

Provincie ANTWERPEN
Gemeente PUURS



RUP 'ZIELBEEK'

MEMORIE VAN TOELICHTING

definitieve vaststelling – november 2009

De documenten van dit RUP bestaan uit 3 niet te scheiden delen:

1. Memorie van toelichting, plan 'bestaande toestand', figurenbundel en bijlage 1.
2. Grafisch Plan RUP 'nieuwe toestand'
3. Stedenbouwkundige voorschriften

OPDRACHTGEVER:
GEMEENTE PUURS

HOOGSTRAAT 29 – 2870 PUURS
TEL + 32(0)3 890 76 76 67 098 3(0)23+ XAF | 90

BURGEMEESTER: K. VAN DEN HEUVEL
SECRETARIS: R. PARIDAENS
WWW.PUURS.BE

OPDRACHTHOUDER:
NERO bvba

MEULESTEDEKAAI 39A - 9000 GENT
TEL +32(0)9 220.10.58 | FAX +32(0)9 221.70.79 | BTW: 469.691.024
e-mail: stedenbouw@nero.be | website: www.nero.be

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 'ZIELBEEK'

Ontwerpers

Marianne Hofstede,
stedenbouwkundige



De gemeenteraad stelt in zitting van 5 november 2009 de definitieve aanname van het "Ruimtelijk Uitvoeringsplan Zielbeek" vast.

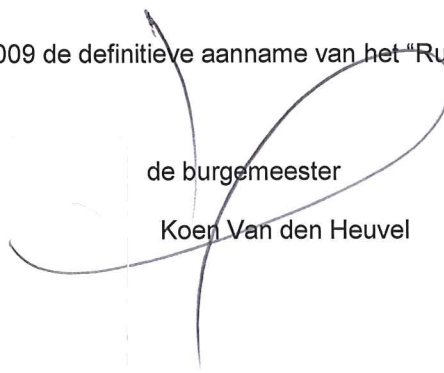
Gemeentesecretaris
R. Paridaens

Fransois C. Paridaens



de burgemeester

Koen Van den Heuvel



INHOUDSTAFEL

VORMVEREISTEN.....	5
EIGENDOMSSTRUCTUREN.....	5
1. SITUERING & AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED	6
ALGEMENE SITUERING	6
SITUERING VAN HET PLANGEBIED	6
1.1.1. OMGEVING PLANGEBIED.....	6
1.1.2. FOTOREPORTAGE PLANGEBIED.....	7
1.1.3. AFBAKENING PLANGEBIED.....	8
2. CONTEXT VAN HET PLANGEBIED.....	9
PLANNINGSCONTEXT	9
2.1.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN [RSV]	9
2.1.2. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN ANTWERPEN [PRS-A].....	9
2.1.3. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PUURS [GRS-P]	10
JURIDISCHE CONTEXT	14
2.1.4. GEWESTPLAN	14
2.1.5. BPA'S 14	14
2.1.6. NATUUR-ECOLOGISCHE PLANDOCUMENTEN	15
2.1.7. WATERHUISSHOUDING	16
2.1.8. OVERIGE PLANDOCUMENTEN	16
BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND	16
3. DOELSTELLINGEN, RANDVOORWAARDEN & CONCEPTEN.....	17
DOELSTELLINGEN – RANDVOORWAARDEN.....	17
3.1.1. KWALITATIEVE VERDICHTING	17
3.1.2. ONTWIKKELEN VAN EEN KWALITATIEF HOOGWAARDIG WOONMILIEU	17
3.1.3. BEELDKWALITEIT.....	18
3.1.4. DUURZAME RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	18
3.1.5. REKENING HOUDEN MET DE MOBILITEITSEFFECTEN.....	18
RUIMTELIJKE CONCEPTEN	19
3.1.6. GRENS/SCHAKEL.....	19
3.1.7. DOORTOCHT	19
3.1.8. STRUCTUUR NIEUW	19
3.1.9. STRUCTUUR HISTORISCH	20
INVULLING -TOETSINGSPLAN.....	20
3.1.10. BEBOUWING.....	20
3.1.11. PARKGEBIED	20
3.1.12. ONTSLUITING	20
3.1.13. NETWERK	20
3.1.14. PROGRAMMA	21
3.1.15. ZICHTEN - BEELD.....	21
4. WATERTOETS	22
4.1.1. BESCHRIJVING WATERHUISSHOUDING	22
Overstromingsgevoelig.....	22
Grondwaterstroom.....	22
Infiltratiegevoelig.....	22
Hellingenkaart.....	22
Bodemkaart	22
4.1.2. OVERZICHT PROJECTGEGEVENS	23
4.1.3. SCHADELIJK EFFECT ZOALS BEDOELD IN ART. 3, § 2, 17° VAN HET DECREET.....	23
4.1.5. CONCLUSIE	25
5. OP TE HEFFEN BEPALINGEN	26
5.1.1. GEDEELTELIJKE HERZIENING BPA 'DORP ZUID' (K.B. 2.7.1999).....	26
5.1.2. GEDEELTELIJKE HERZIENING BPA 'LANDELIJK GEBIED' (K.B. 2.7.1999).....	27
5.1.3. GEWESTPLAN MECHELEN NR 15 (KB 05.08.1976 EN LATERE WIJZIGINGEN)	27
5.1.4. VERKAVELINGEN EN STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENINGEN	28
5.1.5. VOORSCHRIFTEN OP TE HEFFEN BEPALINGEN	28
6. TECHNISCHE FICHE	29

INLEIDING

De opdracht kadert in de uitvoering van het ruimtelijk beleid van de gemeente Puurs op basis van de bepalingen uit het richtinggevend gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

Plangebied

Het betreft het opmaken van een RUP voor een gedeelte van de zuidelijke dorpskern Ruisbroek-Sauvegarde, hoofdzakelijk gelegen zijdelings van de St.-Katharinastraat en op de kop van de doodlopende Kloosterstraat, grenzend aan het parkdomein "Hof ter Zielbeek".

De afbakening van het plangebied omvat het gebied welke door het gewestplan begrensd wordt als woonzone en omvat twee deelgebieden

[bijlage 1. kaart 1: situering project]

- Zone A. het gedeelte van het voormalig herziene BPA dorp-Zuid (M.B. 2.7.1999)
- Zone B. aanleunende zone welke momenteel wordt ingenomen door een zevental vervallen woningen.

Aanleiding

Doorheen verschillende decennia is de gemeente Puurs, door het voeren van een actief grond- en pandenbeleid, in het bezit gekomen van het domein Hof ter Zielbeek en enkele aanpalende gronden. Het gemeentelijk domein **Hof ter Zielbeek** vormt een onderdeel van een uitgestrekt domein (18 ha) waarvan het park 5 ha groot is. Sinds de aankoop zijn een aantal kleine ingrepen gedaan (boomaanplantingen, plaatsen en/of vervangen van houten bruggen, banken, het uitbaggeren van de vijver) en is het beheer van het parkdomein opgeschroefd. Momenteel is het domein in zijn geheel, met uitzondering van de gebouwen, publiek toegankelijk voor wandelaars.

Eind de jaren negentig verwierf de gemeente enkele bijkomende eigendommen die grenzen aan de westelijke zijde van het parkgebied en gelegen zijn langsheen de St.-Katharinastraat. Hiervoor werd in eerste instantie een herziening van BPA dorp-Zuid opgemaakt (M.B. 2.7.1999) welke voorzag in de inplanting van verblijfscentrum voor jeugdtoerisme, bijhorende horecafuncties en recreatie en parkeerinfrastructuur. Intussen zijn plannen voor het projectgebied gewijzigd en wordt met de opmaak van het RUP een herinrichting van het plangebied gerealiseerd, welke een kwalitatieve afwerking van de dorpsrand beoogd en een oplossing biedt voor de bestaande vervallen woningen.

Daarnaast werden ook de gronden in de naastgelegen zone B verworven en in het RUP opgenomen en hierdoor een oplossing geboden voor de verkrotte woningen op het terrein.

Doelstelling

Naar analogie met het herziende BPA Dorp-Zuid wenst de gemeente binnen het projectgebied te beantwoorden aan een gemeenschappelijke vraag, in het voorzien van bijzondere woonvormen voor specifieke doelgroepen, en dit in de vorm van zorgflats en woningen voor senioren.

Daarnaast wordt met het RUP ook een verweving en kwalitatieve afwerking van de dorpsrand naar het naastgelegen park "hof ter Zielbeek" beoogd. De bestaande historische bebouwing -koetshuis en stallingen- krijgen een herbestemming in de vorm van gemeenschappelijke functies met een zacht-recreatief of socio-cultureel karakter. De historische bebouwing wordt hierdoor zowel geënt op het park, als op de onmiddellijke omgeving en de dorpskern van Ruisbroek-Sauvegarde.

Daarnaast wordt bijzondere aandacht besteed om dit programma ruimtelijk te integreren langsheen het parkgebied. De onderbouwde visie en juridische toestand voor de

groenaanleg van het 'Hof ter Zielbeek', wordt in het RUP verlengd binnen de openbare ruimtes. .

VORMVEREISTEN

Artikel 38 van het decreet van 18/05/99 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de decreten van 28/9/1999, 22/12/1999, 26/4/2000, 8/12/2000, 13/7/2001, 1/3/2002, 8/3/2002, 19/7/2002, 28/2/2003, 4/6/2003, 21/11/2003, 7/5/2004, 22/4/2005, 10/3/2006, 16/6/2006, 7/7/2006, 22/12/2006, 9/11/2007 en 21/12/2007, beschrijft de vormvereisten waaraan het ruimtelijke uitvoeringsplan moet voldoen. In onderstaande passage geeft het desbetreffende artikel weer:

Artikel 38.

§ 1. Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat:

1° een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;

2° de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer;

3° een weergave van de feitelijke en juridische toestand;

4° de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;

5° in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;

[6° in voorkomend geval, het ruimtelijk veiligheidsrapport, het planmilieueffectenrapport en/of de passende beoordeling.]

(decreet van 21 november 2003, artikel 11)

Het grafische plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht.

§ 2. Ruimtelijke uitvoeringsplannen blijven gelden tot ze worden vervangen. Ze kunnen te allen tijde geheel of gedeeltelijk worden vervangen.

De regels voor het opmaken van ruimtelijke uitvoeringsplannen zijn eveneens van toepassing op de vervanging ervan.

§ 3. De voorschriften van het gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplan heffen de voorschriften van de provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die daar strijdig mee zijn, van rechtswege op.

De voorschriften van het provinciale ruimtelijke uitvoeringsplan heffen de voorschriften van de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die daar strijdig mee zijn, van rechtswege op.

Voor een limitatieve opgave van de op te heven bepalingen wordt verwezen naar hoofdstuk 5 "OP TE HEFFEN BEPALINGEN".

EIGENDOMSSTRUCTUREN

Het overgrote deel van de terreinen zijn momenteel reeds in eigendom van de gemeente Puurs. Voor de verwezenlijking van het ruimtelijk uitvoeringsplan en de verwerving van de overige percelen zal een beroep worden gedaan op de onteigeningsprocedure, vermeld in artikel 69 en 70 van het decreet van 18/05/99. Hiervoor wordt er een onteigeningsplan opgesteld welke na de vaststelling van het ruimtelijke uitvoeringsplan wordt opgemaakt.

1. SITUERING & AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED

ALGEMENE SITUERING

De gemeente Puurs ligt in het zuiden van de provincie Antwerpen en behoort tot het arrondissement Mechelen. De gemeente wordt in het noorden begrensd door de Rupel en het Zeekanaal. In het oosten is de A12 Brussel-Antwerpen de grens. De zuidelijke gemeentegrens loopt samen met de provinciegrens van Vlaams-Brabant. De buurgemeenten van Puurs zijn: Bornem, Niel, Boom, Willebroek, Kapelle op den Bos, Londerzeel en Sint-Amands.

[Figuur 01. Situering Puurs in Vlaanderen]

[Figuur 02. Administratieve grenzen]

De fusiegemeente bestaat vier deelgemeenten: Puurs-Kalfort, Ruisbroek, Liezele en Breendonk. Het plangebied is gelegen in de **deelgemeente Ruisbroek**, het noordoosten van de gemeente Puurs.

Ruisbroek bestaat uit twee kernen: Ruisbroek-dorp en meer in het zuiden Ruisbroek-Sauvegarde. Deze twee kernen zijn onderling verbonden door de volgebouwde Kerkstraat. Ruisbroek-dorp en Sauvegarde zijn van Puurs en Kalfort gescheiden door N16, de open ruimte ten noorden van deze weg en het natuurgebied de Moeren. De twee kernen kunnen ruimtelijk als één geheel worden beschouwd. Hoewel Ruisbroek-dorp en Ruisbroek-Sauvegarde gescheiden zijn door een groene band sluiten ze wel aan door de aanwezige lintbebouwing van de Kerkstraat.

- **Ruisbroek-dorp** concentreert zich voornamelijk rond de provincieweg Gansbroekstraat en de gemeenteweg Ruisbroek-dorp. Hier situeren zich o.a. het oud gemeentehuis, de Sint-Katharinakerk een kleinere industriezone (Vabor) en een kleine K.M.O.-zone, tussen het lokaal handelsapparaat en de particuliere bebouwing.
- **Ruisbroek-Sauvegarde** is veel uitgestrekter dan Ruisbroek-dorp. Deze kern is vooral geconcentreerd rond de T-vorm van Kerkstraat, Sauvegardestraat en St.-Katharinastraat. In de omgeving van St.-Katharinastraat situeren zich twee kleine bedrijventerreinen (vroegere Segers Better Technology, ILWA). Rond de Dr. F. De Wachterlaan en Gebroeders Aertslaan enerzijds en ten zuiden van Jan De Donckerlaan komen veeleer woonverkevelingen voor.

Ten oosten van de kernen bevindt zich een complex geheel met de vallei van de Zielbeek, de spoorlijn, de industrie aan het kanaal, de A12. De beboste vallei heeft een bufferfunctie ten opzichte van de industrie en infrastructuur. De woonzone ten oosten van Ruisbroek dringt echter ver in dit groen buffergebied.

[Figuur 03. Bestaande ruimtelijke structuur Puurs, GRS]

SITUERING VAN HET PLANGEBIED

1.1.1. OMGEVING PLANGEBIED

Het plangebied vormt de oostelijke rand van de deerkern Ruisbroek-Sauvegarde en ligt naast het park Hof ter Zielbeek. De kern is gesitueerd tussen enkele belangrijke ruimtelijk-structurerende elementen die beschreven worden in het richtinggevend gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Puurs, nl.;

- aansluitend bij de kern **Ruisbroek-Sauvegarde** (*GRS-Puurs, RG, pg 40*)

Ruisbroek fungeert als goed voorziene **tweeledige secundaire kern** met Ruisbroek-dorp en Sauvegarde. Algemene voorzieningen vinden hier hun plaats voor de lokale bevolking. Op vlak van bijkomende woongelegenheden kan in beide kernen aandacht worden besteed aan een verdere verdichting op korte termijn.

- Ten oosten van het plangebied bevindt zich de zuidelijke punt **van het natuurverwevingsgebied 'Polders van Ruisbroek'** (*GRS-Puurs, RG, pg 29-31*)

De polders van Ruisbroek, een zeer **specifiek reliëfelement** in Puurs dat ook op Vlaams niveau geselecteerd is als een element van de natuurlijke structuur, moeten als basis dienen om een aaneengesloten natuurcomplex met een verweving van functies te ontwikkelen. Het is een gebied dat voornamelijk ten oosten en ten zuiden van Ruisbroek quasi volledig wordt ingenomen door populieraanplantingen. Om de natuurwaarde in het gebied te verhogen is het gewenst hier een verweving van functies na te streven zodat de bossen naast hun productiefunctie ook nog belangrijke natuurwaarden kunnen vervullen. ... Verschillende hoven en parken vervullen een rol als gebieden met een belangrijke nevenfunctie natuur.

- Ten oosten van het plangebied bevindt zich aansluitend het park "**Hof ter Zielbeek**" en de **vallei van de Zielbeek**. (*GRS-Puurs, RG, pg 29-30*)

[figuur 05 en 05 bis – bestaande groenstructuren]

[Bijlage 1: kaart 1: Zielbeekvallei, woongebied versus groengebieden]

De **beekvalleien** vormen belangrijke en waardevolle structuurbepalende elementen in het landschap en worden op een strikte en consequente manier beschermd en versterkt. De gehele westelijke structuur van de gemeente wordt erdoor bepaald, zowel voor als na de samenvloeiing ter hoogte van de Amer. Het beleid van versterking van deze valleigebieden, zoals dat de voorbije jaren in het kader van de structuurplanning werd gevoerd, moet verder worden gezet. ... Structurerend op lokaal vlak, maar niet minder belangrijk, zijn de Zielbeek, Gebuisloop en Leibeek. Ten westen van het "hof ter Zielbeek" bevindt zich de winterdijk van de Zielbeek welke parallel langs de spoorlijn loopt.

Er dient dan ook veel aandacht uit te gaan naar de bescherming van deze beekvalleien en hun omgeving. Hierbij zijn niet enkel de waterlopen en de wateroppervlakken van belang. Ook de ruimere omgeving moet mee worden bekeken. Het gedeelte van de **Zielbeek** ten noorden van Ooievaarsnest is gekoppeld aan een gebied van natuurlijke waarde. Een vrij intense vermenging van allerlei functies is een van de belangrijkste kenmerken van de deelruimte 'Laaggelegen noordelijk deel van Puurs'. Ruimtelijk verweving én beheersing van deze verschillende functies zijn hier dus de belangrijkste aspecten van een toekomstig ruimtelijk beleid..

1.1.2. FOTOREPORTAGE PLANGEBIED

[Figuur 07-11. Fotoreportage plangebied & omgeving]

[Bijlage 1: kaart 3: situering plangebied vanaf brug over Zielbeek]

In de bijlage 1 is een fotoreportage opgenomen van de ruimere omgeving van het plangebied.

[Bijlage 1: kaart 6 en bijhorende foto's: Typologie omgeving]

In de figurenbundel werd een analyse gemaakt van de bestaande dichtheden en bouwtypologieën in de St-Katharinastraat en wijdere omgeving van het plangebied. Dit geeft een beeld van het huidig draagvlak in de omgeving. De recentere invullingen tonen een verschuiving van voor- en naoorlogse ééngezinwoningen naar een invulling met hogere dichtheid met een appartementstypologie.

1.1.3. AFBAKENING PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen in de deelgemeente Ruisbroek, meer bepaald Ruisbroek-Sauvegarde en situeert zich langs de St.-Katharinastraat. Het plangebied wordt als volgt afgebakend. De basis wordt gevormd door de afbakening van de zone voor wonen van het gewestplan van Mechelen:

- A. De huidige BPA's die op het plangebied van kracht zijn:, nl.:
- de gedeeltelijke herziening van het 'BPA Landelijk Gebied' (M.B. 2.7.1999). Dit gedeelte omvat het bestaande koetshuis van het park "hof ter Zielbeek"
 - de gedeeltelijke herziening van het 'BPA Dorp Zuid' (M.B. 2.7.1999). Hierbij wordt ook het noorderlijk gelegen eiland welke bij het oorspronkelijk BPA hoorde in het RUP opgenomen.
- B. Een aansluitend bijkomend gebied, waarvan de gemeente ook enkele eigendommen verwierf, wordt opgenomen binnen het plangebied. In deze zone bevinden zich momenteel een zevental verkrotte woningen.

[Figuur 06 situering orthofoto]

[Figuur 13 topografische kaart]

[Figuur 12. Afbakening plangebied]

[bijlage 1. kaart 1: situering project]

2. CONTEXT VAN HET PLANGEBIED

PLANNINGSCONTEXT

2.1.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN [RSV]

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen [RSV] werd definitief goedgekeurd door de Vlaamse regering op 23 september 1997 en waarvan de bindende bepalingen werden bekrachtigd door het Vlaams parlement op 19 november 1997. Bij decreet werd op 19 maart 2004 de herziening van het RSV door het Vlaams Parlement bekrachtigd. Op 21 april 2004 verscheen de herziening in het Belgisch Staatsblad.

Het RSV geeft de gewenste ruimtelijke structuur aan als een kader waarin de ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Het is de toetssteen van het Vlaamse ruimtelijk beleid. Naast de indeling in drie delen (informatief, richtinggevend en bindend) wordt ieder deel ingedeeld naar de vier structuurbepalende elementen op Vlaams niveau: het stedelijk gebied, het buitengebied, de gebieden voor economische activiteiten en de infrastructuur.

In het RSV komen volgende relevante aspecten voor de ontwikkeling van het projectgebied naar voren: het grondgebied van Puurs is geselecteerd als **buitengebied**. Voor het buitengebied wordt een woningdichtheid van minimum 15 woningen per hectare nagestreefd. In de bindende bepalingen wordt Puurs geselecteerd als **specifiek economisch knooppunt**, gelegen buiten de stedelijke gebieden. In de economische knooppunten worden economische ontwikkelingen gestimuleerd en geconcentreerd. De A12 en N16 zijn gecategoriseerd als primaire wegen I. Het Zeekanaal is een vaartweg van internationaal niveau.

2.1.2. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN ANTWERPEN [PRS-A]

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen [PRS-A] werd bij Ministerieel Besluit van 10 juli 2001 goedgekeurd. Hierin wordt een beleidsvisie voor de ontwikkeling van de provincie Antwerpen naar voren geschoven. Deze vormt een vertaling van de ruimtelijke principes van het RSV naar het provinciaal niveau.

Puurs ligt in het 'stedelijk landschap Mechelen – Sint-Niklaas'. De provincie ziet dit gebied als een stedelijk landschap met antropogene en natuurlijke potenties in evenwicht. Tussen Mechelen en Sint-Niklaas is Puurs een van de knooppunten inzake woningen en bedrijventerreinen. Het gebied langsheen het zeekanaal en het knooppunt van infrastructures wordt beschouwd als een poort van provinciaal niveau. De Schelderand en de agrarische gebieden van Klein-Brabant fungeren als grenzen voor de ontwikkeling. In de gewenste ruimtelijke structuur worden de Molenbeek en de Vliet als natuurverbinding tussen en doorheen de Schelde- en Rupelvallei en de bossencomplexen in Klein-Brabant geselecteerd. De Schelde en Rupel hebben een bovenprovinciale natuurverbindingfunctie.

Voorts is Puurs in het provinciaal structuurplan aangeduid als een structuurondersteunend hoofddorp type I en krijgt aldus de mogelijkheid een bijkomend lokaal bedrijventerrein te ontwikkelen. Ook heeft Puurs de mogelijkheid om meer bijkomende woningen te realiseren dan voor de opvang van de natuurlijke aangroei nodig is. Puurs-Kalfort wordt aangegeven als de meest geschikte woonkern om te functioneren als hoofddorp. Andere **geselecteerde woonkernen** zijn **Ruisbroek** en Breendonk.

[Figuur 14: Gewenste ruimtelijke structuur, PRS-A, 2001]

2.1.3. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PUURS [GRS-P]

Structuurplanning kent in Puurs een lange traditie. Naar aanleiding van de fusies van de gemeenten in 1976 werd door het toenmalige gemeentebestuur gestart met een structuurplanningsproces, wat na jaren van voorbereiding en discussie in heel de gemeente resulteerde in een **structuurplan voor Puurs [1980]**. Het plan gaf aan welk ruimtelijk beleid het gemeentebestuur de volgende jaren zou gaan voeren en welke acties zouden worden uitgevoerd. De gemeentelijke administratie werd verbeterd, tal van eigen acties werden uitgevoerd, met als speerpunt de aankooppolitiek van de gemeente, die de gemeente ruime mogelijkheden biedt.

Op het einde van de jaren tachtig en het begin van de jaren negentig werd de nood aangevoeld om dit plan te actualiseren en aan te passen aan de toenmalige behoeften en inzichten. Een actualisatie van het structuurplan vond plaats in **1991**. Het statuut van dit **geactualiseerd structuurplan** was enigszins anders dan het eerste plan uit 1980. Het geactualiseerd structuurplan werd niet voor de gemeenteraad gebracht en functioneerde veeleer als een algemeen kader zonder dat het de trekker was van een vernieuwd ruimtelijk of sectoraal beleid.

De Bestendige Deputatie keurde op 13 februari 2003 het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Puurs [GRS] goed. Het GRS Puurs legt vooral de globale ruimtelijke structuur van de gemeente vast. Aan de hand van de onderkende deelgebieden en deelstructuren worden uitspraken gedaan over toekomstige beleidskeuzes en ruimtelijke ontwikkelingen. De beleidsvisie van dit document wordt in het richtinggevend gedeelte van het GRS Puurs als volgt samengevat: *'Puurs, dat op schaal van een economisch knooppunt, zich gefaseerd en kwalitatief ontwikkelt als een gemeente waar een goede woonkwaliteit samengaat met een uitgebouwd en milieuvriendelijk werkklimaat.'*

Het plangebied wordt binnen het GRS [*figuur 4bis en tris woongebieden*], niet specifiek aangeduid als een te ontwikkelen binnengebied, maar maakt deel uit van het algemene "*woongebied volgens het gewestplan*". Voor het gebied worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan over mogelijk te ontwikkelen termijnen of woonprogrammatie (*GRS IG kaart 32*), maar zijn de algemene bepalingen binnen het GRS van toepassing.

Binnen het richtinggevend gedeelte van het GRS wordt er voor het plangebied gesteld dat:

1. de **zuidelijke kern van Ruisbroek-Sauvegarde**, als een secundaire kern van Puurs, verdicht wordt en dat er gestreefd dient te worden naar verweving van functies. Hierbij komen volgende elementen naar voor;

Verdichting van de bestaande woonkernen met de nadruk op Puurs-Kalfort en op Ruisbroek (GRS, RG pg 10)

"... Indien men de open ruimte wil vrijwaren is het noodzakelijk om de bestaande kernen te verdichten. Omwille van hun betere uitrusting komen vooral Puurs - Kalfort en de beide kernen van Ruisbroek in aanmerking." Binnen het GRS worden voor het plangebied- en de woongebieden in het algemeen (339 ha) [Figuur 15: Woongebieden Puurs] - geen expliciete uitspraken gedaan omtrent mogelijke verdichting. Uitzondering hierop zijn een aantal specifieke binnengebieden (12ha) welke werden opgenomen in het informatief gedeelte.

Kernen van Ruisbroek-Dorp en Sauvegarde in evenwicht met het poldergebied (GRS, RG pg 25)

" ... De kernen van Ruisbroek-Dorp en Ruisbroek-Sauvegarde zijn hier de belangrijkste bebouwde gebieden. Hier vindt men een combinatie van dichte woonlinten (o.a. langs Kerkstraat, Gansbroekstraat en St.-Katharinastraat), een aantal woonwijken, lokale dienstenvoorzieningen, lokale bedrijventerreinen en recreatiegebieden. Deze kernen

bevinden zich ten midden van de open agrarische gebieden Moerhoek/Kleine Amer en Leuk en de poldergebieden. Zolang deze activiteiten ruimtelijk niet uitbreiden in westelijke of oostelijke richting, kunnen deze activiteiten in beperkte mate ontwikkelen in functie van lokale behoeften.”

Het plangebied maakt momenteel deel uit van het bebouwd woongebied van Ruisbroek-Sauvegarde. In dit opzicht vormt het RUP het uitgangspunt voor een kwalitatieve afwerking van de dorpsrand, zonder dat hierbij een uitbreiding in westelijke richting wordt beoogd. Hierbij kan een gevarieerde mix van activiteiten worden ontwikkeld welke inspelen op de lokale behoeftes en het aanwezige ruimtelijk draagvlak binnen de omgeving.

Visie en concepten met betrekking tot de gewenste nederzettingsstructuur (GRS, RG pg 38-40)

“De gemeente Puurs ziet voor zichzelf een groeirol weggelegd op vlak van bijkomende woningen. De historisch gegroeide nederzettingsstructuur vormt hierbij het uitgangspunt voor verdere verdichting. ... Kernversterking met inbreiding en verdichting van de bebouwing zal binnen de bestaande woonkernen gebeuren. ...

Een ruimtelijk kwalitatieve invulling staat hierbij centraal. Dit bevat ondermeer het strikt faseren van het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden (...), woningverbetering en herwaardering van het bestaand patrimonium via bevordering van renovatie- en vervangingsbouwprojecten, uitbouw van woon- en verblijfsvriendelijke dealkernen (met aantrekkelijke en levendige dorpspleinen, ruimte voor recreatie en jeugdactiviteiten, ruimte voor aangenaam en veilig verblijven in de woonbuurten door het autoverkeer qua snelheid en hoeveelheid en ruimtebeslag in te perken enz.)”

Binnen de bestaande woonkern kan het RUP voorzien in een verdere verdichting en een ruimtelijk kwalitatieve invulling van de dorpsrand. Gezien de bouwvallige staat van de bestaande bebouwing is vervangingsbouwproject van de bestaande bewoning aangewezen, waarbij ook ruimte voor recreatie en groenruimte wordt gerealiseerd.

Ruimtelijke maatregelen met betrekking tot de verdichting van de kernen (GRS, RG pg 46)

“... De gemeente selecteert een aantal punten die door middel van een specifieke stedenbouwkundige inrichting de overgang naar de respectievelijke kernen van Puurs centrum, Kalfort, Ruisbroek, Breendonk en Liezele duidelijk maken. Deze punten - ook poorten genoemd - komen overeen met een aantal die in het mobiliteitsplan Puurs zijn vooropgesteld.” Voor Ruisbroek-Sauvegarde is in de bijgevoegde tabel Ooievaarsnest geselecteerd.

Kaart 7 GRS RG: *gewenste nederzettingstructuur* duidt de site aan als **“poort als aanduiding van overgang tot de bebouwde kern”**. Het markeren van de toegang tot Sauvegarde kan hierbij gebeuren door een herwaardering van het bestaande koetshuis en stallingen, en een verdere verdichting binnen de bestaande woonkern, welke tevens bijdraagt als herkenningspunt bij het binnenrijden van de dorpskern van Sauvegarde.

Ruisbroek als secundaire kern, voorzien op lokale behoeften

*‘Ruisbroek fungeert als goed voorziene tweeledige secundaire kern met Ruisbroek-dorp en Sauvegarde. Algemene voorzieningen vinden hier hun plaats voor de lokale bevolking. Op vlak van **bijkomende woongelegenheden** kan in beide kernen aandacht worden besteed aan een verdere **verdichting op korte termijn.**”*

2. Daarnaast stelt het GRS voor de naastgelegen omgeving van het plangebied, waaronder het **Hof ter Zielbeek, de Zielbeekvallei en het poldergebied (van Bree)**, een aantal uitspraken welke de ontwikkeling en bescherming van de natuurlijke verbindingstructuren beogen.

Rivier- en beekvalleien als dragers van de natuurlijke en landschappelijke structuur (GRS, RG pg 11)

“De beekvalleien zijn grotendeels onbebouwd gebleven en vormen daarom samen met de verschillende beken (Vliet, Molenbeek, Leibeek, Zielbeek enz.) een ruggengraat voor de natuurlijke structuur.”

Samenhang tussen de waterrijke natuurgebieden (GRS, RG pg 12)

“Naast de diverse valleigebieden kan ook de samenhang worden versterkt tussen de waterrijke, waardevolle natuurgebieden: de Moeren, Hof van Coolhem, Hof ter Zielbeek, polders van Ruisbroek, polder van Bree, Tekbroek, Liezele Broek enz.”

Specifiek ligt het plangebied van het RUP buiten het verder en lager gelegen valleigebied van de Zielbeek. De vallei vormt een duidelijke Noord-Zuid lijnstructuur begrensd door de winterdijk welke het tuin-en landbouwgebied van het Gorrebroek, het complex van Coolhem, verbindt met de Polders van Bree.

Daarnaast vormt het plangebied ook geen onderdeel of barrière voor de ruimtelijke en ecologische verbindingen welke bestaan tussen het waterrijke parkgebied van het “hof ter Zielbeek” en het valleigebied. Historisch vormt het parkgebied van het “Hof ter Zielbeek” met het verdwenen voormalige kasteelgebouw en Orangerie de grens tussen de dorpskern en de vallei. [Bijlage 1: kaart 2: situering ten opzicht van de historische kasteelsite en de Zielbeekvallei. atlas der buurtwegen].

Kernen ingesnoerd door omliggende open ruimte (GRS, RG pg 16)

“Om de resterende open ruimte te vrijwaren wordt de verdere uitwaaiing van de bebouwde kernen tegengegaan. Duidelijke grenzen aan de kernen zijn hierbij noodzakelijk. Binnen deze grenzen bevinden zich een aantal (gefaseerd) te ontwikkelen woongebieden.”

Het plangebied van het RUP, als onderdeel van de dorpsrand, kan hierop inspelen door de vervanging en afwerking van bestaande bebouwing naar het parkgebied toe.

Beekvalleien van Vliet en Zielbeek als continue en verbindende natuurlijke linten (GRS, RG pg 25)

“De natuurlijk en landschappelijk waardevolle elementen net ten noorden van N16 moeten ook in samenhang met de beekvalleien van Vliet en Zielbeek worden bekeken. Deze beekvalleien zijn immers natuurlijk verbindende structuren met een groot belang op (boven)gemeentelijk niveau. ...”

(pag30)

“Het gedeelte van de Zielbeek ten Noorden van het Ooievaarsnest is gekoppeld aan een gebied van natuurlijke waarde. Het gebiedje langs dit deel van de beek tot aan de spoorlijn richting Boom biedt heel wat potenties op natuurlijk vlak, ...”

Binnen het GRS wordt de Zielbeekvallei conceptueel opgenomen als een lijninfrastructuur welke de open ruimtes in het zuiden met het noorden verbindt. Bij de beschrijving van de beekvallei wordt enkel een relatie gelegd met de natuurlijke en landschappelijke waardevolle elementen zonder een specifieke relatie naar het woongebied toe. Hiervoor wordt een zone van 50 meter tussen de winterdijk en de spoorweg als gebied aangeduid waar de natuurwaarde te versterken is. Het plangebied van het RUP ligt verder verwijderd buiten deze zone.

Samenhang tussen de natuurlijke gebieden gekoppeld aan het waternetwerk (GRS, RG pg 31) (GRS RG Kaart 6 Gewenste ruimtelijke-natuurlijke structuur)

“... 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 worden gebracht en een belangrijke educatieve functie vervullen. ...”

Binnen het park “hof ter Zielbeek” wordt een gradiënt voorzien welke voorziet in zones met een hogere natuurwaarde en passieve recreatie. Deze omvatten de waterrijke gebieden in het noorderlijk en westelijk gedeelte van het park (vijvers) welke aansluiten op de Zielbeekvallei en de Polders van Bree. Op kaart 6 van het GRS RG is deze zone gearceerd weergegeven.

Het oostelijk gedeelte van het park, met de voormalige kasteelsite tot aan het bestaande koetshuis, krijgen hierbij de invulling van parkgebied met recreatief karakter.

Voor het naastgelegen plangebied van het RUP wordt er geen expliciete uitspraak gedaan naar mogelijke verweving van natuur met de bestaande bebouwing. Mogelijks kan hier in een derde gradiënt worden voorzien, waarbij bebouwing verweven wordt binnen een parkachtige omgeving.

Versterking en bescherming van de rivier- en beekvalleien en de samenhangende natuurlijke gebieden (GRS, RG pg 35-36)

“ ... De gemeente zal via een ruimtelijk uitvoeringsplan en/of inrichtingsplan juridisch een betere bescherming geven aan de vallei van de Zielbeek (en Appeldonkbeek). Zij zal bij de provincie bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan aandringen hetzelfde te doen voor de valleien van de Molenbeek en de Vliet. ...”

(GRS, RG pg 37)

”Langsheen de waterlopen Zielbeek,reserveert de gemeente onverharde zones. Deze worden als ecologische verbinding beschouwd. De breedte van de zone kan variëren van een minimum van 5 m tot 50 m. Hiertoe neemt de gemeente volgende maatregelen : voeren van een aankoopbeleid, reserveren van een strook van 5 tot 10 m langs de waterloop bij het opmaken van een inrichtingsplan, aanbieden van beheersovereenkomsten...”

De gemeente heeft hiervoor zones afgebakend van 5 tot 50m welke als ecologische verbinding worden beschouwd. Specifiek voor het plangebied van het RUP ligt deze zone ruim buiten deze zone.

“Om de dijken en de onmiddellijke omgeving van de vallei van de Zielbeek ten zuiden van Ooievaarsnest beter te beschermen is een wijziging van de beekvallei tot natuurgebied gewenst. Het gebied tussen de spoorweg en de Zielbeek kan zich ontwikkelen tot een uitgebreider natuurcomplex en moet dan worden bestemd als natuurgebied. Het komt hiertoe meer in aanmerking dan de huidige bestemming bosgebied tussen de spoorweg en de gemeentegrens tevens ten zuiden van Ooievaarsnest. Het B.P.A. 'Hof ter Zielbeek' biedt een goede bescherming voor de onmiddellijke omgeving van de Zielbeek en vormt reeds een goede juridische basis voor dit gebied.”

Dit betreft de zone tussen de winterdijk en de spoorweg. Het “hof ter Zielbeek” vormt hierbij een bijkomende buffer en gradiënt tussen het open ruimtegebied en de bestaande dorpskern met het plangebied van het RUP. Het gedeelte van het bestaande BPA “Hof ter Zielbeek” welke bij de opmaak van het RUP wordt opgegeven heeft enkel betrekking op de het gedeelte en de bestemming van het Koetshuis (gedeelte woonzone gewestplan). Daarnaast kunnen de voorschriften van het BPA “Hof ter Zielbeek” betreffende de groenaanleg voor een stuk de basis vormen voor de aanleg van het publiek domein binnen het RUP.

Gebieden voor zachte recreatie aansluitend aan waardevolle natuurlijke gebieden en landschappen (GRS, RG pg 69)

“... De bestaande zachte recreatie is voornamelijk geënt op een aantal parkdomeinen zoals Tekbroek, Hof van Coolhem, Hof ter Zielbeek, fort van Liezele en de Puurse arboreta. De

ontwikkeling van zachte recreatievormen, in eerbied voor de natuur en de open ruimte, en de uitbouw van een verantwoord recreatief medegebruik is een opvallende tendens in het toeristisch beleid op niveau van Klein-Brabant. De gemeente sluit zich aan bij deze tendens en streeft een ontwikkeling na van zachte, passieve recreatie binnen haar agrarische open ruimte gebieden, parkdomeinen en valleigebieden. ...”

Bindende bepalingen

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan wijst de Zielbeek aan als natuurverbinding van lokaal niveau (2.1.7 van de selecties). Qua landschappelijke structuur en open ruimte verbindingen wordt geen uitspraak gedaan over de Zielbeekvallei.

JURIDISCHE CONTEXT

2.1.4. GEWESTPLAN

Met uitzondering van het noordelijk geïsoleerd gedeelte van het RUP welke gekenmerkt wordt als bosgebied, ligt het plangebied in woonzone volgens het gewestplan van Mechelen. De gewestplangrens tussen woongebied en bosgebied loopt op de grens van beide BPA's 'Landelijk Gebied' en 'Dorp Zuid' .

[Figuur 15: Gewestplan Mechelen K.B. 5.8.1976 en Bijlage 1: kaart 1: Zielbeekvallei, woongebied versus groengebieden]

2.1.5. BPA'S

Binnen het plangebied zijn twee aan elkaar grenzende BPA's van toepassing, met name de gedeeltelijke herziening van het 'BPA Dorp Zuid' (M.B. 2.7.1999) en tevens een kleine zone welke valt binnen het plangebied 'gedeeltelijke herziening van het BPA Landelijk Gebied' (M.B. 2.7.1999).

[Figuur 16: Situering BPA's Ruisbroek-Sauvegarde en Bijlage 1: kaart 1: Zielbeekvallei, woongebied versus groengebieden]]

De gedeeltelijke herziening van het 'BPA Dorp Zuid' betreft de vierde herziening: een eerste gedeeltelijke herziening dateert van 6.12.1984 en betrof het opheffen van de verbinding tussen de St.-Katharinastraat en de Eikerlandstraat. Een tweede herziening dateert van 13.04.1989 en betrof de uitbreidingsmogelijkheden voor een bedrijf. Een derde herziening dateert van 1.02.1993 en betrof het voorzien van een aantal open kavels in de omgeving St.-Katharinastraat – Olmstraat - Eikerlandstraat, waarbij ook een groene parkeerzone werd gerealiseerd.

De laatste herziening betreft een gebied naast het parkdomein "hof ter Zielbeek" aan de St.-Katharinastraat en werd opgesteld ter uitvoering van een 'Centrum voor Jeugdtoerisme'. Het BPA voorzag buiten de effectief bebouwbare gedeelten, ook in een groen parkeerterrein van circa 600 m². De rest van het gebied dat momenteel wordt heringevuld had als bestemming "parkgebied met recreatief" karakter waar beperkte constructies en padeninfrastructuur waren toegelaten in functie van speelgelegenheid op buurtniveau, picknick, ... én "parkgebied rond gebouwensite" waar eveneens beperkte constructies, padeninfrastructuur en oppervlakteverhardingen in functie van terrassen en beperkt parkeren waren toegelaten.

De 'gedeeltelijke herziening van het 'BPA Landelijk Gebied' is een gedeeltelijke herziening van het vroeger reeds opgegeven 'BPA Ruisbroek-Landelijk Gebied' (K.B. 25.09.1956). Het betrof een verfijning van de bestemming van het gebied van bosgebied naar natuur- , park-

en recreatiegebied. Het gedeelte welke van toepassing is binnen het plangebied betreft enkel het gebied rondom het koetshuis.

De grens tussen beide BPA's loopt midden door de bestaande gebouwen van het domein Hof ter Zielbeek.

[Figuur 17: BPA Landelijk gebied, gedeeltelijke herziening]

[Figuur 18: BPA Dorp Zuid, gedeeltelijke herziening]

2.1.6. NATUUR-ECOLOGISCHE PLANDOCUMENTEN

A. BOSDECREET, 1990

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

B. BOSBEHEERSPLAN HTZ, voorontwerp 2005

Voor het gemeentelijk domein Hof ter Zielbeek is momenteel een bosbeheersplan in opmaak. De bepalingen en aanbevelingen van het bosbeheersplan worden in de mate van het mogelijke ook overgenomen in de parkzones Pa03a en Pa03b welke buiten het bosbeheersplan vallen en volgens het gewestplan in woonzone liggen.

C. PNOP (provinciaal natuurontwikkelingsplan)

Volgens het provinciaal natuurontwikkelingsplan wordt de bredere omgeving van het plangebied gekenmerkt door de aanwezigheid van natte hooilanden, soortenrijke sloten, oude turfputten en alluviale bossen. Algemeen heeft dit betrekking op de vallei van de Rupel waarbij het noorderlijk gelegen gebied met de polders van Bree een belangrijk natuurcomplex vormt. De bodem bestaat uit zeer natte klei tot zware kleigronden die zeer gevoelig zijn voor veranderingen in de waterhuishouding.

PNOP landschapsecologische bespreking pg 276

*“Aan de Rupelpolders te Ruisbroek en langs de **Gebuisloop** bevindt zich een zeer waardevol complex van populierenaanplanten, elzenbroek, wilgestruweel, eutrofe plassen en natte weilanden. Het sluit over de dorpskern van Ruisbroek aan op een gelijkaardig complex te **Sauvegarde** (enkele opvallende soortenrijke plassen) dat op zijn beurt verbonden is met de **Polder van Bree** en **Hof ter Zielbeek**. De Polder van Bree bestaat uit een nat hooiland met soortenrijke sloten en twee oude turfputten. De soorten in het hooiland horen thuis binnen het dotterbloemverbond en de grote zeggevegetaties (diverse zeggen, dotterbloem, pinksterbloem, bosbies). Hof ter Zielbeek is een kasteelpark met een grote vijver, enkele opvallende exoten en een oud loofbosbestand. Het grootste deel bestaat uit structuurrijke populierenaanplanten. Deze populieren zullen stelselmatig verwijderd worden (Vandenbussche, 1999; De Saeger e.a., 2000).”*

Het plangebied zelf ligt buiten deze zones. Binnen het plangebied en een groot gedeelte van het parkdomein “hof ter Zielbeek” wordt de bodem gemarkeerd als antropogeen (bodemkaart. www.gisvlaanderen.be 2009)

2.1.7. WATERHUISHOUDING

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (B.S. 14.11.2003) legt in artikel 8 de watertoets op voor elk plan. Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van uitvoeringsbesluit over de watertoets definitief goed, waardoor elke vergunning, plan of programma moet onderworpen worden aan de watertoets.

Een beschrijving van het huidige watersysteem, de mogelijke schadelijke effecten van het projectvoorstel op de waterhuishouding, de voorwaarden en de te nemen maatregelen worden verder beschreven in een aparte hoofdstuk onder punt 5. *Watertoets*.

2.1.8. OVERIGE PLANDOCUMENTEN

A. Verkavelingen

Er zijn geen verkavelingen van kracht binnen het plangebied

B. Erfdienstbaarheden

Het gebied is momenteel niet bezwaard met openbare erfdienstbaarheden en het gebied kan, volgens de subsidievoorwaarden die aangegaan zijn bij de aankoop in 1987, met geen erfdienstbaarheden bezwaard worden, tenzij mits toestemming van en onder de voorwaarden welke zullen worden bepaald door de Vlaamse minister bevoegd voor de landinrichting en het natuurbehoud.

C. Rooilijnen

De bestaande rooilijnen zijn aangegeven op het plan 'bestaande toestand' van het RUP.

D. Gemeentelijke verordeningen

Er zijn geen gemeentelijke verordeningen van kracht op het plangebied.

BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

A. Eigendomsstructuur

De bestaande rooilijnen zijn aangegeven op het plan 'bestaande toestand' van het RUP.

B. Functies binnen het gebied

Het plangebied omvat zeven woningen. De bestaande bebouwing wordt grotendeels ingenomen door wonen.

C. Bestaande woondichtheden. In bijlage 1 is een analyse gemaakt van de bestaande dichtheden in het plangebied.

D. Karakteristieken van het plangebied

3. DOELSTELLINGEN, RANDVOORWAARDEN & CONCEPTEN

DOELSTELLINGEN – RANDVOORWAARDEN

3.1.1. KWALITATIEVE VERDICHTING

Een van de uitgangspunten van het GRS Puurs is het realiseren van een kwalitatieve verdichting van de bestaande kernen. Voor de kern Ruisbroek-Sauvegarde kan een ontwikkeling plaatsvinden in functie van lokale behoeften en wordt een verdichting van het bestaande weefsel vooropgesteld om de open ruimte te vrijwaren. Binnen het GRS worden geen specifieke eisen naar dichtheid of programmatie geformuleerd voor de mogelijke verdichting van het woongebied. Er moet dan ook uitgegaan worden van de mogelijke draagkracht binnen de omgeving en de aanduiding van het projectgebied als poort welke de overgang markeert tussen het buitengebied en kern:

- > De draagkracht wordt enerzijds ingegeven door **de bestaande dichtheden en de recentere woonontwikkelingen** binnen de omgeving. Hiervoor werd een analyse gemaakt van de bestaande bebouwing en dichtheden binnen de kern van Ruisbroek-Sauvegarde. De analyse is opgenomen in de aanvullende bijlage 1 [5. Studie woondichtheid rondom het plangebied en 6. Typologie omgeving]].
- > Anderzijds stelt het naastgelegen parkgebied enkele randvoorwaarden naar de ontwikkeling toe:
 - het behoud van doorzichten van en naar het park zorgt voor een gedifferentieerd beeld van de bebouwing.
 - Omwille van de infiltratiegevoeligheid van het terrein wordt gekozen voor een kleine footprint van de gebouwen. Hierdoor wordt bijkomende dakoppervlakte binnen het terrein vermeden en wordt de verharding maximaal beperkt. Door een langse oriëntatie van de bebouwing naar het park toe wordt de natuurlijke afwatering van het terrein behouden.

Daarnaast worden nog volgende aandachtspunten gesteld:

- Omwille van de bouwfysische toestand van de bestaande gebouwenstructuur wordt een kwaliteitsverbetering voorgesteld door vervangingsniewbouw.
- Een kwalitatieve woon- en leefomgeving met een gemengd woonprogramma waarbij ook lokale voorzieningen een plaats kunnen vinden.
- Het projectgebied vormt de grens en afbakening tussen de kern van Ruisbroek-Sauvegarde en het parkgebied van het 'hof ter Zielbeek'. Ipv van een harde begrenzing wordt een gradiënt voorzien welke voor een stuk het doortrekken van het park binnen het projectgebied beoogd.
- De renovatie en de integratie en herbestemming van het bestaand koetshuis annex stallingen.

3.1.2. ONTWIKKELEN VAN EEN KWALITATIEF HOOGWAARDIG WOONMILIEU

Aandachtspunten hierbij vormen de bebouwing, maar ook de inrichting van de omliggende ruimte en de integratie ervan met het parkgebied "Hof ter Zielbeek".

aandachtspunten bebouwing:

- Om een eenzijdige ontwikkeling van de buurt tegen te gaan wordt een zekere differentiatie in woonvorm nagestreefd in de vorm van bejaardenwoningen, meergezinswoningen, starterswoningen, seniorenflats...Naar analogie met het voormalige BPA wordt hierdoor gestreefd naar het invullen van een maatschappelijke vraag.
- Voor elke woning dient voldoende privaatieve buitenruimte ter beschikking te zijn om te

kunnen voldoen aan de hedendaagse woonvormen.

- Daarnaast wordt een verweving nagestreefd welke ook voorziet in lokale voorzieningen en recreatieve en socio-culturele functies welke de relatie leggen met het parkgebied.

aandachtspunten openbare ruimte:

- Voor het (project)gebied welke de gedeeltelijke herziening van het BPA "Dorp Zuid" omvat wordt gestreefd naar een ontwikkeling van een collectieve parkruimte welke aansluit en zich integreert met het parkgebied 'Hof ter Zielbeek'. Hierin vormt de beperking van de impact en de integratie van de parkeer- en wegeninfrastructuur een belangrijk aandachtspunt.
- Naast de ontsluiting voor de private functies vormt de collectieve ruimte ook de drager voor een aantal zachte netwerkverbindingen op buurniveau. Enerzijds tussen de St.-Katharinastraat en de Kloosterstraat, anderzijds met het parkgebied van het 'Hof ter Zielbeek'.
- In de ontwikkeling van de collectieve en openbare ruimte wordt speciale aandacht gevraagd voor de (sociale) veiligheid. De gerichtheid van de woningen en dynamiek van bebouwing en openbare ruimte zal hier een belangrijke rol spelen.

3.1.3. BEELDKWALITEIT

- Er wordt een project gerealiseerd met een **kwantitatieve belevingswaarde**, met voldoende **stedebouwkundige, architecturale en landschappelijke (beeld)kwaliteit**. De versterking van het **parkkarakter** en **de landschappelijke beleving** vormt een essentieel onderdeel van het gehele plangebied.
- Het plangebied markeert als **poort** de overgang tussen het buitengebied en de woonkern van Ruisbroek-Sauvegarde. Het **bestaande koetshuis, de stallingen en hun omgeving** zijn hierbij belangrijke kwalitatieve beeld dragers. De nieuwe ontwikkelingen zullen het bestaande beeld kwalitatief bestendigen en versterken .
- De mogelijke voorgestelde ontwikkelingen zullen binnen een **tijds kader** gerealiseerd worden. De ruimtelijke kwaliteit moet verbeterd worden, ook indien slechts een gefaseerde of gedeeltelijke ontwikkeling van het plan wordt gerealiseerd. **Elke stap binnen het proces zal een toegevoegde waarde moeten betekenen voor het plangebied en zijn directe omgeving.**

3.1.4. DUURZAME RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Duurzaamheid wordt zowel een ecologische, economische en sociale pijler, waartussen een evenwicht dient nagestreefd te worden. Duurzaamheid speelt zich ook af op verschillende schaalniveaus: stedenbouwkundig, architecturaal, materiaalkeuze,...

Door het streven naar een voldoende dichtheid en de keuze voor meergezinswoningen wordt een maximum aan open ruimte gevrijwaard. Daarnaast wordt een duidelijke afwerking gerealiseerd van de bestaande dorpskern naar het open gebied.

3.1.5. REKENING HOUDEN MET DE MOBILITEITSEFFECTEN

- **Mobiliteit op zich is een goede zaak**, maar vaak worden projecten ingeplant in hun omgeving, zonder rekening te houden met de **mobiliteitseffecten** ervan. Ook hoge concentraties van woningen hebben negatieve (auto)mobiliteitseffecten op hun omgeving, daarom zal een **voldoende parkeercapaciteit** moeten aanwezig moeten zijn binnen het plangebied.
- Om het **groene karakter** binnen het plangebied te versterken wordt de ruimtedruk van de auto beperkt. Parkeren wordt hoofdzakelijk voorzien ondergronds. Bovengronds parkeren is beperkt mogelijk voor gedeeld medegebruik tussen parkbezoekers,

omwonenden en bezoekers van de aanliggende functies. De bovengrondse parkeer- en weginfrastructuur krijgt hierbij een landschappelijke integratie.

- Daarnaast moet speciale aandacht worden besteed aan de uitbouw van zacht netwerk (voetgangers en fietsers) welke aansluit op de ruimere omgeving en zullen deze geknoopt worden met het bestaande busvervoer aan de St-Katharinastraat.

RUIMTELIJKE CONCEPTEN

Vanuit het GRS en de doelstellingen worden 4 basisconcepten voor het gebied naar voor gebracht welke de aanzet geven voor de concrete invulling voor het gebied.

[Figuur 21: ruimtelijke concepten]

3.1.6. GRENS/SCHAKEL

Het projectgebied vormt de grens van de bebouwde kern 'Ruisbroek-Sauvegarde' en schakel met parkgebied 'hof ter Zielbeek' en de Zielbeekvallei. Hierbij wordt gestreefd naar:

- optimale **wisselwerking tussen** beide gebieden: verknoping van het bestaande voetgangers- en fietsnetwerk.
- bebouwing geeft uitdrukking aan deze grens en staat in ruimtelijke relatie met het parkgebied.
- het groene karakter wordt maximaal binnetrokken binnen het projectgebied

[Figuur 22: Grens/schakel]

3.1.7. DOORTOCHT

Het projectgebied versterkt het beeld van **poort** als overgang naar de verdichte kern. De overgang naar de verdichte kern kan men lezen als een sequentie van vier opeenvolgende elementen:

1. Zielbeek
2. parkdomein 'Hof ter Zielbeek'
3. Koetshuis, stallingen en bomenrij
4. Bebouwde kern waarin de projectgebied het nieuwe beeldbepalende element vormt.

[Figuur 23: Doortocht]

3.1.8. STRUCTUUR NIEUW

meso-schaal

Vanuit de bestaande ruimtelijke structuur zijn er potenties om nieuwe ontwikkelingen te enten op een zachte as welke de verbinding vormt tussen:

- de dealkernen van Ruisbroek
- het woongebied met bosgebieden -poldergebied

Deze zachte as kan een kader bieden voor ontwikkelingen welke werden vastgelegd in de uitgangspunten van het GRS:

- kwalitatieve verdichting van de kernen: koppeling met nieuwe inbreidingsgebieden.
- woningverbetering, herwaardering bestaande woningen
- kwalitatieve woonomgeving: koppeling open ruimtes, parkeren, recreatie...

micro-schaal

Op de schaal van het RUP kan het project worden opgehangen aan een zachte netwerkverbinding tussen de St.-Katharinastraat en de Kloosterstraat welke een interne ontsluiting vormt binnen de woonkern.

[Figuur 24: Structuur Nieuw]

3.1.9. STRUCTUUR HISTORISCH

De bestaande historische structuur van het gebied vormt een belangrijke meerwaarde voor het gebied en de basis tot beeldkwaliteit. Enerzijds kan men het onderscheid maken tussen:

- Park "Hof ter Zielbeek" als waardevol Engels landschapspark
- Waardevolle bebouwingselementen: Koetshuis, stallingen, parkkiosk, ...

[Figuur 25: Structuur Historisch]

INVULLING -TOETSINGSPLAN

Figuur 27-28. geeft een aantal inrichtingsschema's weer welke de ruimtelijke vertaling vormen van de basisconcepten.

3.1.10. BEBOUWING

De invulling bestaat uit drie hoofdvolumes welke zich respectievelijk richten naar de St.-Katharinastraat enerzijds, naar het parkgebied "Hof ter Zielbeek" en naar de Kloosterstraat anderzijds.

Langs de straatzijde in de St.-katharinastraat volgt het volume de rooilijn en knikt dan inwaarts waardoor zicht wordt geboden vanuit het straatbeeld naar het park toe. Vanuit de richting van het koetshuis en de stallingen bekeken, vormt het volume het decor voor deze laatste. Het centraal gelegen volume volgt de vorm van de bestaande perceelgrens langs de parkzijde. Het volume aan de Kloosterstraat richt zich naar deze laatste en vormt de beëindiging van het straatbeeld.

Een gedeelte van de bestaande stallingen kan worden vervangen door een uitbreidingsvolume, aansluitend met het te behouden gedeelte. Hierdoor wordt de functionele draagkracht van de bestaande stallingen en het koetshuis verhoogd, zonder afbreuk te doen aan het historische beeld.

3.1.11. PARKGEBIED

Bij de omgevingsaanleg wordt het groene karakter van de omgeving maximaal versterkt en doorgetrokken. De benodigde verhardingen voor de ontsluiting worden geconcentreerd langs de westelijke perceelsgrens.

De hoofdvolumes omsluiten een groen binnengebied welke de uitloper vormt van het park "Hof ter Zielbeek".

3.1.12. ONTSLUITING

Via een toegang in de St-Katharinastraat wordt het binnengebied ontsloten voor autoverkeer. Ze geeft toegang tot een bovengrondse parking voor bezoekers welke geïntegreerd wordt in de parkaanleg. Daarnaast geeft ze toegang tot de ondergrondse parkeerinfrastructuur.

3.1.13. NETWERK

Het project wordt opgehangen aan een publieke zachte-netwerkverbinding welke de St.-Katharinastraat verbindt met de Kloosterstraat. Daarnaast worden ook rechtstreekse toegangen voorzien naar het park "Hof ter Zielbeek" waardoor het groene binnengebied in directe relatie staat met het park.

3.1.14. PROGRAMMA

In het hoofdvolume aan de Kloosterstraat en het centraal gelegen volume worden meergezinswoningen voorzien met een afgewogen mix van verschillende woninggroottes. Aan de straatzijde aan de St.-Katharinastraat worden seniorenflats ondergebracht waarvan de gemeenschappelijke voorzieningen gedeeltelijk worden voorzien in het volume van de stallingen. Het koetshuis krijgt een recreatief-sociale invulling in de vorm van een horecagelegenheid en/of gemeenschapsruimtes welke in relatie staat met het parkgebied. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om een flexibele invulling te geven aan koetshuis en stallingen, waarbij een symbiose (dubbelgebruik) mogelijk wordt tussen de voorzieningen voor senioren en de recreatief-sociale functies.

3.1.15. ZICHTEN - BEELD

Door de vorm en inplanting van de volumes worden zichtlijnen gecreëerd welke doorzichten en ruimtelijke relaties leggen tussen projectgebied en omgeving onderling. Daarnaast vormen de volumes een omkadering en begrenzing van/voor het parkgebied "Hof ter Zielbeek".

4. WATERTOETS

4.1.1. BESCHRIJVING WATERHUISHOUDING

De vallei van de Zielbeek behoort tot het natuurlijk watersysteem van het beneden Scheldebekken. De Zielbeek behoort tot de onbevaarbare waterlopen categorie 2. Voor het projectgebied van het RUP zelf zijn volgende kenmerken van toepassing (zie *figuur 20 watertoets*):

OVERSTROMINGSGEVOELIG

Het projectgebied ligt niet in een effectieve of mogelijke overstromingsgevoelige zone (versie 2006). Het projectgebied komt ook niet voor op de kaart van de recent overstroomde gebieden (ROG), maar ligt wel gedeeltelijk in een van nature overstroombaar gebied (NOG-kaart).

De NOG-kaart geeft een indicatie van overstromingen in een bodemkundig-historisch perspectief, maar geeft ook een indicatie van het risico in het geval van extreme weerkundige omstandigheden of het falen van bestaande waterkeringen, in dit concreet geval de dijk van de Zielbeek. Als algemene conclusie kan men stellen dat er geen direct overstromingsgevaar bestaat voor het gebied.

[bijlage 1: kaart 4 overstromingsgevoeligheid]

GRONDWATERSTROOM

Een groot gedeelte van het projectgebied is “*zeer gevoelig*” voor grondwaterstroom (type1) , d.w.z. dat het grondwaterpeil in deze zone vermoedelijk boven de 5 meter ligt. De afbakening van deze zone valt samen met de huidige perceelsgrens en is afgeleid van de NOG kaart. Het parkgedeelte “Hof ter Zielbeek” ligt in een zone met matige gevoeligheid (type 2). Deze zone watert af naar de Zielbeek.

Bij de opmaak van de architectuurplannen moet de nodige aandacht worden besteed aan de beïnvloeding van de grondwaterstroom; enerzijds door de bouw van ondergrondse constructies, en anderzijds door de bronbemaling tijdens de werken. Concreet wordt bij de bouw van een ondergrondse constructie met een diepte van meer dan 3m of een horizontale lengte van meer dan 50m advies verplicht advies aangevraagd bij de bevoegde adviesinstantie. Concreet is dit geldig voor de seniorenflats.

INFILTRATIEGEVOELIG

Het park “Hof ter Zielbeek” en het overgrote gedeelte van Ruisbroek-Sauvegarde ligt in een gebied dat bodeminfiltratiegevoelig is, d.w.z. dat infiltratie door de grond effectief is en wordt afgevoerd naar de Zielbeek. Het overige gedeelte van het projectgebied is niet infiltratiegevoelig omwille van de grote gevoeligheid voor de grondwaterstroom. (De infiltratiegevoeligheidskaart vormt het negatieve beeld van de grondstroomgevoeligheidskaart). Maatregelen welke de bodeminfiltratie bevorderen zijn in principe te mijden in deze zone.

[bijlage 1: kaart 5 infiltratiegevoeligheid]

WINTERBEDGEBIED EN EROSIEGEVOELIGHEID

behoort niet tot het winterbedgebied van een waterloop en behoort niet tot een zone die erosiegevoelig is.

HELLINGENKAART

De hellingsgraad binnen het gebied bedraagt tussen de 0,5-5%. Het gedeelte ten westen van het park “Hof ter Zielbeek” watert af naar de straatriolering. Het parkgebied zelf watert af naar de beek waarbij de bestaande vijvers een bufferbekken vormen.

BODEMKAART

de bodemkaart geeft volgende gegevens voor het gebied:

Het bodemtype: kunstmatige gronden - bebouwde zone
 drainage: onbepaald
 bodemgebruik: bebouwing en akkerland.

4.1.2. OVERZICHT PROJECTGEGEVENS

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de ruimtebalans van het RUP waarbij het maximaal bebouwde programma wordt uitgevoerd.

	Bestaande toestand	Nieuwe toestand	Toename
OPPERVLAKTES			
Projectgebied	11647	11647	-
> Publiek domein as v/d weg	734	734	-
> Percelen	6091	2865	*
> Parkgebied	5023	8249	*
bebouwde/dakoppervlakte	1759	2865	1106
Verharde niet waterdoorlatend	1333	1158	-175,2
Niet-verharde oppervlakte	8022	7091	931

	Bestaande toestand	Nieuwe toestand	Toename
PROGRAMMA			
Individuele wooneenheden	5		-
Zorgsector		45	45
Collectief wonen Bb03a		12	12
Collectief wonen Bb03b		12	12

4.1.3. SCHADELIJK EFFECT ZOALS BEDOELD IN ART. 3, § 2, 17° VAN HET DECREET.

Volgende mogelijke schadelijke effecten komen hiervoor in aanmerking:

- Significante wijziging van de infiltratie en de afstromingshoeveelheid door de aanleg van verhardingen, vegetatiewijziging en bebouwing.
- Verstoring van de grondwaterstroom door de bouw van ondergrondse bouwconstructies met een diepte van meer dan 3m en een lengte van meer dan 50m.
- Wijziging van de waterafvoer door een mogelijke aanleg van een buffer en infiltratievoorziening in de vorm van een begroeide greppel of wadi.

4.1.4. BEOORDELINGSSCHEMA'S

In deze paragraaf gebeurt een afweging van de schadelijke gevolgen van het projectvoorstel op de waterhuishouding binnen het gebied en dit aan de hand van de beoordelingsschema's welke beschreven werden binnen het decreet. Dit geeft een beeld van de aandachtspunten waarvoor maatregelen en advies moet worden ingenomen aan de bevoegde adviesinstantie. Daarnaast geeft dit aanleiding tot een aantal maatregelen welke opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften. Volgende beoordelingsschema's of specifieke gevallen werden onderzocht met volgende uitkomst:

Beoordelingsschema 1

[als de vergunningsaanvraag betrekking heeft op het verkavelen van een stuk grond, het oprichten van een constructie, al dan niet gedeeltelijk of volledig ondergronds, of het aanleggen van een verharding]

Uitkomst

- **Gewijzigd overstromingsregime:** er worden geen constructies in overstromingsgevoelig gebied voorzien. > Positieve uitspraak mogelijk
- **Gewijzigde afstromingshoeveelheid:** De totale oppervlakte van ondoorlaatbare verhardingen en daken is $\Delta_{opp} = 3722\text{m}^2$ > advies te vragen aan de adviesinstantie
- **Gewijzigde infiltratie naar het grondwater.** $\Delta_{opp} = 3722\text{m}^2 < 1\text{ha}$ gelegen in een doorlatende bodem > advies te vragen aan de adviesinstantie
- **Wijziging grondwaterstromingspatroon.** Type 1 en horizontale lengte > 50 meter > advies te vragen aan de adviesinstantie.

Beoordelingsschema 2

[als de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de opslag van, het storten van bodemvreemd materiaal of de wijziging van vegetatie.]

Volgens de kaart bodemgebruik betreft een gedeelte van het project de omzetting van akkerland in bebouwing met een totale oppervlakte van 1912m^2 . De bestaande toestand geeft een heterogener bodemgebruik weer van de percelen: tuin, braakliggend terrein, moestuin,...

Uitkomst

- **wijziging vegetatie:** de vegetatiewijziging is niet gelegen in een erosiegevoelige zone en geeft geen significante aanvullende afvoer tot gevolg > Positieve uitspraak mogelijk

Beoordelingsschema 3

[als de vergunningsaanvraag betrekking heeft op een reliëfwijziging, volgens het beoordelingsschema, vastgesteld in bijlage III]

De reliëfwijziging betreft hier het voorzien van een wadi of begroeide greppel met een maximale diepte van 50 cm tussen het projectgebied en het park. De reliëfwijziging is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Er worden geen wijzigingen doorgevoerd in de helling van het terrein.

Uitkomst

- **reliëfwijziging :** geen versnelde afvoer en geen wijziging in de grondwaterstand > Positieve uitspraak mogelijk

Beoordelingsschema 4

[als de vergunningsaanvraag betrekking heeft op het aanleggen van een **buffer- of infiltratievoorziening** voor de opvang van oppervlakte- of hemelwater.]

Indien de begroeide greppel/wadi als infiltratiebekken wordt gebruikt voor de opvang van hemel- of oppervlaktewater moet ook de toetsing gebeuren aan beoordelingschema 4.

Uitkomst

- **buffer- of infiltratievoorziening :** ligt niet in overstromingsgevoelig gebied en is geen ingedeelde ingreep > Positieve uitspraak mogelijk

Beoordelingsschema 5

[als de vergunningsaanvraag betrekking heeft op een lozing op een rioleringsstelsel, het oppervlaktewater of het grondwater.]

Uitkomst

- **wijzigingen puntbronnen:** geen ingedeelde ingreep > Positieve uitspraak mogelijk

4.1.5. CONCLUSIE

De *zeer grote gevoeligheid* voor grondwaterstroom vormt de belangrijkste randvoorwaarde van het projectgebied. Omwille van deze reden worden volgende maatregelen opgenomen in de voorschriften van het RUP:

- Tussen de ondergrondse constructies wordt voldoende ruimte open gelaten zodat het grondwater nog altijd kan afwateren richting het parkgebied.
- De toename van bijkomend dakoppervlakte in het projectgebied wordt opgevangen door het voorzien van bijkomende waterdoorlatende verhardingen.
- De aanleg van verharde oppervlaktes wordt beperkt, waardoor het beeld van de bestaande terreinvegetatie zoweel mogelijk wordt benaderd.
- Daarnaast kan er een wadi worden voorzien aan de rand van het projectgebied waar de gevoeligheid voor de grondwaterstroom kleiner is. Deze kan gebruikt worden voor de opvang van het oppervlakte – en hemelwater. De dimensionering van de wadi is afhankelijk van de specifieke aanleg van het openbaar domein en de effectieve dakoppervlaktes.

5. OP TE HEFFEN BEPALINGEN

Conform artikel 38 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, wordt hieronder een zo mogelijk limitatieve opgave gegeven van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden. De tekst van de betreffende voorschriften is achteraan opgenomen.

5.1.1. GEDEELTELIJKE HERZIENING BPA 'DORP ZUID' (K.B. 2.7.1999)

Bij de inwerkingtreding van voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden binnen het betrokken plangebied de voorschriften van de gedeeltelijke herziening van het 'BPA Dorp Zuid' (K.B. 2.7.1999) opgeheven.

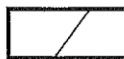
ARTIKEL	VROEGERE BESTEMMING
Artikel 1	Parkgebied
<p>Het parkgebied is bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het parkgedeelte van het domein Hof ter Zielbeek en zijn tuinarchitecturale, landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten. Het parkgebied moet in zijn staat worden bewaard of zodanig worden ingericht dat het een sociale functie (huidige en toekomstige toestand) kan vervullen als park, openbare tuin, educatietuin, gebied voor passieve dagrecreatie. <i>Specifiek betreft deze bestemming het zuidelijke deel van het domein Hof ter Zielbeek, aansluitend bij de St.-Katharinastraat.</i></p> <p>In het parkgebied zijn volgende subcategorieën te onderscheiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parkgebied met recreatief karakter: zone aansluitend bij de Sint-Katharinastraat waar beperkte constructies en padeninfrastructuur toegelaten zijn in functie van speelgelegenheid op buurtniveau, picknick,... - parkgebied rond gebouwsite : zone onmiddellijk aansluitend bij de gebouwsite langs de Sint-Katharinastraat waar beperkte constructies, padeninfrastructuur en oppervlakteverhardingen in functie van terrassen en beperkt parkeren toegelaten zijn. 	
Artikel 2	Groen parkeererf
<p>De parkeerhaven, bereikbaar via de Kloosterstraat, is bestemd voor de opvang van de voertuigen van recreanten en residenten van het gebouwencomplex. Uit de aanleg of heraanleg van deze zone moet respect voor de natuurlijke omgeving en de eigenheid van het omgevende parkgebied blijken.</p>	
Artikel 3	Water
<p>Deze zone is bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van de cultuurhistorisch waardevolle walgracht van het vroegere waterkasteel en voor de afvoer van water in deze walgracht en in een afwateringsgracht.</p>	
Artikel 4	Wegen
<p>Van deze zone maakt enkel deel uit de Sint-Katharinastraat (tot in de as van de weg). Deze weg vervult verkeersfuncties voor diensten, aangelanden, landbouwers en recreanten. Binnen het openbaar domein gevormd door deze weg kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, T.V.-distributie, telefoon, riolering, enz. worden aangelegd.</p>	
Artikel 5	Bijzonder woongebied

Hoofdbestemming: openbare en gemeenschapsdiensten, huisvesting voor bijzondere doelgroepen en horecafuncties.
 Nevenbestemming: bergingen, garages, schuren en stallingen.

5.1.2. GEDEELTELIJKE HERZIENING BPA 'LANDELIJK GEBIED' (K.B. 2.7.1999)

Bij de inwerkingtreding van voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden binnen het betrokken plangebied de voorschriften van de gedeeltelijke herziening van het **'BPA Landelijk Gebied' (K.B. 2.7.1999)** voor het gedeelte in de onmiddellijke omgeving van het bestaande koetshuis opgeheven.

ARTIKEL	VROEGERE BESTEMMING
Artikel 3	Parkgebied
<p>Het parkgebied is bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het parkgedeelte van het domein Hof ter Zielbeek en zijn tuinarchitecturale, landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten. Het parkgebied moet in zijn staat worden bewaard of zodanig worden ingericht dat het een sociale functie (huidige en toekomstige toestand) kan vervullen als park, openbare tuin, educatietuin, gebied voor passieve dagrecreatie. <i>Specifiek betreft deze bestemming het zuidelijke deel van het domein Hof ter Zielbeek, aansluitend bij de St.-Katharinastraat.</i></p> <p>In het parkgebied zijn volgende subcategorieën te onderscheiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parkgebied met recreatief karakter: zone aansluitend bij de Sint-Katharinastraat waar beperkte constructies en padeninfrastructuur toegelaten zijn in functie van speelgelegenheid op buurtniveau, picknick,... - parkgebied rond gebouwsite : zone onmiddellijk aansluitend bij de gebouwsite langs de Sint-Katharinastraat waar beperkte constructies, padeninfrastructuur en oppervlakteverhardingen in functie van terrassen en beperkt parkeren toegelaten zijn. 	
Artikel 6	Bijzonder woongebied
<p>Hoofdbestemming: openbare en gemeenschapsdiensten, huisvesting voor bijzondere doelgroepen en horecafuncties. Nevenbestemming: bergingen, garages, schuren en stallingen.</p>	



5.1.3. GEWESTPLAN MECHELEN NR 15 (KB 05.08.1976 EN LATERE WIJZIGINGEN)

Bij de inwerkingtreding van voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden binnen het betrokken plangebied de voorschriften van het gewestplan Mechelen nr 15 (KB 05.08.1976 en latere wijzigingen) opgeheven.

ARTIKEL	CODE	VROEGERE BESTEMMING
1.0	(0100)	Woongebied
4.2	(0800)	Bosgebied

5.1.4. VERKAVELINGEN EN STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENINGEN

Bij de inwerkingtreding van voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden binnen het betrokken plangebied de eventueel bestaande verkavelingen en stedenbouwkundige verordeningen opgeheven.

5.1.5. VOORSCHRIFTEN OP TE HEFFEN BEPALINGEN

6. TECHNISCHE FICHE

Het RUP heeft een oppervlakte van 1,27 ha.

In volgende tabel wordt de oppervlakte en het aandeel tov de totale oppervlakte van de verschillende artikels opgegeven cfr. het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

artikel		Categorie	oppervlakte (m ²)	% totaal
Or01	openbare ruimte	lijninfrastructuur	1 250	9.77%
Pa03	parkgebied algemeen	overig groen	571	4.46%
Pa03a	parkgebied rond gebouwensite	overig groen	6 051	47.30%
Pa03b	ontsluitingszone gebouwensite	overig groen	1 171	9.15%
Pa 04	water	overig groen	148	1.16%
Pa 05	wegen	lijninfrastructuur	734	5.74%
Bb01a	zone voor bebouwing - koetshuis	gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen	196	1.53%
Bb01b	zone voor bebouwing - uitbreiding	gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen	342	2.67%
Bb02	zone voor bebouwing - seniorenflats	wonen	1 195	9.34%
Bb03	zone voor bebouwing - meergezinswoningen	wonen	1 134	8.86%
totaal			12 792	

Ruimtebalans op te heffen bepalingen

GEDEELTELIJKE HERZIENING BPA 'DORP ZUID'

op te heffen voorschrift	opp		nieuwe voorschrift	opp
parkgebied recreatief karakter	3540	Pa03a	parkgebied rond gebouwensite	2735
		Pa03B	ontsluitingszone gebouwensite	576
		Bb03	zone voor bebouwing - meergezinswoningen	238

parkgebied rond gebouwensite	1083	Pa03a	parkgebied rond gebouwensite	585
		Pa03B	ontsluitingszone gebouwensite	23
		Bb02	zone voor bebouwing - seniorenflats	390
		Bb01b	zone voor bebouwing - uitbreiding	85

groen parkeerterf	945	Pa03a	parkgebied rond gebouwensite	613
		Bb03	zone voor bebouwing - meergezinswoningen	321

water	148	Pa 04	water	148
-------	-----	-------	-------	-----

wegen	334	Pa05	wegen	334
-------	-----	------	-------	-----

bijzonder woongebied	935	Bb01b	zone voor bebouwing - uitbreiding	339
		Bb02	zone voor bebouwing - seniorenflats	212
		Pa03a	parkgebied rond gebouwensite	384

GEDEELTELIJKE HERZIENING BPA 'LANDELIJK GEBIED' (K.B. 2.7.1999)

op te heffen voorschrift	opp		nieuwe voorschrift	opp
parkgebied	1100	Pa03a	parkgebied rond gebouwensite	1100

bijzonder woongebied	196	Bb01a	zone voor bebouwing	196
----------------------	-----	--------------	---------------------	-----