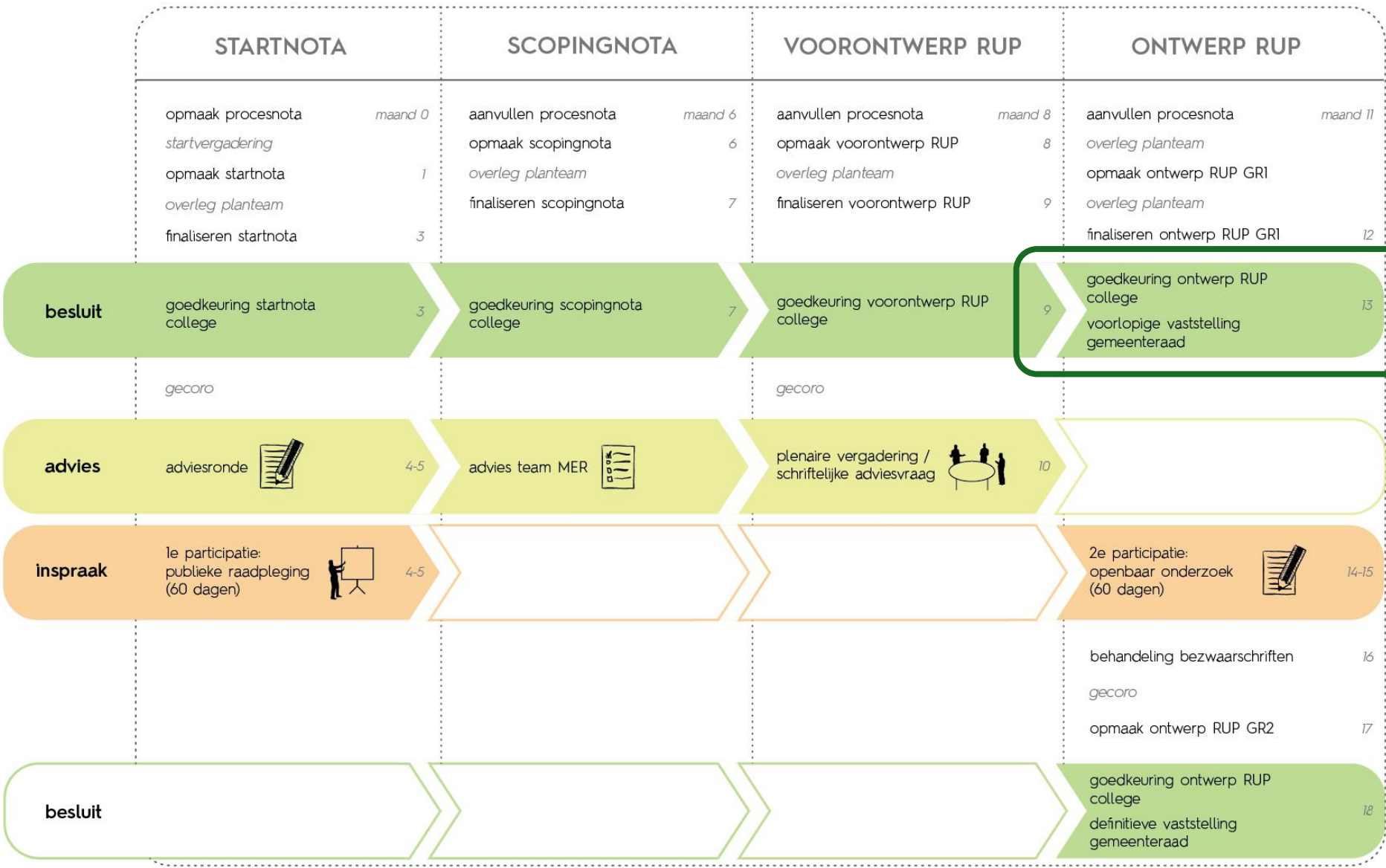


RUP Reysveld

Ontwerp voorlopige vaststelling



STARTNOTA

SCOPINGNOTA

VOORONTWERP RUP

ONTWERP RUP

opmaak procesnota
startvergadering
opmaak startnota
overleg planteam
finaliseren startnota

maand 0

1

3

aanvullen procesnota
opmaak scopingnota
overleg planteam
finaliseren scopingnota

maand 6
6

7

aanvullen procesnota
opmaak voorontwerp RUP
overleg planteam
finaliseren voorontwerp RUP

maand 8
8

9

aanvullen procesnota
overleg planteam
opmaak ontwerp RUP GRI
overleg planteam
finaliseren ontwerp RUP GRI

maand 11

12

besluit

goedkeuring startnota college

3

goedkeuring scopingnota college

7

goedkeuring voorontwerp RUP college

9

goedkeuring ontwerp RUP college
voorlopige vaststelling gemeenteraad

13


gecoro

gecoro

advies

adviesronde 

4-5

advies team MER 

plenaire vergadering / schriftelijke adviesvraag 

10

inspraak

1e participatie: publieke raadpleging (60 dagen) 

4-5

2e participatie: openbaar onderzoek (60 dagen) 

14-15

behandeling bezwaarschriften

16

gecoro

opmaak ontwerp RUP GR2

17

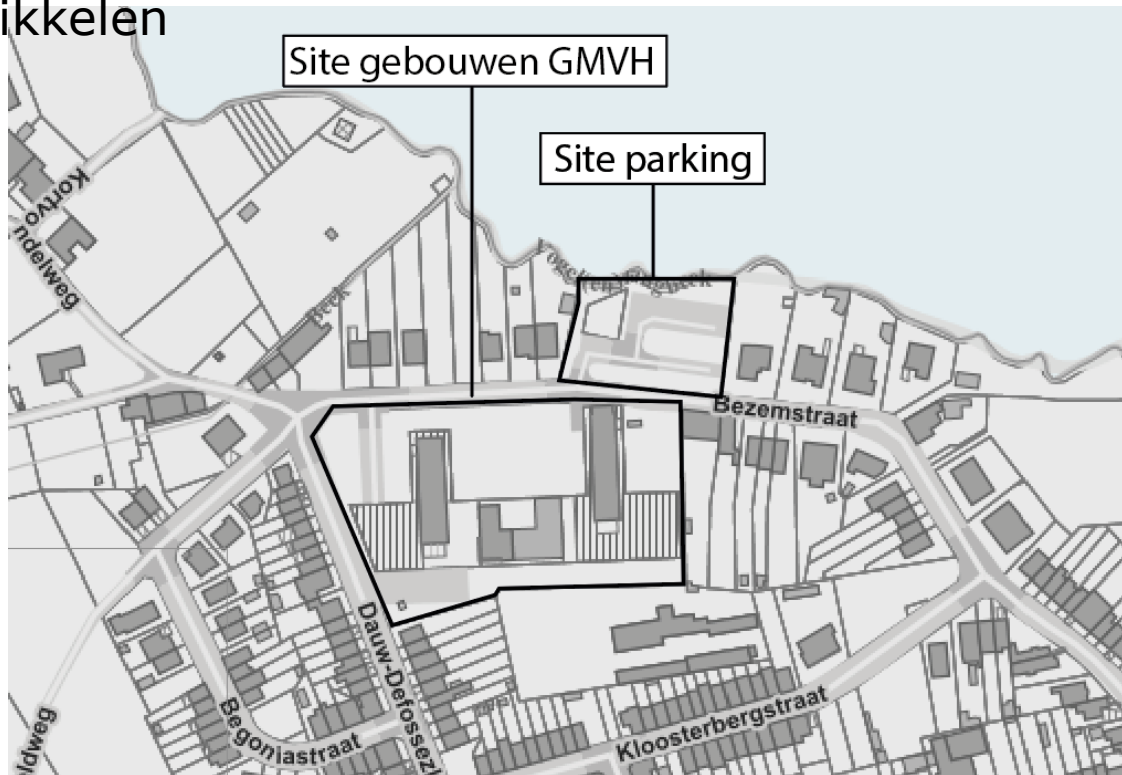
besluit

goedkeuring ontwerp RUP college
definitieve vaststelling gemeenteraad

18

Aanleiding en doel van het **RUP**

- de **ontwikkelingsmogelijkheden inzake sociale woningbouw** in de omgeving kaderen
- een volledige ruimtelijke visie op de **vervangingsbouw** van de bestaande **appartementengebouwen in de Bezemstraat** ontwikkelen





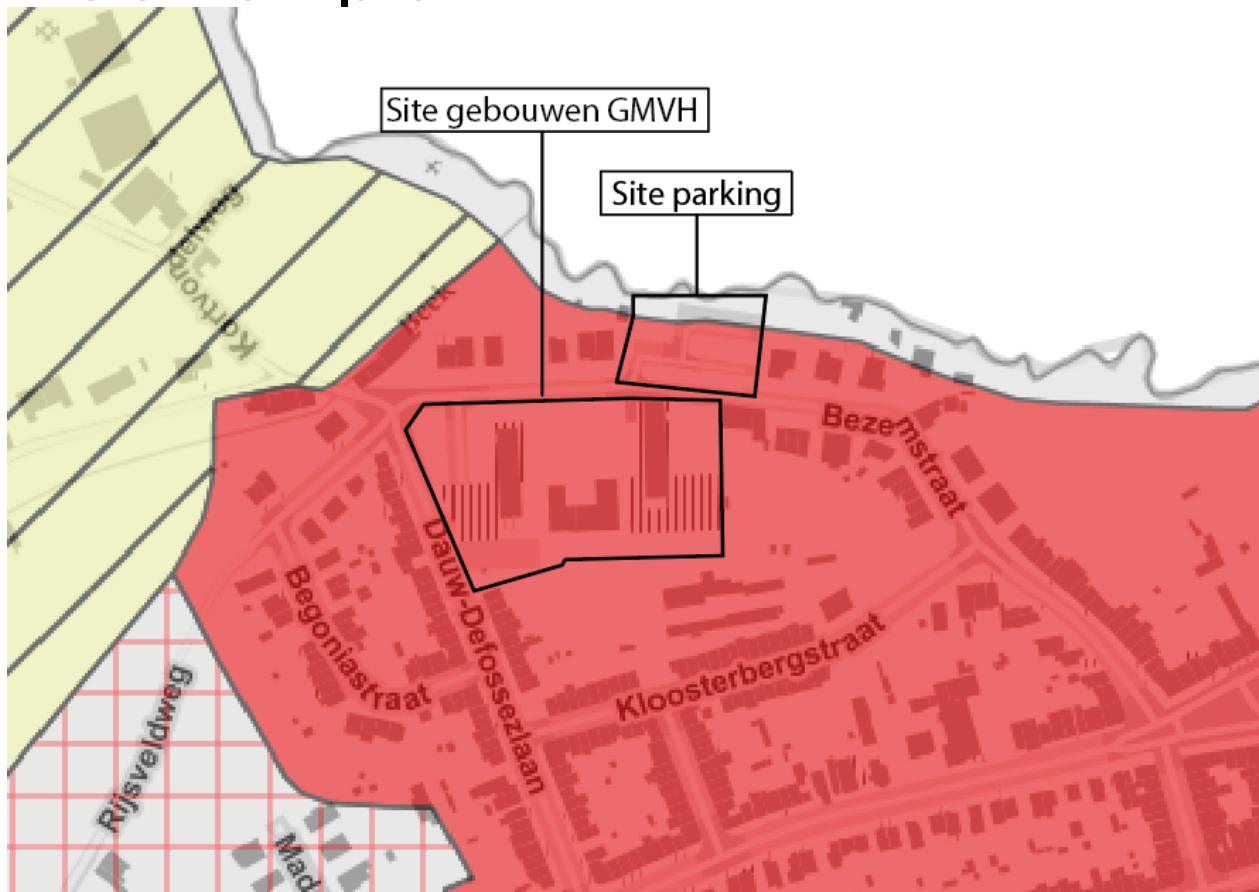
BESTAANDE TOESTAND

Situering van het plangebied (wit)



1. Site parking
2. Site gronden Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting (GMVH)

Gewestplan



Legende

- Woongebied
- Woonuitbreidingsgebied
- Agrarisch gebied



EVALUATIE EN DOELSTELLING

I 01 : Site parking



Knelpunten

- van nature **overstroombare** gebied met veel verharding
- grasvlakte waaronder een zuiveringsstation, een pompstation en een riolering → **bouwwrije zone**

Potenties

- directe **relatie** met de **Vogel(en)zangbeek**
- **omgeving** van de **Vogel(en)zangbeek** = agrarisch gebied met ecologische waarde
- **landschap** = **aantrekkelijk gegeven** waarin het aangenaam vertoeven is
- **fietsroutenetwerk** langs de Bezemstraat



I 02 : Site GMVH

Knelpunten

- **terreinprofiel = afhellende** naar de Vogel(en)zangbeek toe (+/- 3 m verschil)
- Centraal = gerenoveerde gebouw van **de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting**
- kruispunt van de Bezemstraat = recent **overstroomd gebied**

Potenties

- **relatie** tussen site parking en site gebouwen GMVH
- **hoogteverschillen** (+/- 3 meter)- differentiatie mogelijkheden in bouwhoogtes
- **bufferzones** = tussen de zuidelijke rand van het projectgebied & ruimere omgeving
- **lokaal functionele fietsroute** (Dauw-Defossezlaan) + **lokale recreatieve fietsroute** (Bezemstraat)

Doelstellingen

- ontwikkelingsmogelijkheden inzake **sociale woningbouw**
- zoveel mogelijk **onbebouwde ruimte vrijwaren** en/of realiseren
- **ruimte voor water** creëren (Vogel(en)zangbeek)
- **openruimteverbinding** realiseren
- aandacht voor de **hoogstambomen** (onder meer kastanjes) langs de wegenis

Programma

- maximum 150 appartementen
- appartementen - minimaal 3 tot maximaal 7 bouwlagen
- publieke nevenfuncties (ook herbestemming kantoorgebouw)
- parkeren:
 - 1 auto per woning
 - nieuwe ondergrondse parking onder de gebouwen
- fietsenstalling:
 - 1 fiets per bewoner
- ruimte voor een speelplein
- extra inzetten op groen

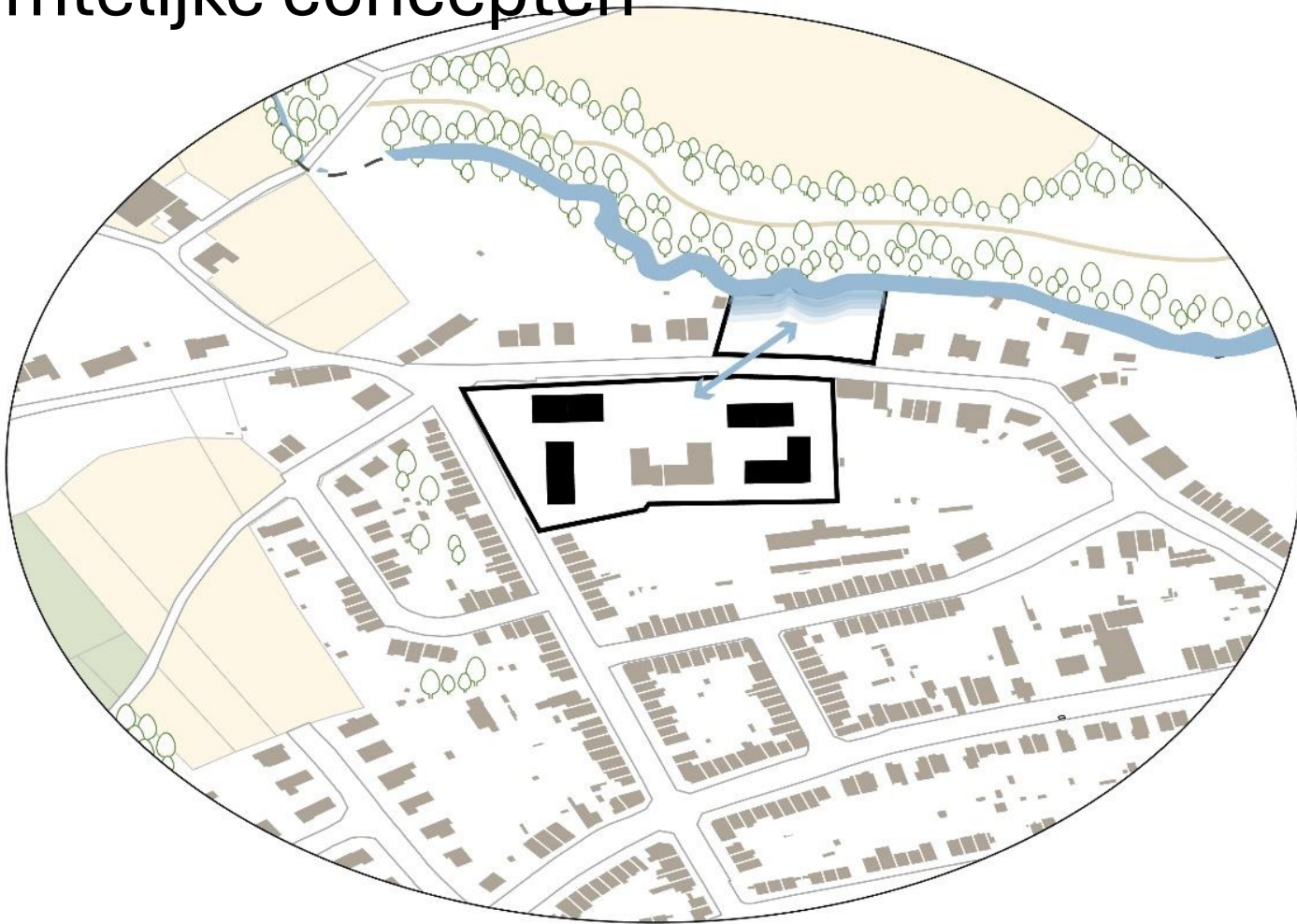


VISIE EN RUIMTELIJKE CONCEPTEN

Visie

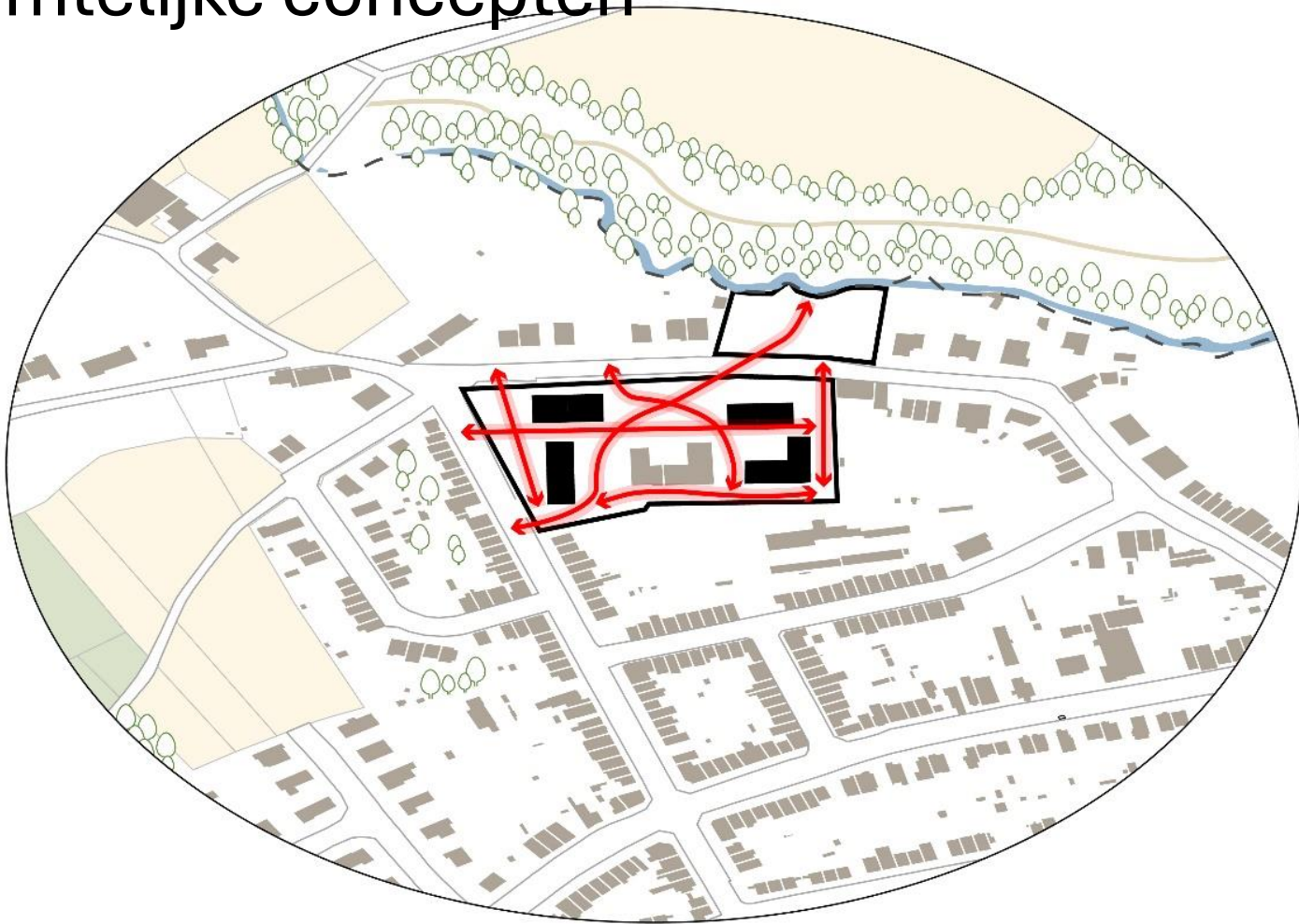
- **Strategisch verdichten met zuinig ruimtegebruik**
 - ontwikkeling van maximaal 150 appartementen
 - rekening houden met de bestaande landschappelijk kenmerken
 - bestaande helling als uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkelingen
 - wonen in het groen
- **Groene ontmoetingsruimten voor**
 - recreatie
 - kwalitatieve publieke ruimte
 - speelweide
 - ...
- **Ruimte voor water (Vogel(en)zangbeek)**
- **Nieuwe ontwikkelingen verankeren in omgeving**
 - door groene doorsteek
 - visuele relaties met omgeving
 - groen netwerk met trage verbindingen

Ruimtelijke concepten



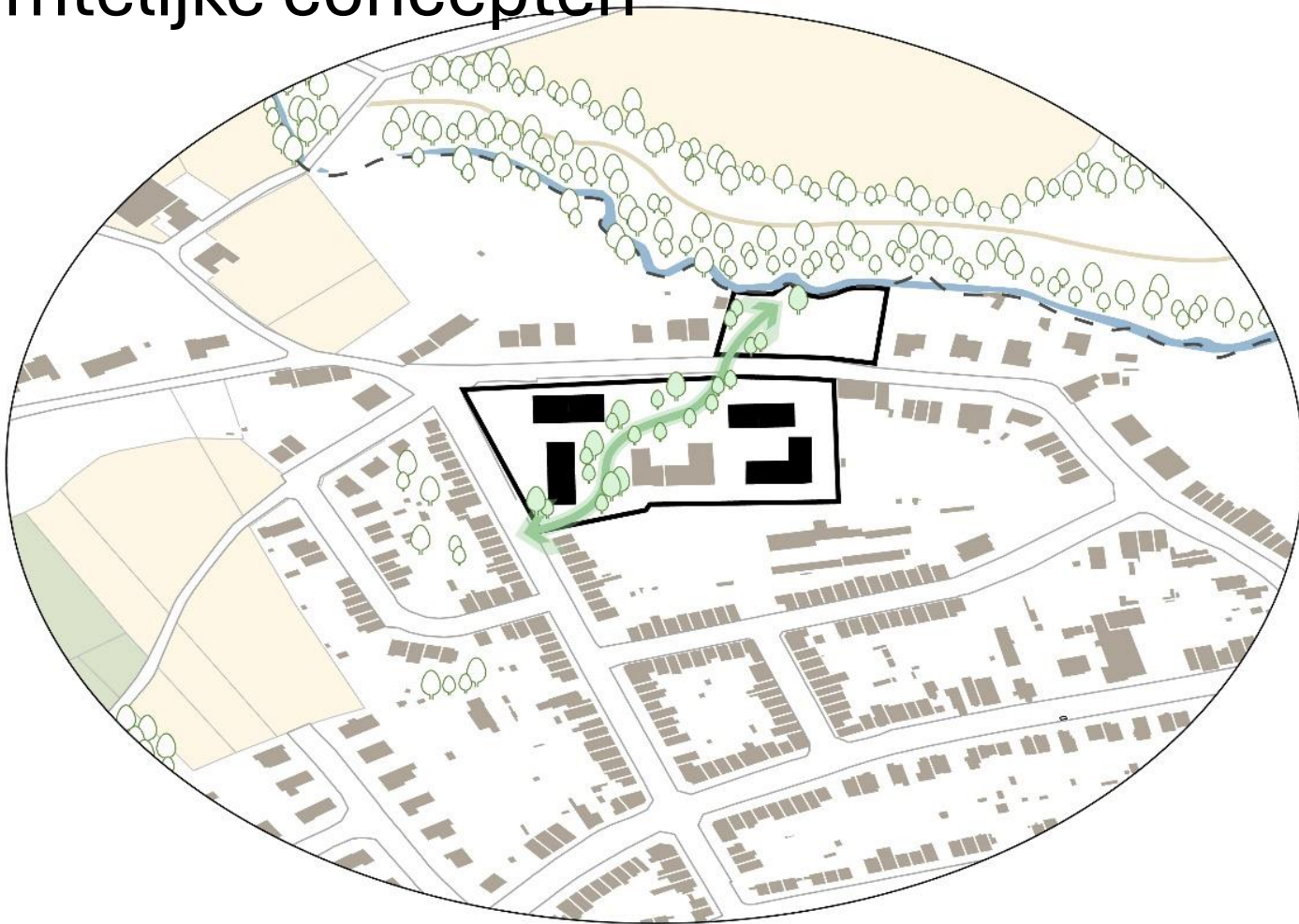
Vrijwaren van de Vogel(en)zangbeek en een relatie tot stand brengen met de beek

Ruimtelijke concepten



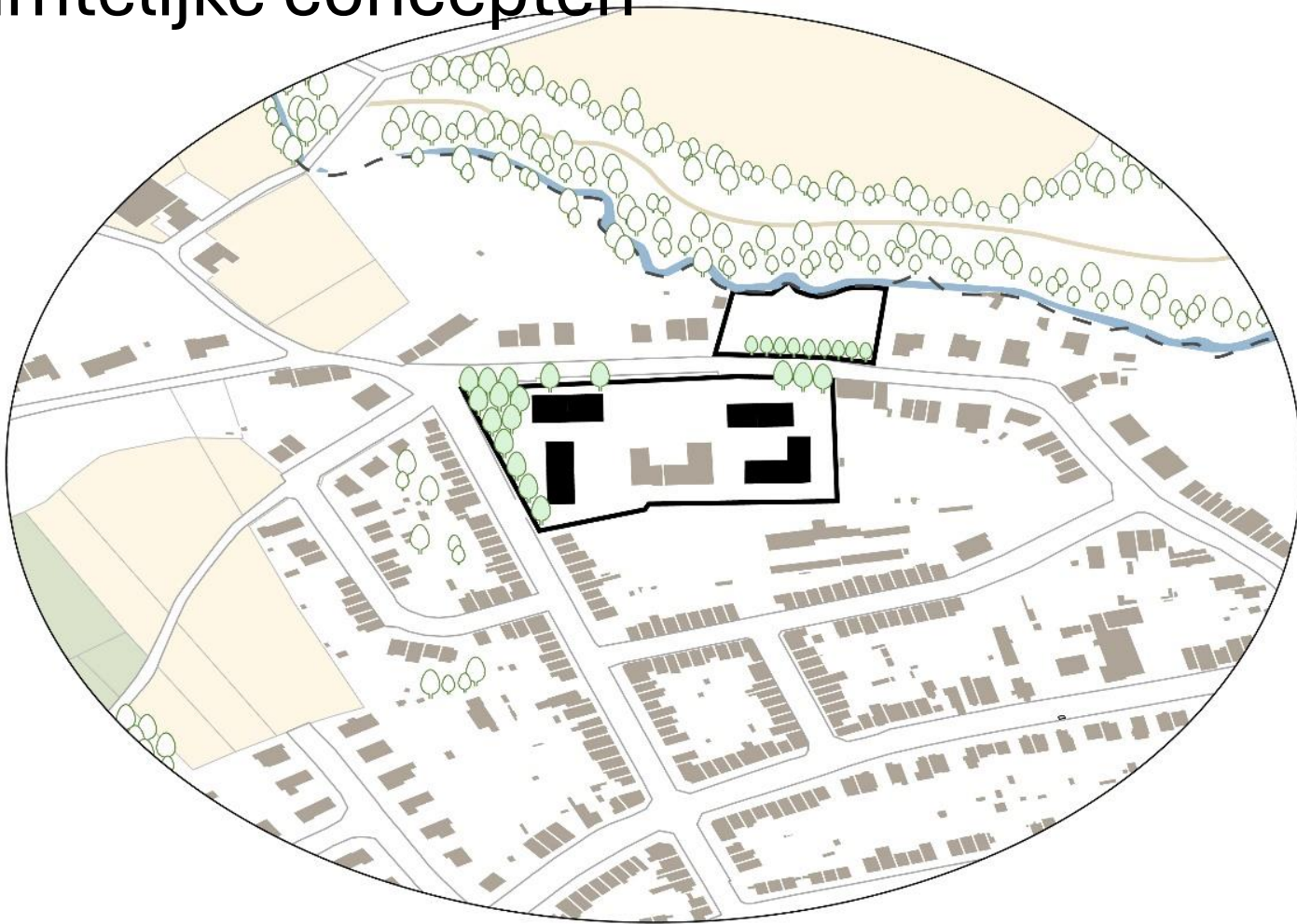
Doorwaadbaarheid van het gebied optimaliseren

Ruimtelijke concepten



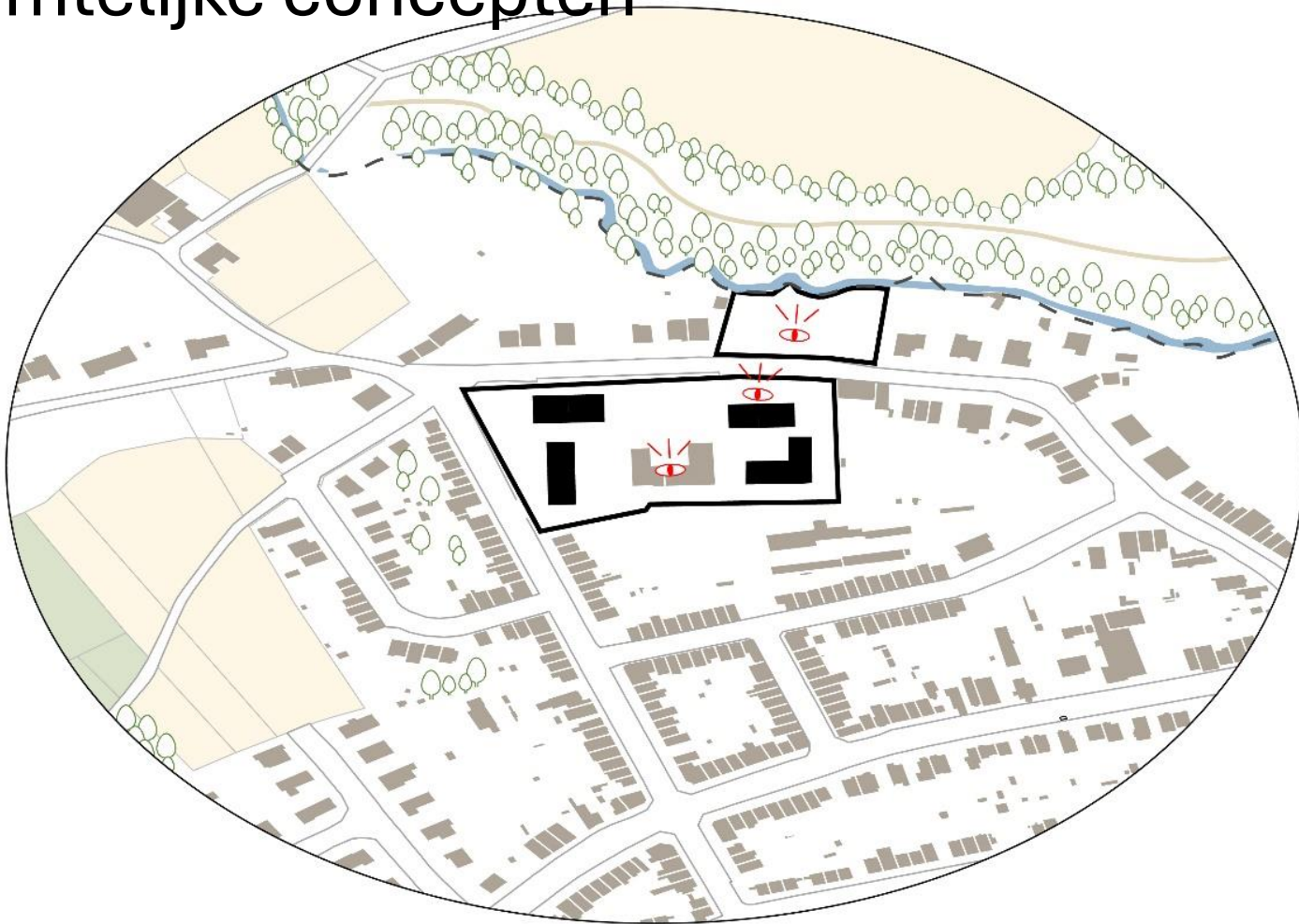
Een groene doorsteek realiseren

Ruimtelijke concepten



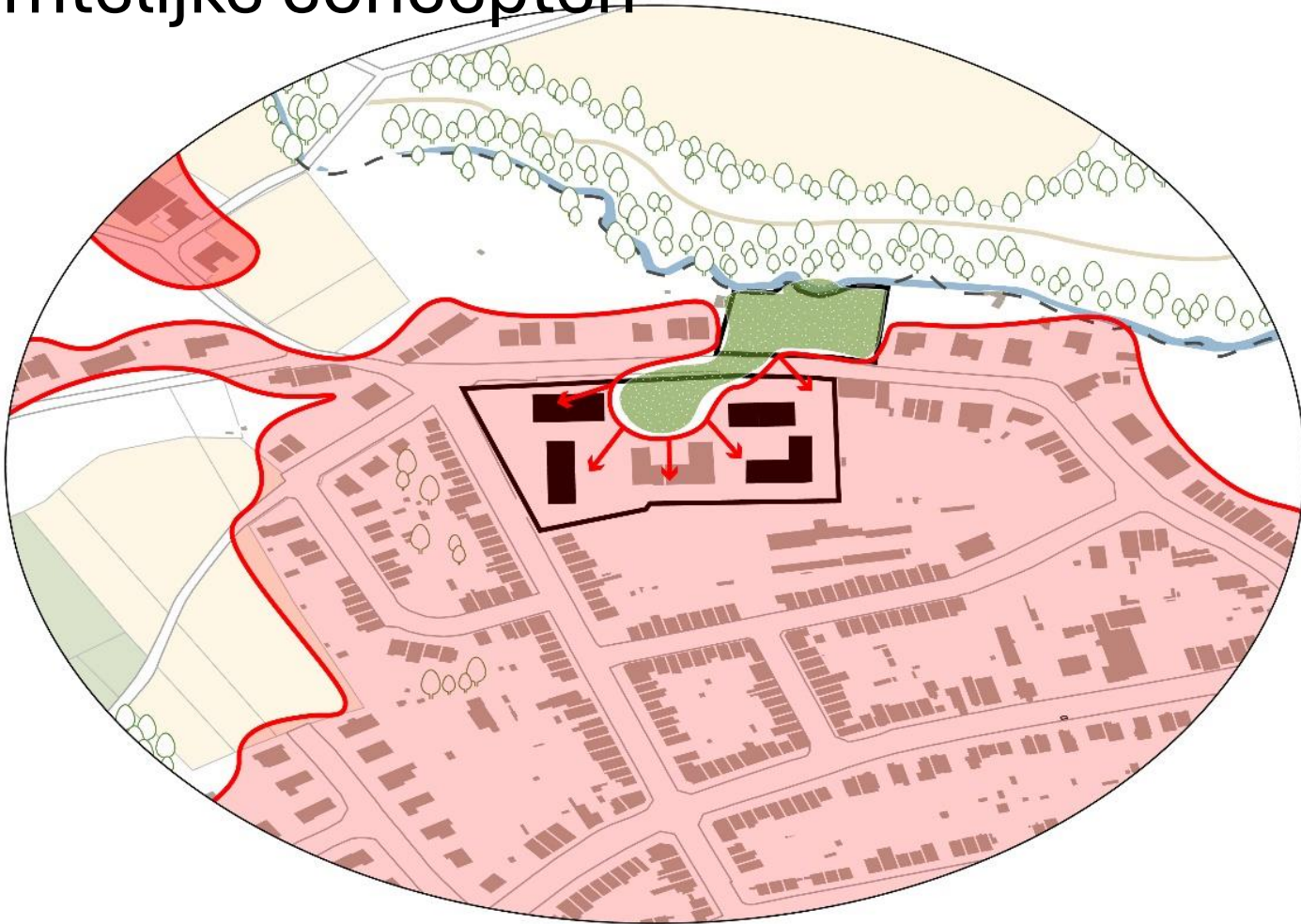
*Behoud (en/of vervanging) van de hoogstambomen langs de wegenis
(Dauw-Defossezlaan en Bezemstraat)*

Ruimtelijke concepten



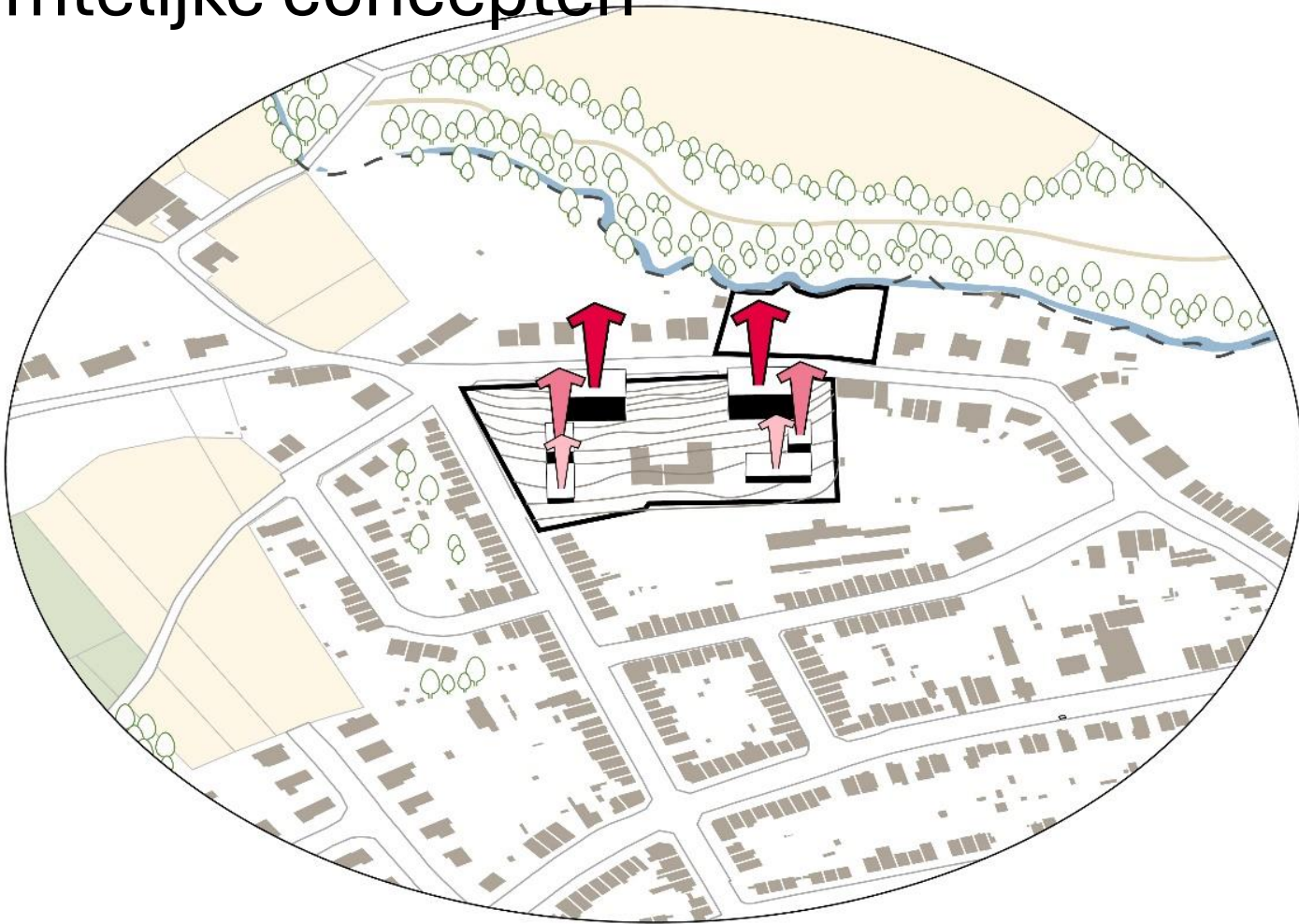
Optimaliseren van de zichtrelaties naar de Vogel(en)zangbeek

Ruimtelijke concepten



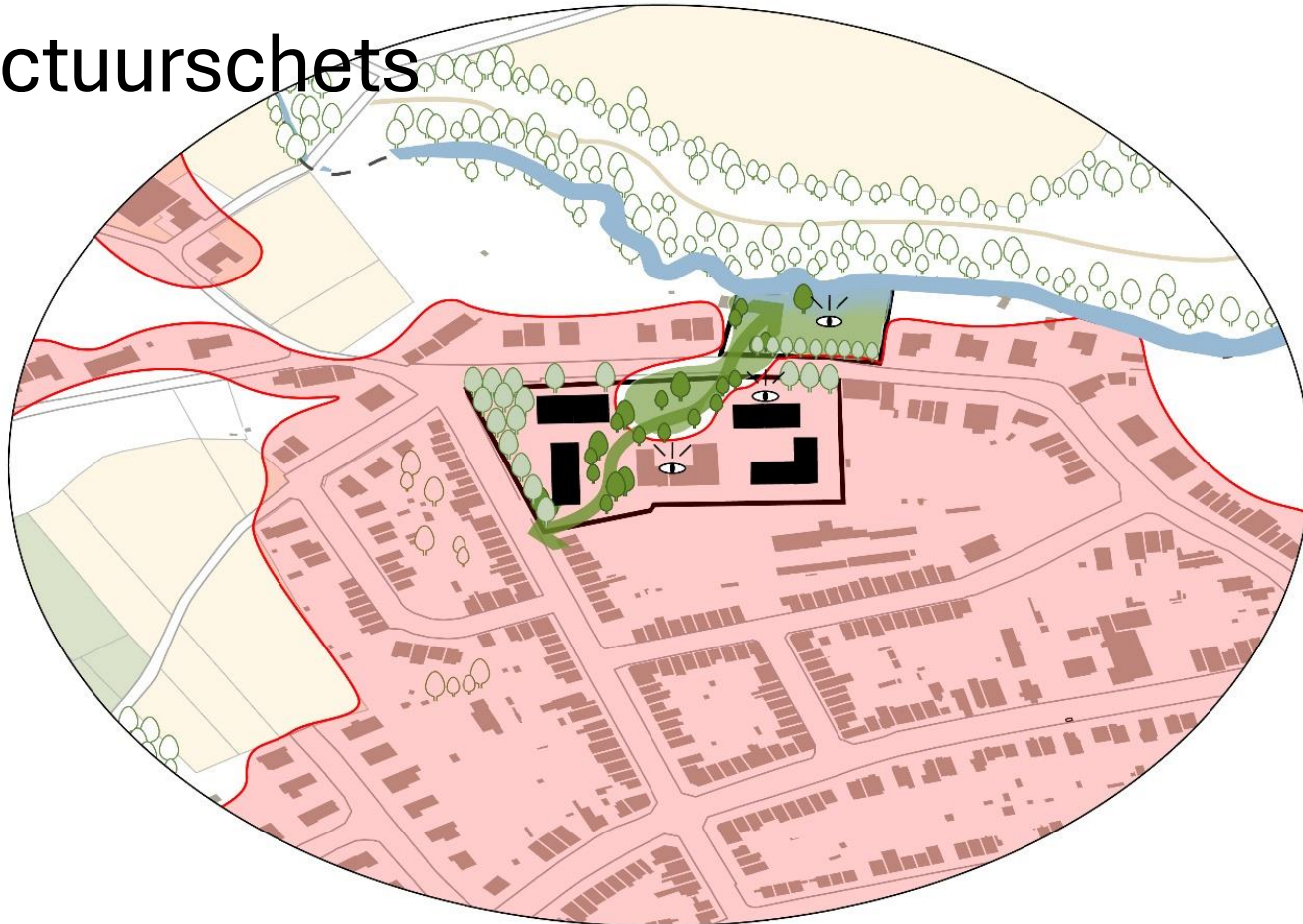
*De open ruimte zoveel mogelijk beschermen tegen
bijkomende bebouwing en harde functies*








Ruimtelijke concepten



Bouwen met respect voor de oorspronkelijke topografie

Structuurschets



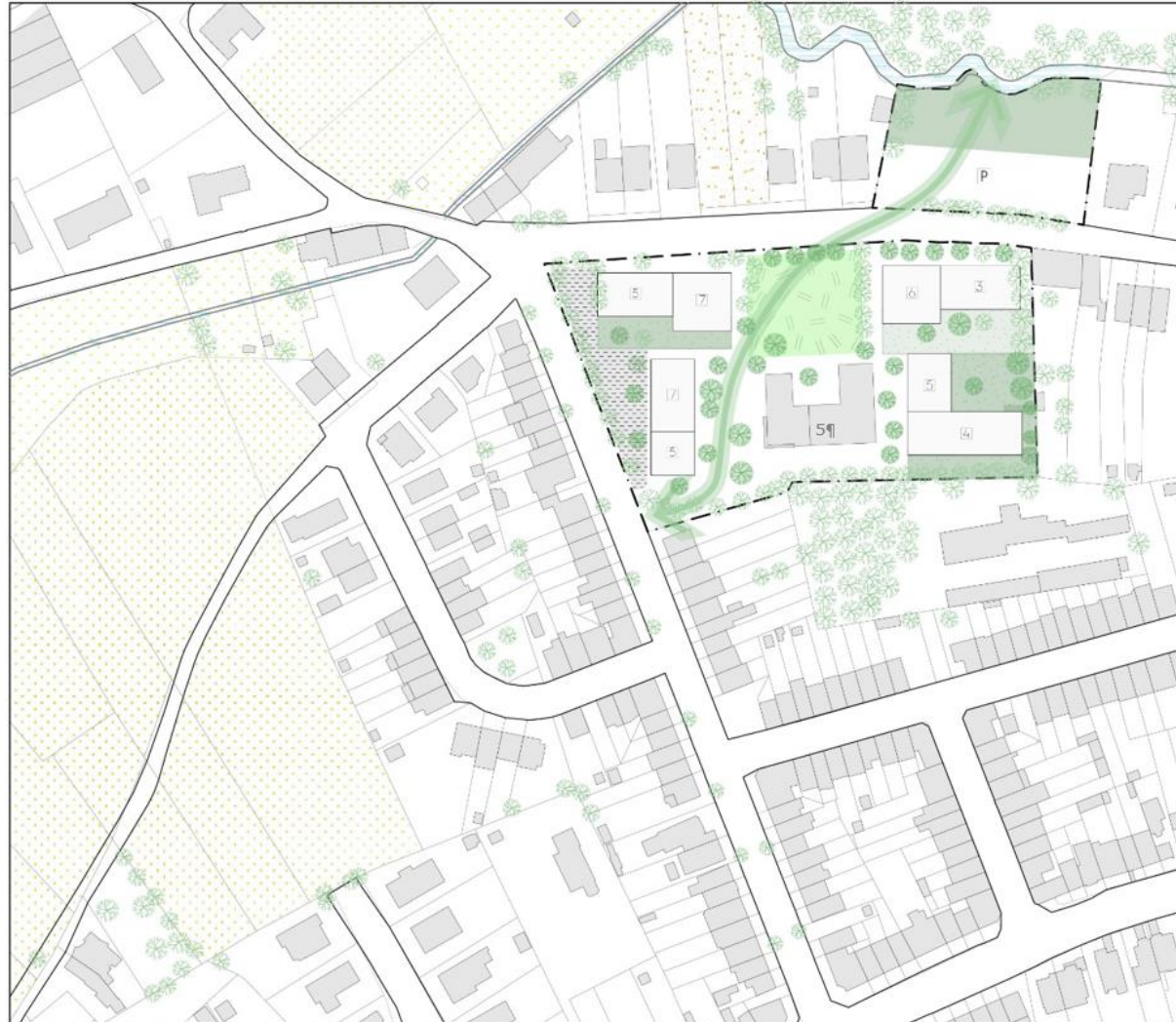
-  plangebied van het RUP
-  bebouwde ruimte
-  open ruimte beschermen tegen bijkomende bebouwing en harde functies
-  vrijwaren van de Vogel(en)zangbeek
-  groene doorsteek realiseren
-  behoud van hoogstambomen
-  optimaliseren van zichtrelaties naar de open ruimte

Voorkeursscenario

- **Scenario in cijfers**
 - 150 woningen
 - 60 appartementen type 1/2
 - 90 appartementen type 2/3
 - inplanting blokken
 - site gebouwen GMVH:
 - 4 nieuwe bouwvolumes = 14.920 m²
 - mogelijke reconversie kantoorgebouw
 - aantal bouwlagen
 - max. 7
 - Reductie van de woondichtheid

Berekening woondichtheid	Huidige situatie			Scenario 7: Voorkeursscenario	
	oppervlakte (ha)	aantal wooneenh.	dichtheid (wo/ha)	aantal wooneenh.	dichtheid (wo/ha)
Site gebouwen GMVH	1,29	200	155,04	150	116,28

Voorkeursscenario



Grens RUP	Akker	Weide / grasveld	Nieuwe bomen
collectieve tuinen	speelplein	Braakliggend	Vogel(en)zangbeek
privé tuinen / moestuinen	plein met zitgelegenheden	Bestaande bomen	Groene doorsteek
groenzone	parking		

Voorkeursscenario

- **Belangrijke opmerking**

- voorkeursscenario = woonbehoeften van de GMVH met appartementen type 1/2 en type 2/3
- grotere woontypologieën impliceert minder appartementen

- **Alternatieve locaties**

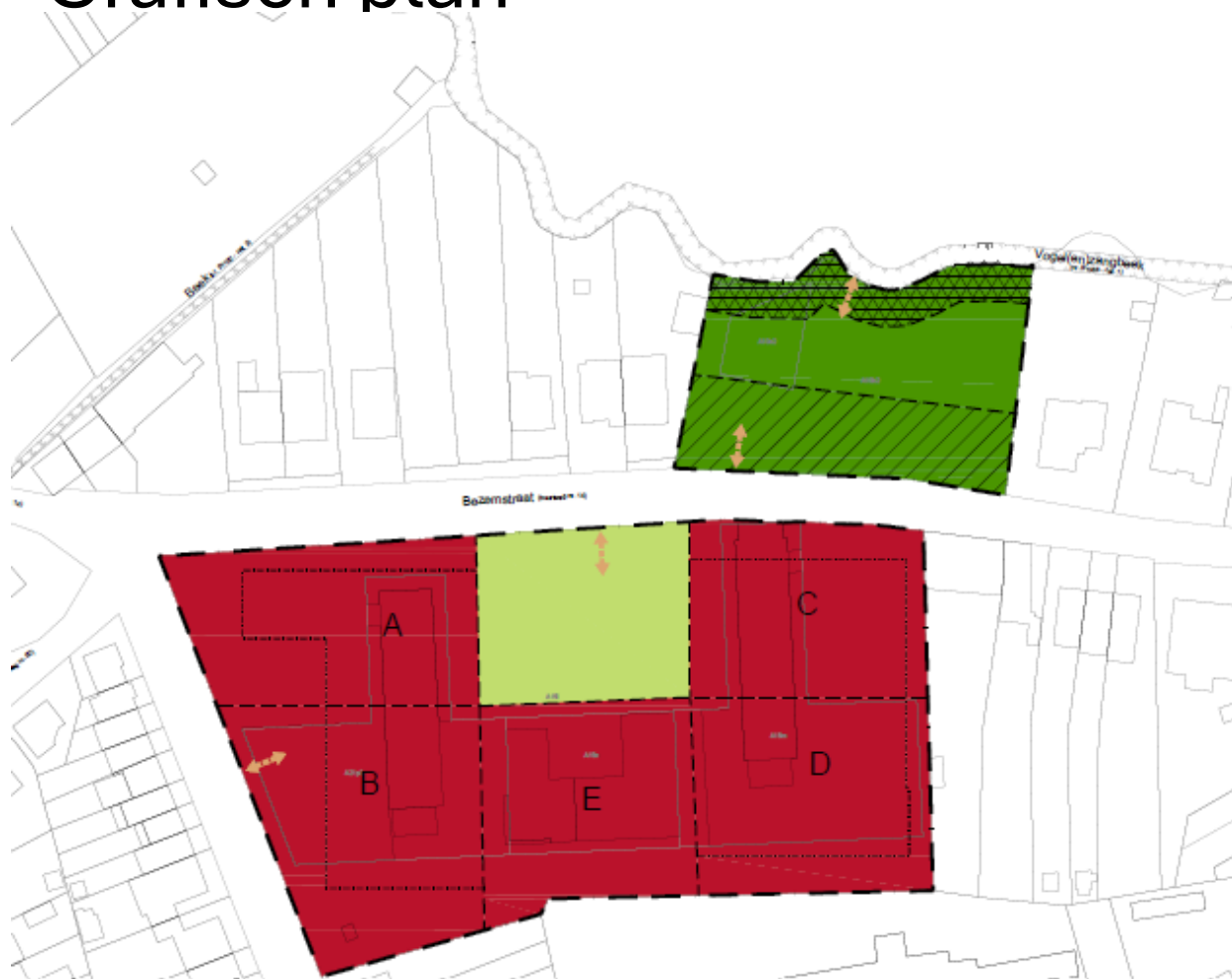
- vervangingsbouw van de bestaande woontorens (200 wooneenheden reductie tot 150 eenheden)
- overige +/- 50 sociale wooneenheden = ergens anders binnen SPL realiseren (bv. in de omgeving van de Schockaertstraat/Van Cothemstraat)





GRAFISCH PLAN EN VOORSCHRIFTEN

Grafisch plan



Legende

- Grans RUP
- Bestemmingsgrens

Art. 3: Zone voor wonen

- Zone A
- Zone B
- Zone C
- Zone D
- Zone E

Uiterste bouwlijn

Art. 4: Centrale groenzone

Centrale groenzone

Art. 5: Natuurgebied

Natuurgebied

S.2

Landschapspark (overdruk)

Art. 6: Indicatieve groene doorsteek (overdruk)

Indicatieve groene doorsteek

Art. 7: Waterlopen en overstroten (overdruk)

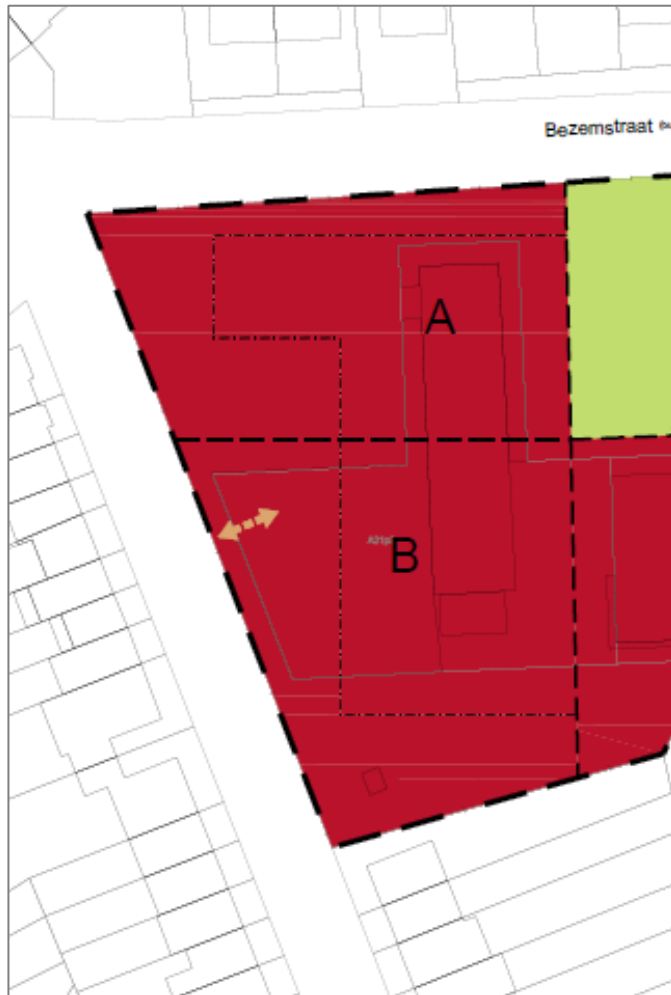
Waterlopen en overstroten

Voorschriften – zone voor wonen (art. 3)



- meergezinswoningen en met wonen verweefbare functies
- ontwikkelingsplan – plan volgens totaalconcept
- vijf deelzones
 - A tot en met E
 - met randvoorwaarden bebouwde ruimte
 - onbebouwde ruimte = G/T minimaal 0,6

Voorschriften – zone voor wonen (art. 3)



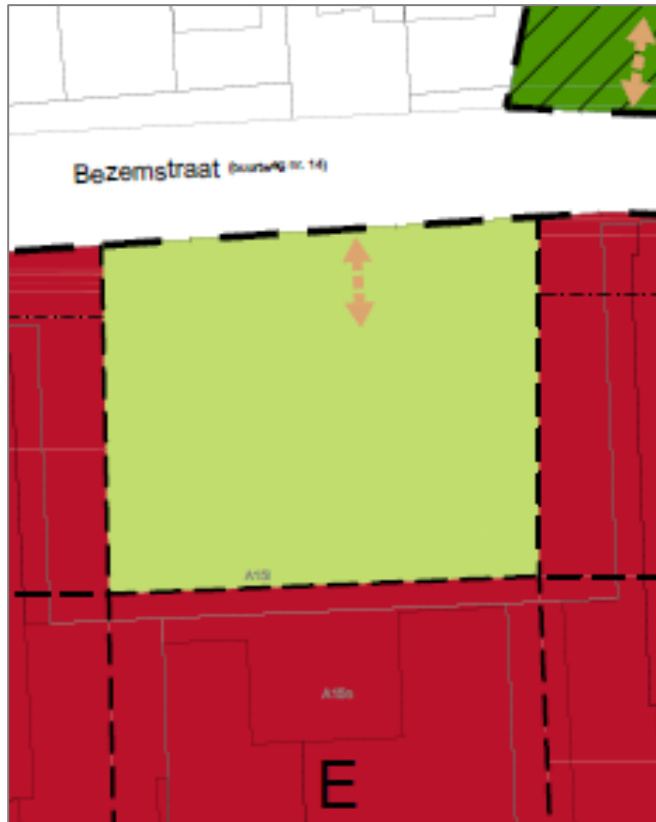
- zone A
 - B/T-index: max. 0,35
 - V/T-index: max. 2,20
 - aantal bouwlagen:
 - kant Dauw-Defossezlaan/hoek Bezemstraat: 5 bouwlagen
 - kant Bezemstraat/centrale groenzone: 7 bouwlagen
- zone B
 - B/T-index: max. 0,25;
 - V/T-index: max. 1,45.
 - aantal bouwlagen:
 - kant Dauw-Defossezlaan/achterste perceelsgrens: 5 bouwlagen
 - kant Dauw-Defossezlaan/grens met zone A: 7 bouwlagen

Voorschriften – zone voor wonen (art. 3)



- zone C
 - B/T-index: max. 0,40
 - V/T-index: max. 1,85.
 - aantal bouwlagen:
 - kant Bezemstraat/centrale groenzone: 6 bouwlagen
 - kant Bezemstraat/zijdelingse perceelsgrens: 3 bouwlagen
- zone D:
 - B/T-index: max. 0,40;
 - V/T-index: max. 1,8
 - aantal bouwlagen:
 - kant grens met zone C en zone E: 5 bouwlagen
 - kant achterste perceelsgrens: 4 bouwlagen
- zone E:
 - B/T-index: max. 0,4;
 - V/T-index: max. 1,9.
 - aantal bouwlagen: 5 bouwlagen

Voorschriften – centrale groenzone (art. 4)



- publieke parkruimte
- met grasvelden, streekeigen beplanting met hoog- en laagstammig groen, waterpartijen, kleinschalige rustplaatsen met parkmeubilair en speeltoestellen voor kinderen
- G/T-index: min. 0,8.

Voorschriften – natuurgebied (art. 5)

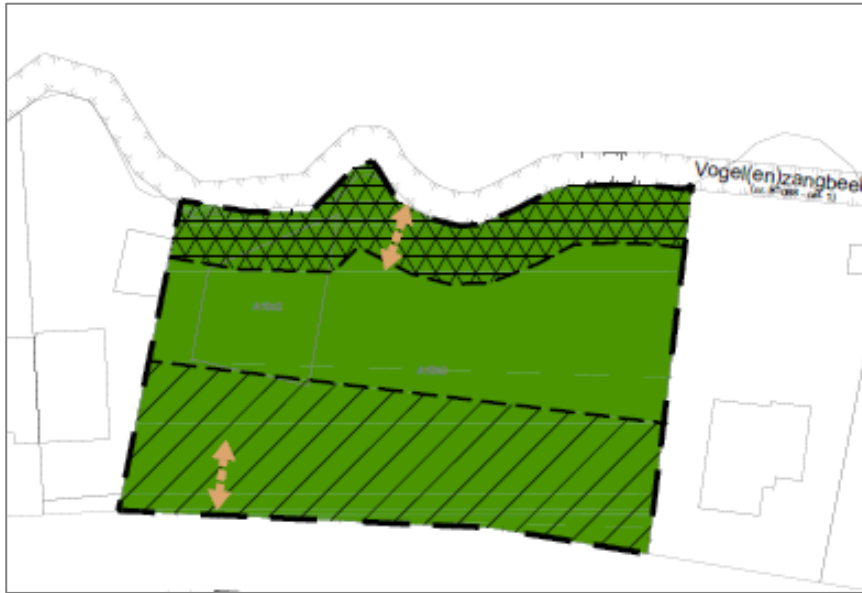


natuurbehoud en -ontwikkeling;
speelbos;
waterlopen en hun oeverstroken;
passieve recreatie

Landschapsparking(overdruk)



Voorschriften – waterlopen en oeverstroken - overdruk (art. 7)



Voorschriften – indicatieve groene doorsteek - overdruk (art. 6)



- G/T-index: min. 0,5
- verharding voor traag verkeer toegelaten

Vragen?