

RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN SCHIPSTRAAT KALFORT

TOELICHTINGSNOTA

Puurs, Kalfort

MAART 2009

Gezien en goedgekeurd door
de deputatie van 20 mei 2009

In opdracht:

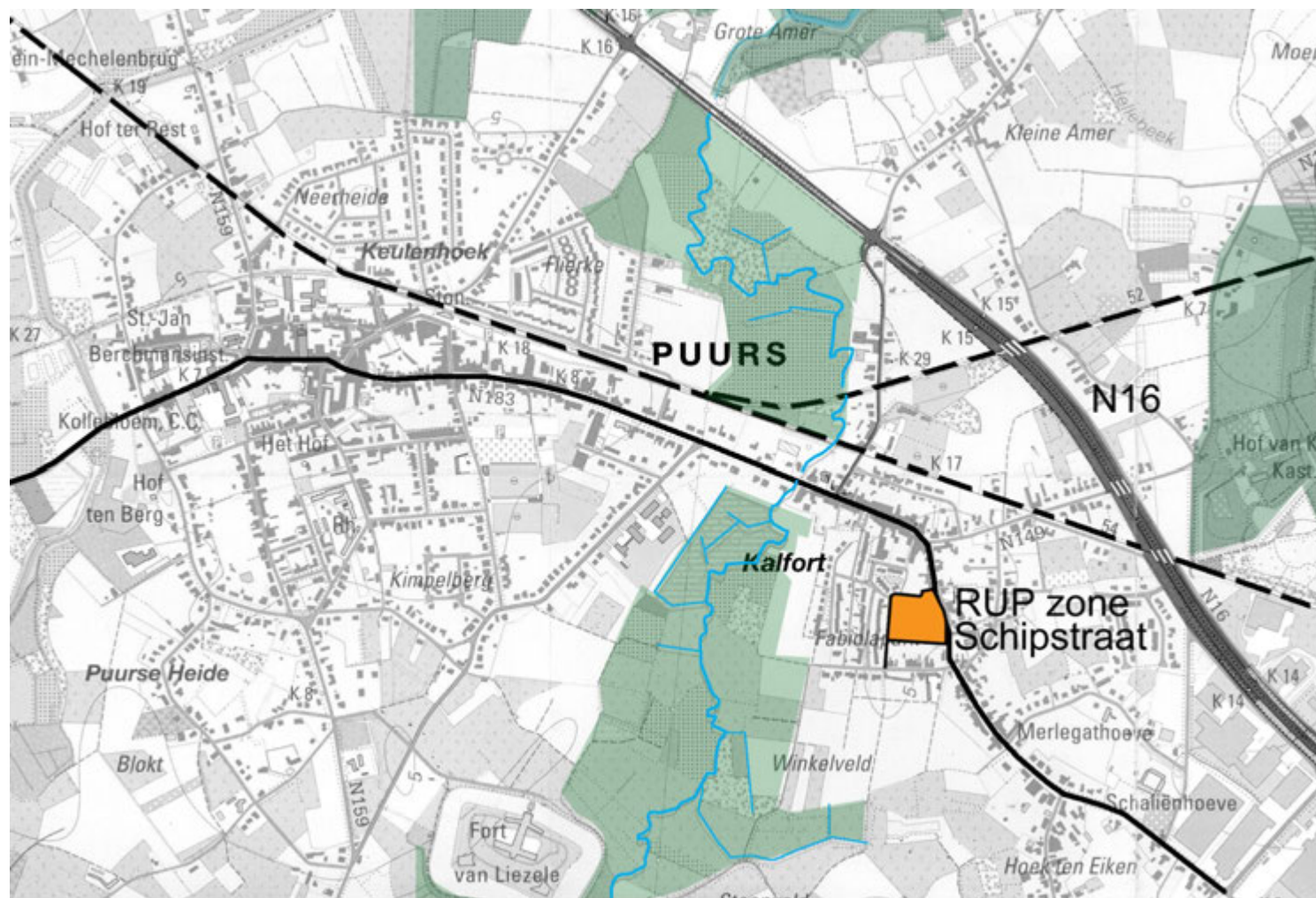
De provinciegriffier,
(w.g.)
Danny Toelen

De voorzitter,
(w.g.)
Ludo Helsen

Voor eensluidende kopie;
Voor de provinciegriffier;
Het departementshoofd,

Wim Lux





De gemeenteraad stelde in de zitting van 6 november 2008 het ruimtelijk uitvoeringsplan "Schipstraat" voorlopig vast.

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 1 december 2008 tot 29 januari 2009

Raoul Paridaens
Gemeentesecretaris



Koen Van den Heuvel
Burgemeester

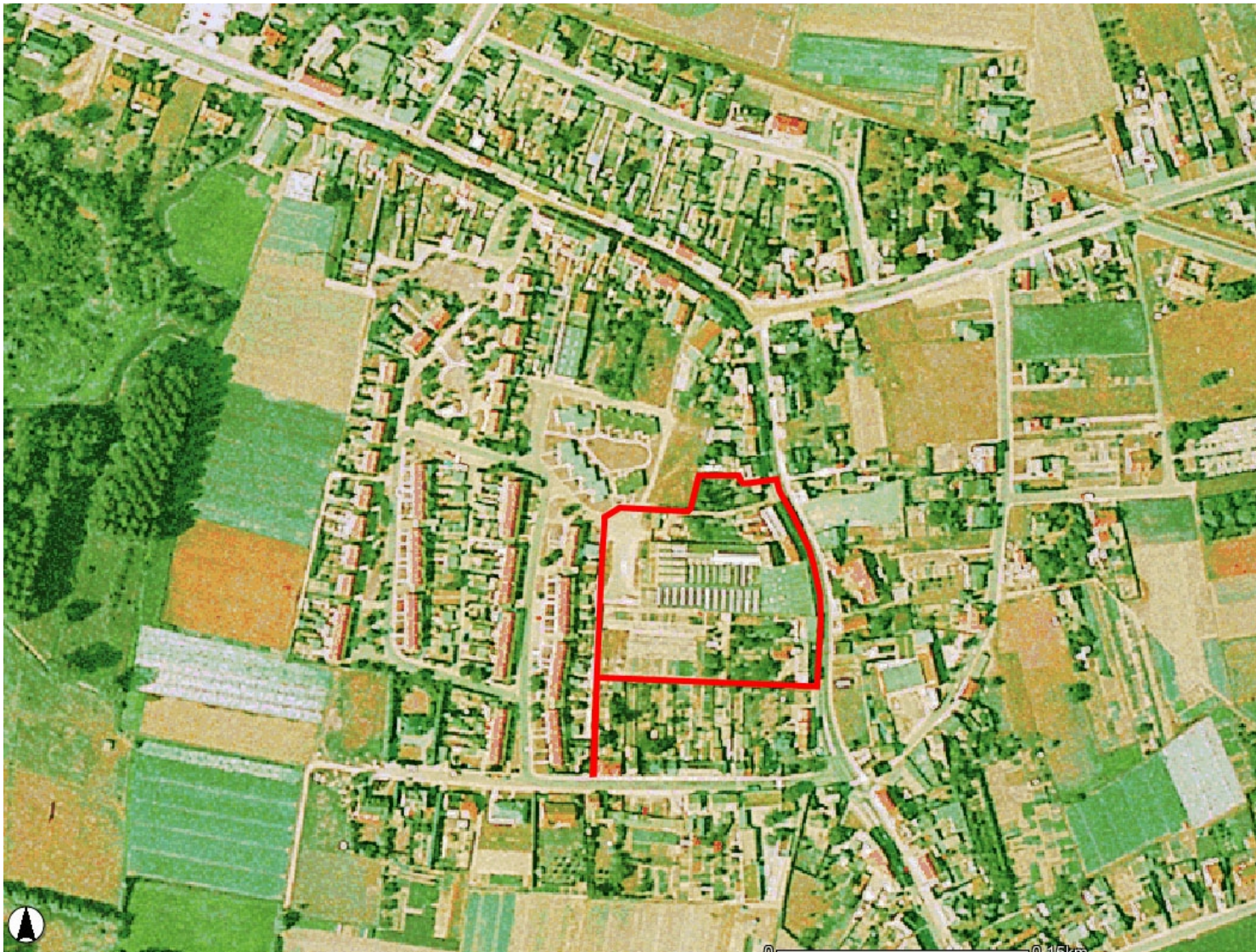
De gemeenteraad stelt in zitting van 2 april 2009 het ruimtelijk uitvoeringsplan "Schipstraat" definitief vast.

Raoul Paridaens
Gemeentesecretaris



Koen Van den Heuvel
Burgemeester

SITUERING OP LUCHTFOTO





INHOUDSTAFEL

1. SITUERING VAN HET RUP	4
2. PLANNINGSCONTEXT	6
3. JURIDISCHE CONTEXT	10
4. ANALYSE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	12
5. VISIE	18
6. METHODE	20
7. CONCEPTEN	21
8. UITWERKING VAN HET RUP: INRICHTINGSPRINCIPES	28
9. OPGEHEVEN VOORSCHRIFTEN	38
10. TECHNISCHE FICHE	39

BIJLAGE

SITUERING OP KADASTERPLAN





1 SITUERING VAN HET RUP

De opdracht kadert in de uitvoering van het ruimtelijk beleid van de gemeente Puurs, zoals in het Gemeentelijk Structuurplan bepaald. Het Gemeentelijk Structuurplan werd goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 13 februari 2003.

Voor een aantal binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden wil de gemeente, in functie van haar woning-programmatie, een ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken, met het oog op een kwalitatieve ontwikkeling van deze gebieden. Het RUP Schipstraat is één van deze gebieden, om op korte termijn te ontwikkelen.

Het studiegebied is momenteel een verlaten en braakliggend industriegebied. Het grootste gedeelte was eigendom van de firma 'New Vertongen', waarnaar het gebied ook vaak genoemd wordt.

Het gemeentebestuur wil op korte termijn een woningbouwproject laten uitvoeren op dit terrein (0,6 ha) en op enkele aangrenzende onbebouwde percelen (0,5 ha). Enkele aangrenzende, bebouwde percelen (0,3 ha) tegen de Schipstraat zijn mee opgenomen in de grens van het RUP om de ontsluiting en afwerking van het toekomstige project te verzekeren. Het RUP Schipstraat heeft een totale oppervlakte van ongeveer 1,4 ha.

Ruimtelijke situering

Het RUP Schipstraat ligt ten zuiden van de kern van Kalfort (kaart 1 en kaart 2). Het ligt tussen de wijk Fabiolapark (westen) en de Schipstraat (oosten). Ten noorden ligt een bouwblok met bejaardenwoningen, beheerd door de SHM Eigen Woning. Dit bouwblok wordt in de toekomst afgewerkt met bijkomende bejaardenwoningen. Ten zuiden wordt het begrensd door de achtertuinen van de woningen langs de straat Winkelveld.

De dichtstbijgelegen open ruimte is de Molenbeekvallei, achter de Fabiolaparkwijk.

Perceelsbeschrijving

De grens en de kadastrale percelering van het RUP Schipstraat zijn aangeduid op kaart 3. In tabel 1 wordt een overzicht gegeven van de eigenaars en een omschrijving.

Het RUP wordt begrensd door de Schipstraat, de tuinen van de woningen ten noorden van Winkelveld, de tuinen van de oostelijke rij woningen in Fabiolapark, de seniorenwoningen in het noorden en de grenslijn tussen Schipstraat nr. 18 en nr. 20.

Kaart 1- situering op topografische kaart Puurs

Kaart 2- situering op kleurenluchtfoto

Kaart 3- Kadastrale percelering met RUP Grens



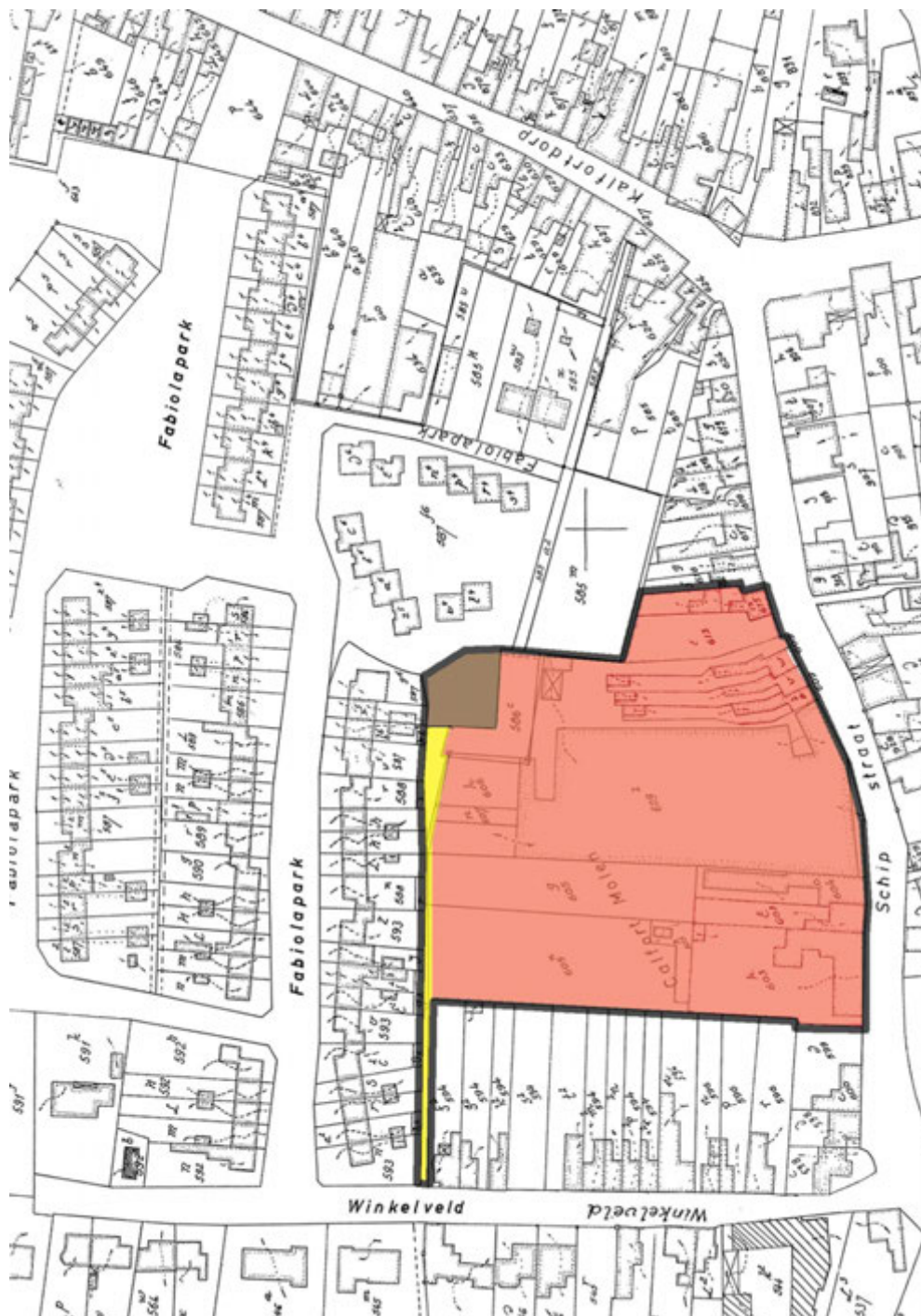
Tabel 1- Kadastrale percelen binnen het RUP: eigendomssituatie en perceelsbeschrijving

perceelsnummer	eigendom	aard
603 k	particulier	molengebouwen met omliggende grond
603 e	particulier	woning
609 a 2, 609 v, 609 w	particulier	drie woningen (waardevolle gebouwen)*
613 e	particulier	onbebouwd perceel
615 a	particulier	woning
604 c	ontwikkelaar	woning
609 z	ontwikkelaar	voormalige bedrijfssite New Vertongen
586 c, 606 h, 607 n, 605 g, 605 n	ontwikkelaar	onbebouwde percelen
605 p	ontwikkelaar	garage
587 f6	SHM Eigen Woning	deel van een groter perceel, verharde ruimte gebruikt als parking
594 s	particulier	privé-tuin
594 t	particulier	privé-tuin
594 m	particulier	privé-tuin
594 n	particulier	privé-tuin
594 p	particulier	privé-tuin
594 r	particulier	privé-tuin
596 m	particulier	privé-tuin
596 n	particulier	privé-tuin
596 p	particulier	privé-tuin
zonder nummer	gemeente Puurs	openbare wegenis

*vermeld op een lijst van waardevolle gebouwen in 'Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen. Een inventaris van het cultuurbezit in België'.

AFBAKENING EIGENDOM

-  Eigendom ontwikkelaar / particulier
-  Eigendom Eigen Woning
-  Eigendom gemeente Puurs





2 PLANNINGSCONTEXT

2.1 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Hieronder is de tekst uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan die betrekking heeft op het RUP Schipstraat weergegeven.

Informatief gedeelte

New Vertongen was een bedrijf dat houtbewerkingmachines produceerde en gevestigd was in Schipstraat te Kalfort. Sedert het begin van vorige eeuw is op deze plek een bedrijf gehuisvest. Momenteel voldoet de beschikbare ruimte in deze dorpskern niet meer, waardoor het bedrijf heeft besloten te herlokalisieren naar het industriegebied Pullaar. Bijgevolg zal een bedrijfspand op een perceel van 0,6 ha leeg gaan staan.

Gelet op de centrale ligging van de vestiging in de dorpskern van Kalfort is de ontwikkeling van een woon- en/of kleinhandelsproject op deze plek zeker verdedigbaar. Bovendien valt het ruimtelijk niet te verantwoorden een pand van dergelijk omvang midden een dorpskern te laten verkommeren en niet te hervaloriseren. Daarom wordt de inrichting van dit gebied als een prioriteit beschouwd.

Kaart 4- afbakening eigendom New Vertongen

Indien men het volledig perceel wil herinrichten voor woningen zal een ruimtelijk uitvoeringsplan moeten worden opgemaakt aangezien een deel van het perceel op het gewestplan als industriezone is ingekleurd. Merkwaardig genoeg is bij de opmaak van het gewestplan ook een deel van de tuinen van aangrenzende woningen mee ingekleurd als industriezone.

Bij een herinrichting van het gebied moet rekening worden gehouden met ruimtelijke potenties die vervat zitten in de aansluiting op het achterliggend binnengebied. Onder andere de bouwmaatschappij Eigen Woning voorziet er op korte termijn enkele (16-tal) wooneenheden als afwerking van bestaande bejaardenwoningen. Het binnengebied is wegens de centrale ligging tussen verschillende woongebieden een kruispunt van verschillende voetwegen en doorsteken voor langzaam verkeer. De aanleg van het openbaar domein als verbinding en integratie van verschillende functies zal voor de ruimtelijke kwaliteit van het binnengebied cruciaal zijn.

Al naargelang de inrichting van dit gebied kan een woonproject worden gerealiseerd met een minimum dichtheid van 25 woningen per ha. Dit betekent dus een programmatie van minstens 20 wooneenheden. Het project kan worden opgevat als een groepsproject waarin verweving van verschillende functies tot de mogelijkheden

behoort. Wonen boven kleinhandel of diensten, appartementen in combinatie met ééngezinshuizen kunnen er samen een plek krijgen. De nadruk ligt daarbij evenwel op de woonfunctie.

Richtinggevend gedeelte

De gemeente stelt voor om het industrieterrein New Vertongen langs Schipstraat te ontwikkelen op korte termijn:

- industriegebied New Vertongen (0,6 ha - 20 wooneenheden)

Als het pand leeg staat is een kwalitatief inbreidingsproject nodig om de ruimtelijke kwaliteit van de woonkern van Kalfort te behouden. De ontwikkeling van het gebied kan worden opgevat als een groepsproject waarin de mogelijkheid van verweving van verschillende functies te onderzoeken valt (wonen boven winkels, kleine appartementen in combinatie met ééngezinswoningen enz.).

Ondertussen zijn de leegstaande gebouwen afgebroken, aangezien ze zodanig verkrot waren en teneinde de terreinen terug bouwrijp te maken. Slechts enkele restanten zijn nog op te ruimen bij het uitvoeren van de latere grondwerken.

Alle woonkernen worden telkens doorkruist door een traject waarop doorgaand verkeer samengaat met bestemmingsverkeer. Een aangename woonomgeving en het functioneren van diverse voorzieningen (lokale kleinhandel, scholen e.a.) moeten worden verzoend met de verbindingsfunctie van deze wegen. Daarom worden volgende trajecten ingericht als een specifieke doortocht:

- in Puurs: G. Gezellelaan - Hoogstraat - Begijnhofstraat en Eikevlietbaan
- in Kalfort: Kalfortdorp - Schipstraat

Bindend gedeelte

Bindende bepaling 21: de gemeente ontwikkelt het industriegebied New Vertongen, voor de realisatie van toekomstige woningen.

Bindende bepaling 29: de gemeente herbestemt het industriegebied New Vertongen (Kalfort) naar woongebied. De precieze afbakening van deze zone zal gebeuren in uitvoeringsplannen.

Plan Zone 30

Vectris





2.2 Relatie met het gemeentelijke mobiliteitsplan

De woonkernen Ruisbroek, Liezele, Breendonk en Kalfort dienen als doortocht ingericht te worden op volgende trajecten: (figuur: overzicht beleidsscenario)

- Puurs: G.Gezellelaan-Hoogstraat-Begijnhofstraat, Eikevlietbaan;
- Kalfort: Kalfortdorp-Schipstraat;

Dit houdt in dat hier een aangepast snelheidsregime (Zone 30) geldt en dat de voorzieningen ten aanzien van openbaar vervoer en langzaam verkeer extra aandacht genieten.

Binnen het mobiliteitsplan worden een aantal poorten geselecteerd om een duidelijke overgang te creëren tussen de snelheidsregimes en om het verblijfskarakter van de bebouwde kom extra in de verf te zetten: G.Gezellelaan, Letterheide, Lichterstraat, Berkenkant, Coolhemstraat.

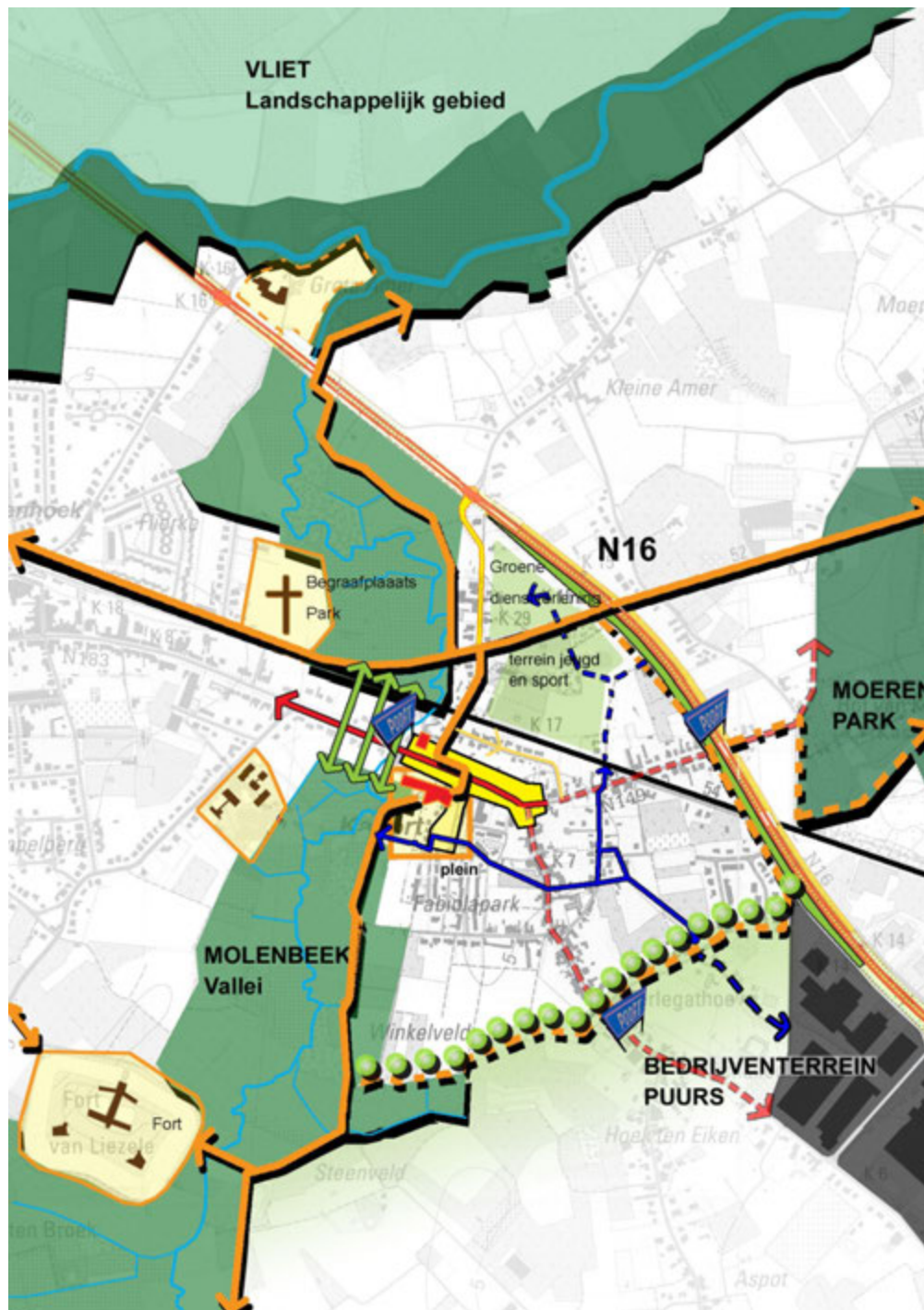
Fabiolapark en Winkelveld worden geselecteerd als een zone 30. De vormgeving van de weg moet uitgaan van de verblijfsfunctie: fiets- en voetgangersnetwerken zijn bepalend. Parkeren moet gemeden worden en sterk geregeld.

2.3 Relatie met actieplan zone 30, Vectris (kaart 5)

De straat Winkelveld en de wijk Fabiolapark ten westen van de Schipstraat werden afgebakend als zone 30. Ook de doortocht Kalfortdorp – Schipstraat van Molenbeek tot Winkelveld zou zone 30 worden, na heraanleg.

Voor Fabiolapark betekent dit dat het onoverzichtelijke centrale kruispunt als verhoogd plateau dient aangelegd te worden en dat de groenstructuur van de wijk wordt versterkt door een systematische laanbeplanting op de aanwezige groenstroken langs de wegen.

MASTERPLAN KALFORT



-  Kerngebied
-  Industriegebied
-  Stedelijke voorzieningen naast Vallei
-  Molenbeekvallei
-  Groene connectie tussen Vallei delen
-  Poorten
-  Hoofdwegen
-  Fietsroutes
-  Hoofdwegels
-  Randwegels



2.4 Relatie met het masterplan van Kalfort (kaart 6)

Voor de start van de opmaak van het RUP Schipstraat ontwikkelde Stramien cvba een masterplan voor Kalfort. De visie uit het masterplan fungeert als toetskader voor de inrichting van het 'RUP Schipstraat'. Volgens het masterplan fungeert het studiegebied als een sleutelstuk in de relatie, verbinding tussen de Schipstraat en de Molenbeekvallei via het Fabiolapark.

Er wordt een netwerk van wegels voorzien, dat de omliggende woonwijken en functies met de kern moet verbinden.

In het RUP Schipstraat wordt deze relatie opgenomen en verder uitgewerkt in het bestemmingsplan en de voorschriften als hoofdweg van het studiegebied.

GEWESTPLAN

-  Woongebied
-  Milieubelastende industrie
-  Woonuitbreidingsgebied
-  Agrarisch gebied



3 JURIDISCHE CONTEXT

3.1 Het gewestplan (kaart 7.1)

Het gewestplan Mechelen (KB 5 augustus 1976) is van toepassing.

Het studiegebied bestaat deels uit woongebied (0.67ha, 48%), deels uit zone voor milieubelastende industrie (0,73ha, 52%). De omgeving van het studiegebied heeft als bestemming woongebied.

3.2 Bouw- en stedenbouwkundige vergunningen

Binnen de grenzen van het RUP bevinden zich geen goedgekeurde verkavelingen.

Voor het meest noordelijk gelegen perceel, kadastraal gekend onder sectie D nr. 615a, werd een stedenbouwkundig attest nummer 2 uitgereikt, met betrekking tot het slopen van bestaande oude woning en oprichten van een nieuwbouw met ruime bestemming (eengzinswoning, appartementsgebouw, handelshuis).

Ten noorden van het studiegebied werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor de bouw van kangoeroewoningen, aansluitend bij de huidige seniorenflats, op 6.10.2004 (referentienummer AROHM 405.321(3), referentienummer gemeente 2004.143).



3.3 Erfdienstbaarheden

Binnen het RUP Schipstraat loopt één openbare erfdienstbaarheid, langs de achtertuinen van de woningen aan de straat Fabiolapark: noord-zuid op de westgrens van het RUP (voetweg 93).

Een deel van het perceel 609 z is belast met een private erfdienstbaarheid. Via de erfdienstbaarheid kunnen de drie woningen hun garage op het uiteinde van hun perceel bereiken.

3.4 Eigendom

In tabel 1 op pagina 3 is de eigendomsituatie vermeld.

WATERTOETS



-  Overstromingsgevoelig gebied
-  Mogelijk overstromingsgevoelig gebied
-  Grens RUP



3.5 Watertoets (kaart 7.2)

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets wordt genoemd. Met de watertoets wordt nagegaan of een ingreep schade kan veroorzaken aan het watersysteem. Het watersysteem is het geheel van alle oppervlaktewater, het grondwater en de natuur die daarbij hoort. Bij elke beslissing over een plan dient de vergunningverlenende overheid na te gaan of er schade kan ontstaan op dit watersysteem. Het plan dient dan ook de nodige elementen te bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.

Veiligheid:

Het studiegebied valt niet binnen de grenzen van een overstromingsgevoelig gebied of een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Infiltratie/ hemelwaterberging

Volgende inspanningen dienen geleverd te worden:

- Beperken van de bebouwde en verharde oppervlakten.
- Hemelwater moet maximaal ter plaatse indringen in de bodem. Indien mogelijk moet het opgevangen en gebruikt worden ter besparing van leidingwater.
- Opvang en herbruik van hemelwater. Minimale aansluiting van wc en/of buitenkraan. Tevens dient nagegaan in hoeverre regenwater bruikbaar is in het onderhoud.
- Voor de afvoer van daken en (half)verharde oppervlakken kan getracht worden om op het domein zelf te kunnen infiltreren.
- Rechtstreekse lozing van regenwater in het openbaar riool of waterlopen, is niet toegestaan.
- De aansluiting van een verhard oppervlak waar vaak wagens stilstaan of parkeren (bebouwde zone in functie van het groenbeheer van het domein, parkeerzone) op een gracht of infiltratiesysteem moet via een oliescheider gebeuren.

Oppervlaktewaterkwaliteit

De afvoer van (overtollige) regenwater en afvalwater dient 100% gescheiden te gebeuren en te blijven. Afvalwater dient afgevoerd te worden naar een (gescheiden) rioleringsstelsel of naar een eigen waterzuiveringsinstallatie (gebouwd volgens de code van de goede praktijk, zie ook www.waterloketvlaanderen.be).

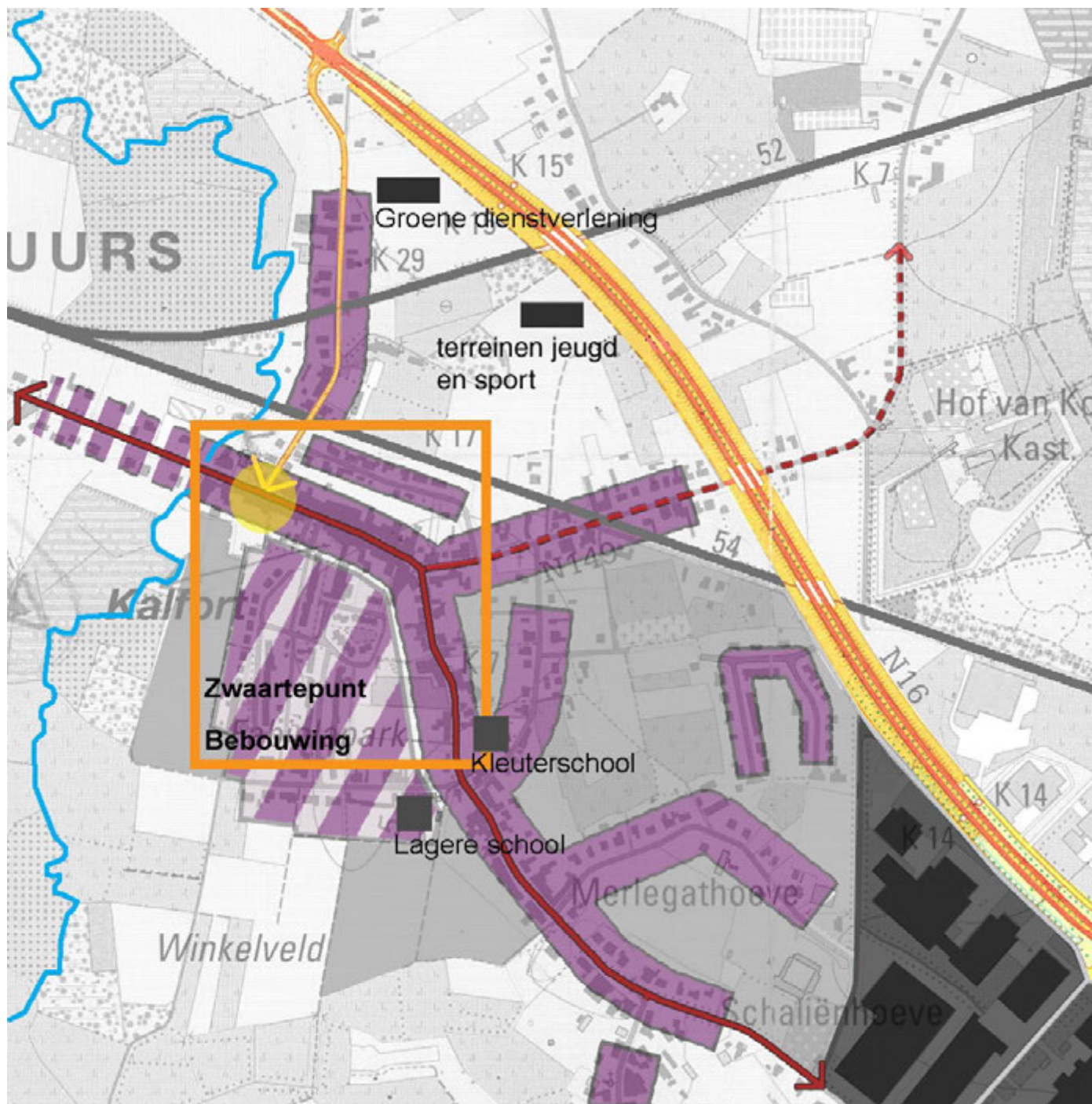
Oppervlaktewaterkwantiteit

Zie hogere maatregelen i.v.m. berging en infiltratie

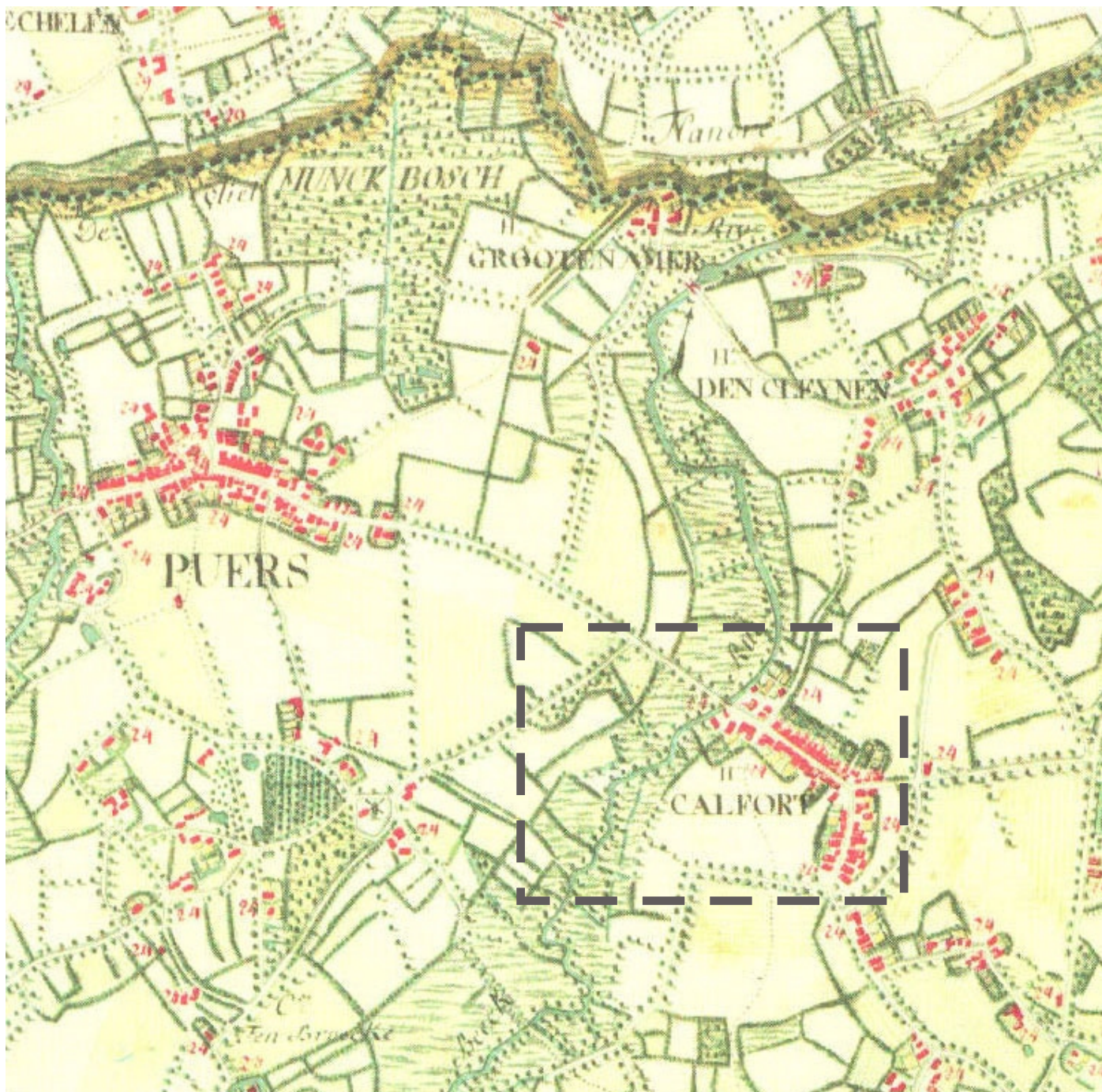
Waterzuivering

Afvalwater dient afgevoerd te worden naar een (gescheiden) rioleringsstelsel of naar een eigen waterzuiveringsinstallatie.

ANALYSE - Macro Ontsluiting & Bebouwing



-  Lintbebouwing
-  Verspreide bebouwing
-  Industriegebied
-  Woongebied
-  Onbebouwd woonuitbreidingsgebied
-  N16
-  Hoofdas
-  Weg
-  Spoorlijn
-  Hoofdontsluiting Kalfort met N16



ANALYSE - Historisch Ferrariskaart

4 ANALYSE BESTAANDE RUIMTELIJK STRUCTUUR

4.1 macro-schaal

Bebouwde ruimte (kaart 8)

Hoofdstraat structuur:

Kalfort is ontstaan als een straatdorp, langsheen Kalfortdorp en de Schipstraat. (kaart 9) De lintbebouwing langsheen deze hoofdas is doorheen de tijd sterk toegenomen.

Vandaag kunnen 4 verschillende segmenten van deze as worden waargenomen, met een toenemende dichtheid, richting Molenbeek. Het segment tussen de Molenbeek – parochie en het kruispunt met de Coolhemstraat, kent een vrij dichte bebouwing en vormt het eigenlijke centrum van Kalfort. Er is enige commerciële activiteit.

Voorbij de Molenbeek, bestaat het bebouwde weefsel uit verspreide lintbebouwing langs de G. Gezellelaan, richting Puurs. Beide deelgemeenten groeien naar elkaar toe.

'Versnipperde rest'

Belangrijke andere linten zijn de L. Van Kerckhovenstraat, de Coolhemstraat en Hoek Ten Eiken.

Het bebouwde weefsel van Kalfort is door deze lintbebouwing erg verspreid. Toch is er ook rond de kern een dichter weefsel waarneembaar, voornamelijk ten zuidwesten van Kalfortdorp – Schipstraat (Fabiolapark), als ook een beetje ten noorden en ten oosten hiervan. De wijk Fabiolapark vormt momenteel de enige grotere entiteit.

Tussen de linten en aansluitend bij het bestaande woongebied, ligt nog een omvangrijk woonuitbreidingsgebied. Wanneer dit op lange termijn zouden worden aangesneden, moet een samenhangend bebouwd weefsel ontstaan.

Dorp Kern

Het centrum van het bebouwde weefsel is niet centraal gelegen, maar excentrisch, aan de zijde van de Molenbeek. Drie elementen dragen bij tot de centraliteit van deze plek:

1. het vrij dichte segment van Molenbeek tot Coolhemstraat, met haar commerciële activiteit en de parochie;
 2. de nabijheid van de dicht bebouwde wijk Fabiolapark en zijn plein, dat via een parking raakt aan Kalfortdorp;
 3. het kruispunt met de L. Van Kerckhovenstraat, die de belangrijkste verbinding met de N16 maakt.
- Opmerkelijk is dat hoewel de kern letterlijk de Molenbeek raakt, deze toch zeer weinig voelbaar is.



Segment 1: Molenbeek - Coolhemstraat



Segment 2: Coolhemstraat - Winkelveld

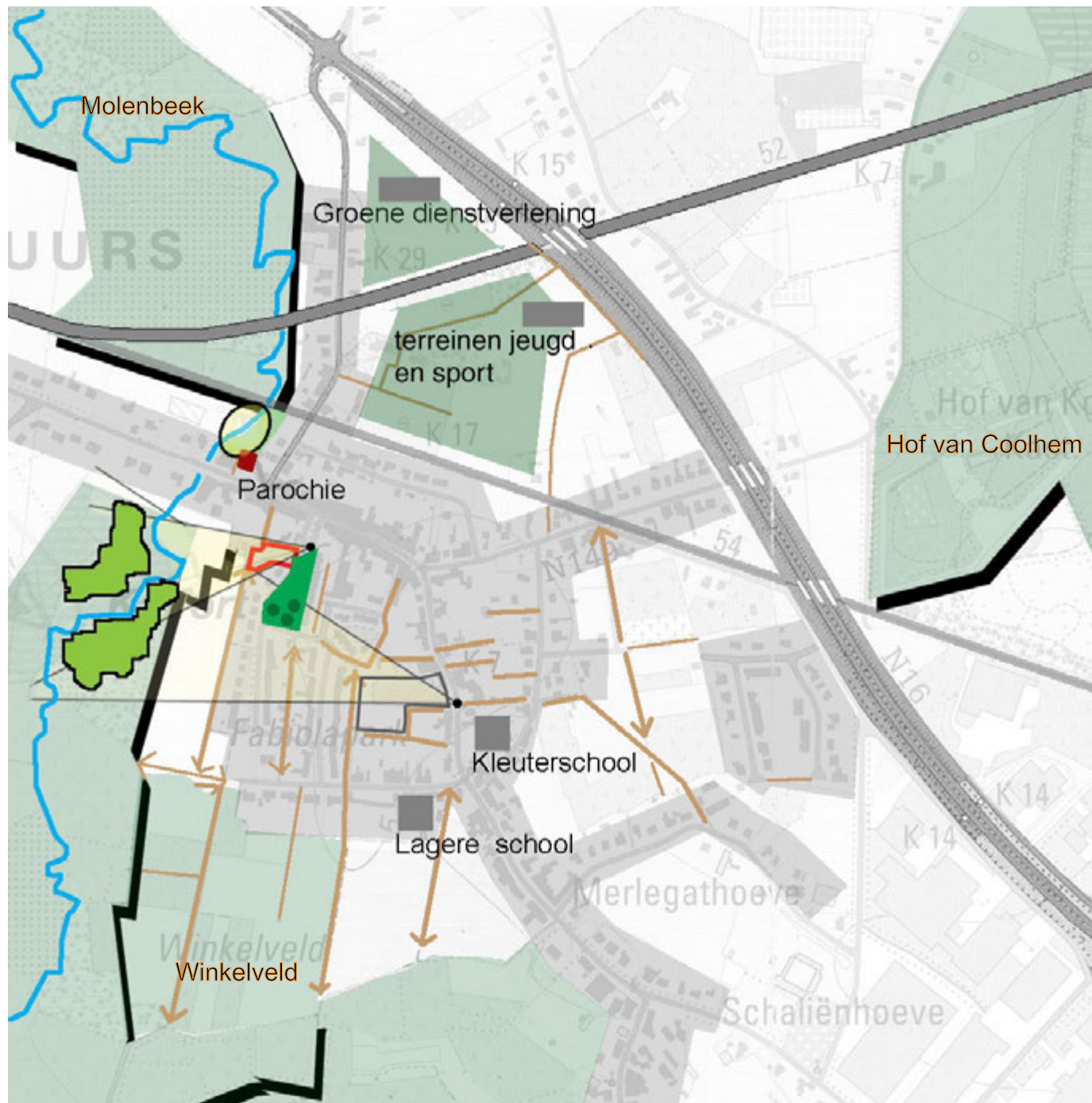


Segment 3: Winkelveld - L. Nutenstraat



Segment 4: voorbij L. Nutenstraat

ANALYSE - Macro Openruimte & Voorzieningen



-  Open ruimte
-  Stedelijke open ruimte
-  Vallei-landschap - Populieren
-  Perspectief
-  Parochietuin
-  Bebouwde ruimte
-  Fietsroute
-  Dorpswegel
-  Leeg strategisch perceel

**Open ruimte (kaart 10)***De Molenbeek Vallei*

De belangrijkste open ruimte structuur is de vallei van de Molenbeek. De vallei bestaat uit weilanden met rijen populieren of populierenbossen en biedt een mooi landschap aan, dat ruimte kan bieden aan recreatieve activiteiten.

Bovendien is de Molenbeek een belangrijk structurerend element in de gemeente Puurs. Verschillende voorzieningen bevinden zich langs de Molenbeek: het fort van Liezele, een middelbare school, bejaardentehuis met achtergelegen park, parochie, groene dienstverlening en de nieuwe begraafplaats Merkenveld.

Twee stedelijke elementen vormen directe contactpunten met de beek en zijn vallei:

1. de parochie: haar charmante tuin integreert de beek. Dit contactpunt moet beter benut en versterkt worden;
2. het park van het bejaardentehuis: het gaat om een privaat park. De relatie beperkt zich tot één van fysieke en visuele nabijheid, maar is niet merkbaar in het ontwerp van het park.

Andere open landschappen rond Kalfort

De N16 vormt de noordoostelijke grens van het bebouwde weefsel van Kalfort. Aan de overzijde bevindt zich het moerasbos van de Moeren, tot aan Ruisbroek. Het parkdomein Hof van Coolhem vormt een singulier element in dit landschap en bevindt zich nabij de kern van Kalfort.

Ten zuiden van het bebouwd weefsel bevindt zich de open ruimte van Winkelveld.

Deze drie open ruimte (Molenbeek, Moeren, Winkelveld) bepalen de natuurlijke en landschappelijke context voor Kalfort.

De wegels van Kalfort

Kalfort beschikt over verschillende dorpswegels. Deze hebben allen een verschil in gebruik en frequentie van gebruik. Toch vormen ze geen netwerk omdat hun relatie tot elkaar niet gedefinieerd is en er geen hiërarchie aanwezig is. De verschillende wegels staan op zichzelf. Een beter gebruik van deze wegels is gewenst, alsook een bijdrage tot een betere leesbaarheid van Kalfort.

ANALYSE - Meso Merkwaardige stedelijke elementen



-  Gesloten bebouwing
-  Uitbreiding Eigen Woning
-  Restruimte
-  Doorsteek
-  Fabiolapark typische voetpaden



4.2 meso-schaal

Bebouwde ruimte (kaart 11)

Schipstraat

Het studiegebied is gelegen langs de Schipstraat, en dringt in de wijk Fabiolapark in. De Schipstraat bestaat uit een erg gemengde bebouwing, met variabele bouwdiepte. De meeste percelen hebben een woonfunctie, hier en daar wat handel of een voorziening. Recht tegenover het terrein bevindt zich een rusthuis, dat iets naar achter is gebouwd.

Fabiolapark

De wijk Fabiolapark bestaat uit groepjes van gesloten bebouwing, 2 lagen met een schuin dak, alsook een aantal seniorenwoningen die slechts 1 laag tellen, met plat dak. Er is een uitbreiding met kangoeroewoningen gepland, ten oosten van deze woningen. Het gaat deels om gelijkvloerse bebouwing, deels om twee bouwla-
gen met een schuin dak. Rondom het geheel wordt een straat voorzien.

Open ruimte

Plein van Fabiolapark

In Fabiolapark is een groen plein gelegen, uitgerust met een aantal speeltuigen voor kinderen. Het gaat om een erg lokaal plein, hoewel er een visuele link is met de kern van Kalfort, Kalfortdorp, via een frequent gebruikte parking. Het plein is qua gebruik dus lokaal, terwijl het als visueel element bij kan dragen tot de leesbaarheid van de kern en haar verbinding met Fabiolapark. Bovendien zijn aan de westzijde van het plein twee mogelijke doorsteken richting Vallei van de Molenbeek aanwezig, waardoor het een belangrijke 'stepping stone' kan zijn in de relatie tussen het dorp en de vallei.

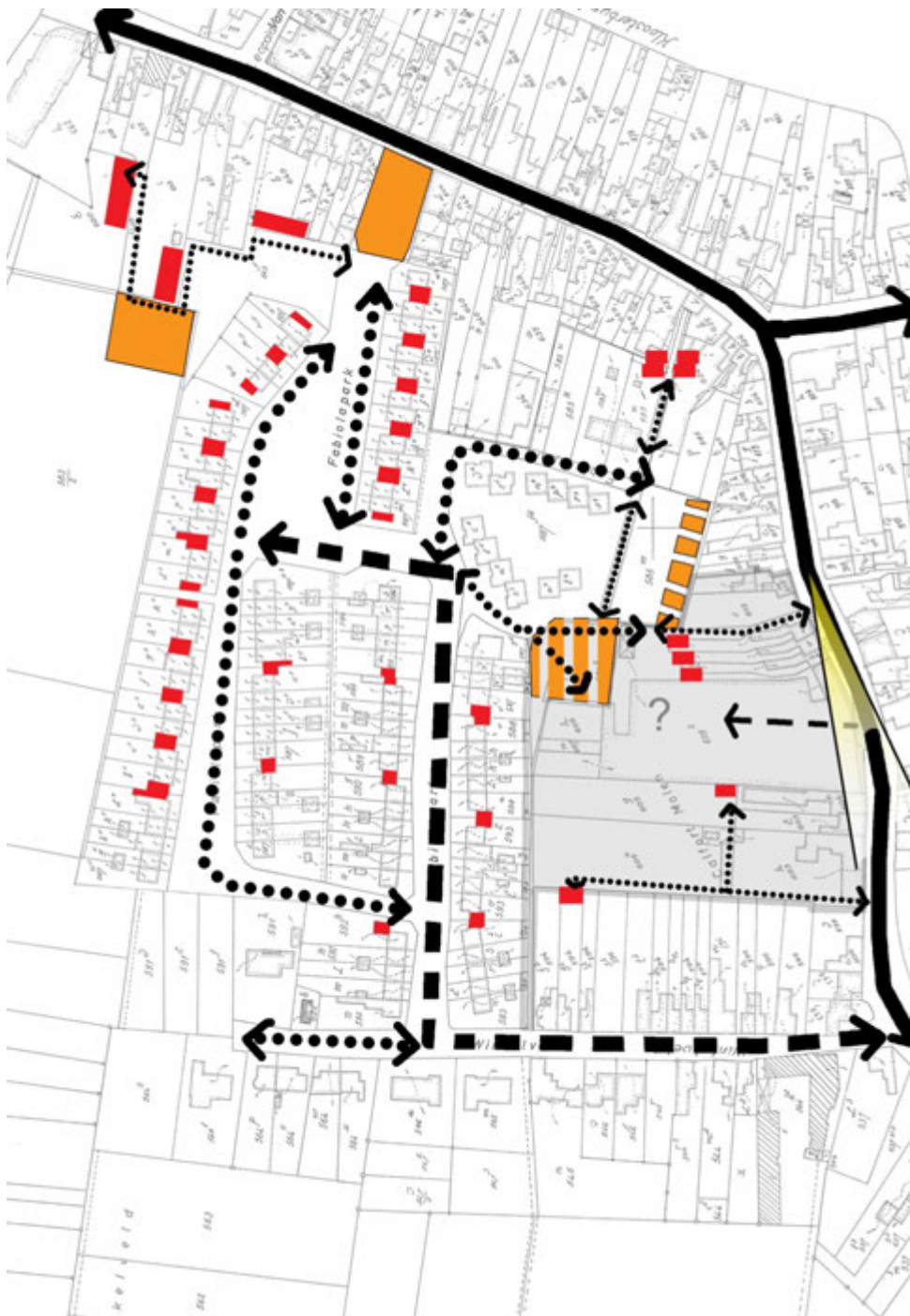
Voetpadenstructuur van Fabiolapark

Typerend voor de wijk Fabiolapark is dat de tuin van elke woning langs achter bereikbaar is. Naast het wegen-netwerk is achter de woningen een netwerk van voetpaden aangelegd. Elk van deze voetpaden komt uit op een groene of open ruimte.

Doorsteken Schipstraat-Fabiolapark

Tussen de Schipstraat en Fabiolapark zijn eveneens doorsteken voorzien. Twee van deze zijn in het studiege-bied gelegen: één ten noorden van het terrein, langs de drie identieke rijwoningen, en één ten zuiden, langs de oude molengebouwen. Deze laatste is echter geprivatiseerd en geeft toegang tot een achtergelegen moestuin.

ANALYSE - Meso Ontsluiting & Parkeren



-  Hoofdas
-  Hoofdontsluiting Fabiolapark
-  Lokale verbindingen
-  Parking
-  Parking in restruimte
-  Garages
-  Perspectief



Ontsluiting en parkeren (kaart 12)

Verkeer

Ter hoogte van het studiegebied is Schipstraat een lokale weg type 3. De wijk Fabiolapark is verbonden met de Schipstraat via Winkelveld. Deze hoofdontsluiting van de wijk, bevindt zich aan de westzijde van het studiegebied, aan de 'achterzijde'. Het studiegebied is met de wagen dus eveneens via deze weg bereikbaar.

De ontsluiting van het studiegebied via de Schipstraat is uiteraard ook mogelijk. Aandacht dient uit te gaan naar de bocht in de straat, waar de veiligheid in acht moet genomen worden bij het creëren van een toegang daar. Een ontsluiting langs de achterzijde zal de wijk Fabiolapark nog meer belasten. Bovendien zou de noordwestelijke hoek van het studiegebied daardoor zwaar belast worden, waardoor de mogelijke relaties tussen de westelijke weg en de woningen van Eigen Woning, en deze tussen studiegebied en plein Fabiolapark, zouden verstoord kunnen worden.

Parkeren

Het parkeren krijgt in de omgeving vorm op drie manieren:

1. de private garages: de meeste woningen in Fabiolapark hebben een private garage. Bovendien hebben enkele percelen van de Schipstraat – Kalfortdorp een garage die langs achter bereikbaar is, via Fabiolapark of via een doorsteek naar de Schipstraat;
2. de publieke parkings: de belangrijkste is gelegen langs Kalfortdorp, aansluitend bij Fabiolaplein (geen verbinding voor auto's tussen beiden). Een andere bevindt zich achter het bejaardentehuis;
3. parking in restruimtes: twee belangrijke restruimtes zijn waarneembaar. Enerzijds de noordwestelijke hoek van het studiegebied (eigendom van Eigen Woning), anderzijds de achterzijde van de woningen langs de Schipstraat ten noorden van het gebied. Dit laatste wordt op termijn mee opgenomen in de uitbreiding van het project van Eigen Woning met kangoeroewoningen. Deze restruimtes verstoren het beeld van de wijk en moeten opgelost worden, enerzijds via het Rup Schipstraat, anderzijds via het project van de Eigen Woning. Een wisselwerking tussen beiden is noodzakelijk.

ANALYSE - Micro Merkwaardige stedelijke elementen

-  Waardevolle gebouwen
-  Tuin van waardevolle gebouwen
-  Braakliggend gebouw, sloping vergund
-  Private open ruimte
-  Projectzone
-  Waardevolle bestaande wegels





4.3 micro-schaal (kaart 13)

Bebouwde ruimte

In het noorden van het studiegebied bevinden zich 3 karaktervolle rijwoningen, die eveneens opgenomen zijn in de lijst van waardevolle gebouwen in 'Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen. Een inventaris van het cultuurbezit in België'. Zij hebben een zeer diepe tuin en achteraan een garage / berging die langs de zijde van Fabiolapark toegankelijk is.

De andere gebouwen die op de site aanwezig zijn hebben geen architecturale waarde of zijn geen getuigen van een bouwkundig patrimonium zoals de molengebouwen.

Het gaat om de oude molengebouwen en 3 woningen. De oude molengebouwen zijn architectonisch niet waardevol genoeg om behoud te beargumenteren.

Voor de meest noordelijke (615a) van de drie woningen werd een stedenbouwkundig attest uitgereikt, deze woning staat momenteel leeg. (cfr. p. 8) De twee andere woningen grenzend aan de molengebouwen zijn nog bewoond (603^e, 604c). De meest noordelijke is reeds mee aangekocht door de ontwikkelaar die ook de site van New Vertongen heeft aangekocht.

Open ruimte

Het terrein New Vertongen is momenteel volledig onbebouwd, na de afbraak van de fabriek. Deze open ruimte sluit in het zuiden aan op een aantal moestuinen, achter de woningen langs de Schipstraat. Ook deze zijn reeds mee aangekocht door de ontwikkelaar.

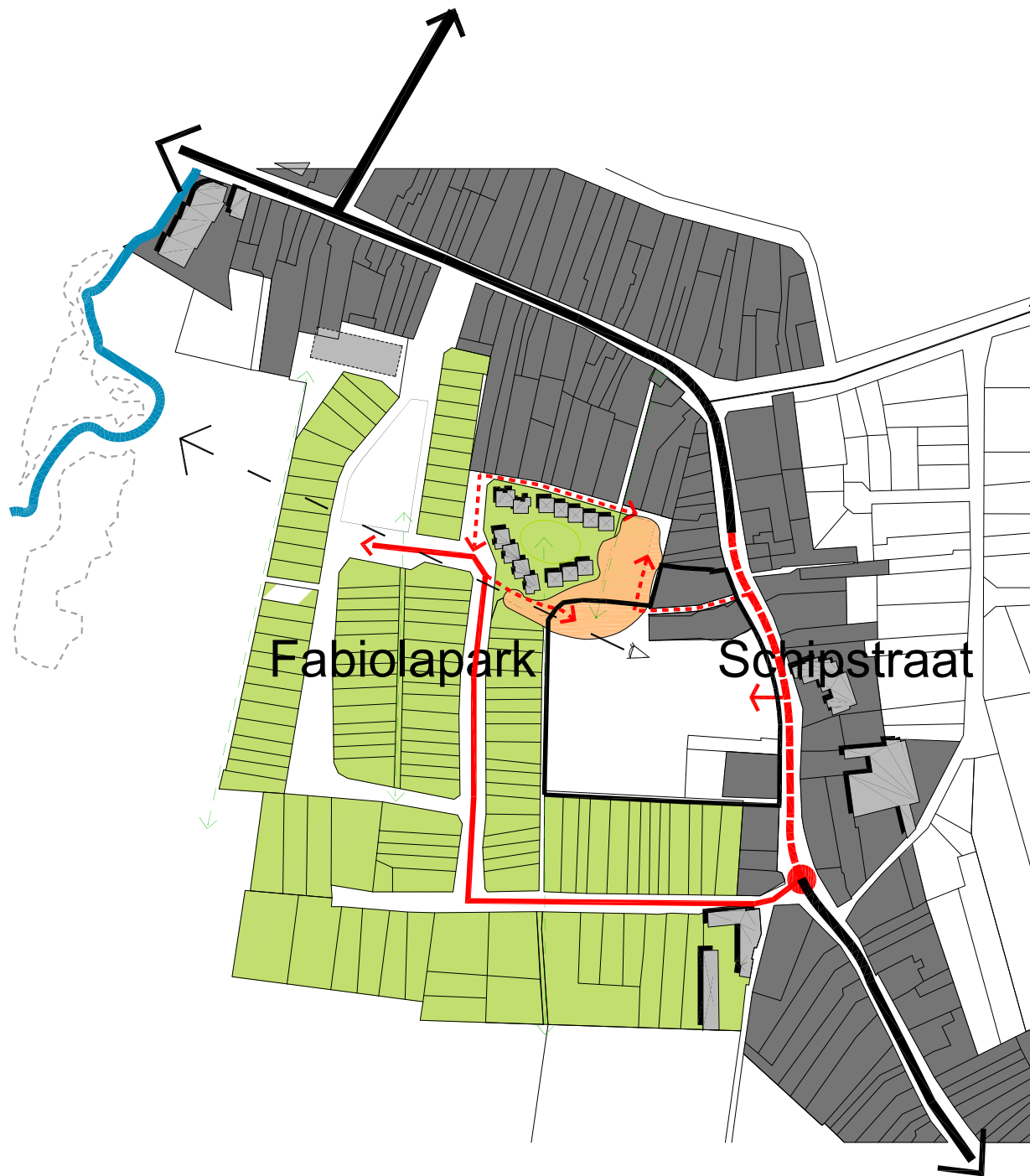
Ontsluiting

Ten westen van het studiegebied bevindt zich een pad, dat toegang geeft tot de tuinen van de woningen in Fabiolapark.

Een andere weg bevindt zich ten noorden van de 3 karaktervolle rijwoningen, en verleent ondermeer toegang tot de achtergelegen garageboxen.

Ten zuiden van de molengebouwen is een private weg aanwezig die toegang geeft tot de moestuinen en de achtertuinen van de woningen in Winkelveld.

ANALYSE Knelpunten en Potenties



-  Gesloten bebouwing Schipstraat
-  Restruimte
-  Hoofdontsluiting
-  Segment met 'gevaarlijke' bocht
-  Ontsluiting voor parking
-  Fabiolaparkwijk
-  Voorziening
-  Molenbeek
-  Zicht "lijn"
-  Hoofdontsluiting



4.4 Knelpunten en potenties (kaart 14)

Knelpunten

- Een eventuele toegang tot het studiegebied via de Schipstraat dient rekening te houden met de aanwezige bocht. De zichtbaarheid bij het uitrijden van het gebied moet voldoende zijn, om aankomend verkeer tijdig te kunnen opmerken en vice versa. De aanwezigheid van de kleuterschool vraagt bovendien nog extra veiligheidsmaatregelen.
- De restruimte ten noordwesten van het studiegebied moet gestructureerd worden en een duidelijke bestemming krijgen.

Potenties

- De site is gelegen op de hoofdas van Kalfort, dus goed bereikbaar, en kan bovendien aansluiten bij het rustige karakter van Fabiolapark.
- In de kiem is er reeds een visuele relatie met de Molenbeek en de populieren errond, via het Fabiolaplein, deze dient echter geaccentueerd te worden.
- Er zijn verschillende waardevolle elementen aanwezig in het studiegebied, zowel gebouwen als wegels, die bijdragen aan de kwaliteit van het gebied
- Het feit dat het studiegebied bijna volledig eigendom is van één eigenaar geeft de mogelijkheid tot ontwikkeling op korte termijn.
- Het studiegebied speelt een sleutelrol in de relatie tussen de Schipstraat en de westelijk gelegen wijk en verder naar de Vallei van de Molenbeek.
- De zijde langs de Schipstraat en de zijde aan Fabiolapark verdragen elk een andere dichtheid (hoog respectievelijk lager), deze moeten op elkaar afgestemd worden.



5 VISIE

Een duurzaam Inbreidingsproject, met een hoge dichtheid

Duurzaamheid dient de maatstaf te zijn bij de ontwikkeling van het project. 'Duurzaam' bouwen betekent in de volksmond meestal 'sterk' en 'stevig' bouwen. Een constructie die lang meegaat, die lang 'duurt', noemen we duurzaam. Dit is echter maar een deel van de huidige betekenis van 'duurzaam' bouwen. Tegenwoordig betekent 'duurzaam' bouwen ook bouwen op zo'n manier dat wereldwijd een gezonde, ecologische en sociaal aanvaardbare leefomgeving geschapen en gevrijwaard wordt voor de huidige én de toekomstige generaties. Duurzaam bouwen streeft dan ook naar een optimaal gebruik van lokaal beschikbare hernieuwbare grondstoffen en energiebronnen.

Het RUP Schipstraat maakt een inbreidingsproject in de woonkern Kalfort mogelijk. De invulling wordt hoofdzakelijk woningbouw, maar ook kleinhandel en diensten zijn mogelijk langs de Schipstraat. De meerwaarde van een inbreidingsproject zit in de validatie van een ingesloten restruimte waarbij de bestaande functies en de perceptie van de omgeving versterkt worden. De omgeving kan structureel versterkt worden door een oost-west verbinding te maken doorheen het RUP, met een visuele doorkijk en een functionele doorgang voor wandelaars en fietsers tussen de Molenbeekvallei en de buurt Coolhemveld. Er is dus een duidelijke meerwaarde voor Kalfort, die het niveau van een enkel bouwperceel overstijgt.

Het project speelt in op de vraag naar bijkomende woningen in Puurs. Het kan kwaliteitsvolle woningen aanbieden met een aangepaste dichtheid. Dit kan de druk op de woonuitbreidingsgebieden en de omliggende open ruimte in Puurs verlichten. De typologie in de omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing. Daarnaast zijn een aantal grotere entiteiten aanwezig: rusthuis, bejaardenwoningen, scholen en opslagruimten. Een relatieve hoge dichtheid is dus niet vreemd aan deze omgeving, en gezien de ligging in de kern van Kalfort en aan de hoofdweg van Kalfort des te meer gewenst.

Een mix van woningen en appartementen is mogelijk. Door de gewijzigde demografie van de bevolking en de gezinsverdunding is de vraag naar gerieflijke, kleinere woningen op goed ontsloten plaatsen dichtbij voorzieningen groot.

**Belang van de publieke ruimte**

De nagestreefde hoge woningdichtheid impliceert een beperking van de private onbebouwde ruimte, zeker als met appartementen wordt gewerkt. Dit vraagt om een relatief grotere en kwaliteitsvolle publieke onbebouwde ruimte. Strikte minimumoppervlaktes worden daarom opgelegd aan hoeveel publieke ruimte er in het project dient aanwezig te zijn. Door deze omvangrijke open ruimte te situeren langs de voorziene oost-west verbindingssas wordt de perceptie van die as versterkt. Door strenge regels te hanteren ivm parkeerplaatsen wordt vermeden dat de spaarzaam opgehouden ruimte opgeofferd wordt aan parking, waardoor de belevingswaarde ervan sterk zou dalen.

Het weren van auto's uit deze omgeving is niet realistisch. Kalfort herbergt niet alle nodige voorzieningen en diensten binnen wandelafstand en een dekking van alle woon-werk verkeer door het openbaar vervoer is hier helemaal niet mogelijk. Om de doelstelling van rustig wonen in het centrum in combinatie met een kwaliteitsvolle publieke ruimte te halen, zullen de parkeerplaatsen maximaal in de bebouwing moeten geïntegreerd worden ofwel op het gelijkvloers van eengezinswoningen ofwel ondergronds onder appartementen.

De naastliggende wijk Fabiolapark heeft veel kenmerken van een woonerf. Door dit karakter over te nemen in het RUP Schipstraat wordt dit karakter versterkt en wordt een groter gebied ingericht voor “rustig wonen in het centrum”.



6 METHODE

Binnen het RUP worden verschillende richtlijnen gegeven aan de ontwerper, de ene al bindender dan de andere. Er wordt met 3 verschillende richtlijnen gewerkt:

1. **Duidelijke ruimtelijk concepten**

Deze concepten geven weer hoe het gebied zou geordend moeten worden. Ze worden niet vertaald in letterlijke vormelijke beperkingen. Het is aan de ontwerper een ontwerp te maken dat past binnen de geest van de voorgestelde concepten. Bij het indienen van het aanvraagdossier tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning, moet een uitgebreide nota gevoegd worden, waarin wordt uiteengezet op welke wijze het project een antwoord biedt op de doelstellingen en concepten die in de toelichtingsnota zijn uiteengezet.

2. **Principes van duurzaamheid voor woningbouw en voor inrichting van de open ruimte**

Dit RUP tracht duurzame ontwerpen aan te moedigen. Het RUP legt enerzijds een aantal normen op die moeten behaald worden, anderzijds geeft het RUP wat richtlijnen rond de 'goede praktijk van duurzaam bouwen', waaruit inspiratie kan geput worden.

CONCEPT 1 Relatie Schipstraat-Molenbeekvallei



- Dichtbebouwing Schipstraat
- Voorzieningen
- Hoofdweg
- Fabiolapark voetpaden
- Oversteekplatform
- Groene ruimte
- Molenbeek



7 CONCEPTEN

Er zijn twee concepten op mesoschaal (zuidwestelijke buurt van Kalfort) en vier concepten op microschaal (binnen de grens van het RUP Schipstraat).

MESO SCHAAL

Concept 1: Visuele en functionele relatie tussen de Schipsstraat en de Molenbeekvallei (kaart 15)

visuele relatie: een nieuw perspectief

Na het afbreken van de fabriek New Vertongen viel het weefsel langs de Schipstraat op deze plek open. Aan de andere kant gebeurde hetzelfde aan de wijk Fabiolapark. Hierdoor zie je nu vanop de Schipstraat de populierenbomen in de Molenbeekvallei. Deze zichtas brengt de open ruimte van de vallei voelbaar dichterbij de hoofdstraat van het dorp. In de structuurvisie van Kalfort wordt een sterkere relatie van het dorp met de Molenbeekvallei voorgesteld. Een rechtstreekse doorkijk op de vallei is na een invulling van een woonproject op deze plaats misschien niet meer mogelijk, maar via tussenliggende groenelementen moet de relatie op zijn minst “leesbaar” zijn voor wie zich door Kalfort beweegt. Centraal in het RUP Schipstraat wordt op de as een groene publieke ruimte voorzien.

functionele relatie: publieke doorgang

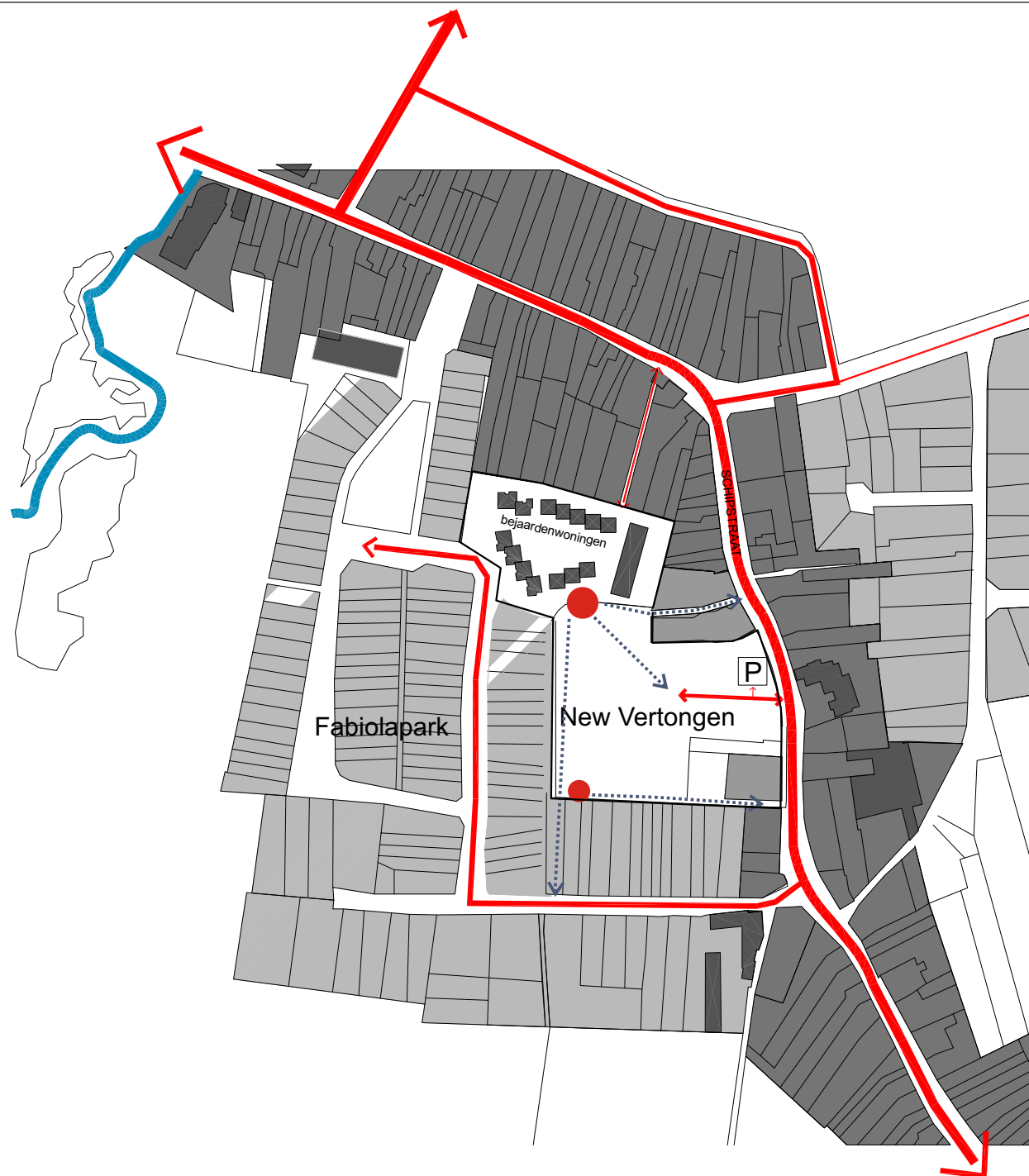
De genoemde visuele relatie moet vertaald worden in een functionele relatie door een doorgang voor wandelaars en fietsers langsheen de genoemde as. De wegel moet uiteraard geen rechte verbinding zijn. Een wegel hier moet openbaar zijn. Bovendien moet die een uitnodigend karakter hebben voor alle omwonenden, dus ook voor mensen die niet wonen binnen de grenzen van het RUP Schipstraat.

Deze wegel kan ook een goede ontsluiting voorzien voor fietsers en voetgangers van het voorziene woonproject in het RUP Schipstraat.

straatbeeld van de Schipstraat

Het brede open gat in de gevellijn van de Schipstraat wordt grotendeels gedicht om de samenhang van deze centrumstraat te herstellen. Een goed afgewerkte visuele en functionele doorsteek moet de hierboven genoemde relaties mogelijk maken. De doorgang moet dan ook voldoende ruim zijn (breedte en hoogte). De insteek moet voelbaar zijn. Een kwaliteitsvolle inrichting moet de aandacht van de voorbijganger hiernaartoe trekken. Dit kan bijvoorbeeld door de bouwlijn aan een of weerszijden van de opening (“poort”) lichtjes te laten afbuigen of inspringen, waardoor ook de stoep hier verbreedt. Het daarvoor liggende deel van de Schipstraat krijgt een aangepaste inrichting. Enerzijds maakt dit de oversteek op deze plaats veiliger en anderzijds wordt de doorkijk hierdoor geaccentueerd. Een veilige oversteekplaats hier is bovendien erg relevant voor de kleuterschool.

CONCEPT 2 Ontsluiting



- Woonwijk
- Gesloten bebouwing Schipstraat
- Hoofdas
- Hoofdontsluiting Fabiolapark
- Aansluiting project op Schipstraat
- "Stoppen", geen doorgaand verkeer
- Erfontsluiting voor delen van de wegels
- Ingang Parking
- Molenbeek

**Concept 2: Ontsluiting en bereikbaarheid voor auto's (kaart 16)**

De hoofdontsluiting van het RUP Schipstraat geeft uit op de Schipstraat, de hoofdweg in Kalfort. De wijk Fabiolapark wordt ontsloten via Winkelveld naar de Schipstraat. Er wordt geen autoverbinding tussen het RUP Schipstraat en de wijk Fabiolapark gemaakt, er is dus geen doorgaand verkeer binnen het RUP.

De bestaande weg, ten zuiden van de percelen 613e en 585m, die een verbinding vormt tussen de Schipstraat en het Fabiolapark, blijft behouden voor fietsers en voetgangers én voor de ontsluiting van de bejaardenwoningen gelegen op perceelnummer 585m.

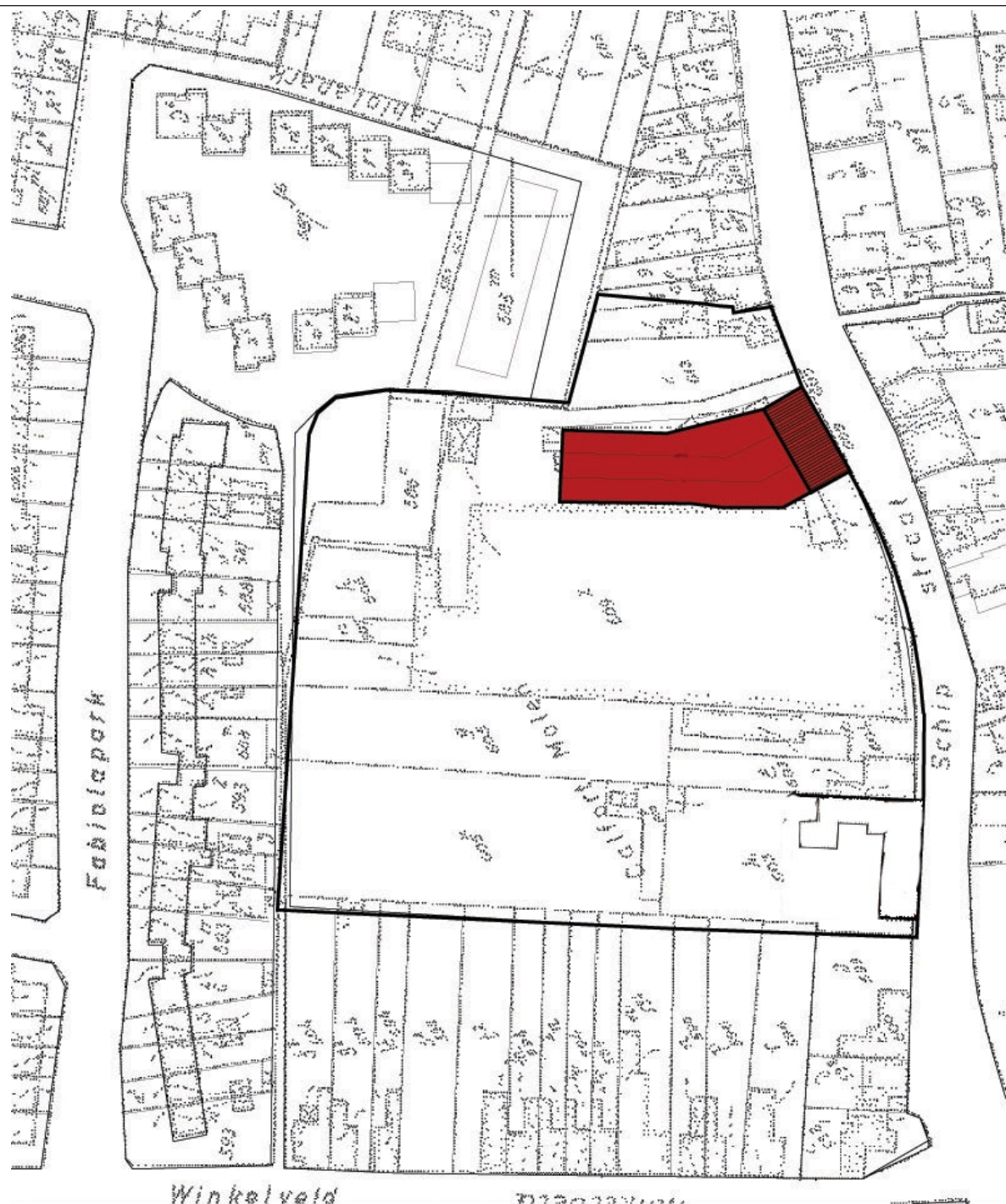
Een bijkomende mogelijkheid voor de ontsluiting van de bejaardenwoningen is via de hoofdweg.

Bijkomend is er nog één nevengechikte aansluiting op de Schipstraat mogelijk: de bestaande weg ten zuiden van perceel 603k in twee richtingen. Deze heeft een zeer lokaal karakter en de inrichting moet dit duidelijk maken.

De centrale aansluiting op de Schipstraat vormt de hoofdontsluiting van het RUP. Als er een ondergrondse parking in het RUP Schipstraat wordt voorzien, dan moet de in- en uitgang hiervan zo dicht mogelijk bij de Schipstraat worden voorzien.

CONCEPT 3 Behoud van Waardevolle gebouwen

-  Waardevol gebouw
-  Te behouden perceel





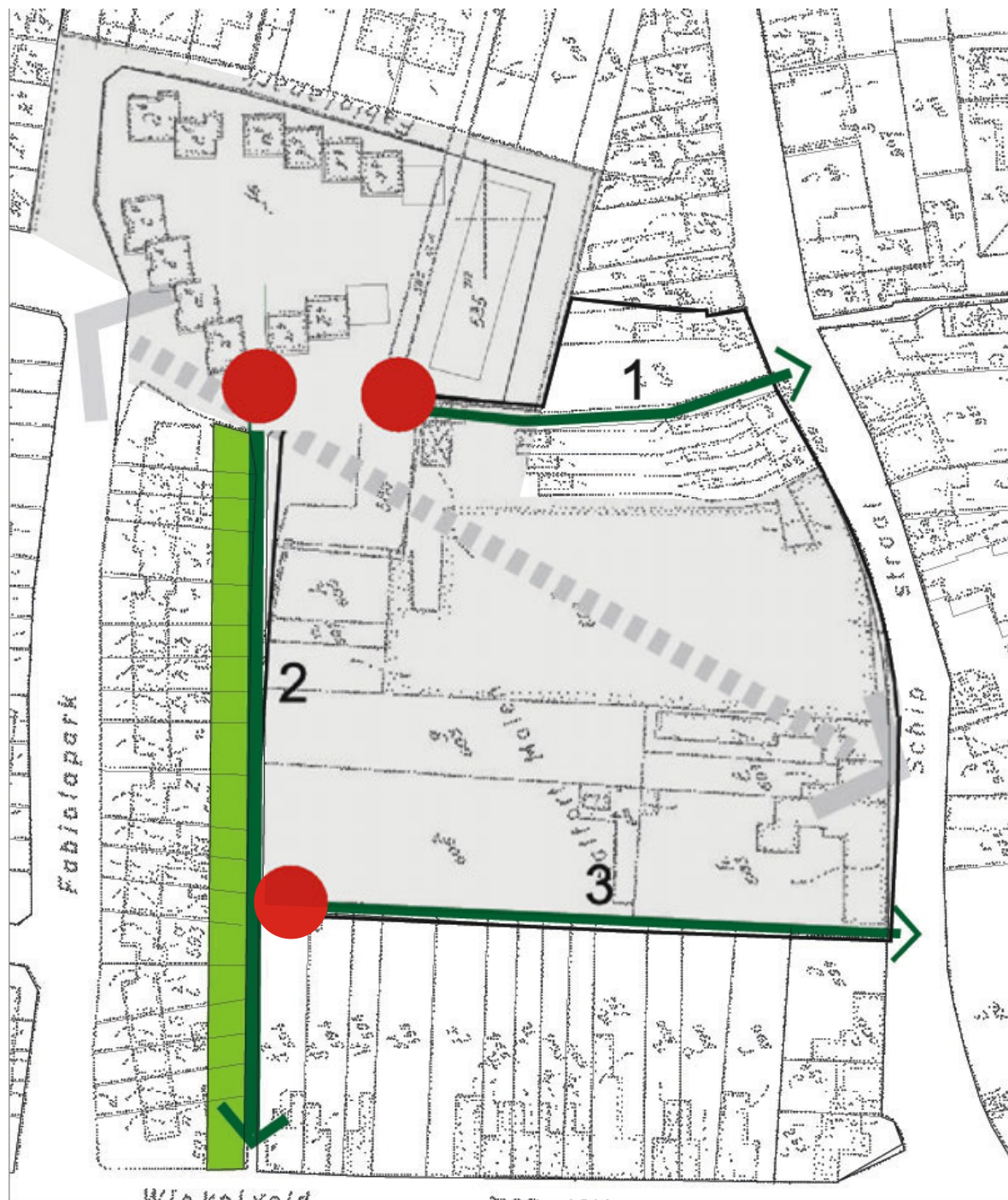
MICRO SCHAAL

Concept 3: Behoud van waardevolle gebouwen (kaart 17)

Binnen de grens van het RUP Schipstraat is een zone aanwezig met te behouden bebouwing van een waardevolle architectuur. De eerste zone omvat de drie rijhuizen die beschreven worden in 'Bouwen door de eeuwen heen. Een inventaris van het cultuurbezit in België'.

De huidige bebouwing op de overige percelen langs de Schipstraat, percelen 604 c, 603 e, 603 k en 605 p, kan worden afgebroken.

CONCEPT 4 Versterken van bestaande wegen



-  Private tuin
-  Waardevolle wegen Fabiolapark
-  Hoofdweg cfr. Concept 1
-  "Stoppen", geen doorgaand verkeer enkel erfontsluiting voor delen van de wegen en bejaardenwoningen

**Concept 4: Behouden en versterken van bestaande wegels (kaart 18)**

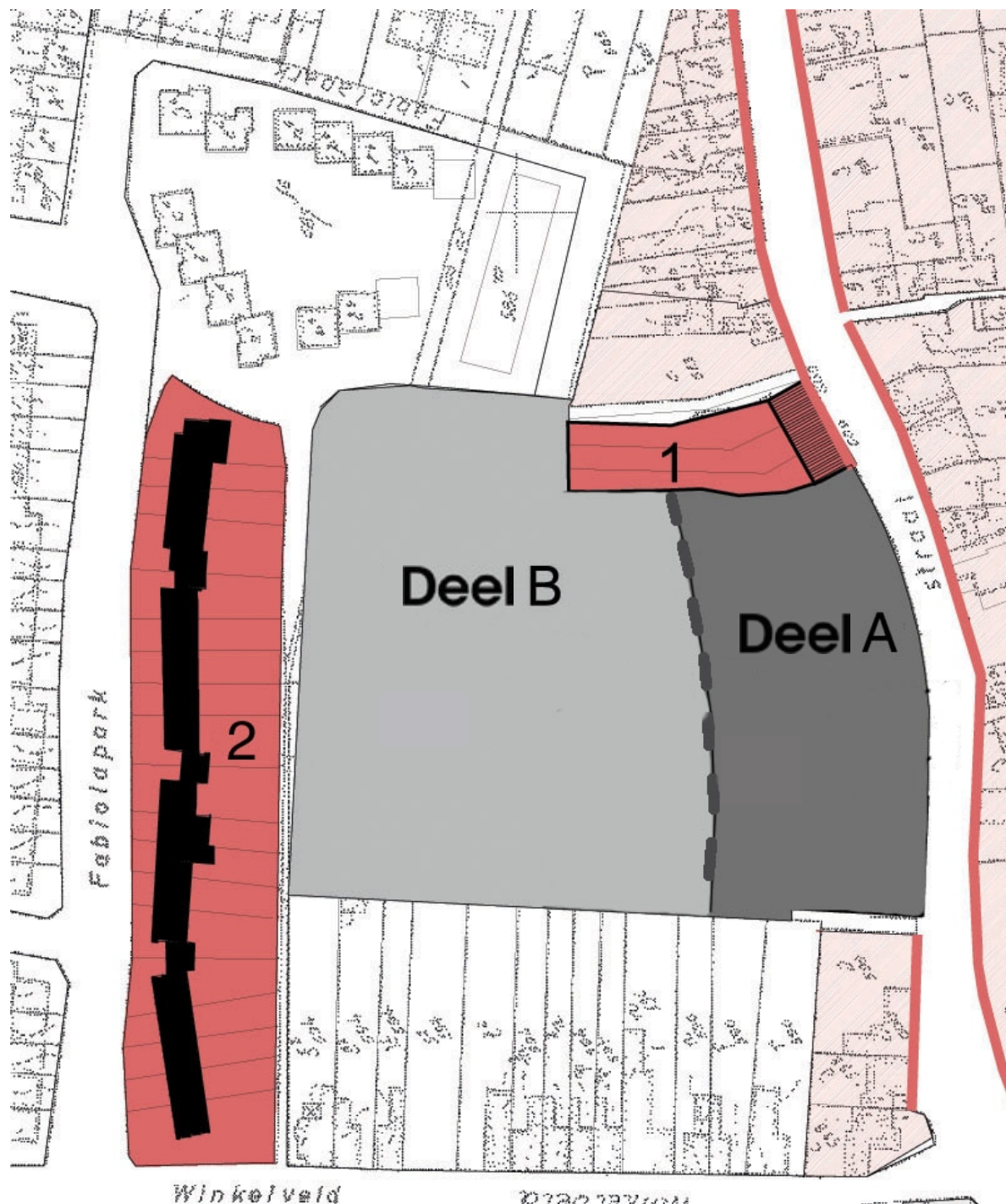
De bestaande voetwegels doorheen het bouwblok tussen Fabiolapark en de Schipstraat moeten zo veel mogelijk behouden blijven. Ze kunnen aansluiten op de in concept 1 genoemde nieuwe verbinding. Twee bestaande wegels bevinden zich binnen de grenzen van het RUP.

1. oost-west tussen de Schipstraat en de bejaardenwoningen. Het is een lokale wegel en deze zou een erg rustig karakter moeten hebben. De wegel is op maat van voetgangers en fietsers en bedient tevens de bejaardenwoningen. Doorgaand verkeer richting Fabiolawijk is echter niet mogelijk, enkel erfontsluiting voor delen langs de wegel.
2. noord-zuid achter de tuinen van de woningen langs Fabiolapark. Deze kan versterkt worden door hierop ook de achtertuinen te laten aansluiten van woningen in een nieuw woningproject in het RUP Schipstraat. Deze verbinding sluit in het zuiden aan op de open ruimte onder Kalfort. In het noorden zou deze kunnen uitgeven op de binnentuin van de bejaardenwoningen. Tussen de bejaardenwoningen en Winkelveld mag deze verbinding niet gekruist worden door auto's en ook zelf alleen bruikbaar zijn voor voetgangers en fietsers.
3. oost-west tussen de Schipstraat en wegel 2. Deze loopt ten noorden langs de achtertuinen van de woningen langs Winkelveld. Deze kan ook versterkt worden door hierop ook de achtertuinen te laten aansluiten van woningen in een nieuw woningproject in het RUP Schipstraat. Het begin van deze weg kan een auto-ontsluiting voor nieuwe woningen in het RUP Schipstraat vormen, maar moet ingericht worden als een wandel- en fietswegel (minimale breedte 3 meter).

Deze drie bestaande wegels sluiten aan op de nieuwe verbinding (concept 1) binnen de grenzen van het RUP. Belangrijk is het weren van doorgaand verkeer in de wegelstructuur van het studiegebied door het strategisch plaatsen van “stoppen”.

CONCEPT 5 Inpassen in bestaande Typologie

-  Gesloten bebouwing Schipstraat: 2 tot 3 lagen
-  Bijzondere typologie
-  Deel A
-  Deel B



**Concept 5: inpassing in de typologie van de bestaande omgeving (kaart 19)**

Het sluiten van een bouwblok vereist een grondige analyse van de context, opdat de intrinsieke waarden van de plek worden gerespecteerd. De nieuwe gebouwen moeten aansluiten bij of in dialoog gaan met de ruimtelijke en materiële kenmerken van de omgevende bebouwing. Dat betekent geen strikte reproductie, maar een streven naar samenhang en leesbaarheid.

- Er worden twee zones binnen het RUP Schipstraat voorzien, namelijk zone A en zone B:

Zone A

De zone A (binnen 40 meter afstand van de oostelijke grens van het RUP, loodrecht op de Schipstraat) wordt opgedeeld in twee deelzones nl. de noordelijke deelzone A en de zuidelijke deelzone A'.

Tevens maakt het tracé voor de hoofdweg van minimaal 6 meter breedte deel uit van zone A. Het aansluitpunt van de hoofdweg met de Schipstraat kan maximaal 15 meter noord- of zuidwaarts worden opgeschoven zoals aangeduid op het bestemmingsplan. De hoofdweg kan niet overbouwd worden. De zones A en A' omvatten een ondergronds garageniveau (mogelijk over de volledige zone). Er moet minimaal 1 garageplaats/bergplaats per woning worden voorzien. Handelsgedeelten moeten beschikken over 1 plaats per schijf van 50 m² oppervlakte. Buiten het hoofdgebouw zijn geen bijgebouwen toegestaan.

De noordelijke zone A kan worden gerealiseerd met een maximaal gabariet van de bestaande drie woningen in de zone voor waardevolle gebouwen. Het project sluit dus aan met een maximum gabariet van deze drie woningen inzake kroonlijsthoogte, dakhelling en nokhoogte. De basis is dus driebouwlagen.

De zuidelijke zone A' kan worden uitgevoerd met maximaal 2 bouwlagen met een maximale kroonlijst van 7 meter hoogte.

De bouwdiepte voor A en A' van de gelijkvloerse bouwlaag bedraagt maximaal 15 meter, bovenliggende verdiepingen hebben een bouwdiepte van maximum 12 meter met aan de achterzijde een maximale uitsprong voor terrassen van 2 meter uit het achterste gevelvlak. Het voorste gevelvlak heeft een maximale uitsprong van 0,5 meter op minimaal 2,5 meter boven het voetpadniveau.

De zuidzijde van de zone voor de hoofdweg kan ter hoogte van de noordkant van de zone A' langsheen de doorgang worden afgebouwd met een bouwdiepte van maximaal 12 meter, het maximaal toegelaten gabariet in de zone A' moet geleidelijk worden afgebouwd richting zone om te eindigen met maximaal een gelijkvloerse verdieping met een plat dak of een zadeldak met een maximale helling van 45° op een maximale diepte van 12 meter.



Indien geen totaalproject wordt voorgesteld voor de zone A of A' moet elke aanvraag het akkoord omvatten van de aanpalende eigenaar in de zone in verband met het aansluiten op het te realiseren gabariet, waarbij de aanpalende zich ertoe verbindt het gabariet op de perceelsscheiding over te nemen en hierop aan te sluiten.

Zone B

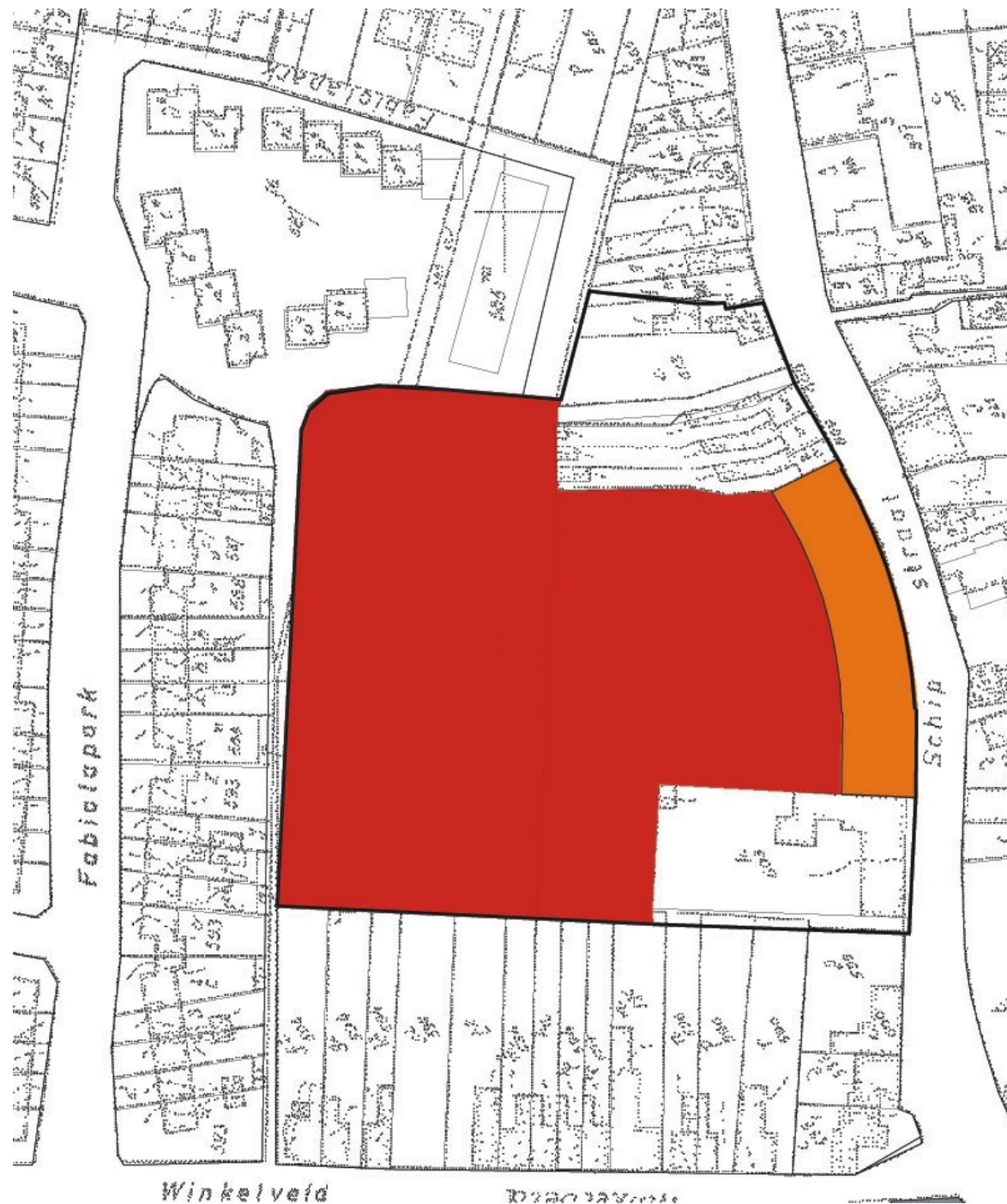
In de westelijke helft (overig deel) is maar een lagere bouwhoogte (kroonlijsthoogte van 7 meter, nokhoogte maximaal 11 meter) toegelaten, aansluitend op het gabariet van de wijk Fabiolapark. Hier zijn enkel grondgebonden woningen mogelijk.

Indien geen totaalproject wordt voorgesteld voor de zone B dient vooraf, binnen de stedenbouwkundige voorschriften, een inrichtingsvoorstel voorgelegd te worden dat voldoende garanties biedt op een latere al of niet gefaseerde ontwikkeling als restant van de ganse zone B.

Bestaande karakteristieke elementen kunnen overgenomen worden in nieuwbouw. De karakteristieke doorlopende rijwoningen met achterliggende tuin tussen de straat Fabiolapark en het RUP Schipstraat kunnen bijvoorbeeld weerspiegeld worden in een nieuwbouwproject binnen het RUP Schipstraat.

CONCEPT 6 Functies

-  Wonen - vrije beroepen
-  Wonen - handel - diensten - vrije beroepen



**Concept 6: functies (kaart 20)**

Er zijn twee functionele delen voorzien:

- A. Een woonzone, waarbinnen kleinhandel en diensten mogelijk zijn op het gelijkvloers
- B. Een monofunctionele woonzone, waarbinnen vrije beroepen mogelijk zijn op het gelijkvloers



8 UITWERKING VAN HET RUP: INRICHTINGSPRINCIPES

8.1 Algemene bepalingen

Opbouw van de voorschriften en plangrafiek

De stedenbouwkundige voorschriften in dit RUP zijn ingedeeld in artikels. Op het bestemmingsplan wordt elke zone aangeduid met een kleur die naar het algemeen artikel verwijst. Dit versterkt de leesbaarheid van het plan.

Bij de opbouw van de voorschriften worden de specifieke omschrijving van alle voorschriften m.b.t. tot bestemming, inrichting en beheer bepaald. Binnen de voorschriften wordt er verwezen naar een aantal belangrijke ontwerpelementen zoals bouwlijnen, ontsluiting, enz.

Opmaak van een inrichtingsstudie voor de zone inbreidingsproject

De gemeente is coördinator bij de opmaak van een inrichtingsstudie voor de zone inbreidingsproject. De opmaak van een inrichtingsstudie dient bijgevoegd te worden in het aanvraagdossier tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning.

Een inrichtingsstudie dient aan te tonen hoe de beoogde aanvraag past in de ontwikkeling van deze zone. Het bevat minstens de volgende aspecten: de gehele ordening van het gebied en de interne en externe ontsluiting. Naast een plan, dient deze inrichtingsstudie een uitgebreide nota te bevatten waarin wordt uiteengezet op welke wijze het project een antwoord biedt op de doelstellingen en concepten die in deze toelichtingsnota zijn uiteengezet.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Mede aan de hand van de ingediende inrichtingsstudie beoordeelt de vergunningsverlenende overheid of het project, alsook latere projecten binnen dit gebied, voldoen aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening. Latere vergunningsaanvragen binnen hetzelfde gebied kunnen vergezeld gaan van een inrichtingsstudie, die afwijkt van de vroeger ingediende inrichtingsstudie, maar waarin alleszins rekening wordt gehouden met de reeds gerealiseerde elementen binnen het gebied.

Opmaak van een beplantingsplan en beheersplan voor de volledige openbare ruimte

De opmaak van een beplantingsplan en beheersplan dient bijgevoegd te worden in het aanvraagdossier tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning. De opmaak van een beplantingsplan en beheersplan omvat de zones voor inbreidingsproject (art. 1) en voor pleinruimte (art. 7). Het beplantingsplan geeft vooral een verantwoording weer met betrekking tot standplaatsgeschikte beplanting, het inheemse karakter, de landschappelijke kwaliteit of de inpassing in het straatbeeld, ...

Het beheersplan geeft een duidelijk beeld op het beheer van de openbare ruimte, vooral groenzones en onderhoud zijn van essentieel belang. Harmonisch groenbeheer vormt een kernbegrip.

8.2 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen dekt vele ladingen: ruimte, energie, water en materialen.

- ruimte: rationeel ruimtegebruik, een goede ruimtelijke ordening, aantrekkelijke en 'groene' stads- en dorpskernen;
- energie: rationeel energiegebruik, energiezuinige installaties, goede isolatie, onuitputtelijke energiebronnen zoals zon, wind, biomassa, ...
- water: rationeel watergebruik, regenwatergebruik in huis, insijpeling van regenwater in de boden, gepaste waterzuivering, ...
- materialen: rationeel materiaalgebruik, materialen op basis van nagroeibare of onuitputtelijke grondstoffen, beoordeling van materialen gedurende heel hun levenscyclus, op alle milieugevolgen en sociale aspecten, ...

Het klinkt misschien ingewikkeld, maar een duurzame woning is al lang geen magie meer: het is een woning die goed georiënteerd is, goed geïsoleerd, goed geventileerd, gebruikt energiezuinige verwarming en is gebouwd met duurzame materialen. Duurzaam bouwen hoe langer, hoe minder een uitdaging, het is de normale gang van zaken aan het worden. De bouwsector is actief betrokken in het promoten van deze manier van bouwen en de meeste ondernemingen in België hebben reeds het energiecharter ondertekend.

Juridische vertaalt het duurzaam bouwen zich reeds in de komende energieprestatie-regelgeving. Deze stelt dat elke nieuwe woning bouwaanvraag vanaf 1 januari 2006 een bepaald niveau van isolatie en energieprestatie (isolatie, verwarmingsinstallatie, ventilatie, zonne-energie ...) zullen moeten behalen. In een nieuwbouwwoning zal een minimale en gecontroleerde ventilatie nodig zijn. De energieprestatie van een gebouw wordt uitgedrukt door middel van het E-peil. Een maximaal E-peil van 100 wordt opgelegd.

Ook de verplichting tot een bouw van een regenwaterput vanaf een bepaalde dakoppervlakte is reeds van kracht.



Belangrijke aandachtspunten bij het duurzaam bouwen zijn:

- **Compactheid.** Compact bouwen betekent een gebouw zo ontwerpen dat je een zo groot mogelijk woonbaar volume creëert met een zo klein mogelijk buitenoppervlakte. Deze buitenoppervlakte (wanden, vloeren, daken, glas) is de oppervlakte waarlangs de warmte kan verdwijnen. In gesloten bebouwing, wordt deze buitenoppervlakte gereduceerd tot het minimum.
- **Isoleren.** Isoleren is veruit de belangrijkste ingreep die je kan treffen om energie (en tegelijk veel geld) te besparen. Onze isolatiewetgeving is één van de zwakste van West-Europa, en dan nog moeten we vaststellen dat zelfs bij nieuwbouw de meeste woningen nog niet eens aan de (K55-)norm voldoen. Isoleren gaat over meer dan muren en dak. Een zorgvuldige isolatie van een gebouw houdt in dat je een zo volledig mogelijke en ononderbroken mantel om het gebouw aanbrengt, dus inclusief isolerend glas, geïsoleerde vloeren, enz... In een gebouw met uitgekiende isolatie volstaat een minimale verwarmingsinstallatie, zodat de uiteindelijke kostprijs van het gebouw zelfs niet eens duurder hoeft te zijn. Er worden momenteel zelfs woningen gebouwd in Vlaanderen die zodanig goed geïsoleerd zijn dat er niet eens een verwarmingsinstallatie nodig is!
- **Passieve zonne-energie.** Een gebouw moet zo ontwerpen worden dat het maximaal profiteert van de warmte van de zon in de winter, terwijl het in de zomer goed afgeschermd wordt van dezelfde zon die voor verhitting kan zorgen. De oriëntatie van een woning is een belangrijke parameter hierin. Een goed georiënteerde woning bespaart energie voor verwarming en ventilatie. Ook gebruikte materialen hebben hierop een impact.
- **Materiaalgebruik.**
- **Ventilatie.** Ventileren is noodzakelijk om een goede luchtkwaliteit in een gebouw te bekomen. Dit is belangrijk voor een gezond binnenklimaat.
- **Verwarming.** Ongeveer de helft van het energieverbruik in een gebouw gaat naar verwarming. Als je elektrisch verwarmt, loopt dit op tot driekwart van het verbruik. Reden genoeg om eens stil te staan bij de manier waarop je een gebouw verwarmt! Het heeft echter weinig zin na te denken op welke manier je zal verwarmen als je niet eerst grondig over isolatie hebt nagedacht. In een goed geïsoleerd gebouw is het energiegebruik gemiddeld dertig tot veertig procent lager dan in een vergelijkbare slecht geïsoleerd gebouw. Energiezuinig verwarmen betekent dus meer dan louter te kiezen voor een zuinige condensatieketel. Ook het isoleren van leidingen, van het dak, van de vloer, het plaatsen van isolerend glas, en dergelijke verdienen de nodige aandacht.
- **Elektriciteit.** Iedereen verbruikt gebruik thuis en op het werk elektriciteit voor verlichting en toestellen. Er zijn redenen genoeg om te kijken naar manieren om het elektriciteitsverbruik te verminderen: financiële redenen, milieuredenen en efficiëntie.
- **Water.** Er mag dan al veel water zijn in Vlaanderen, helaas is veel van dat water vervuild. Onze waterlopen bevatten lang niet alle dier- en plantensoorten die er van nature zouden kunnen voorkomen. Ons grondwater is vaak tot op grote diepte vervuild met pesticiden of nitraten. Naast de waterkwaliteit geeft ook de hoeveelheid water soms problemen: op sommige plaatsen komen overstromingen voor. Door het ver-



harden van opritten, daken, enz... kan steeds minder regenwater ter plekke in de grond sijpelen, waardoor bij hevige regenval overstromingen optreden.

Het devies luidt: het juiste water op de juiste plaats. Drinkwater dient niet om de WC door te spoelen, net zomin als regenwater naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie dient te lopen. In je projecten kan je heel wat zaken doen om het water zo weinig mogelijk te vervuilen en om zo veel mogelijk het juiste water op de juiste plaats te gebruiken.

- **Groene daken.** Sinds het begin van de jaren '60 van de vorige eeuw werden groendaken vooral in Duitsland herontdekt als een interessante optie om natuur in de stad te introduceren. Bovendien biedt een groen dak een goed isolatie en neemt het ook een groot deel van het regenwater op, wat de mogelijke wateroverlast beperkt.

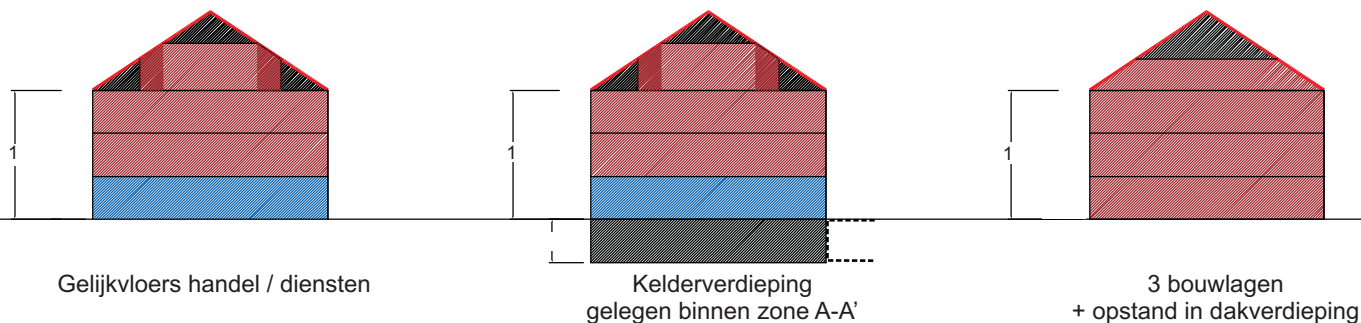
8.3 Duurzame inrichting van de publieke ruimte

Een duurzaam openbaar domein is makkelijk te realiseren. Er gelden volgende aandachtspunten:

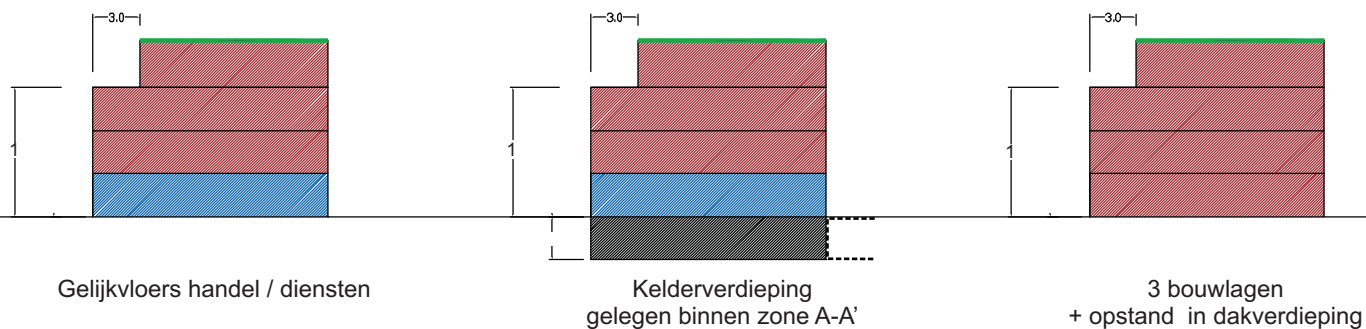
- materiaalkeuze: het is de ambitie van dit RUP de nood aan een riolering zo veel mogelijk te minimaliseren, door zo veel mogelijk regenwater in de grond te laten doorsijpelen. Door het gebruik van (semi)-doorlatende materialen kan dit bewerkstelligd worden;
- inheemse beplanting;
- verlichting: vermijden van lichtvervuiling door de lichten naar beneden te richten waar ze nodig zijn, dit bespaart bovendien energie. Met minder energie wordt de juiste oppervlakte belicht. Geen energie gaat verloren naar licht dat naar boven schijnt.

Gabariet

Optie met hellend dak, aansluiten op kroonlijsthoogte van naburige woningen



Optie met groen, plat dak, dakverdieping 3 meter achter voorgevel, aansluiten op kroonlijsthoogte van naburige woningen





8.4 Inrichtingsprincipes voor het inbreidingsproject

De zone voor inbreidingsproject heeft als hoofdbestemming wonen, nevenbestemming parkeren, publiek groen en handel of diensten. Het moet gaan om een globaal project voor het hele gebied, eventueel gefaseerd. In zone A en A' moeten de gebouwen (per fase indien gefaseerd) als geheel gebouwd worden. Het principe van verkavelen en verkopen van individuele gronden, die dan door de eigenaars apart worden bebouwd is hier niet toegelaten. Dit om de dichtheid van het gebied zo optimaal mogelijk te maken en een eenheid te creëren. In zone B wordt het principe verkavelen en verkopen van individuele gronden wel toegelaten.

De inbreidingszone omvat geen deelzones. De voorschriften voor de functionele invulling worden in cijfers geformuleerd. De locatie van deze functies (wonen, tuinen, wegen, publieke ruimte, parkeren, ...) wordt niet in detail genormeerd om een flexibele invulling mogelijk te maken. De concepten uit het vorige hoofdstuk moeten evenwel gerespecteerd worden.

De cijfers bepalen:

- de maximale dichtheid [woningen/ha];
- de verhouding bebouwde ruimte / open ruimte [%];
- het aantal parkeerplaatsen per woning en de aard ervan;
- verhouding ruimtegebruik in de publieke ruimte.

Dichtheid

Het GRS van Puurs stelt een dichtheid van 33 woningen/ha voor. De zone voor inbreidingsproject is 1,14 ha groot.

In de omgeving overheersen woningen in gesloten bebouwing. Daartussen staan een aantal grotere gebouwen: rusthuis, bejaardenwoningen, scholen en opslagruimten. Een relatieve hoge dichtheid is dus niet vreemd aan deze omgeving, en gezien de ligging in de kern van Kalfort en aan de hoofdweg van Kalfort des te meer gewenst: woningen en appartementen op schaal van de omgeving. In het Fabiolapark staan maar 27 woningen per ha. Dit komt door het hoge aandeel tuinzones (53%). In het RUP Schipstraat is een hogere dichtheid gewenst.

Aantal bouwlagen (kaart 21)

Van de Schipstraat tot (gemiddeld) 40 meter in het binnengebied is een hogere bouwhoogte toegelaten met een kroonlijsthoogte aansluitend op de noordelijk gelegen waardevolle woningen. Nieuwbouw sluit dus aan de bestaande noordelijke (Schipstraat nr. 24, 26, 28) en zuidelijke bebouwing (Schipstraat nr. 38) zowel inzake kroonlijsthoogte als dakhelling en nokhoogte. De aansluiting naar de aangrenzende de in het plangebied zuidelijke gebouwen dient geleidelijk te gebeuren.



In het meer westelijk gelegen deel van het inbreidingsproject geldt een maximale bouwhoogte van 2 bouwlagen + 'dakverdieping', met een maximale kroonlijsthoogte van 7 meter.

Doorgang Schipstraat

De gevel langs de Schipstraat dient een afwerking te krijgen. De nieuwe bouwlijn van het project mag maximaal 8 meter afwijken van de huidige rooilijn. Langs de Schipstraat is een hogere bouwhoogte toegelaten. (kaart 21) De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal de kroonlijsthoogte van de noordelijk gelegen waardevolle woningen.

Één doorgang wordt in het centrale deel voorzien. Deze doorgang sluit aan op de hoofdweg met een minimale breedte van 6 meter. De doorgang mag niet worden overbouwd.

Verhoudingen bebouwde/onbebouwde en private/publieke oppervlakte

Het maximum aandeel bebouwde oppervlakte (bebouwingsindex) is 35 %.

Het maximum aandeel oppervlakte voor private tuinen is 35 %.

Het minimum aandeel onbebouwde en publieke ruimte is 35%.

Het Fabiolapark is voor 17% bebouwd en 53% bestaat uit tuinzone. Een hogere dichtheid dan de dichtheid van het Fabiolapark is wenselijk. Dit betekent dat het aandeel bebouwde oppervlakte hoger moet en de tuinen kleiner. Naast ééngezinswoningen moeten ook appartementen gebouwd worden in het inbreidingsproject.

De onbebouwde, publieke ruimte kan ingericht worden voor parking, speelruimte, groen, bestaande wegels, wegenis, nutsinfrastructuur.

Een afname van de bezettingsindex of de tuinzone betekent een toename van de onbebouwde publieke ruimte.

Er wordt een maximum op het aandeel oppervlakte voor private tuinen opgelegd om te vermijden dat er enkel woningen met tuin worden gerealiseerd, waardoor traditionele verkavelingen ontstaan. De bedoeling is een mix te verkrijgen van woningen met tuin en appartementen.

Indien een bouwproject wordt gespreid over verschillende fasen moeten de uiteindelijk percentages redelijkerwijs gerespecteerd kunnen worden. Een eerste fase die vrijwel volledig bebouwd wordt, impliceert dan dat de latere fasen een veel hoger aandeel onbebouwde ruimte moeten voorzien.



Aantal en aard van de parkeerplaatsen

- Een hogere woningdichtheid impliceert een groter aantal parkeerplaatsen.
- Die moeten binnen het projectgebied voorzien worden.
- De meeste moeten op het private, onbebouwde deel of in/onder de bebouwing worden voorzien.
- *De voorkeur gaat naar een ondergrondse parkeerplaats, zeker bij een hoge bouwdichtheid.*
- *Maximaal 20 parkeerplaatsen mogen in de onbebouwde publieke ruimte worden aangelegd.*

Er moet een evenwicht zijn tussen het aantal appartementen en het aantal beschikbare garages; 1 garage eventueel annex berging per woongelegenheden.

Garages in de private ruimte moeten aan de volgende voorwaarden voldoen:

- 1- Batterijen van garageboxen zijn niet toegelaten.
- 2- Niet meer dan 50% van de totale gevellengte van alle bebouwing mag ingenomen worden door een garage, een oprit of een parkeerplaats. Het is hierbij niet de breedte van de toegang(spoort) die gerekend wordt, maar de totale breedte van de bebouwde, verharde of onverharde plaats die gebruikt wordt om voertuigen te parkeren.
- 3- Individuele garages worden geïntegreerd in de huizen, waarbij op het gelijkvoers, naast de garage zelf ook andere woonfuncties aanwezig zijn.
- 4- Het is niet toegelaten meer dan twee garage-inritten naast elkaar te hebben in een gevellijn.
- 5- Onder de appartementen langs de Schipstraat is mogelijkheid voor een ondergrondse parkeergarage.

Inrichting van de onbebouwde, publieke ruimte

De onbebouwde publieke ruimte bestaat uit:

1. circulatieruimte
2. openbaar domein

1. circulatieruimte

Maximum 20 parkeerplaatsen kunnen worden voorzien.

11% van de zone inbreidingsproject moet voldoende zijn voor wegen en parkeren. De wegen hebben een woonerf karakter. Het wegprofiel meet tussen 5 en 6 meter breed (goten inbegrepen). De wegen en parkeer-ruimtes dienen uitgevoerd te worden in doorlatende materialen.

2. openbaar domein

Het openbaar domein bestaat uit speelruimte, groene ruimtes, ... m.a.w. alle openbare ruimte die niet gebruikt wordt om te parkeren of te rijden.



Per wooneenheid moet minimum 20 m² ingericht worden als openbare speelruimte.

In een stedelijk milieu wordt 10 tot 25 m² openbare ruimte als richtcijfer gehanteerd. Parkeerplaatsen, sportvelden en afsluitingen zijn er niet toegelaten, constructies als speeltuigen, banken en verlichting wel. De openbare speelruimte en de wegels worden ingericht en beheerd door de gemeente. Er is een relatie tussen het aandeel openbare speelruimte en het aandeel tuinzone. Hoe kleiner de tuinen hoe groter de behoefte aan openbare speelruimte. Dit betekent ook dat hoe meer appartementen zonder tuin hoe meer openbare speelruimte gewenst is.

De bestaande wegels moeten behouden blijven. Een nieuwe weg door de projectzone wordt voorzien. Deze zorgt voor een functionele verbinding tussen de Schipstraat en de wijk Fabiolapark. De nieuwe weg heeft een minimale breedte van 6 meter.

De bestaande parking ten zuiden van de bejaardenwoningen bevindt zich op de verbindingsplaats tussen het RUP Schipstraat en de wijk Fabiolapark. Deze parking verhindert een duidelijke verbinding voor voetgangers en fietsers via een weg en moet verwijderd worden.

Voorbeeld ter verduidelijking:

Een woondichtheid van 40 woningen/ha levert voor de inbreidingszone 45 woningen op. Dit betekent dat er 900m² (=45x20m²) openbare speelruimte nodig is.

Er wordt gesteld dat er een minimum aandeel van onbebouwde, publieke ruimte nodig is van 35%, maw 3983m². Er is dus nog 3083m² (=3983m²-900m²) over voor groen, voetpaden, ...

Het Fabiolaplein beslaat 5% van de wijk Fabiolapark, wat gelijk staat met 16 m² openbare speelruimte per woning.

Funcities

Er mag maximaal 1000m² handelsoppervlakte worden voorzien in deze zone. Deze bevindt zich uitsluitend langs de Schipstraat.

Vergelijking cijfers Fabiolapark wijk met de zone voor inbreidingsproject in het RUP Schipstraat

	Inbreidingsproject RUP Schipstraat		Fabiolapark	
		%		%
totale oppervlakte	1,14 ha	100	3,50 ha	100
bebouwde oppervlakte	< 0,4 ha	< 35	0,60 ha	17
publieke open ruimte	> 0,35 ha	> 30	0,95 ha	30
speelruimte	> 0,10 ha	> 10	0,15 ha	5
Parkeerplaatsen publiek domein	< 20			
private open ruimte	< 0,4 ha	<35	1,85 ha	53
aantal woningen	Circa 45		95	
oppervlakte handel in bebouwing	<1000 m ²			

Overzicht cijfers RUP Schipstraat

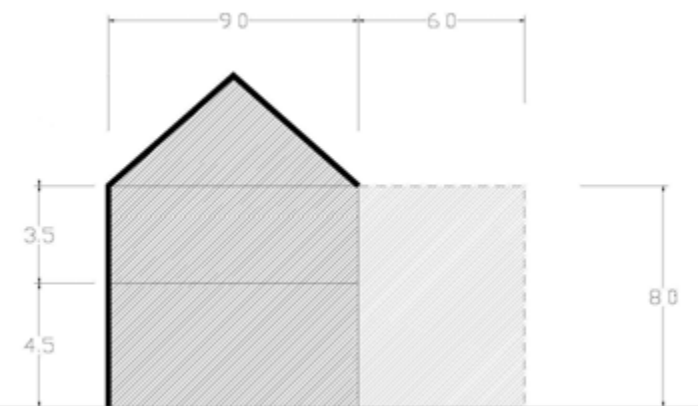
	richtcijfers
Bebouwde oppervlakte	Maximum 35 %
Privé groen (tuinzone)	Maximum 35 %
Publieke open ruimte	Minimum 30 %
Wegenis / parkeren	Maximum 20 parkeerplaatsen (circa 11% wegenis)
Openbare speelruimte / wegels	Minimum 20 m ² per wooneenheid
Bebouwde oppervlakte handel	1000 m ²

8.5 Inrichtingsprincipes voor zone waardevolle gebouwen

Deze zone is opgedeeld in twee bestemmingszones: zone waardevolle gebouwen en tuinzone. De zone waardevolle gebouwen bevat de woning en hun diepe achterbouw.

Hieronder zijn een aantal richtlijnen neergeschreven:

- 1- De voorgevel en de dakhelling van de drie woningen moeten behouden blijven. De huizen mogen verbouwd worden tot appartementen.
- 2- De woning mag uitgebreid worden binnen de op het plan aangeduide zone, dit is een zone met een diepte van 15m van de straatkant. Nieuwe toegevoegde volumes moeten geaccentueerd worden via ander materialen, zodat het oorspronkelijke hoofdgebouw nog leesbaar is.
- 3- De hoofdtoegang van de woningen bevindt zich op de Schipstraat. De garages blijven toegankelijk via de wegel met erfdienstbaarheid ten noorden van de drie woningen.
- 4- In de laatste 7m van de tuin kan een garage gebouwd worden of kan een parkeerstrook ingericht worden.





8.6 Inrichtingsprincipes voor woningen gesloten bebouwing langs Schipstraat (noorden)

Deze zone is opgedeeld in drie bestemmingszones: zone voor een plein, zone voor woningen gesloten bebouwing en zone voor tuinen. Een mooie openbare ruimte met plaats voor een grote boom kondigt de weg aan. De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 15 meter, op de bovenliggende verdiepingen 12 meter. De tuinen kunnen langs achteren ontsloten worden. In de laatste 7m van de tuin kan een garage gebouwd worden of kan een parkeerstrook ingericht worden.

8.7 Inrichtingsprincipes voor publieke ruimtes

Inzake toegankelijkheid voor personen met een verminderde mobiliteit, wordt bij het ontwerp en de inrichting van het openbaar domein verwezen naar de toegankelijkheidsnormen voor personen met een verminderde mobiliteit. Deze normen zijn terug te vinden op volgende website: www.provant.be/welzijn/toegankelijkheid

Pleinruimte ter hoogte van Schipstraat nr. 20

Ter hoogte van de zone voor wonen op deze plek wordt de bouwlijn gemiddeld 8 meter naar het westen verschoven waardoor er ruimte vrijkomt voor een pleintje daar, als aankondiging van de weg naar het binnengebied. Het gaat om een groen plein, waarbij verhardingen toegelaten zijn aan de zijde van de woningen om toegang tot de woningen te verschaffen. Het is verplicht één grote, inheemse boom als markeringspunt aan te brengen. Het ontwerp wordt gemaakt door de gemeente.

Wegels

De weg ten zuiden van de oude Molengebouwen zou openbaar gemaakt worden, om zo toegang te verlenen tot de achtergelegen inbreidingszone. De weg moet uitgevoerd worden in semi-doorlatend materiaal en heeft een minimale breedte van 3 meter.

De bestaande weg op de westelijke grens van het studiegebied, grenzend aan de tuinen van de woningen in de wijk Fabiolapark, moet behouden blijven. Bij heraanleg moet gekozen worden voor semi-doorlatende materialen. Het materiaal dient coherent te zijn met het materiaal van de rest van de publieke ruimte in de inbreidingszone.



9 OPGEHEVEN VOORSCHRIFTEN

Bron: Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

De huidige bestemming van het gewestplan: zone voor milieubelastende industrieën¹ wordt opgeheven en vervangen door een zone voor inbreidingsproject (artikel 1) als woongebied. Het gaat om een deel (7.300 m²) ingesloten door woongebied. De voormalige industriële activiteit werd reeds opgeheven. Door de ligging in het woonweefsel heeft het terrein een grote stedenbouwkundige meerwaarde ter versterking van de woonfunctie in Kalfort.

De huidige bestemming van het gewestplan woongebied² (7060 m²) wordt opgeheven en vervangen door een zone voor inbreidingsproject (artikel 1) als woongebied:

- zone voor inbreidingsproject (artikel 1);
- zone voor waardevolle gebouwen (artikel 2);
- zone voor woningen gesloten bebouwing (artikel 3);
- zone voor tuinen (artikel 4);
- zone voor hoofdweg (artikel 5);
- zone voor wegenis (artikel 6);
- zone voor pleinruimte (artikel 7).

Het bestaande woongebied wordt verfijnt in de bovenstaande bestemmingen.

¹ In het KB van 28 december 1972 wordt de bestemming milieubelastende industrie als volgt omschreven: 'Deze zone is bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven, meer bepaald voor bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd'.

² In het KB van 28 december 1972 wordt de bestemming woongebied als volgt omschreven: '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.'



10 TECHNISCHE FICHE

Bestemming	opp. (m²)	% Open ruimte	% privé tuinen	% bebouwde opp.	Percentage/geheel RUP
Zone voor inbreidingsproject (artikel 1)	11380 m²	35%	35%	35%	79.2%
Zone voor bebouwing (artikel 2 en 3)	1538 m²	0%	41.4%	58.6%	10.7%
Zone voor tuinen (artikel 4)	726 m²	0%	100%	0%	5.1%
Zone openbare ruimte (artikel 5,6,7)	716 m²	100%	0%	0%	5%
				Totaal	100%



BIJLAGE

1. Advies deputatie in het kader van het openbaar onderzoek
2. Advies Agentschap R-O Vlaanderen in het kader van het openbaar onderzoek
3. Verslag Gecoro 17 februari 2009