

Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Dorpskom Sint-Amands"

Toelichtingsnota – stedenbouwkundige voorschriften
oktober 2017



SumResearch met medewerking van
Urban Consultancy

R
ATELIER
ROMAIN

GEZIEN EN VOORLOPIG VASTGESTELD DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN 25 APRIL 2017

SECRETARIS

BURGEMEESTER

GEMEENTEZEGEL

HELENA LEJON

PETER VAN HOEYMISSEN

GEZIEN EN DEFINITIEF GOEDGEKEURD DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN

SECRETARIS

BURGEMEESTER

GEMEENTEZEGEL

HELENA LEJON

PETER VAN HOEYMISSEN

ONTWERPER



S. LIERMAN (ATELIER ROMAIN)
RUIMTELIJK PLANNER

GEZIEN EN VOORLOPIG VASTGESTELD DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN 25 APRIL 2017

SECRETARIS

BURGEMEESTER

GEMEENTEZEGEL

HELENA LEJON

PETER VAN HOEYMISSEN

GEZIEN EN DEFINITIEF VASTGESTELD DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN 19 DECEMBER 2017

SECRETARIS

BURGEMEESTER

GEMEENTEZEGEL



HELENA LEJON

PETER VAN HOEYMISSEN



ONTWERPER

S. LIERMAN (ATELIER ROMAIN)
RUIMTELIJK PLANNER

INHOUD

A. TOELICHTENDE NOTA

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding tot opstarten RUP	4
1.2	Ligging van het plangebied	5
1.3	Begrenzing van het plangebied	6
2	Bestaande feitelijke toestand	8
2.1	Hoofdstructuren en kenmerken plangebied	8
2.2	Fotoreportage	11
3	Bestaande juridische toestand	14
3.1	Gewestplan Mechelen	14
3.2	Bijzondere Plannen van Aanleg/Gemeentelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen	15
3.3	Goedgekeurde niet vervallen verklaarde verkavelingen in het RUP	17
3.4	Beschermde gebouwen/stadsgezichten	17
3.5	Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed	17
3.6	Atlas der buurtwegen	22
3.7	Atlas der waterwegen	23
4	Planningscontext	24
4.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	24
4.2	Provinciaal Structuurplan Antwerpen	24
4.3	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Sint-Amands	24
4.3.1	Bindend gedeelte	24
4.3.2	Richtinggevend deel	25
4.4	Mobiliteitsplan Klein-Brabant	30
5	Knelpunten en potenties	32
5.1	Knelpunten	32
5.2	Potenties	32
6	Gewenste ruimtelijke structuur	33
6.1	Vertaling naar concrete planopties	33
6.2	Mogelijke inrichtingsschetsen	36
6.2.1	CASE – Projectzone binnengebied Buisstraat	36
6.2.2	CASE – Inrichting binnengebied R. De Saegherstraat - Buisstraat	41
6.2.3	CASE – Projectzone voormalige houthandel	42

7	Milieueffectrapportage – verzoek tot raadpleging	47
8	Watertoets	48
8.1	Omschrijving en analyse	48
8.2	Effect van het RUP	54
9	Ruimtebalans – Planbaten - Planschade	55
9.1	Ruimtebalans	55
9.2	Planbaten/Planschade	55
10	Opgaven van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden.	56

B. VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

A. TOELICHTENDE NOTA

1

Inleiding

1.1

Aanleiding tot opstarten RUP - probleemstelling in opvolging van de offerte voor het RUP

Het RUP Dorpskom Sint-Amands is opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Sint-Amands (goedgekeurd op 15 december 2005). Het beantwoordt aan de beleidsopties die in het GRS werden geformuleerd.

In de acties van de bindende bepalingen is de opmaak van het RUP "Dorpskom" weliswaar niet letterlijk opgenomen; echter zijn er talloze richtinggevende en ook bindende bepalingen met betrekking tot de ontwikkeling van de kernen van de gemeente, die de uitwerking van een dergelijk RUP in de hoofdkern motiveren. Hierop wordt verder uitvoerig ingegaan in het deel over de band met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

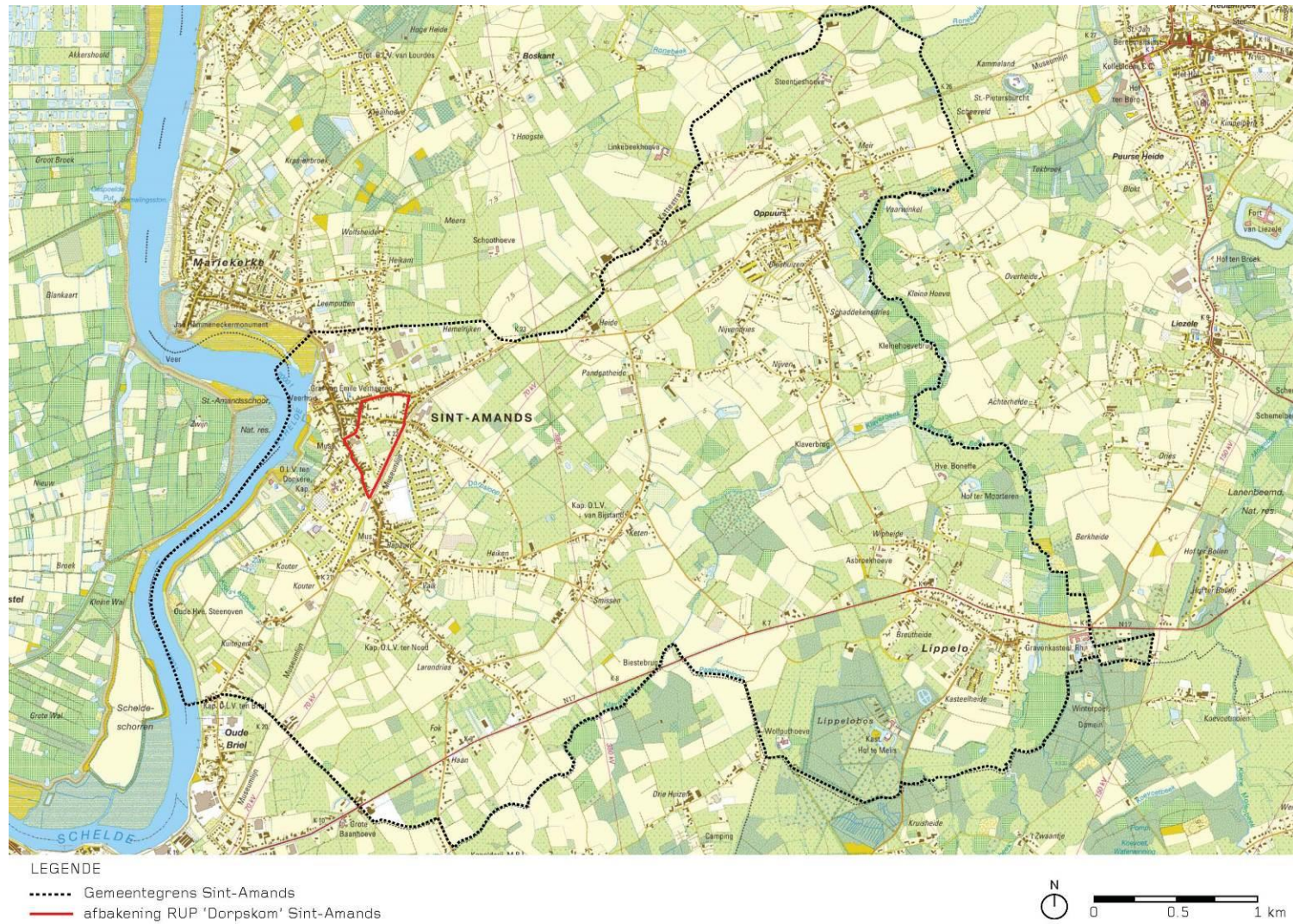
De voornaamste probleemstelling voor de dorpskom van de gemeente Sint-Amands is:

- toenemende druk van appartementsbouw en bijhorende parkeerproblematiek in een historisch gegroeid kleinschalige dorpskom;
- moeilijke vergunningssituaties bij historische bebouwing in geval van renovatie;
- interessante binnengebieden voor gerichte en kleinschalige ontwikkeling waar vandaag nog geen visie voor is opgenomen.

Daarenboven voorziet het RUP Dorpskom Sint-Amands een herziening van het vigerende "BPA nr.1 Dorpskom".

1.2

Ligging van het plangebied



Figuur 1

Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in de dorpskom van Sint-Amands, aan de rechteroever van de Schelde. Het volledige grondgebied van de gemeente Sint-Amands wordt ten westen begrensd door diezelfde getijderivier. De Vliet en de Grote Molenbeek bepalen de oostelijke grens van de gemeente.

In het zuiden wordt de gemeente doorsneden door N17, de belangrijkste ontsluitingsweg voor Sint-Amands. De N17, een secundaire weg, verbindt Dendermonde (ten westen) met Willebroek (ten oosten). Daar verknoopt N17 met de primaire wegen N16 (Mechelen - Sint-Niklaas) en A12 (Antwerpen - Brussel).

Door de dorpskom loopt de spoorweg Antwerpen - Dendermonde. Zij is enkel nog in gebruik voor stoomtreinen in het toeristisch seizoen. Als permanente openbaar vervoersverbinding van de gemeente met haar omgeving is zij niet langer in gebruik.

In het dorp, aan de kade van de Schelde, op slechts 500m van het RUP, ligt een veerpont die de verbinding maakt tussen Sint-Amands en Moerzeke (veer B15). Deze is uitsluitend bedoeld voor voetgangers en fietsers.

1.3

Begrenzing van het plangebied

Het RUP Dorpskom Sint-Amands wordt begrensd door:

- N : Jan Van Droogenbroeckstraat en Heidestraat
- ZO: Marthe Massinstraat en Pastoor Van Kerckhovenwijk
- ZW: Borgstraat
- W : Livien Van der Looystraat en Kerkhofdries



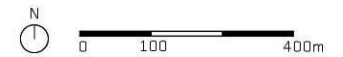
LEGENDE

— afbakeningsgrens RUP

— aanduiding straten

- 1. Jan Van Droogenbroeckstraat
- 2. Heidestraat
- 3. Pastoor van Kerckhovenwijk
- 4. Marthe Massinstraat

- 5. Borgstraat
- 6. Livien Van der Looystraat
- 7. Kerkhofdries



Figuur 2

Begrenzing op de topografische kaart

2

Bestaande feitelijke toestand

2.1

Hoofdstructuren en kenmerken plangebied



Bebouwde ruimte

Typologie en bouwlagen

- De historisch gegroeide bebouwing (rode arcering) situeert zich langs de oudste straten en is vrijwel steeds gegroepeerd. Deze bebouwing bestaat meestal uit 2 bouwlagen.
- De nieuwere bebouwing bestaat grotendeels uit 1 bouwlaag met een tweede bouwlaag onder dak. Deze zijn gesitueerd aan recentere verkavelingen in het binnengebied (oranje arceringen).
- Er zijn nog twee relatief grote zones in binnengebied die niet ingenomen zijn door bebouwing. Beiden zijn op dit ogenblik in gebruik als weide en als tuinen (groene arceringen). Voor een gedeelte is reeds een verkavelingsvergunning goedgekeurd (114/212).
- Ten westen van de Livien Van Der Looystraat bevindt zich een onafgewerkt bouwblok. Hoofdrede van de chaotische indruk zijn de langgerekte percelen waarvan de hoofdtoegang aan de Borgstraat ligt. Er werden wel reeds twee verkavelingen goedgekeurd (114/178 en 114/205).

Functies en bestemmingen

Binnen de omtrek van het RUP bevinden zich enkele functies in het algemeen belang van Sint-Amands:

- Het gemeentehuis (licht blauw)
- Het parochiaal centrum is gelegen in het meest noordelijke binnengebied (donker blauw) en bestaat uit de oude parochiezaal en de lokalen van de Chiro.
- Slechts weinig handelaars vestigden zich in de dorpskom. De aanwezige kleinhandel situeert zich hoofdzakelijk in de Borgstraat, de L. Van der Looystraat en Kerkhofdries.
- Wonen is veruit de belangrijkste bestemming binnen de afbakening van het RUP.

Infrastructuur

- De Livien Van der Looystraat doorkruist het gebied van noordwestelijke naar zuidoostelijke richting. De Buisstraat maakt een verdeling in oost-westelijke richting.
- Ten oosten grenst het RUP aan de recreatieve spoorlijn Dendermonde-Antwerpen.
- Het RUP wordt verder begrensd door het lokale wegennetwerk. Het verlengde van de Borgstraat (in zuidelijke richting) maakt een verbinding met de N17 (secundaire –weg type I).
- Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (BFF): parallel aan de spoorlijn, maar aan de oostzijde, is de fietsostrade F19 gelegen. Via deze weg zal de dorpskom van Sint-Amands verbonden worden met Mechelen – Brussel (zie figuur 3).

Waterlopen



Contour plangebied



Twee waterlopen zijn gelegen in het plangebied. De Dorploop, een geklasseerde waterloop van 2^{de} categorie, doorkruist het plangebied van oost naar west. De Dorploop is enkel waarneembaar in het oosten van het plangebied ter hoogte van de Marthe Massinstraat. Een tweede niet-geklasseerde waterloop takt af van de Dorploop richting noorden. Beide waterlopen stromen af naar de nabijgelegen Zeeschelde, gelegen op ongeveer 200m van het plangebied. De niet-geklasseerde waterloop is niet waarneembaar op terrein. De huidige toestand is volledig geprivatiseerd en doorkruist een woonblok en private tuinen. Voor een gedetailleerd plan wordt verwezen naar het plan "Bestaande feitelijke toestand" behorende tot dit RUP.

Op onderstaande kaart zijn de volgende foto-opnames aangeduid.



Figuur 4

Aanduiding standpunten fotoreportage



foto 1: Marthe Massinstraat – noordgericht
– nieuw woningbestand – spoorweg rechts



foto 2: Buisstraat – westgericht-
oud woningbestand



foto 3: Marthe Massinstraat – zuidgericht
– nieuw woningbestand – spoorweg links



foto 4: Heidestraat – westgericht
– oud woningbestand



foto 5: Jan Van Droogenbroeckstraat –
oostgericht – oud woningbestand



foto 6: Kerkhofdries – zuidgericht – oud
woningbestand – richting kern



foto 7: Site parochie – zicht op terrein Chiro



foto 10: R. De Saegherstraat – zuidgericht - nieuw woningbestand



foto 13: Livien Van der Looystraat- noordgericht



foto 16 : Borgstraat – noordwestgericht – oud woningbestand

foto 8: Kerkhofdries/Buisstraat – oostgericht -dries



foto 11 : R. De Saegherstraat – westgericht
nieuw woningbestand – beek rechts



foto 14: Borgstraat – zuidoostgericht - houthandel

foto 9: Kerkhofdries (z)- oud woningbestand



foto 12: Livien van Der Looystraat – westgericht-
nieuw woningbestand-plein



foto 15: Borgstraat (nw) – oud woningbestand

3

Bestaande juridische toestand

Het plan 'Juridische toestand', toegevoegd aan dit RUP, geeft een grafisch overzicht van volgende punten.

3.1

Gewestplan Mechelen

Het plangebied is volgens het gewestplan Mechelen (KB 05/08/1976) gelegen binnen de bestemming 'woongebied'.

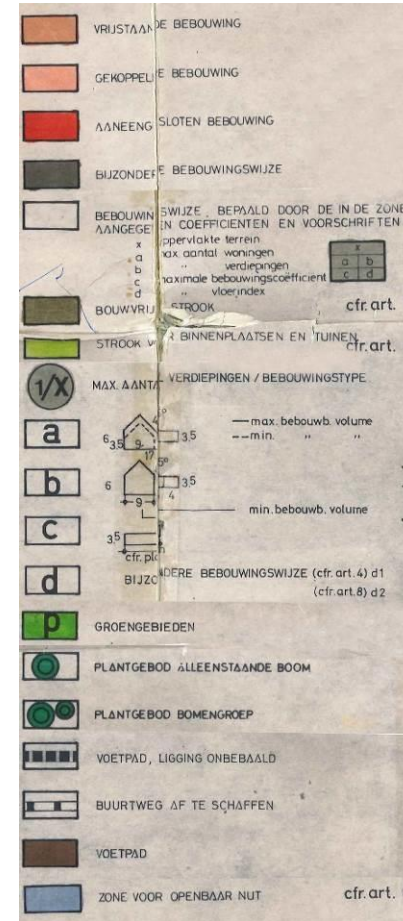


Gewestplan (Vlaamse overheid - Ruimte Vlaanderen)

3.2

Bijzondere Plannen van Aanleg / Gemeentelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen

Het gebied volgt de begrenzing van het BPA 1 "Dorpskom" dd. 30/10/1975, volledig gewijzigd op 15/03/1984, en gedeeltelijk gewijzigd op 01/06/1994 voor sociale woningbouw. Er is in 1984 tevens een onteigeningsplan opgesteld maar dit heeft geen uitvoering gekend.



Figuur 3

BPA 1 "Dorpskom" – 1984 (Bron: gemeente Sint-Amands)



Figuur 4

BPA 1 "Dorpskom" – Herziening 1994 (Bron: gemeente Sint-Amands)

3.3 Goedgekeurde niet vervallen verklaarde verkavelingen in het RUP

- VK 114/178
- VK 114/005
- VK 114/002 (1)
- VK 114/126
- VK 114/147
- VK 114/107 (1)
- VK 114/132
- VK 114/113
- VK 114/205
- VK 114/031

3.4 Beschermd gebouwen/stadsgezichten

Er zijn geen beschermd dorpsgezichten gelegen binnen het RUP.

De schandpaal ter hoogte van de Kerkhofdries is als beschermd monument opgenomen (KB dd.20-02-1939).

Schandpaal (ID: 200437)

Kerkhofdries zonder nummer, Sint-Amands (Antwerpen)

De arduinen schandpaal bestaat uit een achzijdig voetstuk waarop een hoge ronde zuil met composietkapiteel staat in Lodewijk XVI-stijl. Een zittende leeuw, steunend op een blazoen met het wapenschild van de familie Durfort de Lorges de Duras (1765-1776), bekroont het geheel. Slechts een klein gedeelte van de schandpaal is nog origineel: bij de heroprichting in 1909 werden het voetstuk, een deel van de zuil en de leeuw vernieuwd.

3.5 Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed

Binnen de contouren van het RUP zijn een aantal gebouwen opgenomen op de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed (zie plan Juridische toestand). Eén van de basisdoelstellingen van dit RUP is de beeldkwaliteit van de dorpskom versterken. Binnen deze doelstellingen is het in beeld brengen en het beschermen van het waardevol erfgoed van belang.

Alle gebouwen opgenomen op de inventaris genieten van een bepaalde vorm van vrijwaring voor de toekomst. De inventaris maakt hierin een belangrijk onderscheid tussen beschermd monumenten en niet-beschermd waardevol erfgoed. Voor het niet-beschermd waardevol erfgoed gelden enkel de juridische bepalingen van de vastgestelde inventaris. Voor meer informatie wordt verwezen naar de website van het VIOE.

Voor de beschermde monumenten gelden echter alle juridische bepalingen uit het Onroerend Erfgoeddecreet, zowel de rechtsgevolgen van de bescherming als die van de vastgestelde inventaris. Omwille van hun reeds specifieke bescherming worden voor deze beschermde monumenten geen bijkomende vermeldingen gemaakt in de voorschriften van dit RUP.

Volgende niet-beschermde waardevol erfgoedelementen zijn aanwezig binnen het plangebied:

Parochiecentrum met feestzaal en conciërgewoning (ID: 2134)

Jan Van Droogenbroeckstraat 28, Sint-Amands (Antwerpen)

Parochiecentrum met feestzaal en conciërgewoning in eclectische stijl, van ca. 1927. Achterin gelegen rechthoekige zaal van drie en acht traveeën onder zadeldak. Bakstenen topgevel met arduinen sierstukken en getrapte middentravee, gemarkeerd door boognissen, lisenen, kordons, tandlijst. Diverse boogvormige muuropeningen met booglijsten in contrasterend, wit metselwerk; op de begane grond met gietijzeren latei, op de bovenverdieping met blinde nissen en gekoppelde vensters in de middentravee. Gelijkaardige zijgevel gemarkeerd door rechthoekige spaarvelden. Vernieuwd schrijnwerk. Aan de straat gelegen halfvrijstaand woonhuis van twee traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak; verankerde bakstenen gevels met getrapte lisenen, tandlijsten, boogvormige muuropeningen.

Werkplaats van voormalige mandenmakerij "Hallez-Ceurvelt" (ID: 2136)

Jan Van Droogenbroeckstraat 48, Sint-Amands (Antwerpen)

Voormalige mandenmakerij Hallez-Ceurvelt, opgericht in 1875; bewaarde werkplaats, later gebruikt als kolenopslagplaats (nu gas), van ca. 1894, bijhorend boerenhuis met voormalig café z.g. "De Koolmijn" en schuur van ca. 1905-1907. Aaneenschakeling van bakstenen gebouwen onder zadeldak (Vlaamse pannen). Woonhuis van vier traveeën en anderhalve bouwlaag met getoogde beluikte vensters en deur; rechthoekige venster van voormalig café in neoclassicistische houten omlijsting. Dwarsschuur van vier traveeën met rechthoekige poort met houten latei en sporen van gedichte steekboogvensters. Werkplaats van vijf traveeën en twee bouwlagen met getoogde vensters, waarvan één met bewaarde luiken; in het midden, rechthoekige poort met zware houten latei en laadluik.

Dorpswoning (ID: 2138)

Jan Van Droogenbroeckstraat 54, Sint-Amands (Antwerpen)

Aan de straat palende dorpswoning van vier traveeën en één bouwlaag onder aangepast zadeldak (mechanische pannen), opklimmend tot het vierde kwart van de 19^{de} eeuw. Bakstenen lijstgevel op arduinen plint met siermotieven van gele baksteen. Getoogde muuropeningen; boven de deur nis met O.-L.-Vrouwebeeldje. IJzeren hek naar erf met aan westzijde loodrecht op de straat gelegen schuur.

Twee dorpswoningen (ID: 2143)

Kerkhofdries 11-13, Sint-Amands (Antwerpen)

Twee aansluitende dorpswoningen, van drie en twee trav. en één bouwl. op verhoogde begane grond onder pannen zadeldak, resp. van het vierde kwart van de 19^{de} eeuw en het eerste kwart van de 20^{ste} eeuw. Verankerde bakstenen lijstgevel. Rechth. muuropeningen met afgeronde bovenhoeken, beluikte vensters en deuren met steektrap. Bewaard houtwerk.

Complex met kantoor, appartement en twee woningen (ID: 2144)

Kerkhofdries 27, Sint-Amands (Antwerpen)

Hoekhuis met de Buisstraat. Hedendaags complex met kantoor, appartement en twee woningen, n.o.v. de architecten L. Delouw, R. D'Hondt en G. Bertels (ontwerpteam Arcad), met bouwtoelating van 1988. Vrijstaand geheel met afgeronde hoek dat zich op een harmonische wijze in de gegeven stedenbouwkundige context inpast; de kleinschaligheid en het karakter van de omringende bebouwing werden gerespecteerd, onder meer door de bewuste verdeling van de zichtgevel aan de dries, de afwisselende schikking van de dakvolumes, het aangepaste materiaalgebruik: roodbruine gevelsteen afgewisseld met betonelementen.

Gemeentehuis, voormalige "Villa van Stappen" (ID: 2162)

Livien Van der Looystraat 10, Sint-Amands (Antwerpen)

Gemeentehuis, voorheen z.g. "villa Van Stappen". Begin 19^{de} eeuw zetelde de gemeenteraad nog in een herberg aan de Kaai. In 1825 kocht de gemeente een pand op de hoek van Borg- en Livien Van der Looystraat, dat tegelijk de gemeenteschool en de gemeentelijke diensten moest huisvesten. In de loop der jaren bouwvallig geworden, werden resp. in 1932 en 1938 plannen opgemaakt voor de bouw van een nieuw gemeentehuis, het eerste in landelijke stijl naar ontwerp van G. Careels, het tweede in "moderne" stijl naar ontwerp van D. Beeck; beide ontwerpen werden echter afgewezen. In 1939 besloot de gemeente tot aankoop van de zogenaamde "Bloemenvilla" van schoen- en gettenfabrikant Jozef Van Stappen. De inrichtings- en verbouwingen werden toevertrouwd aan S. Leurs. De verhoging van de toren in modernistische stijl werd evenwel niet uitgevoerd; wel werd de koepel boven de ronde uitbouw verwijderd maar de voorziene "moderne balustrade kwam er niet. In 1984 werd het gemeentehuis naar ontwerp van architect E. Hammenecker uitgebreid met een oostvleugel in replicastijl en een moderne zuidelijke uitbouw; tuinaanleg en hekken dateren eveneens van toen.

Hedendaags kantoorgebouw – voormalige arbeidershuizen (ID: 2163)

Livien Van der Looystraat 30, Sint-Amands (Antwerpen)

Verzekeringkantoor-Ippa bank. Project van 1993 n.o.v. architect C. Schuermans, waarin arbeidershuisjes uit het laatste kwart van de 19^{de} eeuw, horend bij voormalige betonfabriek, in een hedendaags kantoorgebouw werden geïncorporeerd.

Winkelhuis (ID: 2161)

Livien Van der Looystraat 6, Sint-Amands (Antwerpen)

Half vrijstaand winkelhuis, voorheen "knopenzaak", van drie trav. en twee bouwvl. onder mansardedak met dakkapellen (kunstleien), in eclectische stijl van ca. 1926. Bakstenen lijstgevel op arduinen plint, verlevendigd met geglazuurd blauwe baksteen en arduin. Begane grond met houten winkelpui uit bouwperiode, met afgerond uitstalraam en deur, gevat in klassiek entablement; daarnaast segmentboogpoort met versierde booglijst. Bovenverdieping, met omlijste segmentboogvensters in spaarveld, gemarkeerd door muurbanden en tandlijst.

Als bouwkundig geheel staat in de Inventaris ook de Kerkhofdries en het markante driehoekige plein vermeld:

Kerkhofdries (ID: 100457)

Straat: Kerkhofdries (Sint-Amands)

Straat, verbredend tot driehoekig plein, gelegen ten oosten van de huidige dorpskom; uit de benaming kan worden afgeleid dat de eerste kerk van Sint-Amands hier werd opgericht. Ook de enige openbare drinkput van het dorp stond hier: op het einde van de

jaren zestig was de pomp nog aanwezig. Reeds vóór de Franse Revolutie was de Kerkhofdries gekasseid. Bebouwing met aangepaste oudere dorpswoningen van één bouwlaag en nieuwe bouw.

Dokterswoning (ID: 2164)

Marthe Massinstraat 14 (Sint-Amands)

Dokterswoning naar ontwerp van B. De Prijck en C. Pauwels, met bouwtoelating van 1988. Hedendaagse realisatie van betonsteen met aan de straat, dokterspraktijk en garage onder plat dak, aan de tuin privéwoning van twee bouwlagen onder zadeldak.



Jan Van Droogenbroeckstraat, 28



Jan Van Droogenbroeckstraat, 48



Jan Van Droogenbroeckstraat, 54



Kerkhofdries, 11-13



Kerkhofdries, 27



Kerkhofdries, zonder nummer



Livien Van Der Looystraat, 10



Livien Van Der Looystraat, 30



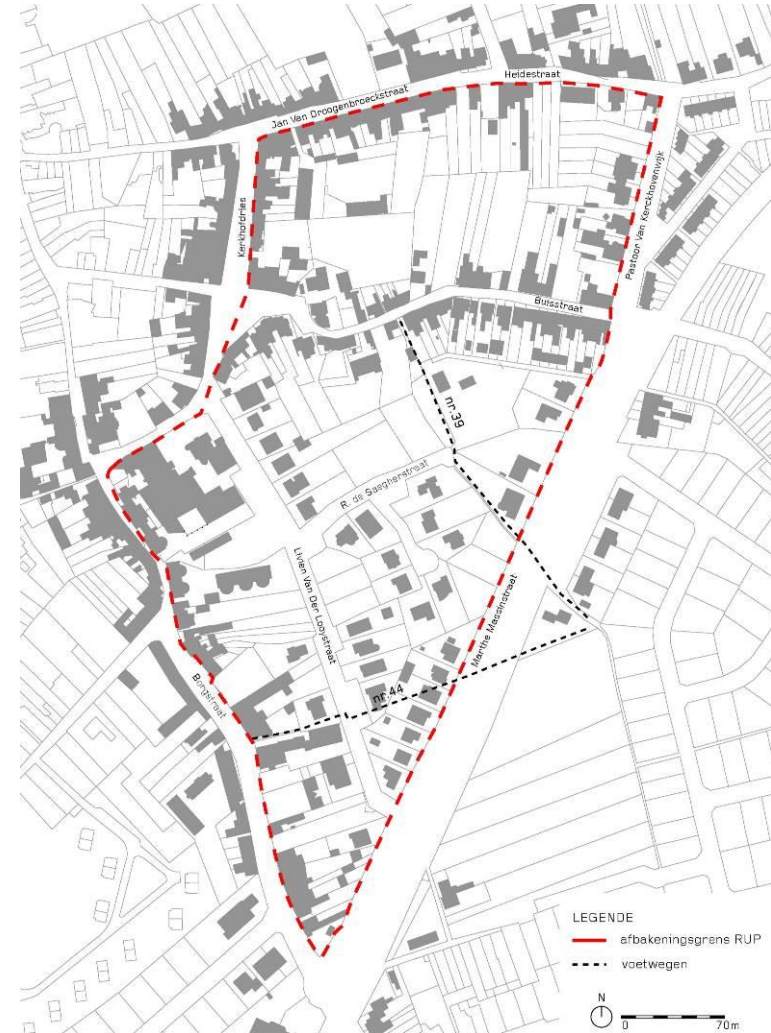
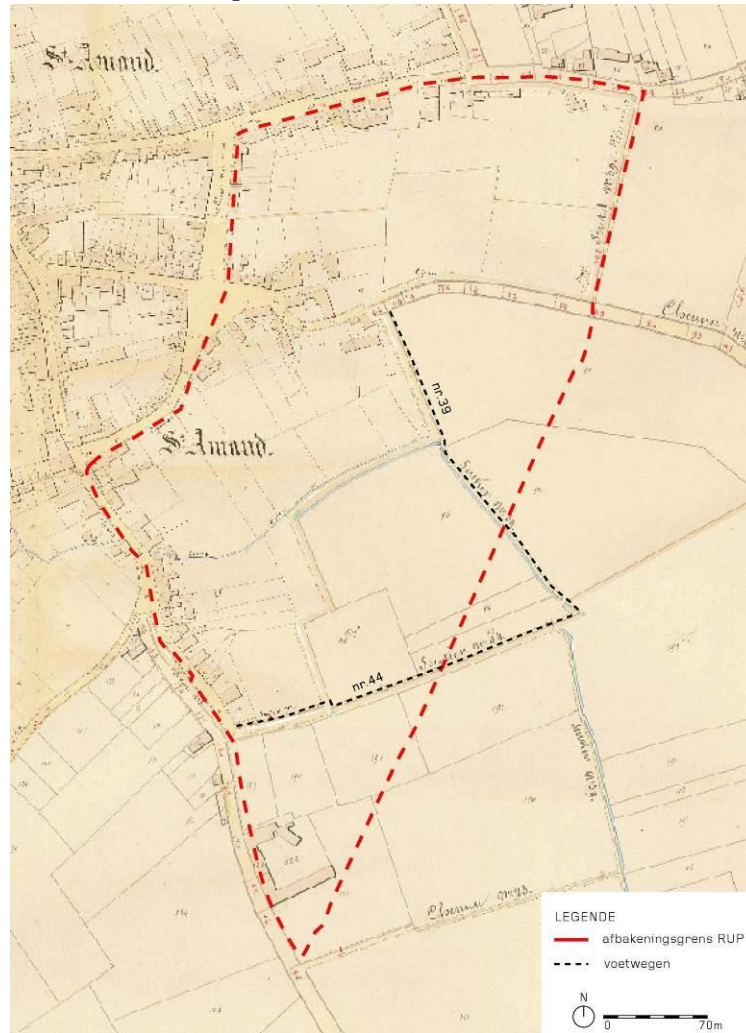
Livien Van Der Looystraat, 6



Straat Kerkhofdries



Marthe Massinstraat, 12



Figuur 5

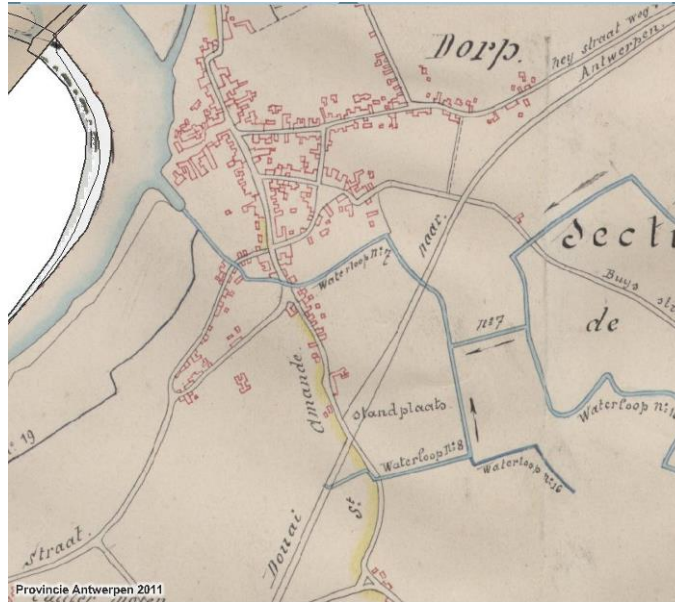
Voetwegen binnen RUP-zone (bron: gisgeoloket.provant.be)

Op de atlas der Buurtwegen zijn in het binnengebied twee voetwegen aangeduid die vandaag nog slechts gedeeltelijk zichtbaar zijn:

- voetweg 44 tussen de Borgstraat en de Marthe Massinstraat (de voetweg is gedeeltelijk afgeschaft in 1990, het gedeelte tussen de Borgstraat en de Livien van der Looystraat is nog aanwezig)
- voetweg 39 tussen de Buisstraat en de Marthe Massinstraat (slechts gedeeltelijk zichtbaar)

3.7

Atlas der waterwegen



Figuur 6

Atlas der Waterwegen

Doorheen het projectgebied situeert zich de Dorploop (waterloop nr. S.19) gelegen tussen de Borgstraat en de Marthe Massinstraat en een aftakking richting Jan Van Droogenbroeckstraat.

De Dorploop (horizontale waterloop) behoort tot categorie 2: onbevaarbare wateren. De aftakking van de waterloop richting het noorden van het plangebied is een niet-geklasseerde waterloop.



4 Planningscontext

4.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (12/1997) behoort Sint-Amands tot (het buitengebied van) de Vlaamse ruit. De Vlaamse ruit is een stedelijk netwerk van Vlaams niveau en bevat het sterk verstedelijkt gebied tussen Brussel, Gent, Antwerpen en Leuven. Sint-Amands heeft op vlak van open ruimte en (randstedelijk) groen een eigen taak te vervullen binnen dit stedelijk netwerk.

4.2 Provinciaal Structuurplan Antwerpen (RSPA) (M.B.10/07/2001 en partiële herziening 2011)

Sint-Amands wordt in de herziening van het RSPA aangeduid als woonkern in het buitengebied. Het RSPA bepaalt dat in woonkernen de opvang van bijkomende woningen in principe gebeurt binnen het bestaande aanbod. Dit betekent dat, indien het aanbod aan woonmogelijkheden de vraag naar bijkomende woningen niet kan dekken, dit verschil in eerste instantie zal moeten worden opgevangen in het hoofddorp, met uitzondering voor gemeenten zonder hoofddorp, zoals Sint-Amands.

- Sint-Amands behoort tot het landbouwgebied in het waardevol landschap Klein Brabant.
- Sint-Amands sluit aan bij het toeristisch-recreatief netwerk Steden en Stromen.

4.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Sint-Amands

Op 15 december 2005 is het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor St-Amands goedgekeurd.

Hieronder zijn de relevante passages weergegeven van het GRS St-Amands met betrekking tot de inhoud van het RUP Dorpskom.

4.3.1 Bindend gedeelte

In de acties van de bindende bepalingen is de opmaak van het RUP Dorpskom niet letterlijk opgenomen; echter zijn er talloze richtinggevendende en ook bindende bepalingen met betrekking tot de ontwikkeling van de kernen van de gemeente, die de uitwerking van het RUP "Dorpskom" motiveren.

Zo zijn in de bindende bepalingen bij de acties, punten 23 en 29 vermeld die weerslag hebben op het gebied van het RUP "Dorpskom":

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen

*23. De gemeente maakt een stedenbouwkundige verordening of ruimtelijk uitvoeringsplan op om in bepaalde gebieden de spelregels voor **woonverdichting en dorpsvernieuwing** vast te leggen. Dit juridisch kader is gericht op een **versterking van de kernen waarbij de eigenheid en de leefbaarheid van de verschillende wijken worden gewaarborgd.***

4.4. Opbouw van het langzaamverkeersnetwerk

29. De gemeente werkt stelselmatig aan de invulling van de ontbrekende schakels in de gewenste langzaam verkeersstructuur. Hierbij besteedt zij bijzondere aandacht aan het comfort, de veiligheid en de belevingswaarde. Oppuurseweg en fietsroute langs spoorweg tussen Winkelstraat en Kuitegemstraat worden als verbindende schakels ingevuld.

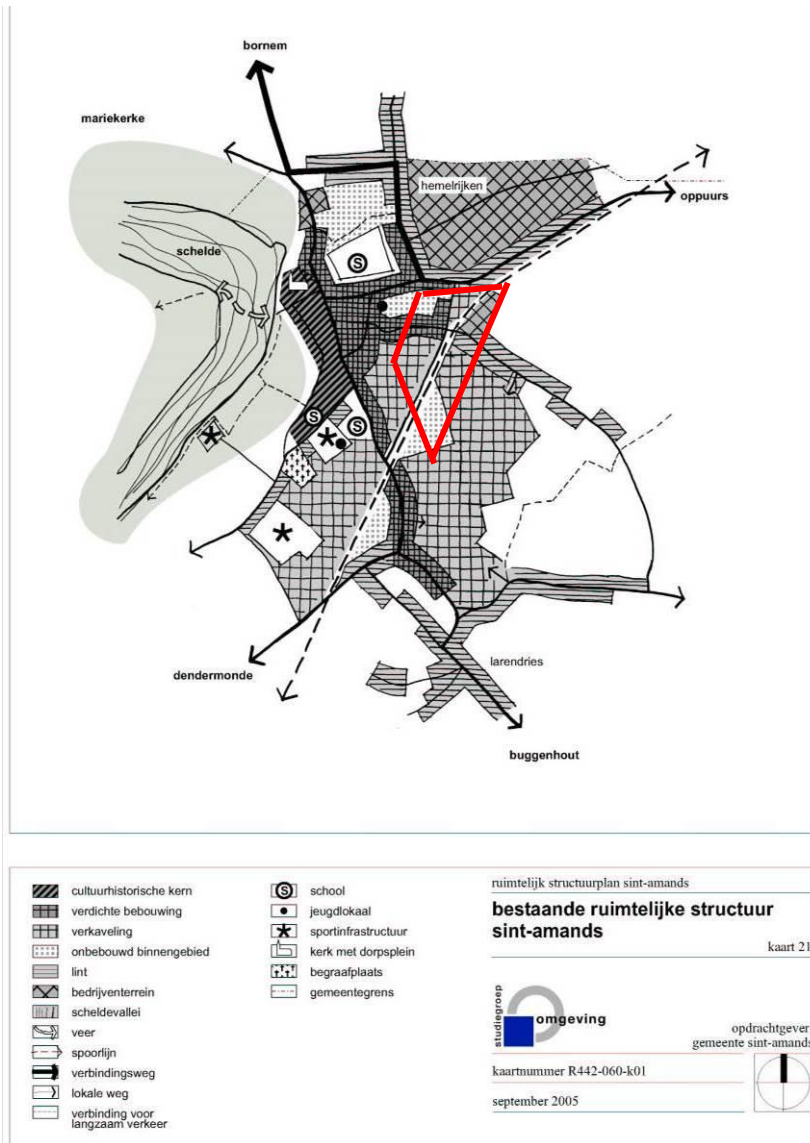
4.3.2

Richtinggevend deel

Kaart 21 van het GRS met de bestaande ruimtelijke structuur van het dorp Sint-Amands toont supplementair de rol van het spoor als scheiding tussen

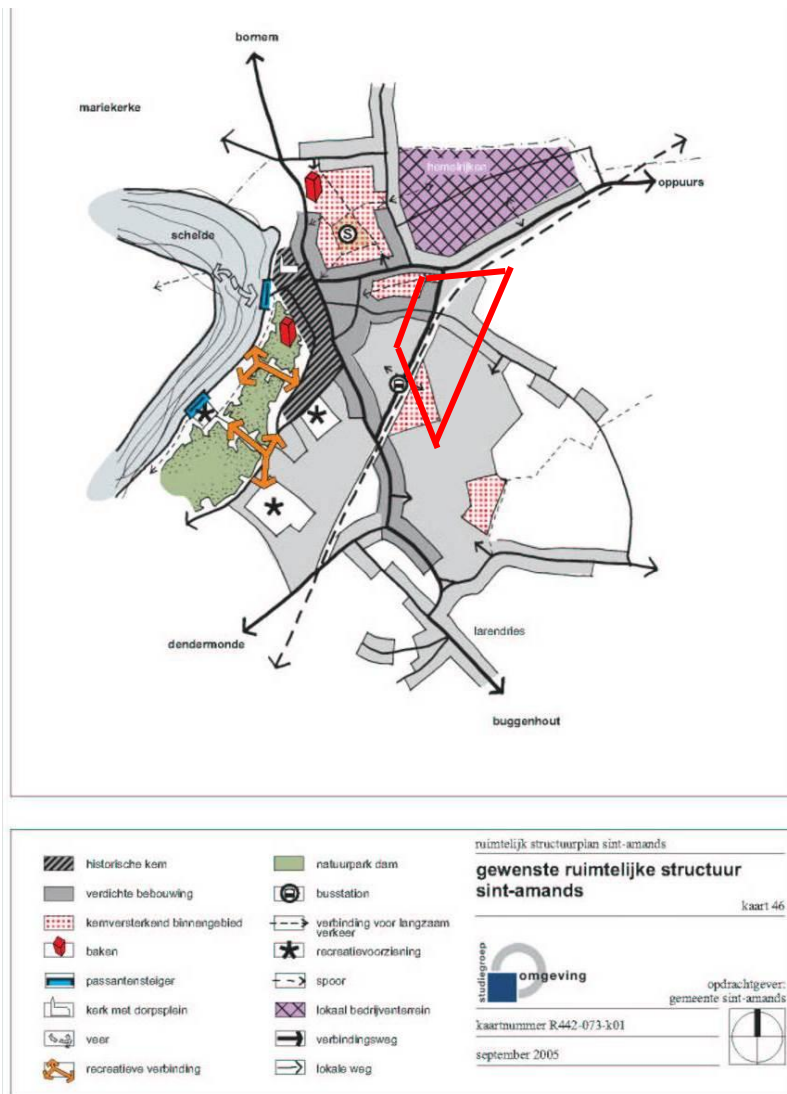
- het verkaveld en mono-functioneel woongebied ten oosten
- de kern met de verschillende functies en voorzieningen zoals scholen, jeugdlokalen, sportinfrastructuur en handel ten westen

Zoals zichtbaar binnen de afbakening van het RUP is het plangebied deels gelegen in verdichte bebouwingen, deels in verkaveling en deels in onbebouwd binnengebied.



Figuur 7

Bestaande Ruimtelijke Structuur St-Amands GRS (kaart 21 GRS)



Figuur 8

Gewenste Ruimtelijke Structuur St-Amands GRS (kaart 46 GRS)

Als ruimtelijke kwaliteiten worden in het GRS met betrekking tot het RUP volgende **kwaliteiten** aangehaald:

- de goede uitrusting van de dorpskom Sint-Amands
- fietsroute langs spoorlijn als comfortabele verbinding tussen Sint-Amands en Puurs
- het spoor als infrastructureel landschappelijk relict

Als ruimtelijke knelpunten worden in het GRS met betrekking tot het RUP volgende **knelpunten** aangehaald:

- de problemen in de verschillende kernen in verband met de binding naar de omgeving
- de ongedefinieerde invulling en het desolaat karakter van een aantal cruciale plekken voor de ruimtelijke samenhang in de gemeente
- ontbrekende schakels in het fietsroutenetwerk
- grofmazigheid van het voetgangersnetwerk

In de algemene visie op de gemeente wordt relevant voor het plangebied van het RUP gesteld:

*... Hierbij wordt rekening gehouden met het belang van **kleinhandel en horeca als motor voor de lokale dynamiek in de verschillende kernen** en als ondersteunend element voor de onthaalfunctie van Sint-Amands in het bijzonder. Deze dynamiek wordt verder ondersteund door het bieden van mogelijkheden tot het verweven van lokale bedrijvigheid, aansluitend bij of in de kernen, en **het opwaarderen van de kernen als kwalitatieve woonomgevingen**...*

*Kleinschaligheid en groei gericht op lokale vraag en lokale noden zijn de sleutelwoorden. Kwaliteit en variatie aan woningen en hun omgeving zijn hierbij een voortdurend werkpunt. Renovatie en vervangbouw worden prioritair aangemoedigd. Samen met de invulling van nieuwe woningen binnen het bestaand woonweefsel ondersteunen zij het dynamisme in de verschillende kernen. Nieuwe woningbouwprojecten zijn in de eerste plaats gericht op **inbreiding**. Sint-Amands, de kern met de belangrijkste potenties voor de bouw van bijkomende woningen, zal hierbij in zijn functie van hoofdkern verder worden versterkt. Hiertoe zullen **bijkomende woningbouwprojecten in deze kern** de prioriteit krijgen. De groei van de woningvoorraad is in de eerste plaats gericht op de jonge starters die in Sint-Amands willen blijven wonen. Met deze **inbreiding** moet wel voorzichtig worden omgesprongen om **het landelijk karakter te vrijwaren**. Richtlijnen zijn noodzakelijk om **schaalbreuken in de kernen te vermijden** en de landelijkheid van de verschillende gehuchten te garanderen. ...
.....Kleinhandel vormt een ander aspect dat de levendigheid in de kernen bepaalt. De gemeente wil de kernversterkende rol van deze kleinhandel opwaarderen....*

De hoofdkern Sint-Amands vormt een complex gebied waarin een sterke verweving van de residentiële functie met bedrijvigheid en recreatie en toerisme aanwezig is.

Structuurbepalende elementen hierin zijn:

- de historische kern
- de verdichte bebouwing met verweving van handelsfuncties en residentiële functies
- de kernversterkende invullingen van de binnengebieden Scheldemolens, Buisstraat, Jeugdlaan en Rooienlaan
- het busstation
- verbinding voor langzaam verkeer

*De gemeente wil juridische richtlijnen voorschrijven met betrekking tot de **verdichtingsmogelijkheden** in de gemeente, bijvoorbeeld via appartementsbouw. Binnen deze richtlijnen wordt een onderscheid gemaakt tussen twee gebieden:*

- *de hoofdkern Sint-Amands, de woonkern Oppuurs en de kleine kern Lippelo en het samenhangend gehucht Larendries*
- *de resterende elementen van de nederzettingsstructuur van de gemeente (met hierin de verschillende landelijke gehuchten, linten en woninggroepen).*

*Binnen de gecreëerde mogelijkheden in de kernen en het gehucht Larendries is een verdere interne differentiatie mogelijk. Op die manier kan de gemeente op een kwaliteitsvolle manier **de diversiteit, de waardevolle beleving en het eigen karakter van de verschillende wijken waarborgen en gericht vernieuwde invullingen** van bestaande woongebouwen toelaten.*

Criteria om tot deze verdere differentiatie te komen hebben te maken met:

- *de bezonning van de omgeving*
- *de bestaande dichtheid van de bebouwing en bewoning*
- *de ontsluitingsmogelijkheden*
- *de cultuurhistorische context en aanwezige typologie van een wijk*
- *de aanwezige natuurwaarden (aan de randen)*
- *de aanwezigheid van waardevolle zichten.*

Om rechtszekerheid en continuïteit te behouden en te verzekeren worden voor de uiteindelijke afbakening van de verschillende mogelijkheden éénduidige begrenzingen gehanteerd die gebaseerd zijn op bestaande markante overgangen en die morfologisch kenmerkende bebouwingsgroepen bevatten.

Het opmaken van een stedenbouwkundige verordening of van een ruimtelijk uitvoeringsplan mag niet worden verward met het mogelijk maken van een toename van het woonaanbod zoals omschreven in de woningbouwprogrammatie. Het gaat veeleer om een beperking van het potentieel aanbod in functie van het behoud van het landelijk karakter van de gemeente. Anderzijds zal binnen de kernen een minimale dichtheid van 15 woningen per hectare worden gewaarborgd.

Dorpsvernieuwing:

*Dorpsvernieuwing wordt prioritair naar voor geschoven als noodzakelijk complement voor het aanbod aan nieuwe woningen. Niet alleen het renoveren en het vernieuwen van het bestaand woningpatrimonium krijgen aandacht. Ook het **heraanleggen van dorpspleinen**, groene en bruikbare publieke ruimten en het uitbouwen van **een netwerk van fiets- en voetwegen** horen thuis onder deze prioriteit. Specifiek wordt de omgeving Dam in dit verband naar voor geschoven.*

Om de leegstand en verkrotting concreet aan te pakken en kleinschalige (renovatie- en herbouw) inbreidingsprojecten binnen het bestaand woonweefsel te realiseren zal de gemeente samenwerkingsverbanden opzetten met de sociale bouwmaatschappijen, het OCMW, de intercommunale en private partners.

Woonverdichting:

*De dorpsvernieuwing betekent niet dat de eigen identiteit van de verschillende kernen en wijken teloor zal gaan. Daarom wordt rekening gehouden met de landelijke identiteit van de kernen. De aanpak van de problematiek van woonverdichting en met name appartementsbouw wordt dan ook als bijkomende prioriteit naar voor geschoven. De gemeente wil een juridisch instrument ontwikkelen om een **te sterke verdichting van de kernen en de teloorgang van het landelijk karakter van de gemeente door appartementsbouw tegen te gaan**. Concreet zal zij dit doen aan de hand van de opmaak van een stedenbouwkundige verordening waarin het toegelaten aantal woonlagen en/of bouwlagen, de mogelijke opsplitsing in aantal woningen en het open karakter van de omgeving zullen worden behandeld. Hierbij zal een onderscheid worden gemaakt tussen de hoofdkern, de kernen en het gehucht Larendries enerzijds en het resterend deel van de gemeente anderzijds. Het onderscheid tussen deze twee gebieden heeft in de eerste plaats tot doel een verdichting van de woonfunctie buiten de kernen tegen te gaan. **Interne differentiatie in de kernen is mogelijk in functie van onder andere het straatbeeld, de bezonning, de omgevende bebouwingstypologie en de cultuurhistorische context.***

4.4

Mobiliteitsplan Klein-Brabant

De gemeenteraad heeft op 24 oktober 2011 het verbreed en verdiept mobiliteitsplan Klein-Brabant definitief vastgesteld na conformverklaring in de provinciale auditcommissie van 7 juli 2011.

De opmaak van het RUP Dorpskom Sint-Amands is opgenomen als korte termijn actie met als doelstelling de verkeersleefbaarheid te verhogen.

Fiets- en voetgangers:

Plangebied van het RUP is opgenomen als voetgangersgebied type III, met als snelheidsbeperking zone 50, de Borgstraat behoort tot voetgangersgebied type II met als snelheidsbeperking zone 30.

Aan oostelijke zijde van het projectgebied, aan de overzijde van het spoor is de F19 gelegen, een fietsostrade als onderdeel van het bovenlokaal functioneel fietsnetwerk. Aan de westzijde van het plangebied is een gewenste functionele fietsroute aangeduid. (zie figuur)

Wensbeeld openbaar vervoer:

Momenteel wordt de spoorlijn tussen Puurs en Dendermonde, ten oosten van het plangebied, enkel gebruikt door een toeristische stoomtrein. Een wensbeeld is opgenomen om deze spoorlijn mogelijks in te zetten als busverbinding.

Parkeerstructuur:

Het huidig parkeeraanbod in de kernen voldoet aan de eigen behoefte van de bevolking. Tijdens het toeristisch seizoen kunnen de toeristen gebruik maken van verschillende randparkings, zoals onder meer de parking van het gemeentehuis en de parking in de J. Van Droogenbroeckstraat en de parking aan de Marthe Massinstraat. (zie figuur)

Typologie wegenis:



Figuur: Gewenste functionele fietsroutes



Figuur: Parkeerstructuur

5

Kneelpunten en potenties

5.1

Kneelpunten

Samengevat kunnen in het studiegebied van het RUP volgende zaken naar voor worden gebracht als kneelpunten:

- Het gebied is in woonzone gelegen, maar er is een verouderd BPA van toepassing uit 1975, volledig gewijzigd in 1984, en gedeeltelijk gewijzigd in 1994 voor sociale woningbouw. Er is in 1984 tevens een onteigeningsplan opgesteld maar dit heeft geen uitvoering gekend.
- Het BPA voorziet een weg voor gemotoriseerd verkeer doorheen een binnengebied. Deze weg is tot op heden nog niet gerealiseerd. In de huidige toestand is dit niet meer gewenst, maar het ligt juridisch wel nog vast.
- Het BPA stelt een vrij streng en verouderd materiaalgebruik en strenge voorschriften voor bedaking voor.
- De bebouwingscoëfficiënt van het BPA is niet in overeenstemming met de nood.

- Verschillende gebieden dichtbij en in de dorpskom zijn open en ongestructureerd wat een negatief effect heeft op de ruimtelijke samenhang.
- Ontbrekende schakels in het fietsroutenetwerk (cfr.GRS)
- Grofmazigheid van het voetgangersnetwerk (cfr.GRS)

5.2

Potenties

- Aan beide zijden van de Buisstraat zijn binnengebieden gelegen met kansen voor inbreiding. In het noordelijke binnengebied bevindt zich de parochiezaal en de lokalen van de Chiro. Voor het zuidelijk gedeelte van het gebied, grenzend aan de Buisstraat, is recent een verkaveling goedgekeurd (114/212).
- Nabij het gemeentehuis is een houthandel gesitueerd. Deze houthandel heeft enige tijd terug zijn activiteiten stilgelegd. Leegstaande en verwaarloosde loodsen kenmerken de site. Deze centrale locatie pal in de kern van het dorp vraagt naar een kwalitatieve en duurzame ontwikkeling, rekening houdende met de bestaande context in de nabije omgeving.
- In de dorpskom liggen meerdere kansen voor de ontwikkeling van bijkomende zachte verbindingen voor fietsers en voetgangers om de doorwaadbaarheid van het dorp te versterken.
- De beek ('Dorpsloop') is een ecologische drager en kan zo verder worden ontwikkeld.
- Het kleinschalig driehoekig plein Kerkhofdries biedt kansen voor de aanleg van een kwalitatieve openbare ruimte.

6

Gewenste ruimtelijke structuur

Voor de gewenste ruimtelijke structuur van voorliggend RUP Dorpskom - St-Amands worden de volgende algemene doelstellingen en specifieke planopties geformuleerd. Deze planopties vertalen zich in kwalitatieve ontwikkelingsmogelijkheden van een aantal specifieke projectzones. Samen zullen deze een aanzet zijn voor de bepalingen en het bijhorende grafisch plan en de structurering van het RUP.

6.1

Vertaling naar concrete planopties

De opties van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan vormen het basiskader voor de structurering van het gebied. Aangevuld met een aantal nieuwe doelstellingen worden deze vertaald naar specifieke planopties voor het RUP.

	Gewenste toestand	Specifieke plan-opties
1	Versterking van de kernen waarbij de eigenheid en de leefbaarheid van de verschillende wijken worden gewaarborgd.	<p>a. Dorpskom terug dorpskom maken</p> <p>Het karakter van Sint- Amands is een kleinschalig dorp waar de bouwblokken in rijwoningen aan elkaar zijn gebouwd, gescheiden door smalle straatjes die dateren van de 17^e-18^e eeuw. Om binnen dezelfde filosofie te blijven en dezelfde ruimtelijke kwaliteit aan te houden wordt geopteerd om de randen van de bouwblokken af te werken met aansluitende bebouwing.</p> <p>Op die manier wordt de ongedefinieerde invulling en het desolaat karakter van een aantal cruciale plekken voor de ruimtelijke samenhang in de gemeente aangepakt.</p> <p>b. Streven naar behoud landelijk karakter</p> <p>Hierbij is het belangrijk de kwaliteit van de omsloten open ruimte te bewaren/ te versterken. Dit benadrukt de eigenheid en het karakter van het dorp.</p> <p>De ontwikkelingsmogelijkheden worden per wijk afgetast in functie van draagkracht en met respect voor het groen en landelijk karakter.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - Door het inbreidingsgebied tussen Jan Van Droogenbroeckstraat en Buisstraat slechts gedeeltelijk in te breiden. - Door in bepaalde zones de mogelijkheid te behouden om vrijstaande eengezinswoningen met tuin te ontwikkelen. - Door bebouwing laag te houden en een minimaal percentage van de oppervlakte laten innemen. - Door een open ruimtefunctie (al dan niet publiek) toe te laten/in te richten - Door de eigenheid van groene open binnengebieden te behouden.
2	<p>Nieuwe woningprojecten zijn op de eerste plaats gericht op inbreiding. Met deze inbreiding moet voorzichtig omgesprongen worden om schaalbreuken te vermijden.</p>	<p>a. Inrichtingsvoorschriften ontwikkelen voor de kernversterkende invullingen van de binnengebieden.</p> <p>De ontwikkelingsmogelijkheden van drie gebieden werden afgetoetst aan de ruimtelijke draagkracht van het dorp en de nabije context. Dit gebeurde aan de hand van ontwerp onderzoek. Een aantal van de inrichtingsmogelijkheden worden weergegeven onder 6.2.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inrichting binnengebied Jan van Droogenbroeckstraat – Kerkhofdries – Buisstraat met aandacht voor parochiezaal en Chiro. - Inrichting binnengebied 'wonen met lagere dichtheid'. - Inrichting gebied voormalige houthandel en plein ter hoogte van gemeentehuis. - Inrichting gebied tussen de Livien Van der Looystraat en de Borgstraat. <p>b. Interne differentiatie ontwikkelen volgens bepaalde criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oriëntatie (bezonning) en context - Bestaande dichtheid en aanwezige typologie in het aanpalende woonweefsel - Ontsluitingsmogelijkheden

		<ul style="list-style-type: none"> - Parkeren - Cultuurhistorische context van een wijk.
3	Doorwaadbaar maken van de dorpskom	<p>a. Aanleggen van nieuwe fiets- en voetgangersverbindingen Zachte verbinding doorheen projectzone verbindt de Buisstraat met de Jan Van Droogenbroeckstraat. Zachte verbinding van Livien van der Looystraat richting Marthe Massinstraat en Buisstraat.</p> <p>b. Ontbrekende schakels in het fietsroutenetwerk invullen en de grofmazigheid van het voetgangersnetwerk wegwerken. Bij deze inrichtingen is er steeds aandacht voor comfort, veiligheid en belevingswaarde.</p>
4	Bewaren van straatbeeld typerend aan het dorp	<p>Het afschaffen van rooilijnplannen: De smalle straatjes en het ritmisch in-en uitspringen van de gevels zijn beeldbepalend voor het dorps karakter. Het behoud van de smalle straten bevordert bovendien traag verkeer. (De rooilijnplannen in Borgstraat, Livien Van der Looystraat/gedeelte Kerkhofdries, Buisstraat zijn reeds deels afgeschaft in het huidige BPA)</p>
5	Waterloop waar mogelijk versterken	<p>De Dorploop wordt waar mogelijk versterkt en opgewaardeerd. Parallel met de R. Saegherstraat wordt de waterloop opgenomen in het straatbeeld en bij de aanleg van nieuwe wegenis wordt een kwalitatieve en ecologische groenverbinding vooropgelegd. Het westelijk gedeelte van de Dorploop doorkruist een bestaande woonblok en het centrum van Sint-Amands. Het is niet wenselijk om dit gedeelte terug open te leggen. De niet-geklasseerde waterloop is een aftakking van de Dorploop. Deze aftakking is niet waarneembaar op terrein. De huidige toestand is volledig geprivatiseerd, doorkruist een woonblok en private tuinen, het openleggen van deze niet-geklasseerde waterloop is niet wenselijk.</p>

6.2

Mogelijke inrichtingsschetsen

De volgende cases geven een mogelijke ontwikkeling van de gebieden. De inrichtingsvoorstellen zijn in geen enkel opzicht bindend. Ze hebben louter tot doel de mogelijkheden op het terrein te illustreren of de randvoorwaarden voor verdere ontwikkelingsmogelijkheden te detecteren.

6.2.1

CASE – Projectzone binnengebied Buisstraat



Figuur 9

Indeling in zones

a. Ontwerpspecificaties:

De mogelijkheden voor inbreiding binnen het bouwblok worden hieronder afgetast. Het binnengebied wordt daarbij opgedeeld in drie verschillende zones. (figuur 9)



Zone 1.
(zicht op paardenweide)



Zone 2.
(Zicht op Chirolokaal)



Zone 3.
(in de achtergrond parochiezaal)

Zone 1:

Concreet wordt zone 1 opgenomen onder Art. 1A – zone voor wonen. Het binnengebied is in gebruik door weiden en grootschalige tuinen. Deze groene invulling ondersteunt het dorps karakter en wensen we te behouden.

Zone 2:

In deze zone bevindt zich een parochiecentrum dat opgenomen is in de Inventaris van Bouwkundig erfgoed. Deze moet bewaard en gevrijwaard worden. Zolang de erfgoedwaarde wordt gerespecteerd kan de parochiezaal een andere bestemming krijgen. In het binnengebied zijn meerdere functies toegelaten alsook een mogelijke uitbreiding of nieuwbouw van de chirolokalen.

Zone 3:

In huidige situatie is dit terrein grasland met enkele vervallen bijgebouwen. Recent werd voor dit gebied een verkavelingsplan opgemaakt en goedgekeurd (114/212).

Zone 2 en 3 in het inbreidingsgebied moet worden benaderd als een strategisch project en dient als één samenhangend geheel ontworpen te worden. Rekening houdend met de huidige bestemmingen (Chiro, Oxfamwinkel) kan de projectzone gefaseerd ontwikkeld worden. Verbindingsmogelijkheden tussen beide zones moeten echter in elke fase worden gevrijwaard.

Interne differentiatie en inrichtingsvoorschriften volgens bepaalde criteria:

- De bestaande dichtheid van de bebouwing en de aanwezige typologie:
 - Er is een minimum dichtheid van 15 woningen per hectare vastgelegd in het GRS.
 - Zowel collectieve woonvormen als grondgebonden woningen zijn hier toegestaan. Het compact bouwen wordt gestimuleerd om de groene open ruimte van het binnengebied zoveel als mogelijk te vrijwaren.
 - Tegenover omliggende percelen moeten bepaalde afstanden worden gerespecteerd om de privacy (lichten en zichten) te respecteren. Algemeen moet er rekening gehouden worden met een bufferzone van min. 5 meter.

- Ontsluitingsmogelijkheden:
 - De in- en uitrit wordt voorzien ter hoogte van de binnenbocht in de Buisstraat in vrijwel onmiddellijke aansluiting met de Kerkhofdries. Deze ontsluiting in het zuidwesten van het projectgebied is hier optimaal in functie van verkeersveiligheid en zichtbaarheid.

- Parkeren
 - De gemeente Sint-Amands vraagt 1.5 parkeerplaatsen per woonunit. Deze parkeervoorzieningen moeten volledig worden opgenomen binnen het projectgebied om bijkomende overlast in de buurt te vermijden. Gezamenlijk parkeren op semi-publiek domein kan hiervoor in aanmerking komen. Om de parkeerdruk op de omgeving op te vangen worden bijkomend 0,5 parkeerplaatsen voorzien voor bezoekers binnen de projectzone.
 - Voor meergezinswoningen wordt een minimum aantal fietsenstaanplaatsen opgelegd. Per éénslaapkamerappartement moeten minimum twee fietsenstaanplaatsen worden voorzien, verhoogd met één fietsstaanplaats per bijkomende slaapkamer. Deze fietsenstaanplaatsen dienen vlot bereikbaar te zijn.

- Cultuurhistorische context van de wijk.
 - De parochiezaal vormt een belangrijk element in de nieuwe ontwikkeling. Het dient omgeven te worden door een publieke ruimte die het historisch karakter van de parochiezaal benadrukt. Aan de oostelijke zijde wordt een minimum afstand van 10m gevrijwaard van bebouwing.



Figuur 10

Ontwerpspecificaties – vrije zones en afmetingen

b. mogelijke inrichtingsschets



Figuur 11

Mogelijke inrichtingsschets (art. 1E: Projectzone binnengebied Buisstraat)

6.2.2

CASE – Inrichting binnengebied R. De Saegherstraat – Buisstraat

Bij de nieuwe ontwikkeling van het binnengebied is het belangrijk dat het karakter en de eigenheid van de omliggende verkavelingen behouden blijven. De doorwaadbaarheid van het binnengebied wordt verder uitgebouwd. De beek ('Dorploop') die langs de R. De Saegherstraat loopt wordt gevrijwaard en wordt als drager van het ecologisch netwerk behouden en versterkt.

Interne differentiatie en inrichtingsvoorschriften volgens bepaalde criteria:

- De bestaande dichtheid van de bebouwing en de aanwezige typologie:
 - Om de eigenheid van dit specifieke gebied te bewaren zijn in deze zone enkel gekoppelde of alleenstaande woningen mogelijk.
 - Nieuwe bebouwing wordt geplaatst op minimum 5 meter afstand van de rooilijn om het open karakter in het straatbeeld te verzekeren.
- Ontsluitingsmogelijkheden:
 - Een hoofdtoegang wordt voorzien langs de R. De Saegherstraat.
 - Voldoende aandacht moet worden besteed aan het behoud en versterken van de bestaande waterloop.
- Concrete verbindingen inweven voor langzaam verkeer:
 - Een route voor langzaam verkeer wordt voorzien van de R. De Saegherstraat richting de Marthe Massinstraat. Aanleg van een fiets- en voetgangersverbinding: de wijk ter hoogte van de R. de Saegherstraat wordt ontsloten voor fietsers en voetgangers richting de Buisstraat en de Marthe Massinstraat.
- Parkeren
 - Parkeerplaatsen moeten op eigen terrein worden voorzien. Op het openbaar domein moeten eveneens voldoende parkeerplaatsen worden voorzien om extra druk op het aansluitende wegennet te vermijden.
 - Bij projecten voorzien van nieuwe wegenis kan ook voldaan worden aan de parkeernorm door de aanleg van collectieve parkeervoorzieningen.

a. Ontwerpspecificaties

De houthandel die momenteel het terrein het gemeentehuis omarmt heeft sinds kort zijn activiteiten stopgezet. Het is een potentieel gebied voor nieuwe ontwikkelingen. Er wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om het karakter van het aanpalende plein te versterken.

- Het private gedeelte van de tuin in het zuiden wordt in het project meegenomen. Dit biedt de mogelijkheid om bij ontwikkeling van het bouwblok de beeldkwaliteit van het aansluitende parkeerplein te verhogen.
- Deze zone wordt ingeschreven als strategisch project met als hoofdbestemming wonen. Zowel grondgebonden als collectieve woonvormen zijn hier toegestaan. Voor zover ze niet in conflict gaan met de woonfunctie en wonen de hoofdfunctie blijft, zijn kleinschalige horeca, bedrijvigheid, kleinhandel en diensten toegelaten
- Parkeervoorzieningen moeten worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen en moet voldoende groen worden ingericht.
- Rondom het gemeentehuis moet een bufferzone van minimaal 6m voorzien. Deze semi-publieke groenzone biedt de mogelijkheid om de achterzijde van de nieuwe woonontwikkeling te ontsluiten voor fiets- en voetgangers en zorgt tevens voor meer lichten en zichten voor het gemeentehuis.

Interne differentiatie en inrichtingsvoorschriften volgens bepaalde criteria:

- de bestaande dichtheid van de bebouwing en de aanwezige typologie
 - Aan de noordelijke zijde van het plein wordt een woonvolume voorzien dat het plein zal begrenzen.
 - Ter hoogte van de Borgstraat is het bouwblok afgewerkt aansluitend op de bestaande bebouwing.
- de ontsluitingsmogelijkheden
 - Het terrein kan worden ontsloten via de Borgstraat en het plein aan de Livien Van Der Looystraat.
- concrete verbindingen inweven voor langzaam verkeer tussen straten en binnengebied
 - Aan de achterzijde van het gemeentehuis is, indien de vraag zich voordoet, ruimte voorzien om een langzame verkeersverbinding aan te leggen. Op die manier kan een nieuwe ontwikkeling ook via de achterzijde ontsloten worden voor fietser en voetganger.
- versterken karakter plein
 - Door een aangepast en geïntegreerd bouwvolume aan de noordelijke zijde van het plein.
 - Aan de kruising van de Livien Van Der Looystraat en het plein kan in het bouwvolume een beperkt hoogte-accent worden voorzien om het plein een eigenheid en karakter te geven.
 - De overdekte parkeerplaatsen ten noorden van het plein worden verwijderd bij de ontwikkeling van een nieuw project.

o Parkeren

- Conform de gehanteerde parkeernormen van de gemeente moet per woongelegenheid 1,5 parkeerplaatsen worden voorzien op eigen terrein.
- Indien het huidige parkeerplein op de hoek van de Borgstraat en de Livien Van der Looystraat mee wordt ontwikkeld in het globale project, dan moeten deze parkeerplaatsen in het nieuwe project worden gecompenseerd.
- Parkeren op openbaar domein moet worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen en moet voldoende groen worden ingericht.
- Voor meergezinswoningen wordt een minimum aantal fietsenstaanplaatsen opgelegd. Per éénslaapkamerappartement moeten minimum twee fietsenstaanplaatsen worden voorzien, verhoogd met één fietsstaanplaats per bijkomende slaapkamer. Deze fietsenstaanplaatsen dienen vlot bereikbaar te zijn.



Figuur 12

Afmetingen en ontwerpspecificaties



Figuur 13

te bebouwen oppervlakte

b. Mogelijke inrichtingsschets



Figuur 14

Mogelijke inrichtingsschets

Milieueffectrapportage – verzoek tot raadpleging

Op 29 april 2013 is het Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Hierbij dienen er drie fases doorlopen worden om al dan niet te kunnen besluiten of er een plan-MER-plicht is.

De MER-screeningprocedure heeft als doel de regelgevende basis voor het plan-MER te onderzoeken en de specifieke bepalingen van het plan-MER decreet toe te passen. De screeningprocedure is de eerste stap in het plan-MER proces en houdt in dat de noodzaak tot opmaak van een MER (de plan-MER-plicht) voor het voorliggende plan dient te worden onderzocht. De screeningprocedure verloopt via een aantal stappen die gebaseerd zijn op het recente plan-MER decreet. In deze stappen worden een aantal vragen inzake de aard en doelstellingen van het plan geverifieerd.

Het RUP beslaat een oppervlakte van 12ha 20a 98ca en vormt geen kader voor de toekenning van een vergunning voor een project uit de bijlage I of II. Dit betekent dat het voorliggend RUP de procedure van de mer-screening kan volgen.

Voor de merscreeningsnota wordt verwezen naar een afzonderlijk document van het RUP.

De volgende disciplines worden binnen dit RUP als relevant beschouwd:

- Ruimtelijke ordening
- mens – gezondheid en veiligheid
- fauna en flora
- bodem (en infiltratiegevoeligheid)
- klimaat
- water
- landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie
- mobiliteit

Het plan wordt geanalyseerd voor elke relevante discipline en wordt afgetoetst ten opzichte van de referentiesituatie gevolgd door een beoordeling. Vervolgens worden de te verwachten effecten volgens de opties in het RUP weergegeven.

Het besluit van de dienst mer is toegevoegd als bijlage. De dienst mer concludeert "dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is."

8

Watertoets

De watertoets gaat na of het plan geen schadelijk effect heeft op het natuurlijk watersysteem. En geeft uitvoering aan de principes van de integratie van het integraal waterbeleid bij de vergunningverlening. Het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering (20.07.2006, BS. 31.10.2006) regelt de methodiek voor de uitvoering van de watertoets. De uitgebreide beoordeling is geïntegreerd in de merscreeningsnota.

8.1

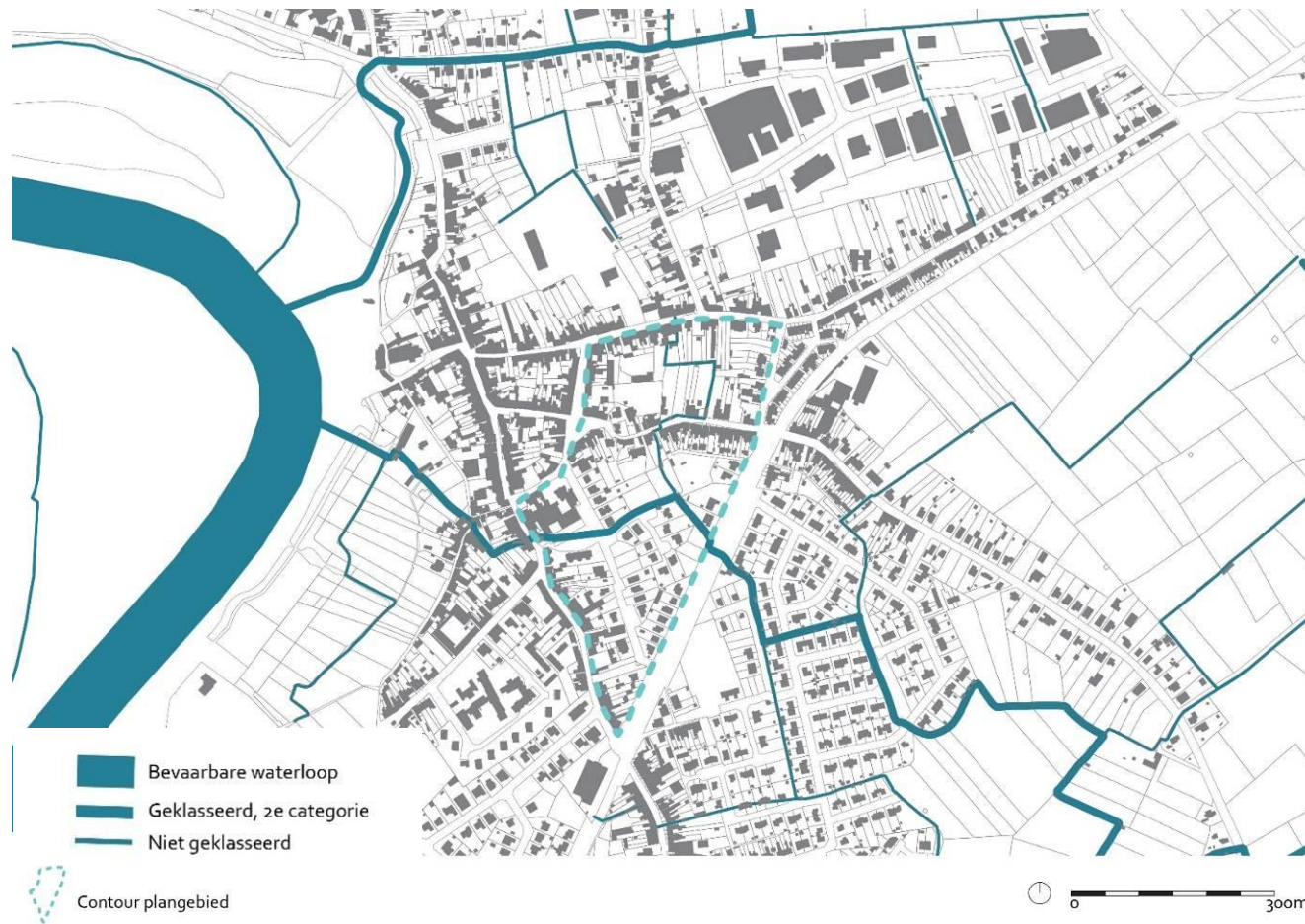
Omschrijving en analyse



Figuur 20

Kaart Watertoets - Overstromingsgevoelige gebieden (Watertoetskaart, versie 2014)

Volgens de kaart van de Watertoets is het plangebied niet gelegen in een van nature overstromingsgevoelig of recent overstromd gebied, noch in risicozones voor overstromingen. Het plangebied is niet gelegen binnen een waterwingebied of een beschermingszone.



Figuur 21

Waterlopen categorisering (Vlaamse Hydrografische Atlas, versie 2016)

Twee waterlopen zijn gelegen in het plangebied. De Dorploop, een geklasseerde waterloop van 2^{de} categorie, doorkruist het plangebied van oost naar west. Een tweede niet-geklasseerde waterloop takt af van de Dorploop richting noorden. Beide waterlopen stromen af naar de nabijgelegen Zeeschelde, gelegen op ongeveer 200m van het plangebied.



Figuur 22

Watertoets – Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

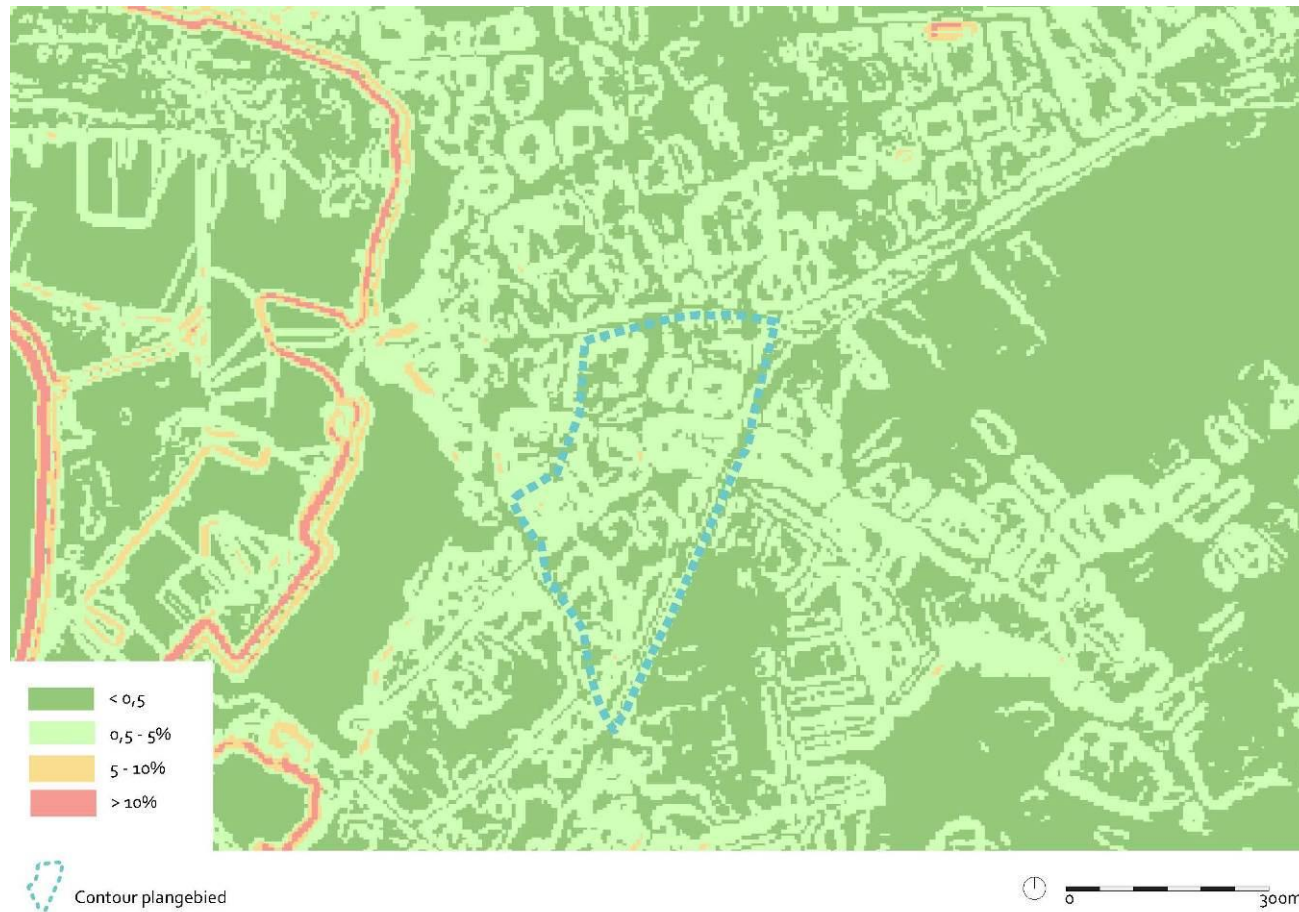
Op de kaart grondwaterstromingsgevoeligheid bevindt het plangebied zich in matig grondwaterstromingsgevoelig (type 2). In de projectzone Buisstraat is een ondergrondse parkeervoorziening toegelaten bij collectieve woonvormen. Indien een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 5m en een horizontale lengte van meer dan 100m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.



Figuur 23

Watertoets - winterbed

In het plangebied is geen winterbed aanwezig. Ten westen van het plangebied is het winterbed van de Zeeschelde gesitueerd.



Figuur 24

Watertoets - Hellingenkaart

Het plangebied toont een relatief vlakke bodem. Ten westen van het plangebied, ter hoogte van de Zeeschelde, meer bepaald de oevers van het winterbed, zijn ophogingen waarneembaar.



Figuur 25

Watertoets - Erosiegevoelige gebieden

In het plangebied komen slechts zeer beperkt en verspreid een aantal erosiegevoelige plaatsen voor. Buiten het plangebied zijn voornamelijk de oevers van de Zeeschelde aangeduid als erosiegevoelig.

8.2

Effect van het RUP

De watertoets brengt voor het RUP geen significante problemen met zich mee. De herstructurering van de bebouwing in de kern en de bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden in de strategische projectzones zullen geen relevant nadelig effect hebben op de waterhuishouding. Het voorliggend plan leidt niet tot grote oppervlakte bijkomende verharding.

Voor de projectzones en bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden in de dorpskom is overigens de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater (5 juli 2013 en wijziging 15 juli 2016) van kracht.

Door de afname van verharde oppervlakte in de westelijke projectzone (houthandel) wordt net een positief effect bekomen door de uitvoering van onderhavig RUP.

9

Ruimtebalans – Planbaten - Planschade

9.1

Ruimtebalans

De volgende tabel geeft de oppervlakten waar weer voor de delen van het RUP die van bestemming wijzigen (in gebiedscategorieën). Voor de andere delen van het RUP blijft de bestemming van het gewestplan onverminderd van toepassing.

De totale oppervlakte van het RUP bedraagt 12ha20a98ca.

BESTEMMING (CATEGORIE)	OPPERVLAKTE GEWESTPLAN	OPPERVLAKTE RUP	BALANS
WONEN	12ha 20a 98ca	11ha98a84ca	-22a14a
OPENBAAR NUT	0	22a14ca	+22a14ca
TOTAAL	12ha 20a 98ca	12ha20a98ca	0

Er wordt door het RUP bestemmingswijzigingen doorgevoerd die gevolgen hebben voor de ruimtebalans:

- 1. Gebiedscategorie Openbaar Nut: + 22a14ca
- 2. Gebiedscategorie Wonen: - 22a14ca

9.2

Planbaten/Planschade

Voorgaande tabel geeft de bestemmingswijzigingen weer, die aanleiding kunnen geven tot een planbaten/planschadeheffing. Dit is niet van toepassing bij omzetting van woongebied naar gebied voor openbaar nut.

Opgaven van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden.

Gewestplan:

De voorschriften en bepalingen van het gewestplan Mechelen binnen het RUP-gebied, die strijdig zijn met de bestemmingen van het RUP, worden opgeheven bij de inwerkingtreding van onderhavig gemeentelijk RUP.

Het gaat om:

- Art. 5.1. Woongebied

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.

BPA:

De voorschriften en bepalingen van het BPA n° 1 "Dorpskom dd. 30/10/1975, gewijzigd bij MB dd 15/03/1984 en gedeeltelijk gewijzigd op 01/06/1994 worden opgeheven bij de inwerkingtreding van onderhavig gemeentelijk RUP.

Verkavelingen:

Alle verkavelingsplannen die nog rechtsgeldig zijn binnen het plangebied worden bij goedkeuring van het RUP opgeheven, met uitzondering van de recent goedgekeurde verkaveling 114/212.

Op te heffen verkavelingen bij goedkeuring van het RUP:

- VK 114/005 dd 22/12/1962, waarvan één deel reeds vervallen is.
- VK 114/178 dd 03/04/2007
- VK 114/002 dd 01/09/1962, gewijzigd op 10/04/1979 (VK 114/002(1))
- VK 114/126 dd 26/02/1992
- VK 114/147 dd 13/03/1996, gewijzigd op 14/10/2008 voor kavel 8 (VK 114/147 (1))
- VK 114/107 dd 27/05/1987, gewijzigd op 17/04/1991 (VK 114/107 (1))
- VK 114/132 dd 28/10/1992
- VK 114/113 dd 28/09/1988
- VK 114/205 dd 01/07/2014
- VK 114/031 dd 02/08/1968, reeds vervallen voor kavels 1-2-3, voor kavel 4 nog niet vervallen

Te behouden verkaveling:

- VK 114/212 dd 16/02/2016

Rooilijnen:

Alle rooilijnplannen binnen het plangebied worden bij goedkeuring van het RUP opgeheven. Het betreft volgende rooilijnplannen:

- rooilijn Buisstraat (KB 04/01/1955)
- rooilijn Jan Van Droogenbroeckstraat – Heidestraat (KB 20/04/1914)
- rooilijn Livien Van der Loostraat – Kerkhofdries (KB 20/04/1914)