ONDERZOEKSRAPPORT BELEIDSKADER VERDICHTING PUURS-SINT-AMANDS

BELEIDSPLAN RUIMTE EN MOBILITEIT

JUNI 2023

TRIDEE ADVISEURS IN DUURZAME MOBILITEIT

ATELIER ROMAIN

anteagroup

Endeavour

COLOFON

Opdracht

Onderzoek Beleidskader Verdichting
Beleidsplan Ruimte en Mobiliteit
Puurs-Sint-Amands

versie: 16 juni 2023
na verwerking opmerkingen CBS dd.12/6/2023

Opdrachtgever

Puurs-Sint-Amands

Onderzoeksteam

Brecht Vandekerckhove
Arnout De Waele
Janne Vaes
Laurens Van Hoek
Marten Dugernier
Siebe Puynen
Stijn Derkinderen
Jakob Vandevoorde

Atelier Romain
Dendermondsesteenweg 50
9000 Gent
+32 (0) 9 233 69 76
info@atelierromain.be
www.atelierromain.be

Antea Group nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen
+32 (0) 3 221 55 00
www.anteagroup.be

Tridée
Quellinstraat 6
2018 Antwerpen
+32 (0) 3 226 77 90
www.tridee.eu

Endeavour
Rijnkaai 37
2000 Antwerpen
+32 (0) 478 25 62 12
www.endeavours.eu

INHOUD

Introductie **6**

Wat is dit onderzoeksrapport? 6
Opbouw van dit onderzoeksrapport 7

Gebiedsdekkende analysekaarten 10

Gebiedsdekkende analysekaarten **11**

Historische nederzettingsstructuur 13
Woningtype 15
Bebouwingsvorm 17
Ouderdom bebouwing 19
Inwonersdichtheden 21
Bereikbaarheid Knooppunt Openbaar vervoer (Hoppinpunten) 23
Bereikbaarheid Halte De Lijn 25
Dagelijkse functies 27
Heatmap Dagelijkse functies 29
Planologische context 31

Brede toekomstperspectieven 33

Brede toekomstperspectieven **34**

Groeikern 34
Kernontwikkeling 35
Kernversterking 35

Puurs-Kalfort 36
Sint-Amands 40
Ruisbroek-Sauvegarde 44
Ruisbroek-Dorp 46
Breendonk 50
Oppuurs 54
Liezele 58
Lippelo 62
Doordacht omspringen met de groei 67
Doordacht groeien met respect voor het huidige evenwicht 70

De groei in meer detail bekeken 76

De groei in meer detail bekeken 77

Algemene gegevens: inwoners, huishoudens en leeftijden 78
Types huishoudens 83
Leeftijden geografisch bekeken 86
Verhuisbewegingen en woningprijzen 88

Belangrijkste trends in Puurs-Sint-Amands 90
Woningbestand 93

Woningbestand onder de loep 101

Het weefsel van elke individuele kern 104

Het weefsel van elke individuele kern 105
Puurs-Kalfort 106
Sint-Amands 118
Ruisbroek 130
Breendonk 142
Oppuurs 154
Liezele 166
Lippelo 178

Woonmilieus en hun transformaties 190

Woonmilieus en hun transformaties **191**

Woonmilieus 193
Typetegel: Uitgeruste kern 194
Typetegel: Uitbreidingen en verkavelingen bij de uitgeruste kern 196
Typetegel: Landelijke kern 198
Typetegel: Uitbreidingen en verkavelingen bij de landelijke kern 200
Typetegel: Linten en gehuchten 202
Typetegel: Niet-Kerngebonden verkavelingen 204
Typetegel: Bebouwde percelen in buitengebied 206

Zuinig omspringen met woonontwikkeling 208

Zuinig omspringen met woonontwikkeling **209**

Uitspraken over woonuitbreidingsgebieden 211

Ruimtelijke situering strategische gebieden **213**

Bedrijvigheid in Puurs-Sint-Amands 228

Bedrijvigheid in Puurs-Sint-Amands **229**

Aanwezige bedrijvenclusters 233
Typetegels met ontwerptools per type benadering 234

Principes omtrent Bedrijvigheid in Puurs-Sint-Amands **238**

Plaats voor recreatie 240

Recreatiegebieden **241**

Recreatiegebieden 243

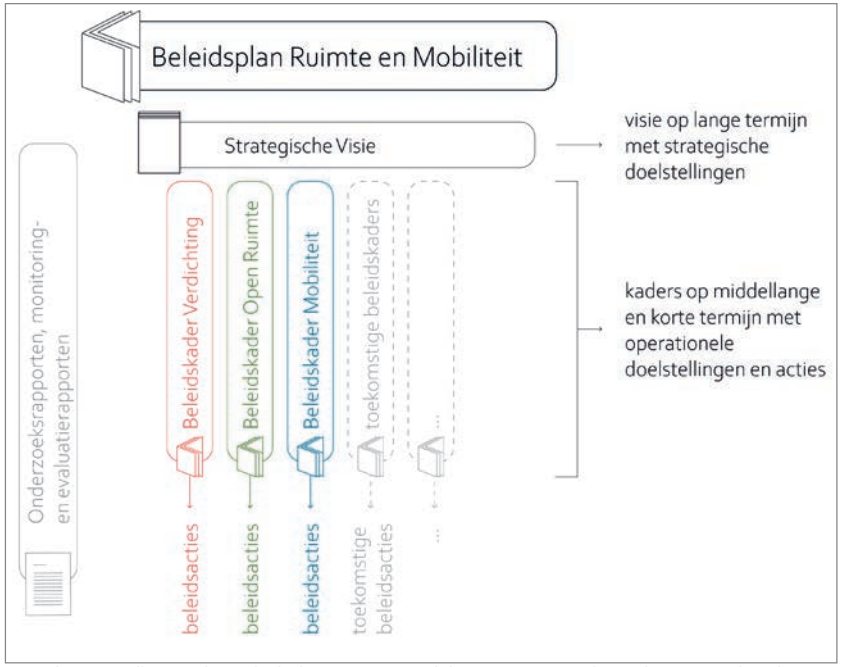
INTRODUCTIE

WAT IS DIT ONDERZOEKSRAPPORT?

Ruimtelijke beleidsplannen zijn bedoeld als dynamische, strategische plannen. In tegenstelling tot de ruimtelijke structuurplannen die zij vervangen, zijn zij voorzien om meer flexibiliteit toe te laten in de strategische ruimtelijke planning. Zo kunnen zij, door de individuele beleidskaders, mee evolueren met de inzichten binnen onze discipline. Ze zijn bedoeld als bondige plannen, waarbij de essentiële ambities, doelstellingen en acties centraal staan. Achterliggend onderzoek, dat werd uitgevoerd om tot deze zaken te komen, kan worden aangeleverd als onderzoeksrapporten. De inhoud van deze onderzoeksrapporten ligt dus mee staan de basis van de uiteindelijke beslissingen die in het ruimtelijke beleidsplan verankerd zijn. Het onderzoeksrapport zelf staat echter 'procedureel los' van het eigenlijke ruimtelijk beleidsplan. De onderzoeksrapporten kunnen informatief worden gepubliceerd, samen met het ruimtelijk beleidsplan. Zij hebben echter een puur informatief karakter en dienen in die zin vooral verduidelijking te brengen over de gemaakte beleidskeuzes (die verankerd zijn in het ruimtelijk beleidsplan).

Het document dat u nu voor zich heeft, is zo'n onderzoeksrapport. We stelden dit rapport samen met de bedoeling om de beslissingen uit het Beleidsplan Ruimte en Mobiliteit, en dan meer specifiek deze uit het beleidskader Verdichting, verder te verduidelijken. Het onderzoeksrapport garandeert niet dat elke processtap of uitgevoerde analyse in detail wordt beschreven, maar tracht wel om de achterliggende informatie (bij de uiteindelijke beleidsacties in het Beleidsplan Ruimte en Mobiliteit) op een voldoende toegankelijke manier te ontsluiten.

Hoewel het Ontwerp Beleidsplan Ruimte en Mobiliteit in openbaar onderzoek ligt, en de onderzoeksrapporten daarbij kunnen worden geconsulteerd, wil dit niet zeggen dat op beide documenten op dezelfde manier kan



Schematische voorstelling van het Beleidsplan Ruimte en Mobiliteit (eigen verwerking o.b.v. BVR tot bepaling van nadere regels voor de opmaak, de vaststelling en de herziening van ruimtelijke beleidsplannen en tot wijziging van diverse besluiten van de Vlaamse Regering in het kader van de regeling van de ruimtelijke beleidsplanning dd.30 maart 2018)

worden gereageerd. Men kan opmerkingen en bezwaren formuleren op het Ontwerp Beleidsplan Ruimte en Mobiliteit, net zoals op hierop ook adviezen worden gevraagd bij de hogere overheden en de buurtgemeenten. Op de onderzoeksrapporten kan men niet reageren op een dergelijke manier. Men kan dit document inkijken om zicht te krijgen op het onderzoek, bijvoorbeeld bij eventuele vragen over de beslissingen in het Beleidsplan Ruimte en Mobiliteit.

Het is echter niet de bedoeling om het Beleidsplan Ruimte en Mobiliteit zelf te 'verzwaren' met alle informatie uit de onderzoeksrapporten. Het beleidsplan zelf kan daarom focussen op de beslissingen die we maakten voor de toekomst.

OPBOUW VAN DIT ONDERZOEKSRAPPORT

Bij de opmaak van het Beleidsplan Ruimte en Mobiliteit voor de gemeente Puurs-Sint-Amands dienen we uitspraken te doen over de verschillende kernen en de wijze waarop zij zich al dan niet lenen tot het opvangen van groei. In functie hiervan werd vertrokken vanuit enkele analysekaarten op het volledige grondgebied. Deze analyses geven een goede aanzet om verschillende morfologische structuren te herkennen en enkele eerste uitspraken te doen over het bebouwde weefsel, het voorzieningenniveau en de multimodale bereikbaarheid ervan. Deze analysekaarten op het volledige grondgebied behandelen volgende onderwerpen:

- Historische nederzettingsstructuur: Ferrariskaart 1771-1778
- Woningtype
- Bebouwingsvorm
- Ouderdom van de bebouwing
- Inwonersdensiteiten (op ruimtebeslag)
- Bereikbaarheid van knooppunten OV
- Bereikbaarheid van haltes van De Lijn
- Dagelijkse functies
- Heatmap dagelijkse functies
- Planologische context

Vanuit de resultaten van deze 10 kaarten, wordt vervolgens per kern een gemotiveerde uitspraak gedaan over het toekomstperspectief van die kern. Er worden drie brede toekomstperspectieven onderscheiden:

- Groeikern
- Kernontwikkeling
- Kernversterking

Simultaan aan het onderzoeken van het potentieel van elke kern in functie van groei, werd ook verder onderzoek gedaan naar die groei zelf. Er wordt gebruik gemaakt van statistische informatie (voornamelijk uit de databank provincies.incijfers.be) om de gemeente Puurs-Sint-Amands en haar inwoners in detail te bekijken, en om te onderzoeken welke groei er wordt voorspeld. We leiden hieruit verschillende dominante trends af. Deze trends vormen belangrijke randvoorwaarden voor de ruimtelijke toekomst van Puurs-Sint-Amands.

Daarna kijken we in meer detail naar de individuele kernen. Dit is noodzakelijk om, vooral binnenin de bebouwde kernen zelf, het noodzakelijke onderscheid te kunnen maken en grenzen te kunnen trekken tussen verschillende woonmilieus. Deze detailstudie behandelt elke kern in haar eigen recht aan de hand van telkens 6 thematische kaarten. Deze kaarten zijn:

- Landschap
- Water
- Hoogte
- Historiek
- Bewegingen en voorzieningen
- Handel en diensten

Deze kaarten zijn samengesteld uit verschillende datalagen die samen één samenhangend kaartbeeld leveren voor een bepaald thema of onderwerp. Het zijn met andere woorden thematische synthese-kaarten. Bij elk van deze synthese-kaarten werd vervolgens een korte puntsgewijze uitleg toegevoegd. Hierin worden de relevante zaken uit het kaartbeeld belicht. Deze kaarten spreken zich tegelijk uit over de bebouwde en onbebouwde ruimte in en rond de kernen van de gemeente.

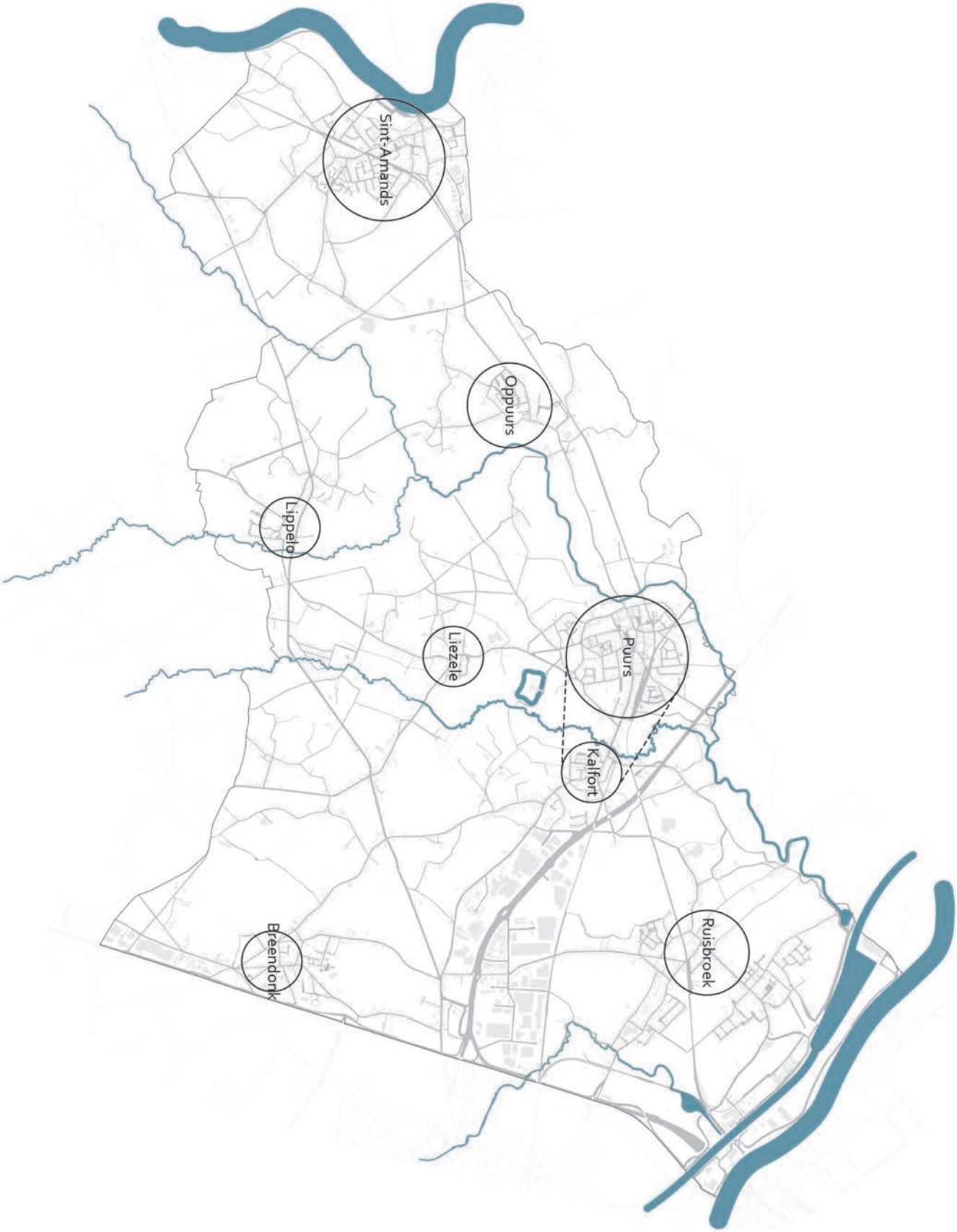
Het is van belang hier reeds kort te duiden op het 'ingezoomd karakter' van deze zes thematische kaarten per kern. Centraal hierin staan de kernen en de wijze waarop deze functioneren en hoe ze interageren met het omliggende landschap. Dit wordt telkens bekeken vanuit één kern. De grotere, bovenliggende netwerken van mobiliteit en open ruimte komen hierbij minder in beeld. Binnen dit onderzoek wordt de focus immers expliciet op de kernen gelegd en wordt onderzocht hoe deze op een wenselijke manier kunnen transformeren (groeikern, kernontwikkeling of kernversterking) en hoe het landschap op een verantwoorde wijze tot in het bebouwde weefsel kan doorlopen.

Vanuit alle vergaarde informatie kunnen dan woonmilieus onderscheiden worden. Woonmilieus zijn een bijkomende verfijning op de brede toekomstperspectieven. Kernen zijn immers divers: niet elke buurt heeft dezelfde ruimtelijke eigenschappen noch dezelfde draagkracht. We gaan daarom iets dieper in op de verschillende woonmilieus: dit zijn ruimtelijk eerder eenvormige gehelen met gelijkaardige eigenschappen, kansen en aandachtspunten.

Ruimtelijke transformaties dienen zich te schikken naar de kwaliteiten van het woonmilieu waarin zij gepland worden. De afbakening van de woonmilieus is dus een oefening om de verschillende uitdagingen op maat van de omgeving en de buurt aan te gaan. Deze oefening vertrekt uit de bestaande eigenschappen: kansen en aandachtspunten worden geformuleerd. Deze afbakening en de verschillende eigenschappen zijn de basis waarop daarna ontwerptools naar voor worden geschoven. Deze ontwerptools vormen handvaten voor de gemeente om de toekomstige uitdagingen op een duurzame manier aan te gaan, met respect voor elk type omgeving (en haar draagkracht).

Bij het definiëren van de verschillende woonmilieus werd ook uitgegaan van de ambities en strategieën uit de Strategische Visie van het Beleidsplan Ruimte en Mobiliteit. Daarnaast vormen ook de brede toekomstperspectieven een belangrijk kader.

Tot slot worden ook de nog resterende woonuitbreidingsgebieden in de gemeente onder de loep genomen. Binnen Puurs-Sint-Amands zijn nog verschillende bestemde woonuitbreidingsgebieden aanwezig en de gemeente wil de kans grijpen om hierover gemotiveerde uitspraken te doen in het Beleidsplan Ruimte en Mobiliteit. Daarnaast zijn er ook nog twee gebieden waar op heden de recreatiebestemming geldt (wat onder het bestaand ruimtebeslag valt), maar waar de gemeente een herbestemming naar woongebied vooropstelt. We bekijken al deze gebieden in detail en formuleren een gewenst toekomstperspectief per gebied.


Ruisbroek
Kalfort
Puurs
Breendonk
Liezele
Lippelo
Oppuurs
Sint-Amands

GEBIEDSDEKKENDE ANALYSEKAARTEN

GEBIEDSDEKKENDE ANALYSEKAARTEN

De analyse in functie van de verschillende woonmilieus werd aangevat met een veelheid aan analysekaarten. Deze kaarten werden opgemaakt op schaal van het volledige grondgebied.

De kaarten brengen een bepaalde structuur of bepaald type in beeld. Het zijn geen samengestelde kaarten: ze spreken zich telkens over één ruimtelijk element uit. Voor de opmaak van deze kaarten werd gebruikt gemaakt van de beschikbare geografische data. De informatie op deze kaarten zijn geen 'keuzes' of 'toekomstperspectieven'. Ze zijn simpelweg de op heden gekarteerde toestand van de realiteit. Telkens wordt bij de kaart in kwestie verduidelijkt op basis van welke data de kaart vertrekt, en hoe het kaartbeeld tot stand kwam.

Bij de opmaak van deze kaarten werd in de eerste plaats gefocust op de bebouwing en voorzieningen in de gemeente. Ook de planologische context van de gemeente werd in beeld gebracht.

Met deze analysekaarten wordt de context van de verschillende kernen gesitueerd en is duidelijk hoe de kernen zich ten opzichte van elkaar situeren.

Ruisbroek
Puurs-Kalfort
Oppuurs
Liezele
Sint-Amands
Lippelo
Breendonk

Van welke data wordt in dit kaartbeeld gebruik gemaakt en hoe?

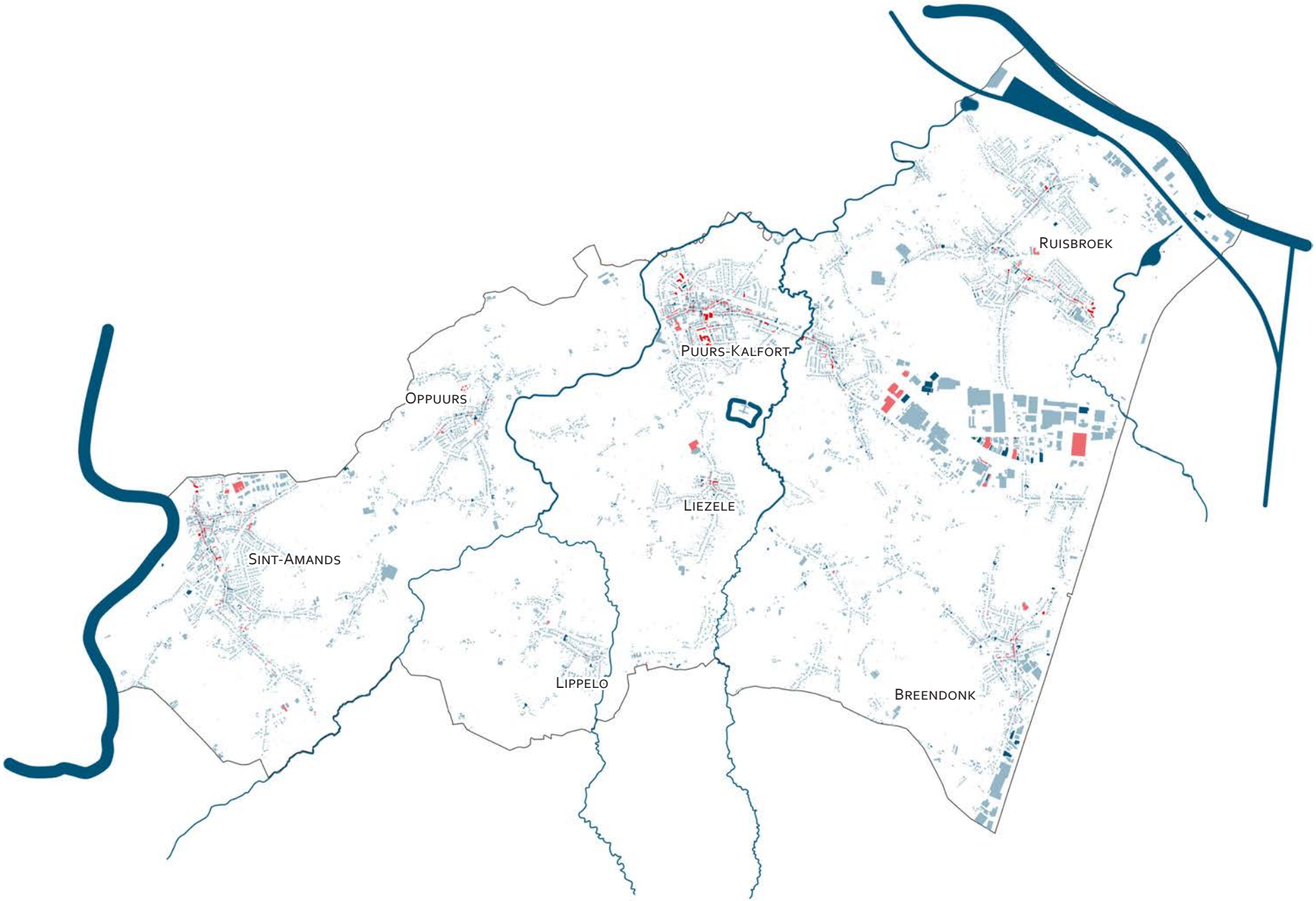
Deze kaart maakt uitsluitend gebruik van het historisch kaartmateriaal opgemaakt door Ferraris in de periode 1771 - 1778. Het betreft een eerste systematische grootschalige topografische kartering die leidde tot een veelkleurige handschriftkaart.

Aan deze kaart werden geen wijzigingen aangebracht aan de oorspronkelijke Ferrariskaart.

HISTORISCHE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

0 1 2 km

ATELIER ROMAIN


Ruisbroek
Puurs-Kalfort
Oppuurs
Liezele
Sint-Amands
Lippelo
Breendonk

WONINGTYPE

- 1 adrespunt
- 2 adrespunten
- 3 tot 10 adrespunten
- vanaf 11 adrespunten

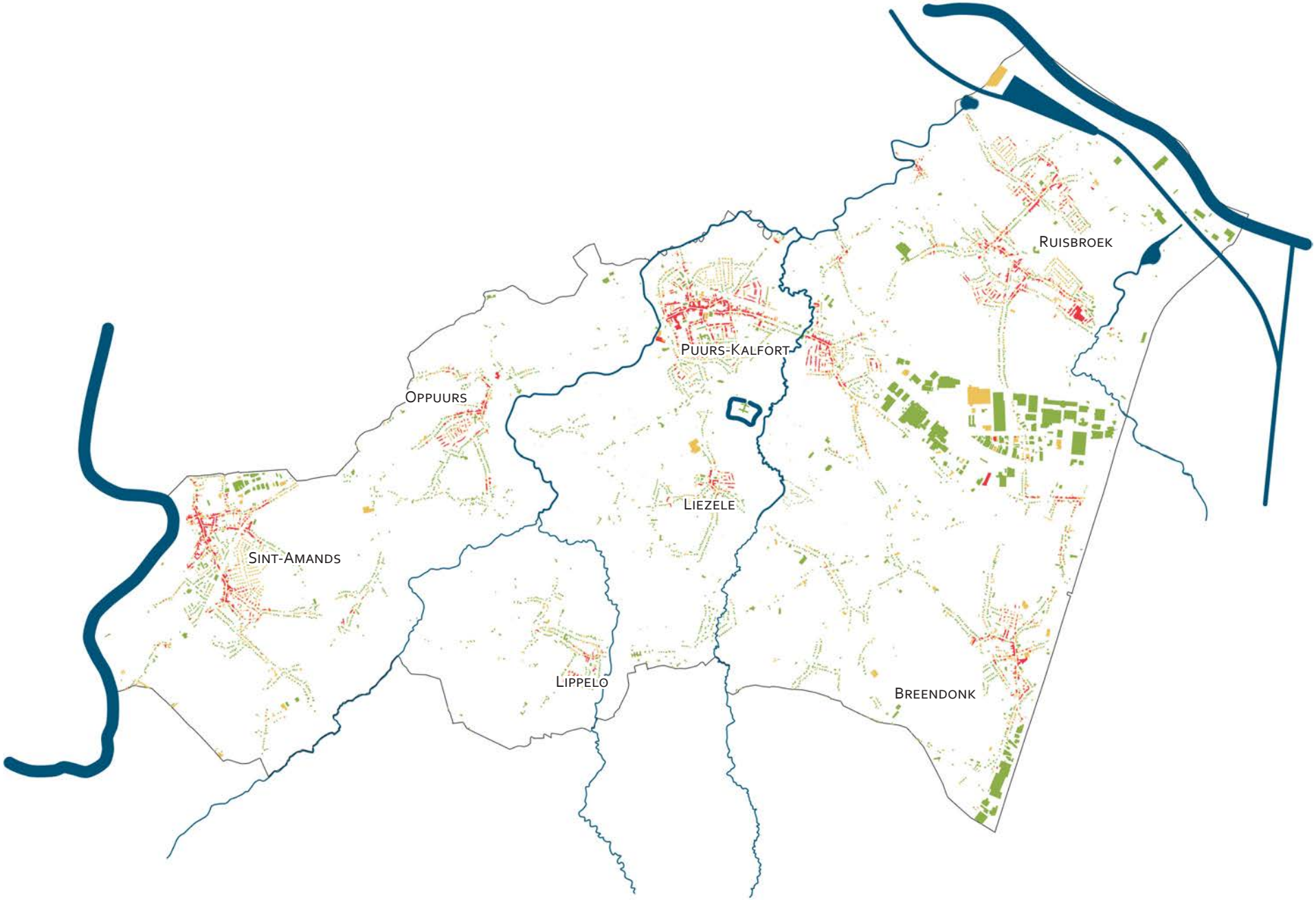
0 1 2 km

ATELIER ROMAIN

Van welke data wordt in dit kaartbeeld gebruik gemaakt en hoe?

Deze kaart maakt gebruik van de adrespunten uit het Centraal Referentieadressenbestand (CRAB - 2021). Deze databank omvat alle officiële adressen met hun geografische locatie. Het is belangrijk te wijzen op het feit dat een adrespunt niet altijd één-op-één gelijk is aan een woning: ook voor bedrijven kunnen bijvoorbeeld aparte adrespunten bestaan op hetzelfde perceel. Daarnaast werd gebruik gemaakt van het Grootschalig Referentie Bestand (GRB - 2021) om deze adrespunten visueel zichtbaar te maken. Het GRB is de gemeenschappelijke geografische basis voor Vlaanderen en omvat uitsluitend geografische en kenmerkende informatie van goed definieerbare, conventioneel aanvaardbare referentiegegevens. De gegevens uit het GRB worden gedetailleerd en nauwkeurig opgemeten.

Om dit kaartbeeld te produceren werden de adrespunten gelinkt aan de administratieve percelen uit het GRB (Adp). Vervolgens werd deze informatie gekoppeld aan de gebouwen aanwezig op deze percelen. Tot slot werd een klasse-indeling opgemaakt in GIS volgens het aantal adrespunten per perceel.


Ruisbroek
Puurs-Kalfort
Oppuurs
Liezele
Sint-Amands
Lippelo
Breendonk

Van welke data wordt in dit kaartbeeld gebruik gemaakt en hoe?

Deze kaart maakt gebruik van het GRB. Dit is de gemeenschappelijke geografische basis voor Vlaanderen en omvat uitsluitend geografische en kenmerkende informatie van goed definieerbare, conventioneel aanvaardbare referentiegegevens. De gegevens uit het GRB worden gedetailleerd en nauwkeurig opgemeten.

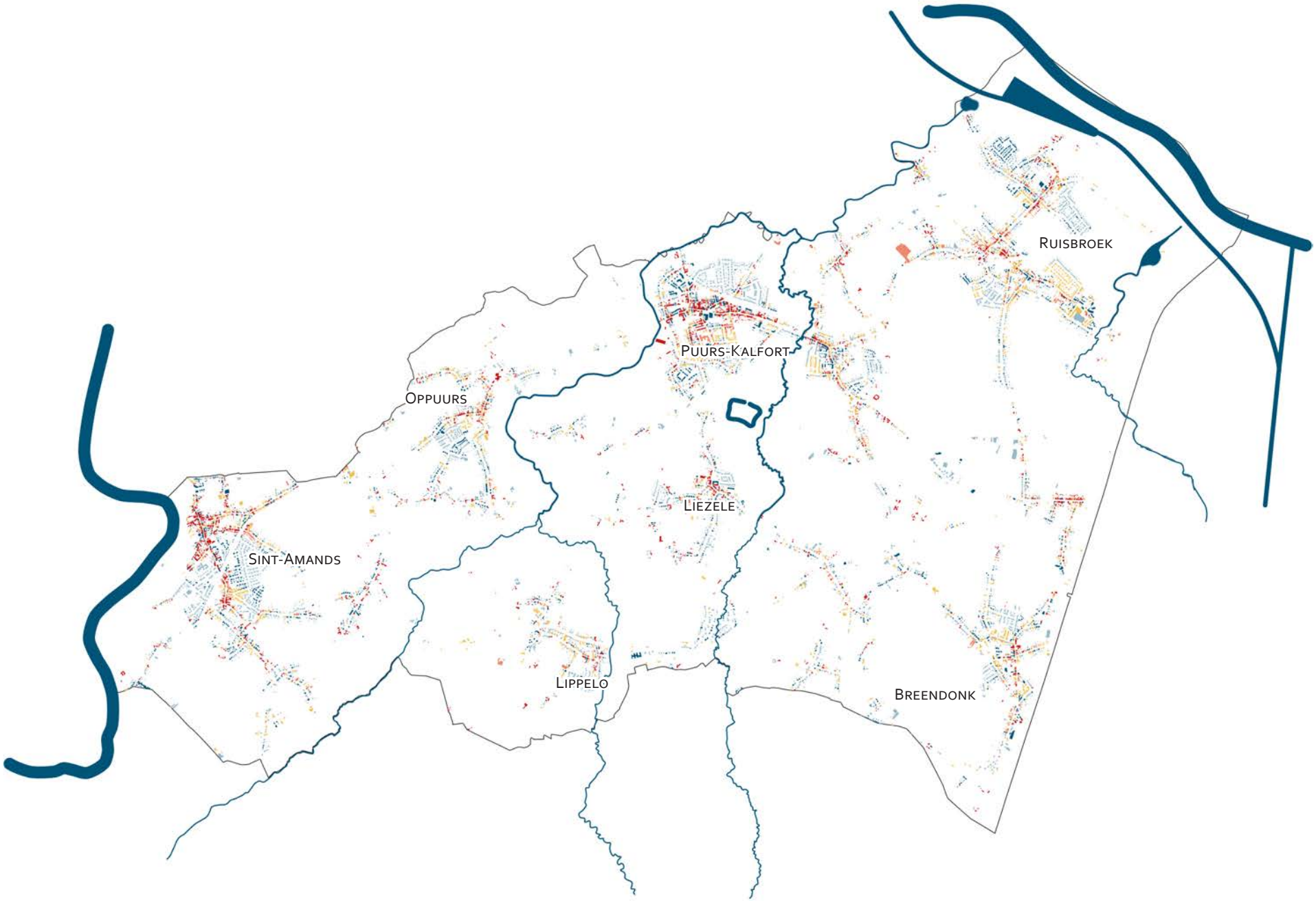
Gebruik makend van de gebouwen aan de grond (Gbg) uit het GRB konden we dit kaartbeeld genereren. Hiervoor werden eerst buffers van 1m breedte rond elk gebouw getrokken. Om dit kaartbeeld te produceren werden vervolgens de adrespunten gelinkt aan de administratieve percelen uit het GRB (Adp). Vervolgens werd in FME-software (Feature Manipulation Engine) berekend hoeveel buren elk gebouw heeft. Dit gebeurde met de tool 'NeighborFinder'. Hiermee wordt nagegaan of en hoeveel andere gebouwen zich in een buffer bevinden. Op basis van deze gegevens (0 buren, 1 buur, 2 of meer buren) kon tot slot een kleurencategorisering opgemaakt worden in GIS.

BEBOUWINGSVORM

- open bebouwing
- halfopen bebouwing
- gesloten bebouwing

0 1 2 km

ATELIER ROMAIN


Ruisbroek
Puurs-Kalfort
Oppuurs
Liezele
Sint-Amands
Lippelo
Breendonk

OUDERDOM BEBOUWING

- voor 1930
- 1930 tot 1945
- 1945 tot 1970
- 1970 tot 1995
- 1995 tot 2018

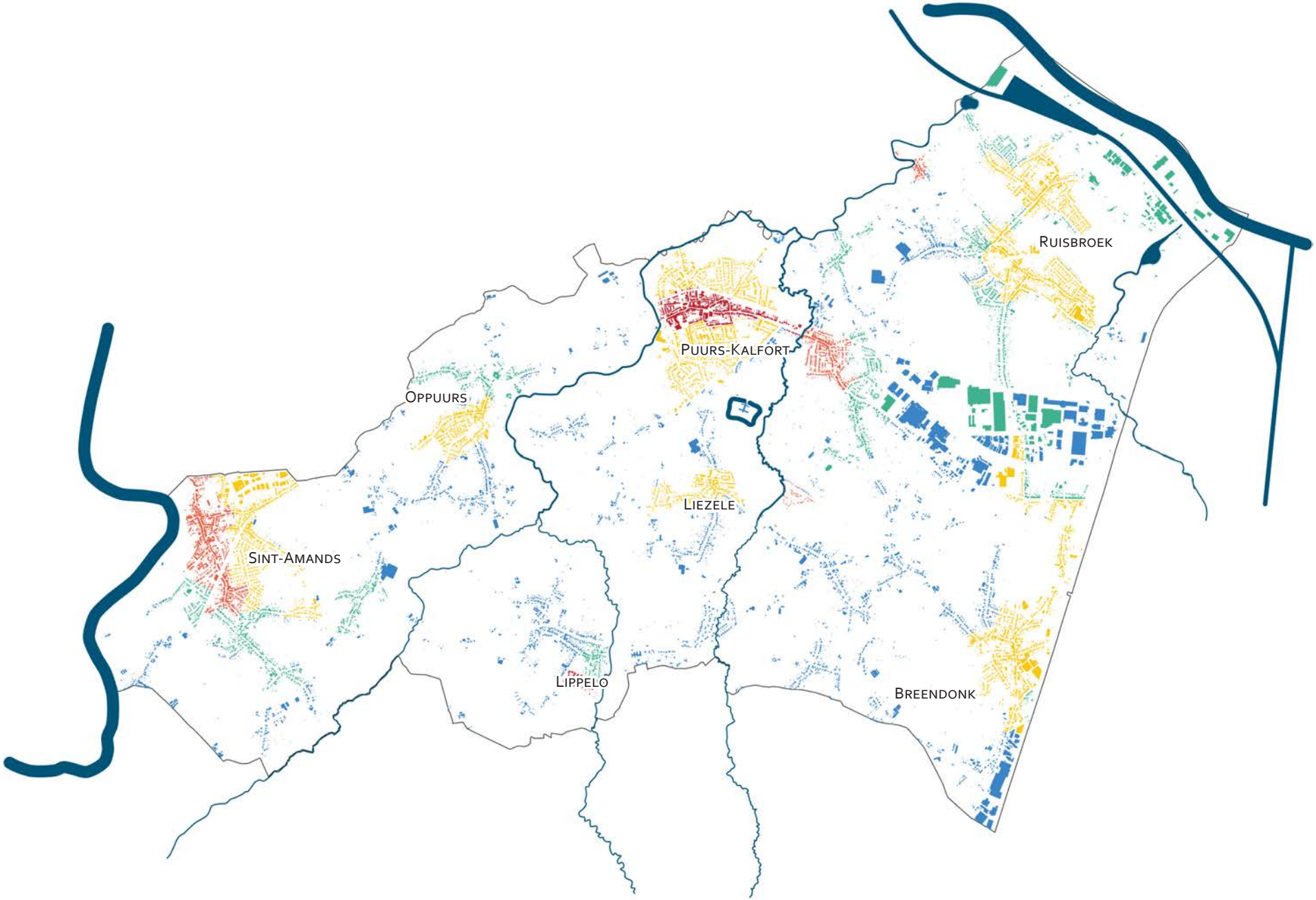
0 1 2 km

ATELIER ROMAIN

Van welke data wordt in dit kaartbeeld gebruik gemaakt en hoe?

Deze kaart maakt gebruik van de informatie uit het Kadaster. De opgenomen leeftijd van de gebouwen uit het Kadaster werden door de gemeente toegekend aan de administratieve percelen (Adp) uit het GRB. Het GRB is de gemeenschappelijke geografische basis voor Vlaanderen en omvat uitsluitend geografische en kenmerkende informatie van goed definieerbare, conventioneel aanvaardbare referentiegegevens. De gegevens uit het GRB worden gedetailleerd en nauwkeurig opgemeten.

Gebruik makend van de aangeleverde informatie uit het Kadaster, kunnen we deze informatie op niveau van de percelen 'doordrukken' op de individuele gebouwen aan de grond (Gbg) uit het GRB. Aan de gebouwen aanwezig op een bepaald perceel wordt zo ook de leeftijd toegekend. Door de verschillende jaartallen te categoriseren, in vijf leeftijdsklassen, en door aan deze klassen een kleur toe te kennen, konden we dit kaartbeeld genereren in GIS.


Ruisbroek
Puurs-Kalfort
Oppuurs
Liezele
Sint-Amands
Lippelo
Breendonk

INWONERSDICHTHEDEN

- 85 tot 111 inwoners / ha ruimtebeslag
- 60 tot 85 inwoners / ha ruimtebeslag
- 40 tot 60 inwoners / ha ruimtebeslag
- 25 tot 40 inwoners / ha ruimtebeslag
- 0 tot 25 inwoners / ha ruimtebeslag

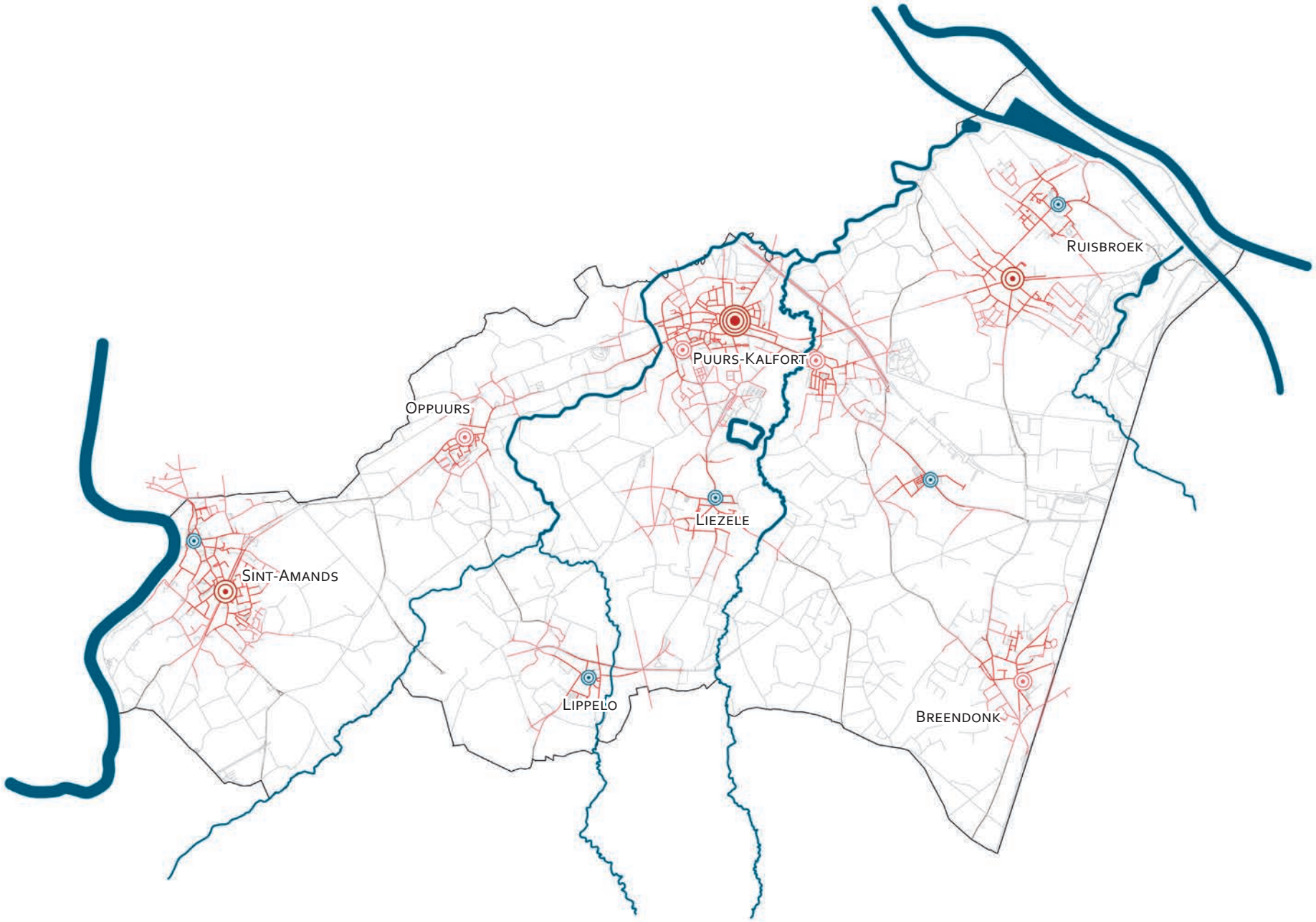
0 1 2 km

ATELIER ROMAIN

Van welke data wordt in dit kaartbeeld gebruik gemaakt en hoe?

Deze kaart maakt gebruik van het GRB. Dit is de gemeenschappelijke geografische basis voor Vlaanderen en omvat uitsluitend geografische en kenmerkende informatie van goed definieerbare, conventioneel aanvaardbare referentiegegevens. De gegevens uit het GRB worden gedetailleerd en nauwkeurig opgemeten. Daarnaast werd ook gebruik gemaakt van de inwonersaantallen per hectare ruimtebeslag (meest recent: 2016) zoals vermeld in de databank van provincies.incijfers.be. Ruimtebeslag beschrijft het aandeel van de ruimte dat is ingenomen door onder meer huisvesting, industriële en commerciële doeleinden, transportinfrastructuur of recreatieve doeleinden.

Om deze kaart op te maken werden de gegevens uit provincies.incijfers.be in GIS gekoppeld aan de statistische sectoren. Zo kunnen deze cijfergegevens in kaart gebracht worden. Vervolgens koppelen we deze gegevens met de gebouwen die zich in elke statistische sector bevinden om een verfijnder kaartbeeld op gebouwenniveau te bekomen. Tot slot werd een kleurencategorisering op basis van deze densiteit opgemaakt in GIS.


Ruisbroek
Puurs-Kalfort
Oppuurs
Liezele
Sint-Amands
Lippelo
Breendonk

BEREIKBAARHEID KNOOPPUNT OPENBAAR VERVOER (HOPPINPUNTEN)

- 500 m wandelafstand
- 1000 m wandelafstand
- Regionaal Hoppinpunt
- Lokaal Hoppinpunt
- voorstel Lokaal Hoppinpunt
- voorstel Buurt Hoppinpunt

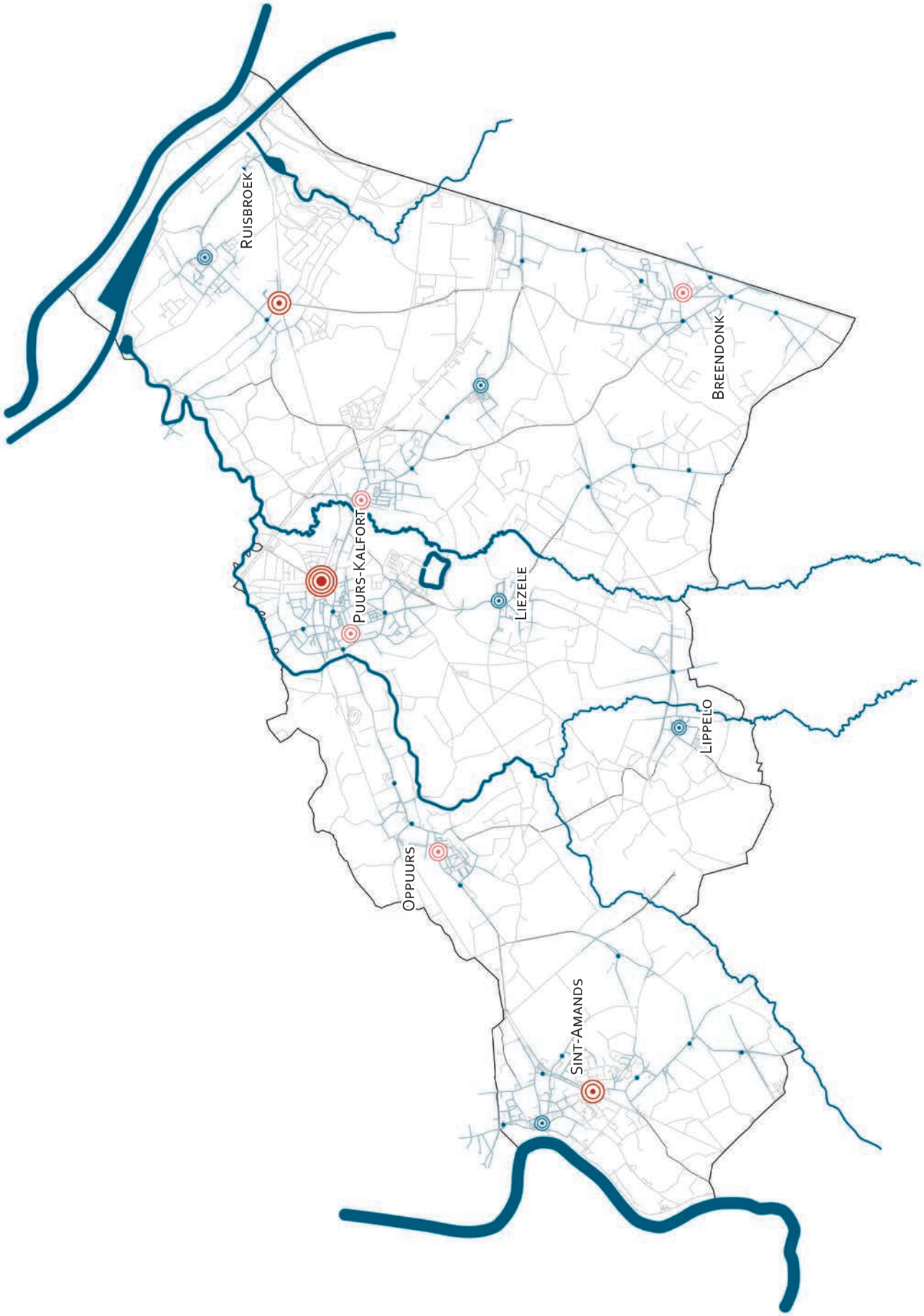
0 1 2 km

ATELIER ROMAIN

Van welke data wordt in dit kaartbeeld gebruik gemaakt en hoe?

Via het OpenData-portaal van Infrabel werden de locaties van de treinstations gedownload. Vanuit het Beleidsplan Ruimte en Mobiliteit weten we waar de toekomstige Hoppinpunten zich (bij benadering) zullen bevinden. Verder maakt deze kaart gebruik van het Grootschalig Referentie Bestand (GRB - 2022) met name van de wegverbindingen (Wvb). Het GRB is de gemeenschappelijke geografische basis voor Vlaanderen en omvat uitsluitend geografische en kenmerkende informatie van goed definieerbare, conventioneel aanvaardbare referentiegegevens. De gegevens uit het GRB worden gedetailleerd en nauwkeurig opgemeten.

Vanuit elk Hoppinpunt werd een servicegebied berekend welke het wegennetwerk volgt. Voor het wegennetwerk wordt gebruik gemaakt van de wegverbindingen uit het GRB (Wvb). Een servicegebied maakt gebruik van vertrekpunten (in dit geval de Hoppinpunten) en een netwerk (in dit geval de wegen). Vervolgens dient een bepaalde reiskost ingegeven te worden (in tijd of in afstand). In dit geval wordt geopteerd voor de reiskost in afstand uit te drukken, namelijk 0,5 km en 1 km. In GIS wordt deze afstand vanuit de vertrekpunten over het netwerk berekend. Hieruit resulteert het kaartbeeld dat visualiseert hoe ver de Hoppinpunten zich over de weg heen bevinden. Het werken met servicegebieden geeft een meer realistisch beeld dan het werken met een bufferzone rondom de Hoppinpunten.


Ruisbroek
Breendonk
Puurs-Kalfort
Liezele
Lippelo
Oppuurs
Sint-Amands

BEREIKBAARHEID HALTE DE LIJN

500 m wandelafstand

Halte De Lijn

Regionaal Hoppinpunt

Lokaal Hoppinpunt

voorstel Lokaal Hoppinpunt

voorstel Buurt Hoppinpunt

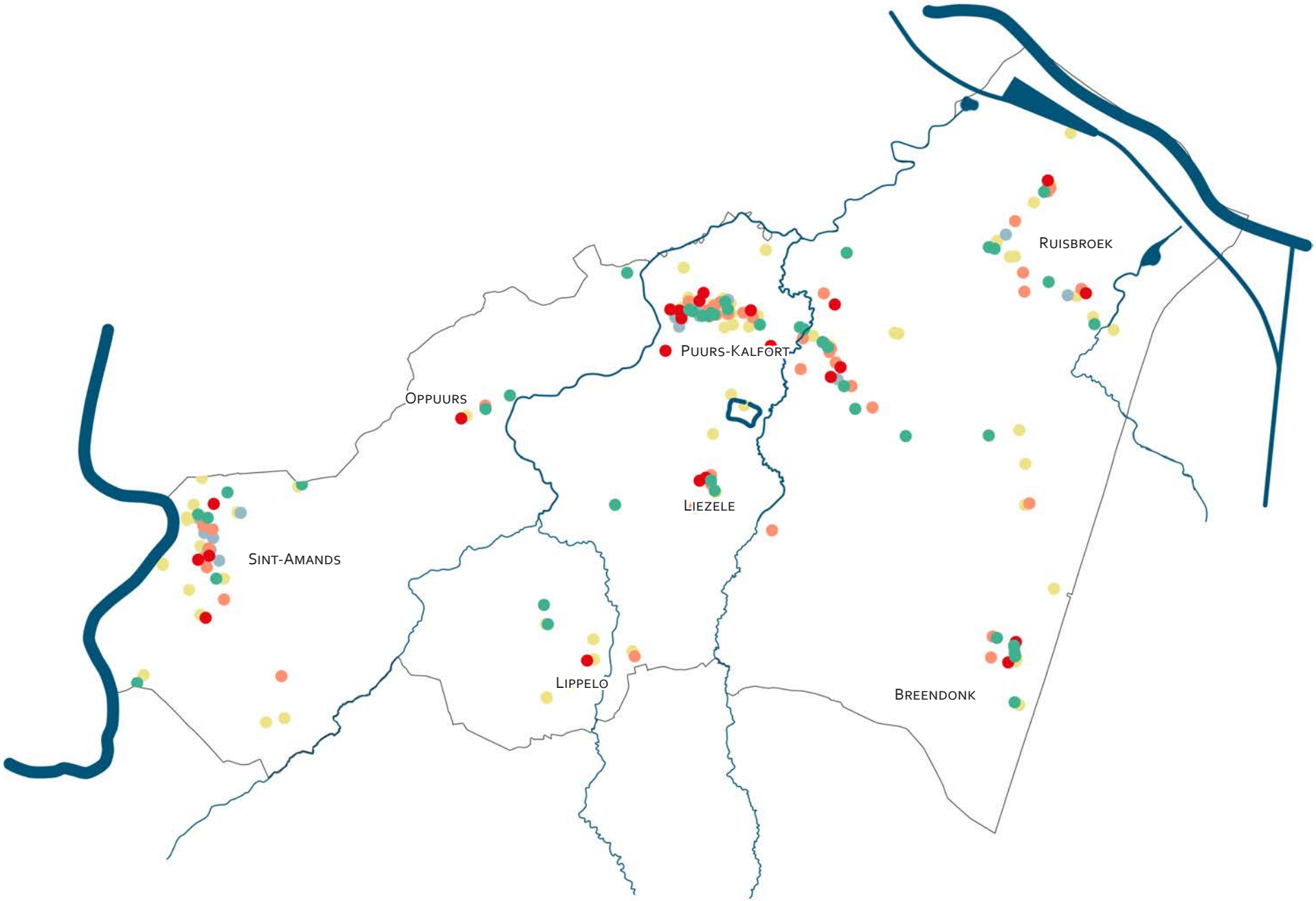
0 1 2 km

ATELIER ROMAIN

Van welke data wordt in dit kaartbeeld gebruik gemaakt en hoe?

Via De Lijn werden de locaties van de bus- en tramhaltes gedownload. De locatie van de haltes werd vervolgens getoetst aan de documenten van de Vervoerregio Mechelen. Verder maakt deze kaart gebruik van het Grootschalig Referentie Bestand (GRB - 2022) met name van de wegverbindingen (Wvb). Het GRB is de gemeenschappelijke geografische basis voor Vlaanderen en omvat uitsluitend geografische en kenmerkende informatie van goed definieerbare, conventioneel aanvaardbare referentiegegevens. De gegevens uit het GRB worden gedetailleerd en nauwkeurig opgemeten.

Vanuit elke halte werd een servicegebied berekend welke het wegennetwerk volgt. Voor het wegennetwerk wordt gebruik gemaakt van de wegverbindingen uit het GRB (Wvb). Een servicegebied maakt gebruik van vertrekpunten (in dit geval de haltes) en een netwerk (in dit geval de wegen). Vervolgens dient een bepaalde reiskost ingegeven te worden (in tijd of in afstand). In dit geval wordt geopteerd voor de reiskost in afstand uit te drukken, namelijk 500 m. In GIS wordt deze afstand vanuit de vertrekpunten over het netwerk berekend. Hieruit resulteert het kaartbeeld dat visualiseert hoe ver de haltes zich over de weg heen bevinden. Het werken met servicegebieden geeft een meer realistisch beeld dan het werken met een bufferzone rondom de haltes.


Ruisbroek
Puurs-Kalfort
Oppuurs
Liezele
Sint-Amands
Lippelo
Breendonk

DAGELIJKSE FUNCTIES

- Voeding
- Educatie
- Medisch
- Financieel
- Horeca

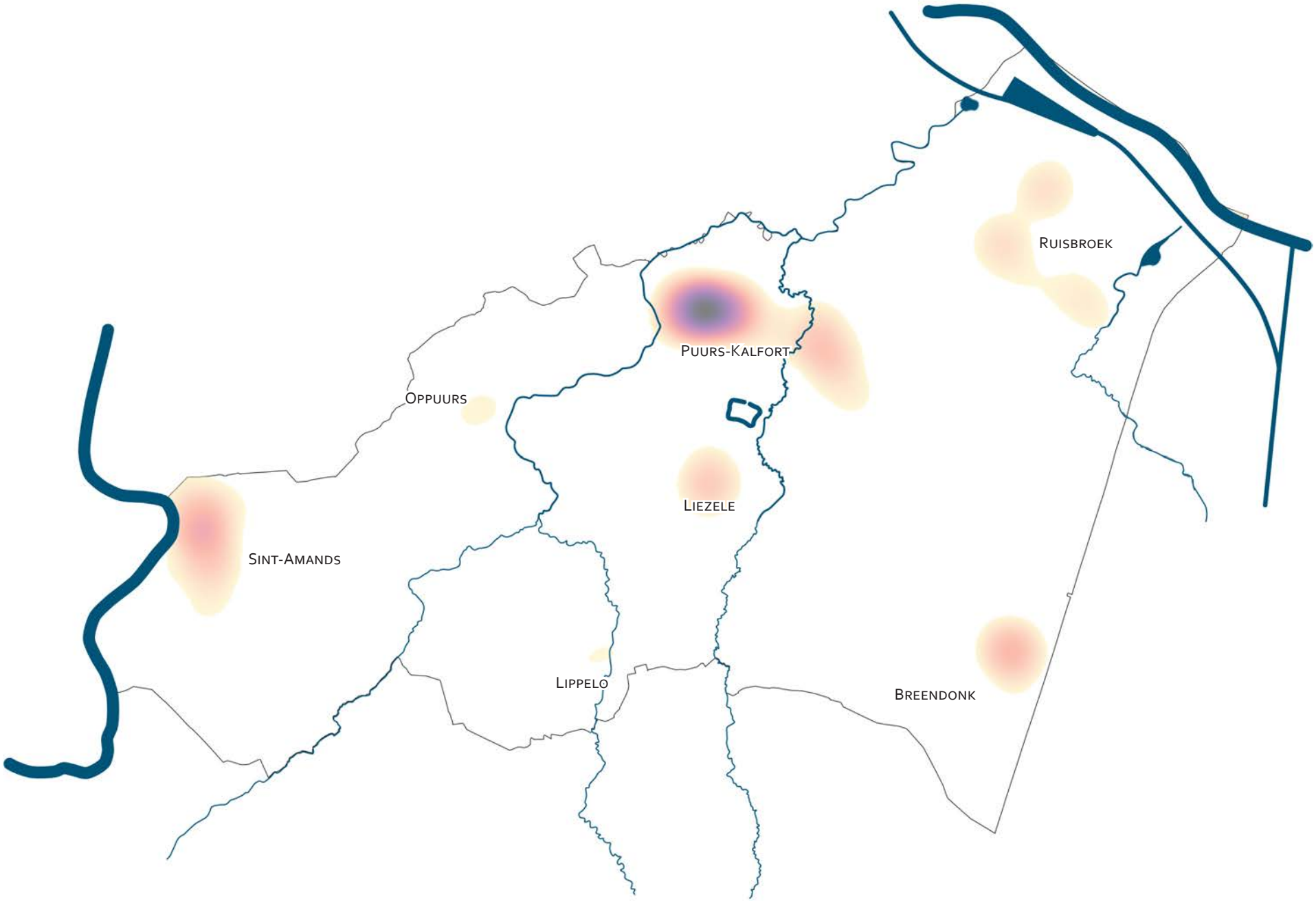
0 1 2 km

ATELIER ROMAIN

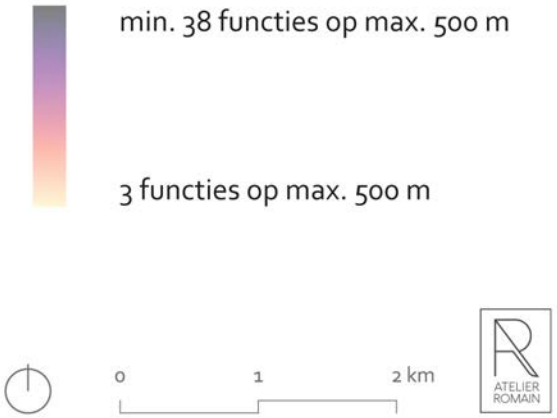
Van welke data wordt in dit kaartbeeld gebruik gemaakt en hoe?

Er wordt gebruik gemaakt van de data beschikbaar op OpenStreetMap. Deze data is publiek (open source) en wordt wereldwijd opgebouwd vanuit lokale kennis en kartering. OpenStreetMap vormt een voldoende betrouwbare bron om functies in kaart te brengen. Aangezien deze data via een plug-in wordt verkregen, omvat deze de data die op dat moment beschikbaar is. Voor deze kaart, waarvan de opmaak dateert uit 2021, dateert dus ook de data uit 2021.

Als eerste werden alle relevante punten uit bovenstaande databank gedownload. Daarna werden deze functies verder opgedeeld in types. Deze indeling werd gedaan op basis van het type zaak, de aangeboden producten en/of diensten. Al deze types werden in verschillende kleurcodes op de kaart gevisualiseerd.


Ruisbroek
Puurs-Kalfort
Oppuurs
Liezele
Sint-Amands
Lippelo
Breendonk

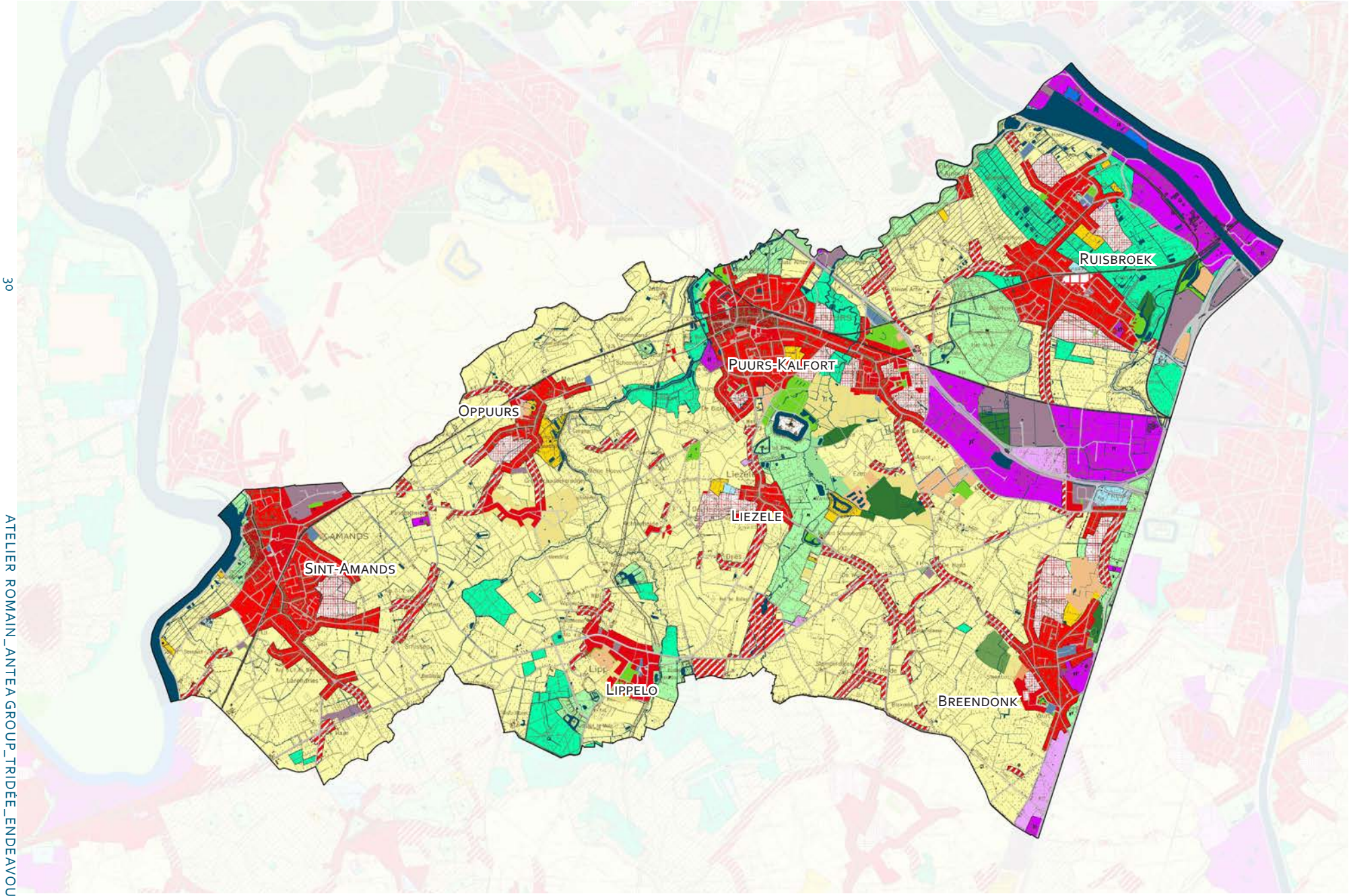
HEATMAP DAGELIJKSE FUNCTIES



Van welke data wordt in dit kaartbeeld gebruik gemaakt en hoe?

Er wordt gebruik gemaakt van de data beschikbaar op OpenStreetMap. Deze data is publiek (open source) en wordt wereldwijd opgebouwd vanuit lokale kennis en kartering. OpenStreetMap vormt een voldoende betrouwbare bron om functies in kaart te brengen. Aangezien deze data via een plug-in wordt verkregen, omvat deze de data die op dat moment beschikbaar is. Voor deze kaart, waarvan de opmaak dateert uit 2021, dateert dus ook de data uit 2021.

Als eerste werden alle relevante punten uit bovenstaande databank gedownload. Daarna werden deze functies verder opgedeeld in types. Deze indeling werd gedaan op basis van het type zaak, de aangeboden producten en/of diensten. Vanuit de gekarteerde punten met functies werd een heatmap in GIS opgemaakt. De heatmap geeft binnen een straal van 500 m rond elk punt weer hoeveel andere handel-, horeca- of dienstenpunten er zijn. Hoe meer punten binnen deze straal, hoe paarser de kaart kleurt. Zo brengen we de nabijheid van de verschillende dagelijkse functies onderling in beeld. Tot slot werd een klasse-indeling opgemaakt in GIS om concentraties van functies weer te geven.


Ruisbroek
Puurs-Kalfort
Oppuurs
Liezele
Sint-Amands
Lippelo
Breendonk

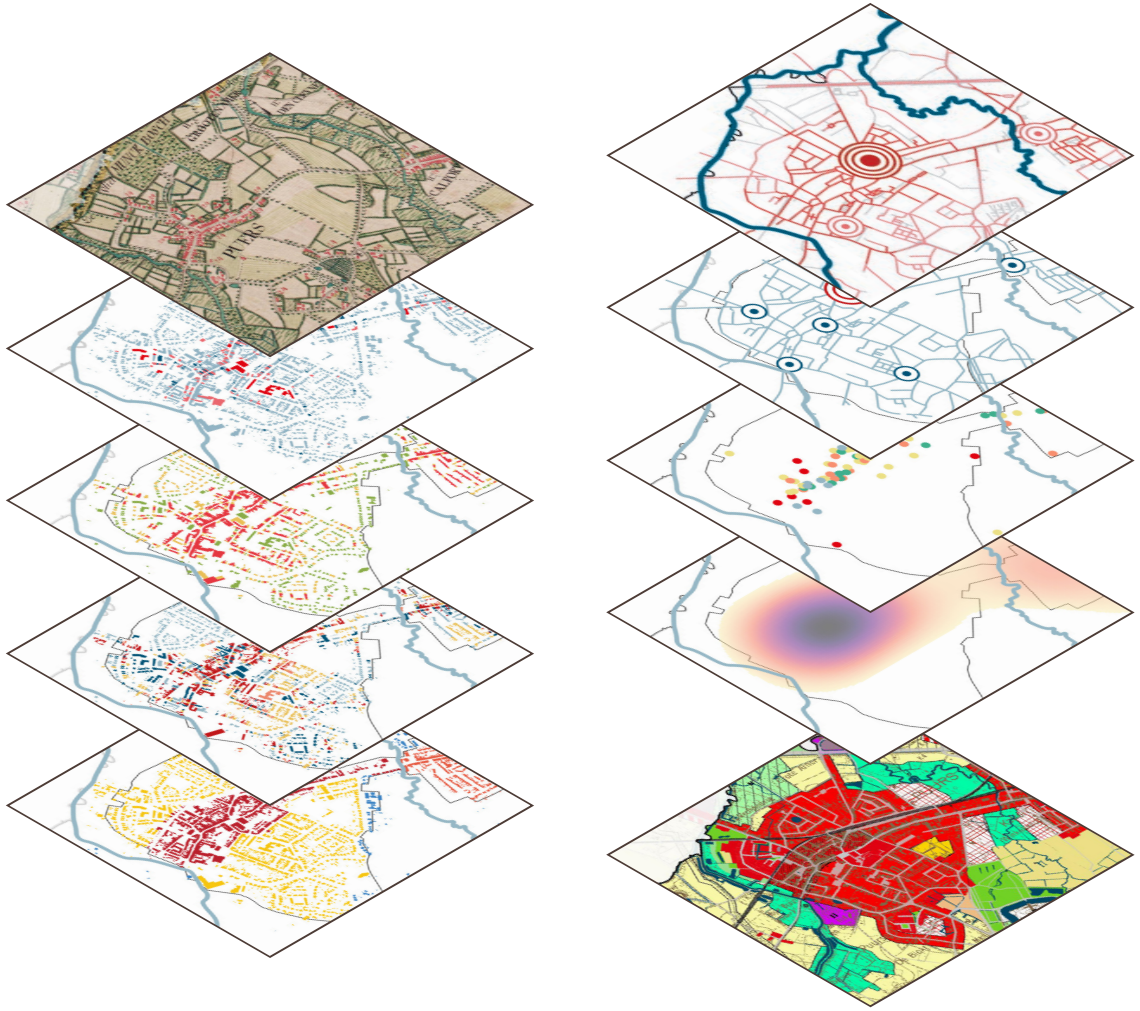
Van welke data wordt in dit kaartbeeld gebruik gemaakt en hoe?

Voor dit kaartbeeld werd gebruik gemaakt van de planologische data, beschikbaar gesteld door de gemeente en te downloaden op het DSI-portaal van de Vlaamse overheid. Het DSI-portaal is een webtoepassing die het mogelijk maakt de verordenende plannen en verordeningen opgemaakt door het Vlaams Gewest en de Vlaamse lokale besturen in detail te raadplegen. De gehanteerde bronnen voor deze kaart zijn het gewestplan en de verschillende RUP's en BPA's die gelden op het grondgebied van Puurs-Sint-Amands. Er werd eveneens rekening gehouden met de lopende RUP-trajecten.

Aan dit kaartmateriaal werden geen wijzigingen aangebracht. De planologsiche context geeft de huidige bestemmingstoestand weer (dd.juni 2023). Voor de vormgeving van deze kaart werd gebruik gemaakt van de courante bestemmingskleuren voor verordenende ruimtelijke plannen.

PLANOLOGISCHE CONTEXT

ATELIER ROMAIN


Nederzettingsstructuur
Type woning
Type bebouwing
Ouderdom gebouwen
Inwonersdichtheid
Bereikbaarheid Knooppunt Openbaar Vervoer
Bereikbaarheid Halte De Lijn
Dagelijkse functies
Heatmap (dagelijkse) functies
Geldende plannen & plannen in opmaak

BREDE TOEKOMSTPERSPECTIEVEN

BREDE TOEKOMSTPERSPECTIEVEN

In wat volgt, wordt de informatie van de verschillende analysekaarten gesynthetiseerd per kern. Door de verschillende kaartlagen over elkaar te projecteren (meerlagige, multi-indicator-analyse) onderzoeken we per kern waar zich bepaalde kansen of knelpunten bevinden.

Van hieruit wordt vervolgens bepaald welke brede toekomststrategie van toepassing is op de kern. Er werden drie brede toekomstperspectieven naar voor geschoven: groeikern, kernontwikkeling en kernversterking.

GROEIKERN

Het toekomstperspectief van de groeikern houdt in dat het grootste aandeel van de te verwachten groei voor de volledige gemeente (min. 60%) hier opgevangen wordt. Groeikernen bieden immers de meeste en meest uitgebreide voorzieningen: zowel georganiseerd door overheidsdiensten, of -instellingen alsook op vlak van handel, diensten, vrije tijd, bedrijvigheid, ... Verder is een groeikern ook uitstekend ontsloten op de verschillende vervoersnetwerken. Alle modi worden op een kwalitatieve manier ontsloten in de groeikern, waardoor de inwoners een brede keuze hebben aan verplaatsingsmogelijkheden. Hierdoor zijn deze kernen de meest aangewezen plaatsen om de te verwachten bevolkingsgroei, én de demografische uitdagingen die daarbij komen kijken, op te vangen. Ze bieden immers het meest brede pallet aan omgevingen die door hun diversiteit ook tegemoet komen aan de verschillende bevolkingsgroepen.

De groeikern dient op een intelligente manier getransformeerd te worden, willen we de groei hier duurzaam opvangen. In de eerste plaats gaan we uit van het transformeren van het bestaand ruimtebeslag in de groeikern, in functie van het realiseren van een hoger ruimtelijk rendement. Dit verhoogd ruimtelijk rendement dient toekomstbestendig te worden ingevuld: zowel op vlak van levensloopbestendigheid als op vlak van energieprestaties willen we hoog mikken.

Bij dit strategisch transformeren vallen doordachte en strategisch gelegen uitbreidingen echter niet a priori uitgesloten te worden: het is mogelijk dat beperkte uitbreidingen kunnen worden verantwoord door het feit dat zij ook net de transformatie elders faciliteren, of er net voor zorgen dat bijkomend ruimtebeslag op niet-strategische locaties wordt vermeden. Dit dient echter wel steeds gepaard te gaan met bredere maatschappelijke en ruimtelijke winsten. Zo is het belangrijk dat bij transformaties in de groeikern ook gekeken wordt naar de manier waarop zij afgestemd zijn op de demografische uitdagingen, bijdragen aan de functies in en rond de kern (en de functieverweving verhogen), een meerwaarde inhouden ten aanzien van de groene en groenblauwe omgeving, rekening houden met ontmoeting in het ontwerp, voldoende diversiteit in het woonaanbod omvatten, optimaal ontsloten zijn volgens het STOP-principe, ...

Het toekomstperspectief van de groeikern houdt in dat hier de gemeentebrede uitdagingen maximaal, en maximaal duurzaam worden opgevangen. Dit wil echter niet zeggen dat de wensen en noden van de huidige inwoners van deze kernen hiermee niet vervuld worden. Immers, wanneer men inzet op het opvangen van de demografische uitdagingen, op het aanpassen aan en inperken van de klimaateffecten, op het verbeteren van de trage netwerken en collectieve vervoersmogelijkheden, op het versterken van het functieaanbod in de kern, ... dan hebben de huidige bewoners hier als eersten baat bij.

KERNONTWIKKELING

Kernontwikkeling is als breed toekomstperspectief gericht op het strategisch transformeren van de (middelgrote) kernen. In de eerste plaats zal deze transformatie noodzakelijk zijn om de demografische uitdagingen (o.m. vergrijzing en ontgroening) bij de eigen inwoners van die kernen op te vangen. In de tweede plaats hebben deze kernen een voldoende brede en diverse uitrustingsgraad én zijn ze voldoende multimodaal bereikbaar om ook een kleiner maar aanvullend deel van de te verwachten (demografische) groei van de hele gemeente op te vangen (gezamelijk max. 25%). Anders dan bij de groeikern, komen deze kernen niet in aanmerking om de hoofdmoot van de groei op te vangen, maar zijn zij vooral aanvullend op de groeikern interessant.

Een belangrijke randvoorwaarde bij dit toekomstperspectief is dat dit moet gebeuren zonder dat de bestaande kwaliteiten van de kernen worden aangetast. Binnen kernontwikkeling zal het daarnaast ook belangrijk zijn om bij transformaties ook steeds verbeteringen aan te brengen aan de niet-bebouwde ruimte en/of het openbaar domein. Klimaatuitdagingen zijn hierbij sturend en er kan geput worden uit de verschillende ambities en ruimtelijke strategieën van het Beleidsplan Ruimte en Mobiliteit.

Bij kernontwikkeling zal het dus zaak zijn om per kern enkele beperkte strategische transformatie- en verdichtingslocaties aan te duiden. Vervolgens kunnen ook kwaliteits- en duurzaamheidseisen voor transformatie van deze kernen worden geformuleerd. Dit houdt dus zeker niet in dat dezelfde verdichtingsmogelijkheden overal en zonder meer toegepast kunnen worden. Kernontwikkeling is dus zeker geen vrijbrief voor ongestuurde verdichting, maar geeft wel aan dat een kern van voldoende ruimtelijke draagkracht getuigt om bepaalde toekomstige noden duurzaam op te vangen.

KERNVERSTERKING

Kernversterking geeft daarentegen aan dat een kern minder draagkrachtig is om ten aanzien van de toekomstige uitdagingen grote inspanningen of grote meerwaarden te leveren. Bij kernversterking als breed toekomstperspectief wordt ervan uitgegaan dat de bestaande ruimtelijke kwaliteiten in de toekomst kunnen worden versterkt (in functie van klimaat, openbare ruimte, voorzieningsniveau,...) én dat bij toekomstige transformaties van de bestaande bebouwing dadelijk rekening kan worden gehouden met de op te vangen (woon-)uitdagingen, maar dat dit qua schaalniveau bijvoorbeeld beperkter zal blijven.

Kernversterking als toekomstperspectief spreekt zich in die zin uit over de zeer lokaal op te vangen (demografische) uitdagingen enerzijds, en op het grijpen van plaatselijke kansen anderzijds. Daarom kennen we aan deze kernen nog een zeer beperkt aandeel van de totale groei toe (gezamelijk max. 15%). Zo blijven transformaties weldegelijk mogelijk, maar blijven ze binnen dit toekomstperspectief kleinschaliger en gericht op wat binnen een bepaalde kern noodzakelijk is. We laten hierbij een mogelijkheid om beperkt te gaan verdichten (met name door diversiteit in de woontypes te brengen), zodanig dat deze projecten ook realistisch en haalbaar blijven. Kernen waar kernversterking het brede toekomstperspectief is worden immers niet verwacht om gemeentebrede uitdagingen (alleen) op te vangen.

PUURS-KALFORT

Historische nederzettingsstructuur

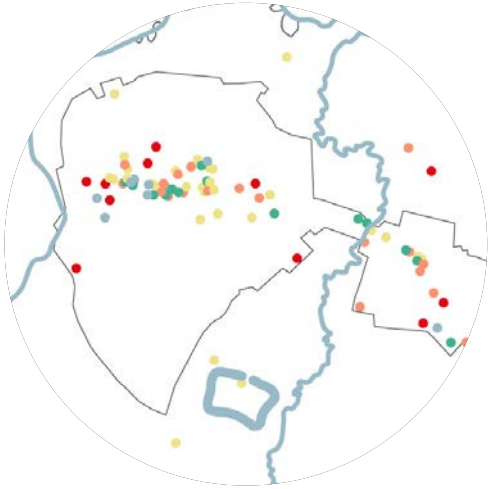
Woningtype

Bebouwingsvorm

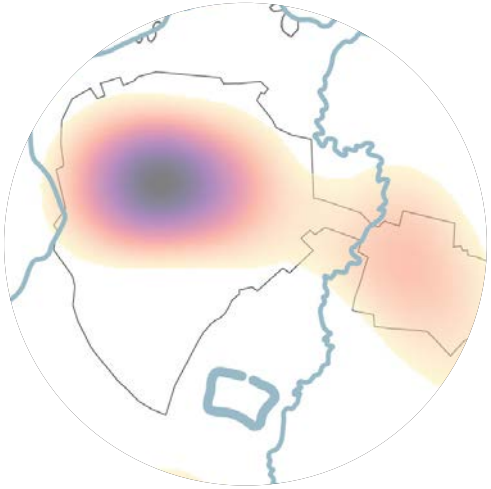
Ouderdom bebouwing

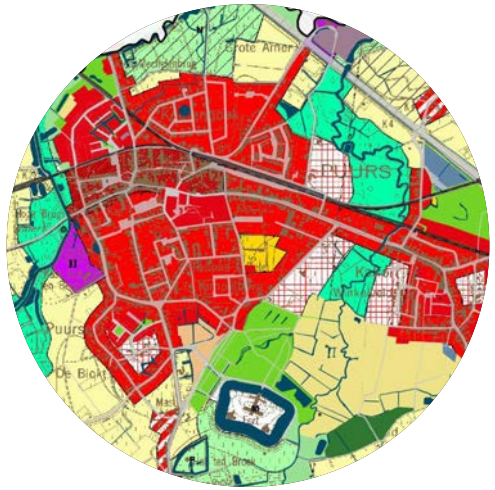
Inwonersdichtheden

Dagelijkse functies



Heatmap Dagelijkse functies





Planologische context

Bereikbaarheid Knooppunt OV

Bereikbaarheid Halte De Lijn

GROEIKERN

Vanuit de analysekaarten werd duidelijk dat:

- De historische nederzettingsstructuur van Puurs groeide op het kruispunt van de Heilig Hartplaats met de Hoogstraat. Dit gebied wordt gekenmerkt door de hoogste inwonersdichtheden per hectare ruimtebeslag en het grootste aandeel (vaak kleinschalige) meergezinswoningen. Binnen deze historische dorpsstructuur bestaan nog (beperkte) mogelijkheden om te verdichten, bijvoorbeeld door middel van kwalitatieve meergezinswoningen in de directe stationsomgeving. Tegelijk is het belangrijk vooral in te zetten op de kwaliteit van dit bebouwd weefsel en de huidige dichtheden (85-111 inwoners per hectare ruimtebeslag) te behouden. Waar mogelijk kan dit evenwel verhoogd worden met het oog op de te verwachten demografische trends, met name de vergrijzing en gezinsverdunning.

- Voor Kalfort geldt evenzeer dat de historische nederzettingsstructuur zich ontwikkelde aan Kalfort-Dorp en de Schipstraat. Ook hier komen kleinschalige meergezinswoningen beperkt voor en overheerst een gesloten bebouwingsvorm. Kalfort kent een inwonersdichtheid tussen 60 en 85 inwoners pers hectare ruimtebeslag. Deze kern heeft gelijkaardige verdichtingsmogelijkheden als Puurs-Centrum, zij het met respect voor de eigen karakteristieken van Kalfort.

- Vanuit beide historische nederzettingsstructuren groeiden de kern van Puurs en Kalfort over de Guido Gezellelaan naar elkaar toe. Verder breidden de kernen ook in noordelijke en zuidelijke richting. Voornamelijk de bebouwing uit de periode 1945 tot 1995 in deze randen kent een groot verdichtingspotentieel. Het woonweefsel ten noorden van Puurs-Station kan in deze context specifiek vermeld worden. In deze kernuitbreidingsgebieden geldt een tamelijk lage inwonersdensiteit van 40 tot 60 inwoners per hectare ruimtebeslag.

- Vanaf 1995 lijken inbreidingsprojecten in de binnengebieden meer en meer de norm te worden. Ook op heden wordt op deze -meer zuinige- verdichtings- en inbreidingsprojecten ingezet.

- De volledige duo-kern heeft een zeer goede bediening door het openbaar vervoer. Quasi de volledige duo-kern heeft een bushalte van De Lijn op 500 meter afstand. Het treinstation is uitstekend gelegen in de kern van Puurs en is goed bereikbaar. Het station ligt op 1km van het centrum van Kalfort. Dankzij de fietsostrade Dendermonde-Mechelen, gelegen naast de spoorweg, is er een zeer vlotte verbinding voor fietsers tussen het station en het centrum van Kalfort.

- Puurs heeft een uitstekend voorzieningsniveau en telt een veelheid aan handelszaken. De Hoogstraat (met het Dorpshart) speelt als handelsas een belangrijke rol in het centrum. Ook Kalfort kent voldoende voorzieningen en heeft een voldoende aanbod aan handelszaken voor dagelijkse benodigdheden.

- De gemeente ziet het potentieel van deze kern ten aanzien van de toekomstige groei in. Puurs-Kalfort is de kern waar groei op de meest verantwoorde wijze kan worden opgevangen. Vanuit de huidige planologische context is duidelijk dat er mogelijkheden zijn om puntsgewijze verdichting in het bestaande woongebied toe te laten. Tot slot bevindt zich in de kern ook nog een eerder grootschalig recreatiegebied (voormalige tennisterreinen) die uitstekend gelegen zijn voor een reconversie naar een duurzaam woonproject. Deze harde bestemmingen worden daarenboven afgebakend door zachte bestemmingen (groen of landbouw) die de duokern omringen. De gemeente wil voorzichtig omspringen met de nog resterende harde bestemmingen in deze kern.

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de duo-kern Puurs-Kalfort het grootste potentieel herbergt om de toekomstige groei op een duurzame manier op te vangen. Gezien de hoge voorzieningsgraad, het uitgebreide handelsaanbod, de goede bediening door het openbaar vervoer,... biedt deze kern een uitstekende locatie voor verdere ontwikkeling. Voor de duo-kern wordt het toekomstperspectief groeikern naar voor geschoven.

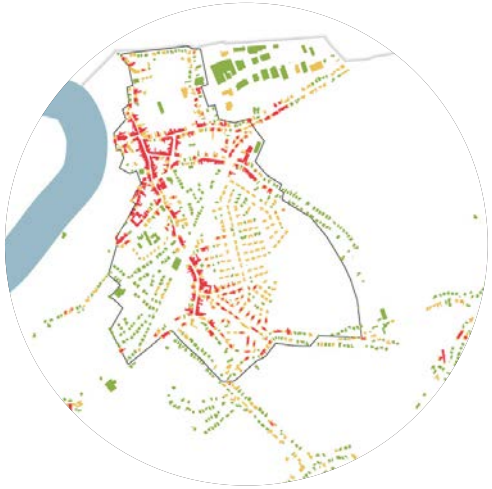
Dit houdt echter niet in dat deze strategie voor elke wijk of woonomgeving dezelfde ontwikkelingsperspectieven biedt. Uit bovenstaande samenvatting is reeds duidelijk dat de onderling verschillende weefsels op een andere manier ingezet dienen te worden om tot een optimaal gebruik van de beschikbare ruimte te komen.

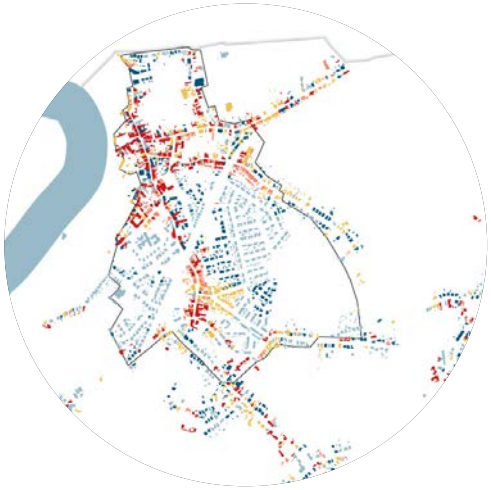
SINT-AMANDS

Historische nederzettingsstructuur

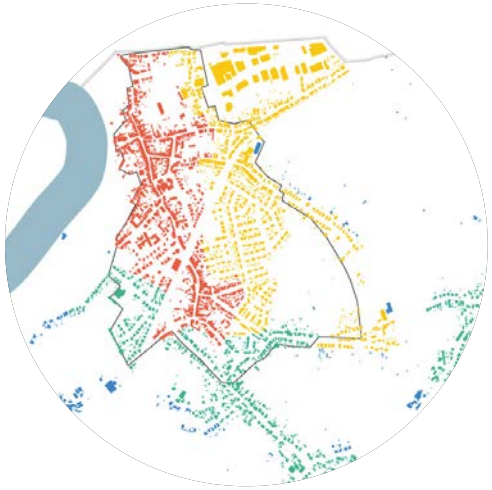
Woningtype

Bebouwingsvorm



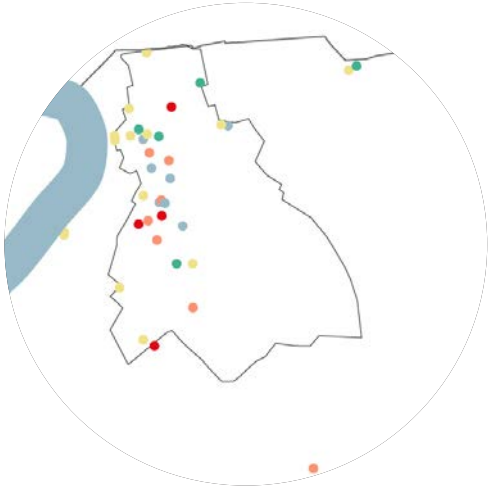


Ouderdom bebouwing

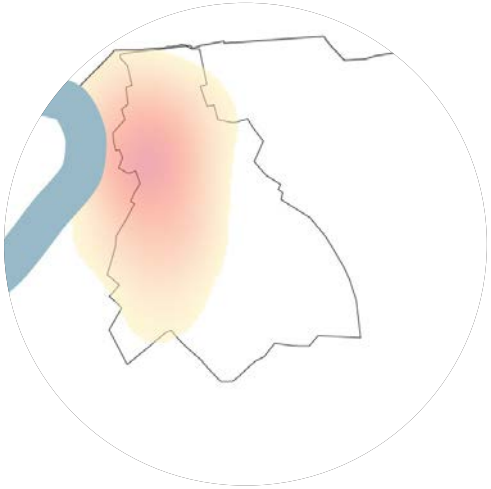


Inwonersdichtheden

Dagelijkse functies



Heatmap Dagelijkse functies



Planologische context

Bereikbaarheid Knooppunt OV

Bereikbaarheid Halte De Lijn

KERNONTWIKKELING

Vanuit de analysekaarten werd duidelijk dat:

- De historische nederzettingsstructuur van Sint-Amands groeide aan de Scheldekaai en van daaruit meer landinwaarts evolueerde. Vooral de omgeving van de kerk, de Heide-, E. Verhaeren- en R. Steppestraat vormen de vroegste bebouwde structuur. Hoewel zich aan deze historische bewegingsas ook enkele kleinschalige meergezinswoningen bevinden, blijft de eengezinswoning in gesloten bebouwing op heden dominant op deze as. De overige wijken binnen de kern van Sint-Amands werden voornamelijk bebouwd met halfopen bebouwingen.

- De volledige kern, inclusief de omliggende gehuchten, wordt voldoende goed ontsloten door het openbaar vervoer (De Lijn). De voorziene installatie van een Hoppin-punt langsheen de Marthe Massinstraat biedt interessante mogelijkheden om ook in te zetten op fietsmobiliteit. Deelfietsen lijken hier voornamelijk kansrijk indien hierbij ook het toeristisch potentieel wordt benut: de kern heeft een goed aanbod aan culturele voorzieningen en is geliefd bij fietstoeristen en wandelaars.

- Voor wat betreft de ouderdom valt op hoe de huidige gebouwen langsheen de hierboven genoemde straten heterogeen is. De omliggende wijken (omgeving Jeugdlaan en omgeving van Molenkouter en Kapellekouter) dateren daarentegen allen uit de periode 1970-1995. Gecombineerd met de overheersende halfopen en open bebouwingsvorm en de lage densiteiten kan besloten worden dat zich vooral in deze omliggende wijken een verdichtingsopgave en/of transformatieopgave bevindt. Deze locaties blijven goed bediend door het openbaar vervoer en hebben, gezien de aanwezige fietsinfrastructuur, een zeer kwalitatieve fietsverbinding met de omliggende kernen. De handelszaken en voorzieningen in het centrum van Sint-Amands zijn vanuit deze gebieden op fietsafstand gelegen.

- De historische kern van Sint-Amands biedt daarnaast nog een beperkt aantal kleine inbreidingsmogelijkheden en/of toekomstige reconversieprojecten. Zeker gezien deze centrale locatie zeer nabij handel, diensten en voorzieningen lijkt het aangeraden om hierbij in te zetten op kleinschalige woongelegenheden die ook geschikt zijn voor senioren. Toch kan gesteld worden dat het centrum van Sint-Amands zelf, met een dichtheid van 60 tot 85 inwoners per hectare ruimtebeslag, eerder beperkt zal kunnen worden verdicht, zeker in het licht van haar historisch dorps karakter.

- De verbinding met de zuidelijke en oostelijke gehuchten resulteert op vandaag in historische uitlopende linten. Op heden zijn de gehuchten Keten en Larendries nog steeds als meer op zich staande structuren herkenbaar. De omgeving van de Kuitegemstraat raakte versmolten in de kern van Sint-Amands. Deze omgevingen kennen vandaag een monofunctioneel woonkarakter (m.u.v. het sportcentrum van Sint-Amands), veelal getypeerd door vrijstaande eengezinswoningen daterend uit verschillende perioden.

- De kern wordt afgebakend door de (historisch geperceleerde) landbouwgebieden ten oosten en de rivier ten westen. De open ruimte ten oosten van de kern werd planologisch bestemd als woonuitbreidingsgebied. Gezien op dit gebied reeds een principieel akkoord geldt, wil de gemeente bij aansnijding van deze ruimte maximale ruimtelijke winsten boeken. Een zeer beperkte aansnijding aan de zuidzijde kan, mits het behoud van het landbouwgebruik op de noordelijke percelen. Zo wordt toch maximaal nog het behoud van de landbouwruimte voorop geplaatst in dit dossier.

- De bredere open ruimte ten zuiden is (en blijft uiteraard) bestemd als landbouwgebied. Deze kan als landschappelijk waardevol geheel opgewaardeerd worden. Hierin bestaan verschillende koppelkansen met zachte recreatie. De huidige landbouwfunctie dient daarbij wel voldoende toekomstgaranties te krijgen: zij zal immers een essentiële rol spelen.

Hoewel het eigenlijke historische centrum van Sint-Amands eerder beperkte verdichtingsmogelijkheden vertoont, blijft het toekomstperspectief voor deze kern dat van kernontwikkeling. De kern omvat immers verschillende gemeentelijke voorzieningen en een voldoende divers handelsapparaat. Verder wordt deze kern ook goed ontsloten door de bus en wordt in de nabije toekomst een Hoppin-punt gerealiseerd. Kernontwikkeling dient hier gericht te zijn op het realiseren van de woningrotatie (dus door het diversifiëren van het woonaanbod) en het verhogen van het ruimtelijk rendement in de omgevende wijken langsheen deze historische nederzettingsstructuur. Deze gebieden hebben een groot latent potentieel: vanuit hun huidige lage densiteit en ruime percelen bestaat de opportuniteit om hier gericht in te zetten op verdichting en het integreren van groene assen in het bebouwd weefsel. Binnen de historische nederzettingsstructuur kan met kleinschalige inbreidings- en reconversieprojecten ingezet worden op de demografische uitdagingen, en dan specifiek op de vergrijzing. Het is duidelijk dat het toekomstperspectief van kernontwikkeling hier strategisch en selectief dient te worden ingevuld: niet elke straat of buurt kan nog evenveel groei verdragen.

RUISBROEK-SAUVEGARDE

Historische nederzettingsstructuur

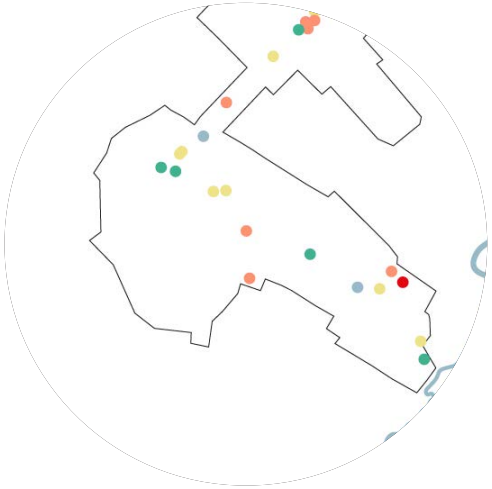
Woningtype

Bebouwingsvorm

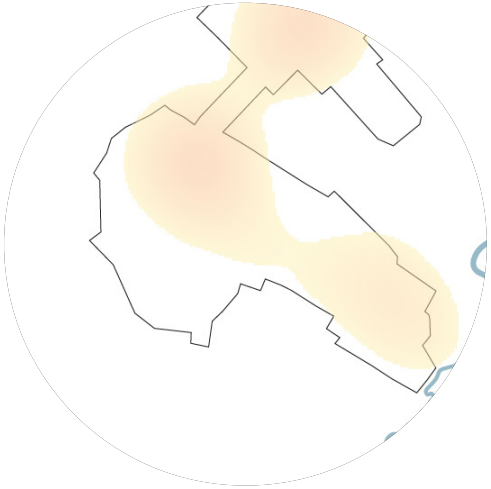
Ouderdom bebouwing

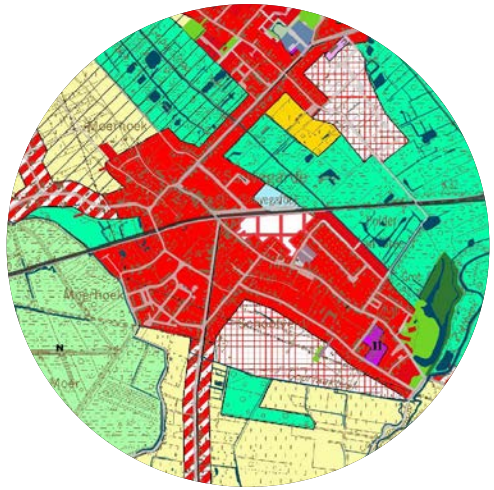
Inwonersdichtheden

Dagelijkse functies



Heatmap Dagelijkse functies





Planologische context

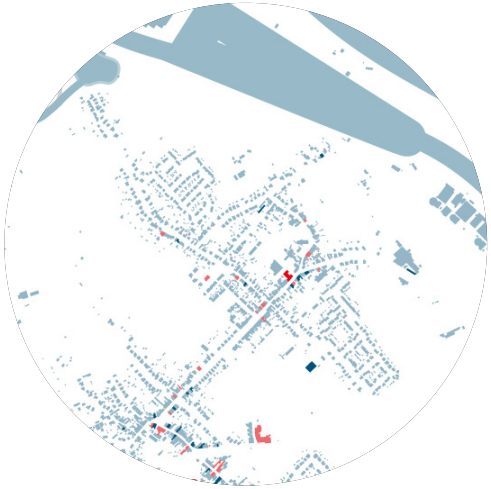
Bereikbaarheid Knooppunt OV

Bereikbaarheid Halte De Lijn

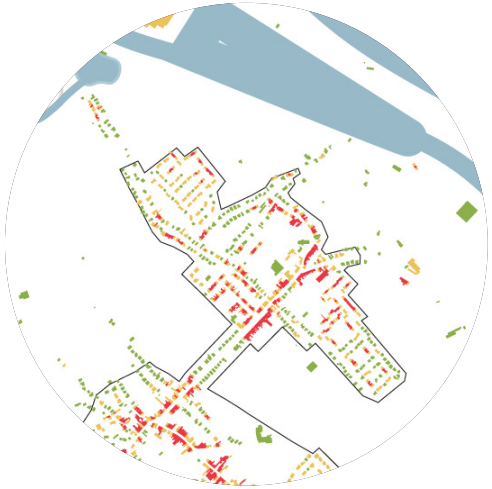
RUISBROEK-DORP

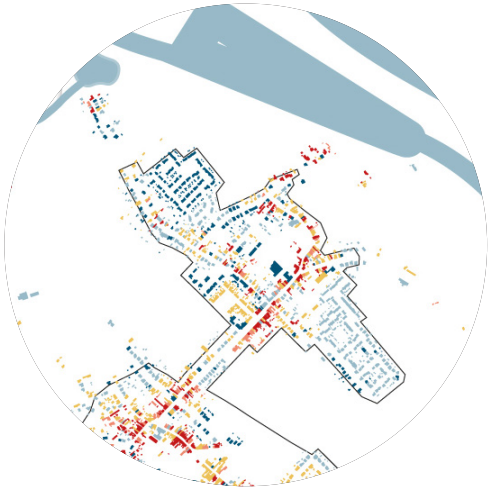
Historische nederzettingsstructuur

Woningtype

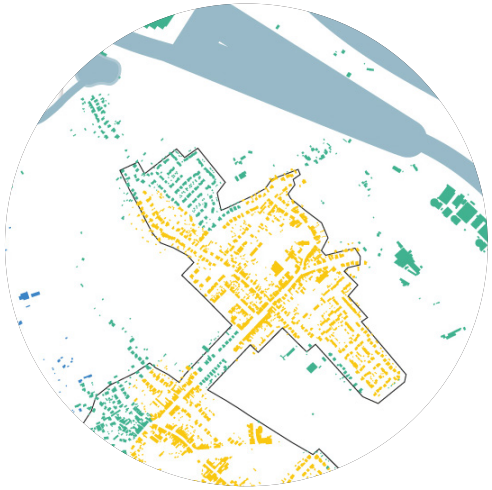


Bebouwingsvorm





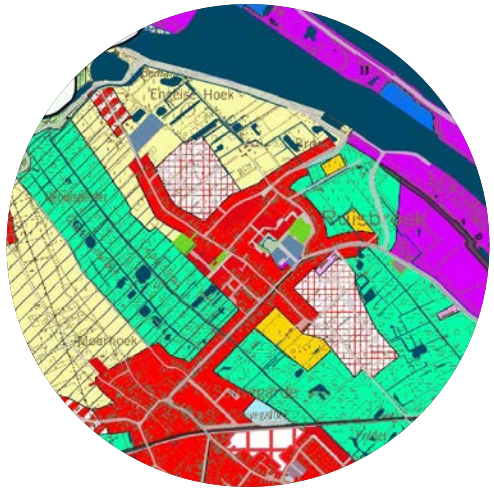
Ouderdom bebouwing



Inwonersdichtheden

Dagelijkse functies

Heatmap Dagelijkse functies



Planologische context

Bereikbaarheid Knooppunt OV

Bereikbaarheid Halte De Lijn

KERNONTWIKKELING & KERNVERSTERKING

Vanuit de analysekaarten werd duidelijk dat:

- Ruisbroek groeide vanuit twee deelkernen (Ruisbroek-Dorp en Sauvegarde) over de Kerkstraat. Ook de Sint-Katharinastraat maakt deel uit van de historische nederzettingsstructuur. Deze bebouwde structuur is op heden nog steeds de plaats waar zich het merendeel aan functies (voorzieningen, handel en diensten) zich concentreren. Deze zijn vooral aanwezig rondom de kernen van Ruisbroek-Dorp en Sauvegarde, en de verbindende as op de Kerkstraat.

- De historische nederzettingsstructuur omvat op heden, naast eengezinswoningen, ook een beperkt aanbod aan kleinschalige meergezinswoningen. Overige gebieden zijn dominant bebouwd met eengezinswoningen. Meergezinswoningen ontbreken opvallend genoeg in de stationsomgeving. Qua ouderdom van de bebouwing kan gesteld worden dat deze langsheen de historische nederzettingsstructuur heterogeen is.

- In de kern bevinden zich vooral gesloten en halfopen bebouwingen. In de verkavelde gebieden rondom de historische nederzettingsstructuur wisselen open en halfopen bebouwing af. Bebouwde gebieden met uitsluitend open bebouwingen komen minder voor. Desondanks zijn de densiteiten in de hele kern van Ruisbroek tamelijk laag, namelijk 40 tot 60 inwoners per hectare ruimtebeslag. Er bevindt zich binnen deze kernen dan ook nog een beperkt potentieel om de groei op te vangen, voornamelijk in de vorm van strategisch gelegen inbreidingsprojecten (met name aan het station Ruisbroek-Sauvegarde waar zich ook planologisch nog een woonreservegebied bevindt).

- De kernuitbreidingen, veelal verkavelingen, dateren voornamelijk uit de periode 1945-1970 en periode 1970-1995. Toch is ook in de recentere periode 1995-2018 nog een verkaveling gerealiseerd. Deze gebieden hebben een lage densiteit van slechts 25 tot 40 inwoners per hectare ruimtebeslag. Globaal gezien worden deze kernuitbreidingen op heden eerder beperkt ontsloten door het openbaar vervoer, met bushaltes op meer dan 500 meter. Verder is het station in Sauvegarde tamelijk goed bereikbaar voor deze bebouwde lob zelf, maar zal de afstand tot dit treinstation voor de meeste bewoners van Ruisbroek-Dorp meer dan 1 kilometer bedragen.

- Verdichtingsprojecten in Ruisbroek dienen zich te beperken in aantal en te situeren op strategische locaties. Dergelijke strategische locaties bundelen zich idealiter rondom het station in Ruisbroek-Sauvegarde. Gezien de beperkte dichtheden in Ruisbroek kan binnen het bebouwd weefsel nog beperkt worden ingezet op transformatie en inbreiding, maar dan op plaatsen die zich in directe nabijheid van functies bevinden, voldoende goed ontsloten zijn door het openbaar vervoer en op het fietsnetwerk. Voor verdere ontwikkeling komt de kern Ruisbroek-Sauvegarde in aanmerking. De kern Ruisbroek-Dorp komt hiervoor minder in aanmerking.

- De stationsomgeving in Sauvegarde lijkt de locatie die in de eerste plaats nog verder kan worden getransformeerd. Speciale aandacht dient hierbij te gaan naar een kwalitatief openbaar domein en de uitgroei van het station tot een multimodaal Hoppin-punt dat de overstap van het ene op het andere vervoersmiddel faciliteert. De demografische trends dienen ook hier sturend te zijn in toekomstige transformaties: kleinschalige en toegankelijke woningen zijn noodzakelijk en kunnen het huidige woningaanbod diversifiëren en zo de woningrotatie aansterken op de meest strategische locatie in deze kern.

- Verdichting in de monofunctionele kernuitbreidingen, gehuchten en linten is niet aangewezen. Hier zijn onvoldoende voorzieningen en woonondersteunende functies aanwezig om groei in op te vangen. Bovendien zijn linten veelal eerder in zichzelf gekeerde weefsels, waar sociaal contact in de buurt moeilijk te realiseren of te behouden is. Inspanningen hier richten zich idealiter op het leggen van (visuele) verbindingen met het omliggend landschap en het puntsgewijs verbeteren van de ontmoetingsruimtes. In de linten kan men ook het openbaar domein veraangenamen zodanig ook traag verkeer hier veilig en comfortabel kan plaatsvinden.

- De planologische context geeft aan dat er zich nog een onaangesneden woonuitbreidingsgebied bevindt ten zuiden van de Eikerlandstraat. Het is onwenselijk om op deze locatie nog verdere ontwikkelingen en groei toe te laten. De gemeente wenst dit gebied te bestendigen als gemengd openruimtegebied.

Binnen de kernen in Ruisbroek moeten we slim omgaan met het opvangen van groei. Voor Ruisbroek-Sauvegarde, welke qua multimodale bereikbaarheid het best is gelegen en waar een basisaanbod voorzieningen aanwezig is, wordt kernontwikkeling als toekomstperspectief naar voor geschoven. De kern heeft nog een (beperkt) potentieel om nog verder te verdichten. Dit kan slechts op de meest strategische locaties, als transformaties en/of inbreidingen met het oog op het diversifiëren van het woonaanbod en dan specifiek gericht op de te verwachten demografische trend. De brede stationsomgeving lijkt de meest aangewezen plaats om deze transformaties op te vangen. In die zin is de planologische aanwezigheid van het woonreservegebied, reeds gelegen binnen het ruimtebeslag, kansrijk. De kern Ruisbroek-Dorp krijgt het toekomstperspectief kernversterking. Hierbij worden bestaande kwaliteiten benadrukt, trage mobiliteit en plaats voor ontmoeting als norm naar voor geschoven en het landschap sterker tot in de kernen doorgetrokken.

BREENDONK

Historische nederzettingsstructuur

Woningtype

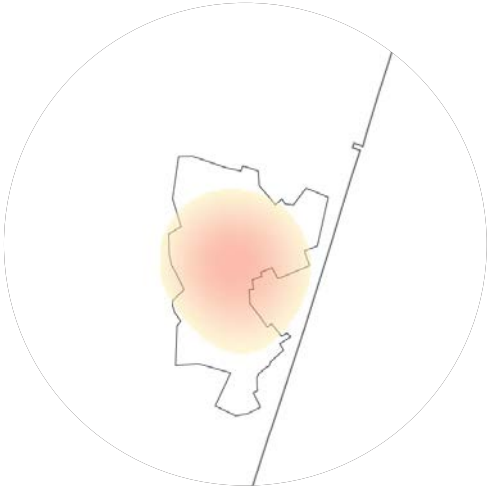
Bebouwingsvorm

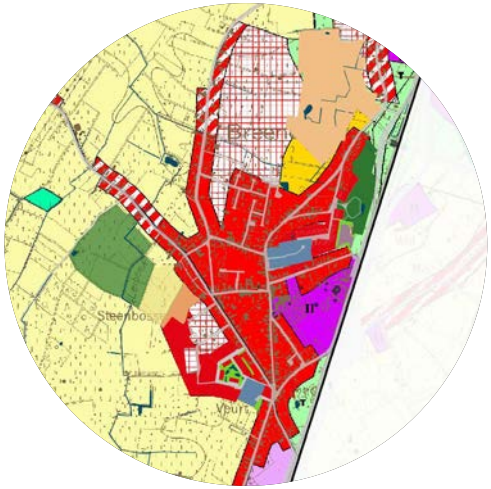
Ouderdom bebouwing

Inwonersdichtheden

Dagelijkse functies

Heatmap Dagelijkse functies





Planologische context

Bereikbaarheid Knooppunt OV

Bereikbaarheid Halte De Lijn

KERNVERSTERKING

Uit de analysekaarten kan worden afgeleid dat:

- Breendonk groeide uit enkele (straat)dorpen uit tot een kern. Het meest afleesbaar restant hiervan is terug te vinden in de langwerpige dries aan de Groenstraat. Deze historische (stenige) nederzettingsstructuur bevond zich ruwweg aan de verschillende straten die tot op heden samenkomen aan de Vijfhoek. De Vijfhoek fungeerde in die zin als het ontmoetingspunt tussen de verschillende dorpen. De kern Breendonk groeide daarna verder uit vanuit de kerkomgeving in Breendonk-Dorp ter hoogte van de J. Hammeneckerstraat. De omgeving van de kerk kenmerkt zich door de verzameling van (dagelijkse) functies. Deze zijn voornamelijk gebundeld aan Breendonk-Dorp zelf. Het is ook in deze omgeving dat vooral gesloten bebouwing voorkomt maar ook meer recent werden in deze kerkomgeving enkele (kleinschalige) meergezinswoningen gerealiseerd. Ook de Vijfhoek werd recent opgeladen met een verdichtings- en uitbreidingsproject waarbij eveneens enkele functies werden voorzien. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het vooral op deze twee strategische locaties is dat in het nabije verleden de verdichtingsdruk werd opgevangen.

- De bebouwing binnen Breendonk is heterogeen van aard, alsook heterogeen voor wat betreft bouwjaar. In quasi het volledige bebouwde weefsel wisselen open, halfopen en gesloten bebouwingen elkaar af, net zoals de periodes waarin deze bebouwing werden opgetrokken. Er is dan ook geen specifieke plaats, daterend uit een bepaalde bebouwingsperiode, aan te duiden als strategische verdichtingslocatie. Ook wijken uit dezelfde periode vertonen onderling verschillen in bebouwingsvorm en dichtheid. Recente uitbreidingen in de kern vertonen eveneens een meer afwisselende bebouwingsvorm (zoals Tashorik en Steenbossen).

- De globale densiteit in de hele kern van Breendonk is tamelijk laag, namelijk 40 tot 60 inwoners per hectare ruimtebeslag. Binnen deze kern (in nabijheid van de concentratie aan voorzieningen en globaal goed ontsloten door het openbaar vervoer) bestaat in die zin nog een beperkte mogelijkheid tot verdichting. Dit potentieel wordt idealiter aangewend om enerzijds de demografische uitdagingen voor de eigen kern ietwat op te vangen en anderzijds om het ruimtegebruik op deze locatie te optimaliseren. Gezien in het ruimtebeslag van Breendonk geen expliciete verdichtings- of inbreidingslocaties aan te duiden zijn, zal deze verdichting vermoedelijk eerder puntsgewijs optreden. Dit is in die zin ook wenselijk aangezien zo met kleinschalige transformaties toch ook gevoelige verhoging van het ruimtelijk rendement kan worden bekomen.

- Van zodra de bebouwde kern van Breendonk verlint, neemt de densiteit drastisch af. In de linten, die bovendien slecht ontsloten zijn door het openbaar vervoer en verderaf gelegen zijn van de voorzieningen in de kern, wordt een densiteit van 0 tot 25 inwoners per hectare ruimtebeslag gekarteerd. Deze densiteit is erg laag, maar dit is gezien de onwenselijkheid om hier te verdichten ook net een opportuniteit. Binnen de verlinte weefsels rond Breendonk staat een behoud of zelf vermindering van het aantal woongelegenheden voorop. Deze linten verhinderen daarenboven ook een sterke visuele relatie met het omliggende open landschap. Transformaties met behoud (maar optimalisatie!) van het aantal woongelegenheden kunnen in die zin wel een hefboom zijn om de relatie met het landschap te herstellen. Ook een kwalitatieve fietsverbinding met de kern is hier een kansrijke piste.

- Qua openbaar vervoer wordt de kern van Breendonk, voor wat betreft de bus, op vandaag reeds goed ontsloten. Quasi de volledige kern heeft een bushalte op wandel- en fietsafstand. Het RUP Sneltram voorziet een tracé dat naast de A12 loopt. Deze tramverbinding met Brussel betekent tegelijkertijd een enorme kans voor Breendonk alsook een bijkomende verdichtingsdruk. In ieder geval zal de ontsluiting op het openbaar vervoer voor deze kern geoptimaliseerd worden en zo ook de modal shift in Breendonk faciliteren en de verkeersdrukte op de A12 doen afnemen. Echter wel houdt dit in dat specifiek voor Breendonk moet kunnen worden nagedacht over transformatieprojecten in het bestaand ruimtebeslag die ook voorzien in bijkomende woongelegenheden. Gezien recente uitbreidingsprojecten reeds ingezet hebben op een aangroei van gezinnen, zijn de kleinere huishoudens hierbij sturend, zowel om de vergrijzingsdruk in de eigen kern op te vangen (wat sowieso aan de orde is) alsook om in te zetten op een aanvullend woonaanbod voor pendelaars.

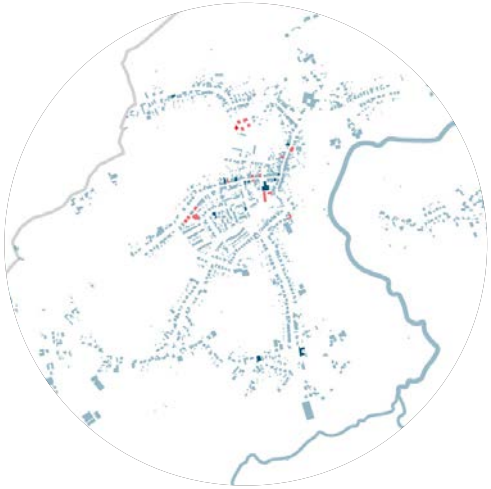
- De planologische context zoals deze vandaag geldt, voorziet (naast het opgenomen woonreservegebied aan Steenbossen) een nog bijkomend woonuitbreidingsgebied ten noorden van Breendonk. Gezien het lage voorzieningenniveau en de lage ontsluitingsgraad op het openbaar vervoer, is het aansnijden van deze juridische voorraad onwenselijk (m.u.v. een beperkte aansnijding in functie van een sociaal woonproject). De noordelijk gronden binnen dit woonuitbreidingsgebied hebben, hoewel grotendeels ingesloten door lintbebouwing, nog een strategische waarde voor de landbouw door hun aaneengesloten karakter. Het huidig landbouwgebruik wordt in die zin dus ook aangehouden in de toekomst (m.u.v. bovenvermeld sociaal woningbouwproject).

Voor Breendonk wordt kernversterking als breed toekomstperspectief naar voor geschoven. Puntsgewijze, meer kleinschalige verdichtingsprojecten, vormgegeven met oog op de demografische trends, zijn nog steeds mogelijk op locaties in nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer. Verder is vooral de ontlinting en de relatie tot het landschap een belangrijk aandachtspunt voor deze kern.

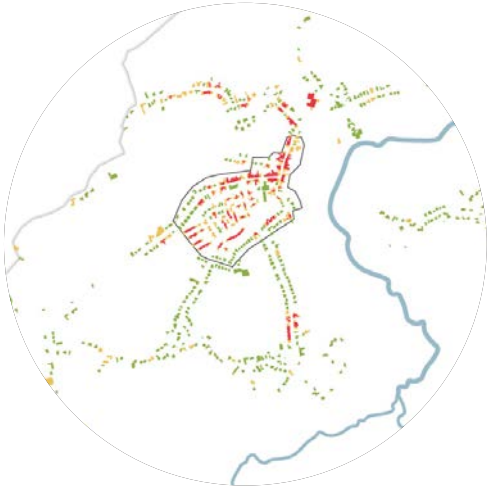
OPPUURS

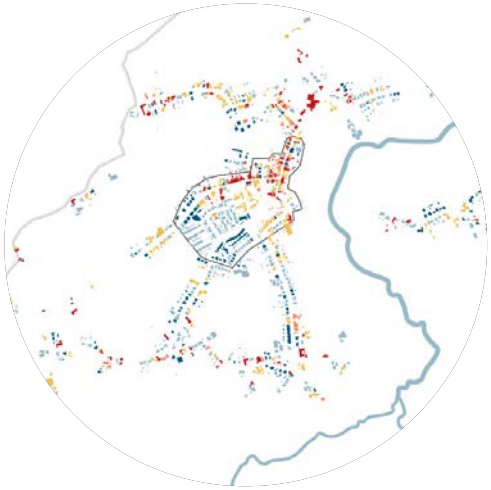
Historische nederzettingsstructuur

Woningtype

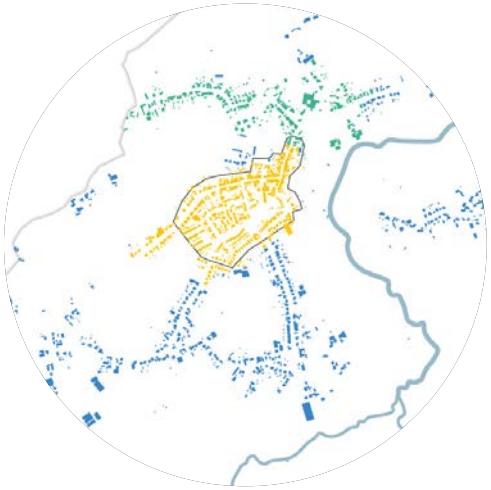


Bebouwingsvorm



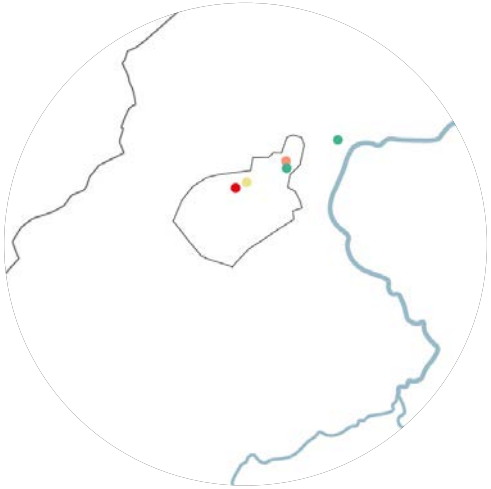


Ouderdom bebouwing

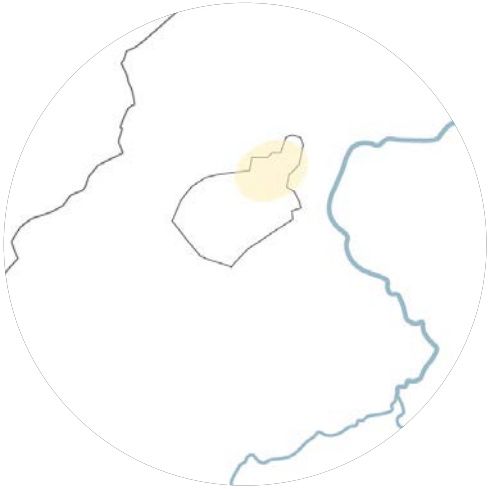


Inwonersdichtheden

Dagelijkse functies



Heatmap Dagelijkse functies



Planologische context

Bereikbaarheid Knooppunt OV

Bereikbaarheid Halte De Lijn

KERNVERSTERKING

De analysekaarten stellen voor Oppuurs dat:

- Oppuurs is een kleine kern waarvan de juridische planologische voorraad op heden aangesneden is. Uitbreidingen in het woningaanbod zijn in Oppuurs dus op te lossen binnen het huidige ruimtebeslag. De huidige dichtheid van de kern van Oppuurs betreft 40 tot 60 inwoners per hectare ruimtebeslag. Hier zijn nog zeer beperkte en kleinschalige inbreidingsmogelijkheden die tegelijk aansluiten op het aanwezige openbare vervoer en zich nabij (de weinige) voorzieningen en handelszaken bevinden. Ook transformatieprojecten op de dorpsas zijn kansrijke vormen van verdichting, zeker indien deze gecombineerd worden met een opwaardering van het openbaar domein met aandacht voor ontmoetingsruimtes en groen. Deze verdichtingsmogelijkheden dienen specifiek met het oog op de demografische uitdagingen voor de kern te worden benut. Sturend hierbij zal het oud worden in de eigen kern zijn, waarbij de toegankelijkheid en kleinschaligheid van woongelegenheden centraal staat.

- Qua dagelijkse functies is deze kern zeer beperkt voorzien. Het uitbreiden van het handelsaanbod in deze kern kan gebeuren op moment dat zich opportuniteiten (vanuit privaat initiatief) aanbieden. Handelszaken in dagelijkse benodigdheden zijn kansrijk in deze woonkern, maar ook geldt dat de aanwezigheid van een markt (inwoners) handelszaken aantrekt en niet omgekeerd. Er dient vanuit ruimtelijk oogpunt ingezet te worden op een opwaardering van de dorpsas als aangename (trage) voorzieningsas met ontmoetings- en rustplaatsen.

- De linten ten noorden, aan de Kattestraat, hebben een dichtheid van 25 tot 40 inwoners per hectare ruimtebeslag. Deze verlinting is historisch, gezien de aanwezigheid van het voormalige station, maar heeft op heden geen verder verdichtingspotentieel. Recent werden bovendien verdichtingsprojecten opgezet aan de Graanmolens alsook (kleinschaliger) op Oppuursdorp, welke reeds een groot aandeel van de toekomstige groei zal opvangen. Echter blijft het zo dat groei er slechts komt waar er aanbod is: de nodige verdichtingsprojecten dienen dus ook strategisch gepland te worden in het huidige ruimtebeslag van de kleine kern.

- Het gehucht Nijven, ten zuiden van Oppuurs, wordt gekenmerkt door open bebouwing en een lage densiteit van 0 tot 25 inwoners per hectare ruimtebeslag. Dit gehucht wordt niet voldoende ontsloten door het openbaar vervoer en omvat geen dagelijkse voorzieningen. De inwoners in dit gehucht zijn in die zin heel auto-afhankelijk. Verdere verdichting van dit gehucht is niet wenselijk.

- De kern Oppuurs is heterogeen van aard: enkel het gehucht Nijven, dat historisch is, wordt duidelijk gekenmerkt door open bebouwing. De eigenlijke kern van Oppuurs is eerder een mix van open, halfopen en gesloten bebouwing. Qua bouwperiodes is wel duidelijk hoe de westelijke rand van het weefsel werd gerealiseerd binnen de periode 1970-1995 met enkele latere inbreidingen. Ook de verlinting aan de Lippeloseweg en de Nijvendries stammen voornamelijk uit deze periode. Het verdere verdichtingspotentieel van deze beide (zeer verschillende) weefsels is echter beperkt.

- De kern van Oppuurs groeide uit aan de verbindingsas tussen Sint-Amands en Puurs en aan de spoorlijn Dendermonde-Mechelen. Deze as is tot op heden de ruggengraat van het dorp. Ze heeft potentieel om naast oost-west ook net noord-zuid te verbinden. Door deze op te laden als echte dorpsroute, met functies, kwalitatief openbaar domein, ontmoetingsruimtes en groen (tevens historisch gefundeerd) kan zij sterker deel uitmaken van het dagelijk leven in de kern.

- Samenvattend kan voor Oppuurs gesteld worden dat de verdere verdichting zeer beperkt en puntgewijs zal (moeten) zijn. Verdere transformatieprojecten dienen voldoende aandacht te hebben voor de ruimtelijke impact van de demografische uitdagingen. Kleinschalige en toegankelijke woongelegenheden met ruimte voor ontmoeten, gelegen nabij dagelijkse functies en openbaar vervoer ontbreken op heden nog in Oppuurs en zullen in de toekomst noodzakelijk zijn. Inzetten op de verblijfskwaliteit van Oppuursdorp als dorproute is hiertoe een interessante ingreep. De linten en het gehucht Nijven vormen geen wenselijke locaties om verdichting in te realiseren.

Gezien de zeer beperkte aanwezigheid van dagelijkse functies in de kleine kern van Oppuurs is het weinig verantwoord om nog grote ontwikkelingsopgaves te realiseren. Voor Oppuurs geldt kernversterking als breed toekomstperspectief, in lijn met de visie uit het recente masterplan voor deze kern. Het woonaanbod van de kern kan gericht worden aangevuld met kleinschalige, toegankelijke woningen op de dorpsas en op enkele beperkte (strategische) locaties in het bestaande woonweefsel in de kern. Hiertoe voorziet het masterplan ook richtlijnen: het gaat om kleine woonontwikkelingen in woongebied en (reeds aangesnede) WUG. Trage mobiliteit en plaats voor ontmoeting zijn de norm en het landschap kan sterker tot in de kern doorgetrokken worden langsheen de bekenstructuur en de dorpsas.

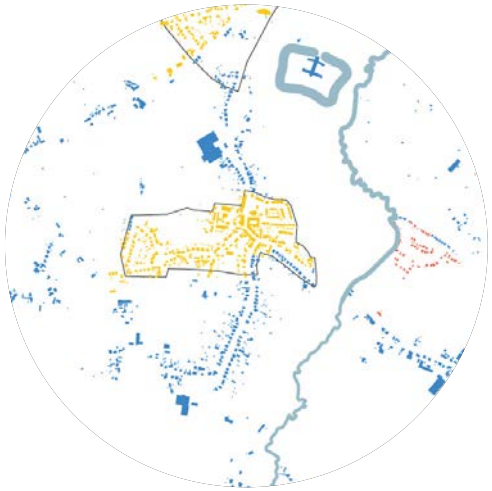
LIEZELE

Historische nederzettingsstructuur

Woningtype

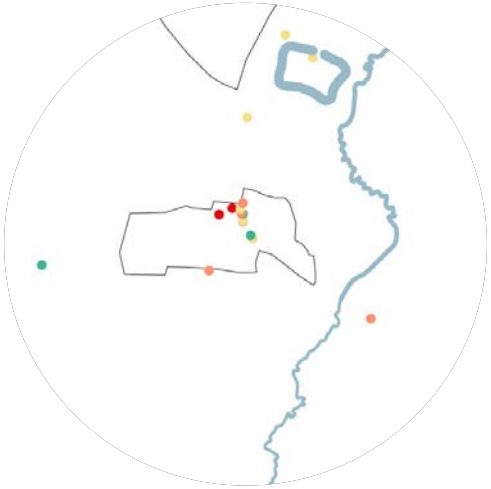
Bebouwingsvorm

Ouderdom bebouwing

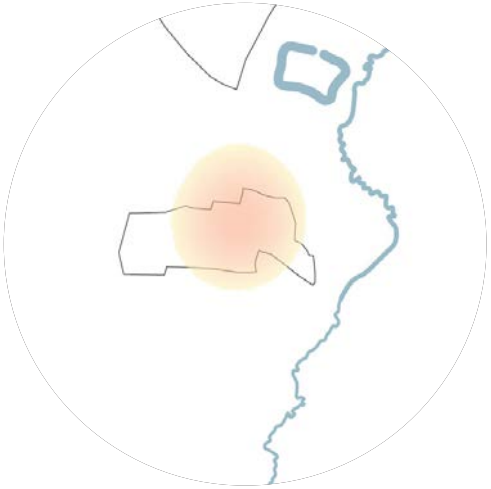


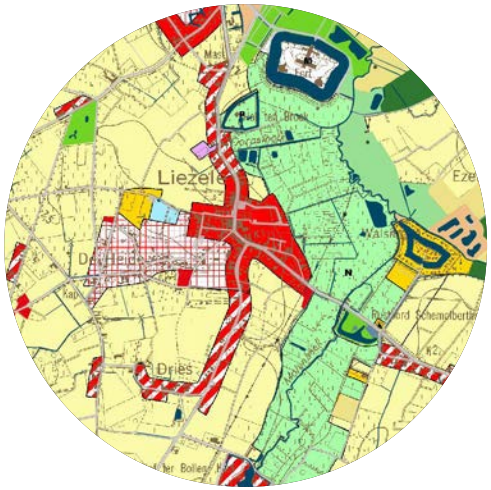
Inwonersdichtheden

Dagelijkse functies



Heatmap Dagelijkse functies





Planologische context

Bereikbaarheid Knooppunt OV

Bereikbaarheid Halte De Lijn

KERNVERSTERKING

Voor Liezele kan uit de kaartbeelden worden gesteld dat:

- Liezele is een kleine en tamelijk compacte kern. Liezele-Dorp omvat de historische dorpskern. Van hieruit groeide Liezele voornamelijk in westelijke richting. Ten oosten bevinden zich eveneens uitbreidingen. Aan deze oostelijke zijde raakt de kern op heden aan de groenblauwe as van de Kleine Molenbeek. Hier bereikte de kern in die zin haar absolute grens: verdere uitbreidingen, maar ook verdichtingen, zijn aan deze zijde niet wenselijk omwille van de waardevolle groenblauwe structuur en waterhuishouding in dit gebied.

- De kern van Liezele is tamelijk heterogeen qua bebouwingsvorm en bouwperiodes. Enkel de kernuitbreidingen aan de Verberdestraat enerzijds en de omgevig van de Esdoorn- en Vennedreef zijn herkenbare structuren daterend uit de periode 1970-1995. Deze twee zijn echter anders in morfologie: de westelijke uitbreiding is gekenmerkt door een open bebouwing, de oostelijke wijk voornamelijk door gesloten en halfopen bebouwing. De historische nederzettingsstructuur omvat op heden, naast eengezinswoningen, ook een beperkt aantal meergezinswoningen. Deze zijn op een zodanige manier ingepland dat zij inspelen op de beeldwaarde van het centrum van Liezele.

- Deze kern heeft een uitgesproken centrum aan de kerk. Deze omgeving bundelt niet alleen de gemeentelijke voorzieningen maar is ook de drager van de verschillende (dagelijkse) functies. De kern van Liezele heeft met dit centrum een uitgesproken kernwaarde. Met gerichte transformatieprojecten, waarbij beperkte verdichting in het bestaande weefsel kan worden overwogen, kan op deze kernwaarde worden verder gebouwd. Een zeer beperkte uitbreiding in woonuitbreidingsgebied, aansluitend op het bestaande bebouwde weefsel kan worden overwogen.

- Door haar compacte centrum wordt de kern van Liezele tamelijk goed ontsloten door het openbaar vervoer, ondanks dat zij slechts één bushalte telt. Door de strategische locatie ervan aan de kerk en het voormalige gemeentehuis wordt immers een groot deel van de kern ontsloten: een groot aandeel van de woningen bevindt zich op wandelafstand van deze bushalte.

- Ten noorden en zuiden van Liezele-Dorp zijn enkele linten waarneembaar. Deze linten worden gedomineerd door de open bebouwingsvorm, voornamelijk daterend uit de periode 1970-1995. Deze verlinte structuren kennen geen kernwaarde, hebben een laag voorzieningenniveau en verbreken bovendien de relatie met het achterliggende waardevolle landschap. De linten zijn geen wenselijke structuren om verdichtingsopgaves in te realiseren. Wel kan het ruimtelijk rendement verhoogd worden door transformaties zonder verhoging van het aantal woongelegenheden én waardoor een sterkere (visuele) relatie met de omgeving wordt bewerkstelligd.

- De kern van Liezele heeft een inwonersdichtheid van 40 tot 60 inwoners per hectare ruimtebeslag. Deze eerder lage dichtheid zou beperkt kunnen worden verhoogd met hoogkwalitatieve projecten die tegelijk inspelen op de vervanging van verouderd weefsel alsook op de woonnoden die voortkomen uit de demografische trends. De kern biedt op heden reeds een aangenaam en divers dorpsweefsel waarbinnen nog voornamelijk transformaties mogelijk zijn. Ook het beperkt verdichten van het weefsel ten westen van Liezele-Dorp kan een strategische actie zijn. Hierbij dient tegelijk aandacht te gaan naar het integreren en binnenbrengen van het landschap tot in de dorpskern.

- De planologische context van Liezele toont aan hoe de westelijke uitbreidingen gerealiseerd werden binnen woonuitbreidingsgebied. Dit woonuitbreidingsgebied werd echter niet volledig aangesneden: er bevinden zich nog enkele onbebouwde binnengebieden in deze juridische voorraad. Hiermee dient uitzonderlijk voorzichtig omgesprongen te worden. Slechts een zeer kleinschalig uitbreidingsproject kan hierbinnen nog worden verantwoord. Daarnaast gaat de voorrang naar reconversies en transformaties van het bestaande weefsel. Bij al deze projecten dient de omgeving en de kernkwaliteit van Liezele gewaarborgd en gevolgd te worden.

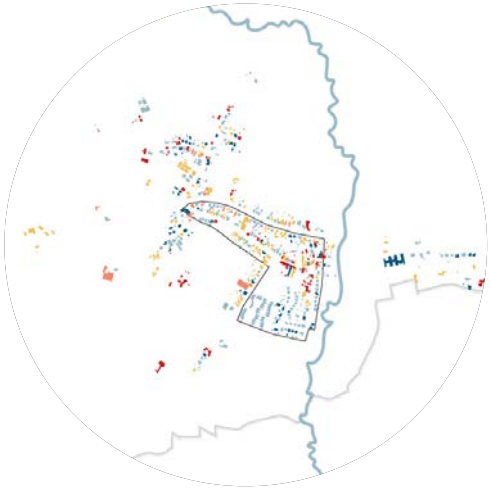
Voor de kleine en compacte kern Liezele dient verder ingezet worden op kernversterking. De kern bundelt voorzieningen, functies en openbaar vervoer op een centrale locatie, midden in haar bebouwd (en meest dens) weefsel. Daarnaast is de kern gelegen in de onmiddellijke omgeving van de groenblauwe structuur van de Kleine Molenbeek ten oosten en het open landschap ten westen. De kwaliteiten van deze kern dienen te worden gewaarborgd en vooral versterkt. Hierbij wordt in de eerste plaats gekeken naar de integratie van het landschap tot in de kern, de trage verbindingen doorheen de kern en het strategisch plannen van reconversie- en transformatieprojecten (naast een beperkt uitbreidingsproject aansluitend op het bestaand kernweefsel). Met dergelijke ingrepen kunnen de kernkwaliteiten van Liezele behouden blijven terwijl het woonweefsel wél de mogelijkheid krijgt om duurzaam en toekomstgericht te transformeren. Deze kern heeft slechts op de tweede plaats een (beperkt) verdichtingspotentieel. Het verder verdichten van Liezele kan mits hoge kwaliteits-, programma- én architectuureisen. Het diversifiëren van het woonaanbod en de te verwachten vergrijzing in eigen kern zijn hierbij eveneens sturend.

LIPPELO

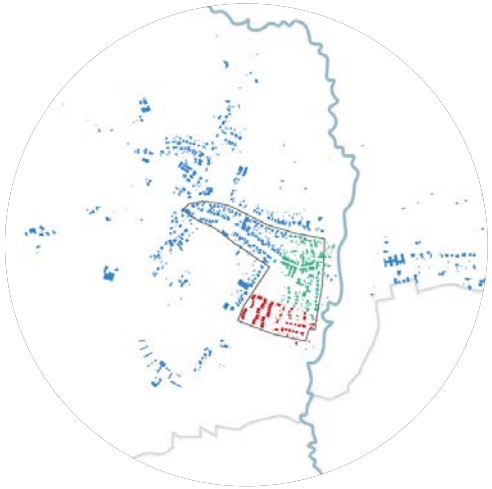
Historische nederzettingsstructuur

Woningtype

Bebouwingsvorm

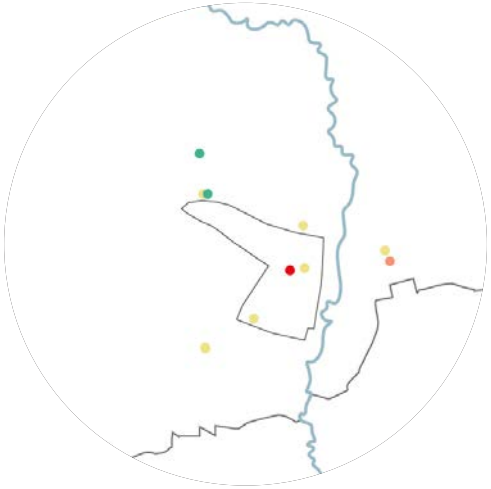


Ouderdom bebouwing

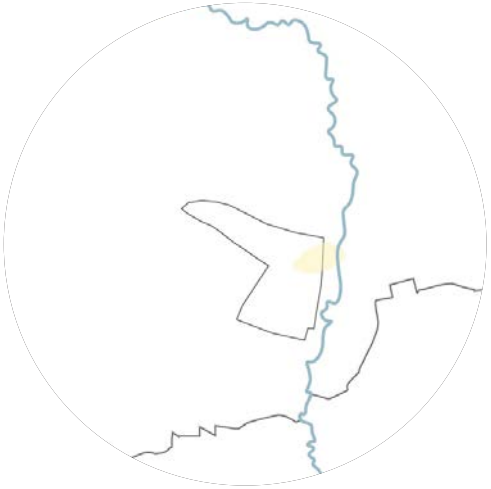


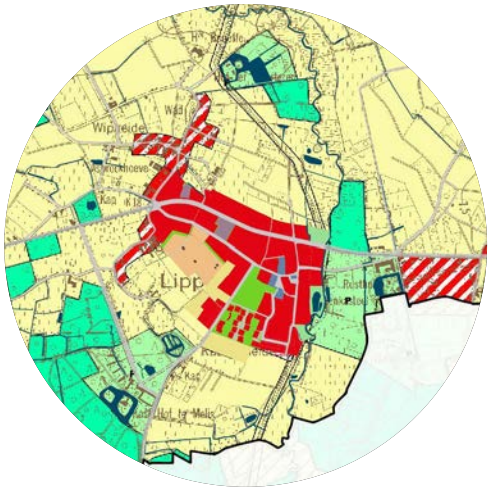
Inwonersdichtheden

Dagelijkse functies



Heatmap Dagelijkse functies





Planologische context

Bereikbaarheid Knooppunt OV

Bereikbaarheid Halte De Lijn

KERNVERSTERKING

Vanuit de analysekaarten werd duidelijk dat:

- Lippelo is tot op heden de kleinste kern van de gemeente. Ze groeide historisch aan de kerkomgeving, waar Lippelodorp kruist met de Doelstraat (op heden nog steeds de eigenlijke kern). Verder groeide de bebouwing op de Wipheide naar de kern van Lippelo toe.

- De kern van Lippelo kent een goede ontsluiting op het busnet. Quasi de volledige kern ligt op wandelafstand van de ene halte in het centrum. Verder ten oosten is nog een tweede halte, ter hoogte van het woonzorgcentrum. Deze tamelijk goede ontsluiting op het openbaar vervoer staat in schril contrast met het lage voorzieningenniveau van de kern. Lippelo omvat amper dagelijkse functies en deze zijn bovendien slechts heel beperkt gebundeld in de kern. Het is eerder onwaarschijnlijk dat dit voorzieningenniveau zal toenemen gezien de beperkte omvang van de kern. Dit leidt er toe dat de kern geen verdichtingspotentieel heeft en dat er vooral zal moeten worden ingezet op het versterken van de kerkomgeving als centrum met enkele absolute basisvoorzieningen en ontmoetingsplaatsen. Vanuit dit perspectief werd ook invulling gegeven aan Lippelo in het Masterplan Oppuurs-Lippelo-Vlietvallei.

- De bebouwing aan de Wipheide kent geen centraliteit en is zeer laag dens, te meer omwille van de open bebouwingsvorm die hier dominant is. Deze omgeving is te benoemen als verspreide doch geclusterde bebouwing. Dergelijke weefsels hebben eveneens geen verdichtingspotentieel: het is weinig verantwoord om aan de Wipheide groei op te vangen gezien het weefsel geen garanties kan bieden op een duurzaam ruimtegebruik noch ten aanzien van levenslang en intergenerationeel wonen.

- Lippelo is een uitgesproken landelijke kern, quasi volledig bebouwd met eengezinswoningen. De kern bevindt zich aan de groenblauwe structuur van de Kleine Molenbeek (Vliet) en ten zuiden bevinden zich de Lippelobossen. Dit groene en rustige karakter vormt op zich een troef voor de gemeente. Het landschap dient te worden doorgetrokken tot in de kern. Hiermee wordt niet alleen een veraangenaming van het openbaar domein bewerkstelligd, maar wordt ook de verhardingsgraad van het dorp verlaagd en de band met de omgeving versterkt.

- De densiteiten in Lippelo zijn opmerkelijk. Over het algemeen betreft het een uitzonderlijk laagdense kern, met in de kern inwonersdichtheden van 25 tot 40 inwoners per hectare ruimtebeslag. Op de Wipheide ligt dit zelfs nog lager: 0 tot 25 inwoners per hectare ruimtebeslag. Deze lage dichtheden staan in contrast met de plotse hoge dichtheid in de wijk rond Koningsvelden. Deze omgeving heeft een dichtheid van 85 tot 111 inwoners per hectare ruimtebeslag, wat een gevolg is van een zeer dense (groeps-)woningbouw. De inplanting van de wijk aan Koningsvelden is interessant: door voor- en achtergevel van de woningen te keren en naar het collectieve groene binnengebied te richten, ontstaat een erg dense (gesloten) typologie die desalniettemin directe toegang geeft tot kwalitatieve groene buitenruimte met ontmoetings-, speel- en rustplaatsen. Hier wordt bovendien uitdrukkelijk ingezet op het verbinden van de open ruimte ten zuiden met de private groenkorrel in het centrum van Lippelo.

- De kern is qua bebouwingsperiode eerder heterogeen. Een uitzondering hierop is de zuidelijke bebouwde rand (omgeving Koningsvelden). Deze omgeving kwam tot stand in de periode 1970-1995. Andere meer recente bebouwing is voornamelijk te vinden op de N17. Hier neemt dit de vorm aan van open bebouwingen 'aan de steenweg'. De relatie van deze bebouwing tot de kern van Lippelo is twijfelachtig: de auto-afhankelijkheid van deze woningen lijkt eerder groot en dit lijkt bovendien ook ruimtelijk te zijn gefaciliteerd in het verleden (zoals in Vlaanderen vaak het geval was).

- De planologische context toont dat er voor Lippelo geen uitgesproken juridische voorraad meer is. Het bebouwingslint aan (de zuidelijke zijde van) de N17 kan nog enigzins getransformeerd worden om een betere relatie te creëren met het achterliggende dorp. Verdere uitbreidingen zijn echter geen wenselijke piste voor de kleine kern. Bovendien is ook het landelijk karakter van Lippelo, wat een troef is die versterkt wordt in het recente Masterplan, duidelijk afleesbaar uit de planologie: de groengebieden en landbouwgebieden omgeven de kern. Vreemd is het recreatiegebied helemaal ten zuiden. Hoewel zo bestemd, hebben deze terreinen op heden een landbouwfunctie die in de toekomst idealiter behouden blijft. Bovendien geven deze zuidelijk gelegen gronden een open zicht op de omgevende bossen. Het corrigeren van deze bestemming is opportuun.

- Gezien de kern van Lippelo in het verleden werd bestemd en ingericht via een BPA en de huidige visie op de kern (zoals aanwezig in het masterplan) een kleine wijziging aan de openbare wegenis inhoudt, zal de opmaak van een RUP noodzakelijk zijn om de visie van het masterplan te realiseren (en hiermee het BPA dus te vervangen).

Lippelo is vooral gebaat met het toekomstperspectief van kernversterking. Transformaties in Lippelo dienen zich te richten op het versterken van de historische dorpshart. Er zijn mogelijkheden om met een verbeterde aanleg van het openbaar domein een aangenaam centrum te realiseren met idealiter minstens basisvoorzieningen, waarbij het omliggend landschap sterker tot in de kern wordt getrokken, en waarbij trage mobiliteit en plaats voor ontmoeting de norm blijven voor Lippelodorp. Deze visie is reeds verankerd in het masterplan Oppuurs-Lippelo-Vlietvallei, dat echter wel de opmaak van RUP vereist.

KBC

DOORDACHT OMSPRINGEN MET DE GROEI

Wil men toekomstbestendige en duurzame plannen opmaken, dient men rekening te houden met hoe de maatschappij er in die toekomst uit zal zien. De samenstelling van de bevolking is hierin leidend voorwerp. Demografische kencijfers bieden ons niet alleen inzicht in hoe de huidige bevolkingssamenstelling eruit ziet, ze laten ons -tot op een zekere hoogte- ook toe om ten aanzien van deze trends te plannen. Gezien de strategische aard van het Beleidsplan Ruimte en Mobiliteit, is het dus zeker relevant om met deze **demografische trends** rekening te houden. We leren uit deze cijfers welke bevolking gebruik zal maken van de ruimte die we zullen transformeren.

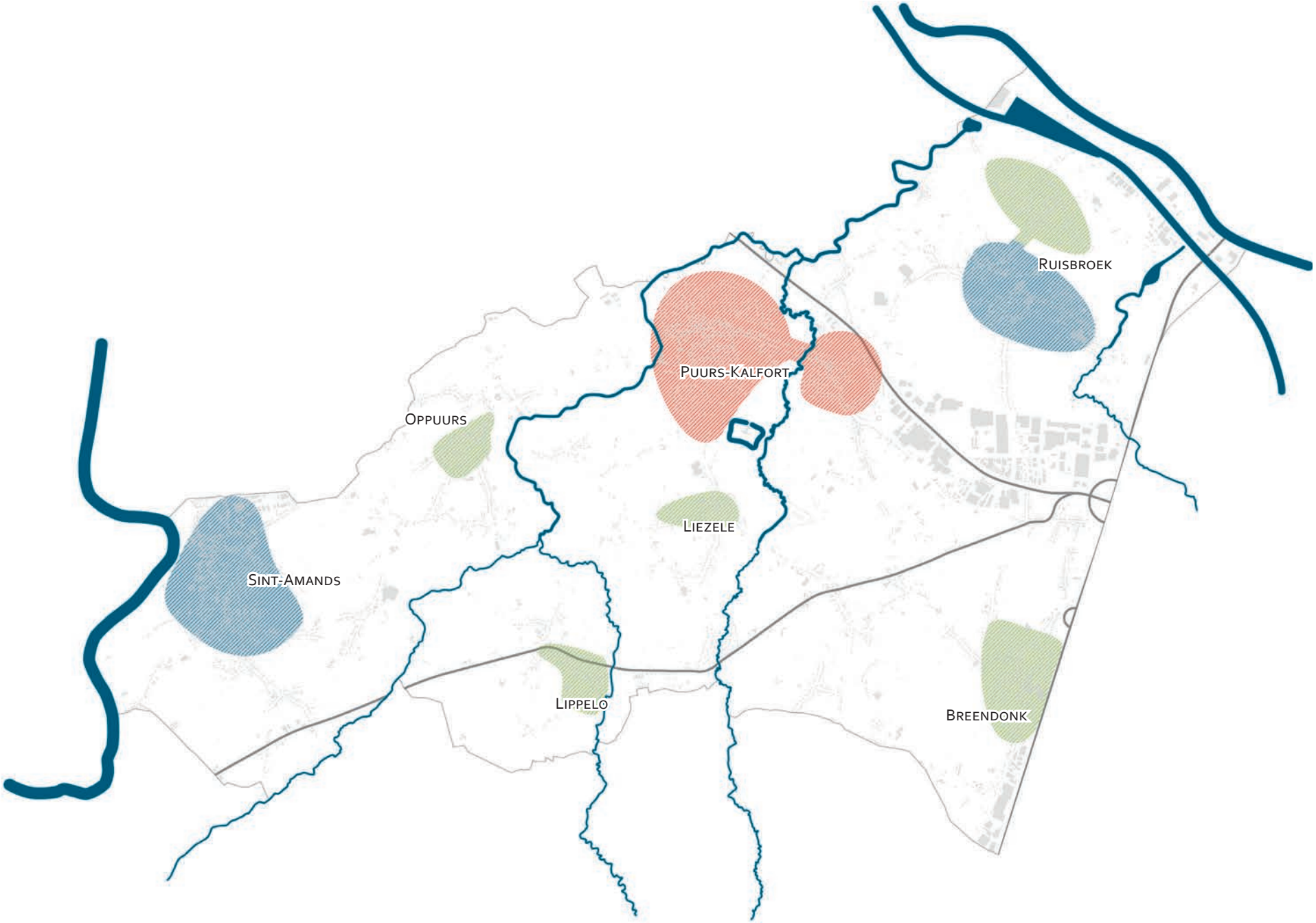
Toekomstbestendige plannen houden proactief rekening met deze tendenzen: we plannen in functie hiervan en zorgen ervoor dat de **ruimtelijke transformaties** in lijn liggen met de noden van deze toekomstige bevolking. Demografie vormt in die zin een belangrijke randvoorwaarde aan ruimtelijke planning. Tegelijk bieden deze cijfers ons ook inzichten in eerder negatieve effecten die echter wel kunnen worden gekeerd of gemilderd. Dit kan door op bepaalde aspecten sterk in te zetten bij de vertaalslag naar ruimtelijke projecten. Beleidsbeslissingen hebben hierin een niet te onderschatten impact: een trend keren kunnen zij niet, maar zij kunnen zich er wel op voorbereiden en er zo dus ook voor zorgen dat er geen (of zo min mogelijk) ongewenste effecten ontstaan.

Bij de opmaak van het Beleidsplan Ruimte en Mobiliteit hebben we daarom veel aandacht geschonken aan deze informatie, en hielden we hiermee rekening bij de uitwerking van ambities, strategieën en acties. De brede toekomstperspectieven doen daarom reeds een uitspraak over hoe we de te verwachten groei voor de groeiende gemeente Puurs-Sint-Amands op een strategisch niveau verdelen over de verschillende kernen in de gemeente.

De brede toekomstperspectieven zetten volgende aandelen uit:

- Groeikern: minimaal 60% van de totale verwachte groei
  - Dit perspectief is van toepassing op de duo-kern Puurs-Kalfort. Binnen deze duo-kern dient minimaal 60% van de totale groei duurzaam te worden opgevangen op strategische locaties. Belangrijk is dat het hier gaat om een minimum: groei die niet wordt opgevangen in kernen met toekomstperspectief kernontwikkeling en/of -versterking, kan steeds worden toebedeeld aan de groeikern. Dit is immers de enige kern waar een minimaal aandeel geldt, en geen maximaal aandeel.
- Kernontwikkeling: maximaal 25% van de totale verwachte groei
  - Dit perspectief is van toepassing op 2 kernen: Sint-Amands en Ruisbroek-Sauvegarde. Aangezien dit aandeel van de groei een gezamelijk maximum is, zal deze dus moeten worden verdeeld over de beide kernen. Samen mogen zij, conform dit toekomstperspectief, maximaal 25% van de totale groei voorspeld voor de gemeente Puurs-Sint-Amands opvangen.
- Kernversterking: maximaal 15% van de totale verwachte groei
  - Dit perspectief is van toepassing op 5 kernen: Ruisbroek-Dorp, Breendonk, Oppuurs, Liezele en Lippelo. Ook hier gaat het om een gezamelijk maximum dat dient te worden verdeeld over de kernen. Samen mogen zij, conform dit toekomstperspectief, maximaal 15% van de totale groei voorspeld voor de gemeente Puurs-Sint-Amands opvangen.

De groei die we verdelen over de kernen is de verwachte groei aan huishoudens.


Ruisbroek
Puurs-Kalfort
Oppuurs
Liezele
Sint-Amands
Lippelo
Breendonk

BREDE TOEKOMSTPERSPECTIEVEN:
ROL VAN DE KERNEN T.A.V. VERWACHTE GROEI

Groeikern

min. 60% van de verwachte groei

in eerste plaats op te vangen op bestaand ruimtebeslag

Kernontwikkeling

gezamelijk max. 25% van de verwachte groei

op te vangen op bestaand ruimtebeslag

Kernversterking

gezamelijk max. 15% van de verwachte groei

op te vangen op bestaand ruimtebeslag

0 1 2 km

ATELIER ROMAIN

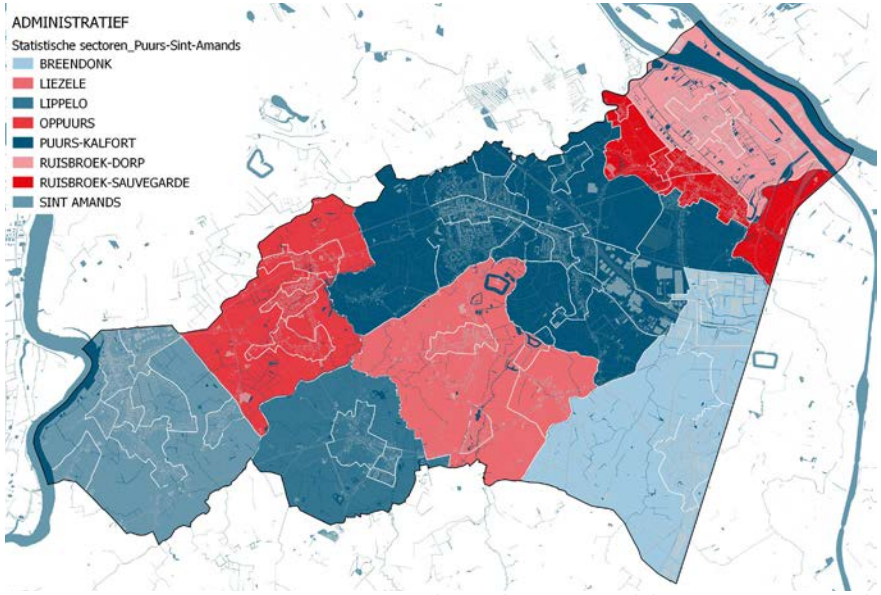
DOORDACHT GROEIEN MET RESPECT VOOR HET HUIDIGE EVENWICHT

Het vooropstellen van een doordachte groeistrategie is een belangrijke taak voor de gemeente en daarom onderdeel van het Beleidsplan Ruimte en Mobiliteit. We werkten een groeistrategie uit in de brede toekomstperspectieven en hielden hierbij rekening met de huidige verdeling van huishoudens over de verschillende kernen in Puurs-Sint-Amands. Het is dus niet zo dat de voorgestelde toekomstperspectieven een onmiddellijke en grote impact zullen hebben op de manier waarop inwoners hun omgeving beleven. Integendeel: we zorgen voor een geleidelijke groei, op maat van de huidige kernen.

Ter motivatie van deze toekomstperspectieven, is een veelheid aan data verzameld en verwerkt. Vanuit de huidige verdeling van huishoudens over de verschillende kernen, werkten we aan ambitieuze maar haalbare groeistrategieën op maat.

KIJKEN NAAR DE HUIDIGE BEVOLKING

Als eerste stap werd gekeken naar de huidige verdeling van huishoudens (en inwoners) over de verschillende kernen in Puurs-Sint-Amands. Deze data wordt beschikbaar gesteld op provincies.incijfers.be op basis van de meest recente gegevens (2022) uit het Rijksregister. We vertrekken vanuit de huishoudens- en inwonersaantallen op het geografische niveau van de statistische sector. Elke statistische sector kenden we toe aan een kern. Dit wil zeggen dat ook de bewoners van het buitengebied rondom de kernen meegeteld worden. Zo komen we tot een heldere verdeling van de huishoudens en inwoners over het volledige grondgebied van Puurs-Sint-Amands.



Toewijzing van de statische sectoren aan de kernen in Puurs-Sint-Amands

PROGNOSES ONDER DE LOEP

De volgende stap is het onderzoeken van de bevolingsprognoses in Puurs-Sint-Amands. Deze prognoses zijn eveneens beschikbaar via provincies.incijfers.be en via Statbel. Prognoses zijn uitsluitend beschikbaar op het niveau van de volledige gemeente.

In 2040 zal de gemeente, conform deze prognoses, 28506 inwoners tellen, verdeeld over 12701 huishoudens.

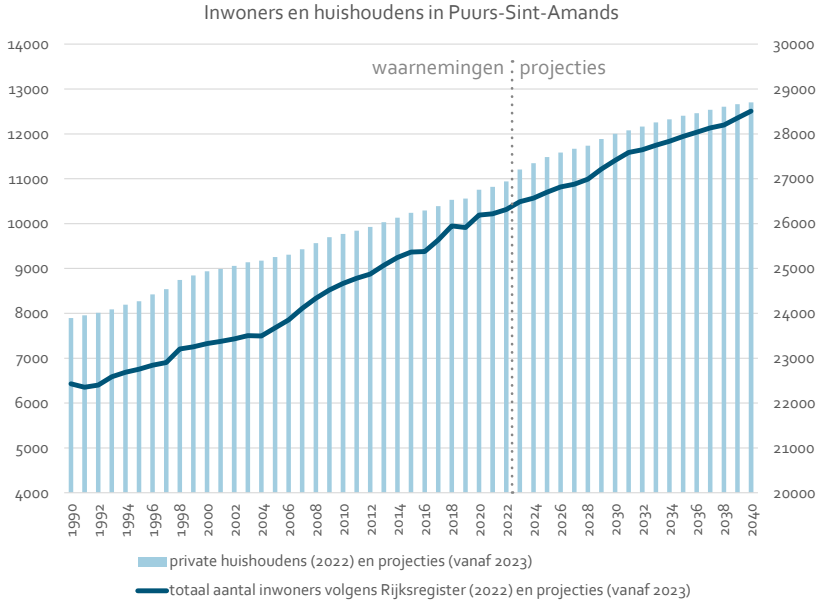
Gezien er geen prognoses beschikbaar zijn op het niveau van de statistische sectoren, dienen we een aanname te maken om te achterhalen hoe deze bevolking zich over de gemeente verdeeld. We nemen aan dat deze toekomstige bevolking zich, zonder ingreep van het Beleidsplan Ruimte en Mobiliteit, op een gelijke manier over de verschillende kernen zou verdelen. Om een business-as-usual-scenario te bepalen (kolom 4 in onderstaande tabel), hanteren we dus huidige verdeling van de huishoudens over de kernen (kolom 2) en passen deze toe op de prognoses (kolom 4 en 5).

Vanuit deze aanname kunnen we ook berekenen wat de absolute groei aan huishoudens per kern zou zijn in dit scenario (kolom 6), door het verschil te berekenen tussen het huidig aantal huishoudens (kolom 1) en het aangenomen aantal (kolom 4).

Dit resulteert in een business-as-usual-verdeling van het toekomstig aantal huishoudens over de verschillende kernen in Puurs-Sint-Amands (kolom 6). Dit scenario vormt de toetssteen om de impact van de brede toekomstperspectieven op de kernen op af te toetsen.

Kern	Som van het totaal aantal inwoners volgens Rijksregister (2022)	Som van de private huishoudens (2022)	Aandeel op het totaal aantal huishoudens in de gemeente (%)
Puurs-Kalfort	7645	3348	31%
Sint-Amands	5351	2190	20%
Breendonk	3430	1420	13%
Ruisbroek-Sauvegarde	2782	1188	11%
Ruisbroek-Dorp	2153	834	8%
Oppuurs	2052	845	8%
Liezele	1769	714	7%
Lippelo	1130	398	4%
Totaal	**26312**	**10937**	**100%**

Verdeling van inwoners en huishoudens over de kernen in Puurs-Sint-Amands en het aandeel op de totale huishoudens (provincies.incijfers.be - 2022)



Evolutie van de bevolking (inwoners en huishoudens) in Puurs-Sint-Amands: waarnemingen 1990-2022 en prognoses 2023 -2040 (provincies.incijfers.be - 2022)

IMPACT VAN DE BREDE TOEKOMSTPERSPECTIEVEN

Vervolgens leggen we de brede toekomstperspectieven naast dit business-as-usual-scenario. Hiervoor maken we niet langer gebruik van de huidige verdeling van het aantal huishoudens over de verschillende kernen, maar baseren we de berekening op de gestelde doelen per toekomstperspectief (kolom 4). Voor de groeikern Puurs-Kalfort gaan we dus uit van een minimale opvang van 60% van de toekomstige bijkomende huishoudens, voor de kernontwikkelingskernen Sint-Amands en Ruisbroek-Sauvegarde gaan we uit van een gezamelijke maximale opvang van 25% hiervan, en voor de kernen met het toekomstperspectief kernversterking hanteren we een gezamelijke maximale opvang van 15% van de toekomstige bijkomende huishoudens.

We gaan bij de onderlinge verdeling van deze groei over kernen met hetzelfde toekomstperspectief uit van een ongelijkmatige verdeling van deze huishoudens over de respectievelijke kernen (kolom 5) en tellen deze groei op aan het huidige aantal huishoudens om zo te komen tot het aantal toekomstige huishoudens per kern (kolom 6).

Kolom:	1	2	3	4	5	6
Kern	Private huishoudens 2022	Aandeel op het totaal aantal huishoudens in de gemeente (%)*	Prognose Private huishoudens 2040	Aanname BAU toekomstige verdeling huishoudens in de gemeente (aantal)	Aanname aandeel op het totaal aantal toekomstige huishoudens in de gemeente (%)	Aanname groei private huishoudens 2022 t.a.v. 2040
Puurs-Kalfort	3348	31%	12701 huishoudens in volledige gemeente in 2040	3888	31%	540
Sint-Amands	2190	20%		2543	20%	353
Breendonk	1420	13%		1649	13%	229
Ruisbroek-Sauvegarde	1188	11%		1380	11%	192
Ruisbroek-Dorp	834	8%		969	8%	135
Oppuurs	845	8%		981	8%	136
Liezele	714	7%		829	7%	115
Lippelo	398	4%		462	4%	64
Totaal	**10937**	**100%**	**12701**	**12701**	**100%**	**1764**

* Dit aandeel op het totaal aantal huishoudens in de gemeente werd voor elke kern berekend voor de jaren 2018, 2019, 2020, 2021 en 2022. Hieruit bleken geen recente abnormale stijgingen of dalingen. De gemiddelden per kern over deze afgelopen vijf jaren zijn identitiek aan de verhoudingen uit het jaar 2022. Deze meest recente periode wordt daarom als referentie gehanteerd, evenwel werd dus ook achterhaald dat dit een zeer stabiele verhouding is doorheen de tijd.

Om zicht te krijgen op wat de meer gevoelsmatige impact is van dit gewenst scenario, onderzoeken we ook hier opnieuw het aandeel dat elke kern opneemt t.a.v. het totaal aantal verwachte huishoudens in de gemeente Puurs-Sint-Amands (kolom 7).

Kolom:	1	2	3	4	5	6	7
Kern	Breed toekomstperspectief	Private huishoudens 2022	Toename Private huishoudens 2022 t.a.v. 2040	Groei binnen breed toekomstperspectief	Groei gelijkmatig verdeeld over aantal kernen binnen hetzelfde toekomstpers. (aantal)	Omvang kernen 2040 volgens toekomstpers. (aantal)	Aandeel op het totaal aantal huishoudens in de gemeente binnen toekomstpers. 2040 (%) *
Puurs-Kalfort	Groeikern	3348 huishoudens	1764 bijkomende huishoudens in volledige gemeente	min. 60% = 1058 huishoudens	min. 1058 huishoudens	min. 4406 huishoudens	min. 35%
Sint-Amands	Kernontwikkeling	2190 huishoudens		gezamelijk max. 25% = 441 huishoudens te verdelen over 2 kernen	max. 221 huishoudens	max. 2411 huishoudens	max. 19%
Ruisbroek-Sauvegarde		1188 huishoudens			max. 221 huishoudens	max. 1409 huishoudens	max. 11%
Breendonk	Kernversterking	1420 huishoudens		gezamelijk max. 15% = 265 huishoudens te verdelen over 5 kernen volgens hun draagkracht	max. 63 huishoudens	max. 1483 huishoudens	max. 12%
Ruisbroek-Dorp		834 huishoudens			max. 53 huishoudens	max. 887 huishoudens	max. 7%
Oppuurs		845 huishoudens			max. 63 huishoudens	max. 908 huishoudens	max. 7%
Liezele		714 huishoudens			max. 53 huishoudens	max. 767 huishoudens	max. 6%
Lippelo		398 huishoudens			max. 33 huishoudens	max. 431 huishoudens	max. 3%
Totaal		**10937**		**1764**	**min. 1764**	**min. 12701**	

* Het aantal huishoudens in functie van projecten voor sociaal wonen dient bekeken te worden en afgewogen te worden volgens de behoefte en de ruimtelijke context.

VERGELIJKING VAN BUSINESS-AS-USUAL MET DE BREDE TOEKOMSTPERSPECTIEVEN

Uit de vergelijking van de doorrekening van de brede toekomstperspectieven met het business-as-usual-scenario komen volgende conclusies:

- Beide scenario's respecteren de berekende groei van de gemeente: ze vertrekken beide vanuit een voorspelde groei van 1764 huishoudens, wat het totale aantal huishoudens in Puurs-Sint-Amands op 12701 huishoudens in 2040 brengt.

- Daar waar bij het business-as-usual zowel de grotere als kleinere kernen doorgroeien, volgens de trend van afgelopen jaar, zien we dat deze groei door de brede toekomstperspectieven gestuurd wordt naar de kernen die hiervoor voldoende voorzieningen voor kunnen aanbieden, en met name naar de groeikern Puurs-Kalfort. In de kleinere kernen blijft echter een zeer beperkte groei mogelijk om kernversterkende projecten niet te fnuiken: ook in deze kleine kernen moet het mogelijk zijn om een kernversterkend en compact woonaanbod te creëren. Zo kan ook hier, in de kernen (niet in de omliggende verspreide bebouwing) enige diversifiëring van het huidige woonaanbod worden gerealiseerd, of houden we ook rekening met een nog beperkt aantal onbebouwde percelen in woongebied.

- De impact van de groeiscenario's vooropgesteld in de brede toekomstperspectieven zorgen voor een geleidelijke en weinig voelbare transformatie aangezien de resulterende aandelen van elke kern op het totaal aantal huishoudens (kolom 8) relatief nauw aansluit bij de huidige aandelen (kolom 7). Dit is ook duidelijk in de verschilberekening van beide scenario's (kolom 10). Daartegenover staat wel een duidelijke verschuiving in de absolute aantallen, waaruit duidelijk blijkt dat de meeste kernen een beperkter aantal huishoudens kunnen realiseren ten voordele van een groter aantal huishoudens in voornamelijk de groeikern Puurs-Kalfort (kolom 9). Het is duidelijk dat met de vooropgestelde toekomstperspectief in absolute cijfers weldegelijk een strategische groei in de kern met het hoogste voorzieningenniveau en best multimodale bereikbaarheid wordt gestimuleerd. Dit wordt gerealiseerd met respect voor de onderlinge verhoudingen tussen de kernen qua aandeel op het totaal aantal huishoudens.

Kolom:	1	2
	Statistische informatie (provincies.incijfers.be)	
Scenario:		
Kern	Private huishoudens 2022	Toename Private huishoudens 2022 t.a.v. 2040
Puurs-Kalfort	3348 huishoudens	1764 bijkomende huishoudens in volledige gemeente
Sint-Amands	2190 huishoudens	
Ruisbroek-Sauvegarde	1188 huishoudens	
Breendonk	1420 huishoudens	
Ruisbroek-Dorp	834 huishoudens	
Oppuurs	845 huishoudens	
Liezele	714 huishoudens	
Lippelo	398 huishoudens	
Totaal	**10937**	**12701**

3	4	5	6	7	8	9	10
Groei opgevangen in de kernen volgens scenario's		Omvang van kernen incl. opgevangen groei volgens scenario's		Aandeel op het totaal aantal toekomstige huishoudens in de gemeente volgens scenario's		Potentieel verschil door invoer Brede Toekomstperspectieven	
Business-as-usual	Toekomstperspectieven	Business-as-usual	Toekomstperspectieven	Business-as-usual	Toekomstperspectieven		
Groei BAU private huishoudens 2022 t.a.v. 2040 (aantal)	Groei gelijkmatig verdeeld over aantal kernen binnen hetzelfde toekomstpers. (aantal)	Omvang kernen 2040 BAU (aantal)	Omvang kernen 2040 volgens toekomstpers. (aantal)	Aandeel BAU op het totaal aantal toekomstige huishoudens in de gemeente (%)	Aandeel op het totaal aantal huishoudens in de gemeente binnen toekomstpers. 2040 (%)	Omvang kernen incl. opgevangen scenario's	Aandeel op tot. aantal huishoudens in Puurs-Sint-Amands 2040
540 huishoudens	min. 1058 huishoudens	3888 huishoudens	min. 4406 huishoudens	31%	min. 35%	+ 518 huishoudens	+4%
353 huishoudens	max. 221 huishoudens	2543 huishoudens	max. 2411 huishoudens	20%	max. 19%	+ 29 huishoudens	-1 %
229 huishoudens	max. 221 huishoudens	1380 huishoudens	max. 1409 huishoudens	11%	max. 11%	- 133 huishoudens	/
192 huishoudens	max. 53 huishoudens	1649 huishoudens	max. 1473 huishoudens	13%	max. 12%	- 176 huishoudens	-1 %
135 huishoudens	max. 53 huishoudens	969 huishoudens	max. 887 huishoudens	8%	max. 7%	-82 huishoudens	-1%
136 huishoudens	max. 53 huishoudens	981 huishoudens	max. 898 huishoudens	8%	max. 7%	-83 huishoudens	-1%
115 huishoudens	max. 53 huishoudens	829 huishoudens	max. 767 huishoudens	7%	max. 6%	- 62 huishoudens	-1%
64 huishoudens	max. 53 huishoudens	462 huishoudens	max. 451 huishoudens	4%	max. 4%	- 11 huishoudens	/
1764	**min. 1764**	**12701**	**min. 12701**	**100%**	**min. 100%**		

Vergelijkingstabel Scenario's)

DE GROEI IN MEER DETAIL BEKEKEN

DE GROEI IN MEER DETAIL BEKEKEN

Alvorens we verder gaan op hoe de groei in het bebouwde weefsel kan worden opgevangen, moeten we in meer detail onderzoeken wat deze groei inhoudt, wat die groei net betekent voor Puurs-Sint-Amands. Alleen als we beseffen hoe de bevolking van de toekomst is samengesteld, en hoe dit zich ruimtelijk vertaalt, kunnen we gericht inzetten op beleidsacties die deze groei duurzaam opvangen.

Daar waar we bij de brede toekomstperspectieven vooral keken naar het aantal huishoudens, komt het er nu op neer om verschillende beschikbare data naast elkaar te leggen. Van hieruit krijgen we inzicht in de ruimtelijke (woon) uitdagingen die deze groei met zich meebrengt.

ALGEMENE GEGEVENS: INWONERS, HUISHOUDENS EN LEEFTIJDEN

HUIDIGE INWONERS PER KERN (2022)*

PUURS-KALFORT

7 645 INWONERS
3 348 HUISHOUDENS

SINT-AMANDS

5 351 INWONERS
2 190 HUISHOUDENS

RUISBROEK-SAUVEGARDE

2 782 INWONERS
1 188 HUISHOUDENS

BREENDONK

3 430 INWONERS
1 420 HUISHOUDENS

RUISBROEK-DORP

2 153 INWONERS
834 HUISHOUDENS

OPPUURS

2 052 INWONERS
845 HUISHOUDENS

LIPPELO

1 130 INWONERS
398 HUISHOUDENS

LIEZELE

1 769 INWONERS
714 HUISHOUDENS

* Deze gegevens zijn gebaseerd op de beschikbare data op provincies.incijfers.be en werden op basis van de statistische sectoren toegekend aan de verschillende kernen in de gemeente (conform de kaart op p.70)

bron: provincies .incijfers.be (2022)

Ruisbroek-Dorp
Ruisbroek-Sauvegarde
Puurs-Kalfort
Oppuurs
Liezele
Sint-Amands
Lippelo
Breendonk
0
1
2 km
ATELIER ROMAIN

WAARGENOMEN BEVOLKINGSGROEI

BEVOLKING 2022

26 313 INWONERS
10 939 HUISHOUDENS

GROEIPERCENTAGE SINDS 1992

+ 17.32 % INWONERS
+ 38.54 % HUISHOUDENS

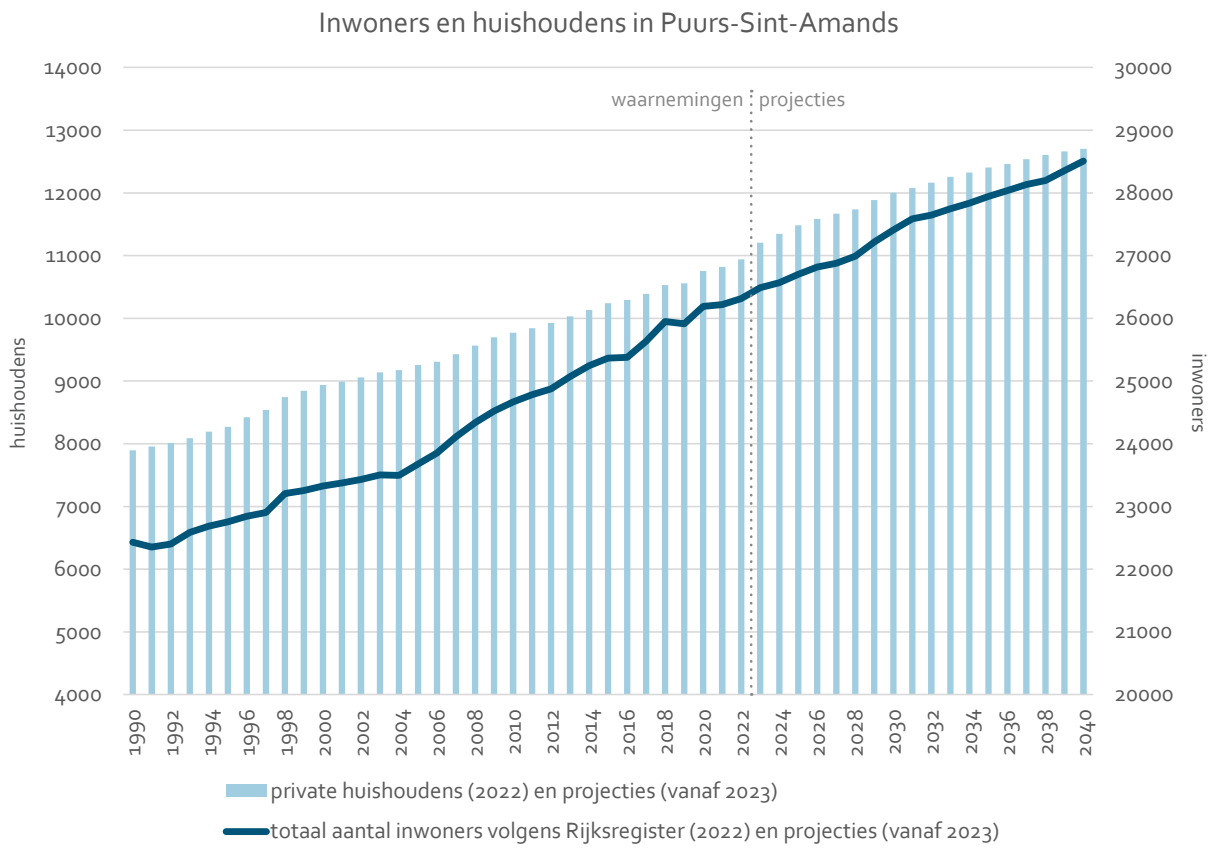
BEVOLKINGSPROGNOSES

BEVOLKING 2040

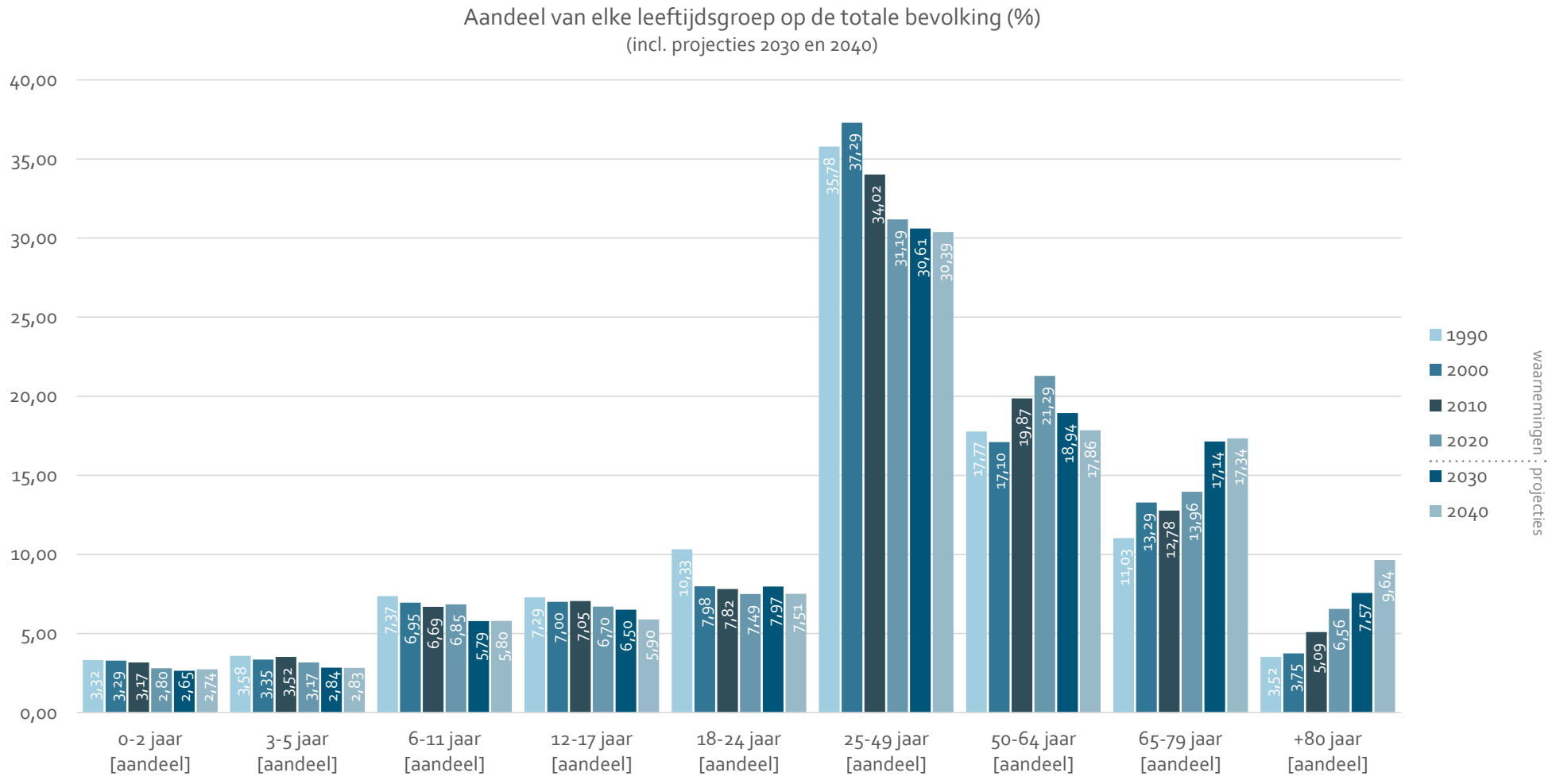
28 506 INWONERS
12 701 HUISHOUDENS

GROEIPERCENTAGE 2022 TOT 2040

+ 8.33 % INWONERS
+ 16.11 % HUISHOUDENS

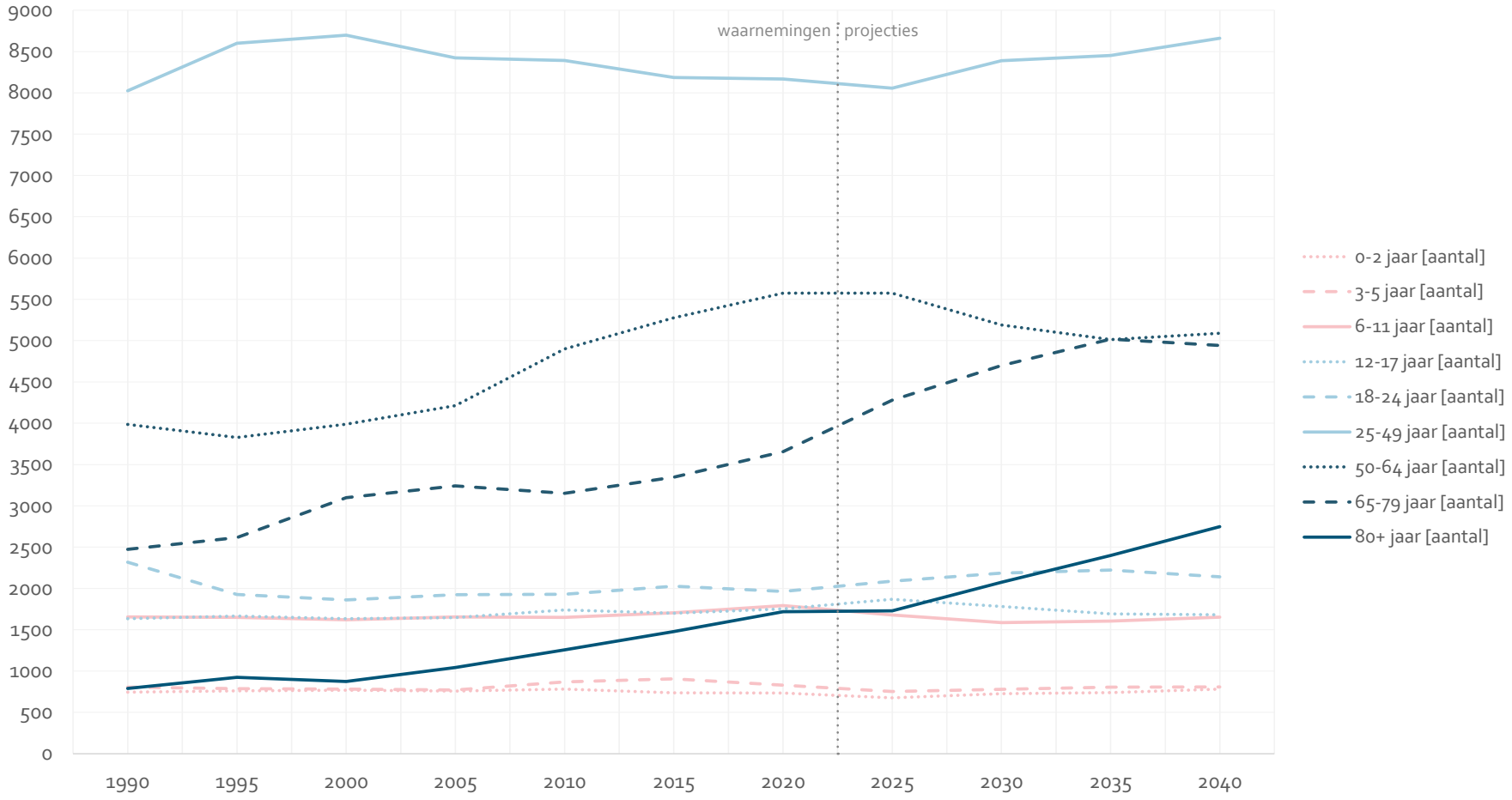


Evolutie van de bevolking (inwoners en huishoudens) in Puurs-Sint-Amands:
waarnemingen 1990-2022 en prognoses 2023 -2040
bron: provincies.incijfers.be (2022)



Evolutie van de bevolking (inwoners verdeeld volgens leeftijd) in Puurs-Sint-Amands : aandeel op de totale bevolking (prognoses 2030 en 2040)
bron: provincies.incijfers.be (2022)

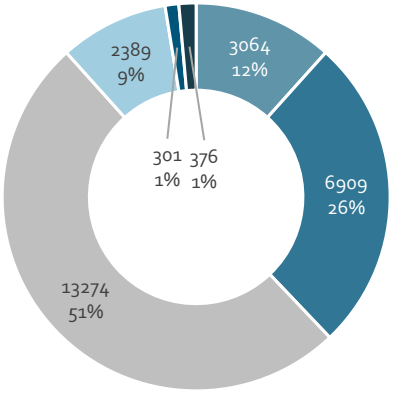
Evolutie in de samenstelling van de bevolking van Puurs-Sint-Amands volgens leeftijdscategorieën
1990 - 2040
(projecties vanaf 2023)



Evolutie van de bevolking (inwoners verdeeld volgens leeftijd) in Puurs-Sint-Amands: aantallen
(prognoses vanaf 2023)
bron: provincies.incijfers.be (2022)

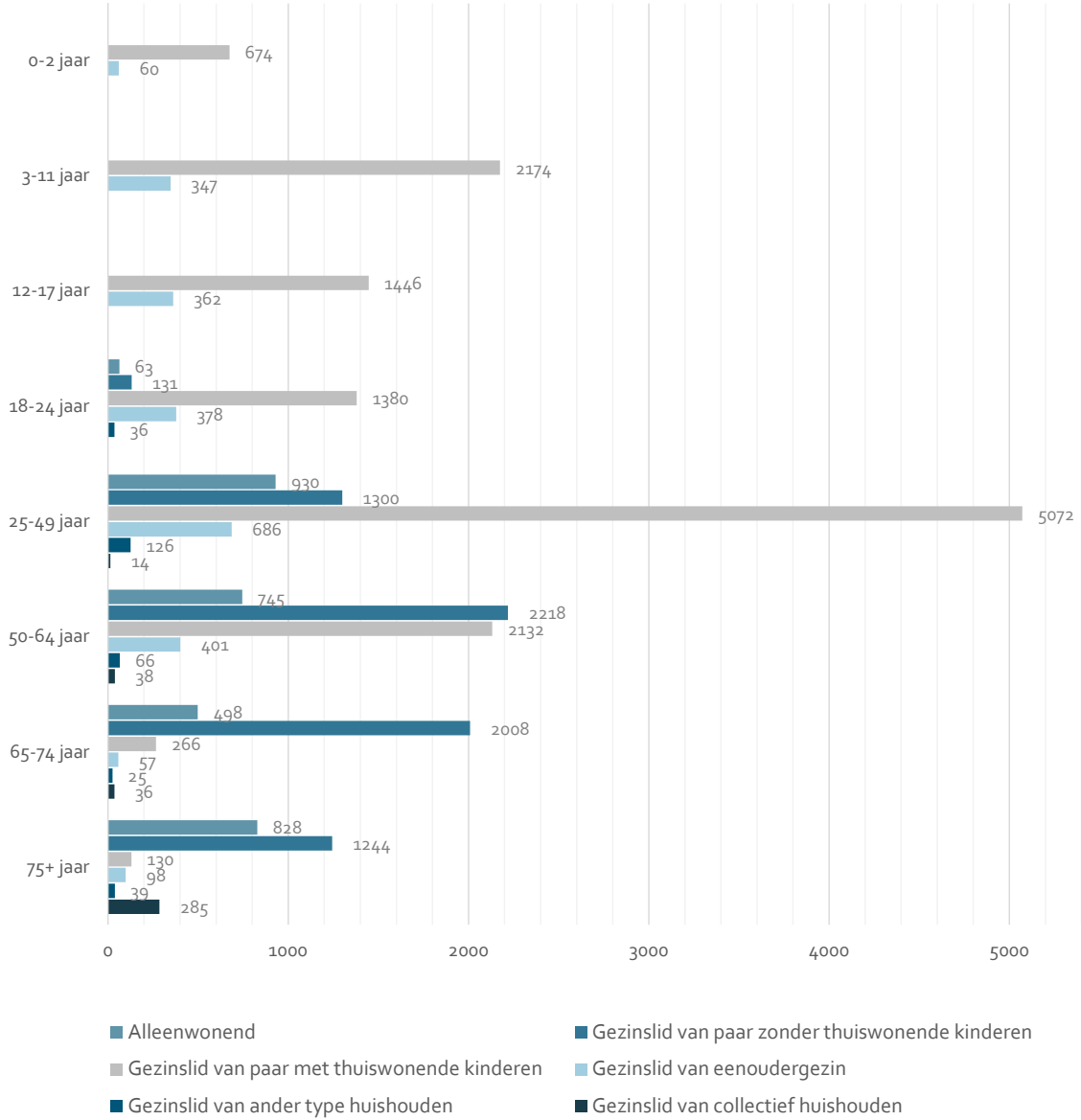
TYPES HUISHOUDENS

Bevolking verdeeld naar type huishouden



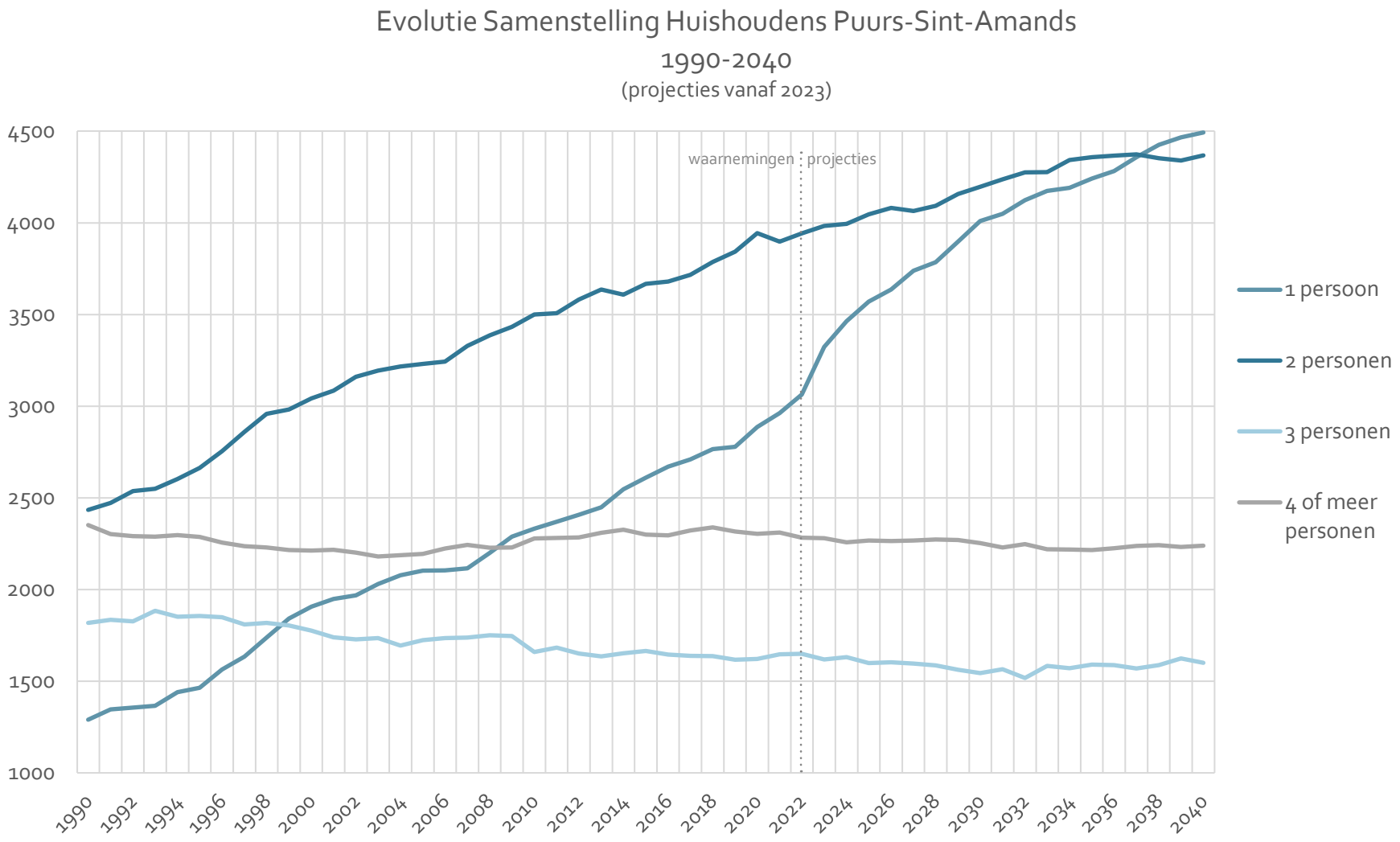
- Alleenwonend
- Gezinslid van paar zonder thuiswonende kinderen
- Gezinslid van paar met thuiswonende kinderen
- Gezinslid van eenoudergezin
- Gezinslid van ander type huishouden
- Gezinslid van collectief huishouden

Bevolking Puurs-Sint-Amands volgens leeftijd verdeeld naar type huishouden

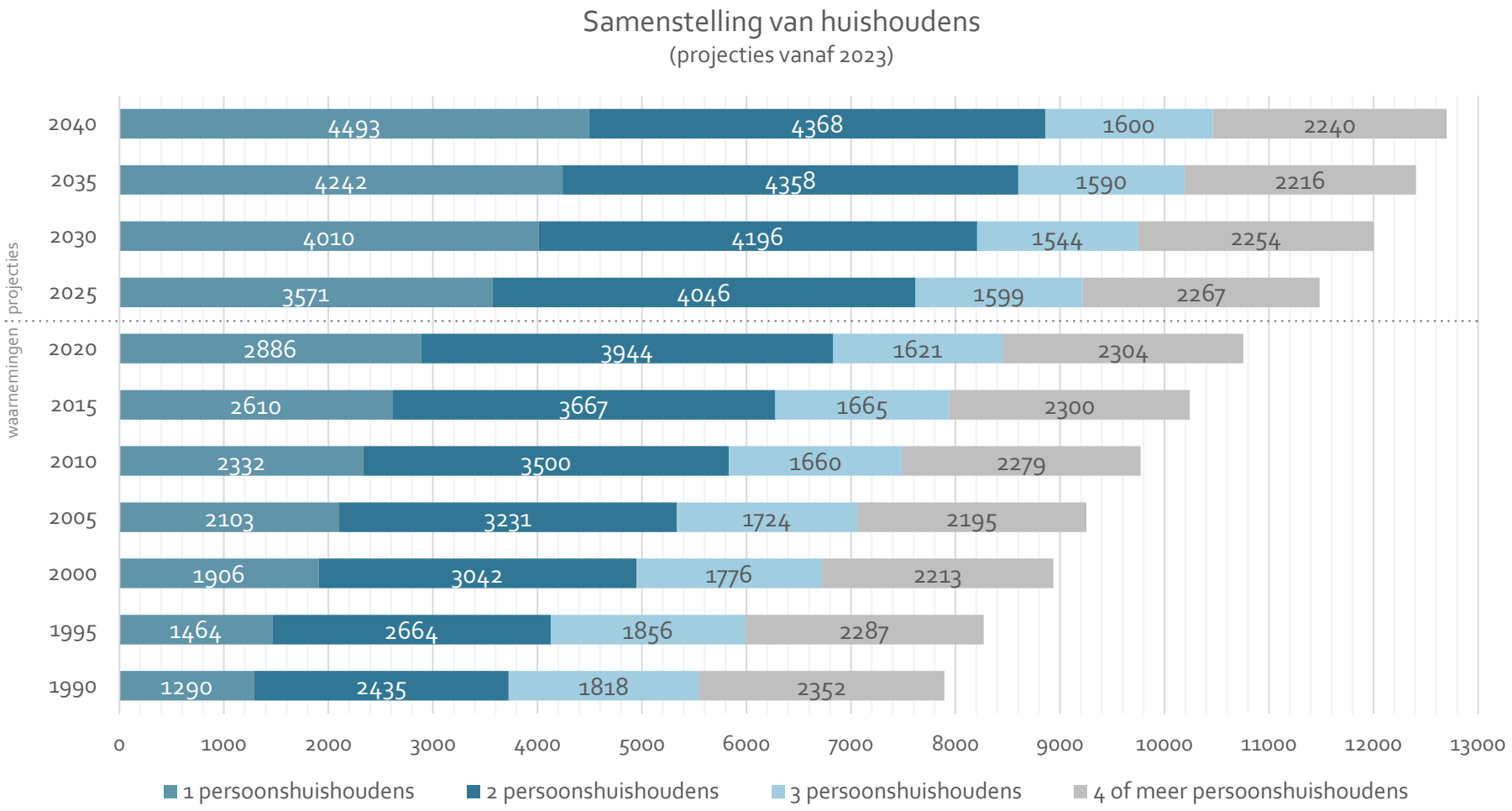


boven:
Inwoners verdeeld naar type huishouden in Puurs-Sint-Amands
bron: provincies.incijfers.be (2022)

rechts:
Inwoners volgens leeftijd verdeeld naar type huishoudens in Puurs-Sint-Amands
bron: provincies.incijfers.be (2022)

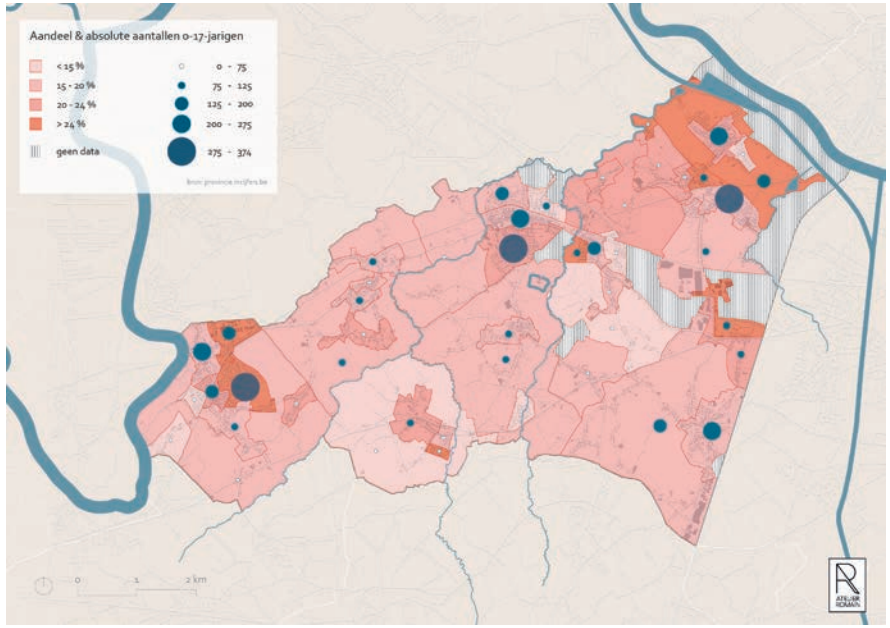


Evolutie van de samenstelling van de huishoudens in Puurs-Sint-Amands: aantallen
(prognoses vanaf 2023)
bron: provincies.incijfers.be (2022)

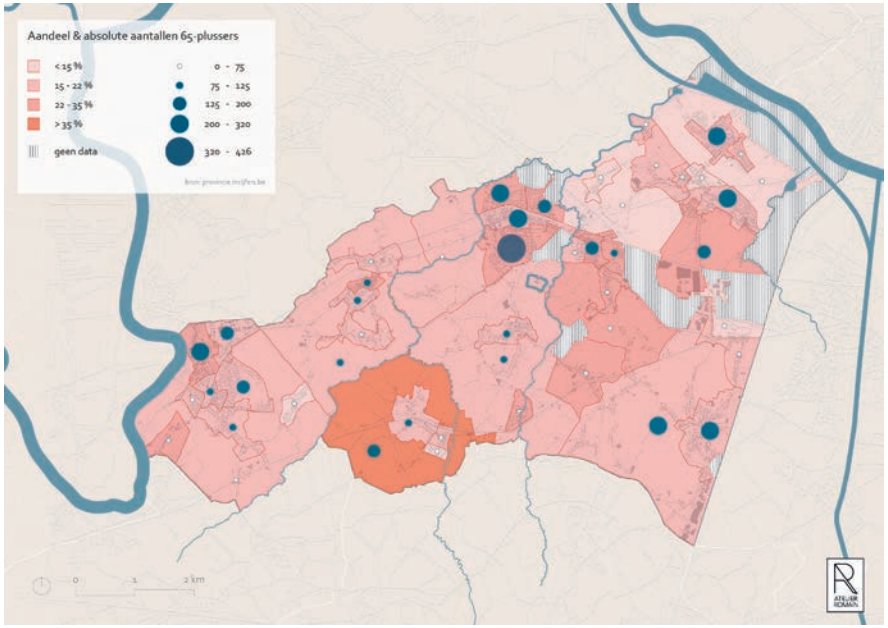


Evolutie van de samenstelling van de huishoudens in Puurs-Sint-Amands: aantallen en aandeel op totaal aantal huishoudens
(prognoses vanaf 2023)
bron: provincies.incijfers.be (2022)

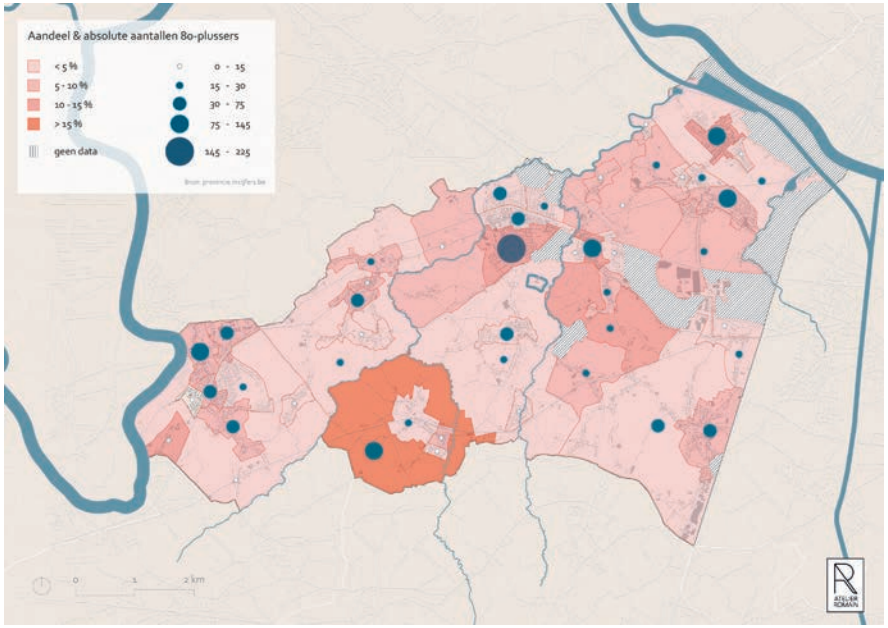
LEEFTIJDEN GEOGRAFISCH BEKEKEN



Leeftijdscategorie 0-17-jarigen per statistische sector (aandeel t.o.v. inwoners en absolute aantallen)
bron: provincies.incijfers.be (2020)



Leeftijdscategorie +65-jarigen per statistische sector (aandeel t.o.v. inwoners en absolute aantallen)
bron: provincies.incijfers.be (2020)

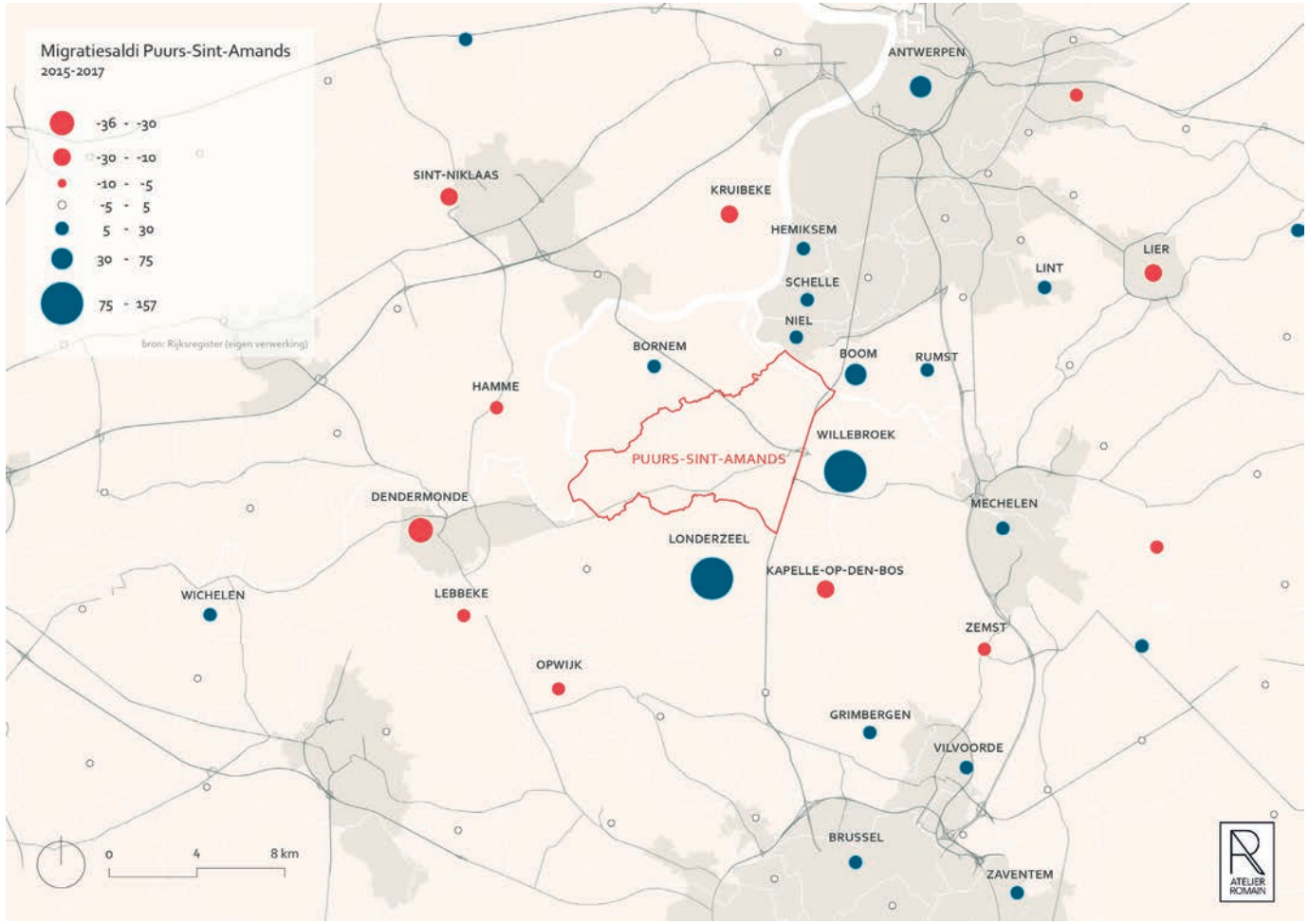


Leeftijdscategorie +80-jarigen per statistische sector (aandeel t.o.v. inwoners en absolute aantallen)
bron: provincies.incijfers.be (2020)

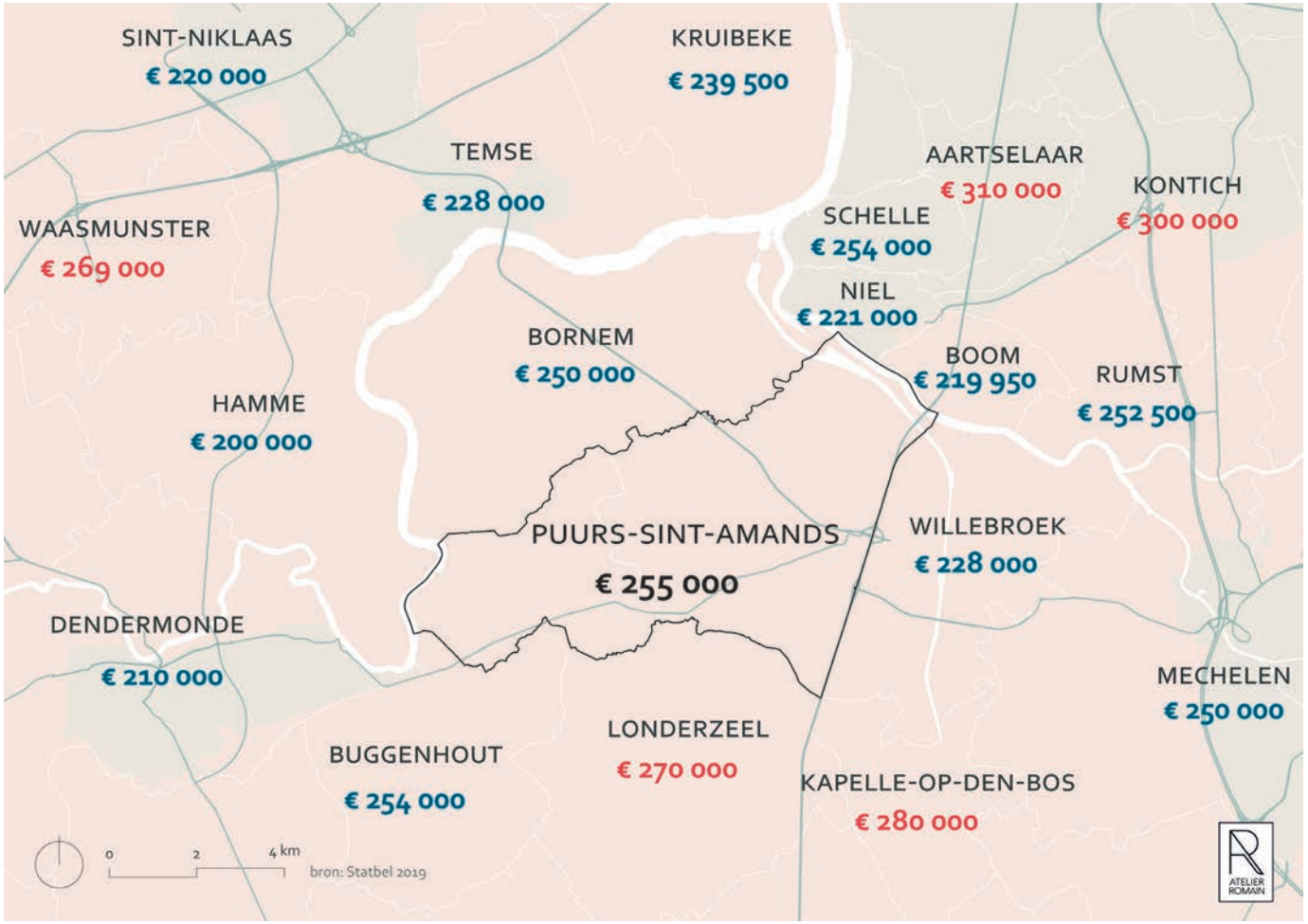
"Ouderen maximaal kansen bieden om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen in de eigen buurt. Ook alternatieve woonvormen zijn kansrijk."

'Aandachtpunten voor de nieuwe bestuursploeg Puurs-Sint-Amands'
vanuit Seniorenadviesraad Puurs

VERHUISBEWEGINGEN EN WONINGPRIJZEN



Verhuisbewegingen van en naar Puurs-Sint-Amands voor de periode 2015-2017
bron: Rijksregister



Mediaanprijzen voor woningen in gesloten en halfopen bebouwing in en rond Puurs-Sint-Amands
bron: Statbel (2019)

BELANGRIJKSTE TRENDS IN PUURS-SINT-AMANDS

De gemeente schenkt veel aandacht aan de versterking van haar kernen, elk volgens de eigen draagkracht. Dergelijke draagkracht hangt onder meer af van het inwonersaantal, de inwonersdichtheid, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid (met verschillende vervoersmodi) van deze kernen. Uit de demografische kencijfers is alvast afleesbaar dat er grote verschillen bestaan in de inwoners- en huishoudens aantallen van deze kernen.

De demografische trends voor Puurs-Sint-Amands volgen deze voor het Vlaams Gewest. De gemeente zal in de komende jaren dus geconfronteerd worden met dezelfde uitdagingen als vele andere Vlaamse gemeenten: bevolkingsgroei gekenmerkt door gezinsverdunning, ontgroening, vergrijzing en verzilvering.

GEZINSVERDUNNING

De gemeente kende de afgelopen 30 jaar reeds een duidelijke bevolkingsgroei en ook in de volgende 20 jaar zal inwonersaantal van de gemeente blijven stijgen. Algemeen wordt, voor de periode 2022 tot 2040, een groeitrend verwacht van 8,33% voor wat betreft het inwonersaantal van Puurs-Sint-Amands. Voor wat betreft het aantal huishoudens wordt een stijging verwacht van 16,11% tot 2040.

Opvallend hierbij is de duidelijke gezinsverdunning die hierbij plaats zal vinden. Op heden bestaat de gemeente reeds voor meer dan 50% uit kleinere huishoudens van één of twee personen. De bevolkingsprognoses voor 2040 voorspellen daarop nog een sterke toename van voornamelijk 1- en 2-persoonshuishoudens. Dit gaat in de eerste plaats gepaard met de toenemende vergrijzing en verzilvering. Ondergeschikt aan deze belangrijke trends zijn hierbij ook andere gezinsvormen (zoals bijvoorbeeld éénoudergezinnen en co-ouderschap).

Om toekomstbestendig te kunnen plannen, zal dus vooral ingezet moeten worden op deze kleinere huishoudens en dus kleinere woongelegenheden. Hierbij is het essentieel dat rekening wordt gehouden met de vergrijzing en verzilvering. Senioren hebben een steeds groter aandeel in samenstelling van de bevolking van de gemeente. Daarnaast dienen we ook oog te hebben voor hoe de definitie van een 'gezin' doorheen de tijd is gewijzigd, en zal blijven wijzigen, alsook voor wat een 'geschikte gezinswoning' is. Kleinschaligheid en flexibiliteit zullen belangrijke elementen zijn om de toekomstige inwoners van Puurs-Sint-Amands op een duurzame wijze te huisvesten.

VERGRIJZING EN VERZILVERING

In de bevolkingsprognoses voor Puurs-Sint-Amands zien we vergrijzing als trend. De gemeente zet binnen haar beleid reeds in op het opvangen van deze huidige vergrijzing, o.a. door het voorzien van verschillende woonzorgcentra in de kernen, het stimuleren van levenslang wonen en het organiseren van een seniorenadviesraad.

Uit de demografische cijfers blijkt dit zeker niet tevergeefs aangezien deze tendenzen in de toekomst zullen aanhouden en zelfs versterken: in de prognoses is vooral een sterke toename van het aantal 65-plussers en 80-plussers zichtbaar. Hoewel 65-plussers algemeen nog in tamelijk goede gezondheid verkeren en een actieve levensstijl hebben, worden senioren vanaf de leeftijd van (bij benadering) 80-jaar in toenemende mate zorgbehoevend en steeds meer geïsoleerd. Hierop antwoorden trachten te blijven bieden (thuiszorg organiseren, seniorenvervoer aanbieden, bezoeken door vrijwilligers stimuleren,...) wanneer deze senioren verspreid in het landschap wonen, is prijzenswaardig maar slechts weinig efficiënt of duurzaam.

Deze maatschappelijke problematieken staan met andere woorden in directe relatie tot de ruimte: waar deze senioren zich bevinden is sturend in hoe deze tendenzen kunnen worden gekeerd. Om deze zorgbehoefte en deze sociale isolatie werkelijk op een duurzame manier op te vangen, zal dus ook moeten worden nagedacht over alternatieve oplossingen. Deze alternatieven vertrekken idealiter vanuit een ruimtelijke insteek en zetten proactief in op deze groepen die op heden nog niet met deze problematieken worden geconfronteerd, zoals de zogenoemde '*empty nesters*' en '*babyboomers*'.

ONTGROENING

Een opvallend verschil ten aanzien van het Vlaams gemiddelde is de ontgroening welke voor Puurs-Sint-Amands wordt voorspeld. De bevolkingsprognoses vertonen een duidelijke stagnatie in het aantal -25-jarigen. Tegenover deze stagnerende groep staat de scherpe stijging aan +65-jarigen.

We mogen ons niet vergissen: deze trend is algemeen in Vlaanderen aanwezig en is een logisch gevolg van de geschiedenis. De inwoners van Puurs-Sint-Amands worden ouder en de eigenlijke verzilvering van de zogenoemde *babyboomers** zit er in feite nog aan te komen. Het is dus geen 'bewust beleid' van de gemeente om specifiek op deze inwoners in te zetten, of om andere leeftijdsgroepen in mindere mate aan te trekken: er zijn -algemeen gezien- gewoon minder kinderen geboren in de generaties die daarna volgden.

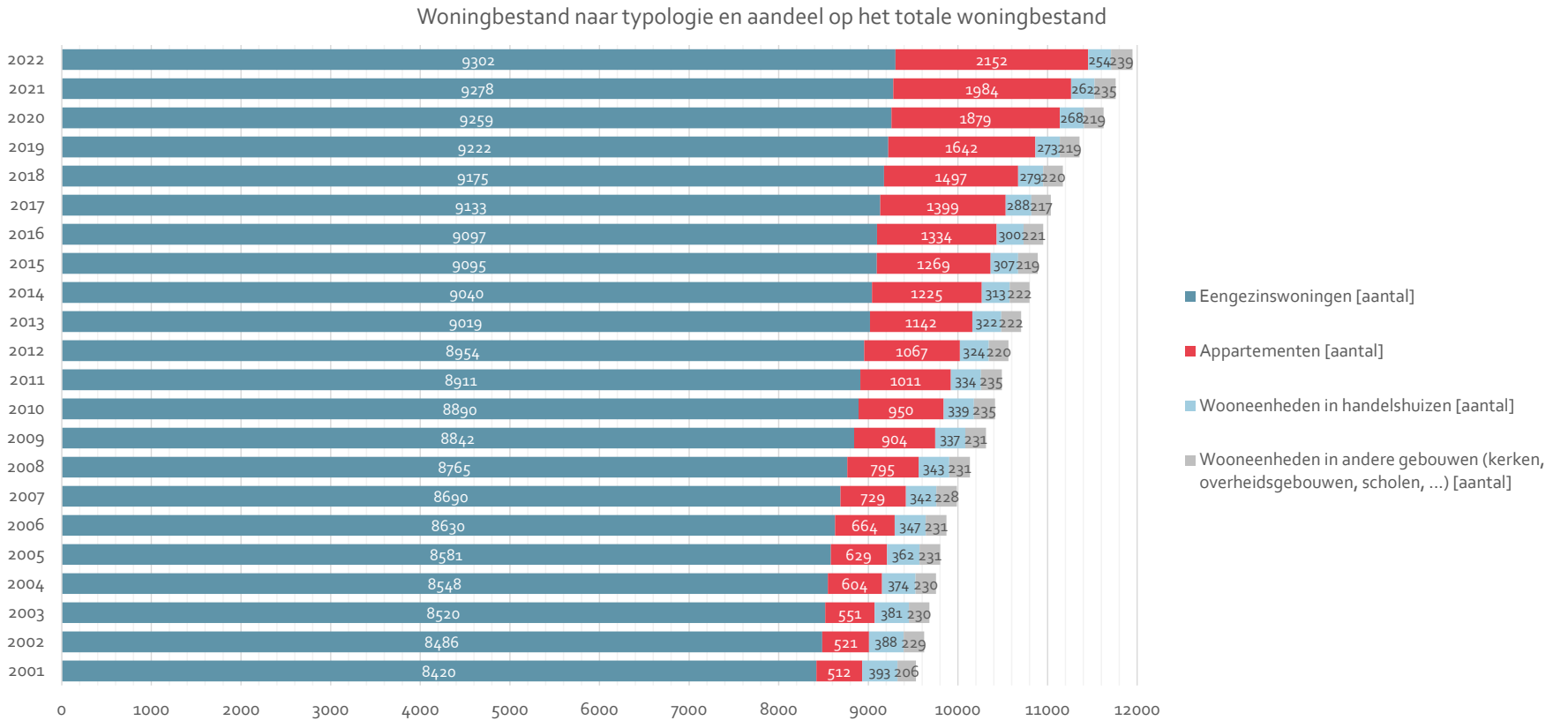
Vanuit die logica is het dan ook een uitdaging om blijvend jonge gezinnen aan te trekken. Dit zijn er in aantal minder, maar de gemeente wil vanuit haar ruimtelijk beleid een aantrekkelijke woonplaats blijven voor de jonge starters en gezinnen die er wél zijn, en in de gemeente wensen te wonen.

Bij het onderzoek van de verhuisbewegingen is zichtbaar hoe verschillende grotere steden, veelal studentensteden, vertegenwoordigd waren in deze migraties. Deze migratie staat, hoewel niet exclusief, in sterk verband met de ontgroening van de gemeente. Ook bij een jongerenbevraging (georganiseerd door de gemeente zelf) was duidelijk dat naarmate zij ouder werden, de aantrekkelijkheid van de gemeente afnam voor wat betreft evenementen en winkels. Tegelijk werd tijdens een doelgroepenonderzoek met vastgoedactoren duidelijk hoe deze jongere bevolkingsgroepen wel graag terugkeren naar de gemeente, eens zij zelf een gezin starten. Hierbij werd ook expliciet vermeld dat er een sterke voorkeur bestond voor de 'eigen kern', de kern waarin men zelf opgroeide.

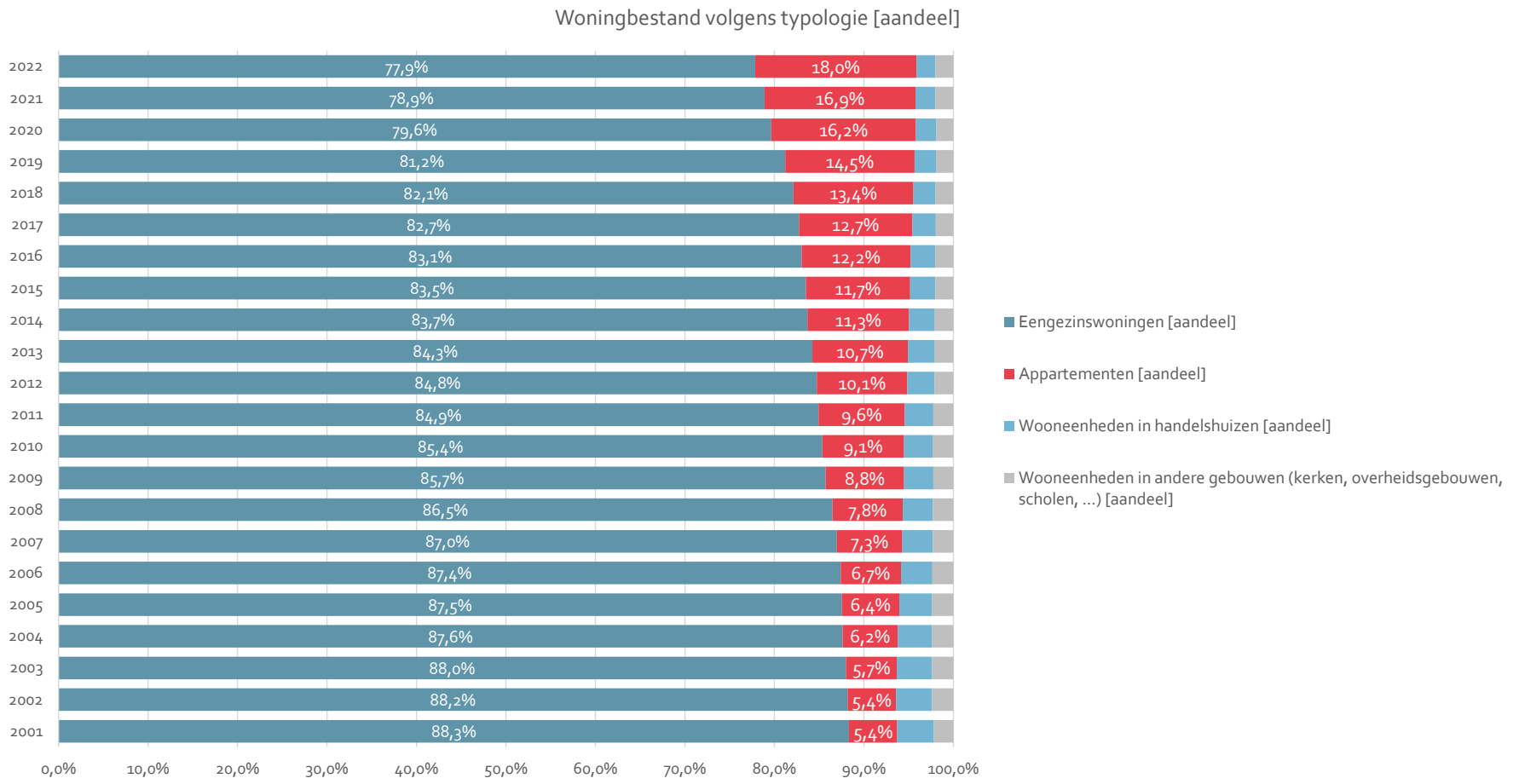
* De 'babyboom-generatie' duidt op de geboortegolf na afloop van WOII en de daarop volgende periode van toegenomen welvaart. Algemeen kunnen we aannemen dat mensen geboren tussen 1946 en 1964 tot deze generatie behoren. Zij bereiken de leeftijd van 80 jaar vanaf het jaar 2026 tot 2044. De periode waarop deze verzilvering werkelijk voelbaar zal zijn, staat dus voor de deur, ook in Puurs-Sint-Amands.

Tegelijk is Puurs-Sint-Amands binnen de regio een iets duurdere gemeente (op Vlaams niveau is dit evenwel tamelijk gemiddeld). Toch houdt dit mogelijk jongere gezinnen nog tegen om zich in Puurs-Sint-Amands te komen vestigen. Het levendige en betaalbare profiel van de gemeente kan in die zin verhoogd worden, om zo ook deze jongere gezinnen blijvend aan te trekken. In deze context is het inzetten op woningrotatie ook bijzonder kansrijk in de gemeente. Er zijn immers reeds meer dan voldoende gezinswoningen gebouwd in Puurs-Sint-Amands. Het aantal gezinswoningen overstijgt het aantal gezinnen van 3- of meer personen ruimschoots. Zelfs wanneer we dit aanbod confronteren met de som van huishoudens met 2- of meer personen blijkt een overschot van net geen 2000 woningen aanwezig. Een groot deel van deze gezinswoningen wordt dus logischerwijs bewoond door kleinere huishoudens. Dit is an sich geen probleem, maar het aanbod aan compacte, kleinschalige woningen en appartementen in de kernen is tegelijk ook beperkt. Zelfs wanneer een klein gezin de grote woning zou willen inruilen voor een compactere woning, is het aanbod in de eigen gemeente eerder beperkt (en mogelijk ook overbevraagd). Door sterker in te zetten op compacte wooneenheden, die het huidige woonaanbod zouden diversifiëren, kan de gemeente handig inspelen op een gezonde woningrotatie (gecombineerd met een strategisch en duurzaam ruimtegebruik).

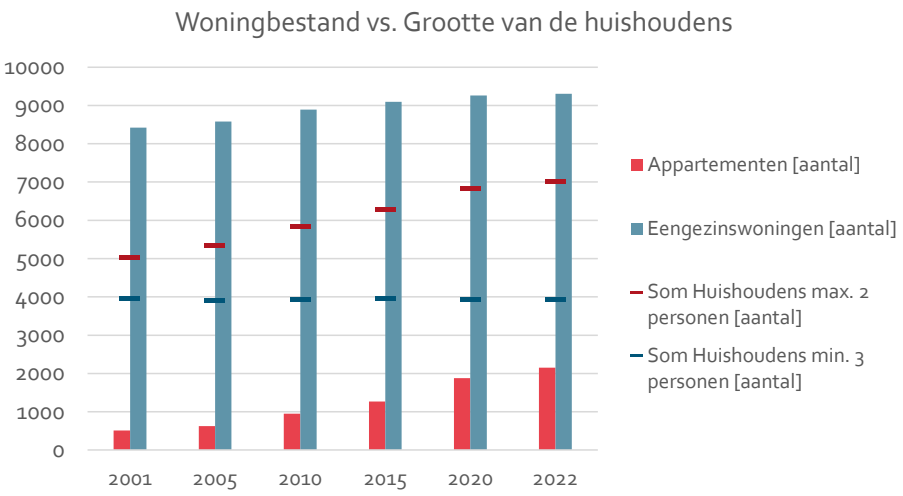
WONINGBESTAND



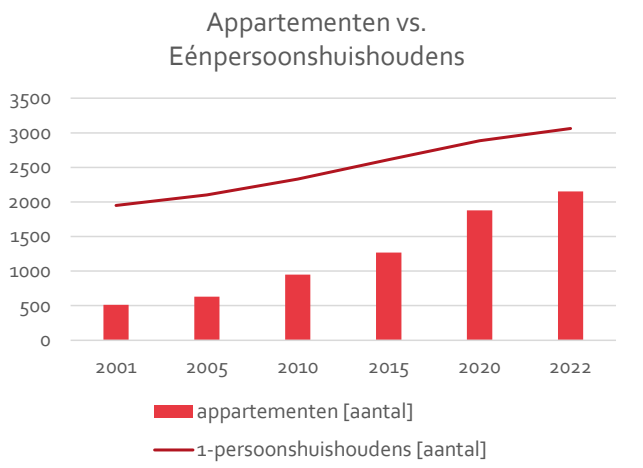
Evolutie van het woningbestand in Puurs-Sint-Amands verdeeld naar typologie: aantallen en aandeel
bron: provincies.incijfers.be (2022)



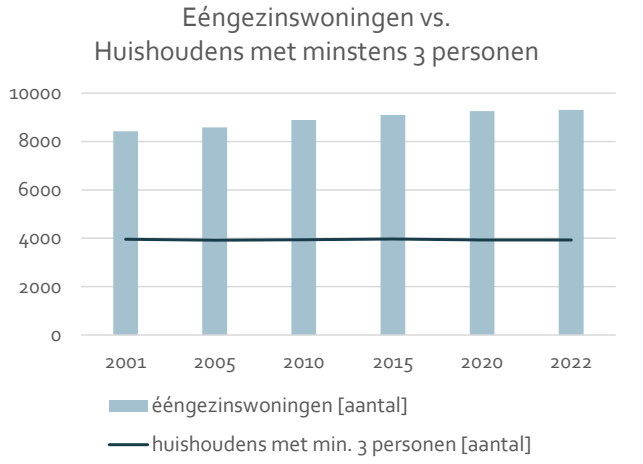
Evolutie van het woningbestand in Puurs-Sint-Amands verdeeld naar typologie: aandeel op het totaal aantal wooneenheden
bron: provincies.incijfers.be (2022)



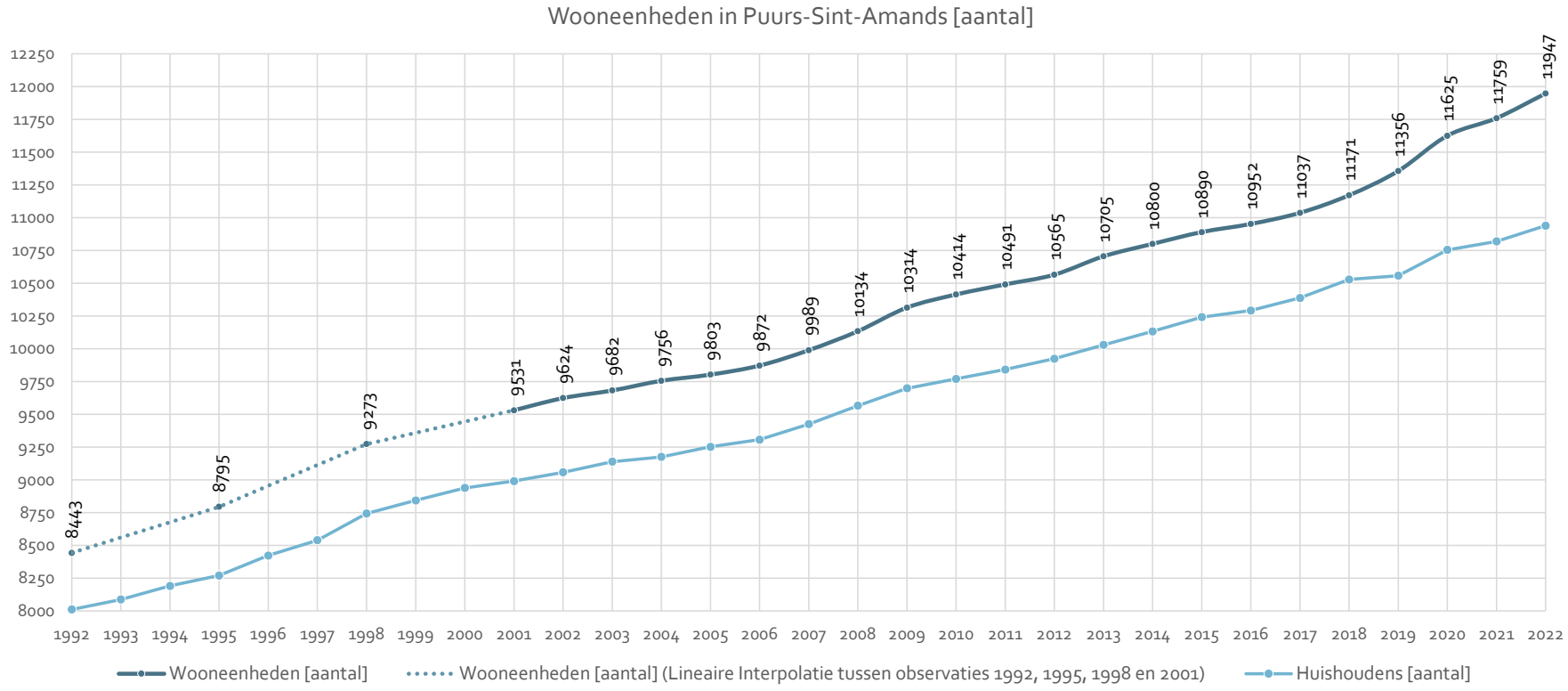
Verhouding van appartementen en eengezinswoningen in Puurs-Sint-Amands
met de samenstelling van huishoudens in Puurs-Sint-Amands
bron: provincies.incijfers.be (2022)



Verhouding van appartementen met 1-persoonshuishoudens
bron: provincies.incijfers.be (2022)

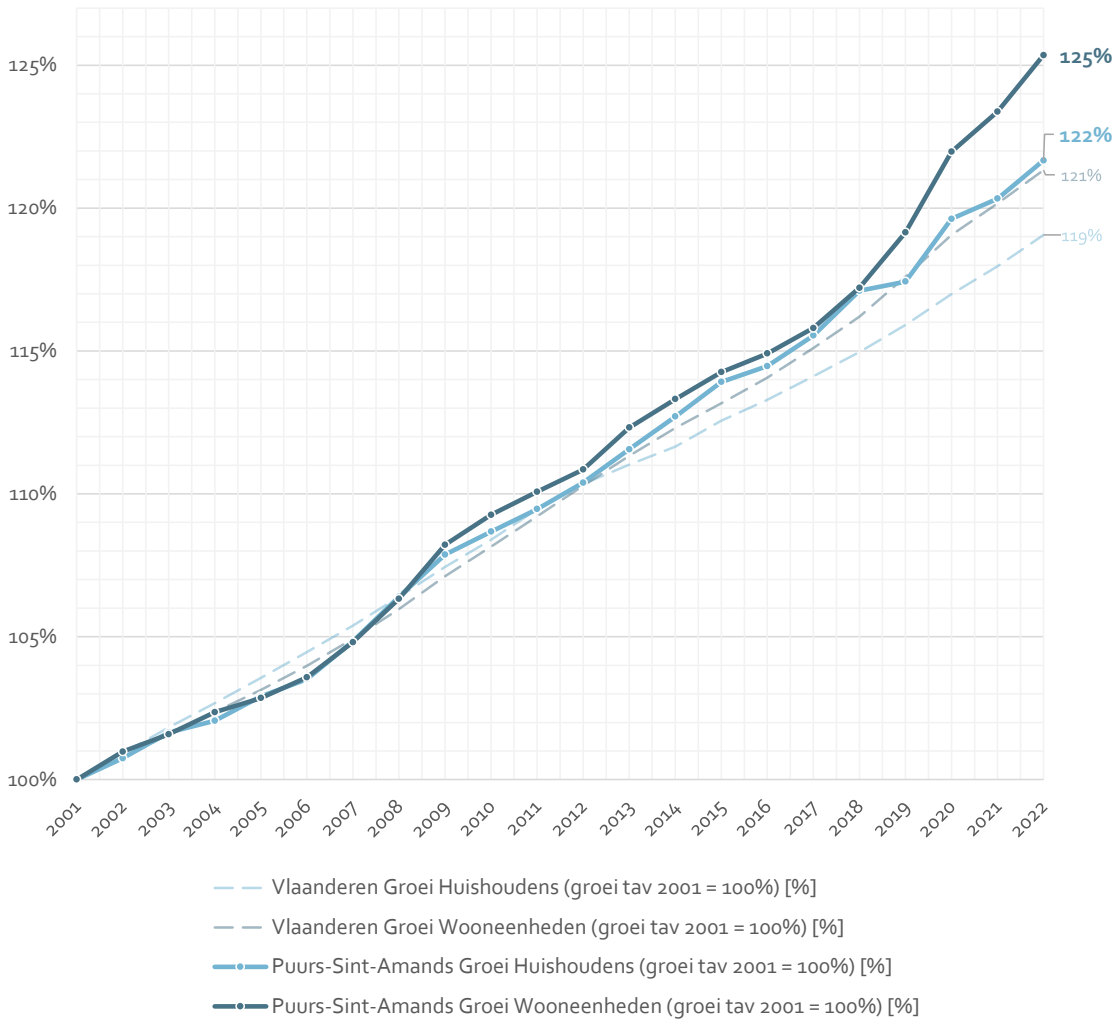


Verhouding van eengezinswoningen met huishoudens min. 3 personen
bron: provincies.incijfers.be (2022)



Evolutie van het woningbestand in Puurs-Sint-Amands t.o.v. totaal aantal huishoudens
bron: provincies.incijfers.be (2022)

Groei aantal wooneenheden vs. Groei aantal huishoudens
[groeivoet t.o.v. 2001]



Groei van de wooneenheden in Puurs-Sint-Amands t.o.v. groei van de huishoudens: groeivoet (%)
In deze grafiek wordt 2001 als startpunt (0 of 100%) gehanteerd, om vervolgens de groei t.a.v. dit startpunt op te meten, voor zowel wooneenheden als huishoudens. Uit de grafiek blijkt dat de groei tot ca.2018 goed op elkaar was afgestemd. Sinds 2018 kent Puurs-Sint-Amands een sterkere relatieve groei in wooneenheden dan ze kent op vlak van huishoudens. Dit onevenwicht kan, indien aanhoudend, leiden tot een overaanbod.
bron: provincies.incijfers.be (2022)

	Private huishoudens [aantal]	Groei huishoudens t.a.v. 2001 [%]	Wooneenheden [aantal]	Groei wooneenheden t.a.v. 2001 [%]
2001	8991	100 %	9531	100 %
2002	9058	100,75 %	9624	100,98 %
2003	9139	101,65 %	9682	101,58 %
2004	9176	102,06 %	9756	102,36 %
2005	9253	102,91 %	9803	102,85 %
...	...	...	...	...
2010	9771	108,68 %	10414	109,26 %
...	...	...	...	...
2015	10242	113,91 %	10890	114,26 %
...	...	...	...	...
2020	10755	119,62 %	11625	121,97 %
2021	10819	120,33 %	11759	123,38 %
2022	10939	121,67 %	11947	125,35 %

Illustratieve tabel met berekeningsmethode van de relatieve groei van wooneenheden en huishoudens in Puurs-Sint-Amands (groeivoet t.o.v. 2011, %)
bron: provincies.incijfers.be (2022)

	Private huishoudens [aantal]	Wooneenheden [aantal]	Verschil [aantal woongelegenh.]	Aandeel wooneenheden op huishoudens [%]
2001	8991	9531	540	106 %
2002	9058	9624	566	106 %
2003	9139	9682	543	106 %
2004	9176	9756	580	106 %
2005	9253	9803	550	106 %
2006	9307	9872	565	106 %
2007	9426	9989	563	106 %
2008	9566	10134	568	106 %
2009	9699	10314	615	106 %
2010	9771	10414	643	107 %
2011	9842	10491	649	107 %
2012	9925	10565	640	106 %
2013	10030	10705	675	107 %
2014	10133	10800	667	107 %
2015	10242	10890	648	106 %
2016	10292	10952	660	106 %
2017	10388	11037	649	106 %
2018	10529	11171	642	106 %
2019	10558	11356	798	108 %
2020	10755	11625	870	108 %
2021	10819	11759	940	109 %
2022	10939	11947	1008	109 %

Gegevens Puurs-Sint-Amands: wooneenheden en huishoudens
bron: provincies.incijfers.be (2022)

PERIODE VAN EVENWICHTIGE GROEI

PERIODE VAN STERKERE RELATIEVE TOENAME WOONEENHEDEN

PERIODE VAN EVENWICHTIGE GROEI

GEMIDDELD VERSCHIL TUSSEN WOONGELEGENHEDEN & HUISHOUDENS

609.1 WOONGELEGENHEDEN MEER DAN HUISHOUDENS

GEMIDDELD AANDEEL WOONGELEGENHEDEN OP HUISHOUDENS

106 % WOONGELEGENHEDEN OP HUISHOUDENS

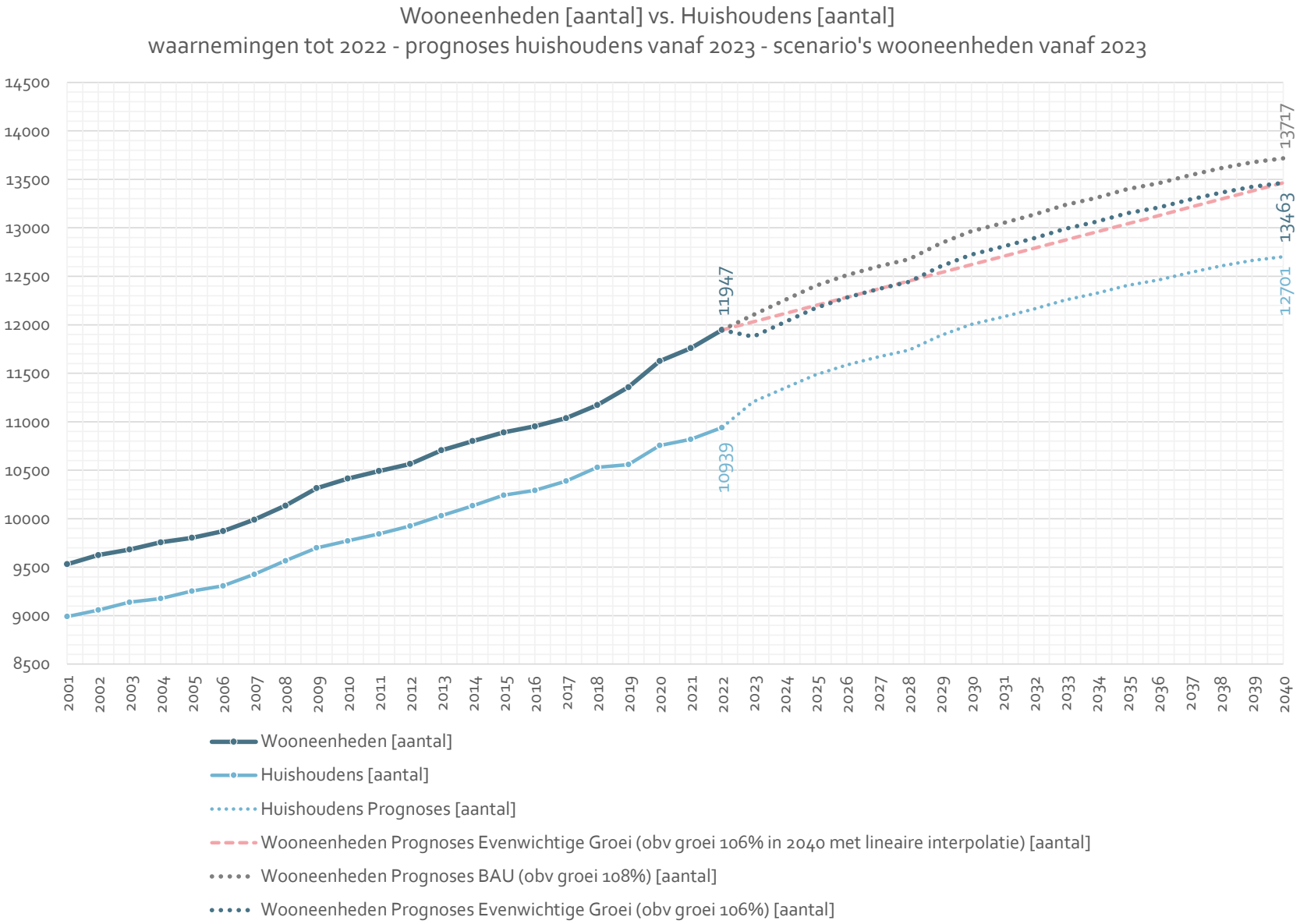
PERIODE VAN STERKERE RELATIEVE TOENAME WOONEENHEDEN

GEMIDDELD VERSCHIL TUSSEN WOONGELEGENHEDEN & HUISHOUDENS

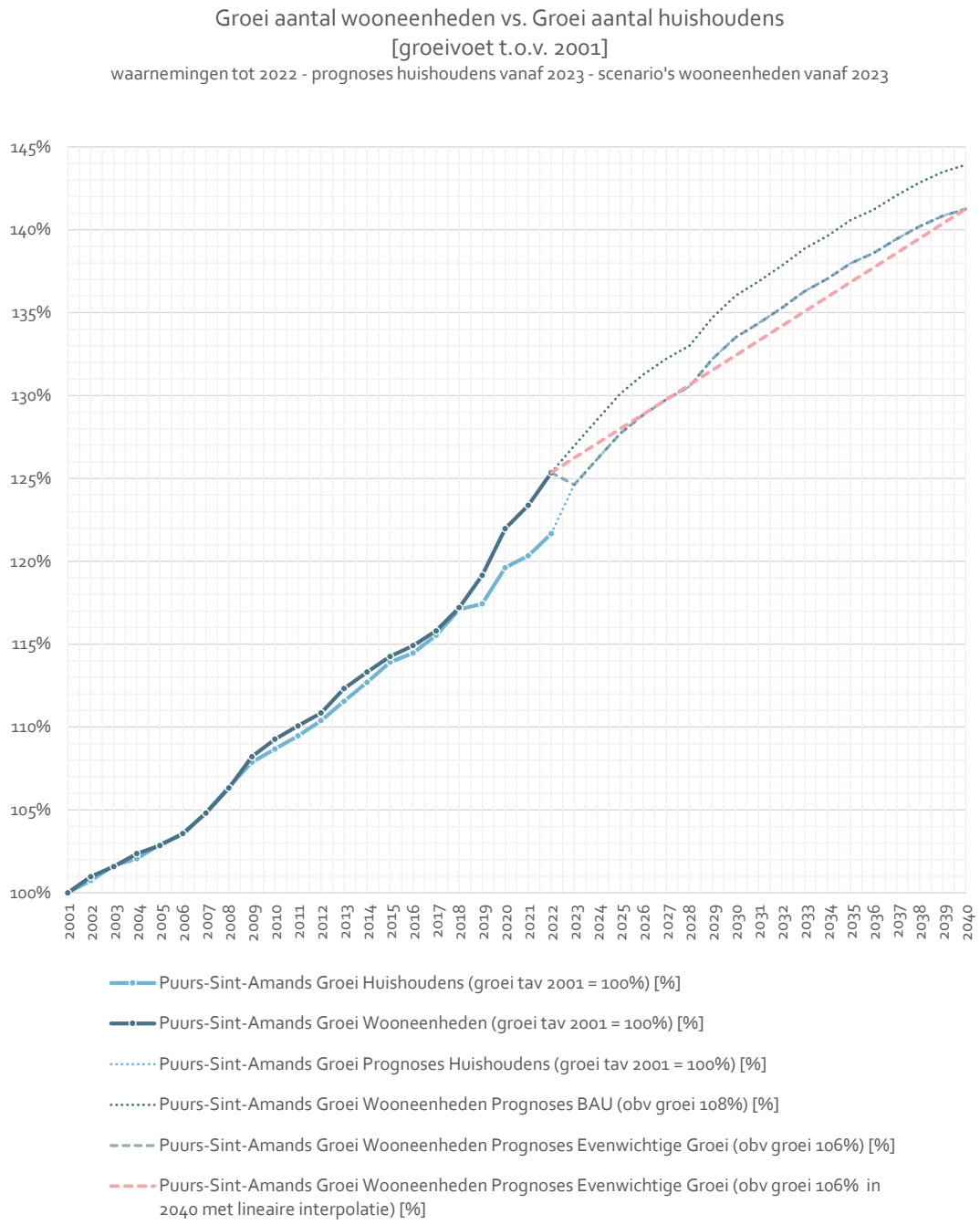
904.0 WOONGELEGENHEDEN MEER DAN HUISHOUDENS

GEMIDDELD AANDEEL WOONGELEGENHEDEN OP HUISHOUDENS

108 % WOONGELEGENHEDEN OP HUISHOUDENS



Evolutie van het woningbestand in Puurs-Sint-Amands t.o.v. totaal aantal huishoudens 2001 - 2022
Prognoses aantal huishoudens (tot 2040) t.o.v. Groeiscenario's wooneenheden (obv gemiddeld groeipercentage 106% (2001 tem 2018) en groeipercentage 108% (2019 tem 2022)). Bij uiteenzetting groeiscenario à 106% werd zowel gewerkt met een directe verhouding op het aantal huishoudens, alsook een berekening van 106% op het aantal huishoudens in 2040 met in de tussenliggende jaren een lineaire interpolatie.
bron: provincies.incijfers.be (2022)



links:
Groei van de wooneenheden in Puurs-Sint-Amands t.o.v. groei van de huishoudens: groeivoet (%)
In deze grafiek wordt 2001 als startpunt (0 of 100%) gehanteerd, om vervolgens de groei t.a.v. dit startpunt op te meten, voor zowel wooneenheden als huishoudens. Verder toont deze grafiek ook de verwachte groei aan huishoudens (% tav 2001, prognoses vanaf 2023). Op deze toekomstige huishoudens worden vervolgens de 2 scenario's voor het aantal wooneenheden ingerekend (% tav 2001). Bij uiteenzetting groeiscenario à 106% werd zowel gewerkt met een directe verhouding op het aantal huishoudens, alsook een berekening van 106% op het aantal huishoudens in 2040 met in de tussenliggende jaren een lineaire interpolatie.
bron: provincies.incijfers.be (2022)

WONINGBESTAND ONDER DE LOEP

Uit de beschikbare data blijkt duidelijk de woningen in de gemeente Puurs-Sint-Amands voornamelijk bestaan uit eengezinswoningen (77,9% in 2022). Evenwel blijkt ook dat het aandeel appartementen geleidelijk toenam doorheen de jaren. Dit brengt het huidig aandeel appartementen op 18,0%. Naast deze twee meest vertegenwoordigde types, bestaan nog twee andere: de wooneenheden in handelshuizen enerzijds en de wooneenheden in andere gebouwen. Voor deze types is duidelijk dat de handelswoning een steeds kleiner aandeel heeft in het totaal aantal wooneenheden. Daar waar dit type in 2001 nog 4,1% uitmaakte, is het huidige aandeel slechts 2,1%. Bij de wooneenheden in andere gebouwen (zoals kerken, schoolgebouwen,...) kunnen we spreken van een stabiel aandeel op het totaal aantal wooneenheden van 2,0% à 2,2%.

De hierboven beschreven trends vinden plaats binnen een groeiende woningmarkt: het aantal wooneenheden in Puurs-Sint-Amands stijgt jaarlijks. In 2001 telde de gemeente 9531 wooneenheden. Dit totale aantal steeg tot 11947 wooneenheden in 2022.

Deze gegevens bieden basisinformatie over het woningbestand in Puurs-Sint-Amands, maar leiden op zichzelf niet tot zinvolle inzichten. Hetgeen noodzakelijk is om hierover doordachte uitspraken te doen, is een confrontatie van deze gegevens met de huishoudens, en de wijze waarop de wooneenheden zich hiertegenover verhouden. Alleen op deze manier kunnen we ook naar de toekomst toe gerichte uitspraken doen over de evolutie in het woningbestand.

Als eerste stap kijken we hiervoor naar de wijze waarop kleine wooneenheden zich verhouden ten opzichte van kleine huishoudens, en de wijze waarop ruimere wooneenheden zich verhouden ten opzichte van grotere huishoudens. Hiervoor wordt aangenomen dat appartementen over het algemeen wooneenheden zijn op maat van 1- à 2-persoonhuishoudens, en dat eengezinswoningen over het algemeen wooneenheden zijn op maat van gezinnen van minstens 3 personen. Uiteraard zijn er ook appartementen die geschikt zijn voor grotere huishoudens en zijn er ook kleinschaligere eengezinswoningen, maar enige veralgemening is noodzakelijk gezien er geen data beschikbaar is over het aantal slaapkamers per type wooneenheid.

Vanuit bovenstaande aanname, is een confrontatie van de twee meest dominante woningtypes ten aanzien van de samenstelling van huishoudens mogelijk. Hieruit leiden we af dat er in Puurs-Sint-Amands sinds 2001 een overaanbod aan eengezinswoningen bestaat ten aanzien van het (stabiele) aantal huishoudens van minstens 3 personen. Daar waar er sinds 2001 steeds ca. 4000 dergelijke huishoudens zijn geteld, is het aantal eengezinswoningen steeds gestegen van ca. 8000 in 2001 naar ca. 9300 in 2022. Op heden dekt het aanbod eengezinswoningen minstens 240% van de huishoudens vanaf 3 personen. Kijken we hierbij ook naar huishoudens vanaf 2 personen, dan blijft het aanbod minstens 120% van deze huishoudens.

Hiertegenover staat een veel beperkter aanbod appartementen voor kleine huishoudens. Het aantal huishoudens van maximaal 2 personen gaat sinds 2001 in stijgende lijn, van ca. 7000 dergelijke huishoudens in 2001 naar ca. 8000 in 2022. Het aandeel appartementen op het totaal van wooneenheden in de gemeente steeg de afgelopen jaren, maar tot op heden dekken deze appartementen nog geen 50% van deze kleine huishoudens. Wanneer we hierbij enkel kijken naar de 1-persoonshuishoudens, dekt het huidige aanbod appartementen ca. 70% van deze huishoudens.

Uit bovenstaande dienen we enkele brede conclusies te trekken. Als eerste is het opvallend dat het aantal eengezinswoningen dat op heden aanwezig is, voldoende is om ook de komende jaren een voldoende ruim en uitgebreid aanbod te bieden aan gezinnen. In Puurs-Sint-Amands zijn er genoeg wooneenheden van dit type, ook om de toekomstige behoefte te dekken gezien het aantal huishoudens van minstens 3 personen ook in de toekomst wordt verwacht te stagneren. Willen we dus inzetten op een woningrotatie in de toekomst, dan dienen we ons vooral te richten op het strategisch diversifiëren van het woningaanbod. Door op strategische locaties, met een

hoog voorzieningenniveau, een goede functiemix en goede multimodale bereikbaarheid, in te zetten op compacte woningen voor kleine huishoudens helpen we de mismatch tussen het woningaanbod en de types huishoudens op te lossen.

Wetende, uit de grafiek op p.83, dat de vergrijzing en verzilvering in de kleinschalige huishoudens duidelijk aanwezig is (en dat in de toekomst zeker ook zo zal zijn), is het kansrijk om bij deze woningen onmiddellijk aandacht te besteden aan het levensloopbestendig karakter ervan. Hiermee duiden we op het eenvoudig aanpasbaar zijn van deze nieuwe woningen aan een eventuele zorgvraag van de bewoners (ongeacht of deze zorgvraag voorspelbaar dan wel plots is).

Tegelijk moeten we er ook rekening mee houden dat Puurs-Sint-Amands een tamelijk sterke woningmarkt heeft, en dat het aanbod dat wordt gecreëerd naar alle waarschijnlijkheid ook zal worden ingevuld. Evenwel blijft het noodzakelijk dat we hierbij het schaarse karakter van de beschikbare ruimte in gedachten houden en reflecteren over hoe het huidige woningbestand is ingevuld. Willen we de groei aan huishoudens in de toekomst blijvend kwalitatief opvangen, is het dus kansrijk om te in zetten op een woningrotatie. Dit laat tevens toe dat het bestaande aanbod aan eengezinswoningen uit de 20ste eeuw gerevitaliseerd kan worden (bijvoorbeeld volgens huidige comforteisen en energienormen). De woningrotatie bewerkstelligen is voor Puurs-Sint-Amands dus een kansrijke, onderbouwde keuze waarbij rekening gehouden wordt met de schaarse ruimte, met de demografische uitdagingen en met de strategische inplanning van bijkomende woningen op de meest opportune locaties in de gemeente.

Tot slot kijken we ook naar de groei van het aantal wooneenheden en huishoudens zelf. Steeds is er een beperkt hoger aanbod wooneenheden dan er huishoudens zijn (zoals bijvoorbeeld al aangegeven is in het hanteren van een normale frictieleegstand van 3%). Het is dan ook normaal dat in een groeiende gemeente ook het aantal wooneenheden meegroeit volgens een gelijkaardige trend. Wanneer de groeitrend van beide op elkaar is afgestemd, dan kunnen we spreken over een evenwichte groei. Dit zien we in de gegevens voor Puurs-Sint-Amands tot 2018 voorkomen. Tot dat moment groeien huishoudens en wooneenheden aan een gelijkaardig tempo. Deze periode wordt gekenmerkt door een verhouding van het aantal wooneenheden op huishoudens van gemiddeld 106%. Na 2018 zien we de groeitrend van wooneenheden een sprong maken. Sinds 2019 tot vandaag is er een verhouding van wooneenheden op huishoudens van gemiddeld 108%. Dit ogenschijnlijk klein verschil van 2% leidt echter wel tot tamelijk grote verschillen in absolute cijfers (gemiddeld zijn bij 106% groeitrent ca. 600 wooneenheden meer dan huishoudens, terwijl dit bij 108% ca. 900 is). Dit leidt ertoe dat er op heden in de gemeente Puurs-Sint-Amands ca. 1000 wooneenheden meer aanwezig zijn dan er huishoudens zijn. We dienen er dus rekening mee te houden dat een kleine wijziging in de groeitrend een duidelijk verschil op het terrein zelf inhoudt.

Met deze gegevens, en de vooruitberekende prognoses voor het aantal huishoudens, kunnen we voorzichtig twee scenario's voor de toekomst uitzetten. De reële groei voor de komende jaren zal vermoedelijk tussen deze twee scenario's in liggen, maar het meest wenselijke scenario blijft om hierbij zo veel als mogelijk te mikken op een evenwichtige groei tussen het aantal huishoudens en wooneenheden.

In het eerste scenario wordt de trend van de afgelopen 4-5 jaar doorgezet: de groei aan 108% rekenen we door op de voorspelde huishoudens voor de gemeente. Dit komt neer op een totaal aantal wooneenheden in 2040 van 13717 op 12701 huishoudens. Dit scenario is het business-as-usual-scenario. Het tweede scenario streeft daarentegen naar een herstel van de evenwichtige groeitrend van 106% in 2040. Dit werd op twee verschillende wijzen berekend. In eerste plaats werd de verhouding van 106% direct op de huishoudensprognoses geprojecteerd. Voor elk tussenliggend jaar wordt de verhouding van 106% voor het aantal huishoudens per jaar uitgestippeld. In de tweede plaats rekenen we deze verhouding van 106% enkel uit op het jaartal 2040 en het aantal huishoudens dat hiervoor werd berekend. Voor de

tussenliggende jaren werd in deze berekening geopteerd voor een lineaire interpolatie tussen de resultaten van 2022 en 2040. Dit resulteert in een ietwat afwijkende groeitrend, maar voor het jaar 2040 wel hetzelfde eindresultaat geeft.

Deze scenario's geven, geprojecteerd op 2040, het woningbestand voor de gemeente aan. In een business-as-usual-scenario zou dit 13717 wooneenheden op de voorspelde 12701 huishoudens betekenen. In het scenario met de evenwichtige groei betekent dit 13463 wooneenheden op de voorspelde 12701 huishoudens.

Wetende, uit de grafiek op p.85, dat meer dan 50% van de huishoudens in 2040 naar alle waarschijnlijkheid uit 1- en 2-personen zullen bestaan, is het essentieel dat de gemeente zich hierop richt bij het strategisch transformeren van het woningbestand op haar grondgebied.

HET WEEFSEL VAN ELKE INDIVIDUELE KERN

HET WEEFSEL VAN ELKE INDIVIDUELE KERN

De brede toekomstperspectieven verdelen te de verwachten groei op een eerste strategische manier over de verschillende kernen. Daarnaast onderzochten we de te voorspellen groei in groter detail, waaruit de urgentie voor compactere woonvormen (i.f.v. woningrotatie) en het levensloopbestendig karakter ervan duidelijk naar voor kwamen. Bij deze voorgaande stappen werd (bewust) nog geen rekening gehouden met de eigenschappen en de diversiteit van het bebouwd weefsel van elke kern. We werkten voorlopig nog op een statistische wijze, aan de hand van de data die beschikbaar is op het niveau van de gemeente Puurs-Sint-Amands en de statistische sectoren. De volgende stap bestaat er dus in om ook de vertaalslag te maken naar de eigenlijke (bebouwde) context van elke kern.

Als eerste maken we hiervoor gebruik van thematische analysekaarten op elke kern. Per kern worden telkens 6 thematische synthesekaarten besproken. Hieruit halen we een veelheid aan informatie die we nadien kunnen inzetten om de verschillende woonmilieus in de kernen af te bakenen.

Woonmilieus zijn een bijkomende verfijning op de globale toekomstperspectieven. Kernen zijn immers divers: niet elke buurt heeft dezelfde ruimtelijke eigenschappen noch dezelfde draagkracht. We gaan daarom iets dieper in op de verschillende woonmilieus: dit zijn ruimtelijk meer eenvormige gehelen met gelijkaardige eigenschappen. Elk woonmilieu heeft eigen kansen en aandachtspunten.

Willen we de brede toekomstperspectieven (zie hierboven) op een verantwoorde manier invullen, dienen we dit te realiseren binnen de woonmilieus die hiervoor geschikt en kansrijk zijn. Ruimtelijke transformaties dienen zich immers te schikken naar de kwaliteiten van het woonmilieu waarin zij gepland worden. Daarbij dient er bovendien over te worden gewaakt dat deze transformaties geen bestendiging inhouden van bestaande bedreigingen op dat woonmilieu.

Daarom wordt, na de bespreking van de thematische synthesekaarten een doorslag gemaakt naar woonmilieus. Deze worden gedefinieerd op gemeenteniveau, besproken vanuit hun eigenschappen (kansen en knelpunten), om vervolgens per woonmilieus een set aan interessante en kansrijke ontwerptools voor te stellen. De afbakening van de woonmilieus is dus een oefening om de verschillende uitdagingen op maat van de omgeving en de buurt aan te gaan, rekening houdend met de kansrijkheid van elk milieu om bij te dragen aan de doordachte opvang van groei enerzijds, of om anderzijds de open ruimte te versterken.

PUURS-KALFORT

Puurs-Kalfort vormt als duo-kern de hoofdkern van de gemeente Puurs-Sint-Amands. Binnen de kern van Puurs is de hoofdmoot van gemeentelijke voorzieningen aanwezig en zijn de meeste inwoners woonachtig.

LANDSCHAP

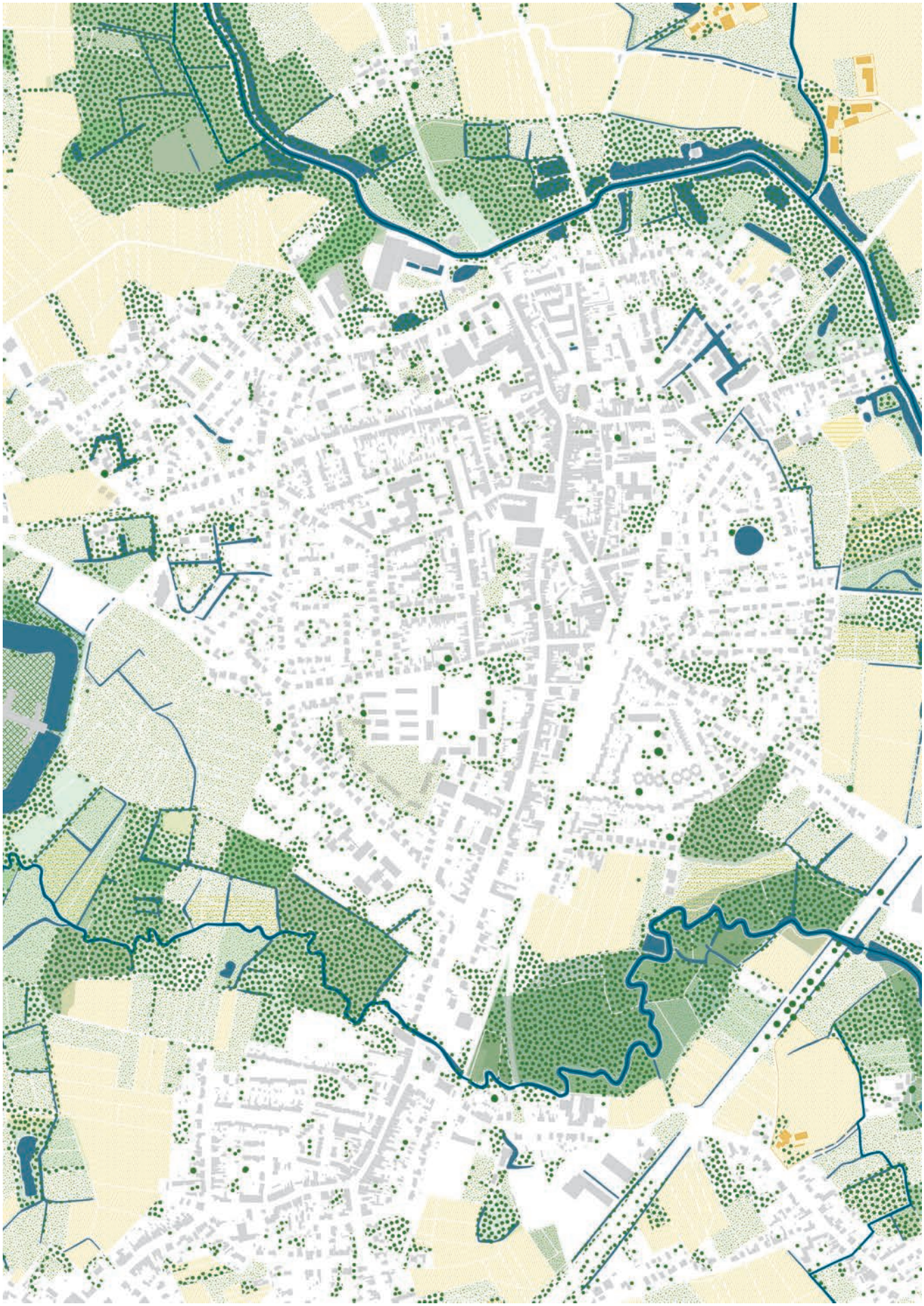
- De kern van Puurs wordt in grote mate omringd door de groengebieden aan de Vliet en de Kleine Molenbeek. Deze groenstructuren vormen het uitgangspunt van de zogenaamde 'Groene Ring' rond Puurs. Ten westen en ten oosten zijn deze gebieden eerder bebost. Ten noorden en ten zuiden bevinden zich nog productieve gronden (akkers en graslanden) waar de landbouw het landschap open houdt. Zo wisselt het landschapsbeeld af doorheen deze 'Groene Ring'. De gemeente werkt op heden een visie uit op deze 'Groene Ring' en wil vanuit deze visie inzetten op een zacht recreatief medegebruik van deze groen-gele ruimte.

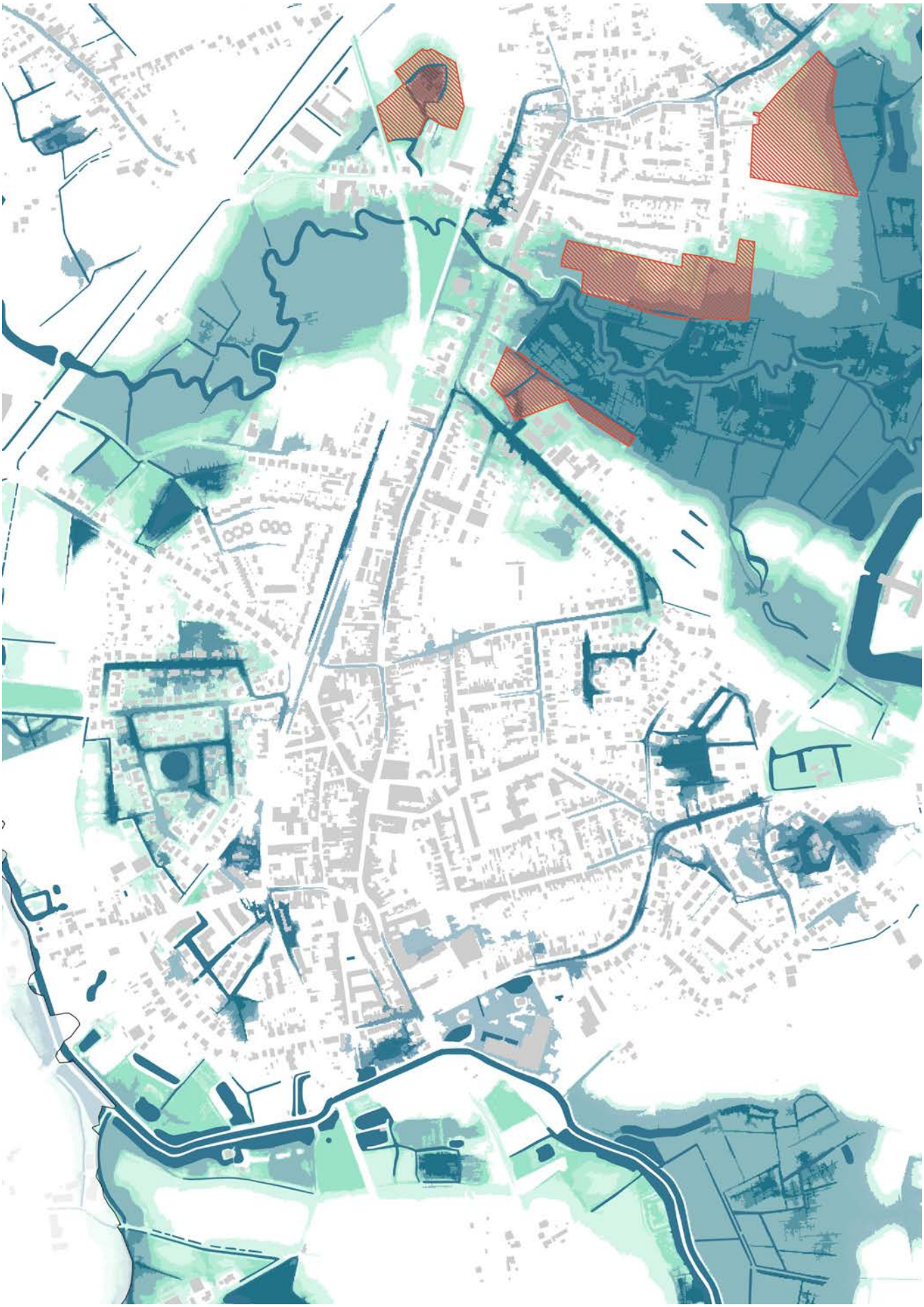
- De landbouwgronden bevinden zich hoofdzakelijk buiten deze 'Groene Ring', met uitzondering van bovengenoemde percelen ten noorden en ten zuiden. Landbouwbedrijfszetels bevinden zich aan de buitenzijde van de valleien.

- Het bebouwde weefsel doorsnijdt deze groenstructuren voornamelijk aan de Guido Gezellelaan, waar de kern van Puurs overgaat in de kern van Kalfort.

- Kalfort wordt ten westen begrensd door de vallei van de Kleine Molenbeek. De N16 vormt de noordelijke grens van Kalfort. Ten oosten wordt de kern begrensd door de bedrijvencluster aan de N16. Ten zuiden zijn nog verschillende landbouwgronden gelegen, welke betrokken zijn bij het RUP Poortersbossen. Deze productieve gronden zullen in de toekomst als bosuitbreiding worden ingericht.

- Groeninrichtingen binnen het bebouwd weefsel komen eerder sporadisch en versnipperd voor. Vanzelfsprekende mogelijkheden om het groenblauw netwerk tot in de kern te brengen zijn moeilijk te detecteren en verder te onderzoeken.





WATER

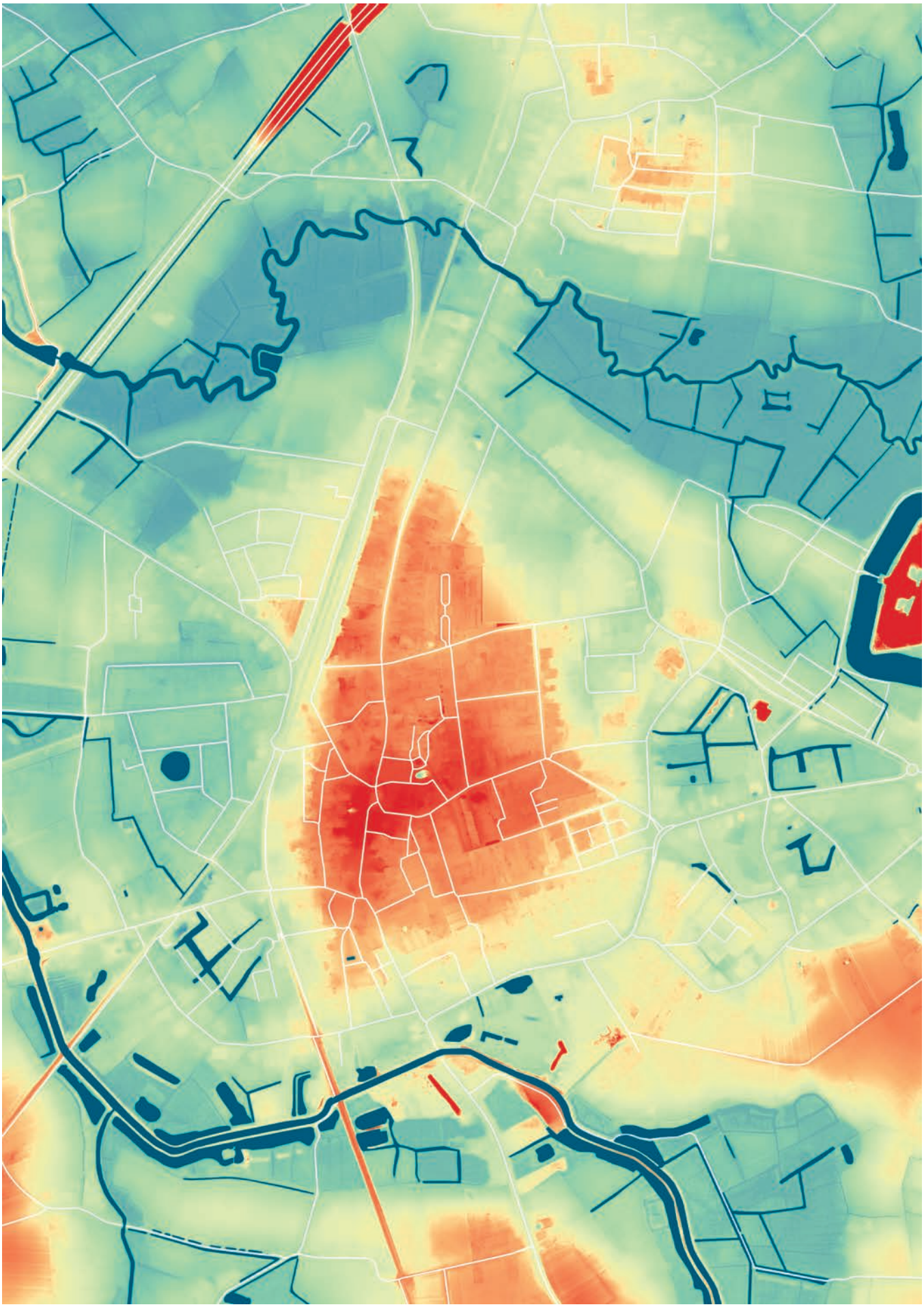
- Voor de kernen van Puurs en Kalfort zijn de Vliet en Kleine Molenbeek bepalend. Deze beide beken begrenzen de kern van Puurs. Kalfort grenst aan de oostelijke zijde van de Kleine Molenbeek. De Guido Gezellelaan steekt de Kleine Molenbeek over, als verbinding tussen Puurs en Kalfort.

- Beide waterlopen kennen stroomopwaarts een overstromingsrisico. Vanuit het fluviaaloverstromingsgevaar hebben beide valleien ten zuiden, in de omgeving van het landschapspark Fort Liezele en bij Tekbroek, een middelgrote kans op overstromingen. Tevens is er aan de valei van de Kleine Molenbeek ook sprake van een middelgrote kans op overstromingen vanuit het pluviaal overstromingsgevaar. Het pluviaal overstromingsgevaar is opvallend minder sterk aan de zijde van de Vliet. Aan deze waterloop neemt het overstromingsgevaar meer stroomopwaarts (vanaf de omgeving van Oppuurs) echter wel toe.

- De overstromingsgevoelige gebieden zijn op heden reeds redelijk goed voorzien op dergelijke gebeurtenissen. Zowel Tekbroek als de vallei van de Kleine Molenbeek zijn groengebieden waar het water de nodige plaats kan krijgen. De omgeving van het landschapspark werd recent ook heringericht, waarbij geen bijkomende verhardingen werden voorzien in de gebieden met overstromingsrisico. Ook de bosuitbreiding aan Poortersbossen worden expliciet ingezet om aan waterbeheer te doen. Verder werkt de gemeente op heden ook aan de inrichting van de 'Groene Ring' rond Puurs, waardoor het water ook in deze omgeving meer plaats kan worden geboden.

- Qua overstromingsgevaar in de kernen zelf, valt voor Puurs-Centrum vooral Keulenhoek op. Deze residentiële omgeving vertoont op heden een duidelijke gevoeligheid. Daarnaast zijn in bepaalde wijken duidelijke indicaties dat het openbaar domein (en bijhorende riolering) kwetsbaar zijn (m.n. Molenstraat), wat op bepaalde plaatsen ook breder aanwezig is (omgeving Kimpelberg, Scheeveld, Overheid,...). Een gelijkaardige problematiek komt ook voor in Kalfort-Centrum, in de omgeving van Kloosterbunder en in de Schipstraat.

- Binnen deze duokern zijn verschillende signaalgebieden aanwezig. Ten zuiden van de Guido Gezellelaan, aan weerszijden van de Kleine Molenbeek, zijn terreinen aangeduid waar de waterloop duidelijk haar limieten stelt aan het landgebruik op deze percelen. Een verdere aansnijding van deze terreinen is niet aangesneden, ondanks hun harde bestemming. Verder is ten zuiden van Winkelveld ook een signaalgebied aanwezig. Dit gebied werd in het RUP Poortersbossen opgenomen en grotendeels herbestemd naar een agrarische bestemming. Een laatste signaalgebied is aanwezig in de omgeving van Chiro Kalfort, waar een RUP in opmaak is om dit gebied toekomstbestendig in te richten.



Hoogtemodel
Puurs - Kalfort

	> 7,8	meter
	7,2	meter
	6,5	meter
	6,2	meter
	5,6	meter
	4,8	meter
	3,8	meter
	< 1,6	meter

0 200 m

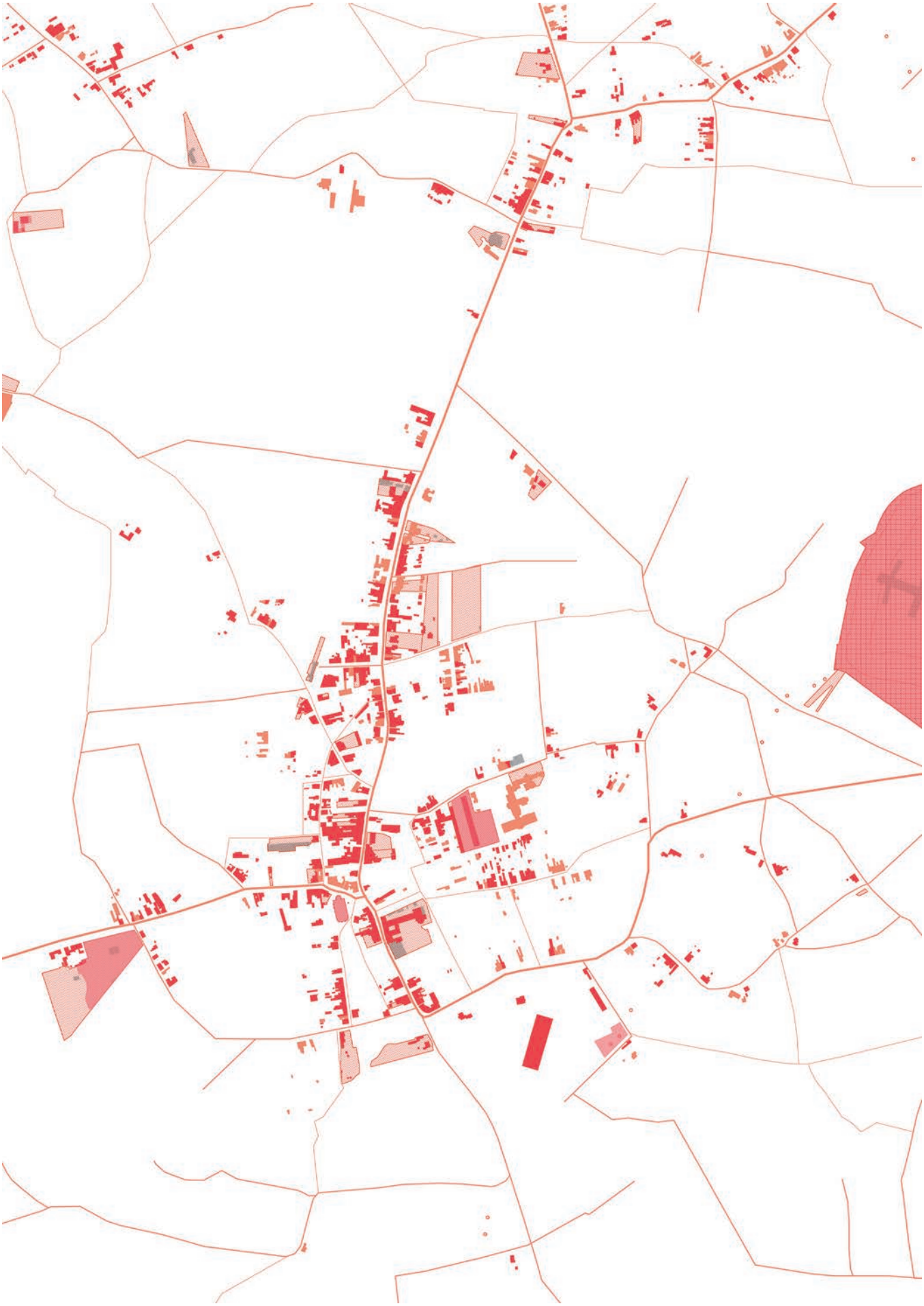
HOOGTEMODEL

- Het relatieve hoogtemodel voor Puurs-Kalfort toont aan hoe de kernen ten zuiden van de spoorlijn hoger gelegen zijn dan de gebieden ten noorden. De omgeving van het (huidige) Dorpshart is gelegen op een hoogte van minimaal 7,8 meter. Dit vormt het hoogste punt, met uitzondering van de infrastructuren die artificieel werden opgehoogd (Fort van Liezele en N16).

- Dit hoogtemodel verklaart uiteraard mee waar en welke gebieden overstromingsgevoeliger zijn.

- De kern van Puurs is hoger gelegen dan deze van Kalfort. Op de hoogst gelegen gebieden in Puurs bevindt zich op heden nog steeds de kern. De kern van Kalfort bevindt zich in een lager gelegen gebied, aan de Kleine Molenbeek. Op de hoogst gelegen gedeelten van Kalfort bevindt zich op heden een woonwijk, namelijk het Fabiolapark.

- Op het hoogtemodel is afleesbaar hoe de valleien van de Vliet en de Kleine Molenbeek de kern van Puurs omarmen. De vallei van de Vliet ligt ietwat hoger dan deze van de Kleine Molenbeek.



Geschiedenis

Atlas der Buurtwegen

- Routes & Rues
- Chemins
- Sentiers

Behouden bebouwing

- > 1930
- 1930 - 1945

Erfgoed

- beschermde monumenten
- beschermde landschappen
- beschermde stads- en dorpsgezichten
- vastgestelde bouwkundige elementen

0 200 m

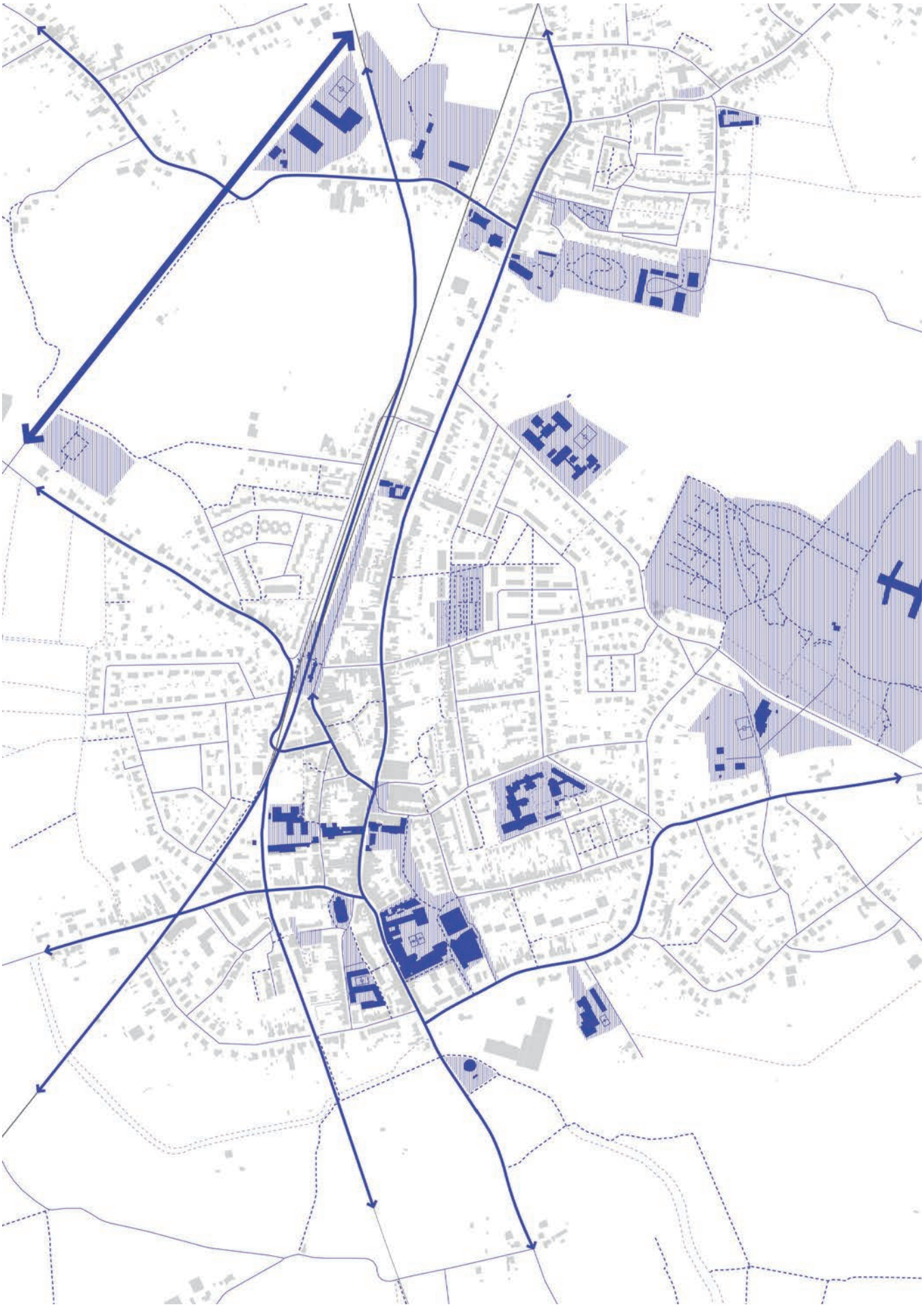
HISTORIEK

- In de Atlas der Buurtwegen is afleesbaar hoe twee routes elkaar in de kern van Puurs kruisen. Deze zijn de route tussen Bornem en Mechelen enerzijds en de route tussen Brussel en Puurs anderzijds. De hoofdverbinding doorheen Puurs-Kalfort is in die zin historisch te noemen. Op heden bestaan deze routes uit Kalfort-Dorp, de Guido Gezellelaan en de Hoogstraat, alsook de R. Verbelenstraat en de Hof-ten-Berglaan.

- Rondom deze routes groeide de kernen van Puurs en Kalfort. Op heden is in de omgeving van deze straten nog steeds een concentratie van oudere gebouwen afleesbaar.

- De kernen van Puurs en Kalfort kennen enkele belangrijke bouwkundige erfgoedobjecten. De meest noemenswaardige, tevens beschermde, hiervan zijn de Sint-Pieterskerk, het landhuis Hof ter Rest (R. Verbelenstraat) en brouwerij Het Hof (Palingstraat).

- Het meest markante erfgoedgeheel grenst echter aan deze kernen: het Fort van Liezele met haar omgeving omvat zowel het beschermde monument zelf, alsook haar omgeving dat als cultuurhistorisch landschap werd beschermd. Tevens werd de Sint-Pietersburcht (de schans) beschermd als monument, maar dit erfgoedobject bevindt zich buiten het kaartbeeld.



BEWEGINGEN & VOORZIENINGEN

- De kernen van Puurs en Kalfort zijn goed verbonden met de noordelijke N16.

- Via lokale wegen is deze duo-kern goed verbonden met de omgeving. De Coolhemstraat (N149) en de Kleine Amer verbinden de kernen met het noorden. De Molenstraat en Hof-ten-Berglaan verzorgen de ontsluiting naar het zuiden. De meest frappante oost-west-verbinding wordt gevormd door de fietsostrade langsheen de (voormalige) spoorlijn Dendermonde-Mechelen. Verder wordt de kern van Puurs via Scheeveld ook aan de westelijke zijde ontsloten. De oostelijke bedrijvencluster is goed bereikbaar via de Schipstraat en Lichterstraat, al dient men daarvoor steeds doorheen Kalfort te gaan (het bovenlokaal verkeer moet deze bedrijvencluster bereiken via de N16 / ovonde / parallelweg aan de N16).

- De binnengebieden in deze kernen waren recent onderwerp van verschillende reconversie- en/of verdichtingsprojecten, of zijn onderwerp van lopende projecten.

- Doorheen de bouwblokken zijn trage (wandel)wegen zichtbaar. Deze vormen veelal doorsteken tussen bestaande straten en zijn soms gefragmenteerd. Het is moeilijk om hier van een bestaand netwerk te spreken. Een uitzondering hierop wordt gevormd door de trage landbouwontsluitingswegen en onderhoudswegen (i.f.v. de waterwegen) in het noordwesten. Bij de ontwikkeling van een groene ring rondom de kern van Puurs kunnen deze bestaande wegen als vertrekpunt worden gebruikt.

- De duo-kern van Puurs-Kalfort kent vele en diverse voorzieningen. Een nieuwe voorzieningencluster wordt uitgebouwd aan Forum. In Kalfort zijn de voorzieningen gebundeld in de noord-zuidas rondom de Onze-Lieve-Vrouw-kerk.

- Het landschapspark rondom het Fort van Liezele vormt een grote recreatie- en ontspanningscluster. Hierin is tevens een nieuwe begraafplaats opgenomen. De omgeving van JOC Wijland sluit op deze cluster aan.

HANDEL & DIENSTEN

- De kern van Puurs vormt binnen de gemeente het grootste gebied met de meest nabije bewoning. Dit gebied kent op heden reeds verschillende transformaties. Sommige van deze projecten zijn reeds in uitvoering, andere planningsprojecten zijn lopend.

- Het gebied ten zuiden van het station is tamelijk dens bewoond. Het gebied ten noorden van het station kent, ondanks haar zeer geschikte ligging, een opvallend lagere 'densiteit' (nabijheid van bewoning ten opzichte van elkaar). Hier stelt zich een verdichtingsopgave.

- De concentratie van handelszaken op de Hoogstraat is duidelijk afleesbaar. Deze as groeit uit in de richting van het station ten noorden. Eveneens is de verlening van deze handelsas ook herkenbaar in de kern van Kalfort: via de Guido Gezellelaan wordt deze doorgetrokken door Kalfort-Dorp tot de Schipstraat.

- Diensten bevinden zich meer verspreid in het woonweefsel van de gemeente. Ze vervullen een aanvullende, woonondersteunende rol op de (gemeentelijke) voorzieningen.

- De kernen van Puurs en van Kalfort zijn goed ontsloten door het openbaar vervoer. Beide kernen worden quasi volledig bediend door De Lijn, waarbij het overal maximaal 500 meter wandelen is naar een bushalte. Het treinstation bevindt zich centraal in de kern en kan vanuit elke richting gemakkelijk bereikt worden.

SINT-AMANDS

Sint-Amands vormt de tweede kern van de gemeente. De kern heeft een ruim aanbod aan gemeentelijke en woonondersteunende functies. Sint-Amands is een eerder rustige woonkern aan de Schelde welke ook een tamelijk divers handelsapparaat en cultureel aanbod omvat.

LANDSCHAP

- Sint-Amands wordt ten westen geflankeerd door de groene Scheldeoever. Deze kern was recent onderwerp van een eigen inrichtingsstudie, namelijk 'Echo's van de Schelde'. Binnen deze studie werd bijzondere aandacht geschonken aan de relatie van de bebouwing met deze rivier. De Schelde is de grootste drager van natuurwaarden.

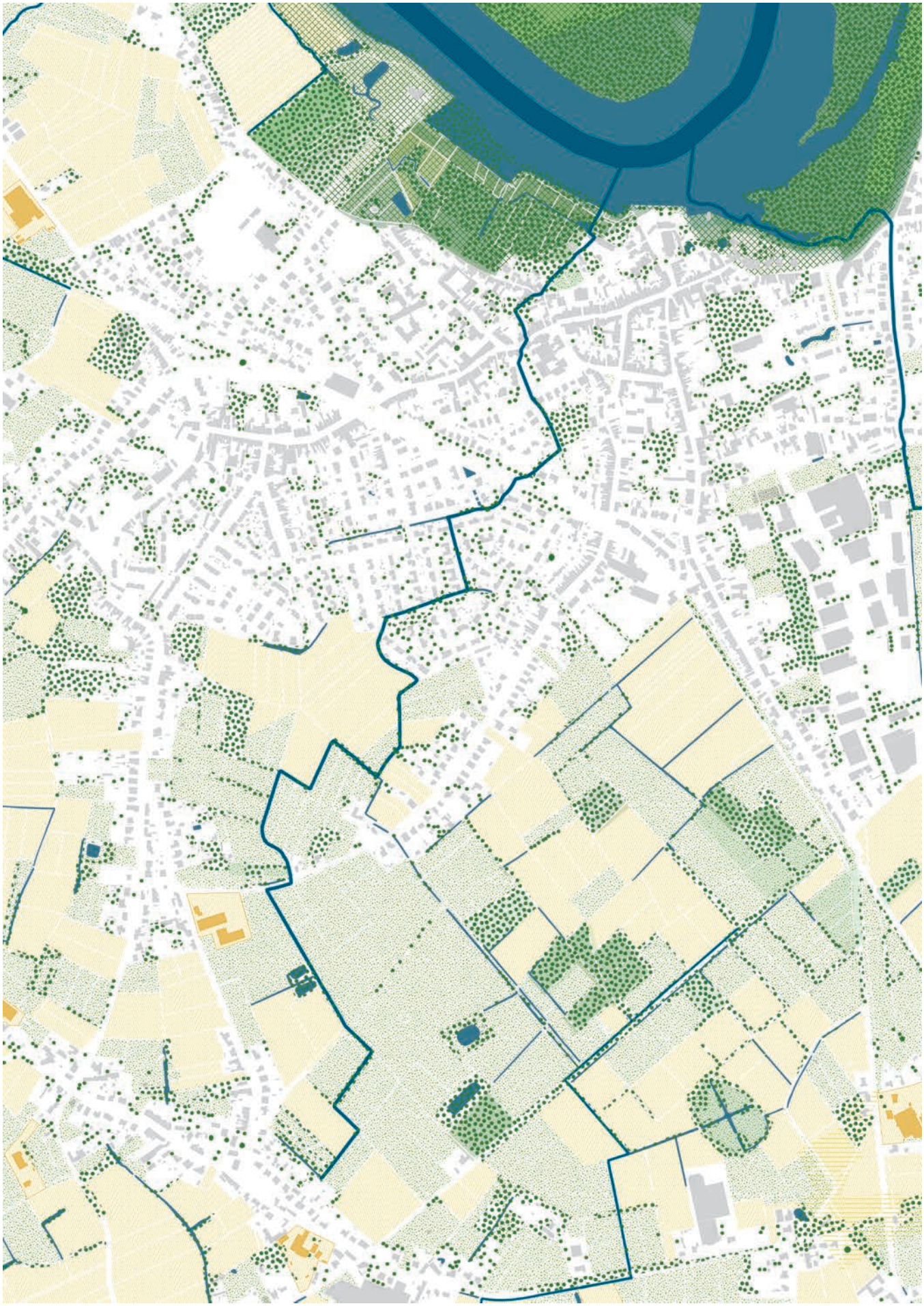
- De Dorploop doorkruist de kern van Sint-Amands. Deze beek is voor grote delen ingekokerd, zeker ten westen van de voormalige spoorlijn.

- Ten noorden sluit het bebouwd weefsel van Sint-Amands aan op de kern Mariekerke in Bornem. De overgang tussen beide kernen verloopt zonder merkbare grenzen.

- Ten oosten en ten zuiden wordt de kern van Sint-Amands omgeven door landbouwgebied. Binnen deze productieve gronden wisselen vooral akkers en weiden elkaar af, maar ook werden bepaalde percelen bebost. Hierdoor ontstaat een diversiteit in het productieve landschap.

- De kern van Sint-Amands vloeit aan de zuidelijke en zuid-oostelijke richting uit in verschillende linten. Ten oosten is het gehucht Keten gelegen, welke verbonden is met Sint-Amands via het woonlint Heiken.

- Binnen de kern van Sint-Amands bevinden zich reeds enkele, tamelijk gefragmenteerde, groenstructuren. Deze aanplantingen vormen op zich eerder afgesloten groen-eilanden die desondanks wel de potentie hebben om als schakels in een bredere vergroeningsstrategie te worden ingepast.



WATER

- De overstromingsgevoelige gebieden aan de Schelde situeren zich zowel aan de overzijde, op het grondgebied Hamme, alsook op het grondgebied van Puurs-Sint-Amands ten zuiden van de kern van Sint-Amands. Aan de Scheldeoever is het overstromingsgevaar voor Sint-Amands voornamelijk aanwezig op de onbebouwde binnendijkse omgeving, en is het in de eerste plaats fluviaal van aard. Er zijn echter ook enkele risicozones vanuit het pluviaal overstromingsgevaar: het gebied tussen de Scheldedijk en Dam tot aan de Kapellelaan in het zuiden kent een middelgrote kans op overstromingen vanuit het pluviaal overstromingsgevaar. Verder is ook zichtbaar hoe het noorden van de dorpskern, tussen de oude Scheldearm en de E. Verhaerenstraat, een middelgroot pluviaal overstromingsgevaar kent. Deze noordelijke gebieden aan de E. Verhaerenstraat zijn, samen met de noordelijke bebouwing aan Dam, kwetsbaar. Hier bevindt zich redelijk wat bebouwing in de risicozone. Tegelijk is dit overstromingsgevaar ook verbonden aan het relatief lager gelegen karakter van deze zones (versus de verhoging aan de dijk, waardoor zij een kom vormen in het landschap), aan de rioleringsinfrastructuur en aan de aanwezige verharding. Een belangrijk verschil tussen deze twee risicozones is de bodemsamenstelling: aan de E. Verhaerenstraat is het vooral licht zandleem, terwijl aan de Dam de bodem uit klei bestaat.

- Qua verharding vallen ook verschillende straten op: de omgeving Borgstraat - Leerlooierstraat, de omgeving Hoekstraat - Winkelstraat, de Scheldelaan doorlopend tot in de Kuitegemstraat, Stenenmolenstraat, Heidestraat, de omgeving van Schrijverslei doorlopend tot in de Jeugdlaan, Hemelrijken,... Deze gebieden vertonen allen een middelgroot pluviaal overstromingsgevaar. Ook dit lijkt verbonden te zijn aan de aanwezige verharding en de capaciteit van het rioleringssysteem.

- Tot slot zien we ook een hoeveelheid overstromingsgevoelige gebieden ten oosten van de kern van Sint-Amands. Deze gebieden zijn veelal gelegen in agrarisch gebied en de overstromingsrisico's lijken verbonden aan de grachtenstructuren (met name de Dorploop en haar zijarmen). Het ingekokerd karakter van de Dorploop verlaagt haar capterend vermogen en dit zorgt lokaal voor een overstromingsproblematiek. Vooral in het centrum van Sint-Amands verdient deze waterproblematiek bijzondere aandacht. Meer ten oosten, waar de Dorploop plaats krijgt in het landbouwgebied, kan het water ook een weg vinden in de grachten en blijft de impact op de bebouwing dus beperkt.

Overstromingsgevoeligheid

- Waterloopsegmenten (Wlas)
- Watergang & aan de oppervlakte (Wtz)
- Signaalgebieden

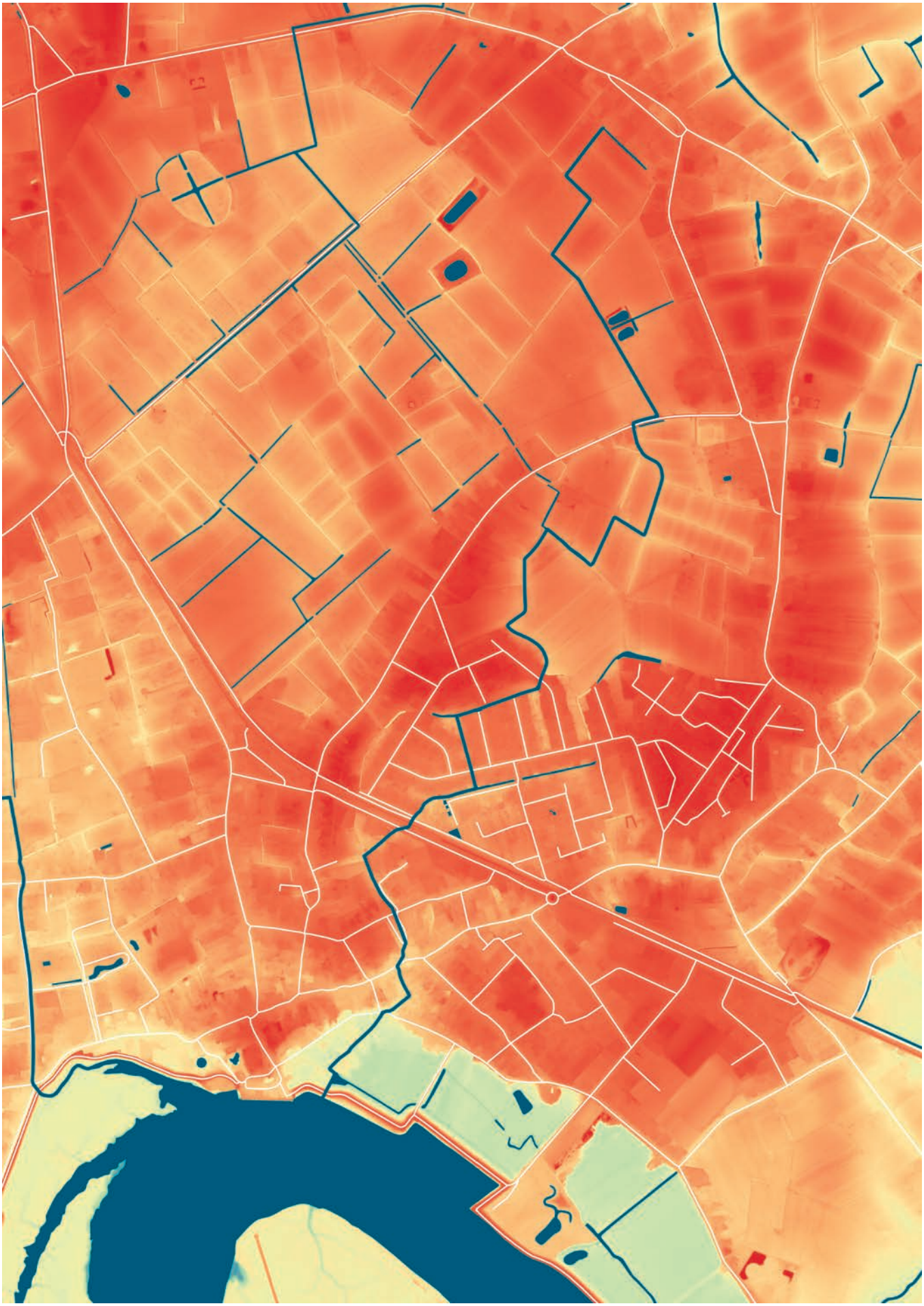
Pluviaal overstromingsgevaar

- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

Fluviaal overstromingsgevaar

- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

0 200 m



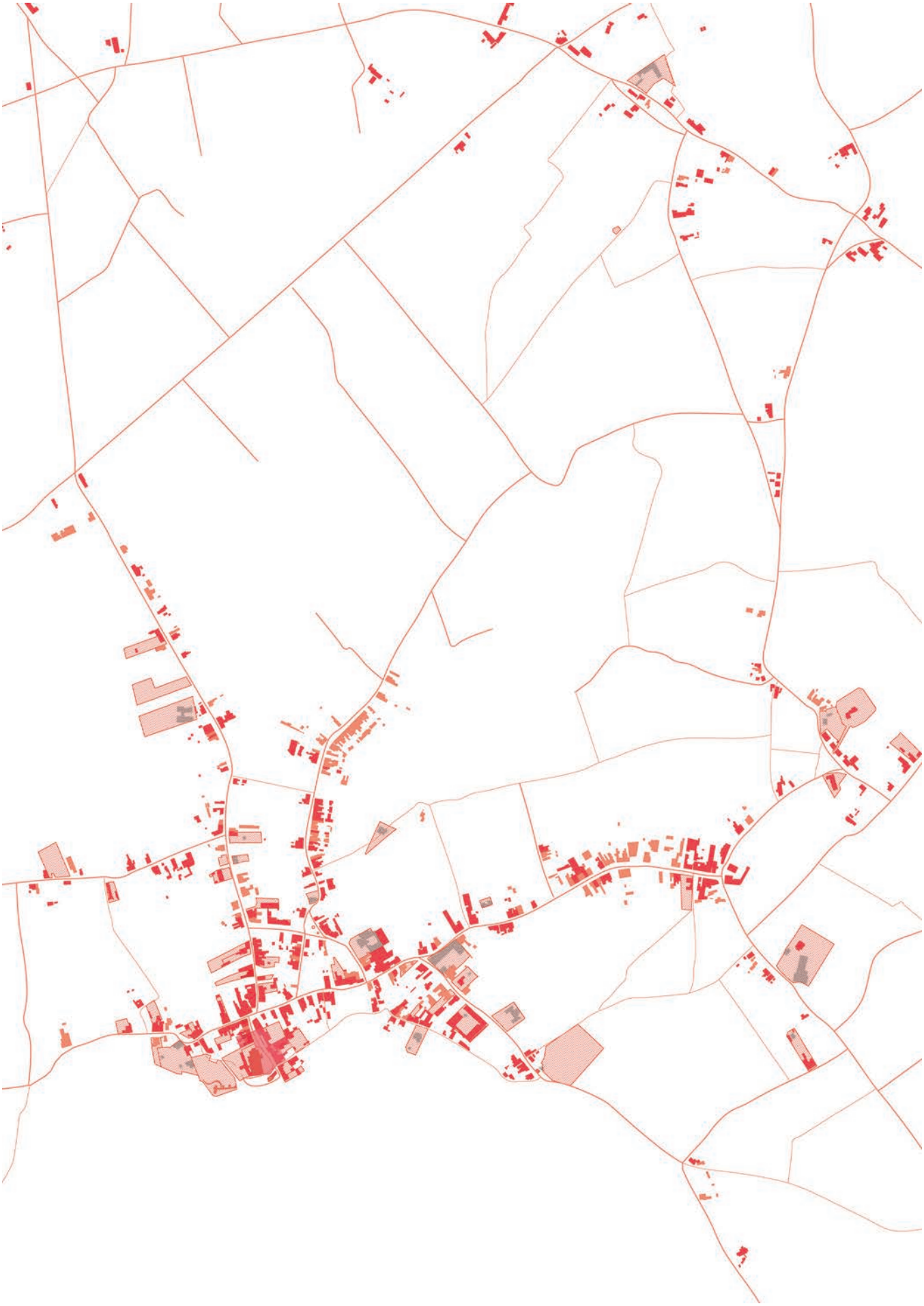
Hoogtemodel
Sint-Amands

	> 8,9	meter
	7,6	meter
	6,9	meter
	6,2	meter
	5,2	meter
	3,6	meter
	2,8	meter
	< 1,6	meter

0 200 m

HOOGTEMODEL

- Het relatieve hoogtemodel toont aan hoe de kern van Sint-Amands zich op de hoger gelegen gebieden bevindt. Ook de gehuchten aan Smissen en Keten zijn zichtbaar gevormd op de iets hoger gelegen gebieden.
- De ingekokerde Dorploop bevindt zich eveneens op een tamelijke hoogte (+/- 6,9 meter) en bakent geen specifieke vallei af. Vanuit de inzichten uit voorgaande waterkaart is dan ook duidelijk hoe minimale hoogteverschillen aan deze Dorploop dadelijk gevoeliger worden voor lokale overstromingsproblemen. Voorbeelden hiervan zijn zichtbaar bij de kruising met de Borgstraat, aan het binnengebied ten westen van de Marthe Massinstraat alsook aan de Schrijverslei.
- De Dam is duidelijk lager gelegen en vormt een kom achter de Scheldedijk.



HISTORIEK

- Binnen de kern van Sint-Amands zijn, anders dan in Puurs, geen routes gekarteerd in de Atlas der Buurtwegen. Routes zijn verbindingswegen tussen verschillende steden en dorpen. De Atlas der Buurtwegen vermeldt wél verschillende chemins en sentiers.

- De kern van Sint-Amands groeide uit van de Scheldekaai landinwaarts langsheen de huidige R. Steppestraat, J. van Droogenbroeckstraat en E. Verhaerenstraat.

- Ook rondom de kruising van de Winkelstraat met de Kuitegemstraat, waar de toenmalige chemins ook aantakten op de (huidige) Borgstraat richting de kern, lijkt verder ook historisch bewoning te zijn geweest. Hieruit kan vermoed worden dat deze uitgroeide langsheen de Winkelstraat tot in de kern van Sint-Amands. Hier kan dan ook gesproken worden van een historisch lint.

- Anders is het voor de Buisstraat, waar de bebouwing vanuit het historisch centrum van Sint-Amands verder via de J. van Droogenbroeckstraat lijkt te zijn geëvolueerd.

- Het hedendaags stratenpatroon is nog sterk herkenbaar in de as van (huidige) E. Verhaerenstraat - R. Steppestraat-Borgstraat-Winkelstraat, als hoofdas binnen de kern. Ook de trajecten van bijvoorbeeld de Buisstraat of de Hekkestraat zijn nog steeds afleesbaar.

- De kern van Sint-Amands omvat verschillende erfgoedobjecten. Vooral de omgeving van de Sint-Amandskerk valt hierbij op. Rondom dit historisch zwaartepunt is de grootste concentratie aan vastgestelde en beschermde objecten aanwezig, alsook het graf van E. Verhaeren zelf is hier aanwezig. De dorpskom zelf werd bovendien in 1978 beschermd als dorpsgezicht omwille van haar volkskundige waarde.

- Verder omvat de kern van Sint-Amands nog verschillende vastgestelde bouwkundige elementen, voornamelijk gelegen aan de J. van Droogenbroeckstraat en de Hekkestraat.

BEWEGINGEN & VOORZIENINGEN

- Sint-Amands is niet gelegen aan een bovenlokale weg. De kern ontsluit via lokale wegen op de N17, verder ten zuiden.

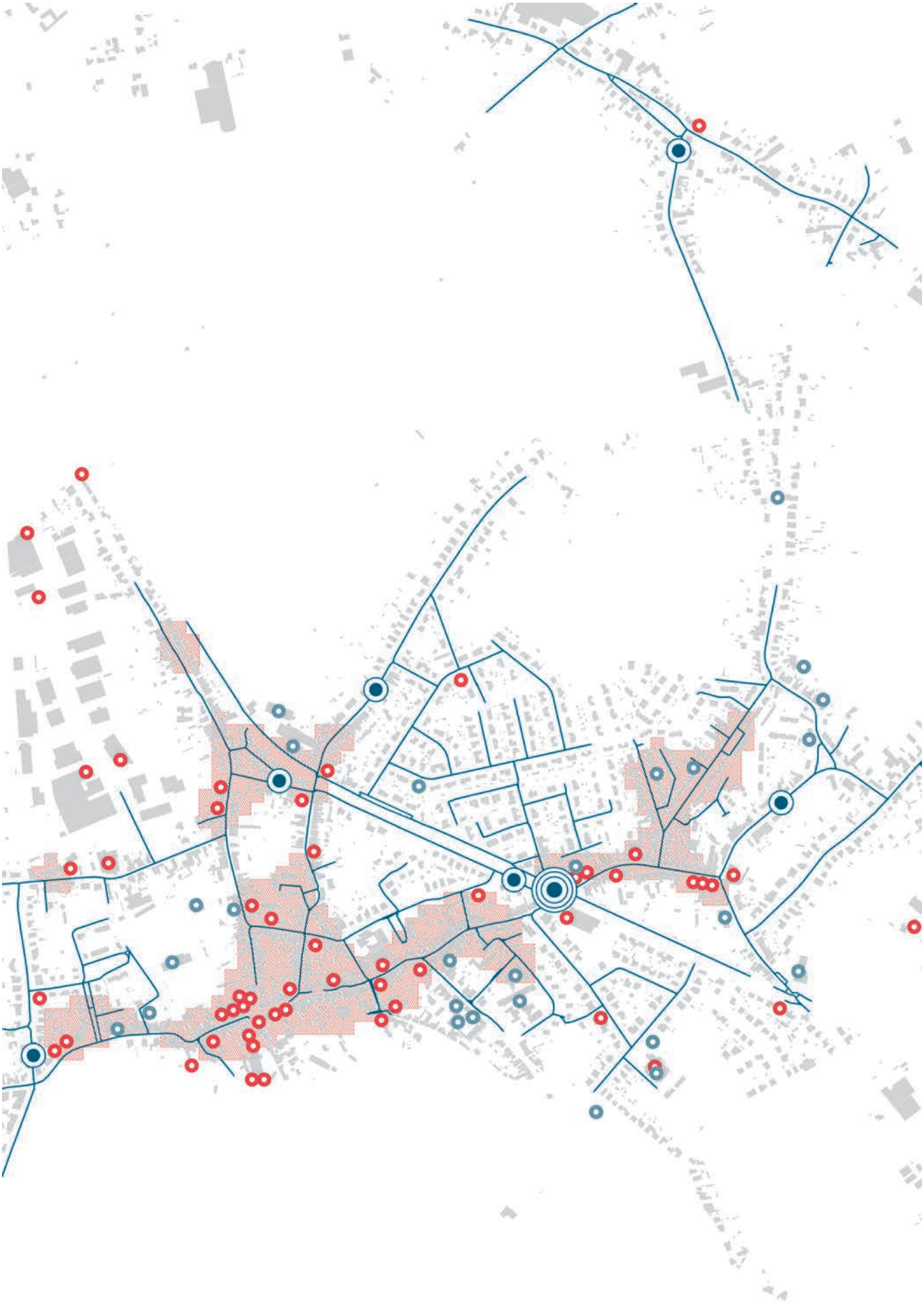
- Naast de historische as die door de kern van Sint-Amands loopt, is vooral de spoorlijn Dendermonde-Mechelen een belangrijke bewegingslijn. Deze spoorlijn wordt op heden niet langer intensief benut, maar vormt wel de ruggengraat van de fiets-o-strade. Voor het fietsverkeer vormt deze trage as een belangrijke verbinding van Sint-Amands met Oppuurs en Puurs.

- De Scheldekaai en de achterliggende groengebieden tot aan de Dam hebben een uitgesproken traag karakter. De dijk werd ingericht met een kwalitatieve fietsinfrastructuur en van op deze dijk vertrekken verschillende trage wegen (haaks op de dijk) landinwaarts. Bij de opmaak van het Masterplan Echo's van de Schelde werd dankbaar gebruik gemaakt van deze trage wegen. Zij vormen een informeel traag netwerk van steegjes en doorsteken in de kern.Deze trajecten kunnen ook doorgetrokken worden ten oosten van de spoorweg. Daar bevinden zich immers ook enkele bestaande trage wegen die sterker ingezet kunnen worden in een alternatieve en aangename fiets- en wandelverbinding met de historische kern en het water.

- De kern ontsluit via Larendries op de N17. Sint-Amands is door de Kuitengemstraat verbonden met de zuidelijk gelegen gebieden (Oude Briel). Verder is de kern via de Heidestraat en Wilgenweg verbonden met Oppuurs ten oosten. Ten noorden is de kern van Mariekerke gelegen, welke via de E. Verhaerenstraat vlot bereikbaar is.

- Het merendeel van de (gemeentelijke) voorzieningen bevinden zich in het meer historische weefsel van Sint-Amands, tussen de Schelde en de spoorlijn Dendermonde-Mechelen. De functies vormen hier schakels in het bebouwde weefsel dat zich vooral noord-zuid oriënteert. De kern en voorzieningsclusters van Sint-Amands vormden recent het voorwerp van het Masterplan Echo's van de Schelde. Binnen dit onderzoek worden toekomstplannen voor de verschillende betekenisvolle plaatsen van Sint-Amands opgezet. Verschillende plaatsen, zoals de Scheldekaaien, het oud gemeentehuis en de zorgcluster, krijgen in dit masterplan een nieuwe invulling en oriëntatie binnen de kern.

- Ten oosten van de spoorlijn bevindt zich een meer monofunctioneel woonweefsel met enkele groenvoorzieningen. Aan deze zijde van de spoorlijn zijn opvallend weinig voorzieningen aanwezig. GC De Nestel in het noorden en de LAB-school in het zuiden vormen hier de enige verbindende functies. Beide zijn gelegen aan (en georiënteerd naar) de voormalige spoorweg en huidige fietssnelweg.



HANDEL & DIENSTEN

- De historische as waarlangs Sint-Amands groeide wordt weerspiegeld waar de inwoners het meest nabij elkaar wonen. Verder zijn ook gebieden met een tamelijk hoge 'densiteit' op te merken aan de Heidestraat en Pastoor van Kerckhovenwijk, en in de omgeving van de Bloemenlaan en Jan Hallezlaan.

- Centraal op de as, op de locatie van het voormalige treinstation, wordt een Hoppin-punt gerealiseerd. Hier worden verschillende vervoersmodi gebundeld. Een dergelijk punt faciliteert de overstap van het ene op het andere vervoersmiddel. Dit punt is vlot bereikbaar vanuit de verschillende omliggende wijken.

- De kern van Sint-Amands ontsluit vlot met het openbaar vervoer (De Lijn). Quasi alle wijken zijn gelegen op een afstand van max. 500 meter van een bushalte. Door de aanwezige verlinting neemt deze goede ontsluiting wel sterk af naarmate men zich uit de kern beweegt. Voor het gehucht Keten is de aanwezigheid van de bushalte cruciaal.

- Het merendeel van de handelszaken is gelegen op de historische dorpsas. Hoewel de concentratie van handelszaken minder groot is dan in Puurs, kan hier wel gesproken worden van voldoende commerciële functies. Verder bevinden zich ook verschillende handelszaken op meer verspreide locaties binnen het weefsel, zij het veelal in de denser bewoonde gebieden. Uitzondering hierop zijn de verkoopspunten binnen het bedrijventerrein Hemelrijken.

- Diensten zijn in Sint-Amands eerder verspreid in het bebouwde weefsel. Veelal bestaat hier een overlap met de gemeentelijke voorzieningen.

- Het gehucht Keten is zowel op vlak van commerciële als woonondersteunende functies zeer beperkt voorzien. Dit houdt mogelijk een grote (auto-)afhankelijkheid in, ook voor dagelijkse benodigdheden.

RUISBROEK

Ruisbroek is naar inwonersaantallen toe de derde grootste kern van de gemeente Puurs-Sint-Amands. De kern voorziet een basisaanbod aan woonondersteunende functies.

LANDSCHAP

- De kern van Ruisbroek bestaat uit twee grote bebouwde lobben, Ruisbroek-Dorp en Sauvegarde, verbonden door de Kerkstraat.
- Ten oosten van Ruisbroek, op de grens met gemeente Willebroek, bevindt zich de Zielbeek. Rondom deze beek loopt een groenblauwe as. Haaks op deze as aan de Zielbeek lopen eveneens de Boomsebeek en de Grootbroekloop, waarlangs zich eveneens groenblauwe assen vormden. Samen met de Kleinbroekloop en de Vliet ten noordwesten wordt de volledige kern van Ruisbroek-Dorp omgeven door groenblauwe gebieden.
- Ten noorden, aan het Rupelkanaal, vestigde zich historisch (zware) industrie en bedrijvigheid. Tussen de bewoonde kernen en deze industrie bevinden zich dan ook groene buffers aan de hierboven genoemde groenblauwe assen.
- Ten zuiden van de kern Sauvegarde bevinden zich de Coolhembossen. Deze bossen hebben binnen dit gebied de hoogste biologische en ecologische waarde. Tussen de bebouwing aan de zuidelijke grens van de Sauvegarde en de Coolhembossen loopt de Goorlaagbeek. Behalve de delen die aan het bos lopen, is deze beek voornamelijk omgeven door landbouwgronden (ten oosten en ten westen van de Coolhembossen).
- Landbouw komt als ruimtegebruiker minder voor in Ruisbroek en beperkt zich voornamelijk tot de gebieden ten noord-westen van de kern Sauvegarde.
- Binnen de kernen van Ruisbroek bevinden zich reeds enkele (hoogstammige) groengehelen die kunnen worden benut op het omliggende landschap sterker te prononceren in het bebouwde weefsel.

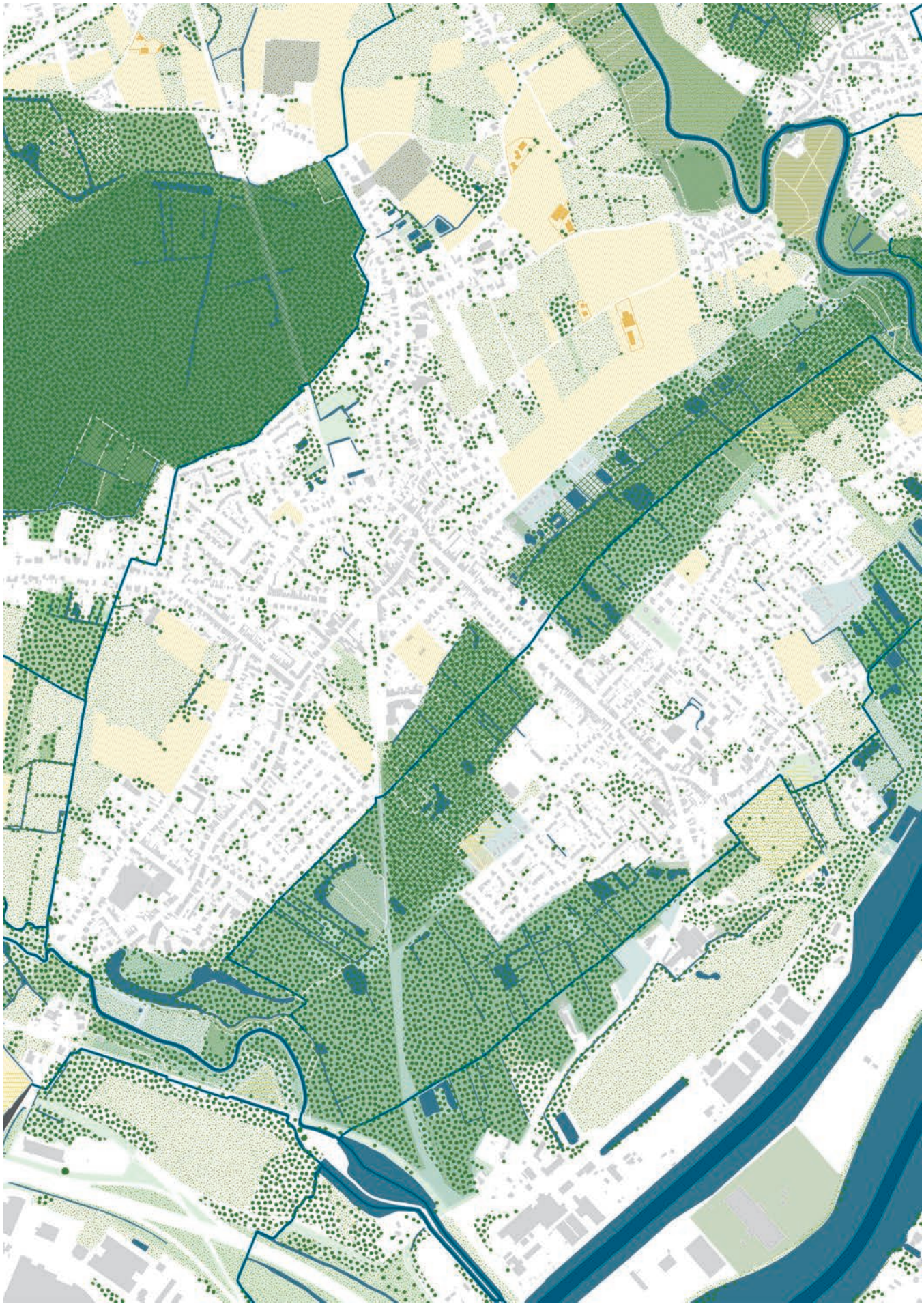
Groen-blauw

Water
- Waterloopsegmenten (Wlas)
- Watergang & aan de oppervlakte (Wtz)

Landuse
- graslanden en weides
- akkers
- bos & bomen
- landbouwbedrijven

Specifieke beschermingszones
- BWK waardevol tot zeer waardevol
- BWK fauna
- Bosreservaten
- Bosreferentiegebieden
- Meest Kwetsbare Waardevolle Bossen
- Natura 2000-gebieden
- VEN-gebieden
- Landbouwgebruikspercelen met hoge natuurwaarde

0 200 m



WATER

- Ruisbroek is onlosmakelijk verbonden met water. De kern is gelegen aan de Rupel en het Rupelkanaal ten noord-oosten. Verder wordt de kern gedomineerd door haar groenblauwe assen rondom de Vliet, Zielbeek, Boomsebeek, Groot- en Kleinbroekloop en de Goolaagbeek.

- De kern van Ruisbroek kende in het verleden reeds verschillende overstromingen, waaronder de breuk in de oevers van de Vliet die op 3 januari 1976 de kern deed overstromen en de aanleiding vormde voor het Sigmaplan. De Vliet werd uitgerust met een bufferbekken en pompstation op het kanaal. Hierdoor wordt het overstromingsgevaar van deze waterloop beheerst. Onderzoeken lopen naar de gravitaire afwatering van de Vliet.

- Quasi alle beken en grachten in het gebied, zowel binnen groenstructuren als tussen de landbouwpercelen, zijn zeer gevoelig voor pluviale én fluviale overstromingen. Hiertoe zijn de beken vertakt in een veelheid van grachten, ingebed in groengehelen. De bebouwde omgeving wordt door de vele grachten en plassen in de valleigebieden beschermd van extreme wateroverlast. Toch is het belangrijk te duiden dat de watergevoeligheid van Ruisbroek een zeer belangrijke randvoorwaarde vormt voor de kernen van Ruisbroek.

- De omgeving van Coolhembossen kent vooral een pluviaal overstromingsgevaar, wat eveneens opgevangen wordt in de bosomgeving. De rabatten in de Coolhembossen (smalle beboste percelen met uitdiepingen en ophogingen) hebben een groot vermogen om deze wateroverlast op te vangen. De noordelijke en zuidelijke bosdelen lijken binnen dit watersysteem nog kansrijk om bijkomend water op te vangen. De Goolaagbeek, welke langsheen de Coolhembossen stroomt, kent echter wel een problematisch overstromingsrisico: de meer oostelijke omgeving kent hierdoor een middelgroot pluviaal overstromingsgevaar. Hier bevindt zich een woonuitbreidingsgebied dat gezien deze waterproblematieken weinig opportuun is om aan te snijden.

- In Ruisbroek zijn de overstromingsgevoelige gebieden die oorzakelijk in verband te brengen zijn met overmatige verhardingen en de capaciteit van het rioleringssysteem eerder beperkt. Voornamelijk de omgevingen Klein Broek, Hellegatstraat, Bloemhof - Kaardijk en Dr. F. De Wachterlaan vallen op. Ook de Sint-Katharinastraat en A. Borghijsstraat kennen een zeker overstromingsgevaar.

Overstromingsgevoeligheid

- Waterloopsegmenten (Wlas)
- Watergang & aan de oppervlakte (Wtz)
- Signaalgebieden

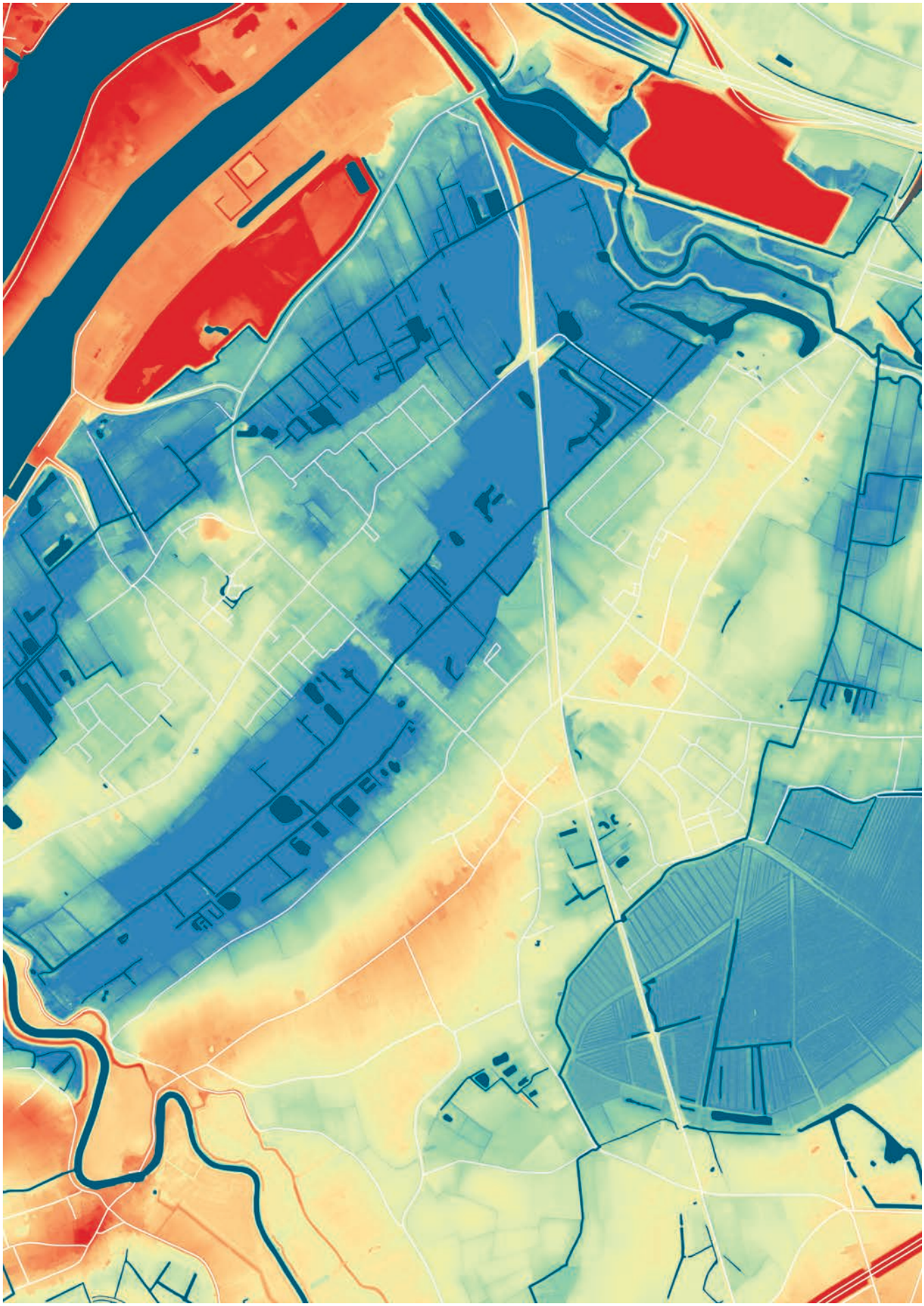
Pluviaal overstromingsgevaar

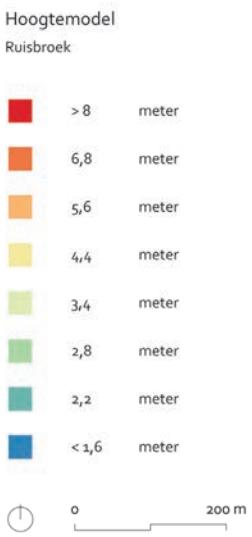
- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

Fluviaal overstromingsgevaar

- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

0 200 m





HOOGTEMODEL

- Zoals ook duidelijk is uit de kaart met overstromingsgevoelige gebieden, is Ruisbroek een laaggelegen kern. De overgrote meerderheid van het grondgebied is gelegen op een hoogte van maximaal 4,4 meter, wat zeer laag is.

- De bekenstructuur snijdt zich duidelijk in het landschap in. Enkel de omgeving van de J. Hauchecornestraat en de directe omgeving rond de kerk van Ruisbroek-Dorp liggen beperkt hoger dan hun omgeving. Ook de Vliet is gelegen in een relatief hoger gelegen landschap. De natuurlijke omgeving van Ruisbroek kenmerkt zich echter steeds als zeer laag gelegen.

- De bebouwde gebieden van zowel Ruisbroek-Dorp en Sauvegarde zijn gesitueerd op de relatief hoger gelegen delen in dit landschap. Het hoogteverschil met de omgeving blijft echter beperkt.

- De industriële omgeving aan het kanaal ligt eveneens hoger, maar dit is het gevolg van infrastructurele werken. De ophogingen voor de voormalige gipsstorten aan de Gansbroekstraat en Ooievaarsnest zijn eveneens duidelijk af te lezen op het hoogtemodel.

HISTORIEK

- Onmiddellijk opvallend uit deze kaart is hoe de historische wegenstructuur zich geënt heeft op en volgens de hoogtelijnen in het landschap. Dit is zeer waarschijnlijk omwille van het overstromingsgevoelig karakter van het volledige gebied gegroeid. Ook de naamgeving van de zuidelijke, beperkt hoger gelegen kern van Sauvegarde doet vermoeden dat de overstromingen in het verleden steeds sturend en bepalend waren in het ruimtegebruik.

- Doorheen de kernen van Sauvegarde en Ruisbroek-Dorp was de historische route tussen Bornem-Puurs en Antwerpen gelegen. Deze route loopt grotendeels over de hedendaagse Moerplas, Kerkstraat, Ruisbroek-Dorp en de Hellegatstraat. Om de Rupel destijds over te steken was een ponton voorzien die Ruisbroek verbond met het Hellegat, op grondgebied van de gemeente Niel.

- De kernen van Ruisbroek-Dorp en Sauvegarde groeiden over de Kerkstraat naar elkaar toe. Verder is ook herkenbaar hoe de nederzettingsstructuur zich ook uitbreidde aan de Sint-Katharinastraat en Donkstraat, beiden straten die de hoogtelijnen volgen.

- De meest relevante bouwkundige erfgoedobjecten zijn gesitueerd in de kern van Ruisbroek-Dorp. Hier bevindt zich een beschermd dorpsgezicht waarin de Sint-Katharinakerk en pastorie zijn opgenomen. Dit geheel werd in 1983 beschermd op basis van haar artistieke waarde. In datzelfde besluit werden ook het voormalig gemeentehuis van Ruisbroek, in de directe omgeving van de kerk, en de Sint-Katharinakapel in Sauvegarde beschermd als monument op basis van hun respectievelijk historische waarde en historische én artistieke waarde.

- In de omgeving van Ruisbroek zijn ook verschillende vastgestelde hoven: Hof van Coolhem, Hof ter Zielbeek en het Landhuis Elise (Hellegatstraat). Verder zijn ook verschillende burger- en herenhuizen, verspreid over de twee bebouwde kernen, opgenomen in de vastgestelde inventaris.

Geschiedenis

Atlas der Buurtwegen

- Routes & Rues
- Chemins
- Sentiers

Behouden bebouwing

- > 1930
- 1930 - 1945

Erfgoed

- beschermde monumenten
- beschermde landschappen
- beschermde stads- en dorpsgezichten
- vastgestelde bouwkundige elementen

0 200 m

BEWEGINGEN & VOORZIENINGEN

- Ruisbroek is gelegen aan de westelijke zijde van de A12. Ter hoogte van Ruisbroek-Dorp bevindt zich een infrastructurele bundel alvorens deze snelweg in de Rupeltunnel gaat. Via de Ganzenbroekstraat of via Ooievaarsnest kan de kern tamelijk eenvoudig ontsluiten op de A12, evenwel dient hierbij steeds over de infrastructuren op grondgebied Willebroek te worden gegaan. Deze verbinding verloopt probleemloos en het wegennet kan de hoge dynamiek aan. De N16 ten zuiden van Ruisbroek is voornamelijk via Pullaarsteenweg, Moerplas (N149) en de Kleine Amer bereikbaar. Hiervoor dient men echter wel de residentiële gebieden te doorkruisen, wat dit weinig wenselijk maakt. De verbinding met de N16 is in die zin eenvoudiger te maken via de A12. Andere hoogwaardige verbindingen zijn de spoorlijn tussen Puurs en Boom, welke frequent bediend wordt, waarlangs ook een hoogwaardige fietsverbinding loopt.

- Zoals reeds duidelijk uit voorgaande kaarten worden de twee kernen van Ruisbroek met elkaar verbonden door de Kerkstraat en lopen de overige lokale wegen opvallend parallel op de hoogtelijnen. Uitzondering hierop zijn de wegen aangelegd in functie van verkavelingen. Binnen de verkavelingen en in de binnengebieden achter woningen (in parallel straten) bestaan in Ruisbroek ook een tamelijk grote hoeveelheid trage wegen en korte wandelverbindingen. Veelal gaat dit om korte doorsteken tussen (auto-)wegen. Evenwel vormt dit een interessant en informeel netwerk voor de bewoners dat verder kan worden ingericht en uitgebreid.

- Trage wegen zijn in Ruisbroek echter vooral aanwezig in de grote groenblauwe assen en groengebieden rondom de twee bebouwde lobben. Deze trage wandel- en fietswegen vormen een alternatieve bewegingsas die de bereikbaarheid van de twee lobben vergroot, zonder dat men hierbij via de Kerkstraat dient te gaan. Het is opvallend hoe verschillende straten in Ruisbroek enkel toegankelijk zijn voor plaatselijk verkeer. Een duidelijk voorbeeld hiervan is de noordwestelijke zijde van Sauvegarde, richting Eikse Amer. Deze vaak smalle wegen zijn ter hoogte van de kernen eerder residentieel, maar verderop hebben zij een uitgesproken landbouwfunctie. In deze omgeving, en zeker aan de oevers van de Vliet, is ook een sterk netwerk van trage wandel- en fietswegen herkenbaar.

- Ruisbroek valt qua voorzieningen in de eerste plaats op door de grote oppervlakte aan groenvoorzieningen: de Coolhembossen en de brede omgeving van Hof ter Zielbeek tot aan de spoorweg werden ingericht als kwalitatieve en goed ontsloten groenvoorzieiningen. Het netwerk aan bewandelbare trage wegen binnen deze gebieden is opvallend. Andere voorzieningen situeren zich voornamelijk in de kern van Ruisbroek-Dorp. Het betreft hier de brede basisvoorzieningen: kerk, school, woonzorgcentrum, sportvelden, jeugdlokalen,... Sauvegarde is op dat vlak minder voorzien en omvat naast het station enkel een school, een gemeenschapscentrum en een jeugdlokaal.

HANDEL & DIENSTEN

- De gebieden waar binnen Ruisbroek de inwoners het meest nabij elkaar wonen, zijn eerder verspreid over de twee kernen. De centra van zowel Ruisbroek-Dorp als Sauvegarde zijn hierin te herkennen, maar ook in de zuid-oostelijke zijde van Sauvegarde zijn zichtbaar. In deze gebieden bevinden zich enkele kleinschalige meergezinswoningen en/of is rijbebouwing dominant aanwezig. Specifiek gaat het dan om de omgevingen van de Schoolstraat, Arthur Borgstraat en de kruising hiervan op de Sint-Katharinastraat en om de Rozenlaan.

- Centraal in de Sauvegarde bevindt zich het treinstation. Dit is tamelijk goed bereikbaar voor de grootste delen van deze woonkern. Het station is echter wel verderaf gelegen van de kern van Ruisbroek-Dorp, wat op haar beurt wel tamelijk goed bediend wordt door de bus, net als grote delen van Sauvegarde.

- Voor de gebieden rond de zuid-oostelijke Sint-Katharinastraat (o.a. omgeving Elkerlandstraat en Dr. F. De Wachterlaan) enerzijds en de verkavelde omgevingen aan weerszijden van de kern van Ruisbroek-Dorp, bevinden de haltes voor het openbaar vervoer zich op een afstand van meer dan 500 meter. Toch zal de afstand tot tot een halte ook voor de meest veraf gelegen woningen binnen de kern schommelen rond 1 kilometer. Uitzondering hierop wordt gemaakt voor de linten en gehuchten. Zo zal de afstand tot een halte voor de zuidelijke Moerplas en de noord-westelijke omgeving van de Donkstraat (aan de grens met Bornem) tamelijk ver blijven. Eikse Amer vormt hierop een uitzondering aangezien hier ook de verbinding met Bornem via Eikevliet wordt gemaakt.

- Handelszaken in Ruisbroek situeren zich in de eerste plaats aan de Kerkstraat. Op de centrale locaties in Ruisbroek-Dorp en Sauvegarde is sprake van een beperkte concentratie. Verder speelt ook de Sint-Katharinastraat een rol binnen de handelsvoorzieningen in de kern. Rondom de bebouwde kernen, verspreid in het buitengebied, bevinden zich nog een aantal verkooppunten en handelszaken.

- Diensten bevinden zich voornamelijk in het historisch centrum van Ruisbroek-Dorp, in de omgeving van de kerk en het voormalig gemeentehuis. Verder zijn ook verschillende diensten in het meer monofunctioneel woonweefsel van zowel Ruisbroek-Dorp als Sauvegarde terug te vinden. Het gaat hierbij voornamelijk over woonondersteunende functies, maar ook de meer grootschalige Campus Flegado van Nektari.

BREENDONK

De vierde grootste kern van de gemeente Puurs-Sint-Amands is Breendonk. Deze kern is evenwel betrekkelijk kleiner en telt slechts een 3000-tal inwoners (in vergelijking met bijvoorbeeld een 5000-tal in Ruisbroek).

LANDSCHAP

- De omgeving van Breendonk heeft een uitgesproken agrarisch karakter. Akkers en weiden vormen het open landschap rondom de kern. Landbouwbedrijfszetels komen voornamelijk voor in het meer uitstrekte landbouwgebied ten westen van de Veurtstraat, op enige afstand van de kern zelf.

- In de omgeving rondom de kern van Breendonk bevindt zich de Leibeek ten westen en de Moerloop ten noorden. De derde waterloop is de Meerloop die vanuit Willebroek onder de A12 loopt tot aan de brouwerij in de kern. Voornamelijk de Leibeek en Moerbeek zijn grensstellende waterlopen voor de kern van Breendonk.

- In de omgeving van de Steenbossen, ten westen van de kern, wordt een bosgebied gepland. Dit groengeheel voorziet Breendonk van een kwalitatieve groene ruimte. Dit gebied zal eveneens een uitbreiding kunnen betekenen van de ecologische en biologische waarde in de omgeving. Op heden zijn slechts beperkt gebieden met een specifieke bescherming aanwezig rondom Breendonk.

- De kern van Breendonk vormde zich rondom wegen en dan met name aan Breendonk-Dorp en Molenheide. Ook de vijfhoek (kruispunt met de Veurtstraat) is herkenbaar doorheen de geschiedenis. Midden 20ste eeuw werd de A12 langsheen deze kern gerealiseerd. Deze snelweg vormt vandaag een bepalend element voor de kern van Breendonk. Deze hoogdynamische weginfrastructuur vormt niet alleen de administratieve gemeentegrens, maar is uiteraard ook hard-grensstellend aan de kern.

- Het open landbouwlandschap vormt daarentegen een zachte grens met het buitengebied: ze hebben een essentiële rol in de voedselproductie maar vormden in het verleden vaak geen hindernis om verdere verlinting te voorkomen. In het zuiden vormt zich een lint aan de Veurtstraat richting Londerzeel. Ten westen is de Groenstraat als lint herkenbaar, ten noorden de Moorstraat en Schaafstraat. Op grondgebied Willebroek is de voormalige verbinding met de Breendonkstraat nog herkenbaar.

Groen-blauw

Water

- Waterloopsegmenten (Wlas)
- Watergang & aan de oppervlakte (Wtz)

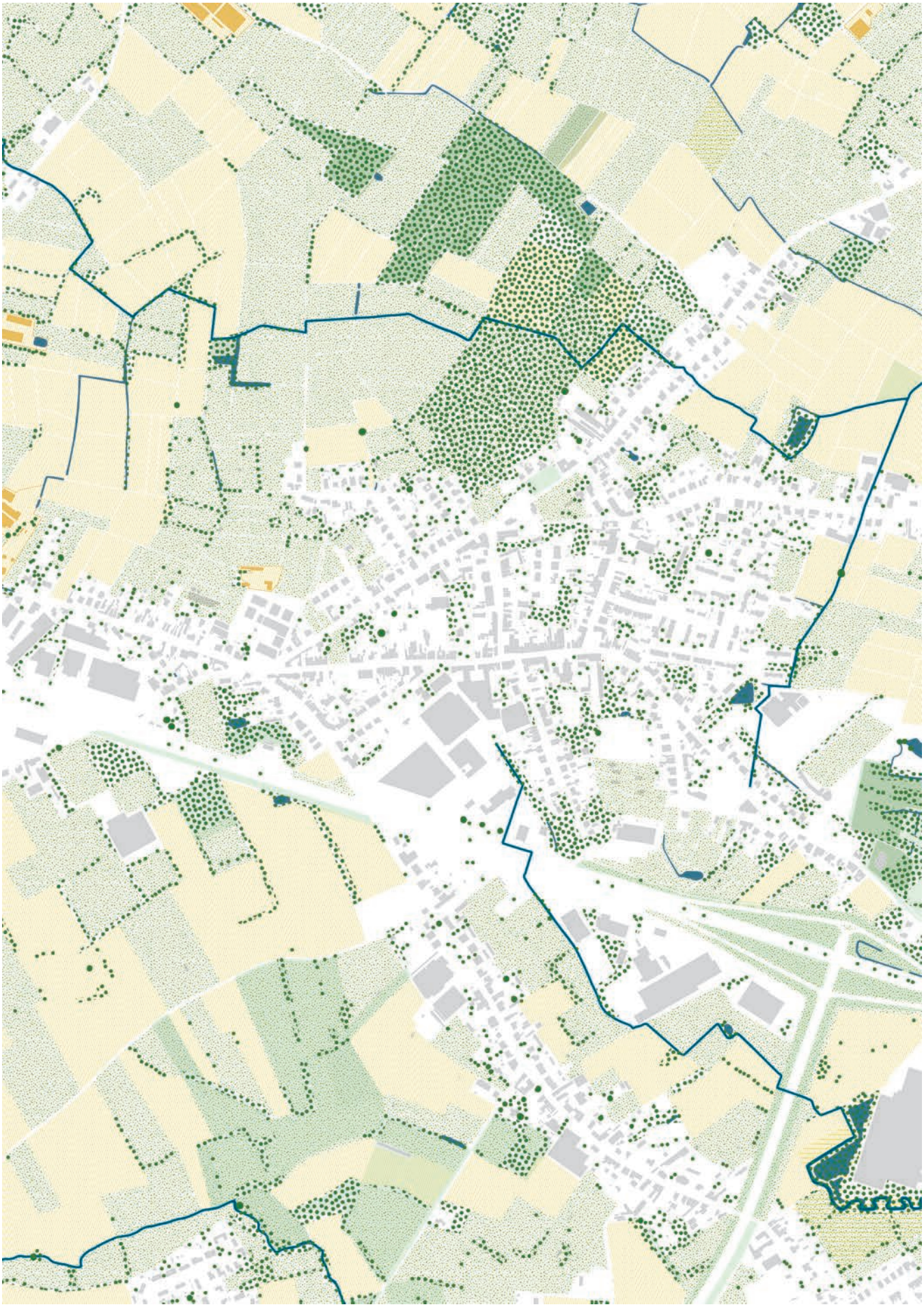
Landuse

- graslanden en weides
- akkers
- bos & bomen
- landbouwbedrijven

Specifieke beschermingszones

- BWK waardevol tot zeer waardevol
- BWK fauna
- Bosreservaten
- Bosreferentiegebieden
- Meest Kwetsbare Waardevolle Bossen
- Natura 2000-gebieden
- VEN-gebieden
- Landbouwgebruikspercelen met hoge natuurwaarde

0 200 m



WATER

- De grachtenstructuren rondom de kern van Breendonk vertoont een duidelijke overstromingsgevoeligheid. Grotendeels zijn deze gebieden geïncorporeerd in het open landbouwlandschap en wordt deze problematiek daarin opgevangen. Verder maakt de gemeente ook werk van de bosuitbreiding aan Steenbossen. De oppervlakte van dit plangebied omvat ook verschillende risicozones, waardoor deze in de bosomgeving komen te liggen.

- De omgeving van de Moerloop ten noorden van de kern kent echter ook een overstromingsgevaar dat zich in de directe nabijheid van de bebouwing bevindt, met name in de omgeving van de Vrijhals en klimzaal Klimax. Hier zijn de overstromingsrisico's het meest waarschijnlijk in verband te brengen met het waterbergend vermogen van de grachtenstructuur direct ten noorden. Ook aan de recente verkaveling Tashorik zien we een middelgrote kans op pluviale overstromingen.

- Het merendeel van de overstromingsgevoelige gebieden lijkt echter wel gelinkt aan de verharde weginfrastructuur en het rioleringssyteem. De Moorstraat, Veurtstraat, Molenheide, Groenstraat - J. Hammeneckerstraat, Breendonk-Dorp en de Schaafstraat vertonen in die zin een overstromingsgevaar. Het bebouwde en verharde karakter van deze straten, wat leidt tot een beperkte lokale infiltratie van het hemelwater, in combinatie met de capaciteit van het rioleringstelsel kan tot lokale problematieken leiden.

- Aan weerszijden van de A12 merken we ook een overstromingsgevaar op, naar alle waarschijnlijkheid door de relatief hoger gelegen weginfrastructuur ontstond hier een strook aan lager gelegen gronden waar het water zich in verzamelt.

- Het grootste overstromingsgevoelige gebied in de omgeving bevindt zich op het grondgebied van Willebroek, in de open ruimte rondom de Birrebeek. Hier situeert zich eveneens een signaalgebied op het grondgebied van de buurgemeente.

Overstromingsgevoeligheid

- Waterloopsegmenten (Wlas)
- Watergang & aan de oppervlakte (Wtz)
- Signaalgebieden

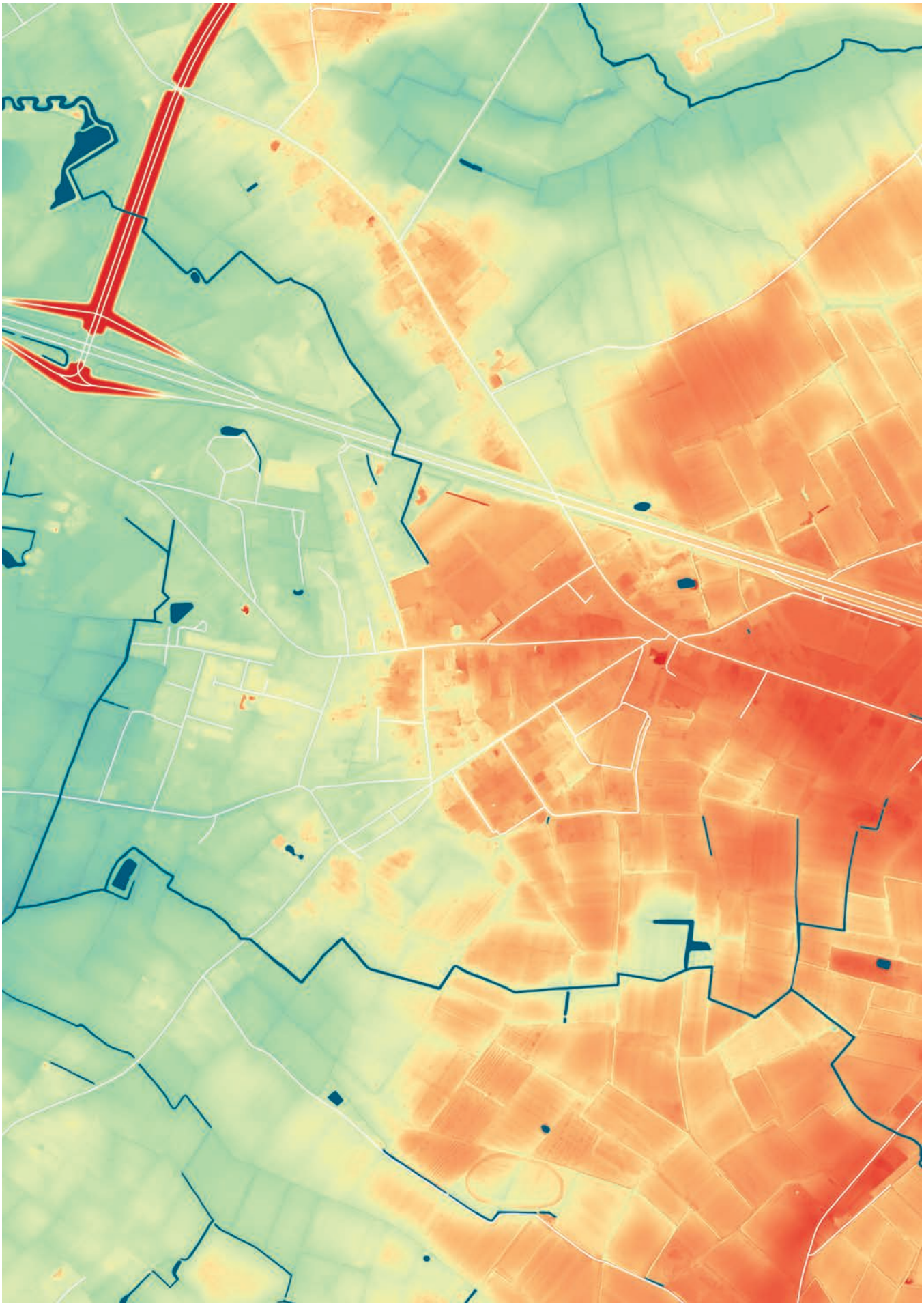
Pluviaal overstromingsgevaar

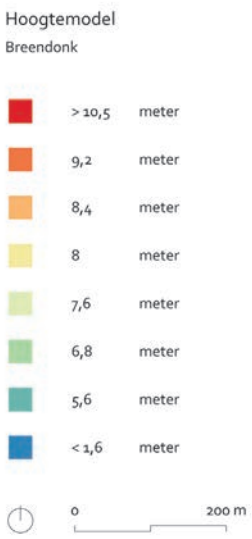
- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

Fluviaal overstromingsgevaar

- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

0 200 m



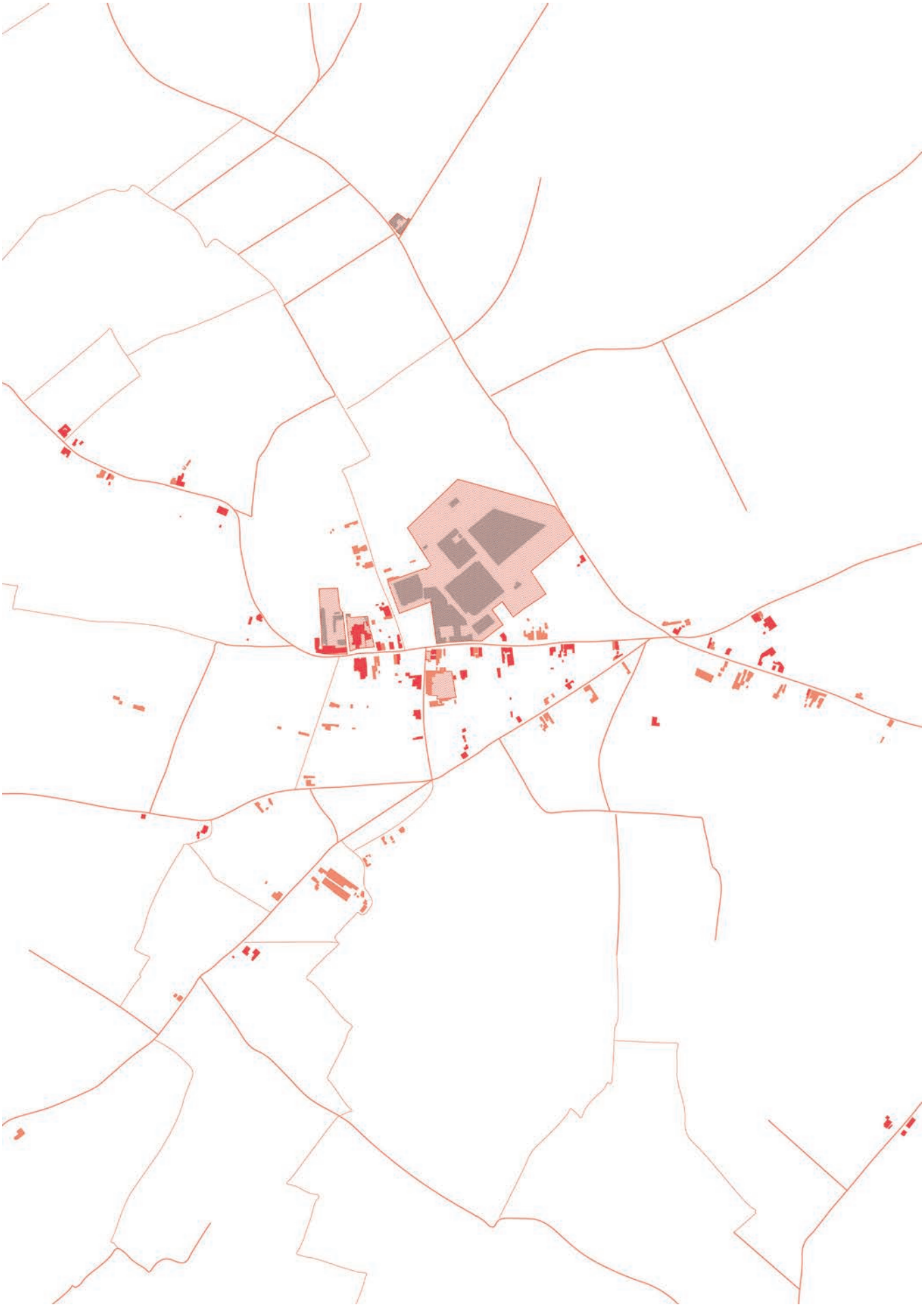


HOOGTEMODEL

- Breendonk bevindt zich op een noord-zuid-georiënteerde helling. De brede omgeving van de Vijfhoek ligt enkele meters hoger dan de noordelijke omgeving (vanaf de Meerloop, omgeving de Beenhouwerstraat en de Buisseretlaan). De kern helt zo af van gemiddeld 9,5 meter hoogte ten zuiden naar gemiddeld 6 meter hoogte ten noorden.

- Op de hoger gelegen gebieden kerft de Leiebeek een beperkt reliëf in het landschap. De grachtenstructuur ligt hierbij beperkt lager.

- De laagst gelegen gebieden bevinden zich ten noorden van de kern, met name aan de Moerloop.



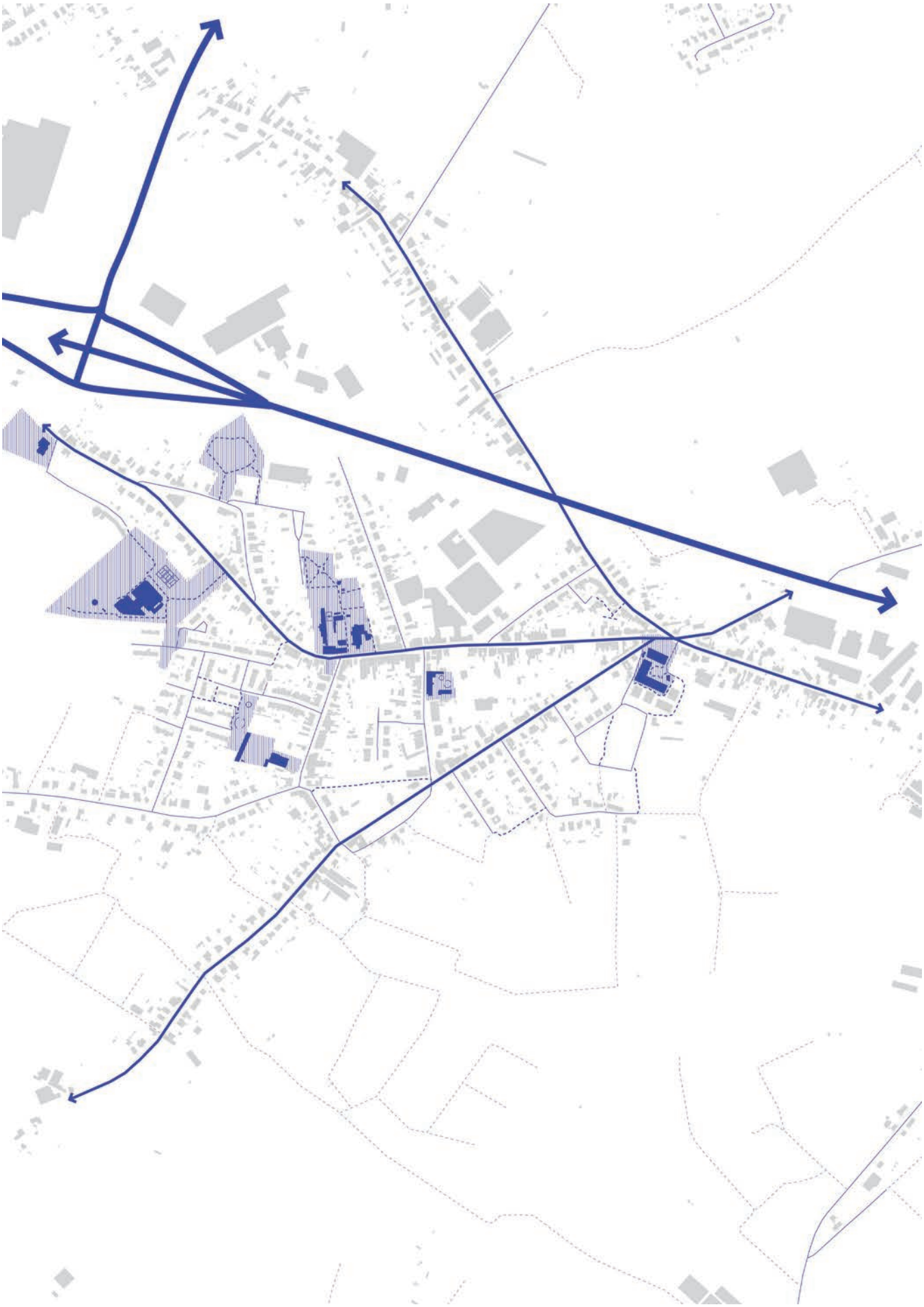
HISTORIEK

- De huidige kern van Breendonk groeide vanuit verschillende straatnederzettingen aan de (huidige) Groenstraat, Breendonkstraat, Schaafstraat en Veurtstraat. Deze straten kruisen elkaar ook vandaag nog aan de Vijfhoek. Rond midden 19de eeuw wordt de groei van Breendonk rondom de kerk duidelijk en groeien deze nederzettingen naar elkaar toe. De evolutie van Breendonk zoals deze kern vandaag gekend is, voltrok zich langsheen deze stenige infrastructuren.

- Hoewel op de Villaret- en Ferrariskaart de dries aan de Groenstraat nog herkenbaar is als historische nederzettingsstructuur, komt deze minder duidelijk naar voor op de Atlas der Buurtwegen. Het stratenpatroon is nog tamelijk herkenbaar, bijvoorbeeld in het tracé van de straten aan de Vijfhoek, maar in wat qua bebouwing vandaag nog overblijft, is vooral de kern van Breendonk-Dorp te zien.

- Verder zijn verschillende gebouwen langsheen Breendonk-Dorp en de Veurtstraat behouden.

- Onroerend erfgoed is in Breendonk slechts beperkt aanwezig: binnen de kern zijn geen beschermingen aanwezig en slechts een beperkt aantal objecten zijn vastgesteld. De Sint-Leonarduskerk, de bijhorende pastorie en de naastgelegen basisschool (voormalig klooster met schoolgebouw) vormen een cluster van vastgestelde erfgoedobjecten in het historisch centrum van het dorp. Verder zijn ook brouwerij Moortgat, het voormalig gemeentehuis en het huidige gemeenschapscentrum Papenheide (voormalige schoolgebouwen) vastgesteld.



BEWEGINGEN & VOORZIENINGEN

- De A12 is als bovenlokale weg dominant in de omgeving van Breendonk. Deze snelweg en haar weginfrastructuur vormen de meest relevante ontsluiting voor de kern, aangezien met hier onmiddellijk op het hoger wegennet kan aantakken. Tegelijk is deze infrastructuur ook een harde oostelijke grens voor de kern, met een barrièrewerking ten aanzien van Willebroek.

- Naast deze snelweg zijn het tot op vandaag nog steeds de historische wegen die de hoofdassen vormen in het dorp. Het zijn ook deze straten die de verbinding maken met de omliggende kernen.

- Het stenige karakter van Breendonk blijft leesbaar in het gebruik van het wegennet: buiten de kern van Breendonk zelf, is de lintbebouwing duidelijk gegroeid langsheen deze verbindingswegen. Ook binnen de kern van Breendonk zijn de meeste straten vlot toegankelijk met de personenwagen.

- Trage wegen in Breendonk zijn dan ook in de eerste plaats landbouwwegen. In de brede omgeving zijn deze duidelijk aanwezig. Binnen de kern van Breendonk komen wegen en paden voor traag verkeer meer versnipperd voor, en dan vooral in meer recente woonontwikkelingen waar zij als trage doorsteken zijn voorzien.

- Voorzieningen zijn vooral gebundeld in en rondom de historische kern aan Breendonk-Dorp: de omgeving van de kerk, het kerkhof en de school, alsook het gemeenschapscentrum Papenheide vervullen een verbindende functie in het dorp. Naar het noorden toe werden hierop ook recreatieve voorzieningen aangetakt: de Vrijhals, Klimax en het golfterrein.

- Verder bevindt zich een groenvoorziening centraal in de recente ontwikkeling aan Tashorik en werden in de nieuwe ontwikkeling aan de Vijfhoek en Steenbossen ook commerciële en gemeenschapsfuncties opgenomen. Deze nieuwe ontwikkelingen vullen dus de basisvoorzieningen in de kern goed aan.

HANDEL & DIENSTEN

- De omgeving rond de kerk van Breendonk vormt de grootste cluster waar woningen zich concentreren. Hier zijn ook de handelszaken duidelijk geconcentreerd.
- Verder bevindt zich nog een zwaartepunt aan de Vijfhoek (samenloop Molenheide en Veurtstraat) en in het noorden van de Schaafstraat.
- De kern van Breendonk wordt goed ontsloten door het openbaar vervoer. Quasi elk gebouw in de kern bevindt zich op maximaal 500 meter afstand van een bushalte.
- Handelszaken concentreren zich zoals vermeld aan de omgeving van de kerk. Verder zijn ook verspreid in het woonweefsel verschillende handelszaken aanwezig. De horecafunctie is in Breendonk sterk aanwezig zowel qua cafés als eetgelegenheden.
- Diensten komen verspreid in het weefsel voor. Van een dienstencluster is in dat opzicht geen sprake in Breendonk.

OPPUURS

Oppuurs is een kleinere kern in de gemeente. De kern is gelegen langsheen de spoorlijn Dendermonde-Mechelen en de verbindingsas tussen Sint-Amands en Puurs, langsheen de Wilgenweg, Oppuursdorp en Meirstraat.

LANDSCHAP

- Oppuurs is gelegen aan de buitenbocht van Vlietvallei. Deze vallei is grensstellend aan de oostzijde van Oppuurs. De vallei van de Vliet is ecologisch waardevol en omvat verschillende gebieden die onder een specifieke bescherming werden opgenomen.

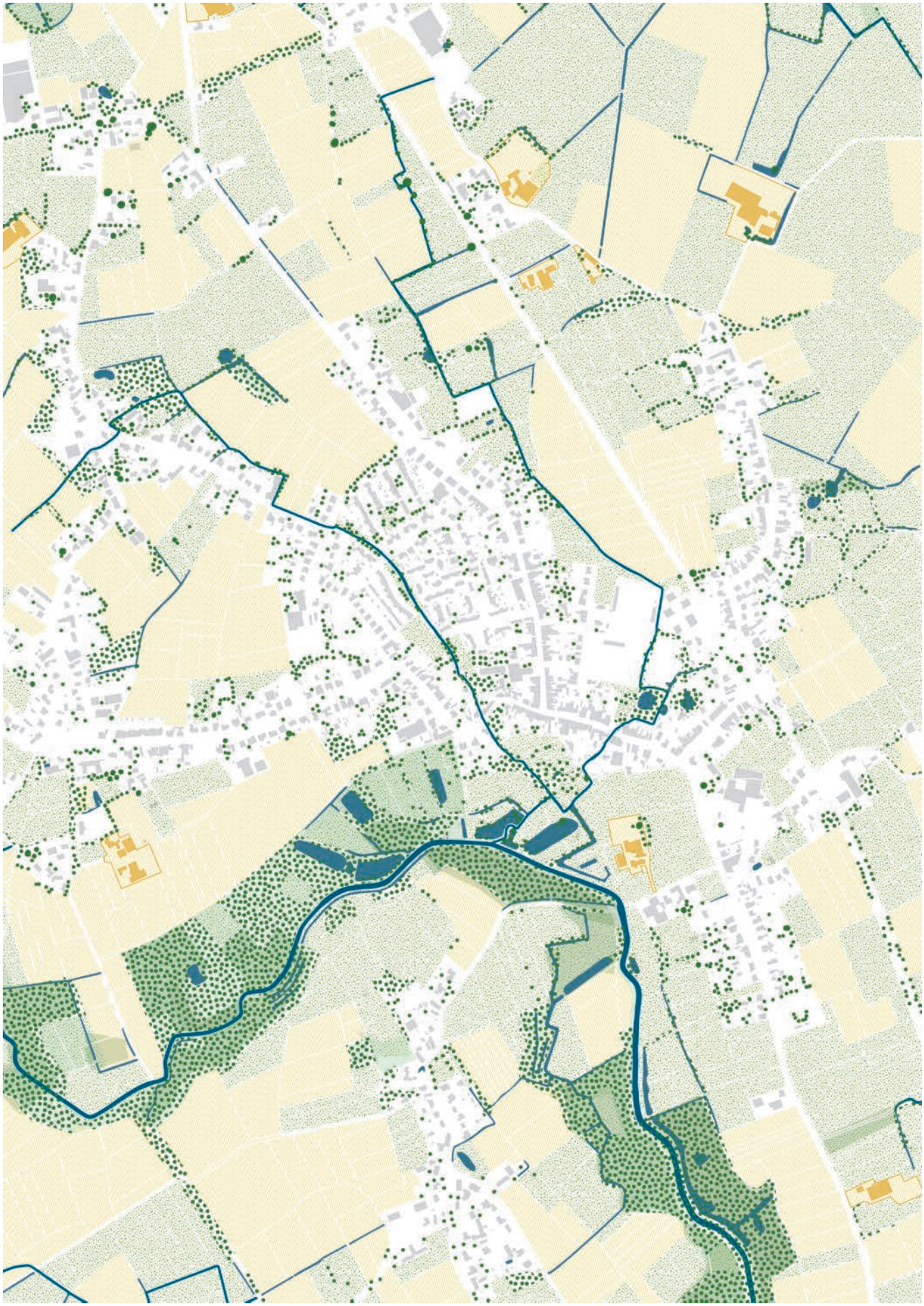
- Ten noorden, westen en zuiden van Oppuurs is het de landbouw die beeldbepalend is. Akkers en graslanden (weides) wisselen elkaar af. Landbouwbedrijfszetels bevinden zich nabij het woonweefsel van Oppuurs maar hoofdzakelijk maken zij er geen direct deel van uit.

- Pandgatheide en de Kleinnijvenloop zijn, naast de Vliet, de meest bepalende waterlopen in het gebied. Beide doorkruisen het bebouwd weefsel en monden uit in de Vliet. Deze beken zijn beide ook zichtbaar aan de oppervlakte: Pandgatheide doorkruist de kern ter hoogte van de sportcluster aan de Meirstraat, terwijl de Kleinnijvenloop centraal doorheen het woonweefsel loopt (parallel aan Oppuursdorp en de Voortstraat).

- Hoogstammig groen komt in kleine clusters in de kern voor. Vooral de Kleinnijvenloop is de ruggengraat waarlangs een grotere groenverbinding doorheen het woonweefsel loopt.

- Het bebouwde weefsel van Oppuurs bestaat uit een centrale wooncluster ten zuiden van Oppuursdorp met vervolgens een kort lint aan de Kattestraat en Meir ten noorden. Ten zuiden van Oppuurs bevindt zich het gehucht Nijven, waarin nog steeds een driesstructuur herkenbaar is. Aan de binnenbocht van de Vliet bevindt zich nog Overheide. Dit vormt een geïsoleerde wooncluster en maakt geen deel uit van de kern Oppuurs.

- Het gehucht Nijven wordt door twee woonlinten (Nijvendries en Lippeloseweg) met Oppuurs verbonden. Tussenin deze verlinting ontstond zo een open (agrarische) landschapskamer.



WATER

- De Vlietvallei vangt een grote hoeveelheid water op uit de omgeving. Evenwel blijft deze waterweg overstromingsgevoelig, zowel fluviaal als pluviaal (zeker ten zuiden). Deze vallei heeft ter hoogte van Oppuurs de nodige ruimte voor het water te bergen. Deze groengebieden in de vallei worden ook binnen het recente Masterplan Oppuurs-Lippelo-Vlietvallei ingericht met oog voor het watergevoelig karakter. Binnen het Masterplan worden ook uitspraken gedaan over de inrichting van het aangeduid signaalgebied. Het plan schrijft hier een groene open ruimte in.

- Pandgatheide is als waterloop gevoelig aan pluviale overstromingen. De grachtenstructuur in het agrarisch gebied bieden de mogelijkheid om lokaal te overstromen zonder impact op de bebouwde ruimte, maar zeker in de omgeving van de sportcluster en Kattestraat zijn risicozones aan te duiden met een duidelijk pluviaal overstromingsgevaar.

- De Kleinnijvenloop kent een beperkter overstromingsgevaar: doorheen het bebouwd weefsel kent deze waterloop een kleine kans op pluviale overstromingen. Aan de Vlietvallei, waar deze samenloopt met Pandgatheide zijn overstromingen waarschijnlijk. Hier is op heden echter geen bebouwing aanwezig (noch gepland), wat de impact ervan tempert.

- Verder zijn het vooral de grachtenstructuren die bij hevige neerslag overstromen. Gezien deze veelal in het agrarisch landschap gelegen zijn, is de impact op de bebouwde ruimte natuurlijk beperkt. De impact van deze overstromingsproblematieken op de teeltgronden kan echter ook schadelijk zijn (indien dit langdurig is en steeds regelmatiger gebeurt). Hiertoe kan gekeken worden naar optimaliseringen aan de grachten (en het bredere landschap) om zo ook het waterbergend vermogen ervan te verhogen. Een opportuniteit bevindt zich mogelijk in het binnengebied ten zuiden van de kern van Oppuurs, in het gebied tussen Nijvendries, Nijven, de Lippeloseweg en de Voortstraat.

- Ook in de bebouwde ruimte zijn bepaalde straten gevoelig aan overstromingen. Met name de Kattestraat - Meir en Voortstraat - Lippeloseweg zijn hier problematisch. In mindere mate is ook (een deel van) Oppuursdorp aan te duiden.

- Lokale problematieken zijn eveneens op te merken in het gehucht Nijven, op de onbebouwde gronden aan de Lippeloseweg en ter hoogte van Nijvendries.

Overstromingsgevoeligheid

- Waterloopsegmenten (Wlas)
- Watergang & aan de oppervlakte (Wtz)
- Signaalgebieden

Pluviaal overstromingsgevaar

- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

Fluviaal overstromingsgevaar

- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

0 200 m

Hoogtemodel

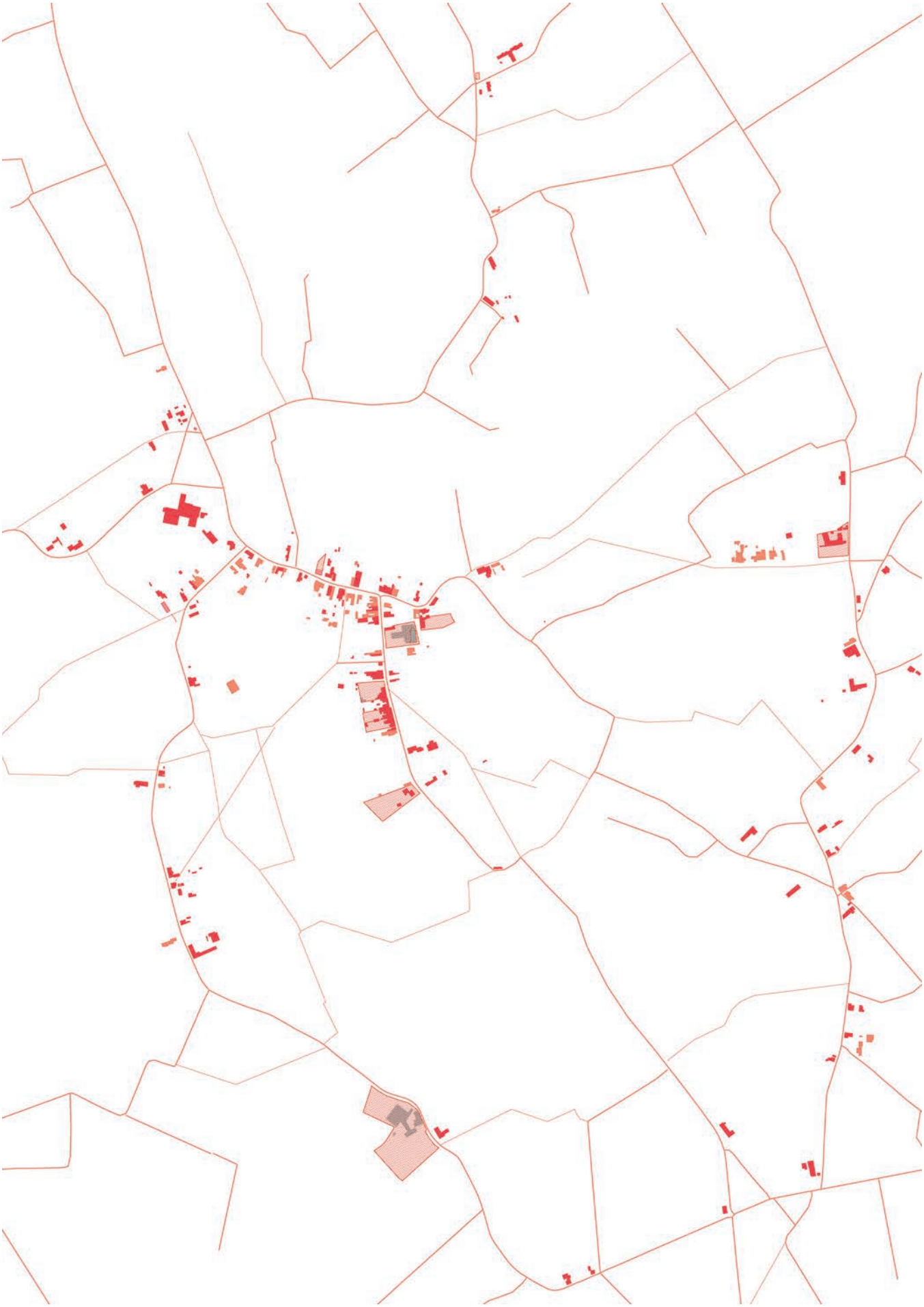
Oppuurs

	> 8,2	meter
	7,8	meter
	7,4	meter
	7	meter
	6,4	meter
	5,8	meter
	3	meter
	< 1,6	meter

0 200 m

HOOGTEMODEL

- De Vliet en haar vallei zijn duidelijk lager gelegen in het landschap rondom Oppuurs.
- De daarin uitmondende beken snijden beperkt in het omliggend reliëf. Ze hebben door dit geringe hoogteverschil met hun omgeving dan ook een beperkter waterbergend vermogen en zijn dus ook gevoeliger naar overstromingen toe.
- De kern van Oppuurs, op de verbindingsas tussen Sint-Amands en Puurs-Centrum, situeert zich op een gemiddelde hoogte van 7 à 7,5 meter.
- Centraal in het binnengebied hier is een beperkt hoger gelegen gedeelte, met hoogtes boven 8,2 meter. Dergelijke beperkte verhogingen komen in het omgevende landschap nog voor.
- De kern van Oppuurs bevindt zich op een eerder geleidelijke helling die oost-west loopt. Ten westen, in de richt van Sint-Amands, bevinden zich de hoger gelegen gebieden. Ten oosten, in de richting van de Vliet, helt het landschap af.



HISTORIEK

- Op de Atlas der Buurtwegen worden geen specifieke routes of rues aangegeven doorheen Oppuurs. Wel is in de structuur van chemins (en in mindere mate van sentiers) nog de omgevende wegenis van het huidige Oppuurs te herkennen. Ook de wegenis van het gehucht Nijven is zichtbaar.

- Op het kaartbeeld is zichtbaar hoe de historische nederzettingsstructuur van Oppuurs zich situeert op de (historische) verbindingsas tussen Sint-Amands en Puurs. Deze as, bestaande uit de Wilgenweg, Oppuursdorp en Meirstraat, is duidelijk de drager van het historische centrum van de kern.

- In de huidige bebouwing zijn van deze oorspronkelijke bebouwing vooral nog sporen terug te vinden in Oppuurs zelf. Van de bebouwing in het gehucht Nijven bleef eerder weinig behouden.

- Qua onroerend erfgoed zijn in Oppuurs slechts een beperkt aantal gebouwen aangeduid. Het voormalig gemeentehuis aan de Meirstraat en het voormalig stationsgebouw ten noorden aan de spoorweg en Kattestraat zijn beschermde monumenten, respectievelijk sinds 1998 en 2004. Het gemeentehuis werd beschermd omwille van haar historische, i.c. architectuurhistorische, waarde. Het stationsgebouw werd samen met haar betonnen omheining beschermd omwille van hun historische waarde, sociaal-culturele waarde en industrieel-archeologische waarde.

- Verder zijn nog enkele gebouwen in Oppuursdorp en enkele hoeves in het omliggende landschap vastgesteld als bouwkundig erfgoed.

BEWEGINGEN & VOORZIENINGEN

- De historische verbindingsas doorheen de kern van Oppuurs vormt samen met de spoorlijn (en de hieraan gekoppelde fietssnelweg) de meest relevante bewegingsas.

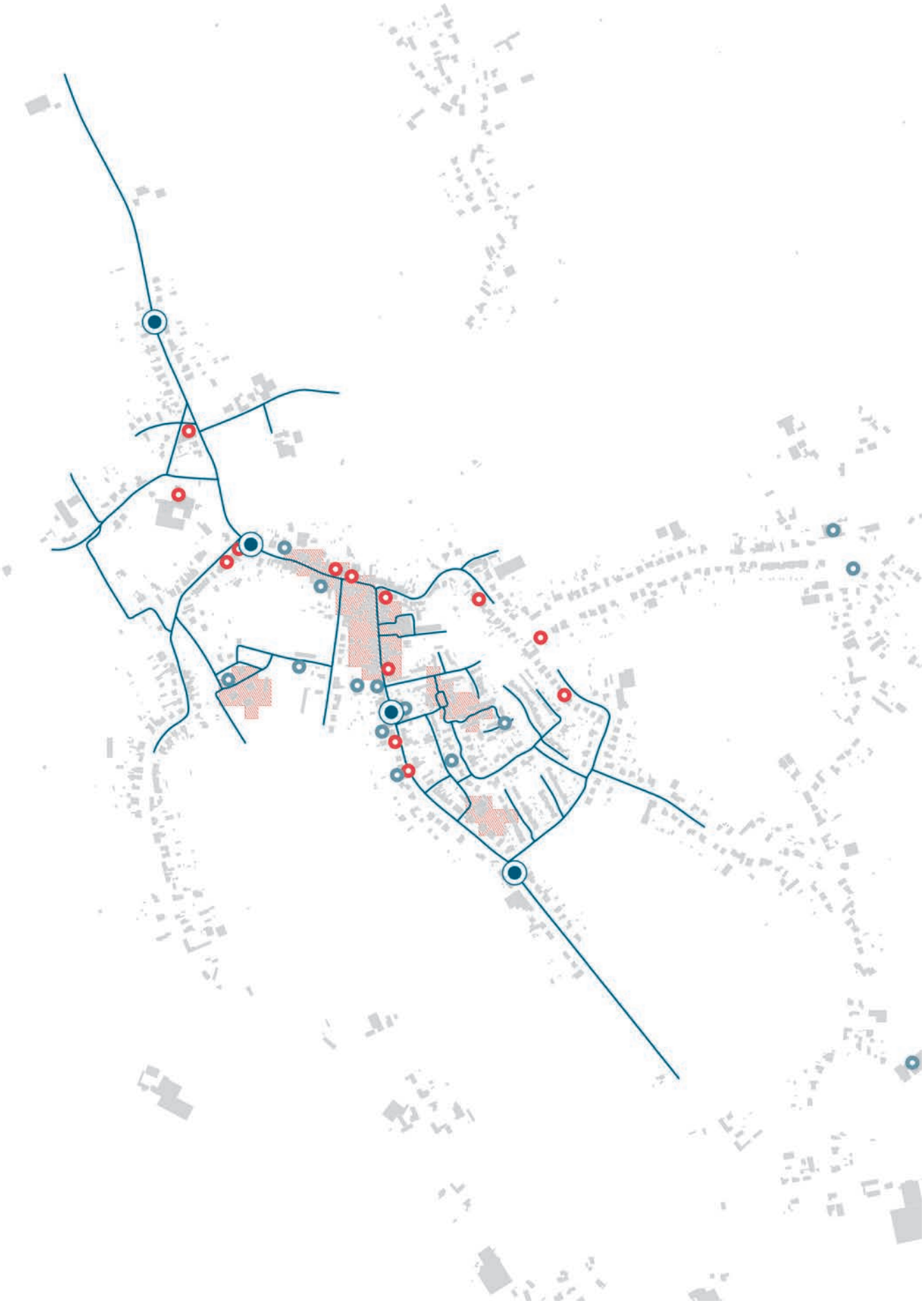
- Overige straten hebben een veel autoluwer en/of landelijk karakter. Deze fungeren dan ook voornamelijk in functie van lokaal bestemmingsverkeer.

- Kenmerkend aan Oppuurs zijn de vele wandelwegen die doorheen het woonweefsel aanwezig zijn. Deze trage wegen, specifiek voorzien op voetgangersverkeer, spelen een beeldbepalende rol in het woonweefsel tussen Oppuursdorp en de Voortstraat. Het zijn vooral informele voetgangerswegen die het woonweefsel via een geheel eigen logica ontsluiten.

- Een gelijkaardige trage doorsteek is ook te vinden ten noorden van Oppuursdorp, doorheen de sportcluster en de nieuwe ontwikkelingen aan de Graanmolens.

- Buiten het centrale woonweefsel nemen deze informele trage wegen af in belang. Ook krijgt de autotoegankelijkheid hier wederom een centralere rol. Op enkele uitzonderingen na zijn het de landbouwwegen die in het buitengebied rond Oppuurs een traag netwerk voorzien.

- Oppuurs heeft een basisaanbod aan voorzieningen, hoofdzakelijk geclusterd in het historische weefsel. De kern is voorzien van een sportcluster, speeltuin en hondenweide ten noorden, en een kerk, school en jeugdlokaal ten zuiden van Oppuursdorp. Verder zijn nog groene open (speel-)ruimtes aanwezig aan de Kleinnijvenloop.



HANDEL & DIENSTEN

- De meest nabije bewoning in Oppuurs vindt tot op heden plaats in de historische dorpsstructuur aan Oppuursdorp en de Meirstraat. Verder is ook duidelijk hoe het verdichtingsproject aan de Graanmolens en een beperkt aantal meergezinswoningen aan Oppuursdorp dadelijk voor een meer 'dense' bewoning zorgen. Centraal in het woonweefsel wordt nog een laatste gebied aangeduid waar sprake is van onmiddellijke nabijheid van buren.

- De kern van Oppuurs wordt tamelijk goed ontsloten door de bus. De busverbinding loopt over de (historische) verbindingsas, waardoor deze voor zowel de noord- als zuidzijde van de kern tamelijk goed bereikbaar is. Het centrale woonweefsel, tussen Oppuursdorp en de Voortstraat, heeft quasi volledig toegang tot een bushalte op maximaal 500 meter wandelafstand. De linten die uit dit centrale weefsel lopen, kennen een minder nabijgelegen ontsluiting.

- Ook in de vestiging van handelszaken en diensten is de verbindingsas herkenbaar. Verschillende zaken bevinden zich in de historische kern, maar ook verderop op deze as komen deze functies voor. Zowel diensten als handel enten zich op de nabijheid van bewoning.

- Nijven is als gehucht beperkt: er worden geen (dagelijkse) handelszaken gekarteerd, slechts een beperkt aantal diensten zijn aanwezig en het gehucht bevindt zich op ruime afstand van bushaltes.

LIEZELE

Liezele is de op één na kleinste kern van de gemeente Puurs-Sint-Amands. De kern is gelegen ten zuiden van en op een geringe afstand van Puurs-Centrum.

LANDSCHAP

- Liezele wordt ten oosten afgebakend door de brede vallei van de Kleine Molenbeek. Verder ten zuid-westen bevindt zich de vallei van de Grote Molenbeek. Beide valleien vormen de meest markante groengehelen in de omgeving van Liezele en zijn als groenblauwe structuren bepalend voor het dorp. De valleien omvatten daarenboven ook de meeste specifieke beschermingszones op ecologische en biologisch vlak.

- De vallei van de Kleine Molenbeek is duidelijk grensstellend aan de kern van Liezele.

- Het arboretum bevindt zich ten westen van Liezele. Deze groenstructuur omvat in mindere mate ecologisch waardevolle gebieden, maar maakt als groengeheel deel uit van toeristisch-recreatieve structuur in de omgeving van de kern.

- De overige onbebouwde omgeving staat in functie van de landbouw. De landbouwpercelen zijn hier echter tamelijk versnipperd. Zeker aan de westelijke zijde van Liezele, waar deze sowieso begrensd worden door de valleien, zijn ook verschillende bebouwde structuren aanwezig. Deze verspreide bebouwingsgroepen versnipperen de aanwezige landbouwpercelen verder. Binnen de versnipperde agrarische structuur ten westen van Liezele bevinden zich ook verschillende landbouwbedrijfszetels, in nabijheid van de verspreide bebouwingsgroepen.

- Ten westen van de vallei van de Kleine Molenbeek is deze versnippering minder aanwezig. Aan deze zijde werd echter wel een bosuitbreiding voorzien, namelijk de Poortersbossen.

- Hoogstammig groen dringt op verschillende plaatsen het bebouwde weefsel reeds binnen. De uitbouw van deze groenstructuren kan het omliggende valleilandschap nog sterker verbinden met de kern.

Groen-blauw

Water

- Waterloopsegmenten (Wlas)
- Watergang & aan de oppervlakte (Wtz)

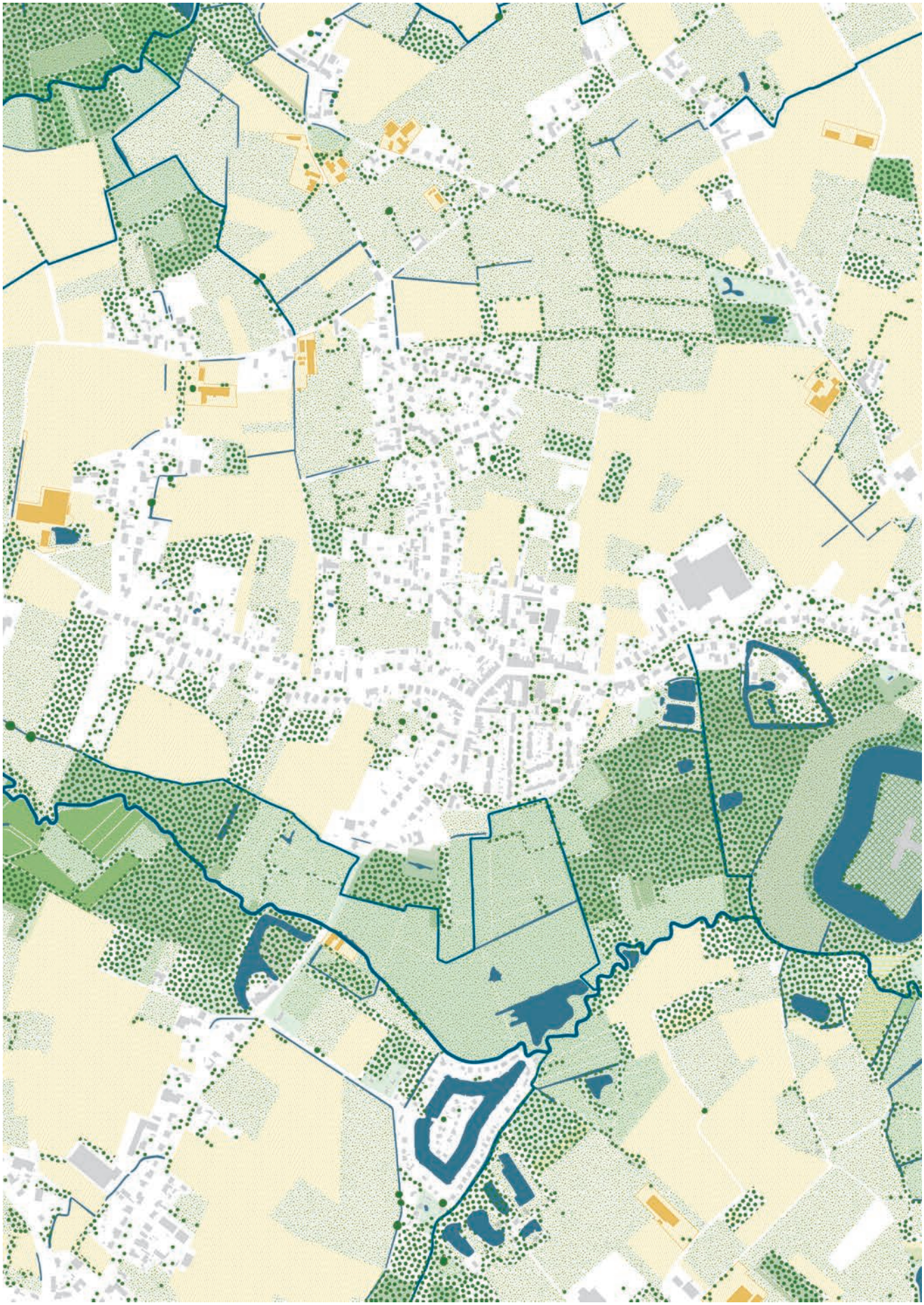
Landuse

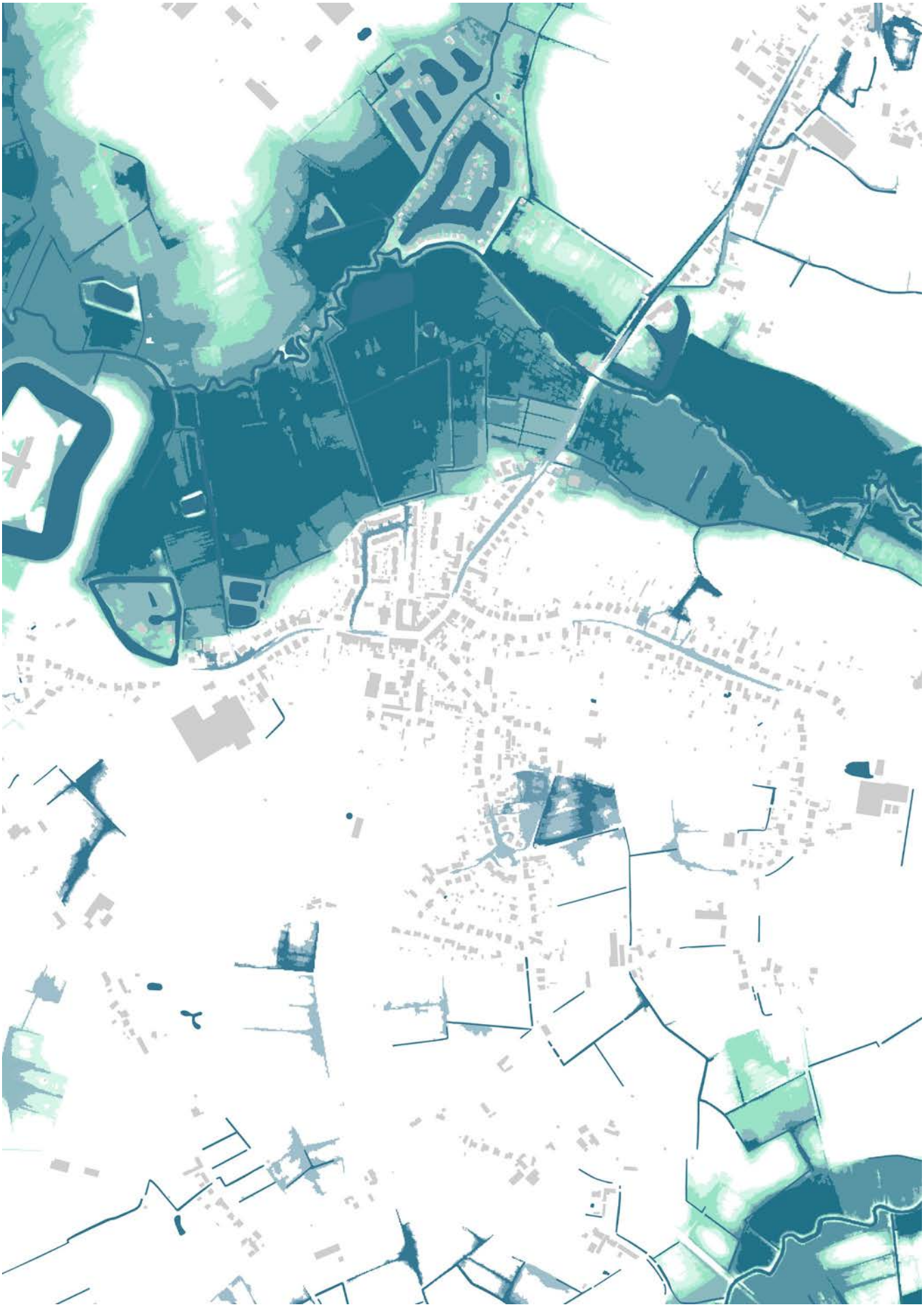
- graslanden en weides
- akkers
- bos & bomen
- landbouwbedrijven

Specifieke beschermingszones

- BWK waardevol tot zeer waardevol
- BWK fauna
- Bosreservaten
- Bosreferentiegebieden
- Meest Kwetsbare Waardevolle Bossen
- Natura 2000-gebieden
- VEN-gebieden
- Landbouwgebruikspercelen met hoge natuurwaarde

0 200 m





WATER

- De overstromingsgevoelige gebieden in de omgeving van Liezele bevinden zich als vanzelfsprekend in de valleien van de Kleine en Grote Molenbeek. Deze lager gelegen valleien hebben een groot waterbergend vermogen en vangen de neerslag van de omliggende gebieden goed op. Evenwel zijn risicozones aan te duiden, met name aan Walsingen, ter hoogte van de oversteek van de vallei aan de Wolfstraat, en ter hoogte van de kasteelomgeving Hof ten Broeck in het noorden.

- Over het algemeen kan dan ook gesteld worden dat de aanwezigheid van de valleien, in combinatie met het omliggend agrarisch gebied, een zekere veiligheidsgarantie bieden voor de bebouwing in de kern Liezele. De kern zelf omvat slechts beperkte overstromingsgevoelige gebieden en deze veelal in de onbebouwde ruimte rondom.

- Wél is het absoluut noodzakelijk om te duiden op de nabijheid van Verberdestede, aan de oostelijke zijde van Liezele, met de overstromingsgevoelige vallei van de Kleine Molenbeek. De bebouwing komt tot op de rand van deze vallei en het is alvast duidelijk dat bij extreme neerslag ook de wegenis in deze wijk hiervan ook impact ondervindt. Ook meer noordelijk, ten zuiden van het Fort van Liezele aan Liezele-Dorp, in de T. Andriesstraat, en aan de Wolfstraat stelt zich een gelijkaardige problematiek.

- De omgeving van de A. de Saegherstraat en L. van Campenhoutstraat, waar de gronden relatief lager gelegen zijn, kent ook een kleine tot middelgrote kans op pluviale overstromingen. Op heden zijn deze gronden grotendeels onbebouwd, wat de impact van overstromingen op de bebouwde omgeving ietwat beperkt.

- Hoewel de kern van Liezele niet bepaald overstromingsgevoelig te noemen is, dient dus bijzondere aandacht te worden besteed aan de oostelijke randafwerking. Hier komt de bebouwing erg dicht bij de lager gelegen vallei, waardoor problematieken waarschijnlijk zijn bij hevige neerslag.

Overstromingsgevoeligheid

- Waterloopsegmenten (Wlas)
- Watergang & aan de oppervlakte (Wtz)
- Signaalgebieden

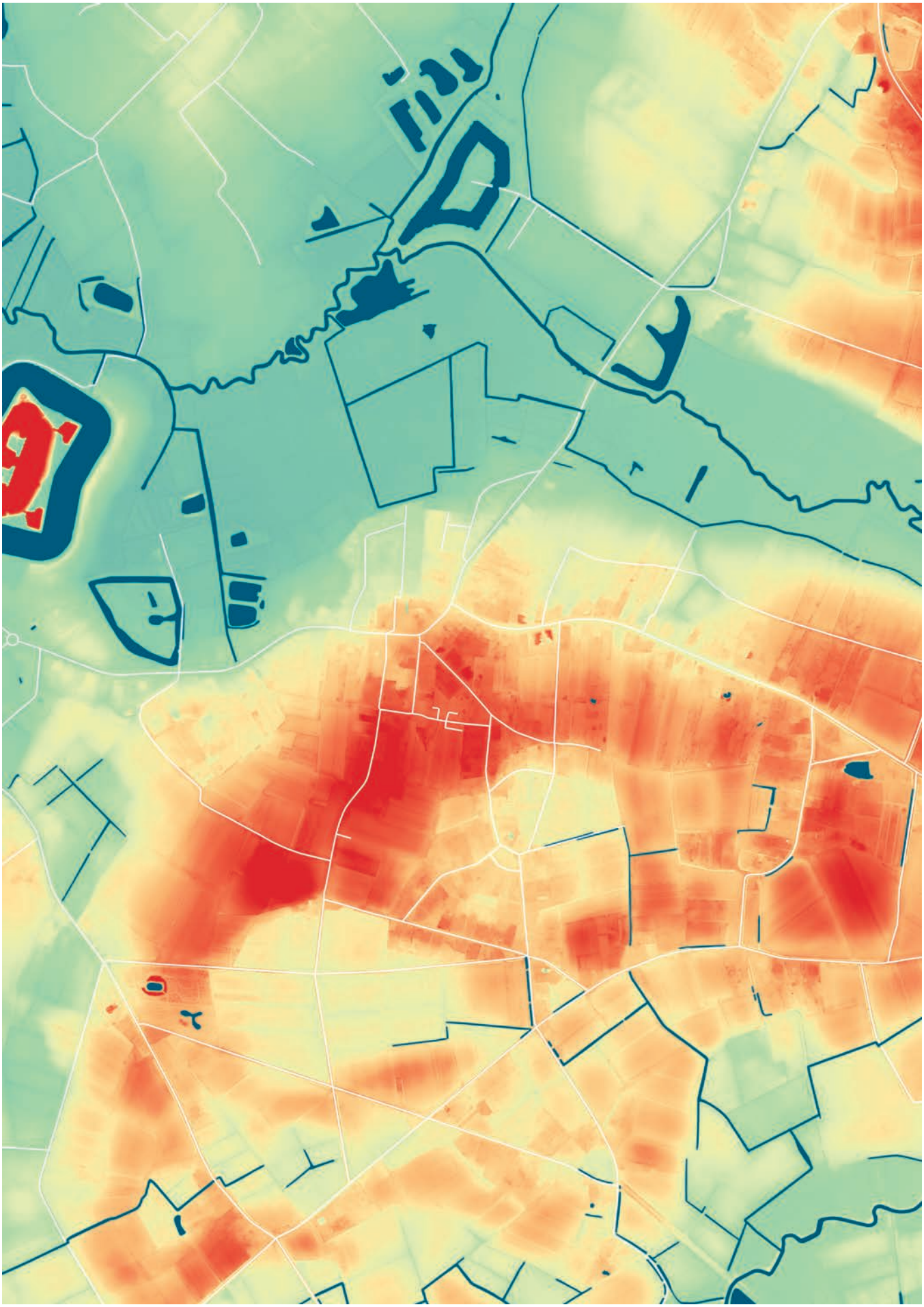
Pluviaal overstromingsgevaar

- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

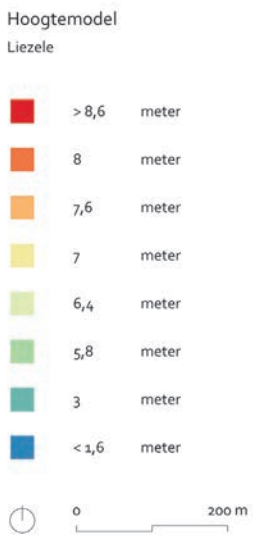
Fluviaal overstromingsgevaar

- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

0 200 m



HOOGTEMODEL



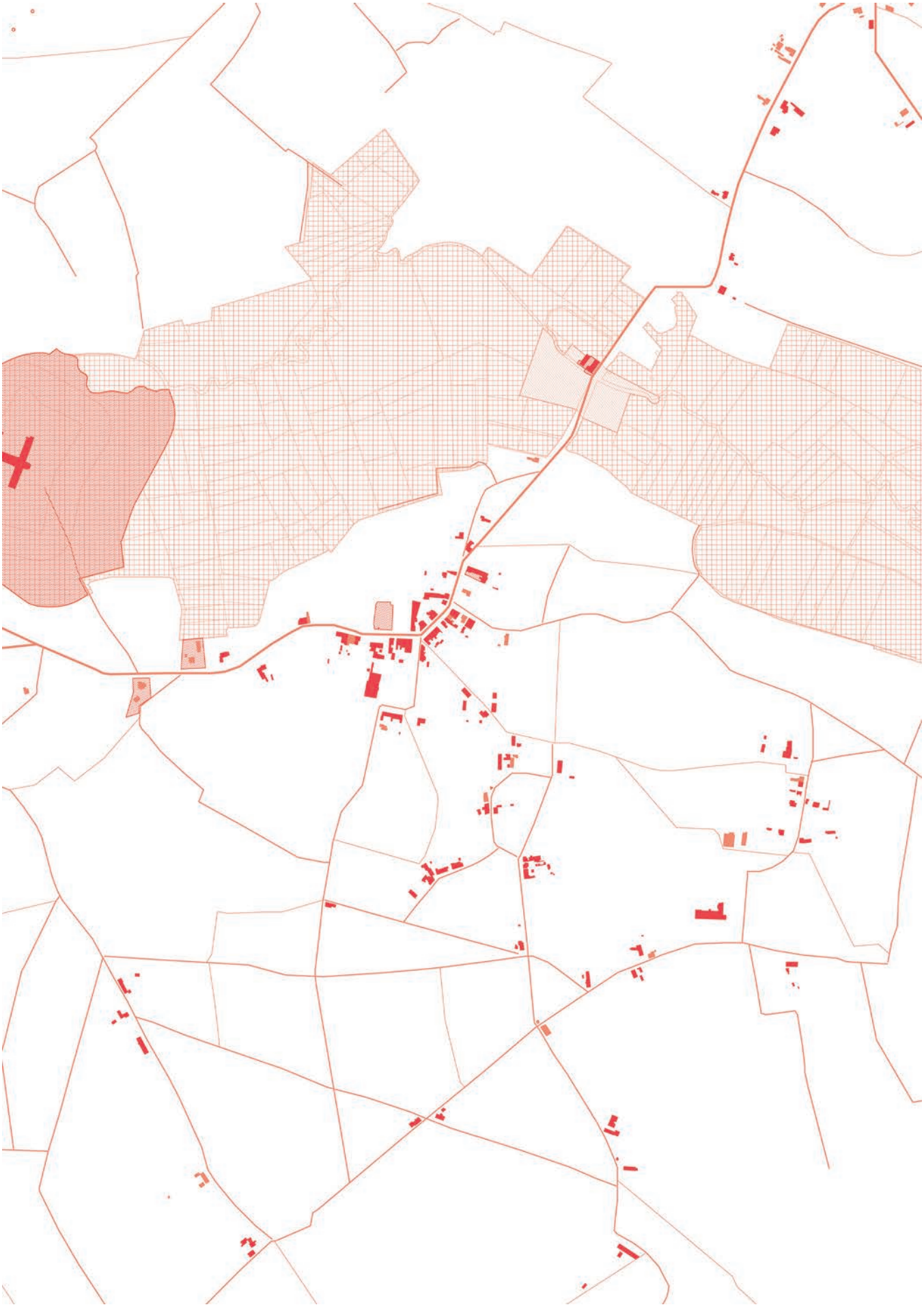
- Op het uitvergroot hoogtemodel is zichtbaar hoe Liezele gelegen is op een helling naast de dieper gelegen vallei van de Molenbeek. De beek kerft zich in het landschap in en zowel de beek als het omliggende valleigebied liggen op een hoogte tussen 3 en 5,3 meter. Het dorp van Liezele bevindt zich daarentegen op een hoogte van minstens 7 meter.

- Het tracé van Liezele-Dorp en het noordelijke deel van de T. Andriesstraat volgen deze helling: deze wegen vormen een zichtbare afbakening van het hoogteverschil.

- De westelijke delen van de kern Liezele, en met name de omgeving van de Turkenhofdreef, liggen op een gemiddelde hoogte van 8,6 meter. De kern van Liezele steekt in die zin uit in het landschap.

- De hoger gelegen westelijke delen vormen ruwweg een maanvormig gebied. Hierin bevinden zich twee relatief lager gelegen gebieden: één in het arboretum en één ten zuiden van de A. De Saegherstraat. Het is binnen deze twee gebieden dat zich beperkte en kleinschalige overstromingsgevoelige zones bevinden.

- Ten zuid-westen is de vallei van de Grote Molenbeek zichtbaar. Ook in de richting van deze lager gelegen gebieden helt het landschap af.



HISTORIEK

- Op de Atlas der Buurtwegen wordt de hoofdas doorheen Liezele reeds aangeduid als Route de Puers à Bruxelles. Deze as is dus een historische verbinding. Het zuidelijke lint aan de T. Andriesstraat speelde in de geschiedenis duidelijk een minder voorname rol. Het historische stratenpatroon van Liezele, zoals leesbaar in de Atlas der Buurtwegen, is nog steeds erg herkenbaar in het huidige tracé.

- Het is duidelijk hoe de kern rond de kruising van deze route met de omliggende chemins uitgroeide. Op heden zijn in deze omgeving nog verschillende historische gebouwen behouden. Ook meer verspreid in het landschap komen nog historische gebouwen voor.

- Liezele heeft als kern een tamelijk uitgesproken erfgoedkarakter, al valt dat in het bebouwd weefsel van haar kern minder op. De kern zelf omvat een beperkt aantal vastgestelde erfgoedobjecten maar het is vooral de brede omgeving van het dorp dat drager is van erfgoedwaarden.

- In de eerste plaats dient hierbij Liezelebroek als beschermd cultuurhistorisch landschap benoemd te worden. De vallei van de Molenbeek ten oosten van Liezele-Dorp bestaat uit een "complex van historische permanente graslanden en een patroon van landschapselementen (...)", zoals vermeld op de inventaris van het agentschap Onroerend Erfgoed. Dit landschap werd op basis van haar historische, wetenschappelijke en esthetische waarde in 2001 beschermd. Het gebied van bij benadering 47 hectare speelt een uitzonderlijk belangrijke rol in het ecosysteem van de gemeente, maar is dus ook één van de meest voorname dragers van erfgoedwaarden.

- Ten noorden van Liezelebroek bevindt zich het Fort van Liezele. Dit fort maakt deel uit van de tweede verdedigingsgordel rond Antwerpen en werd begin 20ste eeuw gerealiseerd. Het fort werd met haar omgeving in 1980 beschermd als cultuurhistorisch landschap omwille van haar esthetische en wetenschappelijke (i.c. floristische) waarde. Het fort zelf werd bovendien in 1995 als monument beschermd omwille van haar historische waarde.

- Naast het Fort van Liezele met haar omgeving is ook de Schemelbertmolen met haar omgeving een belangrijk en (meerlagig) beschermd object. Deze watermolen op de Molenbeek werd in 1994 beschermd als monument op basis van haar industrieel-archeologische waarde. Daarenboven werd haar omgeving in datzelfde besluit beschermd als dorpsgezicht.

Geschiedenis

Atlas der Buurtwegen

- Routes & Rues
- Chemins
- Sentiers

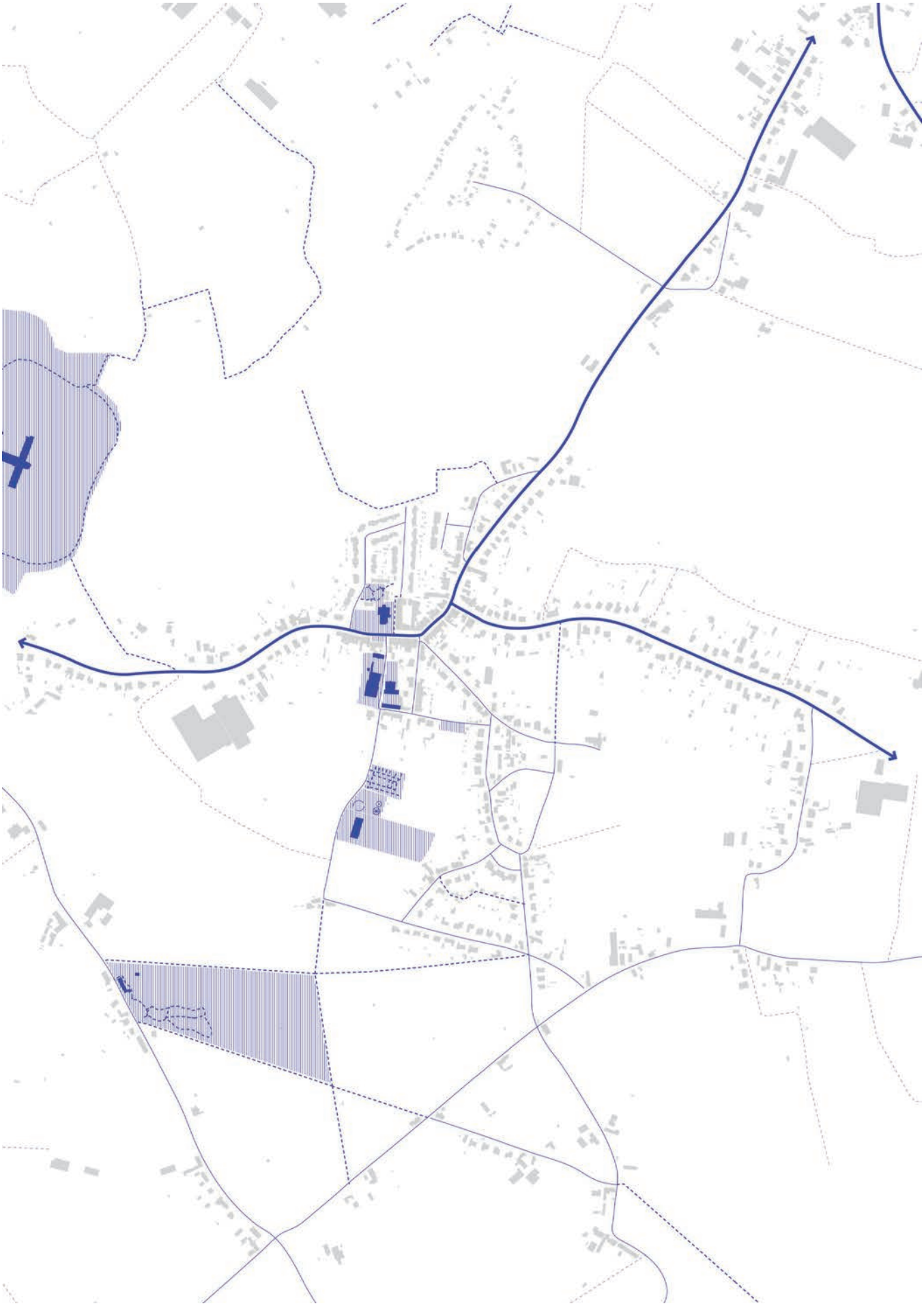
Behouden bebouwing

- > 1930
- 1930 - 1945

Erfgoed

- beschermde monumenten
- beschermde landschappen
- beschermde stads- en dorpsgezichten
- vastgestelde bouwkundige elementen

0 200 m



BEWEGINGEN & VOORZIENINGEN

- De meest gebruikte bewegingsas door Liezele loopt dwars doorheen haar kern. Deze as loopt noord-zuid langsheen Liezele-Dorp en splitst uit in de T. Andriesstraat en het vervolg van Liezele-Dorp dat verdergezet wordt in de Wolfstraat.

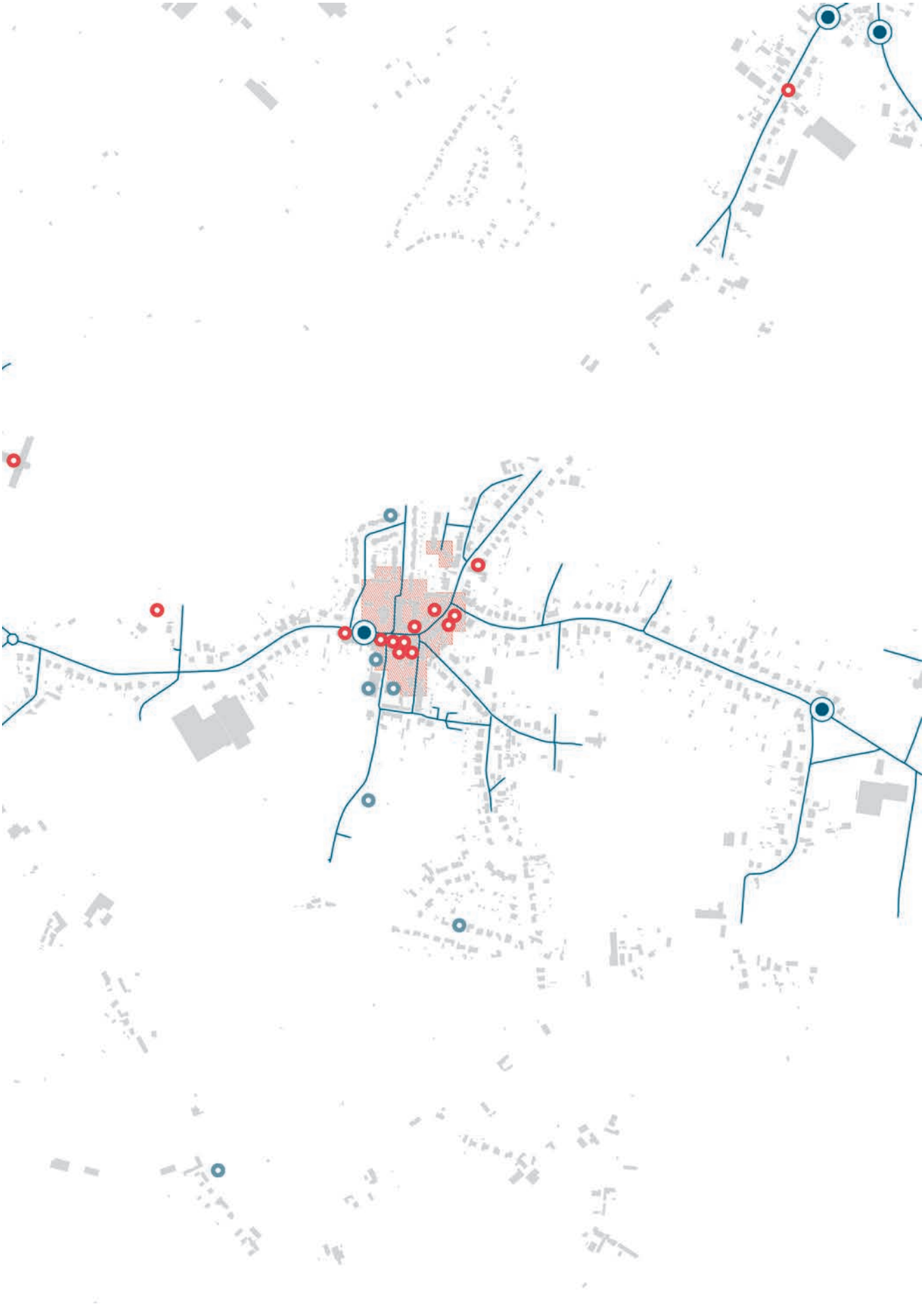
- Deze hoofdas biedt Liezele een directe verbinding met Puurs-Centrum alsook een goede verbinding met het gehucht Wolf aan de N17 en Lippelo.

- De gemeentelijke voorzieningen bundelen zich aan deze hoofdas van Liezele-Dorp. De kerk met omliggende parking en kleinschalig parkje bevinden zich direct ten oosten ervan. Ten westen verbindt de Turkenhofdreef overige voorzieningen zoals een basisschool, een gemeenschapscentrum, een volkstuin, de begraafplaats, een speeltuin en een jeugdlokaal.

- De bundeling van al deze voorzieningen aan deze autoluwe dreef die uitkomt op het plein aan het voormalig gemeentehuis, haaks op de hoofdas en tegenover de kerk is als ruimtelijke structuur interessant. De haaks inplanting snijdt in het landschap en vormt zo tegelijk een grens aan het dorp. Ter hoogte van de begraafplaats, speeltuin en jeugdlokalen is het omliggende landschap al tamelijk open en rustig. De smalle Turkenhofdreef stimuleert bovendien het traag verkeer op deze locatie. De Turkenhofdreef is in die zin ook een ontmoetingsas (of heeft de potentie om dit te zijn).

- In de bredere omgeving van Liezele bevinden zich bovendien nog twee grootschalige recreatieve groenpolen: het Fort van Liezele ten noorden en het arboretum ten noord-westen. Deze spelen een rol in het toeristisch-recreatief netwerk van de gemeente.

- De overige wegen in Liezele zijn over het algemeen autotoegankelijk. Toch zijn op enkele strategische plaatsen wandelwegen en trage doorsteken gevormd. Meer aan de randen van het dorp functioneren deze trage wegen vooral ter ontsluiting van het omliggende landschap, zij het het valleigebied van de Molenbeek of het agrarische landschap ten westen. Aan de toeristisch-recreatieve polen heeft dit traag netwerk een meer gepland, minder informeel karakter.



HANDEL & DIENSTEN

- Liezele kent een geclusterde bewoning in haar kern. Op de kaart is zichtbaar hoe de meeste adrespunten, die zich in directe nabijheid van elkaar bevinden, zich aan Liezele-Dorp rondom de kerk en het voormalige gemeentehuis situeren.

- De kern is tamelijk goed ontsloten door het openbaar vervoer. Een busverbinding over Liezele-Dorp ontsluit dadelijk een groot aantal gezinnen. De woonwijk ten westen, in de omgeving van de Esdoorn- en Vennendreef, kent hierdoor wel een iets langere afstand tot een bushalte.

- Dit is tevens de omgeving waarin zich de handelszaken concentreren. Voor een kleine kern zijn in Liezele toch een tamelijk grote hoeveelheid handelszaken aanwezig. Verschillende van deze zaken richten zich op dagelijkse benodigdheden en/of zijn horeca.

- Diensten komen in Liezele erg beperkt en eerder verspreid in het bebouwd weefsel voor.

- De verspreide bebouwing ten westen van Liezele kent een eerder slechte ontsluiting door het openbaar vervoer, heeft geen noemenswaardig voorzieningenniveau en kent over het algemeen geen handelszaken of diensten. Dit betreft in die zin dus geïsoleerd en verspreid woonweefsel in de open (agrarische) ruimte.

LIPPELO

Lippelo is de kleinste kern in de gemeente Puurs-Sint-Amands. De kern is gelegen ten zuiden, grofweg tussen de N17 en de gemeentegrens met Londerzeel.

LANDSCHAP

- De eerder compacte kern van Lippelo is ingebed in haar omgevend landschap. De groenblauwe structuur rondom de Grote Molenbeek is hierbij duidelijk grensstellend aan kern en beeldbepalend in het landschap. Rond deze vallei is een Masterplan in opmaak. Dit masterplan focust op de vallei, haar kwaliteiten en (toeristisch-recreatief en ecologisch) potentieel, alsook op de kernkwaliteiten van de dorpen Oppuurs en Lippelo. De acties en geplande inrichtingen uit dit Masterplan, opgemaakt vanuit een detailstudie op het gebied, worden gevolgd. Naast de vallei zijn ook de Lippelobossen (brede omgeving van het Hof ter Melis) drager van hoge natuurwaarde(n). Deze twee grootschalige groengebieden bundelen de meeste gebieden met specifieke beschermingen.

- Het overige omliggende landschap is in agrarische gebruik, over het algemeen een gebruik als akker. Zeker de gebieden ten noord-westen dienen hier te worden vermeld. Tegelijk is zichtbaar hoe de gronden aan de randen van groengehelen veelal als graslanden worden gebruikt. Verspreid over de agrarische gronden zijn ook verschillende percelen bebost, wat voor variatie in het open landschap zorgt. Dit resulteert niet alleen in een aantrekkelijk landschapsbeeld, maar betekent ook een ecologische meerwaarde. De meerderheid van deze percelen zijn aangeduid met een specifieke (natuur-)bescherming.

- De landbouwbedrijfszetels rondom Lippelo zijn allen gelegen buiten het bebouwd weefsel, maar op tamelijk geringe afstand ervan. Aan de bosrand zijn twee landbouwbedrijven gesitueerd, andere zetels bevinden zich meer in het open akkerlandschap. Eén zetel bevindt zich in het binnengebied tussen de Wipheide en de vallei van de Grote Molenbeek.

- Lippelodorp is als hoofdas door het dorp ingericht als een groene as. Deze inrichting zorgt voor leesbaarheid doorheen de kern. Verder bevindt zich middenin de dorpskern een groot (privaat) groengeheel. Deze parktuin is niet publiek opengesteld en herbergt natuurwaarde(n). Door de groene binnengebieden op Koningsvelden wordt deze groenstructuur ook verbonden met het zuidelijk gelegen landschap.

Groen-blauw

Water

- Waterloopsegmenten (Wlas)
- Watergang & aan de oppervlakte (Wtz)

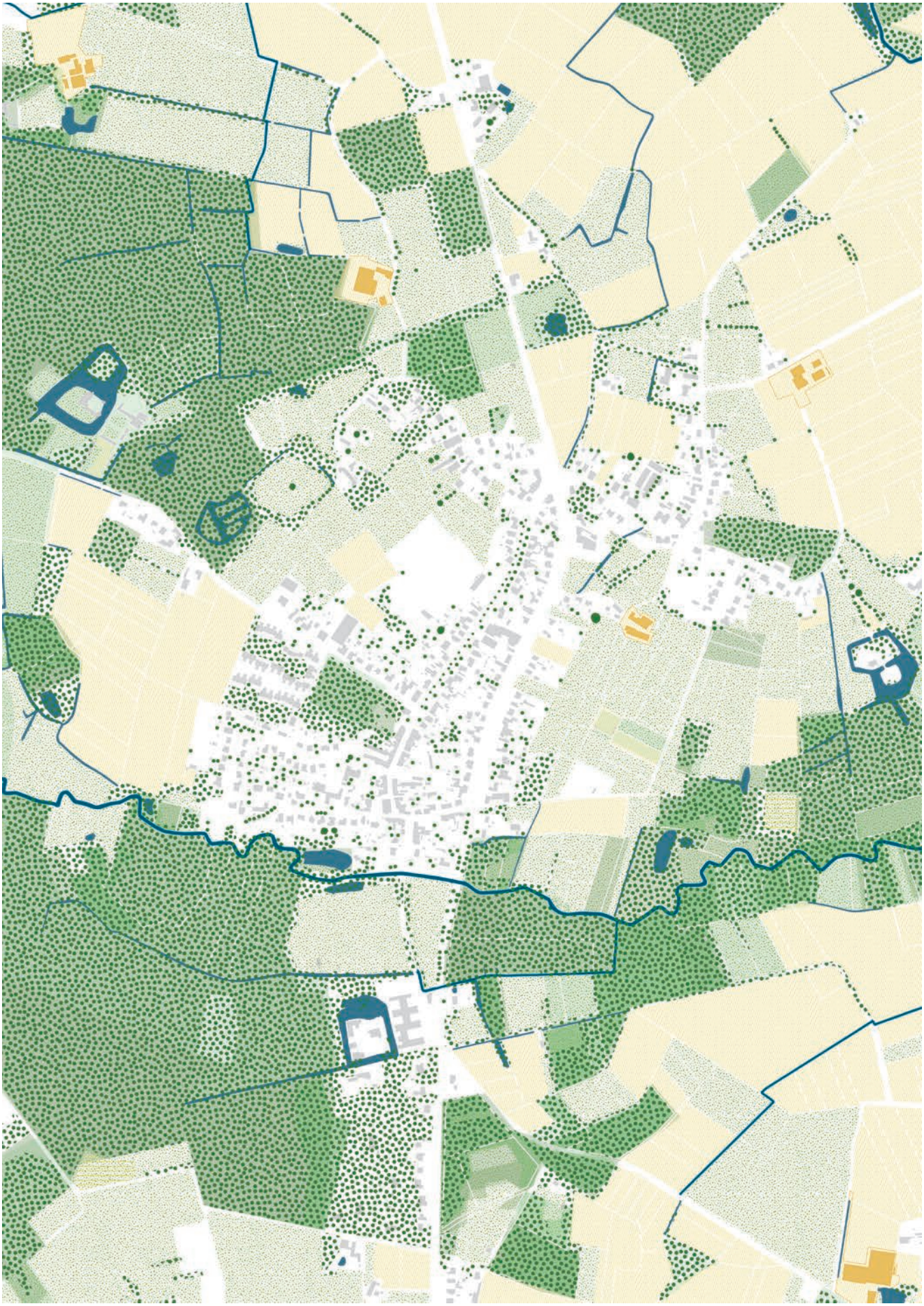
Landuse

- graslanden en weides
- akkers
- bos & bomen
- landbouwbedrijven

Specifieke beschermingszones

- BWK waardevol tot zeer waardevol
- BWK fauna
- Bosreservaten
- Bosreferentiegebieden
- Meest Kwetsbare Waardevolle Bossen
- Natura 2000-gebieden
- VEN-gebieden
- Landbouwgebruikspercelen met hoge natuurwaarde

0 200 m



WATER

- Qua water speelt uiteraard de vallei van de Vliet (Grote Molenbeek) een grote rol voor Lippelo. Deze waterloop is beeldbepalend en grensstellend aan de kern. De vallei van de Vliet, en de aftakking van de Slootloop, heeft een groot waterbergend vermogen. Deze vallei maakt deel uit van het Masterplan Oppuurs-Lippelo-Vlietvallei. In het Masterplan wordt het groene karakter van deze omgeving behouden en versterkt.

- Binnen deze vallei wordt ook de nodige ruimte aan het water geboden. Een uitzondering hierop zijn de percelen van de rijvereniging (die hoger gelegen zijn), de omgeving van het Gravenkasteel, en de kruisting van Lippelodorp met de Doelstraat.

- De agrarische gronden ten westen van de dorpskern van Lippelo kennen, rondom de aanwezige grachtenstructuur ook een pluviaal overstromingsgevaar. Ten zuiden van de dorpskern, richting Hof te Melis, is er ook sprake van een middelgrote kans op fluviale overstromingen. De meerderheid van de overige overstromingsgevoelige gebieden bevindt zich in het open landschap ten westen van de kern. Hier is het het bosgehied en de grachtenstructuur in het landbouwlandschap waarin het water geborgen wordt. De impact van deze overstromingen ten aanzien van de bebouwde ruimte is beperkt.

- Binnen het bebouwd weefsel van Lippelo is het overstromingsrisico eerder beperkt. Enkele kleinschalige binnengebieden zijn hier te vermelden: de omgeving tussen Wipheide en de Oppuurseweg, en een beperkt gebied ten zuid-oosten van de Breutheide (aan de sportcluster).

- Enkele straten worden eveneens opgemerkt op dit kaartbeeld, met name de N17, en de zuidelijke Kasteeldreef.

- Buiten dit kaartbeeld, maar zeker niet onbelangrijk, is het overstromingsgevaar aanwezig in de omgeving Hof ter Bollen. Hier loopt de Kleine Molenbeek doorheen het woonpark, wat leidt tot een middelhoge kans op zowel fluviale en pluviale overstromingen. Ten noorden en ten zuiden van dit woonpark werden ook signaalgebieden aangeduid. Verder ruimtebeslag in deze omgeving is allerminst aangewezen.

Overstromingsgevoeligheid

- Waterloopsegmenten (Wlas)
- Watergang & aan de oppervlakte (Wtz)
- Signaalgebieden

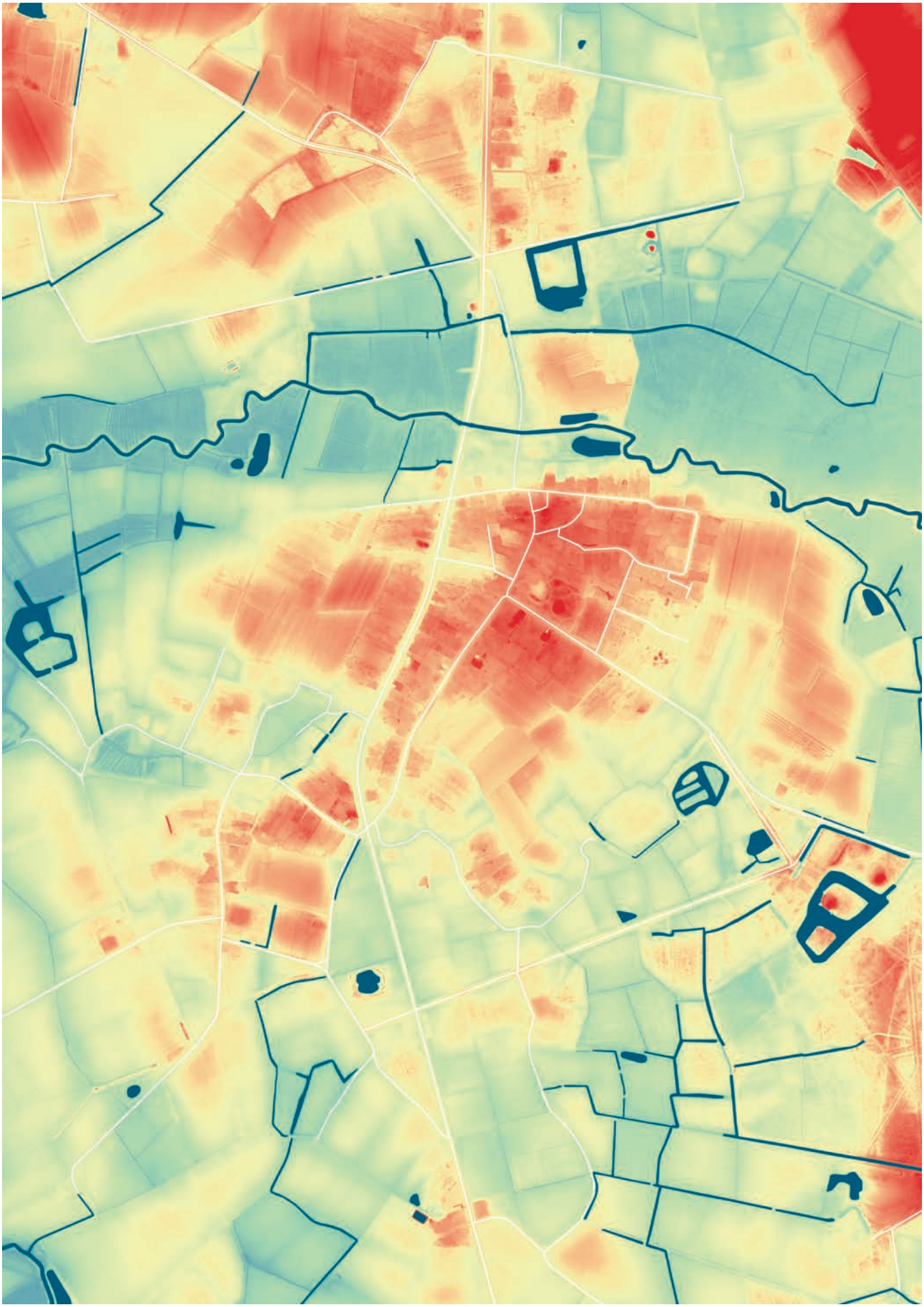
Pluviaal overstromingsgevaar

- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

Fluviaal overstromingsgevaar

- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

0 200 m



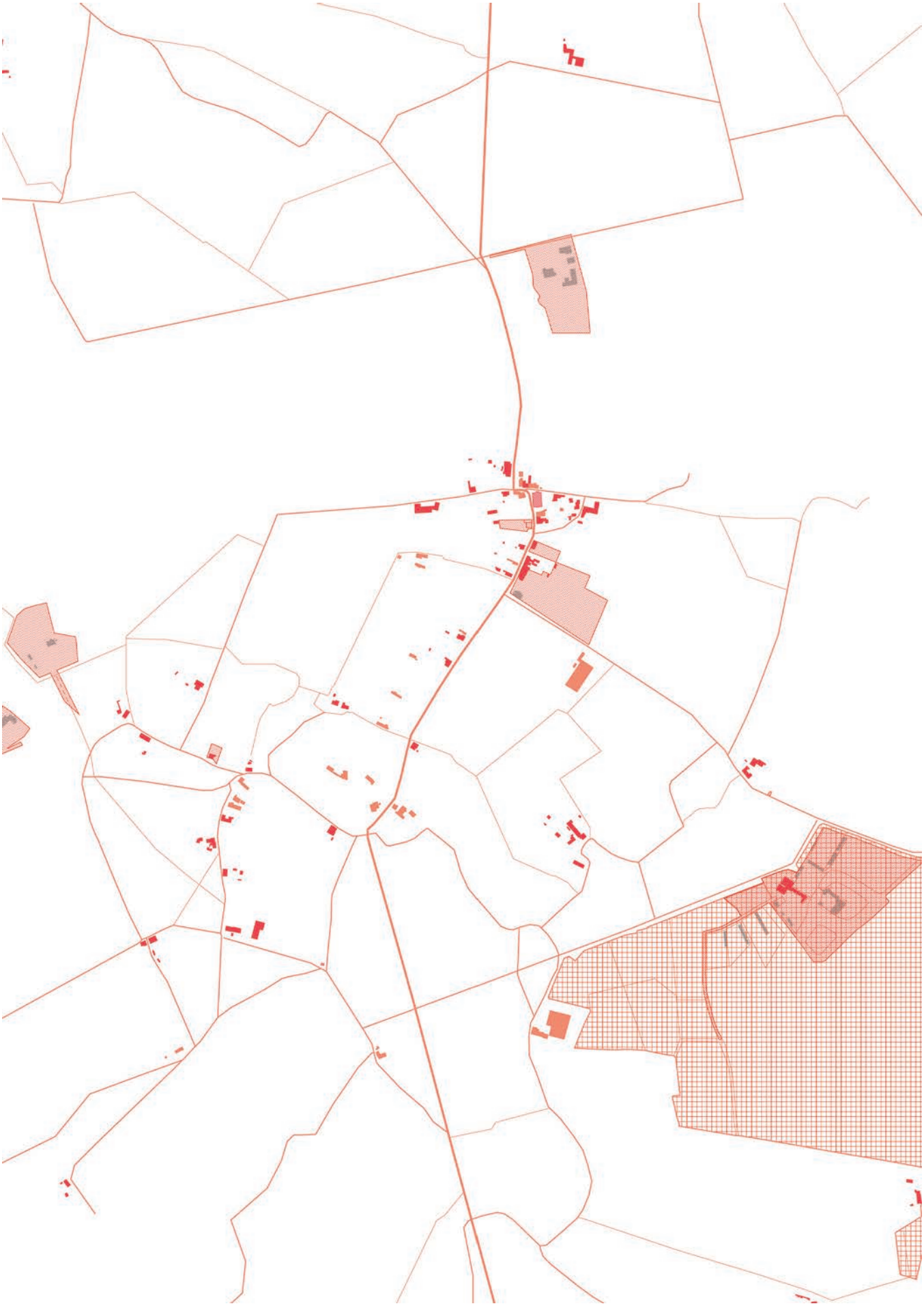
Hoogtemodel
Lippelo

> 8,8	meter
7,6	meter
7,2	meter
6,6	meter
6	meter
5,6	meter
4,6	meter
< 1,6	meter

0 200 m

HOOGTEMODEL

- Lippelo is gelegen op een relatief hoger gelegen landschap, met een hoogte van gemiddeld 7 à 8 meter.
- Ten oosten is de vallei van de Grote Molenbeek en Slootloop duidelijk in het landschap. De vallei heeft een terreinhoogte tussen 4,5 en 5,5 meter hoogte. De omgeving ten westen van het Gravenkasteel, waar de rijvereniging actief is, is opvallend hoger gelegen in deze vallei.
- Ten westen van de kern van Lippelo helt het landschap opnieuw af. Ten zuiden zijn, op grondgebied Londerzeel, de hoger gelegen landschappen zichtbaar. Op deze sterk hellende grens bevinden zich voornamelijk bossen.
- De zuidelijk gelegen akkers, welke een opmerkelijk overstromingsgevaar kennen, zijn duidelijk lager gelegen dan het omliggende landschap.



HISTORIEK

- Zoals zichtbaar op de Atlas der Buurtwegen is Lippelo is gelegen aan de historische route tussen Dendermonde en Mechelen.

- Het oudste deel van de kern is de kerkomgeving, van waaruit Lippelo verder groeide. Deze kerkomgeving bevindt zich op het kruispunt tussen de oost-west-georiënteerde route en de noord-zuid-georiënteerde chemin.

- Van deze historische dorpskern zijn tot op heden nog steeds verschillende gebouwen bewaard gebleven. Ook in de meer verspreide bebouwing, rondom de Oppuurseweg, zijn nog verschillende gebouwen van voor 1945 behouden.

- Lippelo omvat als kern tamelijk wat erfgoedobjecten. Het meest markante erfgoedgeheel is het Hof ter Melis, gelegen aan de Kasteeldreef ten zuid-westen van de kern van Lippelo. Dit kasteelcomplex is gelegen in Lippelobos en werd, samen met een gedeelte van het bos, in 1984 beschermd als cultuurhistorisch landschap. Het algemeen belang dat deze bescherming verantwoordt, steunt op de historische, esthetische en wetenschappelijke (i.c. natuurwetenschappelijke) waarde van het geheel. Het bebouwde complex van het Hof ter Melis zelf is opgenomen in de vastgestelde inventaris.

- Naast het Hof ter Melis zijn in de bredere omgeving van Lippelo nog verschillende kasteeldomeinen, hoven en statige hoeves opgenomen in de vastgestelde inventaris. Deze objecten hebben een erfgoedwaarde, maar werden om uiteenlopende redenen niet beschermd.

- In de kern van Lippelo zelf zijn nog verschillende erfgoedobjecten verzameld. De Sint-Stefaankerk zelf werd beschermd in 1998 omwille van haar historische (i.c. architectuurhistorische) waarde. Het orgel in deze kerk werd reeds eerder, in 1975, beschermd als monument.

- Verder werden nog enkele andere, vaak maatschappelijke, gebouwen opgenomen in de vastgestelde inventaris: het voormalige gemeentehuis, de voormalige meisjes- en jongensscholen met onderwijzerswoning, een zusterhuis, een herenhuis. Enkele vastgestelde objecten verdwenen in het verleden, zoals de afspanning en de pastorie.

BEWEGINGEN & VOORZIENINGEN

- De hoofdas doorheen Lippelo is de N17. Deze provinciale baan is de meest relevante verbindingsas van de kern met haar omgeving en vormt een hoogdynamische infrastructuur in een verder laagdynamische kern.

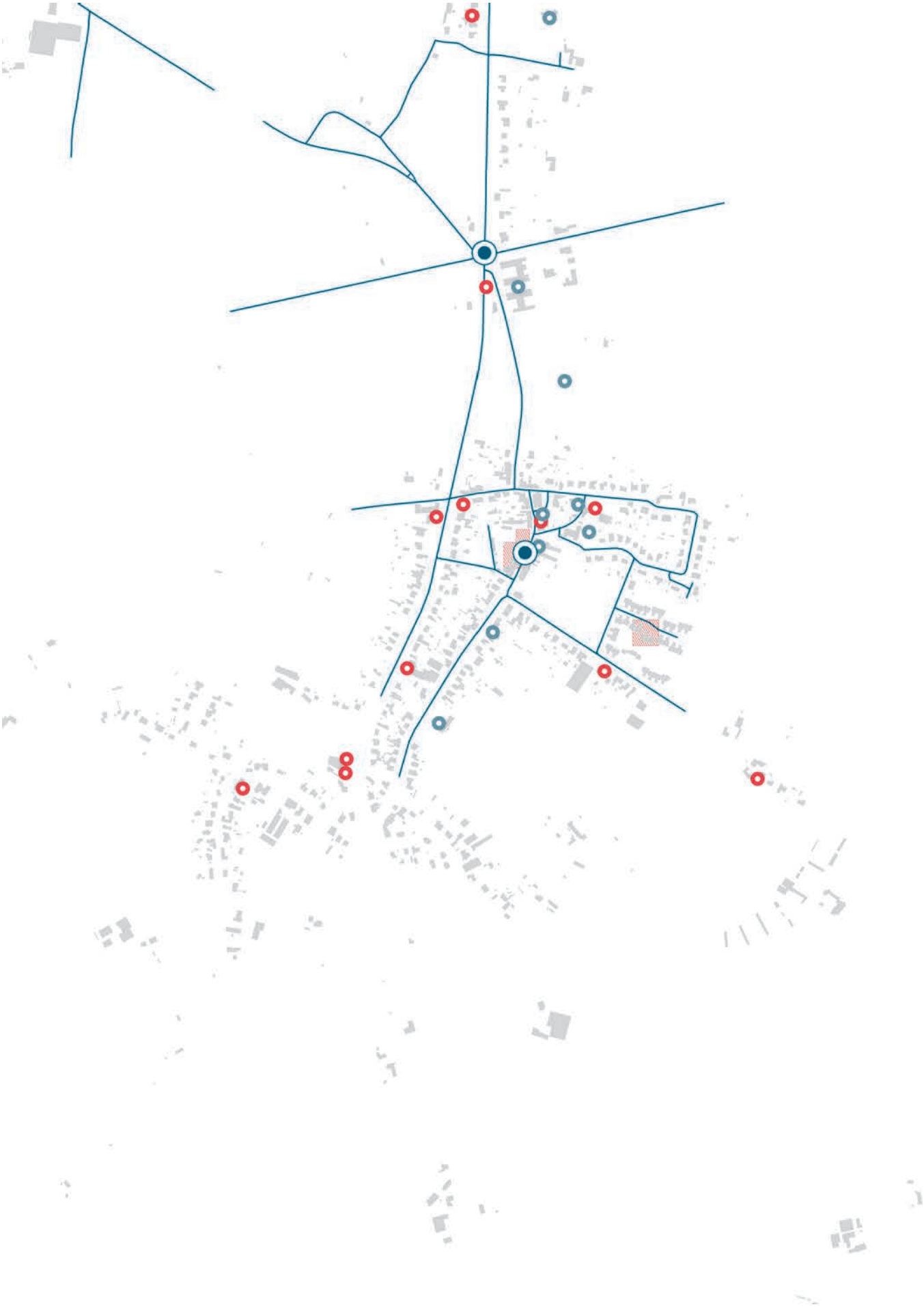
- Ten zuiden van de N17 bevindt zich de eigenlijke kern van Lippelo, aan Lippelodorp welke deels parallel loopt met de N17.

- Deze dorpsas Lippelodorp verzamelt de meeste maatschappelijke diensten en voorzieningen. In de omgeving van de kerk zijn verschillende voorzieningen in nabijheid van elkaar terug te vinden, maar zij zijn ruimtelijk eerder los van elkaar gelegen. Een geöptimaliseerde ruimtelijke inrichting van deze omgeving zou voor Lippelo een grote meerwaarde betekenen.

- Ten westen van de kerkomgeving bevindt zich een sportcluster. Ten oosten, aan de kruising met de N17, bevindt zich het woonzorgcentrum van Armonea. Ten noorden van de N17 is de begraafplaats gelegen in een verder open landschap.

- Lippelo telt verschillende trage wegen, het merendeel hiervan is gelegen in het buitengebied. Zij vormen een interessant recreatief netwerk voor wandelaars. Ook in de kern, doorheen het bebouwd weefsel en dan met name bij Koningsvelden, zijn ook trage wandel- en fietswegen terug te vinden. Deze vormen informele doorsteken in het weefsel.

- Het buitengebied van Lippelo kent daarnaast ook verschillende landbouwwegen. Hoewel deze wegen uiteraard in functie staan van de productieve agrarische ruimte, hebben zij als informele wandelroutes ook een zekere waarde. Dit kan echter niet in de weg staan van de landbouwfunctie.



HANDEL & DIENSTEN

- Lippelo is kleine, laagdense kern: slechts op zeer beperkte locaties bevindt bewoning zich in dichte nabijheid tot elkaar. Centraal op Lippelodorp bevindt zich een kleine groep rijwoningen en verder is ook de wijk aan Koningsvelden op te merken. Het gaat hier om zeer kleine oppervlaktes waar adrespunten zich concentreren in een straal ten opzichte van elkaar.

- De kern is voorzien met twee bushaltes: één ter hoogte van het woonzorgcentrum aan de N17 en één in Lippelodorp, ter hoogte van de lokale basisschool. Desondanks dit kleine aantal kan toch gesteld worden dat de eigenlijke kern zelf tamelijk goed ontsloten wordt. Door de strategische plaatsing van vooral deze halte in de dorpskern, hebben quasi alle woningen ten zuiden van de N17 een bushalte op maximaal 500 meter afstand. Ten noorden van de N17 is de ontsluiting op het openbaar vervoer minder nabij. De woningen aan en rond de Oppuurseweg zijn verderaf gelegen van bushaltes.

- De kern van Lippelo kent verschillende handelszaken, waarvan slechts een beperkt aantal zich richt op dagelijkse benodigdheden. Er zijn verschillende horecazaken in en rond de kern aanwezig, alsook secundaire en tertiaire handelszaken zoals een autogarage, bloemen- en kledingszaak, vastgoedmakelaar, ... Verder situeren zich aan de N17 ook enkele zaken die inspelen op het doorrijdend verkeer, zoals een tankstation en broodjeszaak.

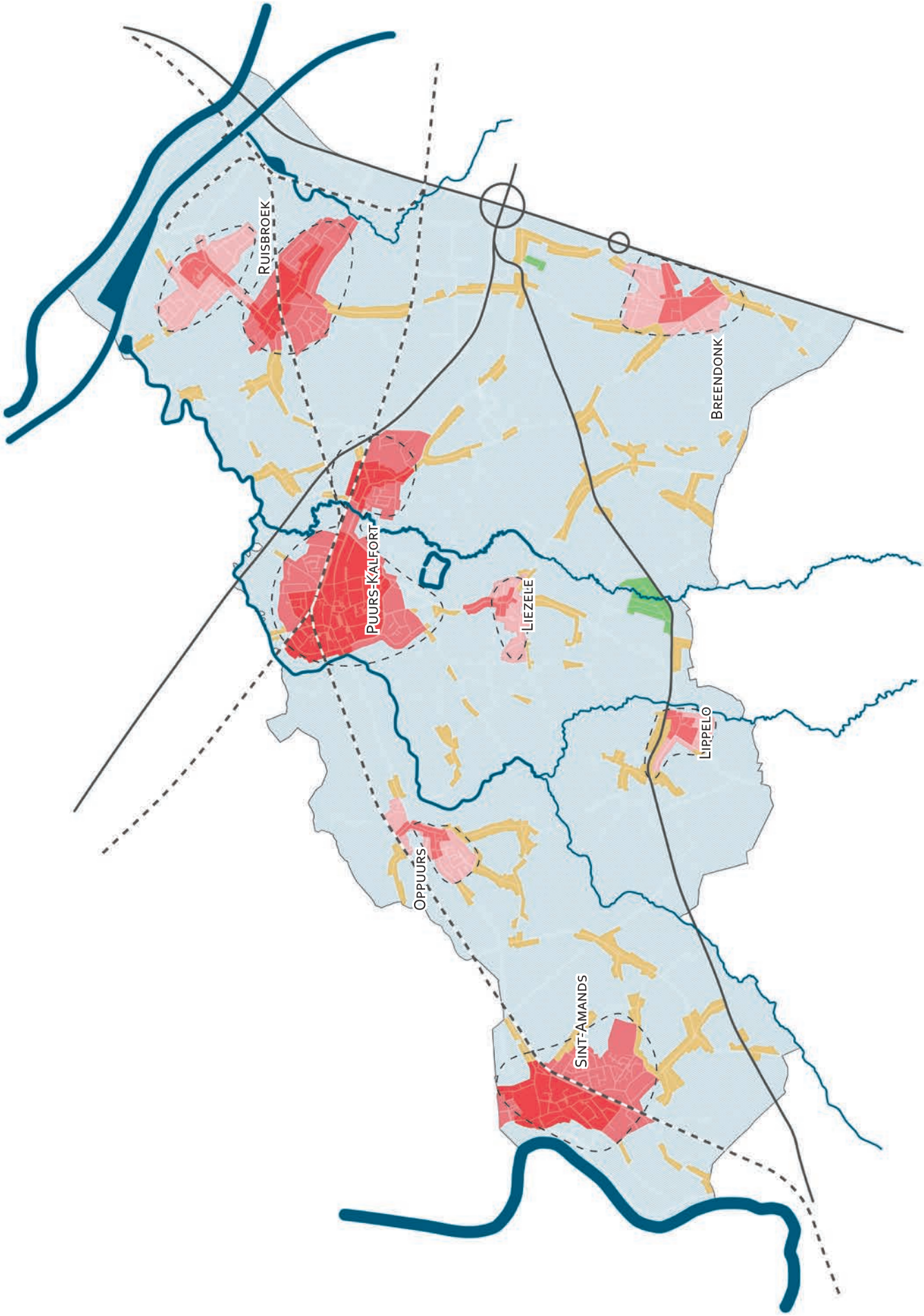
- De kern omvat voor haar omvang toch verschillende diensten. De kern omvat niet alleen voorzieningen zoals een school, kerk, woonzorg- en gemeenschapscentrum, maar ook andere (privaat georganiseerde) diensten zoals kinderopvang zijn aanwezig.

WOONMILIEUS EN HUN TRANSFORMATIES

WOONMILIEUS EN HUN TRANSFORMATIES

Na het overlopen van bovenstaande thematische synthesekaarten maken we een doorslag naar woonmilieus. Deze worden gedefinieerd op gemeenteniveau, besproken vanuit hun eigenschappen (kansen en knelpunten), om vervolgens per woonmilieus een set aan interessante en kansrijke ontwerptools voor te stellen. De afbakening van de woonmilieus is dus een oefening om de verschillende uitdagingen op maat van de omgeving en de buurt aan te gaan. In het afbakenen van de woonmilieus wordt rekening gehouden met de kansrijkheid van elk milieu om bij te dragen aan de doordachte opvang van groei enerzijds, of om anderzijds de open ruimte te versterken. Hierbij vormen de brede toekomstperspectieven uiteraard een belangrijk kader. Tevens dienen de tien gebiedsdekkende analysekaarten ook als onderlegger bij deze afbakening. Tot slot wordt bij het definiëren van de verschillende woonmilieus ook uitgegaan van de ambities en strategieën uit de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte en Mobiliteit en werden zij afgetoetst met de gemeente.

Als eerste worden de woonmilieus geprojecteerd op het volledige grondgebied van Puurs-Sint-Amands. Vervolgens wordt per woonmilieu een analyse gemaakt van de kansen en aandachtspunten die er gelden. Dit doen we telkens op basis van een 'typetegel' voor dat woonmilieu. Dit zijn tegels waarop we een fictieve omgeving in beeld brengen, gebaseerd op de eigenschappen en het ruimtegebruik dat in een bepaald woonmilieu courant is. De tegels geven uiteraard géén reële omgeving weer: ten eerste gaat het telkens over meer dan één specifieke omgeving per tegel (dus het zou onmogelijk zijn om hier concrete uitspraken te doen op een bestaande omgeving), en ten tweede is het vooral de bedoeling om op een abstract niveau een gerichte analyse te doen (en dus niet om gebiedsspecifieke uitspraken te doen over de eigenlijke inrichting van een bepaald gebied). Vanuit de kansen en aandachtspunten van elk woonmilieu, worden vervolgens een reeks kansrijke ontwerptools voor dat woonmilieu aangereikt. Met deze ontwerptools wordt duidelijk aangegeven hoe deze milieus kunnen transformeren met respect voor de kwaliteiten van de omgeving en de ruimtelijke gevoeligheden die er gelden. De ontwerptools geven de gemeente een idee van hoe zij in de toekomst met bepaalde vraagstukken kunnen omspringen. Het zijn handvaten om doordacht om te springen met de schaarse ruimte.


Ruisbroek
Breendonk
Puurs-Kalfort
Liezele
Lippelo
Oppuurs
Sint-Amands

WOONMILIEUS

- *Uitgeruste kern*
  - *Uitbreidingen en verkavelingen bij de uitgeruste kern*
- *Landelijke kern*
  - *Uitbreidingen en verkavelingen bij de landelijke kern*
- *Linten en gehuchten*
- *Niet-kerngebonden verkavelingen*
- *Buitengebied*

met een zekere verdichtingsopgave

zonder enige verdichtingsopgave

0 1 2 km

ATELIER ROMAIN

LEGENDE:

Aanduiding verband met ambities uit strategische visie

bij aanduiding kansrijke ontwerptools per woonmilieu

Groenblauwe structuren als uitgangspunt

Landbouw en landschap

Trage wegen koppelen aan het groenblauwe netwerk

Duurzaam verbinden volgens het STOP-principe

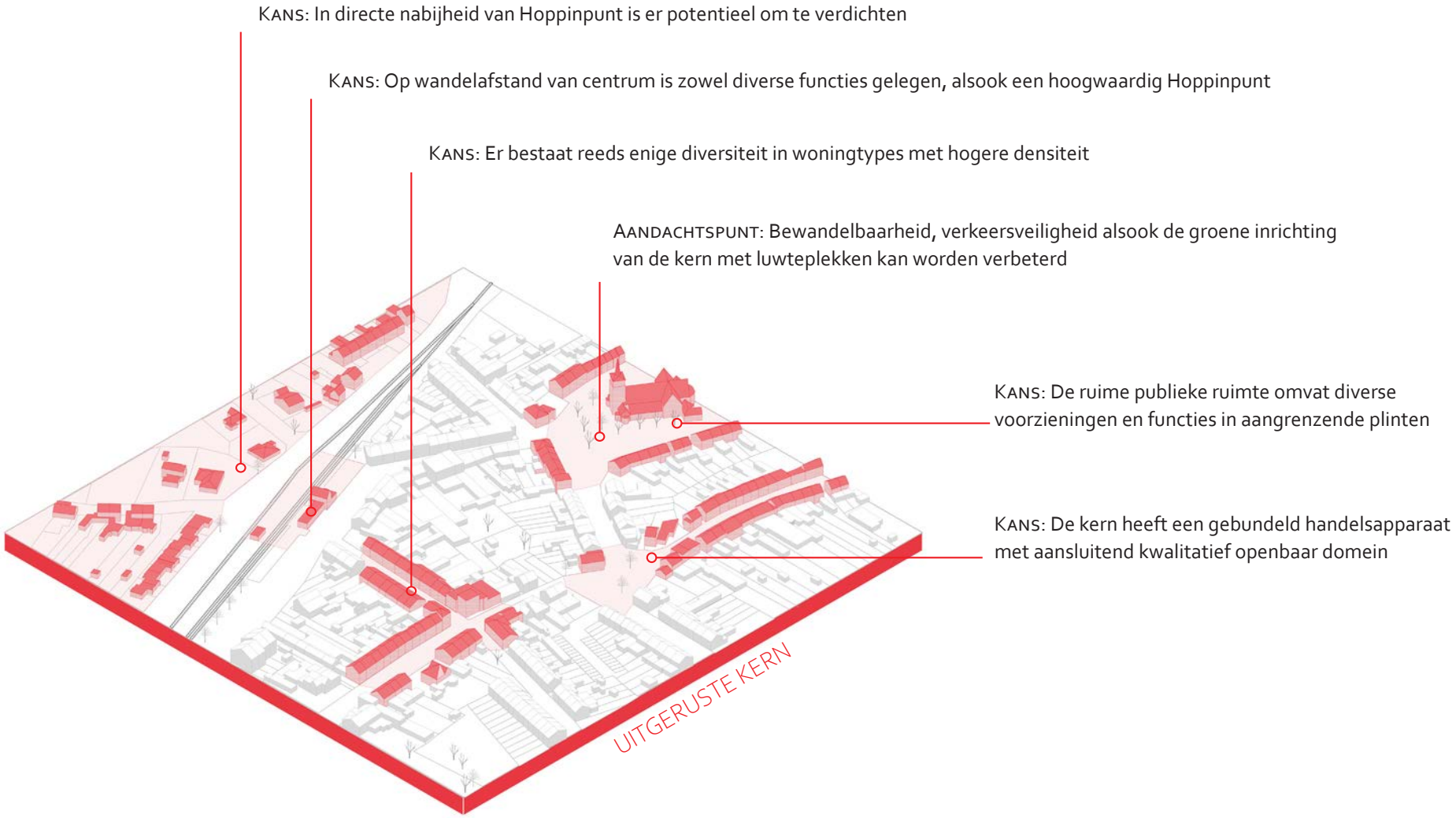
Levenslang en intergenerationeel wonen

Voorzieningen als drager: centraal en bereikbaar wonen

Ruimtelijk rendement op bedrijventerreinen

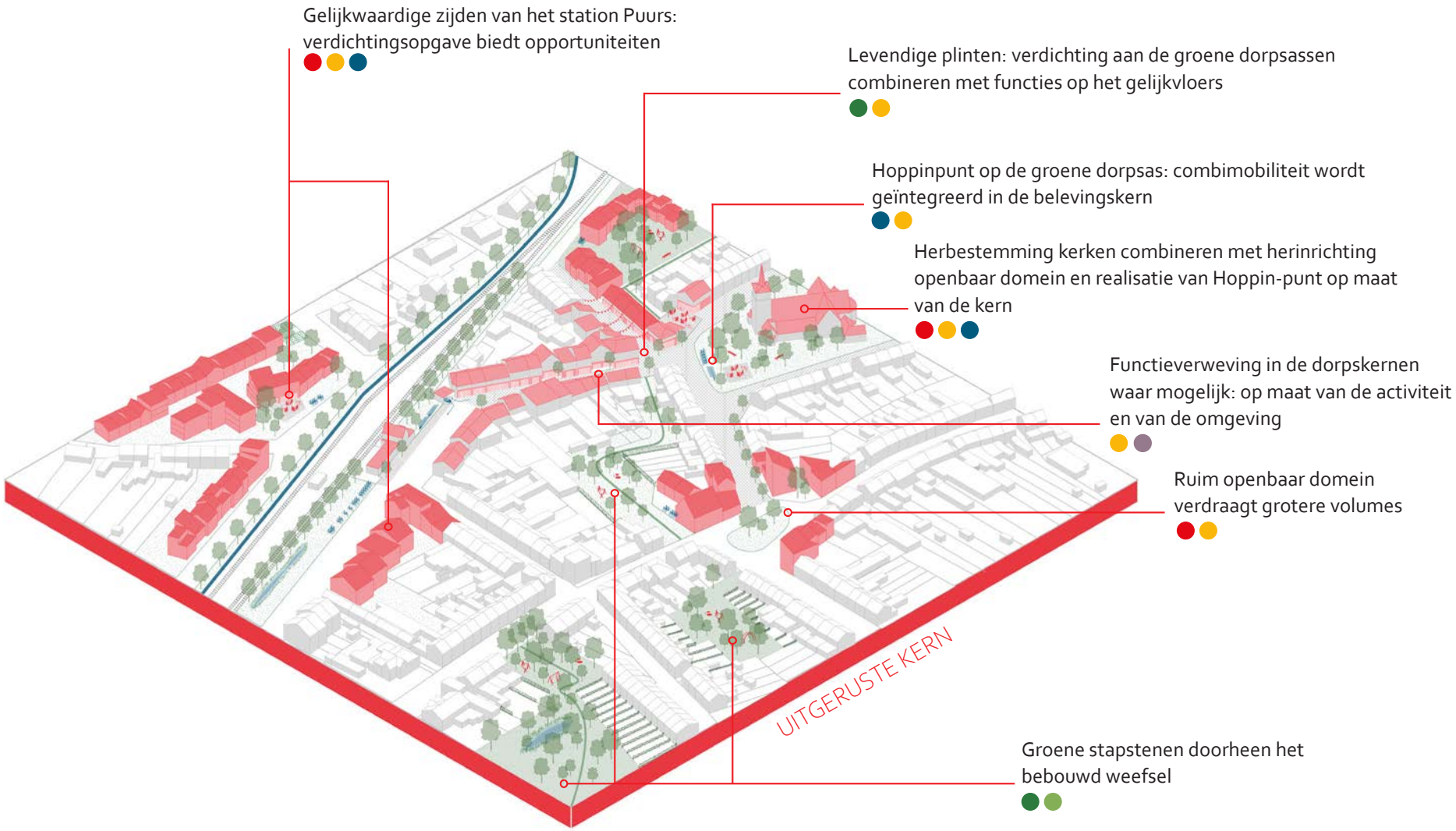
TYPETEGEL: UITGERUSTE KERN

EIGENSCHAPPEN VAN DE UITGERUSTE KERN



Typetegels brengen een fictieve omgeving in beeld: het zijn geen uitvoeringsgerichte ontwerpen!

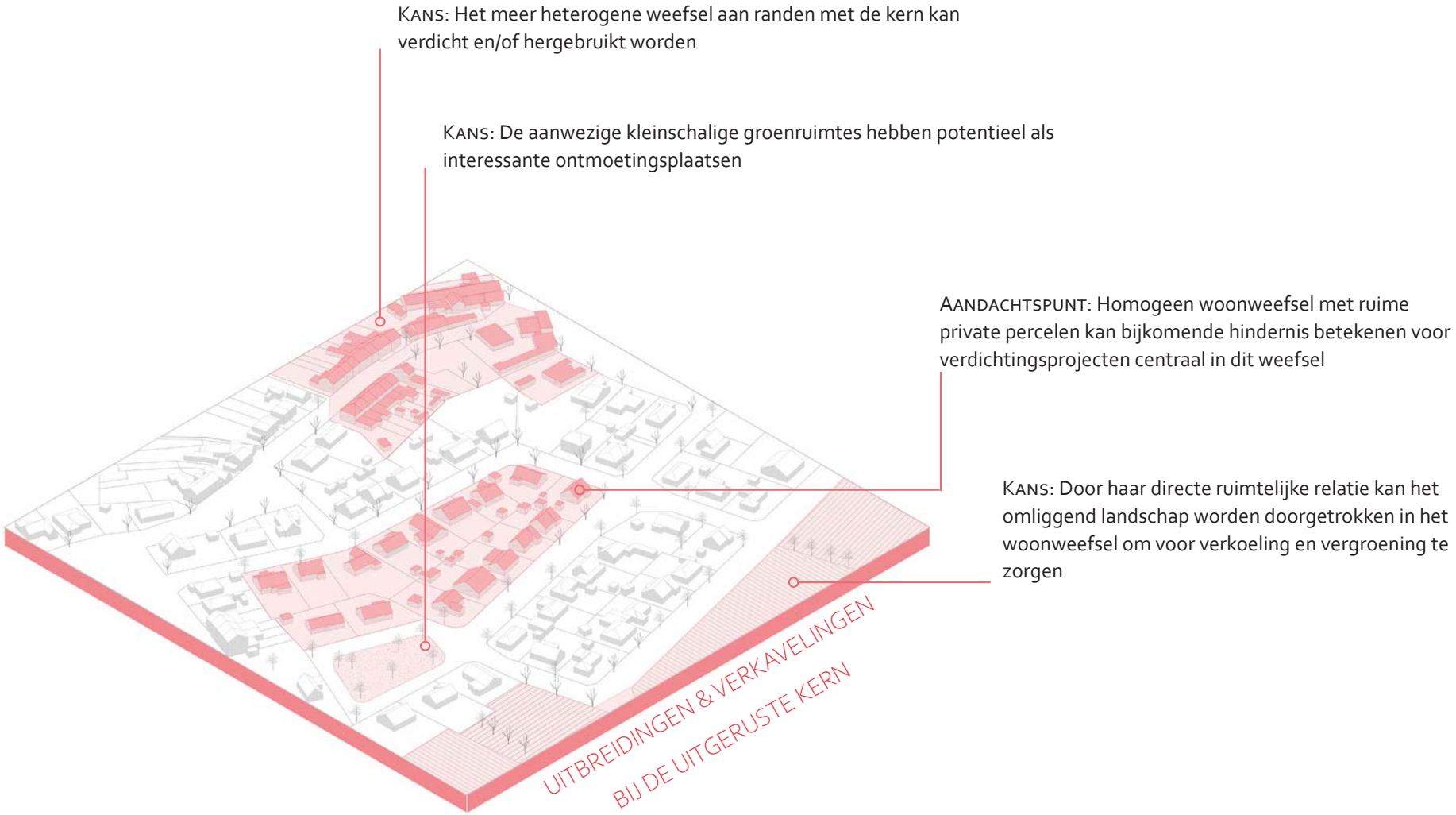
KANSRIJKE ONTWERPTOOLS VOOR DE UITGERUSTE KERN



Typetegels brengen een fictieve omgeving in beeld: het zijn geen uitvoeringsgerichte ontwerpen!

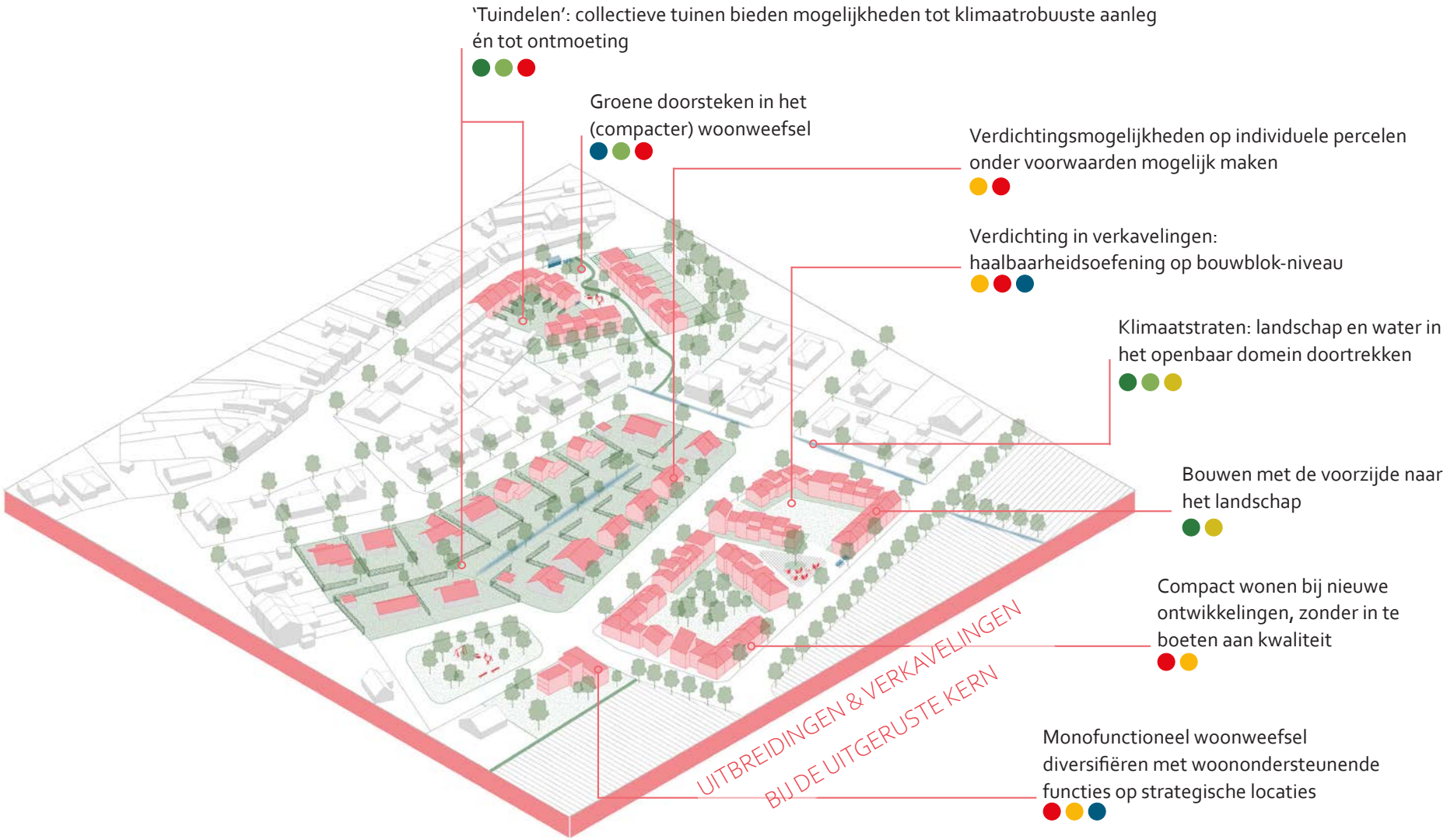
TYPETEGEL: UITBREIDINGEN EN VERKAVELINGEN BIJ DE UITGERUSTE KERN

TYPETEGEL: EIGENSCHAPPEN VAN DE UITBREIDINGEN EN VERKAVELINGEN BIJ DE UITGERUSTE KERN



Typetegels brengen een fictieve omgeving in beeld: het zijn geen uitvoeringsgerichte ontwerpen!

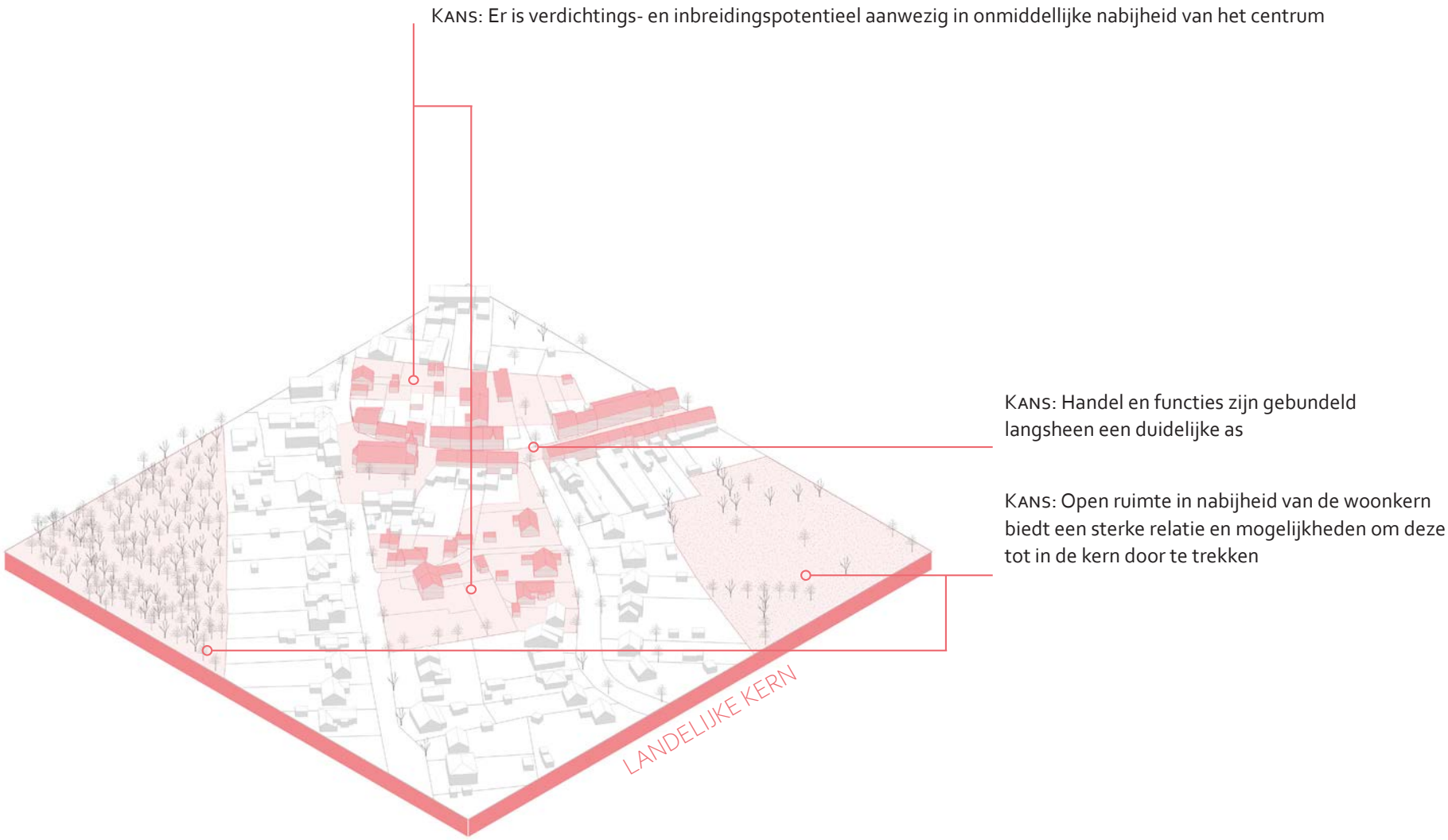
TYPETEGEL: KANSRIJKE ONTWERPTOOLS VOOR DE UITBREIDINGEN EN VERKAVELINGEN BIJ DE UITGERUSTE KERN



Typetegels brengen een fictieve omgeving in beeld: het zijn geen uitvoeringsgerichte ontwerpen!

TYPETEGEL: LANDELIJKE KERN

TYPETEGEL: EIGENSCHAPPEN VAN DE LANDELIJKE KERN



Typetegels brengen een fictieve omgeving in beeld: het zijn geen uitvoeringsgerichte ontwerpen!

TYPETEGEL: KANSRIJKE ONTWERPTOOLS VOOR DE LANDELIJKE KERN

Hoppinpunt op de groene dorpsas: combimobiliteit wordt geïntegreerd in de belevingskern

Experimenteren met kernversterkende functies in (voormalig) religieus erfgoed

Kleinschalige meergezinswoningen met levendige plinten in onmiddellijke nabijheid van Hoppin-punt

Ruimte voor water koppelen aan trage doorsteken doorheen de dorpskern

Trage wegen verbinden de dorpskern en het omliggende landschap

Compacte woonvormen vragen collectieve, ruimtebesparende parkeeroplossingen

Vrijwaren van zichten en ruimte door het potentieel programma van meerdere aaneengesloten percelen haaks en compact te bouwen

Totaal-opgave voor onregelmatige perceelsstructuur: compact bouwen in de dorpskern

Bouwvrije strook voor percelen die aansluiten op een zachte bestemming

Typetegels brengen een fictieve omgeving in beeld: het zijn geen uitvoeringsgerichte ontwerpen!

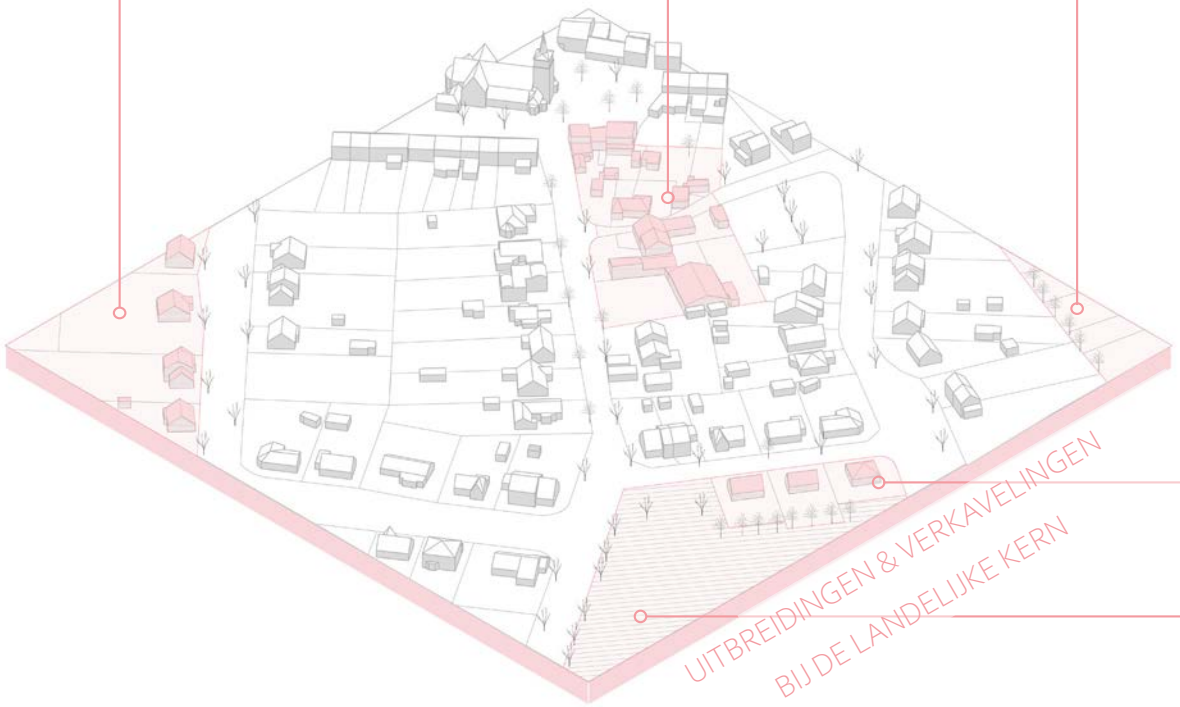
TYPETEGEL: UITBREIDINGEN EN VERKAVELINGEN BIJ DE LANDELIJKE KERN

TYPETEGEL: EIGENSCHAPPEN VAN DE UITBREIDINGEN EN VERKAVELINGEN BIJ DE LANDELIJKE KERN

AANDACHTSPUNT: Het verlies van waardevolle doorzichten op het achterliggend landschap houdt een risico in

KANS: In dit weefsel bestaan potentieel interessante hergebruik- of verwevingslocaties om kernversterkende projecten op te realiseren

KANS: Er is een heldere -bijna intuïtieve- afbakening van het omliggend landschap door middel van landschapselementen



AANDACHTSPUNT: Onbedachtzame aansnijding van open ruimte verhinderen

KANS: Het omliggend landschap is nabij gelegen en kan doorgetrokken worden tot in het woonweefsel

Typetegels brengen een fictieve omgeving in beeld: het zijn geen uitvoeringsgerichte ontwerpen!

TYPETEGEL: KANSRIJKE ONTWERPTOOLS VOOR DE UITBREIDINGEN EN VERKAVELINGEN BIJ DE LANDELIJKE KERN

'Tuindelen': collectieve tuinen bieden mogelijkheden tot klimaatrobuuste aanleg, tot verhoogde biodiversiteit én tot ontmoeting

Compact wonen bij nieuwe ontwikkelingen, zonder in te boeten aan kwaliteit door hogere graad aan collectiviteit

Alternatief autovrij netwerk aan trage doorsteken

Klimaatbestendige aanleg van openbaar domein en 'restruimtes'

Compacte woonvormen vragen collectieve, ruimtebesparende parkeeroplossingen

Open ruimte in woongebied vrijwaren middels het compacter realiseren van potentieel programma op naastliggende percelen

Vrijwaren van zichten en ruimte, en het realiseren van trage doorsteken, door het potentieel programma van meerdere aaneengesloten percelen haaks en compact te bouwen

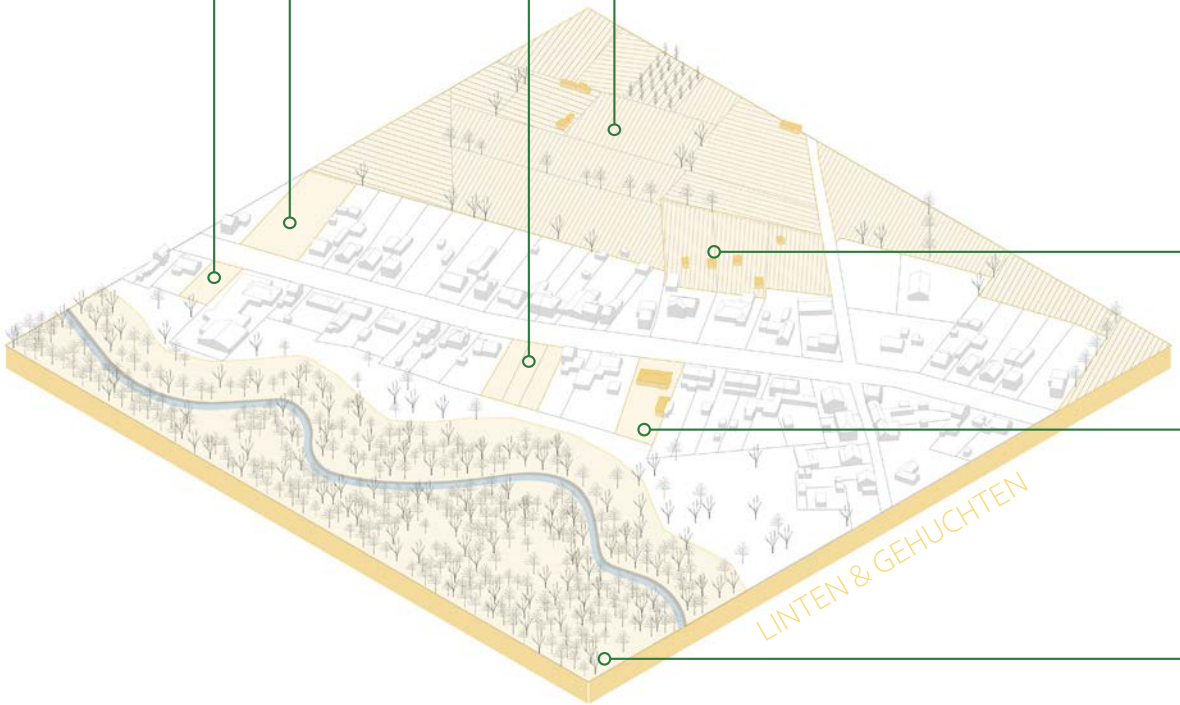
Typetegels brengen een fictieve omgeving in beeld: het zijn geen uitvoeringsgerichte ontwerpen!

TYPETEGEL: LINTEN EN GEHUCHTEN

TYPETEGEL: EIGENSCHAPPEN VAN DE LINTEN EN GEHUCHTEN

KANS: Onbebouwde percelen bieden (soms) waardevolle doorzichten op achterliggende open ruimte

KANS: De relatie tot de landbouw kan behouden blijven (en versterkt worden) gezien de onmiddellijke aanwezigheid van de landbouwlandschap, dat eigen is aan de omgeving



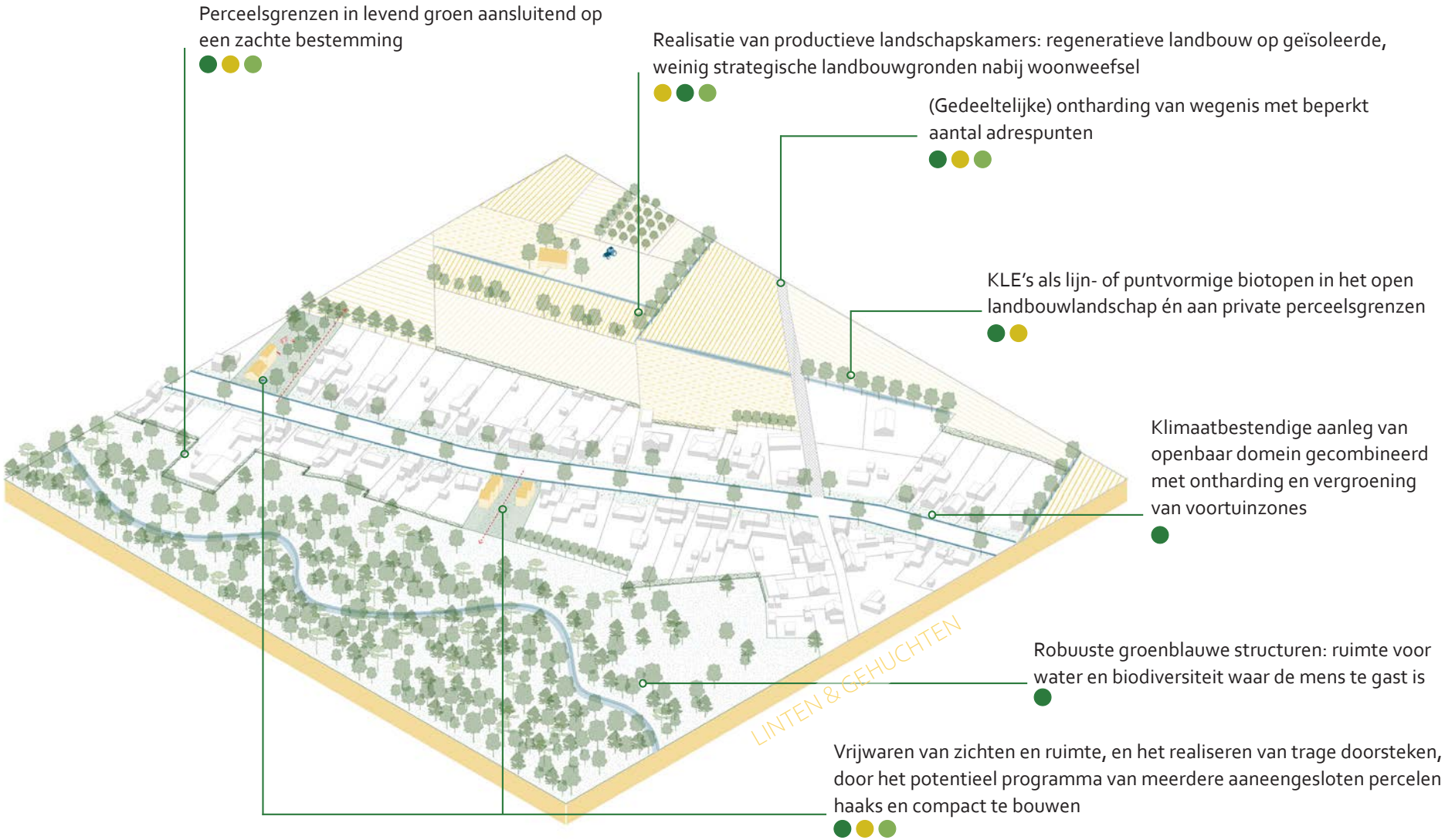
AANDACHTSPUNT: Vertuining en/of verpaarding van de aangrenzende landbouwpercelen vormt een onwenselijke trend

AANDACHTSPUNT: Het lint is een meer in zichzelf gekeerd woonmilieu (vaak) met een grote auto-afhankelijkheid

KANS: Robuuste en veerkrachtige groenblauwe ruimte steeds nabij: zorgt voor biodiversiteit, wateropvang, verkoeling en (waar mogelijk) gebruiksgroen

Typetegels brengen een fictieve omgeving in beeld: het zijn geen uitvoeringsgerichte ontwerpen!

TYPETEGEL: KANSRIJKE ONTWERPTOOLS VOOR DE LINTEN EN GEHUCHTEN



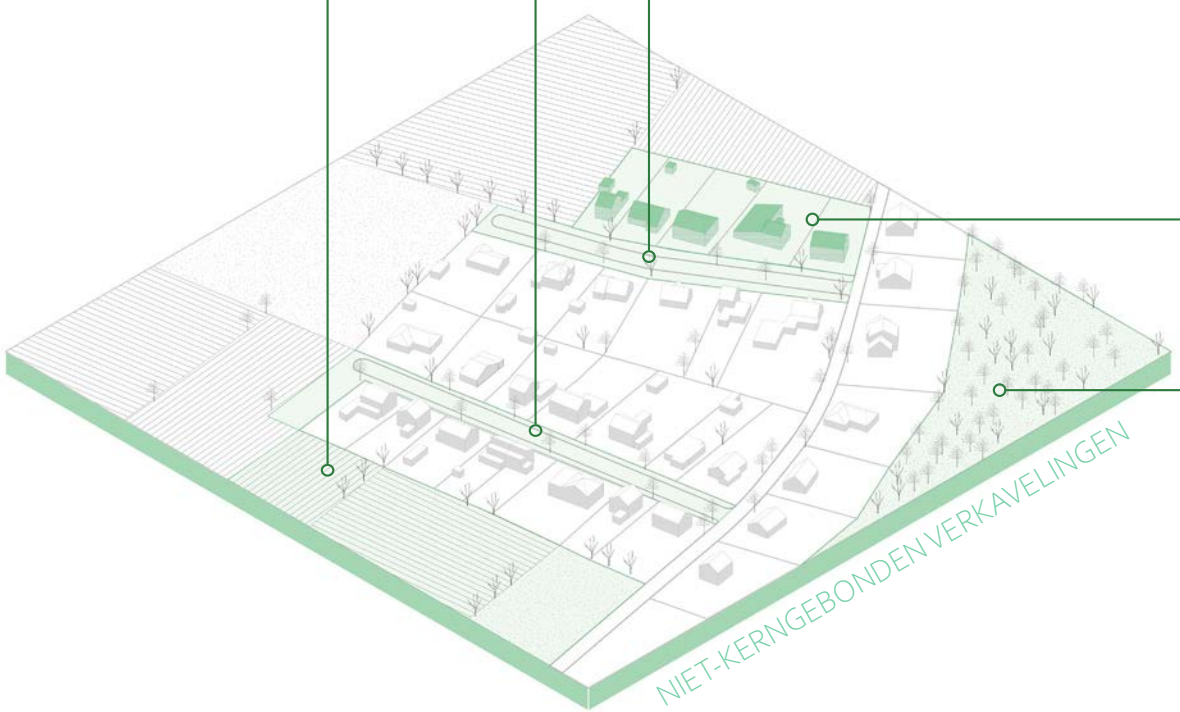
Typetegels brengen een fictieve omgeving in beeld: het zijn geen uitvoeringsgerichte ontwerpen!

TYPETEGEL: NIET-KERNGEBONDEN VERKAVELINGEN

TYPETEGEL: EIGENSCHAPPEN VAN DE NIET-KERNGEBONDEN VERKAVELINGEN

KANS: De relatie tot de landbouw kan behouden blijven (en versterkt worden) gezien de onmiddellijke aanwezigheid van de landbouwlandschap, dat eigen is aan de omgeving

AANDACHTSPUNT: Woonmilieu vereist (vaak kostelijke) infrastructuur, zoals verharde wegen & nutvoorzieningen, die quasi uitsluitend ten dienste staat van de onmiddellijk omwonenden

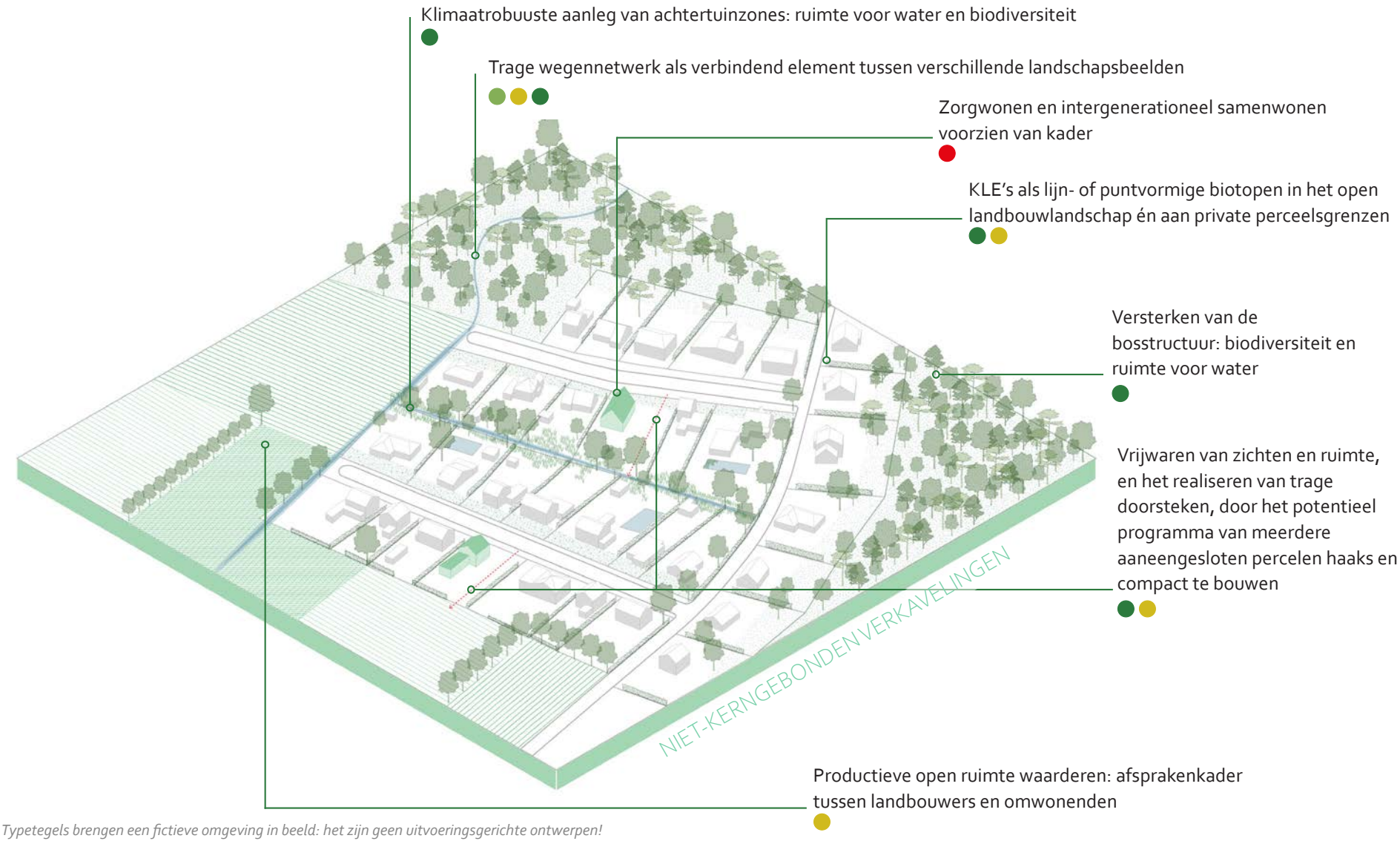


AANDACHTSPUNT: Het homogeen woonweefsel omvat erg ruime private percelen en kent algemeen een grote auto-afhankelijkheid

KANS: De bewoners leven in directe relatie tot het omliggend landschap dat ook voor verkoeling zorgt

Typetegels brengen een fictieve omgeving in beeld: het zijn geen uitvoeringsgerichte ontwerpen!

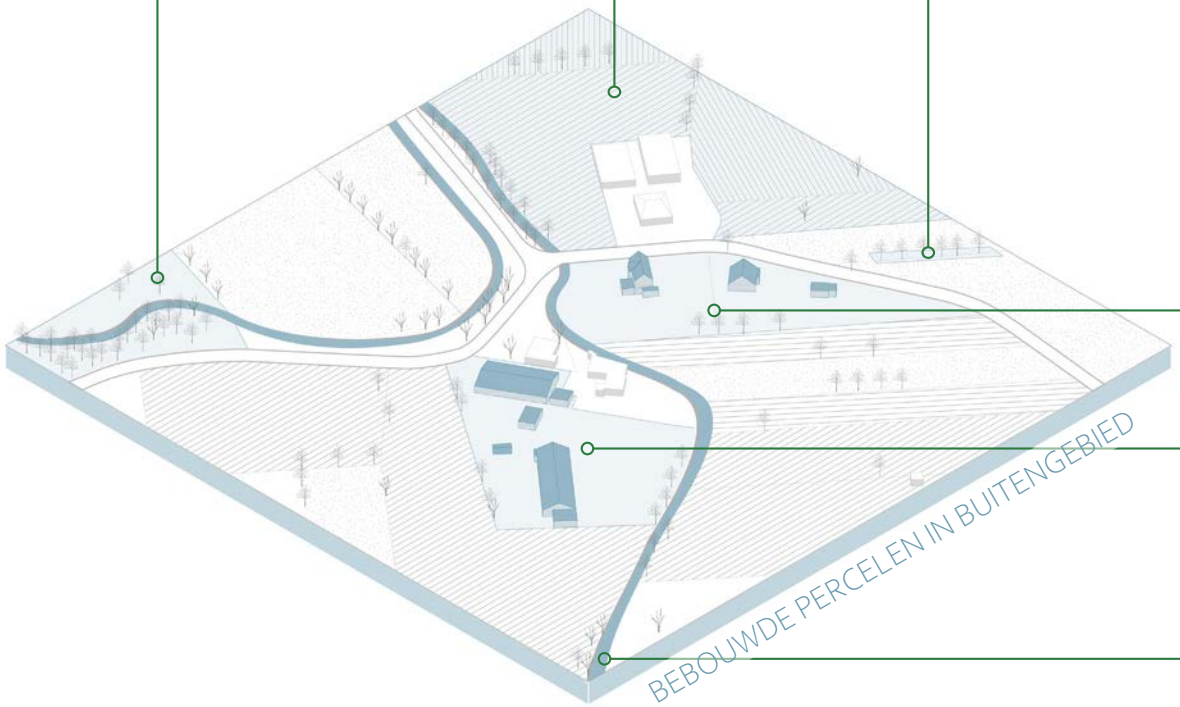
TYPETEGEL: KANSRIJKE ONTWERPTOOLS VOOR DE NIET-KERNGEBONDEN VERKAVELINGEN



Typetegels brengen een fictieve omgeving in beeld: het zijn geen uitvoeringsgerichte ontwerpen!

TYPETEGEL: BEBOUWDE PERCELEN IN BUITENGEBIED

TYPETEGEL: EIGENSCHAPPEN VAN DE BEBOUWDE PERCELEN IN BUITENGEBIED



KANS: De groenblauwe dooradering van het landbouwlandschap kan verder versterkt worden

KANS: Het robuuste landbouwlandschap is dominant aanwezig en versterkt het open karakter

KANS: Perceelsrandbegroeiing en kleine landschapselementen zijn (hier en daar) aanwezig in het landschap en kunnen verder worden uitgebreid als (punt- en lijnvormige) biotopen

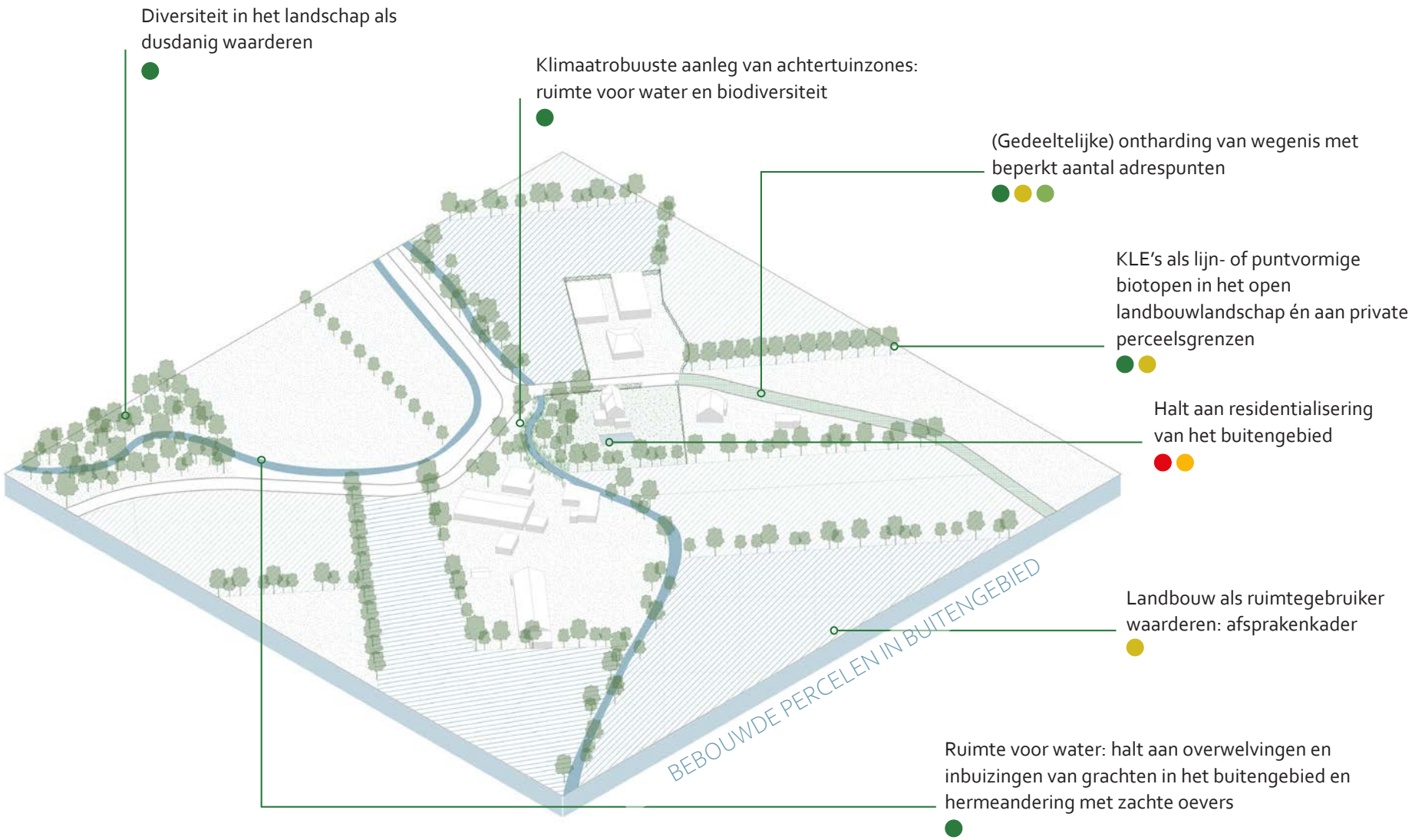
AANDACHTSPUNT: Aangroei van zonevreemde functies vormt een bedreiging voor de landbouw

KANS: De voedselproductie is door aanwezigheid van landbouwbedrijven zichtbaar in het landschap

KANS: Robuuste en veerkrachtige groenblauwe ruimte biedt bescherming aan de verspreide bebouwing

Typetegels brengen een fictieve omgeving in beeld: het zijn geen uitvoeringsgerichte ontwerpen!

TYPETEGEL: KANSRIJKE ONTWERPTOOLS VOOR DE BEBOUWDE PERCELEN IN BUITENGEBIED



Typetegels brengen een fictieve omgeving in beeld: het zijn geen uitvoeringsgerichte ontwerpen!

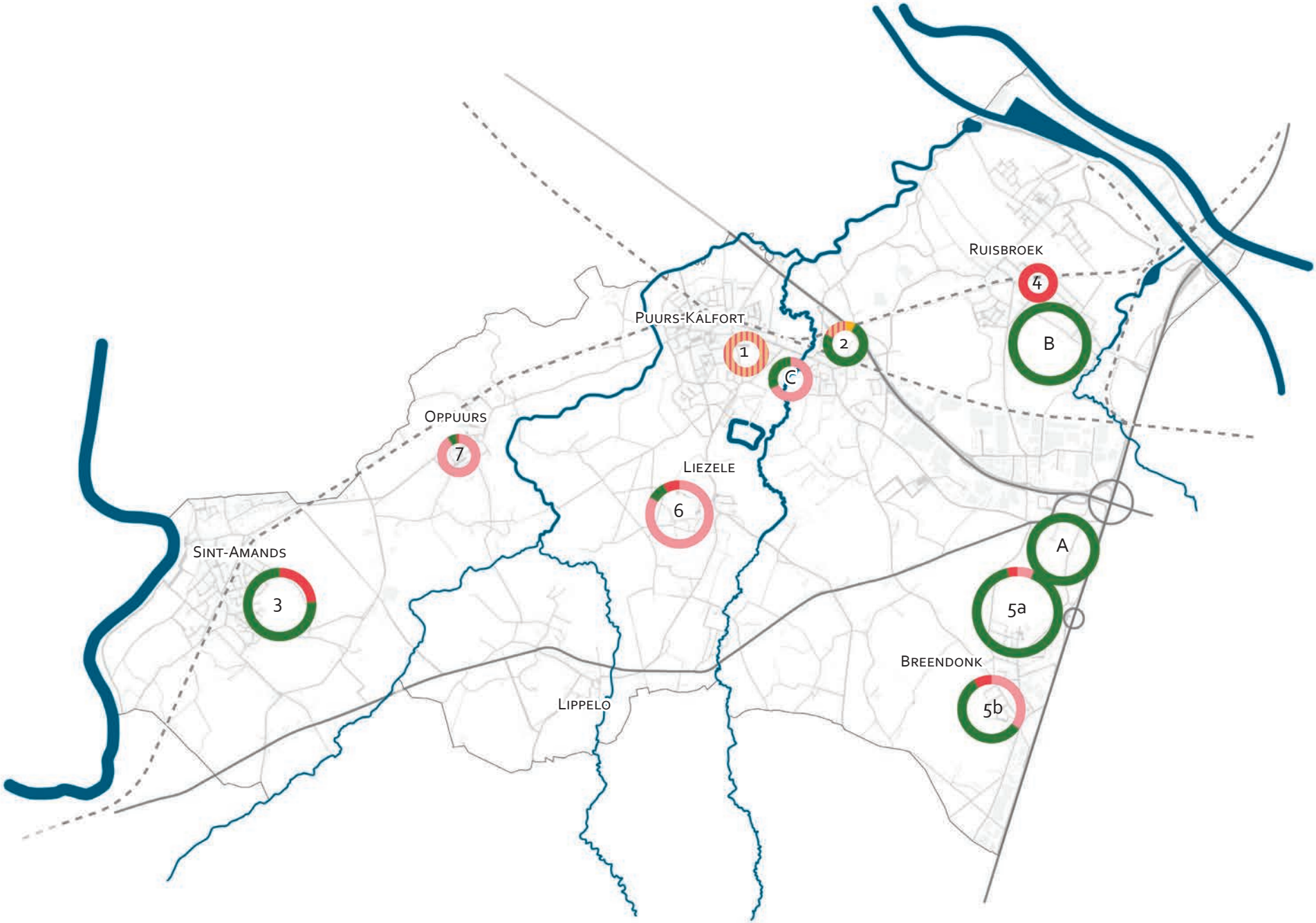
ZUINIG OMSPRINGEN MET WOONONTWIKKELING

ZUINIG OMSPRINGEN MET WOONONTWIKKELING

Met het Beleidsplan Ruimte en Mobiliteit wil de gemeente Puurs-Sint-Amands zuinig omspringen met de ruimte die zij nog tot beschikking heeft. Enerzijds zien zij de noodzaak om, zeer beperkte oppervlaktes op strategische locaties, aan te snijden met het oog op het creëren van een diverser woonaanbod om de woningrotatie mogelijk te maken. Anderzijds ziet zij de urgente noodzaak om een groot deel van de juridische voorraad aan woonuitbreidingsgebieden in hun (huidig) openruimtegebruik te bestendigen, en waar nodig of opportuun ook om te zetten naar een corresponderende bestemming.

De zuinige omgang met de woonuitbreidingsgebieden is dus een evenwichtsoefening. Ontwikkeling in de kernen wenst de gemeente niet te fnuiken, maar net in de juiste richting te sturen door te mikken op een doordacht en noodzakelijk aanbod, en de slimme transformatie van het bestaande bebouwd weefsel.

In wat volgt, worden de verschillende woonuitbreidingsgebieden, en hun vooropgestelde toekomst, in meer detail besproken. Daarnaast gaan we ook in op twee reconversieprojecten waarbij recreatiegebied, waar de gemeente een grote, maar versnipperde, voorraad aan heeft, wordt omgezet naar woongebied. Voor wat betreft (hoogdynamische) recreatie voert de gemeente immers een (voornamelijk) centraliserend beleid waarbij de eigenlijke recreatie wordt gebundeld aan Sportpark De Schans op de Lichterstraat.


Puurs-Kalfort
Ruisbroek
Oppuurs
Liezele
Sint-Amands
Breendonk
Lippelo
1
2
3
4
5a
5b
6
7
A
B
C

UITSPRAKEN OVER WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN*

Reeds aangesneden

Recreatiegebied te herbestemmen als woongebied

Niet te ontwikkelen: potentieel als openruimtegebied

Strategische gebieden voor ontwikkeling als woongebied

* De gebieden op de kaart zijn de woonuitbreidingsgebieden op het grondgebied Puurs-Sint-Amands waaraan op heden geen andere bestemming is gegeven. In twee gevallen gaat het om de aanduiding van woonreservegebied uit een RUP (m.n. Ruisbroek Station Sauvegarde & Breendonk Steenbossen). De bestemming als woonuitbreidingsgebied van de andere gebieden is afkomstig uit het geldende Gewestplan.

0 1 2 km

ATELIER ROMAIN

Nummer op kaart	Gebied	Oppervlakte	Reeds aangesneden	Potentieel te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied	Potentieel te ontwikkelen woonuitbreidingsgebieden: Strategische gebieden potentieel te ontwikkelen als woongebied	Potentieel te ontwikkelen woonuitbreidingsgebieden: Niet te ontwikkelen als woongebied
3	Sint-Amands Heiken-Papaert	143 500 m²		143 500 m²	35 000 m²	108 500 m²
4	Ruisbroek Station Sauvegarde	34 500 m²		34 500 m²	34 500 m²	
5a	Breendonk Lelielaan	224 200 m²	16 700 m²	207 500 m²	9 500 m²	198 000 m²
5b	Breendonk Steenbossen	93 100 m²	33 100 m²	60 000 m²	7 500 m²	52 500 m²
6	Liezele	165 400 m²	137 200 m²	28 200 m²	14 000 m²	14 200 m²
7	Oppuurs	80 900 m²	74 000 m²	6 900 m²	1 200 m²	5 700 m²
A	Breendonk Schaafstraat	76 000 m²		76 000 m²		76 000 m²
B	Ruisbroek Eikerlandstraat	167 500 m²		167 500 m²		167 500 m²
C	Puurs Molenstraat - Kalfort Fabiolapark	116 000 m²	80 500 m²	35 500 m²		35 500 m²
	Totaal	**1 101 100 m²**	**341 500 m²**	**759 600m²**	**101 700 m²**	**657 900 m²**
	Aandeel op totaal pot. te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied				**13 %**	**87 %**

Overzichtstabel Woonuitbreidingsgebieden (oppervlaktes bij benadering en afgerond)

RUIMTELIJKE SITUERING STRATEGISCHE GEBIEDEN

PUURS - KERKHOFSTRAAT

KARAKTERISTIEKEN

- Het gebied bevindt zich in de kern van Puurs en is gelegen op de (voormalige) tennisterreinen.
- Het gebied is gelegen op wandel- en fietsafstand van het Station Puurs (Regionaal Hoppinpunt) alsook van alle voorzieningen en functies in deze kern. De kern van Puurs verzamelt een uitgebreid aanbod aan openbare instellingen, scholen (zowel basis- als secundair onderwijs), commerciële functies, culturele en vrije tijdsvoorzieningen, sportfaciliteiten,... Daarnaast is de kern van Puurs uitstekend gelegen ten aanzien van de vele bedrijventerreinen in de regio en is hiertoe ook op heden reeds goed multimodaal ontsloten.
- Het gebied wordt op heden reeds ontsloten op een goed uitgeruste weg.
- Het gebied is zeer beperkt watergevoelig. Met deze randvoorwaarde kan binnen het ontwerp verder rekening gehouden worden, door op deze locatie bijvoorbeeld een groenruimte met buffercapaciteit te voorzien. Tevens lijkt deze gevoeligheid ook verbonden aan de (riolerings-)infrastructuur op de Molenstraat. Bij verbeteringen hier, is een gunstig effect te verwachten op dit binnengebied.
- Het volledige gebied is, gezien haar invulling als recreatiegebied, reeds opgenomen in het ruimtebeslag zoals gekarteerd in de Ruimtemonitor (2019). Dit maakt dat deze reconversie, van recreatie naar wonen, strikt genomen ook geen bijkomend ruimtebeslag inhoudt.

KALFORT - DORPSPARK

KARAKTERISTIEKEN

- Het gebied bevindt zich aansluitend op de kern van Kalfort, aan de noordzijde van de spoorweg. Het gebied maakt deel uit van een recreatiegebied en is op heden ingevuld met een voetbalterrein en akkers.

- Het gebied is gelegen op fietsafstand van het Station Puurs (Regionaal Hoppinpunt) alsook van alle voorzieningen en functies in deze kern. De kern van Puurs verzamelt een uitgebreid aanbod aan openbare instellingen, scholen (zowel basis- als secundair onderwijs), commerciële functies, culturele en vrije tijdsvoorzieningen, sportfaciliteiten,... Tegelijk maakt het gebied deel uit van de kern Kalfort (dat samen met Puurs de groeikern vormt). In Kalfort is een goed basisaanbod aan voorzieningen en functies aanwezig. Daarnaast is de kern van Kalfort eveneens uitstekend gelegen ten aanzien van de vele bedrijventerreinen in de regio en is hiertoe ook op heden reeds goed multimodaal ontsloten.

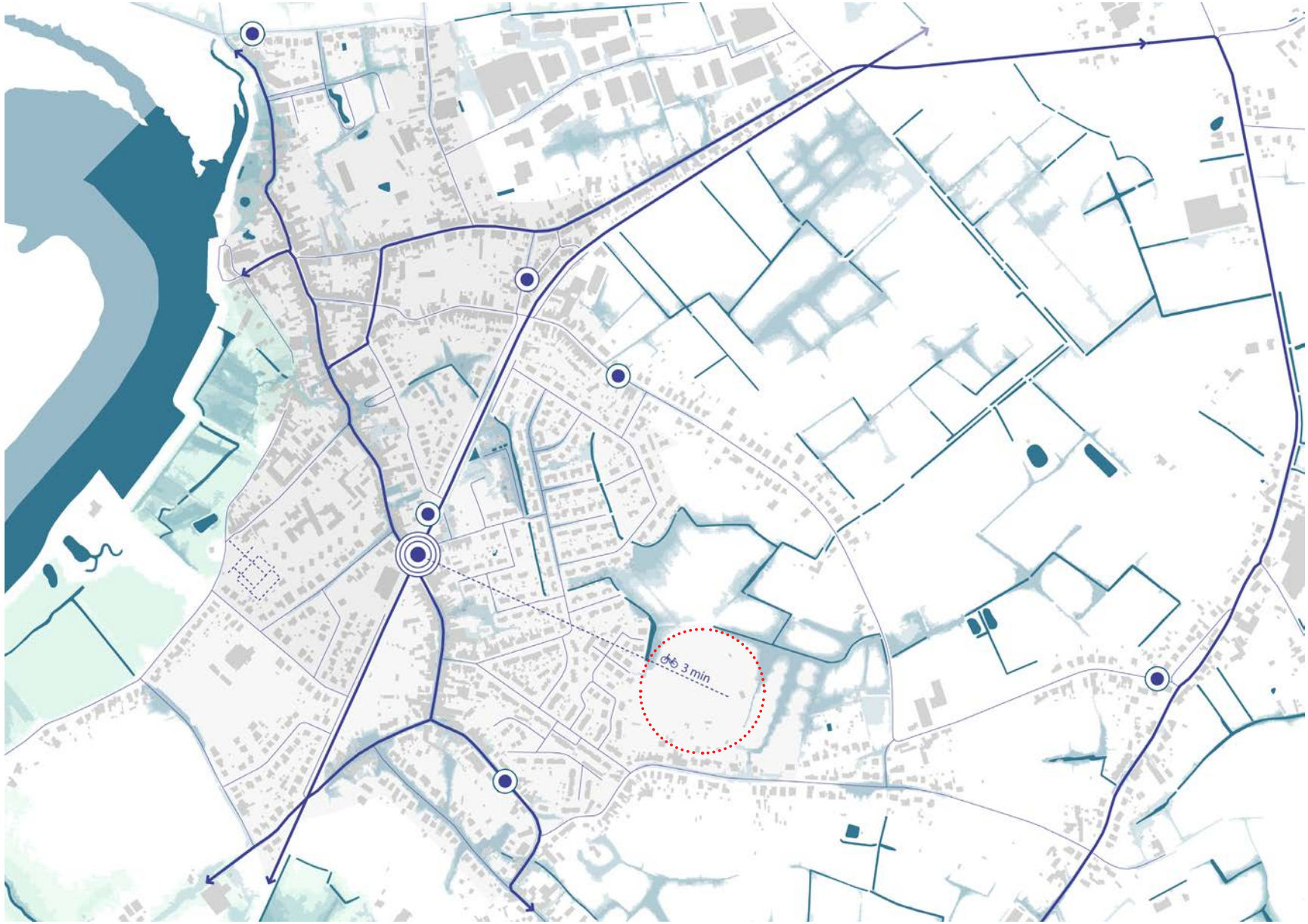
- Het gebied wordt op heden aan weerszijden ontsloten op een goed uitgeruste weg (die bovendien onmiddellijke toegang geven tot de N16).

- Het gebied is niet watergevoelig.

- Het gebied is, gezien haar invulling als recreatiegebied, reeds deels opgenomen in het ruimtebeslag zoals gekarteerd in de Ruimtemonitor (2019). Dit maakt dat deze reconversie slechts voor een beperkte oppervlakte bijkomend ruimtebeslag inhoudt.

- Dit gebied, en de reconversie ervan naar wonen, maakt deel uit van het recente masterplan Dorpspark Kalfort. Dit masterplan werd reeds goedgekeurd en werd ook voorgesteld aan de inwoners. Het masterplan houdt een transformatie in van het recreatiegebied naar een vooral groene omgeving (het 'dorpspark'), met verder ook een herinrichting van de aanwezige jeugdbewegingen en recreatie, en tot slot een beperkte woonontwikkeling vlakbij de kern van Kalfort en de kern van Puurs. In dit masterplan werd ook rekening gehouden met een duurzame inrichting van het park, waarbij ook ruimte voor water wordt ingericht. De doorvertaling van dit kwalitatieve masterplan met een rationele en duurzame herinrichting van het gebied, wacht op een doorvertaling in een RUP (waarvoor het Beleidsplan Ruimte en Mobiliteit als grond dient).

SINT-AMANDS - HEIKEN PAPAERT



KARAKTERISTIEKEN

- Het gebied bevindt zich aansluitend op het woonweefsel ten oosten van de kern van Sint-Amands. Het gebied maakt deel uit van een woonuitbreidingsgebied en is op heden in gebruik van de landbouw. Het gebied betreft slechts de zuidelijke zijde van het gehele woonuitbreidingsgebied. Het noordelijke gedeelte van ditzelfde woonuitbreidingsgebied is niet voorzien om te ontwikkelen. Voor de noordelijke percelen wordt geen ontwikkeling voorzien, noch gewenst.

- Het gebied is gelegen op fietsafstand van het Hoppinpunt Marthe Massin, op de locatie van het voormalige station. De kern van Sint-Amands is eveneens op fietsafstand gelegen en biedt een diversiteit aan voorzieningen en functies. De kern van Sint-Amands verzamelt een goed aanbod aan scholen (zowel basis- als secundair onderwijs), commerciële functies en diensten (alsook sommige openbare voorzieningen), culturele en vrije tijdsvoorzieningen, sportfaciliteiten,... Daarnaast is deze kern ook goed multimodaal ontsloten. Voor de kern Sint-Amands werd het toekomstperspectief Kernontwikkeling vooropgesteld.

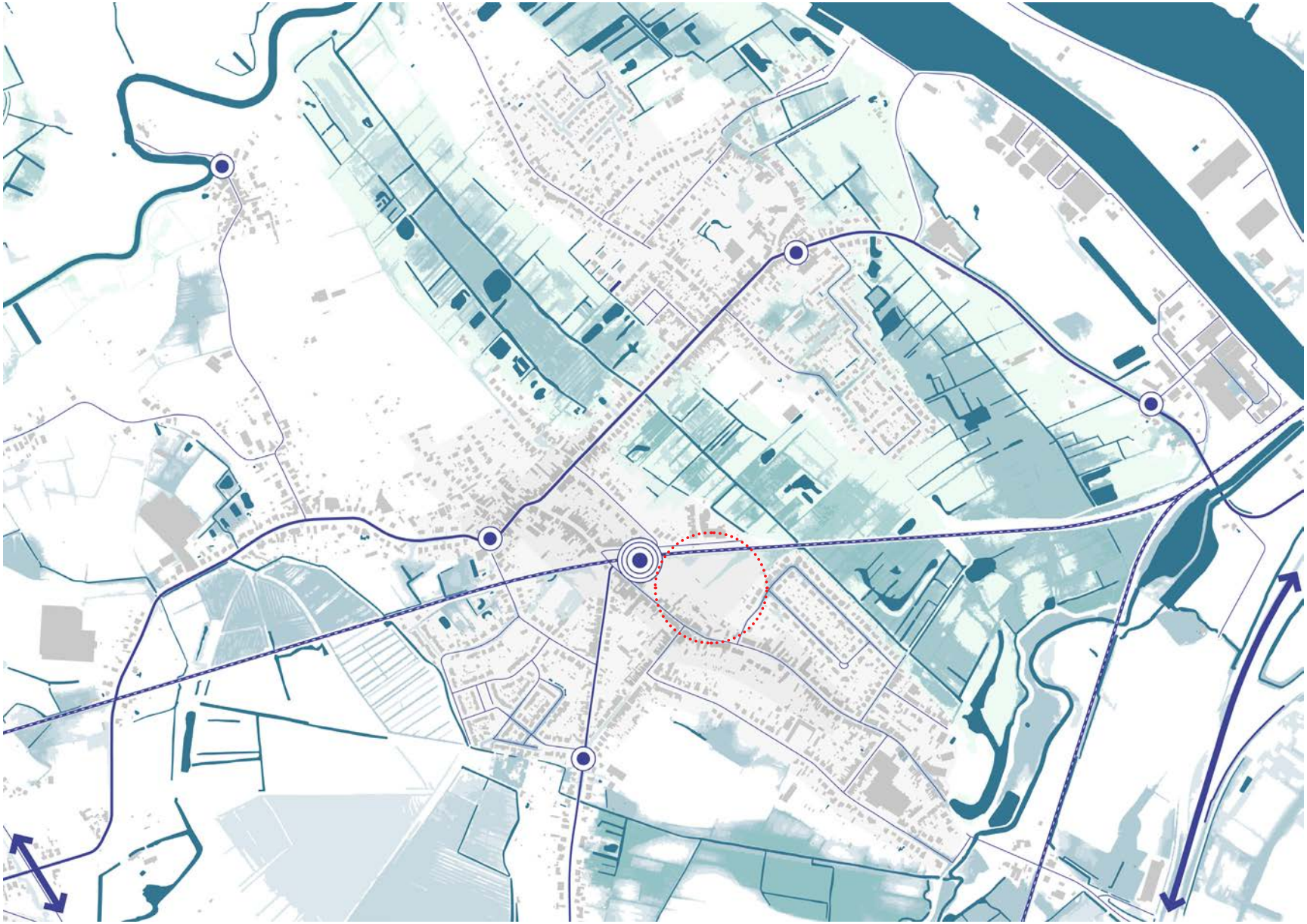
- Het gebied wordt op heden ten zuiden ontsloten op een goed uitgeruste weg, namelijk Heiken.

- Het meest oostelijk gedeelte van het gebied is beperkt watergevoelig. Met deze randvoorwaarde kan (en wordt) binnen het ontwerp verder rekening gehouden worden, door op deze locatie een groenruimte met buffercapaciteit te voorzien.

- Het meest zuidelijke gedeelte van dit gebied maakt vandaag reeds deel uit van het ruimtebeslag zoals gekarteerd in de Ruimtemonitor (2019). De overige percelen, welke het merendeel van dit gebied opmaken, zijn niet gelegen in het ruimtebeslag en zouden dus bijkomend ruimtebeslag betekenen.

- De aansnijding van dit gebied vindt haar oorsprong in een pricipieel akkoord dat voor de fusie van de gemeenten Puurs en Sint-Amands werd opgesteld. De gemeente Puurs-Sint-Amands werkte de afgelopen jaren intens samen met de betrokkenen om de eigenlijke aansnijding zo beperkt mogelijk te houden en ook binnen de ontwerpen voor dit gebied wordt een grote oppervlakte aan groene en open ruimte voorzien. Ook het vrijwaren van de noordelijke gronden maakte hier deel van uit. Het ingetekende gebied betekent een bijzondere beperking (in oppervlakte) van het oorspronkelijke principieel akkoord en is het resultaat van lange onderhandelingen.

RUISBROEK - STATION SAUVEGARDE



KARAKTERISTIEKEN

- Het gebied bevindt zich naast het Station Ruisbroek-Sauvegarde (Hoppinpunt) en sluit aan op het bestaande woonweefsel aan de Sint-Katharinastraat en Dr. F. De Wachterlaan. Het gebied was onderwerp van het RUP Sint-Katharinastraat waar het werd bestemd als reservegebied voor wonen (categorie wonen). Deze gronden werden als compensatiegebied aangeduid. In de bestemmingsvoorschriften wordt verwezen naar de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (i.c. het Beleidsplan Ruimte en Mobiliteit) en de woningbehoefte en -programmatie die hierin aanwezig zijn. De demografische analyses tonen een woningbehoefte aan voor Puurs-Sint-Amands. Het gebied aan de Sint-Katharinastraat is uitzonderlijk goed gelegen om de bijkomende woningvraag in op te vangen, gezien haar ligging naast het station en in nabijheid van de voorzieningen in de kern van Ruisbroek-Sauvegarde (welke het toekomstperspectief Kernontwikkeling heeft).

- Het gebied is gelegen direct naast het Hoppinpunt Station Ruisbroek-Sauvegarde. Langsheen deze spoorweg loopt ook een fietssnelweg. De kernen van Ruisbroek-Sauvegarde en Ruisbroek-Dorp bevinden zich eveneens op wandel- en fietsafstand. Zij bieden een goed aanbod aan voorzieningen en functies. Deze kernen verzamelen een goed aanbod aan scholen, commerciële functies en diensten, vrije tijdsvoorzieningen en sportfaciliteiten,... Voor de kern Ruisbroek-Sauvegarde, waarbinnen dit gebied gelegen is, werd het toekomstperspectief Kernontwikkeling vooropgesteld.

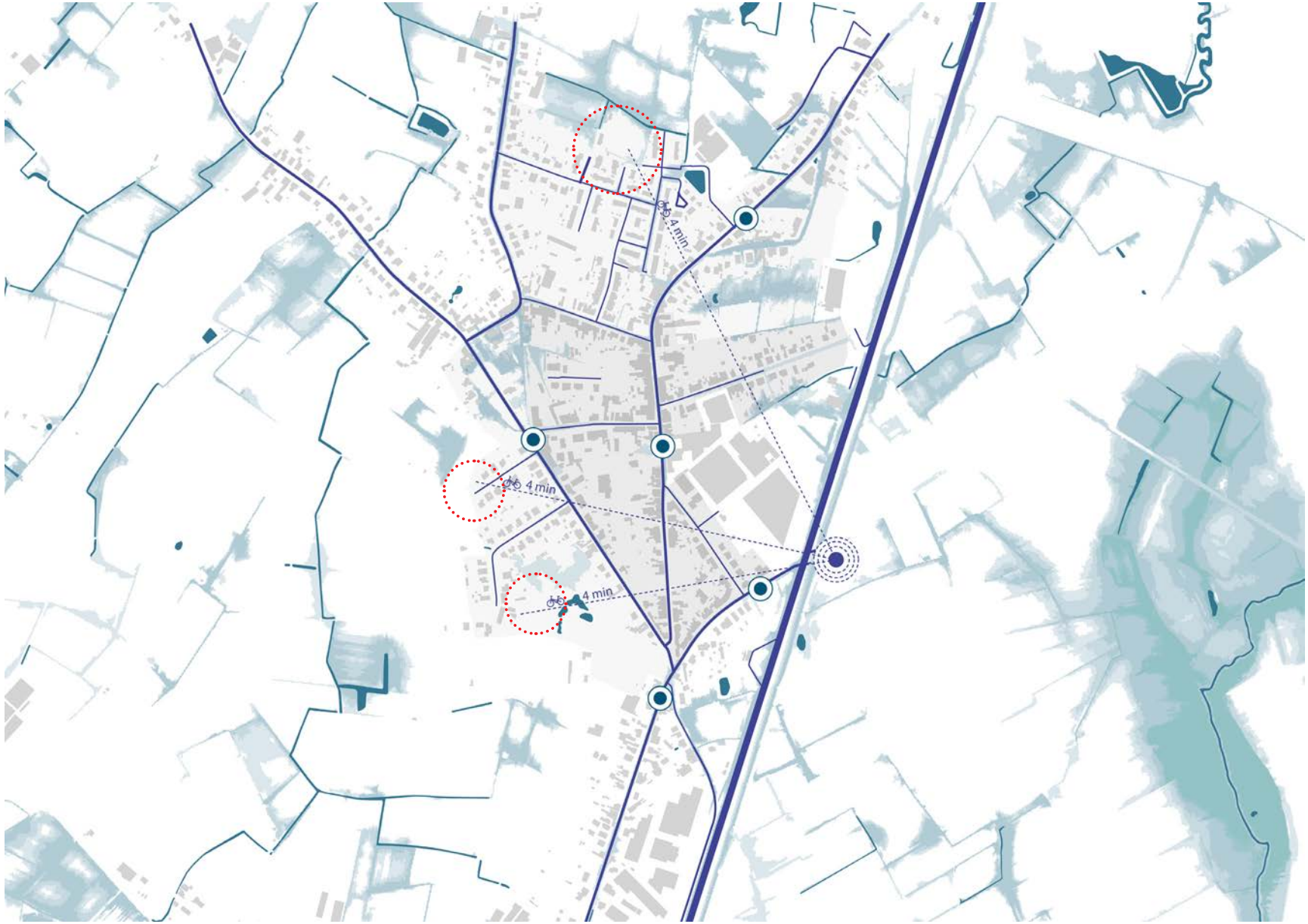
- Het gebied wordt reeds op heden ontsloten op een goed uitgeruste weg, namelijk de Sint-Katharinastraat. Daarnaast bestaan ook ontsluitingsmogelijkheden op de Dr. F. De Wachterlaan.

- Het gebied is amper watergevoelig. De beperkte zone, met kleine kans op overstromingen, kan alsnog als randvoorwaarde binnen een toekomstig ontwerp gelden.

- Het gedeelten van dit gebied die aansluiten op de omliggende wegenis, maken vandaag reeds deel uit van het ruimtebeslag zoals gekarteerd in de Ruimtemonitor (2019). De overige percelen, welke het merendeel van dit gebied opmaken, zijn niet gelegen in het ruimtebeslag en zouden dus bijkomend ruimtebeslag betekenen.

- Dit gebied was in het Gewestplan bestemd als woongebied en is met het latere RUP als reservegebied aangeduid. De aansnijding van dit gebied vindt haar oorsprong in de kwantitatieve woonbehoefte (t.a.v. 2040, zie demografische analyse) en door de strategische ligging van dit gebied ten aanzien van de multimodale bereikbaarheid en de voorzieningen. Het gebied is volledig omgeven door bebouwd weefsel.

BREENDONK - LELIELAAN & STEENBOSSEN



KARAKTERISTIEKEN

- Binnen de kern van Breendonk, welke het toekomstperspectief Kernversterking kreeg, zijn drie kleinschalige gebieden nog als strategisch aan te duiden: enkele noordelijke percelen aan de Lelielaan, een klein gebied aan de Zwaluwlaan en een restperceel aan de Merellaan.

- De drie gebieden bevinden zich op fietsafstand van de toekomstige tramhalte van de sneltram A12 (Brussel-Willebroek). Verder zijn binnen de kern verschillende bushaltes aanwezig. Langsheen het toekomstig tramtracé wordt ook een fietssnelweg ingericht. De kern van Breendonk, met een basisaanbod aan functies, bevindt zich in de onmiddellijke nabijheid, op wandel- en fietsafstand, van elk gebied. De kern omvat een basisaanbod met een basisschool, enkele commerciële functies en diensten, vrije tijdsvoorzieningen en sportfaciliteiten,…

- Verder werd recent ook het masterplan voor Steenbossen (met een bosuitbreiding net ten westen van de kern) opgemaakt. Dit masterplan voorziet in bos en gemengd openruimtegebied in directe nabijheid van de kern van Breendonk, om tegemoet te komen aan de nood aan buurt- en wijkgroen in deze kern. De doorvertaling van dit kwalitatieve masterplan met een duurzame herinrichting van het gebied, wacht op een doorvertaling in een RUP (waarvoor het Beleidsplan Ruimte en Mobiliteit als grond dient).

- De drie gebieden worden op heden ontsloten op goed uitgeruste wegen, namelijk de Lelielaan, de Zwaluwstraat en de Merellaan.

- De drie gebieden zijn niet watergevoelig, met uitzondering van een zeer beperkte watergevoeligheid aan het gebied aansluitend op de Lelielaan. De beperkte zone, met kleine kans op overstromingen, kan alsnog als randvoorwaarde binnen een toekomstig ontwerp gelden.

- Alle drie gebieden maken vandaag reeds deel uit van het ruimtebeslag zoals gekarteerd in de Ruimtemonitor (2019). Dit maakt dat deze reconversie slechts voor een beperkte oppervlakte bijkomend ruimtebeslag inhoudt.

- Het noordelijke gebied aan de Lelielaan maakt deel uit van een grootschalig woonuitbreidingsgebied uit het Gewestplan. Binnen het Beleidsplan Ruimte en Mobiliteit worden, naast deze zeer bescheiden aansnijding (in functie van sociale woningbouw), de overige gronden aangeduid als 'niet te ontwikkelen'. Met het Beleidsplan Ruimte en Mobiliteit wordt daarom de overgrote meerderheid van deze gronden bevestigd in hun openruimtegebruik (en wordt ontwikkeling ervan i.f.v. wonen niet als gewenst beschouwd).

- De zuidelijke gebieden werden als woonreservegebied ('niet aan te snijden in fase 1 van het RUP') aangeduid in het RUP Veurt-Steenbossen. Dit gebied wordt, met uitzondering van de aangeduide percelen, aangeduid als 'niet te ontwikkelen'. Met het Beleidsplan Ruimte en Mobiliteit wordt daarom de overgrote meerderheid van deze gronden bevestigd in hun openruimtegebruik (en wordt ontwikkeling ervan i.f.v. wonen niet als gewenst beschouwd).

Bewegingen en voorzieningen

Openbaar vervoer

Toekomstig Hoppinpunt aan Sneltram A12

bushalte De Lijn

Wegen en paden

bovenlokale weg

hoofdassen

weg

Overstromingsgevoeligheid

Waterloopsegmenten (Wlas)

Watergang & aan de oppervlakte (Wtz)

Signaalgebieden

Pluviaal overstromingsgevaar

B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering

C - Kleine kans op overstromingen

D - Middelgrote kans op overstromingen

Fluviaal overstromingsgevaar

B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering

C - Kleine kans op overstromingen

D - Middelgrote kans op overstromingen

0 200 m

OPPUURS - OPPUURSDORP

KARAKTERISTIEKEN

- Centraal aan de kerk van Oppuurs, een kern die het toekomstperspectief Kernversterking kreeg, werd in het masterplan Oppuurs een strategische zone aangeduid. Deze zone is deels gelegen in reeds aangesneden woonuitbreidingsgebied, en deels in regulier woongebied. Het gaat hier m.a.w. over een restperceel in de kern. Het masterplan geeft hier aan dat er opportuniteiten bestaan om enerzijds een centraal gebouw voor de aanwezige verenigingen te voorzien, en anderzijds ook een kleine wooncluster te ontwikkelen in de dorpskern. De gemeente wenst met het goedgekeurde masterplan (Gemeenteraad 8 mei 2023) in te zetten op de creatie van kwalitatieve publieke ruimte en een groenblauwe as, met ruimte voor ontmoeting. Hierop aansluitend voorziet men een klein woonproject als afwerking van deze publieke ruimte.

- Het gebied bevindt zich op wandelafstand van het voorziene Hoppinpunt in Oppuurs. Net ten noorden van het dorp is ook fietssnelweg aanwezig. De strategische zone aan de kerk van Oppuurs bevindt zich eveneens nabij deze fietssnelweg. De kern van Oppuurs is klein, met een beperkter aanbod aan functies. De kern omvat een basisaanbod met een basisschool, enkele dagelijkse commerciële functies en diensten, sportfaciliteiten,... De afstand tot het centrum van Puurs of Sint-Amands, waar zich een uitgebreider aanbod bevindt, is eenvoudig overbrugbaar met verschillende vervoersmiddelen.

- Het masterplan voor de kern van Oppuurs voorziet een hedendaagse inrichting van de dorpskern, met een beperkte toename in huishoudens, maar vooral met het oog op een betere koppeling tussen de bebouwde kern en haar groenblauwe omgeving. Verder wordt ingezet op een kleine belevingskern, waar verschillende functies verweven zijn in de kern.

- Het strategische gebied uit het masterplan is gelegen aan een goed uitgeruste weg en het grootste deel van de zone is op vandaag reeds bebouwd. Het gaat hier om een doordachte, puntsgewijze inbreiding die mee kan instaan voor de diversifiëring van het woonaanbod in de kern.

- Enkel ten zuiden, aan de beek, is het gebied watergevoelig. Hier worden in het masterplan dan ook geen ontwikkelingen voorzien, maar wordt ruimte gegeven aan het water.

- Dit gebied is vandaag reeds opgenomen in het ruimtebeslag zoals gekarteerd in de Ruimtemonitor (2019). Dit maakt dat deze reconversie in feite geen bijkomend ruimtebeslag inhoudt.

LIEZELE - KOSSAARDHOF

KARAKTERISTIEKEN

- De kern van Liezele kreeg het toekomstperspectief Kernversterking. Hierin is een beperkte zone aanwezig, gelegen in woonuitbreidingsgebied, die zich leent tot een beperkte ontwikkeling. Deze zone is gelegen nabij de voorzieningen in het centrum van Liezele, met name de Turkenhofdreef en de omgeving van de kerk. Ook het voorziene Hoppinpunt bevindt zich aan de kerk, op wandel- en fietsafstand. Het gebied is aan twee zijden omgeven door reeds bebouwde percelen.

- Daarnaast is het gebied ook gelegen op fietsafstand van het centrum van Puurs, waar zich een uitgebreid aanbod aan voorzieningen bevindt en waar zich ook het regionaal Hoppinpunt aan het station bevindt. De afstand tot het centrum van Puurs is eenvoudig overbrugbaar met verschillende vervoersmiddelen. De kern van Liezele zelf is klein, met een beperkter aanbod aan functies. De kern omvat een basisaanbod met een basisschool, enkele dagelijkse commerciële functies en diensten, verenigingen,... Het landschapspark Fort Liezele is nabijgelegen.

- Het gebied heeft bijzondere opportuniteiten om een kwalitatieve oostelijke rand te voorzien voor de kern van Liezele. Het gebied is gelegen aan een goed uitgeruste weg. Het gaat hier om een doordachte, puntsgewijze inbreiding die mee kan instaan voor de diversifiëring van het woonaanbod in de kern.

- Het gebied is niet watergevoelig.

BEDRIJVIGHEID IN PUURS-SINT-AMANDS

BEDRIJVIGHEID IN PUURS-SINT-AMANDS

Naast de woonbestemming willen we met het Beleidsplan Ruimte en Mobiliteit ook nadenken over een duurzame toekomst voor de bedrijvenclusters die in de gemeente gelegen zijn. Ook hier is de ambitie om het ruimtelijk rendement te verhogen. De gemeente wenst in de toekomst geen verdere ruimte te bestemmen naar de bestemming industrie en/of bedrijvigheid, met uitzondering van gronden in functie van de pharmacluster die in de regio Klein-Brabant bloeit.

Net als we bij de verschillende woonmilieus onderscheid maken tussen verschillende types omgeving, moet er ook bij bedrijventerreinen goed afgewogen worden wat waar mogelijk is. We kiezen er daarom voor om de bestaande bedrijventerreinen eveneens te voorzien van ontwerptools. Deze ontwerptools zijn opgedeeld in drie benaderingen (die elk op een eigen manier bijdragen aan een verhoging van het ruimtelijk rendement): een impactbenadering, een rendementsbenadering en een verwevingsbenadering. Dit is geen rigide opdeling: mengvormen tussen deze benaderingen zijn niet alleen mogelijk, in sommige gevallen zullen zij ook noodzakelijk zijn.

IMPACTBENADERING

De impactbenadering vertrekt vanuit het besef dat er bedrijven bestaan die door hun activiteiten een bepaalde (negatieve) impact hebben en waardoor een bepaald risico bestaat. Vanuit dit besef worden sommige bedrijven ook op afzonderlijke bedrijfslocaties voorzien (bijvoorbeeld in havengebieden, of op aparte daarvoor gereserveerde bedrijventerreinen nabij infrastructuren).

Op niveau van het individueel bedrijf worden deze potentiële effecten doorheen vergunningstrajecten onderzocht (d.m.v. mobiliteitsstudies, milieueffectenrapporten, RVR-toetsen, natuurtoetsen,...) en worden milderende maatregelen en/of voorwaarden opgelegd. Op schaal van de bredere omgeving van die bedrijven, dus op schaal van de cluster of het bedrijventerrein, worden dergelijke toetsen en studies uitgevoerd bij planningsinitiatieven.

Bovenstaande stappen gebeuren daardoor enkel wanneer men wijzigingen wil doorvoeren op het terrein. Binnen de impactbenadering zit dit anders: de impactbenadering streeft het verder beperken van de negatieve effecten na. Deze negatieve effecten zien we in beide richtingen: zowel de impact veroorzaakt door de aanwezigheid van de bedrijvencluster die wordt ervaren door de omliggende (woon-, groen-, ...)gebieden, alsook de impact die deze omliggende gebieden hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven. Het is in het voordeel van beiden om de impact ten opzichte van elkaar te verminderen. De impactbenadering sluit in die zin het meest aan bij de bestaande praktijken en beoordelingen. Er wordt verder gestreefd naar het verminderen van uitstoot, van geur- en geluidshinder, van trillingen, van verkeer, ... en er wordt door alle partijen geïnvesteerd in robuuste buffers tussen de verschillende ruimtegebruikers.

RENDEMENTSBENADERING

De rendementsbenadering vertrekt, sterker dan bij de impactbenadering, vanuit het feit dat de ruimte een steeds schaarser goed is. Deze benadering tracht de bestaande bedrijvenclusters te optimaliseren door het ruimtegebruik op een rationelere wijze te organiseren, met bijzondere aandacht voor het ruimtelijk rendement. Bij deze benadering zal het ten eerste zaak zijn om het huidig ruimtegebruik, en de aanwezige functies binnen de bestaande bedrijven, te inventariseren. Vanuit deze inventarisatie kunnen vervolgens groepen van activiteiten worden gedetecteerd die strikt genomen ook ruimtelijk (op strategische locaties in nabijheid van de bedrijven) kunnen worden gebundeld. Voorbeelden hiervan zijn parkeergelegenheden, cafetarias, onthaal- en vergaderruimtes, kantoorruimtes, onderzoeksfaciliteiten,... Dit zijn zaken die veelvuldig (in quasi elk bedrijf) worden voorzien, maar hierdoor ook ruimte opeisen die eigenlijk bedoeld is voor de industriële, productieve, hoogdynamische functies waaraan zij slechts een ondergeschikte rol spelen. Door deze ondersteunende activiteiten ruimtelijk te bundelen, komt niet alleen ruimte vrij voor de (groeiende) bedrijvigheid zelf, maar kunnen deze functies op zich ook beter georganiseerd en ruimtelijk gekaderd worden. Het blijft echter wel een mogelijkheid dat voor deze strategische, gebundelde terreinen (waar de ondersteunende activiteiten zich verzamelen) ruimtes ter beschikking moeten worden gesteld: door dergelijke 'overhevelingsterreinen' te voorzien kan immers naar werkelijk rendement worden toegewerkt binnen de bedrijvenclusters zelf.

Met de rendementsbenadering streven we dus naar efficiënter ingerichte bedrijventerreinen. Hoewel dit een aanzienlijke transformatie zal inhouden, zal dit resulteren in zowel een ruimtelijke optimalisatie als in een optimalisatie van de werking. Deze rendementsbenadering zal, wanneer zij in acties en instrumenten wordt vertaald, kunnen leiden tot een grote transformatie van de huidige ruimtelijke indeling van de bedrijvenclusters.

VERWEVINGSBENADERING

Verweving houdt in dat verschillende activiteiten ruimtelijk worden samengebracht binnen de bedrijvencluster. Hierdoor stijgt het rendement van een bepaalde ruimte aangezien dezelfde ruimte door meerdere gebruikers kan worden benut. Verweving realiseren binnen een bestaande bedrijvencluster betekent dus dat de beschikbare ruimtes (in functie van de bedrijven) worden gedeeld: ofwel met andere bedrijven of activiteiten op hetzelfde moment, ofwel door andere bedrijven of activiteiten op een ander moment.

Wat belangrijk is, is dat de activiteiten die dezelfde ruimte delen elkaar niet hinderen. Hiertoe dient goed aangegeven te worden wat de hoofdactiviteit is, en wat de bijkomende activiteiten zijn die van de ruimtes kunnen meegenieten. De hoofdactiviteit in de bestaande bedrijvenclusters is uiteraard de bedrijvigheid. Zeker wanneer een bedrijvencluster vooral niet-hinderlijke activiteiten bundelt en wanneer deze in nabijheid tot een kern is gelegen, zijn er verschillende mogelijkheden te bedenken om dit ruimtebeslag breder en beter te gaan benutten. Door dergelijke bedrijvenclusters te verweven, inspelend op de ruimtenoden van omliggende ruimtegebruikers, wordt bovendien ook deze onderlinge band versterkt tussen de bedrijvenclusters en het omliggende weefsel.

Dit verweven kan ook bekeken worden vanuit een landschappelijke verweving, waarbij het omliggende landschap beter worden geïntegreerd in de bedrijvencluster, en hier bijvoorbeeld ook een klimaatmilderend effect heeft.

Met de verwevingsbenadering wensen we in te zetten op een hoger ruimtelijk rendement door de aanwezige ruimtes en gebouwen voor meerdere gebruikers beschikbaar te stellen.

Dezelfde redenering geldt echter ook in de omgekeerde richting: sommige bedrijven en industriële, ambachtelijke of commerciële activiteiten vinden vandaag plaats in een bedrijvencluster. Hieronder bevinden zich mogelijk ook

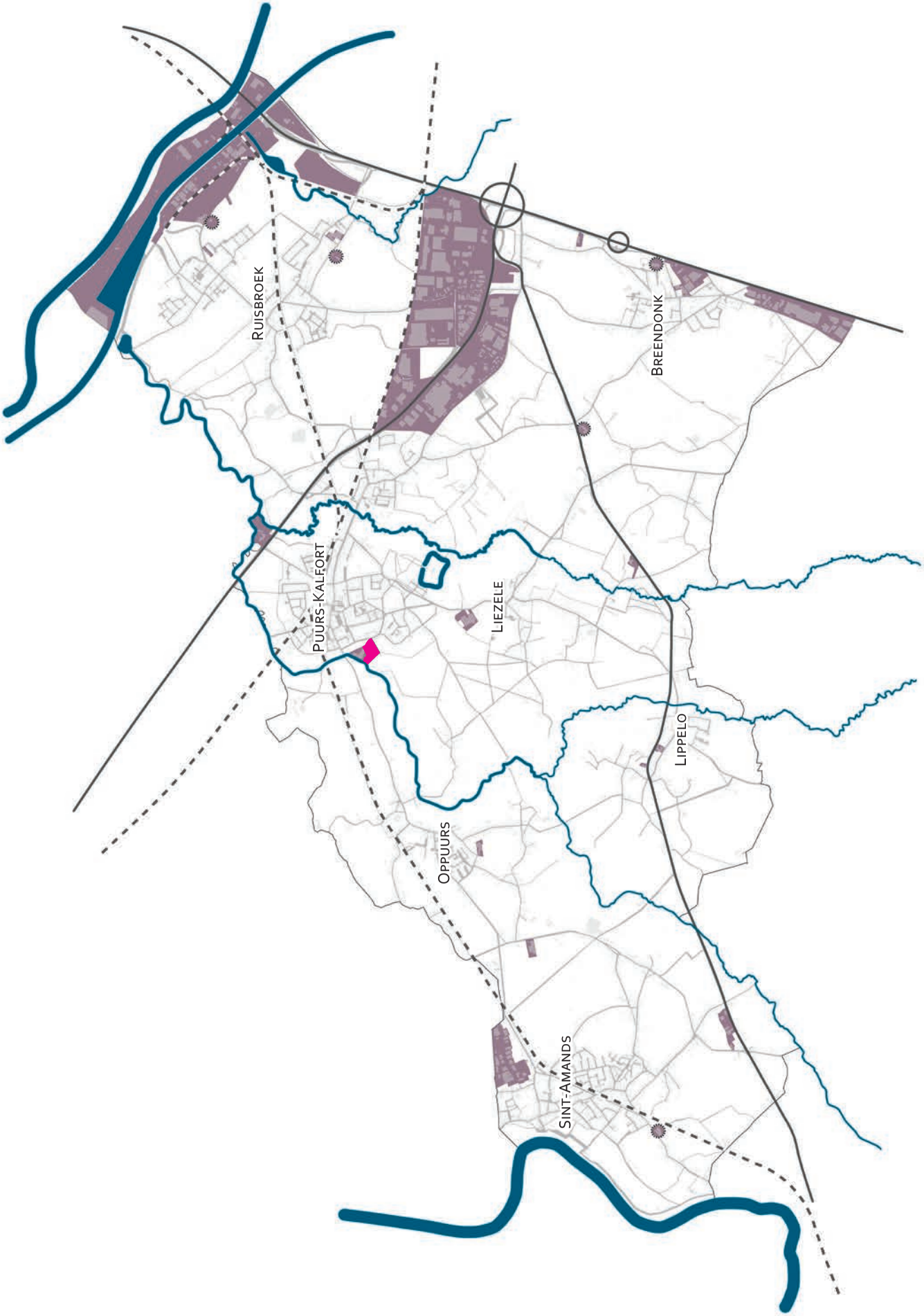
bedrijven die in feite niet hoeven afgezonderd te worden van het bebouwd weefsel in de dorpskernen. Voor zover functieverweving in de kern mogelijk én wenselijk is, is dit eveneens een valabele piste. Hierdoor komt vervolgens ook plaats vrij binnen de bedrijvencluster zelf, waar niet-verweefbare activiteiten zich zouden kunnen vestigen. Het is bij bovenstaande echter wel essentieel dat dit maatwerk is. Verweving, zowel binnen bedrijvencluster als in kernen, is altijd een afweging op maat, geen immer-geldende norm.

(IN OORSPRONG) ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

Naast de grote bedrijvenclusters zijn op het grondgebied van Puurs-Sint-Amands nog verschillende individuele bedrijven te vinden. Deze liggen meer verspreid in het landschap en vaak betreft het (in oorsprong) zonevreemde bedrijvigheid. Deze bedrijven zijn hier reeds van voor de vaststelling van de gewestplannen aanwezig, of zijn van daaruit gegroeid en later door middel van een planologisch attest en RUP geregulariseerd en door stedenbouwkundige voorschriften van toekomstmogelijkheden voorzien. Hetgeen deze bedrijven met elkaar gelijk hebben, is dat zij vaak eerder beperkt zijn in uitbreidingsmogelijkheden en dat zij een activiteit uitvoeren waarvoor hun omgeving niet aangepast of gebufferd is.

Voor deze bedrijven lijkt een combinatie van de drie benaderingen het meest kansrijk, maar opnieuw zal hier maatwerk aan de orde zijn. Door op deze bedrijvenclusters echter te kiezen voor een combinatie van de impact-, rendements- en de verwevingsbenadering, wordt in feite ook vereist dat deze bedrijven beter kijken naar hun omgeving en ook de noden daarvan kunnen afwegen ten opzichte van de noden van het bedrijf. Zo trachten we in te spelen op de ruimtenoden die zij hebben, de randvoorwaarden die het omliggend landschap of het omliggend woonweefsel stellen, en de hinder die zij mogelijk veroorzaken.

Een belangrijke bedenking hierbij is dat de benaderingen werden geformuleerd op volledige clusters, bestaande uit meerdere bedrijven, terwijl een (in oorsprong) zonevreemd bedrijf doorgaans alleen aanwezig is op een site. Bij deze bedrijvensites zullen de doelen van deze benadering op maat van de mogelijkheden het bedrijf moeten worden gesteld. Leggen we de lat immers te hoog, zal er geen uitvoering kunnen gegeven worden aan deze benadering. Tegelijk mikken we met deze gecombineerde benadering op een praktijk waarbij de ruimtevraag wordt afgewogen ten opzicht van het zuinig ruimtegebruik en de mogelijke hinderaspecten.


Ruisbroek
Puurs-Kalfort
Breendonk
Liezele
Lippelo
Oppuurs
Sint-Amands

AANWEZIGE BEDRIJVENCLUSTERS*

- *Aanwezige bedrijvenclusters*
- *Aanwezige bedrijvenclusters: niet te ontwikkelen als bedrijventerrein*
- *Aanwezige bedrijvenclusters opgenomen in RUP / BPA Zonevreemde bedrijven*

* De gebieden op de kaart zijn de bedrijvenclusters op het grondgebied Puurs-Sint-Amands waaraan op heden geen andere bestemming is gegeven. We hielden hierbij rekening met de geldende vergunningen, BPA's en RUP's alsook het geldende Gewestplan.

0 1 2 km

ATELIER ROMAIN

TYPETEGELS MET ONTWERPTOOLS PER TYPE BENADERING

Om de kansrijke ontwerptools weer te geven, verbeelden we deze op typetegels. Deze tegels geven een fictieve omgeving weer, elk gebaseerd op werkelijke eigenschappen van bedrijvenclusters. Door te werken met typetegels, kunnen we op een abstract niveau toekomstbestendige uitspraken doen. Het is dus expliciet niet de bedoeling om gebiedsspecifieke uitspraken te doen over de eigenlijke inrichting van een bepaald gebied.

We geven per benadering een typetegel weer waarop we kansrijke ontwerptools, als handvaten voor toekomstige ruimtelijke transformaties, verbeelden. Mengvormen tussen de verschillende ontwerptools zijn mogelijk, indien de reële context dit vereist en/of wanneer dit leidt tot de meest duurzame inrichting van de ruimte. Bij het formuleren van deze ontwerptools houden we steeds rekening met de ambitie 'Ruimtelijk rendement op bedrijventerreinen' en bijhorende strategieën zoals deze zijn voorzien in de Strategische Visie van het Beleidsplan Ruimte en Mobiliteit Puurs-Sint-Amands.

Met deze ontwerptools wordt duidelijk aangegeven hoe bedrijvenclusters kunnen transformeren met respect voor hun omgeving en de ruimtelijke gevoeligheden en kansen die er spelen. De ontwerptools geven de gemeente een idee van hoe zij in de toekomst met bepaalde vraagstukken kunnen omspringen. Het zijn handvaten om doordacht om te springen met de schaarse ruimte.

LEGENDE:
Aanduiding verband met ambities uit strategische visie
bij aanduiding kansrijke ontwerptools voor bedrijvenclusters

Groenblauwe structuren als uitgangspunt

Landbouw en landschap

Trage wegen koppelen aan het groenblauwe netwerk

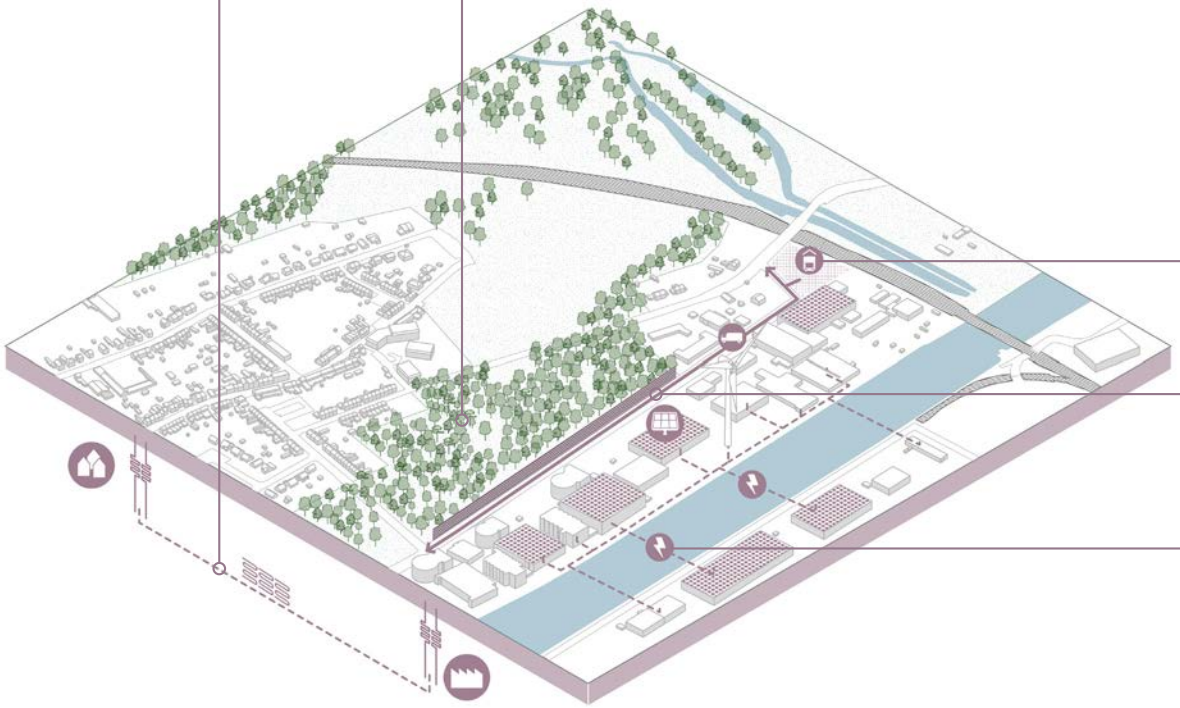
Duurzaam verbinden volgens het STOP-principe

Levenslang en intergenerationeel wonen

Voorzieningen als drager: centraal en bereikbaar wonen

Ruimtelijk rendement op bedrijventerreinen

TYPETEGEL: KANSRIJKE ONTWERPTOOLS BIJ DE IMPACTBENADERING



Typetegels brengen een fictieve omgeving in beeld: het zijn geen uitvoeringsgerichte ontwerpen!

TYPETEGEL: KANSRIJKE ONTWERPTOOLS BIJ DE RENDEMENTSBENADERING

Trage as doorheen de bedrijvencluster takt aan op het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk en maakt de bedrijven bereikbaar met de fiets

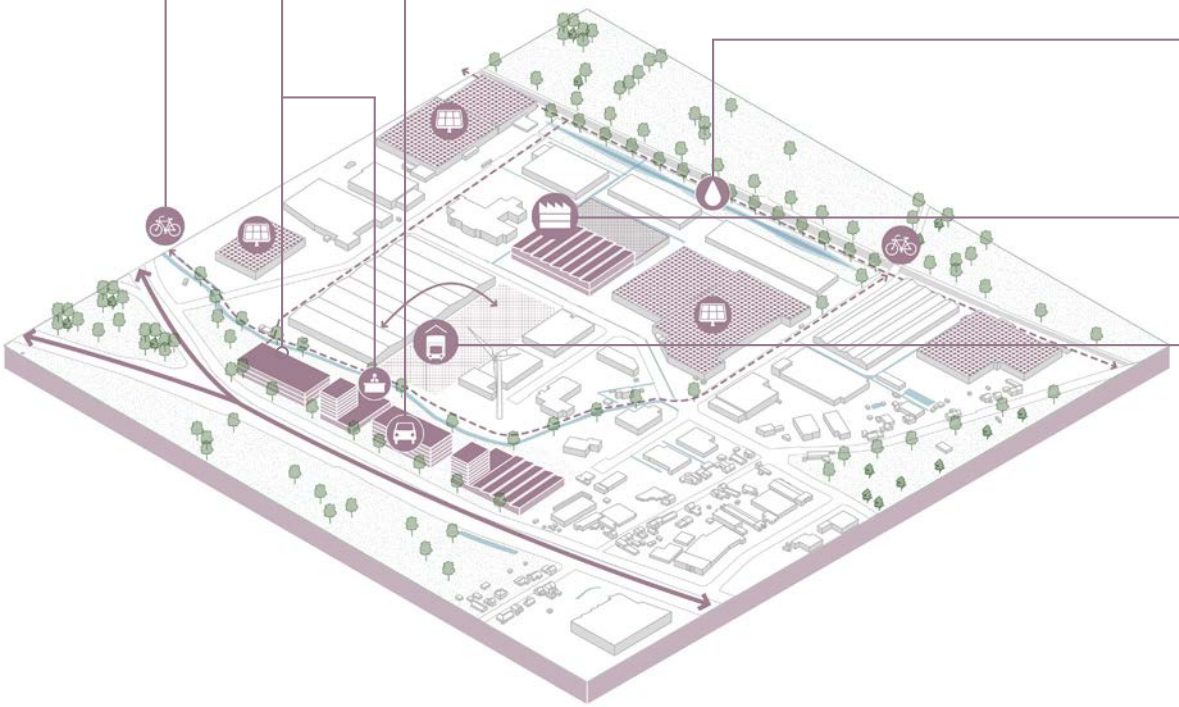
Verdichte rand of overhevelingsterrein langsheen hoofdontsluitingsas clustert meer kleinschalige en ondersteunende activiteiten (behorend tot de industriële en productieve bedrijven), zodanig dat deze geen ruimte (meer) innemen op de eigenlijk ruimte bestemd voor industriële activiteiten

Parkeertoren(s) aan de rand(en) van de bedrijvencluster verzamelt de parkeerruimte voor verschillende bedrijven

Waterbuffering aan groene randen verzamelen de noodzakelijke buffercapaciteit van verschillende bedrijven

Gestapelde bedrijven met een verhoogd maaiveld voor laad- en loszone en wachtzone voor vrachtwagens

Centraal en gemeenschappelijk logistiek platform (*'goederenhub'*)



Typetegels brengen een fictieve omgeving in beeld: het zijn geen uitvoeringsgerichte ontwerpen!

TYPETEGEL: KANSRIJKE ONTWERPTOOLS BIJ DE VERWEVINGSBENADERING

Kleinschalige atelierwoningen i.f.v. KMO en maakbedrijven aan de randen van bedrijvenclusters en op schaal van de dorpskern

Randparking voor tijdsgebonden gedeeld ruimtegebruik: afhankelijk van het moment van de dag staat deze parking i.f.v. de bedrijfsactiviteiten dan wel i.f.v. de woonkern

Grote dakoppervlakken blijvend inzetten voor het opwekken van energie

Zachte groene randen met (collectieve) waterbuffering

Trage doorsteek doorheen de bedrijvencluster takt aan op het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk en maakt de verbinding tussen de bedrijvencluster en het woonweefsel

Typetegels brengen een fictieve omgeving in beeld: het zijn geen uitvoeringsgerichte ontwerpen!

PRINCIPES OMTRENT BEDRIJVIGHEID IN PUURS-SINT-AMANDS

Er worden bijkomend aan bovenstaande benaderingen (in functie van het ruimtelijk rendement) ook nog 2 duidelijke principes gesteld waaraan de gemeente vasthoudt bij deze vraagstukken.

De twee principes zijn:

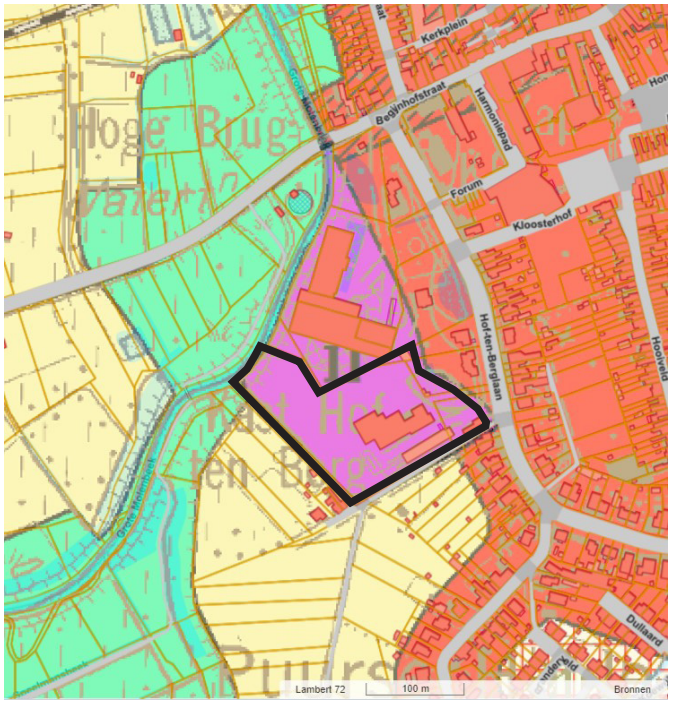
- In Puurs-Sint-Amands zijn geen bijkomende bedrijventerreinen nodig. Met uitzondering van de noodzakelijke overhevelingsterreinen i.f.v. de strategische pharmacluster aan de N16 worden geen bijkomende gronden bestemd voor bedrijvigheid.
- Voor bestaande historisch gegroeide bedrijven worden eventuele uitbreidigen afgewogen binnen het regelgevend kader (i.c. het planologisch attest)

NIET VERDER TE ONTWIKKELEN BEDRIJVIGHEID IN PUURS-SINT-AMANDS

Eén deel van een bedrijvencluster in de gemeente werd aangeduid als niet verder te ontwikkelen. Het gaat om het zuidelijke deel van de cluster gelegen aan de Hof-ten-Berglaan. Op de betreffende percelen bevindt zich enerzijds een middelbare school (Sjabi Buitengewoon secundair onderwijs) en anderzijds zijn de percelen op heden bebost.

Het beboste karakter van dit planologisch voor bedrijvigheid bestemd gebied maakt verdere ontwikkelingen moeilijk.

De gemeente beslist in het Beleidsplan Ruimte en Mobiliteit duidelijk te maken dat op deze beboste percelen geen bijkomende bedrijfsontwikkelingen mogelijk zijn. Een kleine uitbreiding van de school aansluitend aan de bestaande gebouwen moet wel mogelijk zijn in de toekomst.



Omgeving Hof-ten-Berglaan - planologische context: Gewestplan (bron: Geopunt)

Omgeving Hof-ten-Berglaan - Luchtfoto 2021 (bron: Geopunt)

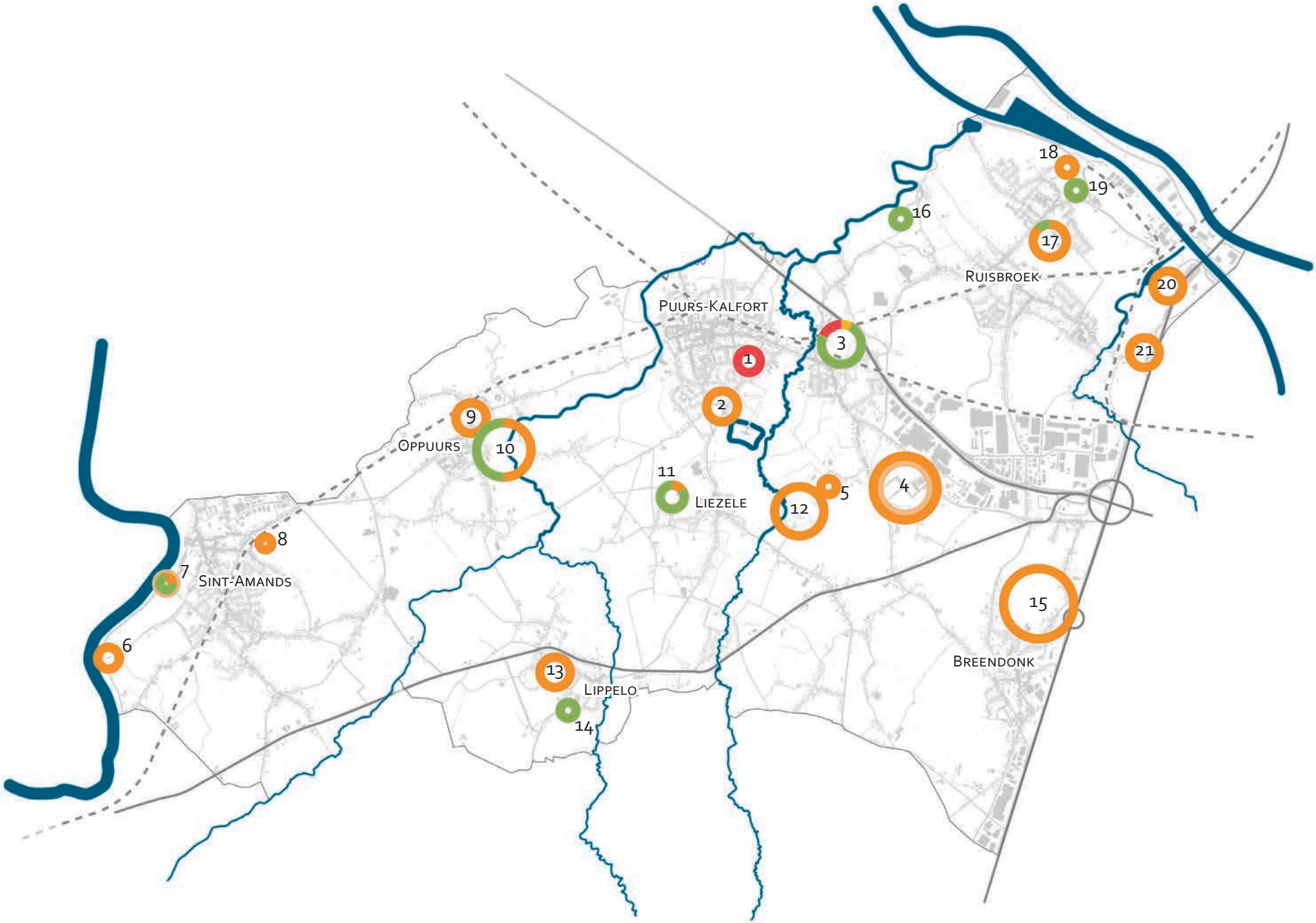
PLAATS VOOR RECREATIE

RECREATIEGEBIEDEN

Gezien het Beleidsplan Ruimte en Mobiliteit in het Beleidskader Verdichting enkele uitspraken doet over de reconversie van twee recreatiegebieden naar woongebied (i.f.v. concrete inrichting en i.f.v. de opvang van de woonprogrammatie op strategische locaties), wordt een bijkomend overzicht gegeven van alle planologisch bestemde recreatiegebieden in de gemeente.

Binnen dit onderzoeksrapport voorzien we daarom een overzichtskaart waarop deze gebieden in iets meer detail worden onderzocht. Vanuit een eerste kijk op deze recreatiegebieden wordt alvast een berekening gemaakt over de potentiële herbestemmingen die hier mogelijk zijn. Dit overzicht vervangt op geen enkele manier een eventueel toekomstige beleidskader omtrent recreatie.

De potentiële toekomstige invullingen voor deze terreinen is gebaseerd op de wensen van de gemeente Puurs-Sint-Amands. Ze sluiten aan bij de ambities en strategieën uit de Strategische Visie van het Beleidsplan Ruimte en Mobiliteit, en ze hebben potentieel om bij te dragen aan het behalen van verschillende smart-doelstellingen.


Puurs-Kalfort
Ruisbroek
Oppuurs
Liezele
Sint-Amands
Lippelo
Breendonk
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21

RECREATIEGEBIEDEN*

- *Te behouden als recreatiegebied*
- *Potentieel te ontwikkeling als nieuw recreatiegebied*
- *Niet te ontwikkelen als recreatiegebied: potentieel als openruimtegebied*
- *Strategische gebieden voor ontwikkeling als woongebied (zie verantwoording hierboven)*

* De gebieden op de kaart zijn de recreatiegebieden op het grondgebied Puurs-Sint-Amands waaraan op heden geen andere bestemming is gegeven. Het gaat zowel over bestemmingen afkomstig uit het Gewestplan alsook uit RUP's en BPA's.

0 1 2 km

ATELIER ROMAIN

	Gebied	Oppervlakte	Te behouden als recreatiegebied	Niet te ontwikkelen: potentieel als openruimtegebied	Potentieel te ontwikkelen als recreatiegebied	Strategisch gebied voor ontwikkeling als woongebied
1	Puurs Kerkhofstraat	33 000 m²				33 000 m²
2	Puurs Wijland - Vijverbos	27 030 m²	27 030 m²			
3	Kalfort Dorpspark	101 240 m²	7 000 m² (voor jeugdbewegingen)	76 240 m² (voorzien in masterplan en RUP in opmaak)		18 000 m²
4	Kalfort Sportpark De Schans	142 320 m²	142 320 m²		60 000 m²	
5	Kalfort Manège Essendries	13 310 m²	13 310 m²			
6	Sint-Amands Steenovens	13 150 m²	13 150 m²			
7	Sint-Amands Kaai - Amandus	10 840 m²	2 760 m²	8 080 m²	10 000 m²	
8	Sint-Amands Chiro	6 710 m²	6 710 m²			
9	Oppuurs Sportpark	39 425 m²	39 425 m²			
10	Oppuurs Vallei	115 525 m²	58 000 m²	57 525 m²		
11	Liezele Esdoorndreef	23 465 m²	3 000 m²	20 465 m²		
12	Liezele Walsingen	109 950 m²	109 950 m²			
13	Lippelo Sportpark	38 750 m²	38 750 m²			
14	Lippelo Kasteeldreef	13 970 m²		13 970 m²		
15	Breendonk Vrijhals	193 470 m²	193 470 m²			
16	Eikse Amer	9 080 m²		9 080 m²		
17	Ruisbroek Kaardijkstraat	41 945 m²	36 805 m²	5 140 m²		
18	Ruisbroek Industrieweg	7 065 m²	7 065 m²			
19	Ruisbroek Hellegatstraat	6 920 m²		6 920 m²		
20	Ruisbroek Gansbroekstraat	44 160 m²	44 160 m²			
21	Ruisbroek Karting	32 320 m²	32 320 m²			
	Totaal	**1 024 095 m²**	**777 225 m²**	**197 420 m²**	**70 000 m²**	**51 000 m²**
	Aandeel op totaal	**100%**	**76 %**	**19 %**	**-**	**5 %**

Recreatiegebieden (oppervlaktes bij benadering en afgerond)

puurs-sint-amands

anteagroup

TRIDÉE
ADVISEURS IN DUURZAME MOBILITEIT

Endeavour

ATELIER
ROMAIN

Dendermondsesteenweg 50
9000 Gent - België
+32 (0) 9 233 69 76
info@atelierromain.be
www.atelierromain.be