

De gemeenteraad stelt in zitting, van
29 juni 2006
het Ruimtelijk Uitvoeringsplan RUP-
Donkstraat definitief vast.


De Secretaris *W.*

~~Raoul Paridaens~~

WOUTER VERHEYDEN

De Burgemeester
Koen Van den Heuvel




STRAMIEN
structuur & architectuur

RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN DONKSTRAAT TOELICHTINGSNOTA Puurs, Ruisbroek

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



**INHOUDSTABEL**

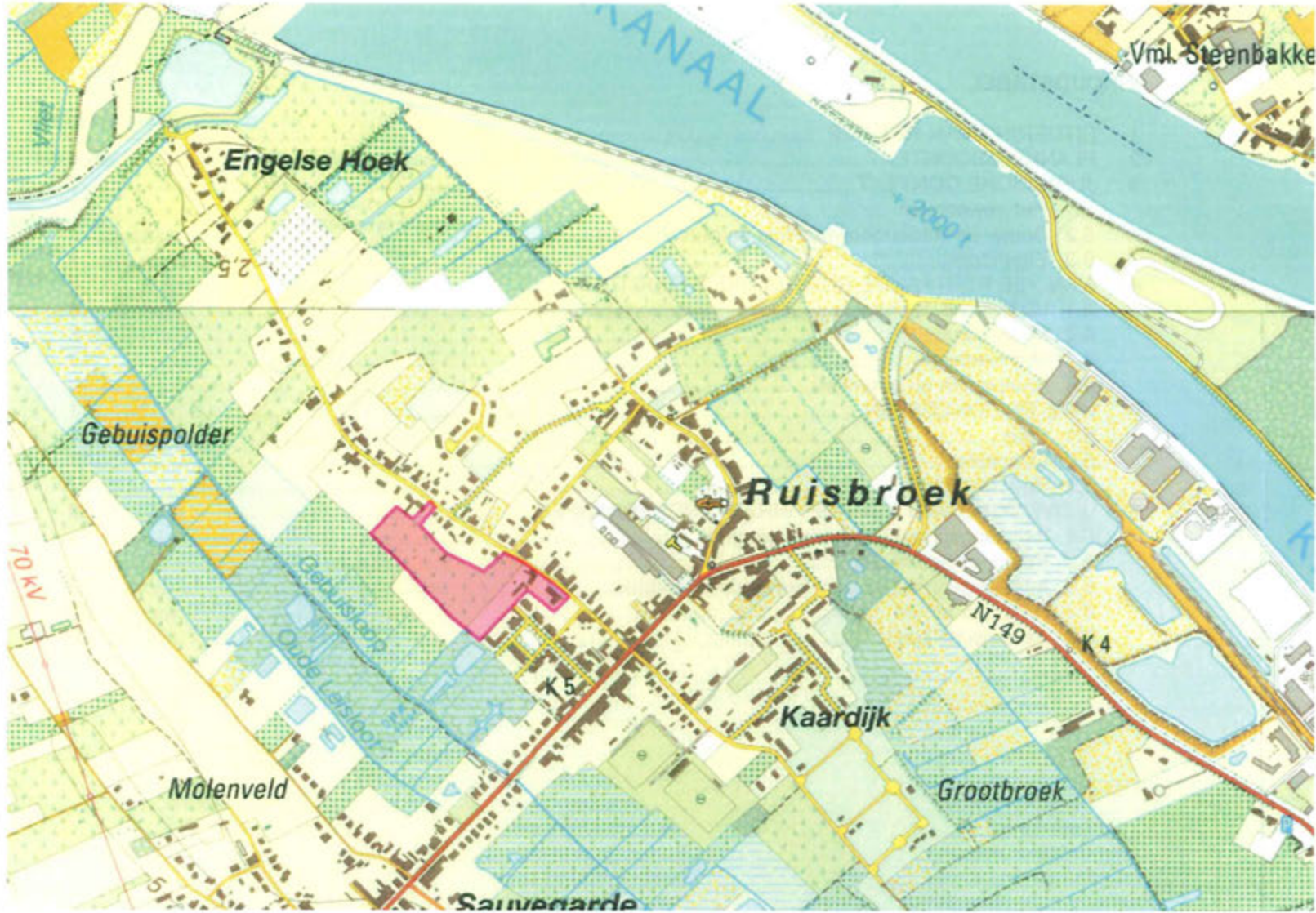
1	SITUERING VAN HET RUP	3
2	PLANNINGSCONTEXT	4
3	JURIDISCHE CONTEXT	7
	3.1 Het gewestplan	7
	3.2 Bouw- en stedenbouwkundige vergunningen	7
	3.3 Eigendom	7
4	ANALYSE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	8
	4.1 Historische analyse	8
	4.2 Meso-schaal	8
	4.3 Micro-schaal	9
	4.4 Knelpunten en potenties	10
5	VISIE EN CONCEPTEN	11
	5.1 Visie	11
	5.2 Concepten	13
	5.3 Structuurschets	17
6	UITWERKING VAN HET RUP: INRICHTINGSPRINCIPES	19
	6.1 Inrichtingsprincipes voor de wegenis	19
	6.2 Principes bebouwing	20
	6.3 Inrichtingsprincipes voor het landschapspark	27
	6.4 Principes tuinen	29
	6.5 Technische fiche	30

RUIMTELIJK
UITVOERINGSPLAN
DONKSTRAAT

SITUERING

 Studiegebied

Kaart 1





1 SITUERING VAN HET RUP (kaart 1)

De opdracht kadert in de uitvoering van het ruimtelijk beleid van de gemeente Puurs, zoals in het Gemeentelijk Structuurplan bepaald. Het Gemeentelijk Structuurplan werd goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 13 februari 2003.

Voor een aantal binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden wil de gemeente, in functie van haar woning-programmatie, een ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken, met het oog op een kwalitatieve ontwikkeling van deze gebieden. Het binnengebied aansluitend bij Nieuwstraat en Donkstraat is één van deze gebieden. Een gedeelte van het binnengebied dient op korte termijn ontwikkeld te worden, een ander deel dient gevrijwaard te blijven van bebouwing tot tenminste tot wanneer wordt aangetoond dat er een noodzaak bestaat voor het aansnijden van het gebied door middel van een herwerkte woonbehoeftestudie- en programmatie die deel uitmaakt van een (partiële herziening van) een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Het gedeelte dat gereserveerd wordt op lange termijn, of eventueel delen die niet ontwikkeld worden dienen ingebracht te worden in de ruimtebalans, als compensatie voor de aansnijding van woonuitbreidingsgebied in Den Brand.








Het aantal te realiseren woningen wordt geschat op 15 woningen op korte termijn, op een oppervlakte van 1ha. Het gedeelte dat gereserveerd wordt, wordt geschat op 1ha, met eveneens de mogelijkheid tot 15 woningen op lange termijn. Er is dus nood aan een duidelijke fasering.

De gemeente voert reeds enkele jaren een heel efficiënt grondbeleid, de gronden in het binnengebied zijn nu eigendom van de gemeente. Dit maakt de realisatie op korte termijn een haalbare kaart.

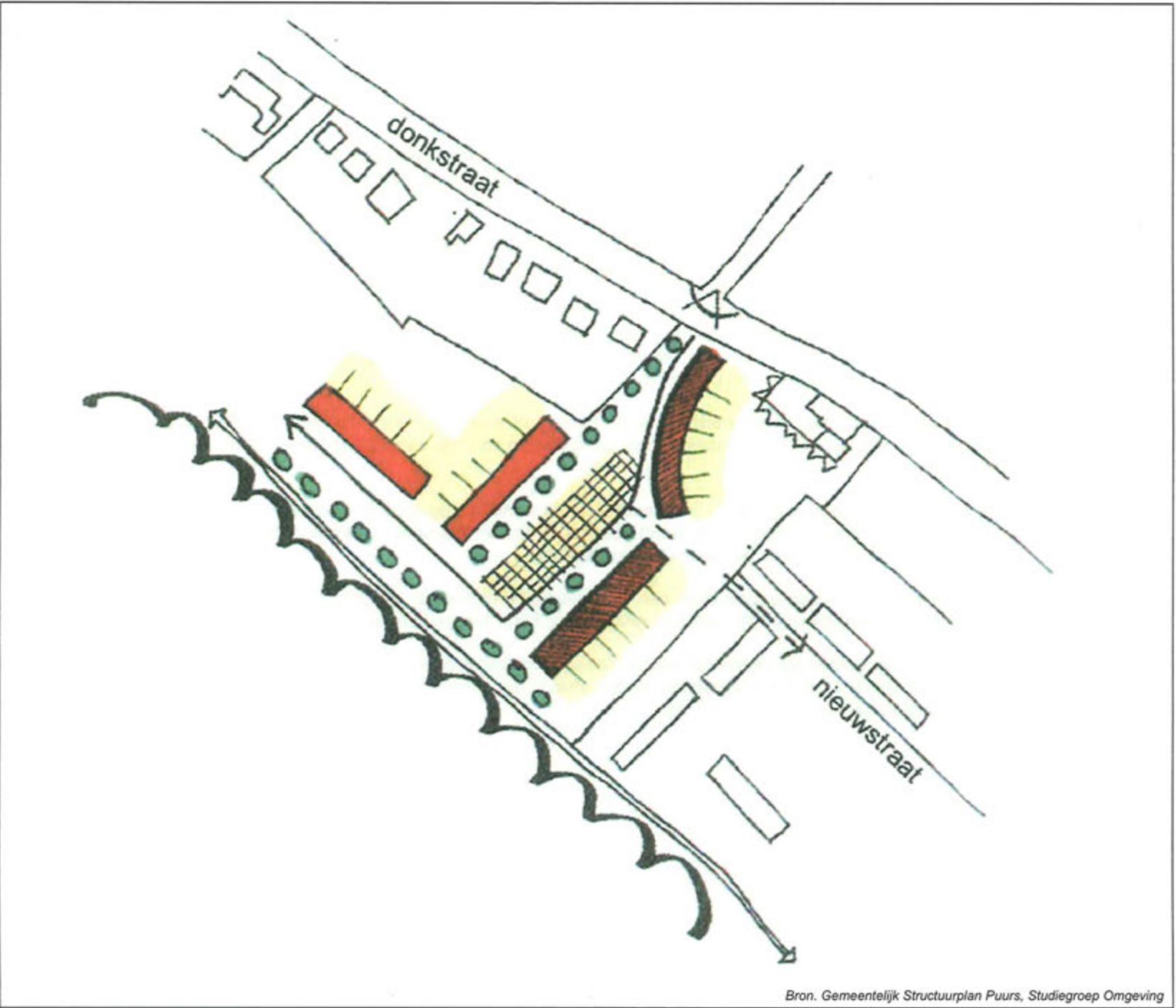
Het betreffende gebied ligt ingesloten tussen reeds gerealiseerde woningen langs de Donkstraat en het landbouw- en bosgebied langs Gebuisloop en oude Leislout, ten westen van de kern. (kaart 1) De totale oppervlakte van het studiegebied bedraagt 2,87ha.

RUIMTELIJK
UITVOERINGSPLAN
DONKSTRAAT

Inrichtingsvoorstel

-  Eerste fase bebouwing
-  Tweede fase bebouwing
-  Bomenrij
-  Waardevolle groene ruimte
-  Pleinruimte
-  Langzaam verkeer
-  Tuinzijde

Kaart 2



Bron. Gemeentelijk Structuurplan Puurs, Studiegroep Omgeving



2 PLANNINGSCONTEXT

RELATIE MET HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Informatief gedeelte

In het informatief gedeelte van het structuurplan worden een aantal richtlijnen meegegeven voor de opmaak van het RUP. Omwille van de secundaire positie van de kern Ruisbroek ten opzichte van de kernen Puurs – Kalfort wordt een mogelijke ontwikkeling van de helft van het gebied (ongeveer 1ha) als voldoende beschouwd. De gemeente ziet hier mogelijkheden voor een gemengd project van een vijftiental woningen, waarbij een aantal sociale woningen worden gecombineerd met particuliere woningen. Deze verweving draagt bij tot een verhoging van de woonkwaliteit van het woongebied.

De ruimtelijke randvoorwaarden voor het eventueel aansnijden van het gebied zijn

- afwerken rommelige rand langs Donkstraat;
- aantakken op Nieuwstraat door middel van een voet- of fietspad;
- niet ontsluiten van het binnengebied via Nieuwstraat;
- zodanig inplanten van nieuwe woningen dat zoveel mogelijk het zicht (vanaf de Donkstraat) op het waardevol achterliggend landschap wordt gevrijwaard;
- richten van nieuwe woongelegenheden met hun voorgevel naar het landschap door nieuwe tuinen aan te laten sluiten op bestaande tuinen;
- aandacht schenken aan een groen en kwaliteitsvol openbaar domein.

Een voorstel van inrichtingsschets werd gegeven. (kaart 2)

Richtinggevend gedeelte

In het richtinggevend deel wordt Ruisbroek beschouwd als een goed voorziene tweeledige secundaire kern met Ruisbroek-dorp en Sauvegarde. Algemene voorzieningen vinden hier hun plaats voor de lokale bevolking. Op vlak van bijkomende woongelegenheden kan in beide kernen aandacht worden besteed aan een verdere verdichting op korte termijn.

In de woonprogrammatie wordt 1ha van het binnengebied aanleunend bij Nieuwstraat en Donkstraat geselecteerd als te ontwikkelen op korte termijn (15 woningen). 1ha wordt geselecteerd als te reserveren gebieden, eveneens 15 woningen.

Bindend gedeelte

Bindende bepaling 21: de gemeente ontwikkelt een deel van het binnengebied aansluitend bij Nieuwstraat en Donkstraat voor de realisatie van bijkomende woningen.

Bindende bepaling 22: de gemeente reserveert een deel van het binnengebied aansluitend bij Nieuwstraat en Donkstraat voor een mogelijke ontwikkeling na 2007.

Bindende bepaling 27: de gemeente maakt ruimtelijke uitvoeringsplannen op voor het gebied aansluitend bij Nieuwstraat en Donkstraat met het oog op kwalitatief ontwikkelen van dit gebied.

RELATIE MET DE BELEIDSNOTA GROENE RUIMTE

In de Beleidsnota Groene Ruimte worden een beleid geformuleerd waarbinnen duidelijk plaats gemaakt wordt voor spel in de 'groene ruimte'. Voor Ruisbroek werden een aantal mogelijkheden onderzocht.

Er is nood aan een speelbos voor de Chiro van Ruisbroek. De Chiro van Ruisbroek bevindt zich in de Kleine Lei, een zijstraat van de Donkstraat, vlakbij het studiegebied. In dit gebied is een ingesloten landbouwgebied aanwezig, gelegen tussen tuinen en bosgebied. Deze restruimte is vanuit agrarisch standpunt niet interessant en komt daardoor in aanmerking voor speelbos. Dit speelbos kan door de jeugdbeweging en lokale jeugd gebruikt worden.

RELATIE MET HET DECREET INTEGRAAL WATERBELEID

Op 12 juli 2003 keurde de Vlaamse regering het Decreet betreffende het Integraal Waterbeleid goed.

Via een aantal instrumenten, zoals de watertoets, tracht het decreet om de afstemming tussen het integraal waterbeheer en de ruimtelijke ordening te regelen. De watertoets is een nieuw instrument binnen het vergunningenbeleid om te meten of er geen schadelijke effecten optreden door menselijke activiteit. Vanaf 2003 moeten bouwprojecten van enige omvang een watertoets ondergaan voor ze groen licht en een vergunning krijgen, zo ook voor een verkaveling. Bij de aanvraag van nieuwe verkavelingen, wegen of kmo-zones zullen de beheerders van de rivierbekkens onderzoeken welke invloed het project heeft op de waterhuishouding. Gebieden die een groot overstromingsrisico lopen, komen niet meer in aanmerking voor verkaveling.

De kaarten die zijn opgemaakt met betrekking tot de risicozones overstromingen vormen een voorbereiding op de uitvoeringsbesluiten van de watertoets. Op basis van deze kaarten kan echter geen nauwkeurige begrenzing tot op perceelsniveau verantwoord worden en een voortdurende actualisatie ervan is noodzakelijk. Toch vormen deze kaarten een goede eerste basis voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied.



Het studiegebied is gelegen langs een polder, doch wordt niet opgenomen in de risicozones, noch in de recent overstroomde gebieden. Net ten zuiden van het studiegebied, bevindt zich wel een van nature overstroombaar gebied langs de waterloop Gebuisloop.

RELATIE MET HET ARCHEOLOGISCH ERFGOED




Het studiegebied ligt in een zone met hoge archeologische potentie. Het gebied ligt in het centrum van de historisch gegroeide kern van Ruisbroek met omgevende plaggenbodems op een donk, temidden van de lager gelegen moerassen. Plaggenbodems betekenen een uitermate gunstige bewaringsfactor voor de oudere archeologische sporen. In de omgeving zijn Romeinse artefacten aangetroffen en een Romeinse weg. Deze laatste is in de provincie zeer zeldzaam.

Graafwerken in deze zone hebben een destructieve impact op het bodemarchief. Voorafgaand aan de werken moet daarom een proefsleuven-onderzoek georganiseerd worden om de exacte aard van het aanwezige archeologisch erfgoed te kunnen vaststellen.

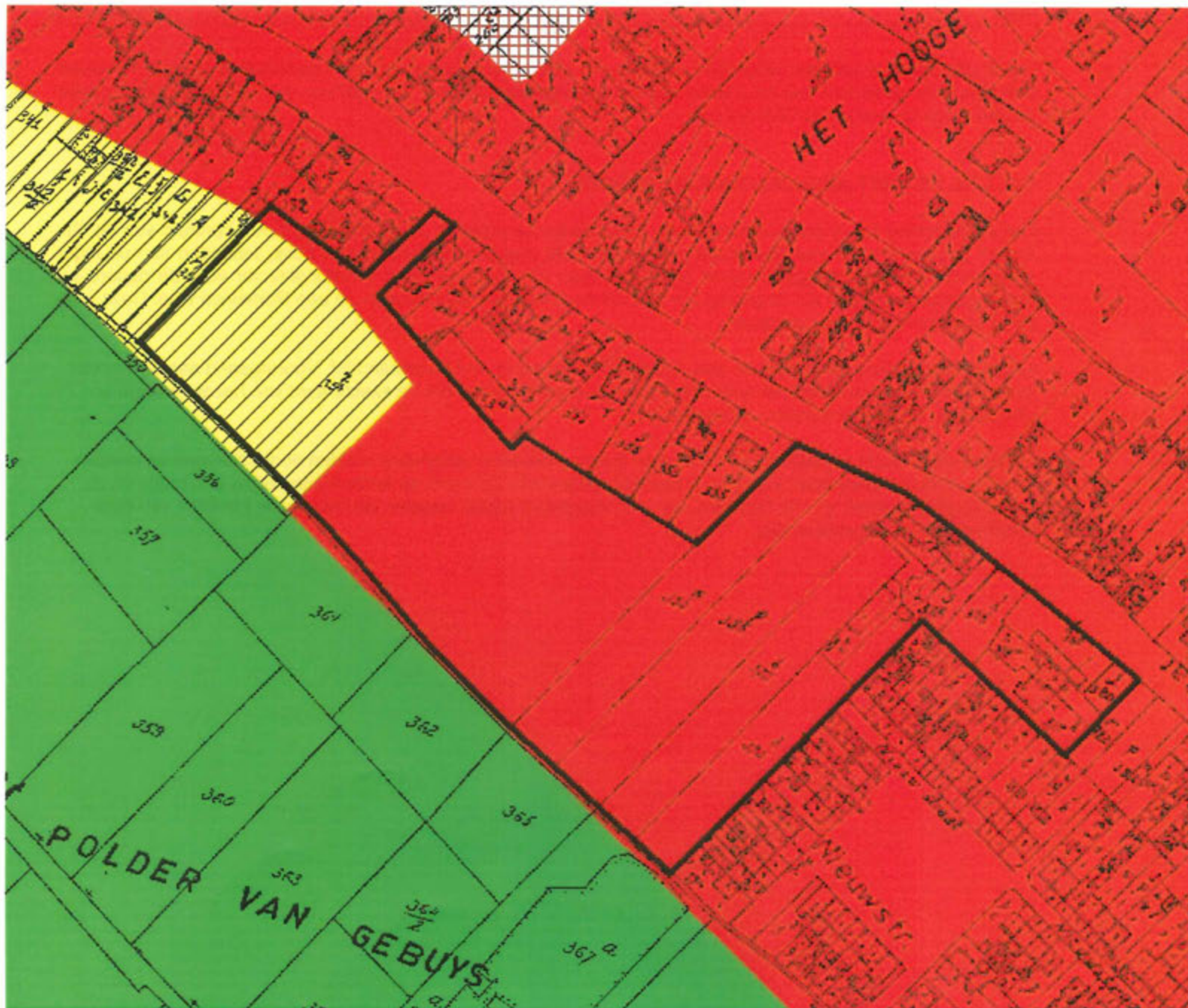
Op deze wijze wordt vermeden dat de werken tijdens uitvoering verhinderd worden door stilleggen en worden de nodige randvoorwaarden voor een preventief onderzoek. Zo wordt de wetenschappelijke informatie en de archeologische resten ex situ bewaard. De archeologische resten bepalen de historische identiteit van Ruisbroek en zijn van algemeen nut.

RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN DONKSTRAAT

GEWESTPLAN

-  Woongebied
-  Landschappelijk waarde-
vol agrarisch gebied
-  Landschappelijk waarde-
vol bosgebied

Kaart 3



3 JURIDISCHE CONTEXT

3.1 Het gewestplan (kaart 3)

Het gewestplan Mechelen (KB 5 augustus 1976) is van toepassing. Het studiegebied bestaat voor het grootste deel uit woongebied. (2,38ha, 83%) De noordwestelijke zijde van het gebied is landschappelijk waardevol agrarisch gebied. (0,49ha) Ten zuidwesten van het gebied bevindt zich een landschappelijk waardevol bosgebied.

3.2 Bouw- en stedenbouwkundige vergunningen

Binnen de grenzen van het studiegebied bevinden zich geen goedgekeurde verkavelingen. Direct grenzend aan het studiegebied zijn er echter 2:

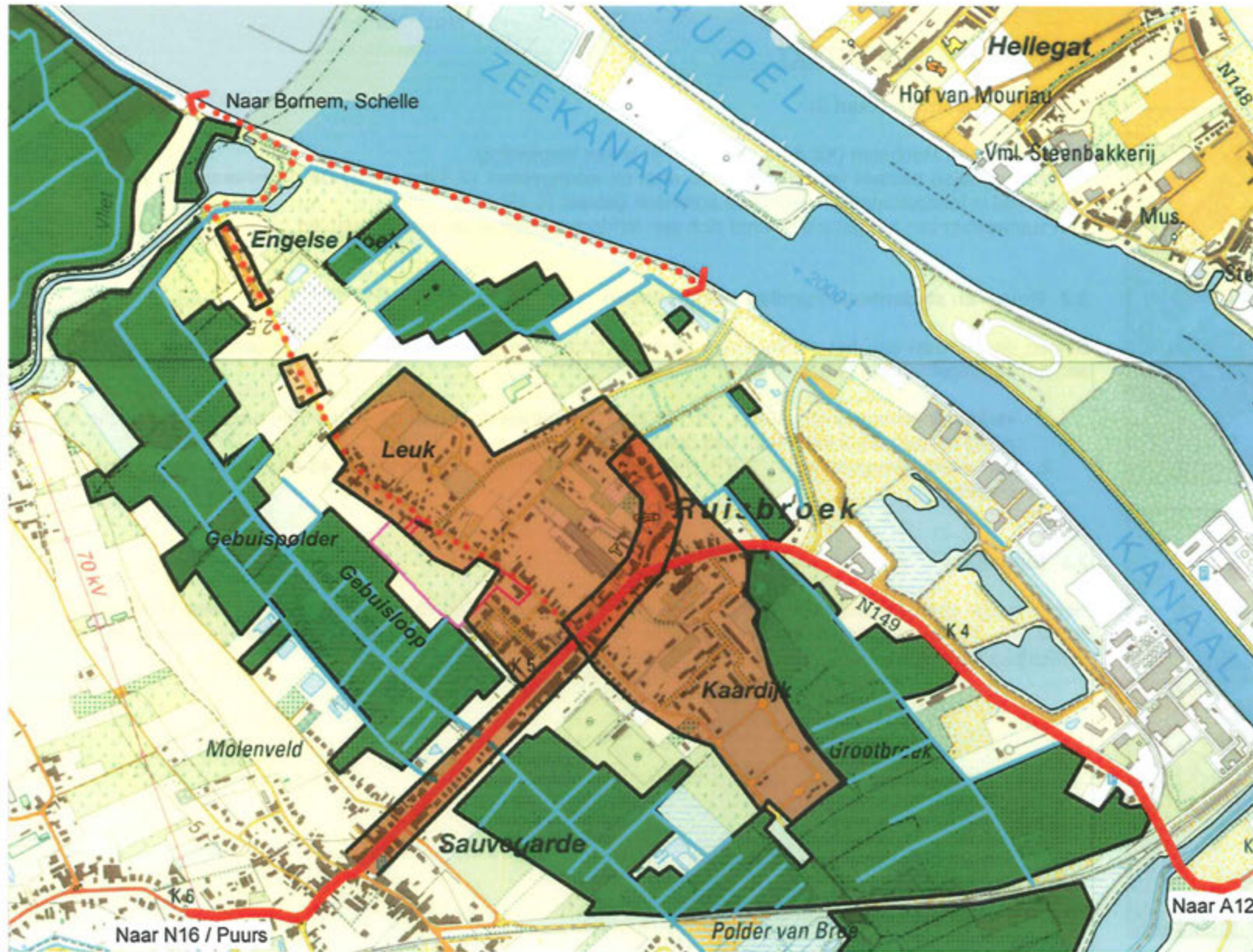
1. verkavelingsvergunning A9814, 21/12/1998: Donkstraat nr. 17 en 19, kadastrale omschrijving sectie A nr. 382m (afd. 2), 2 loten voor half open bebouwing
2. verkavelingsvergunning 61/13/79, 099/110(2), 27/12/1979: Donkstraat nr. 43-49: 4 loten voor open bebouwing

3.3 Eigendom

Het volledige open binnengebied is eigendom van de gemeente. Ook de achtergelegen percelen (Donkstraat nr. 33, 35, 39) zijn eigendom van de gemeente. De overige percelen langs de Donkstraat zijn eigendom van particuliere eigenaars.



RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN DONKSTRAAT

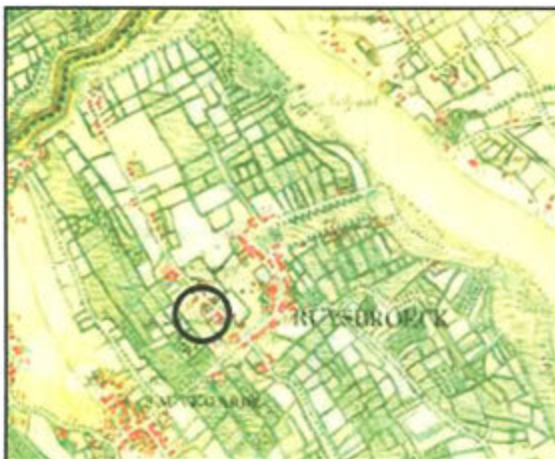


Analyse meso-schaal

- Polder, populierenbos
- Lintdorp
- Bebouwd weefsel
- Hoofdstraat
- Fietsverbinding
- Studiegebied

Kaart 4

4 ANALYSE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR



4.1 Historische analyse

Ruisbroek is ontstaan als een straatdorp, langsheen Ruisbroek-Dorp – Kerkstraat. Rondom het dorp zijn duidelijk polders aanwezig.

De Donkstraat kent reeds vrij veel bebouwing. Dit lint is echter niet volledig toegegroeid, in tegenstelling tot de kern.

4.2 Meso-schaal (kaart 4)

Bebouwde ruimte

Het oorspronkelijke straatdorp is gegroeid in noordwestelijke en zuidoostelijke richting, parallel aan de Ruppel / kanaal, en de Gebuispolder. Er zijn in beide richtingen nieuwe verkavelingen bijgekomen: Leuk en Kaardijk. In de 'oksel' van de Donkstraat en de Kerkstraat bevindt zich de oudste woonwijk van Ruisbroek (Nieuwstraat), bestaande uit identieke gesloten bebouwing, rond een centraal plein. Deze wijk grenst aan het studiegebied.

De bebouwing langs de Donkstraat is toegenomen. In het noordwestelijke deel kent de Donkstraat nog grote open stukken, in het zuidoostelijke deel bevinden zich ook nog hier en daar doorkijken naar het achtergelegen landschap. De Donkstraat heeft een erg dorps karakter.

Open ruimte

Rondom het dorp is het oorspronkelijke polderlandschap nog duidelijk aanwezig. De zuidelijke zijde van Ruisbroek kent nog een vrij gaaf aaneengesloten polderlandschap, terwijl aan de noordelijk zijde, er een veel grotere versnippering is opgetreden. Het gaat om (een orthogonaal patroon) van populierenbossen, rond de Gebuisloop. Loodrecht op de Gebuisloop bevinden zich talrijke grachten en waterpartijen.

Ontsluiting

De Kerkstraat – Gansbroekstraat is de hoofdstraat van Ruisbroek, die een verbinding maakt met enerzijds Kalfort, anderzijds met Boom en Willebroek - Noord. De Donkstraat takt loodrecht aan op de Kerkstraat. In noordwestelijke richting loopt deze dood voor autoverkeer, maar er is een doorgang voor fietsers en voetgangers naar het kanaal, en zo verder naar Bornem en Schelle (via overzet), of naar Eikse Amer en Kleine Amer.

RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN DONKSTRAAT

Analyse micro-schaal

-  Polder, populierenbos
-  Voetgangersdoorsteek
-  Begrenzing RUP
-  Ontsluiting percelen /
woningen
-  Gemeentelijke
voorziening

Kaart 5



4.3 Micro-schaal (kaart 5)

Bebouwde ruimte

Het gebied grenst in het zuidoosten aan de wijk Nieuwstraat, de oudste wijk van Ruisbroek. Deze wijk bestaat uit gesloten identieke bebouwing, opgebouwd rond een centraal plein.

De Donkstraat daarentegen kent een zeer gemengde bebouwing, zowel in typologie als wat betreft de rooilijn en oriëntatie. De meeste woningen staan 'loodrecht' op de Donkstraat. Toch zijn er hier en daar concentraties van woningen die zich parallel aan de Donkstraat hebben ontwikkeld, bereikbaar via een doorsteek, loodrecht op de Donkstraat. Hierdoor wisselen gevels en tuinmuren elkaar af. Dit resulteert in een vrij dorps en groen karakter.

Ten zuiden van de wijk Nieuwstraat, bevindt zich een cluster van voorzieningen, langs de Kerkstraat: dorpshuis De Nieuwe Ark, grote en kleine vergader- en ontmoetingsruimten, bibliotheek, consultatiebureau Kind & Gezin en Feestzaal.

Open ruimte

Het studiegebied is voor het grootste deel onbebouwd en bestaat uit weilanden, moestuinen en braakliggende stukken. De zuidwestelijke rand bestaat uit een overgroeide gracht.

Het studiegebied grenst in het zuidwesten aan het polderlandschap van de Gebuispolder, een massief van populieren rondom de Gebuisloop.

Ontsluiting

Het binnengebied raakt op twee plaatsen via een open perceel aan de Donkstraat en biedt mogelijkheden tot een toekomstige ontsluiting van het binnengebied. In het zuidoosten gaat het om een vrij brede doorgang, in het noorden een eerder smalle.

Er is een verbinding van de wijk Nieuwstraat tot de meest zuidoostelijke percelen van het binnengebied. Het gaat om een niet verharde doorsteek. Deze doorgang wordt sporadisch gebruikt als parkeerruimte.

Er is eveneens een voetgangersverbinding, langsheen de voorzieningen, van de Kerkstraat tot aan de Nieuwstraat. De mogelijkheid bestaat om deze door te trekken tot in het binnengebied, via huidige braakliggende ruimtes tussen de bestaande woningen en de aanwezige gracht.



4.4 Knelpunten en potenties

Knelpunten

Het gaat om een vrij groot open binnengebied, met een eenvoudige perimeter en met duidelijke toegang via de Donkstraat. De belangrijkste knelpunten bevinden zich langs de Donkstraat. Hier bevinden zich een aantal woningen, waarbij de leesbaarheid (waar toegang, e.d.) zeer onduidelijk is. Het gaat met name om de oostelijke uitloper van het studiegebied.

Het achtergelegen poldergebied is slechts op enkele plekken waarneembaar vanop de Donkstraat door de lintbebouwing.

Het is een lager gelegen gebied, grenzend aan de polder. Aandacht dient uit te gaan naar de waterhuishouding van het terrein.

Potenties

Het gaat om een locatie waar een logische uitbreiding van het bebouwde weefsel kan plaatsvinden. Maar het gaat eveneens om een locatie waar de polder rondom het dorp nog duidelijk voelbaar en leesbaar is. Een deel van het gebied zal gevrijwaard blijven van bebouwing, toch zeker tot 31.12.2007. Dit biedt mogelijkheden om het aangrenzende landschap, verder te zetten in het binnengebied en het contact tussen de polder en het dorp te versterken.

Er zijn reeds bestaande voetgangersverbindingen naar de wijk Nieuwstraat en verder naar de Kerkstraat. Deze relaties van het binnengebied met de rest van het dorp dienen behouden te blijven en versterkt te worden.

Het gaat om een vrij groot binnengebied, met een aanzienlijke draagkracht. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt de draagkracht (van de ruimte) omschreven als 'het vermogen van de ruimte om nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden. De draagkracht van de ruimte bepaalt bijgevolg de maximale omvang en de aard van de functies in een bepaald gebied.' In principe zou dit gebied andere functies (voorzieningen, handel, ...) dan wonen kunnen huisvesten. Omwille van zijn excentrisch ligging t.o.v. de (landelijke) kern van Ruisbroek, is dit hier echter niet wenselijk, tenzij het voorzien van gemeenschappelijk groen voor de omliggende woningen.



**RUIMTELIJK
UITVOERINGSPLAN
DONKSTRAAT**

**VISIE
wonen in een
groen kader**

Kaart 6





5 VISIE EN CONCEPTEN

5.1 Visie

Wonen langs de polder in een groen kader (kaart 6)

Het groene karakter van het polderlandschap dient verder gezet te worden in het te ontwikkelen binnengebied. Er dient voldoende ruimte voor groen te worden gereserveerd, om de polder dichterbij het dorp te brengen. Het gaat om gemeenschappelijk groen zowel voor de bewoners van het binnengebied als van de omliggende straten / wijken.

Er is nood aan een gefaseerde ontwikkeling van het gebied. Door eerst een groen kader te creëren, een landschap, waarbinnen deze gefaseerde ontwikkeling kan plaatsvinden, ontstaat op elk moment een afgewerkte toestand.



**RUIMTELIJK
UITVOERINGSPLAN
DONKSTRAAT**

**VISIE
wonen in een
groen kader**



Kaart 7

**Woningen met tuin (kaart 7)**

De gebruikte typologie is erg afhankelijk van de schaal van het terrein en de aard van de omgeving. Omwille van het dorpskarakter van Ruisbroek is een grootschalig project hier niet gewenst, hoewel de schaal van het bouwblok dit wel toelaat. De omgeving bestaat grotendeels uit woningen met tuin en dat is ook de typologie die op dit terrein het meest gewenst is.

Lange eentonige rijen woningen dienen te worden vermeden. Het groene karakter van de wijk wordt enerzijds gevormd door de publieke ruimte, anderzijds door het groen van de tuinen. Daarom is het belangrijk deze tuinen niet allemaal te verstoppen achter woningen. In de straten dient een afwisseling te zijn van bebouwing en tuinen.

5.2 Concepten

Raster van bomen als onderlegger en structurerend element

Het raster van de aangrenzende populierenbossen wordt verder gezet in het binnengebied. Op die manier kunnen een aantal ruimtes afgebakend worden, meer open stukken met enkele bomenrijen, tot meer bosachtige stukken. Ook kan dit raster afgestemd worden op de toekomstige perceelsstructuur en vice versa.

Het gaat hier om een lemige zandgrond, matig droog tot matig vochtig, met een dikke zwarte laag landbouwgrond erboven. Het natuurlijke bostype, geschikt voor deze grond, is een gemengd loofbos. populieren zijn af te raden omdat deze bodem eigenlijk niet rijk genoeg is. Er dient geopteerd te worden voor boomsoorten die goed gedijen in deze bodem, met een zekere variëteit.

De 'noordelijke punt' van het terrein wordt bestemd als speelbos.

Patroon van grachten

Het patroon van grachten dat in het populierenbos aanwezig is, wordt verder doorgetrokken tot op het terrein. Deze grachten kunnen zorgen voor de wateropvang / buffering en afwatering van het regenwater van het terrein naar de Gebuispolder / naar de openbare riolering (verder onderzoek is noodzakelijk).





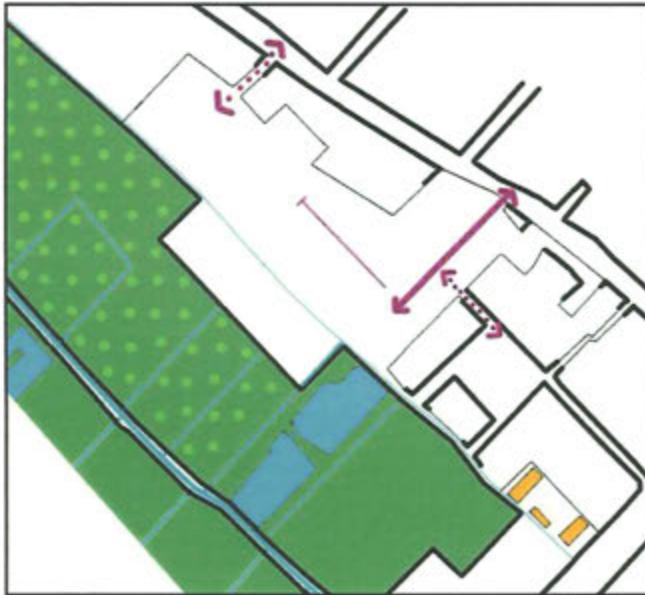
Openhouden zicht naar achterliggende landschap

De polders rond Ruisbroek zijn nog duidelijk aanwezig op kaart, doch steeds minder voelbaar vanuit het dorp. Dit binnengebied biedt een brede doorkijk naar het achtergelegen landschap vanop de Donkstraat. Deze doorkijk dient behouden te blijven en versterkt, enerzijds door het (deels) vrijwaren van deze zone voor bebouwing, anderzijds door het dichterbij brengen van het landschap tot aan de Donkstraat.



Transformeren randen

Het gebied is gelegen achter de lintbebouwing van de Donkstraat en wordt langs de noord en oostzijde omringd door achterkanten, met name, tuinen. Achterkanten zijn vaak niet de meest aantrekkelijke kanten en vragen een afwerking. Traditioneel worden nieuwe woningen voorzien rug aan rug met de bestaande, zodat achter de bestaande tuinen een nieuwe tuin komt te liggen en de rand van het binnengebied een nieuwe voorkant krijgt. Omwille van de oriëntatie van het gebied is dit in de noordelijke zijde echter niet opportuun. Vandaar dat wordt geopteerd de achterkanten daar te transformeren in een groene rand; die bijdraagt aan het groene karakter van het gebied en een meerwaarde biedt aan de bestaande woningen. Het landschap kan dan optimaal doordringen tot aan het bebouwde weefsel van de Donkstraat en de 'breuk' tussen Donkstraat en landschap kan geminimaliseerd worden.



Ontsluiting

De ontsluiting van het terrein dient te gebeuren via de Donkstraat. Hier zijn twee mogelijkheden: één via het brede open stuk in het zuidoosten, één via de smalle doorgang in het noordwesten. Beide toegangen zijn eveneens uitgangen en mogen niet met elkaar verbonden worden, om doorgaand verkeer in het binnengebied te vermijden. Op beide toegangen kunnen loodrecht straten aangebracht worden voor de verdere ontsluiting van het gebied.

De voetgangersdoorsteken naar de Nieuwstraat en via de gracht naar de dienstencluster, dienen behouden en versterkt te worden.



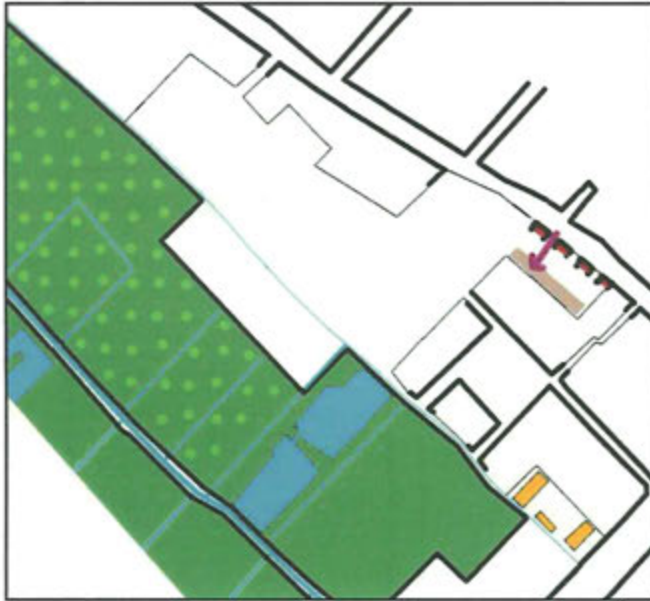
Fasering

Een deel van het terrein moet gereserveerd worden op lange termijn, tot na 2007. Een ander deel kan op korte termijn ontwikkeld worden. Doordat het gebied bijna geheel eigendom is van de gemeente is dit een realistisch standpunt. Een fasering dringt zich op.

De eerste fase dient aan te sluiten bij de bestaande bebouwing van de Nieuwstraat. De nieuwe bebouwing vormt een 'grens' van het bebouwde kernweefsel. De gebruikte typologie van deze woningen dient aan te sluiten bij deze van de Nieuwstraat en de overgang naar de open ruimte te maken.

Vervolgens kan het gebied in noordwestelijke richting verder aangesneden worden. Hier moet geopteerd worden voor een typologie van wonen in het groen, kleine concentraties van woningen in het polderlandschap. Er dient een duidelijk onderscheid te zijn in typologie met de eerste fase.

De reservering geldt tenminste tot wanneer wordt aangetoond dat er een noodzaak bestaat voor het aansnijden van het gebied door middel van een herwerkte woonbehoeftestudie- en programmatie die deel uitmaakt van een (partiële herziening van) een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.



Afwerken Donkstraat

Het oostelijke deel van het studiegebied, gelegen langs de Donkstraat heeft een erg gemengd karakter en de organisatie van de woningen is niet leesbaar. Verschillende woningen hebben een toegang die niet aan de Donkstraat is gelegen, maar waarvoor eerst een ander perceel moet doorkruist worden. De bestaande garageboxen langsheen de Donkstraat dienen bij een nieuwe ontwikkeling beter geïntegreerd te worden, en situeren zich bij voorkeur niet langs de Donkstraat.

De nieuwe afwerking van de Donkstraat dient in te passen in de gemengde typologie van de Donkstraat. Een hele nieuwe rij rijwoningen zou in het dorpse karakter van de Donkstraat misschien vreemd overkomen, vandaar dat wordt geopteerd in te spelen op de lokale karakteristieken van de aanwezige typologie.

De aangewezen typologie is halfopen bebouwing. Hierdoor wordt een gevelafwerking gegeven aan de Donkstraat, maar wordt ook het ritme van open – gesloten verder gezet. Achteraan dit deelgebied kan gegroepeerd parkeren worden voorzien, waarin ook de huidige garageboxen kunnen vervangen worden, weliswaar op een andere plaats.

De ontwikkeling van deze percelen zal pas kunnen starten na akkoord met de verschillende eigenaars en zal daardoor waarschijnlijk niet op korte termijn ontwikkeld worden.

STRAMIEN

STRUCTUUR & ARCHITECTUUR



Kaart 8

STRUCTUURSCHETS

RUIMTELIJK
UITVOERINGSPLAN
DONKSTRAAT



5.3 Structuurschets (kaart 8)



Fase 1

De aantrekkelijkheid van het project wordt sterk bepaald door het aanwezige landschap en de omgeving. Dit landschap dient het kader te vormen waarbinnen de verschillende fases woningbouw kunnen gerealiseerd worden, op zo'n manier dat elke fase leidt tot een afgewerkt resultaat en aantrekkelijke woonomgeving.

Fasering

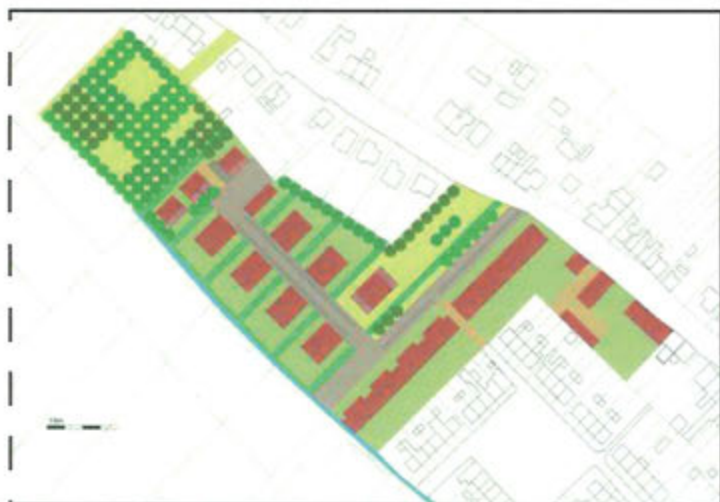
Een fasering van het gebied dringt zich bovendien op aangezien een deel van het gebied wordt gereserveerd om te bebouwen na 2007. Dit deel dient als compensatie voor de ontwikkeling van een deel woonuitbreidingsgebied in het project Den Brand.

Een eerste fase dient daarom te voorzien in de aanleg van de groene ruimtes, met name de grachten en bomen, alsook de wegenis. In de open corridor langs de Donkstraat kunnen een aantal strategisch geplaatste bomenrijen het zicht naar de achtergelegen polder begeleiden en versterken, bovendien brengen ze de polder tot aan de Donkstraat. De grachten bakenen de toekomstige kavels reeds af. Een aanleg van deze grachten in eerste fase zorgt voor een goede ontwatering van het gebied enerzijds, en maakt dat deze grachten 'volgroeid' zijn tegen dat de woningen er zullen komen

Deze eerste fase omvat ook de woningen rug aan rug met de Nieuwstraat en de wegenis erlangs. Het gaat om 16 woningen. De rij gesloten bebouwing (noorden) is vervangbouw voor de reeds bestaande bebouwing die doorheen de jaren door de gemeente is opgekocht. De vier bestaande woningen worden vervangen door 8 nieuwe. De eerste woning, huidige Donkstraat nr. 31, kan op latere termijn gerealiseerd worden, aangezien deze nog niet in het bezit is van de gemeente. De wegenis wordt zo ingepland, achter Donkstraat nr. 31, dat deze in eerste fase nog kan blijven bestaan.

Naast deze rijwoningen bevat fase 1 ook nog een parkvilla, met een aantal kleinere wooneenheden, opgenomen in het omliggende groen, zonder private tuinen, maar met dakterrassen of ingesloten patio's. Het gaat minimaal om 4 wooneenheden, maximaal om 6 wooneenheden. Dit geeft een totaal van **20 tot 22 woningen in de eerste fase** (waarvan 4 ter vervanging van de bestaande woningen).

In de eerste fase wordt 1,40ha herbested tot bouwvrije zone, deels als reserve en deels als groengebied, als compensatie voor de ontwikkeling van de eerste fase van Den Brand (1,32 ha nodig). Het gereserveerde gebied kan enkel aangesneden worden wanneer wordt aangetoond dat er een noodzaak bestaat voor het aansnijden van het gebied door middel van een herwerkte woonbehoeftestudie- en programmatie die deel uitmaakt van een (partiële herziening van) een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het RUP zal dan (gedeeltelijk) herzien moeten worden. De inrichtingsprincipes die voor deze zone worden weergegeven zijn indicatief.



Fase 2

De tweede fase omvat de realisatie van woningen langs een doorsteek, loodrecht op fase 1. Het merendeel woningen zijn halfopen bebouwing met tuin, rug aan rug met de woningen langs de Donkstraat of de Gebuispolder. Het gaat om 13 woningen. Op het einde van de doorsteek bevindt zich een projectzone voor een woonpark. Kleinere wooneenheden met gemeenschappelijk groen en dakterrassen, en gemeenschappelijke parking. De groenaanleg dient aan te sluiten bij het bomenraster van het speelbos. Deze zone vormt een overgang tussen het speelbos en de parkwoningen. Er dient een verbinding te zijn tussen de insteek en het speelbos via deze projectzone. Het gaat minimaal om 4 wooneenheden, maximaal om 6 wooneenheden. Dit geeft een totaal van **maximaal 19 woningen in fase 2**.

In **totaal** (fase 1 + fase 2) worden dus **37 tot 41 woningen** gerealiseerd.

Daarnaast wordt ook de ontwikkeling langs de Donkstraat (nr. 21 – 29) gerekend. Deze woningconcentratie kan in principe op korte termijn gerealiseerd worden. Het betreffende gebied is op het gewestplan ingekleurd als woonzone. De realisatie hiervan is echter afhankelijk van de bereidheid van de eigenaars van de betreffende percelen, waar momenteel twee woningen en 12 garageboxen op gebouwd zijn. Het gaat om 4 eigenaars. Daarom zal een realisatie waarschijnlijk slechts op lange termijn mogelijk zijn. Er kunnen maximaal 14 woningen gebouwd worden, minimaal 7.

In het hele studiegebied worden dus minimaal 44, maximaal 55 woningen voorzien. Dit geeft een dichtheid van 15 tot 19 woningen / ha.

6 UITWERKING VAN HET RUP: INRICHTINGSPRINCIPES

6.1 Inrichtingsprincipes voor de wegenis

Profielen

Binnen het woongebied staat de verblijfsfunctie centraal. De inrichting van de wegenis dient dit karakter te versterken en in te passen in het groene kader van de omgeving.

Laan

Deze laan biedt een doorkijk van op de Donkstraat naar het achtergelegen polderlandschap. Hoewel het ruimtelijk om een zeer brede straat gaat, wordt het rijwegprofiel gereduceerd tot 4 meter, met aan beide zijden een goot van 0,30 meter. Aan de zijde van de woningen wordt een parkeerstrook voorzien van 2 meter. In deze parkeerstrook kunnen bomen voorzien worden. Ter hoogte van de doorsteek tussen Nieuwstraat en groene zone wordt de parkeerstrook onderbroken. Aansluitend bij de woningen wordt een voetpad voorzien van 1,50 meter.

Insteken

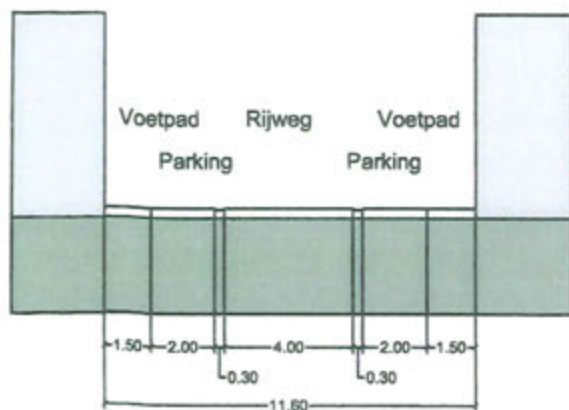
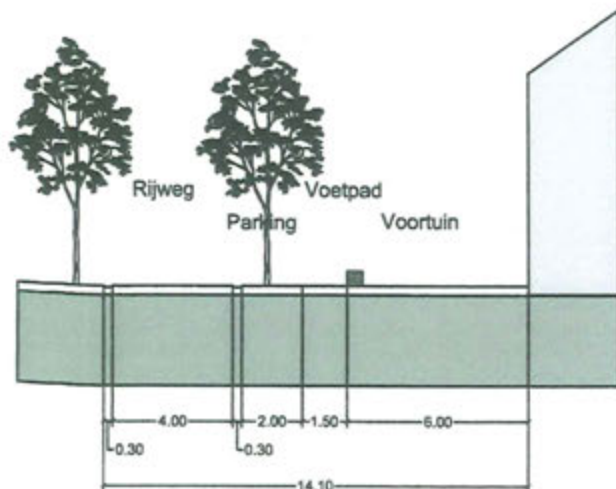
Het profiel van deze wegen is gelijkwaardig. Ter hoogte van de woningen worden parkeerstroken van 2 meter breedte voorzien. Omwille van de kleinere afstand van gevel tot gevel (geen voortuin voor de woningen), kunnen aan deze zijde enkel bomen in de parkeerstrook voorzien worden, ter hoogte van de tuinen.

Pleinruimte

De eindpunten van de doodlopende straten worden steeds ingericht als pleinruimte. Hier kunnen auto's en de brandweer omkeren (in twee bewegingen).

Parkeren

Elke woning heeft de mogelijkheid zijn wagen op eigen terrein te parkeren, of een garage te voorzien binnen het toegelaten bouw volume. Daarnaast zijn er minimaal 24 parkings in de straten beschikbaar. Dit is in de veronderstelling dat elke woning een oprit heeft naar garage / carport, waardoor een deel van de parkeerstroken niet gebruikt kan worden. Dit geeft een parkeerindex van 1,6 parkeerplaatsen per woning.



De opmaak van een waterbeheersplan voor de totaliteit van het gebied

De opmaak van een waterbeheersplan is aan te raden, zowel voor de groene openbare ruimte als voor de wegenis. Binnen het RUP wordt de nadruk gelegd op integraal waterbeheer.

Het waterbeheersplan behoudt de 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 zoveel mogelijk rechtstreekse infiltratie ;
- de inrichting van de groene ruimte met waterbeheersfunctie.

Het waterbeheersplan omvat een watertoets cfr. het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) hoofdstuk III, afdeling I, art. 8.

6.2 Principes bebouwing

Er worden drie types woningen gebruikt: de gesloten bebouwing, de halfopen bebouwing en de parkwoning. Deze types maken de overgang van de wijk Nieuwstraat naar het polderlandschap. Het open en groene karakter neemt toe van de gesloten bebouwing tot de parkwoning.

Gesloten bebouwing

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

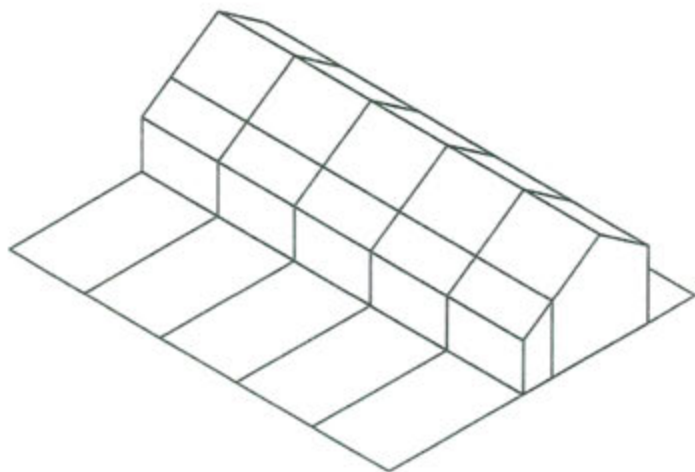
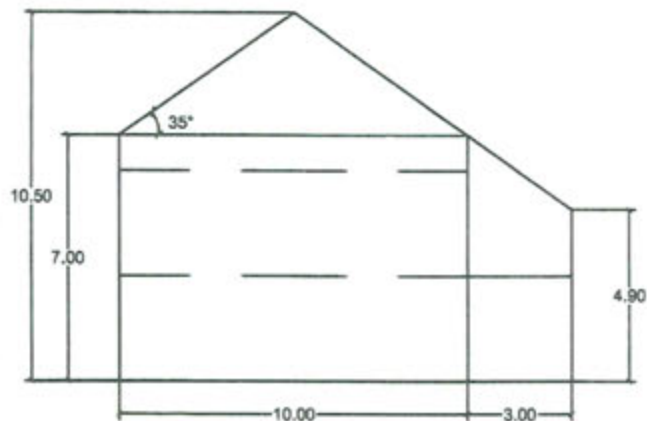
- de bouwdiepte van het hoofdvolume is steeds 10 meter;
- en heeft een zadeldak van 35 graden;
- met een kroonlijsthoogte van 7 meter en een nokhoogte van 10,5 meter;
- daarenboven kan een bijgebouw gebouwd worden van 3 meter diep, over de volledige breedte van de woning;
- dit bijgebouw kan een maximale kroonlijsthoogte van 4,90 meter hebben, met een schuin dak in het verlengde van de helling van het dak van het hoofdgebouw.

Module

Elke woning is 8 meter breed.

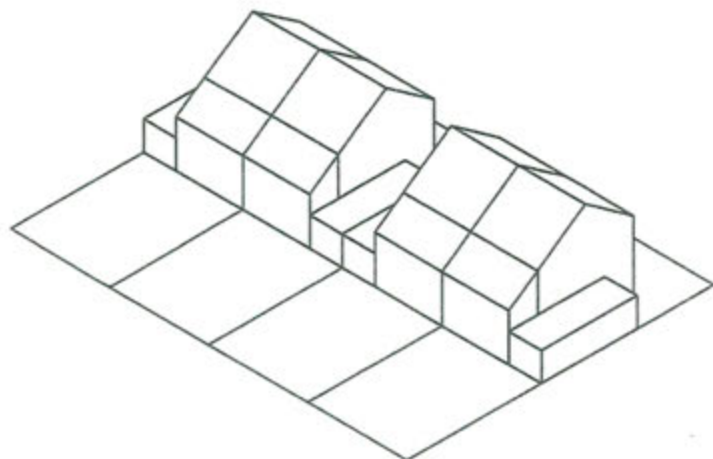
Materialen

Naast eenzelfde profiel wordt de eenheid van de wijk versterkt door eenzelfde kleurenpalet te gebruiken in de gevelmaterialen. Er wordt geopteerd voor een rood kleurenpalet, als contrast met de groene omgeving. De daken dienen een donkere kleur te hebben.



Halfopen bebouwing

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 van het hoofdvolume is steeds 10 meter;
- en heeft een zadeldak van 35 graden;
- met een kroonlijsthoogte van 7 meter en een nokhoogte van 10,5 meter;
- daarenboven kan een bijgebouw gebouwd worden van 3 meter diep, over de volledige breedte van het hoofdgebouw;
- dit bijgebouw kan een maximale kroonlijsthoogte van 4,90 meter hebben, met een schuin dak in het verlengde van de helling van het dak van het hoofdgebouw.
- een tweede bijgebouw kan naast het hoofdgebouw gebouwd worden, met een insprong ten opzichte van de gevel van het hoofdgebouw van 3 meter;
- dit bijgebouw heeft een plat dak en een kroonlijsthoogte van 3 meter. Hierdoor ontstaat in het straatbeeld een afwisseling van 'hoge' voorgevels en lagere achtergelegen bijvolumes, of tuinen.

Een eventuele garage moet binnen dit volume opgenomen worden, ofwel in het hoofdgebouw of in het bijgebouw.

Module

Het hoofdgebouw heeft een breedte van 7 meter, terwijl het bijgebouw ernaast een breedte heeft van 3,40 meter.

Materialen

Naast eenzelfde profiel wordt de eenheid van de wijk versterkt door eenzelfde kleurenpalet te gebruiken in de gevelmaterialen. Er wordt geopteerd voor een rood kleurenpalet, als contrast met de groene omgeving. De daken dienen een donkere kleur te hebben.

Op het platte dak van de zijbouw wordt een groendak verplicht. Platte daken zijn ideale plaatsen om een groendak aan te leggen. Omdat de dakoppervlakte klein is, kan een groendak hier zonder veel extra maatregelen naar bv. stabiliteit worden aangelegd. Omdat de kroonlijsthoogte van dit dak maximaal 3m draagt, kan het groendak gemakkelijk onderhouden worden.

Door de aanleg van een groendak wordt het afvoerende debiet naar de grachten sterk beperkt, het groendak geeft een natuurlijke isolatie aan het gebouw en de leeftijd van de dakdichting neemt opmerkelijk toe. Daarnaast zijn er nog voordelen van stoffixatie, een mooier uitzicht en een minder strenge eis naar het volume naar buffering of regenwatertank.

Parkwoning

Het gaat om gekoppelde woningen, twee aan twee. De bebouwing situeert zich in een hoek van het perceel, zodat de woningen aan twee zijden een tuin hebben.

Het basisprofiel

- de bouwdiepte van het hoofdgebouw is steeds 14 meter;
- de bouwdiepte van het bijgebouw kan tot 6 meter bedragen;
- de breedte bedraagt steeds 7 meter;
- de kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw bedraagt 6 meter, van het bijgebouw 3 meter.

Een eventuele garage moet binnen dit volume opgenomen worden. Het is wel mogelijk een (bijkomende) carport te plaatsen, direct aansluitend bij de woning, met een maximale breedte van 3 meter, en een maximale hoogte van 3 meter. De straatzijde van de carport dient zich 3 meter achter de voorgevel van zone B5 te bevinden. De diepte van de carport kan variëren, maximaal tot aan de achterkant van zone B5, dus maximaal 11 meter diep.

Gesloten bijgebouwen zijn niet toegelaten.

Een uitzondering vormt perceel 22, waar het om open bebouwing, hoekbebouwing gaat. Hierdoor krijgt het pleintje, waaraan deze woning grenst meer gevelvlak en daardoor een betere ruimtelijke definiëring. Deze woning heeft twee 'voorgevels', één langs de straat en één langs het plein. In één van deze twee gevels dient de voordeur te worden voorzien.

Materialen

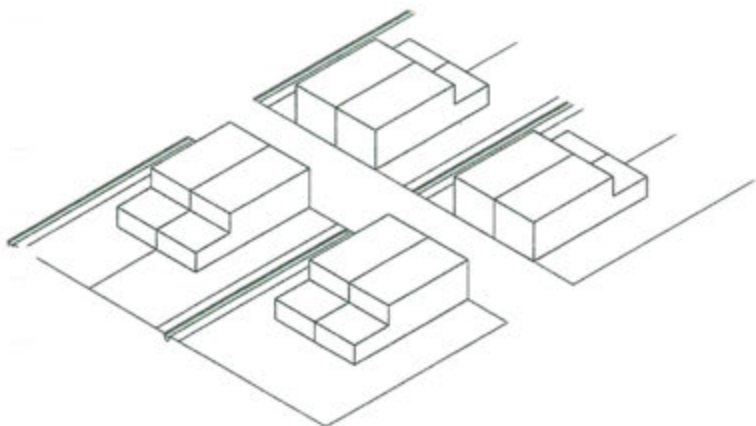
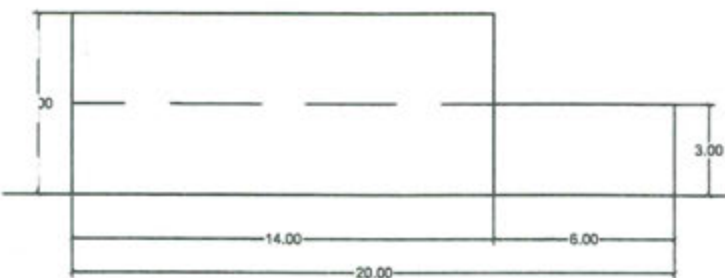
Naast eenzelfde profiel wordt de eenheid van de wijk versterkt door eenzelfde kleurenpalet te gebruiken in de gevelmaterialen. Er wordt geopteerd voor een rood kleurenpalet, als contrast met de groene omgeving.

Op het platte dak van de zijbouw wordt een terras en/of groendak verplicht. Platte daken zijn ideale plaatsen om een groendak aan te leggen. Omdat de dakoppervlakte van het bijgebouw klein is, kan een groendak hier zonder veel extra maatregelen naar bv. stabiliteit worden aangelegd. Omdat de kroonlijsthoogte van dit dak maximaal 3m bedraagt, kan het groendak gemakkelijk onderhouden worden.

Uit duurzaam oogpunt kan de aanleg van een groendak ook op het hoofdgebouw worden overwogen. Door de aanleg van een groendak wordt het afvoerende debiet naar de grachten sterk beperkt, het groendak geeft een natuurlijke isolatie aan het gebouw en de leeftijd van de dakdichting neemt opmerkelijk toe. Daarnaast zijn er nog voordelen van stoffixatie, een mooier uitzicht en een minder strenge eis naar het volume naar buffering of regenwatertank.

Waterbeheersing

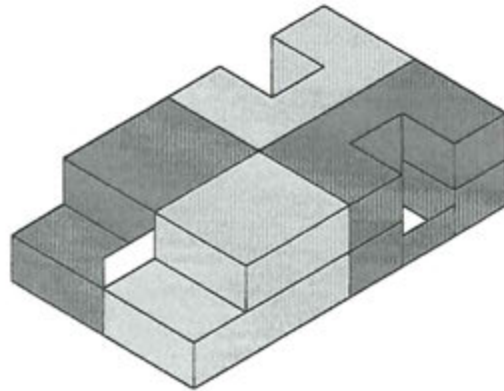
Tussen elk paar woningen wordt een gracht voorzien, die de scheiding vormt tussen twee percelen. De tuinen dienen af te wateren in deze gracht. Deze grachten nemen een deel van het regenwater op, zorgen



voor een zuivering, en voeren vervolgens het water af, naar de openbare riolering, of de gracht op de zuidelijke grens van het terrein. Nader onderzoek en de opmaak van een waterbeheersplan dient uit te maken welke de meest geschikte oplossing is.

Parkvilla

Het gaat om een iets groter volume waarin een aantal kleinere wooneenheden worden voorzien. Belangrijk is dat het geheel als een entiteit in de groene corridor tussen Donkstraat en Polder staat, omgeven door groen. Er is dus geen ruimte voor private tuinen, omsloten door hagen zoals bij de omliggende woningen. De buitenruimte van deze woningen dient in de vorm van terrassen of ommuurde patio's te gebeuren.



Het toegestane bouwvolume:

- 14 meter X 24 meter;
- 2 bouwlagen, met een kroonlijsthoogte van 6 meter;
- plat dak.

Er dienen minimaal 4 woningen in te worden voorzien, maximaal 6. Elke woning dient minstens 16 m² buitenruimte te hebben in de vorm van een patio of terras.

Materialen

Uit duurzaam oogpunt kan de aanleg van een groendak worden overwogen. Platte daken zijn ideale plaatsen om een groendak aan te leggen. Door de aanleg van een groendak wordt het afvoerende debiet naar de grachten sterk beperkt, het groendak geeft een natuurlijke isolatie aan het gebouw en de leeftijd van de dakdichting neemt opmerkelijk toe. Daarnaast zijn er nog voordelen van stoffixatie, een mooier uitzicht en een minder strenge eis naar het volume naar buffering of regenwatertank.

Woonpark

Deze zone vormt de overgang tussen het speelbos en de parkwoningen. Het bosrijke karakter van het speelbos dient hier verder gezet te worden in de vorm van hetzelfde bomenraster en boomsoorten. Tussen deze bomen staan een aantal losse volumes, analoog aan de bovenstaande parkvilla, maar kleiner van schaal.

Aantal wooneenheden

Er kunnen maximaal 6 wooneenheden worden gerealiseerd. Een rij van 6 rijwoningen is niet toegelaten, aangezien hier een differentiatie in typologie wordt nagestreefd. Ook vrijstaande woningen zijn niet toegelaten. Elk volume dient tenminste twee wooneenheden te bevatten.

Buitenruimte

De buitenruimte van deze woningen dient te worden vertaald in een terras of ommuurde patio. Het is niet toegelaten de hele buitenruimte van deze zone op te splitsen in private tuinen. De meerwaarde van deze woningen is wonen in het bos: dit betekent een voldoende ruim terras of patio, gecombineerd met gemeenschappelijke speelruimte voor de aanwezige woningen in deze zone.

Er dient een gemeenschappelijke groene parking te worden voorzien, binnen deze zone, niet op het naburige plein of de straat.

Doorheen het woonpark moet minstens één voetgangersverbinding voorzien worden tussen de woonwijk en het speelbos.

Bouwvoorschriften

Er worden slechts enkele voorschriften meegegeven, waardoor de ontwerper een grote vrijheid heeft, binnen het gewenste beeld van deze zone.

- de bebouwing kan maximaal gelijkvloers + 1 verdieping + plat dak, hoog zijn, met een kroonlijsthoogte van 6 meter;
- de bebouwingscoëfficiënt kan maximaal 30% bedragen;
- de V/T index mag maximaal 0,65 bedragen (V is zonder de oppervlakte van terrassen en patio's);
- buitenruimte onder de vorm van een terras of ommuurde patio, geen private tuinen.



**Woonproject langsheen Donkstraat**

Voor de zone langsheen de Donkstraat (ter hoogte van Donkstraat nr. 23 – 25) geldt een ruimere flexibiliteit. De volgende inrichtingsprincipes dienen in acht genomen te worden:

- de gevel langs de Donkstraat dient een afwerking te krijgen, maar mag niet volledig dichtgebouwd worden. Maximaal 70% van de gevellijn mag bebouwd zijn. De woningen mogen zowel met hun voorzijde als zijkant (bij het maken van een insteek) grenzen aan de Donkstraat;
- de bebouwing kan maximaal gelijkvloers + 1 verdieping + schuin dak, hoog zijn, met een kroonlijsthoogte van 7 meter zodat ook de zolder bewoonbaar is;
- er kunnen maximaal 14 woningen worden gebouwd, minimaal 7;
- de V/T index mag maximaal 0,75 bedragen;
- de bebouwingscoëfficiënt kan maximaal 30% bedragen;
- de tuinen die grenzen aan het openbaar domein dienen een groene afwerking te krijgen;
- er wordt één gemeenschappelijke toegang tot een parkeerzone achteraan voorzien. Bijkomende garages in het gevelvlak van de Donkstraat zijn niet toegelaten;

6.3 Inrichtingsprincipes voor het landschapspark

Het landschapspark langsheen de Gebuisloop vormt een publieke groene ruimte voor heel de gemeenschap Ruisbroek. Het is een plek waar de polder rondom het dorp, duidelijk voelbaar is.

Bomen

Omwille van de bodemsamenstelling is een bos van populieren hier af te raden. De bodem is niet rijk genoeg. In overeenstemming met de bodem, verdient een gemengd loofbos op matig vochtige grond, de aanbeveling. Om variatie in het landschap te bekomen, dienen verschillende boomsoorten gekozen te worden, doch ook niet meer dan 3. Daarenboven kunnen rijen populieren aangeplant worden langs de randen, die door hun snelle groei, reeds op korte termijn een bosbeeld kunnen opleveren.

Speelbos

Het bos moet verder zo ingericht worden dat kinderen hier de gelegenheid krijgen om in en met de natuur te spelen. Het is een gevarieerd en afwisselend natuurterrein. Niks paadjes en verboden, wel fantasie, creativiteit en een beetje durf. Kinderen vragen om uitdaging, binnen de marges van hun kunnen. Ze leren omgaan met hun omgeving en met andere kinderen, op een heel ander manier dan gebruikelijk. Hutten bouwen, slootje springen, bomen klimmen, hellingen maken, bessen zoeken en nog veel meer.

Speelstructuren kunnen interessant zijn, maar ze zijn ook geen must. Met hun fantasie vinden kinderen allerlei speeltuigen uit. Omgevallen bomen worden plots zitbanken, evenwichtsbalken, klauterobjecten, wiplanken, dragende structuren voor een kamp,... Kampen en boshutten daarentegen zijn wel een must. In een speelbos liggen dus best heel wat afgevallen takken. Sterker nog: een speelbos mag men eigenlijk niet 'opruimen'. Want als de takken er niet liggen, is de verleiding groot om ze af te breken en dat moet net voorkomen worden. En voor het bouwen van kampen zijn ze uiterst noodzakelijk.

Speltechnisch zijn open plekken in een bos (middenin of aan de rand) erg belangrijk. Hier kan bijvoorbeeld de uitleg van het bosspel gegeven worden, kan een rustmoment voorzien worden of kan men genieten van de picknick. Bovendien is een dergelijke plaats ideaal als afspreekplaats of verzamelpunt.

Een geschikt speelbos is niet eentonig; het kent afwisseling. Een goed speelbos heeft slingerende paden, verschillen in ondergroei, verschillende boomsoorten, dikke en dunne bomen, oude en jonge bomen, dicht begroeide, halfopen en open stukken, enzovoort.

Water en reliëf zorgen voor variatie, maar geven nog net dat ietsje meer. Water hoeft er niet veel te zijn: een gracht is al voldoende. Uit veiligheidsoverwegingen wordt trouwens een diepe beek of grote poel in of vlakbij een speelbos niet aangeraden.

Grachtenpatroon

Loodrecht op de Gebuisloop en de Donkstraat worden een aantal grachten aangelegd. Deze sluiten aan bij het grachtensysteem aan de overzijde van de Gebuisloop. Deze grachten dragen bovendien bij aan een natuurlijk waterbeheerssysteem.

Langsheen de grachten worden rietkragen of struwelen aangeplant.



Opmaak van een beplantingsplan en beheersplan voor de volledige openbare ruimte

De opmaak van een beplantingsplan en beheersplan is aan te raden.

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.

De opmaak van een waterbeheersplan voor de totaliteit van het gebied

De opmaak van een waterbeheersplan is aan te raden, zowel voor de groene openbare ruimte als voor de wegenis. Binnen het RUP wordt de nadruk gelegd op integraal waterbeheer.

In het landschapspark, grotendeels aansluitend bij de parkwoningen, wordt een grachtensysteem voorgesteld voor de afwatering van de percelen en gebouwen. De grachten liggen tussen twee percelen en verzorgen de afwatering ervan. De grachten zorgen enerzijds voor buffercapaciteit, anderzijds zorgen de aanplanten van rietkragen voor zuivering.

Het water van de grachten wordt ofwel afgevoerd naar de (droge) gracht op de zuidelijke grens van het RUP, ofwel aangesloten op het openbaar rioleringsnet onder de wegenis. Indien na onderzoek wordt geopteerd voor het laatste, dient een aansluiting gemaakt te worden tussen de meest noordelijk gracht en de openbare rioleringsring door middel van een bijkomende gracht. Omgekeerd kan het water van de wegenis ook afgevoerd worden in de grachten.

Het waterbeheersplan behoudt de 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 zoveel mogelijk rechtstreekse infiltratie ;
- de inrichting van de groene ruimte met waterbeheersfunctie.

Het waterbeheersplan omvat een watertoets cfr. het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) hoofdstuk III, afdeling I, art. 8.



6.4 Principes tuinen

Halfopen en gesloten bebouwing

Voortuinen

Bij de halfopen bebouwing wordt een voortuinstrook voorzien van 6 meter. De voortuinstrook ondersteunt de landschappelijke structuur. Het is bovendien de ruimte die de overgang maakt van publiek naar privaat. De groene voortuinen versterken het straatbeeld en onderstrepen de verblijfsfunctie.

- als afsluiting wordt een zelfde type haag gebruikt;
- maximum 1/2^{de} van de oppervlakte mag verhard worden omwille van het groene landschappelijke karakter.

Hoge beplanting en bomen zijn niet toegestaan, enkel lage en middelhoge beplanting tot 1.5 meter zijn toegestaan, omwille van het open straatbeeld en de aanwezigheid van hoge bomen op het publieke domein.

Achtertuinten

Maximaal 50m² van de achtertuinten mag verhard zijn. Binnen deze marge kunnen één of meerdere terrassen voorzien worden, of een tuinpad.

Percelen die grenzen aan het openbaar domein dienen groen afgewerkt te worden, door middel van dezelfde hagen als in de voortuinen. Voor de overige zijden van de percelen, die niet aansluiten bij het openbaar domein, bestaat een ruimere keuze in afsluitingen.

Parkwoningen

Maximaal 20% van de achtertuinten mag verhard zijn. Binnen deze marge kunnen één of meerdere terrassen voorzien worden, of een tuinpad ...

Het gaat om woningen in het groen. Hun randafwerking dient daarom aan te sluiten bij het groene karakter van het park, de polder. Een groene, uniforme afwerking door middel van hagen als overgang naar het landschapspark is daarom verplicht.

De zijden langs de grachten worden afgewerkt met rietkragen en struwelen.

6.5 Technische fiche

Er kunnen in het studiegebied 44 (=37 + 7) tot 55 (=41 + 14) nieuwe woningen gerealiseerd.

Zone A

	bestemming	oppervlakte (m ²)	percentage
bebouwd	gesloten bebouwing	832	3,2
	halfopen bebouwing	997	3,8
	parkwoning	1820	7,0
	parkvilla	336	1,3
	woonpark	587	2,2
		4572	17,5

privaat groen	private tuin	8046	30,8
semi-privaat groen	woonpark	1174	4,5
wegenis	wegenis	3481	13,3
publiek groen	speelbos	5914	22,7
	corridor	2913	11,2
		21528	82,5

TOTAAL 26100 100

Zone B

bestemming	V/T index	bebouwingscoëfficiënt
woonzone	0,75	30



**RUIMTELIJK
UITVOERINGSPLAN
DONKSTRAAT**

RUIMTEBALANS

Kaart 9



Compensatie Den Brand (kaart 9)

Volgens de provinciale omzendbrief woningprogrammatie kan in principe enkel woonuitbreidingsgebied worden aangesneden indien er een woonbehoefte kan worden aangetoond. Indien er geen woonbehoefte kan worden aangetoond, dient het aangesneden woonuitbreidingsgebied te worden gecompenseerd door elders in de gemeente woongebied te schrappen of te reserveren voor de lange termijn. Deze koppeling werd ook vastgelegd in het richtinggevend gedeelte van het GRS.

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 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. Dit wil zeggen dat deze gebieden niet te ontwikkelen zijn voor 2008. De voorgestelde compensatie vergroot het vastliggend juridisch aanbod niet.

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^e fase.

RUP Den Brand

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

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	0,22
woongebied	speelbos	0,10
woongebied	woonreservegebied	0,98
		1,30
Landschappelijk waardevol agrarisch gebied	speelbos	0,49

De rest van het woongebied blijft als bestemming woongebied houden, met verfijning naar bebouwbare zones, tuinen en wegenis. Een deel van deze zone is momenteel reeds bebouwd. Deze woningen zijn in het verleden door de gemeente aangekocht en worden op termijn vervangen door nieuwe woningen. Er wordt geen nieuwe woongebied gecreëerd.

Het landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt herbestemd tot speelbos.

Op te heffen bepalingen

- het woongebied aansluitend bij de Donkstraat en zoals aangeduid op het bestemmingsplan;
- het landschappelijk waardevol agrarisch gebied achter het lint langs de Donkstraat en zoals aangeduid op het bestemmingsplan plan.