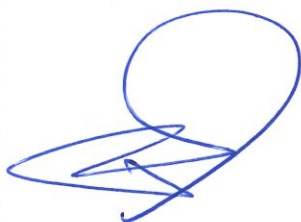


Gemeente Puurs – Sint-Amands
RUP 'ASPERGEVELDEN'
Toelichtingsnota

Fase Definitieve Vaststelling – maart 2020

Gezien en DEFINITIEF vastgesteld door de gemeenteraad in de zitting
van 02 maart 2020



Algemeen directeur,
Raoul Paridaens



Voorzitter gemeenteraad,
Els Goedgezelschap

COLOFON

Opdracht:

RUP 'Aspergevelden'

Opdrachtgever:

Gemeente Puurs – Sint-Amands
Hoogstraat 29
2870 Puurs

Opdrachthouder:

Antea Group nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen

+32(0)3 221 55 00

www.anteagroup.be
BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

4230843126_TN_DV.docx/wim

Datum: status / revisie:

Mei-juni 2018	startnota
November 2018	aanpassing
Januari 2019	aanpassing
Juli 2019	TN - PV
Oktober 2019	TN – VV
Maart 2020	TN – DV

Vrijgave:

Koen Janssens, expert ruimtelijk planner

Projectmedewerkers:

Wouter Impens, ruimtelijk planner
Koen Janssens, Expert ruimtelijk planner

© Antea Belgium nv 2020

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

INHOUD

1	INLEIDING	4
1.1	DOELSTELLINGEN PLAN	4
1.2	SITUERING	4
1.3	AFBAKENING PLANGEBIED	6
1.4	REIKWIJDTE EN DETAILLERINGSNIVEAU	7
1.5	OVERZICHT IN TE ZETTEN INSTRUMENTEN	7
1.6	ALTERNATIEVENONDERZOEK.....	7
2	JURIDISCH KADER	8
2.1	SAMENVATTENDE TABEL	8
2.2	GEWESTPLAN	9
2.3	NABIJGELEGEN RUP'S	9
2.4	VERGUNNINGEN	10
2.5	BUURTWEGEN.....	11
3	RELATIE MET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN EN ANDERE RELEVANTE BELEIDSPLANNEN	12
3.1	STRUCTUURPLAN VLAANDEREN.....	12
3.2	BELEIDSPLAN RUIMTE VLAANDEREN	12
3.3	PROVINCIAAL STRUCTUURPLAN ANTWERPEN.....	13
3.4	GEMEENTELIJK STRUCTUURPLAN PUURS	14
4	ONDERZOEK EN ANALYSE	15
4.1	RUIMTELIJK VOORKOMEN.....	15
4.2	RUIMTELIJK FUNCTIONEREN	18
5	MILIEU-EFFECTENBESPREKING	21
6	RUIMTELIJKE VISIE EN ONTWERP	32
6.1	ALGEMENE VISIE	32
6.2	CONCEPTEN	32
6.3	STRUCTUURSCHEETS	33
6.4	REFERENTIEBEELDEN	35
6.5	MOTIVATIE VAN DE PLANOPTIES.....	36
7	VERTALING NAAR VERORDENENDE DELEN	37
7.1	PLANOPTIES EN BESTEMMINGEN	37
7.2	OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN	37
7.3	OP TE HEFFEN VERKAVELINGEN	37
7.4	REGISTER POTENTIËLE PLANSCHADE, PLANBATEN, KAPITAALSCHADE EN GEBRUIKERSCOMPENSATIE ...	37
7.5	RUIMTEBOEKHOUDING	39
8	WATERPARAGRAAF – CONCLUSIE WATERTOETS	40
9	VEILIGHEIDSRAPPORTAGE	41
10	ARCHEOLOGISCHE TOETS	42
11	PARTICIPATIE	43
BIJLAGEN		47
	RVR TOETS	47
	BESLISSING GEEN PLAN-MER	48

1 Inleiding

1.1 Doelstellingen plan

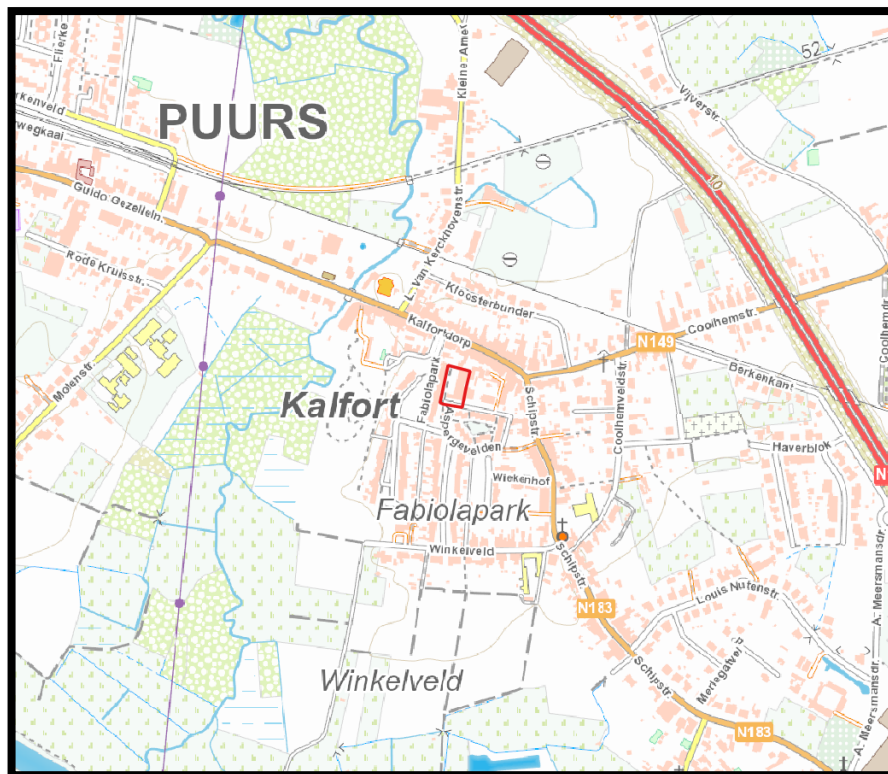
In het centrum van Kalfort te Puurs, is een kleine “zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO’s” volgens gewestplan gelegen (oppervlakte is 2247 m²). De bestemming is gedateerd, de bedrijvigheid op de site is uitgedoofd. Gezien de ligging binnen woongebied en in het centrum van de kern, is het de wens van de gemeente om een herbestemming naar wonen door te voeren.

1.2 Situering



Figuur 1 macrosituering

De ruimere omgeving bestaat uit een netwerk van relatief compacte kernen. De waterrijke ruimte ten noorden bevat vele natuurfragmenten, ten zuiden is er meer open landbouwgebied. De N16 fungeert als een ontwikkelings-as met verschillende bedrijventerreinen.



Figuur 2 Microsituering

Het plangebied is in de kern gelegen en relatief goed ontsloten. Ten noorden zijn er recreatiegebieden, ten westen is er een openruimtegebied dat de kern binnendringt.

1.3 Afbakening plangebied



Figuur 3 Afbakening plangebied met orthofoto, GRB 2018 en gewestplan (Informatie Vlaanderen)

De afbakening omvat de gewestplanzone “gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO’s”. Deze zone zoals ingetekend op het digitale gewestplan, valt echter niet samen met de effectieve bedrijfssite en wordt hier geherinterpreteerd. Deze wordt enkele meters oostwaarts verplaatst zodat alle bedrijfspercelen worden opgenomen binnen de afbakening. De tuinen aan Fabiolapark ten westen worden dan uit het plangebied gehouden.

Op onderstaande beeld is het oorspronkelijke analoge gewestplan weergegeven:



Figuur 4 Plangebied op het oorspronkelijke analoge gewestplan

Op het beeld is duidelijk merkbaar dat de zone voor bedrijvigheid westelijk buiten de tuinzones gelegen is en oostelijk de perceelgrens volgt.

Achter de tuinen van de woningen aan Fabiolapark is er een erfdienstbaarheid van 1m als achterontsluiting van de tuinen.

1.4 Reikwijdte en detailleringsniveau

Het betreft een klein lokaal gebied dat wordt herbestemd naar wonen. Er worden gedetailleerde voorschriften uitgewerkt tot op perceelniveau.

1.5 Overzicht in te zetten instrumenten

Er worden geen andere instrumenten voorzien om de plandoelstellingen te behalen.

1.6 Alternatievenonderzoek

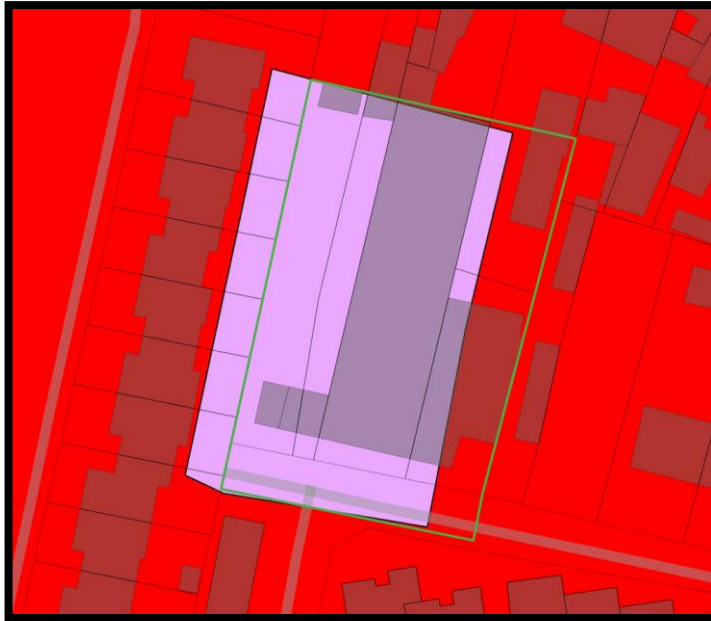
Het planvoornemen omvat de herbestemming van een bestaande bedrijvzone. Een alternatievenonderzoek werd er niet gevoerd. Een herlocatie van het bedrijventerrein is hier niet aan de orde. Zie ook motivatie van de planopties H6.5.

2 Juridisch kader

2.1 Samenvattende tabel

Type plan	Kenmerken
Gewestplan	Gewestplan 'Mechelen' dd 05-08-1976
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Nabij RUP 'Fabiolapark' en nabij RUP 'Haverblok'
Algemene plannen van aanleg	Geen
Bijzondere plannen van aanleg	Geen
Verkavelingsvergunningen	Geen
Gewestelijke rooilijnplannen	Geen
Provinciale rooilijnplannen	Geen
Gemeentelijke rooilijnplannen	Geen
Buurt- en voetwegen	Sentier nr. 93 loopt door het plangebied
Habitatrichtlijngebieden	Geen
Vogelrichtlijngebieden	Geen
Gebieden van het VEN	Geen
Erkende natuurresevaten	Geen
Beschermde monumenten	Geen
Beschermde landschappen	Geen
Beschermde stads- en dorpsgezichten	Geen
Polders en wateringen	Gelegen in de Polder Vliet en Zielbeek
Beschermingszones grondwaterwinningen	Geen

2.2 Gewestplan



Figuur 5 gewestplan (Departement Omgeving, 2014)

Binnen het plangebied is het gewestplan 'Mechelen' van kracht, het werd goedgekeurd met het KB van 29-09-1976.

Het plangebied bestaat uit " gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's", waarbij t.o.v. bovenstaande afbeelding een herinterpretatie wordt doorgevoerd. Hierdoor komt de "paarse" zone volledig op de percelen met bedrijfsgebouwen te liggen. De twee westelijk gelegen aanpalende percelen binnen de bestemming woongebied worden tevens in de plancontour meegenomen.

2.3 Nabijgelegen RUP's



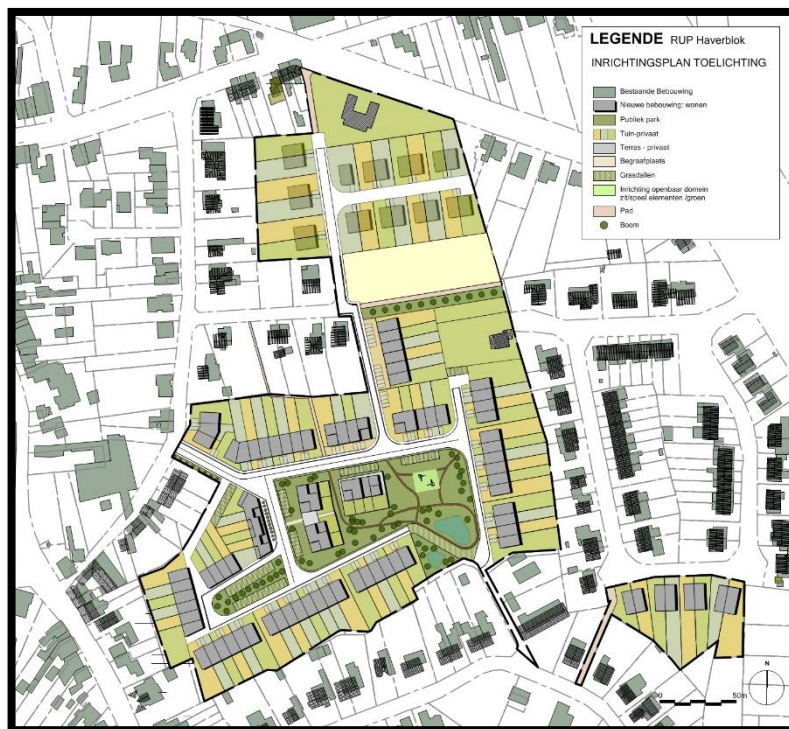
Figuur 6 KMO-zone met nabijgelegen RUP's

Beide RUP's zijn momenteel in opmaak.

RUP 'Haverblok'

Het RUP kadert de ontwikkeling van een deel van het WUG ten oosten van het plangebied.

Een noordelijk deel zal worden ontwikkeld met een lagere dichtheid, bestaande uit vrijstaande eengezinswoningen, het zuidelijke deel wordt meer verdicht met geclusterde eengezinswoningen en meergezinswoningen.



Figuur 7 inrichtingsplan RUP 'Haverblok'

RUP 'Fabiolapark'

Het plangebied omvat een signaalgebied en is het voorwerp van discussie. Het plangebied werd inmiddels grotendeels gerealiseerd (behoudens het overstromingsgevoelig deel) en zal mogelijk worden stopgezet.

2.4 Vergunningen

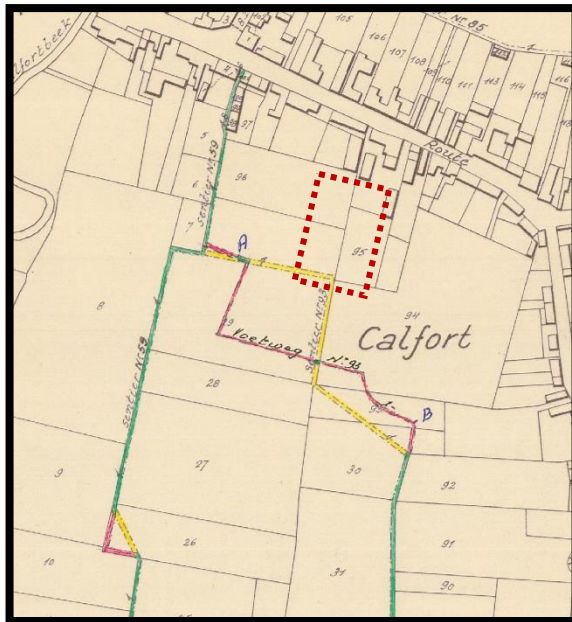
Vergunningen garages langs Aspergevelden:

- Meest westelijke garage: Bouwen van een autobergplaats d.d. 09/09/1980.
- Middelste garage: Het tussenbouwen van een garage d.d. 10/12/1991.
- Meest oostelijke garage: geen vergunningen teruggevonden.

Vergunningen bedrijfsgebouwen langs Aspergevelden:

- Bouwen van een loods voor stalling van personen- en bedrijfswagens, kleedkamer, refter en sanitair en regularisatie van de bestaande loods d.d. 11/12/1984.
- Bouwen loods voor het stallen van personen- en bedrijfswagens, kleedkamers en sanitair d.d. 22/05/1990.

2.5 Buurtwegen



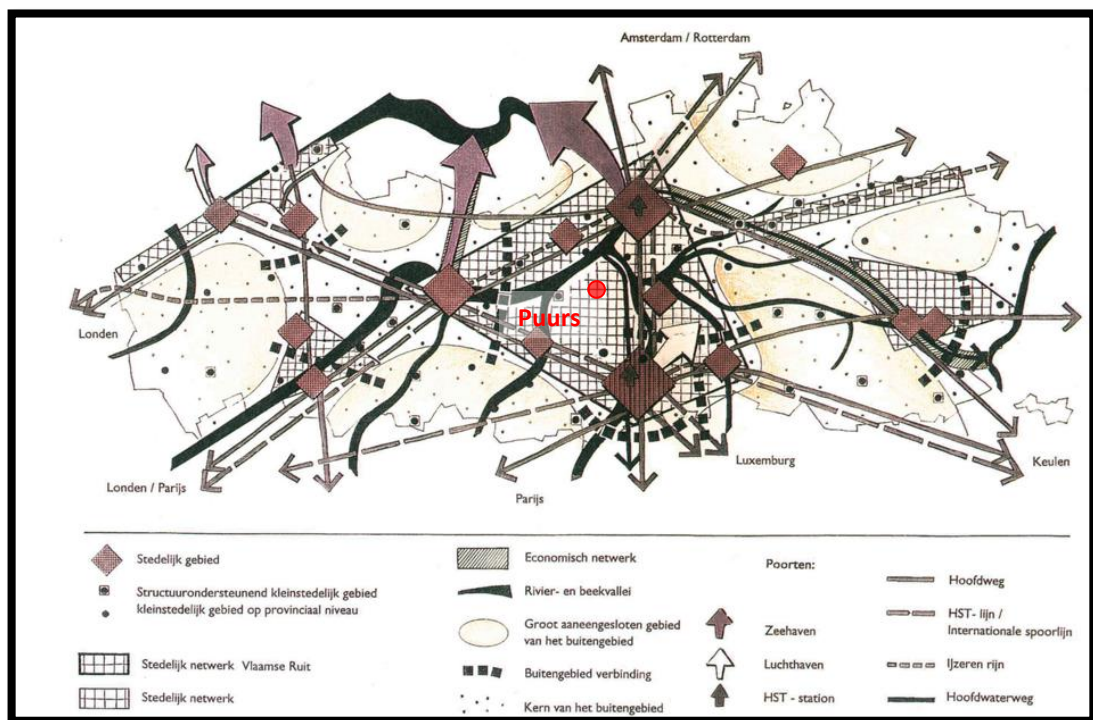
Figuur 8 Verlegging voetweg Nr. 93

Sentier nr. 93 werd in 1966 verlegd. Het oorspronkelijke tracé in het geel aangeduid liep voor een stukje door het plangebied.

3 Relatie met ruimtelijk structuurplan en andere relevante beleidsplannen

3.1 Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) trad in 1997 in werking en vormt het kader voor het ruimtelijk beleid in Vlaanderen tot 2007. Voor de gemeenten en provincies is dit plan richtinggevend.



Figuur 3-1 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor Vlaanderen, bron RSV

Voor Vlaanderen worden vier structuurbepalende componenten onderscheiden: stedelijke gebieden, het buitengebied, de gebieden voor economische activiteiten en de lijninfrastructuur. Op basis van de ruimtelijke principes wordt voor deze structuurbepalende componenten de gewenste ruimtelijke structuur uitgewerkt.

Het grondgebied van Puurs behoort tot het **buitengebied**. Buitengebieden zijn die gebieden waarin de open, onbebouwde ruimte overweegt, met als doelstellingen o.a.:

- de bundeling van de ontwikkeling in de kernen
- de vrijwaring van de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor structuurbepalende functies en activiteiten
- het streven naar goed gestructureerde gehelen voor landbouw, natuur en bos
- het nastreven van een gebiedsgerichte kwaliteit door middel van ruimtelijke kwaliteitsobjectieven.

3.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De Vlaamse Regering formuleert in het witboek doelstellingen, ruimtelijke ontwikkelingsprincipes en activiteiten die de basis zullen vormen om de ruimte van Vlaanderen te transformeren. De Vlaamse Regering keurde op 30 november 2016 het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed.

Een aantal strategische doelstellingen worden geformuleerd.

- Terugdringen van het bijkomende ruimtebeslag door het bestaande beter te benutten.
- Wonen en werken nabij collectieve vervoersknopen en voorzieningen.



Figuur 2 knooppuntenkaart synthese (VITO)

Het te ontwikkelen woongebied valt binnen het hoogste kwadrant van de knooppuntenkaart. Dit betekent een goede tot zeer goede ontsluiting via openbaar vervoer en goede tot zeer goede aanwezigheid van voorzieningen.

Een aantal ontwikkelingsprincipes worden vooropgesteld.

- Het ruimtelijk rendement verhogen door onder meer hergebruik van bestaande terreinen;
- Het verweven van functies zoals wonen, werken en voorzieningen;

3.3 **Provinciaal structuurplan Antwerpen**

Het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen (RSPA) werd door de Vlaamse minister van ruimtelijke ordening goedgekeurd op 10 juli 2001 en partieel herzien in 2011.

In het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen behoort Puurs tot de hoofdruimte '**Antwerpse fragmenten**', het deel van de provincie dat binnen de Vlaamse Ruit ligt. Binnen de Antwerpse fragmenten worden zeven deelruimten onderscheiden. De gemeente Puurs behoort daarbij tot het 'stedelijk landschap Mechelen - Sint-Niklaas'.

De provincie Antwerpen ziet het '**stedelijk landschap Mechelen - Sint-Niklaas**' als een stedelijk landschap met een evenwicht tussen culturele en natuurlijke potenties. 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 een poort op provinciaal niveau. Het Scheldeland en de agrarische gebieden van Klein-Brabant fungeren als grenzen voor de ontwikkeling. In de gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur worden de Molenbeek en de Leibeek als natuurverbinding tussen en doorheen de Schelde- en Rupelvallei en de boscomplexen in Klein-Brabant beschouwd. De Schelde en Rupel hebben een bovenprovinciale natuurverbindingfunctie.

Puurs - Kalfort wordt in het richtinggevend gedeelte aangegeven als meest geschikte woonkern om te functioneren als hoofddorp. In het RSPA zijn 4 categorieën voor de kernen onderscheiden; hoofddorp type I, hoofddorp type II, hoofddorp type III en woonkern. Maar vanuit beleidservaring werd in de herziening van het RSPA geen opdeling meer gemaakt binnen de hoofddorpen. In het addendum van deze partiele herziening van het RSPA wordt Puurs als een buitengebied-kern geselecteerd (meer dan 500 huishoudens). **Kalfort** wordt anderzijds als **woonkern** geselecteerd.

3.4 Gemeentelijk structuurplan Puurs

Het Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Puurs werd goedgekeurd door de deputatie van de provincie Antwerpen op 13 februari 2003 en werd gedeeltelijk herzien. Deze herziening werd goedgekeurd door de deputatie op 7 juni 2012.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan duidt Puurs-Kalfort aan als structuurondersteunend hoofddorp; een keuze die bevestigd wordt in de herziening van het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen. Omdat Kalfort ruimtelijk bijna volledig vergroeid is met de kern Puurs centrum, hoewel er duidelijk geopteerd wordt voor een functionele hiërarchie, worden beide kernen in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan samen bekeken.

Binnen de vooropgestelde hiërarchie neemt Puurs centrum de positie in van hoofdkern. Nieuwe woongelegenheden worden in eerste instantie dan ook daar ontwikkeld. Bij uitbouw van de woonprogrammatie kan, aansluitend en in tweede instantie, **de secundaire satellietkern Kalfort verder verdicht** worden.

Kalfort in de deelruimte 'Hoofdkern Puurs centrum met Kalfort'

Dit deelgebied bestaat uit een tweeledige kern: Puurs centrum met daaraan gelinkt Kalfort dat net ten zuiden van de N16 ligt. Door de aanwezigheid van scholen, een cultureel centrum, een gediversifieerd kleinhandelsaanbod, een bibliotheek, een station, etc., wordt deze **tweeledige kern als het kloppend hart van de gemeente** beschouwd en ruimtelijk als apart deelgebied erkend.

Puurs centrum ligt ingesnoerd tussen de valleien van de Vliet en de Molenbeek. Deze fysische begrenzing heeft in de loop der jaren voor een **compacte kern** gezorgd waar heel wat **centrumfuncties** gehuisvest zijn.

Aan de andere zijde van de Molenbeekvallei situeert zich de kern van Kalfort die historisch altijd een zeer sterke functionele band heeft gehad met Puurs centrum. Deze band kan ook ruimtelijk worden onderkend: de Guido Gezellelaan is mettertijd een dichtbebouwd lint tussen Puurs centrum en Kalfort geworden.

Gewenste nederzettingsstructuur

Omwille van hun betere uitrusting komen vooral **Puurs - Kalfort** en de beide kernen van Ruisbroek in aanmerking voor **verdere verdichting**. Liezele en Breendonk hebben een meer landelijk karakter dat door een te ver doorgedreven verdichting niet mag worden aangetast.

Nieuwe woongelegenheden worden dan in eerste instantie hier ontwikkeld. Hiermee wil de gemeente Puurs ook haar taak opnemen als hoofddorp. Bovendien geeft de classificatie als 'gemeente met een structuur ondersteunend hoofddorp' uit het RSP van de provincie Antwerpen de gemeente in principe de mogelijkheid om meer bijkomende woningen te realiseren dan voor de opvang van de natuurlijke aangroei nodig is.

Bij de uitbouw van een woonprogrammatie in Puurs centrum worden in de eerste plaats locaties geselecteerd die bijdragen tot de verdere verdichting van deze kern. Het betreft hier dan ook voornamelijk reeds aangesneden woonuitbreidingsgebieden of binnengebieden binnen het morfologisch samenhangend bebouwde geheel van Puurs centrum.

Puurs centrum en Kalfort zijn stilaan met elkaar vergroeid en vormen schijnbaar één geheel. Toch wordt er een duidelijk functioneel onderscheid tussen beide kernen gehandhaafd. Puurs centrum vormt de belangrijkste kern in Puurs. De G. Gezellelaan fungeert als verbinding tussen deze kernen.

4 Onderzoek en analyse



Figuur 3 Luchtfoto met plangebied (google maps)

4.1 Ruimtelijk voorkomen

Plangebied vanaf Aspergevelden



Toegang voormalige bedrijfsgebouwen



Aangrenzende bebouwing oost



Voormalige bedrijfsgebouwen



Nabije bebouwing west (Fabiolapark)



Garages binnen plangebied



Westzijde plangebied, zicht op loods

Omliggende straten



Bebouwing aan Kalfortdorp



Bebouwing aan Schipstraat



Nieuwe woningrealisaties aansluitend bij het plangebied



idem



Recente meergezinswoning aansluitend bij het plangebied



Kleinere sociale wooneenheden tegenover het plangebied

4.2 Ruimtelijk functioneren



Figuur 4 Ruimtelijk functioneren plangebied (orthofoto Geopunt, topo overlay NGI)

Bebouwing en constructies

Het plangebied is gelegen in de relatief dichte en compacte kern Kalfort. Het centrum met tal van voorzieningen bevindt zich voornamelijk langsheen de N183 – Kalfortdorp / Schipstraat en ligt op wandelafstand van het plangebied.

De bebouwing in de omgeving is erg gevarieerd en gaat van één bouwlaag bij kleinere sociale wooneenheden tot 3 bouwlagen aan het meer dense Kalfortdorp. Bij nieuwbouwprojecten wordt er sterk ingezet op meergezinswoningen.

De bedrijfsloods binnen het plangebied bestaat uit 1 bouwlaag en plat dak met enkele toegangspoorten die uitgeven op Aspergevelden. Aangrenzend ten westen zijn er twee garages. De gebouwen zullen niet worden behouden.

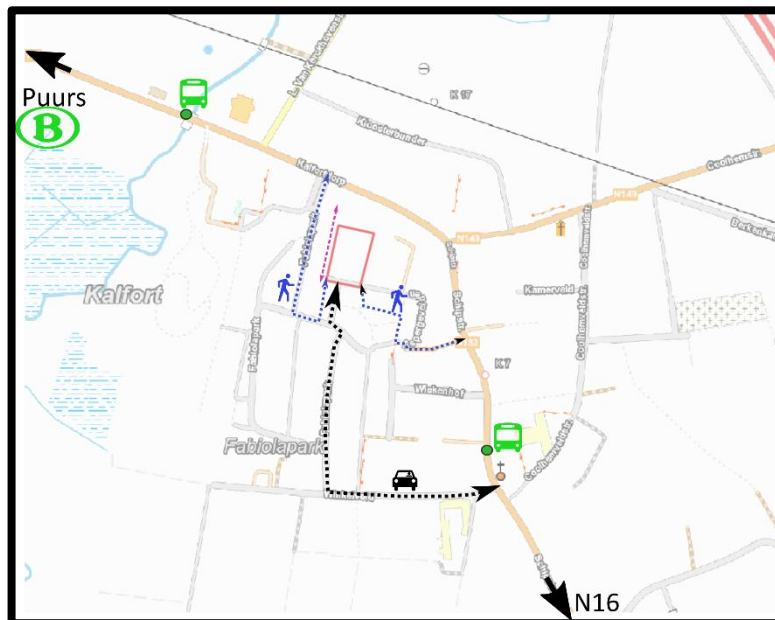
Groenstructuur

Op wandelafstand bevindt zich de Molenbeek die doorheen de kern loopt. De vallei is hier moerassig / overstromingsgevoelig en is dan ook vrij gebleven van bebouwing. Grenzend aan de vallei werd er een park aangelegd.

De site zelf is volledig verhard. Er is beperkt groen aanwezig in de onmiddellijke omgeving onder de vorm van een aantal voortuinen. De voortuinen tegenover de site bestaan uit gazon en zijn semipubliek opgevat met straatmeubilair. In het publieke domein zijn er een beperkt aantal kleine straatbomen.



Ontsluiting



Het plangebied bevindt zich in een woonwijk waar doorgaand verkeer niet mogelijk is. Om de centrale ontsluitingsweg N183 te bereiken dient een zuidelijk traject te worden gevolgd, aangeduid op bovenstaande kaart.

Binnen wandelafstand (400m) zijn twee bushaltes gelegen aan de N183. Er bevinden zich eveneens verschillende trage wegen in het woongebied die een (kortere) doorsteek naar het centrum mogelijk maken.

In westelijke richting gaat de N183 richting Puurs, waar zich ook een treinstation bevindt. In zuidelijke richting is er aansluiting op de Rijksweg N16.

Net ten westen van het plangebied bevindt zich een servitude voetweg (aangeduid in het roze op de kaart) om de achterzijde van de tuinen aan Fabiolapark ten westen van het plangebied te ontsluiten.

Sociale woningbouw

In Fabiolapark werd in het verleden reeds een ruim aandeel aan sociale woningbouw gerealiseerd:

- 76 eengezinswoningen in Fabiolapark (huur)
- 15 eengezinswoningen in Fabiolapark (koop)

- 12 bejaardenwoningen in Aspergevelden (huur)
- 16 appartementen in Aspergevelden (huur)

SWOT

Sterkte	Zwakte
<ul style="list-style-type: none"> – Gelegen nabij het centrum van een woonkern; – De verschillende structuurplannen en BRV stellen verdere verdichting van Kalfort voorop; – Tal van voorzieningen in de onmiddellijke omgeving; 	<ul style="list-style-type: none"> – Gewestplanbestemming is bedrijvigheid; – Mindere beeldkwaliteit van de bedrijfsgebouwen in het plangebied zelf – Mindere beeldkwaliteit in de onmiddellijke omgeving door rij garageboxen;
Potentie	Bedreiging
<ul style="list-style-type: none"> – Een kwalitatief woonproject zal zorgen voor een versterking van de kern en een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit van de plek; – Duurzame mobiliteit is mogelijk. 	<ul style="list-style-type: none"> – Een invulling met nieuwe bedrijvigheid kan mogelijk de draagkracht van de omgeving aantasten; – Leegstand kan verloedering in de hand werken.

5 Milieu-effectenbespreking

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderzocht wat de mogelijke milieu effecten zijn van het planvoornemen. Het is de bedoeling de mogelijke effecten te integreren in de verdere uitwerking van het RUP zodat deze tot een minimum beperkt worden. Er is dus een voortdurende wisselwerking tussen de milieu-effectenbespreking, de visie en de doorvertaling naar grafisch plan en voorschriften.

Indien er zich uiteindelijk toch significante effecten zouden voordoen, dient er een plan-MER te worden opgemaakt. De betrokken instanties zullen dan toegevoegd worden aan het planteam.

5.2 Toepassingsgebied

'RUP's' vallen onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het DABM. Omdat ze het kader vormen voor de toekenning van een vergunning vallen ze eveneens onder het toepassingsgebied van het DABM.

Het gaat om een beperkte woonontwikkeling (0,2 ha) binnen een bestaande woonkern.

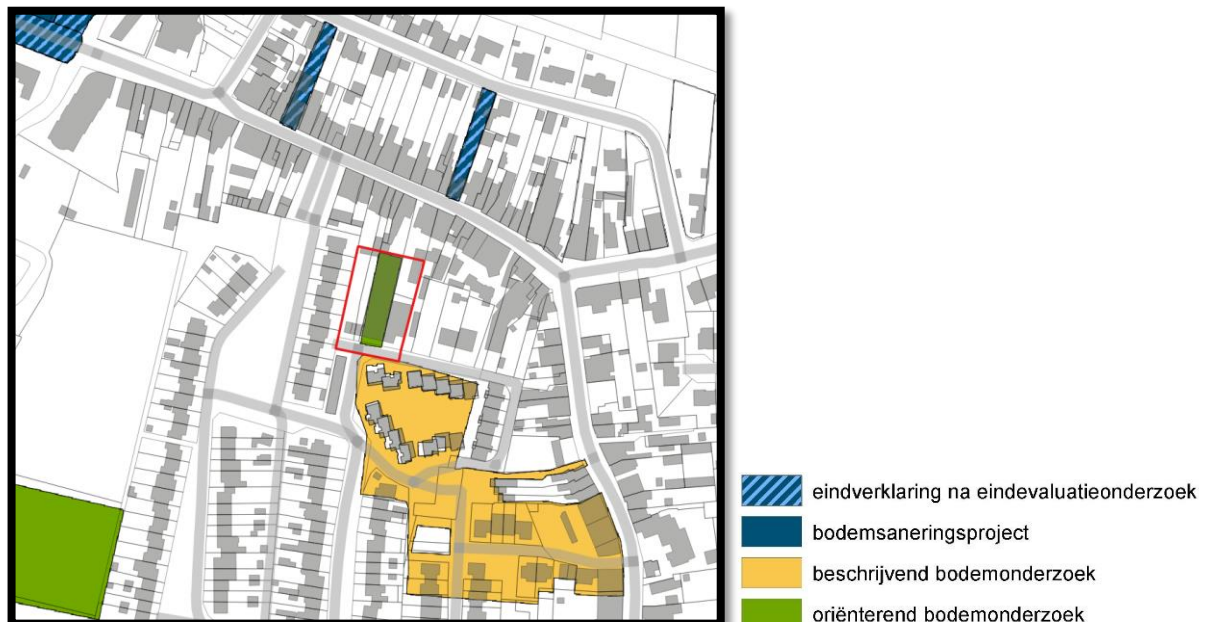
Het voorgenomen RUP bepaalt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en komt in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

5.3 Bodem en grondwater

5.3.1 Bodemkaart

Het volledige plangebied is aangeduid als 'Antropogeen'

5.3.2 Bodemonderzoeken



Figuur 5 Bodemonderzoeken (OVAM, status 05-2018)

In het plangebied werd in 2006 een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd (Dossier ID 12695.0).

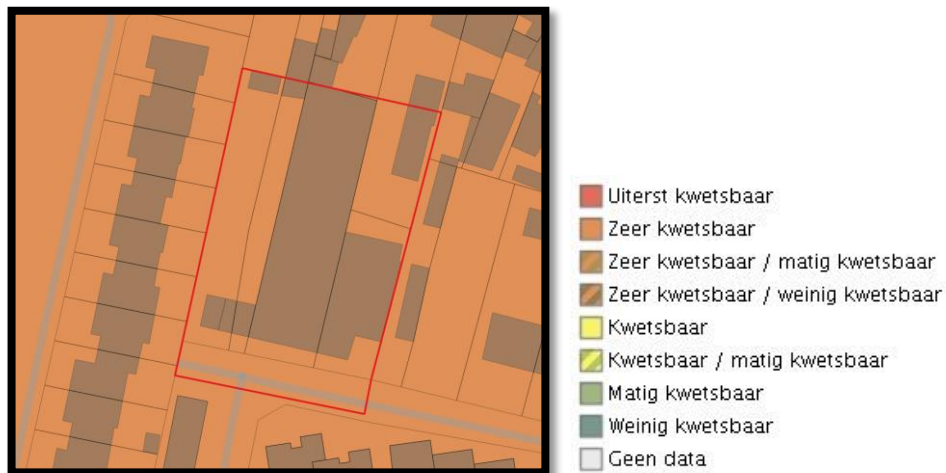
5.3.3 Erosie

Het plangebied en omgeving zijn niet erosiegevoelig.

5.4 Water

5.4.1 Grondwater

Grondwaterkwetsbaarheid



Figuur 6 Grondwaterkwetsbaarheid (DOV)

Het volledige plangebied is 'zeer kwetsbaar', de watervoerende laag bestaat uit zand. Gezien de gewenste invulling een woonontwikkeling is, worden hier geen problemen verwacht.

Infiltratiegevoeligheid



Figuur 7 Infiltratiegevoeligheid (VMM)

Het volledige plangebied is infiltratiegevoelig. Bij het afhandelen van het hemelwater kan dus volop worden ingezet op infiltratie.

Grondwaterstromingsgevoeligheid



Figuur 8 Grondwaterstromingsgevoeligheid (VMM)

Het volledige plangebied is 'matig gevoelig voor grondwaterstroming' (type 2). Indien er in dit type gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 5m en een horizontale lengte van meer dan 100m, dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.

Grondwaterwinning

Het plangebied bevindt zich niet in een beschermingszone grondwaterwinning.

5.4.2 Oppervlaktewater

Waterlopen

Er bevindt zich geen waterloop in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.

Stroomgebiedbeheerplan



Figuur 9 Stroomgebied beheerplannen (VMM)

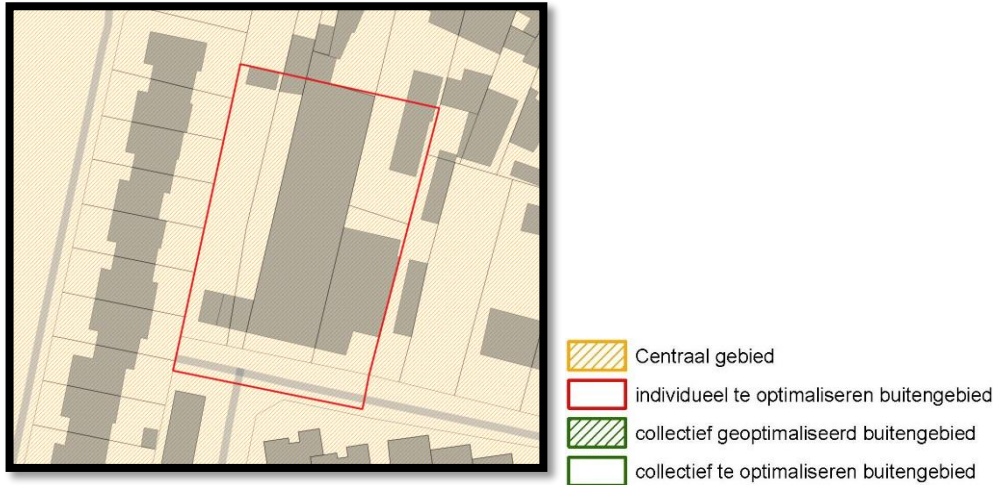
Het volledige plangebied is gelegen in het aandachtsgebied 'Grote Molenbeek – De Vliet', er zijn geen concrete acties voor het plangebied geformuleerd.

Overstromingsgevoeligheid / signaalgebieden

Het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied.

Het plan gebied is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied.

5.4.3 Afvalwater



Figuur 10 Zoneringsplan (status 04-2018, VMM)

Het volledige plangebied is gelegen in 'centraal gebied' en dus onmiddellijk aansluitbaar op de riolering.

5.5 Biodiversiteit





5.5.1 Aandachtsgebieden: Natura-2000 gebieden, Ramsar-gebied, VEN-gebied, natuur- en bosreservaten

Het plangebied is niet gelegen in of in de omgeving van een aandachtsgebied.

5.5.2 *Biotoopverlies / biotoopwijziging*



Figuur 11 Biologische waarderingskaart (INBO, 2016)

	biologisch minder waardevol
	complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
	complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
	complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
	biologisch waardevol
	complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
	biologisch zeer waardevol

Het volledige plangebied en omgeving is biologisch minder waardevol. Belangrijke natuurwaarden komen voor in de Molenbeekvallei, een 200-tal meter meer naar het westen. Er is geen rechtstreeks impact op de natuurwaarden.

5.5.3 *Rust- en lichtverstoring*

De realisatie van bijkomende woningen betekent mogelijk meer recreatiedruk op de groene Molenbeekvallei, de impact lijkt erg beperkt gezien de kleine schaal van de woonontwikkeling.

Er zijn geen faunistisch waardevolle gebieden gekarteerd in het plangebied of omgeving, er is geen lichtverstoring.

5.5.4 *Versnippering en barrièrewerking*

Door de aard van het planvoornemen worden er geen bijkomende barrières gecreëerd. Het gaat om een woonontwikkeling binnen bestaand woongebied. Er worden geen migratie- of foerageerroutes afgesloten of gehinderd.

5.6 *Landschap, Bouwkundig erfgoed en Archeologie*

5.6.1 *Landschap*

Algemeen

Het algemene landschapsbeeld is die van een vrij compacte en versteende kern, omgeven door een aantal waardevolle groene ruimten.

Beschermingen, inventarissen

Er bevinden zich geen beschermingen in het plangebied of de onmiddellijke omgeving.

De Molenbeekvallei ten westen is opgenomen als relict in de landschapsatlas, dit is echter niet vastgesteld. Meer naar het zuiden toe (op 850m) is een deel van deze vallei beschermd als landschap.

In de Provinciale Landschapskenmerkenkaart is de vallei ten westen opgenomen als 'Beekdalgeleidende en alluviale bossen'.

5.6.2 *Bouwkundig erfgoed*

Er bevindt zich geen bouwkundig erfgoed binnen het plangebied of in de onmiddellijke omgeving ervan.

5.6.3 *Archeologie*

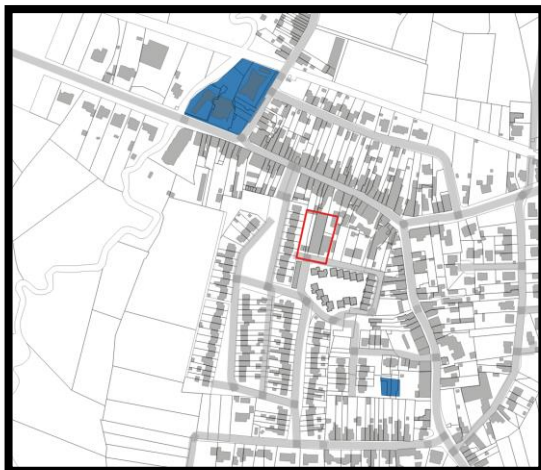
inventaris van vastgestelde archeologische zones.

Het plangebied ligt niet in een vastgestelde archeologische zone (status 05-2018).

Gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt

Het plangebied ligt niet in een gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt (status 05-2018).

Centraal archeologische inventaris



Figuur 12 Centraal archeologische inventaris (Onroerend Erfgoed, 2012)

In de ruime omgeving van het plangebied zijn er vindplaatsen gekarteerd. Ten noorden gaat het om een site met de 'Parochiekerk Onze-Lieve-Vrouw-ten-Traan' en het 'Augustinessenklooster'.

Beschermde archeologische sites

Het plangebied ligt niet in een beschermde archeologische site (status 05-2018).

Bespreking

Het RUP vormt een kader voor een beperkte woonontwikkeling waarbij vergravingen van de bodem kunnen voorkomen. Het risico bestaat dus steeds dat archeologisch erfgoed in de bodem verstoord wordt maar gezien de site in het verleden reeds bebouwd werd is het risico beperkt.

Sinds 01/06/2016 is het onderdeel archeologie van het onroerend erfgoeddecreet van kracht. Sindsdien is het mogelijk dat bij een verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning verplicht een bekrachtigde archeologienota moet worden toegevoegd. De vrijstelling van een archeologisch vooronderzoek bij aanvraag van de vergunning is afhankelijk van een aantal criteria en drempels en dient op projectniveau onderzocht te worden.

Gezien er voldoende juridische maatregelen zijn ten aanzien van archeologie worden er geen aanzienlijke effecten verwacht.

5.7 Mens-mobiliteit

Verkeersgeneratie en parkeren

Zie ook H 4.2 'Ruimtelijk functioneren / ontsluiting'.

In het woonproject worden een 8-tal woningen voorzien. Volgens de cijfers van het 'Onderzoek Verplaatsingsgedrag Vlaanderen', levert dit 25 bijkomende voertuigbewegingen per etmaal op waarvan telkens 2 in de ochtendspits en de avondspits. Het effect is niet significant.

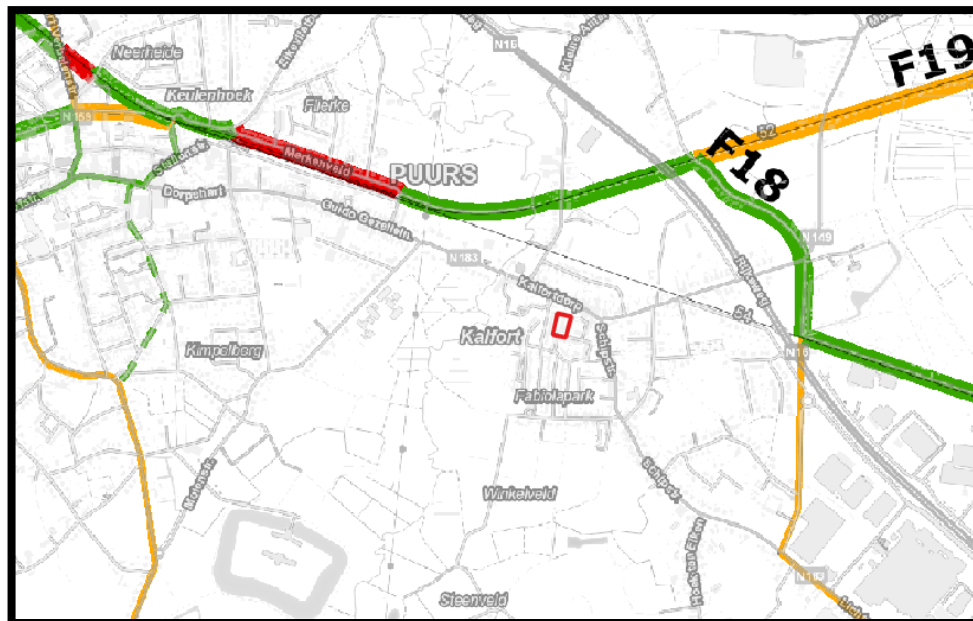
Het is de wens van de gemeente dat de nodige parkeerruimte op het perceel zelf voorzien wordt, bij voorkeur ondergronds. Dit zal zo worden opgenomen in de voorschriften. Er komt dus geen afwenteling van het parkeergebeuren op het openbare domein.

Momenteel wordt er geparkeerd op een doodlopende stuk van Aspergevelden ter hoogte van het plangebied. Bij het realiseren van de achterontsluiting voor wagens van de woningen aan Kalforddorp, zullen deze parkeerplaatsen verdwijnen. Daar het geen officiële parkeerplaatsen zijn maar een oneigenlijk gebruik van het openbare domein, wordt het effect als beperkt ingeschat.



Figuur 13 Parkeren ter hoogte plangebied (Google Street view)

Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk

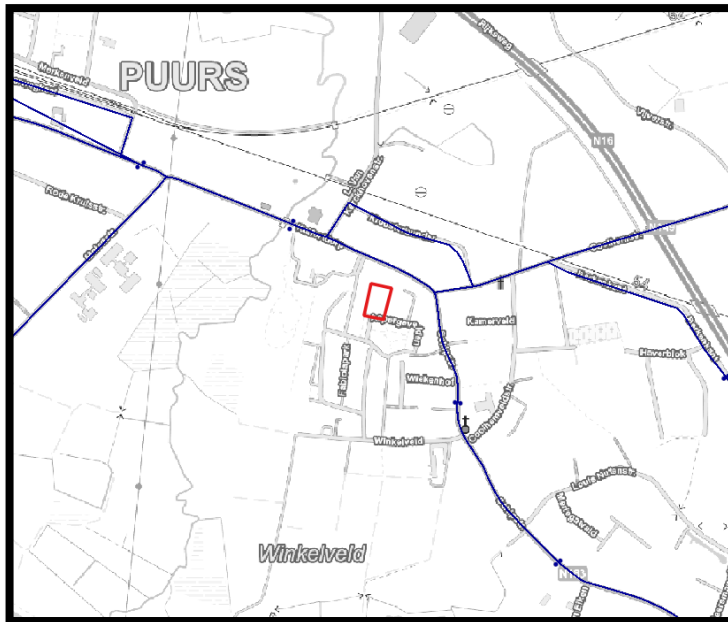


	fietsstrade, conform
	fietsstrade, niet conform
	fietsstrade, geen fietsinfrastructuur
	fietsstrade, geen inventaris
	functionele fietsroute, conform
	functionele fietsroute, niet conform
	functionele fietsroute, geen fietsinfrastructuur
	functionele fietsroute, geen inventaris
	alternatieve functionele fietsroute, conform
	alternatieve functionele fietsroute, niet conform
	alternatieve functionele fietsroute, geen fietsinfrastructuur
	alternatieve functionele fietsroute, geen inventaris

Figuur 14 Provinciaal fietsrouteplan (status 05-2018)

In de nabijheid van plangebied is er aansluiting op een fietsstrade, deze is echter nog niet overal gerealiseerd. In zuidelijke richting is er een functionele fietsroute, deze is echter niet conform.

Openbaar vervoer



Figuur 15 Aanduiding plangebied binnen het busnetwerk (De Lijn, status 05-2018)

Het plangebied is goed ontsloten via het busverkeer, met haltes op wandelafstand (400 m). Het gaat om de lijn Boom – Dendermonde, tot drie bussen per uur (enkele richting).

Het treinstation van Puurs is op 1350m (fietsafstand) gelegen vanaf de site. Om het uur is er een rechtstreekse trein naar Mechelen, in de spits is dit tot 2 treinen per uur.

Bespreking

De site is goed ontsloten voor de verschillende vervoersmodi.

De ontsluiting met de wagen loopt door bestaand woongebied, een toename van verkeersbewegingen zal bijkomende druk op dit woongebied betekenen. Dit is een beperkt negatief effect, maar niet significant gezien de kleine schaal van de ontwikkeling.

Gezien de ligging in de kern met voorzieningen en een goede aansluiting op fietsinfrastructuur en openbaar vervoer, kan sterk worden ingezet op duurzame vervoerswijzen. In de voorschriften van het RUP kan de plaatsing van voldoende en kwalitatieve fietsenrekken worden opgelegd.

5.8 Mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid

5.8.1 Ruimtelijke aspecten

De bedrijfsgebouwen binnen het plangebied worden niet meer gebruikt, er is dus geen teloorgang van functies in het plangebied. Door de herbestemming kan er een herontwikkeling gebeuren en kunnen er randvoorwaarden voor meer ruimtelijke kwaliteit worden opgelegd. Ook is een functie wonen meer in harmonie met de reeds bestaande woonomgeving. De impact van het RUP wordt positief beoordeeld voor wat betreft de ruimtelijke aspecten.

5.8.2 Hinder en gezondheid

De bijkomende verkeersgeneratie die de woonontwikkeling met zich zal meebrengen, veroorzaakt mogelijk beperkte hinder. Deze wordt niet significant geacht.

Het bouwproject is op korte afstand van de woningen aan Fabiolapark gelegen en heeft een impact op het uitzicht en de bezonning van deze woningen. Bij de uitwerking van de voorschriften wordt bij voorkeur rekening gehouden met deze aspecten. Bovendien dient de privacy te worden gerespecteerd en moet inkijk worden vermeden.

Er worden via het RUP geen activiteiten mogelijk gemaakt die significante luchtverontreiniging kunnen veroorzaken. De verkeersgeneratie is niet van dien aard dat er een overschrijding zou zijn van de geldende normen (NOX, fijn stof, SO₂,...).

5.8.3 RVR-toets

Op 12-05-2018 werd een online RVR-toets uitgevoerd met referentie "RVR-AV-0776". De conclusie is in bijlage opgenomen, er dient geen RVR te worden opgemaakt.

5.9 Klimaat

Wateroverlast

Zie ook bespreking discipline 'water' in H 5.4.

Het plangebied is niet gelegen in een zone waar problemen met de waterhuishouding te verwachten zijn.

Het gebied is infiltratiegevoelig, het is dan ook aan te bevelen dat hemelwater dat niet opnieuw wordt gebruikt, kan infiltreren in de bodem via daartoe voorziene infrastructuur. Verhardingen zijn bij voorkeur zoveel mogelijk waterdoorlatend.

Ecosysteemdiensten

Zie ook bespreking discipline 'biodiversiteit' in H 5.5.

De ecosysteem diensten van het plangebied zijn momenteel beperkt. Door meer groen te voorzien – bij voorkeur hoogstambomen – kan worden ingezet op meer ecosysteemdiensten als waterretentie; reinigen van bodem, water en lucht; beperking hitte-effect; vasthouden van koolstof; beperken van stress door groenbeleving; plaagonderdrukking;...

Broeikasgassen en duurzame energie

De woonontwikkeling zal een beperkte bijkomende uitstoot van broeikasgassen en gebruik van energie betekenen. Gezien de kleine ontwikkeling en de hedendaagse eisen wat betreft isolatie, is de impact beperkt.

Duurzame mobiliteit

Zie bespreking discipline 'mens-mobiliteit' in H5.7.

5.10 Conclusie van het onderzoek naar milieu effecten

5.10.1 Leemten in de kennis

Er zijn niet onmiddellijk leemten vastgesteld die ervoor zorgen dat een effect niet kan worden beoordeeld.

5.10.2 Grensoverschrijdende effecten

Gelet op de ligging van het plangebied (>5km ten aanzien van land/gewestgrens) en de beperkingen opgelegd door de stedenbouwkundige voorschriften voor de verschillende bestemmingszones, wordt geconcludeerd dat er geen gewest- of landgrensoverschrijdende effecten zullen voorkomen n.a.v. het RUP.

5.10.3 Conclusie

De uitvoering van het planvoornemen veroorzaakt geen significante milieu effecten.

6 Ruimtelijke visie en ontwerp

6.1 Algemene visie

Conform het bestaande ruimtelijke beleid - het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en hogere beleidsplannen - is het wenselijk om de kern van Kalfort verder te versterken. Het plangebied vormt een binnengebied in het bestaande woonweefsel en is geschikt voor de realisatie van een woonontwikkeling. Aan wonen verwante functies die de draagkracht van de omgeving niet overstijgen kunnen overwogen worden.

Het RUP zal de volledige zone voor KMO en ambachtelijke bedrijven omzetten naar woongebied en hier stedenbouwkundige voorschriften aan koppelen die ruimtelijke kwaliteit genereren. Door de omzetting zullen planbaten moeten betaald worden ter compensatie van de meerwaarde die wordt gegenereerd.

Een kwalitatief woonproject betekent een meerwaarde voor de plek:

- Een verhoging van de beeldkwaliteit door het vervangen van de bedrijfsloodsen door een project met meer hoogstaande architectuur;
- Binnen het plangebied kan gewerkt worden aan de opwaardering en ingroening van het publieke domein;
- De aanwezigheid van (beperkte) voorzieningen voor de omliggende kern;
- Opentrekken en ingroenen van het binnengebied tussen Kalfortdorp en Aspergevelden.

6.2 Concepten

Een aantal algemene principes die kunnen worden gehanteerd bij de verdere ontwikkeling van de site worden hieronder uitgewerkt. Deze principes zullen worden meegenomen in de verdere uitwerking van een plan en bijhorende voorschriften.

een kwalitatieve woonontwikkeling

- Een minimale oppervlakte per wooneenheid;
- parkeren ondergronds;
- het gebruik van duurzame en esthetische materialen.

Draagkracht omgeving niet overschrijden

- enkel aan wonen verwante functies, beperking naar oppervlakte en enkel op het gelijkvloers;
- afstemming van de schaal van het project op de omgeving;
- voldoende inzetten op een duurzame mobiliteit om de autodruk te beperken;
- aandacht voor de kwalitatieve afwerking en de impact op de aangrenzende woningen;
- aandacht voor het respecteren van de privacy van de aangrenzende woningen en het voorkomen of beperken van inkijk.

Een goede integratie in de omgeving

- aandacht voor het publieke domein;
- een architecturale afstemming op de omgeving;
- werken aan een betere ingroening van de omgeving;

- verwijderen loodsen en ruimte voor private tuinen;
- ‘achterontsluiting’ woningen aan Fabiolapark behouden;
- Parkeermogelijkheden in het binnengebied voor de woningen Kalfortdorp.

6.3 Structuurschets

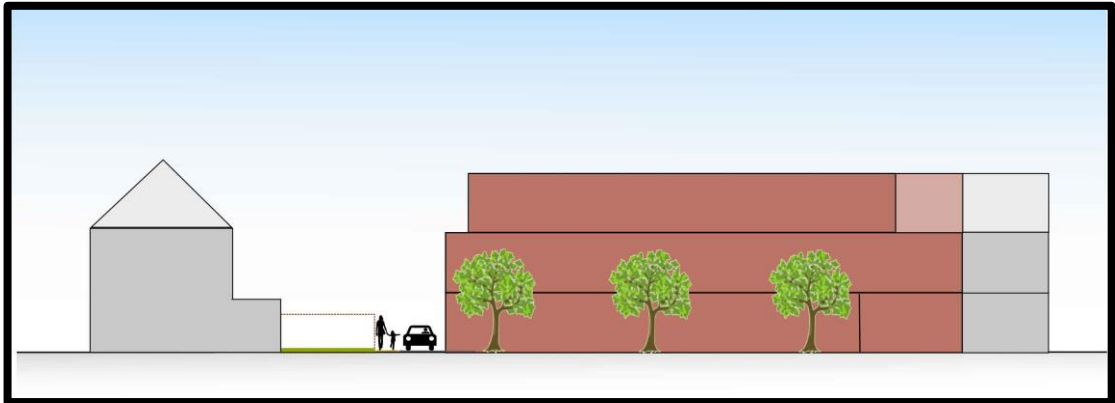


Figuur 16 Structuurschets

Bovenstaande figuur geeft een impressie van de inplanting van het geplande woonproject in de omgeving. Het gebouw is 17m diep conform de aangrenzende bestaande woning, er dient een kwalitatieve overgang te worden gerealiseerd. Onder het gebouw zit een parkeergarage met een grotere bouwdiepte die aansluit op de achtergevel van de aanpalende woning, dit om een kwalitatieve circulatie toe te laten. Bovenop de ondergrondse parkeergarage kunnen terrassen worden aangelegd. De overige ruimte in het plangebied wordt voornamelijk ingericht als tuinruimte.

Aan de westzijde van het perceel wordt een doorgang van 4,5m vrijgehouden in de vorm van enerzijds een achterontsluiting voor de tuinen van de woningen aan Fabiolapark en anderzijds een doorrit naar het binnengebied tot aan de percelen aan Kalfortdorp (ontsluiting). Tevens is hier een bestaande

ontsluiting van de aangrenzende tuinen. Enkele bovengrondse parkeerplaatsen kunnen worden voorzien ten behoeve van de woningen aan Kalfortdorp.



Figuur 17 doorsnede woonproject

Het hoogste gedeelte van het woonproject kan uit 3 bouwlagen bestaan, er dient echter een 'afbouw' te worden voorzien naar de omliggende bebouwing. Bij de aansluiting met de bestaande woning ten oosten van het woonproject aan Aspergevelden, wordt een overgangsprofiel gehanteerd.

6.4 Referentiebeelden

Kwalitatieve projecten met meergezinswoningen



(Bron Google Images)

De verschillende voorbeelden tonen architecturale concepten en toepassingen die leiden tot kwalitatieve projecten:

- Een verscheidenheid in materiaalgebruik dat toch onderling harmonieert;
- Een gevarieerd ontwerp met lijnen, vlakken en volumes;
- Voldoende grote raampartijen die uitgeven op het openbare domein. Dit geeft voor een visuele link met de private woonruimte en zorgt voor een publieke ruimte met een menselijke schaal.

6.5 **Motivatie van de planopties**

Het leegstaande pand biedt weinig beeldkwaliteit, is gelegen midden in een woonwijk en ontsluit doorheen woongebied via een kleinschalig woonweefsel: het is niet wenselijk hier een functie van bedrijvigheid verder te laten bestaan noch nieuwe bedrijvigheid aan te trekken. Bovendien bezorgde het vroegere aanwezige loodgietersbedrijf voor overlast in de onmiddellijke woonomgeving, in het bijzonder aan de zijde Fabiolapark.

De ontsluiting van de site is problematisch te noemen voor een bedrijf – dit gaat immers door dicht woonweefsel en woonstraten met een smal profiel die vaak als woonerf zijn ingericht. Indien niet hinderlijke bedrijvigheid zou worden verweven met wonen dient eerder te worden gezocht naar een locatie met onmiddellijke aansluiting op een verbindingsweg.

Alternatieven inzake bedrijvigheid biedt de gemeente aan in de vorm van bijkomend te ontwikkelen lokale bedrijvzones, zoals voorzien in De Winning (RUP De Winning – herneming in opmaak). Verder is de gemeente bezig met de ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein 'Ooievaarsnest' op de grens met Willebroek, hier worden ook een aantal kavels voorzien voor lokale bedrijven.

De kernen Puurs – Kalfort zijn binnen het GRS Puurs geselecteerd om verdere verdichting toe te laten. Gezien de goede ligging naar voorzieningen en ontsluiting openbaar vervoer en de ligging binnen bestaand woongebied is het een goede locatie om het woonweefsel af te werken.

De gemeente kiest voor spreiding en inpassing van sociale woningbouwprojecten bij herontwikkeling of binnen nieuwe woonontwikkelingen. Het terrein zelf situeert zich midden de sociale woonwijk Fabiolapark, waar een zich heden reeds een uitgebreid aanbod aan sociale woningen bevindt (zie ook H4.2 'ruimtelijk functioneren'). Hier is dan ook gekozen voor een differentiatie aan woningtypes in de vorm van meergezinswoningen. Het bindend sociaal objectief komt aan bod binnen het sociaal woonoverleg, waarbij andere gebieden in de gemeente worden geselecteerd om aan het bindend sociaal objectief te voldoen.

Het gebied voor 'ambachtelijke bedrijven en KMO's' van het gewestplan krijgt een bestemming 'zone voor wonen'. Aan wonen verwante functies zijn op het gelijkvloers van het nieuwbouwproject wel mogelijk. Een kwalitatieve aansluiting op de bestaande woning ten oosten wordt mogelijk gemaakt in het opgegeven profiel, aan de westzijde wordt de bovenstaande bouwlaag enigszins teruggetrokken om een afbouw naar de tuinzone aldaar te verzekeren. Bijkomend zijn er restricties ter bescherming van de privacy van de omwonenden.

Het bestaande openbare domein behoudt zijn functie in een 'zone voor wegenis en openbaar domein'. Ontsluitingen worden indicatief aangeduid op het plan, gezien het de bedoeling is om – in geval er een meergezinswoning wordt gerealiseerd – de ontsluiting te ontdebellen. De ondergrondse parking, verplicht voor het bewonersparkeren bij een meergezinswoning, ontsluit dan rechtstreeks naar het openbare domein. Aan de westzijde wordt de trage wegen ontsluiting van de achterzijde van de tuinen aan Fabiolapark behouden en is er tevens de mogelijkheid om een achterontsluiting van de woningen aan Kalfortdorp voor wagens in te richten. Deze laatste komt er op vraag van de bewoners, gezien het smalle profiel en het gebrek aan parkeer ruimte aan Kalfortdorp zelf. Het is niet de bedoeling om de achterontsluiting naast de percelen Fabiolapark open te stellen voor gemotoriseerd verkeer. De woningen Fabiolapark ontsluiten langs de voorzijde en hebben hier hun garage. Enkel de aangelanden met aanpalende percelen aan Kalfortdorp hebben de mogelijkheid om hun perceel met de wagen te bereiken of een eventuele garage te ontsluiten. Dit zijn slechts enkele gebruikers. Op deze wijze kan de achterontsluiting maximaal ingericht worden voor de trage weggebruikers.

De ontwikkeling is gericht op een multimodale ontsluiting gelet op de ligging in het centrum van de kern nabij bushaltes en het treinstation Puurs. In de voorschriften zijn naast bepalingen voor het inrichten parkeermogelijkheden voorschriften opgenomen voor de inrichting van een kwalitatieve fietsenstalling op een vlot toegankelijke ruimte.

7 Vertaling naar verordenende delen

7.1 Planopties en bestemmingen

De elementen van de visie worden vertaald naar een verordend grafisch plan. Dit plan geeft aan voor welke gebieden de specifieke bestemmingen van toepassing zijn. Het grafisch plan moet gelezen worden samen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften betreffende de bestemming, de inrichting en/of het beheer.

De stedenbouwkundige voorschriften worden weergegeven in een afzonderlijk verordend deel.

In het RUP worden volgende bestemmingen voorzien:

- Zone voor wonen;
- Zone voor wegenis en openbaar domein;
- Ontsluiting tuinen / woningen Kalfortdorp – indicatief;
- Ontsluiting ondergrondse garage – indicatief;

7.2 Op te heffen voorschriften

Volgende gewestplanbestemmingen worden opgeheven:

- de **gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen**. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.

7.3 Op te heffen verkavelingen

Binnen het plangebied zijn geen verkavelingen van kracht.

7.4 Register potentiële planschade, planbaten, kapitaalschade en gebruikerscompensatie

Onderstaande figuur geeft, zoals bepaald in artikel 2.2.2 §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenvergoeding, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

De figuur is opgemaakt conform de richtlijn ter zake (Richtlijn voor de digitale uitwisseling van gegevens betreffende planbaten, planschade, kapitaalschade en gebruikersschade van 15 maart 2012)

De regeling over de planschade is te vinden in art. 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De regeling over de planbatenheffing is te vinden in art. 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De regeling over kapitaalschade is te vinden in art. 6.2.1 en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De regeling over gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende de vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van

percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elke van de regeling gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register is opgemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijziging (digitaal) te vergelijken met het voorliggende plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en nieuwe plan. Daarom kunnen bij de (digitale) vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.



Figuur 18 grafisch register plancompensaties

In het plangebied genereren een aantal bestemmingswijzigingen mogelijk compensaties:

- **Planbaten:** het volledige plangebied gaat van een bestemming bedrijvigheid naar een bestemming wonen;
- Planschade: //
- Gebruikers- of kapitaalschade: //

7.5 Ruimteboekhouding

Volgende tabel geeft de wijzigingen in categorie van gebiedsaanduiding weer en de oppervlaktes die daarbij horen per deelgebied.

Categorie bestemming	Gewestplan (m²)	RUP (m²)
Bedrijvigheid	2429	
Wonen		2429
TOTAAL	2429	2429

8 Waterparagraaf – conclusie watertoets

De watertoets toont een vrij gunstig beeld. Het grondwater is aangeduid als ‘zeer kwetsbaar’, maar gezien de gewenste functie – wonen – zijn er geen calamiteiten te verwachten waarbij het grondwater zou kunnen worden aangetast.

In de stedenbouwkundige voorschriften wordt ervan uitgegaan dat elke stedenbouwkundige vergunning dient te voldoen aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in de gewestelijke verordening van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen.

9 ***Veiligheidsrapportage***

Op 12-05-2018 werd een online RVR-toets uitgevoerd met referentie "RVR-AV-0776". De conclusie is in bijlage opgenomen, er dient geen RVR te worden opgemaakt.

10 Archeologische toets

Het RUP vormt een kader voor beperkte verdichting en dus voor projecten waar vergravingen van de bodem kunnen voorkomen. Het risico bestaat dus steeds dat archeologisch erfgoed in de bodem verstoord wordt, hoewel kan gesteld worden dat de bodem in de reeds sterk is aangetast door werken in het verleden. De aanwezigheid van dergelijk erfgoed kan niet met zekerheid vastgesteld of ingeschat worden, in principe dient hier steeds een vooronderzoek (boringen of proefsleuven) uitsluitend over te geven.

Sinds 01/06/2016 is het onderdeel archeologie van het onroerend erfgoeddecreet van kracht. Sindsdien is het mogelijk dat bij een verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning verplicht een bekrachtigde archeologienota moet worden toegevoegd. De vrijstelling van een archeologisch vooronderzoek bij aanvraag van de vergunning is afhankelijk van een aantal criteria en drempels en dient op projectniveau onderzocht te worden.

Bron www.onroenderfgoed.be

11 Participatie

De startnota van het RUP 'Aspergevelden' kon publiek geraadpleegd worden van 11 maart 2019 tot en met 09 mei 2019. Op 3 april 2019 vond een participatiemoment plaats. Verder werd er advies gevraagd over de startnota aan de adviesinstanties zoals vermeld in bijlage van het uitvoeringsbesluit (horende bij Wijzigingsdecreet omtrent integratie MER-RUP).

De verschillende adviezen, opmerkingen en reacties tijdens het participatiemoment worden hier besproken. Er wordt aangegeven waar zaken in het RUP zullen worden verwerkt, waar verder onderzoek nodig is, welke opmerkingen geen betrekking hebben op het planniveau, enz.

Verslag participatiemoment

Nr.	Advies / vraagstelling	Bespreking
1	Een bewoner van het aanpalende Fabiolapark is bezorgd over de afstand tot zijn eigendom en de hoogte van het bouwproject. De tuinen van de woningen Fabiolapark hebben een beperkte diepte waardoor de impact op de bezonning, lichtinval en beslotenheid voor de woningen groot is. De impact wordt aangetoond aan de hand van foto's genomen vanuit de leefruimte van de bewoner.	Deze bezorgdheid zal worden meegenomen.
2	Er wordt gevraagd of de afwerking van het nieuwbouwproject aan de zijde van Fabiolapark al vastligt.	Er is nog geen concreet ontwerp opgemaakt. Bedoeling is dat aan de zijde van Fabiolapark rekening wordt gehouden met de privacy van de bewoners hier.
3	De buurtbewoner geeft aan dat de verhoudingen op de doorsnede bij de structuurschets niet kloppen. De tuindiepte is veel te ruim ingetekend voor de woningen Fabiolapark (de woningen zijn 8.50m diep en de tuinen 9.00m diep). Dit geeft een vertekend beeld wat betreft impact en lichtinval voor de woningen.	Dit klopt. De doorsnede zal worden aangepast mits de volledige woning en tuindiepte mee te nemen zodat een realistisch beeld wordt verkregen.
4	Door het project met doorrit naar het binnengebied zullen een tweetal parkeerplaatsen op het openbaar domein verdwijnen.	Deze parkeermogelijkheden zullen verdwijnen, het gaat echter niet om officiële parkeerplaatsen. Toegangen tot bestaande garages en erfdienstbaarheden zullen behouden blijven.

- | | | |
|---|---|--|
| 5 | De vraag wordt gesteld of er andere inplantingsvormen mogelijk zijn, dan op de structuurschets wordt getoond. Aanwezigen geven mee dat het nieuwbouwproject zich uitstekend leent voor een co-housing project en stellen de vraag of hieraan gedacht wordt. | Er is nog geen concreet ontwerp opgemaakt. Bij andere inplantingsvormen zal de impact op de woningen binnen Fabiolapark mogelijks nog groter zijn. De huidige configuratie leent zich eerder voor een klassiek meergezinswoning project dan voor co-housing. |
| 6 | De vraag wordt gesteld of het publiek domein kwalitatief zal worden afgewerkt. | De inplanting van het nieuwe project maakt het mogelijk meer groen aan de straatzijde te realiseren. |

Ontvangen reacties

Nr	Advies / vraagstelling	Bespreking
1	Een bewoner van Fabiolapark maakt zich zorgen over de inplanting van het gebouw op 4,5m (breedte toegangsweg) van zijn achtertuin en de aanpalende woning. Dit geeft problemen naar lichtinval, uitzicht en privacy.	Deze bezorgdheid zal worden meegenomen.

Adviezen instanties

Instantie	Advies / vraagstelling	Bespreking
Provincie	Er dient te worden onderzocht of het niet aangewezen is hier verweefbare bedrijvigheid te behouden, bedrijventerreinen blijven dan voorbehouden voor niet-verweefbare.	Het gaat om een leegstaand pand midden in een kleinschalig woonweefsel. Gezien de ligging in bestaand woongebied en de ontsluiting door een woonwijk lijkt bedrijvigheid hier niet wenselijk. Aan wonen verwante functies zijn op het gelijkvloers wel mogelijk.

	Het aantal parkeerplaatsen dient aangepast gezien de bereikbaarheid via openbaar vervoer. Een autodeelstandplaats kan worden voorzien	Dit zal worden vastgelegd op niveau omgevingsvergunning. Autodeelplaatsen betreft de concrete inrichting van de parkeerplaats en wordt bekeken op basis van de projectaanvraag.
	'Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk' in plaats van 'provinciaal fietsrouteplan'.	Wordt aangepast.
	Het aanbod openbaar vervoer dient verder te worden besproken	Wordt aangepast.
	De landschapskaart dient besproken	Wordt opgenomen.
	Verhardingen dienen zoveel mogelijk waterdoorlatend te zijn	Wordt opgenomen.
Departement Omgeving	Het alternatievenonderzoek dient ook programmatorische alternatieven in te houden.	In de nota wordt beter gemotiveerd waarom er voor een woonbestemming is gekozen – zie ook H6.5 'motivering van het planopties'.
	Hoe past de herbestemming in het de woningprogrammatie?	Verdichting wordt bij voorkeur gerealiseerd in de kern Puurs-Kalfort cf. GRS. Het gaat om een beperkt aantal woningen.
	Bij de afbakening wordt de contour op de percelen gelegd en niet de gewestplangrens, tuinen blijven in de zone KMO liggen	Er is gekozen voor een herinterpretatie van de gewestplangrenzen – het kan nooit de bedoeling zijn geweest om de tuinen in KMO zone te leggen. Zie ook 1.3 'afbakening plangebied'.
Agentschap Innoveren en ondernemen	Het Agentschap vraagt aandacht voor verweving van functies.	Dit wordt mee opgenomen in de uitwerking voorschriften.
OVAM	Een aantal algemene aandachtspunten worden geformuleerd.	Dit wordt verder afgecheckt in het RUP.
Gecoro	Gunstig. Aandacht voor overweging zonder ondergronds parkeren (te duur) en combineren van voetweg en achterontsluiting Kalfortdorp.	Achterontsluiting wordt opgenomen. In geval er een meergezinswoning wordt gerealiseerd, wordt in functie van een zuinig ruimtegebruik gekozen voor ondergrondse parking.
Polder Vliet en Zielbeek	Geven een aantal maatregelen naar behandeling afvalwater en hemelwater.	Dit wordt mee opgenomen in de uitwerking voorschriften. Deels gaat het om bestaande sectorale wetgeving.

BIJLAGEN

RVR toets

uw bericht van
12/05/2018

uw kenmerk
RUP Aspergevelden

ons kenmerk
RVR-AV-0776

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Aspergevelden"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 12/05/2018, met ref. RVR-AV-0776), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan de dienst Veiligheidsrapportering en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij de dienst Veiligheidsrapportering van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

¹Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

²Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

³Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

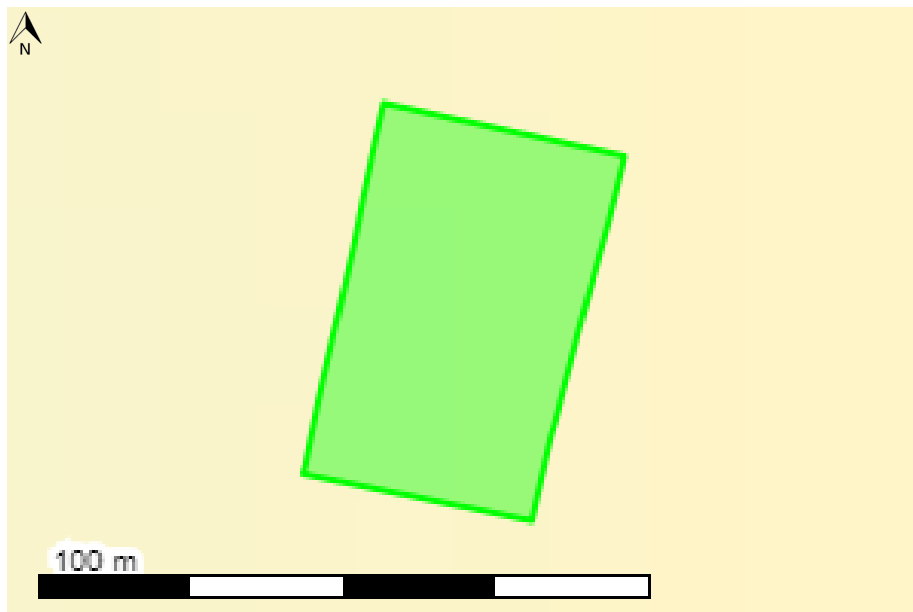
Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer RUP Aspergevelden

RUP titel RUP Aspergevelden

Initiatiefnemer gemeente Puurs

Plangebied



Toets uitgevoerd op 12/05/2018

Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?

Antwoord Nee, er is geen bedrijvigheid aanwezig noch gepland.

Beslissing geen plan-MER



Vlaanderen
is omgeving

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten
Milieueffectrapportage
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02/553 80 79
mer@vlaanderen.be
www.omgevingvlaanderen.be

Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Aspergevelden te Puurs-Sint-Amands

Dossiernummer: SCRI19035

1. Toetsing aan het toepassingsgebied¹

De gemeente Puurs-Sint-Amands stelt een RUP op met als doel in het centrum van Kalfort een kleine “zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO’s” volgens gewestplan om te zetten in woongebied. De bestemming is achterhaald, de bedrijvigheid binnen het plangebied is uitgedoofd. Gezien de ligging binnen woongebied en in het centrum van de kern, is het de wens van de gemeente om een herbestemming naar wonen door te voeren

Team Mer ontving op 22 juli 2019 de toelichtingsnota (=scopingnota) incl. de resultaten van de participatie, de adviezen (versie van juli 2019).

Op basis van de toelichtingsnota stelt het team Mer vast dat het voorgenomen RUP een kader kan vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004², namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10 b) van bijlage III (stadsontwikkelingsprojecten). Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau. Het RUP komt dus in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage zoals correct is aangegeven op p.20

Team Mer dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt team Mer rekening met deze toelichtingsnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in deze nota.

De toelichtingsnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

- In de toelichtingsnota werden als bijlage adviezen en inspraakreacties opgenomen.

¹ Zoals vereist door artikel 2.2.4., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.

² Besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (B.S. 17 februari 2005), zoals herhaaldelijk gewijzigd.

- Alle adviezen bevestigen dat de effecten op het milieu correct en voldoende beschreven zijn.
- De ontvangen inspraakreacties bevatten geen opmerkingen over de aanzienlijkheid van de effecten.
- Enkele adviezen / inspraakreacties bevatten ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen invloed op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan.

Gelet op het bovenstaande en in het bijzonder rekening houdend met de in de toelichtingsnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de milieueffecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed, besluit team Mer dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt team Mer dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u team Mer vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

Getekend door: Liesl Vanautgaerden (Signa)
Getekend op: 2019-09-03 08:35:04 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed

Liesl Vanautgaerden

Liesl Vanautgaerden
Directiehoofd Gebiedsontwikkeling
Afdeling Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en -projecten
Departement Omgeving