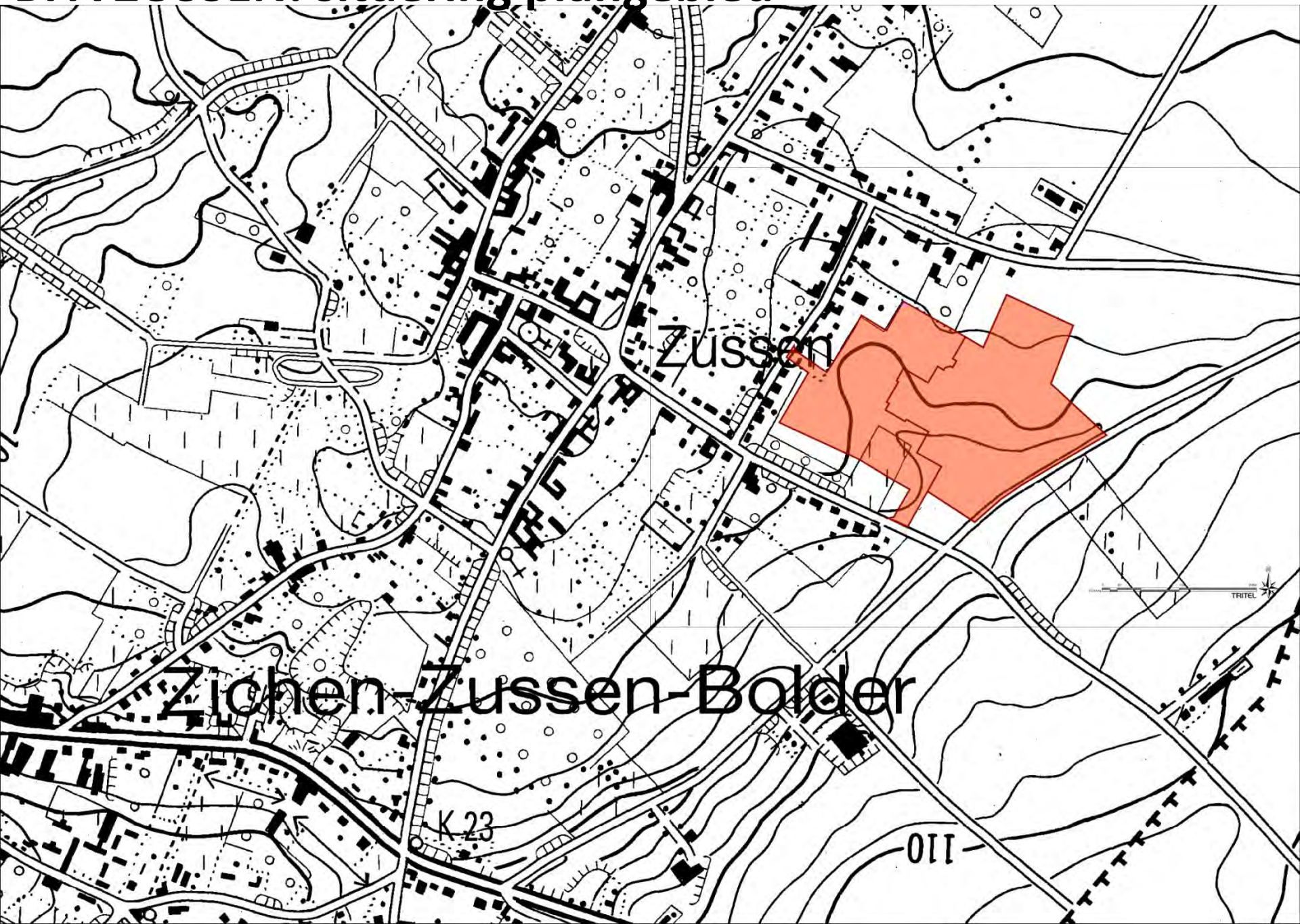


BPA ZUSSEN: situering plangebied



BPA ZUSSEN: situering plangebied



7,15ha

Voor de Kwartel

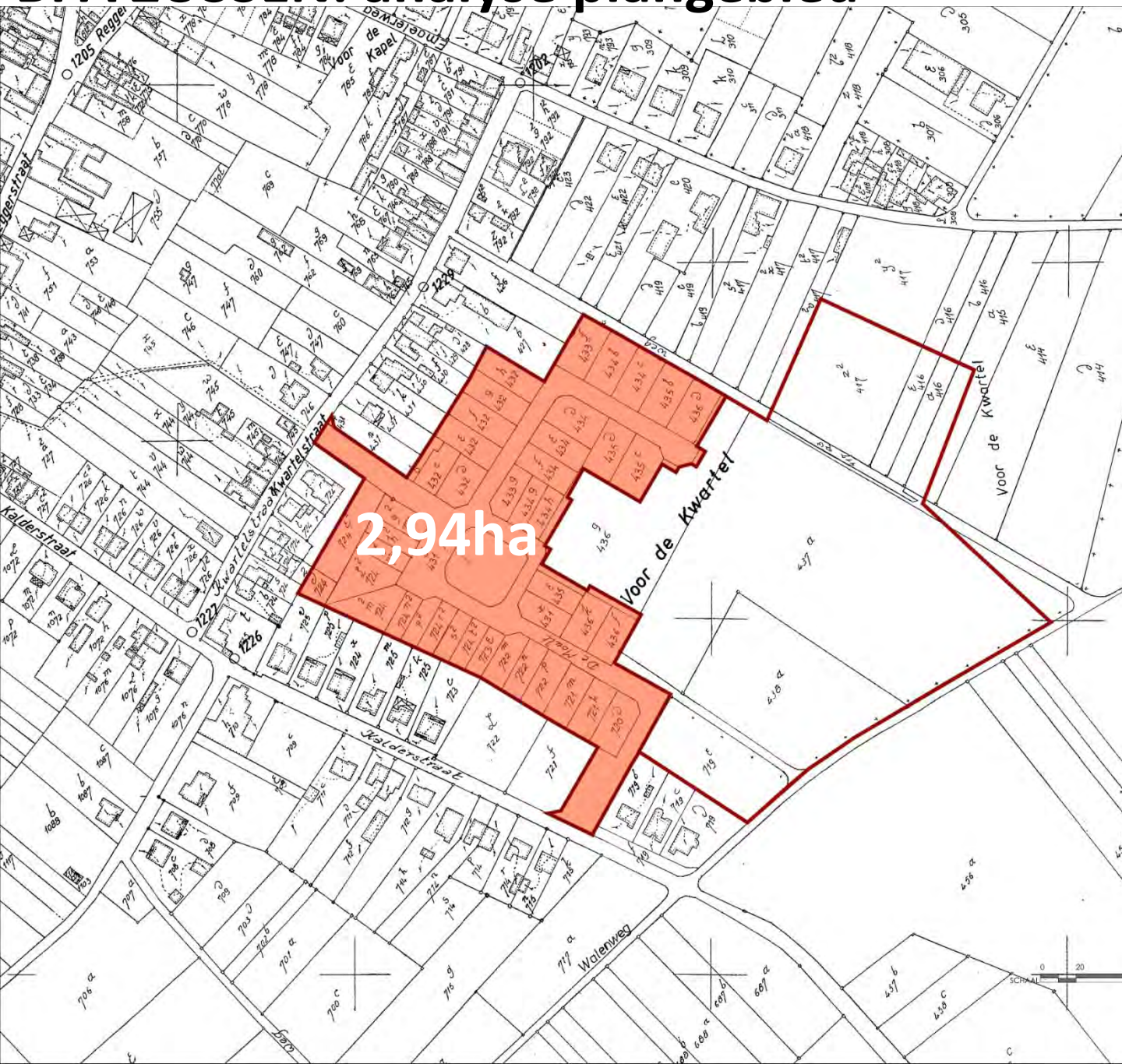
Walenweg

Keldersstraat

0 20 100 200m

TRITEL

BPA ZUSSEN: analyse plangebied



bestaande woningen

40 woningen

- 10 open bebouwing
(ca. 5-6 are per perceel)
- 22 halfopen bebouwing
(ca. 5-6 are per perceel)
- 8 gesloten bebouwing
(ca 3 are per perceel)

13,7 woningen/ha

BPA ZUSSEN: analyse plangebied

gewenste woningen

Gem. 15 woningen/ha
= 63 woningen
(excl. publieke ruimte, wateropvang)

20 woningen/ha
= 84 woningen
(excl. publieke ruimte, wateropvang)

25 woningen/ha
= 105 woningen
(excl. publieke ruimte, wateropvang)

BPA ZUSSEN: analyse plangebied

4,21ha

gewenste woningen

Gem. 15 woningen/ha
= 63 woningen
(excl. publieke ruimte, wateropvang)

20 woningen/ha
= 84 woningen
(excl. publieke ruimte, wateropvang)

25 woningen/ha
= 105 woningen
(excl. publieke ruimte, wateropvang)

BPA ZUSSEN: analyse plangebied

4,21ha

gewenste woningen

Gem. 15 woningen/ha
= 63 woningen
(excl. publieke ruimte, wateropvang)

20 woningen/ha
= 84 woningen
(excl. publieke ruimte, wateropvang)

25 woningen/ha
= 105 woningen
(excl. publieke ruimte, wateropvang)

BPA ZUSSEN: analyse plangebied

4,21ha

gewenste woningen

Gem. 15 woningen/ha
= 63 woningen
(excl. publieke ruimte, wateropvang)

20 woningen/ha
= 84 woningen
(excl. publieke ruimte, wateropvang)

25 woningen/ha
= 105 woningen
(excl. publieke ruimte, wateropvang)

BPA ZUSSEN: analyse plangebied

4,21ha

gewenste woningen

Gem. 15 woningen/ha
= 63 woningen
(excl. publieke ruimte, wateropvang)

20 woningen/ha
= 84 woningen
(excl. publieke ruimte, wateropvang)

25 woningen/ha
= 105 woningen
(excl. publieke ruimte, wateropvang)

BPA ZUSSEN: analyse plangebied

4,21ha

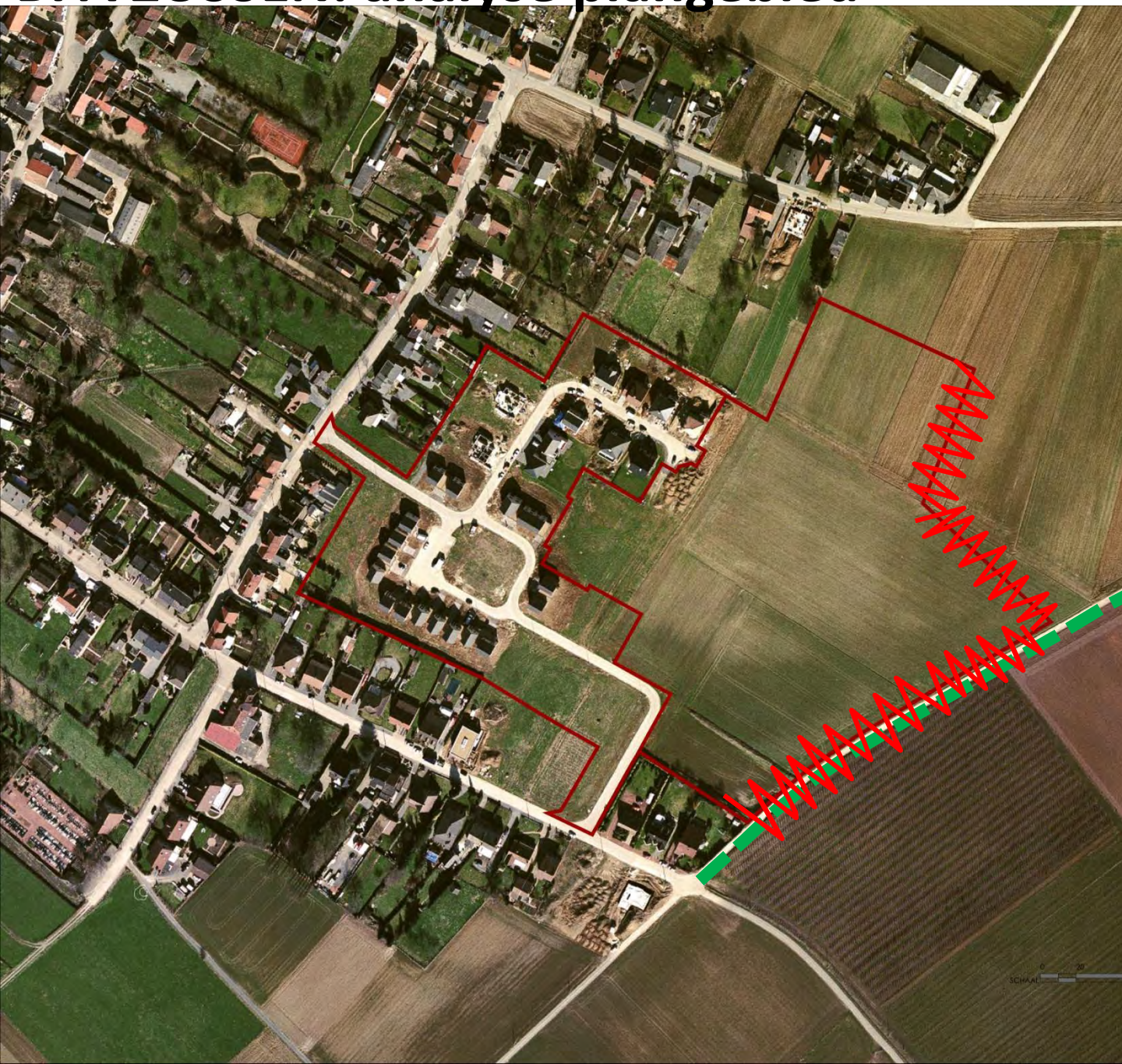
gewenste woningen

Gem. 15 woningen/ha
= 63 woningen
(excl. publieke ruimte, wateropvang)

20 woningen/ha
= 84 woningen
(excl. publieke ruimte, wateropvang)

25 woningen/ha
= 105 woningen
(excl. publieke ruimte, wateropvang)

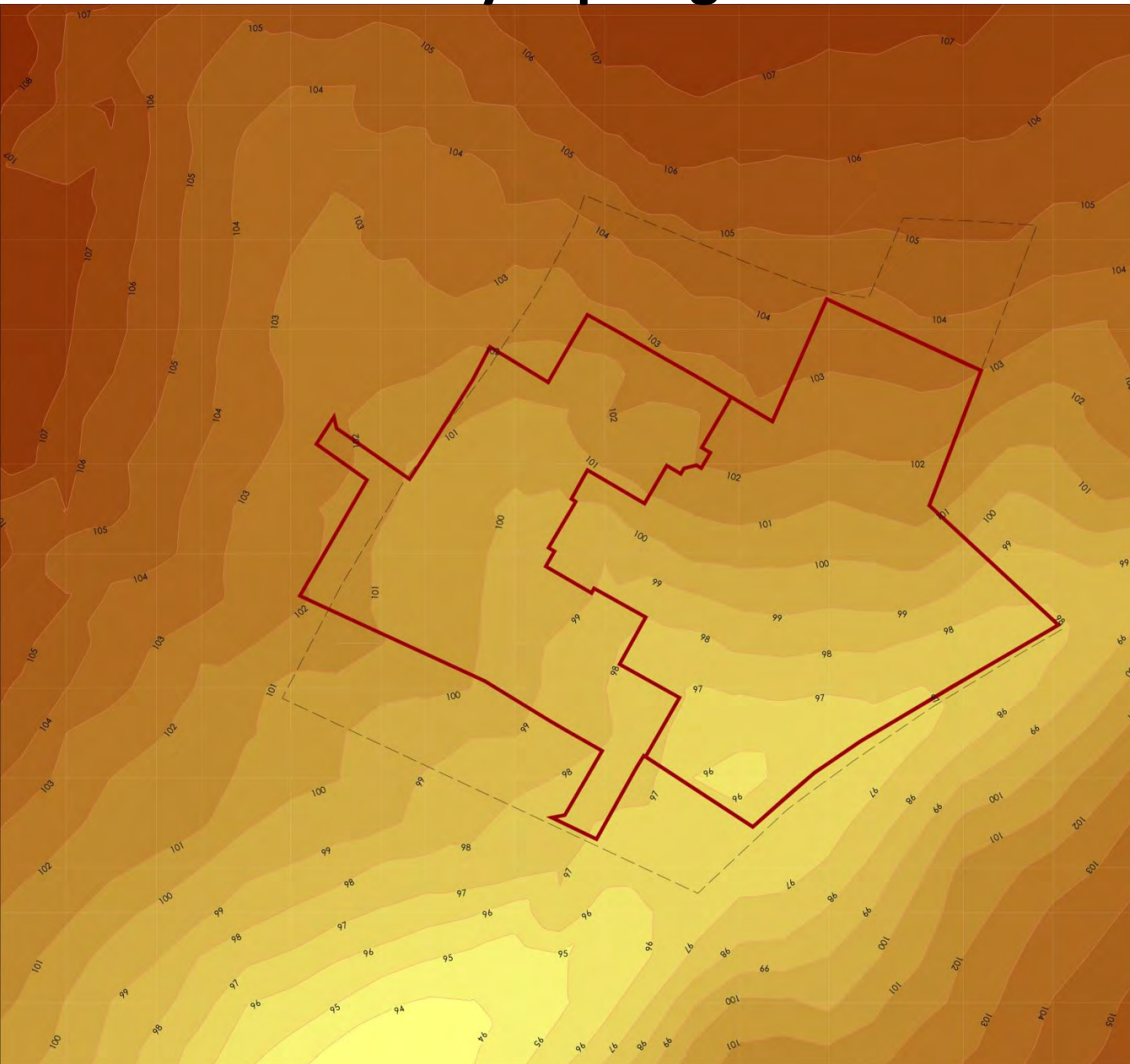
BPA ZUSSEN: analyse plangebied



Buffer

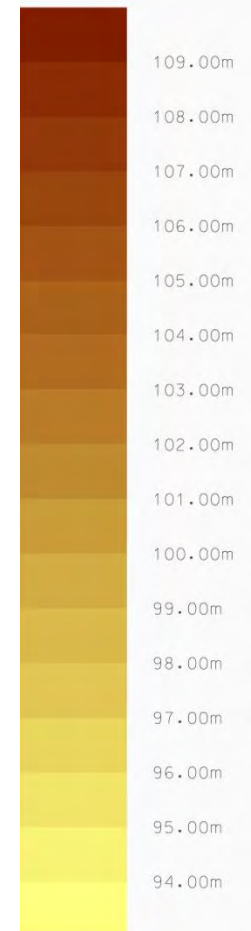
- naar omliggend agrarisch landschap
- naar provinciaal fietsroute netwerk

BPA ZUSSEN: analyse plangebied

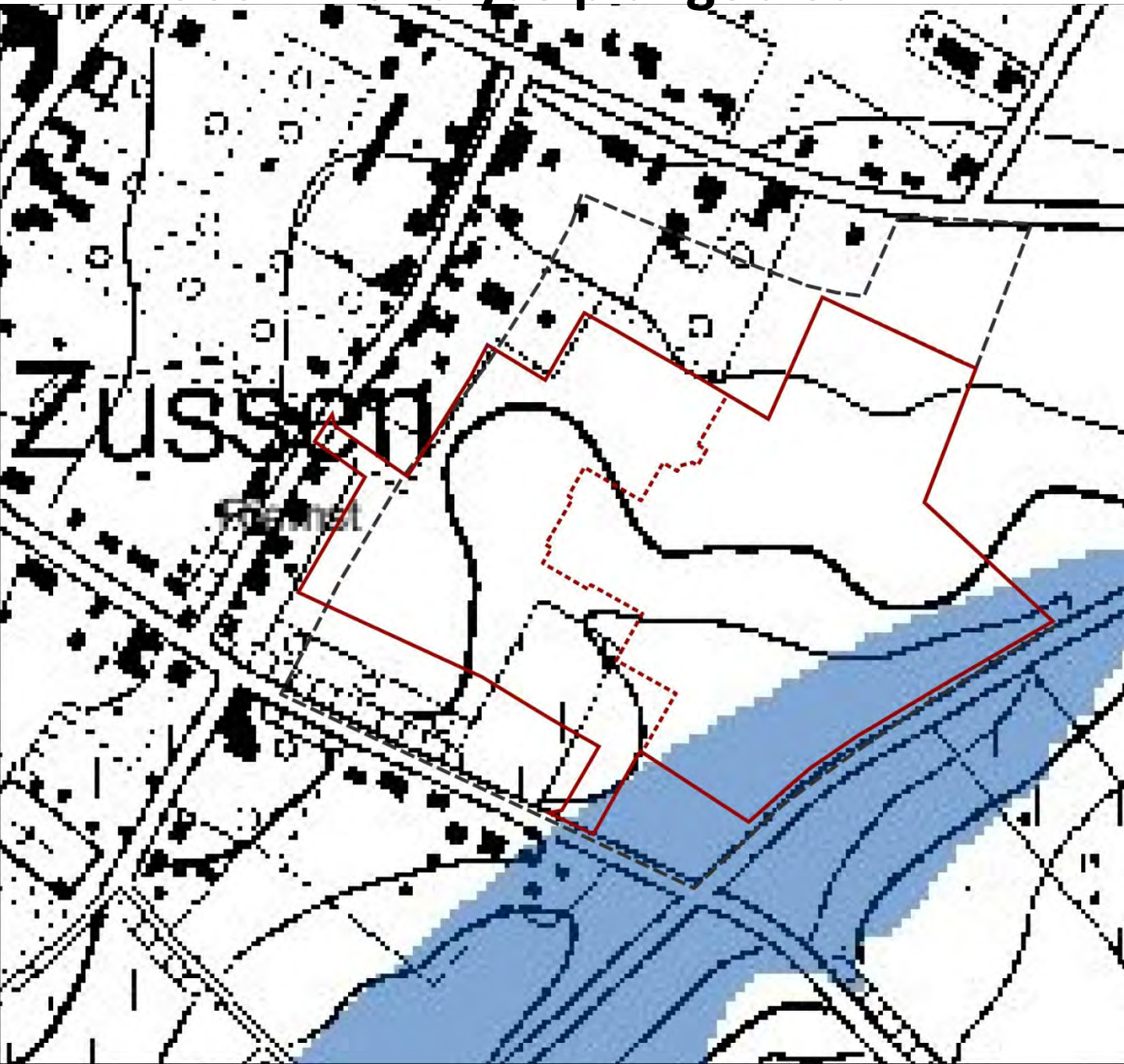


Reliëf

Hoogteverschil van 8m,
stijgend naar het noorden
toe



BPA ZUSSEN: analyse plangebied



Watertoets

De zuid oostelijke rand van het plangebied is gelegen in een effectief overstromingsgevoelig gebied

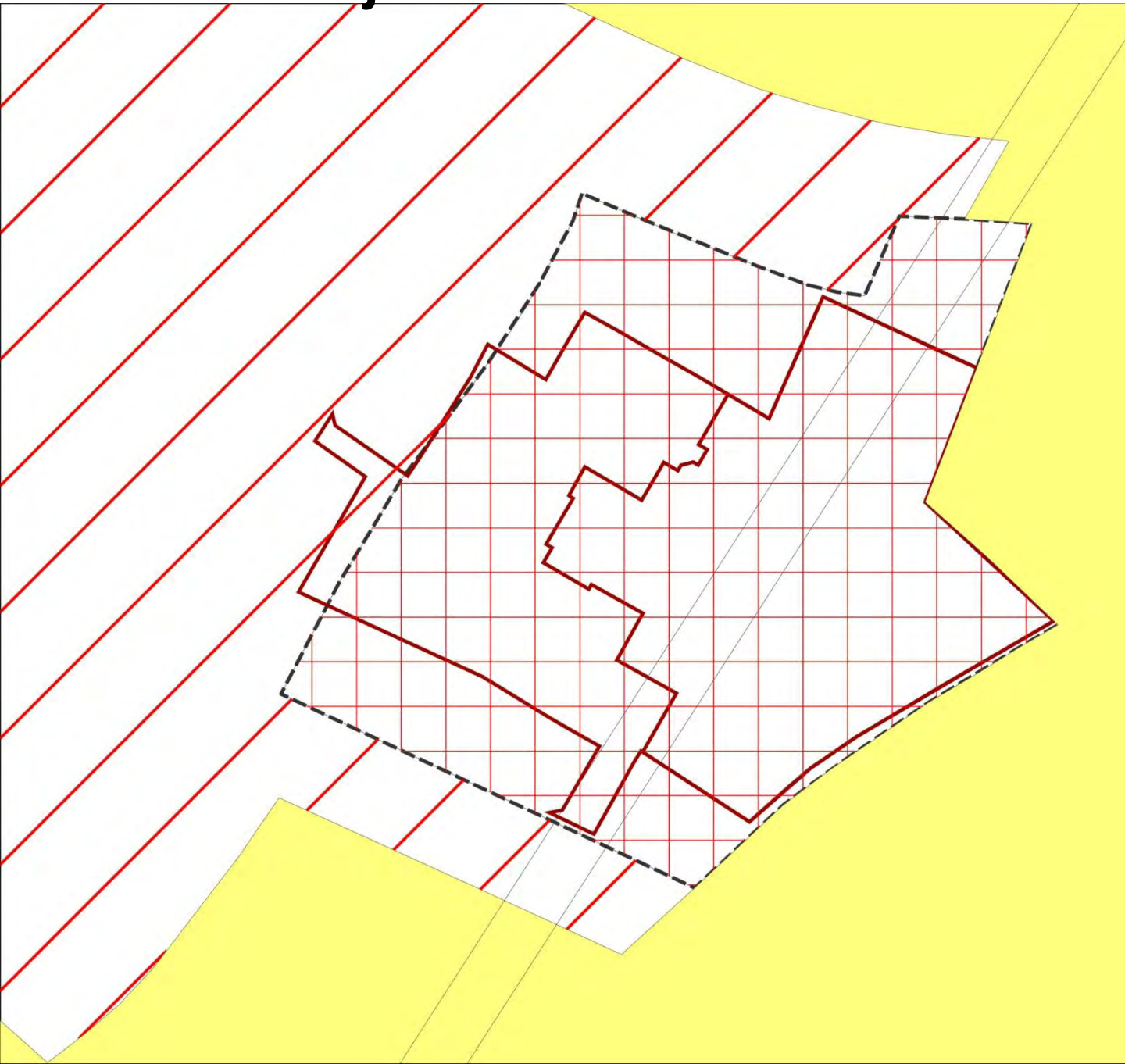
BPA ZUSSEN: analyse plangebied



Buurtwegen

Binnen het plangebied zijn geen buurtwegen gelegen.

BPA ZUSSEN: juridische context

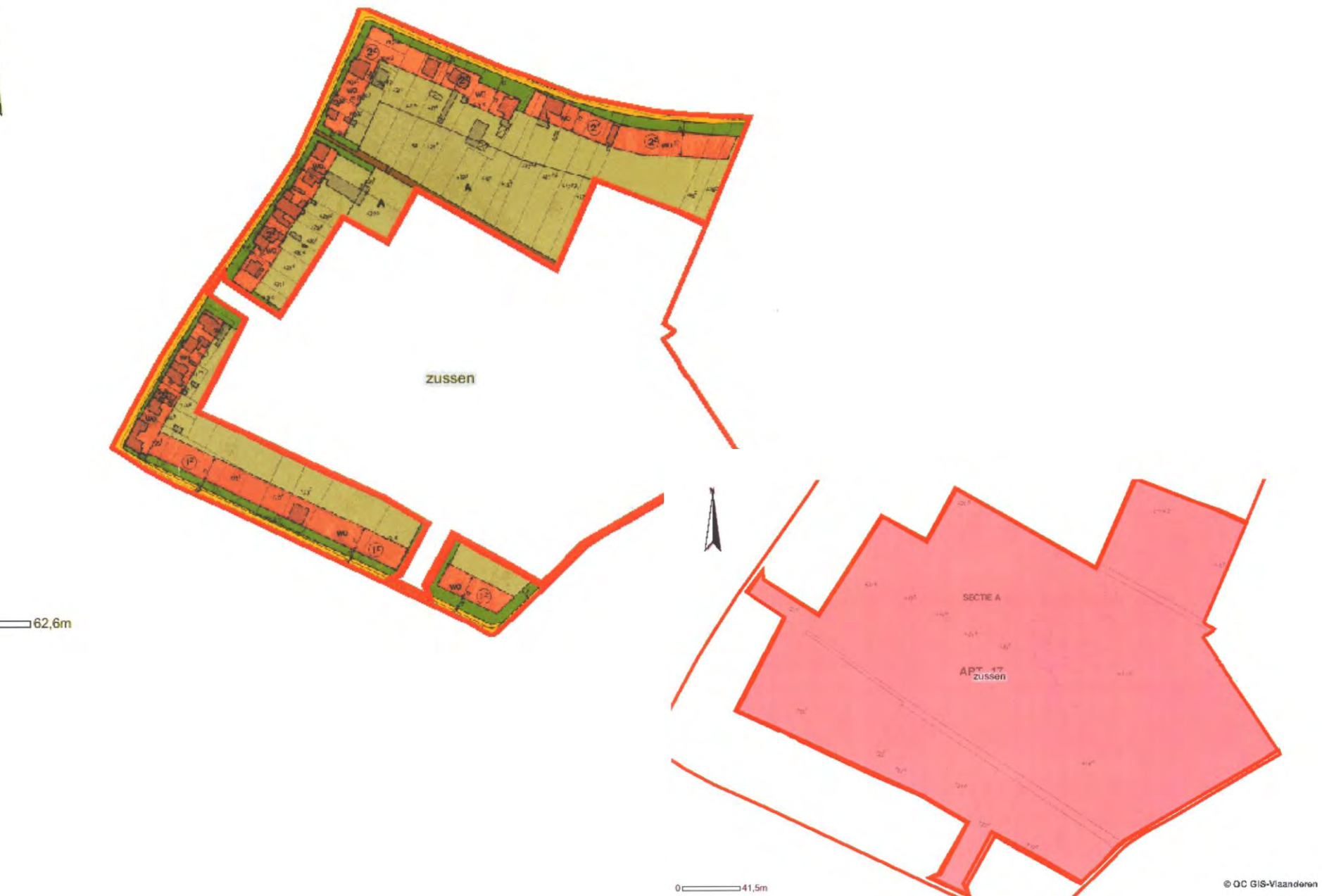


Gewestplan

Het plangebied is gelegen binnen woonuitbreidingsgebied, aangeduid op het gewestplan.

Het woonuitbreidingsgebied grenst aan agrarisch gebied in het oosten.

BPA ZUSSEN: juridische context



BPA ZUSSEN: inrichting plangebied



Bestaande percelen

40 woningen

- 10 open bebouwing
(ca. 5-6 are per perceel)
- 22 halfopen bebouwing
(ca. 5-6 are per perceel)
- 8 gesloten bebouwing
(ca 3 are per perceel)

13,7 woningen/ha

BPA ZUSSEN: inrichting plangebied



Gewenste verkaveling

Verdeling van de kavels:

- 25% sociale koopwoningen
- 25% sociale huurwoningen
- 50% bescheiden aanbod

- percelen $>300\text{m}^2$ tot $<600\text{m}^2$

- 67 percelen

- 16 woningen/ha

- Kavels afgestemd op het reliëf

- Grotere kavels aan de buitenzijde van het plangebied (tuinen als groene buffer)

- Kleinere kavels centraal in het gebied

- Ruimte voor opvang van hemelwater

BPA ZUSSEN: inrichting plangebied

Gewenste verkaveling

67 woningen

- 13 open bebouwing
- 54 halfopen bebouwing + op perceelsgrens
- Maximale bezonning voor woningen en tuinen
- Woningen op perceelsgrens vergroten de nuttige buitenruimte
- Verspringen van de bouwlijn van woningen geeft een dynamisch straatbeeld.



BPA ZUSSEN: inrichting plangebied



BPA ZUSSEN: inrichting plangebied

Voet- en fiets verbindingen

- Doorsteek van de Kwartelstraat naar het open landschap in het noorden
- Doorsteek van de Kwartelstraat via het pleintje naar het open landschap in het zuiden
- Doorsteek naar het voet- en fietspad in het noorden
- Doorsteek naar het provinciaal fietsroute



BPA ZUSSEN: inrichting plangebied



Effectief overstromingsgevoelig gebied

- De zuidoostelijke rand van het gebied wordt als effectief overstromingsgevoelig aangeduid
- Het effectief overstromingsgevoelig gebied beslaat 6149m² met een opvang capaciteit van 3052m³

BPA ZUSSEN: inrichting plangebied



Effectief overstromingsgevoelig gebied

- De zuidoostelijke rand van het gebied wordt als compensatiegebied voor het effectief overstromingsgevoelig gebied ingericht.
- Het compensatiegebied beslaat 4425m^2 met een opvang capaciteit van $3052\text{m}^3 + 505\text{m}^3$ (nieuwe verharding)
- Het afgraven van de zuidoostelijke grens van het gebied is noodzakelijk om de nodige capaciteit voor opvang van (hemel)water te voorzien.
- De afgegraven grond wordt gebruikt voor de ophoging van de percelen die grenzen aan het compensatiegebied.

BPA ZUSSEN: inrichting plangebied



Afwatering

- De opvang van hemelwater gebeurt door elke woning individueel. Het hemelwater wordt opgeslaan in een regenwaterput.
- Het overtollige hemelwater van elke woning wordt door een overstort, via een gescheiden systeem in een open gracht verzameld. De gracht valt samen met de groene doorsteken doorheen het gebied.
- De grachten voeren aan een traag tempo het water naar het buffergebied
- Indien het buffergebied zijn capaciteit bereikt heeft, wordt het overtollige hemelwater via een overstort afgevoerd.

BPA ZUSSEN: inrichting plangebied



Bijkomende opvang hemelwater

• Bij de aanleg van de nieuwe verkaveling, moet extra opvangcapaciteit voorzien worden.

• Opvang hemelwater 270m³/ha verharde opp.

Verharde oppervlakte:

- Ca. 5182m² verharding bestaande woningen
- Ca. 3896m² verharding bestaande wegen
- Ca. 6117m² geplande verharding woningen
- Ca. 3582m² geplande verharding wegen

Totale verharding:

Ca. 1,87ha

Nodige opvang

hemelwater: Ca. 504,9m³

BPA ZUSSEN: inrichting plangebied



BPA ZUSSEN: fasering plangebied

De inrichting van het plangebied gebeurt in verschillende fasen:

- Fase 1: 40 woningen
- Fase 2 : 27 woningen

