

RUP 'DORPSHART HOOGSTRAAT'

Toelichtingsnota

De Gemeenteraad stelt in zitting van 29 juni 2006 het ruimtelijk uitvoeringsplan "RUP Dorpshart- Hoogstraat" definitief vast.

De secretaris
Raoul Paridaens


Voor éénsluitend verklaard afschrift
De secretaris wn.


Wouter Verheyden



De burgemeester
Koen Van den Heuvel

De Burgemeester


Koen Van den Heuvel

De documenten van dit RUP bestaan uit 3 niet te scheiden delen:

Plan 'bestaande toestand'
Grafisch Plan RUP
Stedenbouwkundige voorschriften

Gezien en goedgekeurd door
de deputatie van 3 augustus 2006

In opdracht:

**OPDRACHTGEVER:
GEMEENTE PUURS**

HOOGSTRAAT 29 - 2870 PUURS
TEL + 32(0)3 890 76 76 | FAX +32(0)3 890 76 90

BURGEMEESTER: K. VAN DEN HEUVEL
PROJECTBEGELEIDERS: D. KERREMANS, M. VAN OPSTA

**OPDRACHTHOUDER:
NERO BVBA | W. LIEVENS - M. HOFSTEDE**

MEULESTEDEKAAI 39A - 9000 GENT
TEL +32(0)9 220.10.58 | FAX +32(0)9 221.70.79 | BTW: 485.691.024
e-mail: stedenbouw@nero.be | website: <http://www.nero.be>

De provinciegriffier
(w.g.) Danny Toelen

De voorzitter
(w.g.) L. Helsen



Voor éénsluitende kopie;
voor de provinciegriffier;
het departementshoofd,


Wim Lux

Procedure RUP

STATUS:

ONDERZOEK		College van Burgemeester en Schepenen	
	opgemaakt	overgemaakt	document
Einde Masterplan	01.2003		Afronding overleg en Masterplan
	30.04.2003	30.04.2003	Aanzet Toelichtingsnota
Schetsontwerp 1	12.02.2004	18.02.2004	Aangepast na opmerkingen Technische Dienst Vooroverleg provincie Antwerpen
Schetsontwerp 2	16.03.2004	24.03.2004	Voorstelling CBS
Schetsontwerp 2		28.04.2004	Overlegvergadering CBS
Voorontwerp 1	22.05.2004	24.05.2004	Overlegvergadering CBS
Voorontwerp 1	08.06.2004	22.06.2004	Voorstelling GECORO
Voorontwerp 2	12.08.2004	12.08.2004	Voorstelling CBS
Voorontwerp 3	12.10.2004	15.10.2004	Aangepast na opmerkingen CBS en Technische Dienst
Plenaire vergadering	08.07.2005	08.07.2005	Dossier Voorontwerp RUP
Dossier Voorlopige Vaststelling	24.10.2005	24.10.2005	Dossier voorontwerp RUP

PROCEDURE:

ONDERZOEK	Gemeentebestuur			Plenaire vergadering		Openbaar onderzoek	
	opgemaakt	overgemaakt	goedgek.	overgemaakt	goedgek.	opening	Sluiting
Vooroverleg ARHOM	12.02.2004	18.02.2004					
Voorontwerp 1	22.05.2004	24.05.2004					
Voorontwerp 2	12.08.2004	12.08.2004					
Voorontwerp 3	15.10.2004	15.10.2004					
Plenaire vergadering	08.07.2005	08.07.2005		16.08.2005	16.09.2005		
Voorlopige Vaststelling	24.10.2005	26.01.2006					
Openbaar Onderzoek						06.02.06	06.04.2006
Advies GECORO		17.05.2006					
Definitieve Vaststelling							

Inhoudsopgave

1.	SITUERING & AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED	4
1.1.	Algemene situering:	4
1.2.	Situering van het plangebied:	6
1.3.	Motivering RUP 'Dorpshart-Hoogstraat':	7
1.4.	Doelstellingen RUP vanuit het beleid:	8
1.5.	Begrenzing van het plangebied:	9
2.	CONTEXT VAN HET PLANGEBIED	11
2.1	PLANNINGSCONTEXT	11
2.1.1.	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen [RSV]:	11
2.1.2.	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen [PRS-A]:	12
2.1.3.	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Puurs [GRS-P]:	13
2.1.5.	Mobiliteitsplan:	14
2.1.6.	Kern 21:	14
2.2.	JURIDISCHE CONTEXT	16
2.2.1.	gewestplan:	16
2.2.2.	Andere plannen:	17
2.2.3.	Op te heffen strijdige voorschriften	17
2.3.	BESTAANDE RUIMTELIJKE CONTEXT	19
2.3.1.	Foto's bestaande ruimtelijke context:	19
2.3.2.	Macro schaal:	22
2.3.2.	Meso schaal:	22
2.3.3.	Micro schaal:	23
2.3.4.	Andere randvoorwaarden:	25
3.	VISIE & CONCEPTEN	27
3.1.	VISIE	27
3.2.	RUIMTELIJKE CONCEPTEN	28
3.2.1.	concept I: formeel netwerk	28
3.2.2.	concept II: zacht netwerk:	29
3.2.3.	concept III: double face:	29
4.	TOETSING AAN MASTERPLAN	31
4.1.	EVOLUTIE MASTERPLAN NAAR RUP	31
4.2.	INVULLINGSTOETS RUP	32
5.	BIJLAGEN	33

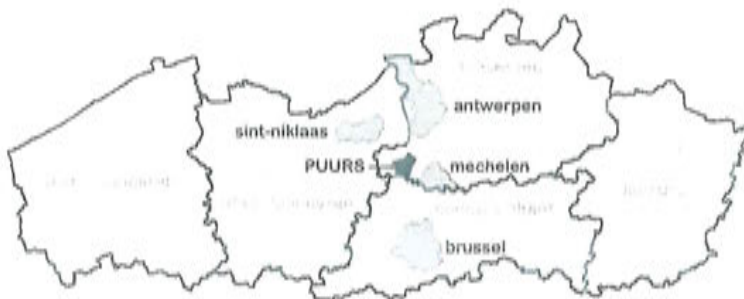
1. SITUERING & AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED

1.1. Algemene situering:

De gemeente Puurs ligt in het zuiden van de provincie Antwerpen en behoort tot het arrondissement Mechelen. De gemeente wordt in het noorden begrensd door de Rupel en het Zeekanaal. In het oosten is de A12 Brussel-Antwerpen de grens. De zuidelijke gemeentegrens loopt samen met de provinciegrens van Vlaams-Brabant. De buurgemeenten van Puurs zijn: Bornem, Niel, Boom, Willebroek, Kapelle op den Bos, Londerzeel en Sint-Amands.

De fusiegemeente bestaat uit vijf deelkernen: Puurs, Kalfort, Ruisbroek, Liezele en Breendonk. De gemeente beslaat een oppervlakte van 3.341 hectare en telt ongeveer 15.800 inwoners, hetgeen resulteert in een gemiddelde bevolkingsdichtheid van 472 personen per vierkante kilometer.

Puurs-centrum is de meest uitgebouwde (woon)kern, waar de concentratie van het dienstenaanbod het grootst is. Deze compacte kern wordt omsloten door de beekvalleien van de Vliet en de Molenbeek. De belangrijkste voorziening is het station, dat het knooppunt vormt van twee spoorlijnen: de spoorlijn Sint-Niklaas – Puurs – Mechelen en de spoorlijn Dendermonde – Puurs – Antwerpen (het deel Dendermonde – Puurs is momenteel niet meer in gebruik). Andere voorzieningen zijn: gemeentehuis, bibliotheek, academie en (culturele) voorzieningen.



[figuur: Puurs in Vlaanderen]



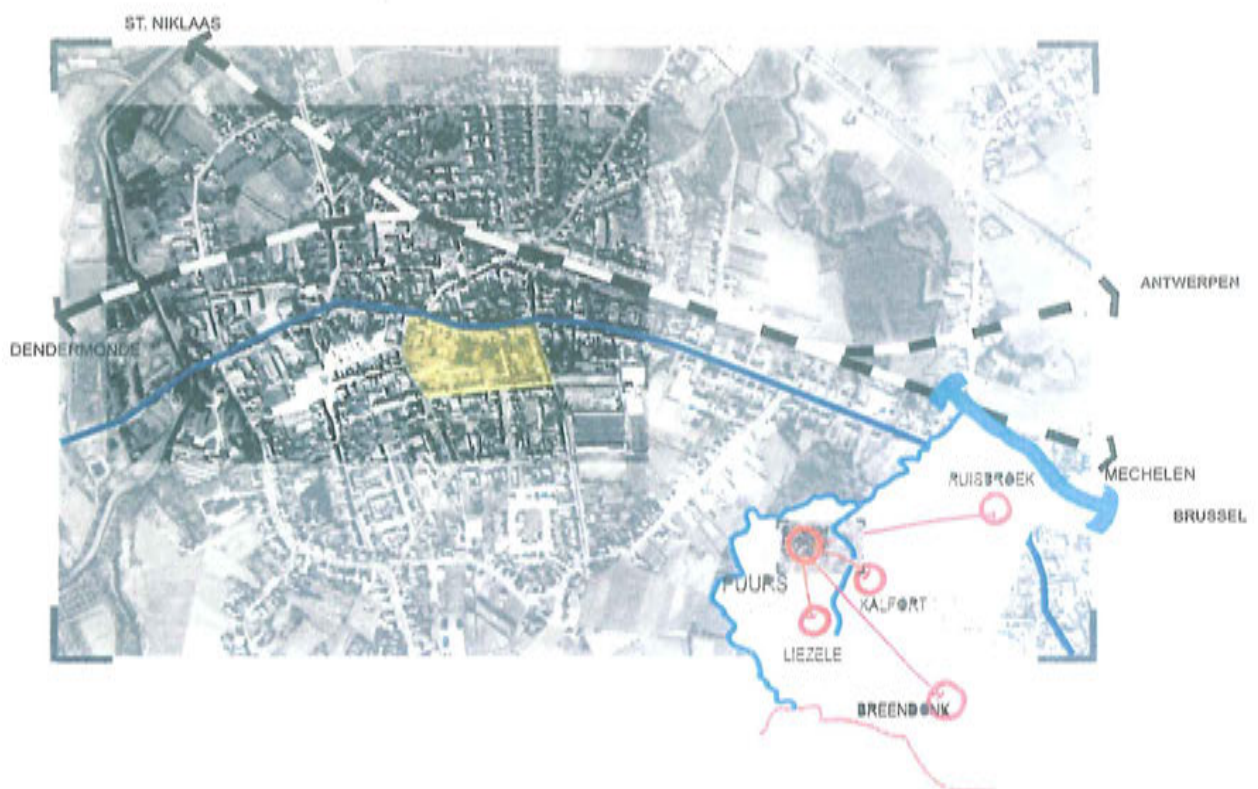
[figuur: Puurs met buurgemeenten en deelkernen]

Puurs centrum is de belangrijkste kern van de gemeente. Kalfort, een kleinere naburige kern, is administratief altijd verbonden geweest met Puurs centrum. In deze twee kernen woont de helft van de Puurse bevolking.

Puurs is ontstaan als een straatdorp rondom een T-vormige dorpskom, gevormd door Hoogstraat, Begijnhofstraat en Robert Verbelenstraat. De belangrijkste voorzieningen concentreren zich rond deze T-splitsing en situeren zich verder langs de Hoogstraat richting station. Kleinhandelsfuncties, gemeentelijke diensten, culturele instellingen - CC De Kollebloem met zowat 100.000 bezoekers/jaar en de bibliotheek met 52.000 bezoekers/jaar - bevinden zich langs een as van het station tot aan het Kerkplein. Puurs Centrum huisvest daarbij een zeer sterk uitgebouwde schoolinfrastructuur voor meer dan 2000 leerlingen, die uit de gehele Klein-Brabantse regio komen.

De centrumfunctie wordt nog benadrukt door de aanwezigheid van administratieve diensten met een regionale functie (BTW, directe belastingen, kadaster, registratie, enz....). Het station is uitgebouwd als een sterk regionaal knooppunt voor spoorverkeer (2000 reizigers/dag) en busverkeer, evenals voor de modi auto, fietser en voetganger.

De laatste 2 decennia wisselt het commercieel en handelsaanbod periodes van lichte achteruitgang af met periodes van stagnatie. Momenteel treft men in het centrum nog een goed verzorgd basisaanbod aan handelszaken aan. De nodige dynamiek ontbreekt echter om de huidige stagnatie te doorbreken. Het gemis aan een echt 'gezellig' dorpshart met ontmoetingsruimten (bv. een dorpsplein als aanknopingspunt) is daar ongetwijfeld niet vreemd aan. De herinrichting van de stationsomgeving tot een opgewaardeerd publiek domein is daarin reeds een eerste aanzet. De directe omgeving van het station wordt echter al te sterk gedomineerd door woningen.



[figuur: bewerkte luchtfoto Puurs centrum]

1.2. Situering van het plangebied:

Het plangebied van het RUP ligt grotendeels in het bouwblok dat ten noorden begrensd wordt door de smalle Hoogstraat, de belangrijkste en oudste straat van de gemeente. Aan de andere zijden wordt het projectgebied omsloten door in hoofdzaak woonstraten, namelijk de Palingstraat, Eeuwfeeststraat en Kerkhofstraat. Het plangebied is circa 300 meter lang en heeft een variabele breedte tussen 100 tot 180 meter. Het bouwblok kan als een ruimtelijk geheel worden gezien, zonder het als een eiland op zich te beschouwen. Het projectgebied is dan ook niet te beperken tot het bouwblok op zich, maar omvat ook de wanden van de belangrijke openbare ruimtes, de stratenaanleg indien nodig en de verdere aanleg van de Kerkwegel. Deze kerkwegel maakt deel uit van een ruimer bestaand fiets- en voetgangersnetwerk en doorkruist het bouwblok in de langsrichting. Van hieruit zijn de, voor Puurs typerende, parkeerboxen en rommelige achtertuinen van woningen, bereikbaar. Het eigenlijke plangebied van voorliggend RUP beslaat een totale oppervlakte van 5,1 hectare.



[figuren: Puurs Centrum en Kalfort, topografische Kaart, NGI, 1/10.000 & bewerkte kadasterkaart]

1.3. Motivering RUP 'Dorpshart-Hoogstraat':

Vanuit het GRS Puurs kunnen we volgende aanknopingspunten vinden voor de opmaak van het RUP 'Dorpshart-Hoogstraat':

Binnen het GRS Puurs wordt tot doelstelling gesteld om van het centrumgebied van Puurs een aangename dorpskern te maken. (*GRS Puurs, richtinggevend gedeelte, pg 23, §5*) De krachtlijnen voor heel dit gebied worden uitgezet in het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief 'Kern21-plan'. Het RUP 'dorpshart-Hoogstraat' is een tweede, complementair instrument om deze doelstelling te realiseren. Hierbij zijn volgende doelstellingen van belang:

'De as station-St.Pieterskerk fungeert nu reeds als concentratiegebied van kernactiviteiten (kleinhandel, openbare functies). Door de heraanleg van de Hoogstraat en de ruimtelijke inschakeling van een aantal nevenliggende openbare ruimten kunnen functie en belevingswaarde van het dorpscentrum worden geoptimaliseerd.'

(*GRS Puurs, richtinggevend gedeelte, pg 23, §5*)

Hieruit vloeien de concepten voort betreffende:

- het centrale plein als 'nieuw centrum'
- de schakeling van kleine publieke ruimtes, nl. 'havens'

'In het oostelijk deel van de Hoogstraat werden een aantal woningen recent opgekocht door de gemeente. Dit biedt mogelijkheden voor een kwalitatieve herinrichting én een functionele impuls van deze straat, door middel van een gemengd woon-winkelproject. In ieder geval dient hier een eenheid gecreëerd te worden met het westelijk deel van de Hoogstraat.'

(*GRS Puurs, richtinggevend gedeelte, pg 24, §2*)

Hieruit vloeien de concepten voort betreffende:

- commerciële functies op het gelijkvloers te koppelen aan woonprojecten op de verdiepingen
- strategische inplanting van bouwvolumes om de openbare ruimte af te grenzen en de dynamiek te verhogen door een programmatorische oplading van het gebied.
- concept havens maakt mogelijk om westelijk deel van de Hoogstraat te versterken.

'De inpassing van een openbaar plein in deze zone kan een aanvulling van het dorpshart van Puurs betekenen. ... De heraanleg van de straten vormt een eerste element in het creëren van een soort dorpshart. De creatie van een plein in deze zone biedt een tweede element.'

(*GRS Puurs, richtinggevend gedeelte, pg 24, §3*)

Hieruit vloeien de concepten voort betreffende:

- koppeling van het centraal plein en het park in bouwblok als respectievelijk het hart binnen de kern van de gemeente en binnen het de buurt
- de afwerking van het bouwblok als voorbeeld van kwalitatieve invulling en tevens versterking draagvlak voor wonen.

Deze doelstellingen werden verder verfijnd bij de uitschrijving van de opdracht en worden weergegeven in de volgende paragraaf.

1.4. Doelstellingen RUP vanuit het beleid:

De opdracht vormt de eindfase in het stedenbouwkundig projectontwerp 'Dorpshart Hoogstraat'. Na een oproep tot kandidatuurstelling voor een deelname aan een onderhandelingsprocedure werden ontwerpers aangesteld die konden deelnemen aan een wedstrijd/selectieprocedure van een gedetailleerd stedenbouwkundig ontwerp. Het bundel van de laureaat van deze wedstrijd/selectieprocedure zou dan automatisch als basis dienen voor de opmaak van een RUP (Ruimtelijk Uitvoeringsplan). Het is de opmaak van dit RUP dat het voorwerp uitmaakt van deze opdracht.

In de beleidsopties van het gemeentelijk structuurplan streeft het gemeentebestuur ernaar om de **kernfunctie van de Puurse dorpskern te versterken**. Daarbij wordt een gezond **evenwicht** beoogd tussen de **handelsfunctie, woonfunctie, verblijfsfunctie, mobiliteit en verkeersveiligheid van de kern**. Als projectgebied voor het RUP werd het binnengebied Hoogstraat-Kerkhofstraat-Eeuwfeeststraat-Palingstraat weerhouden, wat gelegen is op de as station - Sint-Pieterskerk.

Deze as station-St.-Pieterskerk fungeert nu als concentratiegebied van kernactiviteiten (kleinhandel, openbare functies). Door de heraanleg van de Hoogstraat en de ruimtelijke inschakeling van een aantal nevenliggende openbare ruimten kunnen gebruiks- en belevingswaarde van het dorpscentrum kwalitatief geoptimaliseerd worden.

De structurele binding tussen kerk en station moet de as zijn voor het **uitbouwen van een echt dorpshart**. Het opwaarderen tot een creatief centrum moet gebeuren door het aantrekken van een uitgebreider winkelaanbod, uitbouwen van aantrekkelijke horeca, aanpassing van de openbare ruimten met aangename rustpunten en brede voetpaden. Binnen de centrumfunctie van Puurs speelt het dorpshart een strategische rol midden de structuuras station-kerk en werkt het kernversterkend.

Uit de opties van het **verkeerscirculatieplan** blijkt het kruispunt Hoogstraat-Palingstraat-Stationstraat immers een **belangrijk scharnierpunt** te kunnen worden. Het circulatieplan brengt hier als het ware twee lussen in. Het geheel De Vochtstraat-Stationstraat-oostelijk deel Hoogstraat vormt de eerste lus. De tweede lus vertrekt van het westelijk deel van de Hoogstraat, over de Begijnhofstraat en de Hof ten Berglaan en de Violetstraat.

Om een **inbreidingsproject** ter plaatse van het geselecteerde gebied een kans van slagen te geven dient een gezond evenwicht gezocht te worden tussen alle hoofdfuncties wonen, werken, winkelen en recreëren.

Prioritair in dit project is het aanleggen en ontwikkelen van een **ontmoetingsplein**. Daarbij moet dit plein de mogelijkheid bieden om de centrale structuuras Kerk-station open te trekken en als scharnierpunt/knooppunt te dienen voor de 2 samenvloeiende verkeersassen. De pleinwanden van dit nieuwe centrale ontmoetingspunt worden bij voorkeur ingevuld met horecazaken waarbij gestreefd wordt naar een aanbod met brede waaier: themacafés, eetpraatcafés, brasserie, snackbar, tearoom, enz.... De inrichting van het plein dient dus aan een zekere mate van flexibiliteit te voldoen. Naast zijn verblijfsfunctie (ontmoeting, terrassen, ...) en verkeersgeleiding, kan de plek ook als 'nieuwe' potentiële marktplaats worden gezien.

In tweede instantie moet een **goede locatie** gereserveerd worden voor het **dienstenaanbod**. Momenteel is een financiële instelling gehuisvest in het projectgebied. Als eigenaar van een niet onbelangrijk deel van de eigendommen op de hoek Palingstraat / Hoogstraat wensen zij te participeren in het project voor de oprichting van een

nieuwbouwkantoor met een vijftiental bedienden. Daarnaast spreekt het vanzelf dat ook bijv. vrije beroepen, enz het aanbod vanuit de dienstensector moeten kunnen aanvullen.

Als derde pijler in het project moet gestreefd worden naar een **gevarieerd winkelaanbod**. Daarbij moet uitgekeken worden naar een aantal 'trekkers' met een bekende merknaam die de noodzakelijke handelsdynamiek kunnen generen.

Streefcijfers hierbij zijn de inpassing van een nieuwe supermarkt met een oppervlakte van 1.000 à 1.200 m² (inclusief opslag). Inpassing kan hierbij letterlijk beschouwd worden als het inpassen van de supermarkt in een groter wooncomplex. Situering aan de achterzijde van het projectgebied aan een parkeerruimte voor een zestigtal wagens kan zorgen voor de nodige aantrekkingskracht.

Deze trekker(s) moet(en) voldoende 'zuurstof' kunnen generen voor het aantrekken van de betere boetieks en dito kleinhandelszaken.

De vierde pijler moet gezocht worden in een voldoende **breed woningaanbod**: eengezinswoningen, appartementen gaande van groot tot kleine studio's. Vermenging van de woonfunctie met de andere functies (handel en horeca) is daarbij voor de leefbaarheid van het projectgebied een noodzaak.

Als vijfde pijler wordt er gefocust op de aanleg van een **park in het bouwblok**. Deze wordt gekoppeld aan de transformatie van de Kerkwegel, die deel uitmaakt van de uitbouw van een zacht netwerk voor voetgangers en fietsers. Door het openbaar maken van het binnengebied ten dienste van bewoners en de grote aandacht voor de kwalitatieve inrichting, wordt het bouwblok als het ware binnenste-buiten gekeerd. De binnenkant krijgt een gezicht.

1.5. Begrenzing van het plangebied:

Het plangebied wordt als volgt afgebakend:

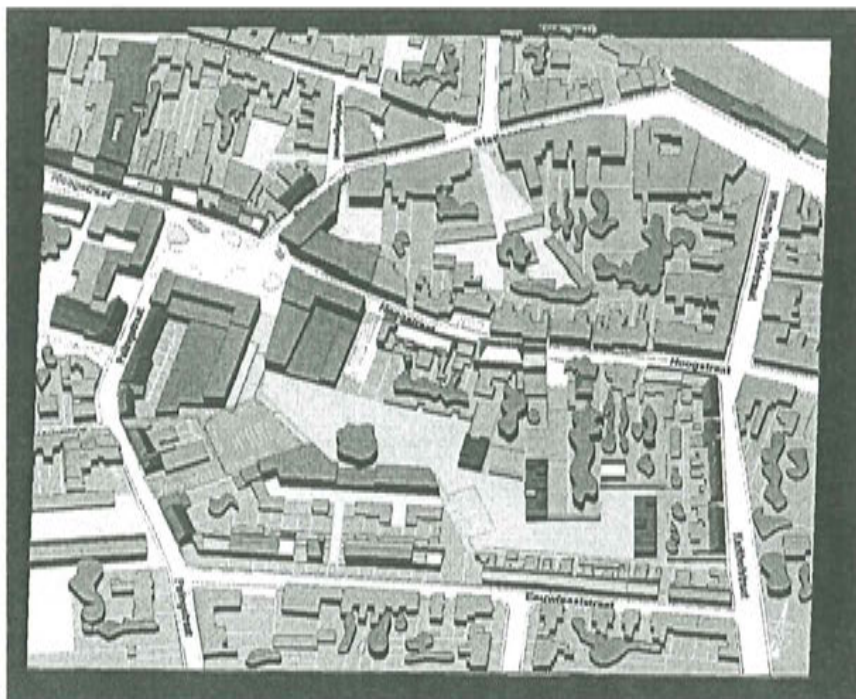
- De basis wordt gevormd door het bouwblok dat ingesloten wordt door de Hoogstraat, Kerkhofstraat, Eeuwfeeststraat en Palingstraat.
- Binnen de wedstrijdphase was ook de driehoek, ingesloten door Hoogstraat & Stationstraat, onderdeel van het projectgebied. Deze begrenzing wordt ook in het RUP aangehouden.
- Omwille van het belang van de openbare ruimte binnen het project worden de Hoogstraat en een deel van de Palingstraat ook binnen de grenzen van het RUP ingesloten.
- Omdat in het stedenbouwkundig ontwerp ter plaatse van de noord-westelijke hoek van het bouwblok een plein wordt voorzien, wordt de aangrenzende bebouwing binnen het RUP meegenomen. Ze zullen immers, als gevels van het latere plein, een belangrijke randvoorwaarde vormen voor de ruimtelijke kwaliteit van het plein (nr bestemming en volumes).

Aldus wordt de afbakeningslijn van het RUP als volgt getrokken;



PLAN bestaande toestand

[figuren: Afbakening RUP – Plan Bestaande Toestand]



[figuren: Masterplan 3D-simulatie]

2. CONTEXT VAN HET PLANGEBIED

2.1 PLANNINGSCONTEXT

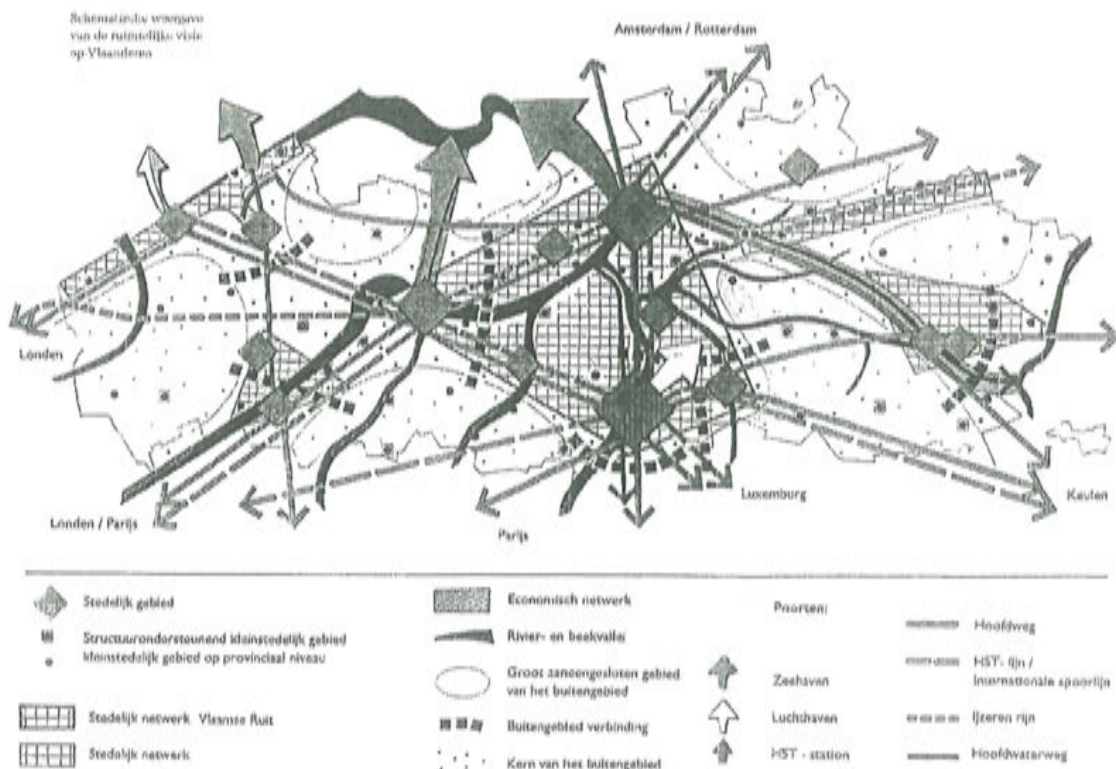
2.1.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen [RSV]:

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen [RSV] werd definitief goedgekeurd door de Vlaamse regering op 23 september 1997 en waarvan de bindende bepalingen werden bekrachtigd door het Vlaams parlement op 19 november 1997. Bij decreet werd op 19 maart 2004 de herziening van het RSV door het Vlaams Parlement bekrachtigd. Op 21 april 2004 verscheen de herziening in het Belgisch Staatsblad.

Het RSV geeft de gewenste ruimtelijke structuur aan als een kader waarin de ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Het is de toetssteen van het Vlaamse ruimtelijk beleid. Naast de indeling in drie delen (informatief, richtinggevend en bindend) wordt ieder deel ingedeeld naar de vier structuurbepalende elementen op Vlaams niveau: het stedelijk gebied, het buitengebied, de gebieden voor economische activiteiten en de infrastructuur.

In het RSV komen volgende relevante aspecten voor de ontwikkeling van het projectgebied naar voren: het grondgebied van Puurs is geselecteerd als **buitengebied**. Voor het buitengebied wordt een woningdichtheid van minimum 15 woningen per hectare nagestreefd. In de bindende bepalingen wordt Puurs geselecteerd als **specifiek economisch knooppunt**, gelegen buiten de stedelijke gebieden. In de economische knooppunten worden economische ontwikkelingen gestimuleerd en geconcentreerd. De A12 en N16 zijn gecategoriseerd als primaire wegen I. Het Zeekanaal is een vaartweg van internationaal niveau.

Kaart 1

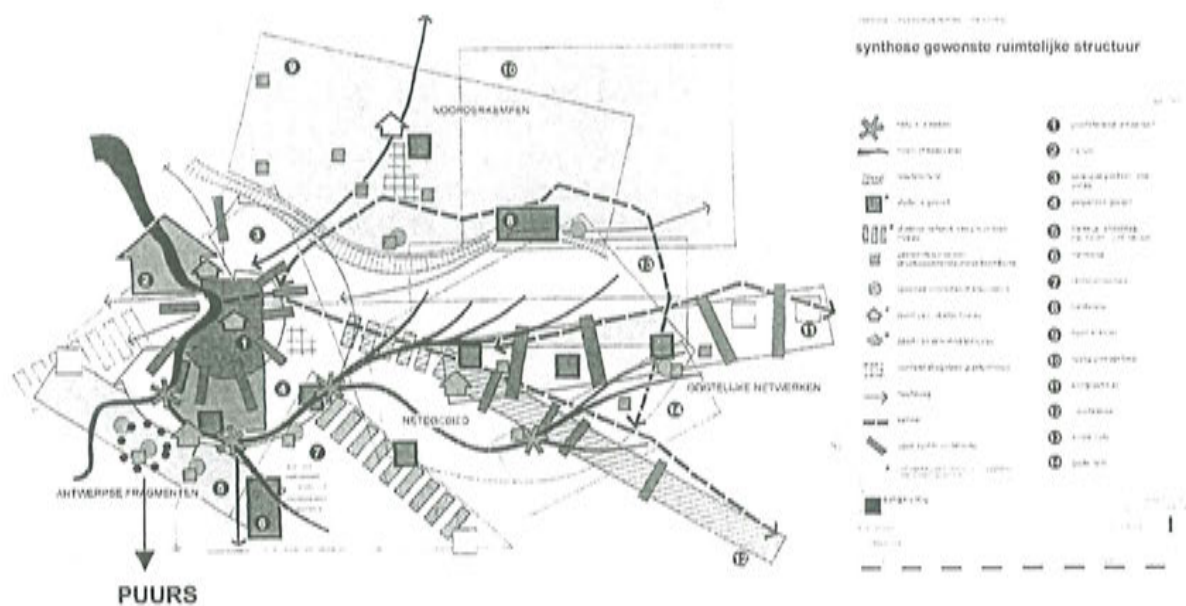


(figuur: synthesekaart gewenste ruimtelijke structuur RSV, 1997)

2.1.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen [PRS-A]:

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen [PRS-A] werd bij Ministerieel Besluit van 10 juli 2001 goedgekeurd. Hierin wordt een beleidsvisie voor de ontwikkeling van de provincie Antwerpen naar voren geschoven. Deze vormt een vertaling van de ruimtelijke principes van het RSV naar het provinciaal niveau.

Puurs ligt in het 'stedelijk landschap Mechelen – Sint-Niklaas'. De provincie ziet dit gebied als een stedelijk landschap met antropogene en natuurlijke potenties in evenwicht. Tussen Mechelen en Sint-Niklaas is Puurs een van de knooppunten inzake woningen en bedrijventerreinen. Het gebied langsheen het zeekanaal en het knooppunt van infrastructuur wordt beschouwd als een poort van provinciaal niveau. De Schelderand en de agrarische gebieden van Klein-Brabant fungeren als grenzen voor de ontwikkeling. In de gewenste ruimtelijke structuur worden de Molenbeek en de Vliet als natuurverbinding tussen en doorheen de Schelde- en Rupelvallei en de bossencomplexen in Klein-Brabant geselecteerd. De Schelde en Rupel hebben een bovenprovinciale natuurverbindingfunctie. Voorts is Puurs in het provinciaal structuurplan aangeduid als een **structuurondersteunend hoofddorp type I** en krijgt aldus de mogelijkheid een bijkomend lokaal bedrijventerrein te ontwikkelen. Ook heeft Puurs de mogelijkheid om meer bijkomende woningen te realiseren dan voor de opvang van de natuurlijke aangroei nodig is. Puurs-Kalfort wordt aangegeven als de meest geschikte woonkern om te functioneren als hoofddorp. Andere geselecteerde woonkernen zijn Ruisbroek en Breendonk. Als economisch knooppunt krijgt Puurs een taakstelling om bijkomende regionale bedrijventerreinen in gebruik te nemen.



[figuur: synthesekaart gewenste ruimtelijke structuur PRSA, 2001]

2.1.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Puurs [GRS-P]:

Structuurplanning kent in Puurs een lange traditie. Naar aanleiding van de fusies van de gemeenten in 1976 werd door het toenmalige gemeentebestuur gestart met een structuurplanningsproces, wat na jaren van voorbereiding en discussie in heel de gemeente resulteerde in een **structuurplan voor Puurs [1980]**. Het plan gaf aan welk ruimtelijk beleid het gemeentebestuur de volgende jaren zou gaan voeren en welke acties zouden worden uitgevoerd.

Uit de beleidsdoelstellingen kunnen zeven krachtlijnen worden gefilterd die de toenmalig gewenste ontwikkeling van Puurs omschrijven:

- Uitbouw van de fusie tussen Puurs, Liezele, Ruisbroek en Breendonk (centrumfunctie voor de deelgemeente Puurs, behoud van de eigenheid van de verschillende deelgemeenten, ondersteuning van de relaties tussen de verschillende gemeenschappen met een gedecentraliseerde uitbouw van voorzieningen);
- Uitbouw van een 'moderne' gemeente (verbetering en efficiënte uitbouw van de gemeentelijke administratieve diensten, de culturele infrastructuur en de sportinfrastructuur);
- Behoud van de landelijkheid (ontwikkeling van een moderne gemeente in overeenstemming met het landelijk karakter van de gemeente, stabiliteit van de bevolking, woonmogelijkheden voor eigen jongeren in de gemeente, een gezond en evenwichtig milieu en afremming van de vermindering van land- en tuinbouwoppervlakte);
- Behoud en uitbouw van de bovengemeentelijke functie;
- Sociale rol (ontwikkeling samen laten gaan met een continue aandacht en bekommernis voor de minder vermogende groepen);
- Bevordering van de werkgelegenheid;
- Inspraak en informatie.

Op het einde van de jaren tachtig en het begin van de jaren negentig werd de nood gevoeld om dit plan te actualiseren en aan te passen aan de toenmalige behoeften en inzichten. Een actualisatie van het structuurplan vond plaats in **1991**. Het statuut van dit **geactualiseerd structuurplan** was enigszins anders dan het eerste plan uit 1980. Dit laatste werd goedgekeurd door de gemeenteraad en werd het beleidsdocument voor ruimtelijke en sectorale beslissingen in de gemeente tijdens de jaren tachtig.

De gemeentelijke administratie werd verbeterd, tal van eigen acties werden uitgevoerd, met als speerpunt de aankooppolitiek van de gemeente, die de gemeente ruime mogelijkheden bood. Toch werd weinig invloed uitgeoefend op privé-projecten en de controle op uitvoering van genomen beslissingen, ook inzake vergunningenbeleid, bleef beperkt.

Het geactualiseerd structuurplan uit 1991 werd niet voor de gemeenteraad gebracht en functioneerde veeleer als een algemeen kader zonder dat het de trekker was van een vernieuwd ruimtelijk of sectoraal beleid.

Na de gemeenteraadsverkiezingen van 1994 werd door het college van Burgemeester en Schepenen de nood voor een nieuw ruimtelijk structuurplan gevoeld, wat als trekker van het gemeentelijk ruimtelijk beleid en als globaal en effectief referentiekader kon fungeren. Ondertussen kwamen er, mede onder impuls van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, (toen reeds in opmaak) klemtoonwijzigingen vanuit het nieuw college, zodat de actualisatie van 1991 op haar beurt een nieuwe actualisatie behoefde.

In de loop van 1996 voerde het college diverse gesprekken met een aantal betrokken actoren en deskundigen in verband met het heropstarten van het structuurplanningsproces. Dit werd in 1997 aangevat door het aanstellen van Studiegroep Omgeving en ISRO voor de opmaak van het **Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Puurs [GRS-P]**.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Puurs werd door de bestendige deputatie van Antwerpen goedgekeurd d.d. 13 februari 2003. Het GRS Puurs legt vooral de globale ruimtelijke structuur van de gemeente vast. Aan de hand van de onderkende deelgebieden

en deelstructuren worden uitspraken gedaan over toekomstige beleidskeuzes en ruimtelijke ontwikkelingen. Samen met Kalfort wordt de hoofdkern Puurs centrum als één deelstructuur opgevat. Terwijl de hoofdlijnen worden vastgelegd in het GRS Puurs, dient het project 'KERN 21' om de krachtlijnen te verfijnen en meer gedetailleerde uitspraken te doen over de verdere ontwikkeling van de hoofdkern Puurs centrum. Het RUP 'Dorpshart Hoogstraat' is een specifieke stedenbouwkundige deelstudie, waarbij ingezoomd wordt op één bouwsteen van de hoofdkern. Deze moet uiteindelijk leiden tot de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. De beleidsvisie van dit document wordt in het richtinggevend gedeelte van het GRS Puurs als volgt samengevat: **'Puurs, dat op schaal van een economisch knooppunt, zich gefaseerd en kwalitatief ontwikkelt als een gemeente waar een goede woonkwaliteit samengaat met een uitgebouwd en milieuvriendelijk werkklimaat.'**



[figuur: bestaande ruimtelijke structuur GRS]



[figuur: gewenste ruimtelijke structuur GRS]

2.1.5. Mobiliteitsplan:

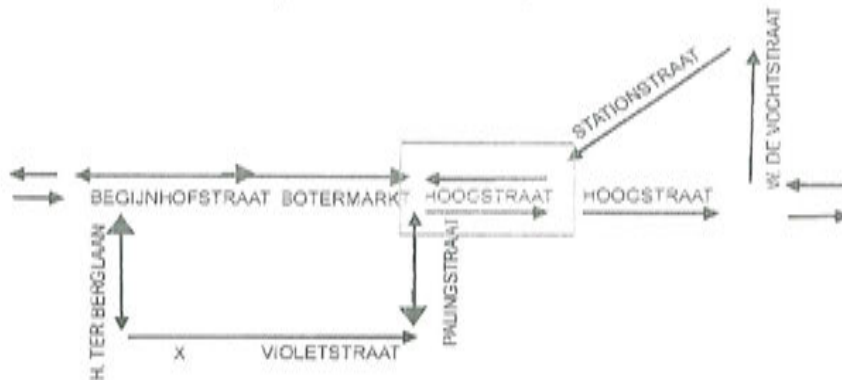
Naast het GRS Puurs is het gemeentelijk mobiliteitsplan een tweede belangrijk beleidsdocument waarmee rekening dient gehouden te worden. Hier is vooral de nieuwe lussenstructuur voor het gemotoriseerd verkeer in het centrum het meest ingrijpende ruimtelijk concept voor Puurs-centrum (zie verder).

2.1.6. Kern 21:

In het kader van de bindende bepaling 37 uit het GRS Puurs 'opmaken van een stedenbouwkundig ontwerp voor het kerngebied Puurs (van station tot Kerkplein)', werd het studie bureau Stramien aangesteld. In het document komen op enkele thema's aan bod waar een wisselwerking met het masterplan en RUP 'dorpshart-Hoogstraat' noodzakelijk is (Kern21 als randvoorwaarde en RUP 'dorpshart-Hoogstraat' als mogelijke terugkoppeling).

- Verkeersafwikkeling in de kern van Puurs

In het kader van het mobiliteitsplan heeft studiebureau Iris Consulting twee lussen met éénrichtingsverkeer voorgesteld. In de studie 'Kern21' wordt dit voorstel verder uitgewerkt en aangepast. Uiteindelijk komt men tot volgende verkeercirculatie binnen de kern van Puurs:



[figuur: Schematische voorstelling verkeersafwikkeling 'KERN 21']

- Parkeerbeleid in de kern van Puurs

In de studie Kern21 wordt een parkeerconcept voorgesteld waarbij men uitgaat van minder (lang)parkerende auto's in de straten van het centrum (= omgeving van het Kerkplein, de zone tussen de R. Verbelenstraat en de Stationstraat, de stationsomgeving, en de omgeving van de Hondsmarkt). Volgende elementen worden voorgesteld:

- opsplitsing van het centrum in 4 parkeerzones (ultra-kort, kort, middellang en lang parkeren)
- Uitbouw van concentratieparkings die goed ontsloten zijn voor auto's en een vlotte verbinding voor voetgangers met omliggende voorzieningen en handelszaken.
→ opname van concentratieparking voor nieuw warenhuis binnen het RUP 'dorpshart Hoogstraat' (overname uit het Masterplan 'dorpshart-Hoogstraat')
- Geen langparkeerplaatsen meer in de Hoogstraat om het doorgaand verkeer vlotter te laten verlopen en verkeersveiligheid te verhogen.
→ binnen het RUP 'dorpshart Hoogstraat' opname van nieuwe geconcentreerde parkeervoorzieningen voor bewoners
- Voorzien van 'Havens' als plaatsen voor kortparkeren bij voorzieningen en handelszaken.
→ overname uit het Masterplan 'dorpshart-Hoogstraat'

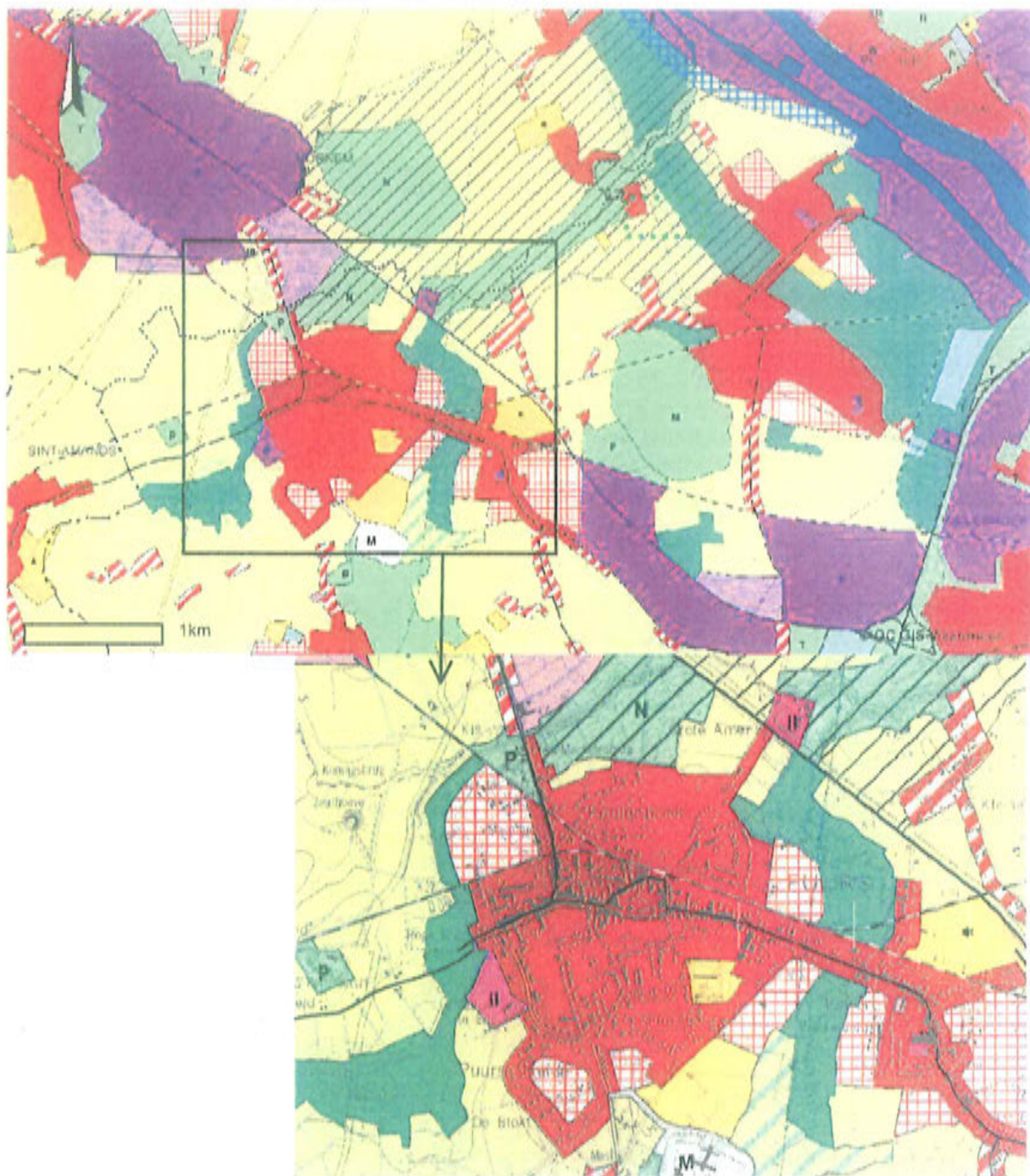
- Woonmogelijkheden in de kern:

In de studie Kern21 wordt uitgegaan van een verdichtingsstrategie in het centrum van Puurs, aanvullend op het aansnijden van woonuitreidingsgebieden in de rand van wooncirkel van Puurs-centrum. Een deel van het potentieel te verdichten gebied ligt in het plangebied. Binnen het RUP 'dorpshart-Hoogstraat' wordt dan ook verder verdicht, zonder belangrijke verstigingsfactoren als groenruimte, parkeerplaatsen en variatie aan woontypologieën uit het oog te verliezen.

2.2. JURIDISCHE CONTEXT

2.2.1. gewestplan:

De huidige juridische context wordt bepaald door het gewestplan 15 sectie Mechelen. De van toepassing zijnde bestemming is 'woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde' [artikel 6.1.2.3. KB 28 december 1972] langsheen de Hoogstraat en 'woongebied' [artikel 5.1.0. KB 28 december 1972] voor de rest van het plangebied. Het nieuwe RUP zal de nieuwe juridische randvoorwaarde gaan vormen voor het plangebied voor de delen waarover het RUP een uitspraak doet.



[figuur: uittreksel van het gewestplan, bron: OC.GIS-Vlaanderen.be]

2.2.2. Andere plannen:

BPA's

- Er zijn **geen BPA's** van toepassing in het afgebakende gebied

Verkavelingen

- **Verkaveling Eeuwfeeststraat** – V 73/2 van 14 augustus 1974, 19 loten, ref. AROHM 099/040(2) – W75/2 van 16 juli 1975, kleine wijziging aan enkele loten, ref AROHM 099/040(3) – W99/10 van 10 april 2000, wijziging lot 10, ref. AROHM 099/040(4)
- **Verkaveling Palingstraat** – V 64/6 van 19 mei 1964, 5 loten, ref. AROHM 099/20

Erfdienstbaarheden

- Er zijn **geen gemeentelijke erfdiensbaarheden**. De private erfdiensbaarheden zijn aangegeven op het plan bestaande toestand van het RUP.

Rooilijnen

- De bestaande rooilijnen zijn aangegeven op het plan bestaande toestand van het RUP.

Gemeentelijke Verordeningen

- Er zijn **geen gemeentelijke verordeningen** wat betreft publiciteit, gabarieten, parkeervoorzieningen, ...

2.2.3. Op te heffen strijdige voorschriften

De voorschriften van het **gewestplan** worden opgegeven voor het plangebied van het RUP;

Artikel 5 punt 1.0. (K.B. 28 december 1972)

" ART. 5.

1. De woongebieden:

1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. "

Artikel 6 punt 1.2.3. (K.B. 28 december 1972)

" ART. 6.

1.2. Aangaande de woongebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:

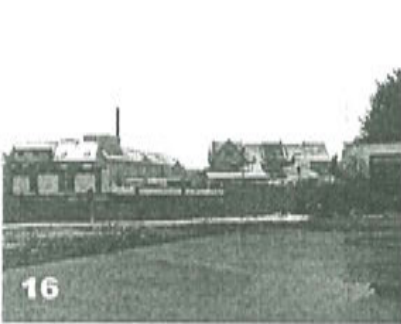
1.2.3. de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud."

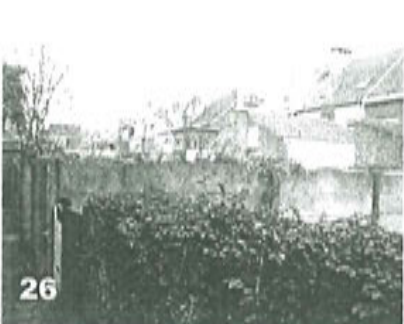
De bestaande **verkavelingen** (opgenomen in punt 2.2.2 Andere plannen) vervallen en worden vervangen door de voorschriften binnen dit RUP.

2.3. BESTAANDE RUIMTELIJKE CONTEXT

2.3.1. Foto's bestaande ruimtelijke context:

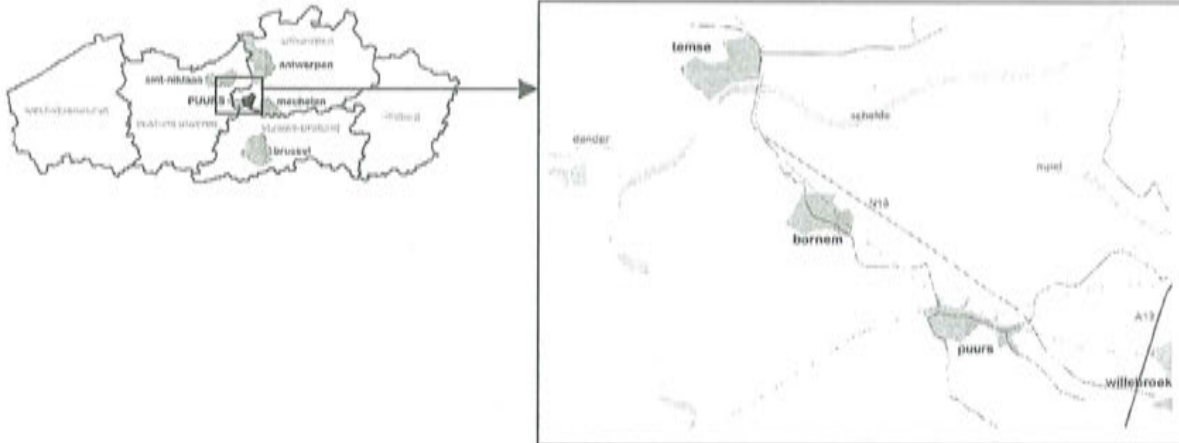






2.3.2. Macro schaal:

De gemeente Puurs is te situeren in Klein Brabant. De gemeente ligt in het spanningsveld van de stedelijke gebieden Antwerpen, Brussel, Mechelen en Sint-Niklaas.



[figuur: macro schaal]

2.3.2. Meso schaal:

De ruimtelijke eigenheid van Puurs met het **labyrintisch karakter** ervan kan algemeen getypeerd worden als een 'mozaïek'. Anders dan bij een stedelijke assenmorfologie, vindt men in het 'hart' van de dorpskern een grote verscheidenheid aan fragmenten. Deze fragmentatie treffen we zowel aan in de bebouwde massa als in de openbare ruimte.

Enerzijds bepaalt de **fragmentaire korrel** van de bebouwing de eigenheid van het hart. Grote dienstverlenende functies hebben zich of ingepast in het reeds aanwezige kleinschalige weefsel van rijwoningen of zijn door tal van uitbreidingen gegroeid tot grotere gehelen. Anderzijds is de **penetratiegraad** van de bouwblokken hoog. Binnengebieden van bouwblokken worden toegevoegd aan het openbare domein.

Ze worden een semi-publieke aanvulling op de openbare ruimte door ze in te richten als pleinen (cfr. Hondsmarkt) of parkeergebieden (cfr. bouwblok ingesloten door het Stationstraat, Hoogstraat en W. De Vochtstraat). Deze semi-publieke binnenkanten worden via tal van kleine doorsteken gekoppeld aan de openbare ruimte. Zo ontstaat er een embryonaal netwerk voor zacht verkeer waardoor de gebruiker een constant wisselend beeld krijgt van strakke voorkanten aan de straatzijde en de sterk variërende en soms rommelige achterkanten aan de binnenkanten. Dit is het tweede element dat bijdraagt tot het gefragmenteerde beeld dat sterk de eigenheid van 'hart' bepaald. Net door de aanwezigheid van de relatief grote, openbare ruimtes en de eerder lage bebouwingshoogte bezit de kern een vrij open gelaat. Een ander gevolg van de geschetste fragmentatie, mede versterkt door de spreiding van functies, is dat er een gelijkwaardigheid ontstaat in het weefsel, waardoor een uitgesproken centrum ontbreekt.

Verder wordt deze ruimtelijke context aangevuld en uitgewerkt en zal deze de basis vormen voor de gehanteerde visie voor de uitwerking van het RUP en bepalend zijn voor de keuze van de ruimtelijke hoofdconcepten.

2.3.3. Micro schaal:

bebouwde en onbebouwde percelen:

Een analyse van de bebouwde en onbebouwde percelen binnen het plangebied leert dat het kerngebied van het bouwblok voornamelijk bestaat uit onbebouwde percelen, met als uitzondering de centrale garages. De logica ervan is dat de percelen, gelegen langs de weg eerst worden aangesneden, de kwaliteit dat de ontwikkelingsmogelijkheden van het bouwblok minimaal gehinderd worden.



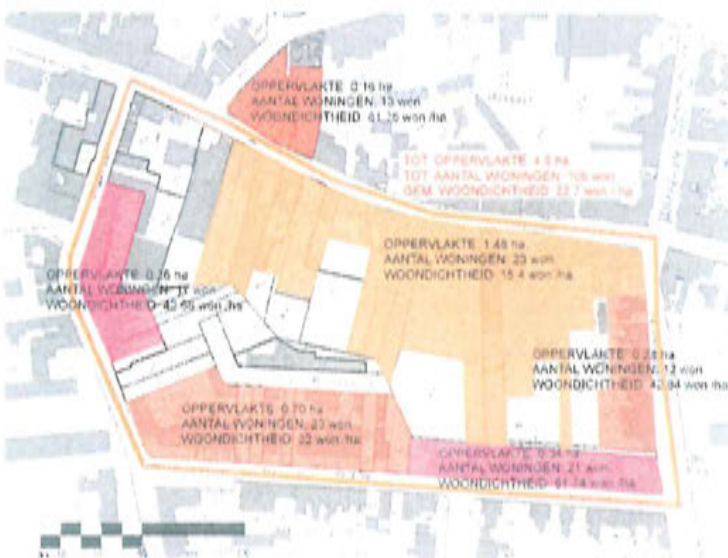
[Fig. Bebouwing]

- bebouwde percelen (rood)
- onbebouwde percelen (geel)

bestaande woondichtheden in het bouwblok:

Voor de percelen, gelegen aan de Hoogstraat is de woondichtheid eerder laag [15.40 woningen per hectare] en dit omwille van de grootte van de percelen. Op de kleine percelen aan de Eeuwfeeststraat is er een zeer hoge woondichtheid [tot bijna 62 woningen per hectare].

In zijn geheel is de woondichtheid eerder gemiddeld [ongeveer 22 woningen per hectare].



[Fig. bebouwingsdichtheid]

eigendomsstructuur van het projectgebied:

Het gerichte aankoopbeleid van de gemeente heeft ertoe geleid dat een groot deel van het projectgebied in handen is van de gemeente. Deze strategische beslissing vergroot de ontwikkelingskansen van het gebied. Echter is de eigendomsstructuur van de centrale garages problematisch, gezien de versnippering ervan. De 46 garages kennen nagenoeg allemaal een andere eigenaar.



[Fig. Eigendomsstructuur]

- private eigendommen (blauw)
- eigendommen gemeente (rood)
- private eigendom investeerder (geel)

karacteristieke elementen voor het bouwblok:

De **kerkwegel** is een belangrijk, bindend element voor het bouwblok. Aan de oostkant gaat deze naar de sportterreinen en het kerkhof, aan de westzijde naar de inmiddels gerenoveerde gebouwen van de oude brouwerij. De doorsteken naar het binnengebied versterken de doordringbaarheid van het gebied en sluiten aan op de centrale kerkwegel.

In de huidige configuratie legt de **cluster van garages** (46 stuks) een enorme hypotheek op de ontwikkeling van het bouwblok. Deze geven de site een desolate indruk en hebben geen ruimtelijke kwaliteit.

De **solitair staande boom** (paardekastanje) is een belangrijk landmark in zijn omgeving. Ook voor de omwoners is deze boom een kwaliteitsvol element, hij huisvest verschillende vogelsoorten en ander fauna en geeft de seizoenwisselingen aan.



[Fig. Karakteristieke elementen binnenkant]

- Kerkwegel (oranje)
- Cluster garageboxen (46)
- Doorsteken naar binnengebied (geel)
- Solitair staande boom (groen)

2.3.4. Andere randvoorwaarden:

A. Verdichting binnen de kern Puurs - Kalfort

Eén van de conceptelementen uit het GRS Puurs heeft rechtstreeks betrekking op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied; 'De verdichting van de bestaande woonkernen met de hadruk op Puurs – Kalfort en op Ruisbroek.'

(GRS Puurs, richtinggevend gedeelte, pg 10, §1).

Binnen het masterplan wordt de woondichtheid (naast de oppervlaktevergroting voor functies) opgetrokken door te verdichten aan de rand en binnenin het bouwblok. Een divers woningaanbod wordt toegevoegd aan de kern van Puurs. Naast de ruimtelijke randvoorwaarden, wordt vanuit het beleid gekozen voor het bouwen van woningen en appartementen voor senioren, jongeren, starters en stadswoningen voor jonge gezinnen met tweeverdieners.

Vanuit het masterplan wordt gestreefd om de woondichtheid van 22.7 wo/ha op te trekken tot 30.9 wo/ha. Binnen de voorschriften van het RUP is deze verdichting realistisch.

B. Rekening houdend met de waterhuishouding van het gebied

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (B.S. 14.11.2003) legt in artikel 8 de watertoets op voor elk plan:

- Het voorliggende plan ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat algemeen kan gesteld worden dat het overstromingsgevaar minimaal is.
- Globaal kan gesteld worden dat door de toename van de verharde oppervlakte binnen de publiek toegankelijke open ruimte, de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt kan worden. Binnen het RUP worden echter voorschriften opgenomen waarbij aan de percentages verharding een maximumgrens wordt gesteld en een minimum aan de percentages waterdoorlatende materialen. Op deze manier wordt de rechtstreekse waterinfiltratie zo groot mogelijk gehouden.
- Ook binnen de voorschriften voor de bebouwing zijn maatregelen opgenomen om een zo groot mogelijke buffer (onder de vorm van groendak) te voorzien voor de opslag van regenwater.

C. Rekening houdend met Hoogstraat als cultureel gegeven.

Eenzijds bevat de gemeente Puurs een oudere kern, daterende uit de 8^{ste} à 9^{de} eeuw. De Sint-Pieterskerk dateert van de Karolingische periode. Volgens het advies van Monumenten & Landschappen is het mogelijk dat ook langsheen de Hoogstraat bewoningssporen uit deze periode gevonden kunnen worden. Gezien de voorliggende plannen voor het gebied en gezien de hoge archeologische potentie van de zone langsheen de Hoogstraat, doet M&L de volgende aanbevelingen:

- om reeds tijdens de planfase van projecten de afdeling M&L te contacteren m.b.t. het archeologisch onderzoek. Op deze manier kan dit onderzoek voor en tijdens de uitvoeringsfase beter geïntegreerd worden.
- M&L acht het noodzakelijk om binnen de verordenende voorschriften die opgelegd worden in de stedenbouwkundige vergunning hiermee rekening te houden (zie Algemene Voorschriften.).

Anderzijds vormt de zone rondom de Hoogstraat de zuidelijke rand van een gebied met 'culturele, historische en/of esthetische waarde'. Hoewel binnen het RUP de voorschriften van het gewestplan vervallen, wordt deze randvoorwaarde ook binnen de nieuwe

stedenbouwkundige voorschriften van het RUP geïntegreerd, dit binnen de zone bebouwing Bh.

D. Parkeerbeleid binnen de Kern Puurs-centrum

Gekaderd binnen het parkeerbeleid van de gemeente is geopteerd om binnen het masterplan de parkeervoorzieningen zoveel mogelijk te concentreren binnenin het bouwblok. Op deze manier kan enerzijds de Hoogstraat grotendeels ontlast worden (zie 2.1.6. KERN21) en kan anderzijds de rest van het binnenbouwblok afgestemd worden op het zacht verkeer.

Er wordt uitgegaan om te voorzien in de eigen parkeerbehoeften voor de bestaande woningen (afgesloten parkeervoorziening, daar dit bij de smalle bestaande woningen en appartementen niet mogelijk is) en voor het uitgebreide nieuwe programma aan wonen en functies.

E. Concrete private projecten

Naast de randvoorwaarden die omschreven zijn binnen '1.4. Doelstellingen RUP vanuit het beleid', zijn er nog enkele private elementen die sturend waren voor het masterplan en RUP:

- De parking van de 'UNIC' in de Hoogstraat is als openbare parking een oud 'zeer'. Door de oorspronkelijk erg versnipperde perceelsconfiguratie en dito eigendomsstructuur is het gemeentebestuur vrij recent in het bezit gekomen van deze parking. Een ruimtelijk kwalitatieve invulling van dit gebied kwam slechts recent op gang omdat de beschikbare ruimte eerder te beperkt was. Doordat het gemeentebestuur doordacht alle opportuniteiten aangreep, konden talrijke aanpalende eigendommen aangekocht worden. Hierdoor kreeg de visie op een noodzakelijke ruimtelijke invulling een totaal andere dimensie.

Door het recent verdwijnen van de 'UNIC' is aan de overzijde van het projectgebied een bijkomende beschikbare ruimte vrijgekomen. Het is wenselijk dat deze ruimte of alleszins een deel ervan (straatwand langsheen de Hoogstraat) ook wordt opgenomen in het projectgebied.

- De fusiegolf van de bank- en verzekeringssector heeft ook z'n impact op de bestaande instellingen in Puurs. In die zin heeft de KBC zich ook gefocust op de hoek Palingstraat-Hoogstraat waar zij een grote oppervlakte in eigendom hebben verworven voor het herlokalisieren van al haar vroegere bankkantoren.

3. VISIE & CONCEPTEN

3.1. VISIE

De verschillende componenten van de visie zijn:

- Duurzaamheid is een kernbegrip voor nieuwe ontwikkelingen. Duurzaamheid wordt hier gezien in al zijn componenten en heeft een ecologische, economische en sociale peiler.
- Inspelen op bestaande kwaliteiten en eigenheden van Puurs. Als belangrijkste onderscheiden we: het labirintisch karakter, de openheid en tezelfdertijd compactheid van de kern.
- Nastreven van een kwalitatieve belevingswaarde, met voldoende stedenbouwkundige, architecturale en landschappelijke kwaliteit.
- Zoeken naar geïntegreerde oplossingen, waarbij verschillende problemen tegelijkertijd worden aangepakt. Functieverweving zal hierbij een belangrijk begrip zijn.
- Streven naar verdere ontplooiing van de collectieve ruimte. Deze is meer dan enkel openbare ruimte. Essentieel voor de collectieve ruimte is een trekker, een collectieve functie, die de potentiële dynamiek van het geheel uitmaakt. De collectieve ruimte bezit dan ook de potentie om een gebied ruimtelijk, functioneel, maar zeker ook mentaal te structureren en is een vertrekpunt voor de verdere kwalitatieve ontwikkeling van de hoofdkern.
- Concentratie van het dienstenaanbod hetgeen samengaat met de mogelijkheid tot ontwikkeling van collectieve ruimtes.

De ruimtelijke vertaling van de visie gebeurt in twee ruimtelijke concepten die niet los van elkaar functioneren, maar elkaar versterken. De ruimtelijke concepten zijn gebaseerd op de inzichten die verworven zijn in de ruimtelijke analyse van het projectgebied en zijn onmiddellijke omgeving. Op deze manier worden de 'systemen' van de ruimtelijke structuur bestendig en zo mogelijk versterkt als ordeningsprincipes van het ontwerpvoorstel. Samengevat kan men deze lezen als een 'DOUBLE FACE', het geheel wordt binnenstebuiten gekeerd, hetgeen het derde en integrerende conceptelement vormt.



3.2. RUIMTELIJKE CONCEPTEN

3.2.1. concept I: formeel netwerk

Uit het mobiliteitsplan komt het voorstel van de twee lussen naar voren. Om het doorgaand verkeer af te remmen en de dorpskern zo te ontlasten zijn de lussen opgevat als twee tracés met éénrichtingsverkeer. Enkel op het schakelvlak tussen de twee lussen is verkeer in twee richtingen mogelijk. Beide lussen hebben een ontsluitende functie:

Het linkergedeelte wordt opgebouwd door: Hof Ten Berglaan, de Hondsmarkt, Violetstraat, Palingstraat, Hoogstraat, Botermarkt, Begijnhofstraat. De belangrijkste functies die hierdoor ontsloten worden zijn ondermeer: cultureel centrum de Kollebloem, bibliotheek en gemeentehuis. Het rechtergedeelte wordt opgebouwd door: W. De Vochtstraat, Stationstraat, Hoogstraat. Belangrijkste functie in deze lus is het station.

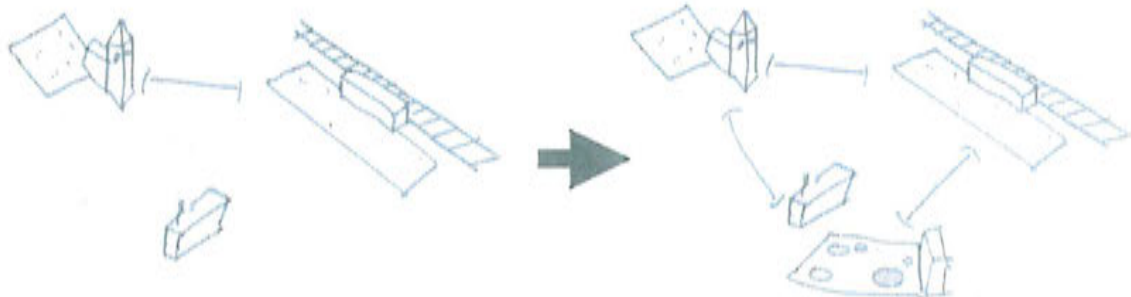
Het eigenlijke eerste concept wordt: **VERSTERKEN VAN HET FORMEEL NETWERK.**



[schema Masterplan: Aanleg van een 'centraal plein' (a) & 'havens' (b)]

Verbeteren ruimtelijke randvoorwaarden functies:

Het formeel netwerk vormt het 'publieke gezicht' van Puurs. Er wordt een ruimtelijke aaneenschakeling nagestreefd van 'centrale plekken' door de uitbouw van het 'embryonale netwerk'. Rond de havens, waardoor dit netwerk gematerialiseerd wordt, worden bestaande en nieuwe (kleinhandels)functies samengebracht. Ze hebben een structurerende werking van perceelsniveau tot de schaal van Puurs centrum. Een uniforme aanpak van de openbare ruimte en de aanleg straten en havens komt de overzichtelijkheid, veiligheid en ruimtelijke kwaliteit ten goede. Er worden bouwveloppen gecreëerd waar de kansen optimaal zijn om tot verweving van functies te komen en waarbinnen (commerciële) functies uitgebouwd kunnen worden. Het formeel netwerk wordt versterkt door het duidelijker uit te werken. Dit gebeurt enerzijds de openbare ruimte aan te pakken (aanleg straten en havens). Een ander onderdeel van de versterking gebeurt door een bouwveloppe te creëren waar invulling met 'functies' allerhande mogelijk is, waardoor het functioneel weefsel van Puurs verder kan uitgebouwd worden.

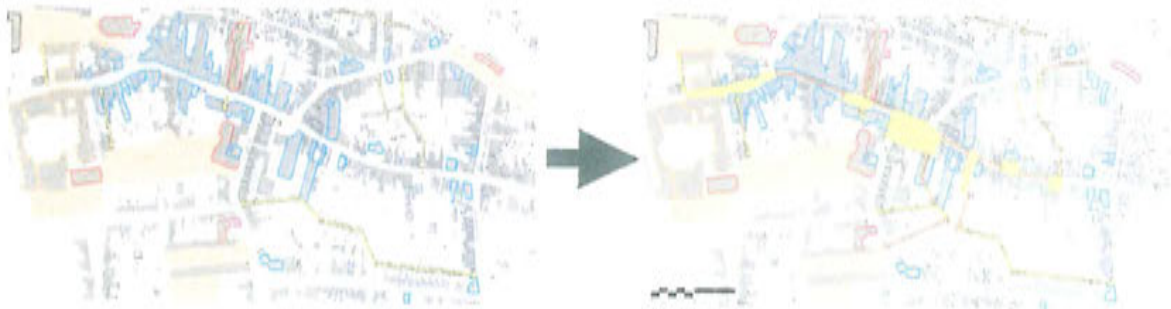


[schema: huidige toestand: gebrek aan samenhang openbare ruimtes]

[schema: gewenste toestand: netwerk van openbare ruimtes en trekkers]

3.2.2. concept II: zacht netwerk:

Puurs kent relatief veel (semi-)openbare ruimtes. De belangrijkste zijn: het kerkplein; het stationsplein; de open ruimte ten zuiden van het cultureel centrum; de Hondsmarkt; de omgeving van het woonproject Oude Brouwerij en OCMW en het kerkhof en de sportterreinen. De pleinen liggen van de hoofdstraat verwijderd, doch zijn ermee verbonden met typische, smalle doorsteken. Deze doorsteken functioneren voornamelijk op schaal van het bouwblok. We noemen deze doorsteken, samen met de openbare ruimtes het embryonale **ZACHT NETWERK**. Het tweede concept bestaat erin deze verder uit te werken in een volwaardig **ZACHT NETWERK**. Volgende actieprincipes geven aan hoe dit bewerkstelligd kan worden:



[schema Masterplan: uitbouwen & koppeling zacht netwerk]

vervolledigen en differentiëren zacht netwerk:

Verbeteren ruimtelijke randvoorwaarden wonen door het embryonaal aanwezig netwerk voor zacht verkeer verder uit te bouwen. Hierbij worden collectieve ruimtes gekoppeld aan 'trekkers'. Er wordt evenveel aandacht geschonken aan de informele openbare ruimte als aan de aanleg van park en zijn randen.

zacht verkeer inpluggen op formeel vervoersnetwerk:

Het station is zowat de belangrijkste trekker van Puurs, gezien het een knooppunt voor openbaar vervoer op regionale schaal is en aansluiting vindt met het lokale busvervoernetwerk. Belangrijk is ook dat voetgangers en fietsers ingeplugd worden op dit vervoersnetwerk. De schakelpunten in het 'zacht netwerk' worden gevormd door de havens. Havens als schakelpunten; Kerkwegel + doorsteken

Het zacht netwerk wordt uitgebouwd onder de vorm van een transformatie van de Kerkwegel met daaraan gekoppeld de uitwerking van een park, in de eerste plaats voor de bewoners van het bouwblok zelf. Toch wordt deze interventie gekaderd binnen het 'zacht netwerk' op schaal van Puurs centrum.

3.2.3. concept III: double face:

Het derde concept gaat enerzijds verder op de bestaande structuur en zal deze trachten te versterken en zal identiteit, 'gezicht' aan de binnenkant geven en een strakke rand plaatsen ten opzichte van de 'rommelige achterkanten'. De groene gordel rond Puurs wordt hernomen in het hart van het bouwblok.

De componenten van dit concept kunnen onderscheiden worden zijn:

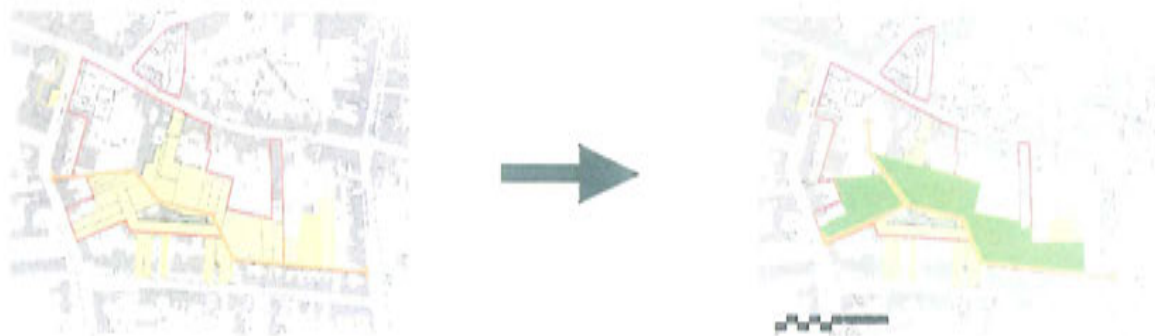
KERKWEGEL

- omgebogen en opgesplitst
- niet enkel verbindende functie maar ook verblijfsruimte
- structurerende werking bouwblok

GROENZONE

- groene ruimte voorzien (niveau bouwblok / niveau Puurs-centrum)
- openbreken naar deze onbebouwde percelen → DOORSTEKEN
- op strategische plaatsen binnentrekken 'dynamiek'.
- van de rand zicht bieden op binnengebied

→ linken van formeel netwerk en zacht netwerk: **DOUBLE FACE:**



[schema Masterplan: Zacht netwerk en groene long binnen het bouwblok]

Het bouwblok wordt als het ware binnenstebuiten gekeerd. Er wordt gezorgd voor een 'gezicht' aan de binnenkant. Daartoe worden randen voorzien. Deze kunnen zowel groene als gebouwde randen zijn. Een strakke rand wordt geplaatst ten opzichte van de 'rommelige achterkanten'. Evenveel aandacht gaat uit naar de aanpak van het binnengebied als naar de 'formele' zijde. Op strategische plaatsen wordt de 'dynamiek' binnenge trokken. Anderzijds zal naar buiten toe aangegeven zijn hetgeen zich aan de binnenzijde afspeelt. Concreet vormen punten, lijnen en vlakken de link. Verder zullen de voorgestelde interventies een gecumuleerde vertaling vormen van de drie types interventies, aangezien deze nooit volledig los van elkaar te stellen zijn.



4. TOETSING AAN MASTERPLAN

4.1. EVOLUTIE MASTERPLAN NAAR RUP

Tijdens de loop van het proces is het masterplan op enkele punten gewijzigd en is het RUP 'Dorpshart Hoogstraat' door nieuwe gegevens en onder de invloed van nieuwe inzichten geëvolueerd naar voorliggend document. Volgende elementen hebben een belangrijke invloed gehad op het RUP:

4.1.1. Verandering van verkeerscirculatie binnen KERN 21

Het lussensysteem met éénrichtingsverkeer, dat in het mobiliteitsplan was geïntroduceerd, werd door de uitwerking van het plan 'KERN 21' gewijzigd naar een deels dubbele richting (nl. de Palingsstraat) & een gedeeltelijke omkering van de richting in de Hoogstraat.



[schema: oorspronkelijke toestand:
lussensysteem enkele richting]

[schema: aangepaste toestand:
Hoogstraat & Palingsstraat]

Deze wijziging heeft enerzijds rechtstreeks invloed op de verkeersorganisatie op het centrale plein, waar het aantal kruisende bewegingen wordt verhoogt. Dit dient opgevangen te worden in de organisatie en inrichting van het plein.

Anderzijds heeft de invoering van de dubbele richting in de Palingsstraat, ertoe geleid dat de 'zone voor parkeren' (binnenin het bouwblok) rechtstreeks gekoppeld wordt aan de Hoogstraat en zo een betere bereikbaarheid krijgt. Hierbij is dan ook gekozen om op deze plek een 'zone voor ondergronds parkeren' toe te laten, waarbij een centrale verdeelparking enkele private parkings een gezamenlijke ontsluiting biedt.

4.1.2. Private projecten

De aanwezigheid van een aantal concrete private partners, heeft een belangrijke invloed gehad op de opmaak van het Masterplan. Ook bij de verdere uitwerking van het RUP heeft deze factor verder sturend gewerkt. Door het veelvuldig overleg tussen deze private partners en de Gemeente Puurs werden de randvoorwaarden verder verfijnt en uitgewerkt. Concreet zijn volgende transformaties van het Masterplan hiervan een gevolg:

- een betere bereikbaarheid van de nieuwe functies door;
 - o beslissing tot centralisatie parkeren in westelijke zone van het bouwblok en de introductie van een 'zone voor ondergronds parkeren' op deze plek,
 - o rechtstreekse bereikbaarheid van de paviljoenen vanuit de Eeuwfeesstraat via het oostelijk deel van de Kerkwegel,
- vernieuwde ruimtelijke organisatie van parkpaviljoenen wat een realisatie van deze zone op korte termijn realistischer maakt;

- verfijnen van de relatie tussen bebouwing aan de kerkwegel (zone BK1) en de bestaande bebouwing aan de Eeuwfeeststraat, wat zich vooral toont in de ruimtelijke koppeling van bestaande garages en nieuwe bebouwing;

4.1.3. Veranderingen in de concepten van de Openbare Ruimte

Zowel het formeel als het informeel netwerk is uitgewerkt en geëvolueerd gedurende het proces van uitwerking. Zo is de inplanting van de havens verder getoetst aan de mogelijkheden en zijn enkele ervan uiteindelijk weerhouden.

Ten opzichte van het masterplan is er ook een gedeeltelijke transformatie van het statuut van de Kerkwegel. Deze is van een zuivere ontsluitingsweg voor zacht verkeer aangevuld met een bijkomende ontsluitingsfunctie voor gemotoriseerd verkeer voor de paviljoenen.

4.1.4. Transformaties gestuurd door eigendomsstructuur

Een constante en belangrijke randvoorwaarde bij de uitwerking was de eigendomsstructuur en veranderingen hierin in de loop van het proces. Enerzijds hebben private eigendomsstructuren geleid tot bijsturingen van het RUP tov van het Masterplan.

Anderzijds heeft een actief gemeentelijk grondbeleid bijgedragen tot het sneller concretiseren van essentiële elementen uit het masterplan. Door deze actieve manier van werken wordt de stap tussen RUP en realisatie kleiner en evidenter.

4.2. INVULLINGSTOETS RUP

Vanuit de randvoorwaarden die geschetst zijn in deze toelichtingsnota werd in een eerste fase het masterplan opgemaakt en daaropvolgend vertaald in het RUP. Na de opstelling van het RUP werd een terugkoppeling van het grafisch plan van het RUP & stedenbouwkundige voorschriften gemaakt en in planvorm een invullingstoets opgetekend. Deze toont een mogelijke invulling van de bebouwing en de openbare ruimte binnen de grenzen en voorschriften van het RUP.

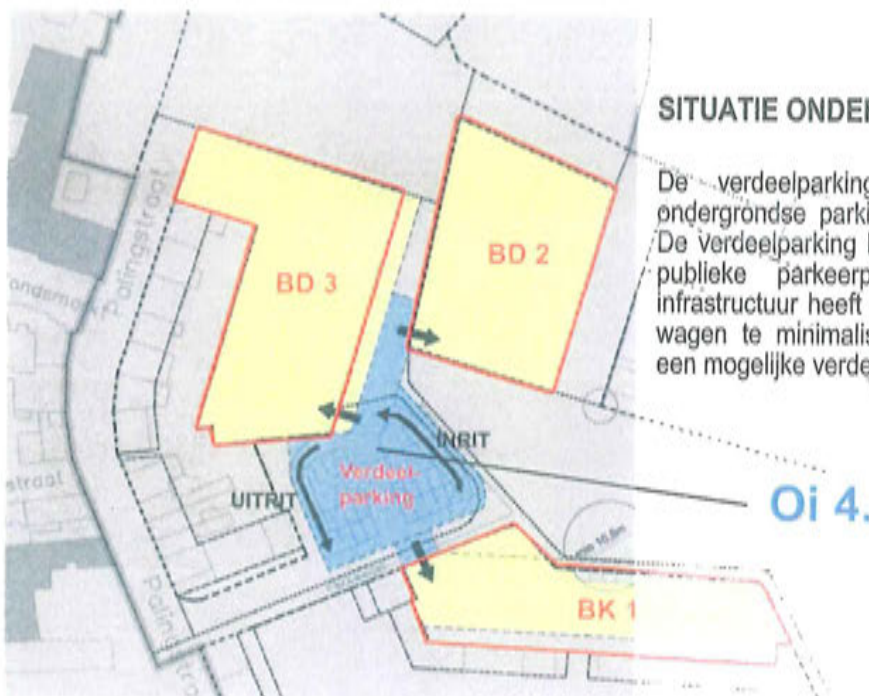
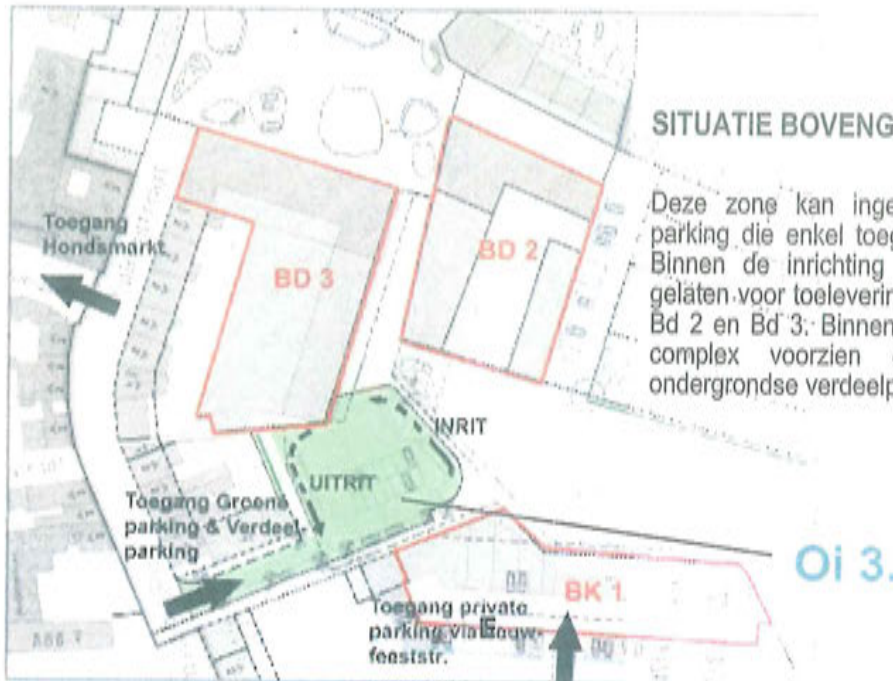
De voorbeeldinvulling heeft enerzijds het overleg met de verschillende actoren gevoed en is er anderzijds een resultaat van. Deze voorbeeldinvulling is echter enkel een toetsing en geen vaststaand eindbeeld. Het plan kan als voorbeeldinvulling van het gebied beschouwd worden.

5. BIJLAGEN

Bijlagen bij het dossier:

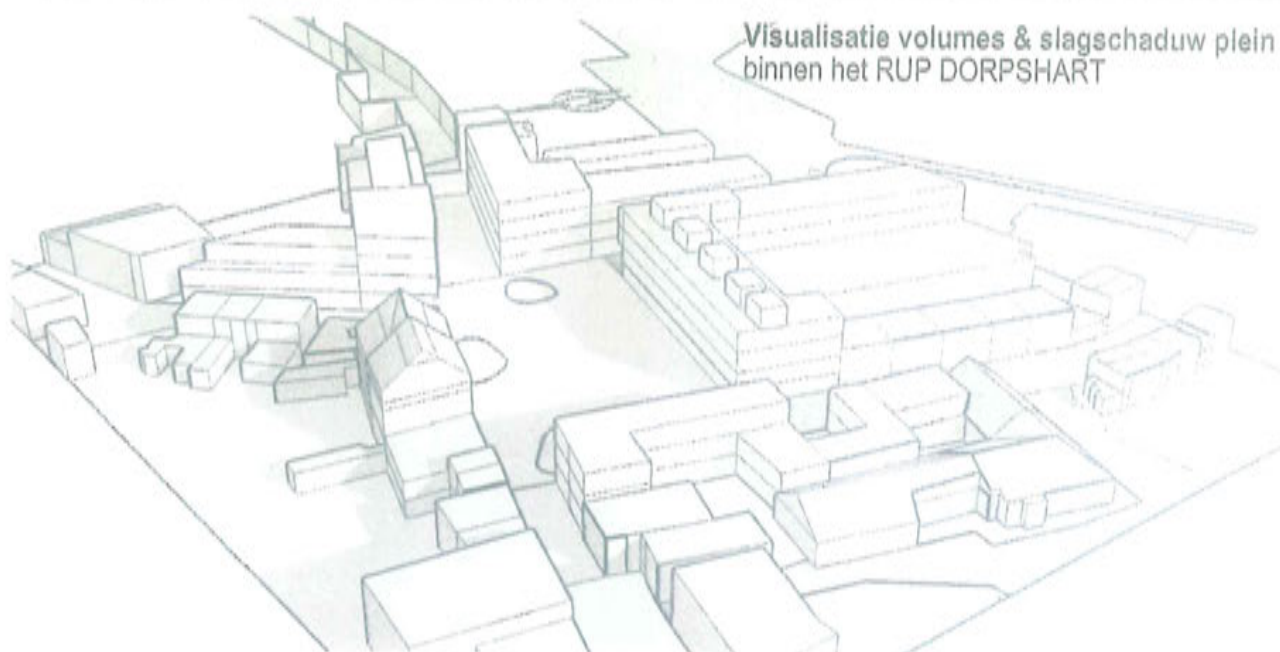
- Ondergrondse verdeelparking
- Volumestudie plein Dorpshart
- Uniforme rand binnengebied
- Gabarieten Hoogstraat
- toetsingsplan RUP
- procesverloop schema

TOELICHTING ZONE Oi 3 & ZONE Oi 4 ‘groene parking & ondergronds parkeren’

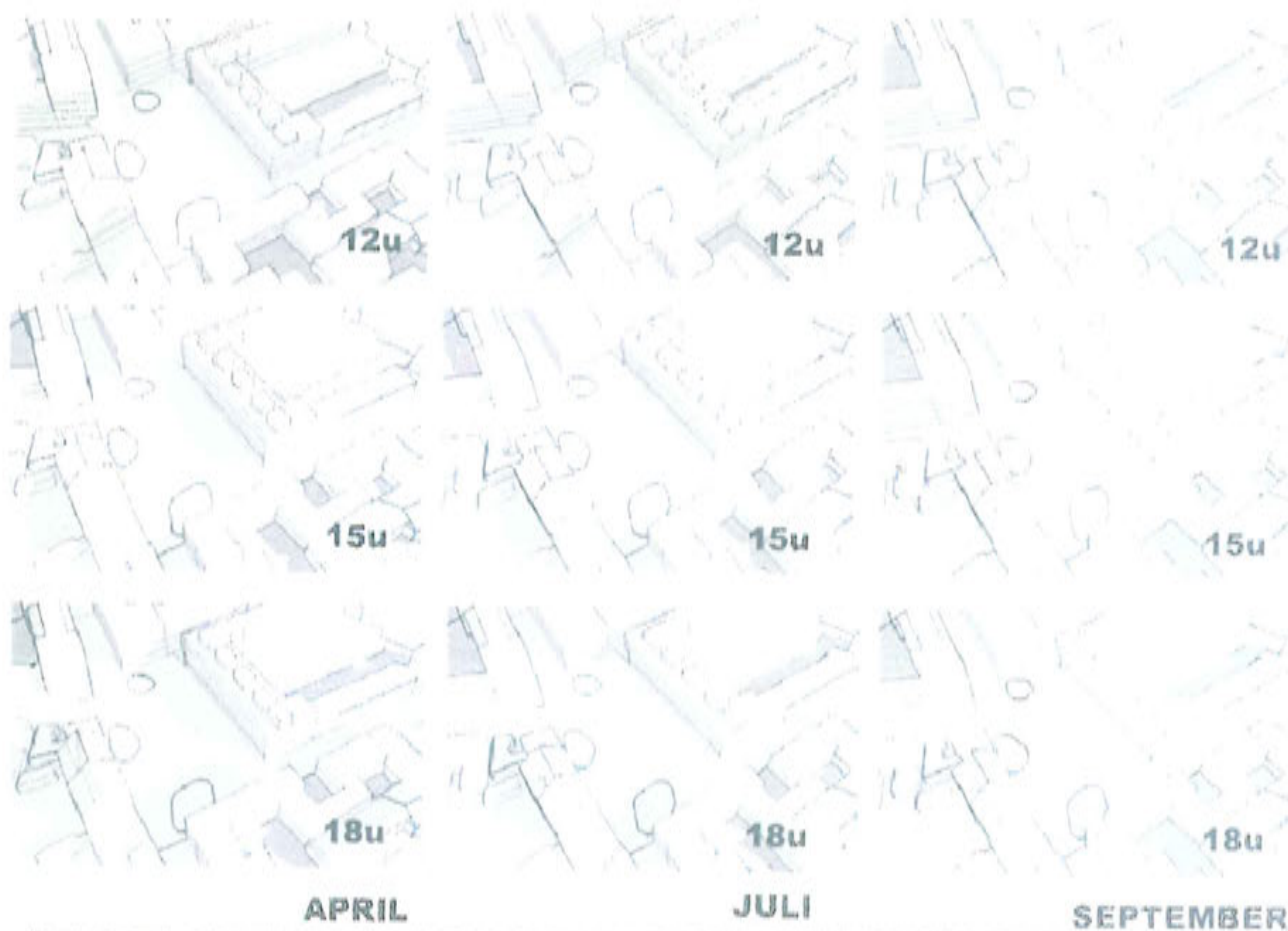


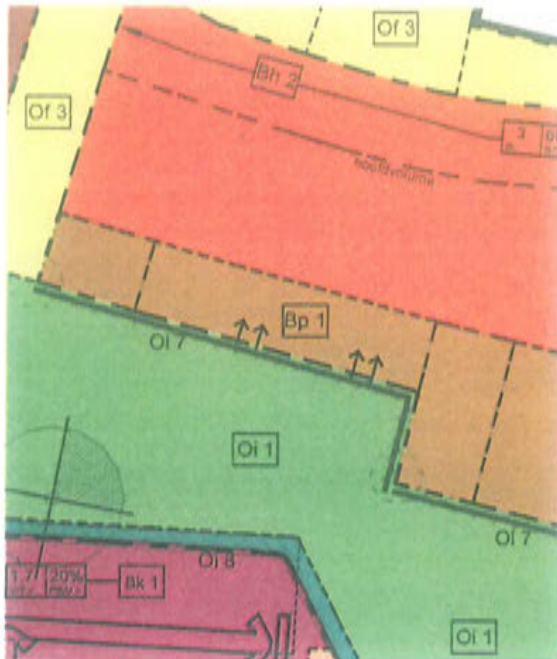


Bijlage 02 – 'Volumestudie Plein Dorpshart'



ORGANISATIE 'Plein Dorpshart' > Terrassen





TOELICHTING ZONE Oi 7

'Afscheiding tussen private percelen en binnengebied'

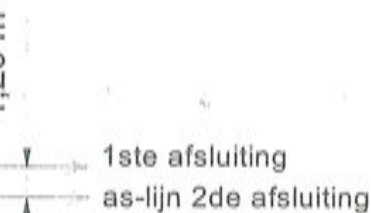
Kenmerkend voor Puurs is dat de openbare ruimte nooit een echte omsluiting heeft. Een chaotisch beeld van 'rommelige achterkanten' van de aangrenzende bebouwing en diverse vormen van perceelafsluitingen vormen nu de grens met de publieke ruimte. Het nieuwe park tracht een ommekeer te introduceren en daarmee een voorbeeldfunctie te vervullen. Er wordt gestreefd naar een uniforme behandeling van de scheiding tussen private en publieke ruimte.



Positionering uniforme afscheiding

Op de grens van het openbare domein met de private percelen wordt een eerste uniforme draadafsluiting voorzien door de gemeente. Toegangen worden overal op uniforme wijze (breedte, materiaal, ...) voorzien.

Een tweede afsluiting wordt parallel voorzien op het openbaar domein vóór de eerste afsluiting.



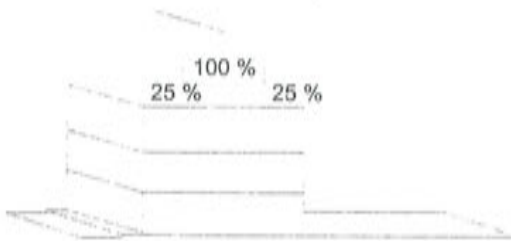
Op een as-op-as afstand van minimaal 3,20 m van de eerste afsluiting wordt een tweede afsluiting voorzien onder de vorm van een aanplanting / groenmassief. De vrije zone tussen beide afsluitingen dient als toegangsweg tot de private percelen en voor het onderhoud van de tweede afsluiting. De aanplanting gebeurt zo dat steeds een vrije loopruimte van 250cm behouden blijft. De onderhouds-hoogte van het groenmassief bedraagt uniform 1,80 m.



Bijlage 04 – ‘Gabarieten Hoogstraat’

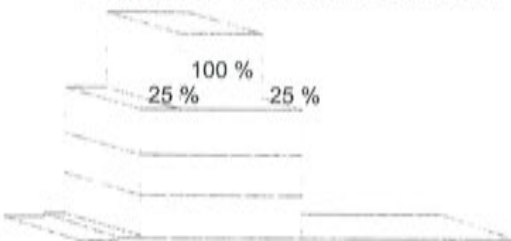
VOORBEELDINVULLINGEN

Toegepaste verdeling voorbeeld 1



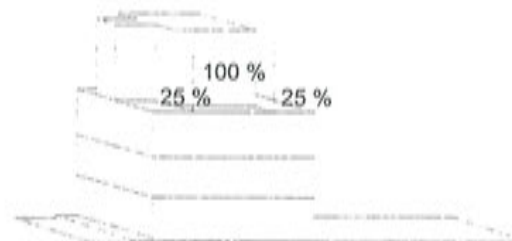
Een traditionele dakopbouw blijft mogelijk.

Toegepaste verdeling voorbeeld 2



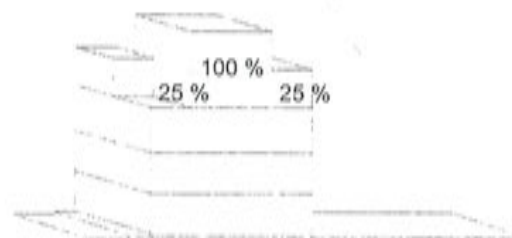
In vb2 is er gekozen om het centrale volume te bebouwen, dit betekent wel dat er geen volume meer overblijft voor de voorste en achterste zone.

Toegepaste verdeling voorbeeld 3



In vb3 wordt er iets van het centrale volume afgenomen om in de voorste zone te kunnen bouwen.

Toegepaste verdeling voorbeeld 4



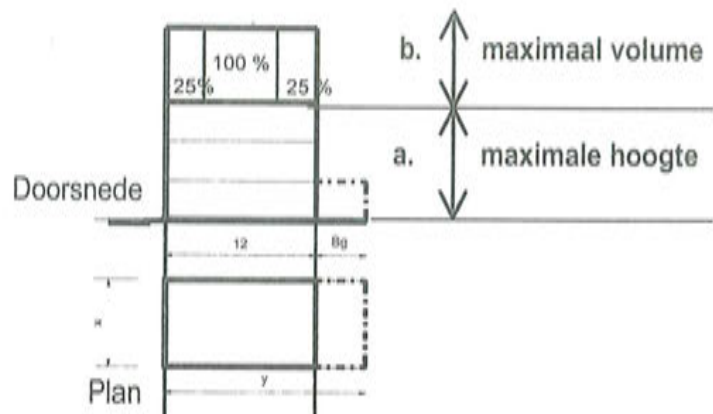
In vb4 wordt er iets van het centrale volume afgenomen om in de achterste zone te kunnen bouwen.

TOELICHTING ZONES Bh

‘Bebouwing Hoogstraat’

Het uitzicht binnen de Hoogstraat wordt momenteel bepaald door een grote afwisseling tussen de kroonlijsthoogtes, dakvormen, nokhoogtes, ...

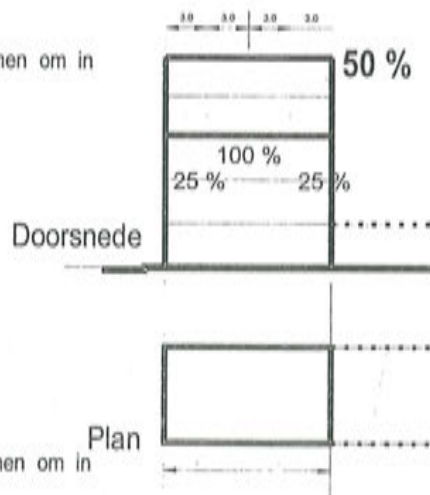
Om deze eigenheid van de Hoogstraat te bewaren wordt een flexibele richtlijn voorzien.



a. In de eerste plaats wordt er een maximale bouwhoogte voorgeschreven voor het onderste deel van de bebouwing. De gevellijn is de verplichte bouwlijn.

b. Voor het bovenste gedeelte wordt gewerkt met een maximale contour, waarbinnen een beperkt volume flexibel kan ingevuld worden binnen 3 deelzones.

Praktisch voorbeeld

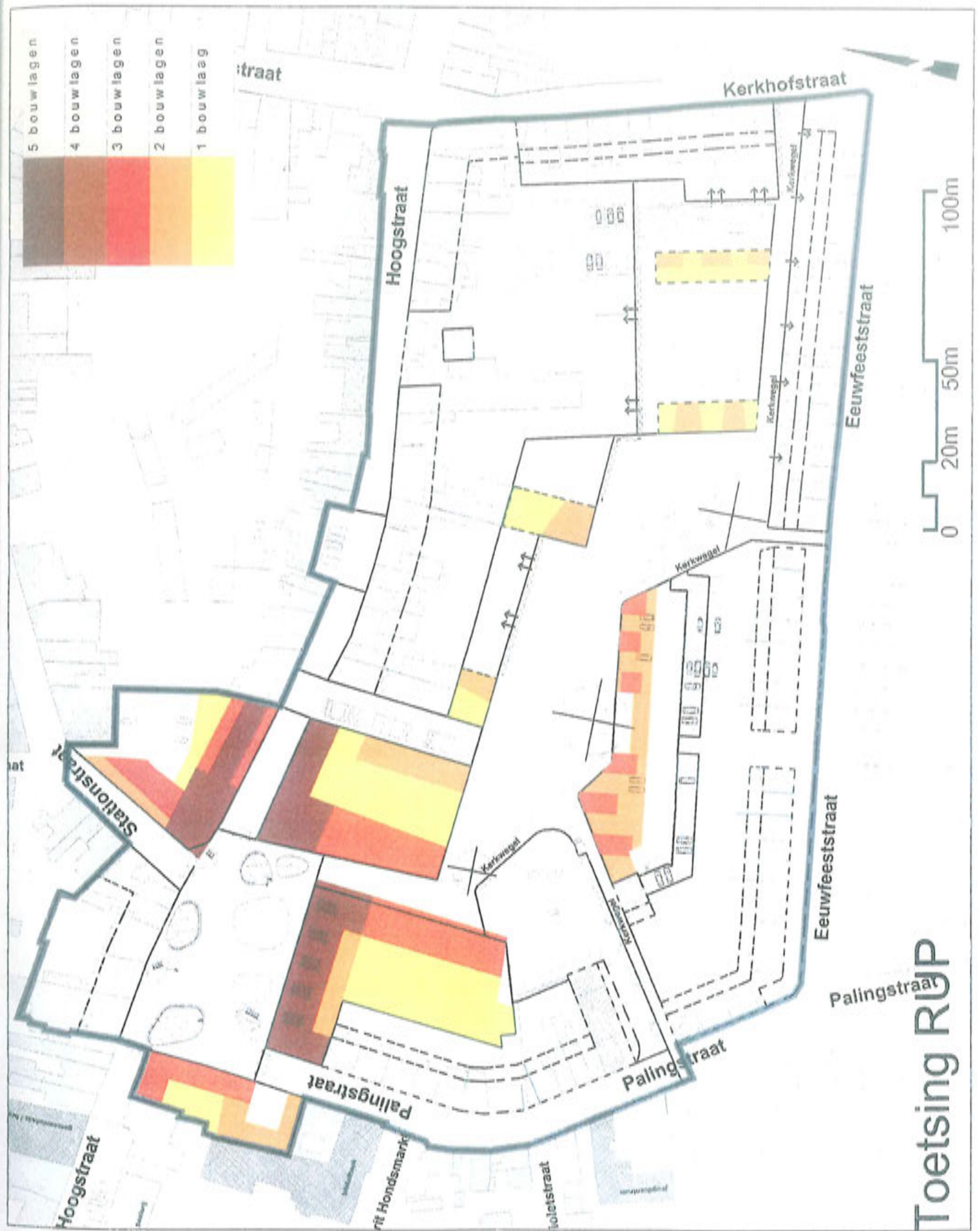


Het maximaal te bebouwen volume van het bovenste deel is 50%.

Maximaal 25% van de voorste en achterste zone mag bebouwd worden. Het middenste volume mag voor 100% ingevuld worden.

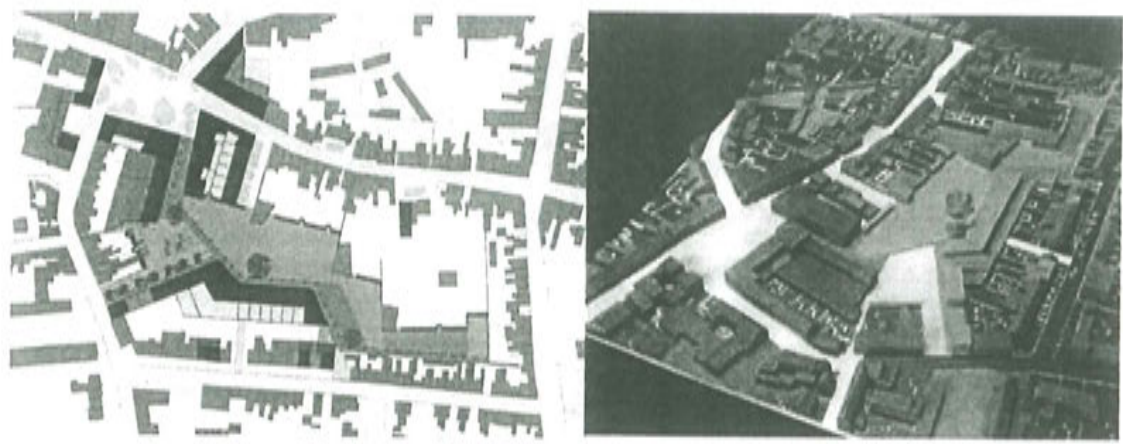
Voorbeelden 1-4 geven enkele mogelijke invullingen weer binnen dit gabariet.

- 5 bouwlagen
- 4 bouwlagen
- 3 bouwlagen
- 2 bouwlagen
- 1 bouwlaag

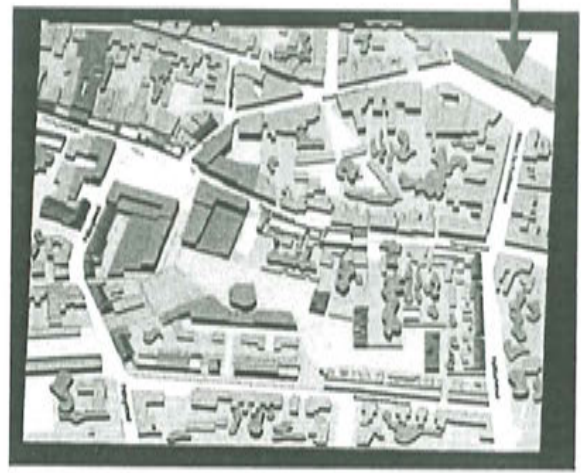
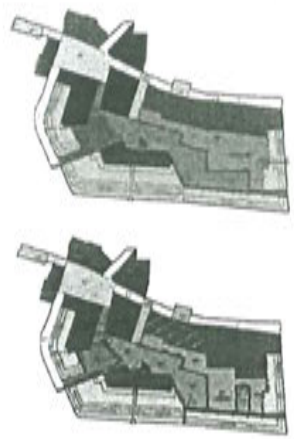


Toetsing RUP

Bijlage PROCESVERLOOP



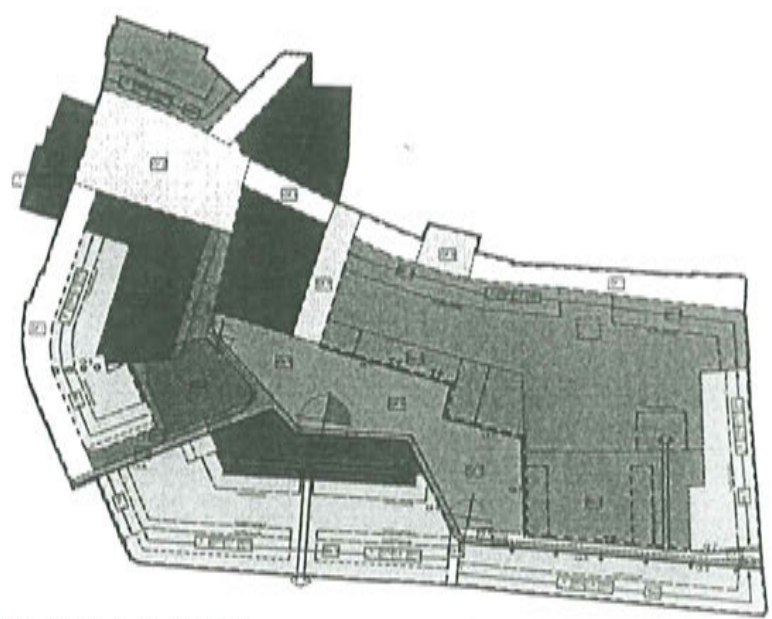
MASTERPLAN PUURS DORPSHART 05 / 2002



VOORONTWERPEN RUP 2004



UITWERKING - AANZET RUP 08 / 2003



VOORONTWERP RUP 08 / 2005