

HERZIENING BPA DORPSKOM LIPPELO

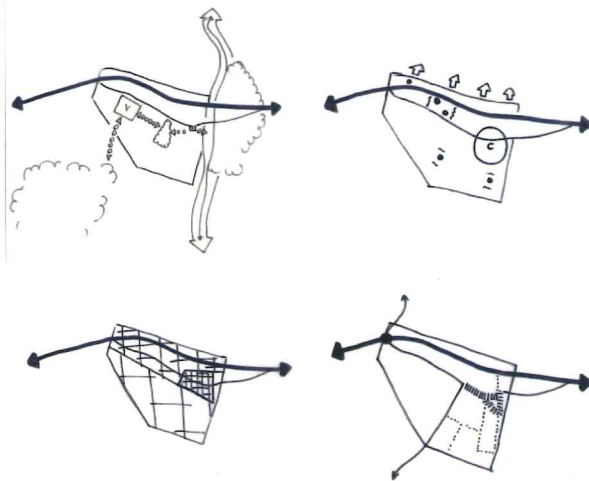
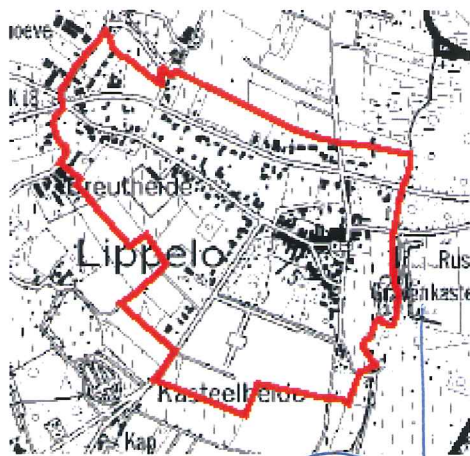


Livien Van der Loostraat 10
Tel.: 052/39 98 60 Fax: 052/34 06 65

GEMEENTE SINT-AMANDS Provincie Antwerpen

MEMORIE VAN TOELICHTING

december 2005



Ontwerper: Bart Broeckhove

ARCADIS Gedas nv
Clara Snellingsstraat 27
2100 ANTWERPEN - DEURNE
Tel.: (03)360 83 00
Fax: (03)360 83 01



ISO 9001 gecertificeerd voor:
Adviesverlening, studie en ontwerp van gebouwen, infrastructuur, milieu en ruimtelijke ordening

BTW BE 0426.682.709
RPR ANTWERPEN
ING 320.0687053.72



INHOUDSOPGAVE

DEEL 1: Opdrachtschrijving en probleemstelling.....	5
1. Doel van de opdracht.....	5
2. Situering van het plangebied	5
3. Probleemstelling en belangrijke aandachtspunten.....	5
3.1. KMO-zones.....	5
3.2. Meergezinswoningen	7
3.3. Voortuinstroken	7
3.4. Rooilijn Kasteeldreef	7
3.5. Visie op het centrum	7
3.6. Sportterrein	7
3.7. Parkgebied	8
3.8. Verduidelijken situatie van de hoeken.....	8
3.9. Streven naar eenduidige voorschriften	8
4. Plangebied en grenzen van het BPA	8
5. Planproces	8
DEEL 2: Planningscontext	9
1. Beleidsondersteunende studies	9
1.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV).....	9
1.2. Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen (RSPA)	9
1.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS).....	10
2. Juridisch-planologische context.....	10
2.1. Gewestplan	10
2.2. BPA en aangrenzende BPA's.....	11
2.3. Goedgekeurde verkavelingen.....	11
2.4. Goedgekeurde rooilijnen.....	12
2.5. Beschermd monumenten en dorpsgezichten	12
2.6. Leegstaande of verwaarloosde gebouwen.....	12
2.7. Overtredingen	12
2.8. Milieuvergunningen klasse 1 of 2	12
DEEL 3: Ruimtelijke context.....	13
3. Beschrijving van het plangebied.....	13
4. Deelgebieden.....	15



5. Knelpunten en bedreigingen – waarden en potenties.....	18
DEEL 4: Visie	21
1. Opzet en krachtlijnen van het BPA.....	21
DEEL 5: Watertoets	27
DEEL 6: Verder uitwerking van een aantal deelconcepten	29
1. Scenario's voor de voorzieningenbundel in het centrum.....	29
2. herstructurering van de sportzone	31
DEEL 7: omgevingsrapport.....	33
DEEL 8: Vertaling naar voorschriften	35
1. Belangrijkste zones en verschillende t.o.v. het huidig BPA.....	35
2. Verfijning t.o.v. het gewestplan	36
3. Opheffing bestaande verkavelingen.....	36
4. Bestaande (waterstof- en pijpleidingen) leidingen ter hoogte van de Lippelose beek...	37

LIJST MET KAARTEN

Kaart 1: situering op macroniveau	5
Kaart 2: situering binnen de gemeente	5
Kaart 3: luchtfoto	5
Kaart 4: Problemen of aandachtspunten van het BPA.....	8
Kaart 5: Uittreksel uit het gewestplan.....	10
Kaart 6: Bestaand BPA	11
Kaart 7: Overstromingsgebieden	13
Kaart 8: Biologische waarderingskaart	13

DEEL 1: OPDRACHTOMSCHRIJVING EN PROBLEEMSTELLING

1. DOEL VAN DE OPDRACHT

De gemeente Sint-Amands heeft op 22/09/2003 beslist tot het gunnen van de opdracht 'herziening van het BPA Lippelo' aan het studiebureau ARCADIS Gedas. De opdracht bestaat uit het opstellen van een wijziging van het BPA 'Dorpskom Lippelo'. Het BPA 'Lippelo' werd op 20/06/1974 goedgekeurd bij koninklijk besluit. Op 14/09/1988 werd vervolgens het BPA 'Dorpskom Lippelo' tot wijziging van het vorige goedgekeurd. De wijziging die de gemeente nu wenst door te voeren, bestaat uit het herbekijken van het volledige BPA 'Dorpskom Lippelo', met aanpassing van de bestemmingen en de voorschriften die achterhaald zijn.

Deze opdracht werd uitgeschreven met als basisdoelstelling het probleem van de rooilijn van Lippelo Dorp en de Kasteeldreef op te lossen, in functie van de aanleg van een voetpad. Dit werd verder uitgebreid met andere acute op te lossen problemen en vragen naar een gewijzigde visie op centrum, sportterrein,... In hoofdstuk 3 worden de belangrijkste aandachtspunten opgenomen.

2. SITUERING VAN HET PLANGEBIED

Lippelo is een kleine kern, gelegen in het zuidoosten van de gemeente Sint-Amands. Deze kern is in het noorden begrensd door de vrij drukke verkeersas N17, die de verbinding vormt tussen Dendermonde en Mechelen. In het oosten wordt de kern begrensd door de Lippelosebeek, gekenmerkt door een vrij bosachtige omgeving. Gans de kern wordt als het ware omringd door een bosgordel met enkele kasteelparken, zoals het kasteel Hof te Melis, en het Gravenkasteel.

Kaart 1: situering op macroniveau

Kaart 2: situering binnen de gemeente

Kaart 3: luchtfoto

3. PROBLEEMSTELLING EN BELANGRIJKE AANDACHTSPUNTEN

Dit BPA heeft tot doel oplossingen te geven voor concrete en relevante problemen en andere elementen op te nemen:

3.1. KMO-zones

Het BPA omvat 4 KMO-zones, waarbij de voorschriften dienen geactualiseerd te worden aan de huidige noden op voorwaarde dat zij verenigbaar zijn met de algemene principes van de ruimtelijke ordening:

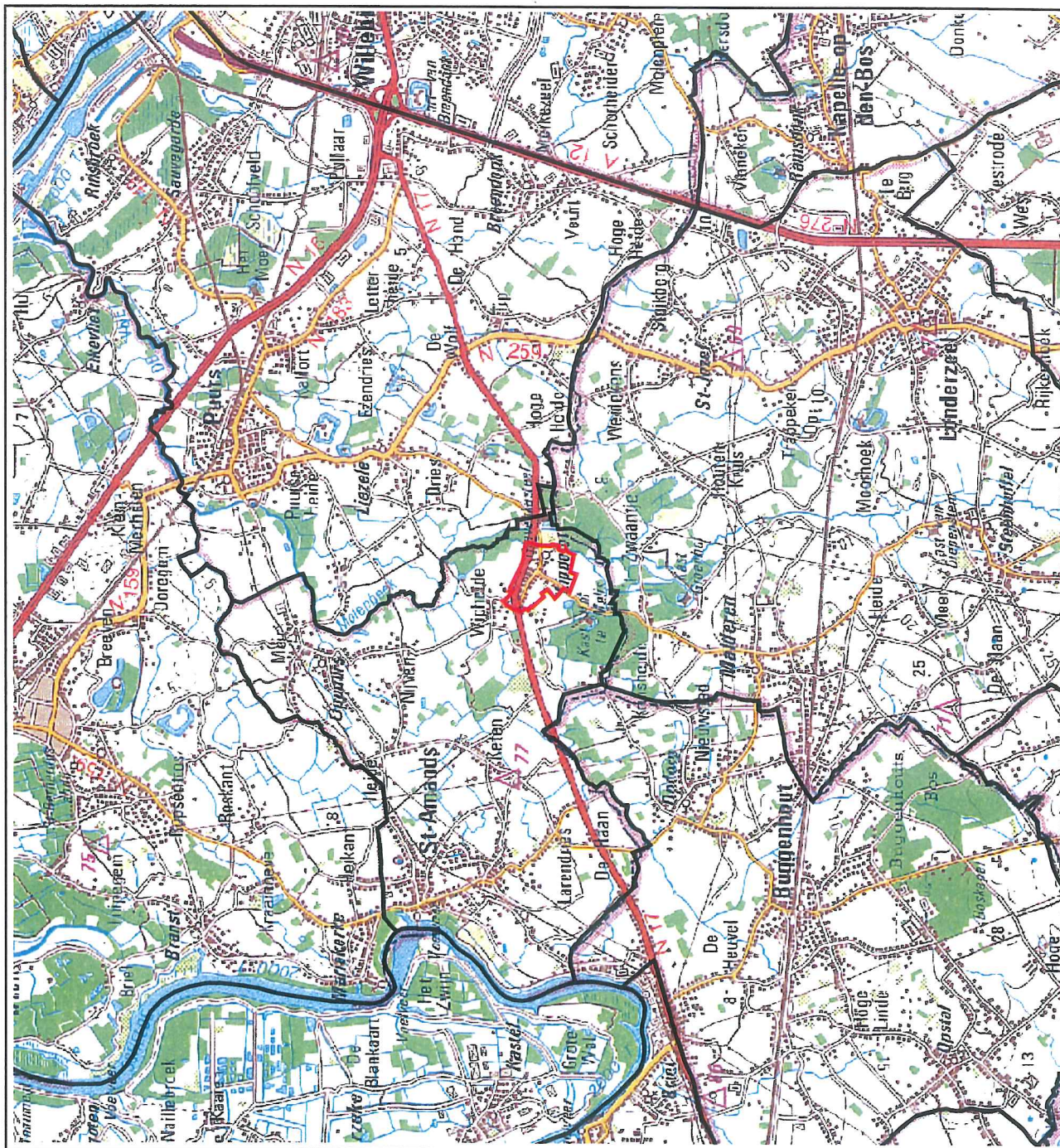
- BVBA Winckelmans vleeshandel
- garage Waumans
- BVBA Veja- verkoop van sanitair



- garage De Boeck
- bloemzaak Vleminckx

Om de concrete noden van deze bedrijven te kennen, werd een enquête opgesteld. Via het gemeentebestuur werd de enquête verspreid. Dit leverde volgende resultaten op:

Bedrijf	ligging	BPA	Per.	problemen / gewenste uitbreiding	impact op de omgeving
garage De Boeck - BVBA De Boeck-Venneman	het bedrijf is gelegen langs de Provinciale Weg opp. bedrijfsterrein ca. 2800m ² opp. gebouwen ca. 900m ²	gelegen in gebied voor KMO en ambachtelijke bedrijven met aanduiding van bouwvrije stroken	6	- op ter mijn wil het bedrijf op de eigen terreinen uitbreiden met ca. 1000m² bedrijfsterreinen en ca. 500m² bedrijfsgebouwen - op het huidige BPA is een smalle zone aangeduid voor bouwvrije stroken, waardoor het bestaande bedrijf maar deels naar achteren kan uitbreiden - het bedrijf wenst het aanpalend terrein op te kopen voor bijkomende parking. Vandaag staan de auto's gestald op de aanpalende grasvlakte	- een typisch garagebedrijf gelegen langs de belangrijke as Dendermonder-Mechelen - impact op de omgeving is beperkt - wanordelijke indruk door het plaatsen van de auto's op aanpalende grasvlakte - geen hinder gekend bij omwonenden
BVBA Veja – sanitair verkoop en plaatsing	gelegen langs Provinciale Weg-Lippelodorp opp. bedrijfsterrein 2715m ² opp. bedrijfsgebouw 1206m ²	deels gelegen in gebied voor KMO en ambachtelijke bedrijven met aanduiding van bouwvrije stroken deels gelegen in zone voor vrijstaande bebouwing en zone voor binnenplaatsen en tuinen	5	- het bedrijf wenst op korte termijn uit te breiden op het bestaande terrein met 700m² bedrijfsterrein en met 314m² gebouwen - uitbreiding in zone voor vrijstaande bebouwing en bouwvrije stroken - op lange termijn wordt nabestemming wonen gevraagd - aanpalend perceel is deels een ander bedrijf Winckelmans en een oude woning met nogal een diepe woning, waardoor het eventueel samen bekijken van de beide bedrijven in gedrang wordt gebracht	- gelegen langs de goed ontsloten Provinciale Weg - impact van de gebouwen zijn te verenigen met de omgeving door het lage karakter van de gebouwen - geen hinder gekend bij omwonenden
BVBA Winckelmans vleesgroot handel	gelegen langs Lippelodorp, naast BVBA Veja opp. bedrijfsterrein 887m ² opp. bedrijfsgebouwen: 300m ²	gelegen in gebied voor KMO en ambachtelijke bedrijven met aanduiding van bouwvrije stroken	6	- het bedrijf wenst op korte termijn uit te breiden op bestaande terrein met 100m² bedrijfsterrein en 180m² bedrijfsgebouwen - door diepe achtertuin van naastliggend perceel heeft bestaand perceel een vrij ongewone configuratie met beperkte uitbreidingsmogelijkheden - op lange termijn wordt nabestemming wonen gevraagd	- gelegen langs de lokale ontsluitingsweg van het dorp Lippelo naast het bedrijf Veja - geen hinder gekend bij omwonenden
BVBA Bloemen Vleminckx	gelegen langs de Kasteeldreef opp. bedrijfsterrein 29 000 m ² opp. bedrijfsgebouwen 1500m ²	gelegen in zone voor vrijstaande bebouwing en zone voor binnenplaatsen en tuinen	3	- het bedrijf ligt zonevreed en wenst een regularisatie aan te vragen binnen deze procedure – start 1937 (nu derde generatie) - wenst geen verdere uitbreidingen	- gelegen in gebied gekenmerkt door open bebouwing - geen hinder gekend bij omwonenden
BVBA Ben Waumans - garage	gelegen langs de Broekstraat opp. bedrijfsterrein 1000m ² opp. bedrijfsgebouw 340m ²	gelegen in gebied voor KMO en ambachtelijke bedrijven met aanduiding van bouwvrije stroken	1	het bedrijf wenst op korte tot lange termijn te verdwijnen en vraagt nabestemming wonen	- gelegen in het centrum van het dorp - nogal vrij naar achter gelegen



Legende:

BPA-grens

BPA DORPSKOM LIPPELO

Kaart 1: situering op macroniveau

Bront: OC - GIS Viaanderen
NGI - Topografische kaart

Projectwv.: Mieke Paelinck
Ontwerper: Christel Vannoppen
februari 2005
Projectnr.: 07/3936
3936-kr-013A.apr



Legende:

□ BPA-grens

BPA DORPSKOM LIPPELO

Kaart 3: luchtfoto



Bron: OC - GIS Vlaanderen
NGI - Topografische kaart

Projectw.: Mieke Paelinck
Ontwerper: Christel Vannoppen
februari 2005
Projectnr.: 07/3936
3936-krt-013A-apr

zonder schaal





3.2. Meergezinswoningen

Vandaag worden enkel meergezinswoningen toegelaten in de zone voor aaneengesloten bebouwing. Recent is er de vraag gekomen naar de mogelijkheid tot meergezinswoningen op de hoek van Lippelo-dorp en Kasteeldreef. Het bestaand volume (kleinschalige meergezinswoningen) dient wel als basis genomen te worden. Het mag niet de bedoeling zijn dat de bestaande woningen vormelijk veranderen in appartementen.

Daarnaast komt in de gemeente steeds meer de vraag om in bestaande woningen 2 woonegelegenheden toe te laten. Voorbeeld: een kind trekt in bij de ouders, een ouder trekt in bij een kind, de bestaande woning is te groot en van de bovenverdieping kan een appartement worden gemaakt,.... Deze aanvragen dienen steeds conform het huidige BPA geweigerd te worden, alhoewel dit geen enkele ruimtelijke impact heeft. Nagegaan wordt in welke mate dit kan vertaald worden in de voorschriften, onder de voorwaarde dat het bestaand volume als basis wordt genomen.

3.3. Voortuinstraken

Over de ganse kern en meer specifiek in de centrumzone aan de kerk liggen verschillende woningen en constructies in de zone voor voortuinstraken, die als tuin dient te worden aangelegd. Dit zal nader worden bekeken en enkel indien relevant zal een zone voor voortuinstraken nog gehanteerd worden. In de overige gevallen wordt deze opsplitsing in typische straken niet meer toegepast. Een afweging ten opzichte van de omgeving is noodzakelijk.

3.4. Rooilijn Kasteeldreef

Deze dient gecorrigeerd te worden gezien de voorziene breedte niet overeenstemt met de rooilijnbreedte vermeld op het bestaande BPA waardoor het voetpad niet kan gerealiseerd worden.

3.5. Visie op het centrum

In functie van het zoeken naar een meer kwalitatief stedenbouwkundig concept wordt de zone rond het centrum iets meer ontwerpmatig uitgewerkt. Hierbij wordt de vraag naar seniorenwoningen, het creëren van een binnenplein, het voorzien van ravotruimte,... allemaal mee opgenomen. Gestreefd wordt naar een kwalitatief en duurzaam stedenbouwkundig concept.

3.6. Sportterrein

Doel hierbij is te beantwoorden aan de bestaande uitbreidingsbehoeften. Volgende elementen kwamen hierbij aan bod: het bestaande sportterrein wil uitbreiden met een voetbalterrein. Bedoeling is tevens om de tennisterreinen en de chalets (in bouwperceel) te herlokaliseren naar de sportterreinen. Nagegaan wordt in welke richting deze uitbreiding het best gebeurt. De eigenaar van aanpalende landbouwzones is echter niet bereid om te verkopen. Een eventuele onteigeningsprocedure om daar een voetbalterrein te creëren is een mogelijke denkpiste. In eerste instantie zal echter de behoefte duidelijk nagegaan worden of zal onderzocht worden in welke mate een beter ruimtegebruik op de huidige terreinen kan gerealiseerd worden. Aanpalend aan de zone wordt nagegaan in welke mate de landbouwzone achter de boerderij



kan ingenomen worden voor de tennisterreinen. Ook wordt onderzocht in welke mate de doorgang naast het bedrijf Vleminckx kan geoptimaliseerd worden,... Kortom een totaalvisie over het sportterrein zal voorafgaan aan de concrete uitwerking.

3.7. Parkgebied

Ooit is de vraag gesteld om het waardevolle parkgebied te ontwikkelen voor woningen. Vandaag wordt deze denkpiste achterwege gelaten.

3.8. Verduidelijken situatie van de hoeken

Provincialeweg-Lippelodorp en Lippelodorp-Breutheide zijn conform de huidige voorschriften onduidelijk door de opsplitsing in verschillende stroken: bouwvrije voortuinstrook, strook voor open bebouwing en tuinen. In functie van het creëren van een poorteffect op deze hoek, dienen de nieuwe bouwvoorschriften het poorteffect te versterken.

3.9. Streven naar eenduidige voorschriften

Er is nood aan een meer flexibele invulling van de voorschriften.

Kaart 4: Problemen of aandachtspunten van het BPA

4. PLANGEBIED EN GRENZEN VAN HET BPA

Als uitgangspunt wordt de grens van het huidig BPA genomen en wordt deze logischerwijze aangepast indien aanpalende bebouwing, aanpalende zones ook een andere bestemming nemen. Voorwaarde is wel dat deze rechtstreeks aanpalen aan het bestaande BPA.

5. PLANPROCES

Het planproces van het BPA is als volgt verlopen:

- Startvergadering op 13/11/2003
- opmaak van een projectnota met vermelding van programma van eisen: bespreking op 19/12/2003
- opmaak van probleemstelling/schetsontwerp met eerste conceptmatige oplossingen vanuit algemene doelstellingen en principes en hoofdlijnen van stedenbouwkundige voorschriften: bespreking op 19/2/2004
- opmaak van een voorontwerp voortgaand op het schetsontwerp en de opmerkingen van het college van burgemeester en schepenen: bespreking op 16/12/2004
- aanpassen voorontwerp na bespreking in college van burgemeester en schepenen op 2/3/2005
- toelichting op GECORO op 15/2/2005
- plenaire vergadering op 24/3/2005
- opmaak ontwerp en bespreking op 2/6/2005



Legende

-  verweefbaarheid KMO-zones in de kern
-  vraag tot meergezinswoningen
-  problemen met voortuinstroken
-  nood aan voortuinstroken?
-  herstructurering en uitbreiding sportterrein
-  behoud van parkgebied
-  rooilijn Kasteeldreef
-  verduidelijken mogelijkheden hoek Provinciale Weg
-  aanduiden van centrumgebied

BPA DORPSKOM LIPPELO

Kaart 4: problemen of aandachtspunten van het BPA

Bron: www.gisvlaanderen.be

Projectwv.: Mieke Paelinck
 Ontwerper: Christel Vannoppen
 februari 2005
 Projectnr.: 07/3936
 3936-krt-023A.cdr
 zonder schaal



DEEL 2: PLANNINGSCONTEXT

1. BELEIDSONDERSTEUNENDE STUDIES**1.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)¹**

Het BPA zal mede verantwoord worden t.o.v. de beleidslijnen van het RSV.

Sint-Amands is hierin geselecteerd als een buitengebiedgemeente.

De doelstellingen voor buitengebiedgemeenten zijn:

- dynamische en duurzame ontwikkeling zonder het functioneren van de structuurbepalende functies van het buitengebied aan te tasten;
- bundeling van de ontwikkeling in de kernen en de verdere versnippering van de open ruimte vermijden. Streven naar een dichtheid van 15 wo./ha. en geen groei meer in linten of verspreide bebouwing;
- versterking van de functies die van oudsher de open ruimte houden (landbouw, bos, natuur);
- bereiken gebiedsgerichte kwaliteit;
- afstemming ruimtelijke ordening-milieubeleid;
- streven naar een buffering van de natuurfunctie t.o.v. eraan grenzende functies;
- de natuurlijke structuur is de ruggengraat voor de verdere ontwikkeling.

1.2. Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen (RSPA)²

Het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen werd op 10 juni 2001 definitief goedgekeurd door de minister. Het is een beleidsdocument dat richtinggevend en deels bindend is voor de Deputatie, haar administratie en alle onder de provincie ressorterende instellingen, en voor de gemeentelijke overheid.

Het provinciaal structuurplan gaat voor het vastleggen van haar gewenste ruimtelijke structuur uit van volgende twee principes:

- vier hoofdruimten als uiting voor diversiteit;
- vijf deelstructuren als invalshoek voor samenhang.

Met betrekking tot de vijf deelstructuren zijn volgende elementen relevant voor het BPA:

- Natuurlijke structuur: De Vliet en de Molenbeek zijn geselecteerd als natuurverbinding van bovenlokaal belang. De Lippelsebeek is een zijbeek van de Molenbeek
- Nederzettingsstructuur: Lippelo is niet geselecteerd als kern. Enkel woongebieden volgens het gewestplan kunnen aangesneden worden
- Agrarische structuur: De regio behoort tot het deelgebied waar de landbouw behoort tot een waardevol landschap. Het beleid is gericht op het behoud van de typische landschappelijke structuur met mogelijkheden voor agrarische verbreding
- Toeristisch-recreatieve structuur: Lippelo behoort tot een toeristisch-recreatief rustgebied met een beleid gericht op passieve recreatie

¹ Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, 1997

² Provincie Antwerpen, Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan, juni 2001



- Lijninfrastructuur: De N17 is geselecteerd als secundaire weg type 1

1.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS)

1.3.1. Ontwerp structuurplan

Het ontwerp van structuurplan wordt in februari 2005 voorlopig aanvaard door de gemeenteraad.

In dit document wordt eveneens een gewenste ruimtelijke structuur voor de landelijke kern Lippelo aangeduid, met volgende aandachtspunten:

- Versterken van de identiteit van de kern met het behoud van bestaande handelsfuncties, opwaarderen van gemeenschapsvoorzieningen via een optimale verweving van jeugdlokalen, bejaardenwoningen en dorpshuis
- Streven naar een kwalitatieve ruimtelijke aansluiting van het sportcentrum bij de kern en – waar nodig en mogelijk - sportvelden anders oriënteren en bestemmingswijzigingen doorvoeren
- Voorzien van informele spelmogelijkheden tussen de verkavelingen
- Het markeren van de doortocht van de N17 met in het westen het mogelijks voorzien van een creatie van een rond punt en een visuele versterking van de natuurlijke elementen met de versterking van de Vlietvallei in het oosten

Deze visie zal als uitgangspunt gelden voor het BPA.

Specifiek werd in het bindend gedeelte de opmaak van het BPA Lippelo als een te finaliseren actie opgenomen, waarin minimaal volgende elementen aan bod zullen komen:

- De inpassing van de kern in de omliggende bosomgeving
- De bedrijvigheid in en rond de kern
- De harmonie en samenhang van de bebouwing in de kern
- De speelruimten voor jongeren
- De inpassing van het sportcentrum bij de kern en ten opzichte van de bosomgeving

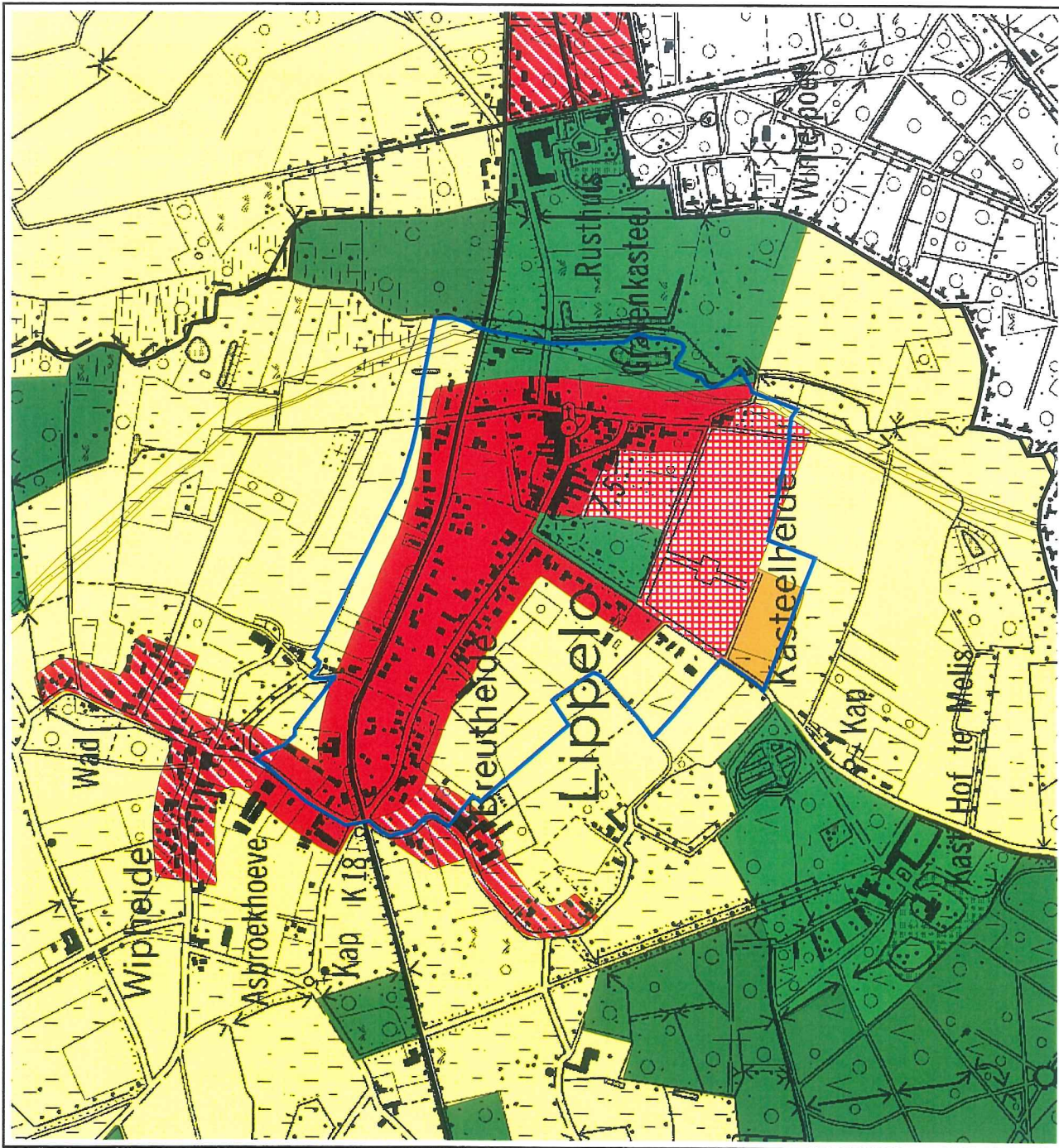
2. JURIDISCH-PLANOLOGISCHE CONTEXT

2.1. Gewestplan

Kaart 5: Uittreksel uit het gewestplan

Het plangebied is gelegen in het gewestplan Mechelen (K.B. 28/12/1972).

In functie van de aanleg van een waterstofleiding, naast bestaande leidingen, werd dit gewestplan op M.B. van 10/2/1999 gedeeltelijk gewijzigd op grondgebieden van de gemeenten Bonheiden, Bornem, Lier, Mechelen, Puurs en Sint-Amands. Gelegen langs de Lippelose beek liggen een aantal leidingen (waterstofleiding en een pijpleiding). Conform het KB van 21 september 1988, betreffende de voorschriften en de verplichtingen van raadpleging en informatie bij het uitvoeren van werken in de nabijheid van installaties van vervoer van gasachtige en andere producten door middel van leidingen, worden de betrokken eigenaars als tevens het desbetreffend gemeentebestuur onmiddellijk in kennis gesteld van de betrokken werkzaamheden.



Legende:

- BPA-grens
- woongebieden
- woongebieden met landelijk karakter
- woonpark
- woonuitbreidingsgebieden
- gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen
- en openbaar nut
- dienstverleningsgebieden
- recreatiegebieden
- groengebieden
- bosgebieden
- agrarische gebieden
- landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
- agrarische gebieden met ecologisch belang
- industriegebieden
- reservagegebieden voor industriële uitbreiding (industriële-ambachtelijk)
- ambachtelijke bedrijven en kmo's
- ontginningsgebieden

BPA DORPSKOM LIPPELO

Kaart 5: uittreksel gewestplan



Bron: OC - GIS Vlaanderen
NGI - Topografische kaart
AROHM - Gewestplan Antwerpen

Projectw.: Mieke Paelinck
Ontwerper: Christel Vannoppen
februari 2005
Projectnr.: 07/3936
3936-krt-013A.apr





2.2. BPA en aangrenzende BPA's

Kaart 6: Bestaand BPA

Het eerste BPA 'Lippelo' werd op 20/06/1974 goedgekeurd bij koninklijk besluit. Op 14/09/1988 werd vervolgens het BPA 'Dorpskom Lippelo' tot wijziging van het vorige goedgekeurd.

Er zijn geen andere aanpalende BPA's.

2.3. Goedgekeurde verkavelingen

Het gemeentebestuur voert een systematisch opheffing door van alle verkavelingen binnen BPA's. Op die manier komt men binnen het BPA tot gelijkvormige voorschriften waar de werkbaarheid vereenvoudigt en meer duidelijkheid schept bij de burger.

Onderstaande tabel toont de bestaande verkavelingen:

In toepassing van art. 41 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22/10/1996 worden alle verkavelingen binnen de grenzen van dit BPA vernietigd.		
PERCEELNR.	VERKAVELING	DATUM GOEDK.
172K	114/159	6-9-00
173M, 173K, 173L	069/009	26-11-68
83M, 84K, 85V, 85W, 85Y, 85Z	069/003	26-9-64
84L, 84N, 84P, 85A2	069/011 069/012 069/012(1)	23-05-1969 05-04-1971 23-05-1990
88L, 88P	069/005 069/005(1)	11-06-1966 13-04-1972
182Z, 182Y, 183/02F	069/004	23-7-65
182B2, 182A2	069/004(1)	25-4-70
146X2, 146W2	114/135	10-2-93
146M2, 146L2, 146V2, 146T2	114/094 114/094(1) 114/094(2) 114/094(3)	28-05-1984 27-04-1988 27-03-1990 11-12-1991
84M, 83 M3	114/071	24-01-79
92X2, 92Z2, 92A3	069/010	21-2-68
143W, 143C2, 143D2, 143Y, 143Z	069/013 069/013(1)	03-03-1975 13-02-1985
144C	069/008	23-05-69
144T, 144Z	069/008(1)	8-8-69
140E, 140F	069/011 069/011(1)	29-09-1967 18-01-1973
127B	114/105	21-1-87
237T, 237S	114/092	29-6-83



239V, 239W, 239X, 239Y	114/076	10-10-79
239S, 239T	114/082	16-4-80
206E, 244E, 244F, 244G, 244H, 244K, 243C, 243D, 243E, 243F, 243G, 100A, 245G, 245M, 245F, 246C, 246D, 246E, 246F, 246G, 246H, 246K, 246L, 247B, 247C, 247E, 247F, 247G, 247H	114/101	9-4-86

2.4. Goedgekeurde rooilijnen

Binnen het plangebied bestaat één goedgekeurd rooilijnplan (10/5/1988), met name van de Provinciale weg. Deze rooilijn is 20m breed.

2.5. Beschermd monumenten en dorpsgezichten

De Sint Stefaankerk is aangeduid als een beschermd monument

2.6. Leegstaande of verwaarloosde gebouwen

geen

2.7. Overtredingen

geen

2.8. Milieuvergunningen klasse 1 of 2

Volgende activiteiten in het plangebied hebben een milieuvergunning,

- Ben Waumans BVBA, tot 2010
- BVBA De Boeck Venneman, Provinciale Weg 51, tot 2014
- Winckelmans BVBA, tot 2010



BPA DORPSKOM LIPPELO

Kaart 6: bestaand BPA

Bron: www.gisvlaanderen.be

Projectwv.: Mieke Paeljnick
Ontwerper: Christel Vannoppen
februari 2005
Projectnr.: 07/3936
3936-kr-022A.cdr
zonder schaal



DEEL 3: RUIMTELIJKE CONTEXT

3. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED**Ruimtelijke kenmerken**

Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Provincialeweg N17 met een bebouwingspatroon van voornamelijk open bebouwing, met name woningen verweven met enkele functies, gericht op de goede ontsluiting en bereikbaarheid.

Het centrum van de kern, te bereiken via een parallel gelegen straat aan de Provincialeweg Lippelodorp en de kleinere straten Doelstraat en Broekstraat, kent een meer gesloten karakter met kleinere percelen, geconcentreerd rond de kern. Dit centrum wordt in het oosten omringd door de Lippelose beek en vormt een vrij harde grens. De onmiddellijke omgeving van de Lippelose beek kent een vrij groen karakter en is zo goed als onbebouwd. De kaart van de overstromingsgebieden geeft ook aan dat de directe omgeving kan getroffen worden door de natuurlijke overstromingen. Bepaalde kleinere delen geven zelfs aan dat zij in het recente verleden reeds overstroomd zijn.

Kaart 7: Overstromingsgebieden

In het westen heeft er zich in het verleden een lint gevormd langs Lippelodorp van vnl. woningen, gericht op de verbinding tussen de kern en de N17. Te midden van dit lint ligt het gemeentelijk sportterrein met 2 voetbalterreinen, 1 wipschietterrein met 2 staande wippen en een basketbalveld.

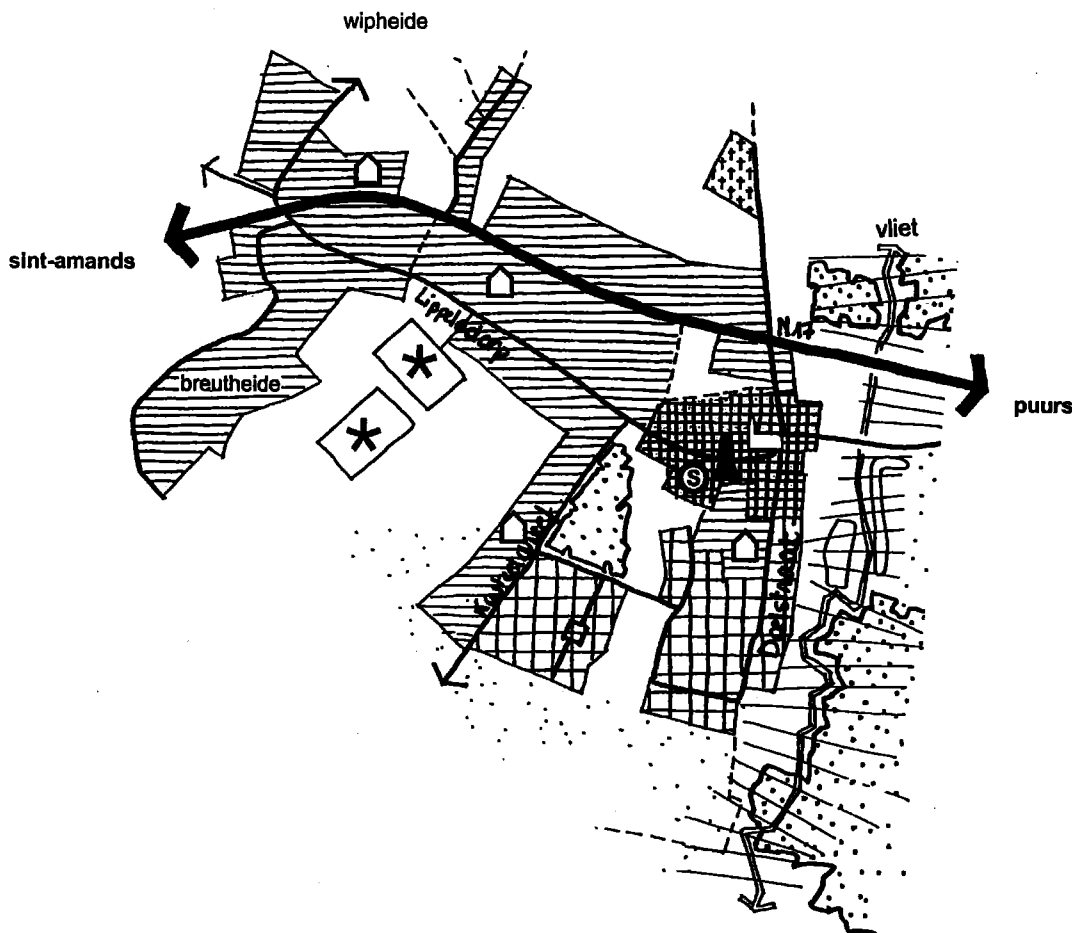
Ook in het zuiden is de kern uitgedeid met een grote verkaveling (van 1974) met open en halfopen bebouwing en recentere verkavelingen langs de Koningsvelden en de Broekstraat, gekenmerkt door een open lintbebouwing. Structuurbepalend in de kern is het private parkgebied met een villa. Dit gebied is buiten de omgeving van de Lippelose beek het enige gebied binnen de kern met waardevolle biologische kenmerken. Het is vooral ten zuiden van het gebied waar grote waardevolle bosgehelen liggen.

Kaart 8: Biologische waarderingskaart

Samengevat zijn volgende structureren kenmerkend voor de bestaande ruimtelijke structuur van Lippelo:

- Het kleine verdichte centrumgebied met de
 - Kerk als baken
 - De school
 - Het administratief centrum, dorps huis en jeugdbewegingen,
- De dorpskern met verlinting langs de N17, Lippelodorp, Kasteeldreef en verschillende verkavelingen in het zuiden van de kern
- Het groene parkgebied
- De bovenlokale verbinding van de N17 (Provinciale Weg) met verlinting ten noorden van de kern
- De voetbalterreinen langs Lippelodorp
- De 5 bedrijven verweven in de woonomgeving

- Nabijheid van de Vliet (Lippelsebeek) ten oosten van de kern



Figuur 1: Bestaande ruimtelijke structuur van de kern

Functionele kenmerken

De kern Lippelo is een vrij kleine kern in de gemeente met een beperkt aantal functies.

In het oude centrum zijn een aantal buurtfuncties geconcentreerd zoals kleinhandel en ook de openbare voorzieningen als het gemeentehuis, het parochiecentrum, jeugdverenigingen en een school.

Om reden van een goede zichtlocatie gepaard met een goede bereikbaarheid bevinden zich een aantal andere functies zoals KMO-bedrijven (het garagebedrijf De Boeck, het sanitairbedrijf Veja, de vleesgroothandel Winckelmans) langs de Provincialeweg en langs Lippelodorp. Ook de sportvoorzieningen (2 voetbalvelden, een wipheide en kantine) zijn samen gelegen langs Lippelodorp.

Verspreid over de dorpskom zitten nog enkele bedrijven verweven met woningen zoals de garage Waumans, de bloemenzaak Vleminckx.

Legende:

-  BPA-grens
-  ROG 2003
-  NOG Benedenschelde

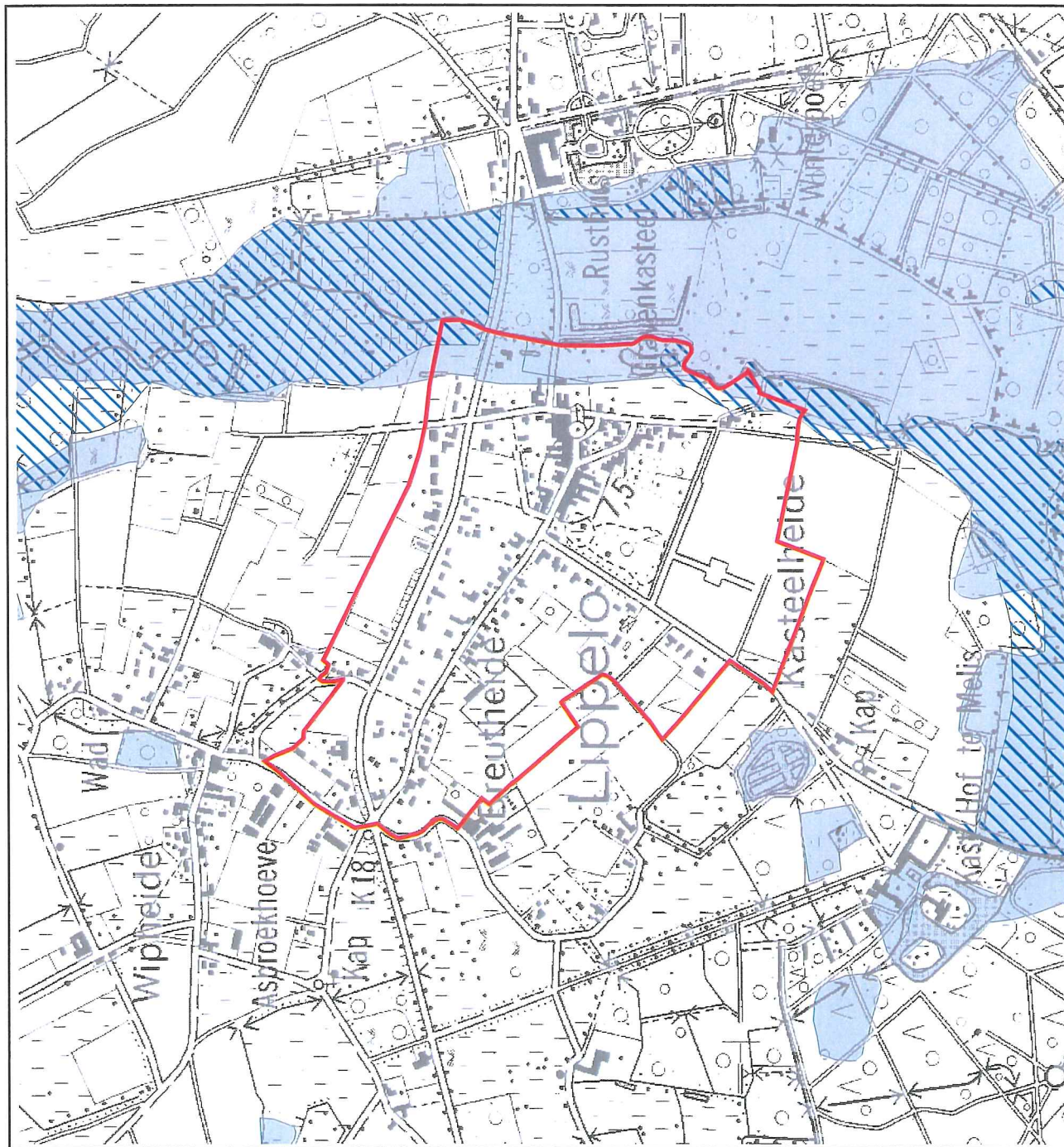
BPA DORPSKOM LIPPELO

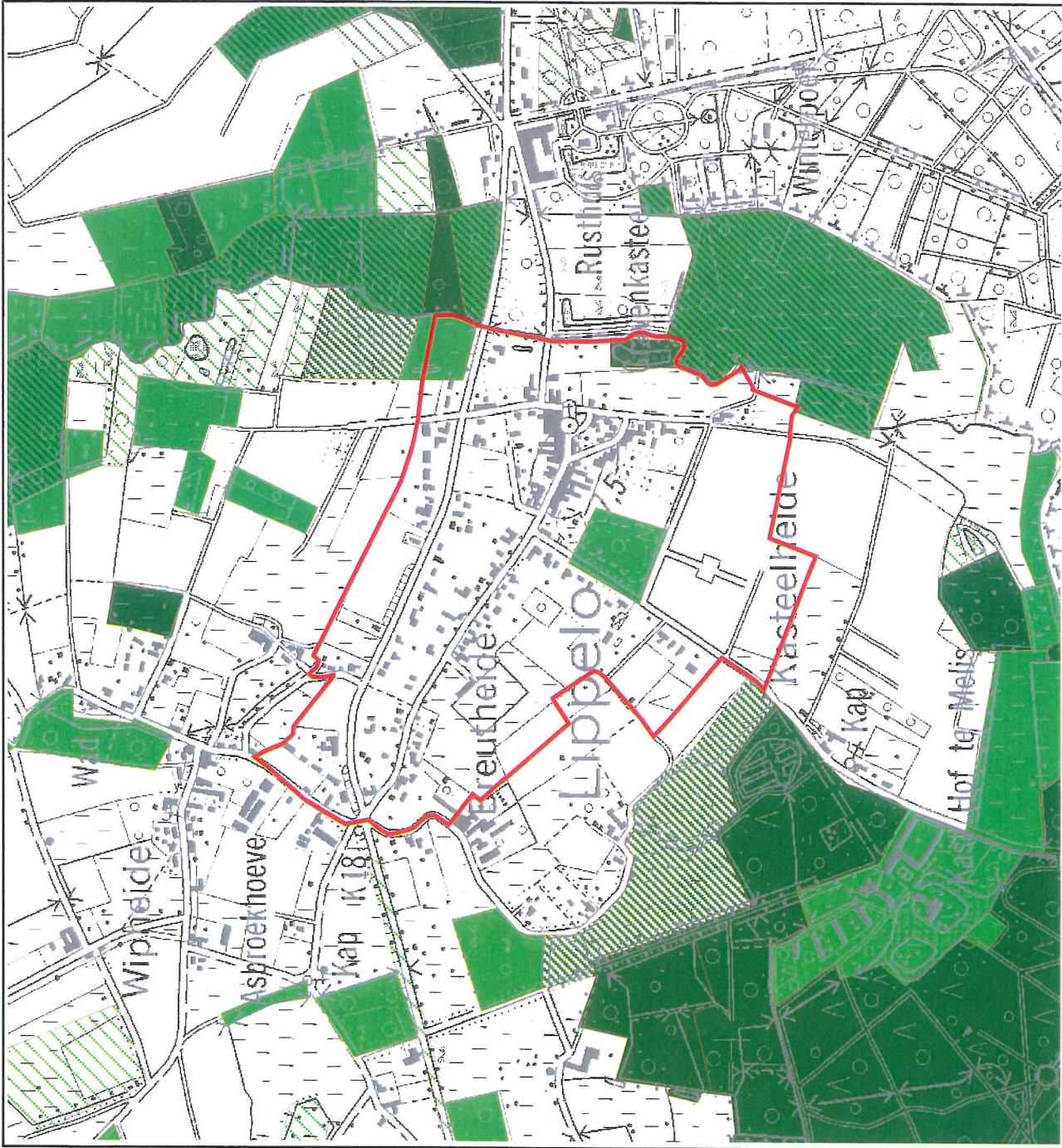
Kaart 7: overstroomingsgebieden



Bron: OC - GIS Vlaanderen
NGI - Topografische kaart

Projectwv.: Mieke Paelinck
Ontwerper: Christel Vannoppen
februari 2005
Projectnr.: 07/3936
3936-kr-013A.apr





Legende:

- BPA-grens
- biologisch zeer waardevol
- biologisch waardevol
- complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen

BPA DORPSKOM LIPPELO Kaart 8: biologische waarderingskaart

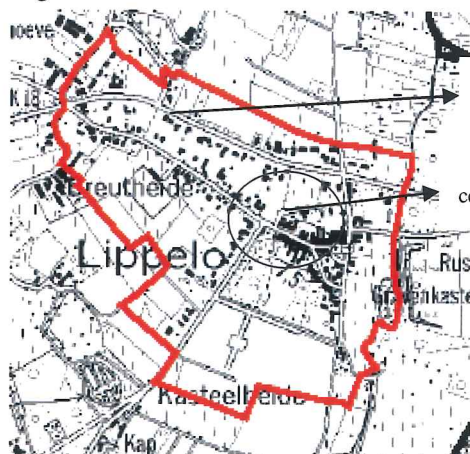
Bron: OC - GIS Vlaanderen
NGI - Topografische kaart

Projectbw.: Mieke Paelinck
Ontwerper: Christel Vannoppen
februari 2005
Projectnr.: 07/3936
3936-kr-013A.apr



4. DEELGEBIEDEN

Uit bovenstaande ruimtelijk-functionele analyse kan de kern Lippelo opgesplitst worden in volgende deelzones:



- Provincialeweg
- het centrum
- het overig gebied met Lippelodorp, Kasteeldreef, Broekstraat en Koningsvelden

Provincialeweg



breed openbaar domein



breed straatprofiel



functie garage De Boeck



kruising met Lippelosebeek

bebouwing/straatbeeld/openbaar domein

breed straatprofiel (2 rijwegen) met voetpad/fietspad/parkeerstrook
open bebouwing met een duidelijke voortuinstrook

Functionies en voorzieningen

garagebedrijf De Boeck

Groen

De Lippelose beek kruist de N17 en kenmerkt zich door een vrij smalle strook met bomenrijen. Voor de rest is het groen langs de Provincialeweg beperkt tot het groen van de tuinen van de huizen. Het aantal niet bebouwde percelen is beperkt.

Centrum



zicht op de kerk vanuit Broekstraat



parking ten zuiden van de kern



Lippelodorp met parallel de lange zijgevel van de kerk



splitsing Doelstraat-Lippelodorp



Parochiecentrum met de Broekstraat (pleinstraat)



Broekstraat achter het parochiecentrum



zicht op de gemeenschapsvoorzieningen (Vreugdegalm, dorps huis, ...) ter hoogte van de Lippelodorp



school en stuk van parochiaal centrum

bebouwing/straatbeeld/openbaar domein

hoofdzakelijk gesloten bebouwing van meestal 2 bouwlagen geconcentreerd rond de kerk en de aanpalende openbare ruimte.

Langs Lippelodorp één appartement.

Het openbaar domein buiten de straat is enkel en alleen gericht op parkeren. De bebouwing sluit zo dicht mogelijk aan de bestrating, met een minimale ruimte voor voetgangers.

Functionies en voorzieningen

Gemeenschapsvoorzieningen: parochiecentrum, school, jeugdverenigingen, andere culturele verenigingen,....

Beperkt aantal buurtvoorzieningen: bankinstelling, café,....

Groen

Het centrum wordt gekenmerkt door een vrij dichte bebouwing met een grijs openbaar domein. Het groen ontbreekt grotendeels

Overig gebied met Lippelodorp, Kasteeldreef, Broekstraat en Koningsvelden



bebouwing/straatbeeld/openbaar domein

hoofdzakelijk open en halfopen bebouwing (veel verkavelingen) met meestal een voortuinstrook

- Broekstraat: straat met aan beide kanten smalle groene zone afgewisseld met parkeerplaatsen en voetpad
- Kasteeldreef: straat met smal voetpad aan 1 kant en parkeerstrook en fietspad aan de andere kant
- Lippelodorp: straat met aan beide kanten parkeerstrook met groenelementen

Funcities en voorzieningen

sportterrein, en kleine ambachtelijke bedrijven

Groen

Bij de (her)aanleg van de straten, Kasteeldreef, Lippelodorp zijn voldoende groenelementen aangebracht.

Het kasteelbos langs Lippelodorp is eveneens een structuurbepalend groenelement in de kern.



Broekstraat ten zuiden van het centrum



Kasteeldreef richting Londerzeel met in het westen het parkgebied



Kasteeldreef richting centrum met zicht op parkgebied



sportterrein Lippelodorp

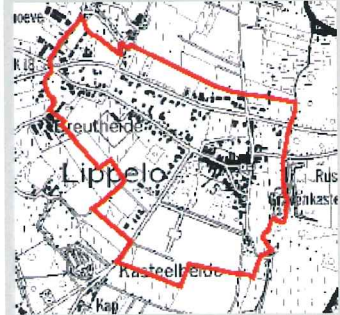


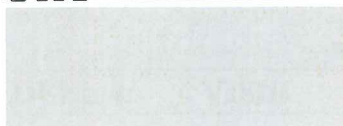
Lippelodorp richting centrum



Lippelodorp richting centrum

5. KNELPUNTEN EN BEDREIGINGEN – WAARDEN EN POTENTIES

Deelgebied	Knelpunten en bedreigingen	Waarden en potenties
 PROVINCIALEWEG	Bebouwing/straatbeeld/openbaar domein ▪ Onduidelijke situatie op de hoeken tussen Provincialeweg-Lippelodorp en Lippelodorp-Breutheide Functies/voorzieningen ▪ buffering van bestaande functie De Boeck ten opzichte van de omgeving Groen	Bebouwing/straatbeeld/openbaar domein ▪ open karakter blijft behouden met voornamelijk open bebouwing en aanwezigheid van voortuinstroken (waardoor de woningen eerder achterin gelegen zijn) ▪ vrij groene inrichting van de bestaande woningen langs de Lippelse Beek Functies/voorzieningen ▪ beperkt aantal functies - geen indruk van lint van baanwinkels Groen ▪ Lippelse beek duidelijk merkbaar in het landschap
 CENTRUM	Bebouwing/straatbeeld/openbaar domein ▪ onduidelijk stratenpatroon vermindert aantrekkelijkheid van het gebied (verschillende straatbreedtes, materiaalgebruik,...) ▪ geen duidelijke herkenning van het centrum in de dorpskern ▪ vrij onduidelijke inrichting van het plein tussen Lippelodorp en Broekstraat – vooral gericht op parkeren ▪ ouder gebouwenpatrimonium ▪ binnengebied tussen Broekstraat/Doelstraat/ Lippelodorp niet duidelijk afgesloten van het straatbeeld wat onduidelijk is ▪ geen mogelijkheden voor appartementen in het centrum ▪ problemen met voortuinstroken Functies/voorzieningen ▪ beperkte speelruimte of open ruimte in het centrum voor de jeugdverenigingen ▪ geen mogelijkheden voor het eventueel voorzien van bejaardenwoningen in de kern, alhoewel de vraag reëel is ▪ er is geen nabestemming voorzien voor de school (hoe lang zal die daar nog zijn?) Groen ▪ een deel van het parkgebied is ingekleurd als zone voor openbaar nut tijdens het bestaande BPA, terwijl dit in werkelijkheid groen is	Bebouwing/straatbeeld/openbaar domein ▪ klein binnengebied ter hoogte van het dorps huis met potenties voor specifieke doelgroepen ▪ compacte kern geconcentreerd rond de kern ▪ dichte bebouwing waardoor een duidelijk verschil is met de rest van de kern Functies/voorzieningen ▪ gemeenschapsvoorzieningen (dorpshuis, parochiaal centrum, vreugdegalm, jeugdbewegingen) geconcentreerd in de kern ▪ aanwezigheid van de meeste voorzieningen in het centrum Groen ▪ geen groen aanwezig in het straatbeeld
 OVERIGE	Bebouwing/straatbeeld/openbaar domein ▪ soms afwisselend patroon van voortuinstroken en gebouwen aansluitend aan de straat ▪ het verloren gaan of in onbruik geraken van buurtwegen als aangename verbindingen Functies/voorzieningen ▪ ruimteverslindende indeling van het bestaande recreatiedomein ▪ geen toegang tot parkgebied ▪ geen uitbreidingsmogelijkheden voor kleine ambachtelijke bedrijven volgens het bestaand BPA ▪ nabestemming van de bedrijven is niet duidelijk	Bebouwing/straatbeeld/openbaar domein ▪ open landelijk karakter van de kern blijft behouden ▪ door het handhaven van een leesbare structuur ontstaan woonstraten met een eigen structuur en karakter Functies/voorzieningen ▪ functies zijn op maat van de kern



Groen

- weinig aandacht voor groene verbindingen tussen de voorzieningen
- geen publieke toegang tot het parkgebied

Groen

- groen aanwezig in het straatbeeld

DEEL 4: VISIE

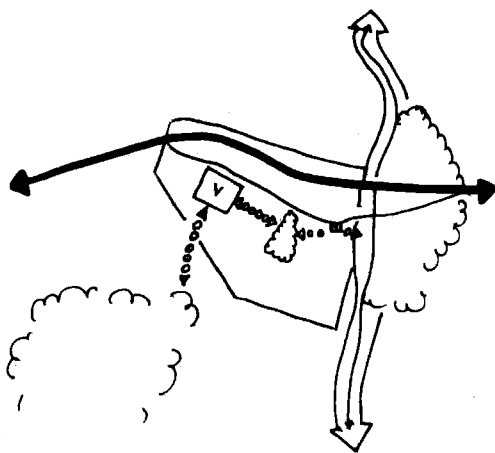
1. OPZET EN KRACHTLIJNEN VAN HET BPA**Lippelo dorp als aangename leefbare landelijke kern van Sint-Amands in een ruimere groene omgeving**

De basis voor de visie van de ontwikkeling van de kern vinden we terug in het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan worden vooral de verbinding en inpassing van de kern in de ruimere bosomgeving, de zeer lokale verweving van residentiële functies met bedrijvigheid, de inpassing van de lokale voorzieningen en de doortocht van de N17 als de belangrijke elementen aangeduid.

Als algemene visie voor de verdere uitwerking van het BPA is het belangrijk dat Lippelo een aangename leefbare landelijke kern blijft in een ruimere omgeving.

Uitgaande van de specifieke probleemstelling die aan het begin van het project is voorgesteld en kaderend binnen de algemene visie op de kern, geven onderstaande conceptelementen de basis weer van de concrete elementen die zullen vertaald worden in stedenbouwkundige voorschriften:

Voorzieningen geïntegreerd in een ruimere groene as

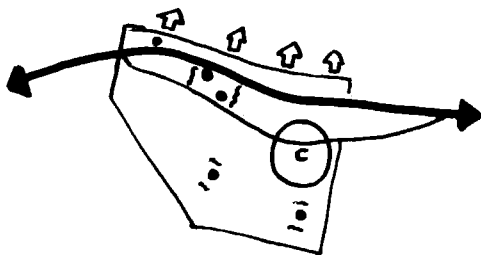
Lippelo wordt omgeven door een vrij groene omgeving met enerzijds de bosgordel rond de kern en anderzijds de beekvallei in het oosten.

Om de leefbaarheid en de kwaliteit in de kern te verhogen is het eerste concept gericht op het doortrekken van de groene structuur tot in de kern. Het verder uitwerken leidt tot een groene verbinding waarbinnen de voorzieningen, met name het sportterrein en het centrum met de jeugdverenigingen, zijn geïntegreerd. Deze groene verbinding kan gerealiseerd worden deels op het publieke en deels op het private domein.

Aanknopingspunt is het private park. Deze groene verbinding kan verder tot stand worden gebracht ofwel door het private park (op lange termijn) ofwel langs naastliggende buurtweg nr. 32. Op deze manier kan de jeugd op een veilige aangename manier van het centrum naar het sportterrein en omgekeerd. Deze groenas sluit aan op de bestaande voet- en fietspaden door Lippelo en sluit via buurtweg nr. 15 aan bij de bossen op de grens met Londerzeel.

In het BPA wordt rekening gehouden met een maximaal behoud van het bestaand groen in de kern, worden groene verbindingen tussen de zones aangeduid en dient het bestaande parkgebied in zijn staat bewaard blijven of moet zodanig ingericht worden in functie van een bovenstaande openbare recreatieve rol.

Functies op maat van de kern en geïntegreerd in de buurt

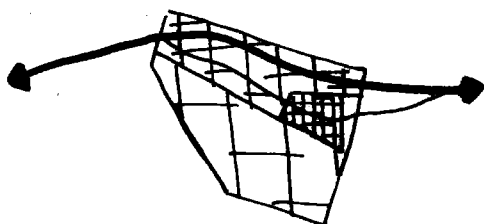


Om het landelijk karakter van deze kern te bewaren en om tegelijkertijd de leefbaarheid niet in het gedrang te brengen, wordt gekozen voor functies op maat van de kern.

Via dit BPA dienen:

- centrumfuncties gebundeld en ontwikkeld te worden in het centrum
- de bestaande lokale voorzieningen (garage De Boeck, BVBA Winckelmans, garage Waumans, Veja BVBA, bloemenzaak Vleminckx) op maat van de kern, indien niet hinderlijk voor de omgeving, voldoende kansen te hebben om hun bestaande activiteiten binnen hetzelfde schaalniveau te ontwikkelen. Deze voorzieningen dienen visueel gebufferd te worden ten opzichte van de directe woonomgeving en ten opzichte van achterliggende open ruimtes. Door het geven van dubbele 'landelijke' bestemming (wonen, tuinen,...) worden de uitbreidingsmogelijkheden op korte termijn niet gehypothecerd en kan ten allen tijde opnieuw een omzetting gebeuren conform de aanpalende zones, meestal wonen. Voorzichtigheid wordt geboden naar het omschrijven welke functies in deze zones mogelijk zijn. Zo dient er een onderscheid gemaakt te worden tussen de tuinbouwactiviteiten van Vleminckx en de ambachtelijke activiteiten van de andere bedrijven. Vleminckx mag niet verder uitgroeien tot een volwaardige KMO-zone. Op vraag van garage Waumans verandert de bestaande KMO-zone in woonzone.

3 deelgebieden met een eigen karakter



Het BPA zal opgebouwd worden rond 3 deelgebieden met een eigen accent: het centrum gericht op het verder versterken, de Provinciale Weg gericht op het verhogen van de leefbaarheid en de rest van de kern gericht op het verhogen van de woonkwaliteit.

Het centrum onderscheidt zich vandaag al van de rest door haar compacte opbouw. Het onduidelijke stratenpatroon en de nogal grijze inrichting van het centrum maakt het niet aangenamer.



Doelstelling is om een aangenaam centrum te creëren met een bundeling van functies, ademruimtes en aangenaam openbaar domein. Concrete punten zijn:

- het voorzien van een verweving tussen wonen, handel, diensten en horeca (door het toelaten van diepere bouwdieptes en het mogelijk maken van wonen boven de winkels,...)
- het herbekijken van de zone rond het dorps huis, de school en het parochiecentrum in functie van het creëren van een openbaar toegankelijk binnenplein met functies errond. Hiervoor worden een aantal scenario's voorgesteld (zie volgend deel). De concrete noden zoals seniorenwoningen, ruimte voor jeugd- en cultuurverenigingen en het streven naar een mogelijke nabestemming van de school worden hierin opgenomen.
- het creëren van duidelijke centrumstraten door de bebouwing te laten aansluiten tot aan de straat (geen voortuinstroken) en voorzien van gestructureerde straatwanden. Het typisch gesloten karakter en eenvormig gabarit van de centrumzone dient gegarandeerd en ondersteund in de voorschriften.
- het voorzien van toekomstmogelijkheden voor het binnengebied tussen de Doelstraat, Lippelodorp en Broekstraat door het opnemen van eenduidige voorschriften eigen aan een centrumzone, eveneens in functie van het streven naar een gestructureerde straatwand
- de mogelijkheid bieden om appartementsbouw tot 2 bouwlagen toe te laten als
- centrumversterkend element
- het herbekijken van de ruimte rond de kerk als baken van de kern

De Provincialeweg onderscheidt zich ruimtelijk niet zozeer van de rest van het plangebied, met uitzondering van de kern, maar wel functioneel. Deze as vormt de belangrijkste verbindende as tussen Dendermonde en Mechelen en maakt tegelijk essentieel onderdeel uit van de kern. Concreet betekent dit voor het BPA:

- het behoud van de open structuur van het gebied door vrij brede percelen met voldoende open ruimte tussen, voor en achter de gebouwen en door het vermijden van een te brede gebouwenrij langs de straatkant. Dit om het open karakter te bewaren tussen Dendermonde en Mechelen.
- het voorzien van individuele erfontsluitingen
- het behoud van het open karakter door geen verhoging van de bouwhoogtes toe te laten
- het bufferen van het lint naar het achterliggend noordelijk open ruimtegebied, door het behoud van de tuinstroken
- het aanduiden van de zone tussen Lippelodorp en Provinciale weg als een zone voor bebouwing zonder opsplitsing te maken tussen wonen en tuinen, gezien de bestaande toestand en de soms ondiepe tuinen
- een behoud van het groene karakter ter hoogte van de kruising van de N17 met de Lippelose beek (in tegenstelling tot ontwikkelingen die nu nog mogelijk zijn)
- het voorzien van beperkte uitbreidingsmogelijkheden van garage De Boeck

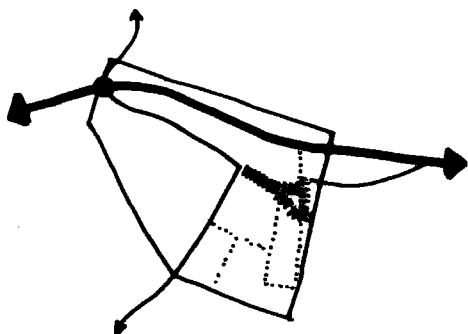
Als secundaire weg type II zal voor de Provinciale weg ook nog een streefbeeld worden opgemaakt. Vanuit de algemene inrichtingsprincipes voor secundaire wegen type II, passen bovenstaande elementen hierin. In functie van het creëren van een verkeersveilige poort aan het begin van het dorp Lippelo geeft de gemeente de suggestie om hier een rond punt te maken. Dit binnen de huidige rooilijnen.



De rest van het plangebied bestaat uit open woonlinten en woongebieden, aangelegd in een losse structuur. Ook hier primeert het open karakter, zeker naar het zuiden toe. Meer aansluitend bij de kern ligt het sportterrein, waar het beleid gericht is op het bundelen van de sportvoorzieningen op die plaats en het verbinden van de zone met het centrum teneinde de woonkwaliteit op te waarden. Concrete elementen in het BPA zijn:

- het behoud van de open structuur van het gebied door vrij brede percelen met voldoende open ruimte tussen, voor en achter de gebouwen en door het vermijden van een te brede gebouwenrij langs de straatkant.
- Enkel een opsplitsing van zone voor wonen en tuinen te maken, indien dit relevant is en indien de tuinen voldoende diep zijn
- Het heroriënteren van de bestaande sportvelden in functie van een zo gebundeld mogelijk ruimtegebruik, en het voorzien van ruimte voor de herlokalisatie van tennisterreinen op Breutheide. Deze terreinen op de Breutheide liggen zonevreemd en in een landelijke woonlint. Op deze manier wordt een maximale bundeling nagestreefd, waarbij de sportlokalen gemeenschappelijk kunnen gebruikt worden.

Een duidelijk wegenpatroon



Een kern moet leesbaar en functioneel zijn. Er is een duidelijk onderscheid tussen centrumstraten, woonerven, lokale verbindingswegen en bovenlokale verbindingswegen.

Door de inrichting van de publieke en private ruimte kan het karakter van de straten worden verhoogd. Dit wordt conform onderstaande functies van de straten weergegeven:

- centrumstraat: deel Lippelodorp en Broekstraat: inrichten als centrum-pleinstraten met een duidelijke pleinwand (geen voortuinstroken)
- woonerven: deel Broekstraat, Koningsvelden: inrichten met aandacht voor veiligheid: voorzien van ruimte voor voetgangers (groene voortuinstroken, bestaande rooilijnbreedte)
- lokale verbindingswegen: deel Lippelodorp, Kasteeldreef: inrichten met ruimte voor fietspaden, voetpaden en gedeeltelijk ruimte voor parkeerstraken (zo groen mogelijke voortuinstroken, bestaande rooilijnbreedtes hanteren).
- Bovenlokale verbindingweg: N17: inrichten zodanig dat het verbindend karakter wordt versterkt (bredere bestaande rooilijn, behoud van bestaande voortuinstroken). Dit zal gebeuren conform de selectie als secundaire weg.

Eigenheid van de dorpskern zoveel mogelijk behouden

De herziening van het BPA is vooral in functie van bepaalde problemen.

Anderzijds wordt ervoor gepleit om de eigenheid en het dorpsgevoel in de kern zoveel mogelijk te behouden.

Naast de kerk binnen het plangebied zijn er een aantal panden opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed van het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (zie plan bestaande en juridische toestand en bestemmingsplan). Ten aanzien van deze panden dient bijzondere aandacht te worden besteed, meer specifiek wat betreft hun architecturale kenmerken.

Zo zal het college bij aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor deze panden advies vragen aan Monumenten en landschappen of indien gewenst aan de GECORO. Zij kunnen bijkomende voorwaarden en beperkingen opleggen in de stedenbouwkundige vergunning die betrekking hebben op het behoud van de specifieke architecturale kenmerken, materiaal- en kleurgebruik, e.d.



DEEL 5: WATERTOETS

Conform het decreet van 18 juli 2003 legt artikel 8 de watertoets op voor elk plan.

Het plangebied van het BPA wordt over de volledige lengte van de Lippelosebeek aangeduid als een natuurlijk overstroombaar gebied. Ten noorden van de N17 en ter hoogte van de buurtweg nummer 25 wordt eveneens het plangebied getroffen door een recent overstroombaar gebied.

Met de herziening van het BPA worden over deze zones geen enkele ruimere verhardingsmogelijkheden voorzien, waardoor we in alle redelijkheid kunnen oordelen dat er geen enkel schadelijk effect kan bestaan.

Het betreft:

- zone voor natuur: hierin geldt een volledig bouwverbod, tenzij deze werken noodzakelijk voor de aanleg van of onderhoud van leidingstraten (aangeduid in een overlay leidingstraten)
- zone voor tuinen: hierin kunnen enkel afzonderlijke (tuin)bergingen, autobergplaatsen, hobbyserres en dierenhokken opgetrokken worden met een maximumoppervlakte van 10%. De rest van het perceel dient zo groen mogelijk ingericht te worden.

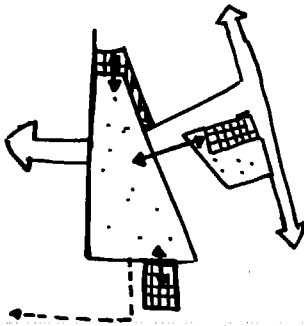
DEEL 6: VERDER UITWERKING VAN EEN AANTAL DEELCONCEPTEN

Als verdere ontwerpbeurt in het BPA geven we u hieronder een verdere uitwerking van de herstructurering van de sportzones in de kern en het uitwerken van een aantal scenario's voor het centrumgebied.

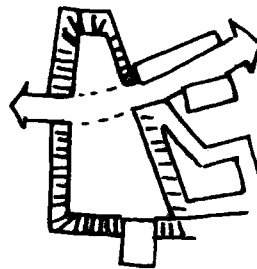
Het opnemen van de inrichtingsschetsen in een memorie van toelichting is louter informatief. Zij vormen geen basis voor het beoordelen van bouwvoorvragen. Het is hoogstens een toetsingskader voor de ontwerper.

1. SCENARIO'S VOOR DE VOORZIENINGENBUNDEL IN HET CENTRUM

Creëren van een plein als ademruimte en baken van het centrum



Creëren van een pleinwand, als verdichting van de kern



In het centrum bevindt zich een klein binnengebied, rechtover Centea, met aan de straatkant het dorps huis, en achterin de jongenschiro, de Vreugdegalm,... Dit binnengebied is op een strategische plek gelegen, nl. tegenover het bestaande plein aan het parochiecentrum.

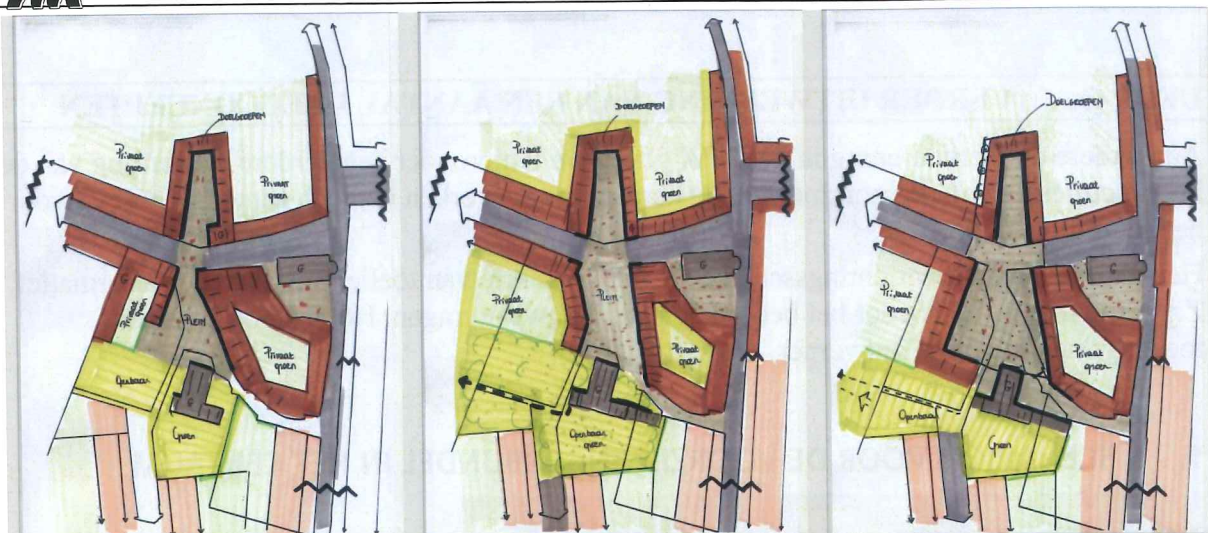
Vandaag wordt dit bestaande plein op geen enkele manier als plein ervaren en functioneert dit enkel als parking voor de omwonenden en het parochiaal centrum.

In functie van een lange termijnvisie op de kern is een beperkte ontwerpbeurt gebeurd naar mogelijke invullingen van deze zone. De voorzieningenconcentratie met de school, het bestaande dorps huis en vreugdegalm en het parochiaal centrum wordt hierbij als één geheel uitgewerkt.

Gezien de centrale ligging binnen de dorpskern, uitgaande van het bestaande plein tussen het parochiaal centrum en de school, ontstond het concept om deze zone verder uit te laten groeien tot een volwaardig (groter) openbaar toegankelijk binnenplein over Lippelodorp.

Een plein kan echter ten volle functioneren, als het, zeker in een centrumzone, omgeven is door een vrij sterke (zo gesloten mogelijke) pleinwand met in deze pleinwand een aantal belangrijke functies.

Gelet op de bestaande voorzieningen, het dorps huis, de school, het parochiaal centrum, gelet op de vraag naar seniorenwoningen, worden in onderstaande scenario's mogelijke invullingen gegeven die het realiseren van een openbaar binnenplein:



MINIMUM

- grotendeels behoud van bestaande bebouwing: school, Centea, woningen naast de school,
- ontwikkelen van pleinwand aan centrumgebied
- geen grotere speelruimte voor jeugd

TUSSEN

- behoud van woningen naast de school, maar op termijn met duidelijk pleinwand (woning tot op de straat) en mogelijkheid tot uitbreiding tot aan speeltuin van de school
- pleinwand ter hoogte van Centea
- uitbreiden van parochiecentrum (jongenschiro,...) – sluiten van het plein
- ontwikkelen van pleinwand aan centrumgebied
- vergroten van speelruimte voor jeugd met naastliggend perceel en perceel achter de bestaande speeltuin

MAXIMUM

- school op lange termijn = woningen als duidelijke pleinwand met het verdwijnen van bestaande woning en gebouwen van bankinstelling
- uitbreiden van parochiecentrum als afsluiten van pleinwand
- ontwikkelen van pleinwand aan centrumgebied – sluiten van het plein
- vergroten van speelruimte voor jeugd door naastliggende perceel en perceel achter bestaande speeltuin

Het College van Burgemeester stelde het minimumscenario als het meest realistische scenario voor.

Door het project wordt een openbaar toegankelijk binnenplein gecreëerd met een duidelijke band naar Lippelodorp. De verweving van jeugdlokalen, bejaardenwoningen en dorpshuis zorgen voor een mogelijke versterking van de identiteit van de kern.

Aangezien een concreet project nog niet aan de orde is, en dit als lange termijnvisie indicatief wordt meegegeven, gebeurt de vertaling naar voorschriften zodanig dat de essentiële randvoorwaarden tot realisatie van een openbaar binnenplein effectief kunnen gerealiseerd worden en zonder te beperkend een 'eindbeeld' op te leggen in het BPA:

- het voorzien van een opening van minimum 15m breedte langs Lippelodorp, die niet kan overbouwd worden, in functie van het creëren van een plein

- het voorzien van een dubbele bestemming waarin minimaal 75% van het programma zijn voor gemeenschapsvoorzieningen voorzieningen hier te bundelen en te kunnen komen
 - het geven van een mogelijke nabestemming van de school indien deze zou verdwijnen
- Het college kan bij elke stedenbouwkundige aanvraag beslissen welke instantie (GECORO, Monumenten en Landschappen,...) voor advies zal gevraagd worden.

2. HERSTRUCTURERING VAN DE SPORTZONE

Uitgaande van de vraag tot uitbreiding, tonen volgende scenario's mogelijke inrichting van de zone voor recreatie. Hierbij is het de doelstelling om de ruimte-inname zo compact mogelijk te gebruiken, wat eventueel kan leiden tot een herstructurering van de bestaande zone.

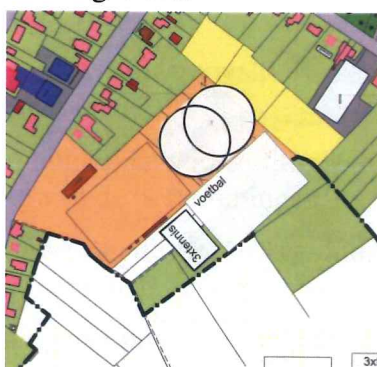
Volgend programma wordt beoogd op deze zone:

- 2 voetbalterreinen (deze zijn bestaand waarvan de ene op geruime afstand van de andere ligt (zie plan bestaande toestand))
- 3 tennisterreinen, ter herlokalisatie van de tennisterreinen op de Breutheide
- wipsterrein (bestaand), waarvan de veiligheidzone hiervoor nodig, op onderstaande scenario's wordt gebruikt (2 cirkels)

Volgende mogelijkheden werden voorgesteld:



1



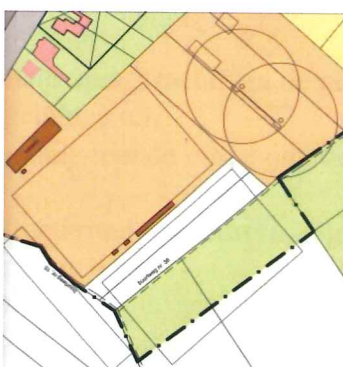
2



3



4



5

1. tennisterreinen houden gebruik in van bestaande plantages van aanpalend tuinbouwbedrijf
2. heroriënteren van bestaande wipsterrein waardoor de bestaande tuinen gedeeltelijk worden ingenomen
3. grote ingebruikname van diepe tuinen door de tennisvelden
4. =1
5. tennisterreinen naast de bestaande



Voorkeur gaat in dit scenario uit naar het vijfde scenario:

- het direct aansluiten van het tweede voetbalterrein aan het eerste waardoor medegebruik kan zijn van de bestaande tribune
- aansluiten van de tennisterreinen bij de ingang van de zone (parking)

Bij het intekenen van de zone op het BPA zal wel voldoende rekening worden gehouden met het voorzien van een voldoende brede buffer tussen de tennisterreinen en de woningen en zal eveneens een maximumafstand van bebouwing voor clublokalen worden aangeduid om ervoor te zorgen dat deze zo veel mogelijk aansluit bij de bestaande kantine en de parking.

DEEL 7: OMGEVINGSRAPPORT

Aangezien het BPA nog geen concrete uitspraken kan doen over bepaalde zone naar inrichtingsprincipes en enkel de harde randvoorwaarden juridisch verankerd zijn, dient de aanvrager voor volgende zones een omgevingsrapport op te maken:

- Art. 7: zone voor eens- en/of meergezinswoningen
- Art. 12: zone voor wonen en openbare functies

Het omgevingsrapport geeft inzicht in:

- de ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert;
- het project naar zijn gebruik en voorkomen;
- de effecten en de kwaliteitsverhoging van het project voor de omgeving.

Het geeft eveneens inzicht in de volgende aspecten van het project:

- de bestaande toestand, met een analyse van het terrein zelf en alle percelen in een straal van 50 m. wat betreft de aanwezige bestemmingen en activiteiten, het uitzicht, de inplanting van de gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte en dakvorm, gevelcomposities met kenmerken en materiaalgebruik, de aanwezige natuurlijke elementen (hoogstammen, merkwaardige groenelementen, e.a.), open ruimten, zichten en relaties;
- een interpretatie van deze kenmerken naar kwaliteiten en gebreken, naar mogelijkheden en randvoorwaarden voor het project;
- het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwalificering van de bestemmingen;
- het beantwoorden van het project aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit BPA en de verantwoording voor de eventuele afwijking van het project van de voorschriften;
- een evaluatie van de effecten die het project op zijn omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project op de omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die worden voorzien om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluatie heeft betrekking op:
 - de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en de omgeving (verkeersdruk, verschuiving van activiteiten, e.a.),
 - het straatbeeld en de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, compositie en materiaalgebruik,
 - de belevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging, verfraaiing openbaar domein, gezelligheid, sfeerschepping, e.a.).

Principe hierbij is dat de kwaliteit van het project geïntegreerd wordt.

De gemeente kan dit rapport toetsen aan haar eigen inrichtingsschetsen en erover met de aanvrager in discussie treden.

Het gemeentebestuur zal de indieners van een omgevingsrapport op hun vraag per kerende post de relevante beschikbare informatie (vroeger ingediende omgevingsrapporten en adviezen) bezorgen.



De gemeentelijke commissie van advies voor ruimtelijke ordening (GECORO) verstrekt advies.



DEEL 8: VERTALING NAAR VOORSCHRIFTEN

1. BELANGRIJKSTE ZONES EN VERSCHILLENDE T.O.V. HET HUIDIG BPA

Met betrekking tot het **wonen** onderscheiden we volgende zones:

- Zone voor open en gekoppelde bebouwing type I langs de belangrijkste linten en gehuchten – hier wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen de zone voor wonen en zone voor tuinen (conform het huidige BPA) gezien het aansluiten bij een achterliggend woonlint of gezien de beperkte diepte van de tuinen
- Zone voor open en gekoppelde bebouwing type II langs de belangrijkste linten en gehuchten – het betreft deze straten waar een belangrijk openruimtegebied achter ligt (vb. het noordelijk deel van de Provinciale Weg) of waar de achterliggende tuinen voldoende diep zijn (vb. Kasteeldreef) - in dit opzicht is het ons inziens wel belangrijk om de zone voor bebouwing zo strikt mogelijk af te bakenen
- Zone voor gesloten bebouwing in het centrum van de dorpskern
- Zone voor een- en/of meergezinswoningen op de hoek Provinciale Weg en Breutheide – het bestaand profiel van deze hoek laat meergezinswoningen toe, onder de voorwaarde dat de hoogte gelijkaardig is dan de aanpalende zones
- Zone voor gesloten, gekoppelde en open bebouwing langs de Doelstraat – waarbij gelet op de bestaande toestand de mogelijkheden worden vrijgehouden
- Zone voor parking en/of wonen aan de garage De Boeck - gelet op het bestaand gebruik van de zone als stelplaats voor wagens, maar met mogelijkheid om indien dit gewenst is conform de aanpalende zone woningen te plaatsen
- Zone voor KMO en/of wonen – gelet op het bestaand gebruik van de zone als KMO maar met de mogelijkheid indien de activiteiten stoppen om een evenwaardige bestemming wonen te laten gelden
- Zone voor wonen in het groen – de bestaande woningen op de kruising van de Provinciale Weg met de Lippelose beek – in functie van het maximaal behoud van het parkachtig en groene karakter
- Zone voor wonen en/of openbare functies – de centrumzone in de kern in functie van het creëren van een openbaar binnenplein met behoud van de bestaande gemeenschapsvoorzieningen, mogelijkheden voor seniorenwoningen en private woningen

Gelet op de vraag om in een bestaande woning 2 woonmogelijkheden toe te laten wordt volgende definitie gegeven aan een woonhuis: *Woonhuis met max. 2 geïntegreerde woongelegenheden waarbij steeds een onderlinge functionele en bouwfysische relatie bestaat tussen de beide woongelegenheden, door bv. een gemeenschappelijke inkom, leefruimte, keuken of sanitair. De ene woongelegheden is steeds ondergeschikt aan de andere wat zich bv. vertaalt in oppervlakte (bv. kleinere leefruimtes, kitchenette of sanitaire cel). Het gaat niet om 2 afzonderlijke, volwaardige woongelegenheden in de vorm van een meergezinswoning met appartementen. Het gaat om kangoeroewoningen, mantelzorgwoningen of duowoningen.* Op deze manier komen we tegemoet aan de concrete vragen en tendenzen om grotere woningen op te splitsen in twee woningen zonder dat deze compleet aparte woningen worden.



Met betrekking tot **groenelementen** onderscheiden we volgende zones:

- Zone voor tuin – indien voldoende diep worden deze apart aangeduid
- Bufferzone – om hinder te voorkomen tussen twee functies (wonen en bedrijven, wonen en recreatie,...) waarbij deze ter hoogte van de recreatiezone dient ingepland te worden met hoogstammig groen. Dit in functie van het doortrekken van het groen in de kern
- Zone voor tuin en tuinbouw – teneinde het groene karakter te versterken in de kern en uitgaande van de bestaande situatie
- Zone voor park – met het behoud van het bestaande park (een deel van de zone voor openbaar nut vervalt hier)
- Zone voor natuur – de ganse zone langs de Lippelose beek (die tevens als overstromingsgebied is aangeduid)
- Zone voor wonen in het groen - waarin het wonen uitgaat van de bestaande constructies teneinde het bestaande karakter te behouden en geen verdere versnippering van de zone door bijkomende woongelegenheden toe te laten
- Zone voor speelgroen – groene speelruimte in de kern
- Zone voor voortuinstroken – worden behouden in de linten en gehuchten en worden zo veel als mogelijk groen ingericht door het opleggen van een maximale verharding

Met betrekking tot **KMO-zones** onderscheiden we volgende zones:

- Zone voor KMO en/of wonen: waarin beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande activiteiten mogelijk zijn, evenals een omvorming naar wonen conform de aanpalende zones
- Zone voor tuinbouw gerelateerde bedrijfsactiviteiten en/of wonen: waarin de bestaande tuinbouwgerelateerde activiteiten worden toegelaten zonder dat deze zone tot volwaardige KMO-zone kan uitbreiden en ook een omvorming naar wonen conform de aanpalende zones mogelijk is

Met betrekking tot **recreatie** onderscheiden we volgende zones:

- Zone voor sportinfrastructuur - een zone aansluitend bij Lippelodorp waarin bebouwing en parking kan voorzien worden
- Zone voor sport- en speelterreinen – een zone waarin een beperkte uitbreiding is toegelaten en waarin sterk de nadruk wordt gelegd op openluchtactiviteiten (bebouwing wordt beperkt) teneinde het open karakter en het groenachtig karakter te versterken in de kern

2. VERFIJNING T.O.V. HET GEWESTPLAN

Dit BPA is grotendeels een herziening van het bestaande BPA. Dit BPA omvat een beperkte uitbreiding van een zone voor sport- en speelterreinen, waarbij agrarisch gebied wordt omgezet in zone voor sport- en speelterreinen, dus sport in open lucht. Vandaag werd een deel van het agrarisch gebied ook ingenomen door een voetbalveld. Gezien deze zone niet aansluit bij de bestaande zone, zal opnieuw de bestaande bestemming fungeren als hoofdbestemming.

3. OPHEFFING BESTAANDE VERKAVELINGEN

Met dit BPA worden wel de bestaande verkavelingen opgeheven.



4. BESTAANDE (WATERSTOF- EN PIJPLEIDINGEN) LEIDINGEN TER HOOGTE VAN DE LIPPELOSE BEEK

Gelet op het ontbreken van exact juiste opmetingsplannen van de bestaande leiding langs de Lippelose beek, wordt op het bestemmingsplan geen zone meer ingekleurd. Wel wordt in de voorschriften opgenomen dat in de desbetreffende zones (zone voor natuur, voor tuin en voor wonen in het groen) bijkomende beperkingen naar het plaatsen van bijgebouwen kunnen gesteld worden vanuit de beheerder van deze leidingen (Fina Antwerp Olefins en Corenox S.A.).