

►► RUP Recreatiezone Oppuurs



Gemeente Sint-Amands



015 28 77 50, fax: 015 28 77 60, info@igemo.be, www.igemo.be

IGEMO, Schoutetstraat 2, 2800 Mechelen,

Toelichtingsnota

7 juni 2010

IGEMO

Ruimtelijk uitvoeringsplan Recreatiezone Oppuurs

Voorlopig aanvaard door de gemeenteraad van Sint Amands in zitting van 23 november 2009

De secretaris, *umd.*

H. Lejon



De burgemeester,

F. Sarens

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig document voor iedereen ter inzage lag gedurende het **openbaar onderzoek** vanaf 14 december 2009 tot en met 12 februari 2010

De secretaris,

H. Lejon



De burgemeester,

F. Sarens

Definitief aanvaard door de gemeenteraad van Sint Amands in zitting van 21 juni 2010

De secretaris,

H. Lejon



De burgemeester,

F. Sarens

Gemeente Sint Amands

Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening

L. Van der Looystraat 10

2890 Sint-Amands

Telefoon: 052 39 98 74

Mail: stedenbouw@sint-amands.be

Ruimtelijk planners

Werner Van Hoof

IGEMO, Schoutetstraat 2, 2800 Mechelen

Ruimtelijk uitvoeringsplan Recreatiezone Oppuurs

Voorlopig aanvaard door de gemeenteraad van Sint Amands in zitting van 23 november 2009

De secretaris,

De burgemeester,

H. Lejon

F. Sarens

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig document voor iedereen ter inzage lag gedurende het **openbaar onderzoek** vanaf 14 december 2009 tot en met 12 februari 2010

De secretaris,

De burgemeester,

H. Lejon

F. Sarens

Definitief aanvaard door de gemeenteraad van Sint Amands in zitting van 21 juni 2010

De secretaris,

De burgemeester,

H. Lejon

F. Sarens

Gemeente Sint Amands

Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening

L. Van der Loostraat 10

2890 Sint-Amands

Telefoon: 052 39 98 74

Mail: stedenbouw@sint-amands.be

Ruimtelijk planners

Werner Van Hoof

IGEMO, Schoutetstraat 2, 2800 Mechelen

INHOUDSTAFEL

1	INLEIDING	7
2	SITUERING.....	8
2.1	Geografische situering.....	8
2.2	Afbakening studiegebied	8
2.3	Eigendomssituatie	8
3	RELATIE MET HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	9
3.1	Bindende bepalingen	9
3.2	Gewenste ruimtelijke structuur voor de woonkern Oppuurs	9
3.3	Actief (sportieve) openlucht pool "Oppuurs"	10
3.4	Ontwikkelingsperspectief Molens Verbruggen.....	11
4	PLANNINGS- EN BELEIDSCONTEXT	12
4.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	12
4.2	Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen.....	14
4.3	Andere beleidsdocumenten	14
4.4	Juridische context.....	16
5	BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	20
5.1	Natuurlijk - landschappelijke structuur.....	20
5.2	Kern Oppuurs	21
5.3	Fotomontage plangebied (mei 2007).....	22
5.4	Mobiliteit	23
5.5	Recreatieve voorzieningen	23
5.6	Molens Verbruggen	24
6	DEELONDERZOEK	27
6.1	Ontwikkelingsprincipes actief recreatief park.....	27
6.2	Ontwikkelingsprincipes site Molens Verbruggen	28
6.3	Mobiliteit	36
6.4	Duurzaamheidstoets.....	38
7	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	42
7.1	Visie.....	42
7.2	Gewenste ruimtelijke structuur	43
7.3	Inrichtingsschets	45
8	VERTALING NAAR RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN.....	47
8.1	Afbakening perimeter RUP	47
8.2	Filosofie grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften	49
8.3	Ruimtebalans.....	51
8.4	Op te heffen voorschriften	51
9	WATERTOETS	52
10	TOEPASSING DECREET GROND- EN PANDENBELEID	54
11	REGISTER BESTEMMINGSWIJZING	55

1 INLEIDING

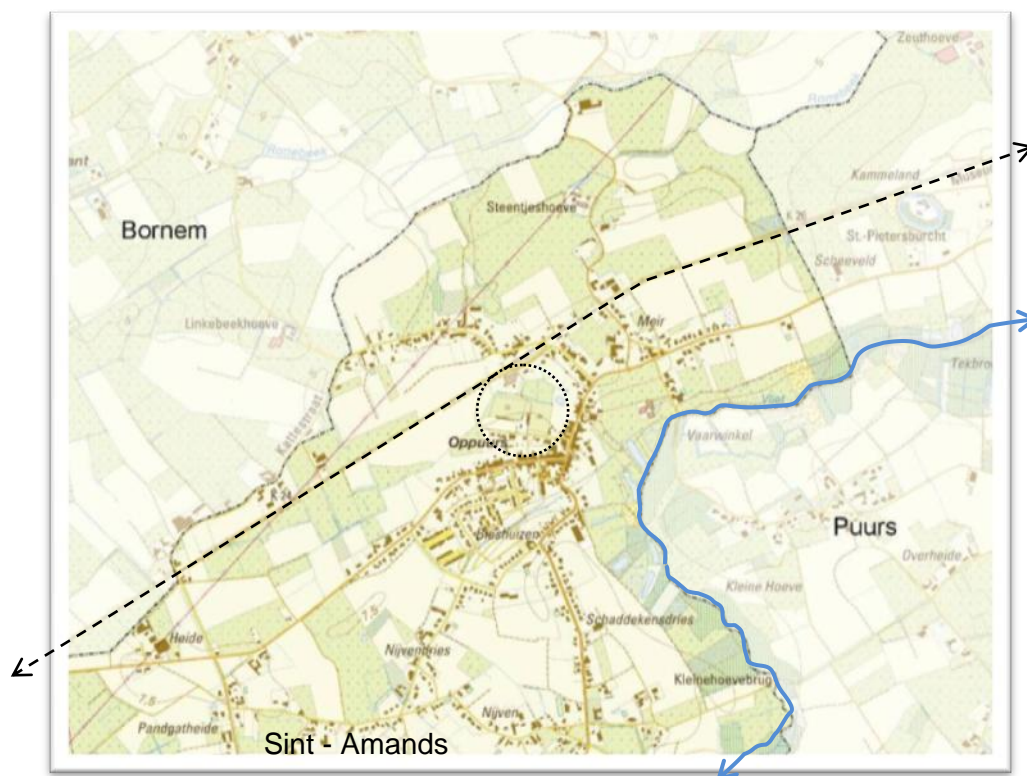
Dit uitvoeringsplan heeft tot doel het uitwerken van een toekomstperspectief voor de recreatiezone aan noordwestelijke zijde van de kernbebouwing van Oppuurs, deelgemeente van Sint-Amands, en het integreren van deze zone in de omgeving.

In tegenstelling tot de oostelijke recreatiezone tussen kern en Vliet gaat het om een actieve zone voor dagrecreatie. Momenteel maakt voetbal de hoofdmoot uit van de activiteiten en infrastructuur op deze zone, aangevuld met een jeugdhuis, kaatsveld, basketbalterrein en 2 petanquevelden. Op piekmomenten van activiteiten heerst er een overmaatse mobiliteits- en parkeerdruk.

Daarnaast dient een oplossing gezocht te worden voor de historisch gegroeide zone voor kleine en middelgrote ondernemingen, noordelijk van de recreatiezone, waar de maalterij 'Molens Verbruggen' begin 2007 haar productie van bio-meel beëindigde. De site sluit aan bij de Oppuurse woon- en recreatiezone en biedt weinig mogelijkheden voor een nieuwe economische activiteit.

Het plotse vertrek van de maalterij uit haar bedrijfsgebouwen creëerde een opportuniteit om werk te maken van de toekomstige uitwerking van het plangebied met de volgende aandachtspunten:

- de ordening van de Oppuurse recreatiezone,
- een herbestemming van de historisch ontstane zone voor kleine en middelgrote ondernemingen aan het toeristisch traject en
- de verlichting van de mobiliteitsdruk in het omliggende woongebied.



2.1 Geografische situering

Oppuurs is een van de drie deelgemeenten van Sint-Amands en bevindt zich in de noordoostelijke hoek van de gemeente, grenzend aan de gemeenten Puurs en Bornem.

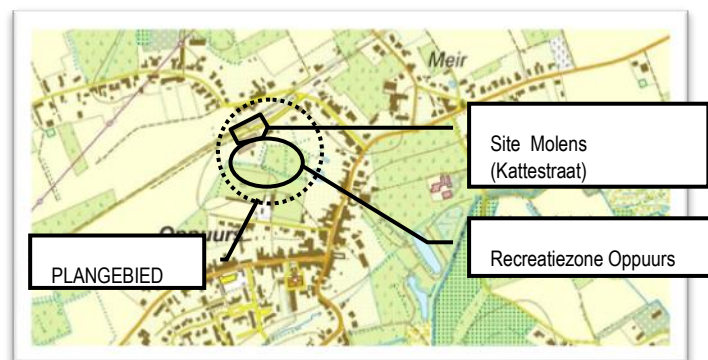
Kenmerkend aan deze woonkern is het open agrarisch landschap rondom de woonkern en de Vliet die, met haar zijbeek, het natuurlijk landschap van Oppuurs bepaalt. Naast de kern bevindt zich de spoorlijn Antwerpen - Dendermonde, waarvan het gedeelte Puurs - Dendermonde enkel nog in gebruik is tijdens het toeristisch seizoen.

Het plangebied is gelegen aan de noordwest zijde van het dorp en wordt begrensd door de toeristische spoorlijn Puurs – Dendermonde, de Kattestraat en de Meirstraat. Het omvat de recreatiezone en de KMO-zone Kattestraat.

De Kattestraat is waarschijnlijk zo genoemd naar een in de buurt gelegen versterkte omheining of palissade (= "katte") waar vrouwen en kinderen tijdens gevechten in veiligheid gebracht werden.¹

2.2 Afbakening studiegebied

Het studiegebied bestaat uit het bestaande recreatieterrein Oppuurs en de site van de molens aan de Kattestraat.



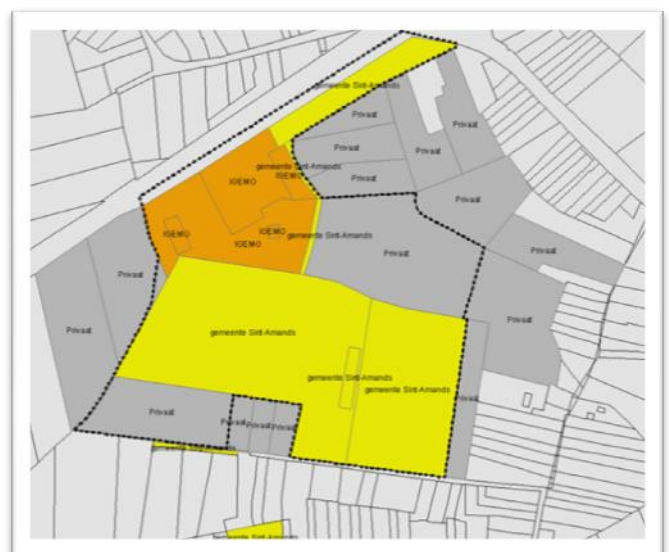
2.3 Eigendomssituatie

De terreinen die momenteel actief worden gebruikt voor recreatie zijn eigendom van de gemeente, alsook de parking aan de spoorweg.

De smalle strook langsheen de spoorweg is onderdeel van de eigendom van NMBS Holding.

De site van de molens is eigendom van IGEMO.

Alle omliggende percelen zijn privaat eigendom.



¹ www.vioe.be, d.d. 10 juli 2008. Straatfiche - Kattestraat - (ID 511)

3 RELATIE MET HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Sint-Amands is op 15 december 2005 goedgekeurd door de Bestendige deputatie van de provincie Antwerpen.

3.1 Bindende bepalingen

Het RUP geeft uitvoering aan de bindende bepaling nr. 22 (pg 167) van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan: *“de gemeente maakt een ruimtelijk uitvoeringsplan op voor het actief recreatief park te Oppuurs”*.

In dit ruimtelijk uitvoeringsplan komen minimaal volgende elementen aan bod:

- *“de relatie en ontsluiting van het actief recreatief park;*
- *de toekomstperspectieven van het huidig bedrijf in het actief recreatief park;*
- *de inpassing van de zijbeek van de Vliet in dit park;*
- *de landschappelijke afwerking en inrichting van het recreatief park.”*

Het actief recreatief park te Oppuurs wordt beschouwd als een onderdeel van de actieve (sportieve) openlucht - pool Oppuurs. Deze 'pool' omvat enerzijds het Vlietpark dat voornamelijk bestaat uit een gebied voor verblijfsrecreatie, en anderzijds de recreatiezone Oppuurs. De recreatiezone Oppuurs is het onderwerp van dit RUP.

3.2 Gewenste ruimtelijke structuur voor de woonkern Oppuurs

“Oppuurs blijft een levendige en landelijke woonkern die in de eerste plaats met zijn eigen identiteit in de landelijke omgeving wordt ingepast. De focus ligt op het kwalitatief uitbouwen en afwerken van de lokale recreatieve infrastructuur nabij de kern, de opwaardering van de band van de kern met de Vliet en de versterking van het aanbod aan woningen voor specifieke doelgroepen.” (pg 110-111)

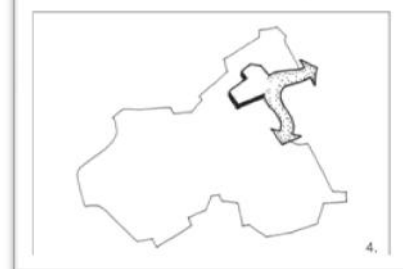
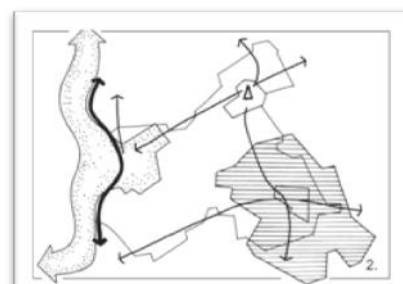
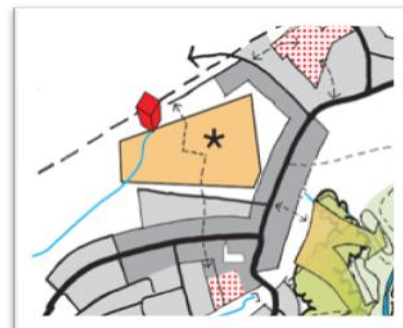
De woonkern Oppuurs wordt behalve als residentiële kern ook opgewaarderd als pool voor actieve recreatie. Belangrijke structuurbepalende elementen (pg 121-122) voor dit RUP zijn:

- de verdichte bebouwing langs Oppuursdorp en Meir;
- het recreatief park tussen spoor en kern;
- de verbindingen voor langzaam verkeer.

“Ten noorden van de kern wordt het huidig sportcentrum uitgebreid tot een recreatief park. Het park blijft toegankelijk voor langzaam verkeer vanuit het centrum van de woonkern. Voor auto's en bussen wordt de nodige infrastructuur voorzien aansluitend bij het bestaand bedrijf.”

De site “Molens Verbruggen”, ten noorden van het recreatief park, wordt grafisch aangeduid als een baken.

Op toeristisch-recreatief vlak krijgt elke kern in de gemeente Sint-Amands een eigen identiteit ingebed in het toeristisch strategisch rustgebied Klein-Brabant. Oppuurs wordt omschreven als een *“actieve recreatieve (sportieve) openlucht pool”*. Dit wil zeggen dat de *“recreatieve infrastructuur voor actieve recreatie en toerisme in de*



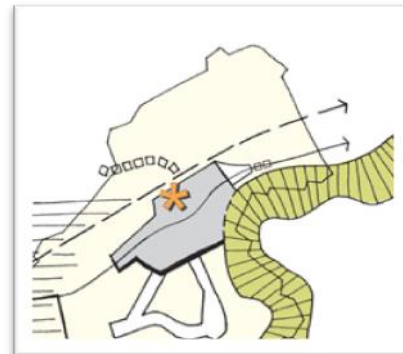
gemeente (sportvelden, verblijfs- en spelmogelijkheden voor jeugdtoerisme en andere vormen van verblijfsrecreatie zoals een staanplaats voor zwerfwagens, trekkershutten) in de eerste plaats in de kern Oppuurs worden ontwikkeld.” (pg 112)

3.3 Actief (sportieve) openlucht pool “Oppuurs”

PRIORITAIR ONTWIKKELEN VAN HET ACTIEF RECREATIEF PARK “OPPUURS”

In de gewenste recreatieve toeristische structuur (pnt. 5.4) in het GRS wordt gesteld dat er *“tussen de kern en de spoorweg op termijn het actief recreatief park “Oppuurs” wordt uitgebouwd”*.

De ontwikkeling van dit recreatief park is in het GRS ook geselecteerd als een prioritair project (pg. 147). *“Dergelijke projecten krijgen binnen het algemeen beleidsplan van de gemeente (dus niet alleen binnen de bevoegdheid van ruimtelijke ordening) het merendeel van de aandacht, personeelstijd en budgetten. Even evident dienen de aangegeven prioriteiten met de nodige soepelheid te worden gehanteerd om gepast in te kunnen spelen op interessante kansen die zich (soms onverwacht) aandienen.”*



Met betrekking tot deze prioriteit wordt gesteld dat *“de ontsluiting van het gebied beter kan worden geregeld en dat het aanpalende bedrijf (het voormalige bedrijf Molens Verbruggen) nood heeft aan duidelijke ontwikkelingsperspectieven. De herziening en de eventuele herschikking van de recreatieve terreinen kunnen voor een aantal van deze problemen een oplossing bieden. Bovendien kan de ontwikkeling tot actief recreatief park op langere termijn de aanleiding zijn om het beeld van Oppuurs als actieve (sportieve) recreatiepool effectief invulling te geven.”*

BEHOEFTE AAN BIJKOMENDE RUIMTE VOOR SPEELPLEINWERKING

In het structuurplan en het Speelruimteplan (zie 4.3 Andere beleidsdocumenten) wordt aangegeven dat er een concrete behoefte is aan bijkomende speelruimte.

Bij het ontwikkelingsperspectief voor het actief recreatief park in Oppuurs wordt gesteld dat *“een uitbreiding van de speelpleinwerking impliceert een bijkomende behoefte aan ruimte om de verweving tussen sport en spel mogelijk te maken. Een westelijke uitbreiding van het actief recreatief park wordt hierdoor noodzakelijk. Een mogelijke invulling in deze westelijke uitbreiding omvat een speelbos voor de jeugd ten zuiden van de beek en een aantal sportvelden ten noorden. Deze ontwikkeling kan een gefaseerde invulling krijgen. De uitbreiding van het aantal sportvelden vindt plaats binnen een kader waarin de aanwezige sportverenigingen in de gemeente op termijn worden geherstructureerd waarbij de aanwezige infrastructuur in de andere kernen vooral gericht is op de lokale recreatieve behoeften.”*

3.4 Ontwikkelingsperspectief Molens Verbruggen

POTENTIEEL ZONEVREEMD BEDRIJF

De site van het voormalige bedrijf Molens Verbruggen, gelegen aan de Kattestraat 45, is in het GRS opgenomen als een potentieel zonevreemd bedrijf. De site is gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO. Bij de opmaak van het GRS was hier een graanmaalterij gesitueerd, sinds 2007 staat het pand echter leeg.

De opname van het bedrijf in het GRS is o.a. gebaseerd op een evaluatie d.m.v. een enquête. Hieruit is gebleken dat het een historisch gegroeid bedrijf betrof met een beperkte problematiek. De huidige activiteit was inpasbaar mits een verbeterde ontsluiting en een afstemming op de ontwikkeling van het recreatiegebied. Het gebouw heeft een historisch karakter en vormt een landschappelijke bakenslangsheen de spoorweg. Met deze architecturale waarde moest bij een eventuele uitbreiding rekening worden gehouden.

ONTWIKKELINGSCATEGORIE 2

In de gewenste ruimtelijke structuur zijn ontwikkelingsperspectieven opgenomen voor zowel bestaande als potentieel zonevreemde bedrijven. Elk perspectief wordt bepaald door de ligging ten opzichte van de structuurbepalende elementen van de gewenste ruimtelijke structuur en kan verfijnd worden via detailonderzoek. De site van de Molens Verbruggen is in het GRS reeds onderworpen aan een gedetailleerd onderzoek op basis van dit ontwikkelingsperspectief.

De site is opgenomen in de ontwikkelingscategorie 2 omwille van het feit dat het een onderdeel vormt van de woonkern van Oppuurs en dat de gebouwen een bakenslangheenvullen in de gewenste landschappelijke structuur. (pg 133, 136)

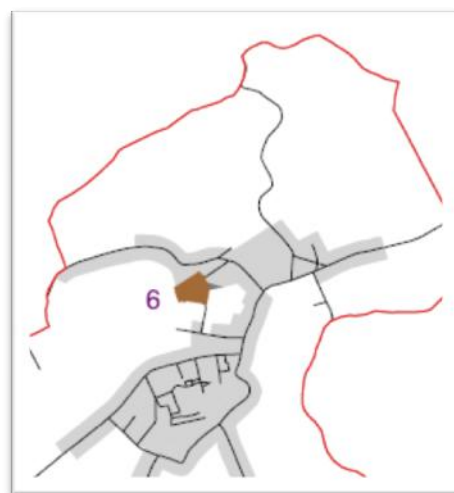
De ontwikkelingscategorie 2 wordt als volgt omschreven:

“Beperkte verbouwings- en uitbreidingsmogelijkheden in functie van zowel de inpassing als de dynamiek van het bedrijf. Een echte schaalvergroting is niet mogelijk. Er worden beperkingen opgelegd inzake de toegelaten activiteiten en de ruimtelijke schaal van het bedrijf in functie van de natuurlijke en de landschappelijke omgeving. Ook inzake de uitstraling en de afwerking van het gebouwenpatrimonium kunnen randvoorwaarden (en eventueel beperkingen) worden opgelegd.

Bij stopzetting van de huidige activiteiten (na einde exploitatievergunning, faillissement enz.) of vernieuwde invullingen van de huidige activiteiten (na herstructurering van de bestaande activiteiten) zijn nieuwe activiteiten enkel mogelijk voor zover zij qua milieuhinder minder storend zijn dan de bestaande, zowel naar aard als naar dynamiek van de activiteiten.”

Dit globaal ontwikkelingsperspectief wordt per bedrijf verder verfijnd. Voor de Molens Verbruggen wordt gesteld: *“Een eventuele uitbreiding moet gepaard gaan met een kwaliteitsvolle architectuur die de functie van bakenslangheenvullen in het landschap kan versterken en eventuele nieuwe invullingen op termijn mogelijk maakt. De ontsluiting moet worden verbeterd. De uitbreiding en de ontwikkeling van het bedrijf (waaronder de ontsluiting) moet rekening houden met de taak die de woonkern Oppuurs opneemt als (sportieve) recreatieve openlucht pool. Uitbreiding van het gebied voor ambachtelijke bedrijvigheid wordt niet toegestaan.”*

In het GRS wordt geconcludeerd dat de site *“moet opgenomen worden in een ruimtelijk uitvoeringsplan met een gebiedsgerichte benadering voor de ontwikkeling van het actief recreatief park Oppuurs.”*



4.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

4.1.1 Gemeente in het buitengebied

De gemeente Sint-Amands behoort tot het buitengebied van de Vlaamse Ruit.

“Dit buitengebied is een gebied waarin open (onbebouwde) ruimte overweegt en waar een buitengebiedbeleid wordt gevoerd. Elementen van bebouwing en infrastructuur die in functionele samenhang zijn met de niet-bebouwde ruimte maken er onderdeel van uit en kunnen plaatselijk doorwegen, vb. in de dorpskernen, de verstedelijkte rand. De bestaande ruimtelijke structuur van de open ruimte wordt bepaald door de natuurlijke structuur, de agrarische structuur, de bosstructuur, de nederzettingsstructuur en de infrastructuur. De wisselwerking tussen deze structuren leidt tot de landschappelijke structuur. Binnen de open ruimte komen vele functies voor: natuur, landbouw, bosbouw, wonen en werken. Deze functies zijn bepalend voor de structuur van de open ruimte.”

Op het vlak van open ruimte en groen heeft de gemeente Sint-Amands een eigen taak te vervullen binnen dit stedelijk netwerk. Ook in het buitengebied van de Vlaamse Ruit dienen ontwikkelingen enkel gericht te zijn op de eigen behoeften.

De ontwikkelingsperspectieven voor recreatie en toerisme in het buitengebied zijn gefocust op enerzijds recreatief medegebruik en anderzijds netwerkvorming.

In het bindend gedeelte wordt een zone rond de treinverbinding Dendermonde – Puurs - Boom - Antwerpen bebouwingsvrij gehouden als mogelijke ontubbeling van de bestaande lijn via Mechelen - Antwerpen voor goederenvervoer.

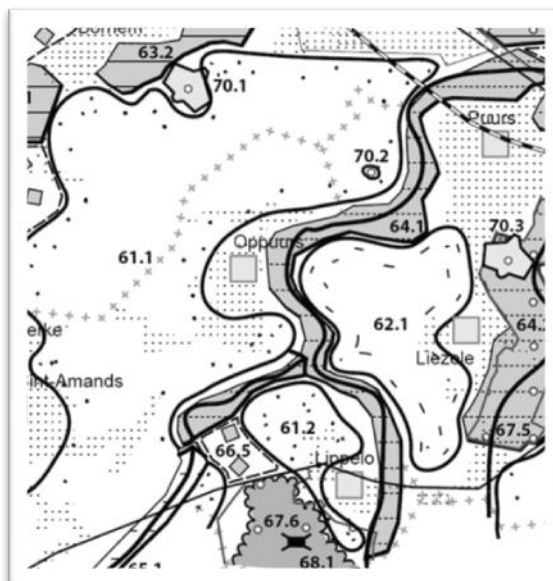
4.1.2 Afbakeningsproces landbouw-, natuur- en bosgebieden

AFBAKENINGSPROCES

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft de Vlaamse administratie, in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen, een ruimtelijke visie opgesteld voor de regio Antwerpse Gordel-Klein-Brabant. Hierin geeft de overheid aan hoe zij de ruimtelijke ontwikkeling van de open ruimte in deze regio de komende jaren ziet en welke acties ondernomen kunnen worden om dit te realiseren.

De Vlaamse administratie heeft het voorstel voor de gewenste structuur in 2008 voorgelegd aan de betrokken gemeenten, provincies en belangengroepen. Het voorstel van ruimtelijke visie zal samen met de uitgebrachte adviezen de basis vormen voor de verdere besluitvorming door de Vlaamse Regering over de verschillende uitvoeringsacties.

De gemeente Sint-Amands maakt deel uit van het deelgebied 5: Klein Brabant. Dit deelgebied is een uitgesproken landbouwgebied met een sterke, grondgebonden landbouw (o.a. vollegroondsgroententeelt). Naast het mozaïeklandschap (landbouw-bos-natuur) dat ontstond op de drogere stuifzandrug (met een markante steilrand als terreinovergang m.n. de stuifzandrug van Bornem), vinden we de natuurwaarden hier vooral in de natte sfeer (valleien en depressies). Tussen de N16 en de Rupelvallei is de landbouw ruimtelijk functioneel minder



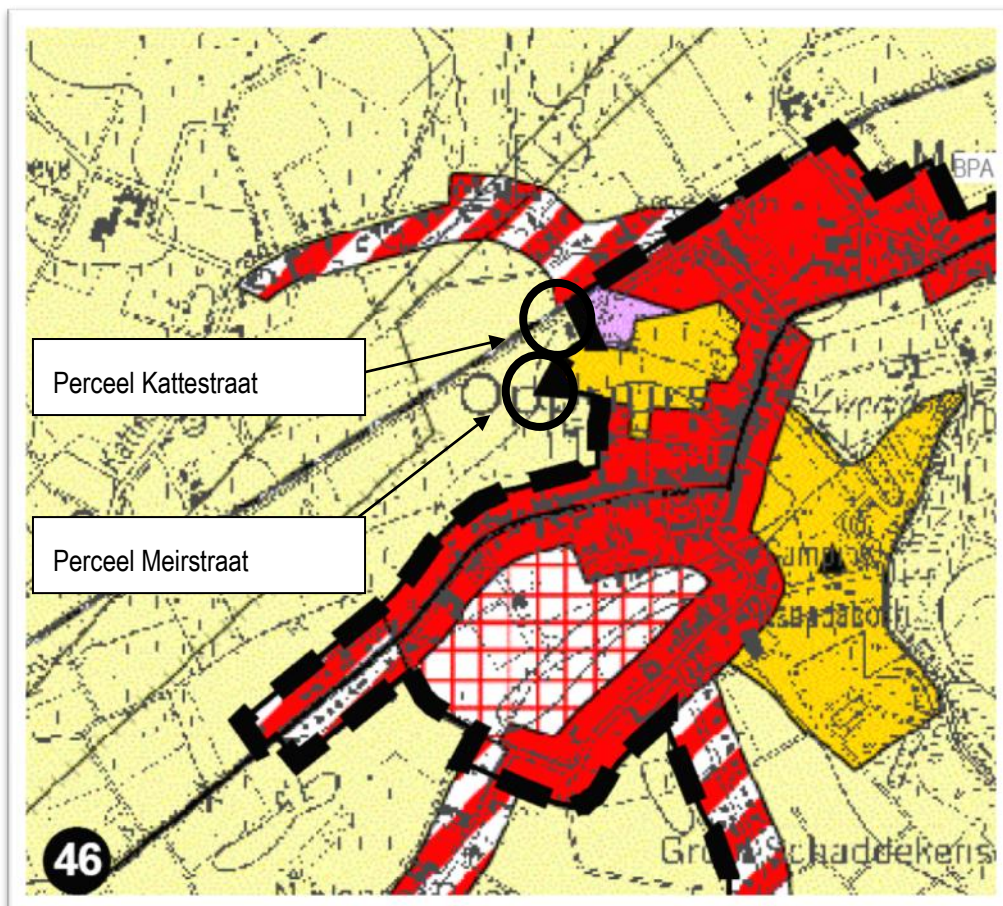
samenhangend, hier vinden we de natuurkernen de 'Moeren' en de Vlietvallei.

Vanuit het afbakeningsproces wordt geen uitspraak gedaan over de kern van Oppuurs of het plangebied. Het plangebied sluit wel aan op het gebied 61.1 een landbouwgebied dat zich uitstrekt tussen Sint-Amands, Oppuurs, Bornem en Puurs. Het ontwikkelingsconcept voor dit gebied is gericht op het vrijwaren van het ruimtelijk functioneel samenhangende gebied voor land- en tuinbouw met grondgebonden landbouw als drager van de open ruimte.

HERBEVESTIGDE AGRARISCHE GEBIEDEN (HAG)

Op 3 juni 2005 heeft de Vlaamse Regering een methodiek goedgekeurd om versneld over te gaan tot de afbakening van de gebieden van de agrarische structuur voor de grote aaneengesloten landbouwgebieden waarvoor de bestaande gewestplannen nog steeds een goede planologische vertaling van de gewenste agrarische structuur zijn. De Vlaamse Regering stelde voorop om op die manier tegen midden 2009 voor minstens 500.000 ha van de voorziene 750.000 ha de bestaande gewestplannen beleidsmatig te herbevestigen. Op dit ogenblik is er in totaal 538.000 ha agrarisch gebied herbevestigd.

Het plangebied grenst aan de westzijde aan het aaneengesloten herbevestigd agrarisch gebied nr. 46 met name het landbouwgebied Sint-Amands – Oppuurs – Bornem – Puurs. Bovendien zijn 2 percelen van het plangebied, met agrarische bestemming volgens het gewestplan, gelegen binnen de perimeter van het HAG. Bij de vertaling van de gewenste ruimtelijke structuur naar het RUP wordt hier nader op ingegaan.



4.2 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen

In het ruimtelijk structuurplan van de provincie Antwerpen wordt de provincie opgedeeld in vier hoofdruimten: de Antwerpse fragmenten, de Noorderkempen, de Oostelijke netwerken en het Netegebied.

Binnen de hoofdruimte van de Antwerpse fragmenten worden enkele deelruimten onderscheiden. De gemeente Sint-Amands ligt aan de rand van het stedelijk landschap Mechelen - Sint-Niklaas en heeft een belangrijke functie in het behoud van de open ruimte binnen deze deelruimte. Het gaat om een deelruimte onder blijvende verstedelijkingsdruk. Door de aanwezigheid van waardevolle natuur en waardevol landschap is de draagkracht beperkt. De kern van Oppuurs is geselecteerd als een woonkern, wat impliceert dat de nood aan bijkomende woningen moet worden opgevangen in de bestaande woongebieden.

Met betrekking tot de toeristisch-recreatieve structuur maakt Sint-Amands deel uit van het toeristisch-recreatief netwerk Steden en Stroom, dat gevormd wordt door het gebied parallel gelegen aan vier stromen: Albertkanaal, Netekanaal, Rupel en Schelde.

De voormalige spoorlijn vanuit Puurs wordt geselecteerd als verbindend element in het openbaar vervoer van provinciaal niveau met een knooppunt van intergemeentelijk niveau in Sint-Amands.

4.3 Andere beleidsdocumenten

4.3.1 Mobiliteitsplan²

In het gemeentelijk mobiliteitsplan worden geen concrete uitspraken gedaan m.b.t. het plangebied.

De Kattestraat, Meirstraat (uitgezonderd de doodlopende delen) en Oppuursdorp zijn geselecteerd als lokale wegen. De lokale wegen sluiten in oostelijke richting aan op de Rijksweg N16 en in zuidelijke richting op de Dendermondsesteenweg N17.

4.3.2 Milieubeleidsplan 2005 - 2009

De bedoeling van het Milieubeleidsplan (MBP) is een planning op te maken op middellange termijn. Het geeft de hoofdzaken van het te voeren milieubeleid aan, rekening houdend met de gewenste kwaliteit van het milieu, de bevoegdheden en de mogelijkheden van de gemeente. Het moet gelden als een beleidsdocument waarin gegevens omtrent de toestand van het milieu en de natuur worden verwerkt, om zo tot haalbare doelstellingen en acties te komen. De uitvoering ervan vertaalt zich in de milieujaarprogramma's. De planperiode voor dit gemeentelijk milieubeleidsplan is de periode 2005 – 2009.

Volgende acties uit het MBP zijn relevant voor dit RUP:

- Thema water:
 - WA 34 : Bij de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, BPA's of RUP's rekening houden met de NOG's, ROG's, POG's (niet toestaan van activiteiten in deze gebieden die niet verenigbaar zijn met deze functionaliteit).
 - WA 82 : Implementatie van infiltratie in gemeentelijke infrastructuurprojecten.
 - WA 96 : Informeren/sensibiliseren van de doelgroepen via de gemeentelijke/bovengemeentelijke informatiekanalen met betrekking tot de regelgeving voor het vrijwaren van de onderhoudszones en de afgebakende oeverzones.
- Thema natuur:
 - NE 44 : Rekening houden met de landschapsatlas bij opmaak van GRSP en RUP's.

² Mobiliteitsplan Sint-Amands, beleidsplan conform verklaard op 24 april 2001. In 2003, 2006 en 2007 is telkens een voortgangsrapport opgesteld.

- Thema hinder:
HI 22 : Integreren hinderaspecten in GRSP, BPA's, RUP's en mobiliteitsplan.
- Thema mobiliteit:
M 3 : Stelselmatige uitbreiding van het fietspadennet (zowel voor functioneel fietsgebruik als toeristisch fietsgebruik).
- Thema energie:
EN 10 : Bij het inrichten van woon(uitbreidings)gebieden aandacht hebben voor zongericht en energiezuinig bouwen.

4.3.3 Jeugdwerkbeleidsplan - Jeugdruimteplan

In het Jeugdwerkbeleidsplan en het Jeugdruimteplan worden geen concrete uitspraken gedaan m.b.t. het plangebied. Volgende elementen kunnen als aandachtspunt worden opgenomen:

- aanleg van 'lummelhoeken' voor rondhangende kinderen en jongeren (geïntegreerd in het openbaar domein);
- vraag naar bijkomende vrije en gevarieerde plaatsen om te spelen vanuit het jeugdwerk;
- het belang van de verkeersleefbaarheid voor kinderen en de vraag naar speelstraten;
- de ervaring van kinderen (10-16 jaar) dat er te weinig speelruimte is.

4.3.4 Schelde-Landschapspark

Op 15 juli 2008 is de dienstverlenende vereniging "Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Schelde-Landschapspark" opgericht door 13 Schelde-gemeenten. De basisdoelstelling van de vereniging is *"het opbouwen van een verzameling van diverse projecten: toerisme, stedenbouwkundige (wonen, werken), particuliere en publieke moderne bouwwerken, natuurinrichting, waterzuivering, veiligheid tegen overstromen, infrastructuur, openbaar vervoer, cultuur, landbouw, deze onder één noemer te plaatsen en ten opzichte van elkaar grondig af te wegen."* Het toetskader voor het Schelde-Landschapspark wordt gevormd door de gemeentelijke en provinciale ruimtelijke structuurplannen.

In het kader van het Schelde-Landschapspark wordt er o.a. aan gedacht om op termijn de Museumlijn in Oppuurs te gebruiken als light-rail verbinding.

4.4 Juridische context

4.4.1 Plannen van aanleg en uitvoeringsplannen

GEWESTPLAN

Volgens het gewestplan Mechelen³ is het plangebied gelegen in volgende bestemmingszones:

- recreatiegebied;
- gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen;
- woongebied;
- agrarisch gebied.

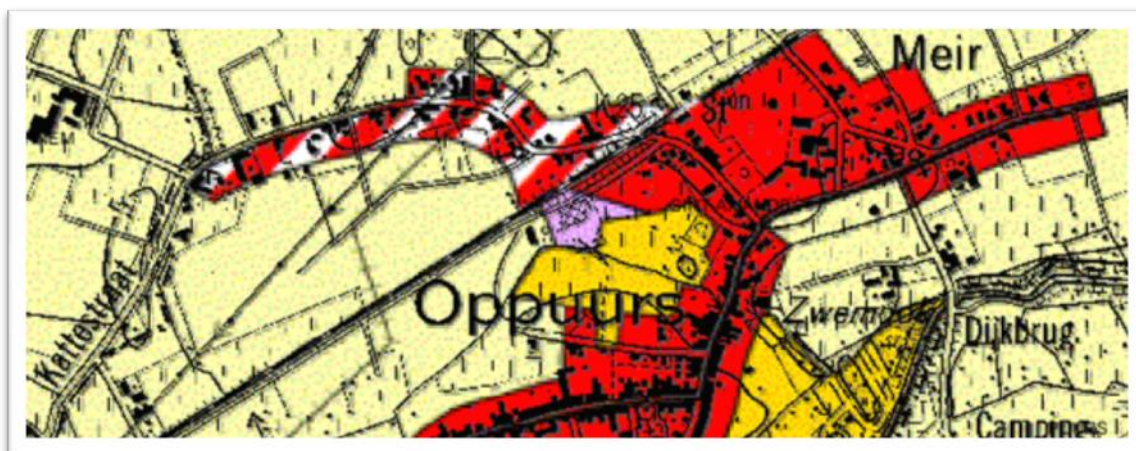
In het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen worden de bestemmingsgebieden nader omschreven.

De recreatiegebieden zijn bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie, al dan niet met inbegrip van verblijfsaccommodatie. In deze gebieden kunnen de handelingen en werken aan beperkingen worden onderworpen ten einde het recreatief karakter van de gebieden te bewaren.

De gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.

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.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.



³ Goedgekeurd bij Koninklijk besluit d.d. 5/08/1976.

APA / BPA

Er zijn geen goedgekeurde plannen van aanleg in of aangrenzend aan het plangebied, noch zijn er plannen in opmaak.

In het jaar 2000 is de gemeente gestart met de opmaak van een BPA voor de recreatiegebieden van Oppuurs waarin de 'openluchtpool' dagrecreatiezone Oppuurs en de verblijfsrecreatiezone Vliet als één geheel zijn behandeld. Deze procedure is kort na de plenaire vergadering op 22 juni 2000 stilgelegd ten gevolge van een belangrijke eigendomswissel in het gebied en een gebrek aan middelen om de plannen uit te voeren.



RUP

Er bestaan geen ruimtelijke uitvoeringsplannen in of grenzend aan het plangebied.

4.4.2 Monumenten en landschappen

BESCHERMDE MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

In het plangebied komen geen beschermde monumenten of landschappen voor. In de onmiddellijke omgeving zijn volgende monumenten beschermd:

- Spoorwegstation Oppuurs (Kattestraat 30 - KB 09-06-2004): het voormalig spoorwegstation met inbegrip van de nog bestaande oude betonnen omheining is beschermd. Dit gebouw is in 1912-1913 opgetrokken nadat het eerste station van Oppuurs (gelegen schuin t.o.v. dit gebouw) voor W.O.I is afgebroken. In 1922 zou hier de eerste telefooncentrale van Klein-Brabant in zijn ondergebracht. Op 1 maart 1952 werd het buiten dienst gesteld.
- Voormalig gemeentehuis (Meirstraat 34 - KB 13.02.1998).
- Kapel van Onze-Lieve-Vrouw-van-Altijdurende-Bijstand (Meirstraat 93 - KB 13.02.1998).

INVENTARIS BOUWKUNDIG ERFGOED⁴

De oude gebouwen van 'Molens Verbruggen', Kattestraat 45 en het woonhuis, zijn opgenomen in de "Inventaris voor Bouwkundig Erfgoed". De gebouwen worden in de inventaris als volgt omschreven⁵.

"Voormalige loon- of stoommaalderij, nu nijverheidsmolen B.V.B.A. "Molens Verbruggen". Bakstenen constructie van vier trav. en drie bouwl. met aansluitend woonhuis van drie trav. en twee bouwl.; beiden onder zadeldak (n // straat, leien).

Het afbranden van de stenen Pandgatmolen in 1914 (cf. Pandgatheide) versnelde de oprichting van een nieuwe maalderij in de nabijheid van het station omdat van daaruit het vrachtvervoer van Oppuurs geregeld werd. Het l. gedeelte (grenzend aan het woonhuis) van de huidige maalderij gaat in kern terug tot het eerste concept, gebouwd in 1917-1918 i.o.v. gebr. Verbruggen, bestaande uit een T-vormig gebouw met aan de W.-kant een 20m lange schoorsteen; reeds in 1919 uitgebreid (inrijpoort, straatgevel,...); in 1924 bouw van het woonhuis en uitbreidingswerken; in 1954 werd de maalderij omgebouwd tot nijverheidsmolen; jaren 1960 en 1970 talrijke

⁴ De Inventaris voor Bouwkundig Erfgoed is tot stand gekomen als een 'spoedinventaris' om een juridische bescherming van de geselecteerde bouwwerken voor te bereiden. De inventaris is nog steeds niet juridisch bevestigd. Gebouwen in de inventaris hebben rechten (bv. premies) noch plichten (bv. uitvoeren van noodzakelijk onderhoud).

⁵ www.vioe.be, d.d. 10 juli 2008. Gebouwfiche - Nijverheidsmolen B.V.B.A. "Molens Verbruggen" - (ID 2192).

moderniserende uitbreidingswerken (r. gedeelte van maalderij) en aanpassingen (voorgevel van l.gedeelte) die geleid hebben tot huidig uitzicht.

Verankerde lijstgevel, geritmeerd door lisenen, op gecementeerde plint; derde trav. uitgewerkt tot trapgevel met open oculus en topstuk; korbogige deur met omlijsting waarboven ovale oculus; rechth. vensters, op de begane grond getralied, voorzien van gietijzeren latei met rozetten en ontlastingsboog; rechth. poort; verwerking van decoratieve en constructieve elementen afkomstig uit Pandgatmolen; arduinen gevelplaat "Oppuers", afkomstig uit het nabij gelegen station. Woonhuis met segmentboogvormige muuropeningen; gebruik van gesinterde baksteen voor muurbanden, ontlastingsbogen en borstwering; gegraveerd glaspaneel in bovenlicht van deur (512)."

4.4.3 Vergunningstoestand

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN

In het plangebied zijn volgende relevante stedenbouwkundige dossiers gekend:

Dossiernr.	Aanvrager	Onderwerp	Plaats	Kad.nr.	Beslissing
RECREATIEGEBIED					
2000/0093	Gemeente Sint-Amands	Verbouwen bestaande gebouw	Kattestraat (De Mispel & JH Den Halm)	(275/e, 275/d)	Vergunning 26-10-2000
2003/0027	Belgacom Mobile Proximus	Oprichten GSM zendstation	Kattestraat	(275/d)	Vergunning 28-08-2003
2004/0086	Gemeente Sint-Amands	Verbouwen bestaand gebouw	Kattestraat	(275/d)	Vergunning 24-12-2004
1998/0041	Gemeente Sint-Amands	Bouwen van een nieuw clubhuis	Kattestraat	(275/d)	Vergunning 06-10-1998
MOLENS VERBRUGGEN					
1976/0036	Molens Verbruggen	Uitbreiden maalderij, afbraak magazijn en wederopbouw	Kattestraat 27	?	Weigering 20-05-1976
1976/0048	Molens Verbruggen	Uitbreiding maalderij	Kattestraat	?	Weigering 16-09-1976
1976/0051	Molens Verbruggen	Verbouwen maalderij	Kattestraat 27	276/a	Vergunning 02-03-1977
1995/0110	Molens Verbruggen	Uitbreiden bestaande opslagruimte	Kattestraat 45	205/v	Vergunning 14-02-1996
1999/0083	Molens Verbruggen	Plaatsen 4 polyestersilo's	Kattestraat 45	205/v, 276/f	Vergunning 22-09-1999
STAL					
1970/0043	Maalderij Verbruggen	Bouwen van een mestvarkensstal	Kattestraat	276/a, 276/b	Vergunning 07-01-1971

VERKAVELINGVERGUNNINGEN

In het plangebied bevinden zich volgende vergunde verkavelingen:

Dossiernr.	Plaats	Kad.nr.	Beslissing
1984/0004/01	Kattestraat	206c, 206d	26-09-1984
1987/0001/01	Kattestraat	214e, 214g, 214k, 214l, 214c	10-02-1988
1993/0006/01	Meirstraat	273h	22-09-1993

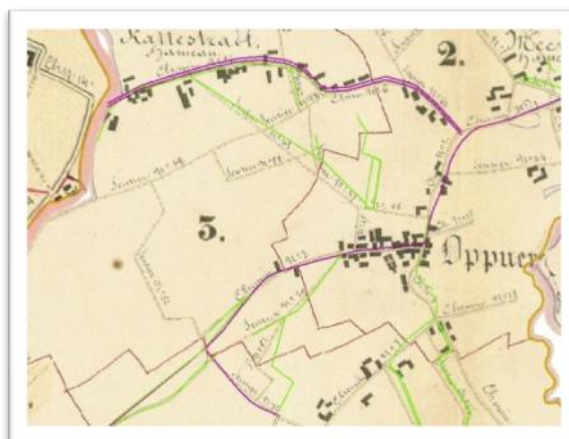
MILIEUVERGUNNINGEN

Op de site van de Molens zijn volgende milieuvergunningen gekend:

Onderwerp	Plaats	Kad.nr.	Beslissing
Thysebaert Sabine	Uitbaten mestkippenbedrijf	Kattestraat 45	276/c 24-01-1990 <i>Tot 24-01-2000</i>
?	Melding: overname vergund bedrijf	Kattestraat 45	? 15-12-1994
Freddy Spiessens	Omvorming mestkippenbedrijf tot konijnenkwekerij	Kattestraat 45	276/c, 276/f 15-02-1995 <i>Tot 15-02-2015</i>
Molens Verbruggen bvba	Exploiteren maalderij	Kattestraat 54	205/v, 276 25-01-1995 <i>Tot 25-01-2015</i>
Molens Verbruggen bvba	Melding: plaatsen transformator en tank	Kattestraat 45	205 02-07-2002

4.4.4 Atlas buurt- en voetwegen

Doorheen het gebied loopt voetweg nr. 47 'Hoogveldweg' waarvan een eerste verlegging is goedgekeurd op 3 juni 1976 en een tweede op 27/01/2000. Deze verharde buurtweg loopt vanuit de Kattestraat doorheen het recreatiegebied tot Oppuursdorp door.



4.4.5 Atlas waterwegen

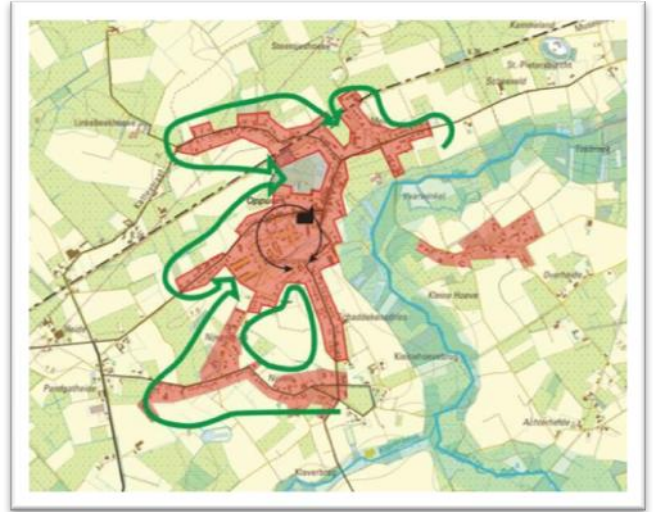
Een zijbeek van de Vliet, waterloop nr. 6.02.5, is een waterloop van 3^e categorie die dwars door het plangebied loopt en aan oostelijke zijde van de Meirstraat samen met de Klein Nijvelloop uitmondt in de Vliet. In de atlas is doorheen het gebied een niet-geklasseerde waterloop opgetekend die een kortsluiting maakt voor een bocht van de Pandgatheide-loop. Op het terrein is deze niet meer terug te vinden.

5.1 Natuurlijk - landschappelijke structuur

AGRARISCH LANDSCHAP

Het open agrarisch landschap rondom Oppuurs bestaat enerzijds uit eenvormige, grote akkers en anderzijds uit kleinere weidepercelen, deze laatste dikwijls geflankeerd door kleine landschapselementen als wilgenrijen of houtkanten.

Dit open landschap is duidelijk aanwezig aan alle bebouwingsranden en dringt soms overtuigend door tot in de binnengebieden. Het recreatiegebied is een goed voorbeeld van een open ruimte vinger die de bebouwde ruimte binnendringt. Op sommige plaatsen zijn restanten van het historisch landschap behouden gebleven binnen de bebouwingszones. Dit is ook het geval ter hoogte van de actieve recreatiezone van Oppuurs.



VLIET VALLEI

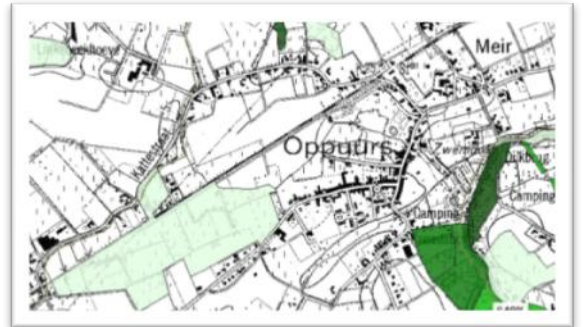
De Vliet, die ter hoogte van Oppuurs tevens de gemeentegrens vormt met Puurs, heeft duidelijk het ontstaan van de wegenstructuur en de groei van de dorpsbebouwing bepaald. De kern heeft, door de jaren heen, de binding met de landschapsbepalende waterloop aan de oostzijde van het dorp verloren. Ten zuiden van de kern bevindt zich de Klein Nijvenloop, een zijbeek van de Vliet. De valleistructuur begrenst de kern aan de oostzijde.

BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART⁶

In het plangebied bevinden zich geen biologisch waardevolle gebieden.

Aan de westzijde bevindt er zich een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen dat gekenmerkt wordt door een intensief agrarisch grondgebruik, graslanden, met bomenrijen en houtkanten.

De Vlietvallei ten oosten is een complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen en wordt gekenmerkt door o.a. historisch permanent grasland en opgaande kleine landschapselementen.



HYDROGRAFISCHE STRUCTUUR

Oppuurs behoort tot de bovenloop van De Vliet of Lippelose Beek, een waterloop van 1^e categorie. De beek doorheen het recreatiegebied die aan de oostelijke zijde van Oppuurs in de Vliet uitmondt heeft het nummer 6.02.5 (3^e categorie). De grondwatertafel ligt in heel Sint-Amands op geringe diepte, gewoonlijk niet meer dan 125 cm⁷.

⁶ www.agiv.be, biologische waarderingskaart, 10 juli 2008.

⁷ GNOP Sint-Amands, 10-07-1996

5.2 Kern Oppuurs

KERN IN DE OPEN RUIMTE

De kern van Oppuurs bevindt zich midden in een open agrarisch landschap dat begrensd wordt door de kernen van haar buurgemeenten: Bornem (ten noorden), Sint-Amands (ten westen), Puurs (ten oosten) en de ontsluitingsweg N17 (ten zuiden). De lintbebouwing van Oppuurs versnipperd dit open landschap, maar strekt zich niet uit tot deze buurgemeenten. Dit wil zeggen dat bij verplaatsingen naar of vanuit Oppuurs eenieder steeds geconfronteerd wordt met de aanwezigheid van dit open landschap.



Het plangebied is gelegen aan de noordwest zijde van de kern. Het wordt gedeeltelijk omsloten door de bebouwing langs de Kattestraat en de Meirstraat en vormt een ruimtelijke overgang naar het open agrarisch gebied dat de kern van Oppuurs omsluit. Door zijn ingesloten ligging past het recreatiegebied goed binnen de kern van Oppuurs en vormt het een kleine groene long binnen de kern van Oppuurs.

BEBOUWING EN VOORZIENINGEN

Het centrum van Oppuurs is relatief dicht bebouwd. Het beeld van de centrumstraten wordt bepaald door rijwoningen aan weerszijden van de straat (2 bouwlagen met zadeldak). De hoogte van de verdiepingen – en dus van het hele gebouw - kan sterk verschillen, ook de breedte van de woningen varieert sterk. Praktisch alle woningen bezitten een tuin. Het zijn overwegend eengezinswoningen, al komen voornamelijk in nieuwere gebouwen ook appartementen voor (een tiental in totaal).

Een enkele keer wordt de rij van woningen onderbroken door een onbebouwd perceel of open doorgang naar de tuin. In de uitlopers van de centrumstraten gaat het ritme van de lintbebouwing geleidelijk over in koppelbouw en ten slotte in alleenstaande woningen, de oudste woningen nog steeds met het karakter van de centrumbebouwing: 2 lagen onder een zadeldak en twee blinde zijgevels, de nieuwere onder de vorm van villa's.

De dense lintbebouwing, die de ruimtelijke structuur van de kern sterk bepaalt (Oppuursdorp en Meirstraat), vertoont een graduele overgang van dichte aaneengesloten naar open bebouwing.

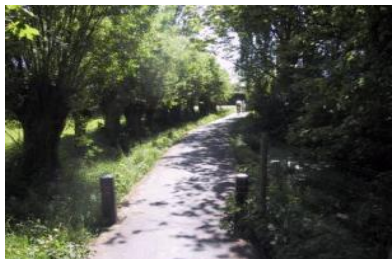
Verschillende publieke voorzieningen zijn geconcentreerd in Oppuursdorp en de centraal gelegen recreatiezone (zie 'voorzieningen'). Ook de verspreide clusters van parkeervoorzieningen mogen hierbij vermeld worden.

5.3 Fotomontage plangebied (mei 2007)



Huidige 'hoofdinkom' van het recreatiegebied, ontsloten via het Meirstraatje. Uiterst links de drankwagen van de kaatsclub, rechts het gebouw waarin 'De Mispel' en het jeugdhuis 'Den Halm' hun activiteiten uitbouwen.

De centrale verharde zone achter het jeugdhuis met basketbalterrein



De ontsluiting voor voetgangers en fietsers via de Kattestraat (links) en het verharde padje.



Spoorlijn Dendermonde-Puurs wordt enkel gebruikt tijdens het toeristisch seizoen door de museumstoomtrein, die echter geen halt houdt in Oppuurs. Naast de spoorlijn werd een fietspad aangelegd dat vervat zit in verschillende fietsroutes. Deze lineaire structuren vormen de belangrijkste bovenlokale toeristisch-recreatieve elementen in Oppuurs. Foto links: op de achtergrond de recreatiezone, achter de populierenrij het A-plein.



De gebouwen van Maalderij Molens Verbruggen, beeldbepalend in het landschap.



Het A-plein met de molens op de achtergrond.

Het B-plein: gemeenteplein en oefenplein.

De Kaatsbaan tegen het Meirstraatje.

5.4 Mobiliteit

De kern van Oppuurs is goed ontsloten via Meirstraat-Meir-Scheeveld naar het noordoosten toe richting Puurs en via Oppuursdorp-Wilgenweg-Heidestraat naar Sint-Amands. Via Meir-Oppuursesteenweg-Barelstraat is Bornem bereikbaar. Via de Provincialeweg N17 en de Rijksweg Willebroek-Sint-Niklaas (buiten de gemeentegrenzen) ten slotte wordt aansluiting gevonden op het nationale wegennetwerk (A12).

Het recreatiegebied is momenteel ontsloten via de Meirstraat. Deze straat is daar echter niet voor geschikt gezien de vernauwing ter hoogte van de aansluiting op de hoofdstraat. Het Meirstraatje is een doodlopend straatje met een doorgang van enkele meters breed waar verkeer in twee richtingen onmogelijk is. Ook aan parkeerplaatsen is er een groot gebrek. Feesten of sportieve evenementen genereren een ware chaos. In de dorpskern zijn op diverse plaatsen ruime publieke parkeervoorzieningen voorhanden.

25 pp	spoorwegberm Kattestraat
30 pp	kaatsbaan, Meirstraat
20 pp	Baronie, Oppuursdorp
10 pp	kerk, Oppuursdorp
25 pp	aan parochiecentrum en jeugdlokalen
110 pp	totaal aantal parkeerplaatsen op 'pleinen' in Oppuurs

De ruimte waar de spoorwegbedding vroeger lag, tussen het huidige spoor en de molens, heeft men reeds lang op het oog om de ontsluiting van de recreatiezone te herzien en plaats te voorzien voor parkeerplaatsen.

De site van de Molens wordt ontsloten via de Kattestraat.

5.5 Recreatieve voorzieningen

RECREATIEGEBIED

De recreatiezone bevat heel wat infrastructurele voorzieningen: De infrastructuur kwamen één voor één tot stand tussen 1977 en nu en vormen geen functioneel of ruimtelijk geheel.

Op het recreatiegebied zijn 2 voetbalpleinen aanwezig: een A- en een B-plein. Aansluitend op de voetbalvelden zijn overdekte staanplaatsen en tribunes voorzien voor de supporters. Daarnaast beschikt men over een grote en een kleine kantine die respectievelijk tijdens weekends en tijdens wekdagen worden gebruikt. Er is ook een aparte opslagplaats voor de voetbaldoelen.

Opmerkelijk aan het A-terrein is dat dit terrein niet rechthoekig is maar de vorm van een parallellogram heeft. Het terrein helt ook af naar de waterloop toe. Gezien het belang van dit terrein dringt een heraanleg en een juiste configuratie zich op. Op de parking aan de zijde van de Meirstraat is een kaatsterrein aanwezig. In functie van de kaatsclub is er een opberglokaal en een bierwagen aanwezig.

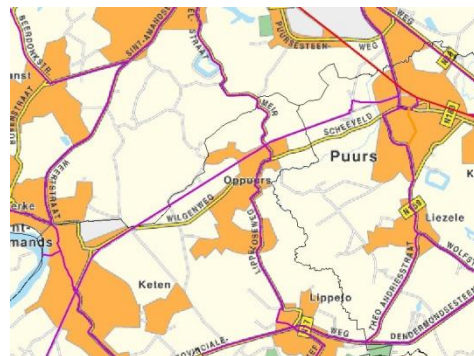
Tussen de 2 voetbalvelden bevindt zich bebouwing en een brede verharde strook. In de bebouwing huist o.a. het jeugdhuis Den Halm en de Mispel. In de verharde strook is tevens een basketbalveld aangegeven op de asfaltverharding. Er is geen sprake van een doelgerichte publieke ruimte op de zone. Als 'centraal plein' fungeert momenteel de volledig verharde zone tussen de twee voetbalvelden. Het kleine basketbalveldje dat in deze verharde zone werd ingeplant wordt regelmatig door de bezoekers van het jeugdhuis en de jeugdverenigingen benut.

Twee petanquebanen vlak tegen het A-plein worden ook vrij gebruikt, voornamelijk door senioren.

FIETS- EN WANDELROUTES

Er is heel wat recreatief verkeer dankzij het fietstoerisme, de ligging binnen het toeristisch netwerk Klein-Brabant en de aansluiting op de Scheldevallei. Een goed uitgebouwd fiets- en wandelroutenetwerk met speciaal aangelegde fietspaden maar ook het 'rustige' karakter van de lokale wegen zorgen ervoor dat Oppuurs voor de trage weggebruiker goed bereikbaar en ontsloten is.

De fietsverbinding langs de voormalige spoorlijn verbindt Oppuurs enerzijds met Puurs, anderzijds met Sint-Amands. Aan een verdere doortrekking wordt door de betrokken gemeenten gewerkt. Het pad wordt tijdens weekdagen vooral door scholieren gebruikt, in het weekeinde door recreanten en toeristen. Deze route maakt deel uit van een verbindend fietsroutenetwerk dat de kernen onderling met elkaar verbindt en met de buurgemeenten. Omdat via deze routes langere afstanden worden gereden, dienen zij voldoende comfort te bieden aan de fietsers. Een aantal van de verbindende fietsroutes lopen samen met belangrijke wegen voor het autoverkeer. Aparte fietsinfrastructuur (fietspaden of fietswegen) is op deze routes dan ook gewenst.



MUSEUMLIJN

Aan de noordwest zijde van de kern bevindt zich de spoorlijn Dendermonde – Puurs die enkel nog een toeristische gebruik kent (toeristische exploitatie door de Belgische Vrienden van de Stoomlocomotief). Deze spoorlijn vormt, als lineaire structuur, dankzij het fietspad eerder een bindend dan een scheidend element. Waar het spoor verhoogd op een berm voorkomt, bv. ter hoogte van de Molengebouwen in de Kattestraat vormt het spoor wel een ruimtelijke barrière.

5.6 Molens Verbruggen

In de Kattestraat bevinden zich de gebouwen van de vroegere biologische graanmaalterij 'Molens Verbruggen'. Het bedrijf ligt in gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's 'Sint-Amands-Kattestraat'.

HISTORIEK

De Molens Verbruggen dateren van net na de Eerste Wereldoorlog (1918). Na de oorlog (1917-1918) is de grondslag gelegd voor de huidige molens, dichtbij het station van Oppuurs omdat van daaruit het vrachtvervoer geregeld werd. In de jaren '60 en '70 vonden talrijke moderniserende uitbreidingswerken plaats (rechtergedeelte van de maalterij) die geleid hebben tot het huidige uitzicht.

Tot enkele jaren geleden was het bedrijf nog in handen van de familie Verbruggen zelf. In 2003 werd de maalterij overgenomen door maalterijen Roossens en De Winter (Afortiori), uit het Antwerpse.

Begin 2007 kwam het bedrijf met het legen van de laatste silo's leeg te staan. Alle structuren zijn nog aanwezig, enkel de silo's aan de buitenzijde van het gebouw dienen nog te worden ontmanteld en verhuisd.

LIGGING

De molens zijn centraal gelegen in het actieve agrarische gebied tussen de kernen van Sint Amands, Bornem en Puurs dat zich uitstrekt in het zuiden tot Malderen en zelfs tot Londerzeel.

De site grenst aan de westzijde aan een agrarisch open ruimtegebied en aan de zuidzijde aan de lokale recreatiezone. Via een pad langs de linkerkant van het woonhuis bij de molengebouwen zijn de achterliggende



voetbalpleinen wel voor fietsers en voetgangers toegankelijk. Deze toegang (buurtweg nr. 47) wordt zeer frequent gebruikt.

De site kan als een ankerpunt in het Oppuurse landschap worden beschouwd en verdient een nieuwe bestemming die past binnen de dorpsstructuur en die aandacht heeft voor de activiteiten die er rondom plaatsvinden.

GEBOUWEN

De Molengebouwen liggen aan de rand van de dorpsbebouwing van Oppuurs en bestaan hoofdzakelijk uit een woonhuis en een oude graanmaalderij uit 1918, met daartegen een uitbreidingsgebouw dat in de jaren '60 werd opgetrokken. De oppervlakte van het terrein bedraagt +/- 7800 m².

De gebouwen liggen met de gevels gericht naar en parallel aan de spoorwegbedding van de museumlijn en het functioneel fietsroutenetwerk langsheen de spoorlijn.

De bedrijfsgebouwen 'Molens Verbruggen', met zijn drie bouwlagen in blokvorm en totale hoogte van 11m, vormen een opvallend gebouw dat vanuit alle richtingen een duidelijk herkenningspunt vormt. Het gebouw is niet alleen landschappelijk een belangrijke baken, door zijn functie was het destijds ook het middelpunt van de (landbouw)gemeenschap. Alle landbouwers uit de omgeving kwamen regelmatig naar dit landmark om hun graan te laten malen.

In de onderstaande tabel is de oppervlakte van de gebouwen aangegeven. De aandacht gaat hier vooral uit naar de hoofdgebouwen. De bijgebouwen (konijnenstal en bakkersoven) zijn van ondergeschikt belang. De beschreven grondoppervlakte is de oppervlakte die op het perceel wordt ingenomen door de constructie. De vloeroppervlakte is de ontwikkelde oppervlakte aan vloeren op alle niveaus.

Gebouw	Grondoppervlakte (m ²)	Vloeroppervlakte (m ²)
Woning	134	283
Oude molen	197	582
Nieuwe molen	365	1095
Garages, silo, atelier	754	754
Totaal	1450	2714

Wanneer we het volume van het gebouw beschouwen, merken we dat het gebouw verschillende grote open ruimtes bevat, zonder tussenvloeren. Wanneer we overal tussenvloeren veronderstellen, bekomen we een veel grotere ontwikkelde vloeroppervlakte: $1450\text{m}^2 \times 3 = 4350\text{m}^2$.

FOTOMONTAGE

Voorgevel



Woonhuis (1918)

oud molengebouw (1918)

nieuw molengebouw (jaren '60)

Achtergevel



nieuw molengebouw

oud molengebouw

woonhuis

Zijgevel rechts

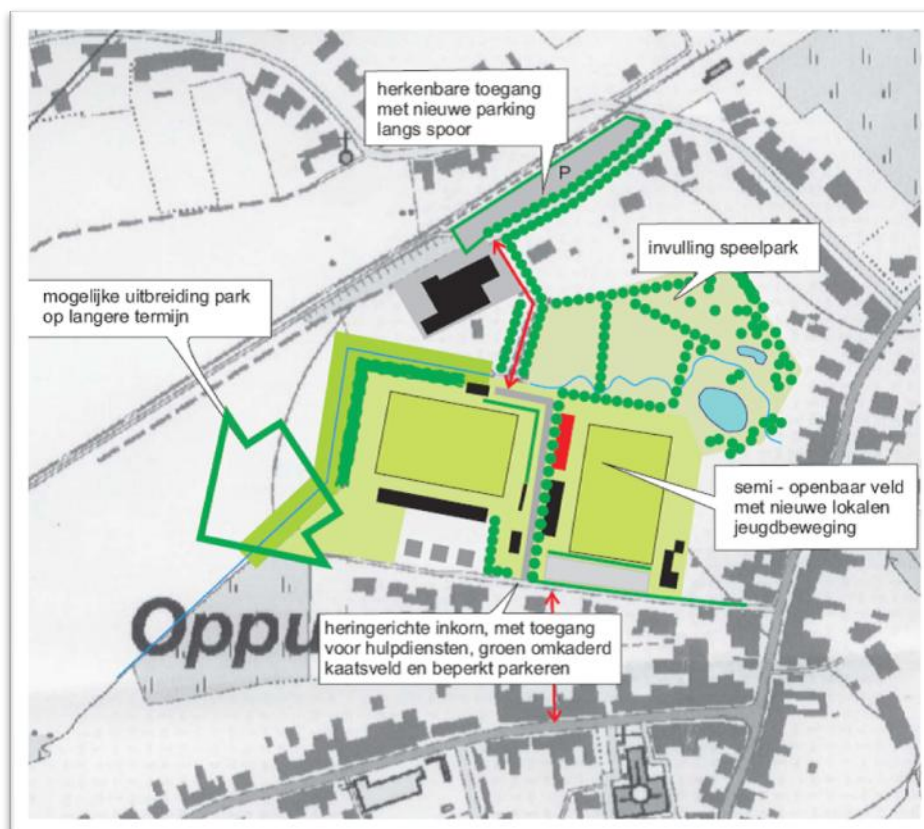


nieuw molengebouw

6.1 Ontwikkelingsprincipes actief recreatief park

In het kader van het GRS is een ontwerpend onderzoek uitgevoerd naar de ontwikkeling van het actief recreatief park. Op basis van dit onderzoek is een gewenste ruimtelijke structuur uitgewerkt. In het GRS worden volgende principes voor de ontwikkeling van het actief recreatiegebied opgesomd

- De **parkeervoorzieningen** worden ingeplant rondom en ten oosten van het bedrijf Molens Verbruggen, aansluitend bij de bestaande sportinfrastructuur. Een herkenbare toegang met dreef wordt voorzien langs het spoor. De parkeervoorzieningen worden opgesmukt met streekeigen opgaand groen. Zij fungeren zowel voor het bestaand bedrijf als voor de bezoekers van het recreatief park. Om een uitbreiding van de parkeerplaatsen mogelijk te maken pleegt de gemeente overleg met de NMBS om de voormalige loskaaien hiervoor te kunnen inschakelen.
- Ten zuiden van de bestaande woningen wordt langs deze parkeervoorzieningen een **halfnatuurlijk park** aangelegd met integratie van de beek. Het kan (samen met de aanwezige vijvers) als speelruimte dienst doen.
- Vanaf de parkeervoorzieningen wordt een **langzaam verkeersverbinding** doorheen het gebied gecreëerd langs onder andere dit speelpark, de toegang tot de voetbalterreinen, de jeugdlokalen. Deze sluit aan met de langzaam verkeersverbinding naar de kerk.
- De **jeugdlokalen** worden uitgebreid en aangevuld. Zij kunnen onder andere onderdak verlenen aan de huidige jeugdwerking ten zuiden van de kerk. Tevens kan bij de concrete invulling rekening worden gehouden met het gebruik als lokale fuifruimte (door bijvoorbeeld het creëren van een grotere gemeenschappelijke ruimte in het gebouw).
- De beekrand tussen voetbalterreinen en parking krijgt voldoende ruimte en wordt opgewaardeerd. De **beek** zorgt voor een bijkomende noordelijke afscheiding van het hoofdvoetbalterrein. Zij wordt niet ingebuisd. De



kwalitatieve invulling versterkt de binding met de Vliet, maximaliseert het waterbergend vermogen van de beek en laat structuurdiversiteit in de beek toe.

- Het **bedrijf** (Molens Verbruggen) kan zijn activiteiten voortzetten en nieuwe activiteiten ontplooiën. De bebouwing kan beperkt uitbreiden naar het oosten binnen de contouren van het bestemd gebied voor ambachtelijke bedrijvigheid. Hierbij wordt aandacht besteed aan zowel de architecturale waarde van het bedrijf als het mogelijk hergebruik voor andere functies. De verbouwingen rond en binnen het bedrijf moeten de mogelijkheden voor een vernieuwde recreatieve invulling van de gebouwen op middellange tot lange termijn openhouden. Voorbeelden van dergelijke invullingen zijn een overdekt sportcentrum en een ontmoetingsruimte of fuifruimte voor de jeugd. Op kortere termijn kan de beek tussen dit bedrijf en het bestaand hoofdterrein kwalitatief worden versterkt en aangevuld met een parallelle langzaam verkeersverbinding tussen het huidig bedrijf en de sportinfrastructuur. Zij vormt zo een verbindend element doorheen het eventueel uitgebreid actief recreatief park.
- Het **huidig oefenterrein** krijgt een semi-openbaar karakter: zowel de voetbalvereniging zelf als de andere verenigingen kunnen het terrein gebruiken (bijvoorbeeld als speelruimte of plaats om een tent op te zetten bij een dorpsactiviteit). Bij verdere uitbreiding van het actief recreatief park kan de invulling hiervan wijzigen.
- **Meirstraat** is enkel toegankelijk voor aangelanden. Haagbeplanting aan weerszijden van de vernauwde weg zorgt ervoor dat erlangs geen auto's kunnen worden gestald. Er is enkel ruimte voor het stallen van de wagens op het eigen woonperceel en voor hulpdiensten ter hoogte van de cafetaria.

6.2 Ontwikkelingsprincipes site Molens Verbruggen

6.2.1 Ontwikkelingsvisie GRS

RANDVOORWAARDEN

De site Molens Verbruggen is in het GRS opgenomen als een potentieel zonevreemd bedrijf. In het GRS worden richtinggevend volgende randvoorwaarden geformuleerd voor de verdere ontwikkeling van deze site:

- Uitbreiding van het gebied voor ambachtelijke bedrijvigheid wordt niet toegestaan.
- Nieuwe activiteiten zijn enkel mogelijk voor zover zij qua milieuhinder minder storend zijn dan de bestaande, zowel naar aard als naar dynamiek van de activiteiten.
- Bij de uitbreiding en de ontwikkeling van de site moet rekening worden gehouden met de taak die de woonkern Oppuurs opneemt als (sportieve) recreatieve openlucht pool.
- Een eventuele uitbreiding van de bebouwing moet gepaard gaan met een kwaliteitsvolle architectuur die de functie van bakken of herkenningspunt in het landschap kan versterken. Een echte schaalvergroting is niet mogelijk.
- De bebouwing kan beperkt uitbreiden naar het oosten binnen de contouren van het bestemd gebied voor ambachtelijke bedrijvigheid. Hierbij wordt aandacht besteed aan zowel de architecturale waarde van het bedrijf als het mogelijk hergebruik voor andere functies.
- De verbouwingen rond en binnen het bedrijf moeten de mogelijkheden voor een vernieuwde recreatieve invulling van de gebouwen op middellange tot lange termijn openhouden. Voorbeelden van dergelijke invullingen zijn een overdekt sportcentrum en een ontmoetingsruimte of fuifruimte voor de jeugd.
- De ontsluiting moet worden verbeterd.

VAN POTENTIEEL ZONEVREEMD BEDRIJF NAAR LEEGSTAAND COMPLEX

De site wordt in het GRS van 2005 omschreven als een "potentieel zonevreemd bedrijf". De reden hiervoor was dat een eventuele uitbreiding van het bedrijf enkel mogelijk was buiten de geëigende bestemmingszone. Vanuit dit perspectief is de site opgenomen in het GRS en is een ontwikkelingsperspectief uitgewerkt. Het bedrijf heeft echter begin 2007 de site verlaten en sindsdien staan de gebouwen leeg.

6.2.2 Onderzoek ontwikkelingsmogelijkheden

Het bedrijf heeft echter begin 2007 de site verlaten en sindsdien staan de gebouwen leeg. Op vraag van de gemeente is in december 2006 een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd om de economische herontwikkeling van het bedrijfspand te onderzoeken. Uit dit onderzoek is gebleken dat de gebouwen geen toekomst meer hebben als ambachtelijk / industrieel pand om volgende redenen:

- Ligging aan de rand van een kern in het buitengebied, aansluitend op een woonzone. De bestemming KMO vlakbij een kleine dorpskern en een recreatiezone lijkt op termijn moeilijk vol te houden voor een dergelijk groot gebouw met een gebrekkige bereikbaarheid.
- Volgens het GRS zijn enkel beperkte verbouwings- en uitbreidingsmogelijkheden toegestaan in functie van zowel de inpassing als de dynamiek van het bedrijf. Een echte schaalvergroting is niet mogelijk.
- De locatie is enkel bereikbaar via smalle wegen en sluit niet rechtstreeks aan op een regionale ontsluitingsweg.
- Het gebouwencomplex bestaat uit een onsamenhangend geheel van constructies en bijgebouwen. De nieuwe molengebouwen beschikken niet over een achtergevel als de metalen opslagruimte wordt weggenomen. Alle verdiepingen hebben houten vloeren waar her en der gaten zitten op de plaats waar zich vroeger of nog steeds de silo's bevinden die door verschillende verdiepingen heen geplaatst werden.
- Op technisch vlak zijn de vele verdiepingen en het voorkomen ervan (lage hoogte en zeer diep) een obstakel voor elke nieuwe economische activiteit. De investeringslast om het gebouw om te bouwen i.f.v. van KMO-activiteiten of kantoorfuncties is hierdoor onrealistisch hoog.

Door het plotselinge vertrek van het bedrijf en de lange leegstand heeft de gemeente beslist om bij de opmaak van het RUP voor het actief recreatiepark de herontwikkelingsmogelijkheden voor de site verder te onderzoeken.

Vanuit een analyse van de bestaande toestand en een berekening van de bebouwingsdichtheid zijn enkele krachtlijnen naar voor geschoven. Deze visie is getoetst op basis van een **ruimtelijk-architecturaal** onderzoek waarbij 2 architecturaal verschillende ontwikkelingsscenario's voor de site zijn uitgewerkt. Voor het bepalen van het **programma** van de site is een analyse gemaakt van 4 verschillende invullingen en van de bestaande woondichtheid. Zowel de ruimtelijk-architecturale invulling als de programmatorische invulling zijn getoetst aan de bepalingen van het GRS.

6.2.3 Ruimtelijk-architecturale invulling

EVALUATIE BESTAANDE BEBOUWING

De ligging van de site biedt interessante potenties. Ze wordt aan de noordzijde begrensd door de spoorweg en het fietspad en wordt aan de zuid- en westzijde geflankeerd door open ruimte (de voetbalterreinen en de velden). Hierdoor beschikt het terrein over mooie vergezichten. Langs de oostzijde bevinden zich woningen en een buurtweg met aangrenzende weide. De waterloop tussen de site en de open ruimtes vormt een natuurlijke barrière.

Op het terrein bevinden zich 2 kleinere bouwwerken: een bakkershuis en een konijnenstal. De konijnenstal is slechts gedeeltelijk vergund en geen van beide gebouwen heeft een specifieke architecturale kwaliteit. Deze 2 structuren zijn moeilijk te herbestemmen en de aanpassingskosten zullen niet gering zijn, waardoor afbraak wenselijk is.



Wanneer we zowel de architecturale als de economische aspecten evalueren, is het **oude molengebouw** het enige van de overige bebouwing dat interessant is om te behouden. Het gebouw heeft een sprekende gevel, die zeer typerend is voor industriële bouwwerken uit die tijd, door de ritmische gevelopeningen in een massief baksteen volume. De structuur, de vloeren en het dak van het gebouw zijn nog intact. Het spreekt voor zich dat los van de functie die het gebouw zal herbergen er grondige verbouwingen zullen moeten plaatsvinden om dit gebouw aan de hedendaagse normen en criteria te laten voldoen. Het is wenselijk dit gebouw in de nieuwe ontwikkeling te integreren.



Het **nieuwe molengebouw** beschikt niet over een achterzijde wanneer de silo's worden verwijderd. Bovendien is een gedeelte van de houten vloeren zwaar aangetast door wateroverlast en verschillen de vloerniveaus ten opzichte van het oude molengebouw.

De **bestaande woning** is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, doch is geen geklasseerd gebouw. De woning is echter verouderd en beantwoordt niet meer aan de hedendaagse normen. Om hieraan te voldoen zijn drastische verbouwingen noodzakelijk.

De grote investeringen die aan het nieuwe molengebouw en aan het woonhuis moeten worden gedaan, wegen niet op tegen de meerwaarde die gecreëerd kan worden door nieuwe realisaties. Desalniettemin is het wenselijk om bij een nieuwe ontwikkeling het karakter van de bestaande woning in een nieuwe ontwikkeling te integreren. Dit kan bv. door het behouden van de voorgevelpartij van de bestaande woning.



De woning, de oude molen en de nieuwe molen met silo's vormen één massief bouwvolume, waardoor ze als referentiepunt of landmark in de omgeving functioneren. De korrelgrootte en het bouwvolume zijn uniek in de omgeving, die vooral gekenmerkt wordt door lintbebouwing in de dorpskern en open landschappen langs de randen. De combinatie van deze 2 unieke aspecten is waardevol in het landschap en dient te worden verwerkt in de ontwikkeling van de site.

Een ander belangrijk kenmerk is de frontvorming. De huidige bebouwing is gericht naar de spoorweg en biedt enkel achterkanten naar de overige zijdes. Wanneer er echter langs de verschillende randen van de site een voorzijde geboden wordt, ontstaat er een meer kwalitatieve relatie met de omgeving en de natuur. Tegelijkertijd zal de bebouwde ruimte als aangenamer worden ervaren door de verschillende vergezichten die geboden worden op de omgeving. Op die manier wordt een vorm van dichter wonen in een groene omgeving gecreëerd.

Vanuit de analyse van de bestaande bebouwing komen volgende ruimtelijk–architecturale krachtlijnen naar voor:

- behouden van het compacte en gesloten karakter van de (industriële) bebouwing;
- behouden van het massieve industriële gevelfront aan de zijde van de spoorweg;
- integreren van het typische en waardevolle molengebouw (geheel) en het bijhorende woonhuis (gedeeltelijk) in een architecturaal en harmonisch geheel;
- creëren van een architecturaal hoogteaccent dat qua volume, uitstraling en architectuur refereert aan de voormalige silo's;
- verhogen van de interactie tussen het recreatiegebied en de site;
- integreren van het massieve gebouw in zijn directe omgeving o.a. door aandacht te hebben voor de architecturale en volumineuze overgang naar de bestaande woningen en het recreatiegebied toe;
- creëren van een volwaardige gevelpartij aan de zijde van het recreatiegebied.

BEBOUWINGSDICHTHEID

Om de ruimtelijk voorwaarden te vertalen in het RUP wordt een bebouwingsindex (B/T) en een vloer/terreinindex (V/T) vastgelegd.

Het bepalen van deze bebouwingsindex gebeurt vanuit de bestaande toestand. Op de site is momenteel 19% of 1450m² van het terrein (7820m²) bebouwd, dit geeft een B/T van 0.19.

Als we de vloeroppervlakte bekijken, situeert die zich tussen 2714m² en 4350m². De eerste vloeroppervlakte is de effectieve vloeroppervlakte van het gebouw, ingericht als industrieel pand. Wanneer we het volume van het gebouw beschouwen, merken we dat het gebouw verschillende grote open ruimtes bevat, zonder tussenvloeren. Wanneer we overal tussenvloeren veronderstellen, bekomen we een grotere ontwikkelde vloeroppervlakte van 4350m² met een V/T van 0.56.

Uit de evaluatie van de bestaande toestand komt het grote, industriële en compacte volume als een belangrijk kenmerk naar voor. In het GRS wordt ook expliciet aangegeven dat het bestaande volume aanvaardbaar is, maar dat een echte schaalvergroting niet toegestaan is. Enkel beperkte uitbreidingsmogelijkheden zijn mogelijk.

Als we de ruimtelijke draagkracht van het huidige volume bekijken dan kunnen we concluderen dat het bestaande gebouw de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overstijgt. Door het typische karakter en de ligging ten opzichte van de kern is een dergelijk volume aanvaardbaar.

Om de kenmerken van dit volume ook in de toekomst te kunnen verzekeren moet o.a. een maximale bebouwingsindex worden vastgelegd in combinatie met een minimale en maximale V/T. Op deze wijze wordt de compactheid of de footprint van het gebouw alsook het volume behouden. Anderzijds moeten de indexen ook voldoende flexibel zijn zodat een kwalitatieve omgeving kan worden gerealiseerd. Een industriële functie stelt immers andere eisen dan een culturele- of een woonfunctie.

In het kader van de bepalingen van het GRS wordt voorgesteld om in het RUP volgende indexen op te nemen:

- een maximale bebouwingsindex (B/T) van 0.22
- een minimale vloerindex (V/T) van 0.45
- een maximale vloerindex (V/T) van 0.55

Het is hierbij belangrijk om erop te wijzen dat dit uitersten zijn en dat de wijze waarop het gebouw en het volume zich inpassen in de omgeving geëvalueerd moeten worden op basis van een concreet dossier. De indexen moeten immers samen worden gelezen met de diverse randvoorwaarden die worden opgelegd. Deze randvoorwaarden zullen in belangrijke mate aangeven op welke wijze het volume zich moet gedragen en aan welke voorwaarden het moet voldoen om in de omgeving te worden geïntegreerd.

6.2.4 Programmatoreische invulling

Naast de ruimtelijke invulling doet het RUP ook uitspraak over de programmatoreische invulling van de site.

In GRS is uitgegaan van het behoud van de economische activiteit en wordt aangegeven dat “*de mogelijkheden voor een vernieuwde recreatieve invulling op middellange of lange termijn open moet worden gehouden*”. Bij de opmaak van het GRS was echter nog niet gekend dat dit bedrijf op termijn zou verhuizen. Er zijn dan ook geen andere invullingen voor de site onderzocht. De opportuniteit van de herontwikkeling is een recent gegeven.

Gelet op deze opportuniteit zijn in het kader van het deelonderzoek volgende mogelijke programma's uitgewerkt en onderzocht:

- Scenario 1 : hoofdfunctie wonen
- Scenario 2 : hoofdfunctie wonen / nevenfunctie horeca
- Scenario 3: combinatie wonen en gemeenschapsvoorzieningen gericht op recreatie en toerisme
- Scenario 4 : combinatie wonen, werken en horeca

Tabel: Onderzoek programmatorische invulling

Scenario 1 : hoofdfunctie wonen		
Appartementen	31	De hele site wordt ontwikkeld als een woonsite. Er worden circa 36 wooneenheden voorzien in een gedifferentieerd aanbod van (casco) lofts, eengezinswoningen en appartementen.
Woningen	5	
Parkings (privé)	66	Op de site worden 66 parkings voorzien in functie van de woonegelegenheden en bijkomend 50 publieke parkings.
Parkings (publiek)	50	
<i>Bebouwde grondoppervlakte</i>	<i>2200m²</i>	
<i>Vloeroppervlakte</i>	<i>4100m²</i>	

Scenario 2 : hoofdfunctie wonen / nevenfunctie horeca		
Appartementen	28	De site wordt hoofdzakelijk als woonsite ontwikkeld met circa 33 woningen, appartementen of (casco) lofts. Daarnaast wordt een gedeelte van het complex ingevuld met horeca (café – restaurant) in combinatie met zalen die voor feesten en vergaderingen kunnen worden verhuurd. Ook lokale verenigingen kunnen van deze zalen gebruik maken.
Woningen	5	
Horeca	1	Een alternatief scenario kan bestaan uit een mix van wonen en een meer uitgebreide horecafunctie. In de historische gebouwen komt een bed & breakfast die inspeelt op de toeristische troeven en o.a. aangepaste accommodatie voorziet voor fietstoeristen. Naast de 28 appartementen of (casco) lofts en 5 eengezinswoningen wordt een ruim restaurant voorzien. Er worden ook zalen voorzien die voor feesten en vergaderingen kunnen worden verhuurd.
Zalen	3	
Clubhuis	1	
Parkings (privé)	66	
Parkings (publiek)	50	
<i>Bebouwde grondoppervlakte</i>	<i>2200m²</i>	
<i>Vloeroppervlakte</i>	<i>4100m²</i>	

Scenario 3: combinatie wonen en gemeenschapsvoorzieningen gericht op recreatie en toerisme		
Appartementen	17	In dit scenario wordt gestreefd naar een multifunctionele invulling van de site waarbij wonen wordt gecombineerd met publieke functies. In het complex wordt ruimte voorzien voor een kinderdagverblijf en enkele multifunctionele ruimtes die kunnen worden verhuurd voor tal van activiteiten. Aan de achterzijde worden een nieuw clubhuis, een kantine en een berging mogelijk gemaakt voor de voetbalvereniging. Daarnaast worden 5 woningen en 17 appartementen of (casco) lofts voorzien met zicht op het open ruimtegebied.
Woningen	5	
Horeca	1	
Multifunctionele ruimtes	2	
Clubhuis en kantine	1	
Kinderdagverblijf	1	
Parkings (privé)	86	
Parkings (publiek)	50	
<i>Bebouwde grondoppervlakte</i>	<i>1700m²</i>	
<i>Vloeroppervlakte</i>	<i>4000m²</i>	

Scenario 4 : combinatie wonen, werken en horeca		
Appartementen	22	De site krijgt een multifunctionele invulling waarbij het economische aspect van tewerkstelling terug een plaats krijgt in de site. Er worden enkele multifunctionele ruimtes voorzien die kunnen gebruikt worden voor een klein kantoor of een lokale ambachtelijke nijverheid die combineerbaar is met een woonfunctie. Daarnaast worden 22 appartementen en 5 woningen voorzien. In het complex komt ook een polyvalente zaal gecombineerd met horeca.
Woningen	5	
Horeca	1	
Kantoren / ambachtelijke functies	6	
Parkings (privé)	86	
Parkings (publiek)	50	
<i>Bebouwde grondoppervlakte</i>	<i>1700m²</i>	
<i>Vloeroppervlakte</i>	<i>4000m²</i>	

De site sluit aan op de woonkern, is vlakbij het centrum gelegen en sluit aan op de recreatieve en toeristische functies. Ze is goed bereikbaar voor publieke functies en via het recreatiegebied rechtstreeks verbonden met de kern. Algemeen is het wenselijk om te streven naar een gediversifieerd programma waarbij de hoofdfuncties gericht zijn op een combinatie van o.a. sociaal-culturele, toeristische en recreatieve voorzieningen, horeca en wonen. Nevenfuncties zoals handel, gemeenschapsvoorzieningen en andere aanverwante activiteiten zijn mogelijk. Het voorzien van dergelijke functies past binnen de krijtlijnen van het GRS met name dat *“nieuwe activiteiten enkel mogelijk zijn indien ze qua milieuhinder minder storend zijn dan de bestaande, zowel naar aard als naar dynamiek”*.

Uit de mogelijke programmatorische invullingen die zijn onderzocht blijkt dat gemiddeld 20% tot 30% van de totale vloeroppervlakte, qua ruimtegebruik en functionaliteit, mogelijk in aanmerking komt voor invullingen in functie van toerisme, recreatie, horeca e.d.. Dit is gelet op de schaal van Oppuurs en de aanwezige voorzieningen ruim voldoende om op termijn in te kunnen spelen op de eventuele behoeften.

Wat betreft een eventuele woonfunctie worden in de woningprogrammatie van het GRS voor Oppuurs in principe geen bijkomende woningen voorzien. Gelet op de opportuniteit van de herontwikkeling van de site en de meerwaarde die kan worden gecreëerd lijkt een verdere invulling met wooneenheden gepast. In het GRS wordt immers gesteld dat de verdichting in de kernen *“een (gedeeltelijk) antwoord kan bieden aan bepaalde noden veroorzaakt door de vergrijzende bevolking en de gezinsverdunding”*. Uit de bevolkingsgegevens blijkt immers dat het aantal huishoudens in de gemeente Sint-Amands sneller evolueert dan in de omliggende gemeenten (+2.04% in de periode 2000 – 2003). Daarnaast blijkt uit de bevolkingspiramide dat er een sterke vergrijzing in de gemeente is. De woningenbehoefte studie geeft aan dat in Oppuurs 6,86% huurwoningen aanwezig zijn, een percentage dat relatief laag is t.o.v. de andere deelkernen. Qua woontypologie zijn 5,5% van de wooneenheden appartementen en is er een relatief laag aandeel sociale kavels.

Door een woonfunctie op te nemen kan de site optimaal worden ontwikkeld en worden ze geïntegreerd in het woonweefsel. De site kan zo de kernstructuur versterken. Een eenzijdige programmatorische invulling met wonen (scenario 1) is gezien de bepalingen van het GRS niet wenselijk. Er mag geen overaanbod worden gecreëerd dat onvoldoende complementair is ten opzichte van de kern. Daarom moet een voldoende differentiatie in woontypologieën worden voorzien die inspeelt op de reële noden en aansluit op de huidige woonstructuur van de kern. Volgende woontypes zijn mogelijk: eengezinswoningen, appartementen met 1, 2 of 3 slaapkamers, lofts, doorgroeiwoningen of -appartementen, seniorenwoningen of -appartementen, ...

Een invulling van de site met een divers programma zal leiden tot een kwalitatieve herwaardering van de site en creëert een grotere meerwaarde zowel voor de kern als voor de ruime omgeving en dit op sociaal-maatschappelijk, recreatief, toeristisch en economisch vlak. De verschillende functies zullen bijdragen tot de verdere groei en ontwikkeling van de kern van Oppuurs waardoor de molens opnieuw een centralere functie zullen innemen in de gemeenschap.

Bij de vertaling van deze programmatorische invulling in stedenbouwkundige voorschriften moet ook rekening worden gehouden met de realiseerbaarheid. Enerzijds biedt het vastleggen van een programma de grootste juridische zekerheid dat de realisatie van een multifunctioneel complex kan worden bedongen. Anderzijds, indien het programma niet kan gerealiseerd worden, omwille van economische redenen of de marktsituatie, dreigt het RUP de verdere ontwikkeling van de site en de kern te hypothekeren met verkrotting en/of leegstand tot gevolg.

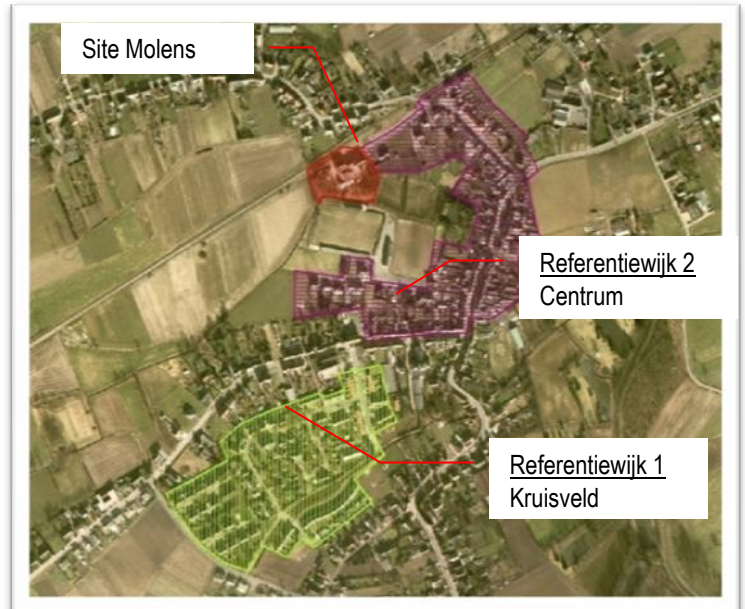
Vanuit het streven naar een realiseerbaar en uitvoerbaar ruimtelijk beleid moet men rekening houden met de mogelijkheid dat een bepaald gewenst programma op termijn niet steeds ingevuld raakt. Vraag is of het meest gewenste idee dat men heeft, gelet op de ligging (bv. in de nabijheid zijn toeristisch interessante plekken) en de schaal van de kern (bv met betrekking tot horeca of hotel), überhaupt zal kunnen worden gerealiseerd. Daarom moet er flexibel worden omgegaan met de invulling van gebouwen en volumes zodat geen langdurige leegstand wordt gecreëerd indien ze niet invulbaar blijken te zijn.

Om deze redenen wordt er voor geopteerd in het RUP een minimaal percentage van 20% aan functies vast te leggen andere dan het wonen. Zo kan er een combinatie worden gemaakt van diverse functies zoals lokale sociaal-culturele, toeristische en/of recreatieve voorzieningen, horeca en hotelvoorzieningen, handel, kantoren, diensten en vrije beroepen. Daarnaast wordt de oppervlakte die benut kan worden voor de woonfunctie beperkt tot maximaal 80%.

WOONDICHTHEID

Uit bovenstaande analyse blijkt dat binnen de krijtlijnen die het GRS bepaalt voor de herontwikkeling van de site en gelet op de opportuniteit van de herontwikkeling, een woonfunctie mogelijk is. Uit voorgaand onderzoek bleek ook dat de woonfunctie, binnen een beperkter volume dan het huidige, mogelijk is mits ze de draagkracht van de kern niet overstijgt. Om deze draagkracht in het RUP te definiëren zal een maximale woondichtheid worden opgenomen.

Om de gewenste woondichtheid te onderzoeken is eerst nagegaan wat de bestaande woondichtheid⁸ in de kern van Oppuurs is. Om deze woondichtheid te bepalen zijn 2 referentiegebieden afgebakend. Het eerste referentiegebied is de woonwijk Kruisveld ten zuidwesten van de kerk. Deze woonwijk is in de jaren '90 grotendeels ontwikkeld door 'Eigen Woning' en de 'Bouwmaatschappij Kleine Landeigendom Klein-Brabant', een kleiner gedeelte is ontwikkeld in samenwerking met 'Vlaanderen Bouwt'. Deze woonwijk bestaat hoofdzakelijk uit individuele kavels met geclusterde gesloten bebouwing. Alle kavels hebben een tuin en in de wijk komen verspreid speelruimtes voor. In deze woonwijk zijn 152 wooneenheden gerealiseerd op een oppervlakte van 7ha13. Dit resulteert in een woondichtheid van 21,31 woningen/ha.



Als 2e referentiegebied is de centrum van Oppuurs rondom het recreatieterrein geselecteerd. Deze wijk bestaat hoofdzakelijk uit oudere gesloten bebouwing, met kleinere wooneenheden dan in de woonwijk Kruisveld, en kleine tuinen. In beperkte mate komt er halfopen en open bebouwing voor. De open bebouwingen hebben elk een ruime tuinzone. In deze woonwijk komen quasi geen speelruimtes voor. De totale oppervlakte van het referentiegebied bedraagt 8ha05. In het gebied zijn er 116 wooneenheden en 5 potentiële bouw mogelijkheden. De woondichtheid in deze referentiewijk bedraagt 15 woningen per hectare.

Beide referentiewijken maken deel uit van de kern van Oppuurs en hebben hun eigen karakteristieken naar bebouwingstypologie, woondichtheid en publieke ruimten. Een opvallende vaststelling is dat de 2e referentiewijk een oudere wijk is die een sterk gesloten karakter heeft maar waarvan de dichtheid gelijk is aan de minimale vooropgestelde dichtheid voor het buitengebied. Dit terwijl de 1e referentiewijk een zeer recente wijk is die een meer open en luchtig karakter heeft maar wel een veel hogere dichtheid heeft.

De woondichtheid van de referentiewijken overstijgt de draagkracht van de wijk en de kern van Oppuurs niet.

Om na te gaan hoeveel woongelegenheden op deze site aanvaardbaar kunnen zijn, rekening houdend met de vooropgestelde B/T en V/T index, is het effect dat de ontwikkeling van de site zou hebben op de woondichtheid van de omliggende wijk onderzocht. De woondichtheid van de omliggende woonwijk (referentiewijk 2) bedraagt 15 wng/ha. In de veronderstelling dat er 10 wooneenheden worden gerealiseerd op de site, ongeacht de typologie, verlaagt de gemiddelde woondichtheid van de kern naar 14,70. Waardoor de dichtheid onder de minimale dichtheid komt te liggen die in het RSV voor het buitengebied wordt aangegeven. Als op de site 35

⁸ Voor het berekenen van de gemiddelde woondichtheid worden alle noodzakelijke oppervlakten die tot een woonwijk behoren meegerekend d.w.z. tuinen, straten, kleine speelplekken e.d..

wooneenheden worden gerealiseerd neemt de woondichtheid toe tot 17,58 woningen per hectare. Een dichtheid die aanvaardbaar is voor een kern in het buitengebied en die tussen de woondichtheid van de referentiegebieden ligt.

Voor het vastleggen van de gewenste woondichtheid moet echter naast de gemiddelde woondichtheid ook het totale programma dat op de site kan worden gerealiseerd bekeken worden. In het vorig onderzoek is het belang aangegeven van het streven naar een gedifferentieerd programma, maar ook van het inbouwen van een voldoende flexibiliteit in het RUP. Door het realiseren van gemiddeld 20 wooneenheden, wordt de gemiddelde woondichtheid op 15,97 woningen per hectare gebracht. Dit maximum biedt ook ruimte om op de site, op middellange of lange termijn, ook andere functies te realiseren zonder dat de draagkracht wordt overschreden of de gebouwen moeten worden uitgebreid. Afhankelijk van de typologie die wordt gerealiseerd blijft dus voldoende potentiële oppervlakte beschikbaar voor andere functies.

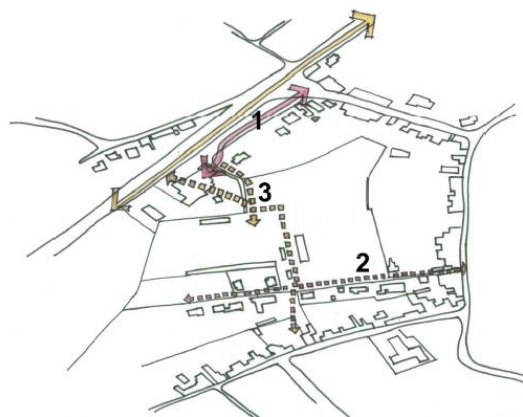
Uitgaande van een maximale vloeroppervlakte van 80% die kan worden benut voor de woonfunctie ligt de maximale vloeroppervlakte voor wonen tussen 2600m² en 3200m². Uitgaande van een 20-tal wooneenheden betekent dit een gemiddelde bruto oppervlakte (incl. gemeenschappelijke ruimten) per wooneenheid van 130m² tot 160m².

6.3 Mobiliteit

6.3.1 Ontsluiting

Momenteel wordt het recreatiegebied ontsloten via de Meirstraat, een smalle woonstraat. Daarnaast is er echter een groot gebrek aan parkeervoorzieningen waardoor deze woonbuurt een bijkomende mobiliteitsdruk krijgt die de buurt overstijgt.

Om een eenduidige en efficiënte ontsluiting van de site te voorzien zal de hoofdontsluiting (1) van het recreatiegebied aan de noordzijde worden gesitueerd, aansluitend op de bestaande weg en ter hoogte van de spoorwegovergang. Hier zal een ruime parking worden voorzien voor het recreatiegebied. De hoofdtoegang is bereikbaar via de Kattestraat, langsheen de spoorweg, en ontsluit ook de site van de molens en de aanpalende woningen.



De zuidelijke ontsluiting via de Meirstraat wordt gesupprimeerd als ontsluiting voor het recreatiegebied en wordt enkel gereserveerd voor bewoners (2).

Het recreatiegebied wordt gevrijwaard van autoverkeer en de doorwaadbaarheid wordt verhoogd door een netwerk van langzame verkeersverbindingen. Deze voetgangers- en fietsverbinding zal ook als functionele en/of toeristische verbinding fungeren tussen het centrum en de spoorlijn.

Om zo weinig mogelijk nieuwe infrastructuur te moeten voorzien, wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande wegen en wordt er aangesloten op bestaande verbindingen.

De site van de Molens is momenteel bereikbaar via de Kattestraat. Deze ontsluiting wordt behouden en geoptimaliseerd.

6.3.2 Parkeren

Een belangrijk thema is de ontsluiting en de verkeersdruk rond de site. Enerzijds is er de vraag vanuit de gemeente de verkeersdruk in de Meirstraat langs de voetbalvelden te verlichten en extra parkeergelegenheid te creëren langs de zijde van de voetbalvelden. Anderzijds moeten er voldoende parkeervoorzieningen voor de site van de molens worden gerealiseerd.

RECREATIEGEBIED

De bestaande parking langsheen de spoorweg kan worden uitgebreid. Hierbij moet rekening worden gehouden met de toeristische fietsroute. De toegang tot de Molens mag niet gehypothekeerd worden. Uitbreiding van de parkeercapaciteit in het binnengebied is niet aangewezen, aangezien dit de recreatieve potenties hypothekeert.

Om de parkeerbehoefte in te kunnen schatten wordt de netto oppervlakte van de recreatieterreinen gerelateerd aan een parkeerkencijfer. Gemiddeld zijn er min. 13 tot max. 27 parkeerplaatsen nodig per netto hectare recreatiegebied in een niet stedelijke omgeving⁹. In het RUP wordt een netto oppervlakte voorzien van circa 3,2 ha. Met de oppervlakte die nodig is voor groenaanleg en waterbuffering is geen rekening gehouden. Op basis van het kencijfer bekomen we een parkeerbehoefte tussen 41 en 86 parkeerplaatsen.

De beschikbare ruimte voor de realisatie van een parkeerplaats langsheen het spoor wordt geraamd op circa 1700m². Uitgaande van een gemiddelde oppervlakte van 5.2 parkeerplaatsen per 100m² ¹⁰ wil dit zeggen dat potentieel 88 parkeerplaatsen zouden kunnen worden gerealiseerd. Dit aanbod overstijgt de maximale behoefte die het recreatiegebied genereert. De parkeervoorzieningen in het centrum van Oppuurs, op wandelafstand van het recreatiegebied, kunnen op uitzonderlijke piekmomenten als overloopparking fungeren.

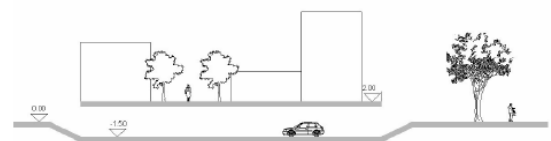
Voor het uitbreiden van de parking dient een gedeelte van het eigendom van NMBS worden aangekocht. Het betreft een lange smalle strook van 8 tot 10m tussen de perceelsgrens en de spoorweg. Deze zone is momenteel beperkt opgehoogd en was oorspronkelijk bedoeld voor de realisatie van een dubbelspoor.

PROJECTZONE MOLENS

Bij de ontwikkeling van deze site moeten voldoende autostaanplaatsen worden voorzien. Bij de ontwikkeling van de woonfunctie is het wenselijk dat er gemiddeld 1,5 tot 2 autostaanplaatsen per woongelegenheden worden voorzien. Uitgaande van maximaal 25 volwaardige woongelegenheden is er dus een behoefte aan 30 tot 50 autostaanplaatsen. Bij een bescheiden woongelegenheden ligt de parkeerbehoefte lager, met name 1,2 tot 1,3 staanplaatsen en bij woongelegenheden voor ouderen situeert zich dit rond op 0,3 tot 0,6 staanplaatsen. Aangezien in het RUP een mix van woontypologieën wordt nagestreefd en uitgaande van een duurzaam mobiliteitsbeleid is het aangewezen dat er maximaal 1,5 autostaanplaatsen per woongelegenheden worden voorzien.

Het realiseren van een dergelijk aanbod op deze site zal echter afbreuk doen aan de ruimtelijk kwaliteit en de beleving van de open ruimte. Daarom is gezocht naar een oplossing die voldoende parkeermogelijkheid biedt, maar de groene omgeving intact laat. Een mogelijke oplossing is de combinatie van groen parkeren en open ondergronds parkeren.

Langs de spoorweg kan een bovengrondse zone van groene parkeerplaatsen worden voorzien die vooral voor kort parkeren zal gebruikt kunnen worden: een snelle stopplaats waar ouders hun kinderen op een veilige manier kunnen ophalen en afzetten in de crèche, sportvereniging, clubhuis, jeugdlokalen,...



Daarnaast wordt het concept open ondergronds parkeren geïntroduceerd. Onder de nieuwe bebouwing op de site wordt een open parkeergarage aangelegd die zowel door de bewoners als door de bezoekers van de site en haar omgeving kan worden gebruikt. Hierdoor wordt de parkeerdruk op de omgeving verlicht en kan de omgeving een meer waardevolle bestemming krijgen dan enkel parkeren.

⁹ Bron: ASVV 2004.

¹⁰ Bron: Ernst & Neufert

6.4 Duurzaamheidstoets

In de duurzaamheidstoets wordt onderzocht op welke wijze duurzaamheid kan worden geïntegreerd bij de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplan. Kiezen voor duurzaamheid gebeurt immers uit een bezorgdheid voor de levenskwaliteit van volgende generaties maar ook om tegemoet te komen aan de heersende en toekomstige beleidsmaatregelen op het vlak van milieu en duurzaamheid. Het is bovendien essentieel om het economisch functioneren van het plangebied op lange termijn te garanderen.

IGEMO heeft een inhoudelijk en methodologisch onderzoek gevoerd naar maatregelen die kunnen worden genomen in functie van een duurzame ontwikkeling. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds het terreinniveau en anderzijds het perceelsniveau. Het terreinniveau wordt beschouwd als de gemeenschappelijke infrastructuur binnen het plangebied en het perceelsniveau als het individuele perceel. Hierbij komen telkens 6 thematische clusters aanbod, onder meer water, natuur, energie, hinder, mobiliteit en vaste stoffen.

Op basis van dit onderzoek is voor dit RUP nagegaan welke maatregelen kunnen worden opgenomen om een kader te creëren voor duurzame ontwikkeling.

6.4.1 Cluster ruimte

OPTIMAAL EN DUURZAAM RUIMTEGEBRUIK

Binnen de cluster ruimte wordt gestreefd naar een optimaal en duurzaam ruimtegebruik. In het RUP is er voor geopteerd om het recreatiepark zo efficiënt mogelijk uit te breiden en te integreren in de bestaande structuur. Op deze wijze wordt de beschikbare ruimte optimaal benut en dient er geen verdere uitbreiding in het agrarisch gebied te worden gerealiseerd.

In het recreatiepark wordt slechts beperkte bebouwing toegelaten terwijl bij de ontwikkeling van de projectzone wordt gestreefd naar een compacte bebouwing en een zuinig ruimtegebruik.

HERONTWIKKELING ACHTERHAALDE BEDRIJFSITE

De site van de molens heeft een economische bestemming maar komt hier, zowel ruimtelijk als economisch, niet meer voor in aanmerking. Een hypothetische herontwikkeling van deze economische functie zou een belangrijke ruimtelijke en functionele druk leggen op deze landelijke kern. Vanuit een duurzaam ruimtegebruik is de herbestemming van deze site naar een bestemming die beter aansluit op de kern dan ook positief. De ontwikkeling van nieuwe functies zoals wonen, horeca en gemeenschapsvoorzieningen kan een belangrijke meerwaarde opleveren voor de kern en de gemeente.

OPENHOUDEN VAN DE RUIMTE

Door verstedelijkingsdruk wordt de open ruimte in Vlaanderen steeds schaarser. De nog overblijvende open ruimte dient bijgevolg zoveel mogelijk te worden bewaard. Zichten naar het omliggende open landschap moeten behouden blijven. Nieuwe constructies moeten nabij de bebouwde omgeving worden opgericht. Met het oog op het bewaren van de open ruimte worden in het RUP verschillende voorschriften opgenomen.

INTENSIVEREN VAN HET RUIMTEGEBRUIK

Om een intensivering van het ruimtegebruik te realiseren zijn in het RUP voor de projectzone enkele bepalingen opgenomen om de bebouwde oppervlakte te kunnen beperken. Het RUP stimuleert het meervoudig ruimtegebruik met aandacht voor de inpassing in de omgeving en de aanpalende bestemmingen.

6.4.2 Cluster natuur

KLEINSCHALIGE LANDSCHAPSELEMENTEN

In het kader van de cluster natuur is het behoud en de creatie van KLE een pluspunt. Nuttige maatregelen kunnen onder meer betrekking hebben op het behoud van bestaande bomen, de aanleg van houtkanten,

gevelbegroening en muurvegetaties, ... Daarnaast geven grachten en natuurlijke buffers de mogelijkheid tot aanplanting van hagen en aanleg van (amfibie)poelen.

In het plangebied komen momenteel geen waardevolle kleinschalige landschapselementen voor.

In samenspraak met lokale natuurverenigingen kunnen ook soortgerichte maatregelen worden genomen die gebaseerd zijn op de soorten insecten, vogels e.d. die in het gebied voorkomen. Mogelijke maatregelen zijn bv. het realiseren van een insectenmuur, het plaatsen van nestkasten en het voorzien van bepaalde plantensoorten (bv. Vlinderstruik).

LANDSCHAPPELIJKE INKLEDING

De landschappelijke inkleding is een belangrijk gegeven voor het recreatiegebied. Het gebied is immers een overgang tussen een open agrarische ruimte en een gesloten bebouwde ruimte. Door het voorzien van enkele landschappelijk ingerichte groenzones op het grafisch plan wordt niet alleen de structuur van het recreatiegebied leesbaar gemaakt, maar wordt ook een landschappelijke overgang gecreëerd tussen de open ruimte en de gesloten ruimte.

STREEKEIGEN BOMEN EN PLANTEN

De groene buffers en kleine landschapselementen dienen te worden aangeplant met streekeigen bomen en planten. Het gebruik van dergelijk plantsoen wordt opgelegd in het RUP. Bij de aanleg kan nog expliciete aandacht gaan naar bv vlinderplanten, honingplanten, besdragende planten e.d. die vogels en kleine fauna aantrekken.

INTEGRAAL WATERBEHEER

In het RUP zijn binnen de projectzone en het recreatiepark ingrepen zoals de aanleg van infiltratie- of bufferbekkens of de realisatie van grachten in het kader van het integraal waterbeheer mogelijk. Belangrijk is dat deze infrastructuur ook op een kwaliteitsvolle wijze worden geïntegreerd in de bestemmingszone. Aan de zijde van het agrarisch gebied wordt een groenzone voorzien waarin de aanleg van een ruimere infiltratiezone langsheen de gracht wordt nagestreefd.

BEHOUD, (HER)AANLEG EN ECOLOGISCHE INRICHTING VAN GRACHTEN

Open grachten kunnen zodanig worden ingericht dat ze ook een ecologische meerwaarde vormen voor vissen, amfibieën, invertebraten,... In het RUP wordt een oeverzone rondom de grachten voorzien om de gracht verder te kunnen laten ontwikkelen. Wat betreft de inrichting worden de principes van natuurtechnische milieubouw in het RUP ingeschreven.

6.4.3 Cluster mobiliteit

ONTSLUITING

Om een oplossing te bieden aan de huidige mobiliteitsdruk wordt een nieuwe hoofdontsluiting voor het recreatiegebied aan de noordzijde voorzien die aansluit op een nieuwe ruime parking. De zuidelijke ontsluiting via de Meirstraat wordt gesupprimeerd als ontsluiting voor het recreatiegebied en wordt enkel gereserveerd voor bewoners.

FIJNMAZIG NETWERK VOOR VOETGANGERS EN FIETSERS

Doorheen het plangebied lopen enkele langzaam verkeersroutes die deel uitmaken van een recreatief wandel- en fietsrouten netwerk. Op bepaalde plaatsen langsheen deze recreatieve routes kunnen voorzieningen voor recreanten (bankjes, picknicktafel, vuilnisbak, educatieve spelen en/of informatieborden...) worden uitgebouwd.

De voetgangers- en fietserverbinding wordt opgenomen in het RUP als een onderdeel van een fijnmazig trage wegennetwerk.

PARKEREN

De bestaande parking langsheen de spoorweg wordt uitgebreid en zal de volledige parkeerbehoefte van het recreatiepark kunnen opvangen. Uitbreiding van de parkeercapaciteit in het binnengebied is niet aangewezen, aangezien dit de recreatieve potenties hypothekeert. Bij de inrichting van de zone langsheen de spoorweg moet rekening worden gehouden met de toeristische fietsroute. De parkeervoorzieningen in het centrum van Oppuurs, op wandelafstand van het recreatiegebied, kunnen op uitzonderlijke piekmomenten als overloopparking fungeren.

In de projectzone mogen per woongelegenheden maximaal 1,5 parkeerplaatsen worden voorzien op de site zelf.

6.4.4 Cluster water

OPVANG, HERGEBRUIK, INFILTRATIE EN BUFFERING VAN HEMELWATER

Het opvangen en hergebruiken van hemelwater voor privaat gebruik is verplicht door het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Het is aangewezen om voor het hergebruik minimaal 1 buitenkraan en 2 binnenkranen te voorzien, ook voor het spoelen van het sanitair moet gebruik worden gemaakt van hemelwater.

De aanleg van (open) infiltratie- en bufferbekkens wordt in het RUP gestimuleerd. Deze worden bij voorkeur in open lucht gerealiseerd. Het water van de bekkens kan hergebruikt worden als brandbluswaterreserve.

In functie van infiltratie wordt de bestaande grachtenstructuur versterkt. De oeverzones kunnen binnen een bredere zone verder ontwikkelen.

VERHARDINGEN IN WATERDOORLATENDE MATERIALEN

Voor het optimaliseren van de infiltratie is het aangewezen om verharde oppervlakte zo veel als mogelijk te vermijden. Daarnaast dient te worden gestreefd naar het gebruik van waterdoorlatende materialen.

In het RUP zijn bepalingen opgenomen om de verharde oppervlakte binnen het recreatiepark te beperken. De verhardingen die worden gerealiseerd in de verschillende bestemmingen moeten in waterdoorlatende verharding worden aangelegd voor zover dit haalbaar is. Indien de waterdoorlatende verhardingen onvoldoende capaciteit hebben om het vereiste debiet te kunnen infiltreren kan het overschot worden opgevangen in grachten die afwateren naar oppervlaktewater.

GROENDAKEN

Groendaken zijn zeer duurzaam en hebben een gunstige invloed op het milieu. De impact op de constructie, de fundering en de kostprijs dient te worden afgewogen ten opzichte van de effecten van het plaatsen van bv. zonnecellen of een zonneboiler. De langere levensduur van groendaken zorgt er op termijn echter voor dat het prijsverschil geminimaliseerd wordt. Het voorzien van extensieve groendaken kan aangewezen zijn bij bebouwing in de projectzone of in het recreatiepark. Dit zal mee het groene en landschappelijke karakter van het recreatiepark vorm geven. De aanleg van groendaken moet worden gestimuleerd, maar wordt niet verplichtend opgenomen.

6.4.5 Cluster energie

THERMISCHE ISOLATIE EN ENERGIEPRESTATIE

De basis van duurzaam bouwen is goed isoleren. Vanaf 1 januari 2006 moeten nieuwbouw- en verbouwde woningen waarvoor een bouwaanvraag ingediend wordt, voldoen aan de Energieprestatieregelgeving (EPB). Ze moeten een bepaald niveau van thermische isolatie en energieprestatie (verwarmingsinstallatie, ventilatie, zonne-

energie...) halen. Bij nieuwbouwwoningen moet je zorgen voor een minimale en gecontroleerde ventilatie. Bij de ontwikkeling van de projectzone is het aangewezen om te streven naar het economisch optimum voor wat betreft energieprestatie.

COMPACT BOUWEN

Het belangrijkste warmteverlies in een woning treedt nog steeds op via de buitenwanden. Compact bouwen wil zeggen dat er voor dezelfde nuttige leefruimte zo weinig mogelijk buitenwanden zijn, door het vermijden van uitsprongen, verspringingen, langgerekte vormen, uitkragingen...

M.b.t. de bebouwing in de projectzone wordt gestreefd naar de realisatie van een compact gebouw, zoals de huidige bebouwing. Daarom wordt in het RUP een maximale bebouwingsindex opgenomen.

ENERGIEGEBRUIK

Het rationeel omspringen met elektriciteit is een belangrijk aspect binnen een duurzaam energiebeleid. In het RUP is bepaald dat verlichting in het recreatiepark moet beperkt worden tot de noodzakelijke verlichting in functie van het gebruik en de veiligheid. Lichthinder ten aanzien van aanpalende percelen en overbodig gebruik van lichtbronnen moet worden vermeden.

Het gebruik van spaarzame en duurzame armaturen en lampen (o.a. hoge druk natriumdamp, metaalhalogenide lamp, LED) kan bij de inrichting van gebouwen worden gestimuleerd. De vergunningverlenende overheid kan hier sensibiliserend optreden.

HERNIEUWBARE ENERGIE

In het RUP wordt de oprichting van installaties voor het opwekken van hernieuwbare energie of energierecuperatie expliciet toegelaten binnen het recreatiepark en de projectzone. Onder installaties voor het opwekken van hernieuwbare energie wordt o.a. begrepen kleinschalige windmolens, zonnecellen, zonneboiler, warmtepomp, waterkrachtcentrale. Bij de oprichting van dergelijke installaties moet aandacht worden besteed aan de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving en in het landschapsbeeld.

6.4.6 Cluster hinder

MILDERENDE MAATREGELEN

Om eventuele hinder vanuit het recreatiegebied ten opzichte van de omliggende woningen te beperken wordt rondom het recreatiegebied de realisatie van een groenstrook opgelegd.

LICHTHINDER

In het kader van lichthinder is het aangewezen volgende stelregel te hanteren: verlicht enkel wat nodig is, waar het licht moet komen en wanneer de verlichting functioneel is. Dit principe wordt tevens opgenomen in het RUP.

6.4.7 Cluster vaste stoffen

De cluster vaste stoffen kent vele gezichten : het gebruik van duurzame en hernieuwbare grondstoffen (bv. FSC gelabeld hout), de reductie van het gebruik van bestrijdingsmiddelen, enz. Het is echter niet mogelijk om via het instrument van een RUP hierover verplichtingen op te nemen. De overheid kan hier sensibiliserend optreden.

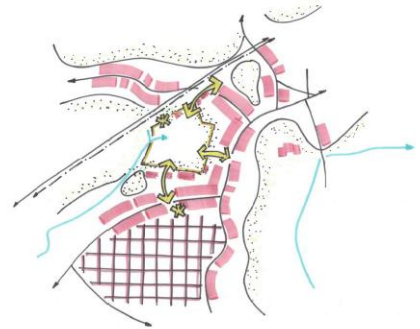
7.1 Visie

ACTIEVE (RECREATIEVE) OPENLUCHT POOL

Het gebied wordt, conform de visie van het GRS, ontwikkeld tot een actieve recreatieve pool. Het weinig gestructureerde recreatiegebied wordt omgevormd tot een multifunctioneel en gestructureerd geheel dat zich op een natuurlijke wijze integreert in de bestaande structuur en perfect aansluit op de kern.

Het recreatiegebied van Oppuurs is gelegen in de oksel van een aantal woonlinten, die uitgezonderd de grote zuidelijk gelegen verkavelingen, de kern van Oppuurs typeren. Deze woonlinten zijn met de rug naar het open binnengebied gekeerd en scheiden het recreatiepark van een oostelijk gelegen, natuurlijk open ruimtegebied.

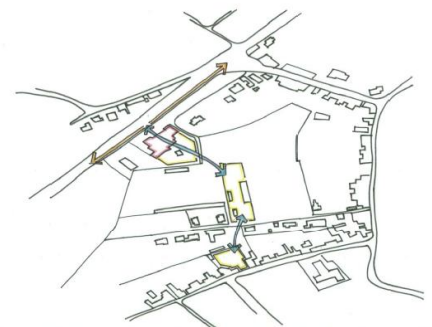
Het binnengebied vormt een geleidelijke overgang tussen het open agrarische landschap en het gesloten bebouwde weefsel. Het is een kleinschalig open ruimtegebied dat deel uitmaakt van de kernstructuur.



PARELSNOER VAN ATTRACTOREN

Er bestaat nu weinig binding tussen de kern van Oppuurs en de recreatiezone, die "achterin" is gelegen.

Om hierin verandering te brengen worden er attractoren in het binnengebied geplaatst. Deze zullen een publieke functie vervullen die een aantrekkingskracht op de omwonenden moeten uitoefenen. Het bestaande parochieheem en de Molens vormen mogelijke parels op dit snoer alsook het plein centraal in het binnengebied en eventueel nog andere (nieuwe) gebouwen of ruimtes erin. Deze attractoren worden met elkaar verbonden via een netwerk van trage wegen zodat ze een "parelsnoer" vormen doorheen de kern.



Dit parelsnoer kan bovendien niet enkel de binding vormen tussen de kern van Oppuurs en de recreatiezone, maar ook een link vormen tussen de recreatieve fietsroute en de kern.

7.2 Gewenste ruimtelijke structuur

Binnen de algemene visie worden enkele ruimtelijke krachtlijnen uitgetekend die het ruimtelijk kader zullen vormen voor de verdere inrichting en ontwikkeling van het gebied. Deze krachtlijnen zijn een reeks concepten die de visie uitsplitsen in diverse aspecten en die in een volgend stadium tot op perceelsniveau worden geconcretiseerd.

WANDVORMING EN OPENRUIMTEVERBINDING

De woningen rondom het projectgebied zijn met de rugzijde (tuinzijde) naar de open ruimte gekeerd waardoor ze er niet mee in contact staan. Enkel langs de Meirstraat zijn een aantal voorgevels naar het binnengebied gericht.

Om het contact tussen de randen van het binnengebied en het binnengebied zelf te vergroten, wordt ervoor gekozen om nieuwe ontwikkelingen, zoals deze op de site 'Molens Verbruggen', tevens te oriënteren op het binnengebied. Naast de "harde" wandvorming ter hoogte van de bebouwing wordt langs de achterzijde van de tuinzones een "zachte" wand vooropgesteld die de overgang maakt tussen het binnengebied en de tuinzone en die samen met de "harde" wand een "kader" vormt rond het binnengebied.

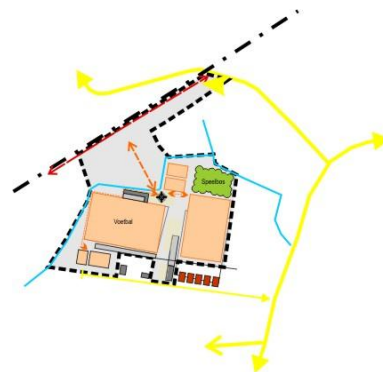
De recreatiezone vormt de overgang tussen het open agrarisch landschap aan de westzijde en het gesloten bebouwde landschap aan de oostzijde. De openheid naar het agrarisch gebied blijft behouden en wordt geaccentueerd.

GESTRUCTUREERD EN LEESBAAR RECREATIETERREIN

Om van het recreatieterrein een gestructureerd en leesbaar geheel te maken wordt er een nieuwe hoofdtoegang voorzien vanaf de Kattestraat. Deze nieuwe hoofdtoegang sluit aan op een centraal gelegen publieke ruimte die fungeert als een ruimtelijke en functionele schakel tussen de verschillende kamers van de recreatieve pool.

Rondom de centrale ruimte zijn de actieve recreatieterreinen gelokaliseerd. De recreatiezone wordt uitgebreid aan de zuidwest zijde tot aan de Meirstraat. De mogelijkheid wordt voorzien dat de scheve configuratie van het A-terrein kan worden gecorrigeerd. Voor de realisatie van de woonzone aan de Meirstraat dient het B-terrein te worden opgeschoven.

In het RUP wordt momenteel niet geopteerd om de recreatiezone aan de westzijde verder uit te breiden in agrarisch gebied, zoals is aangegeven in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.



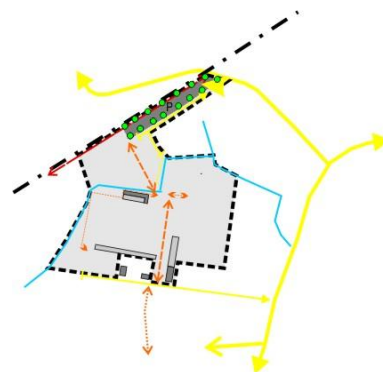
EENDUIDIGE EN EFFICIËNTE ONTSLUITING

Aan de noordzijde van het recreatiegebied wordt een nieuwe hoofdtoegang voorzien voor voetgangers en fietsers. Deze sluit ook aan op het provinciaal recreatief fietsrouten netwerk en de parking van het recreatiegebied. De hoofdtoegang wordt losgekoppeld van de ontsluiting van de 2 woningen ten oosten van de Molens.

Naast de spoorweg wordt een centrale ruime parking voorzien in functie van het recreatiegebied. De parking krijgt een rechtstreekse toegang ten oosten vanaf de Kattestraat. Naast de parking wordt een lokale weg voorzien die de Molens en de aanpalende woningen ontsluit.

Door het recreatiegebied worden enkele langzaam verkeersassen voorzien die aansluiting geven op het centrum, de Kattestraat, de Meirstraat en de toeristische spoorweg.

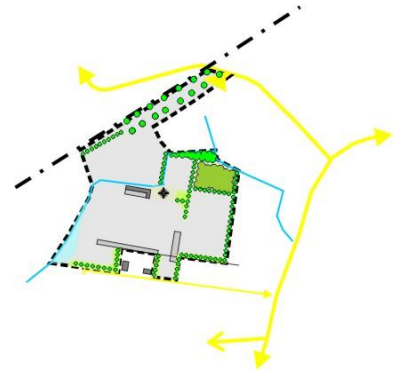
De Meirstraat wordt ingericht als een lokale straat. De toegang tot het recreatiegebied aan de kant van de Meirstraat wordt enkel nog gebruikt voor voetgangers en fietsers.



RUIMTE VOOR GROEN EN WATER

Het recreatieterrein wordt ingebed in een groenstructuur. Aan de buitenzijden van het recreatiegebied wordt, waar mogelijk, een landschappelijke buffer voorzien ten opzichte van de direct aangrenzende woningen. Aan de westzijde wordt deze open gehouden om de overgang naar het open ruimte gebied te maken.

Langsheen de waterloop liggen een aantal natte, overstromingsgevoelige zones. Om de wateroverlast zoveel mogelijk te beperken wordt aan de westzijde van het gebied bijkomende ruimte voor water voorzien. Door middel van bv. een winterbedding, plas- en drasbermen of meandering kan er meer ruimte aan het water worden gegeven. Deze zone kan eventueel als opvangbekken of infiltratiezone functioneren. De waterberging langsheen de waterloop is een goede optie omdat deze door een beperkte verbreding van de beek verwezenlijkt kan worden en bovendien de ecologische waarde van de beek verhoogt.



MOLENS ALS LANDSCHAPPELIJKE BAKEN

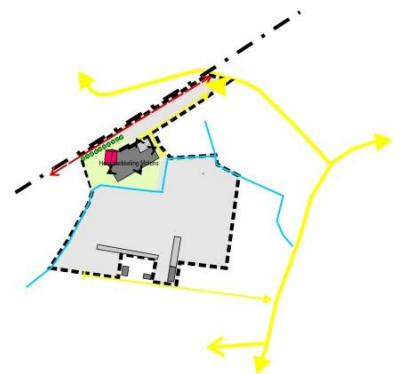
De Molens hebben tot voor enkele jaren een belangrijke economische functie gehad. Ze vormden het middelpunt van de agrarische gemeenschap, de plaats waar de landbouwers elkaar ontmoetten. Daarnaast is het gebouw, o.a. door de grote silo's, een belangrijk herkenningspunt, een baken in het landschap.

Er moet gestreefd worden naar een evenwichtig programma dat de draagkracht van het gebied niet overstijgt. De site krijgt in hoofdzaak een woonfunctie en daarnaast worden mogelijkheden voorzien voor publieke of publiek toegankelijke functies die aansluiten op de lokale behoeften en/of zich richten op de toeristisch-recreatieve troeven.

Het bestaande gebouw heeft enkele specifieke kenmerken die landschappelijk en architecturaal belangrijk zijn. Deze elementen moeten worden geïntegreerd in het project. O.a. het gevelfront van het oude molengebouw en het woonhuis en de verspringing van de bouwlijn aan de zijde van de spoorweg moeten worden behouden.

De architectuur van het nieuwe complex moet refereren naar de oorspronkelijke functie van de site. Zo moet aan de zijde van de open ruimte een architecturaal hoogteaccent worden aangebracht dat herinnert aan de vroegere silo's, zodat de landschappelijke bakenfunctie van de site bewaard blijft. Het nieuwe complex moet een volwaardige gevelpartij hebben aan elke buitenzijde en aansluiting vinden op de functies en gebouwen in de omgeving.

De centrale toegang tot het recreatiegebied loopt door de site en wordt geïntegreerd in het wooncomplex.



7.3 Inrichtingsschets

RECREATIEGEBIED

Het recreatiegebied wordt volledig geherstructureerd. Er wordt een nieuwe hoofdtoegang voorzien vanaf de Kattestraat en in het recreatiegebied wordt een duidelijke hoofdstructuur aangebracht. Deze hoofdstructuur bestaat uit een centrale publieke ruimte die als het ware het hart zal vormen van het recreatiegebied en enkele functionele verbindingen die het gebied opdelen in ruimtelijke kamers met elk een eigen karakter. Volgende kamers zouden kunnen worden onderscheiden: voetbalveld A, voetbalveld B, plein met De Mispel/Jeugdhuis, uitbreiding recreatie en de projectzone van de Molens. Aansluitend op de centrale publieke ruimte kan een waterpartij voorzien worden die kan bijdragen tot de landschappelijke kwaliteiten van deze ruimte en eventueel zelfs als spelelement kan dienen.

Aansluitend op de spoorweg wordt een nieuwe parking voorzien voor het recreatiegebied. De ontsluiting hiervan wordt losgekoppeld van de ontsluiting van de private woningen en de projectzone.

De Meirstraat wordt terug een lokale woonstraat door het herlokalisieren van de bestaande parking. De woonzone, waar nu de parking is gelegen, kan worden ontwikkeld en zal de Meirstraat verder versterken. In de straat wordt enkel een toegang voorzien voor voetgangers en fietsers en voor noodvoertuigen.

Om het mogelijk te maken de configuratie van het A-terrein zo optimaal mogelijk te corrigeren, wordt de zuidzijde van het voetbalveld als vaststaand beschouwd en wordt de overige oppervlakte van het veld hieraan aangepast. Dit impliceert dat de noordwestelijke hoek van het veld in westelijke richting verschuift. Hierdoor zal ook de beek beperkt moeten worden verplaatst.

Om in te spelen op de nood aan recreatieve ruimte wordt de ruime zone ten noorden van het bestaande B-terrein gezien als uitbreidingszone. Het B-terrein zelf zal noordwaarts worden verschoven om een ontwikkeling van de woonzone aan de Meirstraat toe te laten. In deze vrij grote ruimte omgeven door bomen kunnen nieuwe sport- of recreatievoorzieningen worden voorzien. Een aandachtspunt in deze zone is wel de waterhuishouding, deze terreinen zijn nu erg nat. Daarnaast wordt de recreatiezone ook uitgebreid met een perceel aan de Meirstraat. Dit perceel wordt omgeven door groen en moet functioneel aansluiten op het recreatiegebied.

Binnen het recreatiegebied zijn beperkt verhardingen en bebouwingen toegestaan. Nieuwe bebouwing wordt beperkt en moet zo veel mogelijk aansluitend aan de bestaande bebouwing worden gerealiseerd. Nieuwe constructies in functie van recreatie zijn mogelijk en kunnen best worden gegroepeerd. Indien de bestaande bebouwing aan de zuidzijde van veld A wordt verwijderd wordt deze zone best als een groenzone ingericht.

Bij uitbreiding van de recreatieve bebouwing aan de zijde van de Meirstraat moet het gebouw op een kwalitatieve en architecturaal verantwoorde wijze worden afgewerkt t.o.v. de Meirstraat. Dit gebouw zal mee vorm geven aan de toegang tot het recreatiegebied, er mag geen achterkantsituatie worden gecreëerd.

De recreatieve fietsroute langsheen het spoor wordt aangesloten op de toegang naar het recreatiegebied (en verder naar het centrum toe) en wordt in de nieuwe ontsluitingsinfrastructuur geïntegreerd.

PROJECTZONE MOLENS

Op de site van de Molens komt een totaalproject waarbij een gediversifieerd programma wordt gerealiseerd. Het oude molengebouw blijft behouden en wordt geïntegreerd in het project. In dit gebouw komt een combinatie van enkele (semi-)publieke voorzieningen bv. een kinderopvang, een horecagelegenheid met streekeigen producten, vergaderruimten voor lokale verenigingen en een feestzaal. Daarnaast worden er gemiddeld 20 wooneenheden gerealiseerd gericht op verschillende doelgroepen. Dit zou een combinatie kunnen zijn van grondgebonden ééngesinswoningen, bescheiden woningen, seniorenflats en appartementen met 1, 2 of 3 slaapkamers.

Het volume van het gebouw sluit aan op de omgeving, maar wordt vooral gekenmerkt door compactheid en geslotenheid die refereert naar de vroegere graanmolens. Deze referentie wordt nog versterkt door de architecturale kenmerken van de molen in het hedendaagse gebouw te verwerken. Een hoogteaccent aan de

zijde van het agrarisch gebied neemt de landschappelijke (en maatschappelijke) bakenfunctie van de (silo's van de) graanmolens over.

Op de site worden halfondergronds parkings voorzien voor bewoners. Daarnaast kunnen de parkings ook gebruikt worden voor de (semi)publieke functies die worden voorzien en eventueel ook voor buurtbewoners. De site wordt ontsloten via de Kattestraat.

Aan de westzijde van de Molens kan een wadi of infiltratiebekken worden voorzien voor de afvoer van het regenwater. Dit waterelement sluit aan op de centrale beek.



8 VERTALING NAAR RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

8.1 Afbakening perimeter RUP

Op basis van het onderzoek van het studiegebied moet het plangebied worden afgebakend dat in het grafisch plan zal worden opgenomen in dit RUP.

RECREATIEPARK

Voor het realiseren van een recreatiepark wordt de volledige zone die vandaag in gebruik wordt genomen voor recreatie opgenomen in het RUP.

Het recreatiepark wordt aan de Meirstraat uitgebreid met 1 kadastraal perceel. Het perceel is gelegen in agrarisch gebied en maakt deel uit van het herbevestigd agrarisch gebied (zie verder). De uitbreiding van het recreatiegebied o.a. met dit perceel was voorzien in het GRS. Op de kaarten in het GRS is een korte termijn uitbreiding voorzien tot aan de Meirstraat op het betreffende perceel.

Aan de westzijde wordt de grens beperkt verplaatst i.f.v. de rechtekking van het voetbalveld en de verschuiving van de beek.

Volgens het gewestplan is een gedeelte van de bestemming recreatiegebied gelegen op private tuinen aan de oostzijde van het effectieve recreatiegebied. Dit gedeelte van het recreatiegebied is niet ontwikkeld en komt volgens het GRS ook niet in aanmerking voor ontwikkeling. In de ontwikkelingsprincipes die in het GRS zijn opgenomen, wordt gesteld dat deze tuinen zouden kunnen worden opgenomen in een parkstructuur als onderdeel van het recreatiegebied.

Overeenkomstig het GRS en de bestaande feitelijke toestand is een aangepaste open ruimtebestemming voor deze percelen gewenst. Het gemeentebestuur is van mening dat de opname van deze private tuinen in een soort parkstructuur als onderdeel van het recreatiepark niet wenselijk is. Het ontwikkelen van een visie omtrent deze percelen dient te gebeuren vanuit het woonlint waar de private tuinen deel van uitmaken. Daarom is het aangewezen om de eventuele herbesteding van deze percelen te onderzoeken in een apart RUP waarin een integrale visie wordt ontwikkeld omtrent de woonzone rondom de Kattestraat.

PROJECTZONE

De bestaande KMO-zone waarin de graanmolens zijn gelegen wordt opgenomen in het RUP en herbestedd naar projectzone.

Volgens het gewestplan is een gedeelte van de bestemming KMO-zone gelegen op private percelen aan de Kattestraat. De betreffende kadastrale percelen maken deel uit van een goedgekeurde verkavelingvergunning (ref 1984/0004/01, afgeleverd op 26-09-1984). Hierdoor zijn deze percelen de facto reeds bestemd als woongebied. Bijgevolg is het niet nodig deze kadastrale percelen op te nemen binnen de perimeter van het RUP.

Een deel van het perceel van de projectzone is gelegen in agrarisch gebied en maakt deel uit van het herbevestigd agrarisch gebied (zie verder). Dit gedeelte wordt opgenomen in het RUP als een groene bouwrijpe strook van de projectzone.

HERBESTEMMING VAN HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED

Het plangebied van het RUP omvat 2 percelen die bestemd zijn als agrarisch gebied en die zijn gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied.

In de Omzendbrief RO/2005/01 betreffende de beleidsmatige herbevestiging van de agrarische gebieden wordt gesteld dat de gemeenten op basis van goedgekeurde structuurplannen zeer beperkte planningsinitiatieven kunnen nemen binnen HAG voor zover deze kaderen in goedgekeurde structuurplannen. Bij elk van deze

planningsinitiatieven moeten de inhoudelijke uitgangspunten en de kwantitatieve opties ten aanzien van de hoofdfunctie landbouw in acht genomen worden.

De gemeentelijke beleidsmarginen voor het nemen van planningsinitiatieven wordt beperkt tot volgende aspecten: *“agrarische bedrijvzones van lokaal belang, differentiatie van het agrarische gebied in functie van de bebouwingmogelijkheden, lokale natuur- en landschapselementen, wonen, werken, openbaar nut, toerisme en recreatie op lokaal niveau, lokale wegen of in uitvoering van goedgekeurde planologische attesten.”*

De beoogde herbestemming in kader van het voorliggende RUP betreft een herbestemming naar enerzijds recreatie en anderzijds wonen.

Beide percelen zijn gelegen aan de rand van een ruimtelijk functioneel samenhangend agrarisch gebied dat zich uitstrekt tussen Sint-Amands, Oppuurs, Bornem en Puurs. Het samenhangend agrarisch gebied wordt landschappelijk begrensd door enerzijds de beekstructuur aan de westzijde van de kern van Oppuurs en anderzijds door de bebouwing aan de westzijde. Beide percelen sluiten ruimtelijk eerder aan bij de nederzittingsstructuur van Oppuurs dan bij het agrarisch gebied

Op het perceel aan de Meirstraat is grasvegetatie aanwezig, het heeft momenteel geen agrarische doeleinden. Ten noorden grenst het perceel aan recreatiegebied, ten oosten en ten zuiden aan woongebied of verkaveld agrarisch gebied. Aan de westzijde grenst het perceel aan het agrarisch gebied.



In het GRS is de opmaak van een RUP voor het actief recreatief park in Oppuurs opgenomen in de bindende bepalingen. In het richtinggevend gedeelte van het GRS is een lange termijn visie ontwikkeld voor het gebied en worden enkele inrichtingsprincipes naar voor geschoven. Op de kaarten in het GRS is korte termijn uitbreiding voorzien van het recreatiepark tot aan de Meirstraat op het betreffende perceel. Daarnaast wordt ook de optie open gelaten om op lange termijn een grotere uitbreiding van het recreatiepark te realiseren aan de westzijde van het gebied.

In het RUP wordt dit perceel herbestemd naar recreatiepark.

Het perceel aan de Kattestraat grenst ten noorden aan woongebied met landelijk karakter, ten oosten aan KMO-gebied, ten zuiden aan recreatiegebied en ten westen aan het agrarisch gebied.

Op het perceel is een gebouw aanwezig dat vroeger gebruikt is als kippenkwekerij en later als konijnenkwekerij. De milieuvergunning voor de konijnenkwekerij is nog geldig tot 2015. De activiteit wordt hier echter sinds enkele jaren niet meer uitgeoefend. Het gebouw staat momenteel leeg. De overige oppervlakte van het perceel wordt ingenomen door houtopslag.



In het RUP maakt dit perceel deel uit van de projectzone. Binnen de projectzone wordt specifiek op dit perceel een overdruk groenzone gelegd.

Gelet op bovenstaande motivatie kan worden geconcludeerd dat de herbestemming van deze percelen geen afbreuk doet aan het ruimtelijk en functioneel samenhangend agrarisch gebied.

8.2 Filosofie grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften

Op basis van de gewenste ruimtelijke structuur en het inrichtingsplan worden in het ruimtelijk uitvoeringsplan verschillende bestemmingszones onderscheiden. Onderstaand wordt de filosofie achter de verschillende stedenbouwkundige voorschriften geschetst.

RECREATIEPARK

In het recreatiepark zijn naast recreatieve voorzieningen ook gemeenschaps- en jeugdvoorzieningen toegelaten op lokaal niveau. Het recreatiepark is enkel toegankelijk voor voetgangers en fietsers. Gemotoriseerd verkeer (uitgezonderd noodvoertuigen, leveringen en diensten) is niet toegelaten.

Het park wordt gestructureerd aan de hand van een centrale publieke ruimte en zachte verbindingen. De publieke ruimte moet voldoende groot zijn en door het voorzien van bv. bankjes, waterelementen, groen, floorscaping een aangename ontmoetingsruimte worden. De ruimte moet landschappelijk en functioneel worden ingepast in de structuur van het park.

De zone wordt voorzien van een parkaanleg en er wordt minimaal 1 beboste speelruimte voorzien van circa 250m².

De bebouwings- en verhardingsmogelijkheden in het recreatiepark worden beperkt. Bebouwing aan de zijde van de open ruimte is niet toegestaan. Eventuele bebouwing ter hoogte van de aansluiting van het recreatiepark op de Meirstraat moet ingepast worden in het straatbeeld.

PROJECTZONE

In de projectzone moet een bouwproject worden gerealiseerd met een gezonde mix aan functies en woontypologieën. De mix moet afgestemd worden op de draagkracht van de kern. Om deze mix te garanderen moeten er minimaal 20% functies andere dan wonen worden gerealiseerd en mag maximaal 80% van de vloeroppervlakte benut worden voor woonfuncties.

Bij de uitwerking van het bouwproject moet rekening worden gehouden met een B/T van max. 0,22 en een V/T tussen 0,45 en 0,55.

Daarnaast moeten verschillende randvoorwaarden worden nageleefd.

- Alle zijden van het gebouw moeten op een esthetische en architecturaal verantwoorde volwaardige manier worden afgewerkt.
- Het oude molengebouw en de woning moeten zo optimaal mogelijk worden geïntegreerd in het bouwproject. Minstens de voorgevels moeten worden behouden.
- Aan de westzijde van de projectzone moet een architecturaal hoogteaccent worden aangebracht dat refereert naar de voormalige graansilo's en dat een landschappelijk baken vormt.
- Per wooneenheid mogen maximaal 1,5 autostaanplaatsen worden voorzien. Deze moeten grotendeels onder het gebouw worden gerealiseerd

GROENZONE

Aan de buitenzijde van het recreatiepark worden groenzones voorzien. Er worden 4 types onderscheiden op basis van de aanpalende functie en de landschappelijke integratie.

OPENBAAR DOMEIN

Langs de spoorweg moet een publieke parking worden gerealiseerd in functie van het recreatiepark. De parking wordt apart ontsloten op de Kattestraat en wordt voorzien van bomen.

LIJNSTRUCTUREN

De publieke hoofdtoegang tot het recreatiepark loopt door de projectzone en moet steeds toegankelijk zijn voor alle gebruikers, incl. mindervaliden. De hoofdtoegang moet een duidelijke visuele en functionele verbinding maken vanaf de Kattestraat naar de centrale ruimte van het recreatiegebied.

Langsheen de grachten wordt een oeverstrook voorzien voor het ecologisch uitbouwen van de waterinfrastructuur.

INRICHTINGSSTUDIE

Bij het indienen van een vergunningsaanvraag moet de aanvrager kunnen aantonen dat de aanvraag voldoet aan de visie en de inrichtingsvoorschriften van het RUP. Hiervoor kan hij bij de aanvraag een inrichtingsstudie toevoegen waarin wordt gemotiveerd dat voldaan is aan de bepalingen van het RUP.

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningsverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied. Ze bevat de nodige motivatie en informatie over de toepassing van de inrichtingsbepalingen.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende overheid overeenkomstig de toepasselijke procedures voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

De inrichtingsstudie wordt gevoegd bij de eerste aanvraag die voor het betreffende gebied wordt ingediend tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning binnen een goedgekeurde verkaveling of een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat.

De inrichtingsstudie geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied en hoe dit project voldoet aan de bepalingen van het RUP.

De inrichtingsstudie moet minstens duidelijke informatie verschaffen over:

- de ruimtelijke context waarbinnen het project gelegen is;
- het project naar zijn gebruik en voorkomen;
- de impact en de kwaliteitsverhoging van het project of de voorgestelde wijziging voor de omgeving, in het bijzonder wat betreft de harmonie, de volumes, de functies en het parkeren;
- de elementen van de aanvraag met betrekking tot duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik;
- een plan op schaal 1/250 dat een ontwerp weergeeft van het in de voorschriften omschreven gebied met aanduiding van:
 - (ontsluitings)wegen, interne circulatie en verblijfsruimten;
 - situering en types van groene massa's en ruimten zoals bomengroepen en -rijen, hagen, heestergroepen, vaste plantengroepen, gazon enz. met aanduiding van bestaande, te behouden of te vellen en van aan te planten hoogstammen en heesters met namen, hoeveelheden, plantmaten en plantverbanden;
 - situering en types van verhardingen zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen, enz.;
 - inplanting van straat- en parkmeubilair;
 - inplanting en functies van de bestaande en nieuwe bebouwing;
 - de eventuele fasering in de realisatie van de zone.

8.3 Ruimtebalans

	Verschil gewestplan - RUP
Recreatiegebied	+ 4.015 m ²
Woongebied	+ 3.705 m ²
Agrarisch gebied	- 5.438 m ²
KMO-zone	- 6.589 m ²
Openbaar domein	+ 4.428 m ²
Totale oppervlakte	4 ha 29a 98

8.4 Op te heffen voorschriften

Door de goedkeuring van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door de bevoegde overheid worden de bestemmingen en de bijhorende voorschriften van het gewestplan Mechelen (K.B. van 5 augustus 1976) die binnen de begrenzing van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan liggen, opgeheven en vervangen door de bestemmingsvoorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het betreft concreet volgende bestemmingsvoorschriften:

- **Recreatiegebied**

“De recreatiegebieden zijn bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie, al dan niet met inbegrip van de verblijfsaccommodatie. In deze gebieden kunnen de handelingen en werken aan beperkingen worden onderworpen ten einde het recreatief karakter van de gebieden te bewaren.” (art. 16/5.0, KB 28/12/1972)

- **Gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen**

“De gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.” (art. 8/2.1.3., KB 28/12/1972)

- **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.” (art. 5/1.0, KB 28/12/1972)

- **Agrarisch gebied**

“De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.” (art. 11/4.1, KB 28/12/1972)

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets wordt genoemd. Elk nieuw initiatief waarvoor er een vergunning nodig is en elk plan of programma, moet vóór de goedkeuring aan de watertoets onderworpen worden. De bijlagen bij het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 bevatten de richtlijnen voor vergunningen. Aanvullende richtlijnen voor plannen en programma's zullen later opgemaakt worden. Aangezien echter de meeste plannen en programma's het kader vormen voor latere vergunningsaanvragen zijn de richtlijnen voor vergunningen nu al richtinggevend. Ze tonen de mogelijke knelpunten waarmee vergunningsplichtige projecten in uitvoering van het plan of het programma zullen worden geconfronteerd.

De watertoets bestaat erin onderzoek te doen naar de effecten van het plan of project op de waterhuishouding. Schadelijke effecten moeten zoveel mogelijk worden beperkt en, indien dit niet mogelijk is, worden hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

BESTAANDE TOESTAND¹¹

Het plangebied is op de overstromingskaarten niet aangeduid als een risicozone.

Het onderzoeksgebied kent geen uitzonderlijke problemen qua wateroverlast. De overstromingsgevoelige zones bevinden zich voornamelijk in de valleien van Vliet en Klaverbeek.

Gesprekken met betrokkenen wijzen wel uit dat er zich 's winters wateroverlast kan voordoen in de recreatiezone op enkele plaatsen. Het betreft o.a. het gebied ten noorden van het B-veld, en tussen de Molens Verbruggen en het A-veld.



INSCHATTING VAN DE EFFECTEN

Geplande werken in het studiegebied

Door de opmaak van het voorliggend RUP worden volgende werken in het plangebied mogelijk gemaakt:

- herstructurering recreatiegebied
- het aanleggen van voetwegen en verhardingen in waterdoorlatende verhardingen;
- het aanleggen van een parking en een lokale ontsluitingweg
- afbraak van een bestaand gebouw en oprichten van een nieuw complex;
- het aanleggen van bufferzones
- het aanplanten van streekeigen bomen en plantensoorten
- het behouden van de bestaande grachten

Kwantiteit van grond- en oppervlaktewater

In het recreatiegebied wordt bijkomende oppervlakte aan bebouwing en verhardingen toegelaten maar in oppervlakte beperkt. Voor de herinrichting van het recreatiepark zullen bijkomende paden worden aangelegd tussen de verschillende infrastructuren en zal een centraal plein worden gerealiseerd van min 150m². Alle verhardingen moeten worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.

¹¹ www.agiv.be, overstromingskaarten, 10 juli 2008.

In de projectzone wordt gestreefd naar een compact bebouwd volume. De bebouwbare oppervlakte wordt beperkt en zal in zijn maximale vorm vergelijkbaar zijn met de huidige bebouwde oppervlakte, rekening houdend met de bestaande bijgebouwen.

Naast voorliggend RUP moet steeds voldaan worden aan de daarmee niet strijdige bepalingen uit gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (B.S. 08/11/2004) en aan toekomstige stedenbouwkundige of politieverordeningen met betrekking tot het beleid omtrent het opvangen van hemelwater en de afvoer van huishoudelijk afvalwater.

Kwaliteit van grond- en oppervlaktewater

In het recreatiegebied worden de bestaande grachten behouden. Aan de zijde van het agrarisch gebied wordt een zone voorzien voor de realisatie van een waterbuffer. Het overige regenwater kan infiltreren of wordt afgevoerd via het open grachtenstelsel. Het vuilwater wordt via de riolering afgevoerd.

In de projectzone wordt ruimte voorzien voor de realisatie van een waterbekken om het regenwater op te vangen. Het vuilwater wordt via de riolering afgevoerd.

In het RUP worden geen voorzieningen die de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater nadelig kunnen beïnvloeden, toegelaten.

Effecten op het watergebonden milieu

De bestaande grachten worden behouden en geïntegreerd in het recreatiegebied. Rondom de grachten wordt een 2m brede oeverzone aan weerszijden voorzien. Het verloop van de grachten kan beperkt gewijzigd worden ten gevolge van de inrichting van het recreatiegebied.

Het watergebonden milieu zal in het plangebied niet worden gewijzigd door de realisatie van het RUP. Het RUP zal de waterafvoer niet hinderen.

CONCLUSIE

Rekening houdend met de stedenbouwkundige voorschriften, de mogelijkheden m.b.t. het integraal waterbeleid, de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en de ligging in niet overstromingsgevoelig gebied, kan worden geoordeeld dat de voorziene nieuwe projecten in het plangebied geen bijkomend schadelijk effect op de waterhuishouding zullen hebben.

In dit RUP wordt gedeeltelijk een bestemmingswijziging naar woongebied voorzien. Ingevolge artikel 2.2.2. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet onderzocht worden in welke mate er normen conform het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009 (art. 4.1.12 en 4.1.13) moeten worden opgenomen.

Artikel 4.1.12 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid bepaalt de voorwaarden waaraan uitvoeringsplannen moeten voldoen teneinde een sociaal objectief te kunnen vastleggen. Aan alle voorwaarden moet worden voldaan vooraleer in een RUP sociale lasten kunnen worden opgenomen. Volgende voorwaarden zijn relevant voor dit RUP:

- *“een gemeentelijk plan in welk geval er sprake moet zijn van een omzetting van woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied, of van een zone die geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan en sorteert onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw", "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur", of geordend wordt door een plan van aanleg en aangewezen is als landelijk gebied overeenkomstig het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;*
- *het door middel van het plan gecreëerde woongebied heeft een oppervlakte van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen.”*

Het voorliggende RUP voorziet een herbestemming van de gewestplanbestemming “gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen” naar de bestemming “projectzone” die sorteert onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen”. Deze bestemmingswijziging valt niet onder de bestemmingswijzigingen die in artikel 4.1.12. worden opgesomd.

De oppervlakte die in het voorliggend RUP ten opzichte van het gewestplan bijkomend wordt herbestemd naar woongebied bedraagt 3705m². Het gecreëerd woongebied ten opzichte van het gewestplan bedraagt minder dan 0,5 ha. Er wordt niet voldaan aan de oppervlakte voorwaarde die in artikel 4.1.12. wordt vermeld.

Vermits artikel 4.1.12 bepaald dat aan alle voorwaarden moet worden voldaan, kan uit bovenstaande geconcludeerd worden dat de voorliggende bestemmingswijziging niet voldoet aan alle voorwaarden en dat er bijgevolg geen normen inzake het grond- en pandenbeleid moeten worden opgenomen.

11 REGISTER BESTEMMINGSWIJZING

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verplicht het toevoegen van een register dat voor de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd, weergeeft of deze bestemmingswijziging aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, planbatenheffing of compensatie. Dit register is louter informatief van aard.

Volgende percelen komen mogelijk in aanmerking:

	Bestaande bestemming	Nieuwe bestemming
PLANSCHADEVERGOEDING		
203/04A	wonen	Openbaar domein
206B/deel	Wonen	Openbaar domein
	Ambachtelijke bedrijven en kmo's	Openbaar domein
223A/deel	Recreatiegebied	Groenzone (overdruk)
225B/deel	Recreatiegebied	Groenzone (overdruk)
275D/deel	Recreatiegebied	Groenzone (overdruk)
PLANBATENHEFFING		
205S/deel	ambachtelijke bedrijven en kmo's	Wonen (projectzone)
205X/deel	Ambachtelijke bedrijven en kmo's	Wonen (projectzone)
276G/deel	Ambachtelijke bedrijven en kmo's	Wonen (projectzone)
276B	Ambachtelijke bedrijven en kmo's	Wonen (projectzone)
273F/deel	Agrarisch gebied	Recreatiepark
BESTEMMINGSWIJZIGINGSCOMPENSATIE		
276G/deel	Agrarisch gebied	Projectzone met overdruk van Groenzone
276C	Agrarisch gebied	Projectzone met overdruk van Groenzone
273F/deel	Agrarisch gebied	Recreatiepark met overdruk van Groenzone