

RUP DIENSTVERLENING

Gemeente Puurs

De gemeenteraad stelt in zitting van 26 juni 2008
het Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Dienstverlening", definitief vast.

Raoul Paridaens
Gemeentesecretaris



Koen Van den Heuvel
Burgemeester



TOELICHTINGSNOTA

juni 2008



De in rood doorgehaalde gedeelten werden van goedkeuring onthouden

Gezien en goedgekeurd door
de deputatie van 4 september 2008

In opdracht:

De provinciegriffier,
(w.g.)
Danny Toelen

De voorzitter,
(w.g.)
Cathy Berx

Voor eensluidende kopie;
Voor de provinciegriffier;
Het departementshoofd,

Wim Lux





Inhoudsopgave

1 DE OPDRACHT.....	5
2 SITUERING EN BEGRENZING	6
3 PLANNINGSCONTEXT.....	7
3.1 <i>RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN.....</i>	<i>7</i>
3.2 <i>RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE ANTWERPEN</i>	<i>7</i>
3.3 <i>GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PUURS</i>	<i>7</i>
3.4 <i>PROJECT KERN 21.....</i>	<i>9</i>
3.5 <i>MOBILITEITSPAN.....</i>	<i>9</i>
3.6 <i>MASTERPLAN PUBLIEKE RUIMTE KALFORT</i>	<i>10</i>
3.7 <i>STREEFBEELDSTUDIE N16.....</i>	<i>11</i>
4 JURIDISCHE CONTEXT	13
4.1 <i>GEWESTPLAN</i>	<i>13</i>
4.2 <i>GOEDGEKEURDE VERKAVELINGEN</i>	<i>13</i>
4.3 <i>BOUWVRIJE ZONES.....</i>	<i>13</i>
4.4 <i>KADASTER EN EIGENDOM.....</i>	<i>14</i>
4.5 <i>STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN</i>	<i>15</i>
4.6 <i>WATERTOETS</i>	<i>16</i>
4.7 <i>FIETSROUTENETWERK.....</i>	<i>19</i>
4.8 <i>ARCHEOLOGISCH ERFGOED</i>	<i>20</i>
4.9 <i>TOEGANKELIJKHEID VAN GEBOUWEN EN OPENBARE RUIMTEN</i>	<i>20</i>



5 ANALYSE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	21
5.1 VERKEERSSTRUCTUUR.....	21
5.2 LANDSCAPPELIJKE STRUCTUUR.....	22
5.3 FUNCTIES	23
5.4 BEELDBEPALENDE ELEMENTEN EN GRENZEN.....	24
5.5 KNELPUNTEN EN POTENTIES.....	25
6 FUNCTIE- EN LOCATIE ONDERZOEK	26
7 PROGRAMMA EN PROGRAMMATOETS	31
7.1 PROGRAMMA	31
7.2 PROGRAMMATOETS	37
8 VISIE EN CONCEPTEN	38
8.1 VISIE.....	38
8.2 BASISCONCEPTEN.....	39
8.3 STRUCTUURSCHETS	42
9 BESTEMMINGSPLAN EN RICHTLIJNEN VOORSCHRIFTEN	43
9.1 OMSCHRIJVING EN INRICHTINGSPRINCIPES ZONE VOOR LANDSCAPPELIJKE BUFFER.....	43
9.2 OMSCHRIJVING EN INRICHTINGSPRINCIPES ZONE VOOR DIENSTVERLENING	43
9.3 OMSCHRIJVING EN INRICHTINGSPRINCIPES WOONGEBIED	44



10 TECHNISCHE FICHE.....	45
11 OPGAVE STRIJDIGE BEPALINGEN	46
12 ONTEIGENINGSPLAN.....	47

Kaartenlijst

kaart 1: situering op de luchtfoto	6
kaart 2: GRS, synthese van de gewenste ruimtelijke structuur.....	7
kaart 3: Project Kern 21, structuurschets groene dienstverlening.....	9
kaart 4: Masterplan publieke ruimte Kalfort.....	10
kaart 5: streefbeeldstudie N16.....	11
kaart 6: situering op het gewestplan.....	13
kaart 7: de watertoets	16
kaart 8: het fietsroutenetwerk	19
kaart 9: situering fietsverbindingen, bushaltes en station	21
kaart 10: functie- en locatieonderzoek	26
kaart 11: structuurschets	42



1 DE OPDRACHT

IN UITVOERING VAN HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Dit document betreft een Ruimtelijk Uitvoeringsplan voor een dienstverleningszone, gelegen tussen de gemeenteweg Kleine Amer, de gewestweg N16 en de spoorlijn Puurs-Antwerpen.

De gemeente heeft behoefte aan een nieuwe dienstverleningszone voor de herlocalisatie van een aantal gemeenschapdiensten (brandweer en de technische school) die in het centrum van Puurs geen ruimte meer vinden.

Binnen het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan worden twee opties open gehouden voor de inplanting van deze dienstverleningszone: enerzijds een locatie aan De Kleine Amer en anderzijds een locatie langsheen de Eikevlietbaan.

De opdracht kadert in de uitvoering van het ruimtelijk beleid van de gemeente Puurs op basis van de bindende bepalingen verwoord in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

Binnen het project 'kern 21' werd een lokalisatieonderzoek uitgevoerd voor een aantal nieuwe functies binnen de gemeente. De locatie tussen Kleine Amer wordt daarbij weerhouden voor het dienstverleningsgebied. De alternatieve locatie langsheen de Eikevlietbaan werd om twee redenen binnen het concept "wooncirkel in een groene gordel" verworpen:

- het kruispunt met de N16 wordt afgeschaft;
- de inplanting zou de groene ringstructuur in het noorden teniet doen, op de samenvloeiing van beide beekvalleien. Ook de bufferwerking van dit gebied tussen de wooncirkel en de N16 zou verloren gaan.

De **inplanting langsheen Klein Amer** zorgt vanwege de centrale ligging aan de **N16** voor een optimale bediening van de aanliggende kernen en industriezones en is tevens centraal gelegen t.o.v. het ganse Puurse grondgebied.

EEN ACTIEGERICHT RUP GEKOPPELD AAN UITVOERING

De gemeente Puurs stelt voor deze zone de ontwerpmatige en actiegerichte aanpak voorop. Het RUP verloopt gelijktijdig met de opmaak van een ontwerp voor de school¹. Naar aanleiding van de opstart van het RUP heeft de gemeente voor de inplanting van de brandweerkazerne via een wedstrijdontwerp een plan laten opmaken².

¹ Door architectenbureau Dewachter Stefan bvba

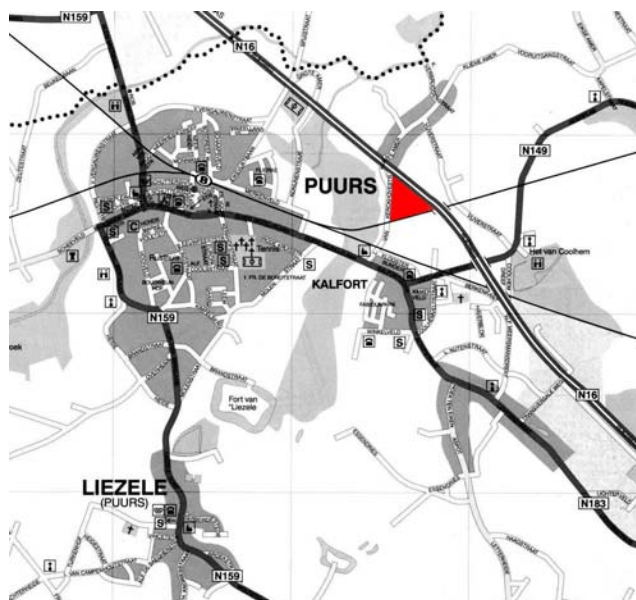
² Door Catteeuw Architectuur Praktijk (CAP)

--- Projectgebied



2 SITUERING EN BEGRENZING

kaart 1: situering op de luchtfoto



Situering van het projectgebied in de gemeente Puurs

Het plangebied van het RUP wordt begrensd door de gemeenteweg Kleine Amer, de spoorweg Antwerpen-Puurs en de gewestweg N16. De Kleine Amer situeert zich tussen de N16 en de kern van Puurs-Kalfort. Deze ruimte heeft een optimale ligging zowel voor bediening ten opzichte van de kern als ten opzichte van de industriezones langs de N16. In deze hoek van de kern van Puurs-Kalfort zijn er eveneens talrijke natuurwaarden in de nabijheid van de Vlietvallei, ten westen van het plangebied.

De totale oppervlakte van het gebied bedraagt 3,27 ha.

Volgens het gewestplan is het projectgebied grotendeels gelegen in agrarisch gebied. Enkele bebouwde woonpercelen langs de Kleine Amer worden mee opgenomen binnen het RUP om te komen tot een meer homogene afbakening. Dit biedt voordelen om tot meer coherente uitspraken en invullingen te komen.

Om de realisatie van een dienstverlening mogelijk te maken is een **bestemmingswijziging naar een dienstverleningszone** noodzakelijk. Momenteel zijn enkele gronden nog geen eigendom van de gemeente. Voor de ontwikkeling van het gebied zal het noodzakelijk zijn deze gronden te verwerven.



- dienstverleningszone
- spoorlijn
- infrastrukturelement
- recreatiepool
- polder (natuurverwevingsgebied)
- parkgebied
- natuur- en boscomplex
- landelijk gebied van bovengemeentelijk belang
- belangrijke agrarische gebieden
- open ruimte verbinding
- centrumgebied
- hoofddorp type I
- secundaire kern
- landelijke kern
- nederzetting
- woonlinten
- culturele as als verbinding tussen tweeledige kernen
- station
- valleien als drager van natuurlijke structuur
- watergebonden activiteit versterken
- zone voor economische activiteiten



3 PLANNINGSCONTEXT

3.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Puurs behoort tot het buitengebied en werd geselecteerd als specifiek economisch knooppunt. Voorzieningen dienen in het buitengebied maximaal gebundeld te worden met de kernen. In ieder geval moet worden aangesloten op de bestaande bebouwing.

Het betreft hier een restperceel tussen de N16, de spoorweg en een recreatiegebied. De toekomstige bebouwing is niet rechtstreeks gebonden aan de kern, maar is wel aangesloten op de bestaande bebouwing.

Een belangrijk principe van het RSV is ook dat steeds rekening moet worden gehouden met de ruimtelijke draagkracht. Het betrokken perceel wordt daarom gebufferd naar de omgeving. M.b.t. het watergevoelige karakter van het plangebied (zie watertoets) worden in de voorschriften maatregelen opgenomen en wordt de footprint van de bebouwing beperkt.

3.2 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE ANTWERPEN

Volgens het RSPA is Puurs gelegen in het stedelijk landschap Mechelen-St.-Niklaas. Puurs centrum wordt hierin aangeduid als een te ontwikkelen knooppunt. Er zijn nog ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor voorzieningen.

3.3 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PUURS

kaart 2: GRS, synthese van de gewenste ruimtelijke structuur

De opmaak van het RUP dienstverlening is een uitvoering van **bindende bepaling 30** van het GRS van Puurs:

“De gemeente maakt ter uitvoering van de resultaten van de streefbeeldstudie N16 een ruimtelijk uitvoeringsplan op voor ofwel Konijnenstraat-Eikevlietbaan en omgeving ofwel voor het gebied langs Kleine Amer met het oog op:

- het vestigen van dienstverleningsfuncties binnen een groen kader;
- het realiseren van een kwalitatieve inrichting;
- het maximaal vrijwaren en integreren van de vallei van de Molenbeek.”

De laatste randvoorwaarde m.b.t. de Molenbeek heeft enkel betrekking op de locatie Konijnenstraat-Eikevlietbaan en niet op de locatie langs de Kleine Amer (zie 3.4 project kern 21).

In het richtinggevend gedeelte wordt de nood aan een zone voor dienstverlenende activiteiten aangetoond. “de gemeente Puurs heeft nood aan een zone voor dienstverlenende activiteiten voor de herlocalisatie van een aantal gemeenschapsdiensten zoals de brandweer die in het centrum van Puurs geen ruimte meer vinden. Het betreft functies die een plek vereisen in de nabijheid van de deekern Puurs en tegelijkertijd zeer goed moeten kunnen worden ontsloten over heel de gemeente. Dit is enkel verantwoord in het geval een lokalisatie in de kern van Puurs onmogelijk zou blijken.”

De concrete locatie hiervoor werd nog open gelaten. Er worden twee mogelijke locaties naar voor geschoven. “De gemeente heeft twee gebieden op het oog gelegen aan de N16 en grenzend aan de kern. Enerzijds een gebied aan de Eikevlietbaan, anderzijds het gebied begrensd door de Kleine Amer, N 16 en spoorlijn Puurs-Antwerpen.”

Gebied aan de Eikevlietbaan

Deze locatie aan de N16 heeft een snelle toegang tot de dorpskern, maar tevens tot de bedrijventerreinen, hetgeen een vereiste is voor de inplanting van een brandweerkazerne.

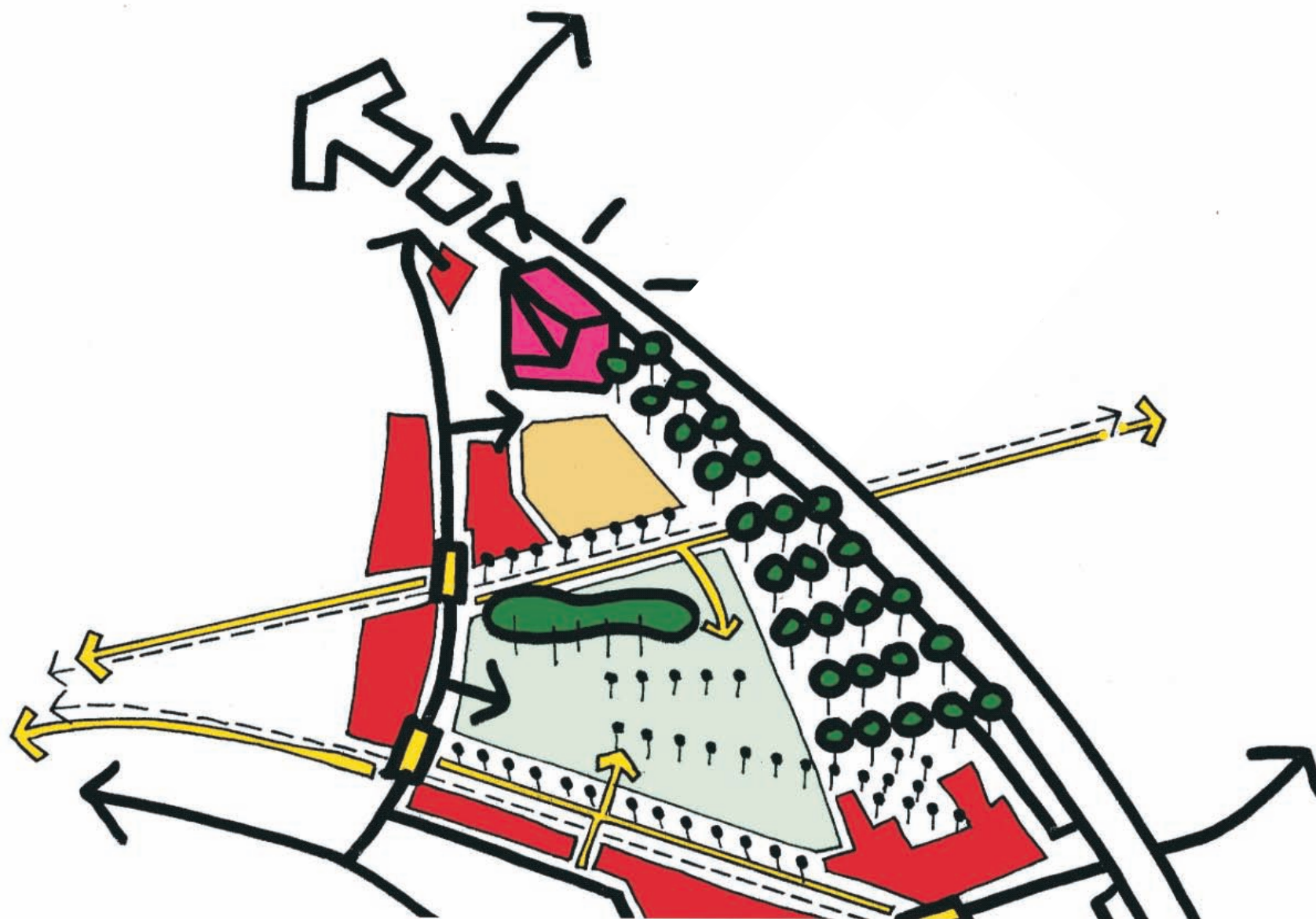
Gebied begrensd door Kleine Amer, N16 en spoorlijn Puurs-Antwerpen

Het tweede gebied hoort bij de deekern Kalfort, kan gemakkelijk aansluiten op de N16 en de industriezones hierlangs en grenst niet rechtstreeks aan de Molenbeekvallei.

De definitieve keuze hangt samen met een aantal andere ruimtelijke projecten:

- De aantakking op de N16 (cfr. Voorstel in het Mobiliteitsplan);
- Het stedenbouwkundig project voor de kern van Puurs (Kern 21);
- De afbakening van de Molenbeekvallei en de daaraan gekoppelde draagkracht op vlak van milieu;
- De streefbeeldstudie van de N16.

De uiteindelijke locatie van de dienstverlenende zone hangt dan ook af van de keuze van welk aansluitpunt als toegang tot Puurs Centrum wordt weerhouden.



Bron: studie kern 21, Nero en Stramien

3.4 PROJECT KERN 21

kaart 3: Project Kern 21, structuurschets groene dienstverlening

Door Nero en Stramien werd een stedenbouwkundig project uitgewerkt voor de kern van Puurs, het project 'Kern 21'.

Binnen het project 'kern 21' werd een **lokalisatieonderzoek** uitgevoerd voor een aantal nieuwe functies binnen de gemeente. Op basis hiervan wordt de locatie langs de Kleine Amer weerhouden als dienstverleningsgebied, en in het bijzonder voor de inplanting van de brandweerkazerne. De locatiekeuze is gebaseerd op een optimale bediening van Puurs en de aangrenzende gemeenten. De grote risico's liggen zeker niet alleen in het dorp van Puurs, maar in even grote mate op de N16 en in de aangrenzende industriezones op grondgebied Puurs.

De alternatieve locatie langsheen de Eikevlietbaan werd verworpen omwille van twee redenen:

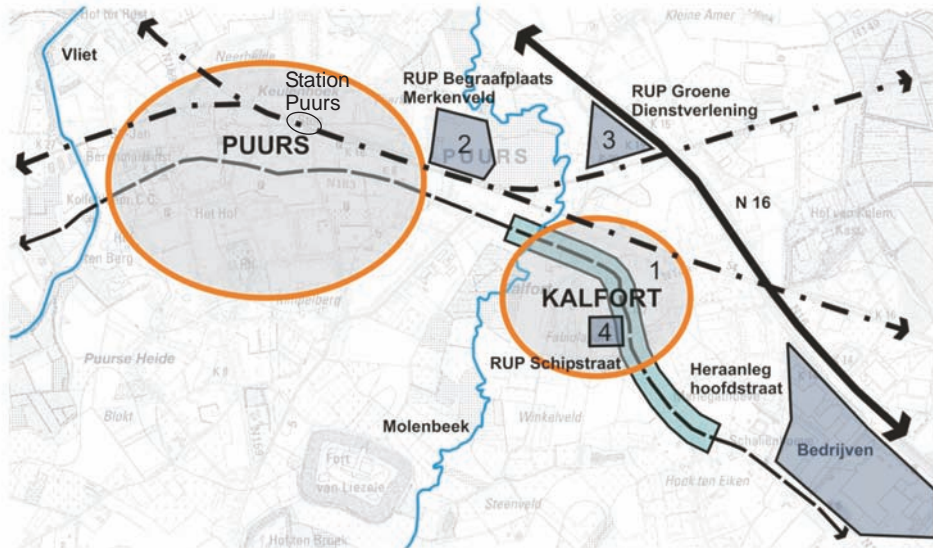
- Ten eerste de afschaffing van het kruispunt ter hoogte van de Eikevlietbaan op basis van de categorisering van de N16 binnen het RSV als primaire weg. Hierdoor wordt het kruispunt aan de Kleine Amer belangrijker en krijgt het een onsluitende functie voor de kernen van Puurs en Kalfort;
- Ten tweede omdat de inplanting van dienstverlenende functies op deze locatie de groene ringstructuur in het noorden teniet zou doen, op de samenvloeiing van beide beekvalleien. Ook de bufferwerking van dit gebied tussen de wooncirkel en de N16 zou verloren gaan;
- Ten derde omdat delen van de onderzochte locatie Eikevlietbaan lager gelegen delen zijn van het valleigebied.

3.5 MOBILITEITSPLAN

De N 16 is geselecteerd als primaire weg type I (RSV). Om de wegcategorisering te operationaliseren moeten de wegen worden uitgebouwd naar functie. Om dit te realiseren moet voor de hogere wegcategorieën door de bevoegde instanties een streefbeeld opgesteld worden om een globaal beeld van de weg te bekomen. Voor de N16 is dat het Vlaams niveau. Deze studie werd ondertussen opgemaakt (zie 3.5).

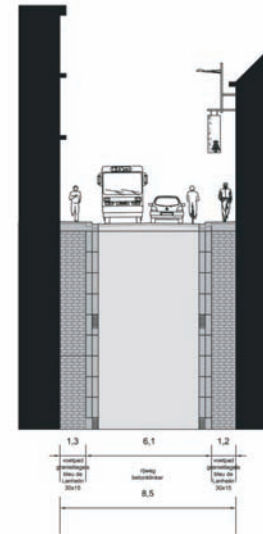
Het primaire wegennet heeft in het RSV duidelijke ontwikkelingsperspectieven meegekregen. Deze hebben voor Puurs de volgende consequenties:

- het aantal aansluitpunten moet worden verminderd. Vanuit het mobiliteitsplan wordt geopteerd de vier aansluitingen op de N16 naar twee terug te brengen. De aansluiting Eikevlietbaan en de aansluiting Kleine Amer-Van Keckhovenstraat worden samengevoegd tot de aansluiting 'Puurs-Kalfort', de aansluiting Rotveld en de aansluiting Pullaar worden tot de aansluiting 'bedrijventerreinen Puurs' teruggebracht.
- De knooppunten moeten liefst ongelijkvloers ingericht worden.



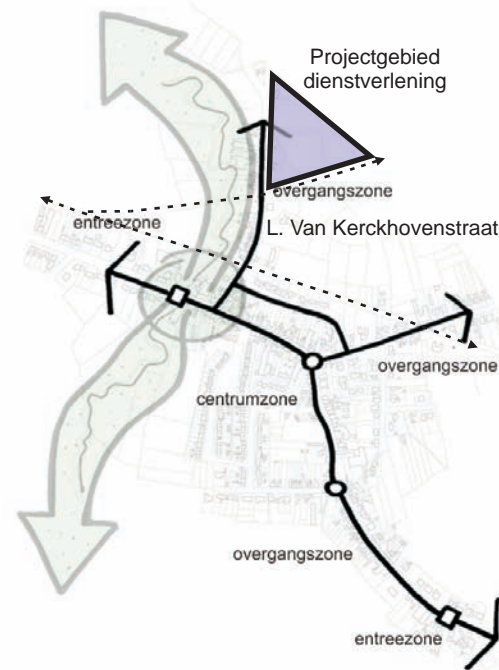
Strategische projecten voor Kalfort

G
E
W
E
N
S
T



De L. Van Kerckhovenstraat vormt een belangrijke toegang tot het centrum van Kalfort. Ze geeft directe aansluiting met de gewestweg N16.
De rijweg is voldoende breed, dit garandeert een vlotte ontsluiting van de doortocht.

Gewenst straatprofiel L. Van Kerckhovenstraat



Hoofdstraat met duidelijke geleiding



Gewenste verkeerssituatie Kalfort

3.6 MASTERPLAN PUBLIEKE RUIMTE KALFORT

kaart 4: Masterplan publieke ruimte Kalfort

Het Masterplan Publieke ruimte Kalfort werd opgemaakt door Stramien september 2005. De herinrichting van het dorpscentrum vormt samen met o.a. het RUP dienstverlening een van de strategische projecten voor de komende jaren.

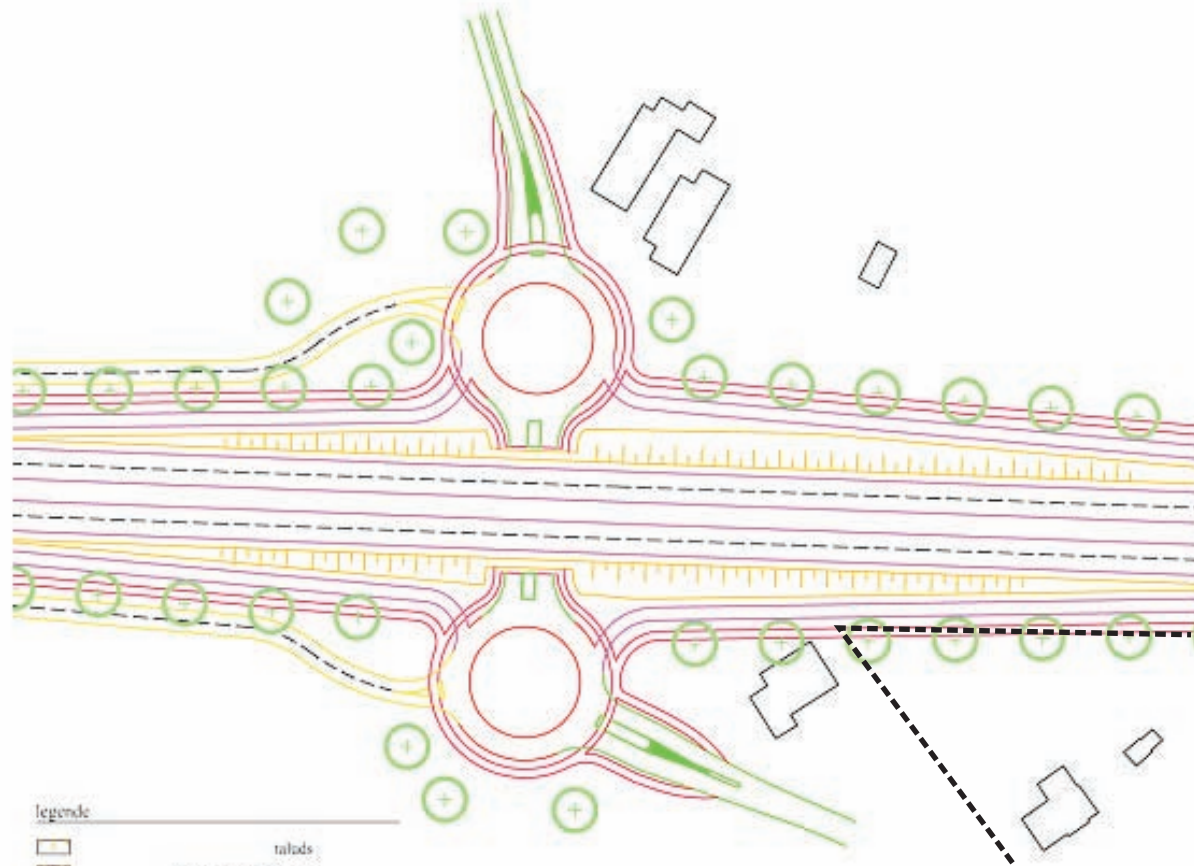
In de gemeentebegroting is het technisch ontwerp Kalfort fase 1 (kerkomgeving, L. Van Kerckhovenstraat, Kleine Amer tot N16) voorgesteld om opgenomen te worden bij de investeringen met een geraamde kost van 70000euro en voorzien voor de begroting van 2008 conform de gemeentelijke meerjarenplanning.

Volgende zijn de basisconcepten voor Kalfort:

1. Kalfort in het landschap van Klein Brabant
 - Groene afbakening van het dorp
 - Groene verbindingen met de omgeving
 - Kern aan de beekvallei
2. Twee dorpsdelen, de hoofdstraat en de projectzones
 - Het dorp binnen het groen kader bestaat ruimtelijk uit twee delen
 - Hoofdstraat met een duidelijke geleiding
 - De hoofdstraat, waarlangs het dorp zich ontwikkeld heeft, dient als ruggengraat. Ondanks het rechtlijnig profiel van het straatdorp bestaat Kalfort uit verschillende deelruimten. Deze opeenvolging van entree-zone, overgangszone en centrumgebied is goed merkbaar in het dorp maar mist sterke overgangen.
 - Een goede ruimtelijke continuïteit kan worden gemaakt door de optimale schakeling van de verschillende verblijfsruimten die palen aan de doortocht. Deze nieuwe structuur krijgt een aangepast coherent profiel met herkenbare poorten (Molenbeek, kruispunt Kalfortdorp-Schipstraat, kruispunt Schipstraat-Winkelveld en kruispunt Schipstraat-Hoek ten Eiken.)
 - Strategische projectzones
3. kernversterking en verhoging van de leesbaarheid
 - samenhang in de kern
 - lokaal netwerk van wegels
4. verkeerscirculatie in Kalfort
 - heldere verkeerscirculatie op maat van de kern
 - parkeren doseren in tijd en ruimte

De L. Van Kerckhovenstraat wordt voorzien als zone 50km/u. Het gewenste straatprofiel voor de L. Van Kerckhovenstraat toont een rijweg van ongeveer 6m met aan beide zijden voldoende brede voetpaden. Verder weg van het centrum, richting N16, gaat de L. Van Kerckhovenstraat over in de Kleine Amer. Deze weg is breder zodat conform het ontwerp principe 50 km hier andere en meer mogelijkheden zijn voor het uitbouwen van bredere voetpaden.

--- Projectgebied

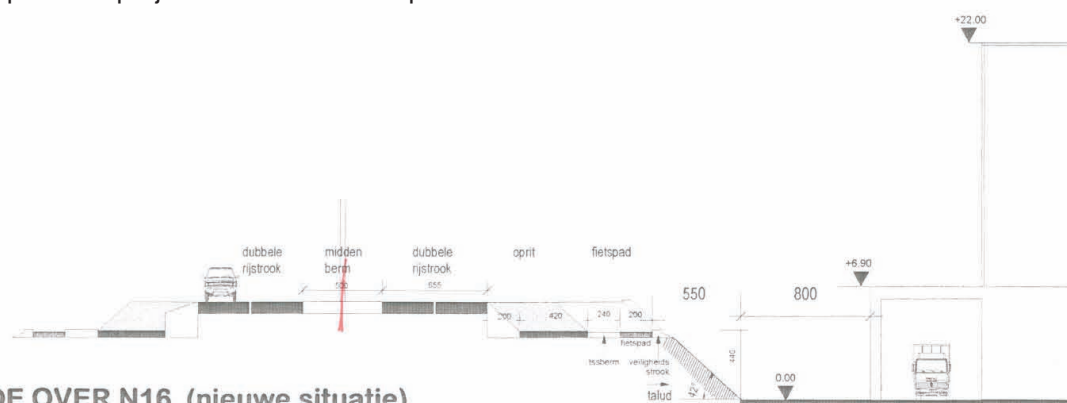


Inplantingsplan met projectie van nieuw kruispunt

legende

- taluds
- vijvers en waterlopen
- bomen
- gebouwen

omgeving
 TRITEL
 opdrachtgever: A.W.V.



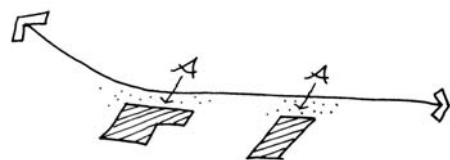
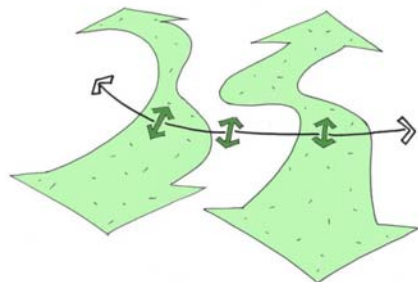
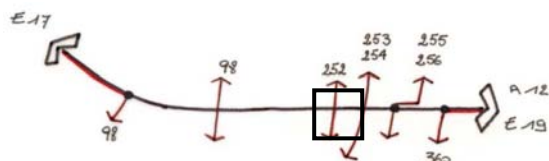
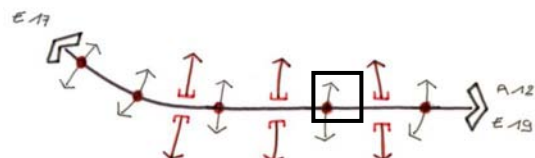
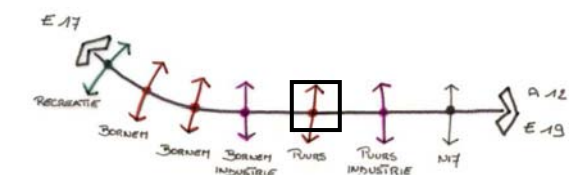
DWARSE SNEDE OVER N16 (nieuwe situatie)
schaal 1/250

Dwarse snede over N16

Bron: streefbeeldstudie N16



Gemeente Puurs



3.7 STREEFBEELDSTUDIE N16

kaart 5: streefbeeldstudie N16

Verkeersplanologische concepten

- *Scheiden van economisch verkeer en verkeer naar de kernen*

Het doel is om het economische verkeer zo veel mogelijk te scheiden van het verkeer naar de kernen. Deze scheiding is te bekomen door aparte knooppunten te voorzien en het verkeer te sturen.

- *Fijnmazig fietsrouten netwerk*

De N16 vormt een sterke barrière voor het fietsverkeer. Een fijnmazig fietsnetwerk wordt voorgesteld. De N16 wordt over de gehele lengte van een vrijliggend fietspad voorzien. Op enkele nieuwe kruispunten worden fiets-tunnels voorzien. De streefbeeldstudie evolueert op het vlak van de visie m.b.t. fietsroutes. (zie deel 4.7).

- *Openbaar vervoer zo veel mogelijk langs bestaande routes*

Openbaar vervoer langsheen de bestaande routes. Ook ter hoogte van het plangebied (Nr252).

Ruimtelijke concepten

- *Integratie van landschap en natuur N 16*

Ruimtelijk gezien kent de N16 een open ruimte karakter ter hoogte van het plangebied. Het plangebied ligt in de open ruimte binding van de Molenbeek.

Het concept beschrijft twee grote landschaps- of open ruimteverbindingen (de lichtgroene pijlen). Het meest noordelijke landschap is het waardevolle landschap van de Scheldevallei. Dit landschap dient zoveel mogelijk gevrijwaard te blijven en is een open ruimteverbinding. De tweede landschappelijke verbinding is bedoeld als vrijwaring van het open koutergebied ten noorden van Puurs Centrum. De valleigebieden van de Vliet (ten noorden van N16) en de Molenbeek (ten zuiden) maken tevens deel uit van deze verbinding.

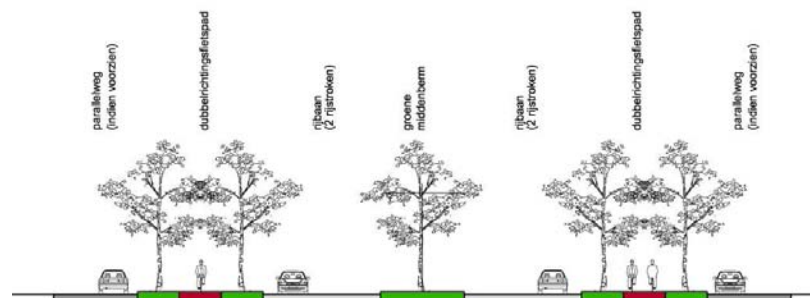
- *Dorpskernen als bakens*

De dorpskernen van Bornem en Puurs fungeren eveneens als bestaande bakens. Het zicht op deze dorpen wordt zo open mogelijk gehouden.

Type dwarsprofielen en type knooppunten

Globaal gezien wordt binnen de streefbeeldstudie gestreefd naar twee type wegbeelden 'een open wegbeeld' en 'een gesloten wegbeeld'. Wat de groenstructuur betreft wordt er gebruik gemaakt van één type bomenrij dat meer open wordt toegepast bij de open ruimte verbindingen.

- Type profiel open ruimte



Voor de open ruimte worden twee type-profielen voorgesteld, één met enkele en een met dubbele bomenrij.

- Type knooppunt landschap

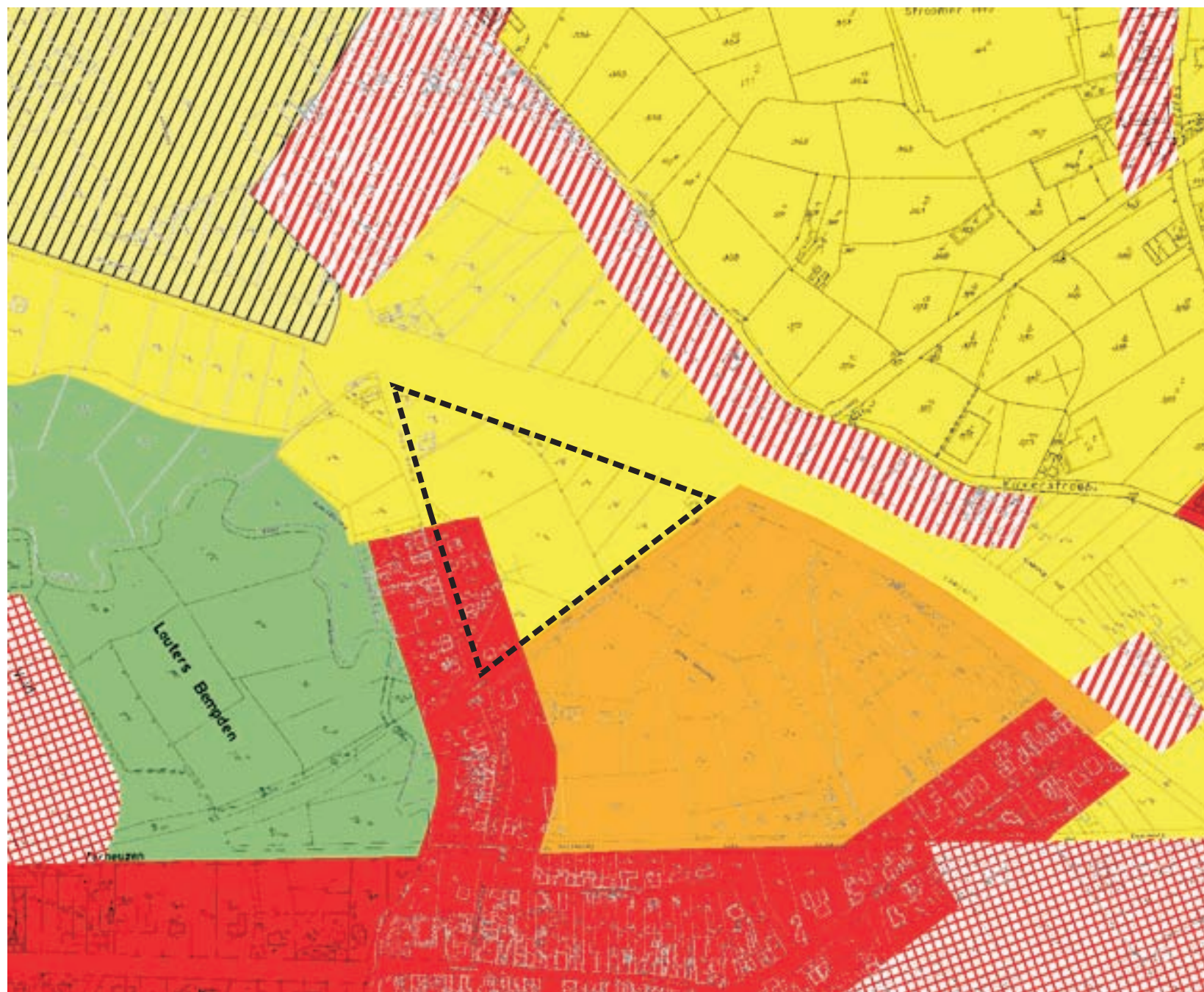
Ter hoogte van het centrumgebied van Puurs wordt er gestreefd naar een type knooppunt 'landschap'. Op deze plaatsen loopt er een open ruimteverbinding en/of natuurverbinding over of onder de N16. Het knooppunt van Puurs dorp krijgt eveneens een bakenfunctie.

Puurs dorp krijgt een open invulling die, vooral in het profiel van de weg, naar voren zal komen. Het knooppunt fungeert als een nieuw baken en kan net als bij Bornem-Oost een dorpskarakter krijgen.

Voorstel knooppunt 8 'Puurs centrum'

Dit knooppunt bestaat uit twee rotondes die onderling met elkaar verbonden zijn. In het noorden takt de Kleine Amer aan op de noordelijke rotonde. In het zuiden takt de nieuwe parallelweg aan, als ook Kleine Amer. De open afritten takken rechtstreeks aan op de nieuwe parallelweg.

--- Projectgebied



Bron: streefbeeldstudie N16



4 JURIDISCHE CONTEXT

(zie plan juridische toestand)

4.1 GEWESTPLAN

kaart 6: situering op het gewestplan

Het gewestplan Mechelen (KB 5 augustus 1976) is van toepassing. Het grootste deel van het plangebied (2,63 ha) is gelegen in **agrarisch gebied**. 0,63 ha van het plangebied is gelegen in **woongebied**.

Binnen het woongebied zijn een aantal woningen gelegen. Deze maken onderdeel uit van een woonlint langs de Kleine Amer. De woning in het uiterste noorden van het projectgebied is gelegen in agrarisch gebied en dus zonevremd. Deze woning moet verworven worden.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich de volgende gewestplanbestemmingen:

- zuidelijk van de spoorweg is een recreatiegebied waarbinnen een aantal jeugdlokalen, voetballokalen en voetbalvelden gevestigd zijn;
- noordelijk van het gebied bevinden zich voornamelijk landbouwgebieden. Door de aanwezigheid van de infrastructuur en hoge berm liggen deze ruimtelijk gescheiden van het plangebied;
- ten westen van het plangebied situeren zich landbouwgebieden en het bosgebied langsheen de Molbeekvallei.

4.2 GOEDGEKEURDE VERKAVELINGEN

Verkavelingvergunning met referentie 099/056 (RWO) en VPu81/68 (gemeente) is een verkaveling van twee percelen, één voor gesloten bebouwing en één voor halfopen bebouwing, aansluitend bij de bestaande eerder aanwezige bebouwing.

4.3 BOUWVRIJE ZONES

Volgens het RSV moet langs de primaire wegen type I een bouw- en gebruiksvrije zone van 30m worden voorzien, gemeten vanuit de langsracht of zijberm. In dit RUP wordt een bouwvrije zone voorzien van 35,15 m vanuit de as van de N16. Deze zone dient binnen het RUP gevrijwaard te worden van bebouwing en constructies. Het Agentschap Wegen en Verkeer bevestigde (advies 9 juli 2007, plenaire vergadering) dat de bouwvrije afstand die gerespecteerd wordt ten opzichte van de N16 en het aan te leggen kruispunt volstaat om de visie van de streefbeeldstudie (2x2 rijstroken) niet te hypothekeren.



4.4 KADASTER EN EIGENDOM

kadastrale gegevens	eigenaar	adres	gebruik
Puurs 1 ^{ste} afdeling sectie D 681 W	Jeannine Maurits Van Keer Tamara Depauw Dimitri Jan Depauw	Kleine Amer 6	huis
Puurs 1 ^{ste} afdeling sectie D 682 V 2	Theofiel De Prins Jan Marie De Prins – Anita Raymonda Cloostermans Walter Irma De Prins Jerome De Prins	Kleine Amer 14	huis
Puurs 1 ^{ste} afdeling sectie D 682 W 2	Nelly Van Bosch	Kleine Amer 8	huis
Puurs 1 ^{ste} afdeling sectie D 682 X2	Paul Van Der Linden Ann Van Meulder	Kleine Amer 12	huis
Puurs 1 ^{ste} afdeling sectie D 682 Y	Denise Borms	Kleine Amer 10	huis
Puurs 1 ^{ste} afdeling sectie D 683 S2	Jozef Peeters – Odila Cools	Kleine Amer 16	huis
Puurs 1 ^{ste} afdeling sectie D 799 B	Christiane Louisa Van Belle Hilde Schelfhout	Kleine Amer	bouwland
Puurs 1 ^{ste} afdeling sectie D nummer 800 C	Pierre Amelinckx – Sibilla Van Nuffel	Kleine Amer 24	huis
Puurs 1 ^{ste} afdeling sectie D nummer 808 C	Gemeente Puurs		bouwland
Puurs 1 ^{ste} afdeling sectie D nummer 808D	Gemeente Puurs		bouwland
Puurs 1 ^{ste} afdeling sectie D 809 B	August Van Hoof – Maria Eduarda Van Ingelgem		bos
Puurs 1 ^{ste} afdeling sectie D 810 E	August Van Hoof – Maria Eduarda Van Ingelgem	Kleine Amer 2	huis
Puurs 1 ^{ste} afdeling sectie D 682/02A	Gemeente Puurs		bouwland
Puurs 1 ^{ste} afdeling sectie D 801C	Vlaams Gewest – Administratie Wegen en Verkeer Koning Albert II-laan 20/4 – 1000 Brussel		
Puurs 1 ^{ste} afdeling sectie D 802C	Vlaams Gewest – Administratie Wegen en Verkeer Koning Albert II-laan 20/4 – 1000 Brussel		
Puurs 1 ^{ste} afdeling sectie D 802F	Vlaams Gewest – Administratie Wegen en Verkeer Koning Albert II-laan 20/4 – 1000 Brussel		
Puurs 1 ^{ste} afdeling sectie D 814H	Vlaams Gewest – Administratie Wegen en Verkeer Koning Albert II-laan 20/4 – 1000 Brussel		

De percelen 808 C, 808D, en 682/02A zijn reeds in eigendom van de gemeente Puurs. De overige percelen zijn in privaat eigendom of in eigendom van het Vlaams Gewest. Perceel 682/02A is een deel van de afgeschafte buurtweg nr. 5.

Om het RUP te realiseren moeten percelen 799B, 800C en delen van percelen 809 B, 810 E, 801 C, 802 C, 802 F en 814 H nog verworven worden door de gemeente. De percelen worden opgenomen in het onteigeningsplan (zie 10. onteigeningsplan).

4.5 STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN

Op 23.06.1964 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een woning op het perceel sectie D 810 E, bouwvergunning 25.804/B (RWO) – BO 1964/23 (gemeente)

Op 03.12.1953 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een woning op het perceel sectie D 682 Y, bouwvergunning 63.429/H (RWO) – BO 1953/36 (gemeente)




Op 26.03.2001 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een woning + tuinhuis op het perceel sectie D 682 X2, bouwvergunning 099/056 (RWO) – BO 2001/64 (gemeente)

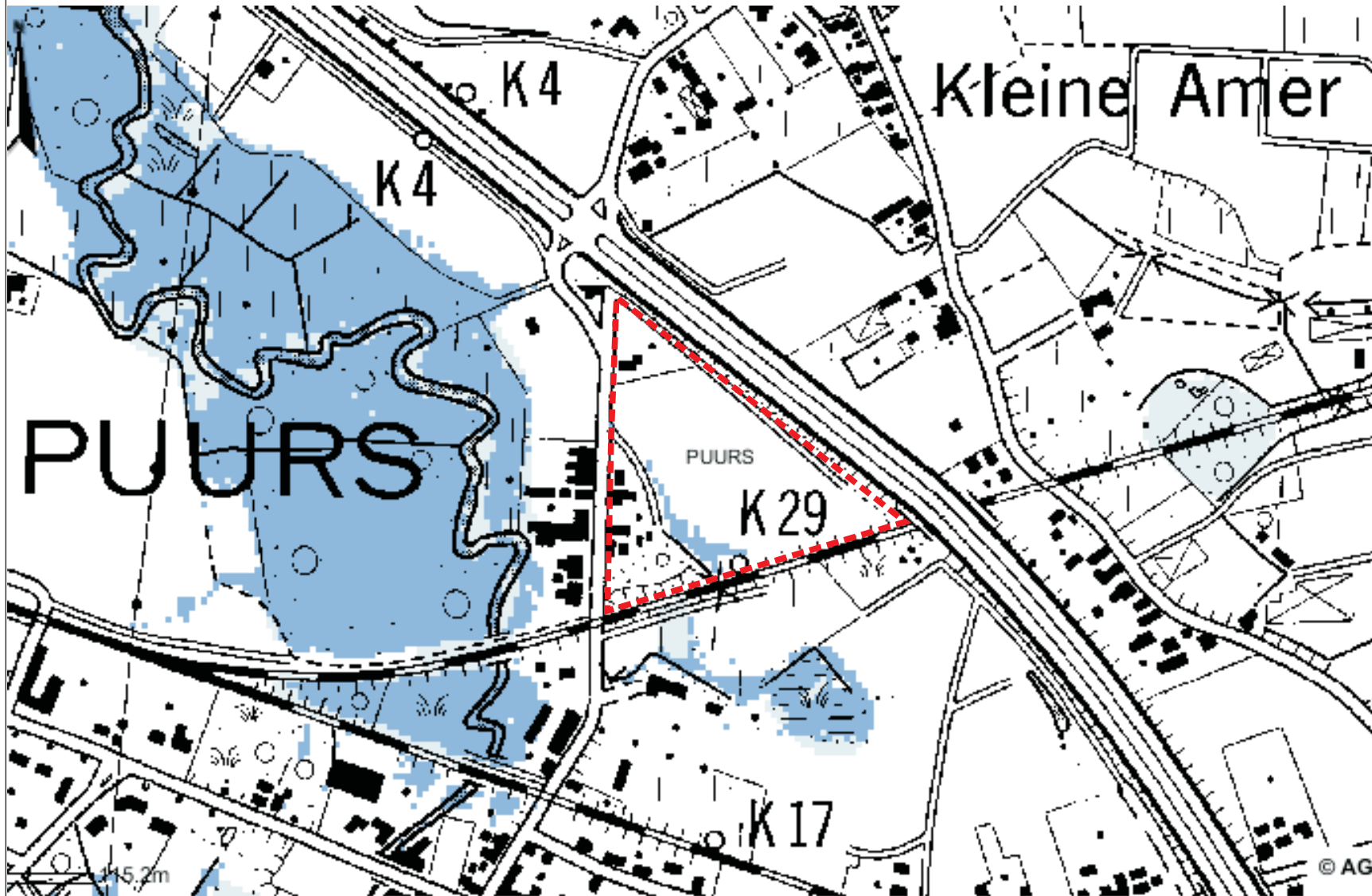
Op 17.12.2001 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een kapsalon + carport op het perceel sectie D 682 X2, bouwvergunning 0435/843(1) (RWO) – BO 2001/74 (gemeente)

Op 28.07.1965 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een woning op het perceel sectie D nummer 800 C, bouwvergunning 38.629/B (RWO) – BO 1965/31(gemeente)

De woningen gelegen langs de Kleine Amer (huisnummers 6, 8, 14 en 16) werden opgericht voor 1962. Hiervoor werden geen vergunningen afgeleverd.

--- Projectgebied

-  Effectief overstromingsgevoelig
-  Mogelijk overstromingsgevoelig
-  Niet overstromingsgevoelig



Bron: Gis Vlaanderen



Gemeente Puurs

4.6 WATERTOETS

kaart 7: de watertoets

Het **decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid**, meer bepaald artikel 8, legt bepaalde verplichtingen op die de watertoets worden 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.

De watertoets vertrekt steeds van een consultatie van een aantal kaarten, o.a. risicozone overstromingen en van nature overstroombare gebieden. De eerste kaart is een combinatie van opgedane ervaring en berekeningen van waterloopmodellen. De tweede kaart geeft een indicatie op basis van interpretatie van de bodemkaart. **Kaart 6** van de toelichtingsnota geeft de overstromingsgevoelige gebieden aan. Dit is een combinatie van andere kaarten: de van nature overstroombare gebieden, de potentiële overstromingsgebieden en de mijnverzakingsgebieden.

Het projectgebied is gedeeltelijk gelegen in een 'risicozone overstromingen' en een deel van het gebied is effectief overstromingsgevoelig. Het gebied is niet gelegen in een van nature overstroombaar gebied. Er zijn geen afzetlagen die kunnen wijzen op historische (regelmatige) overstromingen. Vermoedelijk kon het gebied vroeger beter ontwateren, maar is er door de bijgekomen verharding, het aanleggen van wegen en het afsnijden en inbuizen van afvoergrachten naar de Molenbeek en de vlakbij gelegen valleizone een probleem ontstaan.

Hieronder worden enkele algemeenheden in verband met de watertoets weergegeven, zoals geformuleerd op www.watertoets.be.

In overstromingsgevoelige gebieden mag er in principe niet gebouwd worden. Afhankelijk van de omvang van het probleem kunnen hierop uitzonderingen toegestaan worden. Het risico op overstromingen is in deze gebieden groot. Het is belangrijk om in deze gebieden overstromingsvrij te bouwen. De volgende randvoorwaarden worden meegegeven om overstromingsvrij te bouwen:

- Vermijd kelders, garages of andere ondergrondse ruimten voor opslag van materiaal of voor bewoning. Ook ruimten met een waterdichte bodem en wanden lopen het risico dat overstromingswater langs openingen en doorvoergaten voor leidingen binnenstroomt;
- Voorzie geen ondergrondse stookolietank. Bij elke overstroming van bewoonde gebieden komen er grote hoeveelheden stookolie uit ondergrondse tanks vrij. Rondrijvende stookolie is niet alleen vervelend voor de eigenaar, maar ook erg schadelijk voor het milieu;
- Zorg voor waterdichte deksels van hemelwaterputten en andere putten, om insijpeling van overstromingswater tegen te gaan;
- Verzeker de waterafvoer van de woning, plaats desnoods een pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen;



- Zorg ervoor dat de vloerhoogte van de benedenverdieping hoog genoeg ligt ten opzichte van het omliggende terrein. Indien gekend zal de waterbeheerder een veilige hoogte kunnen adviseren, zo niet zullen de kenmerken van het terrein bepalend zijn. Een vloer die lager ligt dan het wegdek van de straat heeft een grotere kans om te overstromen;
- Leg indien nodig de vloer aan op een kruipkelder: een ongebruikte kruipkelder is in principe niet waterdicht en zal bij een overstroming probleemloos mee onder water kunnen komen, op die manier gaat er zo weinig mogelijk ruimte voor water (overstromingsvolume) verloren;
- Beperk om dezelfde reden terreinophogingen tot het strikt noodzakelijke voor de toegang tot de woning en voor terrassen;
- Het compenseren van alle ingenomen ruimte voor water is verplicht, zo niet neemt de kans op wateroverlast in de omgeving toe. Dit kan bijvoorbeeld door het oppervlakkig afgraven (boven de grondwatertafel) van een volume grond van hetzelfde perceel, doch die mogelijkheid moet geval per geval worden bekeken.

Door de dienst waterbeleid van de gemeente Puurs werd de invloed van het RUP op de omgeving en het watersysteem bekeken.

De invloed werd louter bekeken op watertechnisch vlak. Voor de aanleg van verharde oppervlakte (zowel in de bedoeling van dakoppervlakte al het omliggende terrein) moet steeds rekening worden gehouden met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004, inzake hemelwaterpetten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

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. Hieronder wordt beschreven hoe op vlak van deze verschillende aspecten inspanningen kunnen geleverd worden.

Infiltratie/hemelwaterberging

- De bebouwde en verharde oppervlakten moeten zoveel mogelijk worden beperkt.
- Hemelwater moet maximaal ter plaatse indringen in de bodem. Indien mogelijk moet het opgevangen en gebruikt worden ter besparing van leidingwater.
- hemelwater moet zoveel mogelijk worden opgevangen en herbruikt (cf gemeentelijke en/of gewestelijke bouwverordening). Minimaal een wc en/of buitenkraan moeten worden aangesloten. Tevens dient nagegaan in hoeverre regenwater bruikbaar is in productieproces en/of onderhoud. Per onderscheiden functie (brandweerkazere, school, woningen) moet een hemelwaterput met herbruikmogelijkheid worden voorzien. Voor de kazerne en school is het nuttig om een groter dan wettelijk voorzien volume op te vangen. In functie van het aantal gebruikers van deze gebouwen is een groter hergebruik mogelijk. Voor grote dakoppervlakten wordt de mogelijkheid van een groendak sterk aangeraden.
- De afvoer van daken en (half)verharde oppervlakken moet op het domein zelf kunnen infiltreren. Volgende buffercapaciteit moet vermijden dat bij hoge regenval of dooi, hemelwater toch via de oppervlakte het gebied verlaat.

- Open, afvoerloze grachten of natuurlijk uitgewerkte waterinfiltratiebekkens (wadi's) dienen voorzien te worden.
- Rechtstreekse lozing van regenwater in het openbaar riool of waterlopen, is niet toegestaan.
- De aansluiting van een verhard oppervlak waar wagens worden afgewassen, onderhouden of waar wrakken worden opgeslagen op een gracht of infiltratiesysteem moet via een oliescheider op een vuilwaterleiding worden aangesloten worden. Voor een gewone parking is een doorlatend materiaal met aangepaste fundering te verkiezen. Dergelijke materialen worden best in de laatste fase aangelegd (na constructie gebouwen) omdat de poriën te gemakkelijk dichtslibben tijdens de bouwwerken.
- De wettelijke vereiste voor buffering is 20m³ per 1000m². Voor dit gebied wordt 25m³ per 1000m² aangesloten oppervlakte (half)verharding of dak voorzien. Op basis van de vermelde waarden moet rekening gehouden worden met een beschikbare buffer-capaciteit in de grootteorde van 500m³. Dit volume mag geen permanente watervoorraad bevatten. Bij gebruik van doorlatende materialen voor verharding (of ook bij groendaken), kan de vereiste capaciteit worden beperkt. De buffer tussen de bestaande bebouwing en de dienstverleningszone en de talud langs de N16 zal dienst doen als wateropvang. Ook de ruimte onder de speelplaats van de school komt in aanmerking om als bufferruimte te dienen.

Wat betreft infiltratie kan in vraag worden gesteld in welke mate infiltratie mogelijk is in een zone met hoge grondwaterstanden en waar van het gebied geweten is dat het, op zijn minst gedeeltelijk, overstromingsgevoelig is. Bij latere geotechnische proeven zullen de grondwaterstanden en doorlaatbaarheid van de bodem grondig moeten worden onderzocht.

Oppervlaktewaterkwaliteit

De afvoer van (overtollige) regenwater en afvalwater dient 100% gescheiden te gebeuren en te blijven. Afvalwater dient afgevoerd te worden naar de straatriolering. Momenteel komen het regen- en afvalwater van dit deel van de Kleine Amer nog samen verder afwaarts met een lozing op de Molenbeek. De riolering bestaat uit gedeeltelijk ingebuisde baangrachten, die op hun beurt aansluiten op de Molenbeek. Zolang deze situatie aanhoudt, moeten voor de gebouwen IBA's worden voorzien (huidige Vlarew-wetgeving).

Oppervlaktewaterkwantiteit

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

Waterafhankelijke natuur

Niet van toepassing

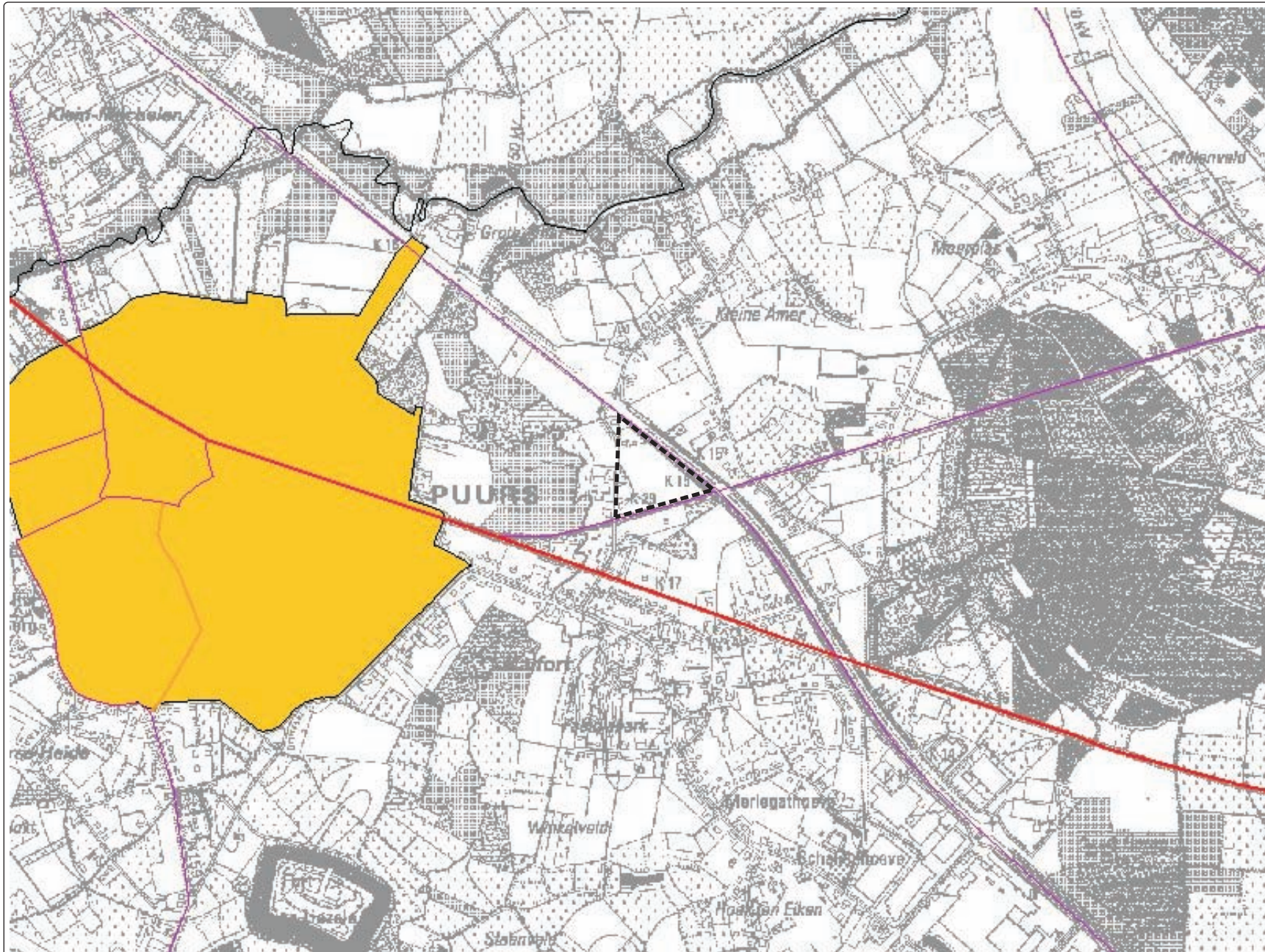
Waterzuivering/riolering




De afvoer van vuilwater dient aangesloten op de riolering, in principe zonder gebruik te maken van een septische put. Waar geen riolering aanwezig is, dient het afvalwater verwerkt in een IBA (individueel waterzuiveringsstation), gebouwd volgens de code van goede praktijk (zie ook www.waterloketvlaanderen.be). Elke installatie dient ondergronds (bijvoorbeeld onder een parking) te worden aangelegd zodat reuk- en lawaaihinder worden vermeden.

In de Kleine Amer is nog geen afvalwaterriolering aanwezig. Op termijn zal deze worden voorzien, richting Kalfortdorp. In afwachting moet dus een IBA worden geplaatst, aangezien de vervuilingsgraad van een bemande

RUP
DIENSTVERLENING
HET
FIETSROUTENETWERK

Kaart 8



-  Projectgebied
-  Hoofdroute
-  Functionele fietsroute

Bron: Gis Vlaanderen



Gemeente Puurs

kazerne zonder (voor)zuivering aanleiding zou geven tot hinder. De toekomstige straatriolering zal wellicht aan vrij lage helling worden aangelegd, om zonder verpompings te kunnen aansluiten op de bestaande riolering in Kalfort. Om die reden is, ook met een aansluiting op de riolering, een septische put aan te raden. Dit kan nog verder worden bekeken in functie van de inplanting van de verscheidene gebouwen en de afstanden die voor de aanleg van interne riolering zullen moeten overbrugd worden. Voor het schoolgebouw kan het wellicht noodzakelijk zijn om een vuilwaterpomp te plaatsen.

Volgende maatregelen worden overgenomen in de voorschriften van het RUP:

- per 1000m² aangesloten oppervlakte (half)verharding dient 25m³ waterbuffering voorzien te worden;
- waterafvoer van daken en verharde oppervlakten moet op het terrein zelf kunnen infiltreren;
- voldoende buffercapaciteit moet vermijden dat hemelwater via de oppervlakte het gebied verlaat.

4.7 FIETSROUTENETWERK

kaart 8: het fietsroutenetwerk

Het projectgebied wordt omringd door twee functionele fietsroutes. In de onmiddellijke omgeving bevindt zich ook een hoofdfietsroute.

Op 3 juli 2007 heeft de provinciale werkgroep “bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk” voorgesteld om de functionele fietsroute van het huidige traject langs de N16 af te halen. Dit werd op 7 augustus 2007 door het College van Burgemeester en Schepenen gunstig geadviseerd omdat:

- een dergelijke route niet langs een primaire weg type 1 hoort cfr. de beoordeling van de provinciale auditor ter gelegenheid van bespreking van de projectnota “streefbeeld N16” (TV3V);
- de hoofdroute, langs de spoorlijn 54 Mechelen-Puurs-Bornem-St.-Niklaas, en de functionele fietsroute langs de N16 twee parallelle verbindingen waren, waarvoor één traject volstaat.

De wijziging werd nog niet bekrachtigd door het Vlaams Gewest en nog niet goedgekeurd door de deputatie.

4.8 ARCHEOLOGISCH ERFGOED

In het plangebied zijn tot op heden geen archeologische sites gekend. Dit wijst niet op de afwezigheid van archeologisch erfgoed in de regio, wel op het ontbreken van een evaluatie van de zone.

Gelet op de omvang van het project en de bodemkundige omstandigheden, bestaat de kans dat archeologisch erfgoed wordt aangesneden bij de ontwikkeling van voorliggende project.





Vooraleer wordt aangevangen met de inrichting van het terrein is het noodzakelijk om het gebied vlakdekkend te evalueren op de aan-of afwezigheid van sites. Afhankelijk van de resultaten van dit vooronderzoek (prospectie met ingreep in de bodem d.m.v. proefsleuven) kunnen zones geselecteerd worden voor verder onderzoek. Indien geen erfgoed wordt aangesneden, kunnen de gronden door het bevoegde agentschap onmiddellijk worden vrijgegeven van verder archeologisch onderzoek.

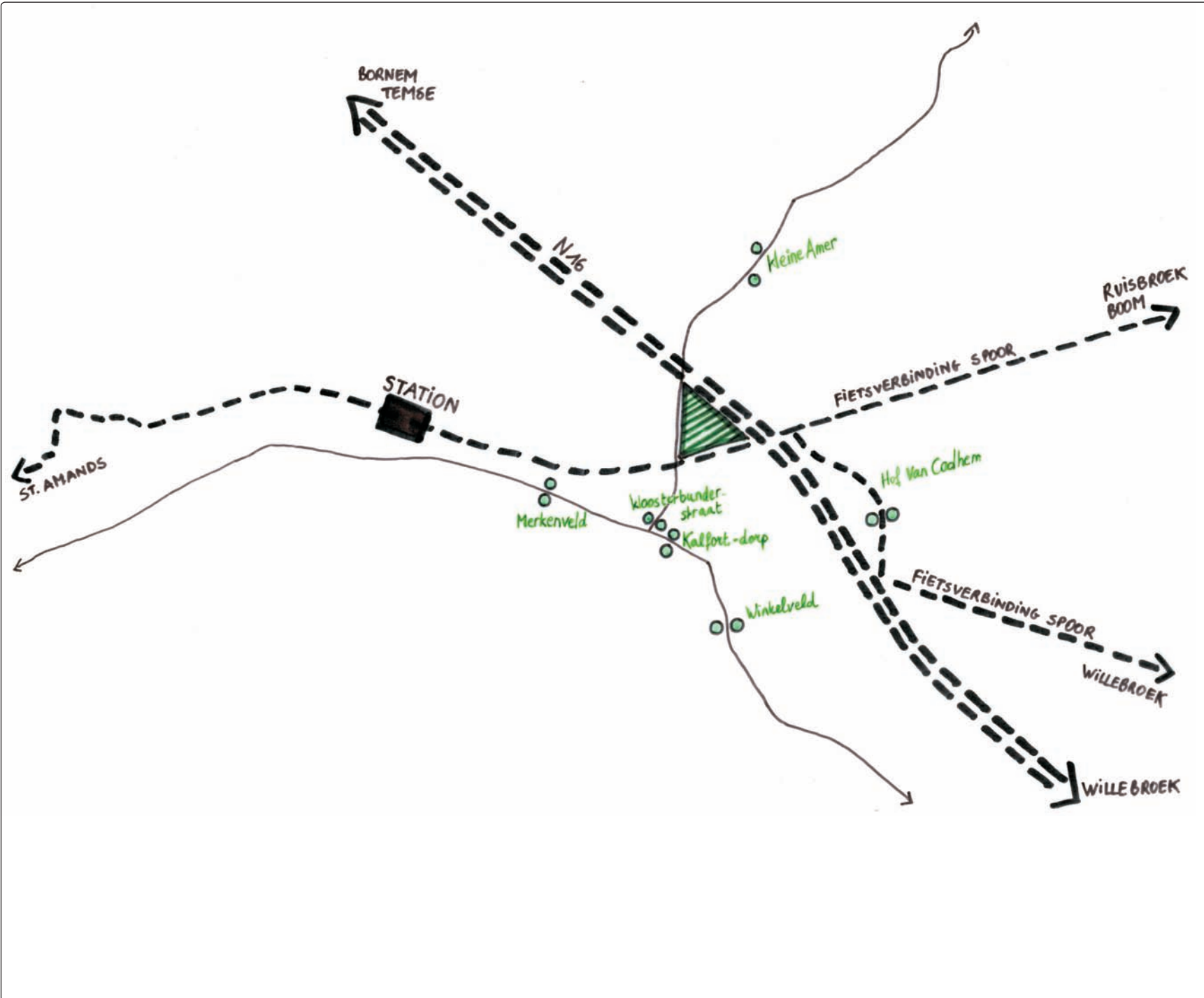
Voordeel van deze werkwijze is dat een mogelijk archeologisch onderzoek reeds is afgerond vooraleer de werken van start gaan, zodat ze geen vertraging oplopen.

4.9 TOEGANKELIJKHEID VAN GEBOUWEN EN OPENBARE RUIMTEN

Elke aanvraag tot vergunning die betrekking heeft op een publieke ruimte moet voor advies worden voorgelegd aan het Centrum voor Toegankelijkheid van de Provincie Antwerpen (Boomgaardstraat 22, bus 101, 2600 Antwerpen; T: 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 wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, alsook elk ander domein, infrastructuur, gebouw of plaats die voor het publiek toegankelijk is.

-  Station
-  Fietsverbinding
-  Bushalte
-  Projectgebied



5 ANALYSE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

(zie plan bestaande toestand)

5.1 VERKEERSSTRUCTUUR

kaart 9: situering fietsverbindingen, bushaltes en station

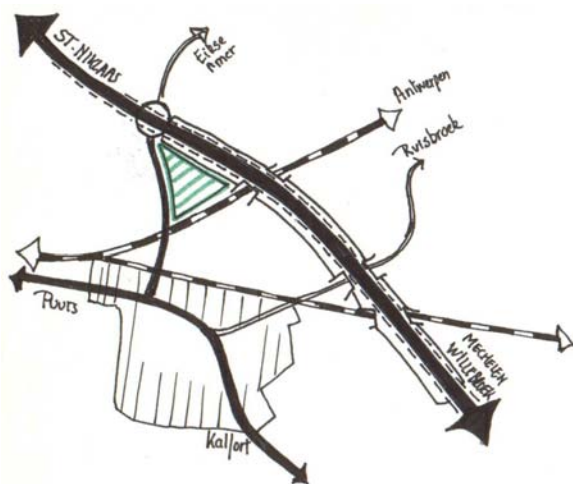
Binnen het RSV wordt de N16 beschouwd als primaire weg I, een verbindende functie wordt dan ook vooropgesteld waarbij het aantal op- en afritten wordt beperkt.

De Kleine Amer fungeert als ontsluitingsweg naar de N16 voor Puurs en Liezele. De ligging van het gebied bij deze hoofdontsluiting is optimaal t.o.v van beide kernen en t.o.v de bedrijventerreinen langsheen de N16.

De spoorweg en brug over de N16 vormen een harde grens en maken ontsluiting van het gebied aan die zijde onmogelijk. Een optimale ontsluiting aan de zijde van Kleine Amer is mogelijk. Het raakvlak van de site met de Kleine Amer is vandaag beperkt tot een breedte van 50m.

Het terrein is met de fiets bereikbaar via de fietspaden langsheen het spoor. De fietspaden langs de spoorlijn verbinden Boom met Sint-Amands over Puurs.

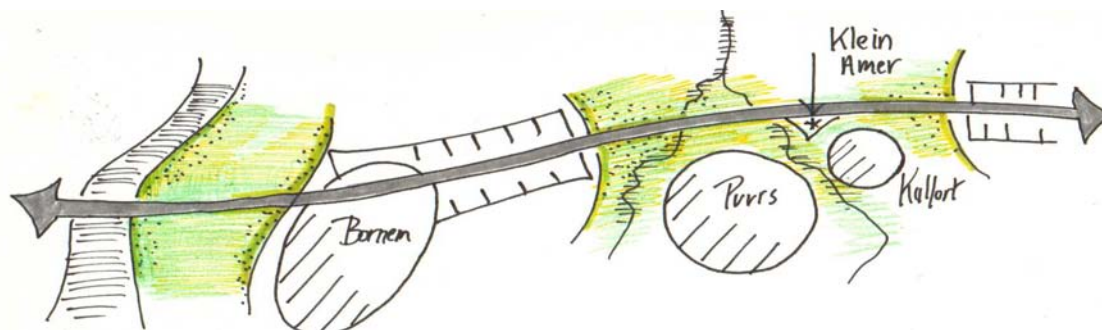
Het terrein is ook bereikbaar met het openbaar vervoer, omwille van de ligging op wandelafstand (minder dan 1 km) van zes bushaltes (Kloosterbunderstraat, Kalfort-dorp, Merkenveld, Kleine Amer, Winkelveld, Hof van Colhem, telkens langs beide straatzijden) en het station van Puurs. Vanaf het station is er een rechtstreekse spoorverbinding richting Antwerpen, Mechelen en St.-Niklaas.



5.2 LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

Momenteel heeft deze omgeving een sterk landschappelijk karakter: het globale beeld is een open landbouwlandschap met versnipperde bouwlinten, de berm van de N16 is een sterk bepalende verticale groene massa in het landschap. De Molenbeekvallei met de canadabossen, westelijk van het gebied, heeft een sterk structuurbepalend karakter en vormt een open ruimte verbinding tussen de kern van Puurs en Kalfort. De canadabossen vormen een zachte grens van de open ruimte. Breuken in het landschap treden op door het viaduct van de N16. Tuinen en bouwlinten sluiten het gebied af.

Ook op een macroschaal is het gebied een deel van de open ruimte structuur van de N16. Tussen de industriezones in Bornem en deze van Puurs is er binnen de landschappelijke structuur van de N16 een luwte merkbaar waarbij de beekvalleien landschappelijk een belangrijke rol spelen.



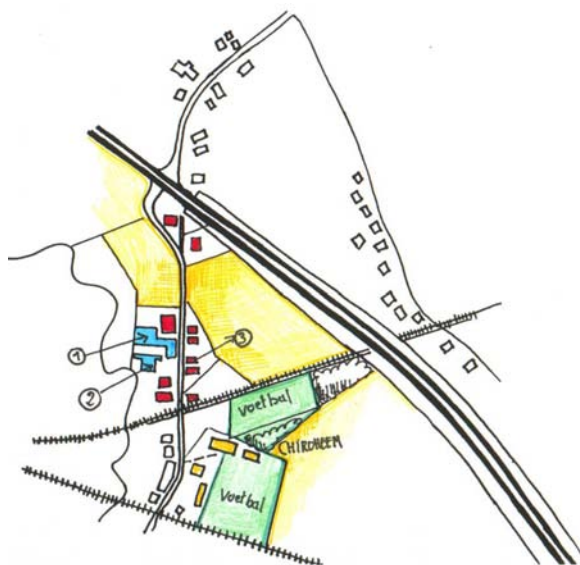
5.3 FUNCTIES

Het grootste deel van het projectgebied is in gebruik voor landbouw (74,5%), waarvan het grootste deel wordt gebruikt als akker, een klein deel als weide. Het overige deel van het projectgebied wordt gebruikt als woonpercelen (25,5%).

De belangrijkste functies in de nabije omgeving van het gebied zijn:

1) een sport- en recreatiezone

Dit gebied vormt een cluster aan de zuidzijde van de spoorweg. Mogelijk is het een verlengstuk voor de groene dienstverleningszone die nu gepland wordt. Binnen deze sportcluster zijn een aantal jeugdlokalen opgenomen en twee lokale voetbalvelden met een kantine.



2) een woonlint met een aantal kleinschalige nevenfuncties langs de Kleine Amer

Enkele nevenfuncties die zich in binnen het woonlint van de Kleine Amer bevinden zijn:

- 1 verkoop van keukens
- 2 een garage
- 3 een kapper

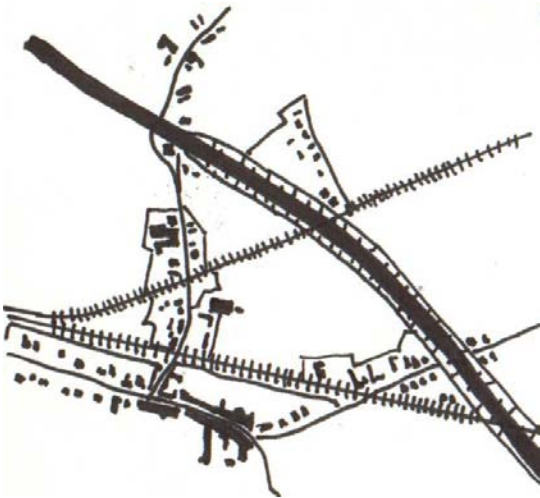


5.4 BEELDBEPALENDE ELEMENTEN EN GRENZEN

In de omgeving van het plangebied zijn er sterke contrasten tussen harde en zachte beeldbepalende elementen.

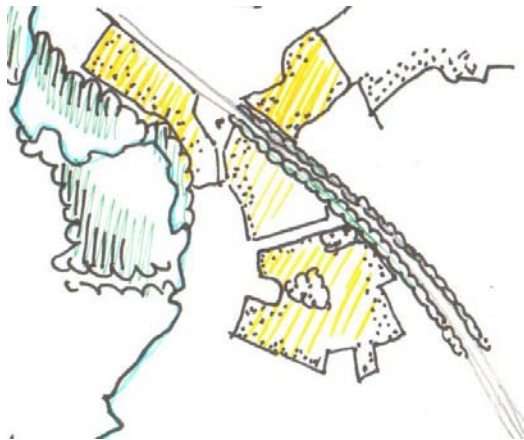
1) Harde beeldbepalende elementen

De spoorweg, de bouwlinten met vertuining, het N16-viaduct.



2) Zachte beeldbepalende elementen

Het open landbouwgebied, de groene massa langsheen de berm van de N16, de Molenbeekvallei met de canadabossen. De aanpalende tuinen van de bebouwing zijde Kleine Amer vormen een eerder zachte rand, typerend voor een Vlaams dorplandschap.



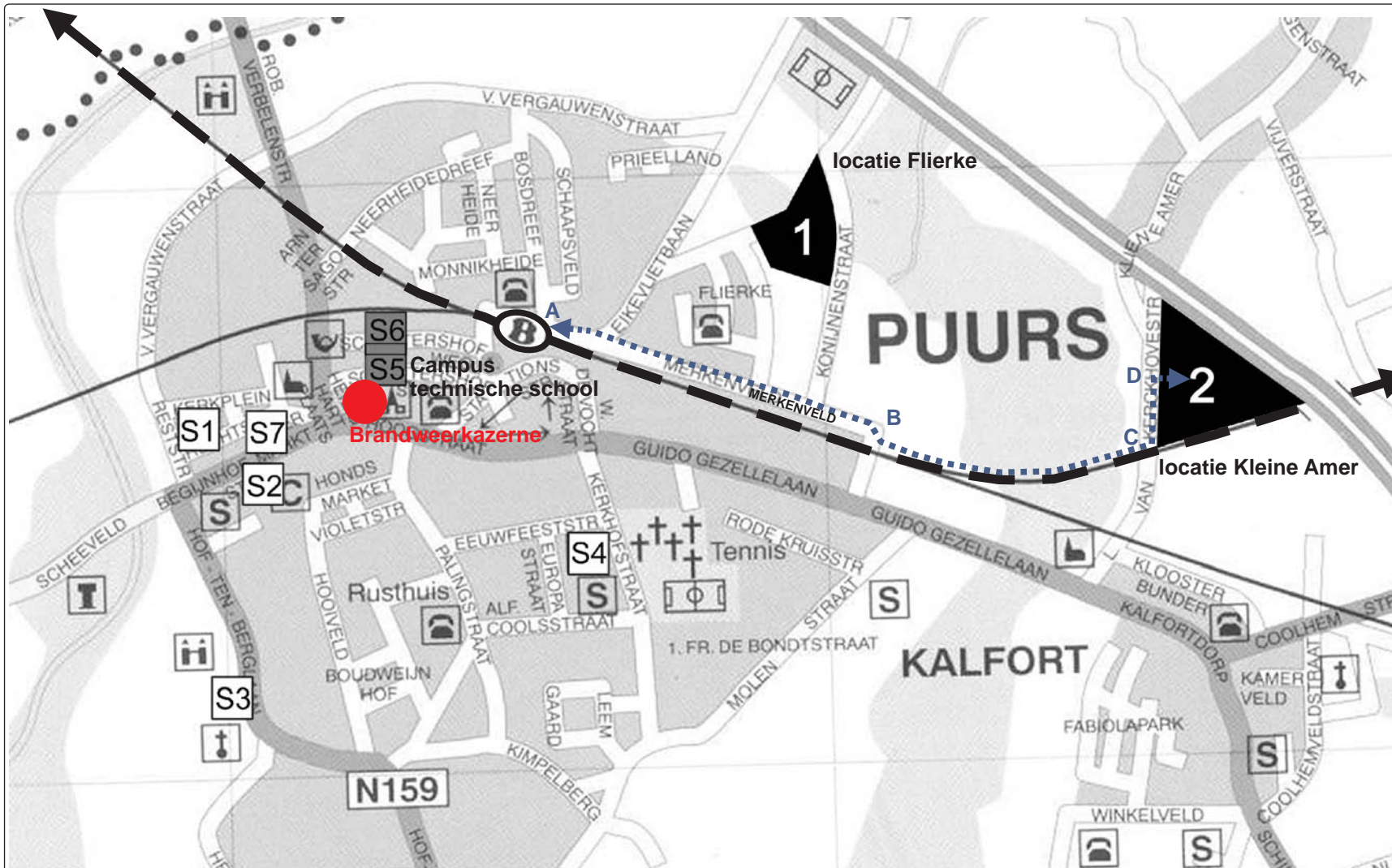
5.5 KNELPUNTEN EN POTENTIES

KNELPUNTEN


- Het gebrek aan visuele relatie met het landschap noordelijk van de N16;
- Het smalle raakvlak met de Kleine Amer waardoor de hoofdtoegang van het plangebied een flessenhals vormt;
- De watergevoeligheid van het gebied: het projectgebied is voor een klein deel gelegen in een (effectief) overstromingsgevoelig gebied;
- Verschillende percelen zijn momenteel nog geen eigendom van de gemeente Puurs. Op één perceel is ook nog een zonevreemde woning gelegen die zal moeten worden verworven;
- de zone van 35,15 meter vanuit de as van de gewestweg N16 die dient te worden gevrijwaard van bebouwing en constructies;
- de onregelmatige vormgeving van het terrein (driehoek).

KWALITEITEN/ POTENTIES

- Het creëren van een dienstverleningsgebied aansluitend bij het aangrenzende landschap;
- De landschappelijke buffer langs de N16 als bepalende groenstructuur;
- De rechtstreekse ontsluiting naar de N16 waardoor het gebied optimaal ontsloten wordt t.o.v. de bedrijventerreinen langs de N16, de verschillende woonkernen en de aangrenzende gemeenten;
- Potentie om de brandweerkazerne te combineren met andere dienstverlenende functies, wat kan leiden tot ruimtebesparende co-existentie;
- De zichtlocatie langs de N16;
- Goede ontsluiting (makkelijk bereikbaar met wagen, openbaar vervoer en voor zwakke weggebruikers);
- De aansluiting bij de visie voor de ontwikkeling van Kalfort (Kern 21).



Inplanting van de verschillende Campussen van het Sint-Jan Berchmansinstituut VZW te Puurs

 Huidige locatie brandweerkazerne

 Traject station - projectzone RUP

- S1: Eerste graad (1^e en 2^{de} jaar secundair)
- S2: Bovenbouw Secundair onderwijs (ASO/TSO/BSO)
- S3: Bijzonder Secundair Onderwijs
- S4: Bijzonder Lager Onderwijs type 2
- S5: Bovenbouw Secundair Onderwijs (TSO/BSO nijverheidsonderwijs)
- S6: Bijzonder Lager Onderwijs type 1 en 8
- S7: Basisonderwijs (1^{ste} tot 4^{de} leerjaar en kleuters)

6 FUNCTIE- EN LOCATIE ONDERZOEK

kaart 10: functie- en locatieonderzoek

Brandweer

De huidige brandweerkazerne is gelegen in de Schuttershofstraat, een smalle straat in de kern van Puurs. Omdat bij iedere inspectie van Binnenlandse zaken de brandweerkazerne wordt afgekeurd, wenst de brandweer de kazerne herin te richten en uit te breiden. Dit is echter onvoldoende mogelijk op de huidige locatie waar de uitbreidingsmogelijkheden beperkt zijn. In geen geval door middel van verbouwingen voldoen aan de huidige eisen. Het interventieteam kan vanuit de bestaande kazerne in het centrum ook onvoldoende snel de bedrijventerreinen langs de N16 bereiken.

Omwille van beide redenen werd door het gemeentebestuur besloten om een nieuwe kazerne te bouwen op een strategisch gelegen plaats. De basisvoorwaarde voor de inplanting van het brandweergebouw is voldoende ruimte en een snelle bediening van kernen en industriezones.

De ideale locatie werd gevonden langs de Kleine Amer, vlakbij de N16. De inplanting langs de Kleine Amer zorgt vanwege de centrale ligging aan de N 16 voor een optimale bediening van de aanliggende kernen en industriezones en is tevens centraal gelegen t.o.v. het ganse Puurse grondgebied.

Technische school

In het kader van dit RUP werd binnen de gemeente Puurs gezocht naar een gemeenschapsfunctie die op de site langs de Kleine Amer gecombineerd kan worden met de brandweerkazerne. Volgens het structuurplan moet dit een functie zijn die een locatie nabij de kern van Puurs vereist en tegelijk goed moet kunnen worden ontsloten over de hele gemeente. Enkel die functies komen in aanmerking waarvoor in de kern van Puurs geen ruimte meer kan worden gevonden.

De gemeente meent dat in dit verband de uitbreiding van het vroegere Sint-Jan Berchmansinstituut (momenteel vzw Sjabi) hier op zijn plaats is.

De vzw Sjabi biedt zowel lager onderwijs als secundair onderwijs aan en beschikt vandaag over verschillende campussen in de kern van de gemeente Puurs. De school maakt een enorme groei door en wenst op dit elan door te gaan, maar kampt met een acuut plaatsgebrek, vooral voor het bijzonder lager onderwijs en voor het nijverheidsonderwijs.

Het bijzonder lager onderwijs is momenteel verdeeld over twee vestigingsplaatsen: enerzijds aan de Kerkhof-

straat en anderzijds aan de Schuttershofstraat, waar zich de hoofdvestiging bevindt. Op beide vestigingsplaatsen kampt men met plaatsgebrek, zowel wat betreft lokalen als speelplaats. De leerlingen krijgen les in te kleine en energieverblindende containerklassen en de therapielokalen zijn niet aangepast aan de noden van de leerlingen. Op de campus in de Kerkhofstraat wordt zelfs gebruik gemaakt van een oude voetbalkantine aan de overkant van de straat. Het schoolbestuur was omwille van infrastructurele en veiligheidsoverwegingen dan ook genoodzaakt om een leerling-stop in te bouwen. Bovendien is het erg onpraktisch dat één directeur verantwoordelijk is voor twee vestigingsplaatsen van dezelfde school.

Het Nijverheidsonderwijs is ondergebracht op de campus in de Schuttershofstraat. Ook hier kampt men met plaatsgebrek. De bestaande gebouwen zijn te klein voor de nijverheidsschool en niet langer geschikt om op een veilige en pedagogisch verantwoorde wijze onderwijs aan te bieden. Vooral de werkhuizen en ateliers zijn niet meer aangepast aan de vereisten van een modern en up-to-date projectonderwijs.

De VZW Sint-Jan Berchmansinstituut heeft de wens om dit plaatsgebrek te verhelpen en de containerklassen en de voetbalkantine zo snel mogelijk te vervangen door duurzame, energiezuinige en pedagogisch verantwoorde lokalen. Om de noden **van het bijzonder lager onderwijs en de nijverheidsschool op te lossen** werd door het instituut een **masterplan** opgemaakt. Dit masterplan gaat vooral uit van een **herschikking van de gebouwen**. Uitbreiding op de bestaande locaties zou ten koste gaan van de buitenruimte (speelplaats) terwijl de leerlingen van het bijzonder onderwijs hier juist zoveel nood aan hebben.

Binnen het masterplan wordt dan ook voorgesteld om op een nieuwe locatie een schoolgebouw op te richten voor de nijverheidsschool (2^{de} en 3^{de} graad van het TSO/BSO).

Het bijzonder lager onderwijs zal in zijn totaliteit ondergebracht worden op de campus aan de Schuttershofstraat. De bestaande gebouwen en de speelplaats zijn hiertoe voldoende ruim. De oudste gebouwen aan de Kerkhofstraat kunnen verkocht worden en met deze inkomsten kunnen de aanpassingswerken aan de campus aan de Schuttershofstraat gefinancierd worden. De ligging van de campus in het centrum is een grote troef voor het bijzonder lager onderwijs. In het kader van de lessen maken de leerlingen regelmatig gebruik van centrumdiensten (bv. naar de winkel gaan, naar de post gaan, ...) dit als voorbereiding op het begeleid zelfstandig wonen.

Dit houdt natuurlijk in dat voor de nijverheidsschool een nieuwe locatie moet worden gezocht. In eerste instantie werd een locatie langsheen het Flierke onderzocht. Deze locatie is gelegen in bosgebied en vlakbij de Molenbeek, waardoor sterk watergevoelig. De locatie bleek hierdoor minder geschikt en werd niet weerhouden. Als alternatieve locatie werd door de gemeente de site aan de Kleine Amer, tussen de spoorweg en de N16, voorgesteld.

Hoewel minder kerngebonden dan de eerst onderzochte locatie, kan worden gesteld dat de locatie aan de Kleine Amer bijzonder geschikt is voor de inplanting van de schoolcampus voor het nijverheidsonderwijs. De site biedt zowel met het openbaar vervoer, per fiets of per bromfiets een vlotte en veilige toegankelijkheid voor de leerlingen. De leerlingen hebben een leeftijd van 15 jaar en ouder en zijn bijgevolg bijzonder mobiel. Ze zijn voor het grootste deel afkomstig uit de onmiddellijke omgeving, met name Puurs, Bornem en Sint-Amands. De meeste leerlingen bereiken de school met de fiets (186) of bromfiets (17) en het openbaar vervoer (ongeveer 20, voornamelijk in de winterperiode). Enkel komen per wagen (9) of te voet (8).

Via de trein is er vanuit Puurs een gemakkelijke verbinding naar Boom (terminus Antwerpen Centraal), Sint-Amands en Willebroek (terminus Mechelen). De geringe afstand tussen station en school (1100m) kan door een 15-plusser gemakkelijk te voet of met de fiets worden afgelegd. Het station beschikt (aan beide zijden) over zeer ruime fietsparkings waar de fiets 's avonds kan worden ondergebracht (zuidzijde 196 stalplaatsen, noordzijde 68 stalplaatsen) (foto 1).

Vanaf het station kunnen de leerlingen zich op een veilige manier naar de school begeven. Gedurende de eerste 500m volgt men het Merkenveld. Deze gemeenteweg beschikt de eerst 300 m over ruime voetpaden aan beide zijden van de straat. (foto 2,3). Enkel ter hoogte van Flierke ligt het voetpad enkel aan de noordzijde. De voetgangers vervolgen hun traject tot aan de afbuiging van het Merkenveld ter hoogte van de spoorovergang (foto 4). Hier hebben ze een traject AB afgelegd van ongeveer 500m.



Foto 1,2,3,4: traject station - projectzone RUP

De leerlingen vervolgen hier hun traject over een twee tot drie meter breed, met asfalt verhard, voetgangers- en fietspad, steeds aan dezelfde zijde van de spoorweg. Enkel ter hoogte van het bruggetje over de Molenbeek is de breedte beperkt tot 1,72m (foto 5). Zij volgen het spoorwegtraject over een afstand BC van ongeveer 450m. Op het punt C aangekomen hoeven de voetgangers (en fietsers) weerom de spoorweg niet te kruisen (foto 6). Hier hebben ze de keuze om aan beide zijden van de Kleine Amer het voetpad te volgen (voetgangers) of conform het verkeersreglement als fietser het laatste stukje CD over een lengte van circa 150m te volgen tot aan de schoolingang (foto 7,8). De ingangen van de school en de brandweersite worden conform de gehanteerde concepten volledig gescheiden gehouden.



Foto 5,6,7,8: traject station - projectzone RUP

Binnen een zone van 400-600m van de school bevinden zich ook zes bushaltes (langs beide straatzijden).

Volgende bussen stoppen aan deze haltes:

- 250: Brussel-Impde-Londerzeel-Liezele-Puurs
- 252: Dendermonde-Bornem-Puurs-Boom
- 253: Dendermonde-Oppuurs-Puurs-Boom
- 257: Dendermonde-Bornem-Boom
- 260: Brussel-Nieuwenrode-Willebroek-Puurs
- belbussen 938 en 939

Het terrein is vanuit de omgeving gemakkelijk en veilig te bereiken met de fiets of te voet via het fietspad en de voetpaden aan de noordzijde van het spoor.

Bovendien vergemakkelijkt ook met de wagen de bereikbaarheid van de school. Dit is vooral een voordeel voor de leveranciers die in de toekomst het centrum van Puurs kunnen vermijden.

In alle scholen van de vzw wordt in de lessen de nodige aandacht besteed aan verkeerseducatie en mobiliteit. In alle scholen gebeurt dat op het gepaste niveau. BaO leert de kinderen de basisregels van 'zich leren bewegen in het verkeer' en laat de kinderen kennismaken met het openbaar vervoer; het SO besteedt in het kader van de vakoverschrijdende eindtermen aandacht aan 'rijden onder invloed', 'voorbereiding op het rijbewijs'. Tevens wordt tijdens projecten actief gebruik gemaakt van het openbaar vervoer en verwerven de leerlingen inzicht in de complexe verkeersproblematiek.

Naast de goede bereikbaarheid heeft de locatie langs de Kleine Amer nog enkele extra troeven voor de school. Enerzijds de nabijheid van bedrijvzones en anderzijds de zichtlocatie.

De nabijheid van de bedrijvzones langs de N16 vergemakkelijkt het contact met de ondernemingen waardoor de noodzakelijke interactie in het kader van stage- en tewerkstellingsplaatsen verbetert.

Om -conform de wens van de minister van onderwijs- de aantrekkingskracht van het technisch onderwijs te vergroten, is de inplanting op deze zichtlocatie langs de N16 en de spoorlijn een pluspunt. Op die manier kan



de school zich positioneren binnen de regio.

De school diende voor het nieuwbouwproject een aanvraag in voor subsidiering (DBFM gebouwenfonds). De aanvraag werd goedgekeurd door de minister van onderwijs.



7 PROGRAMMA EN PROGRAMMATOETS

7.1 PROGRAMMA

De programma's, zoals hieronder beschreven, zowel voor de brandweer als voor de school, zijn de programma's zoals op dit moment ingeschat.

7.1.1 BRANDWEER

Het programma van eisen is grofweg onder te verdelen in drie functionele groepen:

- een interventie technisch gedeelte met de remise (stelplaats brandweerwagens);
- een administratief gedeelte waaraan onthaal gekoppeld is;
- een ontspanningsdeel voor het korps.

Vanuit het brandweerkorps bestaat de vraag om specifiek voor brandweermannen in de onmiddellijke omgeving van de brandweerkazerne woningen (van studio's tot eengezinswoningen) te voorzien. Deze woningen zijn, zoals hieronder wordt gemotiveerd, een essentieel onderdeel van de toekomstige goede werking van de brandweerdienst.

Motivatie huisvesting brandweermannen naast de brandweerkazerne

Werking vrijwilligerskorps

Bij de brandweer van Puurs zijn bijna alle personeelsleden vrijwillige brandweermannen (een zestigtal). Slechts een drietal personeelsleden zijn beroepskrachten. De vrijwilligers hebben een ander hoofdberoep en zij voeren hun taken als brandweerman uit voor en na de normale arbeidsuren. Ook opleidingen, interventies, oefeningen enz. gebeuren buiten hun normale dagtaken. Hun opleiding en hun bekwaamheidstesten zijn wel dezelfde als die van de beroepskrachten. Ze moeten immers in staat zijn dezelfde branden te blussen als de beroepsbrandweermannen.

Wanneer hulp vereist is, worden de vrijwilligers d.m.v. een biepgeroepen. Ze hebben eveneens wacht-diensten thuis zodat ze onmiddellijk beschikbaar zijn.

Door een goede mix van enerzijds ploegwerkers en anderzijds mensen die werken in dagdienst zijn er steeds voldoende mensen beschikbaar.

Omdat de vrijwilligers enkel worden vergoed wanneer zij worden opgeroepen is een systeem met vrijwilligers financieel haalbaar voor kleine en middelgrote gemeenten, in tegenstelling tot het werken met een beroeps-korps zoals in de steden.

In grotere steden ligt het aantal interventies veel hoger dan in de kleinere gemeenten. Hier zijn permanent minimum 20 brandweermannen in de kazerne aanwezig. Naar een brand worden immers twee pompwagens, een



ladderwagen, een tankwagen en een commandowagen gestuurd (samen goed voor 20 mensen).

Werken met een beroepskorps is voor de kleinere gemeenten (bv. Puurs) onbetaalbaar door de hoge loonkosten in verhouding met het aantal uitrukken.

Uitruksnelheid

Voor een hulpverleningsdienst als de brandweer zijn uitruksnelheid, kennis, kwaliteit en adequaat handelen essentieel. Door de jaren heen hebben zich binnen een straal van 100 m van de huidige kazerne een 12-tal (vrijwillige) brandweermannen gevestigd. Deze mensen zijn bij een dringende oproep dan ook steeds zeer snel in de brandweerkazerne. Hierdoor is het eerste hulpverleningsvoertuig (bezetting 6 personen) altijd zeer snel kunnen vertrekken, waardoor de huidige uitruktijden ongeveer dezelfde zijn als die van een beroepskorps (2 à 3 min.).

Als neveneffect van het feit dat de huisvesting van de kazerne geoptimaliseerd zal worden, dreigen door de verhuis naar de nieuwe locatie de snelle uitruktijden in het gedrang te komen. Hierdoor is voor de toekomstige kazerne een snelle uitruktijd momenteel niet te waarborgen. Door de aanwezigheid van twee opeenvolgende spoorwegovergangen in de nabijgelegen Van Kerkhovenstraat, kan het aanrijden van de brandweermannen richting nieuwe kazerne bovendien bijkomende vertraging oplopen.

In het kader van de wet op de brandweershervorming werd door de 'Commissie Paulus' een richttijd van 12 minuten aangegeven waarbinnen de brandweer bij dringende tussenkomsten ter plaatse dient te zijn binnen het eigen verzorgingsgebied. Ondanks het feit dat de brandweer dus in de toekomst over een strategisch gelegen en goed uitgeruste kazerne zal beschikken, is deze richttijd tenzij bewoning van brandweermannen in de buurt van de kazerne niet haalbaar.

Het is essentieel dat op de nieuwe locatie langs de N16 de brandweermannen bij een interventie even snel ter plaatse kunnen zijn als vandaag het geval is.

Woningnood

In de buurt van de toekomstige kazerne zijn geen bouwgronden beschikbaar en door de ligging van het perceel tussen de spoorweg, de N16 en de Molenbeek zal het onmogelijk zijn om binnen een straal van 100 m nog bewoning voor brandweermannen te vinden. De woningen in de buurt die op langere termijn eventueel zouden vrijkomen, kunnen ook niet aan de brandweermannen worden gegarandeerd.

Vandaar de vraag vanuit het brandweerkorps om in de onmiddellijke omgeving van de kazerne woningen te voorzien.

Kwantiteit

Eenzijds zou de meest ideale situatie voor de werking van de brandweerdienst inhouden dat alle brandweermannen naast de kazerne zouden wonen. Uiteraard is deze situatie niet haalbaar zowel op financieel als op



ruimtelijk vlak.

Anderzijds zou men kunnen stellen dat er minimum 6 personen bij de kazerne zouden moeten kunnen wonen om de eerste wagen te bemannen. Maar omdat de brandweervrijwilligers niet altijd beschikbaar zijn is het steeds noodzakelijk meer mensen op te biepen dan minimaal vereist.

Inzake beschikbaarheid van brandweervrijwilligers werden via PricewaterhouseCoopers cijfers verkregen. Hieruit blijkt dat de factor van beschikbaarheid tussen twee (meest gunstige situatie) en drie (minst gunstige situatie) ligt. Dit houdt in dat om een eerste uitruk met 6 mensen gegarandeerd te kunnen bemannen, 12 tot 18 mensen moeten worden opgebiept. Een voldoende snelle eerste uitruk is dus slechts gegarandeerd wanneer minstens 12 leden van het brandweerkorps bij de kazerne wonen.

Tijdens de daguren, zijnde de minst gunstige situatie, kan het korps aldus beschikken over $12:3=4$ mensen. Aangevuld met twee mensen beschikbaar in de kazerne maakt dit 6 personen. Tijdens de meer gunstige uren, kan de brandweer beschikken over minimum 6 mensen om de eerste wagen te bemannen.

Na een eerste rondvraag binnen het korps waren er onmiddellijk 17 kandidaat bewoners voor dergelijke woningen. De woonomgeving bij de N16, de brandweerkazerne en het spoor vormen voor deze kandidaten hierbij geen bezwaar. Dit geeft enerzijds de gedrevenheid van het korps aan en anderzijds ook de hoge nood wat betreft huisvesting.

De realisatie van deze woningen geeft dan ook een belangrijke meerwaarde aan het project brandweerkazerne en is onontbeerlijk om een voldoende kwaliteit en snelheid van hulpverlening te kunnen garanderen.

Precedenten

Het idee om deze woningen specifiek voor brandweermannen naast de kazerne te voorzien werd aangereikt door medewerkers van Vlaams Bouwmeester Marcel Smets, in de aanloop naar de architectuurwedstrijd 'Open oproep' voor de brandweerkazerne. Door hen werd ook gewezen op precedenten wat betreft het opnemen van een woonfunctie bij een kazerne. In België is hiervan minstens één voorbeeld, nl. in Bastogne. In Nederland heeft men al meermaals een brandweerkazerne met andere functies gecombineerd. Voorbeelden hiervan zijn Nieuwerkerk aan de IJssel, Laren, Heemstede, Delft en Enschede.

Exclusief voorbehouden voor het Puurse brandweerkorps

In Puurs zijn er zoals overal, heel wat woningen te kort en ook de jonge generatie brandweermannen heeft het enorm moeilijk om nog een betaalbare woning in de eigen gemeente te vinden, laat staan in de nabijheid van de kazerne.

De te voorziene woningen aan de brandweerkazerne moeten dan ook exclusief bestemd zijn voor brandweermannen die lid zijn van het korps, zodat de snelle uitruktijd van de eerste wagen ten allen tijde gewaarborgd kan blijven.

Andere bewoning dan door de eigen brandweermannen zal daarom niet getolereerd worden. Er moet worden nagedacht over een juridische vorm om uitsluitend uitbatinggerelateerde bewoning mogelijk te maken, naar analogie met serviceflats die specifiek voor bejaarden worden gereserveerd en sociale woningen die enkel aan



gezinnen met een bepaald inkomen worden toegewezen.

Flexibiliteit

De woongelegenheden kunnen, indien noodzakelijk, worden omgevormd naar louter 'nachtverblijven' bij mogelijke brandweershervormingen in het kader van verplichte verdere professionalisering van het korps (bijvoorbeeld de uitbreiding van het aantal beroepskrachten in 24/24u dienst met verplichte overnachting).

Volgende ruimten zijn noodzakelijk:

BINNENRUIMTE	
	<i>kazerne</i>
Garages	1000
Kleedkamers en douches	188
Technische lokalen	376
Leslokalen	80
Fitnessruimte	36
Keuken en kantine	80
Burelen en secretariaat	90
Andere (radiokamer en archief)	32
	1882 m²

De benodigde vloeroppervlakte voor de brandweerkazerne bedraagt **1882 m²**. In het project van CAP architecten wordt voor de kazerne het interventie-technische deel voorzien op het gelijkvloers, het onthaal en de administratie worden ingeplant op het niveau +1. Er wordt gewerkt met een uitkragende dakrand van ongeveer 5m breed. De bebouwde oppervlakte bedraagt **2485 m²** (projectie uiterste dakrand brandweerkazerne). De footprint komt neer op **1511,25 m²**.

De bebouwde oppervlakte van de verblijven bij de kazerne (verblijven + overdekte parkeerplaatsen) bedraagt in het ontwerp van CAP architecten **1130 m²**.

VERHARDE BUITENRUIMTE³	
oefenterrein	2000
Parking (30 wagens, ongeveer 12,5m ² /parking)	375

³ wegen en toegangspaden niet inbegrepen



7.1.2 TECHNISCHE SCHOOL

De technische school telt momenteel ongeveer 250 leerlingen en 30 leraars. Bij het bepalen van het benodigde programma werd rekening gehouden met de toekomstige groei en met een capaciteit van ongeveer 300 leerlingen. De technische school heeft twee grote pijlers: theorie en praktijk. Algemeen kan gesteld worden dat drie verschillende soorten lokalen noodzakelijk zijn, nl. lokalen voor administratie en voor theoretische opleiding (onder te brengen in een administratief gebouw), ateliers en werkplaatsen voor de praktijkopleidingen en een turnzaal. In het kader van geïntegreerd leren dienen theorie- en praktijkruimtes zeer nauw met elkaar verbonden te worden.

De buitenruimte bestaat voornamelijk uit de speelplaats en een sportterrein.

Dit resulteert in de volgende benodigde oppervlaktes:

BINNENRUIMTE	grondopp (m²)	omschrijving⁴
Ateliers en werkplaatsen	2245	Zone 1: 2 bouwlagen evt. met derde verdiep in latere fase
	410	zone 2: extra richting bouw/cv invulzone 2 bouwlagen evt. met derde verdiep in latere fase
Administratief gebouw	2807	Zone 3: 3 bouwlagen (incl. overdekte speelplaats 775m ²)
Turnzaal	720	Zone 4: op kolommen, zodat gelijkvloers deels inneembaar voor parking
totaal	6182m²	

De vloeroppervlakte bedraagt voor alle bouwlagen samen maximaal **17106m²**. De bebouwde oppervlakte bedraagt **6182m²**. De turnzaal en een deel van het administratief gebouw worden bovendien ongelijkvloers ingericht (op kolommen), waardoor de effectieve footprint wordt gereduceerd tot **4687m²**. De ruimte onder de turnzaal zal worden gebruikt als parking, de ruimte onder het administratief gebouw als overdekte speelplaats.

VERHARDE BUITENRUIMTE⁵	grondopp (m²)	omschrijving
Parking	750	60 parkeerplaatsen (ongeveer 12,5m ² /parking), gedeeltelijk onder de turnzaal
Speelplaats en sportterrein	2650	waarvan 775 m ² overdekt (onder administratief gebouw) en 2 x 420m ² als basketbalveld
totaal	3400m²	

⁴ de zones verwijzen naar de zones zoals weergegeven op kaart 10: inplantingsplan

⁵ wegen en toegangspaden niet inbegrepen



Mogelijkheden voor dubbel gebruik kazerne en technische school

Een dubbel gebruik is mogelijk voor:

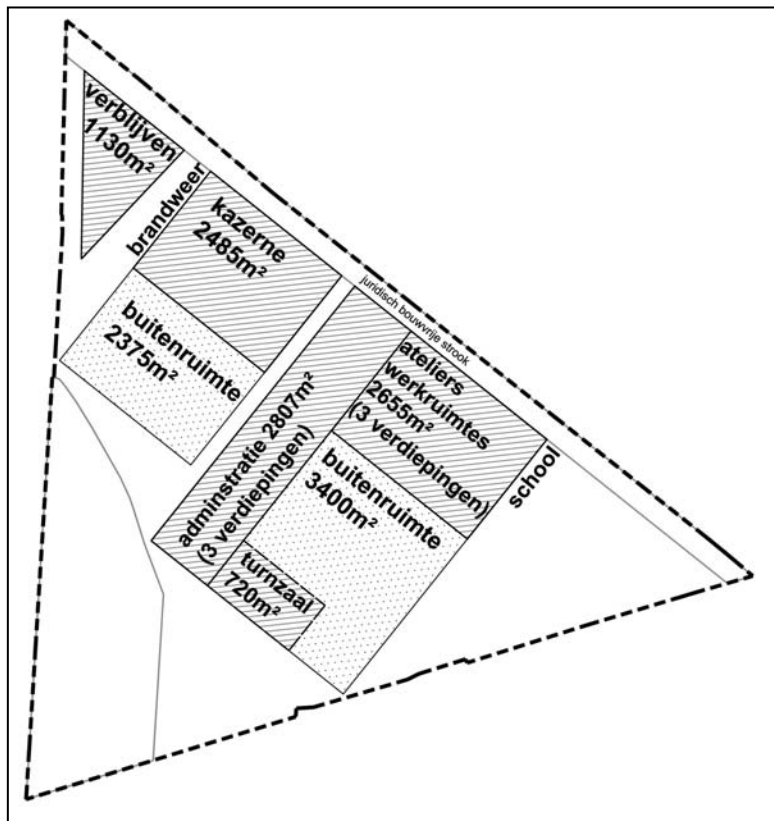
- wegenis;
- sport- en ontspanningsmogelijkheden;
- parking.

De 30 parkeerplaatsen voorzien voor de brandweer dienen permanent ter beschikking te staan voor de brandweer zodat bij interventies door het hele korps snel geparkeerd kan worden. Bij de school wordt autoparking voorzien voor het onderwijzend personeel en voor automobiele leerlingen. Tijdens vakantieperiodes, in het weekend en 's avonds kunnen de parkeerplaatsen ook gebruikt worden door de brandweer.

7.2 PROGRAMMATOETS

De totale bebouwde ruimte voor brandweer en school bedraagt 9797m². De oppervlakte aan verharding (wegen en toegangspaden niet inbegrepen) bedraagt 5775m².

Het bouwprogramma op de site is van dien hoedanigheid dat restzones op de site te allen tijde dienen te worden vermeden en een efficiënte organisatie van de verschillende functies zich opdringt.



BEBOUWDE RUIMTE	
brandweer	3615 m ²
school	6182 m ²
totaal	9797m²

VERHARDE BUITENRUIMTE ⁶	
brandweer	2375m ²
school	3400 m ²
totaal	5775m²

⁶ wegen en toegangspaden niet inbegrepen

8 VISIE EN CONCEPTEN

8.1 VISIE

ZONE VOOR DIENSTVERLENING 'SCHOOL EN BRANDWEER'

De nieuwe dienstverleningszone is in de eerste plaats bedoeld voor een brandweerkazerne in combinatie met een schoolgebouw. Dit zijn twee functies die een aantal gemeenschappelijke aspecten hebben, maar verder grotendeels onafhankelijk van elkaar functioneren. De beide functies moeten op het afgebakende terrein zo vloeiend en natuurlijk mogelijk kunnen co-existeren waarbij de functies zich toch onderling duidelijk en autonoom kunnen profileren. Een aantal functies (bijvoorbeeld sportfaciliteiten) kunnen eventueel gemeenschappelijk georganiseerd worden. Het doel is om te komen tot een evenwichtige ruimteverdeling van beide functies. Het plangebied heeft als nadeel dat de oppervlakte vrij beperkt is en dat de vormgeving van het terrein onregelmatig is. Een inrichtingsconcept dient dan ook rekening te houden met wat realistisch gezien haalbaar is.



Referentie: Samyn and partners, architects and engineers, fire station, Houten, Nederland



Referentie: Zaha Hadid, Vitra fire station, Weil am Rhein, Duitsland

EEN 'GROEN' DIENSTVERLENINGSGBIED

Zowel op meso- als op microniveau wordt de omgeving gekenmerkt door een landschappelijk karakter. De N16 heeft tussen de industrieterreinen van Bornem en Puurs een natuurlijk karakter dat bepaald wordt door de valleien van de Molenbeek en de Vlietvallei. Bij de inrichting van de dienstverleningszone dient rekening gehouden te worden met deze landschappelijke laag.

Belangrijke aspecten daarbij zijn:

- behoud en integratie van de landschappelijke buffer van de N16. De hoger gelegen berm van de N16 geeft het terrein een duidelijke oriëntatie in de zuid-oostelijke richting en vormt een aanknopingspunt voor de inplanting van bebouwing;
- Inpassing van de bouwvolumes in de groene omgeving.

ARCHITECTUUR ALS BLIKVANGER

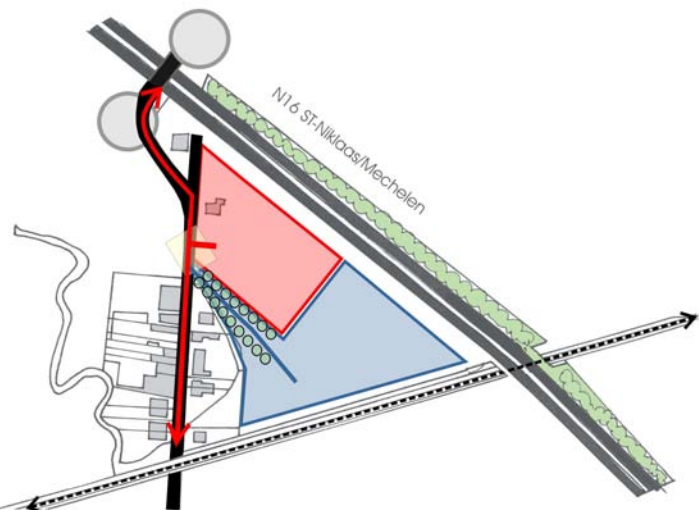
De architectuur van een brandweerkazerne en een schoolgebouw is moeilijk vergelijkbaar met de kleinschalige bouwlinten van de Kleine Amer. Nieuwe vormen van inplanting en kwalitatieve architectuur worden aangemoedigd. Een opvallende architectuur werkt als blikvanger vanaf de N16 en de spoorlijn.

8.2 BASISCONCEPTEN

INPLANTING FUNCTIES OP BASIS VAN DE ONTSLUITING IN TWEE SNELHEDEN

Voor de brandweer is het noodzakelijk om zowel naar de kern van Puurs-Kalfort als naar de N16 snel te kunnen ontsluiten. Door het brandweergebouw in te planten vooraan het terrein, in de flessenhals, is deze snelle interventie mogelijk.

Voor de school is een snelle ontsluiting van minder belang. De school wordt ingeplant aan de zijde van de spoorweg, achter de brandweerkazerne. Voor de school is vooral de manier waarop ze wordt ontsloten van belang. De school krijgt een afzonderlijke toegang en de toegangsweg is voldoende ruim zodat, naast een toegang voor wagens, een trage promenade kan worden voorzien voor fietsers en voetgangers. De lange voetgangerspromenade voor scholieren kondigt de functie aan en is mede beeldbepalend voor de hele site. De ligging van de school aan deze zijde van het terrein heeft als bijkomend voordeel dat de school meer aansluit bij de kern. Extra doorsteken naar de kern kunnen eventueel worden voorzien.



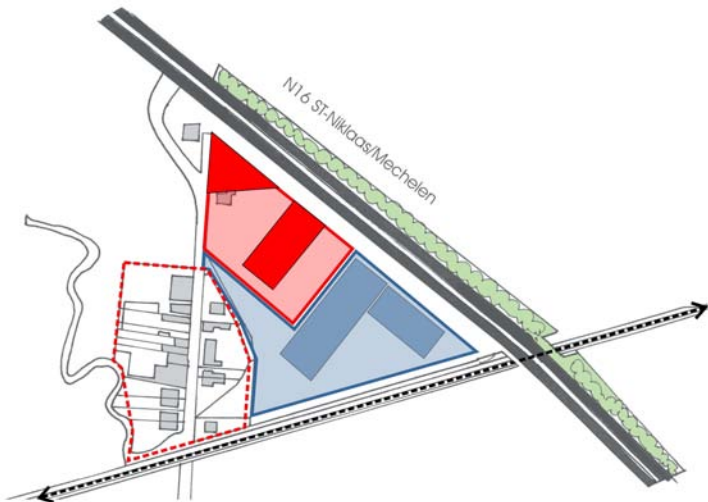
INPLANTING FUNCTIES MET N16 ALS HOOFDRICHTING

Als hoofdrichting binnen het landschapsontworp wordt de N16 (berm) aangenomen. De berm van de N16 is de meest dominante grens aan de site. Door deze grens als hoofdrichting te nemen worden op de site minimale restruimtes bekomen.

De inplanting van de kazerne wordt functioneel bepaald. Door de kazerne dwars op de richting van de N16 te plaatsen wordt de uitrit van de remise direct op de Kleine Amer gericht. Zo komt de snelle interventiezijde op korte afstand van het openbaar domein. Deze dwarse opstelling verhoogt tevens de zichtbaarheid, dus ook aanwezigheid van de kazerne langs deze verkeerslijn. Vanaf de snelle N16 gezien brengt een dwarse opstelling de kazerne maximaal in het gezichtsveld. Ook vanaf de lokale en dus tragere Kleine Amer ontstaat een lange gevel, leesbaar als de 'voorgevel' van de kazerne.

De inplanting van de school gaat uit van een zelfde logica als deze van de brandweerkazerne. De volumes van het L-vormig basisdiagramma worden enerzijds loodrecht geënt op de N16. Door de inplanting verder evenwijdig te houden aan de berm van de N16 bestaat er een beschermend binnengebied. Dit gebied, gescheiden van de drukke weg, wordt de kern van de open ruimte van de school en kan, als de mogelijkheid zich voordoet, tevens op termijn gevoed worden door nieuwe doorsteken vanuit de Kleine Amer.

De school is hoger en langer dan de voorliggende kazerne. Ze steekt er net bovenuit waardoor ze een duidelijk



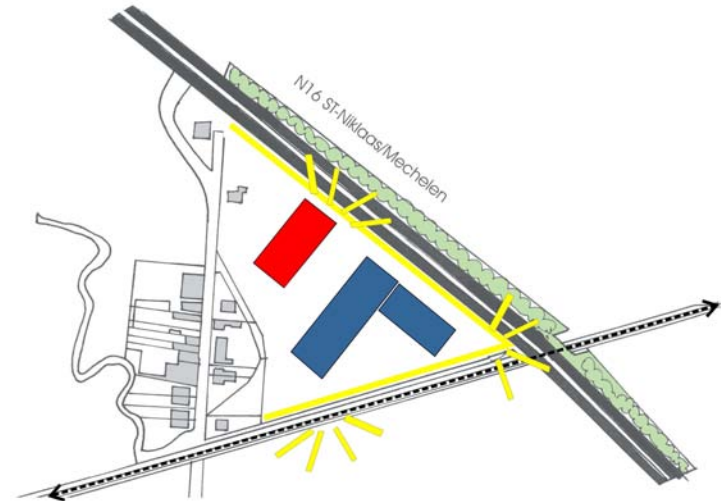
gezicht krijgt.

Door deze parallelle opstelling gaan de brandweerkazerne en de school zich tegenover elkaar stellen. Ze nemen weliswaar eenzelfde basishouding aan maar verschillen toch van identiteit. De kazerne is open en direct (samenvallend met haar hoofddoel: snelheid) terwijl de school verdiept (trager en beschermend) ligt.

GEBOUWEN ALS BAKENS LANGS DE N16 EN DE SPOORLIJN

Binnen dit concept is het de bedoeling om beide gebouwen maximaal te positioneren als zichtlocatie ten opzichte van de omringende infrastructuur. Het brandweergebouw is belangrijk als bakens vanaf de N16 St.-Niklaas-Mechelen. Het schoolgebouw moet iets uitstralen naar de beide infrastructuur, ook naar de spoorlijn die maar al te vaak wordt beschouwd als een achterzijde.

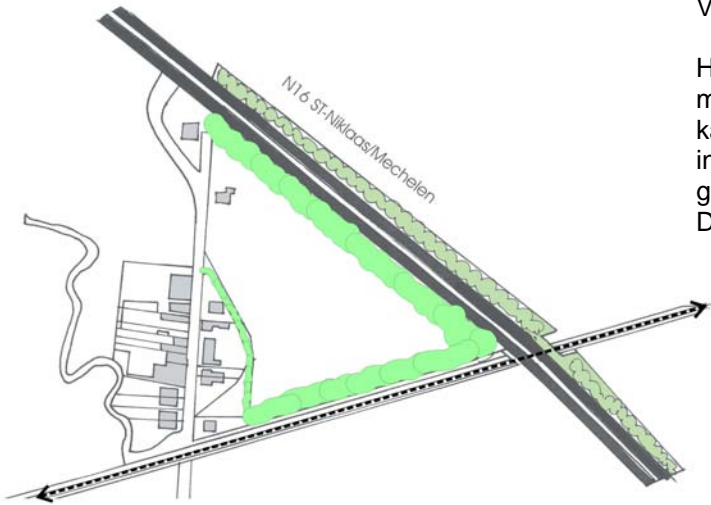
Naast een goede terreininplanting is een opvallende architectuur met een hoge beeldwaarde noodzakelijk. Een belangrijk aspect is dat de berm van de N16 een 7-tal meter hoger ligt dan het terrein. Op dit specifieke kenmerk kan op ontwerpmatig niveau verder gebouwd worden. Dit houdt ondermeer in dat de hoofdvolumes een zekere bouwhoogte moeten hebben om als bakens te kunnen fungeren.

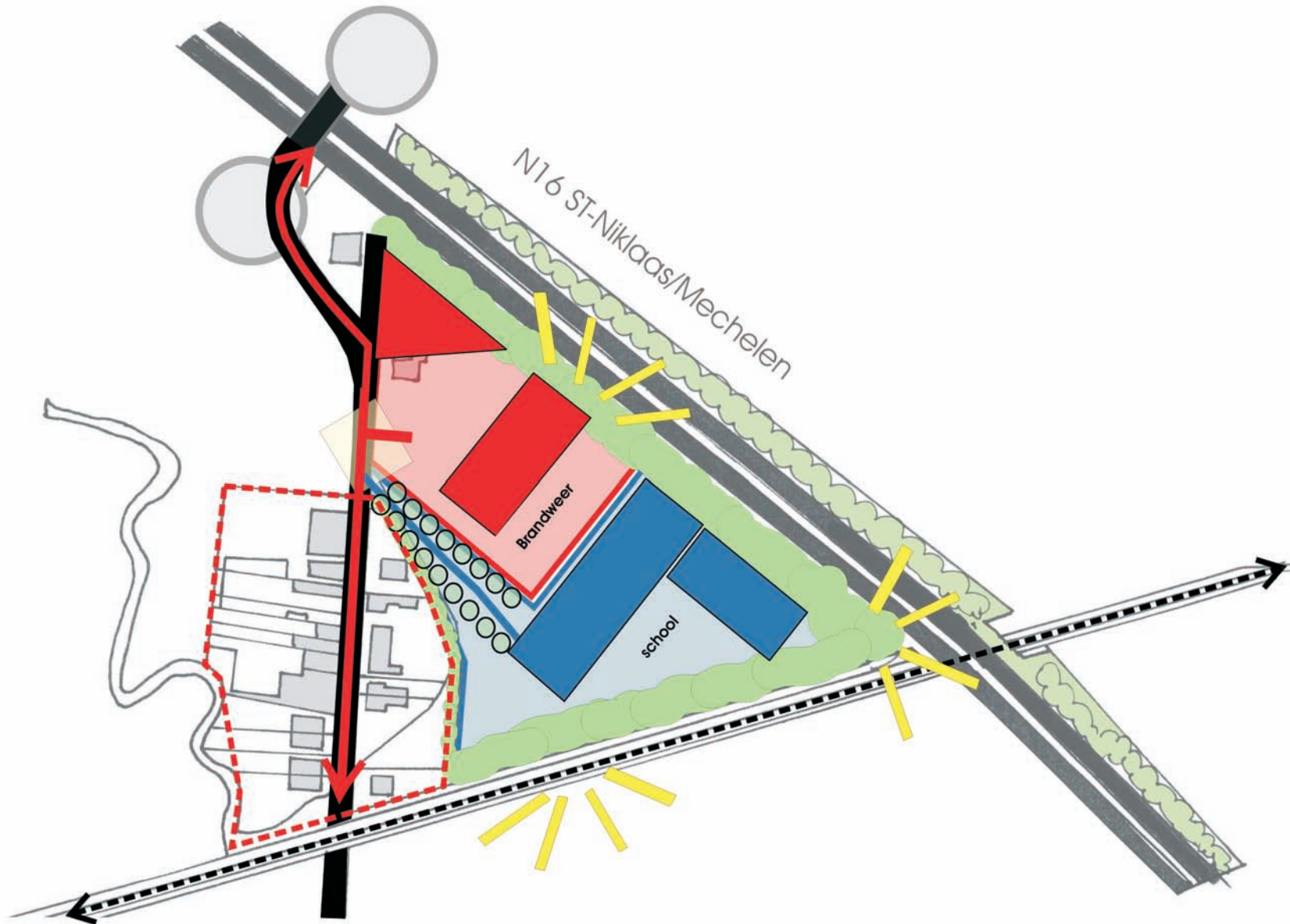


VERSTERKEN VAN DE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR DOOR MIDDEL VAN EEN BUFFER

Het meest dominante terreinkenmerk is de landschappelijke hoge berm langsheen de N16, die een zevental meter boven het landschap loopt. Deze ruimte kan landschappelijk ingericht worden en het landschappelijke karakter van de dienstverleningszone versterken. Ook de zone langs de spoorlijn krijgt een landschappelijke inrichting. Ten opzichte van de woonpercelen langs de Kleine Amer wordt de dienstverleningszone zorgvuldig gebufferd.

De buffers bakenen het terrein af en worden de belangrijkste dragers van de groene dienstverleningszone.







8.3 STRUCTUURSCHETS

kaart 11: structuurschets

De structuurschets is een weergave van de gewenste ruimtelijke structuur als samenvatting van de verschillende concepten:

- Inplanting van functies op basis van de ontsluiting in twee snelheden;
- Gebouwen als bakens langs de N16 en de spoorlijn;
- Kleine Amer als woonstraat met potenties voor kazernewoningen;
- Versterken van de landschappelijke structuur door middel van een buffer.

9 BESTEMMINGSPLAN EN RICHTLIJNEN VOORSCHRIFTEN

In het RUP worden drie bestemmingszones afgebakend:

1. zone voor landschappelijke buffer;
2. zone voor dienstverlening;
3. woongebied;

9.1 OMSCHRIJVING EN INRICHTINGSPRINCIPES ZONE VOOR LANDSCHAPPELIJKE BUFFER

De zone tussen de zone voor dienstverlening, de N16 en de Spoorlijn Antwerpen-Puurs wordt bestemd als landschappelijke buffer. Het betreft de juridisch bouwvrije strook van 35,15m vanuit de as van de gewestweg N16 en een zone van 8 meter vanaf de rooilijn langsheen de spoorweg.

Ook de zone tussen de zone voor dienstverlening en de bestaande woningen langs de Kleine Amer wordt bestemd als landschappelijke buffer.

De zones hebben tot doel om de te ontwikkelen dienstverleningszone via een groene buffer landschappelijk te integreren in zijn omgeving. De buffer dient te worden aangelegd en onderhouden als een houtkant met onder andere hoogstammige streekeigen beplanting van eerste grootte-orde aangevuld met onderbegroeiing en dient gevrijwaard te worden van bebouwing en constructies, tenzij beperkte constructies in functie van waterbuffering.

9.2 OMSCHRIJVING EN INRICHTINGSPRINCIPES ZONE VOOR DIENSTVERLENING

De centrale zone, grenzend aan de Kleine Amer en aan de zone voor landschappelijke buffer (Art. 1) en zone voor waterbuffer (Art. 4) wordt bestemd als zone voor dienstverlening. Binnen de zone kunnen dienstverleningsprojecten, in het bijzonder een brandweerkazerne en een technische school, ontwikkeld worden.

Er wordt ook mogelijkheid voorzien om woningen in te planten binnen de zone. Enerzijds is bij de school een conciërgewoning toegestaan, indien kan worden aangetoond dat deze noodzakelijk is voor de goede werking. Anderzijds worden woningen toegelaten gerelateerd aan de functie van de brandweerkazerne. Deze woningen zijn bestemd voor brandweermensen die lid zijn van het Puurse brandweerkorps en zijn een essentieel onderdeel van de toekomstige goede werking van de brandweerdienst. 12 dergelijke woningen worden binnen het RUP toegestaan. Het is noodzakelijk dat alle wooneenheden bij de dienstverleningsactiviteiten worden geïncorporeerd in het schoolgebouw en/of de kazerne. De afzonderlijke inplanting van woningen binnen de zone is niet toegestaan.



De wooneenheden voor de brandweer kunnen, indien noodzakelijk, worden omgevormd naar louter 'nachtverblijven' bij mogelijke brandweershervormingen in het kader van verplichte verdere professionalisering van het korps.

Omdat de programma's voor de brandweer en voor de school in de toekomst variabel kunnen zijn, worden geen maximale vloeroppervlaktes vastgelegd. De grenzen van de bestemmingszone gelden als uiterste bouwlijnen. Ten opzichte van het woongebied langs de Kleine Amer geldt de 45°-regel. Wat betreft de bouwhoogtes wordt wel een maximum opgelegd, waarbij voldoende ruimte wordt gelaten voor specifieke vereisten (bv. droogtoren brandweer) en veranderende technieken.

Grote delen van het terrein zullen worden verhard. Dit is noodzakelijk in functie van de aanleg van een speelplaats voor de school, een oefenterrein voor de brandweer, parkeerplaatsen,.... De voorschriften geven aan dat in functie van de watertoets de verharding maximaal moet gebeuren in waterdoorlatende materialen en dat alle handelingen en activiteiten met betrekking tot het bufferen en ontwateren van het gebied toegelaten zijn.

In het kader van de toegankelijkheid van gebouwen en openbare ruimten voor personen met een verminderde mobiliteit worden in het voorschrift voor deze zone een aantal maatregelen opgelegd. Elke aanvraag tot vergunning die betrekking heeft op een publieke ruimte moet voor advies wordt voorgelegd aan het Centrum voor Toegankelijkheid Provincie Antwerpen (Boomgaardstraat 22, bus 101, 2600 Antwerpen; T: 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 wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, alsook elk ander domein, infrastructuur, gebouw of plaats die voor het publiek toegankelijk is.

9.3 OMSCHRIJVING EN INRICHTINGSPRINCIPES WOONGEBIED

De woonpercelen langs de kleine Amer worden mee opgenomen binnen de grens van het RUP om te komen tot een meer homogene afbakening. Dit biedt voordelen om tot meer coherente uitspraken en invullingen te komen.

Er wordt voor de woonzone een eenduidig voorschrift opgenomen die de bestemming van het gewestplan en de verkavelingsvoorschriften vervangen. De verkavelingsvoorschriften voor de bestaande verkaveling worden opgeheven.

Gelet op het feit dat tussen en naast de bestaande bebouwde kavels openliggende perceelsdelen aanwezig zijn, is hier een potentie aanwezig om extra ontsluitingen te voorzien voor zachte weggebruikers, hulpdiensten,



10 TECHNISCHE FICHE

Het RUP heeft een oppervlakte van 3,2719 ha.

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

Tabel 1: technische fiche

	artikel	opp. (m²)	%
1	zone landschappelijke buffer	5.248	16
2	zone dienstverlening	22.815	70
3	woongebied	4.656	14
	totaal RUP	32.719	100,0

11 OPGAVE STRIJDIGE BEPALINGEN

De voorschriften van het RUP groene dienstverlening zullen bij inwerkingtreding van het RUP de volgende voorschriften van het gewestplan vervangen:

De **agrarische gebieden** zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

26.299 m² agrarisch gebied wordt omgezet in:

- zone landschappelijke buffer (4.447 m²);
- zone dienstverlening (21.852 m²);

De **woongebieden** zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

6.420 m² woongebied wordt omgezet in:

- zone voor dienstverlening (963 m²);
- woongebied (4.655 m²);
- zone voor landschappelijke buffer (802 m²).

De **verkavelingvergunning met referentie 099/056 (RWO) en VPU81/68 (gemeente)** is een verkaveling van twee percelen, één voor gesloten bebouwing en één voor halfopen bebouwing. De verkaveling wordt opgeheven in het RUP. De verkavelingsvoorschriften worden vervangen door de voorschriften van artikel 3 woongebied. De verkavelingsvergunning, het verkavelingsplan en de voorschriften zijn opgenomen als bijlage.

In de toelichtingsnota wordt verwezen naar een mogelijke opmaak van een onteigeningsplan. Het is duidelijk dat dergelijk initiatief het voorwerp uitmaakt van een aparte procedure.

In eerste instantie zal worden uitgegaan van een minnelijke verwerving.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek en het terzake ingediende bezwaar omtrent inneming 3, werd de oppervlakte drastisch gereduceerd tot ongeveer de helft (roze op bijgaande kopie).



Gemeente PUURS

ONTEIGENINGSPLAN RUP DIENSTVERLENING

KLEINE AMER

Kadastraal gebied:

Sectie D nrs. of delen van nrs. 779 b, 800 c, 809 b, 810 a, 811 c, 812 e, 812 f, 814 h

Oriënterende instantie:

GEMEENTEBESTUUR PUURS
Hoogstraat 29
2870 PUURS

Schaal:

1/500

Opmetingen:

opmeting datering RUP 13/11/2007

bijzondere meting 04/05/2008

Dossiers:

09002 (2)

LEIDENDIENSTVERLENING PUURS

Samen BEGRIJPELIJKE ONDELRUIT - afkorting Permissie

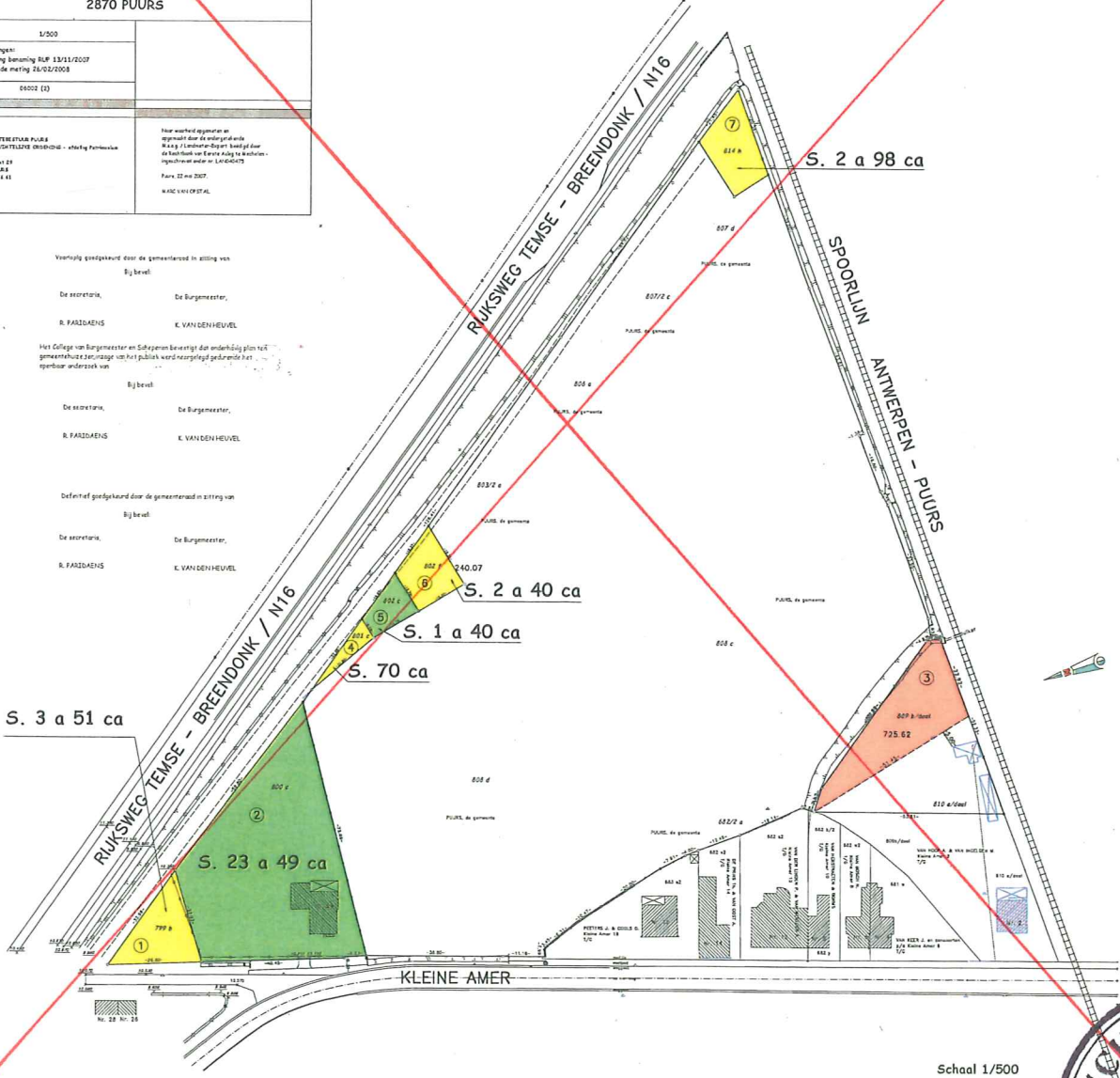
Maquette 01

2810 PUURS

15 014 74 41

Het werkdag afgeleverd en
afgeleverd door de ondergetekende
Koning / Koningin / Koningin / Koningin
de Koninkrijk van België / België / België / België
opgeleverd onder Landmeet
Kant 22 van 2007
Kant 22 van 2007
Kant 22 van 2007

Nr.	Sectie	Nr.	Legger	Eigenaar	Area	Totale oppervlakte	Toelagen	Opmetingen
2	0	800 c	6113	VAN RUYCK, Christiane, Oudestraat 14 - 2870 Puurs SCHOUWOUT, Wilma, Molenberg 28 - 8200 Oudendale	veiling met grond	3 v 50 ca	2 v 31 ca (meting) totale perceel	
3	0	802 b 810 a	6341	ANGLANDER, Pierre & VAN HUFFEL, Solita Kleine Amer 24 - 2870 Puurs	tuin	22 v 63 ca 7 v 80 ca	14 v 88 ca totale perceel	
4	0	801 e	2259	Wageman, Geert - Administratieve Raad en Verhuur Koning Albert 1-staan 25/A - 1000 Brussel	blauwland	55 ca	70 ca (meting) totale perceel	
5	0	802 c	3259	idem 4	blauwland	65 ca	1 v 40 ca (meting) totale perceel	
6	0	802 f	3259	idem 4	blauwland	1 v 85 ca	2 v 40 ca (meting) totale perceel	
7	0	814 h	2259	idem 4	blauwland	2 v 25 ca	2 v 92 ca (meting) totale perceel	



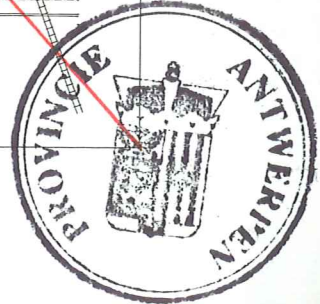
Vernieuw goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van
Bij besluit:
De secretaris, De Burgemeester,
R. FARZDAMENS, K. VANDENHEUVEL

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderliggend plan het
gemeentelijk verslag van het publiek werk bevestigd gedeelte het
openbaar onderzoek van

Bij besluit:
De secretaris, De Burgemeester,
R. FARZDAMENS, K. VANDENHEUVEL

Definitief goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van
Bij besluit:
De secretaris, De Burgemeester,
R. FARZDAMENS, K. VANDENHEUVEL

Schaal 1/500



12 ONTEIGENINGSPLAN

Zie onteigeningsplan.

De volgende percelen (of delen ervan) zijn in het onteigeningsplan opgenomen:

- Perceel 799 B;
- Perceel 800 C;
- Perceel 809 B;
- Perceel 810 E;
- Perceel 801C;
- Perceel 802C;
- Perceel 802F;
- Perceel 814H.



RUP DIENSTVERLENING

Gemeente Puurs



STRAMIEN
structuur & architectuur

BIJLAGE 1

Het College van Burgemeester en Schepenen.

Gelet op de aanvraag, ingediend door **M. Peeters Florent B.L. De Borrekens-
laan 84 Aartselaar voor Flies Louis Centrum 36**
met betrekking tot een verkaveling te **te Puurs Kleine Amer Zele**
sectie D nr 682 12

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van

14 oktober 1968 ;

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw ;

Gelet op artikel 90, 8° van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is ;

Gelet op het koninklijk besluit van 19 april 1962 betreffende de behandeling van de verkavelingsaanvragen ;

(1) Overwegende dat er voor het grondgebied waar de verkaveling gelegen is, geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat ;

(1) ~~Overwegende dat er voor het grondgebied waar de verkaveling gelegen is, geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat ;~~

(2) ~~Gelet op de gemeentelijke bouwverordening ;~~

Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het advies, dat bij toepassing van voornoemde wet door de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening is uitgebracht, als volgt luidt :

GUNSTIG op voorwaarde dat bijgaande stedebouwkundige voorschriften toegepast worden.

099/056

BESLUIT :

Art. 1. De verkavelingsvergunning wordt afgegeven aan **M. Peeters Florent voor Flies Louis bovenvermeld**

....., die ertoe gehouden is. :
1° de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen advies van de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening in acht te nemen ;

2°

(3)
Art. 2. Aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening wordt een afschrift van dit besluit gezonden.

De **15 JAN 1969**

Vanwege het College :

De secretaris,

De burgemeester.

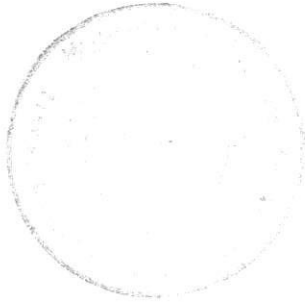
- (1) Schrappen wat niet van toepassing is.
(2) Te schrappen wanneer er geen bestaat.
(3) Eventueel aan te vullen.
(4) Het lid schrappen wanneer de verkaveling geen

Geneente **P U U R S**

VERKAVELING VOOR WONINGBOUW

van grond gelegen **Kleine Amer**

sectie **D**, nr. **602 1 2**



Stedebouwkundige Voorschriften

Gevoegd bij het advies van de
Gemachtigde ambtenaar d.c.

- 1 -

Artikel 1 - ALGEMENE BEPALINGEN

1.01 - TERMINOLOGIE

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder :

- 1° Aaneengesloten gebouw : gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst.
- 2° Bouwvrije zijtuinstrook : strook grond, met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende bouwstrook.
- 3° Dakbasis : denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt.
- 4° Huizenblok : groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt.
- 5° Voorgevelbouwlijn : denkbeeldige lijn die, op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook.
- 6° Vrijstaande gevel : gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt aangebouwd.
- 7° Vrijstaand gebouw : gebouw waarvan alle gevels vrij ten opzichte van de perceelgrenzen zijn geplaatst.
- 8° Zadeldak : dak gevormd door twee gelijkhellende dakvlakken van gelijke lengte en die in een nok samenkomen.

1.02 - DRAAGWIJDTE VAN DE VERKAVELINGSVERGUNNING

De afgegeven verkavelingsvergunning houdt voor de verkrijger van een kavel geen garantie in nopens de bestemming van de in de verkaveling begrepen percelen of van de aan de verkaveling grenzende eigendommen.

Het is derhalve niet uitgesloten dat een of meer percelen, overeenkomstig de zoning van een ontwerp en of goedgekeurd aanlegplan, een andere bestemming dan die van woningbouw bekomen.

De waarborg dat de in de verkaveling begrepen percelen uitsluitend voor woningbouw zullen mogen worden aangewend, kan slechts worden bekomen door middel van verbintenissen door de betrokken partijen onderling aangegaan.

Artikel 1 - Algemene bepalingen (vervolg)

1.03 - DRAAGWIJDTE VAN DE STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De onderhavige voorschriften hebben slechts betrekking op woningbouw.

Voor de percelen die geheel of gedeeltelijk een andere bestemming bekomen zal de aanvraag om bouwvergunning door het college van burgemeester en schepenen, overeenkomstig de procedure steunend op artikel 45 van de wet van 29 maart 1962, voor advies aan de gemachtigde ambtenaar worden overgemaakt.

1.04 - INTERPRETATIE VAN DE STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Indien er in de strook voor hoofdgebouwen meer dan een mogelijkheid is voorzien wat de voorgevelhoogte, de dakhelling of de te verwerken materialen betreft, of indien in die strook geen bepaalde kleur voor het materiaal van gevels of van dakbedekkingen is voorgeschreven zullen de voorgevelhoogte, de dakhelling en het nokpeil alsmede de aard en de kleur van de aangewende materialen voor gevels en dakbedekking zoals voorzien in de bouwvoorwaag waarvoor het eerst vergunning wordt afgegeven, voor het gehele huizenblok waarvan het vergunde gebouw deel uitmaakt bindend zijn.

1.05 - AFWIJKING VAN DE STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Indien er in een huizenblok reeds een gebouw bestaat dat werd opgericht overeenkomstig een vergunning afgegeven door de daartoe bevoegde overheid, zullen de overige gebouwen op te richten in dat blok, zo nodig in afwijking van de onderhavige voorschriften, aan dat bestaande gebouw moeten voldoen aangezien wat de voorgevelhoogte, de kleur van het gevelmateriaal, de dakvorm (helling en nokpeil) en de dakbedekking (aard en kleur) betreft.

1.06 - ALGEMEENGEELDIGE VOORSCHRIFTEN

1° Dakvensters

a) Op vrijstaande gebouwen : steeds toegelaten.

b) Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen :

1) Gevallen waarin oprichting is toegelaten :

- op het achterste dakvlak : steeds toegelaten.

- op het driehoekige dakvlak van een schilddak : steeds verboden.

- op het voorste dakvlak : slechts toegelaten indien de dakhelling 40° overschrijdt.

2) Plaats van oprichting :

Op 0,40 m uit de snijlijn van de dakbasis met het dakvlak en op minimum 1 m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.

Artikel 1 - Algemene bepalingen.

1.06 - Algemeengeldige voorschriften (vervolg)

2° Kroonlijsten

- a) Bij vrijstaande bebouwing : lijstgoot is niet verplicht.
- b) Bij aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen :
Behalve de topgevels moeten alle vrijstaande gevels die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn en die niet op de perceelgrens zijn geplaatst worden voorzien van een lijstgoot met een overstek van :
0,50 m aan de voorgevel van een hoofdgebouw;
0,20 m à 0,50 m aan de overige gevels.

3° Uitsprongen uit het gevelvlak

A. Bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing :

1) uit de voorgevel :

Onder voorbehoud van de eventuele beperkingen opgelegd door de beheerder van de weg of door de plaatselijke overheid:
a) Erkers, balkons : maximumuitsprong 0,50 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau en op minimum 0,50 m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur.

b) Luifels : maximumuitsprong 1 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau.

c) Overige uitsprongen : maximum 0,30 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau.

2) uit de vrijstaande zijgevel :

Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden.

3) uit de achtergevel :

- a) Terrassen, balkons : maximumuitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen 2 m op minimum 2 m afstand van elke perceelgrens.
- b) Erkers : uitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen is verboden.

B. Bij vrijstaande bebouwing :

Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden.

Artikel 1 - Algemene bepalingen.

1.06 - Algemeengeldige voorschriften (vervolg)

4° Afsluitingsmuren

a) Verplichte afsluitingsmuur (aangeduid op het plan): moet terzelfder tijd als het hoofdgebouw worden opgericht met een hoogte van 2 m en uitgevoerd in gevelsteen, afgedekt met verglaasde muurkappen, natuursteen of ezelsrug.

b) Facultatieve afsluitingsmuren tussen de erven onderling en tussen een erf en de openbare weg:
Behoudens andersluidende bepalingen in het (de) volgende artikel(en):

- 1) In de voortuinstrook: muurtje in gevelsteen waarvan de hoogte, behoudens de posten naast de ingangen, 0,40 m niet overschrijdt.
- 2) In de zijtuinstrook: muurtje in gevelsteen met een maximum-hoogte van 0,40 m.
- 3) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen:
 - bij vrijstaande bebouwing: verboden.
 - bij aaneengesloten, gegroepede of gekoppelde bebouwing: afsluitingsmuren in baksteen zijn toegelaten in het verlengde van de scheidsmuren tot een maximumhoogte van 2 m.
De uitvoering in betonplaten is toegelaten voor zover de constructie niet vanaf de openbare weg zichtbaar is.

5° Hellende op- en afritten

a) In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken: verboden.

b) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen:
Afritten toegelaten.

Opritten toegelaten op minimum 3 m afstand van de perceelgrens en met een maximumhoogte van 1,50 m boven het trottoirniveau.

6° Wijziging van het bodemreliëf

In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken is een wijziging van het bodemreliëf slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trottoirniveau.

7° Vellen van bomen

De ontbossing en het vellen van hoogstammige bomen kan slechts worden toegestaan voor zover dit noodzakelijk is met het oog op de oprichting van en het nemen van toegang tot de gebouwen.

8° Afzonderlijke bijgebouwen

De oprichting van bijgebouwen zonder hoofdgebouw kan slechts worden toegelaten op percelen bestemd voor vrijstaande bebouwing.

Artikel 1 - Algemene bepalingen

I.06 - Algemeengeldige voorschriften (vervolg)

9° Autogarages in de bouwvrije zijtuinstroken

Behoudens andersluidende bepalingen in het (de) volgende artikel (en) mag in de bouwvrije zijtuinstrook een autogarage gekoppeld worden opgericht, die, voor zover niet anders op het plan aangeduid, voldoet aan de volgende voorwaarden :

a) Plaatsing

- De voorgevel op minimum 5 m uit de voorgevelbouwlijn.
- De achtergevel op een afstand uit de voorgevelbouwlijn die niet groter mag zijn dan de diepte van de aanpalende bouwstrook.
- Een zijgevel op de perceelgrens.

b) Bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot bovenkant kroonlijst : 3 m

c) Gevelmaterialen

- Gevels zichtbaar vanaf de openbare weg : rode gevelsteen.
- Overige gevels : baksteen.

d) Dakvorm

Plat dak.

NOTA

De oprichting van een autogarage in de bouwvrije zijtuinstrook kan, indien niet op het plan voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat :

- 1) de plaatsing op de perceelgrens van afzonderlijke bijgebouwen op het perceel is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in het (de) volgende artikel (en);
- 2) door de aanvrager een door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, ondertekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt :
 - dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager;
 - dat het hem bekend is dat, bij de oprichting op zijn perceel van een afzonderlijke autogarage, aan hem of zijn rechtverrijgenden de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing ervan op dezelfde voorgevellijn en tot uitvoering ervan in hetzelfde gevelmateriaal.

2.01 STROOK VOOR HOOFDGEBOUWEN

Diepte 17 m, gemeten vanaf
de voorgevelbouwlijn

1° BESTEMMING

Woonhuizen, winkelhuizen

2° BEBOUWINGSWIJZE

Gegroepeerd

overeenkomstig de aanduidingen op het plan.

3° PLAATSIING VAN DE GEBOUWEN

a) Voorgevel

Op de voorgevelbouwlijn, zie plan (*)

b) Vrijstaande zijgevel van een kopgebouw

Op minimum 3 m afstand van de zijgrens van het perceel.

4° AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN

a) Voorgevelbreedte

1) aaneengesloten gebouw(en): de volledige perceelbreedte
2) kopgebouw(en): minimum 6 m

b) Bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot bovenkant kroonlijst

1) voorgevel: 6 m (*)

2) overige gevels:

- tot op een diepte van 9 m: dezelfde als die van de
voorgevel;

- tussen 9 m en 13 m diepte: maximum dezelfde hoogte
als die van de voorgevel;

- eventuele overige diepte: maximum 3,50 m.

5° WELTAND VAN DE GEBOUWEN

a) Dakvorm

1) op een diepte van 9 m: zadeldak (voor kopgebouwen eventueel uitgevoerd als half schild- of wolfsdak) met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn.

Helling van de dakvlakken: ~~minimum 15°~~, maximum ~~35°~~. (*)

2) eventuele overige bouwdiepte: plat dak.

b) Materialen

1) gevels

- zichtbaar vanaf de openbare weg: gevelsteen.

Geen vrijstaande blinde gevels.

- overige: baksteen.

2) bedekking van de zadeldaken
ofwel pannen

ofwel rechthoekige leiën in horizontale rijen.

(*) *dezelfde als van de bestaande woning nr.6 op het rechts aangrenzende perceel*

2.02 -- STROOK VOOR BINNENPLAATSEN & TUINEN

Tussen de strook voor
hoofdgebouwen en de ach-
tergrens van het perceel

1° BEBOUWING

Bergplaatsen en hokken waarvan de gezamenlijke oppervlakte 25 pct. van de perceeloppervlakte niet overschrijdt indien het perceel bestemd is voor een aaneengesloten gebouw en 10 pct. van de perceeloppervlakte niet overschrijdt indien het perceel bestemd is voor een kopgebouw.

2° PLAATSIING VAN DE GEBOUWEN

a) Gevel gericht naar het hoofdgebouw.
Op minimum 10 m uit de stroken voor hoofdgebouwen.

b) Overige gevels
Hetzij op de perceelgrens
Hetzij op minimum 5 m afstand van de perceelgrens.

3° BOUWHOOGTE

Gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen :
Maximum 5 m.

4° WELSTAND VAN DE GEBOUWEN

a) Dakvorm

- 1) Gebouwen geplaatst op de perceelgrens : plat dak
- 2) Overige gebouwen: plat dak of schuin dak met een maximum-helling van 45°.

b) Materialen

- 1) Gevels
 - zichtbaar vanaf de openbare weg : gevelsteen
 - overige : baksteen
- 2) Bedekking van de schuine daken
 - Ofwel panner
 - Ofwel rechthoekige leiën in horizontale rijen
 - Ofwel, voor flauw hellende daken, dakvilt.

2.03 -- BOUWVRIJE VOORTUINSTROOK

Diepte m, gemeten vanaf
de (ontworpen) rooilijn
zie plan

BEBOUWING

Behoudens de uitsprongen en de afsluitingsmuurtjes voor-
zien in artikel 1.06, 3° en 4°: alle constructies verboden,
met inbegrip van hellende op- en afritten.

2.04 -- BOUWVRIJE ZIJTUINSTROOK

Breedte, gemeten vanaf de
zijgrens van een perceel
bestemd voor een kopge-
bouw, 3 m

BEBOUWING

Behoudens afsluitingsmuurtjes en autogarages, zoals voor-
zien in artikel 1.06, 4° en 9°: alle constructies verboden,
met inbegrip van hellende op- en afritten.

PAUL EN ANN VAN DER LINDEN-VAN MEULDER
KALFORTDORP, 37,
PUURS

aan :Ahrom
t.a.v. De Heer Van Heddegem
Copernicuslaan 1, bus 9,
2018 Antwerpen

datum :24.10.01

Betreft :Bouwaanvraag- kapsalon te Puurs-Kalfort, Kleine Amer
U/ kenmerk 435.843(1)

Geachte Heer,

Op heden, zijn wij in het bijzijn van de Heer Kerremans, hoofd technische dienst van de gemeente Puurs , en de architect, J. Drossaert, bij U en Uw medewerker, De Heer D. Verelst, op vergadering geweest om de vermelde aanvraag te bespreken.

Uit deze gesprekken bleek dat wij een goedkeuring van onze aanvraag kunnen bekomen, en wel om de volgende redenen :

- wij zijn volledig eigenaar van de beide percelen in de verkaveling(de aanvraag op het rechtse gedeelte is goedgekeurd, en is reeds in opbouw).
- wij hebben ons ook niet gemeld voor behoud van de verkaveling(zoals bepaald in het MB van mei 2000.

Zoals gemeld in Uw advies , onder kenmerk 435.843(1), laatste alinea, zou de aanvraag op dat ogenblik, dus aanvaardbaar zijn Dit is nogmaals gebleken uit de gesprekken die wij deze morgen met U gehad hebben , en vragen U over te gaan tot de opheffing van de verkaveling.

Wij vragen U dus bij deze, Uw mening te herzien, op basis van het hierbovenvermelde, en voegen hierbij de nodige dokumenten.

In afwachting van een gunstig gevolg op onze vraag, tekenen wij,

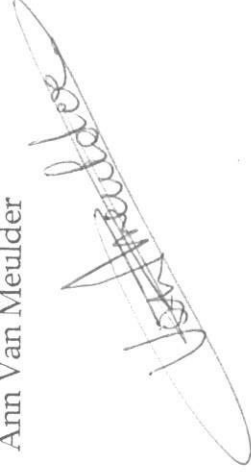
Hoogachtend,

Paul Van der Linden



Bijlage-copy akte.

Ann Van Meulder



GEMEENTE PUURS

VERAVELINGSPLAN

SECTIE D Nr. 682ⁱ²

Relief: volledig plat vlak

Occupatie: tuin

099/056

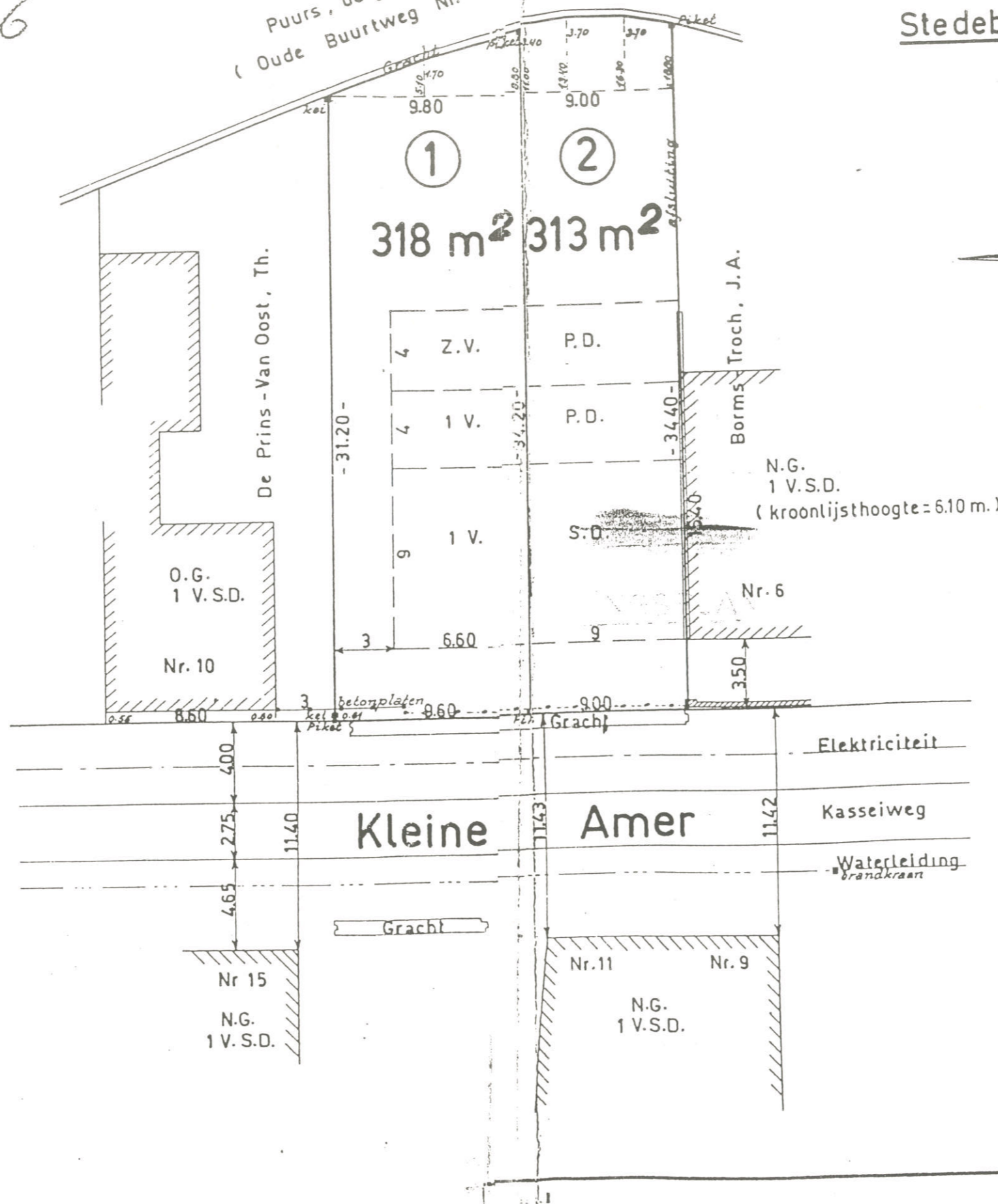
GUNSTIG

zie
D 3/3

Puurs, de gemeente
(Oude Buurtweg Nr. 5)

Stedebouwkundige voorschriften

{ min: 6 m. breed
{ kroonlijsthoogte 6,10 m.



N.G.
1 V.S.D.
(kroonlijsthoogte = 6,10 m.)

Opgemeten en in plan gebracht door de ondergetekende, Florent Peeters, meetkundige-schatte van onroerende goederen.

Aartselaar, de 18 september 1968
B.L. de Borrekenslaan 84

SCHAAL: 1/250

099/056