

Provincie Antwerpen

Gemeente Puurs

Project **RUP 't Onzent**

Toelichtingsnota

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 1 september 2011.

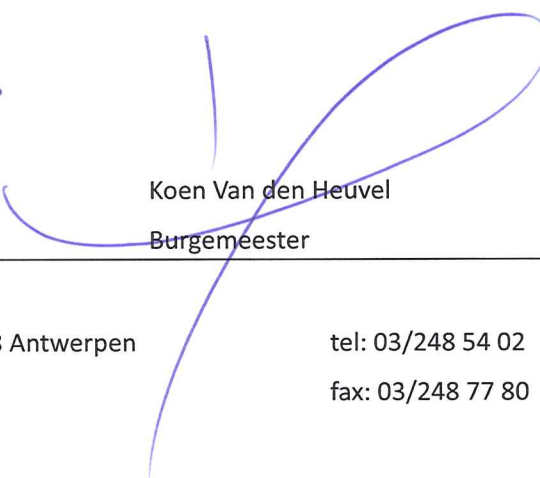
Namens de gemeente Puurs

In opdracht



Raoul Paridaens

Gemeentesecretaris



Koen Van den Heuvel

Burgemeester

Ontwerper

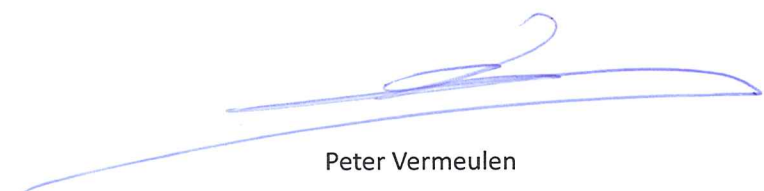
Stramien

Broederminstraat 52, 2018 Antwerpen

www.stramien.be

tel: 03/248 54 02

fax: 03/248 77 80



Peter Vermeulen

Ruimtelijk Planner

Datum

1 september 2011

RUP 'T ONZENT

TOELICHTINGSNOTA

Gemeente Puurs

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 1 september 2011





Inhoudsopgave

1	AANLEIDING VAN HET RUP	4
2	SITUERING VAN HET RUP	4
3	PLANNINGSCONTEXT	5
3.1	Relatie met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	5
3.2	Relatie met het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen	5
3.3	Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (goedgekeurd door de Deputatie op 13 februari 2003) ..	5
3.4	Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan	7
4	JURIDISCHE CONTEXT	8
4.1	Het gewestplan	8
4.2	RUP Zonevreemde woningen (goedgekeurd door de Bestendigde Deputatie op 16 juli 2009)	9
4.3	Goedgekeurde verkavelingen	9
4.4	Stedenbouwkundige vergunningen	9
4.5	Eigendom	12
4.6	Watertoets	12
4.7	Archeologische zone	13
4.8	Atlas der buurtwegen	14
4.9	Landschapsatlas	14
5	ANALYSE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	16
5.1	Meso-schaal	16
5.2	Micro-schaal	17
5.3	Knelpunten en potenties	19
6	WENS UITBREIDING	20
7	VISIE EN CONCEPTEN	22
7.1	Visie	22
7.2	Concepten	22
8	UITWERKING RUP: INRICHTINGSPRINCIPES	23
8.1	Zone voor park met natuurlijk karakter (categorie: overig groen, parkgebied)	23
8.2	Zone voor parktuin (categorie: overig groen, parkgebied)	24
8.3	Zone voor bebouwing (categorie: gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen)	24
8.4	Zone voor voortuin (categorie: gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen)	27
9	TECHNISCHE FICHE	28
9.1	Oppervlakten RUP	28
9.2	Ruimtebalans	29
10	OPGEHEVEN VOORSCHRIFTEN GEWESTPLAN	30
11	REGISTER PLANSCHADEVERGOEDING / PLANBATENHEFFING / BESTEMMINGSWIJZIGINGCOMPENSATIE	32
12	MER-SCREENING	32
13	BIJLAGEN	33



13.1	Referentiebeelden.....	33
13.2	Volumestudie	34

Kaartenlijst

Kaart 1: situering luchtfoto (zie bijlage).....	4
Kaart 2: situering binnen de Groene Gordel rond Puurs	4
Kaart 3: gewestplan	8
Kaart 4: watertoets	12
Kaart 5: bodemkaart	12
Kaart 6: atlas der buurtwegen	14
Kaart 7: landschapsatlas	14
Kaart 8: Situering binnen de Groene Gordel rond Puurs.....	16
Kaart 10: Ferrariskaart	17
Kaart 11: biologische waarderingskaart	18

Tabellenlijst

Tabel 1: oppervlakten bestemmingen.....	28
Tabel 2: ruimteboekhouding	29
Tabel 4: op te heffen bestemmingen / vervangende voorschriften	30



Kaart 2: situering binnen de Groene Gordel rond Puurs

1 AANLEIDING VAN HET RUP

De opdracht kadert in de uitvoering van het ruimtelijk beleid van de gemeente Puurs, zoals in het Gemeentelijk Structuurplan (goedgekeurd door de Deputatie op 13 februari 2003) bepaald. Bij de 'Maatregelen met betrekking tot de gewenste landschappelijke structuur', in het richtinggevend gedeelte van het Gemeentelijk Structuurplan, staat vermeld dat er uitvoeringsplannen en/of inrichtingsplannen moeten opgemaakt worden voor de (juridische) bescherming van volgende hoven en parken:

- Schemelberthof (deze historische naamgeving evolueerde tot het begrip "t Onzent")
- Hof ten Broeck
- Het arboretum Puurs

Er is een vergunningsaanvraag ingediend voor het renoveren en het uitbreiden van het gezinsvervangend tehuis voor gehandicapten 't Onzent'. Een RUP moet opgemaakt worden om dit te kunnen realiseren.

2 SITUERING VAN HET RUP

Kaart 1: situering luchtfoto (zie bijlage)

Kaart 2: situering binnen de Groene Gordel rond Puurs

Het studiegebied is gelegen ten zuiden van Puurs, tussen de kern van Liezele en de Dendermondsesteenweg N17.

Het RUP omvat de percelen Puurs, 4^{de} afdeling, sectie B, nummers 116K, 116^E, 117R, 117S, 118D, 118^E en bestaat uit:

- een gezinsvervangend tehuis met een berging en twee garages;
- een tuin achter het gezinsvervangend tehuis;
- een bos met twee paviljoenen en een atelier;
- een slotgracht rondom de tuin en het bos.

De totale oppervlakte van het RUP bedraagt 1,90 ha.



3 PLANNINGSCONTEXT

3.1 Relatie met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het grondgebied van Puurs behoort tot het buitengebied. Binnen de Vlaamse ruit is Puurs geselecteerd als specifiek economisch knooppunt. In de economische knooppunten worden de economische ontwikkelingen gestimuleerd en geconcentreerd.

Een van de expliciete doelstellingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is de uitbouw van een duurzame natuurlijke structuur, om letterlijk meer ruimte te geven aan natuur.

De vallei van de Molenbeek te Puurs is in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen weerhouden als structuurbepalend op Vlaams niveau.

3.2 Relatie met het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen

Puurs is gelegen in het 'stedelijk landschap Mechelen - Sint-Niklaas'. De provincie ziet dit gebied als een stedelijk landschap met culturele en natuurlijke potenties in evenwicht. Tussen Mechelen en Sint-Niklaas is Puurs één van de knooppunten inzake woningen en bedrijventerreinen. Het gebied langsheen het zeekanaal en het knooppunt van infrastructuur wordt beschouwd als poort van provinciaal niveau. Het Scheldeland en de agrarische gebieden van Klein-Brabant fungeren als grenzen voor de ontwikkeling.

De valleien van de Rupel, de Molenbeek en de Vliet worden aangeduid als natuurverbindingen op provinciaal niveau.

3.3 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (goedgekeurd door de Deputatie op 13 februari 2003)

1) Informatief deel

Het Schemelberthof maakt deel uit van de vallei van de Molenbeek.

De Molenbeek is door de afwezigheid van dijken nog een beek die in contact staat met de omgeving en regelmatig overstroomt. Deze natuurlijke processen kunnen worden versterkt. Zij geven belangrijke mogelijkheden voor natuurontwikkeling. Een voorwaarde is wel dat de waterkwaliteit van de beken hiervoor moet verbeteren.

De parkdomeinen zijn biologisch minder waardevol maar Hof ten Broek en voornamelijk ook 't Onzent en Hof ter Bollen bevatten nog waterpartijen en een waardevol bomenbestand.



2) Richtinggevend deel

Bij de 'Maatregelen met betrekking tot de gewenste landschappelijke structuur', in het richtinggevend gedeelte van het Gemeentelijk Structuurplan, staat vermeld dat er uitvoeringsplannen en/of inrichtingsplannen moeten opgemaakt worden voor de (juridische) bescherming van volgende hoven en parken:

- Schemelberthof (deze historische naamgeving evolueerde tot het begrip "t Onzent")
- Hof ten Broeck
- Het arboretum Puurs

De verschillende hoven Hof ter Zielbeek, Hof van Coolhem, Hof ten Broek, Hof ter Bollen en het Fort van Liezele bevatten nog belangrijke verspreide natuurwaarden. In deze parken en hoven komen belangrijke waterpartijen, oude bomen, graslanden, bosplanten en een typische kasteelflora voor. In deze parken zou natuur een belangrijke nevenfunctie moeten zijn, waar zij wordt beschermd en zoveel mogelijk uitgebouwd. Een verweving van natuur en andere functies zoals recreatie (met duidelijk onderscheid tussen actieve en passieve recreatie) wordt nagestreefd; waarbij plaatselijk een scheiding van functies noodzakelijk kan zijn. Natuur kan zo in recreatiegebieden dicht bij de mens gebracht worden en een belangrijke educatieve functie vervullen.

Tevens liggen verschillende van deze parkgebieden in de valleien en dienen zij er ook hun verbindende functie uit te oefenen. Zo kan de continuïteit van de valleigebieden worden gegarandeerd.

Het Schemelberthof ligt in de vallei van de Molenbeek. Deze vallei is één van de beekvalleien die behoort tot de meest dominante natuurlijke elementen van Puurs.

De gemeente zal daarom bij de bevoegde overheden (Vlaamse overheid of de provincie Antwerpen) aandringen om de vallei van de Molenbeek aan te duiden als natuurverbindingsgebied of natuurverwevingsgebied op bovenlokaal niveau.

3) Bindende bepalingen

Bindende bepaling 5

De gemeente beschouwt de rivier- en beekvalleien van Rupel, Vliet en Molenbeek als bovenlokale dragers van de ruimtelijk-natuurlijke structuur met belangrijke natuurlijke en landschappelijke waarden.

4) Partiële herziening GRS Puurs (versie voorontwerp 18/03/2011)

In de lopende herziening van het GRS staat het volgende vermeld ivm 't Onzent:

'Gemeenschapsvoorzieningen die veel bezoekers aantrekken horen thuis in stads- en dorpskernen Gemeenschapsvoorzieningen waar het wonen primeert en dus bijna geen bezoekers aantrekt, kunnen ook iets verder van stads- en dorpskernen gepland worden.



't Onzent ligt niet in een stads- of dorpskern, maar op een kleine km van de kern van Liezele.

In dit gezinsvervangend tehuis wonen de residenten 24h per dag in groep. Zij hebben dus nood aan ruimte, groen en rust. Vandaar dat deze locatie voor hen ideaal is.

De meest oostelijke zone sluit bovendien aan op lintbebouwing. Het is dus mogelijk om het gezinsvervangend tehuis voor gehandicapten te behouden, te verbouwen en uit te breiden om de bestaande werking te kunnen blijven verrichten.

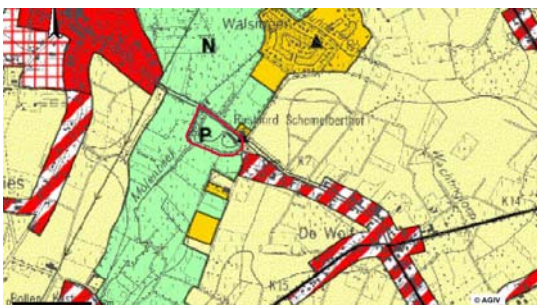
Omdat de meest westelijke zone deel uitmaakt van het beschermd landschap 'vallei van de Molenbeek', moet er in deze zone gestreefd worden naar het behoud van de biologisch waardevolle fauna en flora.'

In de bindende bepalingen staat vermeld dat er voor 't Onzent een RUP opgemaakt dient te worden (voor zonevreemde diensten in parkgebieden in functie van ontwikkeling van bestaande infrastructuur).

3.4 Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan

Het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan is goedgekeurd door de gemeenteraad van 05/12/1996.

Een maximale bescherming alsook een optimaal behoud en beheer van de bestaande gebieden met een belangrijke natuurwaarde (gebiedsgericht beleid) worden nagestreefd. Nieuwe mogelijkheden voor natuur in de vorm van bos- en natuurgebied en bufferzones (gebieds- en biotoopgericht beleid) moeten worden gecreëerd. Deze nieuwe natuurgebieden kunnen zich ontwikkelen op verlaten industrieterreinen en oude afgedekte stortplaatsen, niet meer begraasde weiden en braakliggende akkers. Spontane ontwikkeling tot natuurgebieden kan hier plaatsgrijpen. Tevens wordt als doelstelling vooropgesteld om nieuwe bossen aan te leggen en de productiebossen om te vormen tot gemengde bossen. De uitbouw van een ecologische infrastructuur in de landbouwgebieden en in bebouwde zones is een derde belangrijke doelstelling. Bij de gebiedsgerichte acties gaat voornamelijk aandacht uit naar de valleien van de Vliet en de Molenbeek, Coolhem, Ruisbroekse polder en de kanaalzone (zuidelijk eilandje).



Kaart 3: gewestplan

4 JURIDISCHE CONTEXT

4.1 Het gewestplan

Kaart 3: gewestplan

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

Het gebied is volledig ingekleurd als parkgebied, en aan drie zijden omgeven door het natuurgebied van de Molenbeekvallei. Aan de oostelijke zijde sluit het gebied aan bij een woongebied met landelijk karakter.

14.4.4. De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie vervullen.

Parkgebieden zoals bedoeld in artikel 14.4.4 zijn groene zones, die evenwel niet tot de groengebieden worden gerekend. Zij moeten luidens artikel 14.4.4. in hun staat worden bewaard of zijn bestemd om te worden ingericht dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

Uit het voorschrift blijkt dat de ligging van deze gebieden bij de aanduiding slechts een beperkte rol speelt. Ze kunnen zowel gelegen zijn in of aan de rand van het verstedelijkt gebied, als in het landelijk gebied.

Bij de aanduiding werd geen rekening gehouden met het eigendomsstatuut : zowel de privé parken (meestal kasteelparken), als openbare parken werden opgenomen in deze gebieden.

Niet alleen gebieden met een specifieke parkstructuur komen hiervoor in aanmerking, ook worden zones aangeduid, die in de toekomst moeten aangelegd worden als parkgebied.

Deze gebieden worden vooral aangeduid bij of in woonkernen, waar actueel weinig groen voorhanden is. Bij de omschrijving van het voorschrift wordt het accent gelegd op de sociale functie, die dergelijke parken dienen te vervullen bij de ruimtelijke opbouw van het betrokken grondgebied.

Openbare parken en opengestelde privé-domeinen vervullen tevens een belangrijke recreatieve functie (wandelen- en rustoord).

Het is duidelijk dat slechts die werken en handelingen kunnen toegelaten worden, die strikt noodzakelijk zijn voor de openstelling, het behoud, verfraaiing en/of aanleg van het park.

Aldus houdt artikel 14.4.4. geen absoluut bouwverbod in, maar beperkt het de bouw mogelijkheden niettemin aanzienlijk. Enkel deze handelingen en werken die behoren of bijdragen tot de inrichting van het parkgebied, zijn er toegelaten, met uitsluiting van alle werken en handelingen met een andere bestemming, weze het een residentiële, industriële, agrarische, commerciële en zelfs culturele bestemming. Het is geenszins de bedoeling parkgebieden te transformeren in gebieden voor actieve recreatie. Inplantingen van horecabedrijven binnen deze gebieden kunnen slechts aanvaard worden, wanneer dit gebeurt, in functie van de openstelling van het park, binnen de bestaande gebouwen. Bij de inplanting van de



tot de normale uitrusting van een park behorende accommodaties (waartoe ook toiletten en dergelijke kunnen behoren) wordt rekening gehouden met o.m. de nood aan dergelijke accommodaties in functie van het gebruik door het publiek van het parkgebied, de visuele inpassing en de plaats van inplanting.

Parkgebieden zijn al evenmin gebieden waar gemeenschapsvoorzieningen of openbare nutsvoorzieningen moeten ingeplant worden (scholen, medische instellingen en dergelijke), ten ware de bestaande gebouwen hiertoe geschikt zouden zijn en de openstelling voor het publiek op langere termijn niet in het gedrang wordt gebracht.

4.2 RUP Zonevreemde woningen (goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 16 juli 2009)

Het projectgebied bevindt zich in de zone voor ruimtelijk kwetsbaar natuurgebied en valleigebied (artikel 1).

“Een subruimte wordt aangebracht als overdruk ten opzichte van het bestaande gewestplan maar **is geen wijziging ervan**. Het wonen wordt erkend binnen deze subruimten met de voorschriften zoals omschreven bij de desbetreffende zone in overdruk. Het is een gebiedsgerichte benadering **voor het gehele grondgebied**. Deze subruimten zijn **gebiedsdek-kend**. Vergunde woningen die vandaag nog niet zonevreemd zijn, maar dit naar de toekomst toe wel kunnen worden, worden opgenomen binnen de subruimte waartoe de woning behoort.”

4.3 Goedgekeurde verkavelingen

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

4.4 Stedenbouwkundige vergunningen

De bestaande bebouwing in het parkgebied is hoofdzakelijk vergund. Enkel de prefabgarages zijn niet vergund. Deze zullen worden afgebroken.

De volgende bouwvergunningen werden afgeleverd:

Overzicht

Dossier	Aard der werken	Status	Beslissing	Gebouw ¹	Perceel
1980/30	verbouwen van hof 't Schemelberthof tot tehuis voor	<u>vergund</u>	20 mei 1980	<u>Hoofdgebouw (1)</u>	<u>117R</u>

¹ Zie plan bestaande toestand



	gehandicapten				
1989/170	Het bouwen van een atelier voor bezigheidstherapie voor mindervaliden	vergund	9 januari 1990	<u>Atelier (2)</u>	<u>118 E</u>
1992/110	uitbreiden van het bestaand gezinsvervangend tehuis voor gehandicapten	vergund	9 november 1992	Hoofdgebouw, _____ rechtse aanbouw (1C) + <u>Onderhoudsberging (3)</u>	<u>117R</u>
1995/187	verbouwing van het bestaand gezinsvervangend tehuis voor gehandicapten	vergund	9 oktober 1995	<u>Hoofdgebouw (1)</u>	<u>117R</u>
2000/20	bouwen fietsenstalling	vergund	9 juni 2000	<u>Fietsenstalling (5)</u>	<u>117R</u>
2007/160	renoveren en uitbreiden van het gezinsvervangend tehuis voor gehandicapten 'Hof Schemelbert'	Niet vergund		<u>Hoofdgebouw (a+b+c)</u>	<u>117R+S</u>

Bouwdossier 1980/30: verbouwen van hof 't Schemelberthof tot tehuis voor gehandicapten

- referentie RWO 195.532/D de dato 19 mei 1980, beschikkend gedeelte: gunstig
- aanvrager 't Onzent
- vergunning wordt afgeleverd door het college in zitting van 20 mei 1980.

Bouwdossier 1989/170: bouwen van een atelier voor bezigheidstherapie voor mindervaliden

- referentie RWO 195.532(1)/C de dato 4 januari 1990, beschikkend gedeelte: gunstig
- aanvrager 't Onzent
- vergunning wordt afgeleverd door het college in zitting van 9 januari 1990.

Bouwdossier 1992/110: uitbreiden van het bestaand gezinsvervangend tehuis voor gehandicapten

- referentie RWO 195.532(2) de dato 6 november 1992, beschikkend gedeelte: gunstig
- vergunning wordt afgeleverd door het college in zitting van 9 november 1992

Bouwdossier 1995/187: verbouwing van het bestaand gezinsvervangend tehuis voor gehandicapten

- referentie RWO 354.818 de dato 5 oktober 1995, beschikkend gedeelte:
 - overwegende dat het voorgelegde dossier volledig is;
 - overwegende dat de voorliggende weg voldoende is uitgerust gelet op de plaatselijke toestand;
 - overwegende dat de aanvraag verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;
 - overwegende dat het eigendom gelegen is in parkgebied volgens het vastgestelde gewestplan;
 - gelet op het feit dat het hier een instelling van openbaar nut betreft;



- gelet op het feit dat het hier een minimale verbouwing betreft (uitbreiding bureel en bijbouwen badkamer).
- gunstig bij toepassing van art. 20 van KB 28.12.72
 - aanvrager 't Onzent
 - vergunning wordt afgeleverd door het college in zitting van 9 oktober 1995

Bouwdossier 2000/20: bouwen fietsenstalling

- referentie RWO 354.818 (1) de dato 31 mei 2000, beschikkend gedeelte: gunstig
- aanvrager 't Onzent
- vergunning wordt afgeleverd door het college in zitting van 9 juni 2000

Het volgende bouwdossier werd geweigerd.

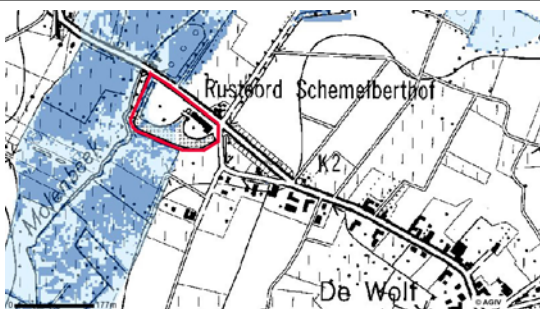
Bouwdossier 2007/160: renoveren en uitbreiden van het gezinsvervangend tehuis voor gehandicapten 'Hof Schemelbert'

Het gaat hier om aanpassingen in functie van een betere interne organisatie, bereikbaarheid, brandweernormen en de wetgeving aangaande programmatie voor de voorzieningen en erkenning gehandicaptenzorg.

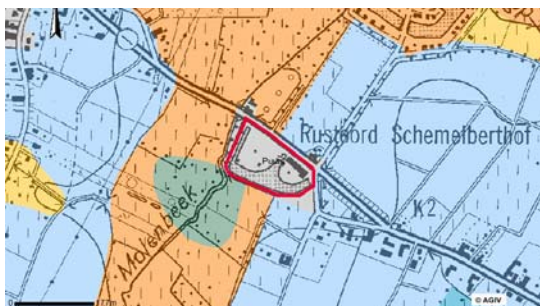
De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar gaat in bet beroep (ministerieel besluit van 5 juni 2009) tegen de beslissing van de deputatie, houdende de toekenning van een vergunning aan dhr. Pepermans Philip & dhr. Maurits Van de Vondels namens vzw 't Onzent voor het renoveren en het uitbreiden van het gezinsvervangend tehuis voor gehandicapten 'Hof Schemelbert'². De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar acht het noodzakelijk om een planologische oplossing te zoeken door middel van een BPA of RUP.

Onroerend Erfgoed Antwerpen heeft geen bezwaar tegen de aangevraagde renovatie en uitbreiding van Hof Schemelbert. "De voorgestelde nieuwbouw blijft beperkt in oppervlakte en is grotendeels te situeren op delen die nu al bebouwd en/of verhard zijn. Ook de vormgeving is een aanvaardbaar verhaal."

² Deze historische naamgeving evolueerde tot het begrip "t Onzent"



Kaart 4: watertoets



Kaart 5: bodemkaart

4.5 Eigendom

De percelen van het vroegere Schemelberthof zijn in private handen (vzw 't Onzent).

4.6 Watertoets

Kaart 4: watertoets

Kaart 5: bodemkaart

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 aan dit watersysteem. Het plan dient dan ook de nodige elementen te bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.

Binnen de watertoets komen de volgende aspecten aan bod: hemelwaterberging en infiltratie, kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, kwantiteit van grond- en oppervlaktewater, watervoorziening, waterafhankelijke natuurwaarden en waterzuivering en riolering.

In de voorschriften zijn de gevraagde inspanningen overgenomen.

Veiligheid:

Het studiegebied valt niet binnen de grenzen van de effectief overstromingsgevoelige gebieden of de mogelijke overstromingsgevoelige gebieden. Rond het gebied ligt een slotgracht.

Infiltratie/ hemelwaterberging

Binnen deze aanvraag dienen de volgende inspanningen geleverd te worden:

- Hemelwater moet maximaal ter plaatse indringen in de bodem. Indien mogelijk moet het opgevangen en gebruikt worden ter besparing van leidingwater.
- De afvoer van daken en (half)verharde oppervlakken moet op het domein zelf kunnen infiltreren. Voldoende buffercapaciteit moet vermijden dat bij hoge regenval of dooi, hemelwater toch via de oppervlakte het gebied verlaat. Een buffervolume van minimum 25 m³ per 1000 m² aangesloten oppervlakte (half)verharding of dak moet voorzien worden.
- Open, afvoerloze grachten of natuurlijk uitgewerkte waterinfiltratiebekkens (wadi's) dienen voorzien te worden.



- Bij de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond. Enkel verhardingen in waterdoorlatende materialen zijn toegelaten.
- 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 op een gracht of infiltratiesysteem moet via een olie-afscheider gebeuren.
- Realisatie als groendak van platte of zacht hellende daken met een beperkte oppervlakte.

Oppervlaktewaterkwaliteit

De afvoer van (overtollig) regenwater en afvalwater dient 100% gescheiden te worden.

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 (gebouwd volgens de code van de goede praktijk, zie ook www.waterloketvlaanderen.be).

Conclusie

Omwille van maatregelen vervat in de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend RUP en in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en sectorale (VLAREM-) wetgeving, en rekening houdend met de gegevens voor de watertoets en inschatting van de effecten van de geplande werken in het plangebied op de waterkwaliteit, de waterkwantiteit en het watergebonden milieu, kan worden geoordeeld dat voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan geen significante schadelijke effecten op de waterhuishouding zal hebben.

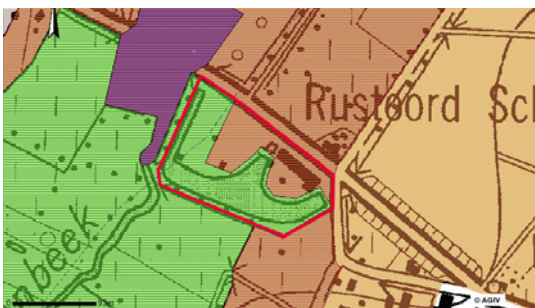
4.7 Archeologische zone

De Centrale Archeologische Inventaris geeft een overzicht van de gekende archeologische vindplaatsen. De inventaris geeft enkel een opsomming van de gekende vindplaatsen. Er bevinden zich waarschijnlijk nog veel sites in de ondergrond waar er geen weet van is. Om op een degelijke manier om te gaan met deze 'onbekende' factor, wordt het aspect archeologie best opgenomen in de planvorming.

code locatie	Naam	Periode	Aard	Opmerkingen	Referentie
106009	Hof Schemelbert	Late Middeleeuwen	Alleenstaand, site met walgracht	Nu enkel nog neerhof zichtbaar, grondvesten oude burcht onder binnenkoer en vijvers kasteel	Segers, J., Hof Schemelber te Lievele, Klein-Brabants Kastelenboek Segers G., 1987-1988



Kaart 6: atlas der buurtwegen



Kaart 7: landschapsatlas

4.8 Atlas der buurtwegen

Kaart 6: atlas der buurtwegen

Er bevinden zich geen buurtwegen in of rond het gebied.

4.9 Landschapsatlas

Kaart 7: landschapsatlas

Een deel van het gebied, namelijk het meest westelijke deel met het bos, en de slotgrachten (perceel 116K, 116^E, 118^E en een deel van 118D), maakt deel uit van het beschermde landschap 'vallei van de Molenbeek'. (zie kaart 7, groen)

De vallei van de Molenbeek werd in 1995 als landschap beschermd. Nadat ook het Liezelebroek in 2000 de status van beschermd landschap kreeg, werd één aaneengesloten gebied gecreëerd van het Fort van Liezele tot de Hof ter Bollen-dreef. Als open nat grasland, gelegen in één van de intacte brede valleistroken van de Molenbeek, heeft het Liezelebroek, samen met het oude patroon van waarneembare landschapselementen een belangrijke esthetische, wetenschappelijke en historische waarde.

Het gebied maakt deel uit van de ankerplaats 'Vallei van de Molenbeek te Puurs'. (zie kaart 7, bruin)

Ankerplaatsen zijn gebieden met een sterke concentratie aan samenhangende relicten.

Het landschap van de 'Vallei van de Molenbeek' is gelegen in de gemeente Puurs in Klein Brabant. De structuur van dit karakteristieke valleilandschap, begrensd door de bewoning van Liezele en Puurs en door wegeninfrastructuur, loopt ook buiten het afgebakende erfgoedlandschap door. Deze ankerplaats omvat een belangrijk deel van de vallei van de Molenbeek ten oosten van Liezele. Het betreft een landschap met een zo goed als gave, eeuwenoude ruimtelijke structuur, met een complex van historisch permanent grasland, talrijke oude landschapselementen en een zoom van gesloten structuren met bossen en struwelen. De geomorfologische opbouw van de vallei met aangrenzende hogere gronden zorgt, samen met de sterk variërende milieuomstandigheden, voor een grote verscheidenheid aan vegetatietypes. Deze verscheidenheid en afwisseling in open en gesloten gebied draagt bij tot zowel de natuurwetenschappelijke als de esthetische waarde van het gebied. Verder komt er verspreid in het landschap heel wat bouwkundig erfgoed voor met een 17de eeuwse kapel, de 'Schemelbertmolen' en het Fort van Liezele en bevindt er zich in de zone van het Steentje een archeologische site. Van de voormalige kasteeldomeinen zijn enkel de omgrachtingen en enkele beboste percelen overgebleven. De structuur van dit karakteristieke valleilandschap loopt verder door buiten de afbakening van de ankerplaats.



Het gebied maakt ook deel uit van de relictzone 'Vallei van de Vliet en zijbeken, de Molenbeken te Klein-Brabant en haar kastelen'.

Wetenschappelijke waarde:

Molenbeek: intact meanderende beek; permanent grasland/hooiland; natuurlijk overstromingsgebied;

Historische waarde:

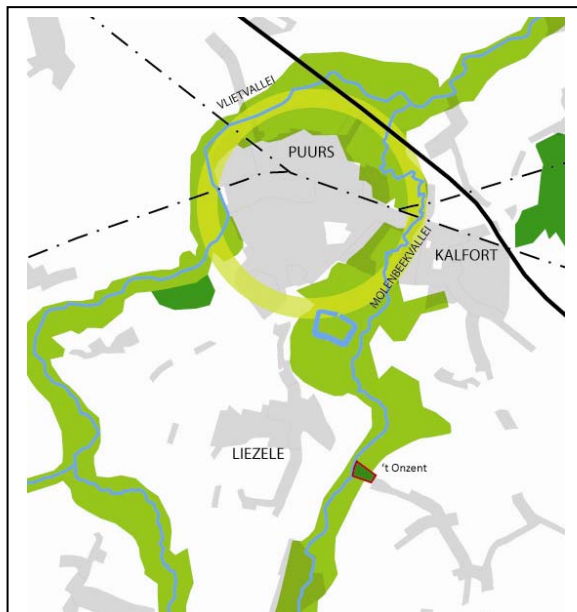
Molenbeek: duidelijk herkenbare vallei met perceelsstructuur zoals bij MGI en ten dele bij Ferraris; restanten opgaande begroeiing herinneren aan eertijds gesloten karakter van de vallei (cf. MGI); langs vallei 'Liezelebroek' gelegen, wat een natuurlijk overstromingsgebied is met historisch permanent grasland.

Esthetische waarde:

Duidelijke vallei met gesloten karakter. De vele kasteeltuinen/parken vormen mooie ensembles die verspreid liggen in het vaak nog vrij gaaf halfopen landschap van de valleien van de Molenbeek.

Het gebied grenst aan de beschermde omgeving van de turbinewatermolen. (zie kaart 7, paars)

“Nr. 1. Z.g. "Schemelbertmolen", watermolen met aansluitend bakstenen bedrijfsgebouw en molenhuis op de Molenbeek. Enige nog bestaande watermolen in Klein-Brabant. Korenwatermolen met turbine en motor. Eerste watermolen opgericht in 1636, later meermaals door brand vernield en heropgebouwd (o.m. in XVIII, 1827 en 1835). In 1914 beschadigd door de Belgische Genietroepen, hersteld in 1922. Dubbelhuis van vier trav. en twee bouwl. onder leien zadeldak. Verankerd en lager bedrijfsgebouw met op gelijkvloers en beide zolders: volledige en in goede staat bewaarde turbine-molen met bedieningsconsole, haverpletter, inschakelingssysteem rondsels en luiwerk. Sluiswerk: lossluis met houten ophaaldeur en tand- en heugelsysteem; aanvoeropening afgeschermd door krooshek, bakstenen metselwerk (fig. 172), (372).”



Kaart 8: situering binnen de Groene Gordel rond Puurs



Foto 3: lintbebouwing langs de Wolfstraat



Foto 4: boerderij aan de overzijde van de straat

5 ANALYSE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Zie plan bestaande en juridische toestand

5.1 Meso-schaal

Kaart 8: Situering binnen de Groene Gordel rond Puurs

Bebouwde structuur

Het studiegebied is gelegen ten zuiden van Puurs, tussen de kern van Liezele en de Dendermondsesteenweg (N17). Langs de Wolfstraat, ten oosten van het gebied, bevindt zich lintbebouwing (zie foto 3). Aan de overzijde van de straat bevindt zich een oude boerderij (zie foto 4). 't Onzent is een entiteit op het einde van de lintbebouwing.

Open ruimte en natuur

't Onzent ligt in de Molenbeekvallei, een open ruimte met grote natuurwaarden die van zuid naar noord loopt ten oosten van de kern van Liezele, en tussen de kernen van Puurs en Kalfort. De Molenbeek grenst aan de westzijde van het studiegebied.

Een deel van het studiegebied, namelijk het meest westelijke deel met het bos en de slotgrachten, maakt deel uit van het beschermde landschap 'vallei van de Molenbeek' (zie 4.9).

Het studiegebied is op de biologische waarderingskaart aangeduid als een complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen. Het grenst aan drie zijden aan biologisch waardevolle gebieden. De omgeving bestaat voornamelijk uit historisch permanent grasland: soortenrijke cultuurgraslanden en zilte graslanden en opgaande kleine landschapselementen.

Ontsluiting en bereikbaarheid

Het studiegebied is bereikbaar via de Wolfstraat, de Dendermondsesteenweg (N17), die uitkomt op de N16.

Het gebied ligt op 3,1 km van het station van Puurs (lijn Mechelen-Sint-Niklaas, en lijn Antwerpen-Puurs).

* Onzent is bereikbaar met bus 250 (Puurs - Liezele - Londerzeel – Brussel), die een halte heeft aan ‘Liezelschemelberthof’.

De Wolfstraat is aangeduid als functionele fietsroute in het functioneel fietsroutenetwerk provincie Antwerpen.



Kaart 10: Ferrariskaart (1770-1777)



Foto 5: hoofdgebouw vanaf de straatzijde



Foto 6: het atelier

5.2 Micro-schaal

Geschiedenis

Kaart 9: Ferrariskaart

Op de Ferrariskaart (1770 – 1777) staan er twee gebouwen aan de oostelijke zijde van het gebied. Aan de westelijke zijde bevindt zich een vierkante Franse kasteeltuin.

Bebouwde structuur

Langs de straatzijde op het oostelijke deel van het studiegebied bevindt zich het hoofdgebouw (zie foto 5). In dit gebouw bevindt zich momenteel een gezinsvervangend tehuis t'Onzent. Het hoofdgebouw dat dateert van 1933, is verschillende keren uitgebreid: zowel aan de voorzijde, de linker- en rechterzijde als aan de achterzijde. De bijbouwen aan de linkerzijde staan gedeeltelijk leeg.

Op het westelijke deel, in het biologisch waardevolle gebied, bevinden zich drie kleinere bijgebouwtjes. Eén atelier voor bezigheidstherapie (zie foto 6), dat dateert van 1989, en twee tuinpaviljoentjes van omstreeks 1950. Eén ervan staat helemaal in het westen langs de slotgracht, het andere staat dicht tegen het atelier. Deze paviljoentjes hebben een zekere uitstraling en historische waarde, maar staan nu leeg en hebben nood aan renovatie (zie foto 9).

De bebouwing heeft een oppervlakte van 927 m². Het bestaande volume van het hoofdgebouw bedraagt ongeveer 3565 m³. Het bestaande volume van het atelier bedraagt 435 m³. Het volume van de onderhoudsberging bedraagt ongeveer 90 m³, die van de garages ongeveer 80 m³.

	Hoofdgebouw (1) ³	Atelier (2)	Onderhoudsberging (3)	Garages (4)	Fietsberging (5)	TOTAAL
Bebouwde oppervlakte	761 m ²	94 m ²	26,4 m ²	39 m ²	7 m ²	927 m²
Volume	3565 m ³	435 m ³	90 m ³	80 m ³	14 m ²	4184 m³

Functie

Sinds 1980 is er in het gebouw een gezinsvervangend tehuis voor gehandicapten. Momenteel wonen er 20 gasten.

In het hoofdgebouw bevinden zich volgende ruimten:

- In het middelste gebouw, het originele gebouw (1A)⁴ dat dateert van 1933, bevinden zich op het gelijkvloers de inkom, het sanitair, de stookplaats, het bureel van de directie, een keuken, de rust- en eetplaats, en de zitplaats.

³ Zie volgnummer plan bestaande toestand



Kaart 11: biologische waarderingskaart



Foto 7: de parktuin in het oostelijke deel



Foto 8: het biologisch waardevolle bos in het westelijke deel

Op de verdieping bevinden zich de administratie, een onderhoudsruimte, het archief, twee kleedruimtes, een ruimte voor ortho, en een vergaderzaal.

- In de linkse aanbouw (1B) bevonden zich een keuken, twee kamers, een badkamer, een leefruimte, een wasplaats en een koelcel. Deze aanbouw staat nu echter leeg en is onbruikbaar.
- In de rechtse aanbouw (1C) bevinden zich een badkamer, 8 kamers, en administratie.

Open ruimte en natuur

Kaart 10: biologische waarderingskaart

Het studiegebied is op de biologische waarderingskaart opgenomen als een complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen. De slotgracht wordt beschouwd als voedselrijk stilstaand water, een eutrofe plas met natuurlijke oevers.

Het gebied binnen de slotgracht bestaat uit twee delen:

- Op het oostelijke deel bevindt zich het hoofdgebouw (zie foto 5) met een aangelegde tuin erachter (zie foto 7). De tuin bestaat uit een open grasveld omringd door grote bomen langs de slotgracht, een deel struiken, kleinere bomen, een prieeltje en enkele bankjes.
- Op het westelijke deel bevindt zich een biologisch waardevol bos (zie foto 8) met een atelier (zie foto 6) en twee paviljoentjes (zie foto 9).

Tussen beide delen ligt er een brugje over de slotgracht (foto 10).

Ontsluiting

Het gebied is toegankelijk via de Wolfstraat die uitkomt op de Dendermondsesteenweg N17. Het gebouw is via de straatzijde toegankelijk. Ook de parkeerruimte bevindt zich aan de straatzijde. Aan de achterzijde van het gebouw staan er twee garages die bereikbaar zijn via de doorgang aan de oostelijke zijde van het gebouw. De garages zullen worden afgebroken. Aan de voorzijde is er ruimte voor een 9-tal wagens. De overige wagens worden langs de weg geparkeerd.

Langs het hoofdgebouw aan de westzijde bevindt zich de hoofdpoot (zie foto 11), met een weg uit steenslag. In het westelijke deel van het studiegebied is er een tweede poort met een kasseiweg die leidt naar het atelier.

Er loopt een met stenen aangelegd voetpad van het hoofdgebouw naar het atelier (zie foto 6).

De straatzijde is afgesloten met een draadafsluiting en twee poorten (zie foto 12).

⁴ Zie volgnummer plan bestaande toestand



Foto 9: een van de twee paviljoentjes



Foto 10: het brugje tussen de twee delen van het gebied



Foto 11: de hoofdpoot

5.3 Knelpunten en potenties

Zwaktes

- Het park is beperkt openbaar.

Knelpunten

- Er bevinden zich zonevreemde gebouwen in het gebied.
- Het hoofdgebouw is een verzameling van bijbouwen, aanbouwen en afhellende daken. Het aangebouwde gedeelte aan de westzijde van het originele gebouw is een miniatuurkopie van het originele gebouw.
- Het atelier in het westelijke deel bevindt zich zeer dicht tegen het tuinpaviljoentje.

Sterktes

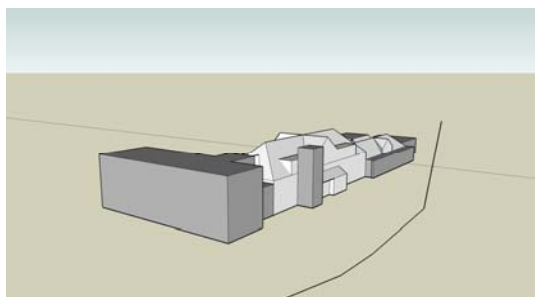
- Het studiegebied ligt in de vallei van de Molenbeek: het bevat en is omgeven door biologisch waardevolle gebieden.
- Het park bevindt zich vlakbij de kern van Liezele.
- De twee oude paviljoentjes zijn in harmonie met de natuurlijke, groene omgeving.
- Het gebied is goed bereikbaar met de fiets, het openbaar vervoer en de auto.

Potenties

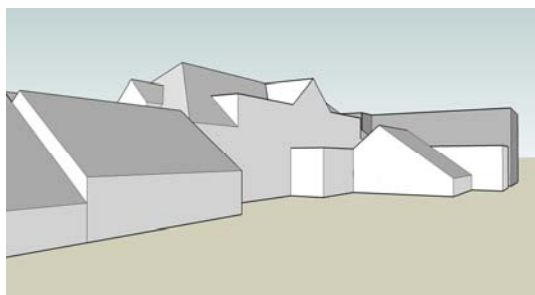
- Op het domein kunnen natuur en een andere functie zonder probleem naast elkaar bestaan.



Foto 12: het gebied wordt afgesloten met een draadafsluiting



Gewenste uitbreiding architect/ vzw 't Onzent



Achteraanzicht gewenste uitbreiding architect/ vzw 't Onzent

6 WENS UITBREIDING

In 2007 heeft vzw 't Onzent een bouw aanvraag ingediend, die is geweigerd (zie pagina 9).

Het betreft een aanvraag tot het renoveren en uitbreiden van het Schemelberthof, een bestaand gezinsvervangend tehuis voor gehandicapten. De organisatie bestaat reeds tientallen jaren en huisvest/begeleidt een groep gehandicapten.

De verbouwing voorzagt geen capaciteitsuitbreiding of verhoging van het aantal residenten. De aanpassingen beogen enkel een noodzakelijke verbetering van het comfort en de veiligheid van de residenten en begeleiders. Gelet op de specifieke handicap van de residenten dringen zich aanpassingen op.

De gevraagde werken aan het hoofdvolume (1)⁵ bestaan in hoofdzaak uit:

- Het optrekken van een nieuw volume met kamers op de plaats van de vroegere conciërgewoning (linkse aanbouw, 1B),
- Het aanbouwen van een keuken en leefruimte achter het bestaande gebouw,
- Het aanbouwen van een leefruimte met enkele kamers rechts van het gebouw,
- Het uitbreiden van bestaande kamers,
- Het plaatsen van een liftkoker aan de voorzijde van het gebouw.

De gevraagde werken aan het atelier (2)⁶ bestaan uit:

- Het vergroten van het bestaande atelier.

De uitbreiding en verbouwing van het tehuis wordt gevraagd om te kunnen voldoen aan de hedendaagse normen die vanuit sectoriële wetgeving wordt opgelegd.

De huidige kamers voldoen niet aan de algemeen geldende normen inzake brandveiligheid en sectoriële voorwaarden. Ze worden na de verbouwing een stuk groter met bredere deuren, meer comfort en ruime gangen met daglicht. Er komt een nieuwe centrale keuken en ook een tweede werkruimte voor de bewoners. Het is niet de bedoeling om het aantal bewoners op te trekken.

De uitbreidingen komen niet boven de nokhoogte van het bestaande gebouw. Enkel de liftschacht springt hier om praktische redenen (bereikbaarheid van de verdieping en technische noodzaak) beperkt uit.

⁵ Zie volgnummer plan bestaande toestand

⁶ Zie volgnummer plan bestaande toestand



De uitbreiding van het atelier (2) is volgens vzw 't Onzent noodzakelijk omdat deze ruimte nu te klein is voor de huidige functie (bezigheidstherapie). De functie kan niet in het hoofdvolume worden opgenomen omdat de vzw kiest om werken en wonen voor de bewoners te scheiden. Dit is volgens hen levensnoodzakelijk voor de zelfwaarde en het psychisch welzijn van de bewoners. De fysieke afstand die zij hiervoor moeten afleggen naar de werkplaats is voor mensen met een verstandelijke handicap zeer belangrijk. Zij dienen dit zeer concreet en visueel te kunnen beleven. Deze gezonde afstand tussen huis en werkplaats is ook nodig om de interacties in het huis gezond te houden. De ruimte waaraan de bewoners nood hebben is van onschatbare waarde, zij leven immers bijna 24 u in groep.



7 VISIE EN CONCEPTEN

7.1 Visie

De bestemming parkgebied blijft grotendeels behouden met mogelijkheden voor de bestaande openbare functie. Er wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen het deel met de bebouwing (het oostelijk deel) en het biologisch waardevolle deel (westelijk deel, bestaande uit het bos en de slotgracht) van het domein.

In het oostelijk deel kan de bestaande functie van het gezinsvervangend tehuis voor gehandicapten blijven bestaan. Een uitbreiding van de bestaande gebouwen in het kader van deze functie is toegelaten.

In het westelijk deel moet er gestreefd worden naar het behoud van de biologisch waardevolle fauna en flora. De natuurlijke waarden kunnen versterkt worden door een ecologische verbinding te creëren tussen de biologisch waardevolle en zeer waardevolle gebieden waardoor het gebied wordt omsloten.

7.2 Concepten

Een parkgebied bestaande uit twee delen: oostelijk en westelijk deel

Het oostelijk deel bestaat uit het hoofdgebouw als woonvertrek, een atelier, een tuinpaviljoen met rondom een parktuin. In de parktuin, aansluitend bij het hoofdgebouw, bevindt zich nog een berging en een fietsenstalling.

Het westelijk deel dient zo natuurlijk mogelijk te blijven. Het wordt gevrijwaard van bebouwing (uitgezonderd het bestaande tuinpaviljoen). Rond de slotgracht, dus ook aan de oostelijke zijde, wordt er een zone voor natuurvriendelijke oevers voorzien.

Eenheid en integratie van de gebouwen

Het hoofdgebouw (1= 1A+1B+1C)⁷ moet als geheel ontworpen worden.

Het originele gebouw (het middelste deel) blijft best bewaard. De aanbouwen links, rechts, voor en achter het originele gebouw mogen aangepast worden zolang het een geheel is en in de omgeving past. Het gaat om compacte volumes en een hedendaagse vormgeving die in harmonie is met de natuur.

⁷ Zie volgnummer plan bestaande toestand



8 UITWERKING RUP: INRICHTINGSPRINCIPES

Zie grafisch plan

Algemene principes:

Toegankelijkheid

In het kader van de toegankelijkheid van gebouwen en openbare ruimten wordt elke aanvraag tot vergunning die betrekking heeft op een publieke ruimte voor advies voorgelegd aan het Centrum voor Toegankelijkheid Provincie Antwerpen (Boomgaardstraat 22, bus 101, 2600 Antwerpen, T:03/240.56.47 of www.provant.be, Welzijn, Toegankelijkheid) alvorens de stedenbouwkundige vergunning af te leveren.

De aanvrager dient alle informatie te verstrekken die nodig is om de toegankelijkheid te evalueren.

Onder publieke ruimte wordt verstaan: de openbare en niet-openbare gebouwen die voor publiek toegankelijk zijn, met inbegrip van de praktijken voor vrije beroepen, de openbare en niet-openbare wegen die voor publiek toegankelijk zijn, alsook elk ander domein, infrastructuur, gebouw of plaats die voor publiek toegankelijk is.

In het RUP worden vier bestemmingszones afgebakend:

Artikel 1: zone voor park met natuurlijk karakter;

Artikel 2: zone voor parktuin;

Artikel 3: zone voor bebouwing;

Artikel 4: zone voor voortuin.

De bestaande bestemming parkgebied wordt voor het grootste deel behouden. Een klein deel van het gebied, namelijk de zone voor bebouwing en voortuin, wordt omgevormd tot zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Het bos en de slotgracht met haar oevers wordt een park met een natuurlijk karakter. Het tuingedeelte wordt een zone voor een parktuin. De bestaande bebouwing is bestemd als een zone voor bebouwing. Een zone aan de voorzijde van het hoofdgebouw is bestemd als een zone voor voortuin.

8.1 Zone voor park met natuurlijk karakter (categorie: overig groen, parkgebied)

Deze zone sluit aan bij de Molenbeekvallei. In deze zone is enkel natuurontwikkeling en waterbeheer toegelaten. Andere functies, bebouwing, verhardingen dergelijke zijn hier niet toegelaten. Beperkte constructies zijn mogelijk als ze geen schade berokkenen aan het natuurlijk karakter van het park.

Door het gebied kunnen een beperkt aantal halfverharde en natuurlijke wandelwegen (bv. in dolomiet, stenen met brede voegen, waterdoorlatende stenen enz.) aangelegd worden, rekening houdend met de biologisch waardevolle fauna en flora die er in het gebied voorkomen.

Het voormalig tuinpaviljoentje op de rand van de slotgracht is op het grafisch plan aangeduid. Het heeft een zekere architecturale en historische waarde en dient behouden te blijven. Het kan gebruikt worden als rustruimte.

De bestaande overbrugging over de slotgracht (zie symbolische aanduiding grafisch plan) dient bewaard te blijven.

8.2 Zone voor parktuin (categorie: overig groen, parkgebied)

De bestaande karakteristieken van het park dienen behouden te blijven. De niet bebouwde delen en de niet verharde delen dienen een parkachtig karakter te hebben.

Door het gebied kunnen een beperkt aantal wandelwegen aangelegd worden, rekening houdend met de biologisch waardevolle fauna en flora die in het gebied voorkomt. Deze wandelwegen worden in natuurlijke en waterdoorlatende materialen (bv. dolomiet, stenen met brede voegen, waterdoorlatende stenen enz.) uitgevoerd.

In deze zone kunnen enkel constructies een plaats krijgen die in functie van het park staan en een beperkte oppervlakte en een beperkt volume hebben, en dit al rekening houdend met de biologisch waardevolle fauna en flora die er in het gebied voorkomen. Volgende parkvoorzieningen zijn mogelijk: zitbanken, vuilbakken, fietsenstalling, verlichtingsarmaturen, houten structuren die klimplanten begeleiden, opslag voor hout, compostbakken –of hopen, kippenrennen enz.

8.3 Zone voor bebouwing (categorie: gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen)

Voor het functioneren van het gezinsvervangend tehuis is het noodzakelijk het hoofdgebouw en het atelier uit te breiden. Deze gebouwen voldoen namelijk niet meer aan de hedendaagse normen die vanuit sectoriële wetgeving worden opgelegd. Het is bijvoorbeeld noodzakelijk om de kamers te vergroten, bredere deuren te installeren en ruime gangen met daglicht te voorzien. Ook is een nieuwe centrale keuken en een tweede werkruimte voor de bewoners een noodzaak.

Omdat het tehuis gelegen is in parkgebied en niet in een dorpskern, mag de dynamiek niet te veel verhogen. Vermits de volumevermeerdering samengaat met het comfortabeler maken van de ruimtes voor de huidige residenten, en niet met een verhoging van het aantal residenten, zal de dynamiek niet vergroten. Dit is een belangrijk argument om deze uitbreiding toe te laten. Het tehuis zal 20 à 25 bewoners huisvesten.

Omdat het hoofdgebouw en het atelier weinig architecturale of historische waarde hebben en een uitbreiding van deze volumes noodzakelijk is voor het functioneren van het gezinsvervangend tehuis, kunnen ze worden verbouwd, herbouwd en uitgebreid.



Voorgevel

HOOFDGEBOUW (1)⁸

Het hoofdgebouw (1) kan worden uitgebreid om alle noodzakelijke verbeteringswerken te kunnen realiseren, maar de oppervlakte en het volume moeten beperkt blijven omdat het de ruimtelijke draagkracht van het domein niet mag overschrijden. Gezien het hoofdgebouw nu een verzameling is van bijbouwen, aanbouwen en afhellende daken, is het wenselijk dat het originele gebouw wordt aangevuld met compacte volumes in een hedendaagse vormtaal en contrasterende materialen.

Het hoofdgebouw moet als geheel ontworpen worden. Het originele gebouw (1A, het middelste deel) blijft best bewaard. De aanbouwen links (1B), rechts (1C), voor en achter het originele gebouw mogen aangepast worden zolang het een geheel is en in de omgeving past. De aanbouwen kunnen verhoogd worden. De lage volumes van 1 bouwlaag kunnen vervangen worden door volumes met twee bouwlagen zolang het originele gebouw het dominante gebouw blijft (zie tekening voorgevel). Vanuit landschappelijk oogpunt is het aangewezen om de grootste uitbreidingen te concentreren links van het hoofdgebouw (1B), aansluitend op de lintbebouwing. De rechtse uitbouw dient beperkt te blijven in volume omdat dit aansluit op de slotgracht en het park met natuurlijk karakter.

De gewenste oppervlakteuitbreiding bedraagt 42%.

Indien de gewenste uitbouw aan de rechterzijde van het hoofdgebouw (90,7 m²) hiervan wordt afgetrokken (een oppervlakteuitbreiding aan de rechterzijde wordt namelijk afgekeurd omwille van de nabijheid van de slotgracht en het park met natuurlijk karakter), komt men aan een oppervlakteuitbreiding van 30%. Om de gewenste oppervlakteuitbreiding toch mogelijk te maken, kan men aan de achterzijde i.p.v. aan de rechterzijde van het hoofdgebouw uitbreiden, en wordt een oppervlakteuitbreiding van 40% mogelijk gemaakt.

⁸ Zie volgnummer plan bestaande toestand

**TOTALE OPPERVLAKEUITBREIDING****Gewenste uitbreiding hoofdgebouw**

	Oud (m²)	Nieuw (m²)
Bestaand	761	
Uitbouw links		+ 24
Uitbouw achter		+ 114
Uitbouw rechts		+ 90,7
Uitbreiding rechts		+ 90,7
Totaal	761	+ 319,4 (+42%)

Mogelijke uitbreiding hoofdgebouw

	Oud (m²)	Nieuw (m²)
Bestaand	761	
Uitbouw links		+ 24
Uitbouw achter		+ 114
Uitbouw rechts		+ 90,7
Uitbreiding rechts		0
Totaal	761	+ 228 (+30%)

Gewenste en mogelijke uitbreiding atelier

	Oud (m²)	Nieuw (m²)
Atelier	94	+75 (+85%)

De oppervlakte van het hoofdgebouw mag met maximum 40% worden uitgebreid (zie bovenstaande tabel en volume-studie in bijlage). Dit betekent een oppervlaktevermeerdering van 293 m².

Om voldoende vrijheid te voorzien, wordt er een zone rond het bestaande gebouw afgebakend.

- Zone: 1.318 m²
- 80% van deze zone mag bebouwd worden, dit komt overeen met 1054 m² (=761+293 m²)



ATELIER (2)

Dit gebouwtje heeft een beperkte architecturale en historische waarde, en kan uitgebreid worden binnen de aangeduide contour. Het kan uitgebreid worden om alle noodzakelijke verbeteringswerken te kunnen realiseren. De oppervlakte en het volume moeten beperkt blijven omdat het de ruimtelijke draagkracht van het domein niet mag overschrijden.

De oppervlakte van het atelier mag met maximum 85% worden uitgebreid (zie bovenstaande tabel en volumestudie in bijlage). Om voldoende vrijheid te voorzien, wordt er een zone rond het bestaande atelier afgebakend.

- Zone: 315,54 m²
- 55% van deze zone mag bebouwd worden, dit komt overeen met 174m² (=128+46²)

Het gebouw in deze zone heeft één bouwlaag en een maximale kroonlijsthoogte van 3,5m. De dakvorm is vrij. De nokhoogte bedraagt maximaal 7,2m.

TUINPAVILJOEN (6)

Het tuinpaviljoentje heeft een zekere architecturale en historische waarde en dient behouden te blijven. Het kan verbouwd worden en gebruikt worden als atelierruimte.

OVERZICHT BESTAANDE, GEWENSTE EN TOEGELATEN OPPERVLAKE VAN DE GEBOUWEN

	Hoofdgebouw (1) ⁹	Atelier (2)	Onderhoudsberging (3)	Garages (4)	Fietsberging (5)	TOTAAL
Bestaande opp.	761 m ²	94 m ²	26,4 m ²	39 m ²	7 m ²	961 m ²
Gewenste opp. (volgens vergunningsaanvraag 2007, zie p.20)	1514 m ² (+100%)	188m ² (+100%)	Geen verandering (26,4 m ²)	Afbraak (0 m ²)	Geen verandering (7 m ²)	1735 m ²
Toegelaten opp.	1054 m ² (+40%)	174 m ² (+85%)	Integreren in 1054 m ²	Integreren in 1054 m ²	Is een constructie	1228 m ²

8.4 Zone voor voortuin (categorie: gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen)

Een deel van de zone voor voortuin, namelijk maximum 70%, kan inricht worden als parking, inrit... en kan verhard worden.

⁹ Zie volgnummer plan bestaande toestand



9 TECHNISCHE FICHE

9.1 Oppervlakten RUP

Het RUP heeft een oppervlakte van circa 1,90 ha.

In de tabel hieronder wordt de oppervlakte van het totale RUP per bestemmingszone weergegeven.

Tabel 1: oppervlakten bestemmingen

Artikels	Opp. (m ²)	Opp. (m ²)
Artikel 1: zone voor parkgebied met natuurlijk karakter		11933,73
Artikel 2: zone voor parktuin		4632,57
Artikel 3: zone voor bebouwing		1682,34
hoofdgebouw en berging	1318,05	
atelier	315,54	
tuinpaviljoen	48,75	
Artikel 4: zone voor voortuin		727,60



9.2 Ruimtebalans

In functie van de beleidsmatige opvolging van het RSV door het Vlaams Gewest wordt er een ruimteboekhouding bijgehouden. Dit betekent dat voor deze ruimtelijke uitvoeringsplannen nagegaan moet worden in welke mate bepaalde bestemmingen werden omgezet naar andere bestemmingen. Dit gebeurt aan de hand van de oppervlakten van de verschillende bestemmingszones.

Tabel 2: ruimteboekhouding

Huidige bestemming	Nieuwe bestemming artikel	Nieuwe bestemming categorie	Oppervlakte per zone (m²)
Parkgebied	Artikel 1: parkgebied met natuurlijk karakter	Overig groen, parkgebied	11.933
Parkgebied	Artikel 2: parktuin	Overig groen, parkgebied	4.632
Parkgebied	Artikel 3: bebouwing	Gemeenschapsvoorzieningen	1.682
Parkgebied	Artikel 4: voortuin	Gemeenschapsvoorzieningen	727
	Totaal		18.974



10 OPGEHEVEN VOORSCHRIFTEN GEWESTPLAN

Bron: Omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002

De volgende bestemmingen worden opgeheven.

Tabel 3: op te heffen bestemmingen / vervangende voorschriften

Verordenend plan	Op te heffen voorschriften	Vervangende voorschriften
Voorschriften van het gewestplan Mechelen (KB 5 augustus 1976).	14. Parkgebied 14.4.4. De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie vervullen. Parkgebieden zoals bedoeld in artikel 14.4.4 zijn groene zones, die evenwel niet tot de groengebieden worden gerekend. Zij moeten luidens artikel 14.4.4. in hun staat worden bewaard of zijn bestemd om te worden ingericht dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen. Uit het voorschrift blijkt dat de ligging van deze gebieden bij de aanduiding slechts een beperkte rol speelt. Ze kunnen zowel gelegen zijn in of aan de rand van het verstedelijk gebied, als in het landelijk gebied. Bij de aanduiding werd geen rekening gehouden met het eigendomsstatuut : zowel de privé parken (meestal kasteelparken), als openbare parken werden opgenomen in deze gebieden. Niet alleen gebieden met een specifieke parkstructuur komen hiervoor in aanmerking, ook	Artikel 1: parkgebied met natuurlijk karakter, categorie overig groen, parkgebied Artikel 2: parktuin, categorie overig groen, parkgebied Artikel 3: bebouwing, categorie gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen Artikel 4: voortuin, categorie gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen



	worden zones aangeduid, die in de toekomst moeten aangelegd worden als parkgebied. Deze gebieden worden vooral aangeduid bij of in woonkernen, waar actueel weinig groen voorhanden is. Bij de omschrijving van het voorschrift wordt het accent gelegd op de sociale functie, die dergelijke parken dienen te vervullen bij de ruimtelijke opbouw van het betrokken grondgebied. Openbare parken en opengestelde privé-domeinen vervullen tevens een belangrijke recreatieve functie (wandel- en rustoord). Het is duidelijk dat slechts die werken en handelingen kunnen toegelaten worden, die strikt noodzakelijk zijn voor de openstelling, het behoud, verfraaiing en/of aanleg van het park. Aldus houdt artikel 14.4.4. geen absoluut bouwverbod in, maar beperkt het de bouw mogelijkheden niettemin aanzienlijk. Enkel deze handelingen en werken die behoren of bijdragen tot de inrichting van het parkgebied, zijn er toegelaten, met uitsluiting van alle werken en handelingen met een andere bestemming, weze het een residentiële, industriële, agrarische, commerciële en zelfs culturele bestemming. Het is geenszins de bedoeling parkgebieden te transformeren in gebieden voor actieve recreatie. Inplantingen van horecabedrijven binnen deze gebieden kunnen slechts aanvaard worden, wanneer dit gebeurt, in functie van de openstelling van het park, binnen de bestaande gebouwen. Bij de inplanting van de tot de normale uitrusting van een park behorende accommodaties (waartoe ook toiletten en dergelijke kunnen behoren) wordt rekening gehouden met o.m. de nood aan dergelijke accommodaties in functie van het gebruik door het publiek van het parkgebied, de visuele inpassing en de plaats van inplanting.	
--	---	--



	Parkgebieden zijn al evenmin gebieden waar gemeenschapsvoorzieningen of openbare nutsvoorzieningen moeten ingeplant worden (scholen, medische instellingen en dergelijke), ten ware de bestaande gebouwen hiertoe geschikt zouden zijn en de openstelling voor het publiek op lange termijn niet in het gedrang wordt gebracht.	
--	---	--

11 REGISTER PLANSCHADEVERGOEDING / PLANBATENHEFFING / BESTEMMINGSWIJZIGINGCOMPENSATIE¹⁰

Niet van toepassing.

12 MER-SCREENING

Het RUP is van rechtswege niet MER-plichtig. Een onderzoek tot milieueffectrapportage werd opgemaakt.

De dienst MER gaf aan in haar eindadvies van dd. 21/03/2011 dat het opmaken van een plan-MER niet nodig is.

In bijlage 3 zijn de screeningsnota en het definitief advies van de dienst MER toegevoegd.

¹⁰ 'Deze regeling is puur planologisch van aard : zij betreft enkel de aanwijzing van percelen waarop een bestemmingswijziging of een voerdrak wordt aangebracht die in beginsel kan leiden tot een planbateneffing of één van genoemde vergoedingen.'

13 BIJLAGEN

13.1 Referentiebeelden

Woning Standaert, Stramien

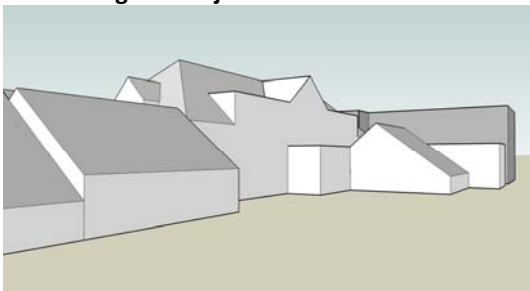
Het hoofdvolume kan aan de achterzijde worden vergroot door het dak open te trekken (zie referentiefoto's hieronder). Hierdoor ontstaat er ten eerste een groter volume, en ten twee meer relatie met de tuin.



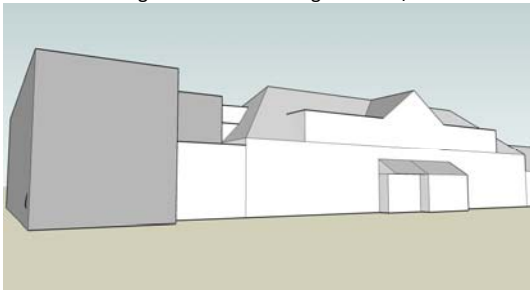
Woning Mermans-Vanderschaeghe, Stramien

Referentie uitbreiding atelier: in een hedendaagse stijl en met natuurlijke materialen.

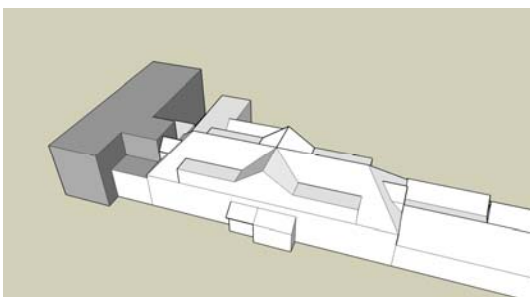


Uitbreiding linkerzijde

Achteraanzicht gewenste uitbreiding architect/ vzw 't Onzent



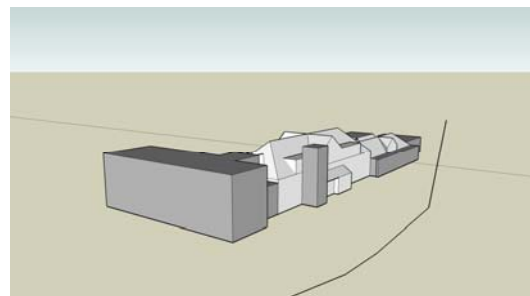
Vooraanzicht gewenste uitbreiding linkerzijde (volgens architect/ vzw 't Onzent)



Bovenaanzicht gewenste uitbreiding linkerzijde (volgens architect/ vzw 't Onzent)

13.2 Volumestudie

Enkele volumestudies maken het mogelijk om een beter inzicht te krijgen in welke uitbreidingen er aan het hoofdgebouw al dan niet mogelijk zijn.



Gewenste uitbreiding architect/ vzw 't Onzent (volgens vergunningsaanvraag 2007)

*De volumes zijn bij benadering getekend, en er werd geen rekening gehouden met het reliëf.
De bestaande volumes zijn in het wit aangeduid, de nieuwe in het grijs.*

UITBREIDING LINKERZIJD**Variant 1**

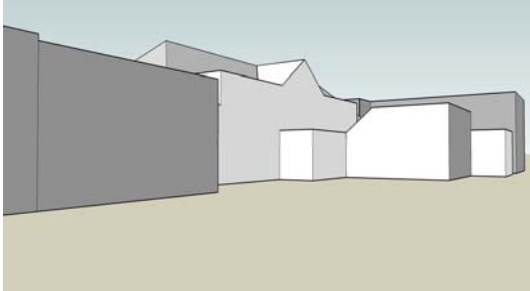
Aan de linkerzijde wil men het bestaande volume afbreken en vervangen door een groter volume.

	Breedte (m)	Diepte (m)	Hoogte (m)	Opp (m ²)	Volume (m ³)
Oud	12	16,6	3,4 à 5,3	175	625
Nieuw	10,55	22	7,2	199	1333
Vershil tussen oud en nieuw (uitbreiding 1)	-1,45	+5,4	+3,8 à 1,9	+24	+ 708

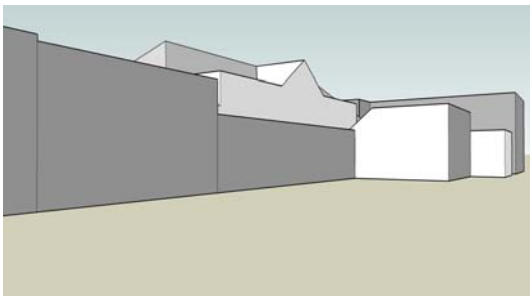
Afweging:

Deze volume-uitbreiding is mogelijk omdat:

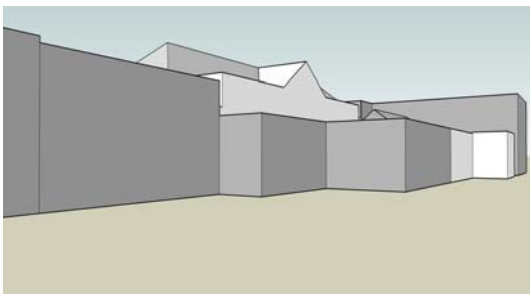
- deze zich aan de zijde van de lintbebouwing bevindt,
- deze niet verder komt dan het bestaande kleinere volume erlangs,
- er voldoende ruimte tot de slotgracht is, namelijk 5 m.

Uitbreiding achterzijde

Uitbreiding achterzijde, variant 1 (niet volgens architect/ vzw 't Onzent)



Uitbreiding achterzijde, variant 2a (niet volgens architect/ vzw 't Onzent)



Uitbreiding achterzijde, variant 2b (volgens architect/ vzw 't Onzent)

UITBREIDING ACHTERZIJDE

Aan de achterzijde wenst men een nieuw volume te voorzien.

Variant 1

In variant 1 worden de bestaande volumes opengetrokken zoals bij het referentiebeeld 'woning Standaard' op pagina 28.

Afweging:

Deze uitbreiding is mogelijk omdat:

- het volume vergroot zonder de oppervlakte te vergroten
- er meer relatie ontstaat met de tuin

In volgende schetsen wordt er naast het opentrekken van de volumes met de hellende daken (zie hierboven) bovendien een nieuw volume voorzien.

Variant 2a: een klein volume

	Breedte (m)	Diepte (m)	Hoogte (m)	Opp (m ²)	Volume (m ³)
Uitbreiding achterzijde 2a	10,2	3,2	3,5	32	112

Variant 2b: een groot plat volume

Deze uitbreiding komt ongeveer overeen met de wensen van vzw 't Onzent.

	Breedte (m)	Diepte (m)	Hoogte (m)	Opp (m ²)	Volume (m ³)
Uitbreiding achterzijde 2b	15,2	10	3,5	114	400

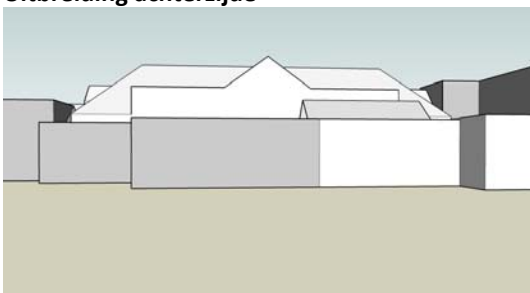
Afweging:

Deze uitbreiding is mogelijk omdat:

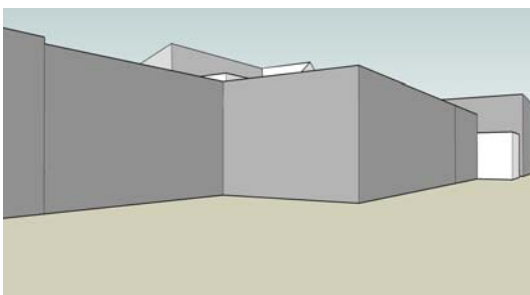
- het volume aansluit bij het bestaande gebouw,
- het originele gebouw nog zichtbaar is.



Uitbreiding achterzijde

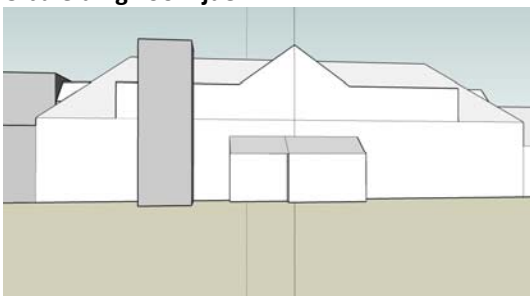


Uitbreiding achterzijde, variant 2b (volgens architect/ vzw 't Onzent)



Uitbreiding achterzijde , variant 2c (niet volgens architect/ vzw 't Onzent)

Uitbreiding voorzijde



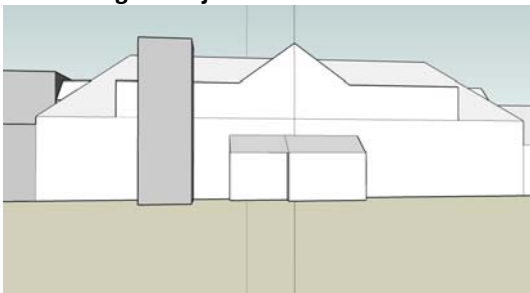
Uitbreiding voorzijde: liftkoker in metselwerk (volgens architect/ vzw 't Onzent)

Variant 2c: een groot hoog volume

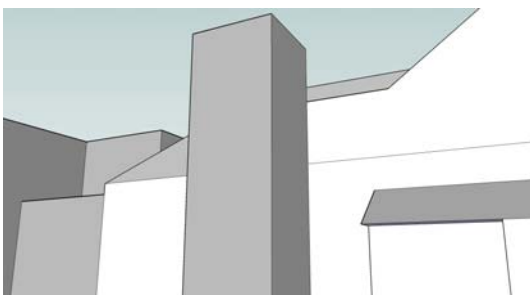
	Breedte (m)	Diepte (m)	Hoogte (m)	Opp (m ²)	Volume (m ³)
Uitbreiding achterzijde 2c	15,2	10	5	144	720

Afweging:

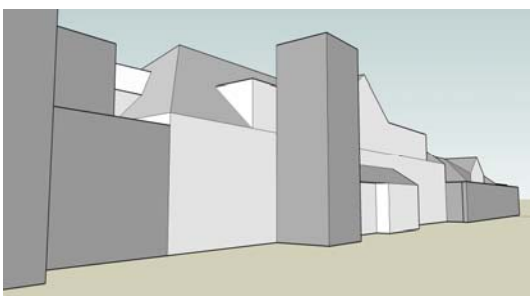
Deze uitbreiding is niet mogelijk omdat het originele gebouw bijna niet meer te zien is.

Uitbreiding voorzijde

Uitbreiding voorzijde: liftkoker in metselwerk (volgens architect/ vzw 't Onzent)



Uitbreiding voorzijde: liftkoker in metselwerk (volgens architect/ vzw 't Onzent)



Uitbreiding voorzijde: liftkoker in metselwerk en uitbreiding voorzijde van de rechteraانبouw (volgens architect/ vzw 't Onzent)

VOORZIJD

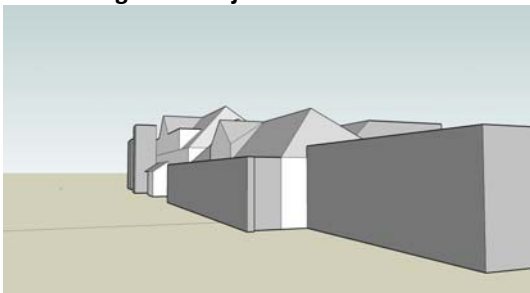
Aan de voorzijde wenst men een liftkoker in metselwerk en een kleine uitbreiding te voorzien.

	Breedte (m)	Diepte (m)	Hoogte (m)	Opp (m ²)	Volume (m ³)
Lift	2,5	2,4	8	6	48
Uitbreiding voorzijde	19,2	1,6	3,5	30,5	107

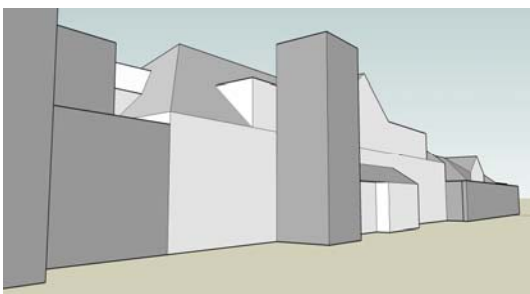
Afweging:

De liftkoker is niet mogelijk. Het volume heeft namelijk een te grote impact op het bestaande gebouw (de lift is zo hoog omwille van technische redenen). De lift dient in het volume geïntegreerd te worden.

De kleine uitbreiding rechts (vergroting van 4 kamers) is niet mogelijk omdat dit de eenheid van het geheel sterk verstoort.

Uitbreiding rechterzijde

Uitbreiding rechterzijde (volgens architect/ vzw 't Onzent)



Uitbreiding rechterzijde (volgens architect/ vzw 't Onzent)

RECHTERZIJD

Aan de rechterzijde wenst men een nieuw volume te voorzien.

	Breedte (m)	Diepte (m)	Hoogte (m)	Opp (m ²)	Volume (m ³)
Uitbreiding rech- terzijde	9,6	9,9	3,65	90,7	331

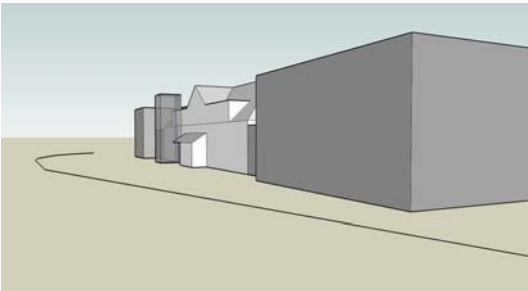
Afweging:

Deze uitbreiding kan niet omdat:

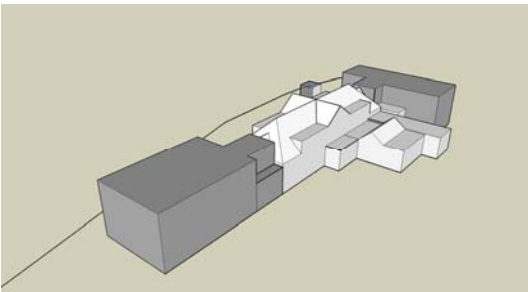
- het volume veel te dicht bij de slotgracht komt,
- het zo een uitgebreidelde aaneenschakeling van volumes wordt,
- dit de eenheid van het geheel sterk verstoort.

Uitbreiding rechterzijde

Alternatief voorstel voor uitbreiding rechterzijde, variant 1
(niet volgens architect/ vzw 't Onzent)



Alternatief voorstel voor uitbreiding rechterzijde, variant 1
(niet volgens architect/ vzw 't Onzent)



Alternatief voorstel voor uitbreiding rechterzijde, variant 1
(niet volgens architect/ vzw 't Onzent)

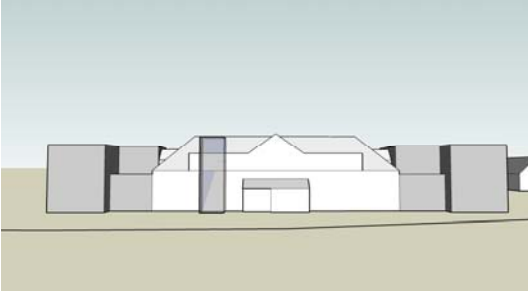
Variant 1

Om tegemoet te komen aan de uitbreidingswens van vzw 't Onzent, wordt hier een alternatief aangeboden. In plaats van een nieuw volume te bouwen aan de rechterzijde van het gebouw, wordt het bestaande volume aan de rechterzijde vervangen door een nieuw en groter volume. Een compact volume in een hedendaagse stijl en met materialen die contrasteren ten opzichte van het originele gebouw.

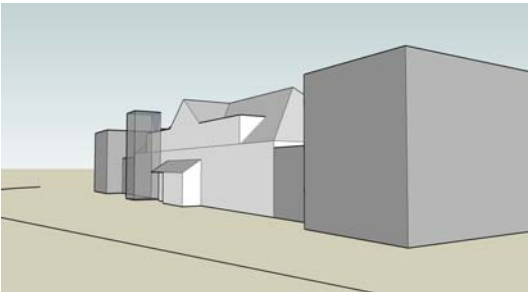
	Breedte (m)	Diepte (m)	Hoogte (m)	Opp (m ²)	Volume (m ³)
Oud	19,2	11,7	1,2 à 5,6	213	827
Nieuw	19,2	10,25	7,2	197	1.320
Verskil tussen oud en nieuw		-1,45	+ 1,6 à 6	-16	+ 493

Deze volumevermeerdering van 493 m³ komt ongeveer overeen met de uitbreiding die men wil realiseren aan de voorzijde (+107m³) en de rechterzijde (+331 m³).

Op deze manier is de bebouwde oppervlakte kleiner, en ontstaat er meer een geheel, meer eenheid.

Uitbreiding rechterzijde

Alternatief voorstel voor uitbreiding rechterzijde, variant 2
(niet volgens architect/ vzw 't Onzent)



Alternatief voorstel voor uitbreiding rechterzijde, variant 2
(niet volgens architect/ vzw 't Onzent)



Alternatief voorstel voor uitbreiding rechterzijde, variant 2
(niet volgens architect/ vzw 't Onzent)

Variant 2

Gezien het volume van variant 1 nogal groot is, is het volume in volgende variant kleiner, en even breed als de uitbouw aan de linkerzijde van het originele gebouw, namelijk 10,55m.

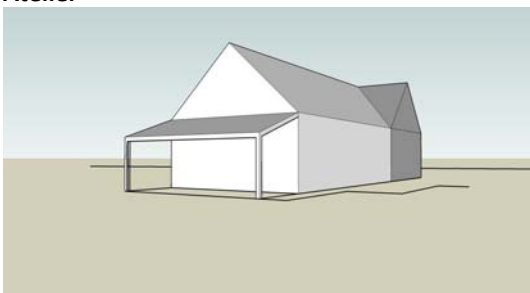
	Breedte (m)	Diepte (m)	Hoogte (m)	Opp (m ²)	Volume (m ³)
Oud	19,2	11,7	1,2 à 5,6	213	827
Nieuw	10,55	10,25	7,2	108	6.85
Verskil tussen oud en nieuw		-3,2	+ 1,6 à 6	-16	-142

Dit betekent echter een volumevermindering, iets wat de eigenaar niet ambieert.

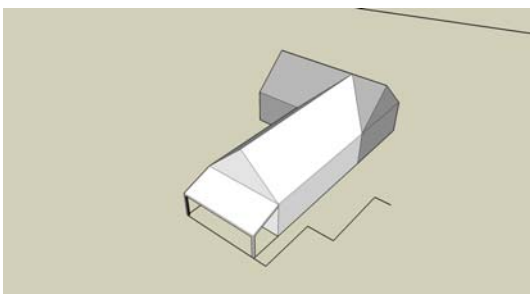
Variant 3

Er kan ook gedacht worden aan een smaller en dieper volume zodat het programma gerealiseerd kan worden en het volume niet te zwaar overkomt naar de straat toe.

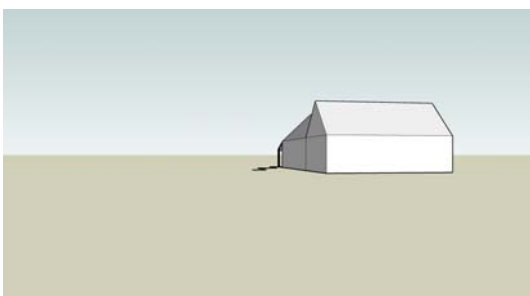
Het is aan de architect om een juiste inschatting te maken van de impact van de nieuwe volumes en een goede functionele als vormelijke oplossing te zoeken.

Atelier

Uitbreiding atelier, variant 1 (volgens architect/ vzw 't Onzent)



Uitbreiding atelier, variant 1 (volgens architect/ vzw 't Onzent)



Uitbreiding atelier, variant 1 (volgens architect/ vzw 't Onzent)

ATELIER

Gezien er geen plannen van bestaan, is de hoogte geschat.

Vzw 't Onzent wenst het volume van het atelier te verdubbelen.

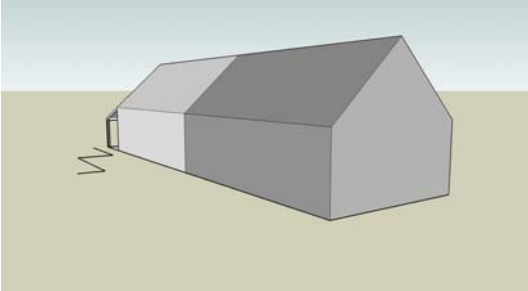
	Breedte (m)	Diepte (m)	Hoogte (m)	Opp (m ²)	Volume (m ³)
Oud	7,5	12,5	3,5 à 7	94	493
Nieuw				188	986
Verskil tussen oud en nieuw				-94	+493

Variant 1

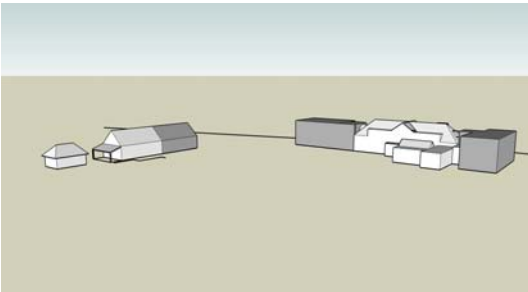
Hetzelfde volume wordt tegen het bestaande volume aan de voorzijde in de breedte geplakt.

Beoordeling:

Dit is een weinig creatieve oplossing, en heeft bovendien als nadeel dat het volume aan de voorzijde nogal log oogt.

Atelier

Uitbreiding atelier, variant 2 (niet volgens architect/ vzw 't Onzent)



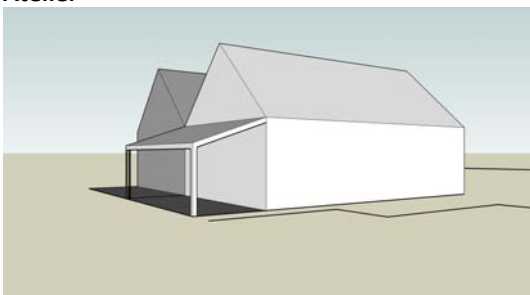
Uitbreiding atelier, variant 2 (niet volgens architect/ vzw 't Onzent)

Variant 2

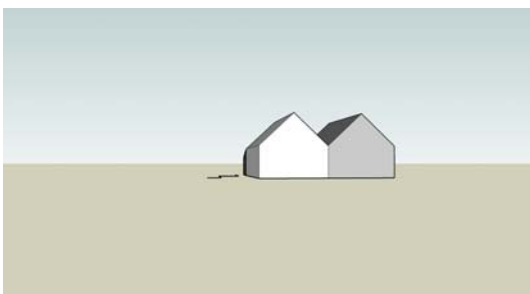
Hetzelfde volume wordt tegen het bestaande volume aan de voorzijde in de lengte geplakt.

Beoordeling:

Dit is een weinig creatieve oplossing, en maakt het volume heel lang, namelijk 25m, waardoor het een grote impact heeft op de parktuin.

Atelier

Uitbreiding atelier, variant 3 (niet volgens architect/ vzw 't Onzent)



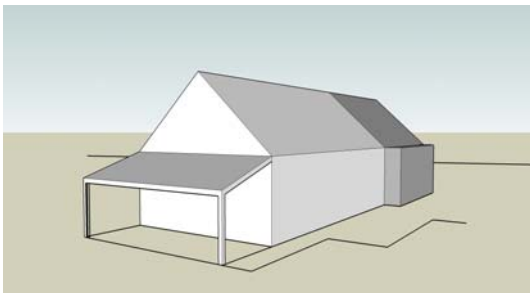
Uitbreiding atelier, variant 3 (niet volgens architect/ vzw 't Onzent)

Variant 3

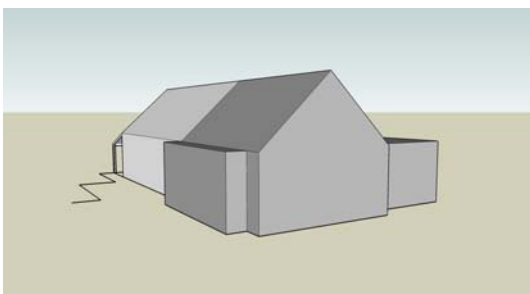
Hetzelfde volume wordt tegen het betaande volume aan de rechterzijde geplakt.

Beoordeling:

Dit is mogelijk.

Atelier

Uitbreiding atelier, variant 4 (niet volgens architect/ vzw 't Onzent)



Uitbreiding atelier, variant 4 (niet volgens architect/ vzw 't Onzent)

Variant 4

Dit is een combinatie van variant 1 en 2.

Beoordeling:

Dit is mogelijk. Deze uitbreiding heeft als voordeel dat het mooi aansluit op het bestaande volume en de impact op de omgeving beperkt blijft.

TOTALE OPPERVLAKTEUITBREIDING**Gewenste uitbreiding hoofdgebouw**

	Oud (m ²)	Nieuw (m ²)
Bestaand	761	
Uitbouw links		+ 24
Uitbouw achter		+ 114
Uitbouw rechts		+ 90,7
Uitbreiding rechts		+ 90,7
Totaal	761	+ 319,4

Mogelijke uitbreiding hoofdgebouw

	Oud (m ²)	Nieuw (m ²)
Bestaand	761	
Uitbouw links		+ 24
Uitbouw achter		+ 114
Uitbouw rechts		+ 90,7
Uitbreiding rechts		0
Totaal	761	+ 228 (30%)

Gewenste en mogelijke uitbreiding atelier

	Oud (m ²)	Nieuw (m ²)
Atelier	94	+75 (+85%)

**TOTALE VOLUMEUITBREIDING****Gewenste uitbreiding hoofdgebouw**

	Oud volume (m³)	Nieuw volume (m³)	Vershil
Originele gebouw	1.682	1.730	+ 48 (lift)
Uitbouw links	625	1.333	+ 708
Uitbouw achter	430	830	+ 400
Uitbouw rechts	827,7	934,7	+ 107
Uitbreiding rechts	0	331	+331
Totaal	3.565	5.159	+1.594 (+45%)

Mogelijke uitbreiding hoofdgebouw

	Oud volume (m³)	Nieuw volume (m³)	Vershil
Originele gebouw	1.682	1.730	+ 48 (lift)
Uitbouw links	625	1.333	+ 708
Uitbouw achter	430	830	+ 400
Uitbouw rechts	827,7	1.320,7	+ 493
Totaal	3.565	5.213,7	+1.649 (+46%)

Gewenste en mogelijke uitbreiding atelier

	Oud volume (m³)	Nieuw volume (m³)	Vershil
Atelier	493	986	+ 493 (+100%)