

Provincie	Antwerpen
Gemeente	Puurs
Project	RUP Donkstraat fase 2 Toelichtingsnota
Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 9 juni 2011. Namens de gemeente Puurs	
In opdracht	
	
Raoul Paridaens Gemeentesecretaris	Koen Van den Heuvel Burgemeester
Stramien	Stramien Broederminstraat 52, 2018 Antwerpen www.stramien.be  Tinne Beirinckx Ruimtelijk Planner
Datum	Mei 2011

tel: 03/248 54 02
fax: 03/248 77 80

RUP DONKSTRAAT FASE 2

TOELICHTINGSNOTA



ONTWERP

Gemeente Puurs

Mei 2011



Inhoudsopgave

1	AANLEIDING VAN HET RUP	4
2	SITUERING VAN HET RUP	4
3	PLANNINGSCONTEXT	5
3.1	Relatie met een Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen	5
3.2	Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	5
3.3	Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan in herziening	7
3.4	Relatie met de beleidsnota groene ruimte	7
4	JURIDISCHE CONTEXT	8
4.1	RUP Donkstraat fase 1	8
4.2	Goedgekeurde verkavelingen	8
4.3	Eigendom	8
4.4	Atlas der waterlopen	8
4.5	Watertoets	9
4.6	Archeologische zone	10
4.7	Atlas der buurtwegen	10
4.8	Landschapsatlas	11
4.9	Habitat- en vogelrichtlijnen	11
4.10	VEN- en IVON-gebieden	11
4.11	Natura 2000 netwerk	11
5	ANALYSE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	12
5.1	Historische analyse	12
5.2	Meso-schaal	12
5.3	Micro-schaal	13
6	VISIE EN CONCEPTEN	15
6.1	Visie	15
6.2	Inrichtingsconcepten	16
7	UITWERKING VAN HET RUP: INRICHTINGSPRINCIPES	20
7.1	Bestemmingen RUP	20
7.2	Inrichtingsprincipes RUP	21
8	TECHNISCHE FICHE	25
8.1	Oppervlakten RUP	25
8.2	Ruimtebalans	25
8.3	Compensatiemaatregelen voor het aansnijden van het woonreservegebied	26
9	OPGEHEVEN VOORSCHRIFT WOONRESERVEGEBIED	27
10	PLANSCHADEVERGOEDING / PLANBATENHEFFING / BESTEMMINGSWIJZIGINGCOMPENSATIE	28
11	GROND – EN PANDENBELEID / SOCIAAL OBJECTIEF	29
11.1	Grond- en pandenbeleid: sociaal objectief en bescheiden wonen	29



11.2	Grond en pandendecreet artikel 7.2.34.....	32
11.3	Gepland sociaal woonaanbod gemeente Puurs	36
12	MER-SCREENING.....	37

Kaartenlijst

Kaart 1: grafisch plan RUP Donkstraat fase 1	4
Kaart 2: situering.....	4
Kaart 3: inrichtingsvoorstel RUP Donkstraat GRS.....	5
Kaart 5: goedgekeurde verkavelingen	8
Kaart 6: watertoets en waterlopen	9
Kaart 7: analyse – meso-schaal.....	12
Kaart 8: analyse – micro-schaal	13
Kaart 9: referentiebeelden wonen in een groen kader	15
Kaart 10: referentiebeelden woningen met tuin.....	15
Kaart 11: ruimtebalans RUP Donkstraat fase 2.....	25

Tabellenlijst

Tabel 1: oppervlakten bestemmingen	25
Tabel 2: ruimteboekhouding	25
Tabel 3: opgeheven bestemming woonreservegebied	27
Tabel 4: omgezette bestemmingen	27



1 AANLEIDING VAN HET RUP

Kaart 1: grafisch plan RUP Donkstraat fase 1

Het voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Donkstraat fase 2) wil het gereserveerd woongebied dat diende als compensatie voor het aansnijden van woonuitbreidingsgebied in Puurs Centrum (RUP Den Brand fase 1) ontwikkelen.

Het RUP Donkstraat fase 2 omvat het woonreservegebied (artikel 6 RUP Donkstraat fase 1) uit het RUP Donkstraat fase 1 goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 24/08/2006. Dit artikel wordt uit het RUP Den Donkstraat fase 1 opgeheven.

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

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

In bijlage 1 is het RUP Donkstraat fase 1 toegevoegd. Voor de ontwikkeling van deze fase is in het RUP Donkstraat fase 1 al een uitgebreide aanzet gegeven. Het overgrote deel van de toelichtingsnota van het RUP Donkstraat fase 1 is in deze toelichtingsnota overgenomen.

2 SITUERING VAN HET RUP

Kaart 2: situering

Het gebied Donkstraat bevindt zich ten westen van de kern van Ruisbroek, een deelgemeente van Puurs. Het gebied bevindt zich aan de rand van de kern. Het ligt ingesloten tussen reeds gerealiseerde woningen langs de Donkstraat en het landbouw- en bosgebied langs de Gebuisloop en de oude Leislout.

Het RUP Donkstraat fase 2 omvat het woonreservegebied uit het RUP Donkstraat fase 1. Fase 2 bevindt zich tussen het speelbos (artikel G2 RUP Donkstraat fase 1) en het woongebied met een groene openbare ruimte (artikel G1 RUP Donkstraat fase 1) en een zone voor pleinruimte en draaipunt (artikel W2 RUP Donkstraat fase 1) van fase 1.

De totale oppervlakte van het RUP bedraagt 0,95 ha. Het deel woonreservegebied is vandaag een weiland.

3 PLANNINGSCONTEXT

3.1 Relatie met een Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen

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

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

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

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

3.2 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

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

1) Informatief deel

Kaart 3: inrichtingsvoorstel RUP Donkstraat GRS

In het informatief gedeelte van het structuurplan worden een aantal richtlijnen meegegeven voor de opmaak van het RUP. Omwille van de secundaire positie van de kern Ruisbroek ten opzichte van de kernen Puurs – Kalfort wordt een mogelijke ontwikkeling van de helft van het gebied (ongeveer 1ha) als voldoende beschouwd. De gemeente ziet hier mogelijkheden voor een gemengd project van een vijftiental woningen, waarbij een aantal sociale woningen worden gecombi-



neerd met particuliere woningen. Deze verweving draagt bij tot een verhoging van de woonkwaliteit van het woongebied.

Een aantal randvoorwaarden voor het aansnijden van het gebied worden voorgesteld met een voorbeeldschets van eventuele invulling.

Randvoorwaarden:

- Afwerken rommelige rand langs Donkstraat;
- Aantakken op Nieuwstraat door middel van een voet- of fietspad;
- Niet ontsluiten van het binnengebied via Nieuwstraat;
- Zodanig inplanten van nieuwe woningen dat zoveel mogelijk het zicht (vanaf de Donkstraat) op het waardevol achterliggend landschap wordt gevrijwaard;
- Richten van nieuwe woongelegenheden met hun voorgevel naar het landschap door nieuwe tuinen aan te laten sluiten op bestaande tuinen;
- Aandacht schenken aan een groen en kwaliteitsvol openbaar domein.

2) Richtinggevend deel

In het richtinggevend deel wordt Ruisbroek beschouwd als een goed voorziene tweeledige secundaire kern met Ruisbroek-dorp en Sauvegarde. Algemene voorzieningen vinden hier hun plaats voor de lokale bevolking. Op vlak van bijkomende woongelegenheden kan in beide kernen aandacht worden besteed aan een verdere verdichting op korte termijn.

In de woonprogrammatie wordt 1 ha van het binnengebied aanleunend bij Nieuwstraat en Donkstraat geselecteerd als te ontwikkelen op korte termijn (15 woningen). 1 ha wordt geselecteerd als te reserveren gebieden, eveneens 15 woningen.

3) Bindende bepalingen

Bindende bepaling 21

De gemeente ontwikkelt een deel van het binnengebied aansluitend bij Nieuwstraat en Donkstraat voor de realisatie van bijkomende woningen.

Bindende bepaling 22

De gemeente reserveert een deel van het binnengebied aansluitend bij Nieuwstraat en Donkstraat voor een mogelijke ontwikkeling na 2007.



Bindende bepaling 27

De gemeente maakt ruimtelijke uitvoeringsplannen op voor het gebied aansluitend bij Nieuwstraat en Donkstraat met het oog op kwalitatief ontwikkelen van dit gebied.

3.3 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan in herziening

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

16. RUP Donkstraat fase 2 opp.: 0,95 ha. (Stramien) ¹

Het RUP Donkstraat fase 2 omvat het woonreservegebied uit het RUP Donkstraat fase 1. Dit artikel wordt uit het RUP Donkstraat opgeheven. Het woonreservegebied wordt via het RUP Donkstraat fase 2 omgezet in woongebied.

3.4 Relatie met de beleidsnota groene ruimte

In de Beleidsnota Groene Ruimte worden een beleid geformuleerd waarbinnen duidelijk plaats gemaakt wordt voor spel in de 'groene ruimte'. Voor Ruisbroek werden een aantal mogelijkheden onderzocht waaronder een speelbos. Dit speelbos kan door de jeugdbeweging en lokale jeugd gebruikt worden.

Het speelbos is voorzien in het RUP Donkstraat fase 1. Het te ontwikkelen woonresergevebied grenst aan het speelbos. In het RUP Donkstraat fase 2 wordt er een wandelverbinding voorzien door de zone voor woonpark (artikel 4) naar het speelbos (artikel 2, G2 RUP Donkstraat fase 1) toe.

¹ Vermelding uit informatief deel



4 JURIDISCHE CONTEXT

4.1 RUP Donkstraat fase 1

Kaart 4: ruimtebalans Donkstraat fase 1

Via het RUP Donkstraat fase 1 is het woongebied omgezet naar woonreservegebied (artikel 6).

4.2 Goedgekeurde verkavelingen

Kaart 5: goedgekeurde verkavelingen

Binnen de grenzen van het studiegebied bevinden zich geen goedgekeurde verkavelingen. Direct grenzend aan het studiegebied bevindt zich een verkaveling bestaande uit 4 loten voor open bebouwing.

1.verkavelingsvergunning 61/13/79, 099/110(2), 27/12/1979: Donkstraat nr. 43-49: 4 loten voor open bebouwing

4.3 Eigendom

Het volledige studiegebied is eigendom van de gemeente.

4.4 Atlas der waterlopen

Ten zuiden van het studiegebied bevindt zich de Gebuispolder. Hierin loopt de Gebuisloop (3^{de} categorie) en de Oude Leislout (niet geklasseerde waterloop).

4.5 Watertoets

Kaart 6: watertoets en waterlopen

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

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

In de voorschriften zijn de gevraagde inspanningen overgenomen.

Veiligheid:

Het studiegebied grenst aan de Gebuispolder. De polder is aangeduid als een mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het studiegebied zelf is niet gelegen in een risico zone voor overstromingen. In het studiegebied zijn geen erkende waterlopen aanwezig. Er bevinden zich vandaag wel twee grachten. Bij het realiseren van de woonwijk zal het aantal grachten sterk vermeerderd worden. Tussen elk paar woningen wordt een gracht voorzien. De bestaande grachten kunnen geïntegreerd en/of verlegd worden.

Infiltratie/ hemelwaterberging

Binnen deze aanvraag dienen de volgende inspanningen geleverd te worden:

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

Oppervlaktewaterkwaliteit

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

Oppervlaktewaterkwantiteit

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

Waterafhankelijke natuur

Waar oeverversteving noodzakelijk is dient gebruik gemaakt van technieken van NTMB (natuurtechnische milieubouw).

Waterzuivering

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

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

4.6 Archeologische zone

Het studiegebied ligt in een zone met hoge archeologische potentie. Het gebied ligt in het centrum van de historisch gegroeide kern van Ruisbroek met omgevende plagenbodems op een donk, temidden van de lager gelegen moerassen. Plagenbodems betekenen een uitermate gunstige bewaringsfactor voor de oudere archeologische sporen. In de omgeving zijn Romeinse artefacten aangetroffen en een Romeinse weg. Deze laatste is in de provincie zeer zeldzaam.

Graafwerken in deze zone hebben een destructieve impact op het bodemarchief. Voorafgaand aan de werken moet daarom een proefsleuven-onderzoek georganiseerd worden om de exacte aard van het aanwezige archeologisch erfgoed te kunnen vaststellen.

Op deze wijze wordt vermeden dat de werken tijdens uitvoering verhinderd worden door stilleggen en worden de nodige randvoorwaarden voor een preventief onderzoek. Zo wordt de wetenschappelijke informatie en de archeologische resten ex situ bewaard. De archeologische resten bepalen de historische identiteit van Ruisbroek en zijn van algemeen nut.

4.7 Atlas der buurtwegen

Binnen de grens van het RUP Donkstraat bevinden zich geen buurtwegen.

4.8 Landschapsatlas

In het zuiden grenst het studiegebied aan de relictzone 'Scheldevallei van Dendermonde tot Kruibeke'. Aantal unieke morfologische en morfogenetische relictvormen: brede afgesneden meanders, donken en oeverwallen, polders.

Het studiegebied ligt nabij:

- De relictzone 'De Vallei van de Vliet en zijbeken, de Molenbeken te Klein-Brabant en haar kastelen'. Duidelijke vallei met gesloten karakter. De vele kasteeltuinen/parken vormen mooie ensembles die verspreid liggen in het vaak nog vrij gaaf halfopen landschap van de valleien van de Molenbeek.
- De ankerplaats 'Het Moer te Eikevliet'. Ten gevolge van voornamelijk de fysische gradiënten en het gebruik door de mens, zijn in het Moer talrijke soortenrijke overgangsvegetaties aanwezig. Verder komen structureel sterk verschillende biotopen voor, gaande van weilanden en moerassen tot hoogstammige bossen en hakhoutbestanden, wat ook heel wat potenties biedt naar avifauna. Het gaat hier om een gaaf, kleinschalig landschap met afwisseling van gesloten en open structuren, doorsneden met talrijke lineaire en puntvormige landschapselementen.

4.9 Habitat- en vogelrichtlijnen

In het zuiden grenst het studiegebied aan het habitatrichtlijngebied 'Schelde- en Durmeëstuarium van de Nederlandse grens tot Gent'.

Op ongeveer een kilometerafstand liggen er enkele vogelrichtlijngebieden, namelijk aan de Rupel en het kanaal van Wilbroek.

4.10 VEN- en IVON-gebieden

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

4.11 Natura 2000 netwerk

In het zuiden grenst het studiegebied aan het Natura 2000 netwerk.

5 ANALYSE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

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



5.1 Historische analyse

Ruisbroek is ontstaan als een straatdorp, langsheen Ruisbroek-Dorp – Kerkstraat. Rondom het dorp zijn duidelijk polders aanwezig.

De Donkstraat kent reeds vrij veel bebouwing. Dit lint is echter niet volledig toegegroeid, in tegenstelling tot de kern.

5.2 Meso-schaal

Kaart 7: analyse – meso-schaal

Bebouwde ruimte

Het oorspronkelijke straatdorp is gegroeid in noordwestelijke en zuidoostelijke richting, parallel aan de Rupel / kanaal, en de Gebuispolder. Er zijn in beide richtingen nieuwe verkavelingen bijgekomen: Leuk en Kaardijk. In de 'oksel' van de Donkstraat en de Kerkstraat bevindt zich de oudste woonwijk van Ruisbroek (Nieuwstraat), bestaande uit identieke gesloten bebouwing, rond een centraal plein. Deze wijk grenst aan het studiegebied.

De bebouwing langs de Donkstraat is toegenomen. In het noordwestelijke deel kent de Donkstraat nog grote open stukken, in het zuidoostelijke deel bevinden zich ook nog hier en daar doorkijken naar het achtergelegen landschap. De Donkstraat heeft een erg dorps karakter.

Open ruimte

Rondom het dorp is het oorspronkelijke polderlandschap nog duidelijk aanwezig. De zuidelijke zijde van Ruisbroek kent nog een vrij gaaf aaneengesloten polderlandschap, terwijl aan de noordelijk zijde, er een veel grotere versnippering is opgetreden. Het gaat om (een orthogonaal patroon) van populierenbossen, rond de Gebuisloop. Loodrecht op de Gebuisloop bevinden zich talrijke grachten en waterpartijen.



Ontsluiting

De Kerkstraat – Gansbroekstraat is de hoofdstraat van Ruisbroek, die een verbinding maakt met enerzijds Kalfort, anderzijds met Boom en Willebroek - Noord. De Donkstraat takt loodrecht aan op de Kerkstraat. In noordwestelijke richting loopt deze dood voor autoverkeer, maar er is een doorgang voor fietsers en voetgangers naar het kanaal, en zo verder naar Bornem en Schelle (via overzet), of naar Eikse Amer en Kleine Amer.

5.3 Micro-schaal

Kaart 8: analyse – micro-schaal

Bebouwde ruimte

Het gebied grenst in het zuidoosten aan de wijk Nieuwstraat, de oudste wijk van Ruisbroek. Deze wijk bestaat uit gesloten identieke bebouwing, opgebouwd rond een centraal plein.

De Donkstraat daarentegen kent een zeer gemengde bebouwing, zowel in typologie als wat betreft de rooilijn en oriëntatie. De meeste woningen staan 'loodrecht' op de Donkstraat. Toch zijn er hier en daar concentraties van woningen die zich parallel aan de Donkstraat hebben ontwikkeld, bereikbaar via een doorsteek, loodrecht op de Donkstraat. Hierdoor wisselen gevels en tuinmuren elkaar af. Dit resulteert in een vrij dorps en groen karakter.

Ten zuiden van de wijk Nieuwstraat, bevindt zich een cluster van voorzieningen, langs de Kerkstraat: dorps huis De Nieuwe Ark, grote en kleine vergader- en ontmoetingsruimten, bibliotheek, consultatiebureau Kind & Gezin en Feestzaal.

Open ruimte

Het studiegebied is voor het grootste deel onbebouwd en bestaat uit weilanden, moestuinen en braakliggende stukken. De zuidwestelijke rand bestaat uit een overgroeide gracht.

Het studiegebied grenst in het zuidwesten aan het polderlandschap van de Gebuispolder, een massief van populieren rondom de Gebuisloop.

Ontsluiting

Het binnengebied raakt op twee plaatsen via een open perceel aan de Donkstraat en biedt mogelijkheden tot een toekomstige ontsluiting van het binnengebied. In het zuidoosten gaat het om een vrij brede doorgang, in het noorden een eerder smalle.



Er is een verbinding van de wijk Nieuwstraat tot de meest zuidoostelijke percelen van het binnengebied. Het gaat om een niet verharde doorsteek. Deze doorgang wordt sporadisch gebruikt als parkeerruimte.

Er is eveneens een voetgangersverbinding, langsheen de voorzieningen, van de Kerkstraat tot aan de Nieuwstraat. De mogelijkheid bestaat om deze door te trekken tot in het binnengebied, via huidige braakliggende ruimtes tussen de bestaande woningen en de aanwezige gracht.



6 VISIE EN CONCEPTEN

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

6.1 Visie

Wonen langs de polder in een groen kader

Kaart 9: referentiebeelden wonen in een groen kader

Het groene karakter van het polderlandschap dient verder gezet te worden in het te ontwikkelen binnengebied. Er dient voldoende ruimte voor groen te worden gereserveerd, om de polder dicht bij het dorp te brengen. Het gaat om gemeenschappelijk groen zowel voor de bewoners van het binnengebied als van de omliggende straten / wijken.

Er is nood aan een gefaseerde ontwikkeling van het gebied. Door eerst een groen kader te creëren, een landschap, waarbinnen deze gefaseerde ontwikkeling kan plaatsvinden, ontstaat op elk moment een afgewerkte toestand.

Woningen met tuin

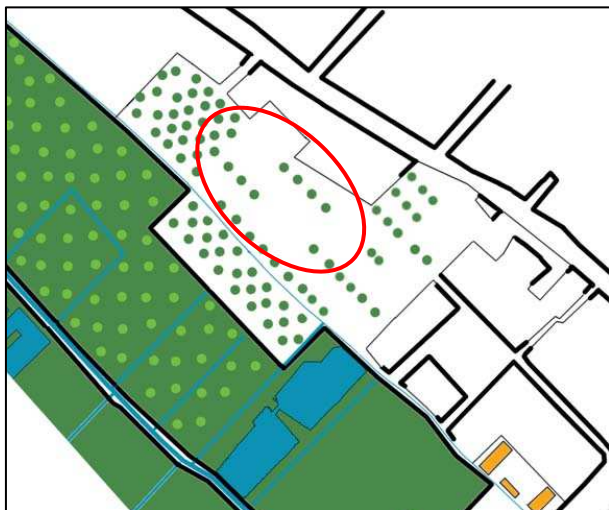
Kaart 10: referentiebeelden woningen met tuin

De gebruikte typologie is erg afhankelijk van de schaal van het terrein en de aard van de omgeving. Omwille van het dorpskarakter van Ruisbroek is een grootschalig project hier niet gewenst, hoewel de schaal van het bouwblok dit wel toelaat. De omgeving bestaat grotendeels uit woningen met tuin en dat is ook de typologie die op dit terrein het meest gewenst is.

Lange eentonige rijen woningen dienen te worden vermeden. Het groene karakter van de wijk wordt enerzijds gevormd door de publieke ruimte, anderzijds door het groen van de tuinen. Daarom is het belangrijk deze tuinen niet allemaal te verstoppen achter woningen. In de straten dient een afwisseling te zijn van bebouwing en tuinen.

6.2 Inrichtingsconcepten

De onderstaande inrichtingsconcepten hebben betrekking op het volledige gebied van de Donkstraat. Ze zijn integraal overgenomen uit de toelichtingsnota van het RUP Donkstraat fase 1. Waar nodig, wordt per inrichtingsprincipe een verduidelijking of een aanvulling gegeven voor het deel RUP Donkstraat fase 2. Op de onderstaande concepttekeningen is het studiegebied van het RUP Donkstraat fase 2 aangeduid met een rode cirkel.

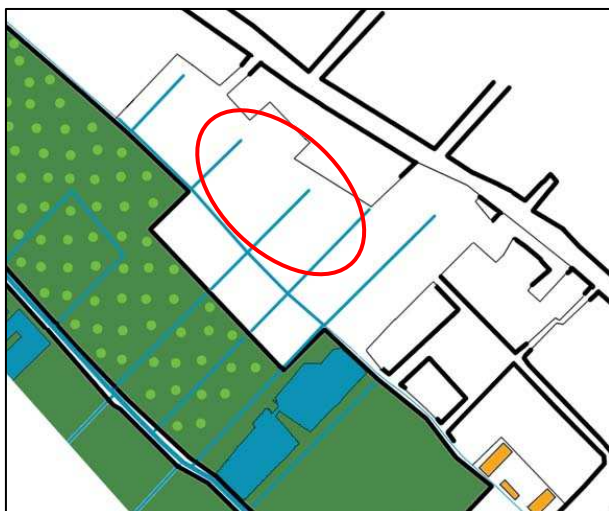


Raster van bomen als onderlegger en structurerend element

Het raster van de aangrenzende populierenbossen wordt verder gezet in het binnengebied. Op die manier kunnen een aantal ruimtes afgebakend worden, meer open stukken met enkele bomenrijen, tot meer bosachtige stukken. Ook kan dit raster afgestemd worden op de toekomstige perceelsstructuur en vice versa.

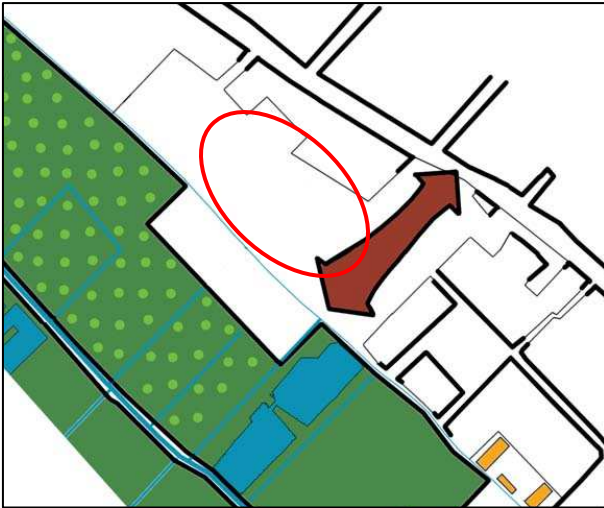
Het gaat hier om een lemige zandgrond, matig droog tot matig vochtig, met een dikke zwarte laag landbouwgrond erboven. Het natuurlijke bostype, geschikt voor deze grond, is een gemengd loofbos. Populieren zijn af te raden omdat deze bodem eigenlijk niet rijk genoeg is. Er dient geopteerd te worden voor boomsoorten die goed gedijen in deze bodem, met een zekere variëteit.

Het 'noordelijke punt' van het terrein wordt bestemd als speelbos.



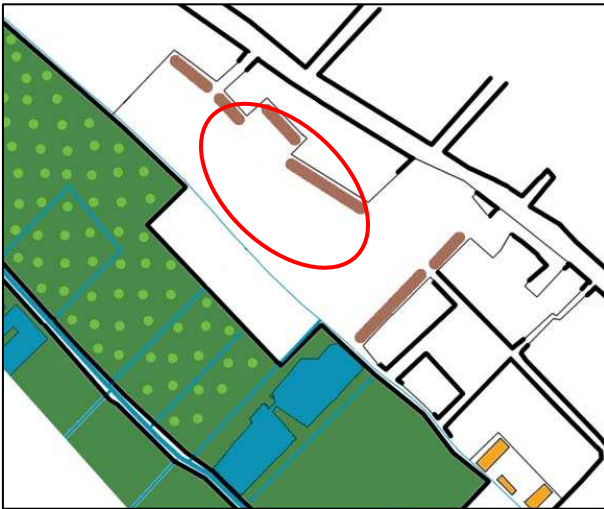
Patroon van grachten

Het patroon van grachten dat in het zuidelijk populierenbos aanwezig is, wordt verder doorgetrokken tot op het terrein. Deze grachten kunnen zorgen voor de wateropvang / buffering en afwatering van het regenwater van het terrein naar de Gebuispolder of naar de openbare riolering (verder onderzoek is noodzakelijk). In fase 2 wordt ter hoogte van de gekoppelde woningen een gracht voorzien, die de scheiding vormt tussen de paren gekoppelde woningen.



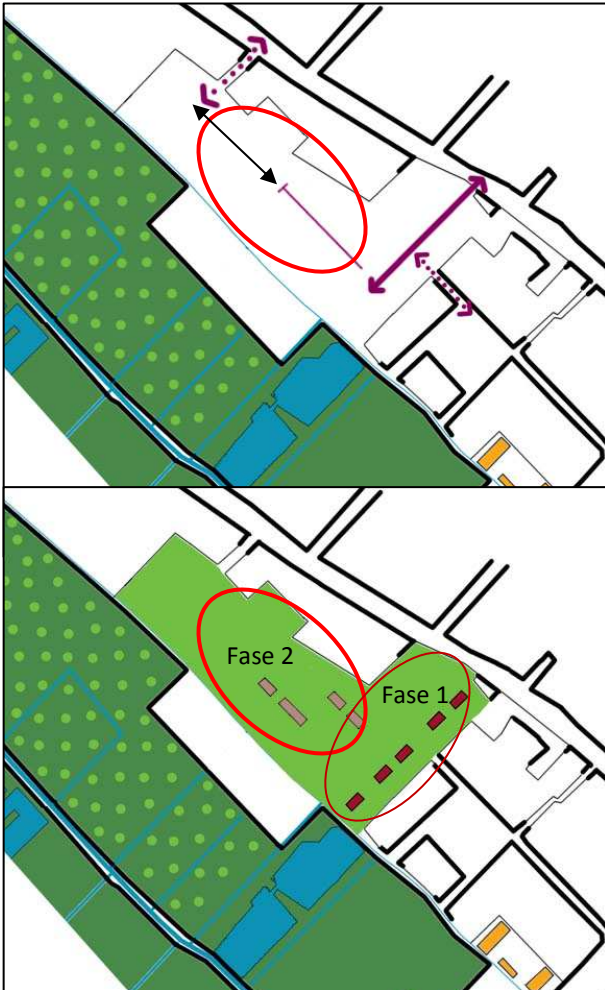
Openhouden zicht naar achterliggende landschap (dit principe is niet van toepassing op fase 2)

De polders rond Ruisbroek zijn nog duidelijk aanwezig op kaart, doch steeds minder voelbaar vanuit het dorp. Dit binnengebied biedt een brede doorkijk naar het achtergelegen landschap vanop de Donkstraat. Deze doorkijk dient behouden te blijven en versterkt, enerzijds door het (deels) vrijwaren van deze zone voor bebouwing, anderzijds door het dichtbij brengen van het landschap tot aan de Donkstraat.



Transformeren randen

Het gebied is gelegen achter de lintbebouwing van de Donkstraat en wordt langs de noord en oostzijde omringd door achterkanten, met name, tuinen. Achterkanten zijn vaak niet de meest aantrekkelijke kanten en vragen een afwerking. Traditioneel worden nieuwe woningen voorzien rug aan rug met de bestaande, zodat achter de bestaande tuinen een nieuwe tuin komt te liggen en de rand van het binnengebied een nieuwe voorkant krijgt. Omwille van de oriëntatie van het gebied is dit in de noordelijke zijde (fase 2) echter niet opportuun. Vandaar dat wordt geopteerd de achterkanten daar te transformeren in een groene rand naast de woning (brede zijtuinstrook); die bijdraagt aan het groene karakter van het gebied en een meerwaarde biedt aan de bestaande woningen. Het landschap kan dan optimaal doordringen tot aan het bebouwde weefsel van de Donkstraat en de 'breuk' tussen Donkstraat en landschap kan geminimaliseerd worden.



Ontsluiting

De ontsluiting van het terrein dient te gebeuren via de Donkstraat. Donkstraat fase 2 wordt naar de Donkstraat ontsloten via Donkstraat fase 1. De weg in Donkstraat fase 2 loopt dood.

Via de woonprojectzone in fase 2 dient er een voetgangers verbinding te zijn met het achterliggend speelbos.

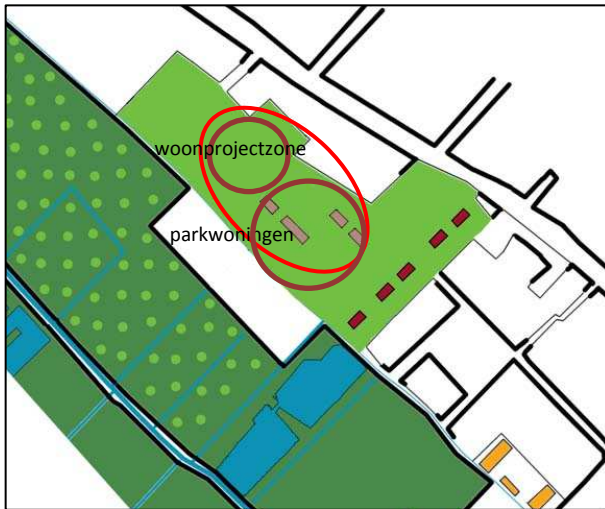
Fasering

De aantrekkelijkheid van het project wordt sterk bepaald door het aanwezige landschap en de omgeving. Dit landschap dient het kader te vormen waarbinnen de verschillende fases woningbouw kunnen gerealiseerd worden, op zo'n manier dat elke fase leidt tot een afgewerkt resultaat en een aantrekkelijke woonomgeving.

Het gebied wordt ontwikkeld in twee fasen.

De eerste fase (RUP Donkstraat fase 1) sluit aan bij de bestaande bebouwing van de Nieuwstraat. De nieuwe bebouwing vormt een 'grens' van het bebouwde kernweefsel. De gebruikte typologie van deze woningen sluit aan bij deze van de Nieuwstraat en maakt de overgang naar de open ruimte.

De tweede fase (RUP Donkstraat fase 2) ligt achter de bestaande lintbebouwing langs de Donkstraat en sluit aan bij de Gebuispolder. Er is een duidelijk onderscheid tussen de typologie van de woningen in beide fasen.



Twee types van woningen

De aantrekkelijkheid van het project wordt sterk bepaald door het aanwezige landschap en de omgeving.

De tweede fase omvat enerzijds de realisatie van woningen langs een doorsteek, loodrecht op fase 1 en anderzijds de realisatie van een kleinschalig woonproject grenzend aan het speelbos.

De parkwoningen langs de doorsteek zijn halfopen woningen met tuin, rug aan rug met de woningen langs de Donkstraat of de Gebuispolder. Het gaat om 12 woningen.

De woonprojectzone grenzend aan het speelbos bestaat uit kleinere wooneenheden met een gemeenschappelijke parking. Het gaat hier om 8 wooneenheden voor sociale doeleinden. Deze zone vormt een overgang tussen het speelbos en de parkwoningen. Via deze projectzone dient er een voetgangersverbinding te zijn tussen de insteek met de parkwoningen en het speelbos.

Dit geeft een totaal van maximaal 20 woningen in fase 2. Dit geeft een dichtheid van 21 woningen / ha.



7 UITWERKING VAN HET RUP: INRICHTINGSPRINCIPES

7.1 Bestemmingen RUP

Zie grafisch plan

In het RUP worden zes bestemmingszones afgebakend:

- Artikel 1: zone voor wegenis
- Artikel 2: zone voor pleinruimte en draaipunt
- Artikel 3: zone voor parkwoningen
- Artikel 4: zone voor woonproject
- Artikel 5: zone voor tuinen
- Artikel 6 : zone voor sociaal objectief



7.2 Inrichtingsprincipes RUP

7.2.1 Algemeen principe in het kader van toegankelijkheid

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

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

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

7.2.2 Inrichtingsprincipes voor de wegenis

De zone voor wegenis bestaat uit een strook van circa 11,50 m. Deze zone kan bestaan uit een rijweg, een parkeerstrook, een voetpad en beplantingen. In deze zone moeten vier hoogstambomen aangeplant worden, bijvoorbeeld tussen de parkeervakken. Alles wordt uitgevoerd in één vlak van voortuin tot voortuin.

Elke parkwoning langs de weg heeft de mogelijkheid een garage te voorzien binnen het toegelaten bouwvolume. Daarnaast zijn er nog parkings in de straten beschikbaar. De parkeerstroken worden minimaal aangeduid en maken integraal deel uit van de rijweg.

Het eindpunt van deze weg is doodlopend en moet ingericht worden als een pleinruimte. Hier kunnen auto's en de brandweer keren (in meerdere bewegingen). In deze zone is het ook toegelaten een aantal parkeerplaatsen te voorzien. Deze mogen de mogelijkheid tot het keren van auto's en brandweerwagens echter niet verhinderen.

Er moet een publieke voetgangersverbinding voorzien worden tussen de woonwijk en het speelbos. Deze verbinding heeft een minimale breedte van 4 m.

7.2.3 Principes bebouwing

PARKWONING

Het gaat om 12 gekoppelde woningen. De gekoppelde woningen, twee aan twee, situeren zich in een hoek van het perceel, zodat de woningen aan twee zijden een tuin hebben. De erfafscheidingen tussen de tuinen bestaat uit een gracht, een haag of een haag gecombineerd met een draadafsluiting.

Het basisprofiel

- de bouwdiepte van het hoofdgebouw is steeds 14 meter;
- de bouwdiepte van het bijgebouw kan tot 6 meter bedragen (bijvolume);
- de gevelbreedte bedraagt steeds 7 meter;
- de kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw bedraagt 7 meter, van het bijgebouw 3,5 meter.

Een eventuele garage moet binnen dit volume opgenomen worden. Carports zijn wel toegelaten.

Materialen

Naast eenzelfde profiel wordt de eenheid van de wijk versterkt door eenzelfde gevelmateriaal per bouwblok te gebruiken.

Waterbeheersing

Tussen elk paar woningen wordt een gracht voorzien. De tuinen dienen af te wateren in deze gracht. Deze grachten nemen een deel van het regenwater op, zorgen voor een zuivering, en voeren vervolgens het water af, naar de openbare riolering, of naar de grachten in de omgeving. Nader onderzoek dient uit te maken welke de meest geschikte oplossing is.

WOONPROJECT

In deze zone kan een woonproject worden opgericht bestaande uit minimaal en maximaal 8 wooneenheden. Er wordt één gemeenschappelijke parking, met een maximum van 8 parkeerplaatsen, voorzien. Gesloten garages zijn niet toegelaten, ook niet in het bouwvolume. Carports en garages zijn ook niet toegelaten.

De bebouwing kan maximaal bestaan uit een gelijkvloers, plus een eerste verdieping, met plat dak. Hieronder zijn twee varianten naar mogelijke inrichting opgenomen.



Bij het voorzien van 8 wooneenheden zal hier een woondichtheid van 34,4 woningen² per ha gerealiseerd worden.

7.2.4 Overdruk: sociaal objectief

Artikel 6 omvat de overdrukzone: sociaal objectief. Binnen deze zone moet een deel van het bindend sociaal objectief van de gemeente Puurs gerealiseerd worden (zie verder 12: grond- en pandenbeleid / sociaal objectief).

² 8 woningen op een oppervlakte van 2324 m². Het gaat hier om de netto oppervlakte van de zone voor woonproject.



8 TECHNISCHE FICHE

8.1 Oppervlakten RUP

Het RUP heeft een oppervlakte van 0,95 ha.

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

Tabel 1: oppervlakten bestemmingen

Artikels		m ²
Artikel 1: zone voor wegenis		944
Artikel 2: zone voor pleinruimte en draaipunt		532
Artikel 3: zone voor parkwoningen		1680
subzone 3A: hoofdvolume	1176	
subzone 3B: bijvolume	504	
Artikel 4: zone voor woonproject		2325
Artikel 5: zone voor tuinen		4038
Artikel 6: zone voor sociaal objectief		/
Totaal		9519

8.2 Ruimtebalans

Kaart 11: ruimtebalans RUP Donkstraat fase 2

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

Tabel 2: ruimteboekhouding

Huidige bestemming	Nieuwe bestemming	Oppervlakte (ha)
Woonreservegebied Donkstraat fase 2	woongebied	0,95
	Totaal	0,95 ha

8.3 Compensatiemaatregelen voor het aansnijden van het woonreservegebied

De oppervlakte van het woonreservegebied dat wordt aangesneden in tweede fase bedraagt **0,95 ha**.

Het deel dat wordt aangesneden voor het realiseren van het bindend sociaal objectief³ kan in mindering worden gebracht van de woonprogrammatie en moet dus niet worden gecompenseerd⁴.

Een oppervlakte van **0,72** ha moet dus het RUP Den Donkstraat fase 2 worden gecompenseerd. De compensatie gebeurt door het herbestemmen van het woongebied RUP Sint – Katharinastraat naar reservegebied voor wonen (zie RUP Sint-Katharinastraat).

Compensatie RUP Sint – Katharinastraat

Reserveren woongebied: 3,48 ha

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

³ Het bindend sociaal objectief bestaat uit het sociaal woonaanbod en het bescheiden woonaanbod. Hier wordt enkel het deel van het sociaal woonaanbod in mindering gebracht.

⁴ Er is een tegenstrijdigheid tussen het advies van de provincie tijdens het openbaar onderzoek en het advies van Ruimte en Erfgoed tijdens het openbaar onderzoek. Volgens de provincie kan het compensatiedeel niet verminderd worden met het deel dat voor het behalen van het sociaal objectief wordt aangesneden. Volgens Ruimte en Erfgoed (conform artikel 2.1.2 VCRO) kan het compensatiedeel wel worden verminderd als er wordt aangetoond dat dit deel wordt aangesneden voor het behalen van het sociaal objectief.

Het advies van Ruimte en Erfgoed wordt gevolgd voor wat betreft het RUP Donkstraat fase 2. De volgende motivatie kan gevonden worden. In de gemeentelijke visie omtrent het behalen van het sociaal objectief (cfr. Woonoverleg 28/09/09) (zie ook verder 11.3) wordt vermeld dat in de Donkstraat 6 sociale huurwoningen en 10 sociale koopwoningen zullen worden gerealiseerd tegen 2020. Een deel van het RUP Donkstraat fase 2 zal dus aangesneden worden voor het realiseren van het sociaal objectief. Dit deel kan dus verminderd worden van het te compenseren deel. De totale te compenseren oppervlakte wordt terug gebracht naar 0,72 ha gelet op de realisatie van sociale woningen.



9 OPGEHEVEN VOORSCHRIFT WOONRESERVEGEBIED

De huidige bestemming woonreservegebied van het RUP Donkstraat fase 1 wordt opgeheven.

Tabel 3: opgeheven bestemming woonreservegebied

Verordenend plan	Voorschrift
Ruimtelijk uitvoeringsplan Donkstraat fase 1 (goedgekeurd bestendige deputatie op 24/08/2006)	Artikel 6. Woonreservegebied Dit gebied wordt in relatie met het aansnijden van fase 1 van RUP Den Brand gereserveerd als woongebied. Het gebied kan pas ontwikkeld worden na de opmaak van een door de hogere overheid goedgekeurde woningbouwprogrammatie die deel uitmaakt van (een partiële herziening van) een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (en niet enkel van een woningbehoeftestudie) én na een (gedeeltelijke) herziening van het RUP.

0,95 ha woonreservegebied wordt omgezet in:

Tabel 4: omgezette bestemmingen

Artikels	categorie	m ²
Artikel 1: zone voor wegenis	wonen	944
Artikel 2: zone voor pleinruimte en draaipunt	wonen	532
Artikel 3: zone voor parkwoningen	wonen	1680
Artikel 4: zone voor een woonproject	wonen	2325
Artikel 5: zone voor tuinen	wonen	4038
Totaal		9519



10 PLANSCHADEVERGOEDING / PLANBATENHEFFING / BESTEMMINGSWIJZIGINGCOMPENSATIE⁶

Voor dit RUP is er geen planschadevergoeding en planbatenheffing verschuldigd.

⁶ Deze regeling is puur planologisch van aard : zij betreft enkel de aanwijzing van percelen waarop een bestemmingswijziging of een voerdrak wordt aangebracht die in beginsel kan leiden tot een planbatenheffing of één van genoemde vergoedingen.'

11 GROND – EN PANDENBELEID / SOCIAAL OBJECTIEF⁷

11.1 Grond- en pandenbeleid: sociaal objectief en bescheiden wonen

Sociaal objectief

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

VERWEZELIJKING VAN EEN SOCIAAL WOONAANBOD

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

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

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

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

In dit gebied kan een vergunning voor:

- 1. verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;
- 2. groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;
- 3. de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;
- 4. verkavelingen, groepswooningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit

⁷ Behoudens decretale wijzigingen is de huidige wetgeving van het grond- en pandenbeleid van toepassing

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

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

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

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

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

VERWEZELIJING VAN EEN BESCHEIDEN WOONAAANBOD

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

In dit gebied kan een vergunning voor:

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

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

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

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

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

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

Samengevat is het volgende belangrijk:

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



11.2 Grond en pandendecreet artikel 7.2.34

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

SOCIAAL WONEN

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

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

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

Meer bepaald moet worden verstaan onder:

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

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

2° Vlaamse besturen:

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

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

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

3° Vlaamse semipublieke rechtspersonen:

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

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

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

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

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

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

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

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

BESCHEIDEN WONEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.3 Gepland sociaal woonaanbod gemeente Puurs

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

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

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

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

Het gaat hier om een totaal van circa 100 woningen.

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

Het gaat hier om een totaal van circa 79 woningen.

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



12 MER-SCREENING

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

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

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

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

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



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

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

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

In bijlage 1 zijn alle documenten van de procedure toegevoegd.

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



BIJLAGE

1. dossier Mer-screening

Provincie Antwerpen

Gemeente Puurs

Project

RUP Donkstraat fase 2

Kaarten toelichtingsnota

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

Namens de gemeente Puurs

In opdracht

Raoul Paridaens

Gemeentesecretaris

Koen Van den Heuvel

Burgemeester

Stramien

Stramien

Broederminstraat 52, 2018 Antwerpen

www.stramien.be

tel: 03/248 54 02

fax: 03/248 77 80



Tinne Beirinckx

Ruimtelijk Planner

Datum

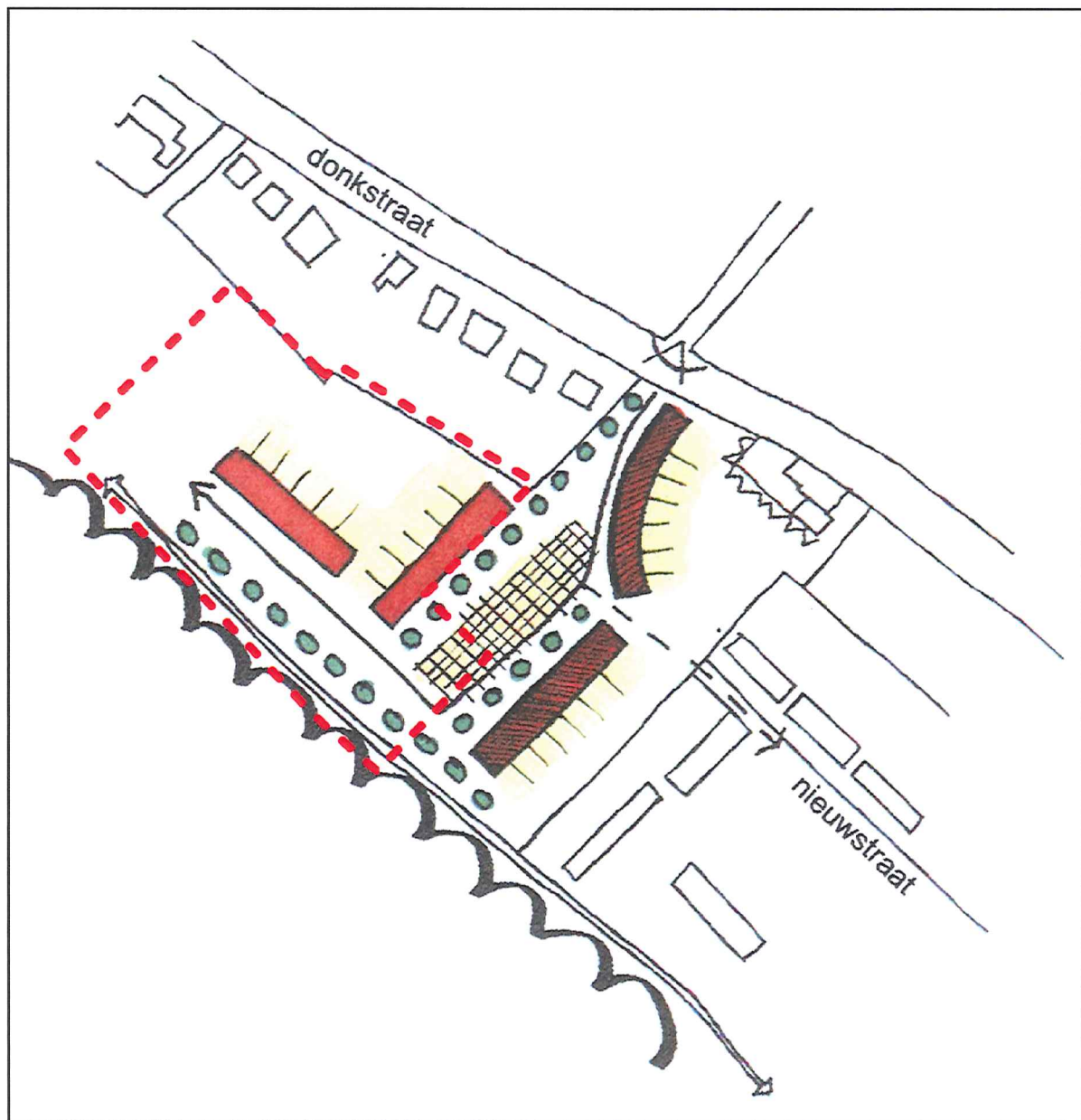
Mei 2011



toelichtingsnota RUP Donkstraat fase 2
Gemeente Puurs

Kaart 2: situering RUP Donkstraat fase I





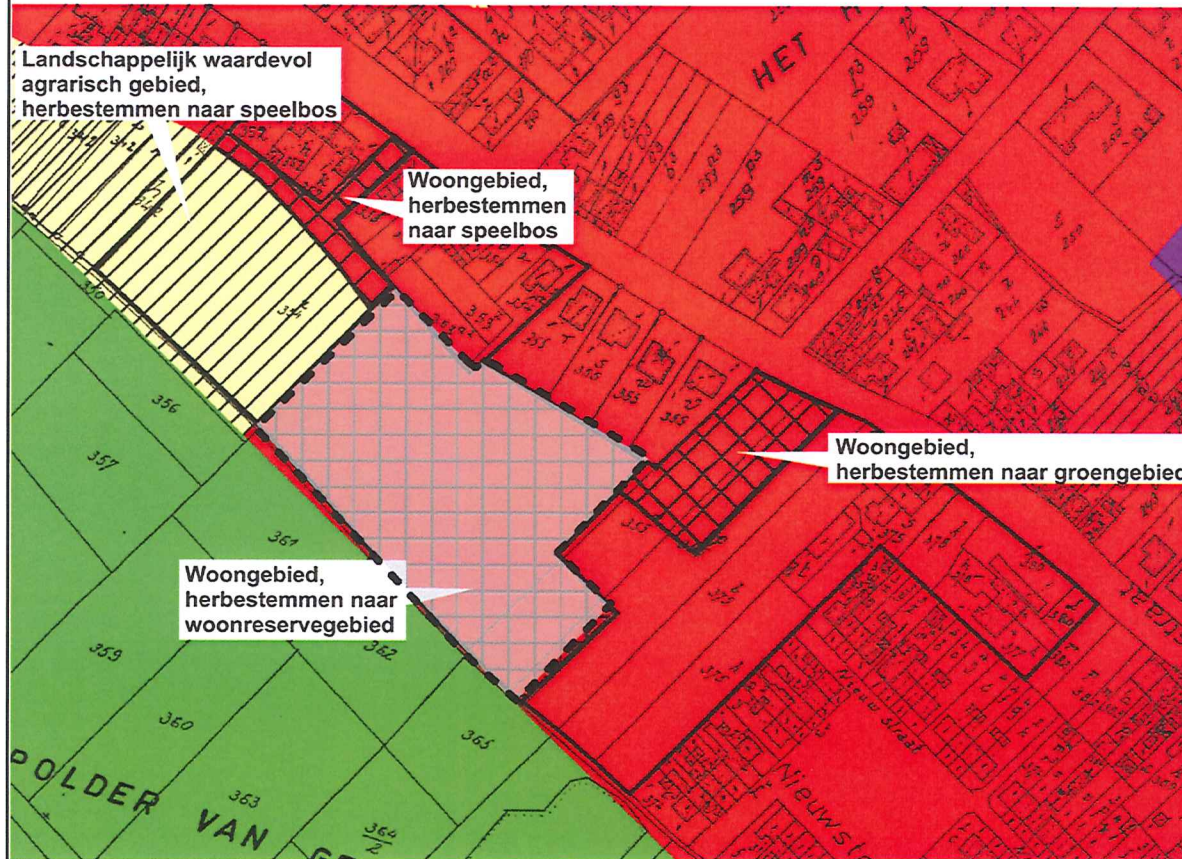
toelichtingsnota RUP Donkstraat fase 2
Gemeente Puurs

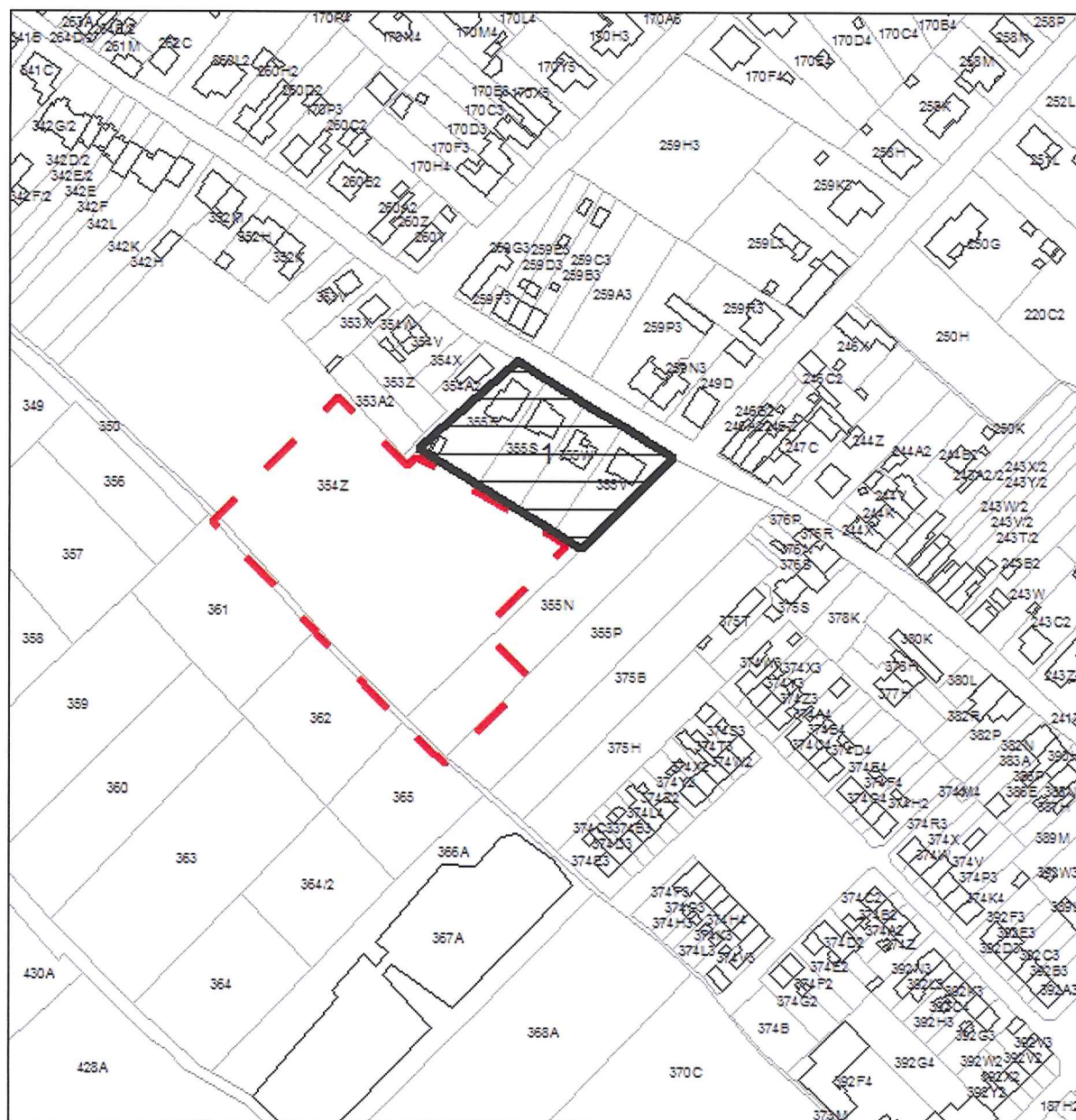
**Kaart 3: inrichtingsvoorstel
RUP Donkstraat GRS**




STRAMIEN
structuur & architectuur

**Kaart 4: ruimtebalans
RUP Donkstraat fase I**





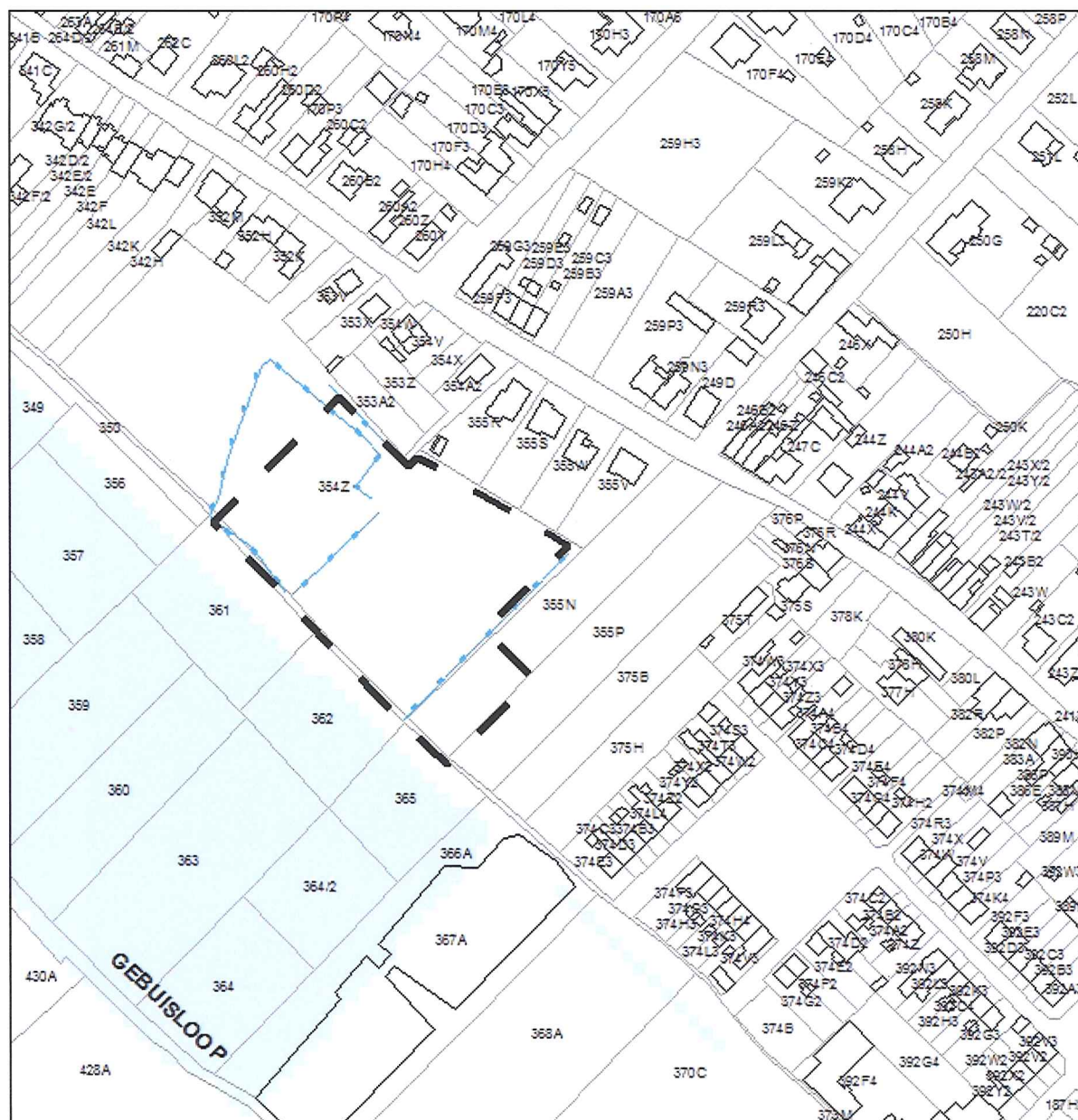
toelichtingsnota RUP Donkstraat fase 2
Gemeente Puurs

Kaart 5: goedgekeurde verkavelingen



1:2.500





toelichtingsnota RUP Donkstraat fase 2

Gemeente Puurs

Kaart 6: watertoets en waterlopen

grens RUP

— bestaande gracht

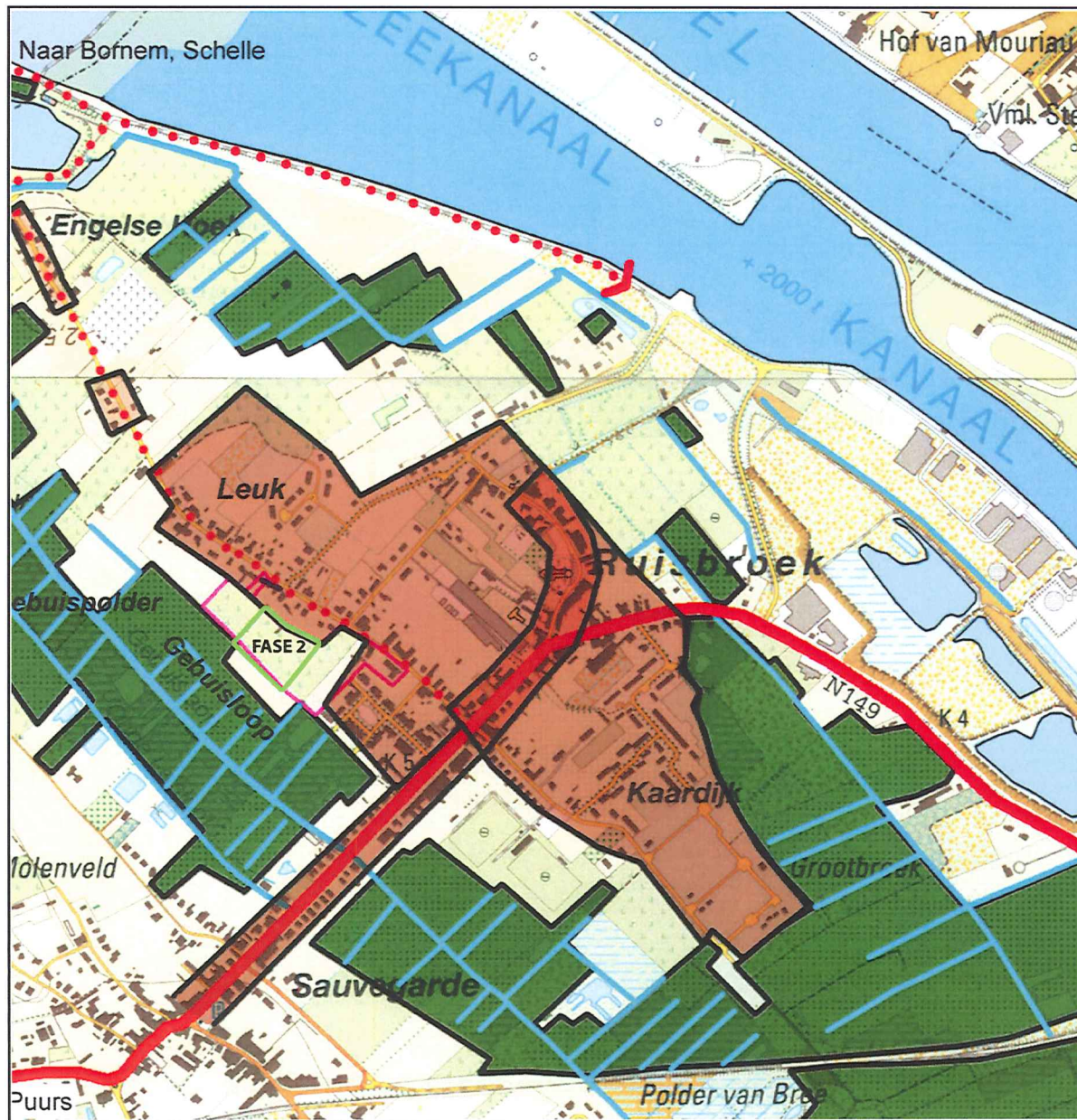
☐ Niet overstromingsgevoelig

Effectief overstromingsgevoelig

☐ Mogelijk overstromingsgevoelig



STRAMIEN
structuur & architectuur



toelichtingsnota RUP Donkstraat fase 2
Gemeente Puurs

Kaart 7: analyse meso-schaal
RUP Donkstraat

- Polder, populierenbos
- Lintdorp
- Bebouwd weefsel
- Hoofdstraat
- Fietsverbinding
- Studiegebied
- FASE 2 RUP Donkstraat fase 2



toelichtingsnota RUP Donkstraat fase 2
Gemeente Puurs

**Kaart 8: analyse micro-schaal
RUP Donkstraat**



-  Polder, populierenbos
-  Voetgangersdoorsteek
-  Begrenzing RUP
-  Ontsluiting percelen / woningen
-  Gemeentelijke voorziening
-  RUP Donkstraat fase 2



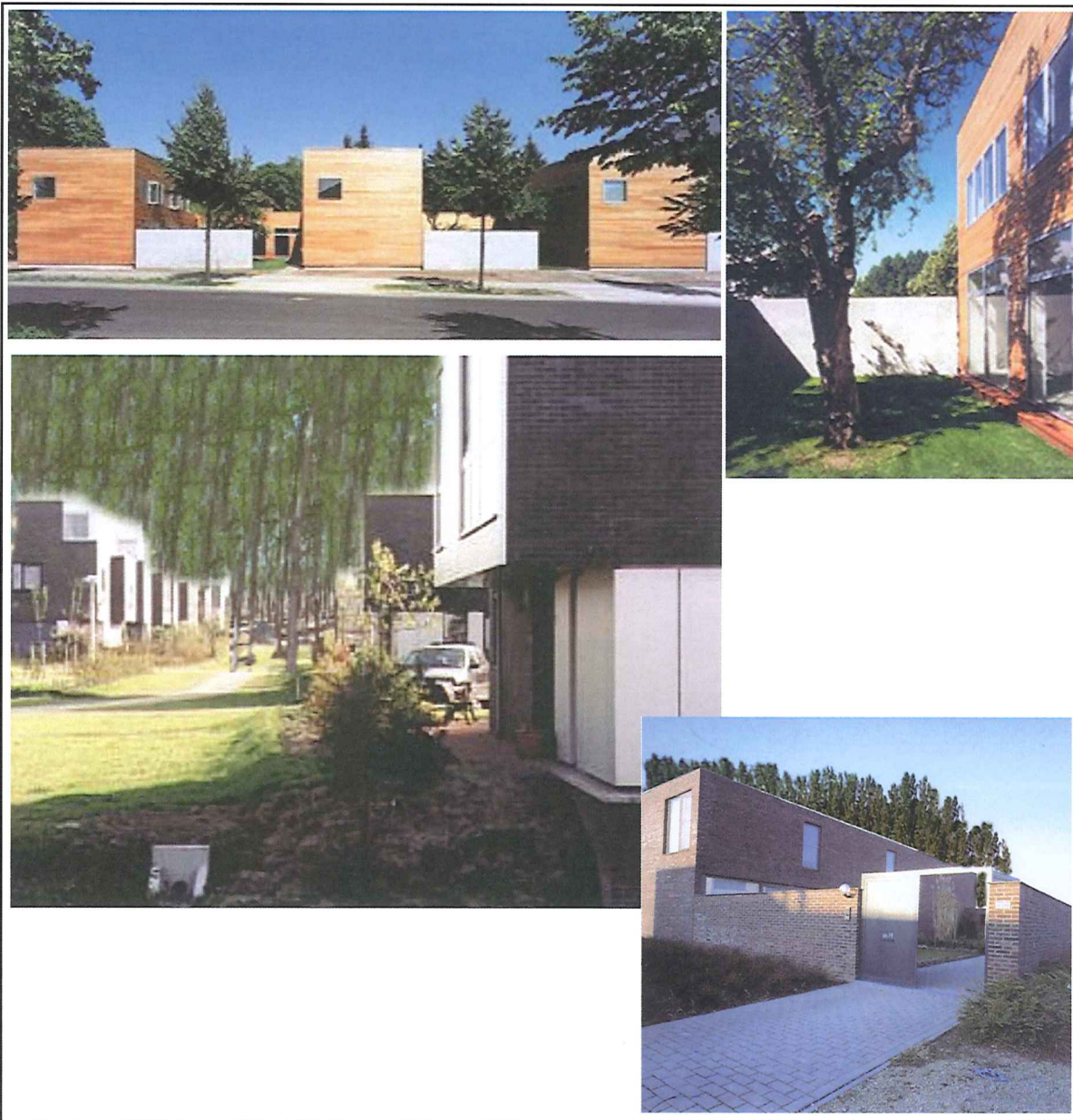


toelichtingsnota RUP Donkstraat fase 2
Gemeente Puurs

**Kaart 9: referentiebeldeen wonen in
een groen kader**



STRAMIEN
structuur & architectuur



toelichtingsnota RUP Donkstraat fase 2
Gemeente Puurs

**Kaart 10: referentiebeldeen woningen
met tuin**




STRAMIEN
structuur & architectuur



toelichtingsnota RUP Donkstraat fase 2
Gemeente Puurs

Kaart II: ruimtebalans

 woonreservegebied wordt woongebied



1:2.500


STRAMIEN
structuur & architectuur