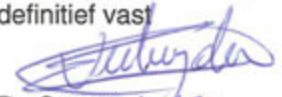


De gemeenraad stelt in zitting van
29 juni 2006 het Ruimtelijk
Uitvoeringsplan RUP, Den Brand
definitief vast


De Secretaris
Raoul Paridaens


De Burgemeester
Koen Van den Heuvel

Zegel Gemeente



RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN DEN BRAND

TOELICHTINGSNOTA

Puurs

Juni 2006


Gezien en goedgekeurd door
de deputatie van 24 augustus 2006

In opdracht:

De wd. provinciegriffier
(w.g.) K. Bonner

De gouverneur-voorzitter
(w.g.) C. Paulus

Voor eensluidende kopie;
voor de provinciegriffier;
Het departementshoofd,


Wim Lux

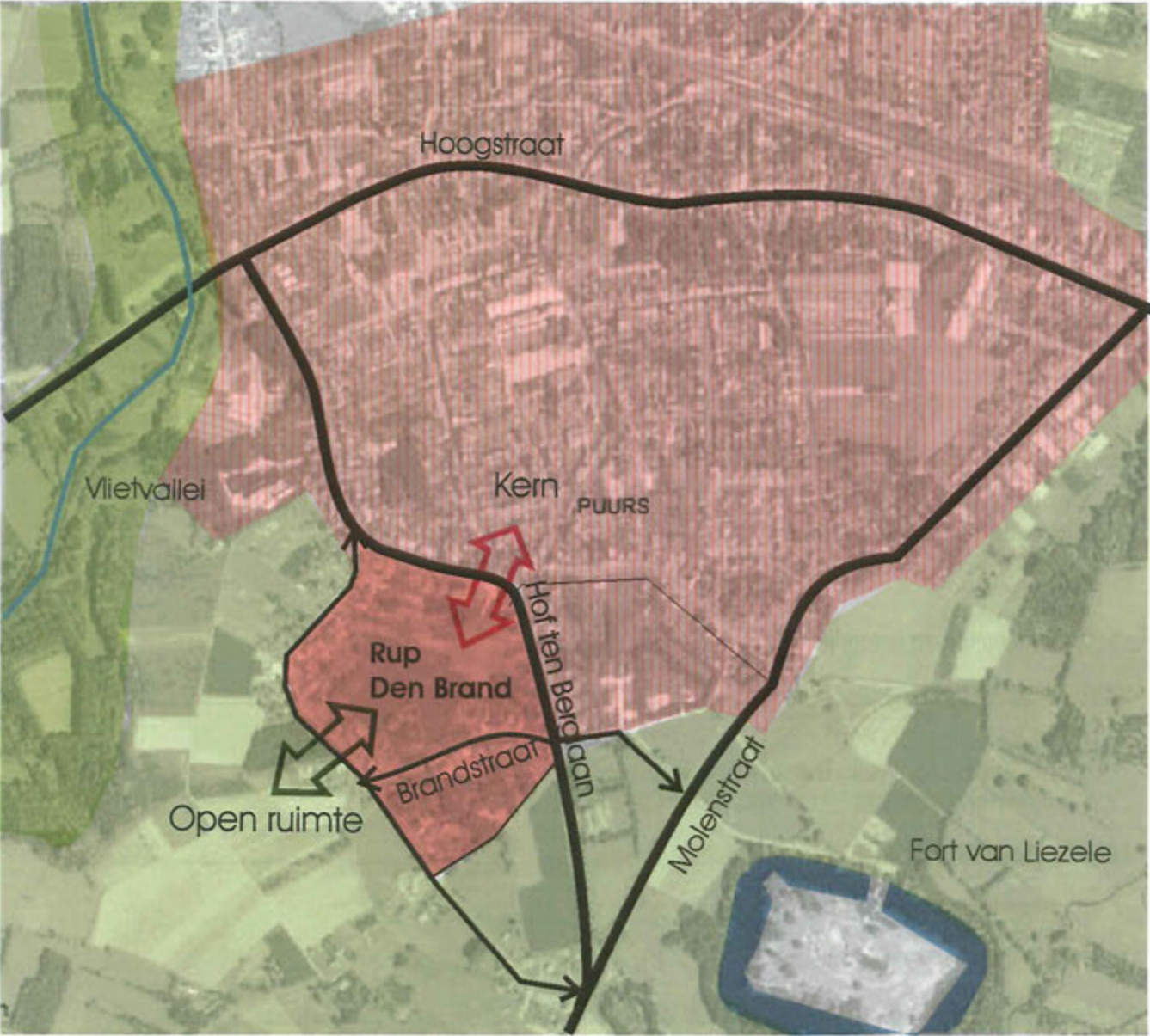
Ruimtelijk Planner
Peter Vermeulen



INHOUDSTAFEL

1	<u>OPDRACHT EN AANLEIDING</u>	<u>3</u>
2	<u>SITUERING EN GLOBALE PROBLEEMSTELLING</u>	<u>3</u>
3	<u>STATUUT EN KENMERKEN</u>	<u>4</u>
4	<u>PLANNINGSCONTEXT</u>	<u>5-9</u>
	4.1 Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	
	4.2 Kern 21	
	4.3 Gemeentelijk mobiliteitsplan	
	4.4 Archeologisch erfgoed	
	4.4 Juridische context	
5	<u>ANALYSE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR</u>	<u>10-14</u>
	5.1 Verkeersstructuur	
	5.2 Landschappelijke structuur	
	5.3 Recreatie	
	5.4 Functies	
	5.5 Bebouwing	
	5.6 knelpunten en potenties	
6	<u>VISIE EN CONCEPTEN</u>	<u>15-19</u>
	6.1 Visie	
	6.2 Concepten op niveau van de ruimere omgeving	
	6.3 Inrichtingsconcepten op niveau van het gebied	
7	<u>PRINCIPES UITWERKING VAN HET RUP</u>	<u>20-24</u>
	7.1 Inrichtingsprincipes wegen	
	7.2 Inrichtingsprincipes bebouwing	
	7.3 Inrichtingsprincipes tuinen	
8	<u>KWALITATIEVE PROCEDURES VOOR VERDERE UITWERKING</u>	<u>25</u>
9	<u>TECHNISCHE FICHE</u>	<u>26-27</u>

Situering



1 OPDRACHT EN AANLEIDING

De opdracht kadert in de uitvoering van het ruimtelijk beleid van de gemeente Puurs. Het betreft het opstellen van een RUP voor een woonuitbreidingsgebied, gelegen tussen de Hof ten Berglaan, Overheide en Heide. Binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en de woonbehoeftestudie werd een deel van dit woonuitbreidingsgebied weerhouden voor ontwikkeling op korte termijn.

De totale oppervlakte van het woonuitbreidingsgebied bedraagt 3,2 ha. Het aantal te realiseren woningen voor dit gebied wordt geschat op 47 binnen het structuurplan. De gemeente wenst een deel te realiseren op korte termijn en een deel op middenlange en lange termijn. Voor de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied stelt de gemeente een kwalitatieve aanpak voorop met aandacht voor de draagkracht van de omgeving.

Door een efficiënt gemeentelijk grondbeleid zijn de gronden grotendeels eigendom van de gemeente. Dit maakt de realisatie van 25 woningen op korte termijn een haalbare kaart.

2 SITUERING EN GLOBALE PROBLEEMSTELLING

Het gebied Den Brand vormt het meest zuidelijk deel van de kern van Puurs. Den Brand ligt als enige wijk buiten de ringweg (Hof ten Berglaan-Molenstraat) rond Puurs. Het is momenteel een open binnengebied dat volledig omsloten wordt door lintbebouwing. Westelijk van het gebied ligt het agrarisch open landschap langs de Vlietvallei, noordoostelijk ligt het centrumgebied van Puurs. Het gebied wordt doorsneden door de Brandstraat waardoor er twee delen ontstaan. Een gesloten deel zuidelijk van de Brandstraat dat volledig wordt ingevuld door woningen en achtertuinen, en een open deel met noordelijk van de Brandstraat.

Globale probleemstelling m.b.t het gebied:

- *De ligging van het woonuitbreidingsgebied tussen open ruimte en het kerngebied van Puurs.*
Deze specifieke ligging tussen open ruimte en het kerngebied is een belangrijke potentie om het te ontwikkelen als woongebied met een eigen karakter en specifieke dichtheid.
- *Het gebrek aan identiteit van 'Den Brand' en het oudere woningbestand.*
Er is nood aan een duidelijk beeld voor het gebied. Vernieuwing van het woningbestand, variatie in vormgeving, groenstructuren en publieke ruimte zijn hierbij belangrijke factoren.

Statuut kenmerken



BESTAANDE TOESTAND		
	OPP	%
RUIGTE BRAAKLAND	6357,85	6,5
BOS	1825,72	1,9
WEIDE	21200	21,6
TUIN	53540,06	54,6
MOESTUIN	3229,97	3,3
BEBOUWING	9488,31	9,7
OPENBARE WEG	2100	2,1
ONVERHARDE PADEN	285	0,3
	98026,91	100,0

EIGENDOMSGRENS GEMEENTE		
	OPP	%
GEMEENTE EIGENDOM	25804	26,3
OVERIGE PRIVAAT	72222	73,7
	98026	100,0

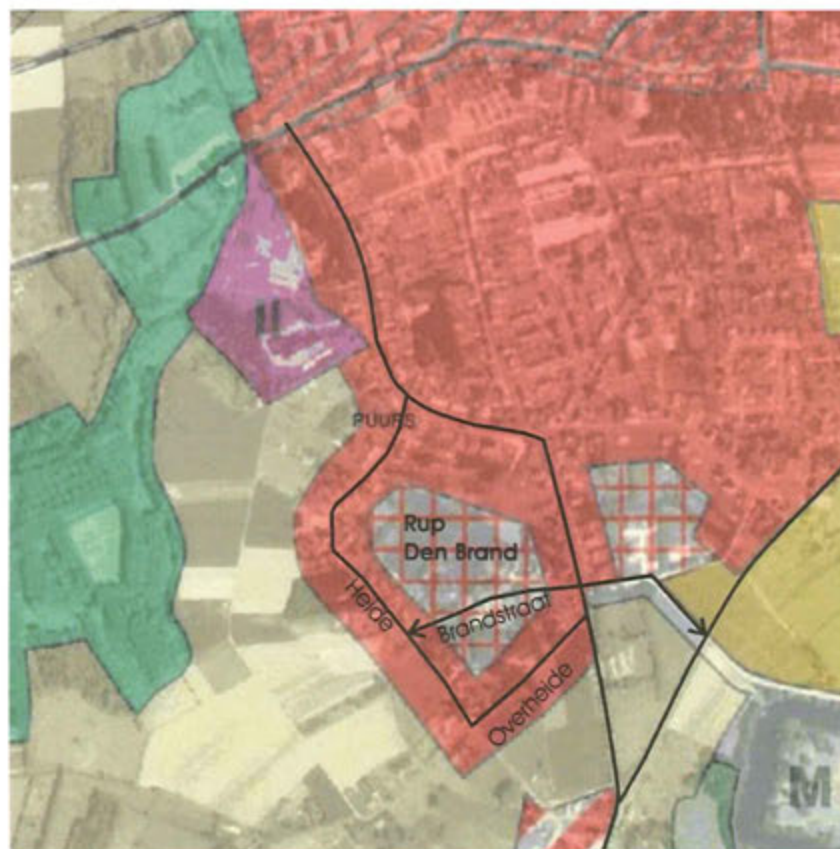
GEWESTPLAN		
	OPP	%
WOONGEBIED	55234	56,4
WOONUITBREIDINGSGEE	38824	39,6
	98026	96,0

3 STATUUT EN KENMERKEN

Ruimere omgeving

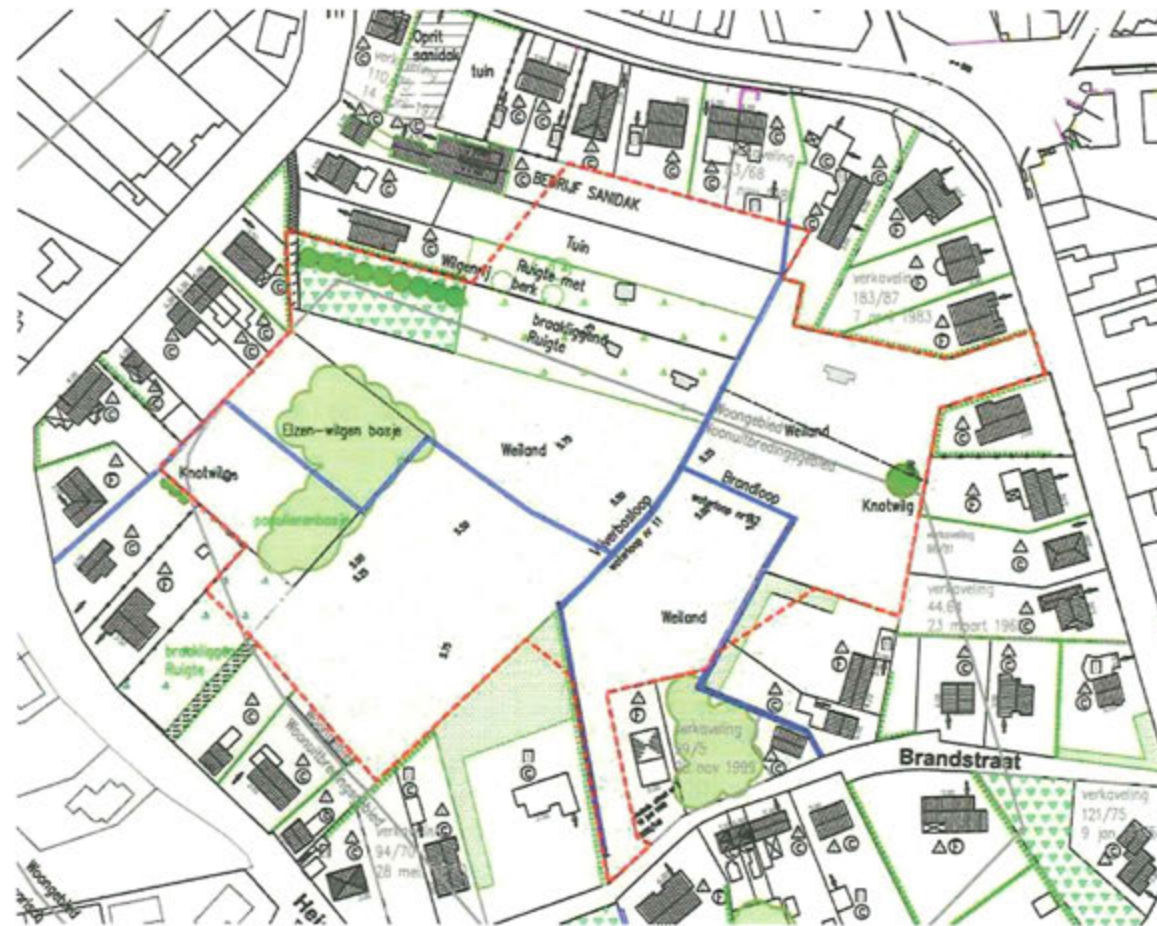
De totale oppervlakte tussen de aangrenzende wegenis (Heide, Overheide, Hof ten Berglaan) bedraagt **9.8 ha**. Dit gebied wordt aangehouden als studiezone. Het grootste deel is tuin (54%) dat behoort bij de aangrenzende woonlinten van Heide, Overheide en Hof ten Berglaan. Het open binnengebied is weiland met een klein broekbosje en een moestuin.

Op het gewestplan is het gebied aangeduid als woonuitbreidingsgebied en woongebied. Langsheen Heide, Overheide en de Hof ten Berglaan zijn er woongebieden. Het binnengebied is aangeduid als woonuitbreidingsgebied. Het woonuitbreidingsgebied is reeds voor een deel gerealiseerd en ingevuld met woningen en kleine verkavelingen langsheen de Brandstraat.



Plangrens

Om de juridische situatie zou eenvoudig en overzichtelijk mogelijk te houden wordt de plangrens beperkt tot het te ontwikkelen binnengebied. De plangrens wordt grotendeels gevormd door de perceelsgrenzen van de achtertuinen. De totale oppervlakte bedraagt **3,05 ha**. Het overgrote deel bedraagt weilanden (1,88 ha), diepe achtertuinen mee opgenomen in ontwerp (0.30 ha), braakliggend (0.35 ha), moestuin (0.12 ha) en bos (0.40ha)



4 PLANNINGSCONTEXT

4.1 RELATIE MET HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

1) Informatief deel

In het informatieve deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt een woonbehoeftestudie opgenomen. De behoefte aan bijkomende woningen en de beschikbare bouw mogelijkheden binnen de gemeente worden nagegaan. Bij vergelijking van de behoefte met het aanbod blijkt dat de behoefte bij een natuurlijke aangroei volledig kan worden opgevangen door het vrijkomend juridisch aanbod. Afhankelijk van de berekeningswijze komen er 21 tot 205 kavels meer vrij dan de geraamde behoefte. Daarom hoeft er in principe geen woonuitbreidingsgebied te worden aangesneden voor 2007.

Uit de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur is anderzijds gebleken dat het woonuitbreidingsgebied Den Brand gelegen is op een cruciale plek en dat dit gebied het functioneren van de woonkern Puurs-Kalfort potentieel kan versterken. Het gebied kan de ruimtelijke structuur van het dorpsweefsel te versterken.

Voor het woonuitbreidingsgebied Den Brand kunnen 47 woningen gerealiseerd worden waarvan 25 op korte termijn. Het opstellen van een ruimtelijk verantwoorde fasering voor het aansnijden van dit binnengebied is hierbij cruciaal. Ruimtelijke aspecten dienen een sturende rol te spelen in deze fasering, rekening houdend met de eigendomstructuur waarin de gemeente zelf een grote aandeelhouder is.

Een aantal randvoorwaarden worden voorgesteld met een voorbeeldschets van eventuele invulling.

Randvoorwaarden:

- integreren van een actieve groene plek als ontmoetingsplek/park op schaal van de ruimere woonomgeving
- de bebouwing zo veel mogelijk richten met de voorgevels naar centraal groen gebied
- afwerken van bestaande achterkanten van de bebouwing door tuin-tuin aansluitingen
- aanbrengen van differentiatie in de bouwtypologie om de identiteit van het gebied te verhogen
- Een rondgaand stratenpatroon rond een centrale groene zone
- Aanleggen van een kwalitatief openbaar domein op schaal van de woonbuurt
- Versterken van de link met de dorpskern voor langzaam verkeer
- Zorgen voor een veilige aansluiting voor autoverkeer op de provinciale weg N 159, eventueel in combinatie met een poorteffect





2) Richtinggevend deel

Visie en concepten m.b.t. de gewenste nederzettingsstructuur

Verdichten van de bestaande woonkernen met nadruk op Puurs-Kalfort en Ruisbroek.

Indien men de open ruimte wil vrijwaren is het noodzakelijk om de bestaande kernen te verdichten. Omwille van hun betere uitrusting komen vooral Puurs-Kalfort en de beide kernen van Ruisbroek in aanmerking.

De hoofdgemeente Puurs krijgt een groeirol weggelegd op het gebied van bijkomende woningen.

Dit idee sluit aan bij selectie als hoofddorp type I binnen het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen.

Puurs centrum en Kalfort als twee compacte kernen omringd door twee waardevolle beekvalleien

De Vergauwenstraat, Hof ten Berglaan en Overheide –Heide Molenstraat Konijnenstraat vormen een fysische grens van de dichtbebouwde structuur. Het woonuitbreidingsgebied Den Brand vormt hierbij de westelijke grens van de hoofdkern Puurs-centrum met Kalfort.

Maatregelen m.b.t. de gewenste nederzettingsstructuur

Hoewel uit de vergelijking van behoefte en aanbod blijkt dat er geen woonuitbreidingsgebieden moeten worden aangesneden om de behoefte aan bijkomende woningen waar te maken, wenst de gemeente omwille van ruimtelijke argumenten toch delen van woonuitbreidingsgebieden aan te snijden. De gemeente oordeelt op basis van de in haar structuurplan uitgewerkte ruimtelijk structuur dat bepaalde delen van woonuitbreidingsgebieden meer in aanmerking komen voor ontwikkeling dan minder goed gelegen binnengebieden in de woonzone. De gemeente wil het te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied compenseren door het aansnijden van binnengebieden in woongebied te bevriezen. Deze compensatie heeft betrekking op de huidige planperiode (tot 2008). De voorgestelde compensatie vergroot het vastliggend juridisch aanbod niet.

De gemeente wil delen van drie woonuitbreidingsgebieden ontwikkelen op korte termijn (voor 2008) met een totale oppervlakte van 6,0 ha (o.a. een deel van het woonuitbreidingsgebied Den Brand). Daartegenover reserveert de gemeente (delen van) 5 binnengebieden in woongebied met een totale oppervlakte van 8,0ha. Dit wil zeggen dat deze gebieden niet te ontwikkelen zijn voor 2008.

Compensatiemaatregelen ter aansnijden van het woonuitbreidingsgebied 'Den Brand'

Uit de vergelijking van behoefte en aanbod in het informatief deel van het Gemeentelijk Structuurplan blijkt dat er geen woonuitbreidingsgebieden moeten worden aangesneden om de behoefte aan bijkomende woningen in Puurs waar te maken. Omwille van ruimtelijke argumenten wenst de gemeente toch delen van woonuitbreidingsgebied 'Den Brand' aan te snijden. Volgens de provinciale omzendbrief woningprogrammatie kan in principe enkel woonuitbreidingsgebied worden aangesneden indien er een woonbehoefte kan worden aangetoond.

De gemeente wil het te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied compenseren door het aansnijden van binnengebieden in woongebied te bevriezen. Dit wil zeggen dat deze gebieden niet te ontwikkelen zijn voor 2008. De voorgestelde compensatie vergroot het vastliggend juridisch aanbod niet.

Deze compensatie wordt verder uitgewerkt bij de technische fiche van het ontwerp (H9)

De oppervlakte van het woonuitbreidingsgebied 'Den Brand' dat wordt aangesneden in eerste fase bedraagt **1,88 ha**. Deze compensatie wordt gedragen door delen te reserveren bij het RUP Donkstraat.

3) Bindende bepalingen

Bindende bepaling 21

De gemeente ontwikkelt een aantal binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden voor de realisatie van bijkomende woningen: Het woonuitbreidingsgebied Den Brand wordt hierbij geselecteerd.

Bindende bepaling 27

De gemeente maakt ruimtelijke uitvoeringsplannen op voor een aantal binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden met het oog op het kwalitatief ontwikkelen van deze gebieden. Het woonuitbreidingsgebied Den Brand (Puurs centrum) wordt geselecteerd



4.2 RELATIE MET KERN 21- LOCATIEONDERZOEK EN MOBILITEITSONDERZOEK

Locatieonderzoek:

Bij het locatieonderzoek wordt het gebied Den Brand aangeduid als een te ontwikkelen gebied. Binnen de woonbehoeftestudie wordt een dichtheid van 20 wo/ha voorgesteld.

Herinrichting Hof ten Berglaan

- De aanleg van een dubbelzijdig fietspad aan de zijde van het centrum.
- De aanleg van een poort als verkeersremmende maatregel

4.3 RELATIE MET HET GEMEENTELIJK MOBILITEITSPLAN

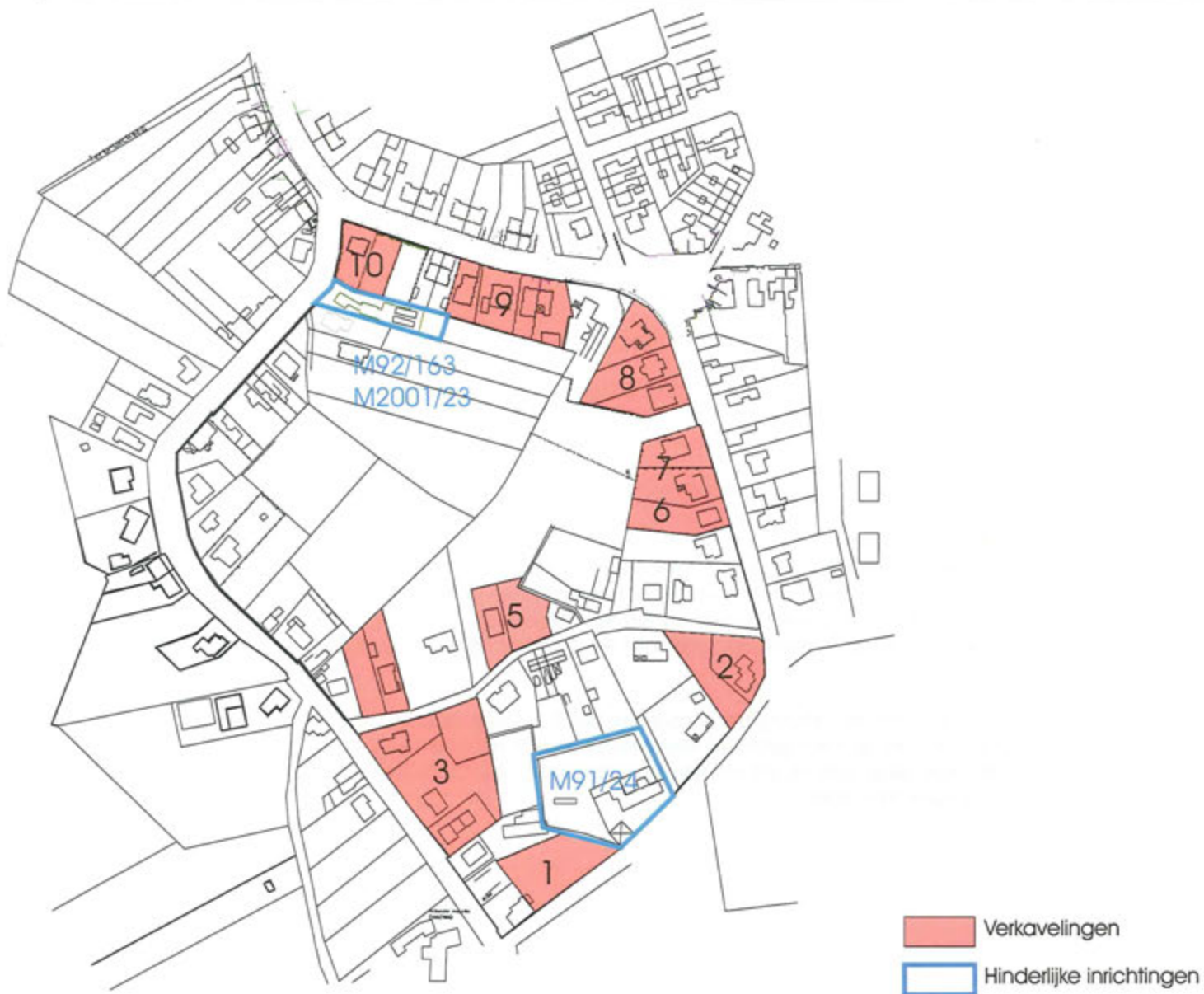
Binnen het mobiliteitsplan worden een aantal poorten geselecteerd als ingang tot de kern en als afbakening tussen kern en open ruimte. De poort langsheen De Hof Ten Berglaan is van belang voor het gebied.

4.4 RELATIE MET HET ARCHEOLOGISCH ERFGOED

De realisatie van de wooninbreiding impliceert de vernieling van de eventueel aanwezige archeologische sporen. Gezien de gunstige omstandigheden die de bodemprofielen en drainageklassen aantonen, is er nood aan een terreininventarisatie om de impact op het archeologische erfgoed in te schatten. Over de zone weten we op dit moment weinig omdat er tot op heden geen onderzoek op gebeurt is. Op historische kaarten zijn wel een paar gebouwen te zien die nu verdwenen zijn. Ook wijst de pluggenbodem op gunstige bewarings- en nederzettingomstandigheden.

Zo wordt, conform aan de intentieverklaring die uitgaat van het Europees verdrag van Malta ter bescherming van het archeologisch erfgoed, de kans geboden archeologie mee te nemen in de fase van planning. Op deze wijze kan het erfgoed tijdig gedocumenteerd worden en onderzocht indien dit aanwezig is, en moeten de werken niet vertraagd of stilgelegd worden.

Goedgekeurde verkavelingen-Milieuvergunningen





4.5 JURIDISCHE CONTEXT

1) Het gewestplan

Het gewestplan Mechelen (KB 5 augustus 1976) is van toepassing. Het woonuitbreidingsgebied is circa 8 ha groot. De brandstraat snijdt het uitbreidingsgebied in twee delen. Het zuidelijke deel is in die mate ontwikkeld dat het nog moeilijk verder te ontwikkelen is. Het woonuitbreidingsgebied wordt volledig omringd door een woonlint langsheen Heide, Overheide en De Hof ten Berglaan.

2) Goedgekeurde verkavelingen

Het gebied werd afgewerkt met 10 goedgekeurde verkavelingen langsheen Heide, Overheide, Brandstraat en de Hof ten Berglaan. Deze zijn aangeduid op het plan bestaande toestand.

- 1 Verkaveling 99.9 met drie loten voor open bebouwing
- 2 Verkaveling 121.75 met twee loten voor open bebouwing
- 3 Verkaveling 97.70 met vier loten voor open bebouwing
- 4 Verkaveling 94.70 met twee loten voor open bebouwing
- 5 Verkaveling 99/301 met één lot voor open bebouwing en twee loten voor halfopen bebouwing
- 6 Verkaveling 44.64 met drie loten voor open bebouwing
- 7 Verkaveling 98-81 met twee loten voor open bebouwing
- 8 Verkaveling 183/87 met drie loten voor open bebouwing
- 9 Verkaveling 83/68 met vier loten half open bebouwing en één voor open bebouwing
- 10 Verkaveling 110/73 met twee loten voor open bebouwing

3) Milieuvergunningen - hinderlijke inrichtingen

Binnen het RUP zijn er enkele milieuvergunningen van toepassing:

Voor het bedrijf Sanidak perceel B 542 K-541Y

- Milieuvergunning M92/163: Hinderlijke inrichting Klasse 3
Lozen van huishoudelijk afvalwater, een overdekte ruimte voor voertuigen en aanhangwagens, opslagplaat voor samengestelde gassen in verplaatsbare recipiënten, in gebruik houden van een ondergrondse en bovengrondse mazouttank,
- Milieuvergunning M2001/23
Lozing van bedrijfswater afkomstig van KWS-scheiding, verdeelslang voor diesel, opslag van gassen, bovengronds opslag van diesel

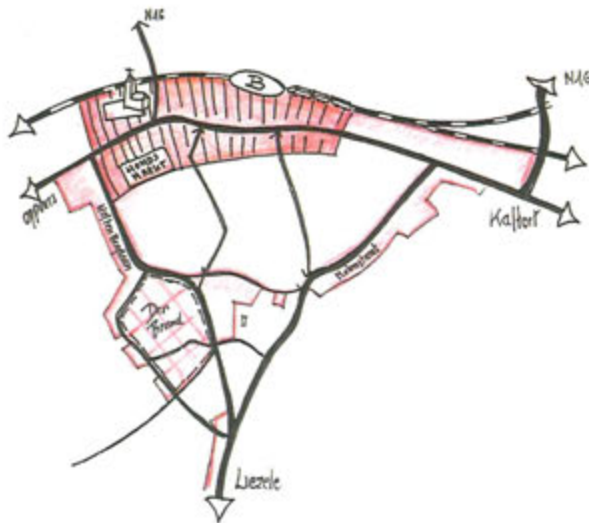
Voor de Hoeve in Overheide perceel B 583 F:

- Milieuvergunning M 91/24

Exploitatievoorwaarden voor veestallen of opslagplaatsen van dierlijke mest.

4) Atlas der waterlopen

Binnen het gebied loopt de Vijverbosloop (waterloop nr 11) en de Brandloop (waterloop nr 12)



5 ANALYSE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

5.1 VERKEER EN ONTSLUITINGSMOGELIJKHEDEN

Heide, Overheide en de Brandstraat zijn heel lokale wegen. De Hof ten Berglaan fungeert samen met de Molenstraat als ringweg rond Puurs en heeft een ontsluitende functie voor de kern van Lievele en Puurs naar het hogere wegennet.

Het terrein is toegankelijk op 4 plaatsen. Niet elke ingang is even geschikt voor ontsluiting van het gebied.

- 1 Langsheen de Hof ten Berglaan tussen perceel 606f en 605t: 11 m vrije ruimte
- 2 Langsheen de Brandstraat tussen perceel 566v en 553: 10m vrije ruimte
- 3 Een bestaande toegangsweg 3 m vrije ruimte
- 4 Een bestaande toegang langsheen Heide: 4 m vrije ruimte

Aangrenzende wegen:

- Heide en Overheide zijn heel landelijke wegen met een rijwegprofiel van 4 a 5 meter, uitgevoerd in asfalt, en met open bermen.
- De Brandstraat heeft een rijwegprofiel van 5 meter en smalle voetpaden aan beide zijden van de weg.
- De Hof ten Berglaan heeft een rijwegprofiel van 7m, aanliggende fietspaden aan beide zijde, een parkeerstrook aan 1 zijde en voetpaden aan beide zijden.



Ingang 1: Brandstraat



Ingang 2: Hof ten Berglaan



Ingang 4: Voetgangersingang langsheen Heide

Toegangen
terrein

5.2 LANDSCHAP



Het woonuitbreidingsgebied Den Brand ligt net buiten de ringweg van Puurs. Momenteel heeft het gebied een landschappelijk karakter met een open bebouwingstructuur.

Westelijk van het gebied situeert zich het kouterlandschap langsheen de Vlietvallei, zuidelijk een open ruimte verbinding tussen Puurs en Liezele. Het westelijk gebied kan omschreven worden als een open landbouwlandschap met voornamelijk akkers. Het zuidelijk gebied is eveneens open maar is iets kleinschaliger van karakter en het bodemgebruik is vooral weiland. Langsheen de Hof ten Berglaan vormen de eikenrijen een sterk beeldbepalend element in het open landschap.

Het woonuitbreidingsgebied zelf is door de bouwlinten grotendeels afgescheiden van het landschap. Er is vrijwel geen relatie met het omliggende landschap meer voelbaar. Enkel door de open bebouwingstructuur kan je het achterliggende landschap ervaren.

Het binnengebied zelf is grotendeels weiland. De structuur van de waterlopen is het meest dominante en kenmerkende landschappelijk element.

Volgende elementen zijn bepalend op niveau van het terrein

- Waterloop 11 en 12 geven een oost-west oriëntatie aan het gebied
- Een broekbosje noordelijk op het terrein
- 2 kleine depressies zijn merkbaar: één bij het broekbosje en bij de Brandloop
- Enkele solitaire wilgen en berken, een wilgenrij en een populierenrij
- Enkele bunkers op een noord-zuid as door het gebied



De Vijverbosloop is structuurbepalend voor het binnengebied



Het binnengebied is grotendeels open van karakter



Een van de vijf bunkers in het binnengebied

**Kenmerken
terrein**

5.3 RECREATIE

Het gebied ligt in de buurt van een aantal recreatieve polen.

- 1 Voetbalvelden aan de kerkhofstraat
- 2 Een jeugdorp (Vijverbos) in de Brandstraat dat aansluit bij het toekomstig Jeugd Ontmoeting Centrum
- 3 Het fort van Liezele

De Aspergeroute en De Scheldedijkroute zijn twee bewegwijzerde fietsroutes die langsheen het gebied lopen. Beide volgen ze Heide tot aan het kruispunt met Overheide. Ze verlopen verder in westelijke richting naar de Vlietvallei.

5.4 FUNCTIES

Functies in de omgeving zijn:

- Het centrumgebied van Puurs
- 1 Een school langsheen de Hof ten Berglaan
- 2 Recreatiegebied met Jeugdorp langsheen de Brandstraat
- 3 Het loodgietersbedrijf Sanidak
- 4 Een transportbedrijfje
- 5 Een hoeve

5.5 BEBOUWING

Het woonuitbreidingsgebied wordt begrensd door bouwlinten langsheen Heide, Overheide en de Hof ten Berglaan.

Naar typologie toe onderscheiden vooral open bebouwing met 1 of 2 bouwlagen. De meeste woningen hebben een schuin dak maar met veel variatie in dakvormen en bouwlijnen. Het geheel van de omgeving, vooral langsheen Heide en Overheide, oogt dan ook organisch tot stand gekomen.

De omgeving wordt gekenmerkt door een sterk verouderd woningbestand. Vooral Heide en Overheide kennen weinig vernieuwing maar langsheen de Hof ten Berglaan is een vernieuwing in het woningbestand merkbaar.

De bebouwingsdichtheid is ongeveer 10 wo/ha. De bouwlinten en het gesloten noordelijk deel van het plangebied kennen een dichtheid van 10 wo/ha. Deze dichtheid is iets lager in het zuidelijk deel van het plangebied 8.5 wo/ha.



Bebouwing Overheide



Hof ten Berglaan



Bebouwing Heide

**Kenmerken
bebouwing**



5.6 KNELPUNTEN EN POTENTIES

KNELPUNTEN

- Het gebied is reeds grotendeels afgesloten van het landschap door de bouwlinten.
- Het verouderde woningbestand langsheen Heide en Overheide geven het gebied een weinig aantrekkelijk gezicht.

KWALITEITEN EN POTENTIES

- Het versterken van de relaties met het centrum.
- Het versterken van recreatieve relaties. Er is een recreatieve verbinding mogelijk naar het fort via de Brandstraat.
- De aanwezigheid van een aantal landschappelijke structuren in het binnengebied: het reliëf en de waterlopen.
- Versterken van de relaties met de open ruimte.

6 VISIE EN CONCEPTEN

6.1 VISIE

EEN GEBIED MET HOOFDFUNCTIE WONEN

Het gebied wordt ontwikkeld als woongebied dat functioneel gezien aangewezen is op de kern van Puurs. Het is hierbij van belang dat de banden t.o.v de kern versterkt wordt waarbij goede verbindingen voor zwakke - weggebruikers een noodzaak zijn.

EEN GROEN WOONGEBIED TUSSEN OPEN RUIMTE EN HET KERNGEBIED VAN PUURS

Het woongebied 'De Brand' vormt de westelijke grens van het centrum van Puurs. Westelijk van de kern van Puurs loopt de Molenbeekvallei en aan oostelijke zijde de Vlietvallei. 'Den Brand' is een woongebied met een zeer landschappelijk karakter passend binnen dit ruimere groene beeld. Voor het woongebied den Brand wordt gestreefd naar minimum 15 wo/ha. Een lagere bebouwingsdichtheid is verantwoord vanuit de landschappelijke context en de ietwat excentrische ligging t.o.v de kern.

EEN KWALITATIEVE WOONOMGEVING

Bij de ontwikkeling van het gebied worden diverse kwaliteitseisen vooropgesteld:

- Een aangename publieke ruimte op schaal van het gebied en de nabije omgeving
- Een gebied met een aantrekkelijk gezicht met landschappelijke en architecturale kwaliteiten
- Een gebied met een sterk verblijfskarakter zonder doorgaand verkeer
- Een duurzaam concept waterhuishouding ingepast binnen de landschappelijke context.

6.2 CONCEPTEN OP NIVEAU VAN DE RUIMERE OMGEVING

Versterken van de band met het centrum

Verbindingen voor zwakke weggebruikers kunnen de relatie t.o.v het centrum versterken.

Overgang densiteit bebouwing tussen de open ruimte en kerngebied

De bebouwingsdichtheid neemt af naar de open ruimte toe. Waar er in de kern van Puurs een dichtheid van een 25 wo/ha merkbaar is neemt deze stelselmatig af naar de open ruimte toe. Voor het woongebied den Brand wordt gestreefd naar 15 wo/ha maximum.

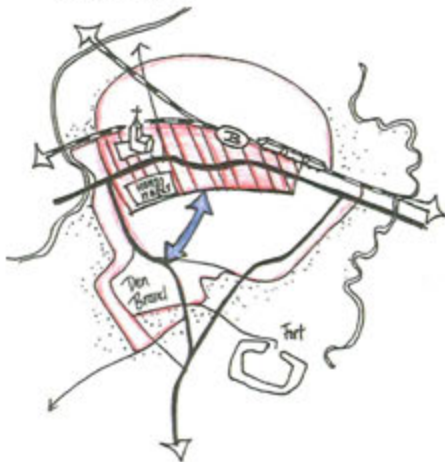
Deel van een recreatief netwerk

De aanwezigheid van een aantal recreatieve polen is een absolute troef. Een zwakke weggebruikersas doorheen het gebied kan aansluiten op dit netwerk.

Een groen en landschappelijk karakter tussen beide beekvalleien

'Den Brand' is een woongebied met een zeer landschappelijk karakter passend binnen het ruimere groene beeld.

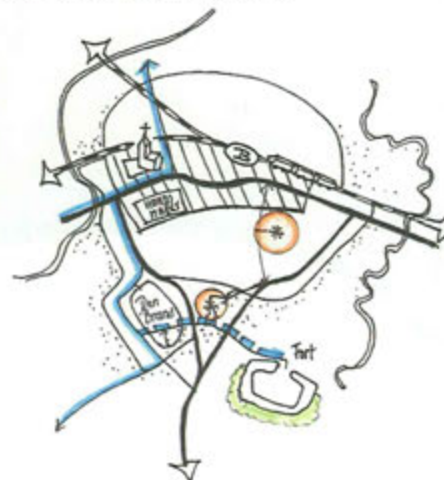
Band centrum



Overgang densiteit bebouwing



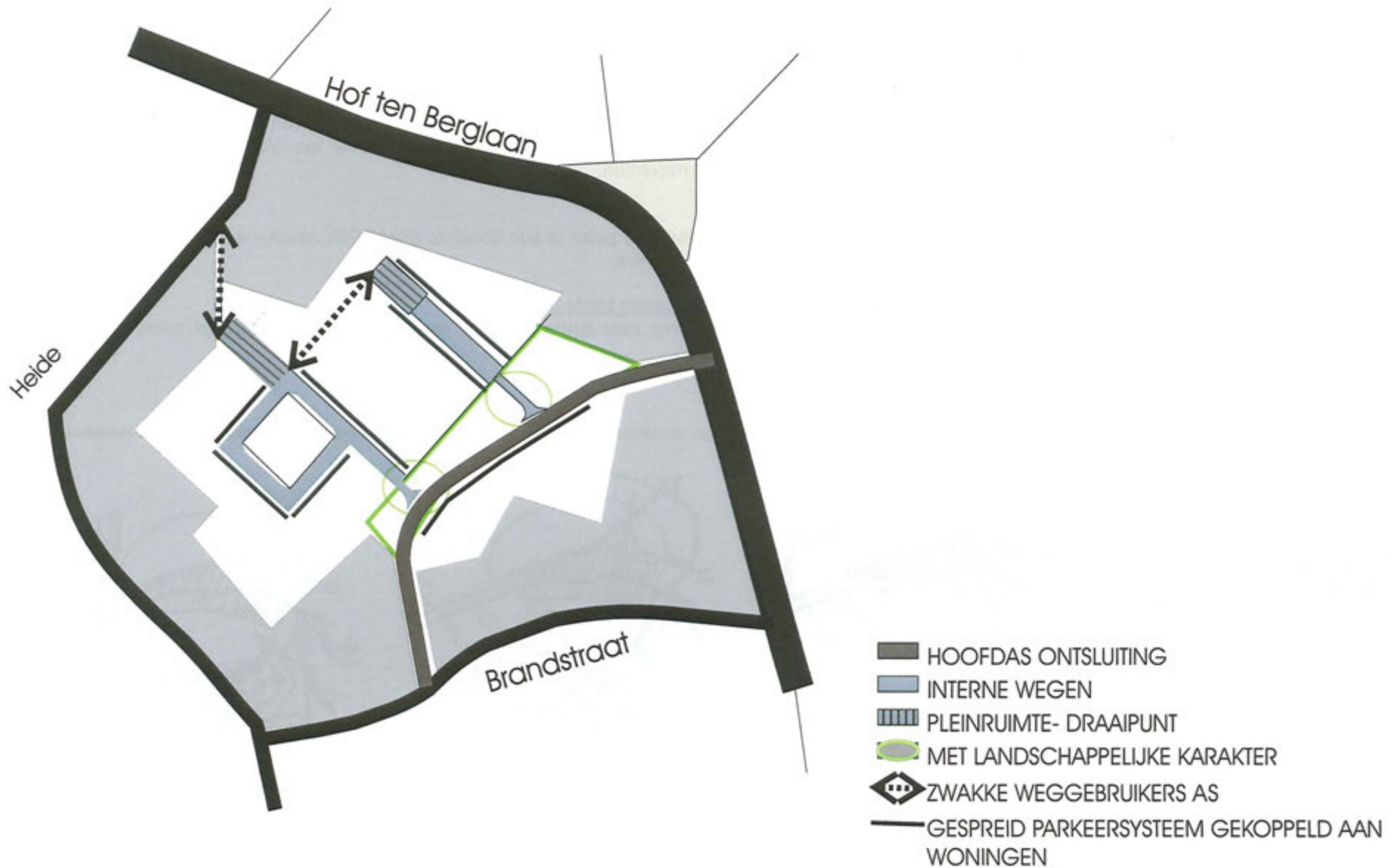
Deel van een recreatief netwerk



Groen landschappelijk karakter tussen beekvalleien



Concept verkeer



6.3 INRICHTINGSCONCEPTEN OP NIVEAU VAN HET GEBIED

VERKEERSCONCEPT: De verblijfsfunctie staat centraal

Hoofdontsluiting van het gebied

De hoofdontsluiting van het gebied verloopt via de Hof ten Berglaan en de Brandstraat. Een eerste voordeel is dat het gebied slechts minimaal doorsneden wordt wat een optimalisering van de verblijfsruimte tot gevolg heeft. Een tweede voordeel is de rechtstreekse relatie tot het hogere wegennet omdat de Hof ten Berglaan fungeert als ringweg rond Puurs.

Externe verbindingen voor de zwakke weggebruiker

Deze hoofdontsluitingsweg is ook van belang voor de zwakke weggebruiker. De ingang langsheen de Hof Ten Berglaan vormt een verbinding naar het centrum via de Kimpelberg, de ingang langsheen de Brandstraat sluit aan op een recreatieve as naar het fort van Liezele. Ter aanvulling van het netwerk wordt een zwakke weggebruikersverbinding voorzien, via Heide, die een vlotte centrum-relatie tot stand brengt.

Interne verkeersorganisatie: interne wegen, pleinruimte op doodlopende assen, interne verbinding

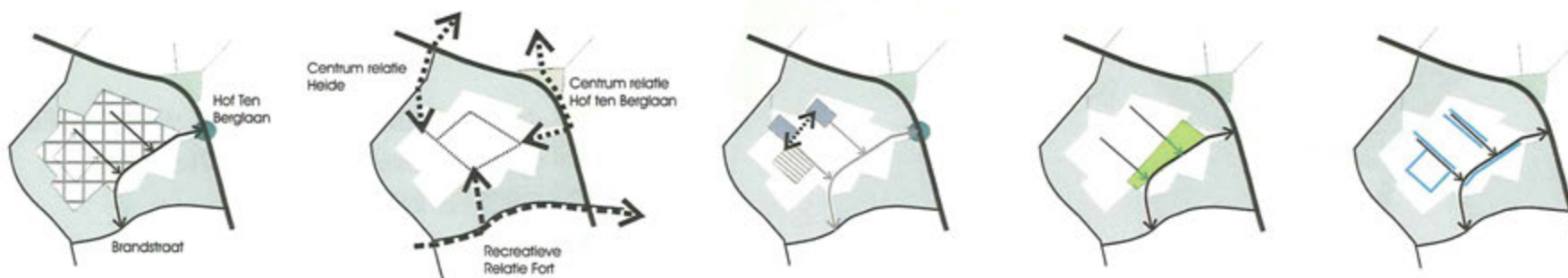
De overige wegen in dit binnengebied zijn bij voorkeur doodlopende wegen, die aansluiten op de hoofdas. De eindpunten van de doodlopende straten worden opgevat als pleinen en zorgen voor een duidelijke randafwerking waarbij verkeerstechnische functies geïntegreerd worden.

Wegenis met aangepast karakter bij het doorsnijden van de ruimte rond de Vijverbosloop

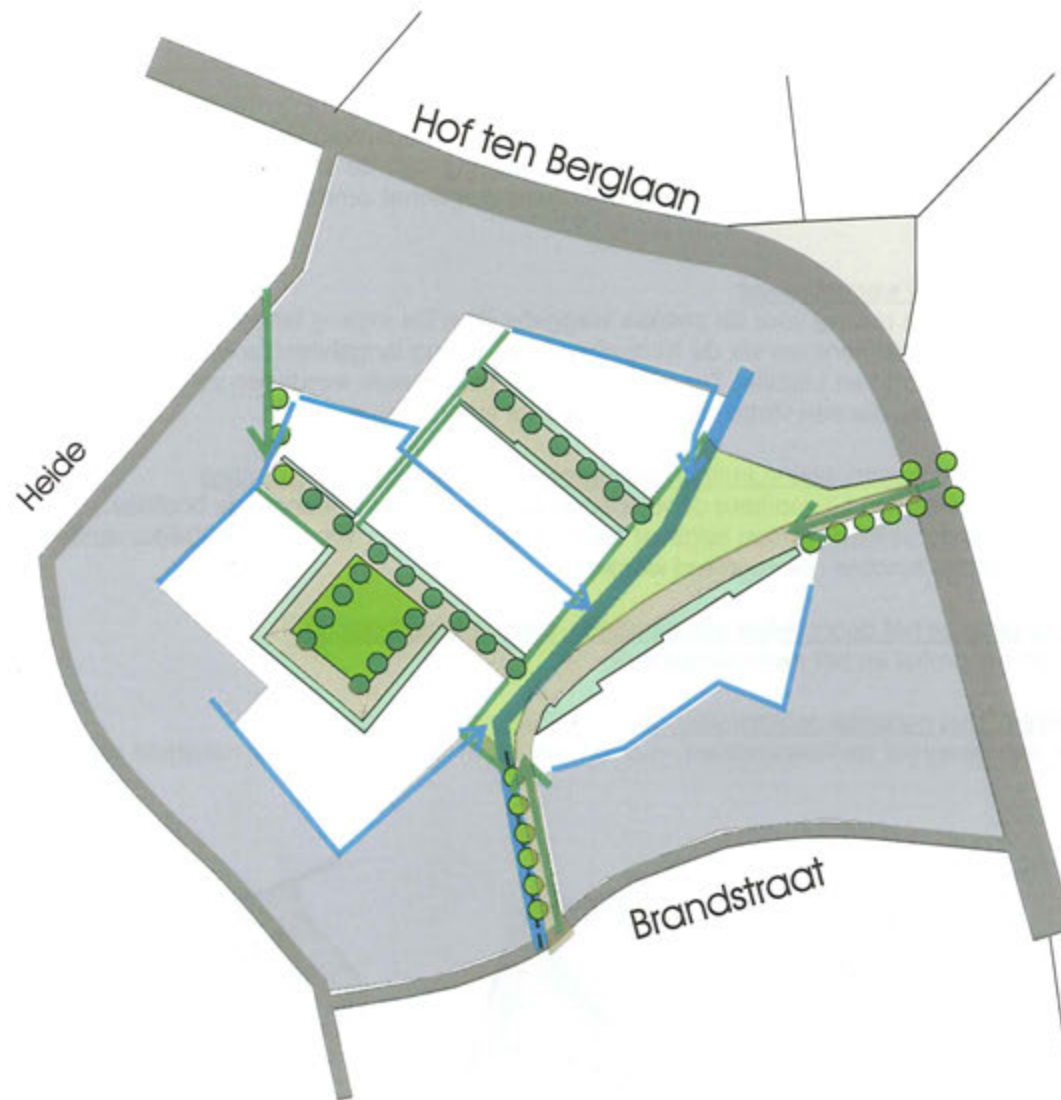
Mogelijke aanpassingen zijn het profiel en het materiaalgebruik.




Een gespreid parkeersysteem, met parkeren rechtstreeks gekoppeld aan de woningen

Er wordt geopteerd voor een gespreid parkeersysteem, met de wagen in de onmiddellijke nabijheid van de woning.



Concept groen



-  GROENGEBIED MET VOORAL WATERBEHEERSFUNCTIE
-  GROENGEBIED VOOR SPORT EN SPEL
-  GROENE INGANGEN
-  GROENE WEGEN EN GROENE VOORTUINEN
-  WATERBEHEERSSYTEEM ACHTERTUINEN

GROENCONCEPT: Een landschappelijke invulling en publiek domein op maat van de nabije omgeving

Eén groene ruimte gekoppeld aan de Vijverbosloop

De Vijverbosloop is dominant aanwezig en voelbaar op het terrein, deze structuur wordt dan ook als uitgangspunt genomen voor het ontwerp. Het landschappelijke en natuurlijke karakter van deze ruimte moet ook binnen het ontwerp behouden worden. De Vijverbosloop kan op een zeer landschappelijke manier worden uitgewerkt binnen deze groenzone.

Eén groene ruimte voor sport en spel centraal gelegen in het woongebied

Een tweede ruimte, centraal in het woongebied, krijgt vooral een functie als ruimte voor sport, spel. Deze ruimte heeft een aanvullende functie ten opzichte van de groene ruimte langs de Vijverbosloop, hier kan ook ruimte worden voorzien voor een trapveld, een basketpleintje ea. De ruimte wordt geënt op de as die een verbinding legt naar het centrum. De ruimte ligt centraal binnen het woongebied en is vanaf de verschillende punten in het woongebied bereikbaar.

Een duurzaam concept waterhuishouding

De groene ruimte langs de Vijverbosloop vormt een natuurlijke depressie binnen het gebied die binnen het ontwerp optimaal benut wordt. Een grachtensysteem gekoppeld aan de achtertuinen van de woningen sluit hierbij aan.

Groene ingangen

Ingangen worden op een landschappelijke manier benadrukt door bomenrijen en vervolledigen de groenstructuur.

Groene wegen, groene voortuinen, groene tuinafsluitingen

Om het verblijfskarakter van de wegen nog extra te benadrukken spelen groenelementen een belangrijke rol: sterke bomenrijen en groene voortuinen vervolledigen het straatbeeld. Groene tuinafsluitingen zorgen voor afwerking van het openbaar domein.



Concept bebouwing



-  GERICHT OP GROENE RUIMTE
-  GROENE WEGENIS
-  RANDAFWERKING DOOR TUIN AAN TUINAANSLUITING
-  HALF-OPEN BEBOUWING
-  GESLOTEN WAND ROND GROENE RUIMTE

BEBOUWINGSCONCEPT:Gericht op groene ruimte

De bebouwing is sterk gericht op de groene ruimte; de bouwvolumes geven ofwel rechtstreeks uit op de groene ruimte of staan in relatie door de dwarsverbindingen langsheen infrastructuur. Ook de wegen zelf hebben een groen karakter.

Diversiteit in bebouwingstructuur

Binnen het ontwerp wordt er een onderscheid gemaakt in twee bebouwingstypes: halfopen en aanaangesloten bebouwingen.

Vanuit landschappelijk oogpunt wordt er in hoofdzaak geopteerd voor half-open bebouwingen, met kavels van gemiddeld 400 m². Omwille van de ruimtelijke ligging tussen de Vlietvallei en het centrum van Puurs wordt een lagere densiteit nagestreefd.

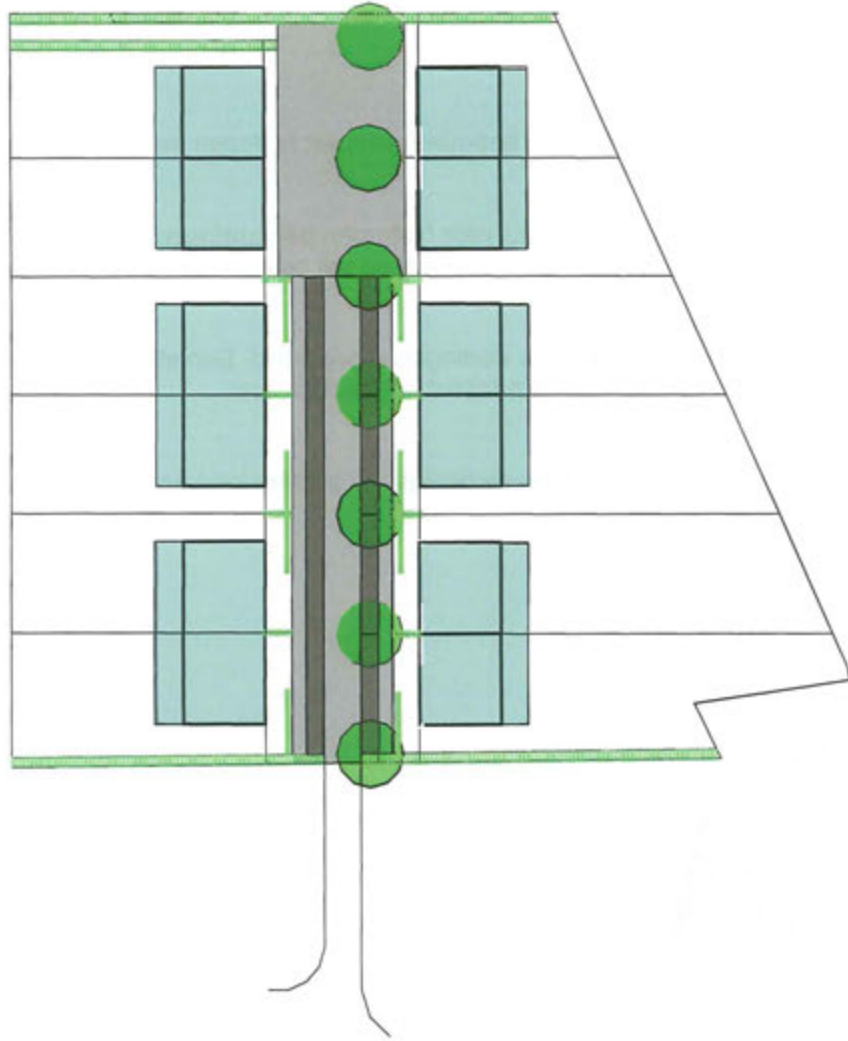
Om diversiteit in het aanbod te brengen wordt een tweede type woningen voorgesteld. Een sterke wand wordt gevormd met aaneengesloten bebouwingen rondom de groene ruimte voor sport en spel.

Tuin-aan tuin aansluiting

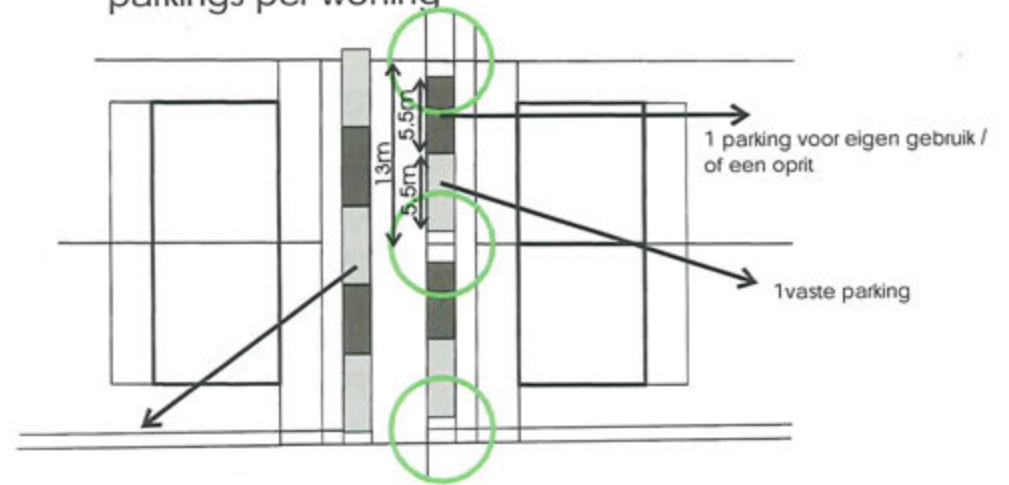
Door tuin-aan tuin aansluiting ontstaat er een randafwerking van de bestaande achtertuinen en bouwlinten



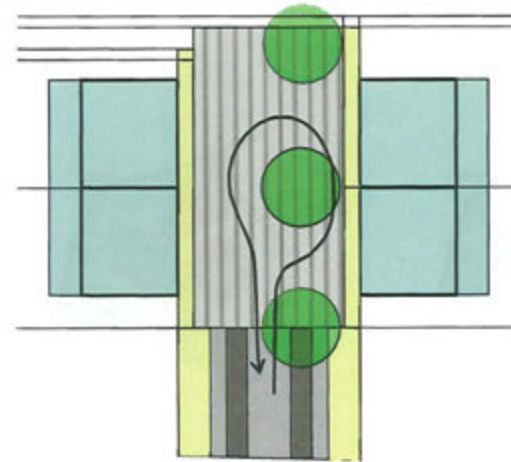
Vormgeving en inrichting van het openbaar domein



Parkeersysteem: gemiddeld 2 parkings per woning



5 per gekoppeld blok
waarvan 2 voor een oprit



7 UITWERKING RUP : INRICHTINGSPRINCIPES EN BASISIDEEN VOORSCHRIFTEN

7.1 INRICHTINGSPRINCIPES VOOR DE WEGENIS

Gewenste profielen

Voor de verschillende functies wordt een aangepaste profilering voorgesteld. Binnen het woongebied staat de verblijfsfunctie centraal, de inrichting van de wegenis dient dit karakter ook uit te stralen waarbij gebruik van asfaltverharding en betonvlakken niet toegestaan zijn.

Hoofdas

Deze hoofdas wordt ingericht als een weg met een ontsluitingsfunctie voor het gebied. Om een vrij vlotte verkeersafwikkeling met tweerichtingsverkeer mogelijk te maken wordt een rijwegprofiel van 5 meter voorgesteld met een parkeerstrook van 2 meter aan de zijde van de woningen. Een voetpad van 1.5 meter doet dienst als scheidingsstrook tussen de parkeerstroken en voortuinen. Langsheen deze weg worden enkel bomen voorzien ter accentuering van de ingangen, het middendeel is open en sluit aan bij het de open groene ruimte langsheen de Vijverbosloop.

Interne wegen

De interne wegen zijn gelijkaardig opgevat als de hoofdas van het gebied maar met een rijwegprofiel dat gereduceerd wordt tot vier meter. Afhankelijk van het feit of er woningen aan één of aan twee zijden van de weg voorzien zijn wordt er één enkele parkeerstrook voorzien of een dubbele. Een verharde strook van 1.5 meter doet dienst als scheidingsstrook tussen de parkeerstroken en de voortuinen. Alles wordt uitgevoerd in één vlak van voortuin tot voortuin. In de parkeerstroken worden, aan 1 zijde van de weg, bomen ingeplant. Er wordt geopteerd om één bomenrij te voorzien die dan kunnen uitgroeien tot volwaardige bomen. De bomen worden steeds ingeplant ter hoogte van de perceelsgrenzen (zie schema).

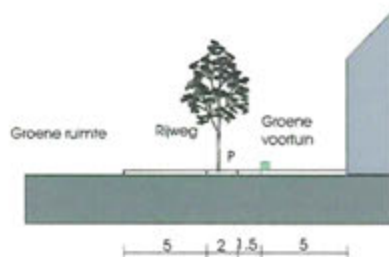
Pleinruimte

De eindpunten van de doodlopende straten worden steeds ingericht als pleinruimte. De mogelijkheid bestaat om te keren met de wagen onder de bomenrij. Een brandweerwagen kan binnen deze ruimte draaien in twee bewegingen. Er wordt een ruimte voorzien van 14 meter tussen beide voortuinen die uitgevoerd wordt in één vlak.

Met landschappelijk karakter

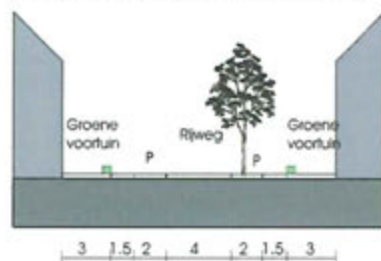
Waar de wegenis de groene ruimte van de Vijverbosloop doorkruist krijgt deze een aangepast karakter. Het volledige profiel wordt tot het minimum van 4 meter teruggebracht en het materiaalgebruik wordt aangepast aan de omgeving. Hierbij moet ook rekening gehouden worden met het overbruggen van reliëfverschillen die zich kunnen voordoen bij de vormgeving van de groene ruimte.

HOOFDAS

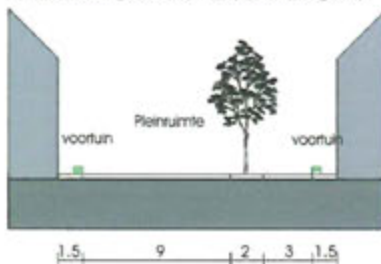


INTERNE WEGEN

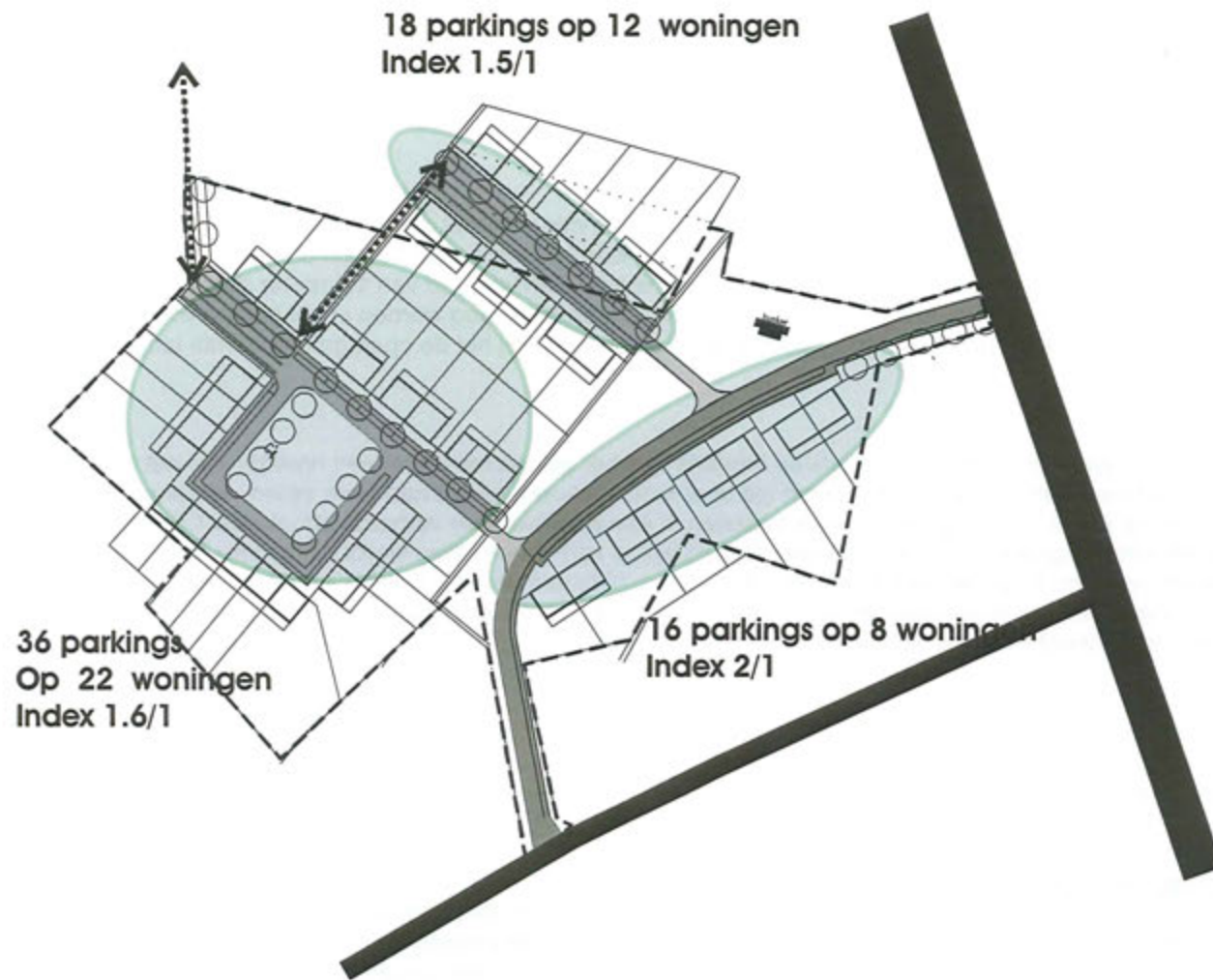
Met woning aan 2-zijden



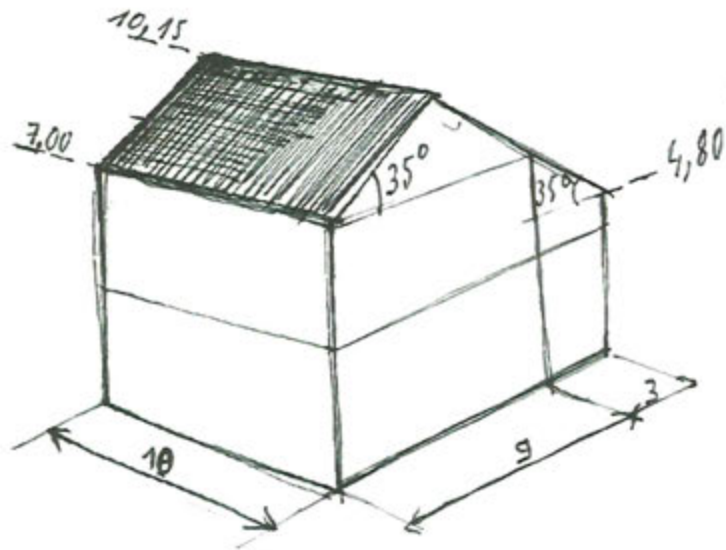
PLEINRUIMTE- DRAAI PUNT



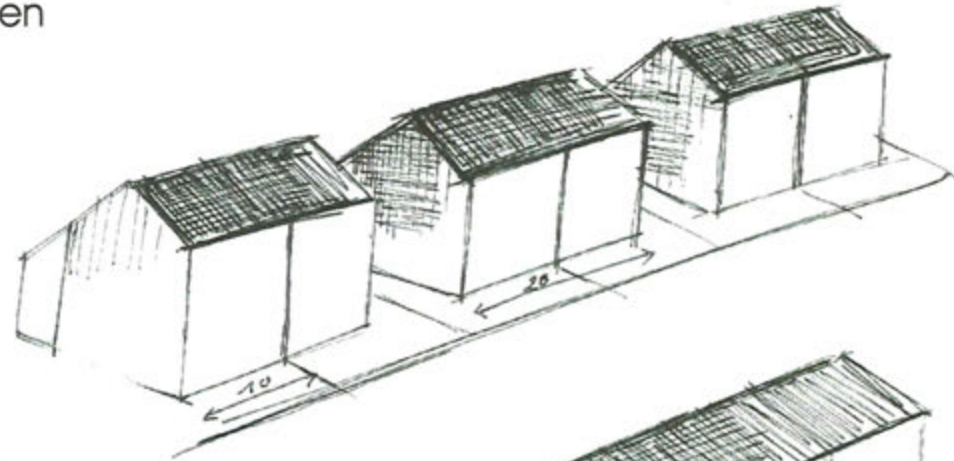
Totaalbeeld voorziene parkings



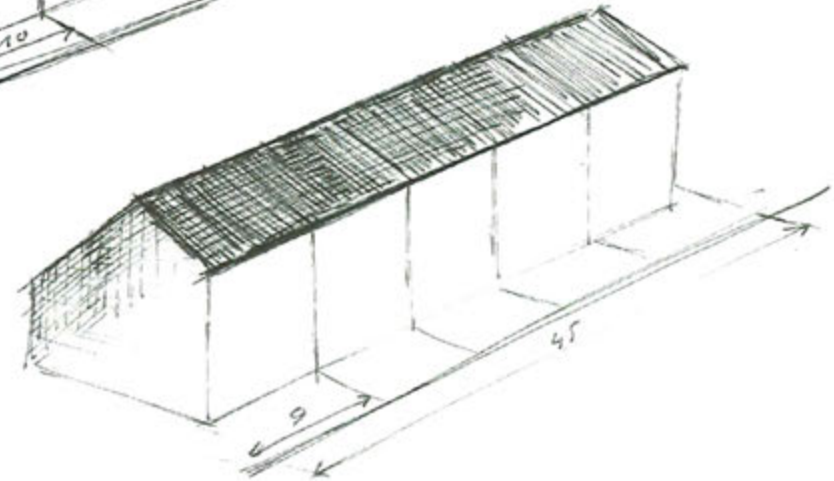
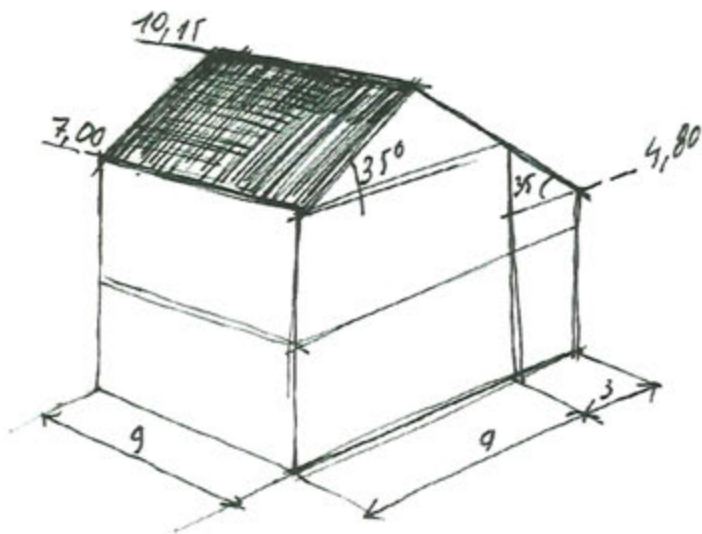
Principes bebouwing: eenheidsprincipes



Module
Gekoppelde
woningen



Module
aaneengesloten
woningen



Enkele voorbeelden van landschappelijk materiaalgebruik zijn:

- Kassei met grasvoeg
- Houten bruggen vb om reliëfverschillen op te vangen
- Gebruik van schanskorven

Zwakke weggebruikers assen

Een weg van twee meter breedte voor voetgangers en fietser, uitgevoerd in een half-doorlatend materiaal

Totaalbeeld parkeren

Het totaalbeeld aan parkings levert een parkeerindex op van +- 1.6 parkings per woning: 70 parkings ten opzichte van 42 woningen. Als je de mogelijkheid van 1 parkeerplaats meer in de voortuin meerekent dan heeft elke woning gemiddeld 2.6 parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid van zijn woning.

7.2 PRINCIPES BEBOUWING

PRINCIPES VAN EENHEID - HARMONIE

- Eén basisprofiel, twee basisvolume, twee modules

Om architecturale eenheid binnen de woonwijk te bekomen wordt gekozen voor één basisprofiel met een vast dakvlak. Omwille van de landschappelijke context wordt de bebouwingsstructuur vrij laag gehouden namelijk 2 lagen met een schuin dak. Dit type van bebouwing past ook binnen de ruimere omgeving.

Het basisprofiel

- De bouwdiepte is steeds 9 meter voor het hoofdvolume met de mogelijkheid om drie meter uit te breiden
- Een zadeldak van 35 graden
- De kroonlijsthoogte ligt vast op 7.00 meter en de nokhoogte op 10.15 meter

Twee basisvolumes, twee modules

De half-open volumes zijn iets ruimer en hebben een gevelbreedte van 10 meter, de aaneengesloten volumes hebben een gevelbreedte van 9 meter. De aaneengesloten bebouwingen worden gegroepeerd per vijf en vormen zo een kader rondom de groene ruimte.

- Het lichte kleurenpallet van de gevels

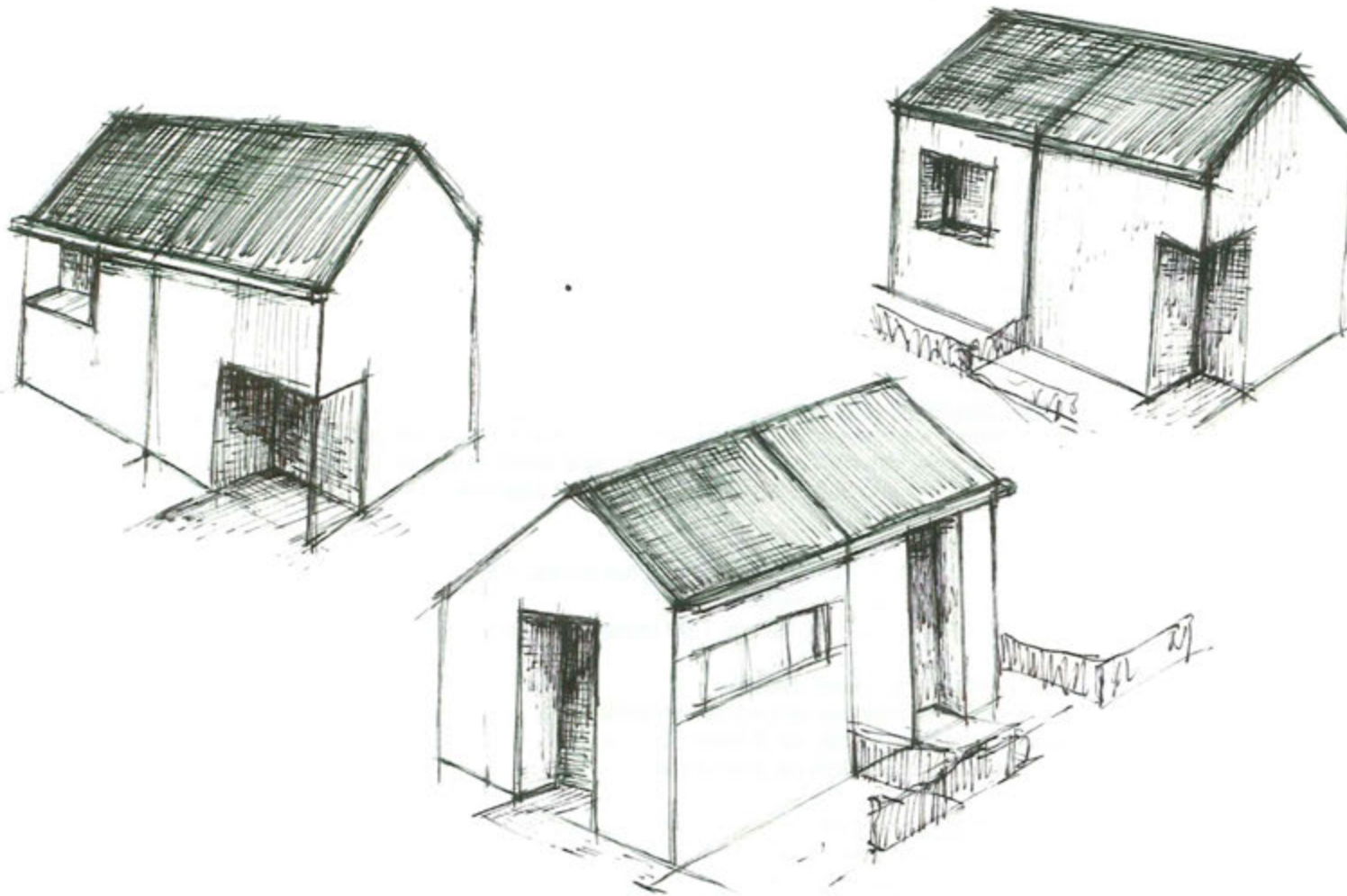
Een tweede principe van eenheid is het lichte kleurenpallet van de gevels, het lichte beeld is het bindend element voor de gehele woonwijk.

- Het ononderbroken donkerkleurige dakvolume

Over de volledige woonwijk vormt dit een bindend element dat bepalend is voor de beeldvorming van het gebied. Het dakvolume wordt niet onderbroken door insprongen en dakkapellen.

Principes bebouwing: Principes van flexibiliteit, insprongen

Insprongen zijn mogelijk in de verschillende gevelvlakken. De maximale diepte is 3 m



PRINCIPES VAN FLEXIBILITEIT

Dit basisprofiel geldt enkel als een vertrekpunt door middel van in- en uitsprongen kan sterk van het basisvolume afgeweken worden. De vormgeving is vrij en ruim interpreteerbaar.

Afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften kunnen enkel worden voorzien in het kader van art. 111bis. Andere afwijkingen kunnen niet worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Een aantal basisspelregels worden vastgelegd m.b.t. insprongen en uitsprongen.

- Insprongen in het gevelvlak

Er kan van het basisvolume afgeweken worden dmv insprongen.

Insprongen tot 3 meter diepte kunnen uitgespaard worden in de verschillende gevelvlakken. Omdat de voorgevellijn het meest bepalend is in de beeldvorming kan hier slechts 1/3 van het voorgevelvlak worden uitgespaard.

- 1/3 van het de totale voorgevelvlak kan worden uitgespaard
- 2 /3 van het totale zijgevelvlak kan worden uitgespaard
- 2/3 van het achtergevelvlak kan worden uitgespaard
- Voor de insprongen in de gevellijnen wordt een afstand ten opzichte van de gekoppelde woning gerespecteerd van 1.5 meter.

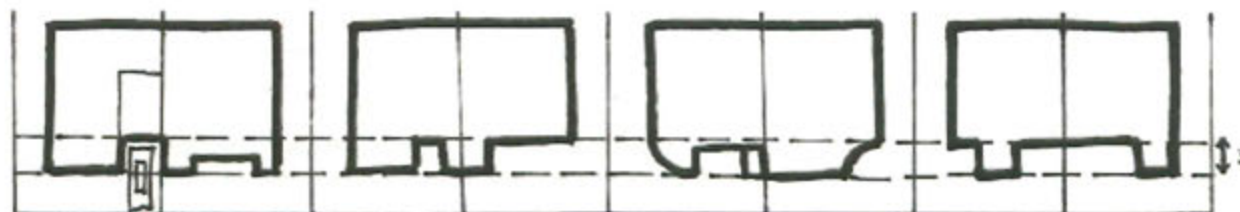
- Uitsprongen -erkers

Er kan van het basisvolume afgeweken worden dmv erkers. Uitsprongen tot 1 meter zijn mogelijk in het voorgevelvlak. In de zijgevelvlakken is dit principes niet toegestaan omdat beide burens dan in elkaar woning kunnen binnenkijken.

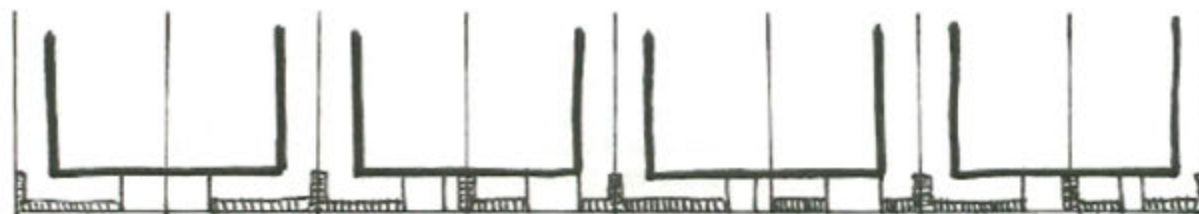
- Erkers zijn toegestaan voor een maximum van 1/3 van het totale voorgevelvlak
- Voor de erkers in de gevellijnen wordt een afstand ten opzichte van de gerespecteerd van 1.5 meter.
- De erkers mogen het beeld van de voorgevellijn niet aantasten, een afstand van min 1 meter ten opzichte van het grondvlak gerespecteerd.

Inrichtingsprincipes voortuinstroken

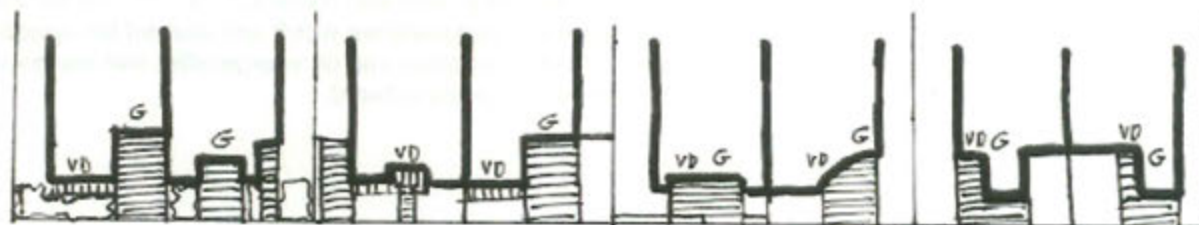
Insprongen in de voorgevelijn tot 3 meter diepte



Doorlopende groenstructuur van lage hagen



1/3 van de oppervlakte mag verhard worden



7.3 PRINCIPES TUINEN

VOORTUINEN:

Functie

De voortuinstrook wordt gezien als een ruimte die mee de landschappelijke structuur ondersteund en als inkom tot de woning. Het is de ruimte die de overgang verzorgt van publiek naar privaat. De groene voortuinen versterken het straatbeeld en ondersteunen de verblijfsfunctie. De voortuinstrook is gemiddeld 3 meter in het ontwerp.

Basisprincipes voor inrichting:

- Door insprongen in de voorgevellijn ontstaat er extra ruimte bv. voor een auto te parkeren.
- Als afsluiting wordt een zelfde type haag gebruikt die het straatbeeld vervolledigt en het openbaar domein vervolledigt.
- Max. 1/3 van de oppervlakte mag verhard worden omwille van het groene karakter landschappelijke karakter.

ACHTERTUINEN:

Functie

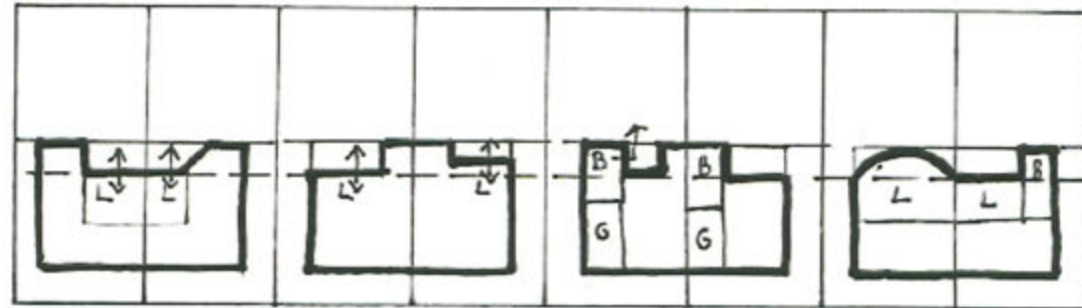
De tuinen zijn in eerste instantie belangrijk als private leefruimte. Verder zijn de achtertuinen ook van belang voor de realisatie van het waterbeheersysteem. Percelen waarvan de zijkant of de achterkant aan de publieke ruimte grenst moeten op een groene manier afgewerkt worden.

Principes voor inrichting

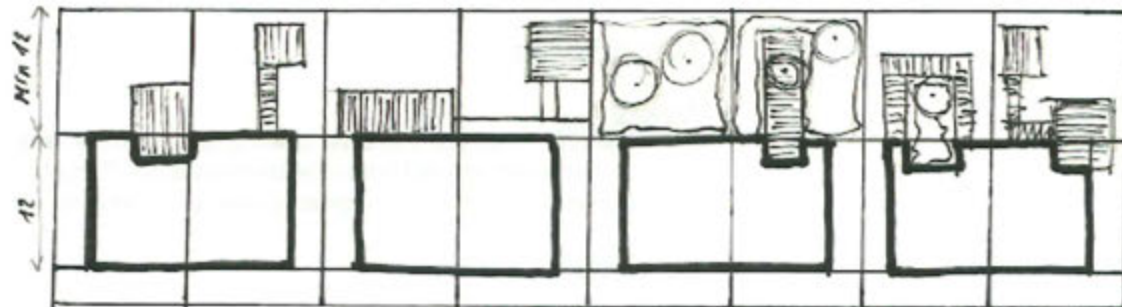
- Door de insprongen in de achtergevellijn ontstaat ruimte voor verschillende functies bv voor een beschut terras bij de woningen
- Maximaal 20 % van de achtertuinen mag verhard zijn. Binnen deze marge kunnen 1 of meerdere terrassen voorzien worden, of een tuinpad,...
- De hoofdvolumes zijn zeer ruim en de mogelijkheid bestaat om een bijvolume te voorzien en hiermee nog 3 meter uit te breiden. Vanuit dit oogpunt is het niet noodzakelijk om nog extra volumes te voorzien in de achtertuinstrook.
- 3 types van afsluitingen worden voorgesteld afhankelijk van het feit of ze zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein of niet
 - Percelen die grenzen aan het openbaar domein dienen groen afgewerkt te worden.
 - Bij het waterbeheersysteem gekoppeld aan de achtertuinen is de aanplant van rietkragen of struwelen verplicht.
 - Voor de overige zijden van de percelen, die niet aansluiten bij de grachten en bij het openbaar domein, hebben een ruimere keuze.

Inrichtingsprincipes achtertuinen

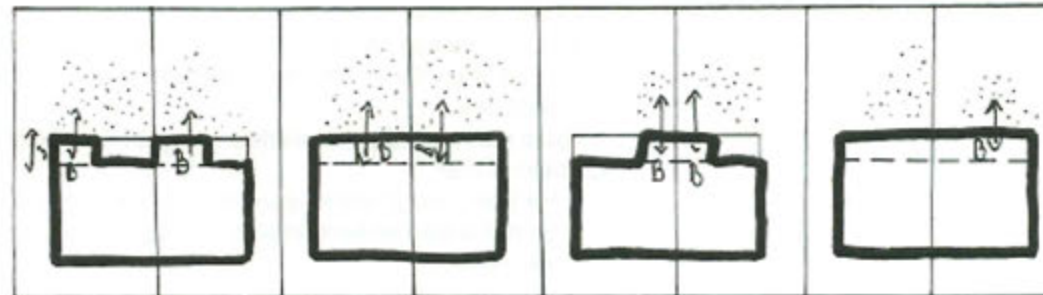
Insprongen in de achtergevellijn



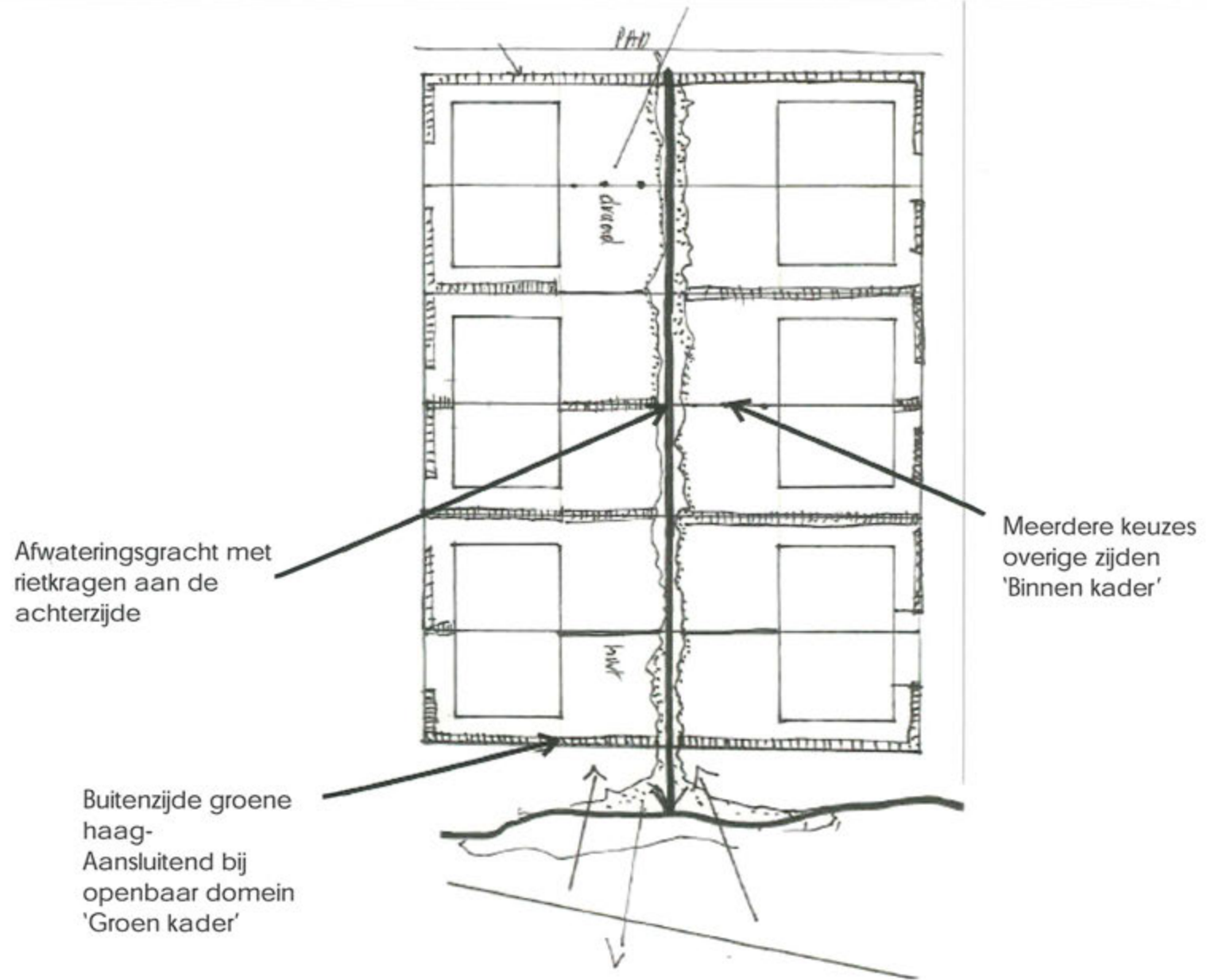
Max 20 % verhard



Geen extra constructies
Bergingen kunnen in de bijvolumes
voorzien worden



Inrichtingsprincipes achtertuinen



8 KWALITATIEVE PROCEDURES BIJ VERDERE UITVOERING

Enkele specifieke procedures worden ingebouwd met als doel het bekomen van een kwalitatieve inrichting. Binnen het Rup worden twee procedures voorzien (AB) met de gemeente als coördinator ervan.

De gemeente zelf is een belangrijke coördinator die best de volgende verantwoordelijkheden opneemt : Het samenstellen van een projectteam voor het opmaken van het beplantingsplan, het beheersplan en een waterbeheersplan wordt een gemeentelijk projectteam samengesteld. Dit projectteam bestaat minstens uit een duurzaamheids-ambtenaar, een deskundige m.b.t. riolering, een landschapsarchitect met kennis over natuurbeheer.

- **A Opmaak van een beplantingsplan en beheersplan voor de volledige openbare ruimte**

De opmaak van een beplantingsplan en beheersplan kan toegepast worden bij artikel 2 'groene openbare ruimte' en artikel 1 'zone voor wegenis'.

Het beplantingsplan geeft vooral een verantwoording weer met betrekking tot standplaatsgeschikte beplanting, het inheemse karakter, de landschappelijke kwaliteit of de inpassing in het straatbeeld, Het beheersplan geeft een duidelijk beeld op het beheer van de openbare ruimte, vooral groenzones en onderhoud zijn van essentieel belang. Harmonisch groenbeheer vormt een kernbegrip.

- **B De opmaak van een waterbeheersplan voor de totaliteit van het gebied**

De opmaak van een waterbeheersplan kan toegepast worden, zowel voor de groene ruimte (artikel 2) als voor de wegenis (artikel 1). Binnen het RUP wordt de nadruk gelegd op integraal waterbeheer.

Doorheen de volledige woonwijk worden een grachtensysteem voorgesteld voor de afwatering van de percelen en gebouwen. De groenzone langsheen de Vijverbosloop wordt voorzien als een groengebied waarbij de waterbeheersing centraal staat. Het waterbeheersplan behoudt deze basisstructuur die voorgesteld wordt in het RUP maar verzorgt een goede uitvoering en beheer ervan .

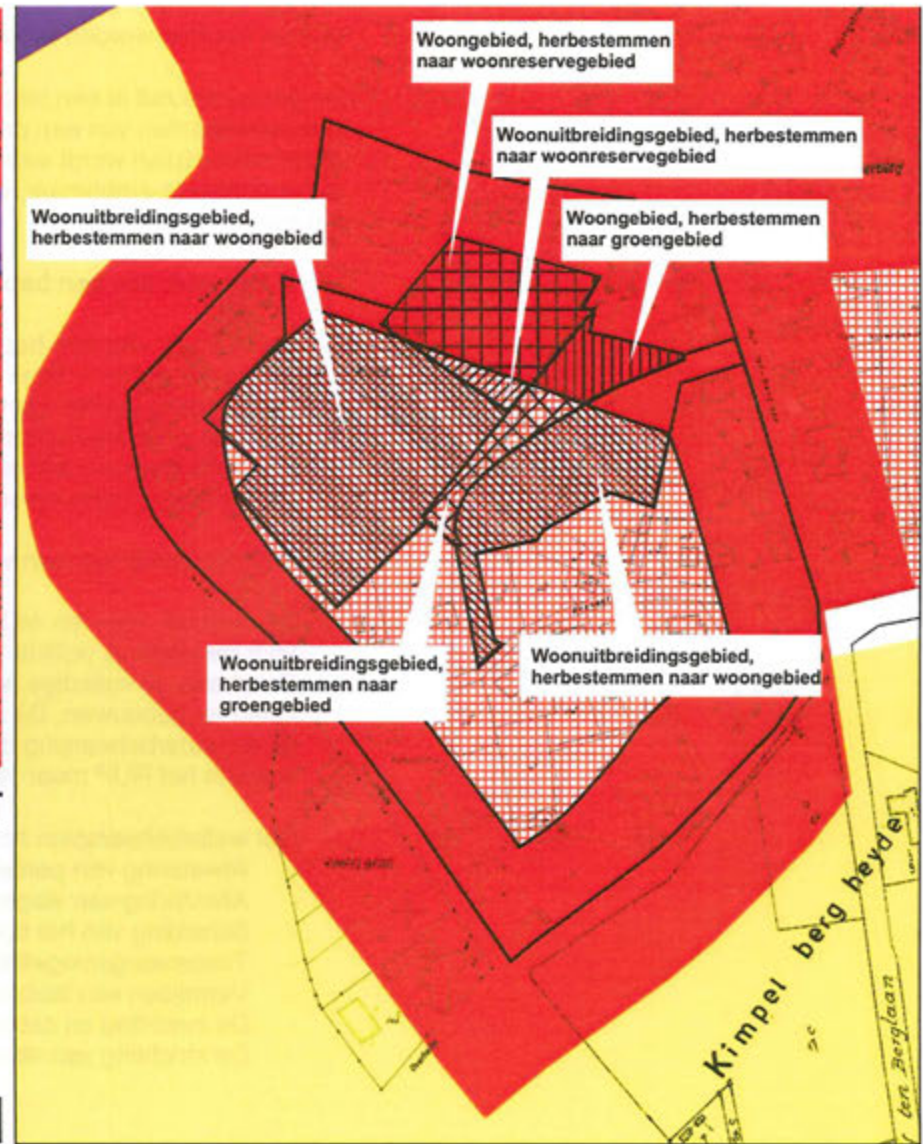
Het waterbeheersplan houdt rekening met :

- Afwatering van percelen en gebouwen ;
- Afwatering van wegenis en materiaalgebruik ;
- Scheiding van het rioleringsstelsel ;
- Toepassingsmogelijkheden voor kleinschalige waterzuivering ;
- Vermijden van technische maatregelen en zowel mogelijk rechtstreekse infiltratie ;
- De inrichting en capaciteit van de wadi ;
- De inrichting van de groene ruimte met waterbeheersfunctie.

Ruimtebalans



RUP Donkstraat



RUP Den Brand

9 TECHNISCHE FICHE

Compensatiemaatregelen voor aansnijden woonuitbreidingsgebied

De oppervlakte van het woonuitbreidingsgebied 'Den Brand' dat wordt aangesneden in eerste fase bedraagt **1,97 ha**. Deze oppervlakte moet dus worden gecompenseerd. De compensatie gebeurt deels binnen het RUP Den Brand zelf door het schrappen van woongebied enerzijds en het reserveren van woongebied voor de lange termijn anderzijds. Het woongebied dat wordt geschrapt krijgt een nieuwe bestemming als groenzone. Het woongebied dat voor de lange termijn wordt gereserveerd kan worden ontwikkeld in de 2^o fase. Het resterende saldo dat niet wordt gecompenseerd binnen de grenzen van het Rup Den Brand zelf, wordt gecompenseerd door een gedeelte van het woongebied 'Rup Donkstraat' te reserveren voor de lange termijn.

1 Compensatie binnen RUP Den Brand

Aansnijden woonuitbreidingsgebied:	1,88 ha
Schrappen woongebied :	- 0,17 ha
Reserveren woongebied:	- 0,53 ha
Saldo:	1,18 ha

De overige 1,18 ha word gecompenseerd binnen het RUP Donkstraat-Nieuwstraat. De oppervlakte van het gedeelte woongebied dat geschrapt en/of gereserveerd wordt in het RUP Donkstraat bedraagt 1,30 ha. Deze wordt bekomen door enerzijds het omzetten van woongebied in groengebied, anderzijds het omzetten van woongebied in woonreservegebied.

2 Compensatie binnen RUP Donkstraat

Schrappen woongebied :	
omzetten naar speelbos	0,10 ha
omzetten naar groengebied	0,22 ha
Reserveren woongebied:	0,98 ha
Totaal compensatie:	1,30 ha

Deze 1,30 ha volstaat voor de compensatie van Den Brand.

Ruimtebalans

oorspronkelijke bestemming	Nieuwe Bestemming	oppervlakte Ha
Woongebied	Groengebied	0,17
Woongebied	woonreservegebied	0,53
woonuitbreidingsgebied	woongebied (inclusief groen plein)	1,88
woonuitbreidingsgebied	Woonreservegebied	0,06
Woonuitbreidingsgebied	groengebied (waterbeheer)	0,15

Binnen het RUP wordt woongebied omgezet naar groengebied en woonreservegebied. Woonuitbreidingsgebied krijgt als nieuwe bestemming woongebied, groengebied en woonreservegebied. Woongebied en woonreservegebied worden verfijnd naar bebouwbare zones, tuinen en wegenis.

Binnen de grenzen van het RUP blijft de rest van het woongebied als bestemming woongebied houden. Deze zones zijn momenteel reeds bebouwd.

Op te heffen bepalingen

- Het woongebied in het binnengebied gelegen tussen de Hof ten Berglaan, Heide en de Brandstraat, achter de woningen langs de Hof-ten-Berglaan en zoals aangeduid op plan;
- Het woonuitbreidingsgebied in het binnengebied tussen de Hof ten Berglaan, Heide en de Brandstraat en zoals aangeduid op plan.