

Provincie Antwerpen

Gemeente Puurs

Project **RUP Den Brand fase 2**
Toelichtingsnota


Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 9 juni 2011.

Namens de gemeente Puurs

In opdracht


Raoul Paridaens

Gemeentesecretaris


Koen Van den Heuvel

Burgemeester

Stramien

Stramien

Broederminstraat 52, 2018 Antwerpen

www.stramien.be

tel: 03/248 54 02

fax: 03/248 77 80


Tinne Beirmckx

Ruimtelijk Planner

Datum

Mei 2011

RUP DEN BRAND FASE 2

TOELICHTINGSNOTA



ONTWERP

Gemeente Puurs

Mei 2011



STRAMIEN
structuur & architectuur



Inhoudsopgave

1	AANLEIDING VAN HET RUP	4
2	SITUERING VAN HET RUP	5
3	PLANNINGSCONTEXT	6
3.1	Relatie met een Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen	6
3.2	Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	6
3.3	Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan in herziening	8
3.4	Relatie met het gemeentelijk mobiliteitsplan	8
4	JURIDISCHE CONTEXT.....	9
4.1	RUP Den Brand fase 1	9
4.2	Goedgekeurde verkavelingen	9
4.3	Eigendomsstructuur	10
4.4	Milieuvergunningen - hinderlijke inrichtingen	10
4.5	Atlas der waterlopen.....	10
4.6	Watertoets	10
4.7	Archeologische zone	12
4.8	Atlas der buurtwegen.....	12
4.9	Landschapsatlas	13
4.10	Habitat- en vogelrichtlijnen	13
4.11	VEN- en IVON-gebieden	13
5	ANALYSE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	14
5.1	Verkeer en ontsluitingsmogelijkheden	14
5.2	Landschap.....	15
5.3	Recreatie	16
5.4	Functies	16
5.5	Bebouwing	17
6	VISIE EN CONCEPTEN	18
6.1	Visie	18
6.2	Concepten op niveau van de ruimere omgeving	19
6.3	Inrichtingsconcepten op niveau van het gebied	20
7	UITWERKING VAN HET RUP: INRICHTINGSPRINCIPES	24
7.1	Bestemmingen RUP.....	24
7.2	Inrichtingsprincipes RUP	25
8	TECHNISCHE FICHE.....	30
8.1	Oppervlakten RUP	30
8.2	Ruimtebalans.....	31
8.3	Compensatiemaatregelen voor het aansnijden van het woonreservegebied	31
9	OPGEHEVEN VOORSCHRIFT WOONRESERVEGEBIED.....	32



10	OPGEHEVEN VOORSCHRIFT GROENE RUIMTE MET WATERBEHEERSFUNCTIE	33
11	PLANSCHADEVERGOEDING / PLANBATENHEFFING / BESTEMMINGSWIJZIGINGCOMPENSATIE.....	33
12	GROND – EN PANDENBELEID / SOCIAAL OBJECTIEF.....	34
12.1	Grond- en pandenbeleid: sociaal objectief en bescheiden wonen.....	34
12.2	Grond en pandendecreet artikel 7.2.34.....	37
12.3	Gepland sociaal woonaanbod gemeente Puurs	41
13	MER-SCREENING.....	42

Kaartenlijst

Kaart 1: grafisch plan RUP Den Brand fase 1	4
Kaart 2: situering.....	5
Kaart 3: voorstel inrichtingsschets GRS	6
Kaart 6: eigendomsstructuur	10
Kaart 7: watertoets en waterlopen	10
Kaart 8: situering bunkers.....	15
Kaart 9: ruimtebalans RUP Den Brand fase 2	31

Tabellenlijst

Tabel 1: oppervlakten bestemmingen	30
Tabel 2: ruimteboekhouding	31
Tabel 3: opgeheven bestemming woonreservegebied	32
Tabel 4: omgezette bestemmingen woonreservegebied	32
Tabel 5: opgeheven bestemming groene ruimte met waterbeheersfunctie	33
Tabel 6: omgezette bestemmingen groene ruimte met waterbeheersfunctie	33



1 AANLEIDING VAN HET RUP

Kaart 1: grafisch plan RUP Den Brand fase 1

Het voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Den Brand fase 2' is de verdere ontwikkeling van het gebied waarbij het deel dat in de eerste fase werd gereserveerd als woongebied (0,6 ha), nu wel ontwikkeld en gecompenseerd wordt door een compensatierUP 'Sint- Katharinastraat'.

Het RUP Den Brand fase 2 omvat het woonreservegebied (artikel 6 RUP Den Brand fase 1) en de groene ruimte met waterbeheersfunctie (artikel 2/G1 RUP Den Brand fase 1) uit het RUP Den Brand fase 1 goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 24 augustus 2006. Deze beiden artikels worden uit het RUP Den Brand fase 1 opgeheven.

Het woonreservegebied wordt via het RUP Den Brand fase 2 omgezet in woongebied.

De groene ruimte met waterbeheersfunctie wordt in het RUP Den Brand fase 2 opgenomen mits een kleine toevoeging aan de stedenbouwkundige voorschriften. In het RUP Den Brand fase 1 is het volgens de huidige voorschriften niet toegelaten een elektriciteitscabine te plaatsen. Het artikel groene ruimte met waterbeheersfunctie wordt uit het RUP Den Brand fase 1 opgeheven en in dit RUP opnieuw opgenomen met een toevoeging aan de stedenbouwkundige voorschriften zodat een elektriciteitscabine kan voorzien worden in deze zone.

De totale oppervlakte van het woonreservegebied dat via dit RUP wordt aangesneden bedraagt 0,60 ha. Deze oppervlakte moet worden gecompenseerd. De compensatie gebeurt door een deel van het woongebied 'RUP Sint-Katharinastraat' te reserveren naar woongebied voor lange termijn (woonreservegebied).

Voor de ontwikkeling van deze fase is in het RUP Den Brand fase 1 al een uitgebreide aanzet gegeven. Het overgrote deel van de toelichtingsnota van het RUP Den Brand fase 1 is in deze toelichtingsnota overgenomen.



2 SITUERING VAN HET RUP

Kaart 2: situering

Het gebied Den Brand bevindt zich ten zuiden van de kern van Puurs. Het bevindt zich aan de rand van de kern, op de overgang naar het open agrarisch landschap langsheen de Vlietvallei. Het is momenteel een open binnengebied dat volledig omsloten wordt door lintbebouwing.

Het RUP Den Brand fase 2 omvat het woonreservegebied en de groene ruimte met waterbeheersfunctie uit het RUP Den Brand fase 1. Fase 2 bevindt zich ten noorden van fase 1.

De totale oppervlakte van het RUP bedraagt 0,89 ha. De groene ruimte met waterbeheersfunctie omvat de bestaande Vijverbosloop. Dit deel is vandaag in gebruik als weiland. Het deel woonreservegebied wordt vandaag gebruikt als tuin of is braakliggend.



3 PLANNINGSCONTEXT

3.1 Relatie met een Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen

In het RSPA wordt de gemeente Puurs ondergebracht in het stedelijk landschap Mechelen-Sint-Niklaas. Één van de doelstellingen in dit gebied is het optimaliseren van knooppunten waarbij Puurs aangeduid wordt als een belangrijke kern. Tevens wordt gesteld dat Puurs centrum nog ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden heeft voor wonen.

In het RSPA worden woonkernen en hoofddorpen geselecteerd. De gemeente Puurs wordt ondergebracht als structuurondersteunend hoofddorp type I. Hieraan wordt ook een bepaald beleid gekoppeld. Aan dit type hoofddorp wordt de mogelijkheid geboden meer bijkomende woningen te realiseren dan voor de opvang van de natuurlijke aangroei noodzakelijk is.

De gemeenten Ruisbroek, Breendonk worden geselecteerd als woonkern. Hieraan wordt een bepaald beleid gekoppeld. De opvang van bijkomende woningen gebeurt in principe binnen het aanbod van gronden langs uitgeruste wegen in woongebied, percelen in niet vervallen verkavelingen, gronden met een woonbestemming in goedgekeurde BPA's en gronden in woongebied langs niet uitgeruste wegen (binnengebieden). Woonuitbreidingsgebieden komen hiervoor in principe niet in aanmerking.

Daarnaast bepaalt de omzendbrief van de provincie Antwerpen betreffende de woningprogrammatie als onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat indien een gemeente hun woonbehoefte niet kan aantonen en toch wensen woonuitbreidingsgebieden aan te snijden, deze elders dienen gecompenseerd te worden.

3.2 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

De langetermijnvisie van het bestaande gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is al achterhaald en dus niet meer van toepassing. In opdracht van de gemeente Puurs is Stramien bezig met het opmaken van de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

1) Informatief deel

Kaart 3: voorstel inrichtingsschets GRS

In het informatieve deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt een woonbehoeftestudie opgenomen. De behoefte aan bijkomende woningen en de beschikbare bouw mogelijkheden binnen de gemeente worden nagegaan. Bij vergelijking van de behoefte met het aanbod blijkt dat de behoefte bij een natuurlijke aangroei volledig kan worden opgevangen door het vrijkomend juridisch aanbod. Afhankelijk van de berekeningswijze komen er 21 tot 205 kavels meer



vrij dan de geraamde behoefte. Daarom hoeft er in principe geen woonuitbreidingsgebied te worden aangesneden voor 2007.

Uit de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur is anderzijds gebleken dat het woonuitbreidingsgebied Den Brand gelegen is op een cruciale plek en dat dit gebied het functioneren van de woonkern Puurs-Kalfort potentieel kan versterken. Het gebied kan de ruimtelijke structuur van het dorpsweefsel versterken.

Voor het woonuitbreidingsgebied Den Brand kunnen 47 woningen gerealiseerd worden waarvan 25 op korte termijn. Het opstellen van een ruimtelijk verantwoorde fasering voor het aansnijden van dit binnengebied is hierbij cruciaal. Ruimtelijke aspecten dienen een sturende rol te spelen in deze fasering, rekening houdend met de eigendomstructuur waarin de gemeente zelf een grote aandeelhouder is.

Een aantal randvoorwaarden worden voorgesteld met een voorbeeldschets van eventuele invulling.

Randvoorwaarden:

- integreren van een actieve groene plek als ontmoetingsplek/park op schaal van de ruimere woonomgeving;
- de bebouwing zo veel mogelijk richten met de voorgevels naar centraal groen gebied;
- afwerken van bestaande achterkanten van de bebouwing door tuin-tuin aansluitingen;
- aanbrengen van differentiatie in de bouwtypologie om de identiteit van het gebied te verhogen;
- Een rondgaand stratenpatroon rond een centrale groene zone;
- Aanleggen van een kwalitatief openbaar domein op schaal van de woonbuurt;
- Versterken van de link met de dorpskern voor langzaam verkeer;
- Zorgen voor een veilige aansluiting voor autoverkeer op de provinciale weg N 159, eventueel in combinatie met een poorteffect.

2) Richtinggevend deel met betrekking tot de nederzettingstructuur

Puurs centrum is een compacte kern omringd door twee waardevolle beekvalleien. Ze vormen een fysieke grens rond de dichtbebouwde structuur van Puurs-centrum. Het woonuitbreidingsgebied Den Brand vormt hierbij de westelijke grens van Puurs-centrum.

Indien men de open ruimte wil vrijwaren is het noodzakelijk om de bestaande kernen te verdichten. De gewenste nederzettingstructuur streeft naar het verdichten van de bestaande woonkernen. Omwille van hun betere uitrusting komen vooral Puurs, Kalfort en de beide kernen van Ruisbroek in aanmerking. De hoofdgemeente Puurs krijgt een groeirol weggelegd op het gebied van bijkomende woningen. Dit idee sluit aan bij de selectie als hoofddorp type I binnen het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen.



Hoewel uit de vergelijking van behoefte en aanbod blijkt dat er geen woonuitbreidingsgebieden moeten worden aangesneden om de behoefte aan bijkomende woningen waar te maken, wenst de gemeente omwille van ruimtelijke argumenten toch delen van woonuitbreidingsgebieden aan te snijden. De gemeente oordeelt op basis van de in haar structuurplan uitgewerkte ruimtelijk structuur dat bepaalde delen van woonuitbreidingsgebieden meer in aanmerking komen voor ontwikkeling dan minder goed gelegen binnengebieden in de woonzone. De gemeente wil het te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied compenseren door het aansnijden van binnengebieden in woongebied te bevriezen. Deze compensatie heeft betrekking op de huidige planperiode (tot 2008). De voorgestelde compensatie vergroot het vastliggend juridisch aanbod niet.

3) Bindende bepalingen

Bindende bepaling 21

De gemeente ontwikkelt een aantal binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden voor de realisatie van bijkomende woningen. Het woonuitbreidingsgebied Den Brand wordt hierbij geselecteerd.

Bindende bepaling 27

De gemeente maakt ruimtelijke uitvoeringsplannen op voor een aantal binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden met het oog op het kwalitatief ontwikkelen van deze gebieden. Het woonuitbreidingsgebied Den Brand wordt geselecteerd.

3.3 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan in herziening

Het aansnijden van de woongebieden RUP Den Brand fase 2, RUP Donkstraat fase 2 en RUP Schaafstraat is voorzien in de herziening van het GRS.

RUP Den Brand fase 2 opp.: 0,60 ha. (Stramien) ¹

Het RUP Den Brand fase 2 omvat het woonreservegebied en de groene ruimte met waterbeheersfunctie uit het RUP Den Brand fase 1. Deze beiden artikels worden uit het RUP Den Brand fase 1 opgeheven. Het woonreservegebied wordt via het RUP Den Brand fase 2 omgezet in woongebied.

3.4 Relatie met het gemeentelijk mobiliteitsplan

Binnen het mobiliteitsplan worden een aantal poorten geselecteerd als ingang tot de kern en als afbakening tussen kern en open ruimte. De poort langsheen De Hof Ten Berglaan is van belang voor het gebied.

¹ Vermelding uit informatief deel



4 JURIDISCHE CONTEXT

4.1 RUP Den Brand fase 1

Kaart 4: ruimtebalans RUP Den Brand fase 1

Via het RUP Den Brand fase 1 is het woongebied en woonuitbreidingsgebied omgezet naar woonreservegebied (artikel 6) en groengebied (artikel 2 groene ruimte met waterbeheersfunctie, G1).

4.2 Goedgekeurde verkavelingen

Kaart 5: verkavelingen en milieuvergunningen

Binnen de grens van het RUP bevinden zich geen goedgekeurde verkavelingen. Rondom, ter hoogte van de straten Heide, Overheide, Brandstraat en de Hof ten Berglaan zijn 10 goedgekeurde verkavelingen van kracht.

- 1 Verkaveling 99.9 met drie loten voor open bebouwing
- 2 Verkaveling 121.75 met twee loten voor open bebouwing
- 3 Verkaveling 97.70 met vier loten voor open bebouwing
- 4 Verkaveling 94.70 met twee loten voor open bebouwing
- 5 Verkaveling 99/301 met één lot voor open bebouwing en twee loten voor halfopen bebouwing
- 6 Verkaveling 44.64 met drie loten voor open bebouwing
- 7 Verkaveling 98-81 met twee loten voor open bebouwing
- 8 Verkaveling 183/87 met drie loten voor open bebouwing
- 9 Verkaveling 83/68 met vier loten half open bebouwing en één voor open bebouwing
- 10 Verkaveling 110/73 met twee loten voor open bebouwing



4.3 Eigendomsstructuur

Kaart 6: eigendomsstructuur

Het overgrote deel van het studiegebied is in eigendom van de gemeente. Enkel een deel van de percelen 542 e en 542 k zijn in privé-bezit. De privé-eigenaar wenst dit woongedeelte zelf te ontwikkelen.

4.4 Milieuvergunningen - hinderlijke inrichtingen

Zie kaart 5: verkavelingen en milieuvergunningen

De tuin van het bedrijf Sanidak (deel perceel B 542 K) wordt mee opgenomen in het RUP. Het bedrijf Sanidak heeft de volgende milieuvergunningen:

- Milieuvergunning M92/163: Hinderlijke inrichting Klasse 3
Lozen van huishoudelijk afvalwater, een overdekte ruimte voor voertuigen en aanhangwagens, opslagplaat voor samengestelde gassen in verplaatsbare recipiënten, in gebruik houden van een ondergrondse en bovengrondse mazouttank,
- Milieuvergunning M2001/23
Lozing van bedrijfswater afkomstig van KWS-scheiding, verdeelslang voor diesel, opslag van gassen, bovengronds opslag van diesel

4.5 Atlas der waterlopen

Kaart 7: watertoets en waterlopen

Binnen de grens van het RUP loopt de Vijverbosloop (waterloop nr. 11).

4.6 Watertoets

Zie Kaart 7: watertoets en waterlopen

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets wordt genoemd. Met de watertoets wordt nagegaan of een ingreep schade kan veroorzaken aan het watersysteem. Het watersysteem is het geheel van alle oppervlaktewater, het grondwater en de natuur die daarbij hoort. Bij elke beslissing over een plan dient de vergunningverlenende overheid na te gaan of er schade kan ontstaan op dit watersysteem. Het plan dient dan ook de nodige elementen te bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.

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

In de voorschriften zijn de gevraagde inspanningen overgenomen.

Veiligheid:

Het studiegebied valt niet binnen de grenzen van de effectief overstromingsgevoelige gebieden of de mogelijke overstromingsgevoelige gebieden. In het studiegebied bevindt zich de Vijverbosloop (waterloop nr. 11). De aanwezigheid van de waterlopen vormen een kwetsbaar gegeven, zowel naar waterkwaliteit, waterkwantiteit als naar structuurkenmerken.

Infiltratie/ hemelwaterberging

Binnen deze aanvraag dienen de volgende inspanningen geleverd te worden:

- Hemelwater moet maximaal ter plaatse indringen in de bodem. Indien mogelijk moet het opgevangen en gebruikt worden ter besparing van leidingwater.
- De afvoer van daken en (half)verharde oppervlakken moet op het domein zelf kunnen infiltreren. Voldoende buffercapaciteit moet vermijden dat bij hoge regenval of dooi, hemelwater toch via de oppervlakte het gebied verlaat. Een buffervolume van minimum 25 m³ per 1000 m² aangesloten oppervlakte (half)verharding of dak moet voorzien worden.
- Open, afvoerloze grachten of natuurlijk uitgewerkte waterinfiltratiebekkens (wadi's) dienen voorzien te worden.
- Bij de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.
- Rechtstreekse lozing van regenwater in het openbaar riool of waterlopen, is niet toegestaan. Wel kan als alternatief met infiltrerende leidingen gewerkt worden.

Oppervlaktewaterkwaliteit

De afvoer van (overtollige) regenwater en afvalwater dient 100% gescheiden te gebeuren en te blijven.

Oppervlaktewaterkwantiteit

Zie hogere maatregelen i.v.m. berging en infiltratie



Waterafhankelijke natuur

De aanwezigheid van een waterloop nabij woningen kan een kwetsbaar gegeven vormen. Het bouwen van de woningen dient te gebeuren met een maximaal respect voor de valleigebieden. Een voldoende afstand (min 5 meter) ten opzichte van de waterlopen dient bewaard te worden. Waar oeverversteving noodzakelijk is dient gebruik gemaakt van technieken van NTMB (natuurtechnische milieubouw).

Waterzuivering

Afvalwater dient afgevoerd te worden naar een (gescheiden) rioleringsstelsel.

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

4.7 Archeologische zone

De realisatie van de wooninbreiding impliceert de vernieling van de eventueel aanwezige archeologische sporen. Gezien de gunstige omstandigheden die de bodemprofielen en drainageklassen aantonen, is er nood aan een terreininventarisatie om de impact op het archeologische erfgoed in te schatten. Over de zone weten we op dit moment weinig omdat er tot op heden geen onderzoek op gebeurd is. Op historische kaarten zijn wel een paar gebouwen te zien die nu verdwenen zijn. Ook wijst de plaggenbodem op gunstige bewarings- en nederzettingssomstandigheden.

Zo wordt, conform aan de intentieverklaring die uitgaat van het Europees verdrag van Malta ter bescherming van het archeologisch erfgoed, de kans geboden archeologie mee te nemen in de fase van planning. Op deze wijze kan het erfgoed tijdig gedocumenteerd worden en onderzocht indien dit aanwezig is, en moeten de werken niet vertraagd of stilgelegd worden.

4.8 Atlas der buurtwegen

Binnen de grens van het RUP bevinden zich geen buurtwegen.



4.9 Landschapsatlas

Het studiegebied is gelegen nabij de relictzone 'De Vallei van de Vliet en zijbeken, de Molenbeken te Klein-Brabant en haar kastelen', en de ankerplaats 'Vallei van de Molenbeek' te Puurs, met het 'Fort van Liezele en omgeving' als beschermd landschap.

4.10 Habitat- en vogelrichtlijnen

Het studiegebied ligt in de nabijheid van het Fort van Liezel dat aangeduid is als Habitatrichtlijngebied. Het maakt deel uit van het netwerk 'Natura 2000', en meer bepaald tot de historische fortengordels van Antwerpen als vleermuizenhabitat. De Meervleermuis en de Ingekorven vleermuis komen voor aan de rand van het areaal.

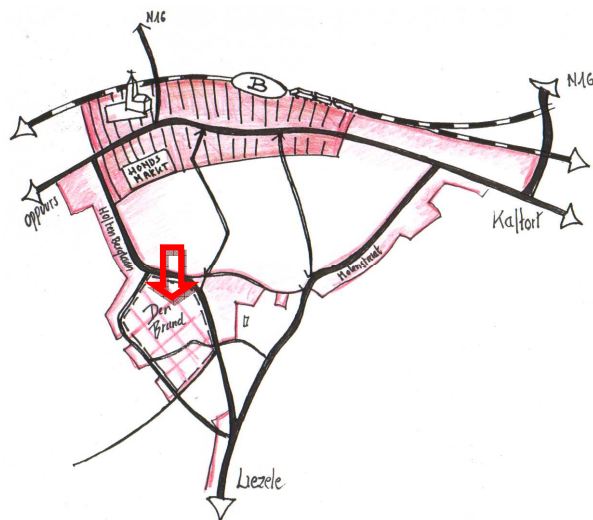
4.11 VEN- en IVON-gebieden

Het studiegebied ligt nabij het VEN-gebied 'Het Moer - Vlietvallei - Zuidelijk Eiland'.



5 ANALYSE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De onderstaande tekst heeft betrekking op het volledige binnengebied Den Brand en is integraal overgenomen uit de toelichtingsnota van het RUP Den Brand fase 1. Op de tekeningen is het studiegebied van het RUP Den Brand fase 2 aangeduid met een rode pijl.



5.1 Verkeer en ontsluitingsmogelijkheden

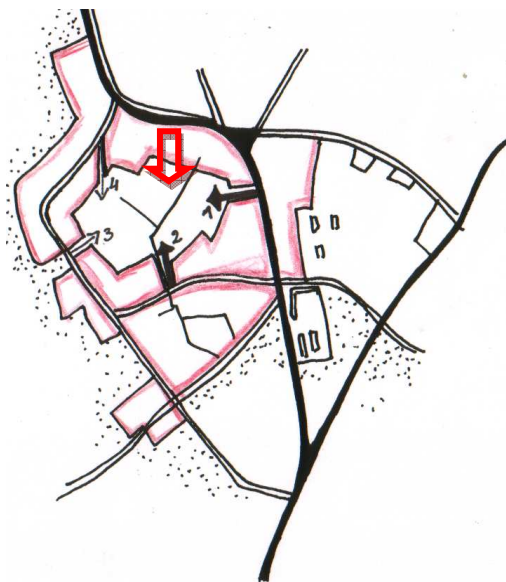
Heide, Overheide en de Brandstraat zijn heel lokale wegen. De Hof ten Berglaan fungeert samen met de Molenstraat als ringweg rond Puurs en heeft een ontsluitende functie voor de kern van Liezele en Puurs naar het hogere wegennet.

Aangrenzende wegen:

- Heide en Overheide zijn heel landelijke wegen met een rijwegprofiel van 4 à 5 meter, uitgevoerd in asfalt, en met open bermen.
- De Brandstraat heeft een rijwegprofiel van 5 meter en smalle voetpaden aan beide zijden van de weg.
- De Hof ten Berglaan heeft een rijwegprofiel van 7m, aanliggende fietspaden aan beide zijde, een parkeerstrook aan 1 zijde en voetpaden aan beide zijden.

Het terrein is toegankelijk op 4 plaatsen. Niet elke ingang is even geschikt voor ontsluiting van het gebied.

- 1 Langsheen de Hof ten Berglaan tussen perceel 606f en 605t: 11 m vrije ruimte
- 2 Langsheen de Brandstraat tussen perceel 566v en 553: 10 m vrije ruimte
- 3 Een bestaande toegangsweg: 3 m vrije ruimte
- 4 Een bestaande toegang langsheen Heide: 4 m vrije ruimte



Ingang 1: Brandstraat



Ingang 2: Hof ten Berglaan



Ingang 4: Voetgangersingang langsheen Heide

**Toegangen
terrein**



5.2 Landschap

Kaart 8: situering bunkers



Het woonuitbreidingsgebied Den Brand ligt net buiten de ringweg van Puurs. Momenteel heeft het gebied een landschappelijk karakter met een open bebouwingstructuur.

Westelijk van het gebied situeert zich het kouterlandschap langsheen de Vlietvallei, zuidelijk een open ruimte verbinding tussen Puurs en Liezele. Het westelijk gebied kan omschreven worden als een open landbouwlandschap met voornamelijk akkers. Het zuidelijk gebied is eveneens open maar is iets kleinschaliger van karakter en het bodemgebruik is vooral weiland. Langsheen de Hof ten Berglaan vormen de eikenrijen een sterk beeldbepalend element in het open landschap.

Het woonuitbreidingsgebied zelf is door de bouwlinten grotendeels afgescheiden van het landschap. Er is vrijwel geen relatie met het omliggende landschap meer voelbaar. Enkel door de open bebouwingstructuur kan je het achterliggende landschap ervaren.

Het binnengebied zelf is grotendeels weiland. De structuur van de waterlopen is het meest dominante en kenmerkende landschappelijk element. In het studiegebied bevinden zich vijf bunkers uit WOI. Tussen de forten bouwden de Duitsers in 1917 bunkers. Deze vijf bunkers tussen het fort van Liezele en het fort van Bornem zijn hier een restant van. In de omgeving van het fort van Liezele zijn ook nog een aantal bunkers bewaard.

Volgende elementen zijn bepalend op niveau van het terrein:

- Waterloop 11 en 12 geven een oost-west oriëntatie aan het gebied;
- Een broekbosje noordelijk op het terrein;
- 2 kleine depressies zijn merkbaar: één bij het broekbosje en één bij de Brandloop;
- Enkele solitaire wilgen en berken, een wilgenrij en een populierenrij;
- Enkele bunkers op een noord-zuid as door het gebied.



De Vijverbosloop is structuurbepalend voor het binnengebied



Het binnengebied is grotendeels open van karakter



Een van de vijf bunkers in het binnengebied

**Kenmerken
terrein**

5.3 Recreatie

Het gebied ligt in de buurt van een aantal recreatieve polen. Deze zijn:

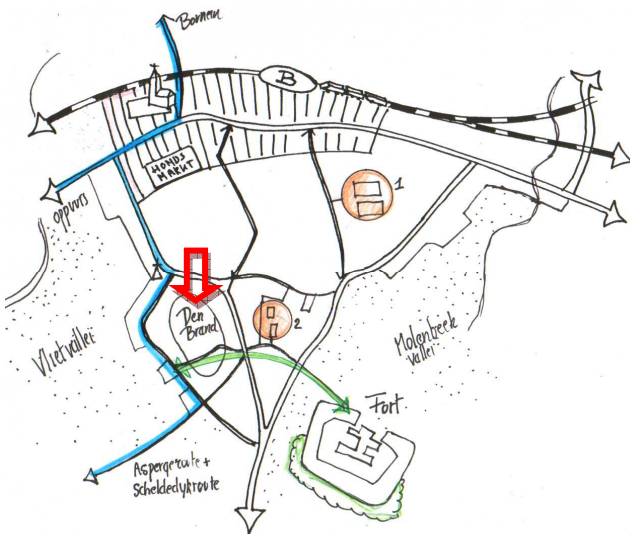
- 1 Voetbalvelden aan de kerkhofstraat;
- 2 Een jeugddorp (Vijverbos) in de Brandstraat dat aansluit bij het toekomstig Jeugd Ontmoeting Centrum;
- 3 Het fort van Liezele.

De Aspergeroute en De Scheldedijkroute zijn twee bewegwijzerde fietsroutes die langsheen het gebied lopen. Beide volgen ze Heide tot aan het kruispunt met Overheide. Ze verlopen verder in westelijke richting naar de Vlietvallei.

5.4 Functies

Functies in de omgeving zijn:

- Het centrumgebied van Puurs
- 1 Een school langsheen de Hof ten Berglaan
- 2 Recreatiegebied met Jeugddorp langsheen de Brandstraat
- 3 Het loodgietersbedrijf Sanidak
- 4 Een transportbedrijfje
- 5 Een hoeve



5.5 Bebouwing

Het woonuitbreidingsgebied wordt begrensd door bouwlinten langsheen Heide, Overheide en de Hof ten Berglaan.

Naar typologie toe onderscheiden vooral open bebouwing met 1 of 2 bouwlagen. De meeste woningen hebben een schuin dak maar met veel variatie in dakvormen en bouwlijnen. Het geheel van de omgeving, vooral langsheen Heide en Overheide, oogt dan ook organisch tot stand gekomen.

De omgeving wordt gekenmerkt door een sterk verouderd woningbestand. Vooral Heide en Overheide kennen weinig vernieuwing maar langsheen de Hof ten Berglaan is een vernieuwing in het woningbestand merkbaar.

De bebouwingsdichtheid is ongeveer 10 woningen/ha. De bouwlinten en het gesloten noordelijk deel van het plangebied kennen een dichtheid van 10 woningen/ha. Deze dichtheid is iets lager in het zuidelijk deel van het plangebied 8,5 woningen/ha.



Bebouwing Overheide



Hof ten Berglaan



Bebouwing Heide

**Kenmerken
bebouwing**



6 VISIE EN CONCEPTEN

De onderstaande visie heeft betrekking op het volledige binnengebied Den Brand en is integraal overgenomen uit de toelichtingsnota van het RUP Den Brand fase 1.

6.1 Visie

Een gebied met hoofdfunctie wonen

Het gebied wordt ontwikkeld als woongebied dat functioneel gezien aangewezen is op de kern van Puurs. Het is hierbij van belang dat de banden t.o.v. de kern versterkt wordt waarbij goede verbindingen voor zwakke weggebruikers een noodzaak zijn.

Een groen woongebied tussen open ruimte en het kerngebied van Puurs

Het woongebied 'De Brand' vormt de westelijke grens van het centrum van Puurs. Westelijk van de kern van Puurs loopt de Molenbeekvallei en aan oostelijke zijde de Vlietvallei. 'Den Brand' is een woongebied met een zeer landschappelijk karakter passend binnen dit ruimere groene beeld. Voor het woongebied den Brand wordt gestreefd naar minimum 15 woningen/ha. Een lagere bebouwingsdichtheid is verantwoord vanuit de landschappelijke context en de ietwat excentrische ligging t.o.v. de kern.

De gemiddelde woondichtheid in fase 2² bedraagt 19 woningen/ha³.

Een kwalitatieve woonomgeving

Bij de ontwikkeling van het gebied worden diverse kwaliteitseisen vooropgesteld:

- Een aangename publieke ruimte op schaal van het gebied en de nabije omgeving;
- Een gebied met een aantrekkelijk gezicht met landschappelijke en architecturale kwaliteiten;
- Een gebied met een sterk verblijfskarakter zonder doorgaand verkeer;
- Een duurzaam concept waterhuishouding ingepast binnen de landschappelijke context.

² Deze dichtheid is berekend volgens de bruto oppervlakte van het woongedeelte. De wegenis is hier inbegrepen.

³ De oppervlakte van de groene ruimte met waterbeheersfunctie is hierbij niet mee in rekening gebracht. De gemiddelde woondichtheid per ha is berekend voor het deel woonreservegebied.



6.2 Concepten op niveau van de ruimere omgeving

De onderstaande concepten en inrichtingsconcepten hebben betrekking op het volledige binnengebied Den Brand. Ze zijn integraal overgenomen uit de toelichtingsnota van het RUP Den Brand fase 1. Waar nodig, wordt per inrichtingsprincipe een verduidelijking of een aanvulling gegeven voor het deel RUP Den Brand fase 2. Op de tekeningen is het studiegebied van het RUP Den Brand fase 2 aangeduid met een rode pijl.

Versterken van de band met het centrum

Verbindingen voor zwakke weggebruikers kunnen de relatie t.o.v. het centrum versterken.

Overgang densiteit bebouwing tussen de open ruimte en kerngebied

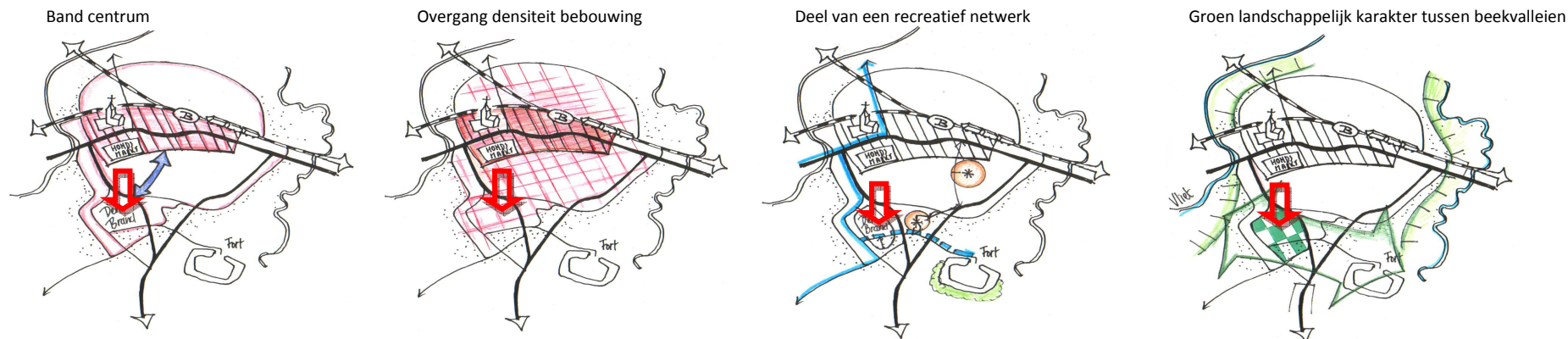
De bebouwingsdichtheid neemt af naar de open ruimte toe. Waar er in de kern van Puurs een dichtheid van een 25 woningen/ha merkbaar is neemt deze stelselmatig af naar de open ruimte toe. Voor het totale woongebied den Brand wordt gestreefd naar 15 woningen/ha maximum.

Deel van een recreatief netwerk

De aanwezigheid van een aantal recreatieve polen is een absolute troef. Een zwakke weggebruikersas doorheen het gebied kan aansluiten op dit netwerk.

Een groen en landschappelijk karakter tussen beide beekvalleien

'Den Brand' is een woongebied met een landschappelijk karakter passend binnen het ruimere groene beeld.



6.3 Inrichtingsconcepten op niveau van het gebied

VERKEERSCONCEPT: De verblijfsfunctie staat centraal

Hoofdontsluiting van het gebied

De hoofdontsluiting van het gebied verloopt via de Hof ten Berglaan en de Brandstraat. Een eerste voordeel is dat het gebied slechts minimaal doorsneden wordt wat een optimalisering van de verblijfsruimte tot gevolg heeft. Een tweede voordeel is de rechtstreekse relatie tot het hogere wegnet omdat de Hof ten Berglaan fungeert als ringweg rond Puurs. Fase 2 wordt ontsloten via de centrale wegenis (hoofdas) van fase 1.

Externe verbindingen voor de zwakke weggebruiker

Deze hoofdontsluitingsweg is ook van belang voor de zwakke weggebruiker. De ingang langsheen de Hof Ten Berglaan vormt een verbinding naar het centrum via de Kimpelberg, de ingang langsheen de Brandstraat sluit aan op een recreatieve as naar het fort van Liezele. Ter aanvulling van het netwerk wordt een verbinding voor de zwakke weggebruiker voorzien, via Heide, die een vlotte centrum-relatie tot stand brengt.

Interne verkeersorganisatie: interne wegen, pleinruimte op doodlopende assen, interne verbinding

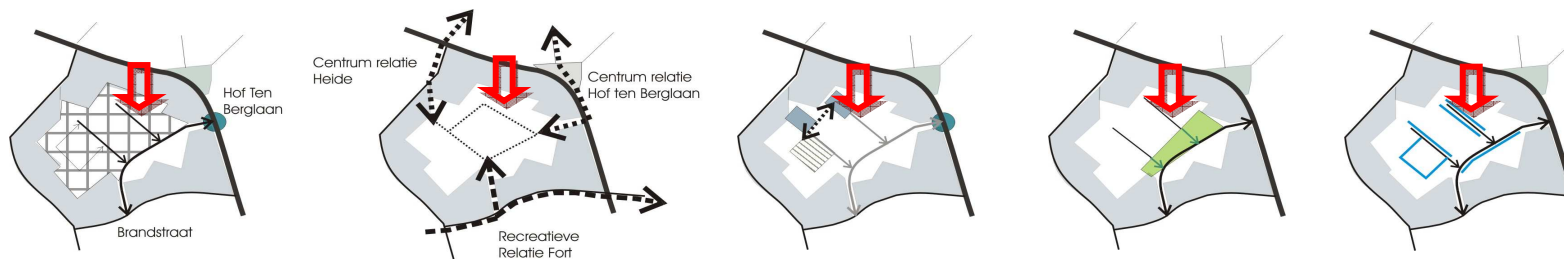
De overige wegen in dit binnengebied zijn doodlopende wegen, die aansluiten op de hoofdas. De eindpunten van de doodlopende straten worden opgevat als pleinen en zorgen voor een duidelijke randafwerking waarbij verkeerstechnische functies geïntegreerd worden. De woningen fase 2 bevinden zich langs een doodlopende weg die eindigt in een plein. Het plein kan ook gebruikt worden voor het keren van wagens en brandweerwagens.

Wegenis met aangepast karakter bij het doorsnijden van de ruimte rond de Vijverbosloop

Mogelijke aanpassingen zijn het profiel en het materiaalgebruik.

Een gespreid parkeersysteem, met parkeren rechtstreeks gekoppeld aan de woningen

Er wordt geopteerd voor een gespreid parkeersysteem, met de wagen in de onmiddellijke nabijheid van de woning. In het RUP Den Brand fase 2 kan er geparkeerd worden langs de doodlopende weg.



GROENCONCEPT: Een landschappelijke invulling en publiek domein op maat van de nabije omgevingEén groene ruimte gekoppeld aan de Vijverbosloop

De Vijverbosloop is dominant aanwezig en voelbaar op het terrein, deze structuur wordt dan ook als uitgangspunt genomen voor het ontwerp. Het landschappelijke en natuurlijke karakter van deze ruimte moet ook binnen het ontwerp behouden worden. De Vijverbosloop kan op een zeer landschappelijke manier worden uitgewerkt binnen deze groenzone.

Eén groene ruimte voor sport en spel centraal gelegen in het woongebied

Een tweede ruimte, centraal in het woongebied van fase 1, krijgt vooral een functie als ruimte voor sport, spel. Deze ruimte heeft een aanvullende functie ten opzichte van de groene ruimte langsheen de Vijverbosloop, hier kan oa ruimte voorzien worden voor een trapveld, een basketpleintje ea. De ruimte wordt geënt op de as die een verbinding legt naar het centrum. De ruimte ligt centraal binnen het woongebied en is vanaf de verschillende punten in het woongebied bereikbaar.

Een duurzaam concept waterhuishouding

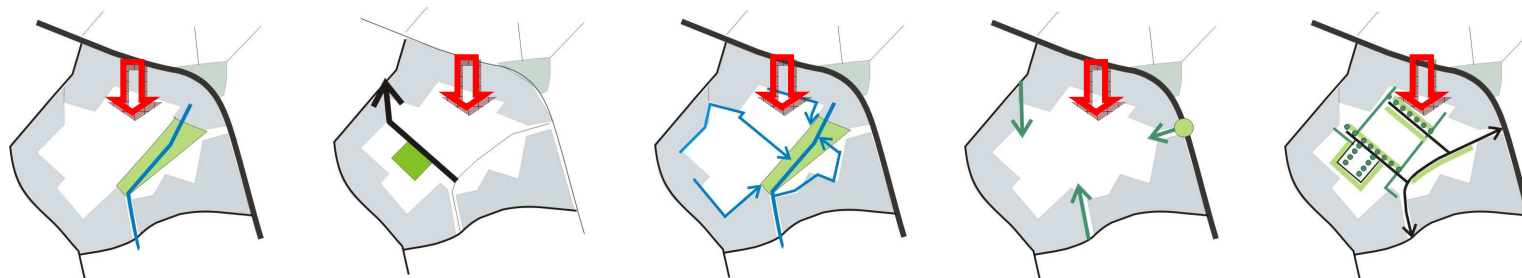
De groene ruimte langsheen de Vijverbosloop vormt een natuurlijke depressie binnen het gebied die binnen het ontwerp optimaal benut wordt. Een grachtensysteem gekoppeld aan de achtertuinen van de woningen sluit hierbij aan.

Groene ingangen

Ingangen worden op een landschappelijke manier benadrukt door bomenrijen en vervolledigen de groenstructuur.

Groene wegen, groene voortuinen, groene tuinafsluitingen

Om het verblijfskarakter van de wegen nog extra te benadrukken spelen groenelementen een belangrijke rol: sterke bomenrijen en groene voortuinen vervolledigen het straatbeeld. Hagen zorgen voor een groene afwerking van de woonpercelen.





BEBOUWINGSCONCEPT

Gericht op groene ruimte

De bebouwing is sterk gericht op de groene ruimte; de bouwvolumes geven ofwel rechtstreeks uit op de groene ruimte of staan in relatie door de dwarsverbindingen langsheen infrastructuren. Ook de wegen zelf hebben een groen karakter.

Diversiteit in bebouwingstructuur

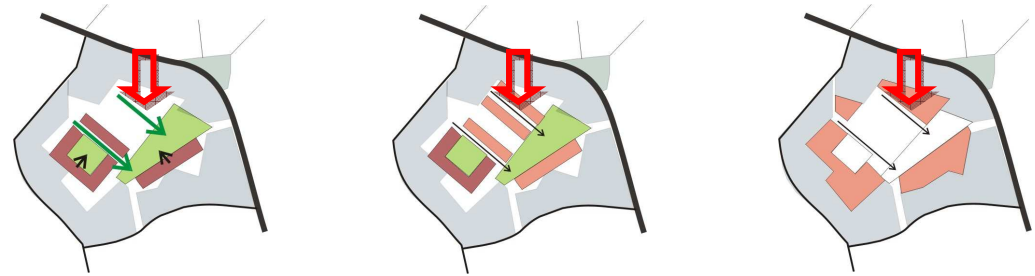
Binnen het ontwerp wordt er een onderscheid gemaakt in twee bebouwingstypes: halfopen en aanaangesloten bebouwingen. In fase 2 komt er enkel halfopen bebouwing voor.

Vanuit landschappelijk oogpunt wordt er in hoofdzaak geopteerd voor half-open bebouwingen met kavels van gemiddeld 400 m². Omwille van de ruimtelijke ligging tussen de Vlietvallei en het centrum van Puurs wordt een lagere dichtheid nagestreefd.

Om diversiteit in het aanbod te brengen wordt er in fase 1 een tweede type woningen voorgesteld. Een sterke wand wordt gevormd met aaneengesloten bebouwingen rondom de groene ruimte voor sport en spel.

Tuin aan tuin aansluiting

Door tuin aan tuin aansluiting⁴ ontstaat er een randafwerking van de bestaande achtertuinen en bouwlinten. In fase 2 wordt dit principe deels verlaten ter hoogte van de nieuwe woningen grenzend aan de woningen langs de straat 'Heide'.



⁴ Het principe van tuin aan tuin aansluiting wordt hier niet gevolgd wegens het principe van efficiënt ruimtegebruik. Als we hier het principe van tuin aan tuin zouden moeten toepassen dan zou dit betekenen dat hier slechts twee woningen in plaats van nu vier woningen kunnen gerealiseerd worden. Bijkomend zouden ze zich bevinden op een zeer groot perceel (met een zeer grote tuin) waardoor deze percelen te groot zijn om te voldoen aan de criteria van het sociaal objectief. Het behouden van het aantal woningen is enkel mogelijk als hier een bijkomende wegenis loodrecht op de zone voor wegenis wordt voorzien. Voor de ontsluiting van twee bijkomende woningen is deze infrastructuur en deze kost niet gewenst. Bijkomend zijn de tuinen van de woningen langs de Heide zeer diep waardoor de woningen zich op verre afstand van elkaar bevinden. Het is wel zo dat deze twee nieuwe woningen grenzend aan de woningen langs de straat Heide een brede zijtuinstrook van 6 m hebben zodat de twee tuinzones (achtertuin en zijtuinstrook) toch aan elkaar aansluiten. Er wordt bijkomend opgemerkt dat in fase 1 een gelijkaardige situatie zit ter hoogte van loten 15 en 16 met vergelijkbare oriëntatie, pleingrootte. Gans fase 2, zit tuin aan tuin, zuidelijk met de loten 9 tot 14 van fase 1 en noordelijk met de tuinen langs de Hof ten Berglaan.



7 UITWERKING VAN HET RUP: INRICHTINGSPRINCIPES

De onderstaande inrichtingsprincipes zijn ook terug te vinden in het RUP Den Brand fase 1. Ze worden hier overgenomen om een gevoel van eenheid voor de totale wijk te bekomen.

7.1 Bestemmingen RUP

Zie grafisch plan

In het RUP worden acht bestemmingszones afgebakend:

- Artikel 1: zone voor wegenis
- Artikel 2: zone voor pleinruimte en draaipunt
- Artikel 3: zone voor groenscherm
- Artikel 4: zone voor halfopen bebouwing
- Artikel 5: zone voor voortuinstroken
- Artikel 6: zone voor achtertuinen
- Artikel 7: groene ruimte met waterbeheersfunctie
- Artikel 8: zone voor sociaal objectief (overdruk)



7.2 Inrichtingsprincipes RUP

7.2.1 Algemeen principe in het kader van toegankelijkheid

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

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

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

7.2.2 Inrichtingsprincipes voor de wegenis

De zone voor wegenis bestaat uit een strook van 11 m breedte. Deze zone kan ingericht worden met een rijweg, een parkeerstrook en een strook voor beplanting. Parkeervakken worden minimaal aangeduid en maken integraal deel uit van de rijweg. Langs twee zijden van de weg worden er tussen de parkeervakken minimaal 3 hoogstambomen voorzien. Alles wordt uitgevoerd in één vlak van voortuin tot voortuin.

Het eindpunt van deze weg is doodlopend en fungeert als pleinruimte⁵. De mogelijkheid bestaat om te keren. Een brandweerwagen kan binnen deze ruimte draaien in meerdere bewegingen. Het pleintje heeft een obstakelvrije breedte van 17 meter⁶ en zal uitgevoerd worden in één vlak.

7.2.3 Principes bebouwing

In deze zone worden 12 gekoppelde ééngezinswoningen gebouwd. Het voorzien van een garage in de woning is toegelaten.

⁵ Ten opzichte van het grafisch plan van de plenaire vergadering is het plein verbreed. Hierdoor is het een volwaardig pleintje en kan het gebruikt worden als speelplein.

⁶ Een zone van 15 à 16 m breedte + 1 meter obstakelvrije ruimte langs beide zijden van het plein is voldoende voor het keren van een brandweerwagen.



PRINCIPES VAN EENHEID - HARMONIE

Eén basisprofiel

Om architecturale eenheid binnen de woonwijk te bekomen wordt gekozen voor één basisprofiel met een vast dakvlak. Omwille van de landschappelijke context wordt de bebouwingsstructuur vrij laag gehouden namelijk 2 lagen met een schuin dak. Dit type van bebouwing past ook binnen de ruimere omgeving.

Het basisprofiel:

- Een gevelbreedte is minimum 7 m en maximaal 10 meter;
- De bouwdiepte is steeds 9 meter voor het hoofdvolume met de mogelijkheid om 3 meter uit te breiden (bijvolume, plat dak met een kroonlijst van 3,5m);
- Een zadeldak met een helling van 35°;
- De kroonlijsthoogte ligt vast op 7 meter.

Een eventuele garage moet binnen dit volume opgenomen worden.

Het lichte kleurenpalet van de gevels

Een tweede principe van eenheid is het lichte kleurenpalet van de gevels (van wit over lichtgrijs tot donkergrijs), het lichte beeld is het bindend element voor de gehele woonwijk.

Het ononderbroken donkerkleurige dakvolume

Het dakvolume wordt niet onderbroken door insprongen en dakkapellen. Het dak wordt uitgevoerd in een donkerkleurig materiaal. Over de volledige woonwijk vormt dit een bindend element dat bepalend is voor de beeldvorming van het gebied.

PRINCIPES VAN FLEXIBILITEIT

Dit basisprofiel geldt enkel als een vertrekpunt door middel van in- en uitsprongen van de gevels kan sterk van het basisvolume afgeweken worden. De vormgeving is vrij en ruim interpreteerbaar.

Insprongen in het dakvlak

Insprongen in het dakvlak zijn toegestaan voor:

- Voor maximaal 1/3 de dakoppervlakte;
- Een minimale afstand van 1,5 m wordt gerespecteerd ten opzichte van buur of zijgevel.



Insprongen in het gevelvlak

Er kan van het basisvolume afgeweken worden door middel van insprongen.

- Maximaal voor 1/3 van de voorgevelbreedte;
- Maximaal voor 2/3 van de zijgevelbreedte;
- Maximaal voor 2/3 van de achtergevelbreedte.
- Een minimale afstand van 1 m wordt gerespecteerd t.o.v. de gemeenschappelijke perceelsgrens.

Door insprongen in het voorgevelvlak ontstaat er extra ruimte bv. voor een auto te parkeren. Door insprongen in het achtergevelvlak ontstaat er ruimte voor verschillende functies bv. voor een beschut terras bij de woningen.

Uitsprongen (erkers)

Er kan van het basisvolume afgeweken worden door middel van erkers. Uitsprongen tot 0,5 meter zijn mogelijk in het voorgevelvlak. In de zijgevelvlakken is dit principes niet toegestaan omdat beide burens dan in elkaar woning kunnen binnenkijken.

- Uitsprongen tot 0,5 meter diepte zijn mogelijk uit het voorgevelvlak.
- Uitsprongen in het zijgevelvlak zijn niet toegestaan.
- Maximaal voor 1/3 van de oppervlakte van het totale voorgevelvlak;
- Een minimale afstand van 1 m wordt gerespecteerd t.o.v. de buur of de gemeenschappelijke perceelsgrens.
- De uitsprongen bevinden zich op een minimale hoogte van 2,5 m ten opzichte van het grondvlak.

7.2.4 Voortuinstraken

De voortuinstrook wordt gezien als een ruimte die mee de landschappelijke structuur ondersteund en als inkom tot de woning. Het is de ruimte die de overgang verzorgt van publiek naar privaat. De groene voortuinen versterken het straatbeeld en onderstrepen de verblijfsfunctie. De voortuinstraken hebben een diepte van 3 m.

Basisprincipes voor inrichting:

- De afsluiting bestaat uit een haag met een maximale hoogte van 1 m.
- Max. 50 % van de oppervlakte mag verhard worden omwille van het groene karakter landschappelijke karakter.



7.2.5 Achtertuinen

De tuinen zijn in eerste instantie belangrijk als private leefruimte. Verder zijn de achtertuinen ook van belang voor de realisatie van het waterbeheerssysteem. Er zal een gezamenlijke gracht worden gerealiseerd op de scheiding van de percelen van de woningen in RUP Den Brand fase 1 en RUP Den Brand fase 2 (de zuidelijke woningen). De gracht in de achtertuinen van de noordelijke woningen en tegen de westgrens van het RUP zal tegen, maar volledig binnen de grenzen van het RUP worden gerealiseerd. De volledige grachtbreedte is 2 à 2,5 m breed, afhankelijk van de berekening van de expert riolering en waterlopen.

Het voorzien van garages en car-ports in de tuinstrook is niet toegelaten.

Principes voor inrichting

- De achtertuin kan voor maximaal 50 m² verhard worden. De verhardingen (met uitzondering van een terras) moeten worden aangelegd in doorlatende materialen.
- De erfafscheidingen bestaan uit hagen of hagen eventueel gecombineerd met een draadafsluiting met een maximale hoogte van 2 m. Gesloten afscheidingen zijn dus niet toegelaten.

7.2.6 Groene ruimte met waterbeheersfunctie

Deze zone is een groene openbare ruimte met een waterbeheersfunctie voor het gebied.

Deze zone heeft een landschappelijk karakter. Slechts 10% van deze zone kan verhard worden in doorlatende materialen. De Vijverbosloop dient op een zeer landschappelijke manier geïntegreerd te worden in deze groenzone.

De groenzone met de Vijverbosloop heeft een waterbufferende rol. Het voorzien van een wadi is toegelaten. Een grachtensysteem gekoppeld aan de achtertuinen van de woningen sluit hierbij aan.

In deze zone is het toegelaten een gebouw voor de bediening van de leidingen (bv. HS-cabine) te voorzien.

In het studiegebied bevinden zich vijf bunkers uit WOI. In het plangebied wordt één bunker bewaard en ingepast in de de groenaanleg van deze zone. De overige bunkers kunnen niet bewaard blijven wegens het bouwen van woningen.



7.2.7 Overdruk: sociaal objectief

Artikel 8 omvat de overdrukzone: sociaal objectief. Binnen deze zone moet een deel van het bindend sociaal objectief van de gemeente Puurs gerealiseerd worden (zie verder 12: grond- en pandenbeleid / sociaal objectief).



8 TECHNISCHE FICHE

8.1 Oppervlakten RUP

Het RUP heeft een oppervlakte van 0,92 ha.

In tabel 1 wordt de oppervlakte en het aandeel ten opzichte van het totale RUP per bestemmingszone weergegeven.

Tabel 1: oppervlakten bestemmingen

Artikels	Opp (m ²)	Opp (m ²)	Categorie bestemmingswijziging
Artikel 1: zone voor wegenis		588	Categorie wonen
Artikel 2: zone voor pleinruimte en draaipunt		439	Categorie wonen
Artikel 3: zone voor groenscherm		50	Categorie wonen
Artikel 4: zone voor halfopen bebouwing		1440	Categorie wonen
subzone: 4A hoofdvolume	1080		Categorie wonen
subzone:4B bijvolume	360		Categorie wonen
Artikel 5: zone voor voortuinstroken		320	Categorie wonen
Artikel 6: zone voor achtertuinen		3506	Categorie wonen
Artikel 7: groene ruimte met waterbeheersfunctie ⁷		2894	Categorie overig groen
Totaal		9237	

⁷ De groene ruimte met waterbeheersfunctie wordt uit het RUP Den Brand fase 1 opgeheven en in het RUP Den Brand fase 2 opnieuw opgenomen mits een kleine toevoeging aan de stedenbouwkundige voorschriften. Deze zone is in het verleden via het RUP Den Brand fase 1 herbestemd van woonuitbreidingsgebied naar groene ruimte met waterbeheersfunctie. In het RUP Den Brand fase 1 is deze herbestemming niet gecompenseerd omwille van de herbestemming naar een groenzone. In dit RUP blijft deze groene bestemming bestaan en ook nu is een compensatie niet aan de orde. De zone blijft opgenomen in de categorie: overig groen.



8.2 Ruimtebalans

Kaart 9: ruimtebalans RUP Den Brand fase 2

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

Tabel 2: ruimteboekhouding

Huidige bestemming	Nieuwe bestemming	Oppervlakte (ha)
Woonreservegebied RUP Den Brand fase 1	woongebied	0,63
	Totaal	0,63 ha

8.3 Compensatiemaatregelen voor het aansnijden van het woonreservegebied

De oppervlakte van het woonreservegebied dat wordt aangesneden in tweede fase bedraagt **0,63 ha**.

Een oppervlakte van **0,63** ha moet dus in het RUP Den Brand fase 2 worden gecompenseerd. De compensatie gebeurt door het herbestemmen van het woongebied RUP Sint – Katharinastraat naar reservegebied voor wonen (zie RUP Sint-Katharinastraat).

Compensatie RUP Sint-Katharinastraat

Reserveren woongebied: 3,48 ha

Het aansnijden van de woonreservegebieden RUP Den Brand fase 2, RUP Donkstraat fase 2 en RUP Schaafstraat is voorzien in de herziening van het GRS. Vier dossiers worden gekoppeld besproken, afgewogen, ruimtelijk kwalitatief ingevuld. Het aansnijden van de woonreservegebieden RUP Den Brand fase 2, RUP Donkstraat fase 2 en RUP Schaafstraat worden voor het allergrootste deel gecompenseerd (compensatie Sint-Katharinastraat). De kwalitatieve ontwikkeling van deze drie 3 RUP's zullen geen grote oppervlaktetoename of afname teweeg brengen in de ruimteboekhouding van de gemeente.



9 OPGEHEVEN VOORSCHRIFT WOONRESERVEGEBIED

De huidige bestemming woonreservegebied wordt opgeheven.

Tabel 3: opgeheven bestemming woonreservegebied

Verordenend plan	Voorschrift
Ruimtelijk uitvoeringsplan Den Brand fase 1 (goedgekeurd bestendige deputatie op 24 augustus 2006)	<p>Artikel 6. Woonreservegebied</p> <p>Dit gebied wordt in relatie met het aansnijden van fase 1 van RUP Den Brand gereserveerd als woongebied.</p> <p>Het gebied kan pas ontwikkeld worden na de opmaak van een door de hogere overheid goedgekeurde woningbouwprogrammatie die deel uitmaakt van (een partiële herziening van) een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (en niet enkel van een woningbehoeftestudie) én na een (gedeeltelijke) herziening van het RUP.</p>

0,63 ha woonreservegebied wordt omgezet in:

Tabel 4: omgezette bestemmingen woonreservegebied

Artikels	categorie	m ²
Artikel 1: zone voor wegenis	wonen	588
Artikel 2: zone voor pleinruimte en draaipunt	wonen	438
Artikel 3: zone voor groenscherm	wonen	50
Artikel 4: zone voor halfopen bebouwing	wonen	1440
Artikel 5: zone voor voortuinstroken	wonen	320
Artikel 6: zone voor achtertuinen	wonen	3506
Totaal		6343



10 OPGEHEVEN VOORSCHRIFT GROENE RUIMTE MET WATERBEHEERSFUNCTIE

Het artikel groene ruimte met waterbeheersfunctie wordt uit het RUP Den Brand fase 1 opgeheven en in dit RUP opnieuw opgenomen met een kleine toevoeging aan de stedenbouwkundige voorschriften.

De huidige bestemming groene ruimte met waterbeheersfunctie wordt opgeheven.

Tabel 5: opgeheven bestemming groene ruimte met waterbeheersfunctie

Verordenend plan	Voorschrift
Ruimtelijk uitvoeringsplan Den Brand fase 1 (goedgekeurd bestendige deputatie op 24 augustus 2006)	Artikel 2/G1. Groene ruimte met waterbeheersfunctie Groene openbare ruimte met een waterbeheersfunctie voor het gebied en een landschappelijk karakter. Geënt op de structuur van de Vijverbosloop.

0,3 ha wordt omgezet in:

Tabel 6: omgezette bestemmingen groene ruimte met waterbeheersfunctie

Artikel	categorie	m²
Artikel 7: groene ruimte met waterbeheersfunctie	Overig groen	2894
Totaal		2894

11 PLANSCHADEVERGOEDING / PLANBATENHEFFING / BESTEMMINGSWIJZIGINGCOMPENSATIE⁹

Voor dit RUP is er geen planschadevergoeding en planbatenhoeffing verschuldigd.

⁹ Deze regeling is puur planologisch van aard : zij betreft enkel de aanwijzing van percelen waarop een bestemmingswijziging of een voerdrak wordt aangebracht die in beginsel kan leiden tot een planbatenhoeffing of één van genoemde vergoedingen.'



12 GROND – EN PANDENBELEID / SOCIAAL OBJECTIEF¹⁰

12.1 Grond- en pandenbeleid: sociaal objectief en bescheiden wonen

Sociaal objectief

Op 18 maart 2009 werd het decreet grond- en pandenbeleid goedgekeurd door het Vlaams Parlement. Dit decreet voorziet in tal van maatregelen van invloed op de grond- en pandenmarkt.

VERWEZELIJKING VAN EEN SOCIAAL WOONAANBOD

Een bindend sociaal objectief is een gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt. Dit objectief legt een aantal te realiseren sociale woningen op per gemeente voor de periode 2009-2020.

Het bindend sociaal objectief van een gemeente is samengesteld uit volgende delen:

- 1° het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen, voor de gemeente Puurs vastgesteld op 98 sociale huurwoningen;
- 2° een objectief voor sociale koopwoningen, voor de gemeente Puurs vastgesteld op 51 sociale koopwoningen;
- 3° een objectief voor sociale kavels, voor de gemeente Puurs vastgesteld op 3.

De gemeente Puurs heeft haar bindend sociaal objectief nog niet gehaald. Om die reden dat de gemeente Puurs bij de omzetting van woonuitbreidingsgebied naar woongebied door middel van een RUP een bijkomend sociaal woonaanbod moet creëren.

In dit gebied kan een vergunning voor:

1. verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;
2. groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien wooneenheden ontwikkeld worden;
3. de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;
4. verkavelingen, groepswooningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een

¹⁰ Behoudens decretale wijzigingen is de huidige wetgeving van het grond- en pandenbeleid van toepassing



stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;

pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een sociaal woonaanbod verwezenlijkt wordt dat gelijk is aan:

- a) hetzij ten minste veertig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;
- b) hetzij ten minste twintig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.

Opmerking: Er kan een objectief worden vastgesteld dat lager ligt dan de minimale objectieven, vermeld in de eerste alinea, a) respectievelijk b), indien dat gemotiveerd wordt vanuit het bestaande en geplande sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het nieuwe woongebied. Dergelijke afwijking heeft nooit voor gevolg dat een objectief wordt vastgesteld dat lager ligt dan de helft van de minimale objectieven, vermeld in de eerste alinea, a) respectievelijk b).

Bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van het sociaal gedeelte van een verkavelingsproject of een bouwproject dat onderworpen wordt voor woningen in het buitengebied uitgegaan van volgende woningdichtheden: ten minste 25 en ten hoogste 35 woningen per hectare.

VERWEZELIJING VAN EEN BESCHEIDEN WOONAAANBOD

Een andere maatregel van invloed op de grond- en pandenmarkt is het voorzien van een bescheiden woonaanbod.

In dit gebied kan een vergunning voor:

1. verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;
2. groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woonegelegenheden ontwikkeld worden;
3. de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;
4. verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;

pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt van 40 procent.



Opmerking: Dat procentueel objectief kan ten hoogste worden verminderd tot tien procent, in zoverre dat wordt gemotiveerd vanuit het bestaande en geplande bescheiden en sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het geordende woongebied. Het procentueel objectief kan enkel verder worden verlaagd tot nul procent vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief verwezenlijkt is. Het bindend sociaal objectief is de gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt. (Artikel 4.1.2 DGPB). De bekendmaking van het gemeentelijk bericht geschiedt op de wijze, vermeld in artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.

Bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van het bescheiden gedeelte van een verkavelingsproject of een bouwproject dat onderworpen is het bescheiden woonaanbod, wordt voor woningen in het buitengebied uitgegaan van volgende woningdichtheden: ten minste 25 en ten hoogste 35 woningen per hectare.

Verder moet een aandeel van kavels en woningen die hier gerealiseerd worden voldoen aan de volgende onderstaande voorwaarden A, B of C. Om te voldoen aan deze bescheiden norm, is het voldoende dat aan één van de voorwaarden is voldaan, dus of A, of B of C.

- A. het gaat om kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
- B. het gaat om woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³;
- C. het gaat om overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³;

Samengevat is het volgende belangrijk:

- *Minimaal 40% van dit woonproject in eigendom van de gemeente en minimaal 20% van dit woonproject in eigendom van privé moet bestemd zijn voor het behalen van het sociaal woonaanbod. Dit procentueel objectief kan ten hoogste worden verminderd tot de helft van de minimale objectieven (dus 20% voor het eigendom van de gemeente), in zoverre dat wordt gemotiveerd vanuit het bestaande en geplande bescheiden en sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het geordende woongebied.*
- *Bijkomend moet nog eens 40% van de woningen voldoen aan de criteria van bescheiden woonaanbod. Dit procentueel objectief kan ten hoogste worden verminderd tot tien procent, in zoverre dat wordt gemotiveerd vanuit het bestaande en geplande bescheiden en sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het geordende woongebied.*



12.2 Grond en pandendecreet artikel 7.2.34

De gebiedsspecifieke typebepalingen uit het grond- en pandendecreet meerbepaald art. 7.2.34 zijn hier van toepassing. Hieronder is het toelichtend gedeelte van het artikel overgenomen. Het verordenend deel is in de stedenbouwkundige voorschriften onder artikel 17: zone voor sociaal objectief opgenomen.

SOCIAAL WONEN

Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage sociaal wonen te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd.

Het voorschrift is een vertaling van de principes die zijn opgenomen in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (DGPB).

Om die reden moeten de gehanteerde begrippen gelezen worden in de zin die het DGPB daaraan geeft.

Meer bepaald moet worden verstaan onder:

1° sociaal woonaanbod: het aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:

- a) zij zijn volledig onderhevig aan de reglementering aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode;
- b) zij worden bestemd tot hoofdverblijfplaats, respectievelijk tot oprichting van een woning die tot hoofdverblijfplaats zal worden bestemd;

2° Vlaamse besturen:

- a) de Vlaamse ministeries, agentschappen en openbare instellingen;
- b) de Vlaamse provincies, gemeenten en districten;
- c) de Vlaamse gemeentelijke en provinciale extern verzelfstandigde agentschappen;
- d) de Vlaamse verenigingen van provincies en gemeenten, vermeld in de wet van 22 december 1986

betreffende de intercommunales, en de samenwerkingsvormen, vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking;



- e) de Vlaamse openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de verenigingen, vermeld in hoofdstuk 12 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn;
- f) de polders, vermeld in de wet van 3 juni 1957 betreffende de polders, en de wateringen, vermeld in de wet van 5 juni 1956 betreffende de wateringen;
- g) de Vlaamse kerkfabrieken en de instellingen die belast zijn met het beheer van de temporalieën van de erkende erediensten;

3° Vlaamse semipublieke rechtspersonen:

rechtspersonen die niet behoren tot de Vlaamse besturen, doch met één of meer Vlaamse besturen een bijzondere band vertonen, doordat zij voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden:

- a) hun werkzaamheden worden in hoofdzaak gefinancierd of gesubsidieerd door één of meer Vlaamse besturen;
- b) hun werking is rechtstreeks of onrechtstreeks onderworpen aan enig toezicht in hoofde van een Vlaams bestuur middels één van de hiernavolgende regimes:
 - 1) een administratief toezicht;
 - 2) een toezicht op de aanwending van de werkmiddelen;
 - 3) de aanwijzing, door een Vlaams bestuur, van ten minste de helft van de leden van de directie, van de raad van bestuur, of van de raad van toezicht.

Ingevolge het DGPB kan de gebiedsspecifieke typebepaling worden opgelegd via alle gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die een bestemmingswijziging naar woongebied doorvoeren, voor zover het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen.

Informatief kan worden gesteld dat de gebiedsspecifieke typebepaling ook in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen kan worden opgenomen, voor zover er sprake is van een omzetting van woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied, of van een zone die geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan en sorteert onder de categorie van gebiedsaanduiding landbouw, bos, overig groen of reservaat en natuur, of geordend wordt door een plan van aanleg en aangewezen is als landelijk gebied overeenkomstig het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Ook hier geldt de voorwaarde dat het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen.

Voor alle planniveaus geldt de verplichting om gebiedsspecifieke typebepaling op te nemen in gemeenten waar het bindend sociaal objectief nog niet is verwezenlijkt.

Het bindend sociaal objectief is de gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt. (Artikel 4.1.2 DGPB).



De gebiedsspecifieke typebepaling doet geen afbreuk aan strengere normen die bij of krachtens het DGPB of de Vlaamse Wooncode worden opgelegd aan Vlaamse besturen, Vlaamse semipublieke rechtspersonen en sociale woonorganisaties. De openbare besturen, vermeld in artikel 4.1.16, §3, 1° en 2°, van het DGPB kunnen steeds hogere normen nastreven dan deze die bij of krachtens de gebiedsspecifieke typebepaling worden opgelegd, ook indien zij daar niet toe zijn verplicht.

Nota bene. Artikel 4.1.8 - 4.1.11 van het DGPB regelen de wijze waarop verkavelings- en bouwprojecten buiten de gevallen als vermeld in deze gebiedsspecifieke typebepaling kunnen of moeten worden onderworpen aan lasten met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.

BESCHEIDEN WONEN

Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage bescheiden wonen te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd.

Het voorschrift is een vertaling van de principes die zijn opgenomen in artikel 4.2.4 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (DGPB).

Om die reden moeten de gehanteerde begrippen gelezen worden in de zin die het DGPB daaraan geeft.

Onder bescheiden woonaanbod moet worden begrepen: het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m², woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m², woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³, respectievelijk overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³. Het ruimtelijk uitvoeringsplan kan deze maximale oppervlakte- en volumennormen verder beperken.

Ingevolge het DGPB kan de gebiedsspecifieke typebepaling worden opgelegd door middel van elk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het DGPB bepaalt dat een welomschreven percentage moet worden opgelegd via gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die een bestemmingswijziging naar woongebied doorvoeren, voor zover het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen.



Informatief kan worden gesteld dat dezelfde verplichting (met dezelfde modaliteiten) geldt in hoofde van provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, voor zover er sprake is van een omzetting van woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied, of van een zone die geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan en sorteert onder de categorie van gebiedsaanduiding landbouw, bos, overig groen of reservaat en natuur, of geordend wordt door een plan van aanleg en aangewezen is als landelijk gebied overeenkomstig het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Ook voor de provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen geldt de voorwaarde dat het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen.

De openbare besturen, vermeld in artikel 4.2.5, §2, 1° en 2°, van het DGPB kunnen steeds hogere normen nastreven dan deze die middels ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg worden opgelegd, ook indien zij daar niet toe zijn verplicht.

Nota bene. Artikelen 4.2.1 - 4.2.3 van het DGPB regelen de wijze waarop verkavelings- en bouwprojecten buiten de gevallen als vermeld in deze gebiedsspecifieke typebepaling kunnen of moeten worden onderworpen aan lasten met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.



12.3 Gepland sociaal woonaanbod gemeente Puurs

Het bindend sociaal objectief van de gemeente Puurs is vastgelegd op:

- 98 sociale huurwoningen;
- 51 sociale koopwoningen;
- 3 sociale kavels.

De gemeente Puurs zal dit sociaal objectief tegen 2020 kunnen realiseren. De volgende projecten staan op de agenda en zullen de komende jaren worden gerealiseerd. Op het lokaal woonoverleg van 28 september 2009 zijn deze projecten besproken. De opsomming van deze projecten zijn ook in het verslag van het woonoverleg opgenomen.

- 98 sociale huurwoningen worden voorzien:
 - Breendonk-Molenplein: vervangbouwproject voor 6 woningen door 12 woongelegenheden: +6
 - Rozenlaan: vervangbouwproject van 8 woongelegenheden door 20 woongelegenheden: +12
 - Flierke: 25
 - Gebr. Van Benedenlaan: +10
 - Nieuwstraat: vervangbouw voor 7 woningen door 24 woongelegenheden: +17
 - Vlabo: 8
 - Donkstraat: 6
 - Fabiolapark: 16

Het gaat hier om een totaal van circa 100 woningen.

- 51 sociale koopwoningen en 3 sociale kavels. De sociale koopwoningen worden voorzien:
 - Keulendam: 20 woongelegenheden
 - Schommeling: 6 woningen
 - Hooiveld: 20 woningen
 - Dorpshart: 14 woningen
 - Donkstraat: 10 woningen
 - Breenkdonkdorp: 3 woningen
 - Spoorwegkaai: 6 woongelegenheden

Het gaat hier om een totaal van circa 79 woningen.

Het sociaal objectief dat moet gerealiseerd worden bij andere toekomstige projecten zit nog niet in bovenvermelde opsomming. Dit objectief komt nog bovenop bovenvermelde aantallen.



13 MER-SCREENING

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

- De mer-screening is op 1 april 2010 verstuurd naar de dienst Mer.
- Op 18 mei 2010 heeft de dienst Mer gevraagd de mer-screening voor advies te bezorgen aan de volgende instanties:

Provinciebestuur Antwerpen	Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit	Dienst Ruimtelijke Planning		Koningin Elisabethlei 22	2018 Antwerpen
ANB - Antwerpen			Anna Bijnsgebouw	Lange Kievitstraat 111-113 bus 63	2018 Antwerpen
Agentschap Ruimte en Erfgoed	Ruimtelijke Ordening Antwerpen	t.a.v. K. Toebak of V. Peeters	Anna Bijnsgebouw	Lange Kievitstraat 111-113 bus 52	2018 Antwerpen
Agentschap Ruimte en Erfgoed	Onroerend Erfgoed Antwerpen	t.a.v. Marc De Borgher	Anna Bijnsgebouw	Lange Kievitstraat 111-113 bus 52	2018 Antwerpen
Agentschap Wonen-Vlaanderen	Afdeling Wonen	t.a.v. Hilde Van den Bosch	Afdelingshoofd	Koning Albert II-laan 20 bus 7	1000 Brussel
Departement Landbouw en Visserij	Afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling	Antwerpen	Anna Bijnsgebouw	Lange Kievitstraat 111-113 bus 71	2018 Antwerpen
VMM	Afdeling Operationeel Waterbeheer	t.a.v. Bram Vogels	Graaf de Ferrarisgebouw	Koning Albert II-laan 20 bus 16	1000 Brussel
Vlaams Agentschap Zorg en Gezondheid	Afdeling Toezicht Volksgezondheid Antwerpen		Anna Bijnsgebouw	Lange Kievitstraat 111-113 bus 31	2018 Antwerpen

- De mer-screening is verstuurd naar de bevoegde instanties op 25 mei 2010.
- De adviezen zijn toegekomen op:

Provinciebestuur Antwerpen	Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit	Dienst Ruimtelijke Planning		Koningin Elisabethlei 22	2018 Antwerpen	10/06/2010
ANB - Antwerpen			Anna Bijnsgebouw	Lange Kievitstraat 111-113 bus 63	2018 Antwerpen	14/06/2010
Agentschap Ruimte en Erfgoed	Ruimtelijke Ordening Antwerpen	t.a.v. K. Toebak of V. Peeters	Anna Bijnsgebouw	Lange Kievitstraat 111-113 bus 52	2018 Antwerpen	/
Agentschap Ruimte en Erfgoed	Onroerend Erfgoed Antwerpen	t.a.v. Marc De Borgher	Anna Bijnsgebouw	Lange Kievitstraat 111-113 bus 52	2018 Antwerpen	22/06/2010
Agentschap Wonen-Vlaanderen	Afdeling Wonen	t.a.v. Hilde Van den Bosch	Afdelingshoofd	Koning Albert II-laan 20 bus 7	1000 Brussel	/
Departement Landbouw en Visserij	Afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling	Antwerpen	Anna Bijnsgebouw	Lange Kievitstraat 111-113 bus 71	2018 Antwerpen	29/06/2010



VMM	Afdeling Operationeel Waterbeheer	t.a.v. Bram Vogels	Graaf de Ferrarisgebouw	Koning Albert II-laan 20 bus 16	1000 Brussel	1/06/2010
Vlaams Agentschap Zorg en Gezondheid	Afdeling Toezicht Volksgezondheid Antwerpen		Anna Bijnsgebouw	Lange Kievitstraat 111-113 bus 31	2018 Antwerpen	5/07/2010

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, ruimtelijke ordening Antwerpen, heeft geen advies uitgebracht.

- De definitieve beslissing van de dienst Mer is ontvangen op 26 oktober 2010

In bijlage 1 zijn alle documenten van de procedure toegevoegd.

- mer-screening
- briefing dienst Mer
- brieven verzending bevoegde instanties
- ingekomen adviezen
- definitieve beslissing dienst Mer



BIJLAGE

1. dossier Mer-screening

Provincie Antwerpen

Gemeente Puurs

Project **RUP Den Brand fase 2**
Kaarten toelichtingsnota

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 9 juni 2011.

Namens de gemeente Puurs

In opdracht

Raoul Paridaens

Gemeentesecretaris

Koen Van den Heuvel

Burgemeester

Stramien

Stramien

Broederminstraat 52, 2018 Antwerpen

www.stramien.be

tel: 03/248 54 02

fax: 03/248 77 80



STRAMIEN
structuur & architectuur

Tinne Beirinckx

Ruimtelijk Planner

Datum

Mei 2011



toelichtingsnota RUP Den Brand fase 2
Gemeente Puurs

Kaart 1: grafisch plan RUP Den Brand fase I

LEGENDE ZONERING

<p>ART. 1: WEGENS</p> <ul style="list-style-type: none"> W1 Hoofdas ontsluiting gebied W2 Rfwegen verblijfsgebied W3 Wegenis met landschappelijk karakter W4 Pleinruimte en draaupart W5 Voetweg - zeer plaatselijk verkeer 	<p>ART. 4: VOORTUINSTROKEN</p> <ul style="list-style-type: none"> Voortuinstroken
<p>ART. 2: GROENE RUIMTE</p> <ul style="list-style-type: none"> G1 Groene ruimte met waterbeheerfunctie en landschappelijk karakter G2 Groene ruimte voor sport en spel G3 Groene ingangen 	<p>ART. 5: ACHTERTUINEN</p> <ul style="list-style-type: none"> Achtertuinten
<p>ART. 3: BEBOUWING</p> <ul style="list-style-type: none"> B1 Voor hallopen bebouwing B2 Voor aaneengesloten bebouwing B3 Voor bijvolumes 	<p>ART. 6: wooneservegebied</p> <ul style="list-style-type: none"> wooneservegebied aanduiding ontwerp indicatief zonder juridische waarde

ART. 1: WEGENS (continued)

- Inplanting bomenrij

ART. 2: GROENE RUIMTE (continued)

- Inplanting bomenrij
- Vijverbosloop (nr.11)

ART. 3: BEBOUWING (continued)

- GRENS RUP

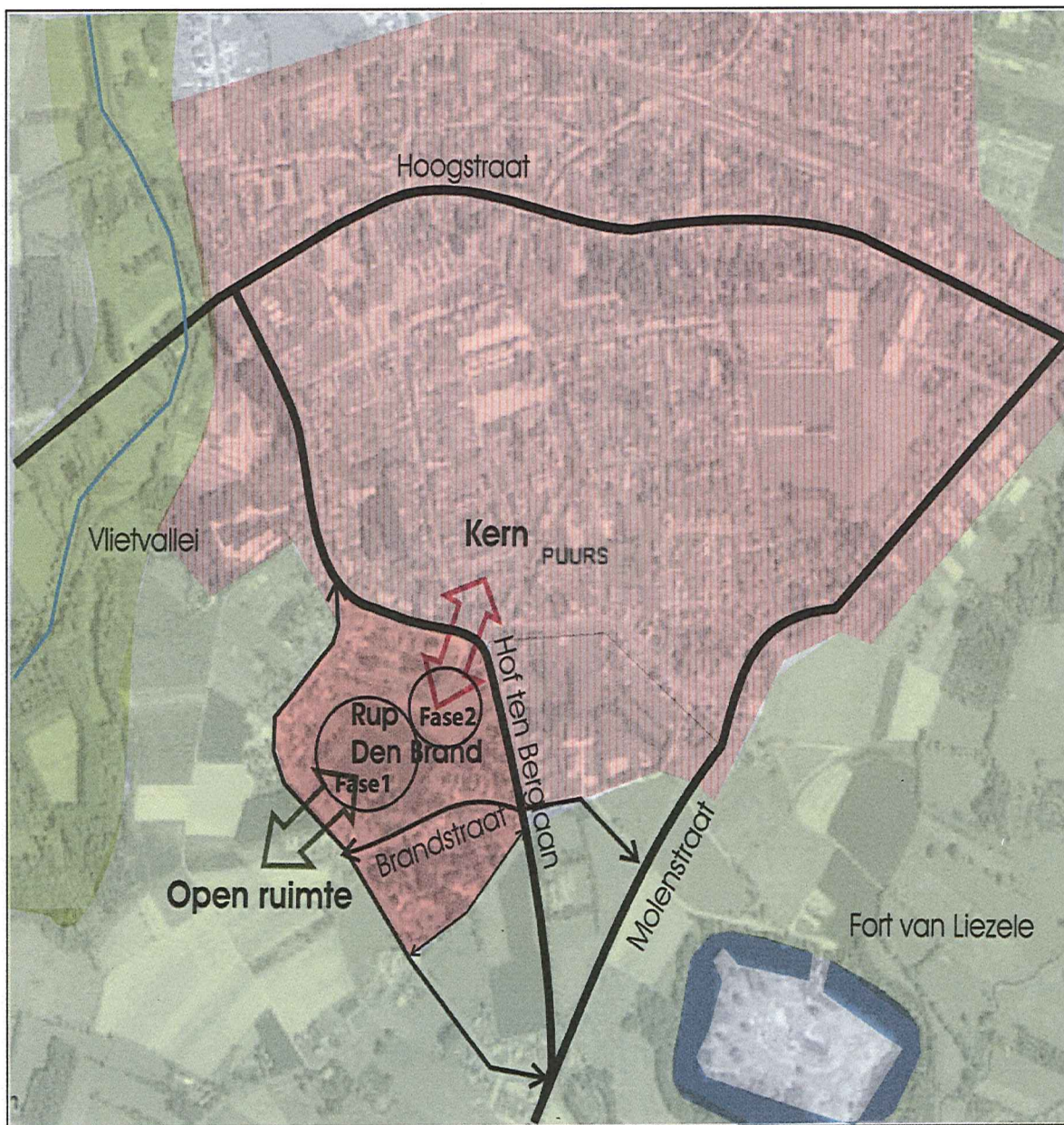


1 : 2.000



toelichtingsnota RUP Den Brand fase 2
Gemeente Puurs


Kaart 2: situering



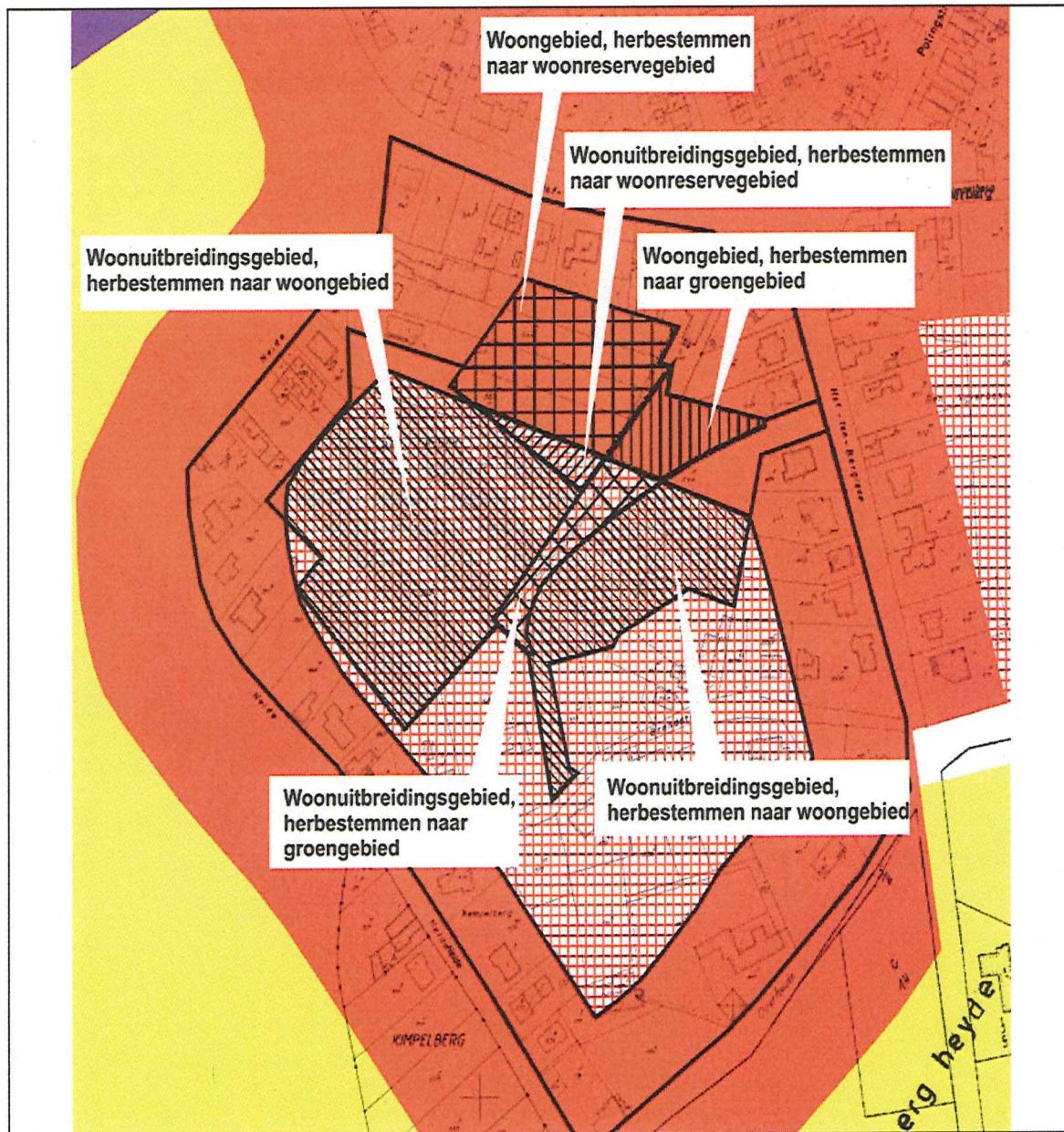


toelichtingsnota RUP Den Brand fase 2
Gemeente Puurs

Kaart 3: voorstel inrichtingsschets GRS

 RUP Den Brand fase 2

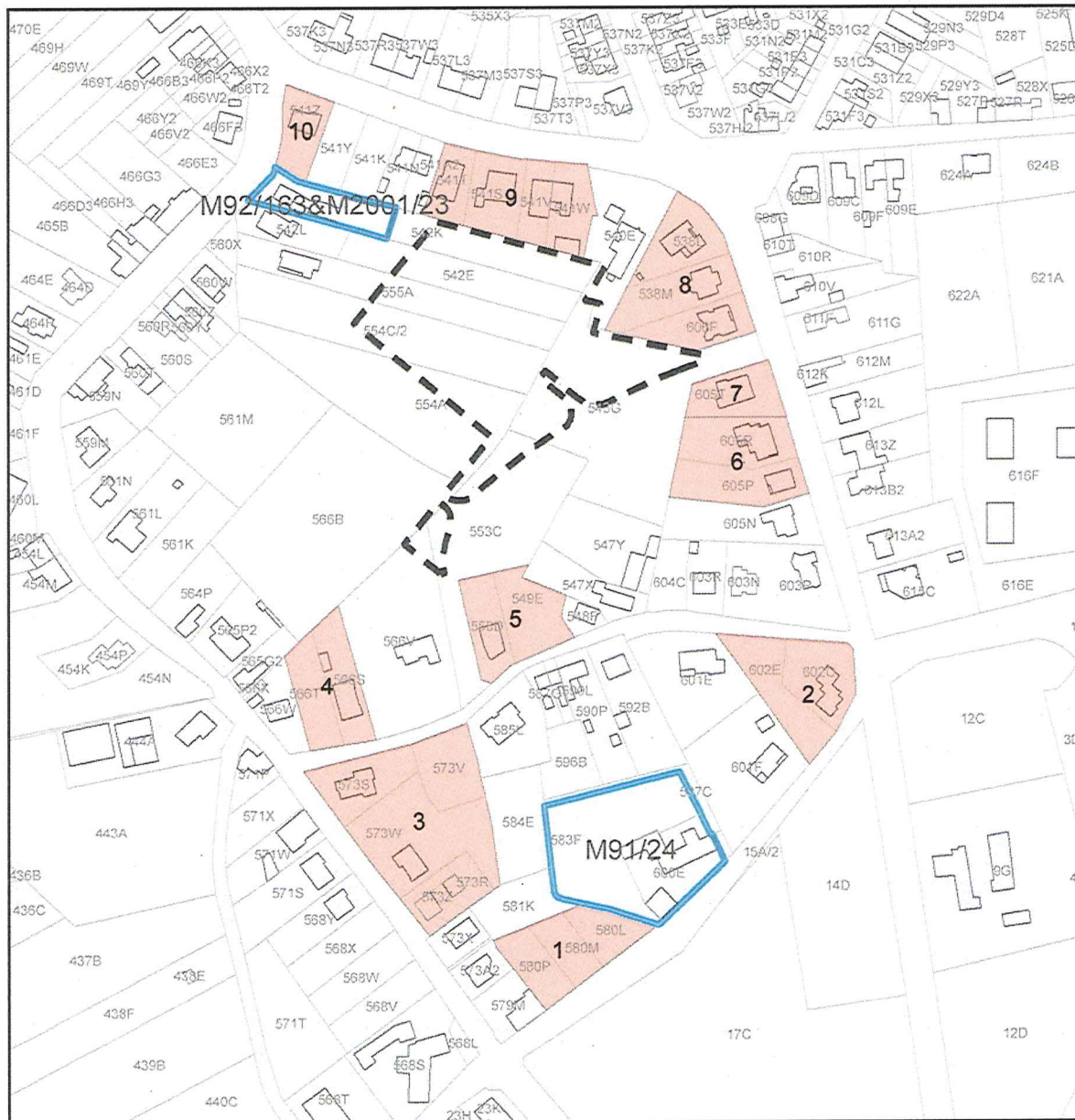




toelichtingsnota RUP Den Brand fase 2
Gemeente Puurs




Kaart 4: ruimtebalans RUP Den Brand fase 1





toelichtingsnota RUP Den Brand fase 2
Gemeente Puurs

Kaart 5: verkevelingen en milieuvergunningen

-  grens_RUP
-  milieuvergunning
-  verkevelingen



1 : 3.000





toelichtingsnota RUP Den Brand fase 2
Gemeente Puurs

Kaart 6: eigendom






-  grens RUP
- eigendom**
-  gemeente
-  privé



1:1500

Kaart 7: waterlopen en watertoets



-  grens RUP
-  Vijverbosloop nr. 11
-  Niet overstromingsgevoelig
-  Effectief overstromingsgevoelig
-  Mogelijk overstromingsgevoelig



1:3.000



toelichtingsnota RUP Den Brand fase 2
Gemeente Puurs

Kaart 8: Situering bunkers

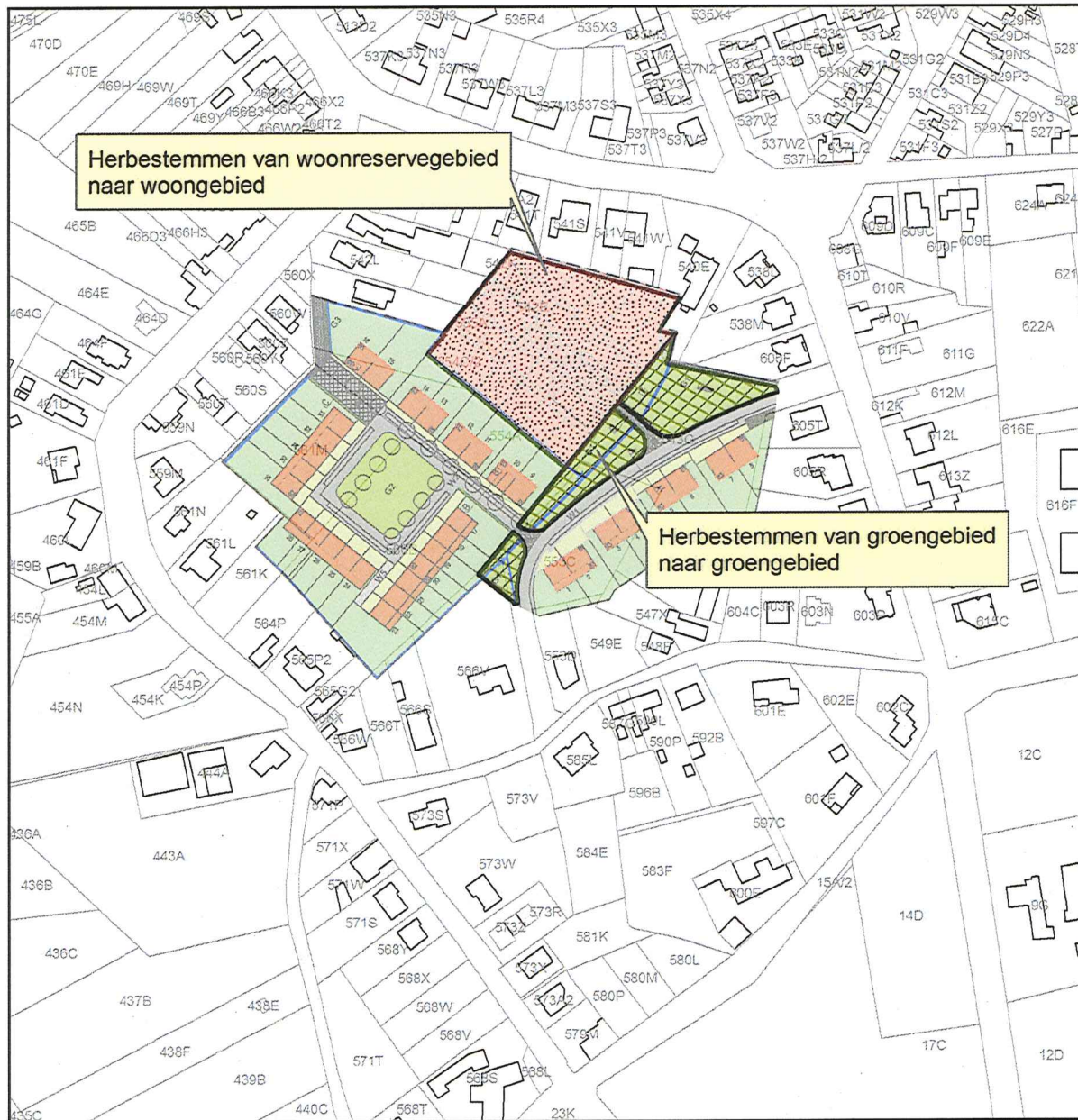
 grens RUP Den Brand Fase 2

 bunkers



1:1.500


STRAMIEN
structuur & architectuur



toelichtingsnota RUP Den Brand fase 2
Gemeente Puurs

Kaart 9: ruimtebalans RUP Den Brand fase 2



1:3.000



STRAMIEN
structuur & architectuur