

GEDEELTELIJKE HERZIENING BPA RUISBROEK-LANDELIJK GEBIED (K.B. 25.09.1956)

memorie van toelichting

gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeen-
teraad van *7 januari 1959*

op bevel
de secretaris

de burgemeester

R. Paridaens

K. Van den Heuvel

het college van burgemeester en schepenen
bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het
publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van
15.2.1959 tot 17.3.1959

de secretaris

de burgemeester

R. Paridaens

K. Van den Heuvel

gezien en definitief aangenomen door de gemeen-
teraad in zitting van *1 april 1959*

de secretaris

de burgemeester

R. Paridaens

K. Van den Heuvel

opgemaakt door studiegroep omgeving cvba
guy vloerbergh
stedenbouwkundige

wouwstraat 1 2640 mortsel

03/448.22.72

KAARTENLIJST	2
I. INLEIDING.....	2
II. SITUERING PLANGEBIED.....	4
III. ONDERZOEK.....	5
1. Bestaande en juridische toestand.....	5
1.1. Bestaande toestand	5
1.2. Juridische toestand.....	6
2. Voorstudie gebouwen.....	8
2.1. Situering	8
2.2. Beschrijving van de gebouwen.....	9
2.3. Programma CJT en Gemeente Puurs.....	14
3. Onderzoek parkgedeelte.....	15
3.1. G.N.O.P. Puurs	15
3.2. Ontwerp-bosbeheersplan Hof ter Zielbeek	15
3.3. Tuinarchitecturale betekenis van het park	18
IV. VISIE-ELEMENTEN	19
1.1. Uitgangspunten.....	19
1.2. Rol van het domein Hof ter Zielbeek	21
1.3. Een toekomstvisie voor Hof ter Zielbeek	22
V. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	23
VI. ONTWERP B.P.A.....	24
1. Bestemmingsplan	24
2. Krachtlijnen stedenbouwkundige voorschriften	24
3. B.P.A. – bosbeheersplan - ontwerp en beplantingsplan	26
4. Wijzigingen en verfijningen t.o.v. gewestplan en de B.P.A.'s	27
4.1. Wijzigingen t.o.v. het gewestplan	27
4.2. Verfijningen t.o.v. het gewestplan.....	27
4.3. Verfijningen t.o.v. de B.P.A.'s	27
Bijlage 1 B.P.A.'s in herziening: bestemming en voorschriften	28
Bijlage 2 Verslag bouwfysische studie	29
Bijlage 3 Inspectieverslag afdeling Monumenten & Landschappen.....	30
Bijlage 4 Verslag plenaire vergadering 26 november 1998.....	31

KAARTENLIJST

kaart 1: situering plangebied in de gemeente	4
kaart 2: ruimtelijke situering plangebied	4
kaart 3: bestaande toestand	5
kaart 4: situering B.P.A.'s	6
kaart 5: ecologische kaart	15
kaart 6: bosbeheersplan	16
kaart 7: gewenste ruimtelijke structuur	23

I. Inleiding

In de tweede helft van de jaren tachtig verwierf het gemeentebestuur van Puurs het domein Hof ter Zielbeek, gelegen in de deelgemeente Ruisbroek. Deze aankoop kadert in een traditie van aandacht voor bos en natuur, getuige de aankopen van verschillende grote domeinen als Tekbroek, Fort van Liezele, Hof van Coolhem en Polder van Bree. Naderhand werd bij besluit van de Vlaamse Executieve dd. 16.12.1992, de aankoop betoelaagd. Voorwaarde was evenwel dat deze groene ruimte kosteloos voor het publiek toegankelijk werd gesteld. Het domein diende bestemd als 'openbare groene ruimte'.

Thans is het domein in zijn geheel, met uitzondering van de gebouwen, publiek toegankelijk voor wandelaars. Sinds de aankoop zijn daartoe een aantal kleine ingrepen gedaan (boomaanplantingen, plaatsen en/of vervangen banken, vuilnisemmers en houten bruggen, uitbaggeren vijver). Bovendien is het beheer van het domein opgeschroefd.

Waar het bevorderen van passieve recreatie in het park evident was, diende langer gezocht naar een geschikte functie voor de resterende gebouwen op het terrein, langs de St.-Katharinastraat. Jarenlang werden de gebouwen dan ook enkel in hun toestand bewaard. Uiteindelijk werd besloten hier aan de rand van de dorpskom, langs de straatzijde van het park een jeugd-ontmoetingscentrum te ontwikkelen in samenwerking met het 'Centrum voor Jeugdtoerisme'. Randvoorwaarde was dat de gebouwen dienden verbouwd, uitgebreid of herbouwd binnen de woonzone voorzien op het gewestplan.

Een bijkomend gegeven in dit dossier is dat het domein deel uitmaakt van twee B.P.A.'s, met name B.P.A. Dorp Zuid en B.P.A. Landelijk Gebied. Beide oude B.P.A.'s dateren van voor de goedkeuring van het gewestplan. De grens tussen beide B.P.A.'s loopt midden door de bestaande gebouwen van het domein Hof ter Zielbeek, maar de bestemming van de gebouwen is niet gelijklopend.

De redenen waarom overgegaan wordt tot de gedeeltelijke herziening van beide B.P.A.'s zijn:

- het herbestemmen van de ruimtelijke entiteit van Hof ter Zielbeek, thans verspreid over twee B.P.A.'s;
- hogergenoemde herbestemming van de gebouwen tot jeugd-ontmoetingscentrum, met dien verstande dat enkel de gebouwen –en niet het volledige park- actief benut worden;
- het verfijnen van de bestemming bosgebied op basis van de kwaliteiten van het gebied (natuur, park, recreatie).

Het voorbereidende ontwerp-dossier werd opgemaakt voor het gehele domein. Dit voorontwerp van herziening van B.P.A.'s werd voorgelegd aan de adviesverlenende instanties op 26 november 1998. Een verslag van deze vergadering is opgenomen in bijlage 4.

Na deze plenaire vergadering werd het dossier opgesplitst in twee B.P.A.-dossiers die gedeeltelijk herzien worden, conform de afbakening van de bestaande B.P.A.'s. De bijhorende memorie van toelichting is identiek, met uitzondering van hoofdstuk VI waar het desbetreffende B.P.A. besproken wordt.

II. Situering plangebied

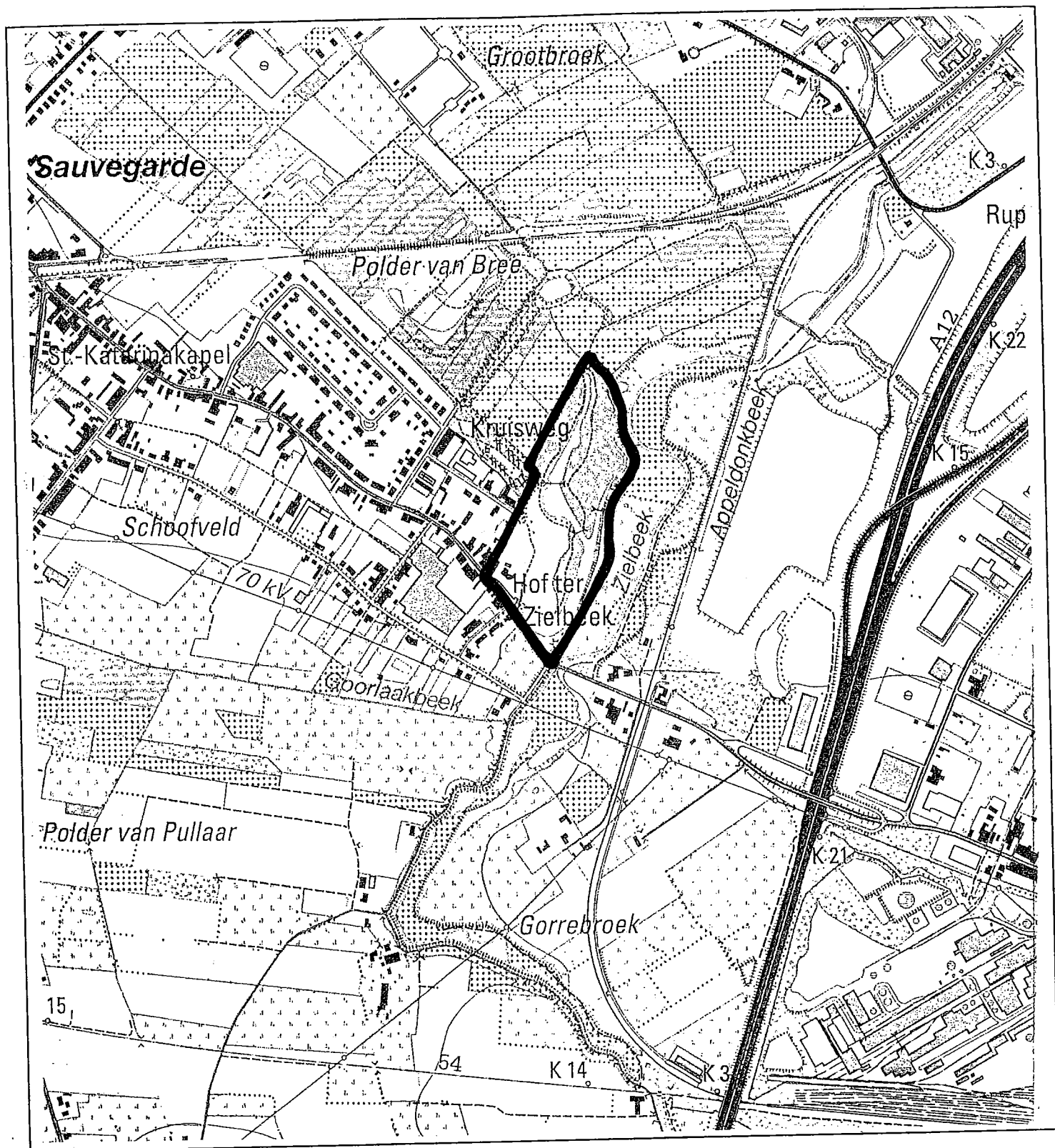
Het plangebied is gelegen in het noordoosten van de gemeente Puurs, in de deelgemeente Ruisbroek, met toegang langs de St.-Katharinastraat nr. 195. Het gebied grenst in het oosten aan een dijk van de Zielbeek en in het westen aan de kruisweg van Ruisbroek. Ten noorden van het domein situeert zich de samenloop van de 2 spoorwegen Boom-Puurs en Boom-Willebroek. Kaart 1 geeft de begrenzing van het plangebied weer op de topografische kaart van 1/10.000.

kaart 1: situering plangebied in de gemeente

Een ruimtelijke situering van het domein Hof ter Zielbeek in zijn omgeving wordt weergegeven op kaart 2 en levert volgende vaststellingen op:

- de ietwat geïsoleerde ligging van het gebied tussen spoorlijnen;
- het domein is geënt op de Zielbeekvallei;
- het domein ligt ingebed in een groter bosgebied;
- de ligging aan de uithoek van de kern Ruisbroek.

kaart 2: ruimtelijke situering plangebied



 grens plangebied

Gedeeltelijke herziening B.P.A. Dorp Zuid / B.P.A.
Landelijk Gebied Hof ter Zielbeek

situering van het plangebied in de gemeente

kaart 1



opdrachtgever
gemeente puurs

kaartnummer

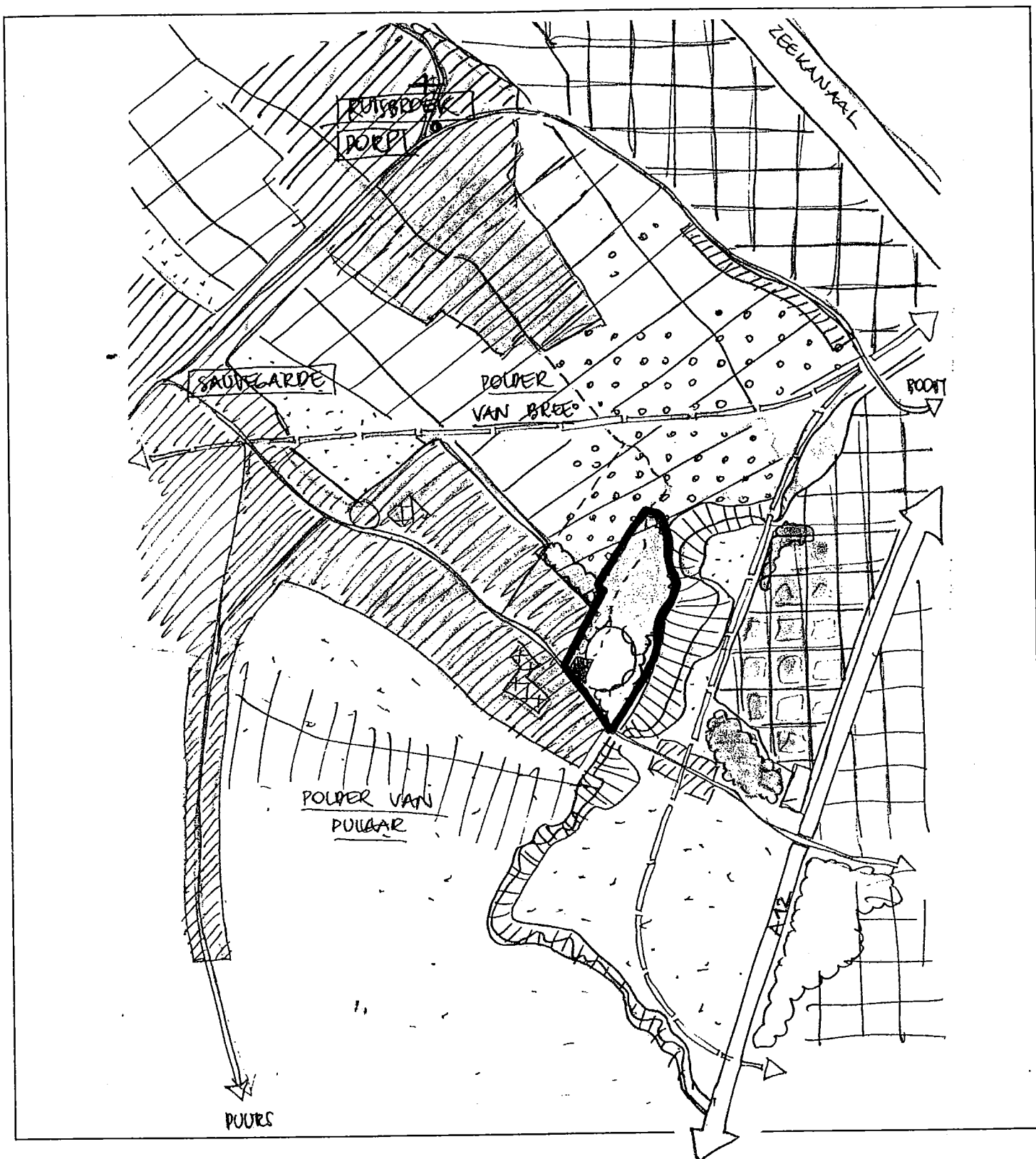
R296-13-k01

juli 1998

schaal 1 / 10.000

0 100 200 300 500





 grens plangebied

Gedeeltelijke herziening B.P.A. Dorp Zuid / B.P.A.
Landelijk Gebied Hof ter Zielbeek

ruimtelijke situering plangebied

kaart 2



opdrachtgever
gemeente puurs

kaartnummer

R296-13-k02

juli 1998



III. Onderzoek

1. Bestaande en juridische toestand

De basiskaart met de bestaande en juridische toestand is opgemaakt op schaal 1/1.000 aan de hand van het kadasterplan. Voor het open parkgedeelte werd gebruik gemaakt van een gedetailleerd opmetingsplan door een beëdigd landmeter in opdracht van de gemeente gemaakt. Kaart 3 geeft de bestaande toestand van het plangebied op schaal 1/2.500 weer.

De grens van het plangebied wordt bepaald door de ruimtelijke entiteit van het domein + het eigendom in de St.-Katharinastraat dat in het westen aansluit bij het domein en in vroeger dagen deel uitmaakte van het domein, getuige waarvan de fazantenkweekplaats gebouwd tegen de westelijke grens van het perceel.

kaart 3: bestaande toestand

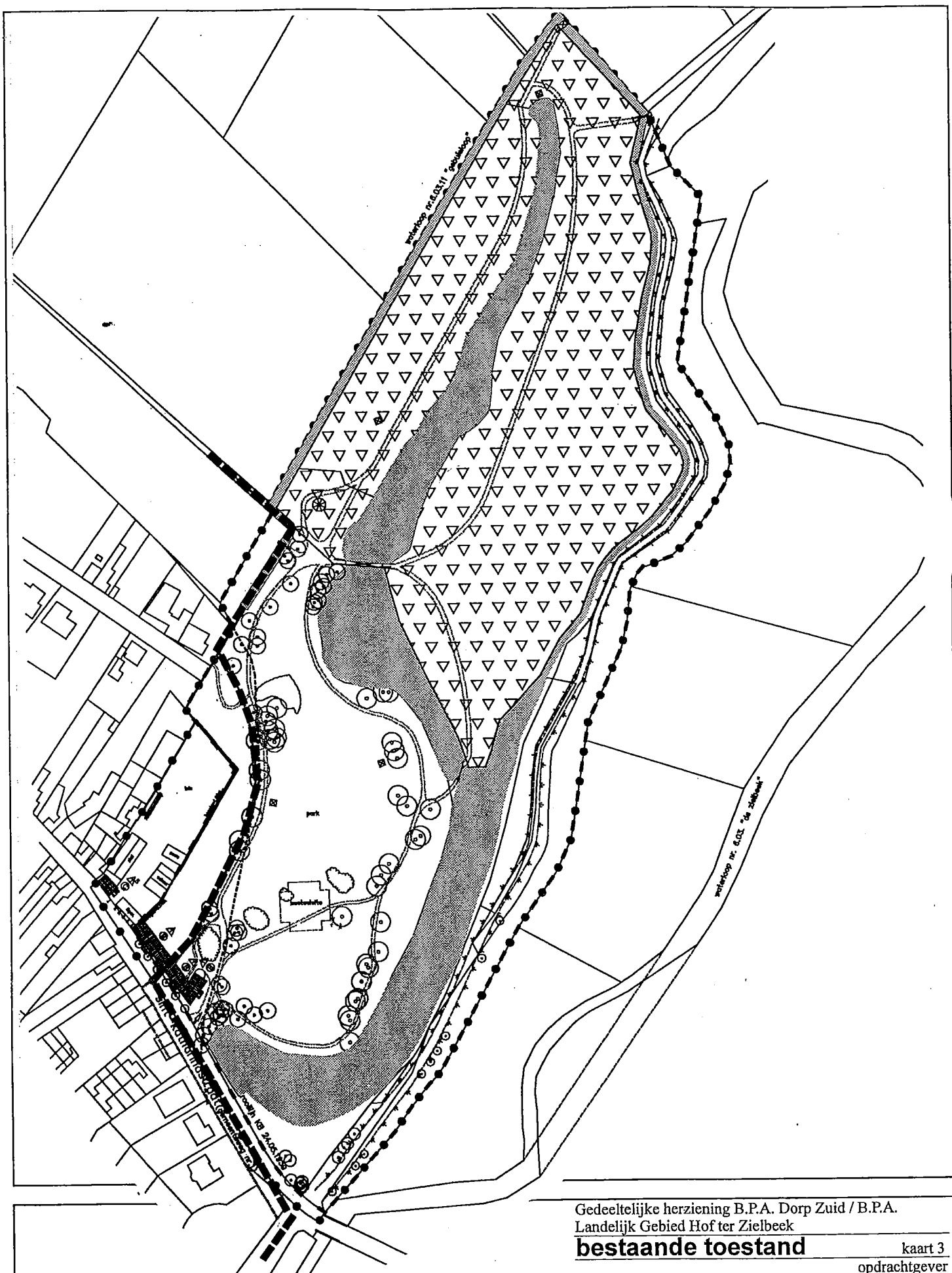
1.1. Bestaande toestand

De gegevens van de bestaande toestand werden op het terrein opgenomen in april 1998 en weergegeven op de basiskaart met de bestaande en juridische toestand.

Het **grondgebruik** van het plangebied is op te delen in een bebost gedeelte –‘gemengd loofbos’- en een open parkgedeelte met bomengroepen, waar ook de gebouwensite toe behoort. Het bos werd niet verder gedifferentieerd naar soorten, hoewel er grosso modo 3 types bos voorkomen: loofbos met struiklaag en inplant van populier, loofbos met struiklaag zonder inplant van populier, loofbos zonder struiklaag en zonder inplant van populier.

Als lijnvormige elementen lopen doorheen het hele gebied een brede wal, een gracht en een aantal wandelpaden. Langs de oostelijke zijde wordt het park begrensd door de dijk van de Zielbeek, die hier deel uitmaakt van het plangebied.

De **gebouwensite** is in grondplan uitvergroot naar schaal 1/500. Bovendien zijn de bestaande gebouwen met gevelaanzichten op schaal 1/250 weergegeven. Buiten deze site zijn er slechts twee gebouwen te vernoemen: het paviljoen en de fazantenkweekplaats.



Gedeeltelijke herziening B.P.A. Dorp Zuid / B.P.A.
Landelijk Gebied Hof ter Zielbeek

bestaande toestand

kaart 3

opdrachtgever
gemeente puurs

kaartnummer

R296-13-k03

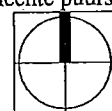
juli 1998

schaal 1 / 2.500

0 250 500 1000 2500m

----- grens B.P.A.'s in herziening

legende: zie bestaande en juridische toestand



1.2. Juridische toestand

1.2.1. Twee B.P.A.'s

Doorheen het domein loopt de grens tussen twee aaneensluitende B.P.A.'s, met name B.P.A. Dorp Zuid (K.B. 15.03.1956) en B.P.A. Landelijk Gebied (K.B. 25.09.1956). De B.P.A.'s worden gesitueerd binnen de gemeente op kaart 4.

Voor het B.P.A. Dorp Zuid betreft het de vierde herziening: een eerste gedeeltelijke herziening dateert van 6.12.1984 en betrof het opheffen van de verbinding tussen Sint-Katharinastraat en Eikerlandstraat, een tweede herziening dateert van 13.04.1989 en betrof uitbreidingsmogelijkheden voor een bedrijf, een derde herziening dateert van 1.02.1993 en betrof het voorzien van een aantal open kavels in de omgeving Sint-Katharinastraat-Olmstraat, aansluitend bij de Zielbeek.

kaart 4: situering B.P.A.'s

Figuur 1 geeft de begrenzing van de twee in herziening gestelde B.P.A.'s en hun situering ten opzichte van de gewestplangrens tussen bos- en woongebied weer.

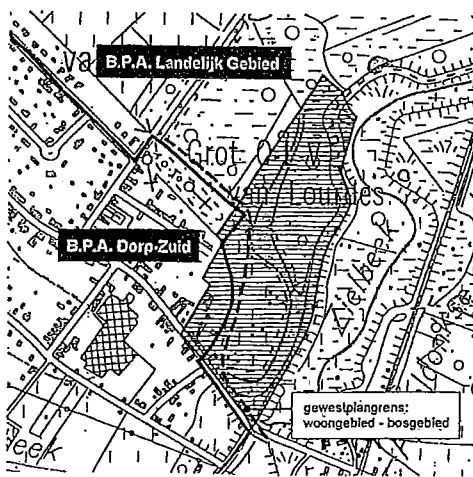
In het eerste B.P.A. maken de gebouwen deel uit van een bouwstrook voor gesloten bebouwing, in het tweede B.P.A. is er enkel sprake van een privé-park. De voorschriften en een copie uit het bestemmingsplan betreffende de te herziene zones wordt opgenomen in bijlage 1.

1.2.2. A.P.A.

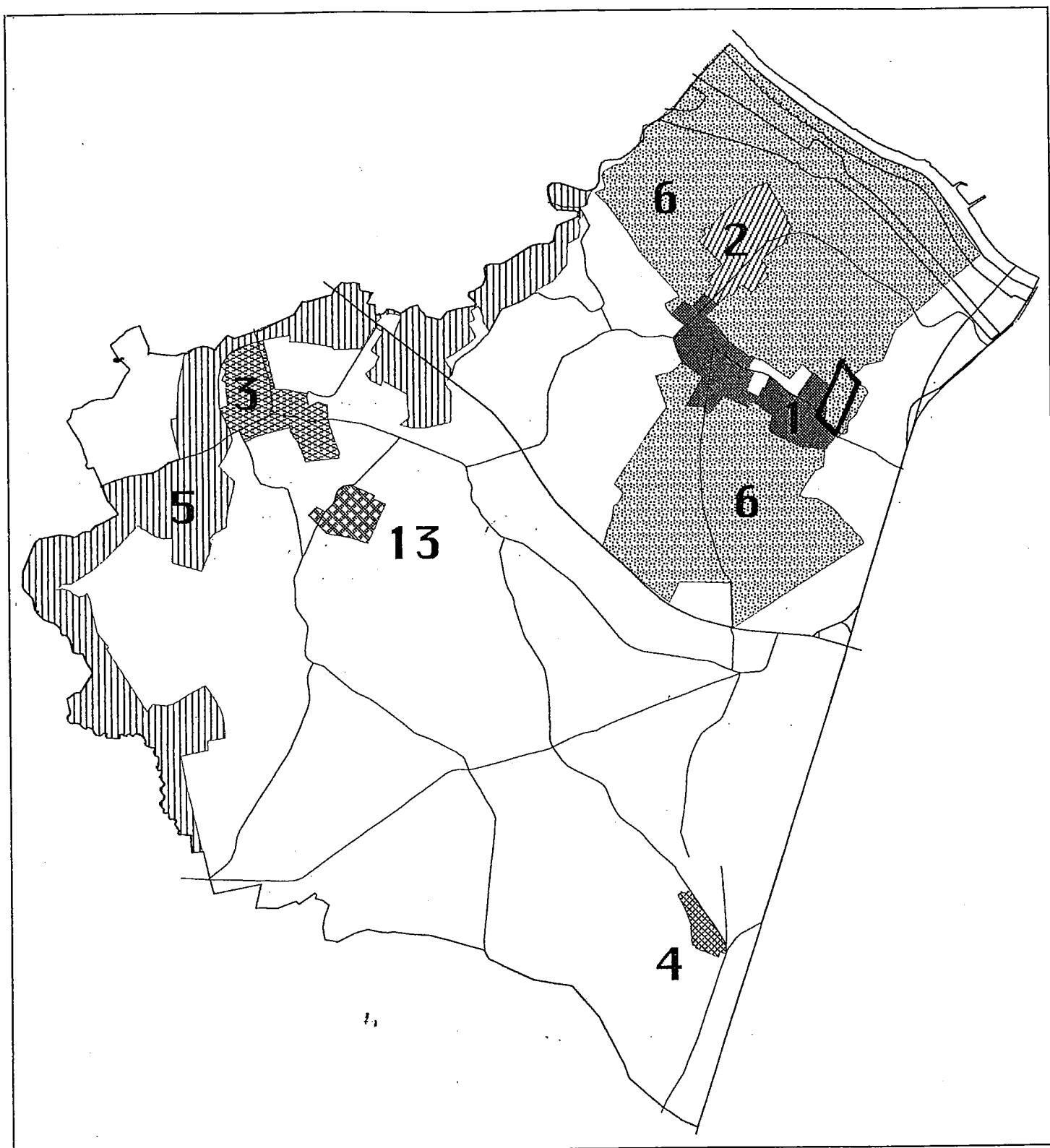
In de toenmalige gemeente Ruisbroek werd destijds een A.P.A. opgemaakt (K.B. 28.08.68). Het plan werd in herziening gesteld op 28 februari 1972 maar dit leidde niet tot een wijziging. Voor wat betreft het plangebied is het A.P.A. volledig gelijklopend met de latere B.P.A.'s en het gewestplan; met name betreft het een opdeling in privé-park (bosgebied op het gewestplan) en woongebied.

1.2.3. Gewestplan Mechelen K.B. 5.8.1976

Volgens het gewestplan van Mechelen komen woon- en bosgebied voor in het plangebied. De aanwezige bebouwing is volledig gelegen in de woonzone. De gewestplangrens woongebied-bosgebied loopt doorheen het B.P.A. Landelijk Gebied.



Figuur 1: situering B.P.A.'s ten opzichte van het gewestplan



Gedeeltelijke herziening B.P.A. Dorp Zuid / B.P.A. Landelijk Gebied Hof ter Zielbeek

situering B.P.A. 's in de gemeente

kaart 4



opdrachtgever
gemeente puurs

kaartnummer

R296-13-k04

juli 1998

bron:GNOP



grens plangebied



1.BPA Ruisbroek-Zuid



6-12.BPA Landelijk Gebied



2.BPA Ruisbroek-Noord



13. BPA Fort Liezele



3.BPA Puurs-Centrum



4.BPA Molenheide



5.BPA Vliet-Molenbeek

1.2.4. Bosdecreet

Het Bosdecreet (B.S. 28.09.1990) is van toepassing voor alle bossen in Vlaanderen, ongeacht hun afmetingen, en onafhankelijk van het feit of het gaat om particuliere bossen of om openbare bossen.

Voor elk privébos van minimum 5 ha (behorende tot één of meerdere eigenaars) moet een beheersplan worden opgesteld. Elk beheersplan dient ter goedkeuring voorgelegd aan het Bosbeheer. Particuliere eigenaars voeren het beheer van hun bossen uit overeenkomstig het beheersplan. Kappingen die voorzien worden in een goedgekeurd beheersplan kunnen onmiddellijk uitgevoerd worden zonder meldingsplicht. Alle andere kappingen vereisen een vergunning van de woudmeester. Bovenop deze kapvergunning is voor ontbossing een vergunning vereist van Burgemeester en Schepenen (wet op de Ruimtelijk Ordening en Stedebouw).

Het beheer van de openbare bossen met economische, sociale, educatieve en schermfunctie moet rekening houden met de volgende streefdoelen : behoud of herstel van de natuurlijke flora en fauna, bevorderen van de inheemse of standplaatsgeschikte boomsoorten, stimuleren van natuurlijke verjonging, bevorderen van ongelijkjarigheid en ongelijkvormigheid, bevorderen van het ecologisch evenwicht.

Voor het gemeentelijk domein Hof ter Zielbeek (een ruimer gebied dan het plangebied van deze herziening) is een bosbeheersplan in opmaak (zie verder).

1.2.5. Natuurvergunning

In het eerste uitvoeringsbesluit (23.07.1998) van het Decreet op het Natuurbehoud wordt een 'vernieuwd vegetatiebesluit' ingevoerd. Het hoofdstuk 'Voorwaarden voor wijziging van vegetaties en kleine landschapselementen' vervangt het oude vegetatiebesluit. Nieuw is dat er nu sprake is van een verbod, een natuurvergunningsplicht en een meldingsplicht.

Voor specifieke vegetaties (vennen, heiden, moerassen, waterrijke gebieden en duinvegetaties) en voor bijzondere kleine landschapselementen (holle wegen, graften en bronnen) geldt overal een algemeen verbod om deze te wijzigen. Dit geldt ook voor historisch permanente graslanden en poelen in de 'groene' gebieden van de gewestplannen. De vegetaties worden nader gedefinieerd door te verwijzen naar de karteringseenheden zoals die gelokaliseerd zijn in de geactualiseerde biologische waarderingskaart. Van dit verbod kan alleen worden afgeweken bij besluit van de bevoegde minister.

De natuurvergunningsplicht geldt voor wijziging van de vegetatie binnen bepaalde gebieden en zones, waaronder een reeks gewestplanbestemmingen, en voor een reeks kleine landschapselementen. De vergunning is niet nodig bij activiteiten die passen in een beheersplan voor een natuureservaat, een beheersplan conform het Bosdecreet of het Landschapsdecreet, bij een goedgekeurd plan voor een ruilverkaveling, een landinrichtings- of natuurinrichtingsproject.

De meldingsplichtige wijzigingen gelden overal, behalve in de gebieden waar de vergunningsplicht van kracht is en in woon- en industriegebieden.

2. Voorstudie gebouwen

Aan de hand van een synthese van de huidige toestand aangaande de voormalige paardenstal, knechtenwoning en onmiddellijke omgeving, wordt uitspraak gedaan over een verdere ontwikkeling van de bebouwing in deze zone.

Om uitspraken te kunnen doen over de gewenste ontwikkeling van de bestaande en eventuele nieuwe gebouwen voor de huisvesting van het jeugd ontmoetingscentrum, werden de **bouwfysische, ruimtelijke en cultuur-historische** randvoorwaarden aan de hand van een aantal bronnen uiteengezet; verwijzingen naar deze bronnen gebeuren aan de hand van een letter-symbool:

- een onderzoek van de bouwfysische toestand van de gebouwen is uitgevoerd. Het verslag van deze studie wordt bijgevoegd in bijlage 2, verwijzingen naar dit verslag worden verder aangeduid met (a);
- om zicht te krijgen op de cultuurhistorische waarde van de gebouwen, werd contact opgenomen met de afdeling Monumenten en Landschappen van R.O.H.M. Antwerpen. Het inspectieverslag van deze afdeling werd opgenomen in bijlage 3. Verwijzingen naar dit verslag worden verder aangeduid met (b);
- voorts werd rekening gehouden met de gegevens uit een brochure 'Hof ter Zielbeek, Ruisbroek'¹. Verwijzingen naar deze brochure worden verder aangeduid met (c);
- tenslotte werd ook de Inventaris van het Bouwkundig erfgoed² geraadpleegd. Verwijzingen naar deze publicatie worden verder aangeduid met (d).

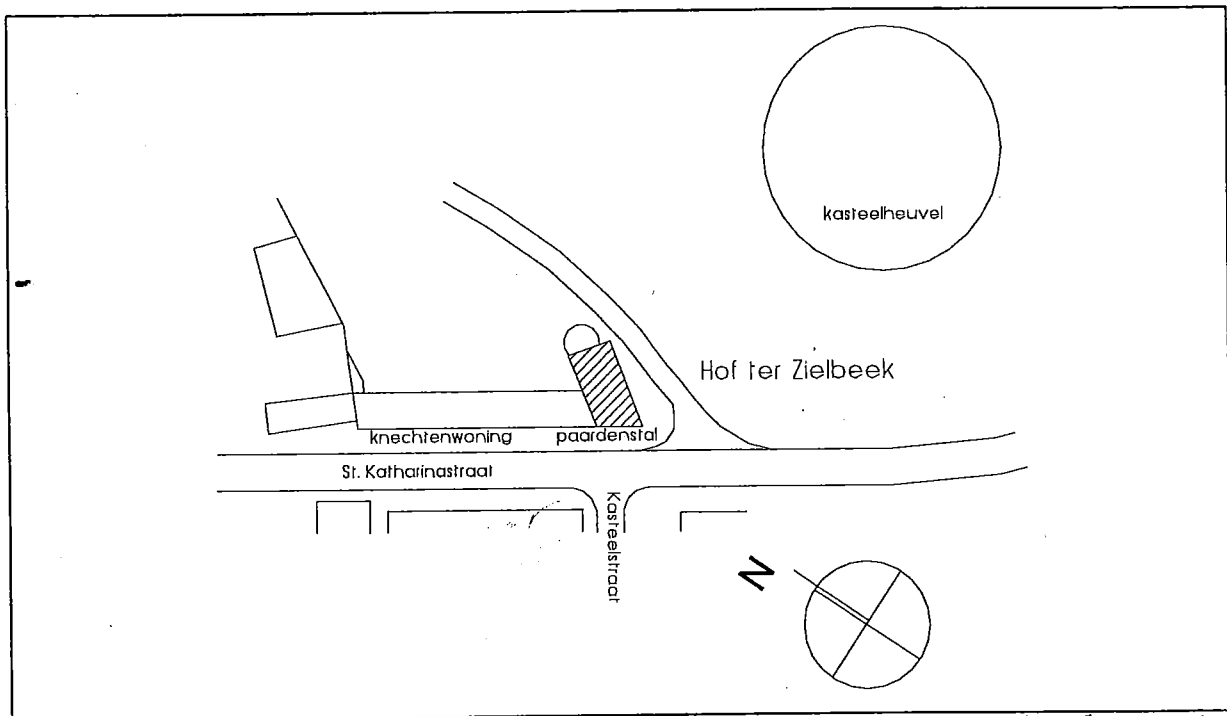
2.1. Situering

Het na WO II afgebroken neo-classicistische kasteel Hof ter Zielbeek werd voltooid in 1829. Tien jaar voorheen was het nog oudere kasteel bij een grote dijkbreuk weggespoeld. Enige getuige van beide verdwenen bouwwerken zijn de herbruikte bouwelementen in de nog bestaande bijgebouwen en de kale heuvel vlakbij de toegang van het domein. (a), (b)

Van de bijgebouwen op het kasteeldomein (fig. 2), orangerie, kapel, jachtpaviljoen, volière, fazantenverblijf, pachthoeve, paardenstal en knechtenwoning, die weliswaar in verschillende perioden werden opgetrokken, resteren vandaag enkel nog de paardenstal (1), de knechtenwoning (2), het jachtpaviljoentje (3) en het fazantenverblijf. De eerste twee zijn gesitueerd aan de St. Katharinastraat en staan momenteel leeg (verderop meer hierover), het jachtpaviljoen doet nu dienst als lokaaltje voor de domeinopzichter. Het bakstenen fazantenverblijf bevindt zich op het perceel van een aanpalende eigenaar. (a), (c)

¹ Brochure 'Hof ter Zielbeek, Ruisbroek' n.a.v. de KWB-tentoonstelling "Hof ter Zielbeek", 21-22/4/1990.

² Bouwen door de eeuwen heen. Provincie Antwerpen. Kanton Puurs, dl. 13n3, 1995, p.197-198.



Figuur 2: gebouwensite

2.2. Beschrijving van de gebouwen

2.2.1. Paardenstal

Situering en kenmerken

Het hoekgebouwtje aan de St. Katharinastraat, naast de toegangspoort van het domein, is in kern een oudere constructie, opgetrokken met moer- en kinderbalken en bijhorende dakspannen die waarschijnlijk deel uitmaakten van het oudere waterkasteel. Ook het gevelmetselwerk met muurankers en de baksteen met sporen van afwerking (gele en rode kalklagen) duidt op vermoedelijk 17^{de} of 18^{de} eeuwse constructies, wat bevestigd wordt door de 1721 gedateerde muurankers. Het gebouw fungeerde ten tijde van het neo-classicistische kasteel als paardenstal. (c)

De talrijke verbouwingssporen doen vermoeden dat het gebouw ter gelegenheid van de bouw van het nieuwe kasteel (1821-1829) een neo-gotisch uitzicht heeft gekregen (ronde hoektoertjes, spitsboogvensters en een getrapte dakkapel). (c) Opvallend is de plaats van de toegangspoort van de paardenstal, geprangd in de hoek met het voormalige wagenhuis (foto 2). Het hoekgebouw heeft waarschijnlijk ooit vrij gestaan. Op oudere tekeningen (a) vindt men het terug zonder de huidige aanleunende gebouwen die er evenmin mee in verband gemetst zijn. De 18^{de} eeuwse hardstenen omlijsting (met bewaarde steenmerken) die deze poort accentueert, is vermoedelijk afkomstig van het oude kasteel. (c)

Een ander opvallend element is het cilindervormige volume tegen de kopgevel waarin de paardemest werd opgeslagen (foto 1 en 2). Vermoedelijk dateert ook deze ingreep van later (niet in verband gemetst met het gebouw).

De paardenstal staat niet loodrecht op de rooilijn van de St. Katharinastraat ingeplant en de straatgevel zelf is zeker geen voorgeveltype. De gerichtheid naar het domein toe was prioritair.

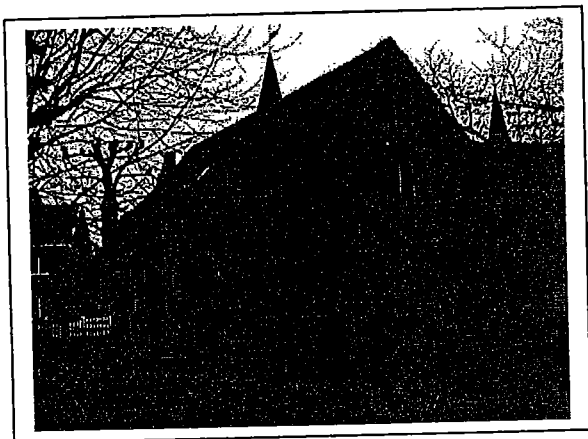


foto 1

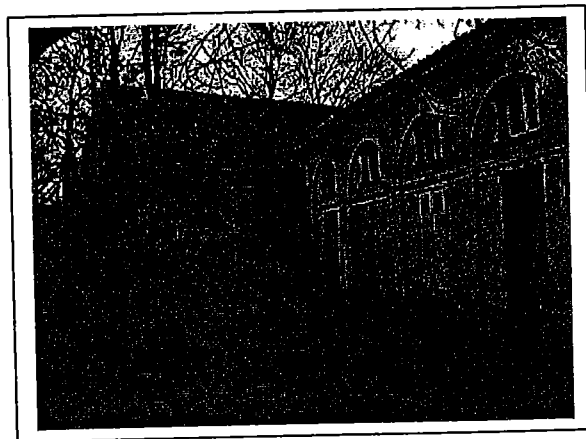


foto 2

Problemen

Wegens de jarenlange leegstand en verwaarlozing van het gebouw is het **bouwfysisch** gezien in vrij slechte toestand. Het betreft vooral aangetaste draagbalken, vloer-, dakstructuur en schrijnwerk. Het ontbreken van dakbedekking (o.a. aan gevelbeëindigingen), laat regendoorslag toe met aantasting van de onderliggende dakstructuur tot gevolg. (b)

In de jarenlang gevoerde discussies over het al dan niet klasseren of beschermen van Hof ter Zielbeek stond de paardenstal steeds in de schaduw van het kasteel zelf. (a) Het gebouw is blijkbaar nooit in die optiek in de aandacht gebracht. Nu krijgen we (na het verdwijnen van het kasteel en recent nog de orangerie en de kapel in 1997) de situatie dat het gebouw bijna als enig authentiek overblijfsel nog refereert naar het oude kasteel en toch **geen wettelijke bescherming** geniet.

Kwaliteiten

Gevoelsmatig kan een bepaalde **esthetische** en **cultuur-historische** waarde van het gebouw worden afgelezen.

De paardenstal bevat een **historische** waarde als restant van het oude waterkasteel verdwenen in 1820 en van het neo-classicistisch kasteel van 1821-1830, afgebroken in 1949. (c)

De neo-gotische aanpassing van het gebouwtje heeft een **architectuur-historische** waarde aangezien het een vroeg voorbeeld betreft (1820-1830) van de toepassing van de spitsbogenstijl voor het creëren van een romantisch kader refererend naar het eigen verleden. (c)

In de paardenstal zelf bevinden zich nog verschillende onderdelen die aan deze functie herinneren : de golvende tussenschotten in palisanderhout, de voederbakken van de paarden, de ijzeren werktuigen aan de muur.

De aanleg van de knechtenwoning en de paardenstal langsheen de St.-Katharinastraat achter een rij geknotte linden vormt een **waardevol dorpsgezicht**. (c) Het geheel (en dan vooral de paardenstal) heeft een zekere **uitstraling** naar de straat en haar omgeving toe. De gebouwen vormen een herkennings- en **oriëntatiepunt** voor de bewoners en bepalen zodoende mee de **identiteit** van de St. Katharinastraat (foto 3).

De paardenstal is het gebouw dat de **poort** tot het domein markeert.

Het gebouw vormt tevens een sterk **eindpunt van de bebouwingswand** van de St. Katharinastraat, een straat met een tamelijk gesloten bebouwing. De Kasteelstraat komt loodrecht uit op de St. Katharinastraat juist ter hoogte van de paardenstal. Voor de Kasteelstraat is het gebouw een duidelijk **visueel eindpunt**.

Tenslotte wordt ook de identiteit van het ganse domein, het huidige parkgebied, in sterke mate bepaald door de paardenstal. Het gebouw herinnert aan het oorspronkelijke en typische spreidingpatroon van het toenmalig Hof bestaande uit een kasteel en de bijhorende gebouwen. De stal en het jachtpaviljoentje zijn duidelijke overblijfselen van dit geheel. Er ontstaat een zekere **historische verwijzing naar de aanvankelijke ruimtelijke ordeningslogica van het domein** zelf, ten tijde van het 18^e eeuwse Hof ter Zielbeek. (a) De paardenstal en de leegheid van de heuvel waar eens het kasteel stond, vormen een intuïtief geheel dat vandaag nog sterk voelbaar is (foto 4).



foto 3

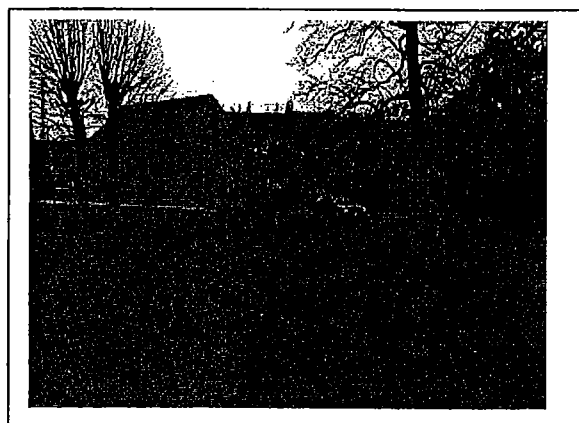


foto 4

2.2.2. Knechtenwoning

Situering en kenmerken

De knechtenwoning in haar huidige vorm is vermoedelijk tot stand gekomen in twee fasen (telkens de helft van het bestaande volume). Het zuidelijke deel (tegen de paardenstal) dateert uit een recentere periode dan de paardenstal, vermits deze ooit vrij gestaan heeft. Dit deel fungeerde ten tijde van het neo-classicistische kasteel als wagenhuis (d). De hoektorentjes van de paardenstal zijn duidelijk aangebracht vanuit een vrijstaande situatie. Dit gebouw is eveneens in kern een oudere constructie met moer- en kinderbalken en bijhorende dakspanten die waarschijnlijk deel uitmaakten van het oudere waterkasteel. (c)

De ordonnantie van de gevels aan de parkzijde met rondbogen en de talrijke verbouwingssporen doen vermoeden dat dit gebouw ter gelegenheid van de bouw van het neo-classicistische kasteel rond 1820-1830 verbouwd werd tot meer representatief toegangsgebouw. (c)

Het zuidelijke deel van het gebouw werd waarschijnlijk als dienst- en opslagruimte en als conciërgerie verbouwd en verder ingericht. Van die binneninrichting is weinig bewaard gebleven (met uitzondering van een haard met schouwbank) door de herinrichting tot buitenverblijf na WO II. (c)

Verskillende ingrepen werden vrij recent op het gebouw uitgevoerd : nieuwe gemetste schoorstenen, een nieuwe dakbedekking op het linker deel (dat tot ca. 10 jaar geleden nog bewoond is geweest), inrichting van slaapkamers d.m.v. lichte tussenwanden op de verdieping.

Typologisch gezien richt dit gebouw zich duidelijk naar het domein zelf en vormt de straatgevel eerder de achtergevel (foto 5 en 6).

Problemen

De knechtenwoning heeft, eveneens jarenlang verwaarloosd leeg gestaan. **Bouwfysisch** gezien zijn vooral de dakconstructie en de verdiepingsvloer in erbarmelijke toestand en bieden op vlak van stabiliteit geen enkele garantie meer. (b) Eventueel behoud van dit gebouw zal aanzienlijke renovatiekosten vergen.

Door het **aanleunen** van het zuidelijk deel van dit gebouw tegen de paardenstal verliest deze laatste een stuk karakter en onafhankelijkheid die het typologisch uitstraalt t.o.v. de omliggende bebouwing.

Kwaliteiten

Ook dit gebouw heeft een zekere **historische waarde** als restant van beide verdwenen kastelen. (c) Het gebouw maakt bovendien deel uit van een **waardevol dorpsgezicht**. (c)

Als volume aan de straatkant van het domein vormt de knechtenwoning een **sterke vervollediging van de bebouwingswand** van de St. Katharinastraat (foto 3). Wat betreft bouwhoogte, vorm en materiaalgebruik **integreert** het gebouw zich moeiteloos in zijn bebouwde omgeving.

Aan de achterzijde straalt de **parkgevel** een zekere **esthetische waarde** af naar het domein. De kwaliteit van deze gevel komt tot zijn recht dankzij de grote open ruimte die zich ervoor uitstrekt.



foto 5

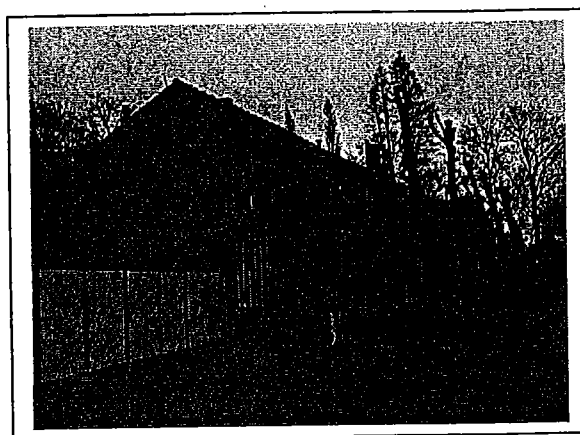


foto 6

2.2.3. Conclusies

Het behouden, renoveren en vrijmaken van de **paardenstal** is wenselijk.

Het gebouwtje mag meer samenhangend met de lege kasteelheuvel ervaren worden dan met de andere bebouwing. Naast de architectuur-historische waarde van het gebouw zelf, wordt de paardenstal belangrijk als historisch en karakterbepalend beeld van het domein naar buiten toe, als publiekstrekker in de zachte zin van het woord. Het uitzicht van het gebouw en het karakter binnenin moeten bewaard blijven. Bij de herbestemming van het gebouwtje moet hiermee rekening houden. Mogelijke functies die dit kunnen ondersteunen zijn : cultureel info-paviljoen, cafetaria, tentoonstellingsruimte.

De **knechtenwoning** bevat minder kwaliteiten. Een herbestemming van dit volledige gebouw in zijn huidige toestand vergt een hoge financiële inspanning vanwege de grote bouwfysische gebreken van dergelijk volume (cfr. verslag bouwfysische studie). De gemeente heeft geopteerd voor het afbreken ten voordele van een nieuwbouwvolume.

Een aantal abstracte kwaliteiten van het gebouw kunnen echter worden overgedragen naar een nieuw volume:

- de straatwand. Het vervolledigen ervan, opdat de paardenstal pas het echte eindpunt is van de bebouwing, is wenselijk (zonder echter volledig dicht te bouwen tot tegen de paardenstal);

- de huidige gerichtheid van de knechtenwoning naar het domein zelf. Bij eventueel behoud van het gebouw is het belangrijk dat de bestaande parkgevel voldoende voorliggende open ruimte blijft behouden. Dit is inherent aan zijn kwaliteit. De straatzijde daarentegen wordt hier de rug toe gekeerd. Het maakt de aandacht die op de paardenstal gevestigd wordt aan de straatzijde nog sterker. Een gerichtheid op het parkdomein biedt daarenboven zeer interessante aanknopingspunten (zichten, wandelpad, plekken, ...) voor een eventuele nieuw op te richten constructie;
- een boeiend aanknopingspunt aan de straatzijde vormen de zes afgeknotte lindebomen. In samenspel met een bouwvolume (oud of nieuw) moeten ze als geheel een waardevol dorpsgezicht blijven vormen.

2.3. Programma CJT en Gemeente Puurs

Een belangrijke randvoorwaarde bij het herbestemmen van de gebouwsite is het programma dat de centrale voor jeugdtoerisme en de gemeente op het domein wensen te realiseren.

2.3.1. Programma CJT

- verblijfsgelegenheid voor 55-60 personen-gehandicapten, in kamers van 4/6/8. Per gehandicapte moet 1 begeleider gehuisvest worden (niet gescheiden). Privacy binnen de kamers als aandachtspunt. Geen grote slaapzalen;
- refter (ook ontspanningszaal);
- keuken, afwaslokaal, berging;
- 2 klas- of vergaderlokalen;
- onthaalbalie;
- sanitair (centraal blok en nachtvoorzieningen);
- duidelijke opbouw is belangrijk;
- verdieping mag.

2.3.2. Gemeente

- cafetaria;
- 1 à 2 vergaderzalen;
- conciërgewoning.

3. Onderzoek parkgedeelte

De onderzoeksgegevens over het park komen uit volgende bronnen: het G.N.O.P. Puurs, het Bosbeheersplan Hof ter Zielbeek en eigen waarneming.

3.1. G.N.O.P. Puurs

Het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan van de gemeente Puurs werd goedgekeurd in de gemeenteraad van 5 december 1996.

In de **ecologische beschrijving** van de verschillende landschapseenheden in de gemeente behoort het domein Hof ter Zielbeek tot het poldergebied van Ruisbroek. Het wordt omschreven als een parkbos aangelegd rond 1830, omgeven door de Zielbeekvallei en natte graslanden die nadien beplant zijn met populier. Het park bevat een belangrijke waterpartij, laatst geruimd in 1990, een gemengd loofbos, schrale gazons en de aansluitende dijk van de Zielbeek, heraangelegd in 1990. Er is een uitgebreid wandelparcours.

In het parkgedeelte komen zo'n 29 boomsoorten voor, waaronder een aantal indrukwekkende exoten. Het perceel tussen de 2 armen van de vijver geeft een typische bossfeer weer, uniek voor Puurs. De populierenbossen worden als eentoniger omschreven.

De vijver en aanpalende sloten en een deel van het dijktaalud kennen een interessante flora en fauna.

In een 'ecologische kaart' van de gemeente Puurs wordt een **biologische waardering** toegekend aan sommige gebieden, zie kaart 5.

kaart 5: ecologische kaart

Het domein Hof ter Zielbeek maakt deel uit van de biologisch waardevolle polder van Bree, die via de Gebuispolder aansluiting heeft op de Vlietvallei.

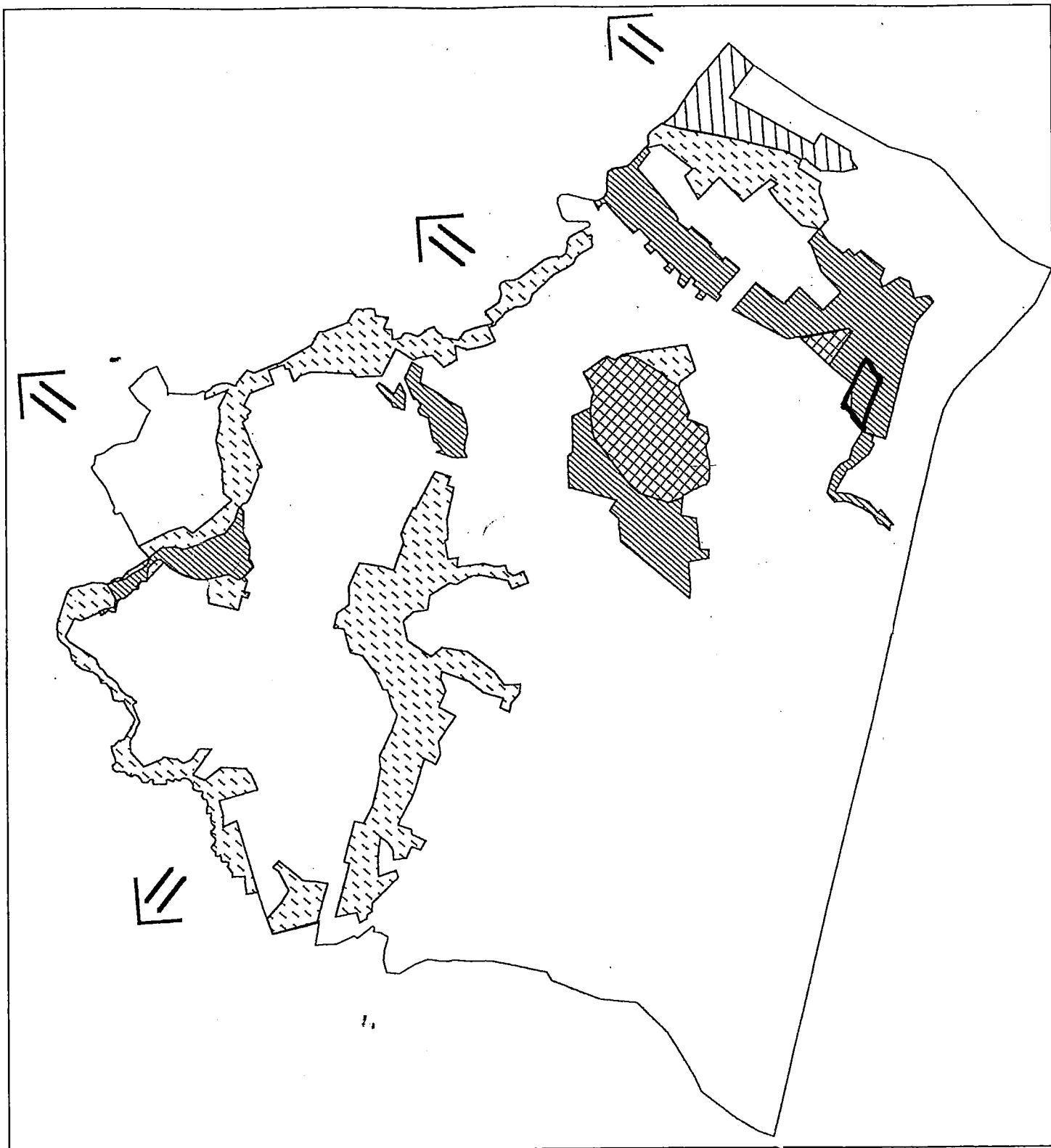
Als **beleids- en beheersmaatregel** wordt voorgesteld een beheersplan op te maken voor het Hof ter Zielbeek en omgeving, met aandacht voor o.a.:

- de omvorming van de populierenbestanden tot gemengd loofbos;
- enkele natte percelen na kapping van de populieren laten evolueren naar natte ruigte;
- beheer van de dijk en het buitendijkse gebied;
- educatief beheer.

3.2. Ontwerp-bosbeheersplan Hof ter Zielbeek

In opdracht van het gemeentebestuur van Puurs werkt het PIH thans aan de opmaak van een bosbeheersplan³ voor de omgeving van het domein Hof ter Zielbeek, overeenkomstig het Bosdecreet. Het bosbeheersplan beslaat een gebied ruimer dan het B.P.A.-plangebied; met

³ P.I.H., Bosbeheersplan Hof ter Zielbeek, versie 15.06.1998.



grens plangebied



biologisch zeer waardevol gebied



biologisch waardevol gebied



zone met verspreide biologisch waardevolle elementen



faunistisch waardevol gebied



grensoverschrijdend landschap

Gedeeltelijke herziening B.P.A. Dorp Zuid / B.P.A.
Landelijk Gebied Hof ter Zielbeek

ecologische kaart

kaart 5

studiegroep



omgeving

opdrachtgever
gemeente puurs

kaartnummer

R296-13-k05

juli 1998

bron:GNOP



name de aansluitende bossen ingesloten tussen de spoorwegen zijn eveneens in het beheersplan opgenomen (zie kaart 6). Van de 41 'percelen' opgenomen in het beheersplan, beslaat het B.P.A.-gebied er 7 (de nrs. 1 tot 7). Hoewel het bosbeheersplan nog in de ontwerpfase is, lijkt het ons nuttig een aantal gegevens op te nemen.

kaart 6: bosbeheersplan

3.2.1. Beschrijving van het biotisch milieu

In de beschrijving van het biologisch milieu—deel flora worden een drietal 'bostypen' onderscheiden: het parkgedeelte, het bosgedeelte en het oppervlaktewater.

Het **parkgedeelte**, gebaseerd op het type 'Engels landschapspark', wordt gekenmerkt door een vertakte waterpartij, bruggen, een centraal golvend gazon met gemengd parkbos en bebossing van het voormalig poldergebied. De huidige hoofdstructuur van het parkgedeelte werd aangelegd rond 1830; diverse bomen dateren nog uit deze periode; moerascypressen, tulpenboom,...

Het parkgedeelte wordt verder onderverdeeld in een grasland en een mantel.

Het grasland is uitgestrekt en bevat indicatorplanten die wijzen op eerder schrale grond en enkele heestergroepen, relictten van het kasteelparkverleden.

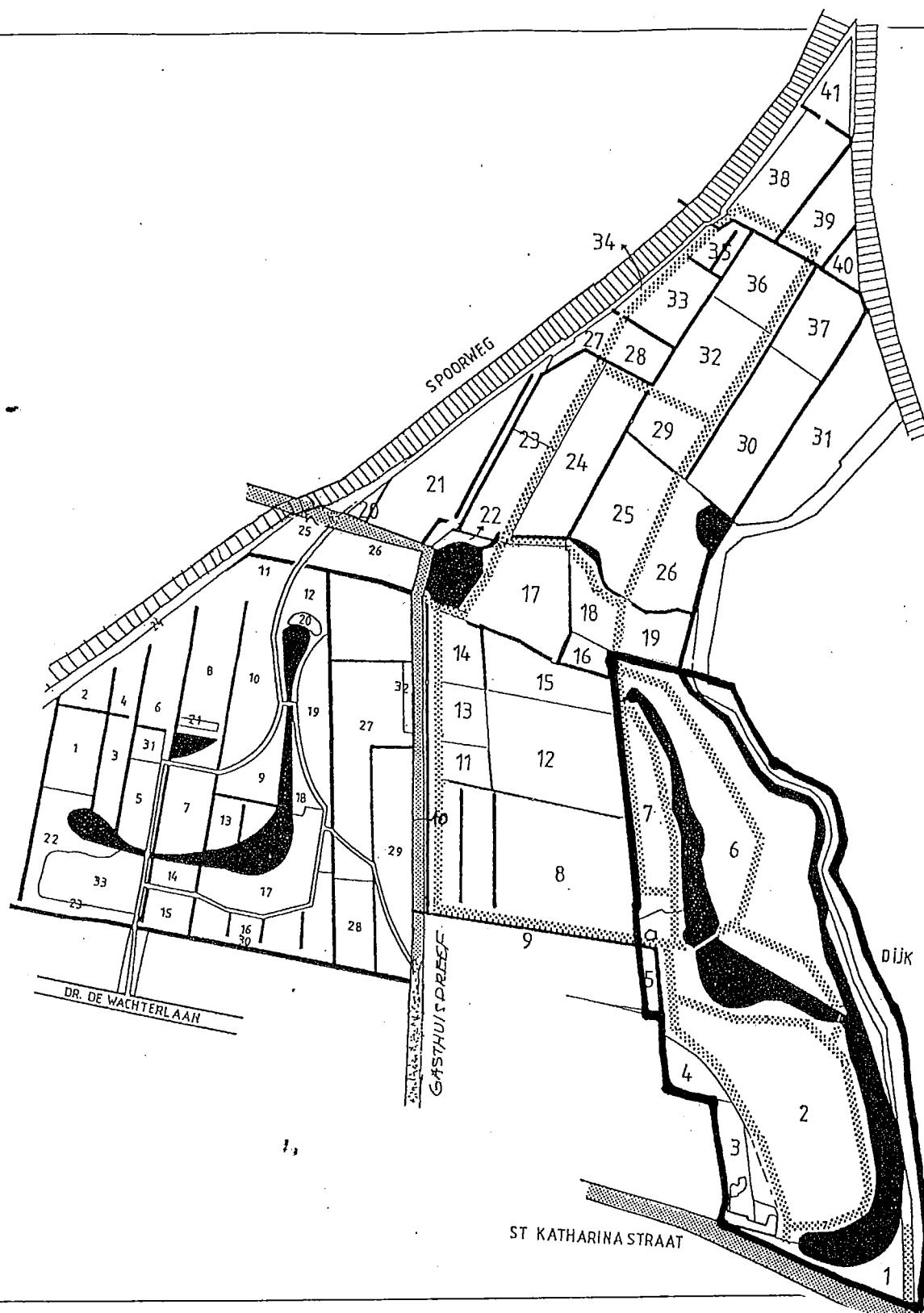
De mantel bestaat uit hoogstammige bomen rondom het grasland aangeplant, hier en daar met een recente onderaanplant van heesters. De bomen hebben vaak imposante, vrijgroeïende kruinen ontwikkeld; het beheersplan spreekt van 'monumentaal karakter' van o.a. Es, Taxodium, Treurwilg, Paardekastanje, Tamme kastanje, Italiaanse Populier, Robinia, Rode beuk, Eik enz.

Het **bosgedeelte** wordt beschreven als een gemengd parkbos gelegen tussen en rond de beide uitlopers van de vijver (percelen 6 en 7). Het bestaat uit aangeplante, volwassen loofbomen met spontane opslag en onderbegroeiing. Naast Canadapopulieren komen fraaie exemplaren van Zomereik, Es, Linde, Beuk, Berk, Esdoorn, Rode Beuk en Tamme Kastanje voor. Opvallend zijn tevens een aantal olmen. Een gedetailleerde boominventaris werd opgenomen van het parkbos. In de ondergroei vinden we Rhododendrom als kasteelparkrelict. De spontane kruidlaag is interessant: lelietje-der-dalen, salomonszegel, mannetjesvaren en klokje. Het parkbos wordt onderverdeeld in een gemengd en verruïgd loofbos en een ruderaal populierenaanplant met dominantie van vlier, die naargelang de struiklaag twee varianten vertoont: monotone bestanden met monotone vlier-ondergroei en heterogene bestanden met aanwezigheid van o.a. zwarte els, berk, hazelaar, zomereik en esdoorn.

Het **oppervlaktewater** is onder te verdelen in de vijver en het afwateringsstelsel.

Het vijvergedeelte is enkel van de straat gescheiden door een grazige zone; het domineert het straatbeeld van het domein. De vijver strekt zich uit over zo'n 500 m, inclusief de twee vertakkingen naar het noorden toe. De vijver is een gesloten systeem. Zowel het water als de oeverstrook bevatten interessante plantensoorten.

Het afwateringsstelsel bestaat uit tal van afwateringskanalen, waarvan de meeste zich buiten het B.P.A.-plangebied bevinden. Enkel langs de noordoostelijke grens van het plangebied loopt een sloot. Veelal zijn de verbindingen van dergelijke sloten met de afvoerende leislotten



grens plangebied

Gedeeltelijke herziening B.P.A. Dorp Zuid / B.P.A.
Landelijk Gebied Hof ter Zielbeek

bosbeheersplan

bron: PIH

kaart 6

studiegroep

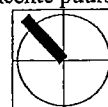


opdrachtgever
gemeente puurs

kaartnummer

R296-13-k06

juli 1998



verdwenen, zodat het gebied hydrologisch geïsoleerd geraakt is ten opzichte van de omgeving. Door de beschaduwing zijn de meeste sloten vegetatieloos.

3.2.2. Beheersdoelstellingen

Volgende beheersdoelstellingen worden voorgesteld.

Na de geplande kapping van de reeds geschalmde bomen is het de bedoeling om gefaseerd alle populierenbestanden in het bos te verwijderen en ze te vervangen door inheems loofhout (aanplant of spontane opslag). Nadien zal de **economische functie** van het bos uitdoven.

Het bos heeft een duidelijke **recreatieve functie** (cfr. subsidievoorwaarden Vlaams gewest). Voor passieve recreanten (fietsers en wandelaars) een ideale gelegenheid om in een bosomgeving nabij een stedelijke kern te recreëren. De voorziene omvormingen zijn ideaal om bezoekers en scholen voorlichting te geven over bosomvorming e.d. Gezien het vereiste herstel van het bosbiotoop na de kappingen zullen delen van het bos gespreid in de ruimte en tijd minder geschikt zijn voor recreatie. Periodiek zal aan de recreanten gevraagd worden om delen niet te betreden. Deze vraag om medewerking kan begeleid worden door educatieve borden. In functie van de ecologische waarden van het bos wordt gesteld dat de aanleg van wandelinfrastructuur beperkt moet blijven. Het open houden en onderhouden van de huidige zandwegen wordt als maximale ingreep naar voren geschoven.

In functie van de **schermfunctie** van het bosgedeelte (randstedelijke groene buffer tussen de dorpskern Ruisbroek en de achterliggende industriezone (annex weginfrastructuur)) mag het gesloten karakter van het bosgedeelte niet verloren gaan door heromvormingen. Vandaar het gefaseerd verwijderen van de populierenbestanden.

Het Hof ter Zielbeek is een structuurbepalend kerngebied van de lokale en regionale ecologische infrastructuur. Zijn grootte en ligging langs de Vliet maken het gebied geschikt als refugium en als volwaardige habitat voor tal van planten- en diersoorten. Ook de afwisselende vegetatiestructuur (parkbos, populierenbestanden, grasland, struweel) en relatief grote oppervlakte open water dragen hier in sterke mate toe bij. De talrijke populierenbestanden zorgen voor een lagere plantendiversiteit dan hier potentieel te verwachten is. Om de **ecologische waarde** van het bos te vrijwaren is een uitwendig beheer noodzakelijk dat gericht is op het behoud van kwaliteit, kwantiteit en verbindingen met omliggende groenstructuren als de polder van Bree en de Zielbeek.

Een **wetenschappelijke functie** wordt aan het parkbos, gezien het gebrek aan tijd, middelen en personeel en de openstelling voor recreatie, niet weerhouden.

Besloten kan worden dat het bosbeheersplan voor het domein Hof ter Zielbeek hoofdzakelijk gericht is op de natuur-, educatieve-, recreatieve- en schermfunctie van het bos. De economische functie van het bos zal op termijn uitdoven.

3.3. Tuinarchitecturale betekenis van het park

De tuinarchitecturale betekenis van het park werd hoger bij het bosbeheersplan gedetailleerd beschreven. De waardevolle elementen in het park zijn alle relictten van het Engelse landschapspark dat hier rond 1830 werd aangelegd:

- de vertakte waterpartij met bruggen;
- het grote centraal gazon;
- het zorgvuldig aangebrachte microreliëf van lichte heuvels waarop de bomenmantel rond het gazon is aangeplant;
- het gemengd parkbos;
- enkele restanten van tuinornamenten en -constructies: het paviljoen, de fazantenkweekplaats, verschillende sokkels (waarop vroeger beelden...);
- de vaak imposante parkbomen, een menging van streekeigen en exoten, waarvan sommige daterend van 1830: o.a. Moerascypres, Tulpenboom, Es, Taxodium, Treurwilg, Paardekastanje, Tamme kastanje, Italiaanse Populier, Robinia, Rode beuk, Eik enz.;
- de slingerende padenstructuur die open en bebost gedeelte met elkaar verbindt.

IV. Visie-elementen

1.1. Uitgangspunten

1.1.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

In het 'Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen', komen volgende elementen voor⁴.

Puurs ligt in het gebied dat gedekt wordt door de 'Vlaamse Ruit' volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Dit is het centraal stedelijk netwerk op internationaal niveau, waarbinnen gestreefd wordt naar een selectieve invulling met hoogwaardige activiteiten (internationale investeringen, hoogwaardig uitgeruste bedrijventerreinen en stedelijke voorzieningen). De invulling gebeurt geconcentreerd in de bestaande stedelijke structuur. Stedelijke gebieden zullen worden afgebakend. Door haar ligging langs de N16 is Puurs een economisch knooppunt.

De stedelijke gebieden worden afgebakend en onderscheiden van de open ruimte. Puurs behoort tot het buitengebied⁵. Voor het buitengebied wordt een gewenste natuurlijke structuur, een agrarische structuur en een bosstructuur opgemaakt. Dit moet nog gebeuren in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Doelstellingen voor het ruimtelijk beleid in het buitengebied zijn o.a. :

- het vrijwaren van de essentiële functies van de open ruimte (landbouw, natuur, bosbouw, wonen en werken op niveau van de open ruimte);
- het tegengaan van versnippering van de open ruimte;
- de versterking van de open ruimte door de functies landbouw, natuur en bos;
- bereiken van gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit;
- gebiedsgerichte ruimtelijke ordening op basis van het fysisch systeem.

Voor de natuurlijke structuur wordt een gebiedsgericht beleid gevoerd waar, binnen een samenhangend en georganiseerd geheel van gebieden (GEN; grote eenheden natuur), het behoud en de ontwikkeling van de natuur wordt gestimuleerd.

⁴ Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, besluit van de Vlaamse regering 23 september 1997.

⁵ Het 'buitengebied' is - op het niveau van Vlaanderen bekeken - het gebied waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt. Het buitengebied heeft een beleidsmatige inhoud. Het is het gebied waar een open ruimte beleid gevoerd wordt. De term 'open ruimte' kan aanleiding geven tot begripsverwarring. Daarom wordt geopteerd voor de term buitengebied als beleidscategorie

1.1.2. Omzendbrief R.O. 93/1

Om niet terug te vallen in een wildgroei van onverantwoorde ontwerp -B.P.A.'s heeft de omzendbrief (R.O. 93/1 d.d. 10.11.1993) tot doel de gemeenten een kader te geven binnen hetwelk B.P.A.'s die afwijken van de gewestplannen kunnen worden opgestart.

Dit kader zal bovendien aangevuld worden met een toetsing aan de doelstellingen en visie die uitgewerkt worden in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. De uitgangsvisie hiervan wordt samengevat in de vier volgende hoofddoelstellingen van de samenhangende structuur-bepalende elementen. Deze dienen steeds als basis genomen voor de beoordeling van afwijkende B.P.A.'s :

- het behoud en waar mogelijk de versterking en uitbreiding van de huidige open ruimte;
- een selectieve uitbouw van stedelijke gebieden;
- het creëren van de ruimtelijke condities voor het verbeteren van het collectief vervoer en de organisatie van vervoersgenererende activiteiten op punten die ontsloten worden door openbaar vervoer;
- het creëren van kwalitatieve ruimtelijke condities ter bevordering van een duurzame economische ontwikkeling geënt op het valoriseren van de sterke punten.

Voor het plangebied van dit B.P.A. is het volgende van toepassing:

- het moet gaan om elementen van gemeentelijk niveau;
- de opties moeten gekaderd worden in een globale gemeentelijke benadering;
- de termijn van realisatie dient te worden aangegeven;
- binnen de open ruimte, het landelijk gebied, kunnen bestemmingswijzigingen binnen de sectoren van de open ruimte (agrarisch, groengebied) onderzocht worden. Wijzigingen ten nadele van groengebieden zullen, wegens het belang van deze gebieden op bovengemeentelijk niveau, het voorwerp zijn van een gewestplanwijziging;
- uitbreiding van bestaande, vergunde functies en accommodaties moet kaderen binnen een globale gemeentelijke benadering; een gebiedsgericht onderzoek zal aangeven voor welke bebouwing een handhaving, uitdoving dan wel een uitbreiding zal beoogd worden.

1.1.3. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen

Het RSPA is thans in opmaak; op dit ogenblik bestaat enkel de startnota als beleidsdocument. In de bestaande open ruimtestructuur maakt het plangebied deel uit van het landbouwgebied Klein-Brabant, dat omschreven wordt als een klein en vrij homogeen landbouwgebied met nadruk op grondgebonden activiteiten.

1.1.4. Ruimtelijk Structuurplan Puurs

De voorbije twintig jaar heeft Puurs een traditie opgebouwd in structuurplanning. Naar aanleiding van de fusies in 1976 werd door het nieuw gemeentebestuur gestart met het structuurplanningsproces, wat na jaren van voorbereiding en discussie in heel de gemeente resulteerde in een structuurplan voor Puurs (1980), goedgekeurd door de Gemeenteraad.

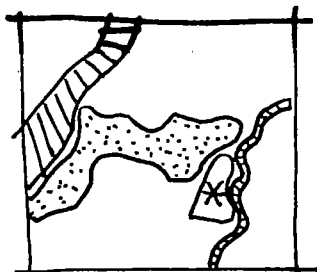
Een actualisatie van het structuurplan vond plaats in 1991. Het geactualiseerd structuurplan uit 1991 werd niet voor de Gemeenteraad gebracht en functioneerde veeleer als een algemeen kader, zonder dat het de trekker was van een vernieuwd ruimtelijk of sectoraal beleid. Het bleef wat op het achterplan.

Een tweede proces van actualisatie werd in het begin van 1997 opgestart. Na de gemeenteraadsverkiezingen van 1994 werd door het College van Burgemeester en Schepenen de nood voor een nieuw ruimtelijk structuurplan gevoeld, wat als trekker van het gemeentelijk ruimtelijk beleid en als globaal en effectief referentiekader kon fungeren. Ondertussen kwamen er, mede onder impuls van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, klemtoonwijzigingen vanuit het nieuw College, zodat de actualisatie van 1991 een nieuwe actualisatie behoefde. Bij het heropgestart structuurplanningsproces werden in de startnota (= discussienota over de globale beleidslijnen) o.a. volgende concepten ingeschreven:

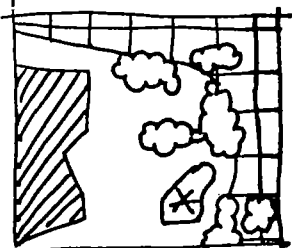
- rivier-en beekvalleien zijn als dragers van de natuurlijke en landschappelijke structuur de ruggegraat voor de natuurlijke en landschappelijke structuur; de Zielbeek wordt daarbij als structurerend op lokaal niveau vernoemd;
- de samenhang tussen de waterrijke natuurgebieden moet bevorderd worden, waarbij naast de valleigebieden ook de banden dienen versterkt met andere waterrijke, waardevolle gebieden waaronder o.a. het domein Hof ter Zielbeek.

1.2. Rol van het domein Hof ter Zielbeek

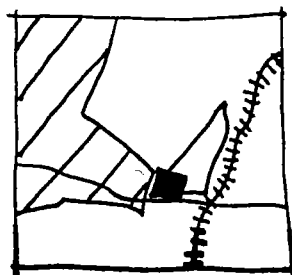
Uit het onderzoek en de uitgangspunten aangereikt door hogere plannen kan een meervoudige rol voor het plangebied afgeleid worden. Ze kan weergegeven worden in ruimtelijke concepten:



deel van een bovengemeentelijke natuurlijke structuur
door haar ligging langs de Zielbeek, in de polder van Ruisbroek.



buffergebied tussen woongebied en industriegebied
tussen Ruisbroek en de industrie langs A12 en het zeekanaal



poort tot Ruisbroek-Sauvegarde
voor wie het dorp binnenkomt langs de Sint-Katharinastraat

1.3. Een toekomstvisie voor Hof ter Zielbeek

De omgeving van het domein Hof ter Zielbeek maakt deel uit van het buitengebied, waar de essentiële functies gevrijwaard worden en versnippering wordt tegengegaan.

Als deel van de polder van Ruisbroek wordt het gebied in hoofdzaak gestructureerd door de functie bos. Concreet gaat het vooral om populierenaanplanten. Het behoud en het **omschakelen naar ecologisch waardevoller bos** is een wenselijkheid die in het G.N.O.P. algemeen voor dit poldergebied wordt gesteld. Diverse ruimtelijke kwaliteiten zijn in het gebied aanwezig om deze opties te ondersteunen: het fysisch systeem, het uitgebreide grachtenstelsel, de Zielbeekvallei.

Het kasteelpark Hof ter Zielbeek heeft een aantal **specifieke ecologische en landschappelijke kwaliteiten** die een betere bescherming krijgen: het oud bos- en parkbomenbestand, de overgang van open park naar gesloten bosgedeelte, de Engelse landschapsstijl van het park. De typische onderdelen van de parkstructuur krijgen een herwaardering; de nivellering, de waardevolle bomenranden rondom de vroegere kasteelsite; de paden, de wal, de kleinere parkgebouwtjes en sokkels.

Veel aandacht gaat naar de interessante **gebouwensite** op het terrein. De bebouwingsstructuur wordt gerespecteerd; nieuwe gebouwen worden enkel op de plaats waar vroeger gebouwen stonden, toegelaten. De cultuurhistorische dimensie van park en gebouwensite wordt opgevaardeerd. De gebouwen moeten identiteit geven aan en het beeld bepalen van de St. Katharinastraat, het parkgebied zelf en het dorp Ruisbroek. Ze krijgen een openbare of gemeenschapsfunctie.

Het domein is perfect geschikt voor **passief recreatief gebruik** (wandelen, fietsen). In het deel van het park dat aansluit bij de straat, kunnen bovendien enige kleinschalige recreatieve speelvoorzieningen op buurniveau toegelaten worden.

V. Gewenste ruimtelijke structuur

De visie-elementen voor de toekomstige ontwikkeling van het plangebied kunnen ruimtelijk vertaald worden in een structuurschets van de gewenste ruimtelijke structuur. Deze geeft schematisch weer welke opties voor de toekomst op het terrein van toepassing zijn.

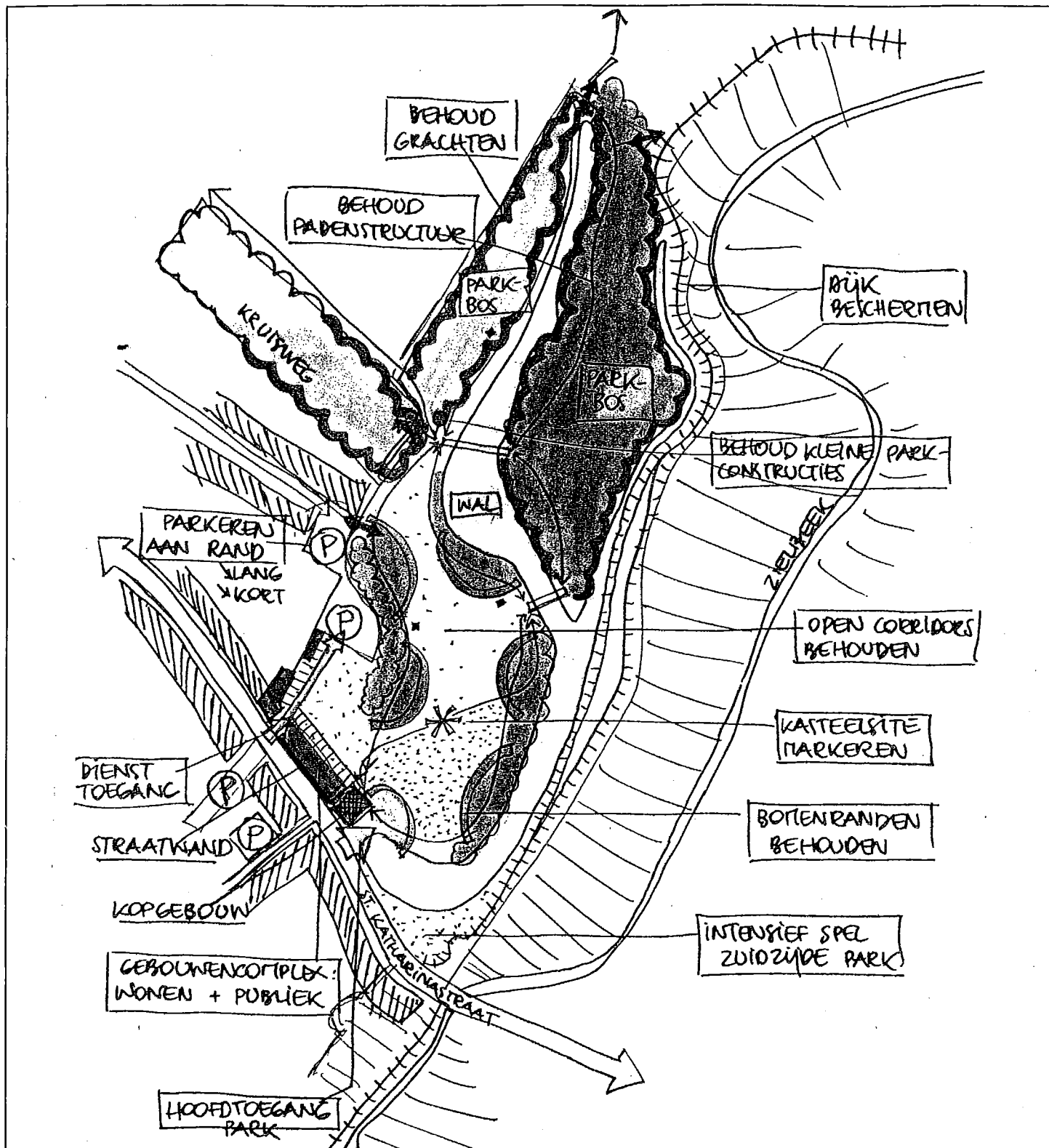
kaart 7: gewenste ruimtelijke structuur

Conceptelementen voor samenhang met de omgeving:

- dijk van de Zielbeek als 'ruggegraat' van het gebied beschermen;
- toegankelijkheid differentiëren: hoofdtoegang en diensttoegang in Sint-Katharinastraat, zijtoegang Kloosterstraat;
- kleinschalige parkeervoorzieningen in de onmiddellijke omgeving van het domein; kortparkeren in de Sint-Katharinastraat, langparkeren in de Kloosterstraat;
- paden- en grachtenstructuur van het parkbos loopt door naar polder;

Conceptelementen voor interne gewenste structuur:

- differentiatie op basis van openheid-geslotenheid: bebost parkbos en open parkgedeelte;
- differentiatie op basis van intensiteit recreatief gebruik enkel in parkgedeelte: meer speel-mogelijkheden langs de straatkant;
- bescherming kwaliteiten; walgracht, bomenrand, open corridors, kleine parkconstructies, kasteelsite;
- gebouwsite: behoud concept kopgebouw met straatwand.



Gedeeltelijke herziening B.P.A. Dorp Zuid / B.P.A.
Landelijk Gebied Hof ter Zielbeek

gewenste ruimtelijke structuur

kaart 7

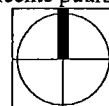


opdrachtgever
gemeente puurs

kaartnummer

R296-13-k07

juli 1998



VI. Ontwerp B.P.A.

1. Bestemmingsplan

Op het bestemmingsplan komen een zestal gebiedsdekkende zones voor, naast een aantal symbolen in overlay met deze zones.

Zones:

- Artikel 1 Bebost natuurgebied met parkkarakter
- Artikel 2 Open natuurgebied met dijkkarakter
- Artikel 3 Parkgebied
- Artikel 4 Water
- Artikel 5 Wegen
- Artikel 6 Bijzonder woongebied

Symbolen in overlay:

- hoofdtoegang
- te behouden gebouw
- kasteelsite
- te behouden pad
- dijklichaam
- bomenrand
- open corridor
- beeldbepalende boom
- brug
- sokkel

2. Krachtlijnen stedenbouwkundige voorschriften

Van de vier belangrijkste gebiedsdekkende zones wordt kort de bestemming toegelicht.

artikel 1 bebost natuurgebied met parkkarakter

- afbakening: bebost gedeelte van het domein
- bestemming: bebost natuurgebied met ecologische, landschappelijke en educatieve waarde
- vergunningsplichtige/verboden werken: in overeenstemming met bosbeheersplan
 - . geen constructies
 - . geen nieuwe paden of verharding
 - . geen reliëfwijzigingen tenzij voor natuurbeheer

- . geen drainage
- . geen kappingen tenzij voor natuurbeheer
- te behouden: paviljoen, paden, sokkels

artikel 2 open natuurgebied met dijkkarakter

- afbakening: westelijke dijk van Zielbeekvallei
- bestemming: open natuurgebied met ecologische en landschappelijke waarde
- vergunningsplichtige/verboden werken:
 - . geen constructies
 - . geen nieuwe paden of verharding
 - . geen reliëfwijzigingen tenzij voor natuurbeheer
 - . geen drainage
 - . geen bebossing
 - . niet scheuren grasland

artikel 3 parkgebied

- afbakening: niet bebost gedeelte rond vroegere kasteelsite
- bestemming: bescherming tuinarchitecturale, landschappelijke en ecologische kwaliteiten, sociale functie
- vergunningsplichtige/verboden werken: in overeenstemming met bosbeheersplan
 - . geen constructies tenzij bestaande
 - . geen nieuwe paden of verharding
 - . geen reliëfwijzigingen tenzij voor beheer, in bijzonder microreliëf Engels landschaps-park en opgehoogde site
 - . geen drainage
 - . geen kappingen tenzij voor beheer, in bijzonder bomenranden
 - . geen bebossing in open corridors
- te behouden: paden, sokkels, fazantenkwekerij
- subcategorieën:
 - . parkgebied met recreatief karakter: beperkte constructies en verharding toegelaten i.f.v. speelgelegenheid op buurtniveau, picknick,...
 - . parkgebied rond gebouwsite : max 60 % te verharden in functie van terrassen en beperkt parkeren. Overgang naar park versterken. Nieuwe paden toegelaten aansluitend op bestaande structuur. Groenaanplantingen: ontwerp met beplantingsplan waaruit goede overgang naar park blijkt. Drainage: tijdelijk.

artikel 6 bijzonder woongebied

- afbakening: paardestal, knechtenwoning, eengezinswoning met aansluitende stal
- bestemming: openbare en gemeenschapsdiensten, huisvesting voor bijzondere doelgroepen, horeca.
- bebouwingswijze:
 - gebouw 1: grondige renovatie van bestaand gebouw verplicht
 - gebouw 2: nieuwbouw en/of verbouwing binnen verderop beschreven grenzen
- plaatsing van de gebouwen: binnen de op het bestemmingsplan aangegeven zone.

- bouwhoogte: max. twee bouwlagen + dakverdieping
- bouwdiepte gebouw 2:
 - in de zone tot 24m afstand van de paardenstal aan de straatzijde : bouwdiepte max. 10m. Op die manier komt de achtergevel van het nieuwbouwvolume niet voorbij deze van de paardenstal zodat het volume van de stal duidelijk geaccentueerd blijft.
 - in de zone op grotere afstand dan 24m van de paardenstal aan de straatzijde : bouwdiepte max. 12m.
- de voorziene bebouwbare oppervlakte voor gebouw 2 (ca.1200m², verspreid over twee bouwlagen en zonder de overbouwing) maakt het mogelijk het programma van een jeugdontmoetingscentrum te realiseren :
 - 10 slaapkamers voor 6 personen : $10 \times (6 \times 4\text{m}^2) = 240\text{m}^2$
 - 10 sanitaire cellen : $10 \times 4.5\text{m}^2 = 45\text{m}^2$
 - 10 toiletten : $10 \times 3.6\text{m}^2 = 36\text{m}^2$
 - inkomhal en balie : 50m^2
 - centraal sanitair : 20m^2
 - refter : 90m^2
 - keuken : 15m^2
 - afwasplaats : 8m^2
 - keukenberging : 8m^2
 - 2 x klaslokaal/vergaderzaal : $2 \times 40\text{m}^2 = 80\text{m}^2$
 - berging, opslag : 15m^2
 - technische ruimte : 15m^2
 - TOTAAL $\times 1.5 = \text{ca.}900\text{m}^2$, dit betekent 300m^2 extra...
- Uitgangspunten bij het inpassen van dit programma zijn :
 - Vanaf de hoofdtoegang van het centrum naast de paardenstal is er een gradatie in het karakter van de activiteiten en functies van collectief en publiek (inkomzone, vergader-en bijeenkomstzalen, refter) naar individueel en privaat (nachtzone met slaapkamers en sanitair). Zo wordt op een passende manier aangesloten bij de woningen in de Sint Katharinastraat.
 - Slapen op 1^e verdieping is een mogelijkheid (lift kan voorzien worden)
 - Sommige ruimten kunnen een multifunctioneel gebruik mogelijk maken (bv. refter, vergaderlokalen, ...)
- op lange termijn zijn er voor het jeugdontmoetingscentrum uitbreidingsmogelijkheden naar gebouw 3 (eventueel als conciërgewoning ten dienste van het centrum) en gebouw 4 (zowel uitbreiding van overnachtingscapaciteit als bijkomende speel- en/of vergaderzalen zijn hier mogelijk). Het gaat hier over een bijkomende oppervlakte van min. 380m^2 .

3. B.P.A. – bosbeheersplan - ontwerp en beplantingsplan

Voor het Hof ter Zielbeek zijn verschillende uitvoeringsplannen in opmaak of gepland. Zoals hoger vermeld, wordt voor het plangebied en zijn omgeving een bosbeheersplan opge maakt (zie punt 3.2.). De vergunningsplichtige werken in het natuur- en parkgebied zullen

worden getoetst aan dit **bosbeheersplan** met het oog op een maximale vrijwaring en ontwikkeling van de natuurwaarde van het gebied.

Bovendien worden een aantal vergunningsplichtige werken in het parkgebied en het groen parkeerterrein gekoppeld aan de verplichte opmaak van een **ontwerp en beplantingsplan**. Hierbij wordt het behoud en de integratie van de bestaande parkstructuur en -kwaliteiten beoogd. Bovendien wordt gesteld dat het ontwerp en beplantingsplan in overeenstemming moeten zijn met het bosbeheersplan.

4. Wijzigingen en verfijningen t.o.v. gewestplan en de B.P.A.'s

4.1. Wijzigingen t.o.v. het gewestplan

Er zijn geen wijzigingen ten opzichte van het gewestplan.

4.2. Verfijningen t.o.v. het gewestplan

Volgende verfijningen worden aangebracht ten opzichte van het gewestplan: bosgebied wordt verfijnd naar volgende bestemmingen:

- . bebost natuurgebied met parkkarakter
- . open natuurgebied met dijkkarakter
- . parkgebied
- . water.

4.3. Verfijningen t.o.v. de B.P.A.'s

De gedeeltelijke herziening van het B.P.A. Landelijk Gebied (K.B.25.09.1956) beslaat volledig de zone 'privé-park'. Volgende verfijningen worden aangebracht:

- . bebost natuurgebied met parkkarakter;
- . open natuurgebied met dijkkarakter;
- . parkgebied;
- . water.

Bijlage 1

B.P.A.'s in herziening: bestemming en voorschriften

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

B.P.A. DORP-ZUID K.B. 15.03.56

2. Zone voor gesloten bebouwing:

Hoofdgebouwen.

- a) **bestemming:** woonhuizen, handelshuizen, instellingen van openbaar nut;
- b) **bebouwing:** in aaneengesloten bouworde.
- c) **hoogte der gevels:** gemeten van peil voetpad tot bovenkant kroonlijst:
 - 1/ voor reeds gedeeltelijk bebouwde stroken:
1 verdieping van 6.50 m tot 7.00 m, tenzij een andere hoogte noodzakelijk is voor aanpassing van de aanpalende gevels.
De achtergevel zelfde hoogte als de voorgevel, tenzij een andere hoogte noodzakelijk is voor aanpassing aan aanpalende gevels.
 - 2/ voor nieuwe bouwstroken:
1 verdieping van 6.50 m tot 7.00 m per bouwblok zal de nok en kroonlijst op eenzelfde hoogte gehouden worden. De hoogte wordt vastgesteld door de eerste bouwaanvraag die goedgekeurd wordt voor dit blok.
- d) **gevelmaterialen:**
 - 1/ voor reeds gedeeltelijk bebouwde stroken:
voorgevels en zijgevels van de hoekgebouwen, in ruwe of gladde gevelsteen. Achtergevels in baksteen zuiver opgevoegd. Gebruik van natuurlijke of kunstmatige witte of blauwe hardsteen toegelaten.
De kleur der gevelmaterialen is aan te passen aan de gevels van de aanpalende woningen of naar de hoofdtoon van de bouwstrook.
 - 2/ voor nieuwe bouwstroken:
voorgevels en zijgevels van de hoekgebouwen, in rode ruwe gevelsteen desgevallend bewerkt met natuurlijke of kunstmatige witte of blauwe hardsteen.
De aard en kleur der materialen wordt vastgesteld door de bouwaanvraag die eerst goedgekeurd wordt voor dit blok.
De achtergevels in rode baksteen zuiver opgevoegd.
- e) **daken:**
 - 1/ voor reeds gedeeltelijk bebouwde stroken:
zadeldak helling van 10 tot 55, tenzij een andere helling noodzakelijk is voor aanpassing aan de gebuureigendommen.
 - 2/ voor nieuwe bouwstroken: zadeldak, nok gelijklopend aan de voorgevel. Helling 10 tot 55, per bouwblok zal de nok op dezelfde hoogte liggen, evenwijdig met de bouwlijn en de dakhellingen, in hetzelfde vlak uitgevoerd worden, zonder uitsteken van de scheidingsmuren. Nokhoogte en helling worden vastgelegd door de aanvraag die eerst goedgekeurd wordt voor dit blok. Staande dakramen zijn toegelaten.

- f) **dakbedekking:**
1/ voor reeds gedeeltelijk bebouwde stroken:
 pannen of asbestleien
2/ voor nieuwe bouwstroken:
 hetzij gebakken pannen, hetzij asbestleien kleur van
 natuurleien geplaatst in horizontaal verband. De aard
 en kleur der dakbedekking wordt vastgesteld door de
 aanvraag die eerst goedgekeurd wordt voor dit blok.
- g) **kroonlijst:** verplicht
- h) **loggia's en balcon:** maximum uitsprong 0.40 m, maximum-
breedte 50% van de gevelbreedte.
- i) **verkaveling:** minimum perceelsbreedte:
1/ percelen langs weerszijden bebouwd : 6 m
2/ percelen aan het uiteinde van een bouwblok : 9 m
 minimum open ruimte : 3 m
- j) **afwijkingen:**
1/ voor bestaande kavels
2/ voor wijzigingen noodzakelijk door grafische fouten
 in het plan.
3/ aan de bouworde, voor de nieuwe bouwstroken, zo de
 woningen worden opgericht door hetzij de N.M. voor
 kleine landeigendom, hetzij door de N.M. voor goedkope
 woningen, hetzij door de gemeente zelf;
4/ voor instellingen van openbaar nut.

3. zone voor half open en open bebouwing:

Hoofdgebouwen.

- a) **bestemming:** woonhuizen, handelshuizen, instellingen van openbaar nut.
- b) **bebouwing:**
 - 1/ groepen van woningen, volgens de aanduiding op het plan.
 - 2/ iedere groep van woningen voorzien op het plan kan vervangen worden door een vrijstaande woning.
- c) **hoogte der gevels:** gemeten van peil voetpad tot bovenkant kroonlijst.
 - 1/ voor reeds gedeeltelijk bebouwde stroken:
van 3.00 m tot 7.00 m, tenzij een andere hoogte noodzakelijk is voor aanpassing aan de gebuurwoningen.
 - 2/ voor nieuwe bouwstroken:
van 3.00 m tot 7.00 m.
Per bouwblok zal eenzelfde hoogte aangehouden worden. De hoogte wordt vastgesteld door de bouwaanvraag die eerst werd goedgekeurd voor dit blok.
- d) **gevelmaterialen:**
 - 1/ voor reeds gedeeltelijk bebouwde stroken:
de voorgevels en zijgevels van de hoekgebouwen, in rode ruwe gevelsteen of gladde gevelsteen van rode kleur. De gevels desgevallend bewerkt met natuurlijke of kunstmatige witte of blauwe hardsteen. Afwijkingen kunnen toegestaan worden voor aanpalende gebuur-eigendommen.
 - 2/ voor nieuwe bouwstroken:
voorgevels en zijgevels van de hoekgebouwen in rode ruwe baksteen, eventueel bewerkt met witte of blauwe hardsteen, natuurlijke of kunstmatige. Voor groepsbouw kan schildering op machinesteen toegelaten worden (van wit tot lichtgrijs).
 - 3/ achtergevels in baksteen zuiver opgevoegd.
- e) **daken :**
 - 1/ voor reeds gedeeltelijk bebouwde stroken:
zadeldak helling van 10 tot 55, tenzij een andere helling noodzakelijk is voor aanpassing aan de gebuur-eigendommen.
 - 2/ voor nieuwe bouwstroken: zadeldak, nok gelijklopend aan de voorgevel. Helling 10 tot 55, per bouwblok zal de nok op dezelfde hoogte liggen, evenwijdig met de bouwlijn en de dakhellingen, in hetzelfde vlak uitgevoerd worden, zonder uitsteken van de scheidingsmuren. Nokhoogte en helling worden vastgelegd door de aanvraag die eerst goedgekeurd wordt voor dit blok. Staande dakramen zijn toegelaten.

f) dakbedekking:

- 1/ voor reeds gedeeltelijk bebouwde stroken:
pannen of asbestleien
- 2/ voor nieuwe bouwstroken:
hetzij gebakken pannen, hetzij asbestleien kleur van natuurleien geplaatst in horizontaal verband. De aard en kleur der dakbedekking wordt vastgesteld door de aanvraag die eerst goedgekeurd wordt voor dit blok.

g) kroonlijst: verplicht.

h) loggia's en balcon: op het gelijkvloers loggia's toegelaten in bouwstroken met achteruitbouwstrook, uitsprong maximum 1 meter. Breedte maximum $\frac{2}{3}$ van de gevelbreedte der woning. Balcons maximum uitsprong 0.40 m.

i) verkaveling: maximum perceelbreedte:

- 1/ percelen langs weerszijden bebouwd: 6 meter
- 2/ percelen aan het uiteinde van een bouwblok: 9.00 m open ruimte minstens 3.00 meter.

j) afwijkingen:

- 1/ voor bestaande kavels
- 2/ voor wijzigingen noodzakelijk door grafische fouten in het plan.
- 3/ aan de bouworde, voor de nieuwe boustroken, zo de woningen worden opgericht door hetzij de N.M. voor kleine landeigendom, hetzij door de N.M. voor goedkope woningen, hetzij door de gemeente zelf.
- 4/ voor instellingen van openbaar nut.

4. zone voor open bebouwing.

Hoofd- en bijgebouwen:

- a) **bestemming:** woonhuizen en instellingen van openbaar nut
- b) **bebouwing:** alleenstaande landelijke woningen met 4 bewerkte gevels.
Dubbelwoningen ineens gebouwd met minimum gevelbreedte van 7.00 m per woning.
- c) **hoogte der gevels:** gemeten van peil voetpad tot bovenkant kroonlijst van 3.00 m tot 7.00 m.
- d) **gevelmaterialen:** hetzij rode, ruwe gevelsteen, hetzij natuursteen, hetzij baksteen geschilderd in lichte kleur (van wit tot crème), hetzij sierbezetting met lichte kleur. Cementberaping verboden.
- e) **daken:** zadeldaken - helling 35 - 60, staande dakramen toegelaten.
- f) **dakbedekking:** hetzij gebakken pannen, hetzij natuurleien hetzij riet.
- g) **verkaveling:**
minimum perceelbreedte: 15 meter
minimum gevelbreedte : 7 meter
minimum open ruimte tussen de zijgevels en de perceels-scheidingen: 3 meter.
voor dubbelwoningen: minimum perceelbreedte per woning: 12 meter.
- h) **kroonlijst:**
kroonlijst of halfronde hanggoot.
- i) **loggia's en balcons:** toegelaten
- j) **afwijkingen:** kunnen toegestaan worden:
 - 1/ voor bestaande kavels.
 - 2/ voor wijzigingen noodzakelijk door grafische fouten in het plan.
 - 3/ aan de bouworde, zo de woningen worden opgericht in groep door de N.M. voor kleine landeigendom, hetzij door de N.M. voor goedkope woningen, hetzij door de gemeente zelf.
 - 4/ voor instellingen van openbaar nut.

5. zone voor aanhorigheden.

- a) **bestemming:** woonhuizen, garages, kleine bedrijven, instellingen van openbaar nut.
Het oprichten van aanhorigheden zonder hoofdgebouw is verboden.
- b) **bebouwing:** maximum breedte van de constructie $\frac{2}{3}$ van de gevelbreedte van de woning.
- c) **gevelmaterialen:** voor de hoekgebouwen, de zichtbare gevels vanaf de openbare weg in dezelfde materialen van de gevels van het hoofdgebouw. Geen blinde gevels.
- d) **voor de andere gevels:** rode baksteen zuiver opgevoegd.
- e) **daken:** plat dak.
Voor de aanhorigheden langs de openbare weg: zadeldaken, nok, gelijklopend aan de voorgevel.
- f) **dakbedekking:** zelfde als voor het hoofdgebouw, voor de aanhorigheden langs de openbare weg, voor de andere asfalt of zink.
- g) **afwijkingen:** kunnen toegestaan worden voor bestaande cinema-, feest- en vergaderzalen. Bij verbouwing van deze zalen zal de hoogte in geen geval de 6.00 m. overschrijden. De afdekking, plat dak of zacht hellende daken, voor instellingen van openbaar nut.

6. zone voor bijgebouwen.

- a) **bestemming:** bergplaatsen, kleine nijverheid, garages en feest- of cinemazalen.
- b) **bebouwing:** aanduiding op het plan.
- c) **hoogte der gevels:**
gemeten van peil voetpad tot bovenkant kroonlijst: 3.75 m. Tenzij een andere hoogte noodzakelijk is of op het plan werd aangegeven.
- d) **gevelmaterialen:** alle gevels in baksteen zuiver opgevoegd. Alle gevels te schilderen in lichte kleur.
- e) **daken:** plat dak, lichtkappen mogen in het dak aangebracht worden op voorwaarde dat ze minstens 1 meter van de zijgevels die het dak dragen verwijderd blijven.
- f) **voor cinema- en feestzalen** zijn licht hellende daken toegelaten. Voor deze konstrukties mag de hoogte vermeerderd worden tot 7.00 m., tenzij het plan een grotere hoogte voorziet.

7. achteruitbouwstrook:

- a) **bestemming:** voortuinen en beplanting
 - b) **bebouwing:** verboden. Inritten naar lokalen onder het straatpeil eveneens verboden.
 - c) **afsluitingen:**
 - a) tussen de percelen: hagen van 0.70 m. hoogte
 - b) aan de openbare weg - muurtje in klampsteen - 0.50 m hoogte, bewerkt met ezelsrug.
- Voor terreinen met bijzondere bestemming zoals sport en kerkhof zijn afwijkingen op par.C toegelaten.

8. zone voor koeren en hovingen.

- a) **bestemming:** hovingen.
- b) **bebouwing:** verboden tenzij de constructies vermeld onder par. 6
- c) **voor percelen met voldoende diepte zijn toegelaten:** duiven- en hennenhokken, tuinhuisjes, bergplaatsen, onder de volgende voorwaarden:
 - 1/ maximum oppervlakte 25 m²
 - 2/ maximum hoogte 2.60 m
 - 3/ plat of schuin dak, afdekking rode asbestplaten of pannen. Staande dakramen zijn toegelaten met een maximum breedte van 2/3 van de gevelbreedte.
 - 4/ gevels: ruwe rode baksteen of baksteen zuiver opgevoegd, geschilderd in lichte kleur.
 - 5/ inplanting minstens 1 meter van alle perceelsafscheidingsen, en op minstens 15 meter achter de achtergevel van het woonhuis.
 - 6/ afsluitingen tussen de hoven: hagen

Kopie BPA
Kud
K.B. 15/3/56

PRIVAAT

HOF "JEB"

HOOGSTRAAT

GEDEELTE

UIT K.B.

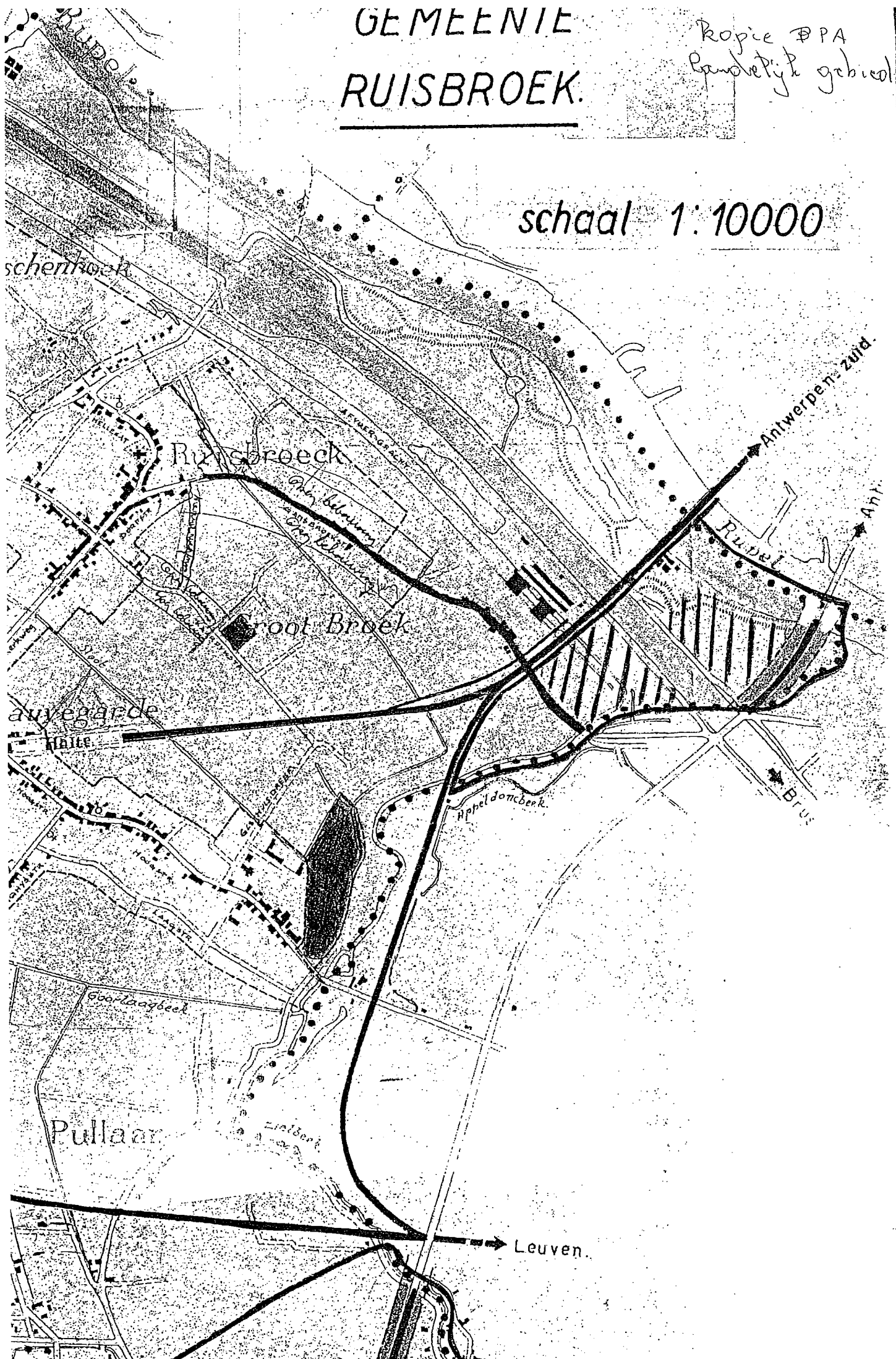
GESTOTEN

12/29/86
Jan 13 4/2/82

GEMEENTE RUISBROEK.

Kopie BPA
Landelijk gebied

schaal 1:10000



Bijlage 2

Verslag bouwfysische studie

Verslag bouw fysische toestand

Opdracht: Hof Ter Zielbeek
Plaats en uur: Hof Ter Zielbeek (gebouw G1, G2, G3) om 10u00
Datum: 26.03.98
Bijlage(n): foto's nrs. 1 - 60

Aanbevelingen

Voor een goede **instandhouding** is het van belang dat volgende werken worden uitgevoerd:

Nadere toelichting vindt U in het rapport onder volgende nummers:

Het vervangen van de ontbrekende dakelementen en verwijderen van mosbegroeiing.	1.1.2. - 1.1.6. - 3.1.
Het opnieuw aanbrengen van de pannen van de gevelbeëindigingen.	1.2.4
Dringende herstellingen uitvoeren aan de dakstructuur.	3.1.
Verankeren van de goten aan de achterzijde van gebouw G1 (paardestal) en plaatsen van ontbrekende afvoer.	4.1.
Roestwerende behandeling van muurankers	5.8.
Dringende herstellingen aan houten vloeren en zolderingen.	6.1.2.
De binnenafwerking van vloeren en wanden is aan vernieuwing toe.	6.2.
Hetzelfde kan gezegd worden van binnen- en buitenschrijnwerk en technische installatie.	6.3. - 7. - 8.

Voor een **duurzaam** onderhoud dringt zich een grondige sanering van de gebouwen.

Inhoud

Voor het analyseren van de bouwfysische toestand van het gebouw hanteren wij een algemene bouwdeleninventaris zoals deze door Monumentenwacht wordt toegepast en hieronder integraal is weergegeven.

De rubrieken die voor het besproken gebouw van toepassing zijn, worden vetjes afgedrukt. De overige komen in het verdere rapport niet meer voor.

1. Dakbedekkingen

1.1. Dakvlakken

- 1.1.1. Pannen
- 1.1.2. Leien
- 1.1.3. Metaal (zn. Pb.Cu....)
- 1.1.4. Organische materialen (riet, stro, hout, ...)
- 1.1.5. Bitumineuze
- 1.1.6. Andere

1.2. Aansluitingen

- 1.2.1. Nokken
- 1.2.2. Hoekkeperafwerking
- 1.2.3. Kilkeperafwerking
- 1.2.4. Topgevelbeëindiging
- 1.2.5. Zalinggoten
- 1.2.6. Opgaand muurwerk (zijdelingse aansluitingen)
- 1.2.7. Andere

2. Dakdoorbrekingen

- 2.1. Dakkapellen
- 2.2. Lichtkoepels/Lantaarns/Dakruiters
- 2.3. Dakramen en -luiken
- 2.4. Schoorstenen (bovendaks)
- 2.5. Topbekroningen
- 2.6. Andere

3. Dakstructuur + zolder

- 3.1. Kappen met houten hoofdstructuur
- 3.2. Kappen met metalen hoofdstructuur
- 3.3. Kappen met betonnen hoofdstructuur

4. Regenwaterafvoer

- 4.1. Goten
- 4.2. Afvoer

5. Buitenwerk

- 5.1. Opgaand baksteen-metselwerk+voegwerken
- 5.2. Natuursteen + voegwerken
- 5.3. Beton en aanverwante
- 5.4. Houten opgaand werk
- 5.5. Metalen opgaand werk
- 5.6. Buitentrappen
- 5.7. Afwerklagen
- 5.8. Ankers, roosters en aanverwante
- 5.9. Muurbekroningen

6. Interieur

6.1. Structuurelementen

- 6.1.1. Binnenmuren en opgaande structuren
- 6.1.2. Vloeren en zolderingen
- 6.1.3. Gewelven
- 6.1.4. Kelders

- 6.1.5. Funderingen
- 6.2. Afwerking
 - 6.2.1. Wanden
 - 6.2.2. Zolderingen/Gewelven
 - 6.2.3. Vloeren
- 6.3. Binnenschrijnwerk
- 6.4. Binnentrappen/Loopbruggen
- 6.5. Andere interieurelementen (onroerend of onroerend door bestemming)

7. Buitenschrijnwerk

- 7.1. Schrijnwerk
- 7.2. Beglazing
- 7.3. Afwerking
- 7.4. Galmborden

8. Technische installaties (algemene bevindingen)

- 8.1. Bliksemafleiding
- 8.2. Klokkestoelen/Torenuurwerken
- 8.3. Andere

9. Toegankelijkheid/Bereikbaarheid

10. Varia

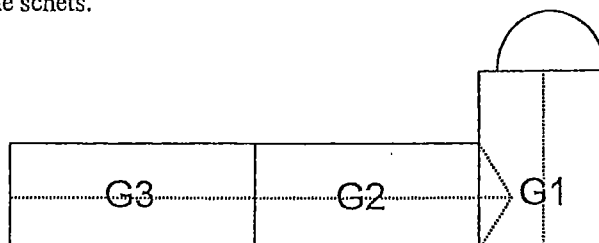
- 10.1. Bestratingen/Terrein
- 10.2. Hekwerken
- 10.3. Bomen/Begroeiing
- 10.4. Dieren
- 10.5. Vuilnis/Afval
- 10.6. Andere

In het rapport wordt per onderdeel een globale beoordeling van de stoestand gegeven. Hierbij worden volgende criteria gehanteerd.

- G = Goed. Voor een goede instandhouding van het monument zijn hier geen onmiddellijke ingrepen vereist.
- R = Redelijk. De vastgestelde onvolkomenheden zijn nog niet acuut. Wel is een verhoogde waakzaamheid aangewezen om zonodig tijdig te kunnen ingrijpen.
- M = Matig. Plaatselijke gebreken werden vastgesteld. Zij dienen tijdig hersteld te worden.
- S = Slecht. Een snelle, grondige ingreep dringt zich op.

De nummering tussen de vierkante haakjes verwijst naar de situatieschets achteraan. De letters duiden gelocaliseerde gebreken aan.

Het gebouwencomplex is opgedeeld in 3 elementen op basis van uitwendige kenmerken volgens onderstaande schets.



bouwdeel	g r m s				toelichting
1. Dakbedekkingen					
1.1. Dakvlakken = DV	g			s	G2 en G3
1.1.1. Pannen					G1: op torentjes ontbrekende leien met aantasting van onderstructuur tot gevolg
1.1.2. Leien					G1 en G2: met sterke mosvorming
1.1.6. Andere: vezelcementleien				s	
1.2. Aansluitingen	g	r		m	G1
1.2.1. Nokken					G2
					G3
1.2.3. Kilkeperafwerking					G1/G2 (in zink)
1.2.4. Topgevelbeëindiging					G1: pannen die dienden voor de afwerking zijn in grote mate verdwenen en veroorzaken door regeninslag schade aan de onderliggende constructie (gevelmetselwerk, dakgebinte en houten vloeren)
2. Dakdoorbrekingen					
2.1. Dakkapellen	g			m	G1: metselwerk vertoont vervormingen
2.4. Schoorstenen (bovendaks)					G2/G3
2.6. Andere					G1/torentjes: de aansluitingen (Zn) zijn aan vervanging toe
3. Dakstructuur + zolder					
3.1. Kappen met houten hoofdstructuur	g			m	G1: mooi gebinte met gebogen kreupele stijlen in goede staat, gedeelte van dakbedekking ontbreekt in rechterhoek straatkant met aantasting van de balken tot gevolg
					kepers en gordingen
					G2: gebinte in slechte staat
				s	G3: toestand moeilijk te beoordelen door binnenafwerving van de zolder
4. Regenwaterafvoer					
4.1. Goten				m	G1: loshangende goot en afvoer enkel aan achterzijde aanwezig en is dringend te vernieuwen, veroorzaakt schade aan de gevel (mosvorming)
					G2/G3
4.2. Afvoer					G1: zie bij goten
				m	G2/G3
5. Buitenwerk					
5.1. Opgaand baksteen-metselwerk+voegwerken	g				G1: 2 verticale barsten die geen constructieve gevolgen hebben:
					1. naast raam (zie foto 10), die zijn oorsprong vind in een oorspronkelijk raamopening die werd verkleind;
					2. naast hekwerk achter voorgevel, muur is niet ingebonden, de voorgevel moet oorspronkelijk verder zijn doorgelopen
	g	r			G2
					G3: gebreken in vrije kopgevel

5.7. Afwerkklagen				s	G1: op het metselwerk zijn nog sporen te vinden van een oorspronkelijke afwerking achterzijde van de gebouwen G1,G2,G3 voorzien van witte schilderafwerking
			m		
			m		G1: plint in cementbepleistering zijgevel en achtergevel op een aantal plaatsen te herstellen
5.8. Ankers, roosters en aanverwante			m		G1: straatgevel met ingekapte ankers hetgeen wijst op originele bepleisterde? afwerking, zijgevel met jaaraanduiding 1721
					ankers zijn dringend te behandelen
5.9. Muurbekroningen			m		G1: ronde achterbouw: op diverse plaatsen te vernieuwen

6. Interieur

6.1. Structuurelementen					
6.1.1. Binnenmuren en opgaande structuren	g			m	G1
6.1.2. Vloeren en zolderingen				s	G2/G3: verbouwingen
					G1: aantastingen zijn op verschillende plaatsen te merken, zowel van moerbalken als van kinderbalkjes (bepaalde delen werden reeds vernieuwd)
		r		s	G2: stenen vloeren
				s	G2: beplanking en roostering van zoldering is zeer slechte staat en biedt op vlak van stabiliteit geen garanties meer
				s	G3: zeer sterke aantasting van vloeren en zoldering
6.1.3. Gewelven				m	G2: ijzeren profielen verroest
6.1.4. Kelders				m	G2: water aanwezig t.g.v. lek in installatie, is te verwijderen om schade aan het gebouw te vermijden
6.1.5. Funderingen	g				G1, G2,G3
6.2. Afwerking				s	algemeen in slechte tot zeer slechte staat
6.2.1. Wanden				s	G1: 2 originele voederbakken in blauwe steen in zeer goede staat
6.2.2. Zolderingen/ Gewelven				s	
6.2.3. Vloeren				m	G1: oorspronkelijke verharding in klinkers en gebakken tegels
				s	G2/G3
6.3. Binnenschrijnwerk				m	G1: oorspronkelijke paardenschutsels in pitch pine met sporen van aantasting (aan onderzijde)
				s	G2/G3
6.4. Binnentrappen/ Loopbruggen				s	houten trappen aangetast (en ontbrekende treden)

7. Buitenschrijnwerk

7.1. Schrijnwerk				s	schrijnwerk en luiken in voorkomend geval algemeen in slechte staat
7.2. Beglazing				s	ontbreekt in veel gevallen, met schade door regeninslag tot gevolg
7.3. Afwerking				s	

8. Technische installatie

8.1. Electriciteit, sanitair,...				s	men kan nauwelijks spreken van een technische installatie.
----------------------------------	--	--	--	---	--

Bijlage 3

Inspectieverslag afdeling Monumenten & Landschappen

1,

MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN - INSPECTIEVERSLAG

Inspecteur : Madeleine Manderyck
Datum : 7.04.1998

Gemeente : RUISBROEK
Adres : St.-Katharinastraat 195
Hof Ter Zielegem
Dossiernummer: A1429/MM/98/805.

Betreft : historische en architecturale waarde van de thans nog bewaarde gebouwen.
Verslag plaatsbezoek 7.04.1998 Anne Malliet en Madeleine Manderyck.

Langsheen de St.-Katharinastraat strekken zich thans nog de bijgebouwen uit van het voormalig kasteel *Ooiëvaarsnest*, een waterkasteel dat vernield werd bij een overstroming in 1820 en waarvan bovengronds niets bewaard is gebleven. Een nieuw neoclassicistisch kasteel werd tussen 1821-1829 enkele tientallen meter verder gebouwd. In 1842 werd er een park aangelegd rondom het nieuwe kasteel. Wegens de hoge onderhoudskosten werd ook dit tweede kasteel afgebroken in 1949.

De resterende bijgebouwen aan de straatkant zijn in kern oudere constructies opgetrokken met moer- en kinderbalken en bijbehorende dakspanten die waarschijnlijk deel uitmaakten van het oudere waterkasteel. Ook het gevelmetselwerk met muurankers en de baksteen met sporen van afwerking (gele en rode kalklagen) duidt op vermoedelijk 17de- of 18de-eeuwse constructies, wat bevestigd wordt door de 1721 gedateerde muurankers van het hoekgebouwtje.

De ordonnantie van de gevels aan de parkzijde met rondbogen en de talrijke verbouwingssporen doen vermoeden dat deze oudere bijgebouwen ter gelegenheid van de bouw van het nieuwe neoclassicistische kasteel rond 1820-1830 verbouwd werden tot meer representatieve toegangsgebouwen: het hoekgebouwtje met volledig bewaarde oue kapconstructie met vier genummerde gebinten werd ingericht als paardestal met, thans nog bewaarde, hardstenen voederbakken en schutsels en kreeg een "nieuw" neogotisch uitzicht: ronde hoektorentjes werden toegevoegd, de ramen werden verbouwd tot spitboogvensters en een getrapte dakkapel vervolledigt het pittoresk karakter. Waarschijnlijk eveneens afkomstig van het oud kasteel, werd er een 18de-eeuwse hardstenen poortomlijsting (met bewaarde steenmerken) hergebruikt en in de achtergevel van het hoekgebouwtje geplaatst. De overige gebouwen werden waarschijnlijk als dienst- en opslagruimten en als conciërgerie verbouwd en verder ingericht. Van die binneninrichting is weinig bewaard gebleven met uitzondering van een haard met schouwbank door de herinrichting na de Tweede Wereldoorlog tot buitenverblijf. De dakspant verradt ook hier het hergebruik van oud bouw materiaal, mogelijk afkomstig van het vroegere waterkasteel.

Tot de 19de-eeuwse parkaanleg behoren eveneens nog twee op het domein bewaarde gebouwtjes: een achthoekig bakstenen paviljoentje gedateerd 1850 bewaart een interessant interieur met waardevolle ramen gevuld met ijzeren roedenverdeling, waarin figuratieve gebrandschilderde glasjes met de voorstelling van historische figuren en kunstenaars.

Tegen de voormalige tuinmuur (nu eigendom van een aanpalende eigenaar) is er nog een fazantenverblijf of -kweekplaats bewaard met bakstenen gevels, waarin spitsboogvensters versierd met donkerkleurige baksteen.

Opvallend is ook het hergebruik van witstenen bouwonderdelen (o.m. monelen) waarschijnlijk eveneens van het oude waterkasteel als funderingsmuurtje van het ijzeren toegangshekken.

Ook de restanten van twee hardstenen (18de-eeuwse ?) sokkels liggen in het park. De bijbehorende beelden werden blijkbaar ontvreemd.

De neoclassicistische orangerie werd recent afgebroken.

Besluit.

De bijgebouwen aan de St.-Katharinastraat hebben een historische waarde als enige restanten van het oude waterkasteel verdwenen in 1820 en van het neoclassicistisch kasteel van 1821-1830, afgebroken in 1949. Ze dateren in kern uit de 18de eeuw en werden zeer waarschijnlijk verbouwd en verfraaid ter gelegenheid van de bouw van het nieuw kasteel.

De neogotische aanpassing van het hoekgebouwtje heeft een architectuur-historische waarde aangezien het een vroeg voorbeeld betreft (1820-1830) van de toepassing van de *spitsbogenstijl* voor het creëren van een romantisch kader refererend naar het eigen verleden, als bedoeld contrast met het hoofdgebouw opgetrokken in het Frans-geïnspireerde en internationale neoclassicisme.

De aanleg van deze oude bijgebouwen langs de St.-Katharinastraat achter een rij geknotte linden vormen ongetwijfeld een waardevol dorpsgezicht.

De bijgebouwen zouden dan ook dienen bewaard te worden in hun huidige aanleg. Het hoekgebouwtje verdient een restauratie, de overige bijgebouwen kunnen gerenoveerd worden, echter steeds met behoud van hun pittoresk karakter en van hun vetustheid.

Literatuur:

Bouwen door de eeuwen heen, Provincie Antwerpen. Kanton Puurs, dl. 13n3, 1995, p.197-198.

Hof Ter Zielebeek, brochure n.a.v. ee tentoonstelling omtrent het domein, 21-22 april 1990.

Bijlage 4

Verslag plenaire vergadering 26 november 1998

gemeente Puurs
Gedeeltelijke herziening B.P.A. Dorp Zuid /B.P.A. Landelijk gebied
Hof ter Zielbeek
Verslag plenaire vergadering 26 november 1998

Plaats en uur: R.O.H.M. Antwerpen, Copernicuslaan 1; 2000 Antwerpen

Aanwezig:

M. Foblets	A.R.O.H.M. afdeling Ruimtelijke Planning
P. Soete	R.O.H.M. Antwerpen, cel Ruimtelijke Ordening
M. Manderyck	R.O.H.M. Antwerpen afdeling Monumenten en Landschappen
L. Hemelaer	A.M.I.N.A.L. afdeling Natuur, buitendienst Antwerpen
M. Adriaenssens	gemeente Puurs, schepen Ruimtelijke Ordening
D. Kerremans	gemeente Puurs, dienst Ruimtelijke Ordening
G. Vloebergh	Studiegroep Omgeving, ontwerper
A. Coussement	Studiegroep Omgeving, ontwerper

Afwezig:

Provinciebestuur Antwerpen

A.M.I.N.A.L. afdeling Bos en Groen, buitendienst Antwerpen

Documenten:

voorontwerpdossier met bestaande en juridische toestand, bestemmingsplan, memorie van toelichting en stedenbouwkundige voorschriften.

Vooraf:

elementen die aanpassingen aan de plannen, stedenbouwkundige voorschriften of memorie teweegbrengen, worden cursief weergegeven in de tekst.

De ontwerpers schetsen aan de hand van het eerder bezorgd dossier de aanloop, historiek en opbouw van het plan.

Dhr. Foblets *verzoekt de plannen (bestaande & juridische toestand en bestemmingsplan) ten bundels (voorschriften en memorie) te ontdebellen naar 2 afzonderlijke dossiers voor de herziening van de twee vermelde B.P.A. 's. De juridische toestand moet aangevuld worden met de gegevens van het A.P.A., in herziening gesteld op 28.02.1972. Op enkele blzn. moeten tekstuele aanpassingen gebeuren. De gebouwsite hoeft niet uitvergroot te worden in een detailplan; kan gewoon opgenomen worden in het basisplan op 1/1000.*

Dhr. Soete *vraagt zich af of de voorziene mogelijkheden voor horeca- cafetaria-ruimte en terrasmogelijkheden- niet te klein zijn rekening houdend met de draagkracht van het park. De ontwerper verduidelijkt dat de terrasmogelijkheden ruimschoots volstaan; in de gebouwen zullen meer mogelijkheden voor horeca voorzien worden.*

De ontwerper licht de bijzonderheden van de zone 'bijzonder woongebied' toe: eigendoms- toestand, onderzoek van de site, inplanting, afmetingen en bestemmingen van de verschillende gebouwen. Benadrukt wordt de weloverwogen inplanting van de gebouwsite aan de

rand van het parkgebied, waar ook nu de laatste bijgebouwen van de vroegere kasteelsite gesitueerd zijn.

Dhr. Soete vindt de bebouwbare site groot en vraagt of de voorziene bouwdiepte van gebouw 2 noodzakelijk is. De ontwerper verklaart de noodzaak van deze diepte door het programma van het jeugdverblijf dat moet kunnen gerealiseerd worden.

Mevr. Manderyck wijst op het risico van de optie renovatie voor de paardestal naast een optie nieuwbouw voor de knechtenwoning. Zij vreest voor een te scherp contrast tussen de gerestaureerde kopwoning en een aanpalende nieuwbouw. Mevr. Adriaessens verklaart deze keuze door de voor de gemeente te hoge financiële consequenties van een eventuele renovatie van de knechtenwoning. De ontwerpers verwijzen naar de studie van de bouwfysische toestand van het gebouw, opgenomen in de memorie van toelichting. *Afgesproken wordt dat in de stedenbouwkundige voorschriften een clausule over na te streven soberheid en eenvoud van de nieuwe gebouwen wordt opgenomen.*

Vragen worden gesteld bij de wenselijkheid van het vastleggen van de toegang tot de gebouwen. *Afgesproken wordt dit element vrij te laten.*

De ontwerpers vragen of de voorschriften van het bijzonder woongebied strenger of flexibeler moeten zijn met het oog op een kwalitatieve invulling van de zone. Algemeen wordt gesteld de thans voorziene flexibiliteit aan te houden. Dhr. Soete stelt dat de gemeente wordt geacht als bouwheer controle uit te oefenen op de kwaliteit van de architectuur.

Dhr. Hemelaer stelt dat de afdeling Natuur kan instemmen met het voorontwerp. Hij vraagt of er aandacht besteed is aan een natuurvriendelijke afwatering –met andere woorden niet richting bos of park maar naar het bestaand rioleringsstelsel- van de bebouwbare en verhardbare gedeelten van het plan, nl. gebouwsite, terrassen en parkeerterrein. *Afgesproken wordt dat hieraan extra aandacht wordt besteed in de stedenbouwkundige voorschriften. Hij merkt voorts op dat op p. 7 van de memorie niet meer naar het Vegetatiebesluit maar wel naar de natuurvergunning zoals omschreven in het uitvoeringsbesluit op het Decreet op het Natuurbehoud moet verwezen worden.*

Dhr. Foblets benadrukt dat het ontwerp in overeenstemming moet zijn met het bosbeheersplan. De ontwerper wijst erop dat dit plan nog in opmaak is, maar voor zover al principes vastgelegd zijn, deze in overeenstemming zijn met deze B.P.A-herziening. Dhr. Foblets vraagt om de gewestplanverfijning van bosgebied naar parkgebied voor te leggen aan de afdeling Bos en Groen. *Afgesproken wordt dat dit verslag ook aan deze afdeling zal overgemaakt worden.*

Behoudens de gemaakte opmerkingen kan de vergadering zich akkoord verklaren met het voorgestelde ontwerp.

Gelieve opmerkingen op dit verslag binnen de 14 dagen na ontvangst over te maken aan de gemeente. Nadien wordt het verslag als volledig beschouwd.