

RUP Dorpspark Kalfort

Puurs-Sint-Amands

Toelichtingsnota

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.



AGIV, 2021



Colofon

Opdracht

RUP “Dorpspark Kalfort”

Opdrachtgever

Gemeente Puurs-Sint-Amands
Hoogstraat 29
2870 Puurs-Sint-Amands

Opdrachthouder

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen
T: +32(0)3 221 55 00
www.anteagroup.be
BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB
Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer

RUP_12041_214_00007_00001_TN_DV

Projectmedewerkers

Eline Mulkens, ruimtelijke planner, projectleider

Pim Caris, adviseur ruimte
Maarten Claessen, mobiliteitsdeskundige
Stijn Buytaert, adviseur ruimte

Datum	Auteur	Status/ revisie	Vrijgave
Juli 2024	Pim Caris	Toelichtingsnota	Eline Mulkens
November 2024	Pim Caris	Toelichtingsnota	Eline Mulkens
Mei 2025	Pim Caris	Toelichtingsnota	Eline Mulkens

Inhoudsopgave

Blz

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en algemene doelstelling plan	1
1.2	Situering	1
1.2.1	Macroniveau	1
1.2.2	Microniveau	2
1.3	Afbakening plangebied	3
1.4	Reikwijdte en detailleringsniveau	3
1.5	Overzicht in te zetten instrumenten	4
1.6	Mogelijke alternatieven	4
2	Referentietoestand (bestaande feitelijke toestand)	6
2.1	Ruimtelijk functioneren	6
2.1.1	Binnengebied	6
2.1.2	Bebouwing	6
2.1.3	Ontsluiting	7
2.2	Ruimtelijk voorkomen	8
2.3	Juridische planologische toestand en beleidscontext	12
2.4	Bodem	14
2.5	Water	15
2.5.1	Signaalgebieden	17
2.6	Biodiversiteit	18
2.7	Landschap en erfgoed	20
2.8	Mobiliteit	21
2.8.1	Fiets	21
2.8.2	Openbaar vervoer	22
2.8.3	Personenwagens	22
2.8.4	Synthese	23
2.9	Geluid, lucht, gezondheid en veiligheid	25
2.9.1	Lucht	25
2.9.2	Geluid	26
2.10	Kwaliteiten, knelpunten, potenties en bedreigingen	27
3	Ruimtelijk beleid	28
3.1	Structuurplanning	28
3.1.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) (1997 –herzien 2003, 2011)	28
3.1.2	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)	29
3.1.3	Beleidsplan ruimte – provincie Antwerpen (2023)	29
3.1.4	Beleidsplan Ruimte en Mobiliteit van Puurs-Sint-Amands (2024)	31
4	Visie voorgenomen plan	35
4.1	Algemene visie	35
4.2	Ruimtelijke concepten	36
4.2.1	Herdefiniëren dorpsrand in relatie met het achterliggende landschap	36
4.2.2	Publieke zorgfunctie	38
4.2.3	Een nieuwe plek voor Chiro Kalfort	38
4.2.4	Versterken van de landschapsidentiteit	39
4.2.5	Beleving van het landschap – Dorpspark Kalfort	40
4.2.6	Diverse netwerken	41

4.3	Totaalvisie	42
5	Vertaling naar verordende delen	43
5.1	Planopties en bestemmingen	43
5.2	Op te heffen voorschriften	43
5.3	Register potentiële planschade, planbaten, kapitaalschade en gebruikerscompensatie	44
5.4	Ruimteboekhouding	44
6	Bepalen van de plan-m.e.r.-plicht	46
7	Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten	47
7.1	Bodem	47
7.1.1	Bodemverstoring en grondstofvoorraden	47
7.1.2	Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging	48
7.1.3	Conclusie discipline Bodem	48
7.2	Water	48
7.2.1	Grondwater	49
7.2.2	Oppervlaktewater	49
7.2.3	Afvalwater	50
7.2.4	Conclusie discipline water	50
7.3	Biodiversiteit	50
7.3.1	Biotoopwijziging	51
7.3.2	Rust- en lichtverstoring	52
7.3.3	Barrièrevorming en versnippering	52
7.3.4	Voortoets passende beoordeling	52
7.3.5	Verscherpte natuurtoets	53
7.3.6	Conclusie discipline biodiversiteit	54
7.4	Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	54
7.4.1	Landschapswaarde en structuur	55
7.4.2	Bouwkundig erfgoed	55
7.4.3	Archeologie	55
7.4.4	Conclusie discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	56
7.5	Mens – mobiliteit	56
7.5.1	Ontsluiting	56
7.5.2	Kencijfers	58
7.5.3	Verkeersgeneratie	58
7.5.4	Parkeren	59
7.5.5	Bereikbaarheid	59
7.5.6	Conclusie discipline Mens – Mobiliteit	59
7.6	Mens – Ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid	59
7.6.1	Ruimtelijke aspecten	60
7.6.2	Lucht	60
7.6.3	Geluid	61
7.6.4	Veiligheid	61
7.6.5	Conclusie discipline mens - ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid	61
7.7	Klimaat	61
7.8	Leemten in de kennis	61
7.9	Grensoverschrijdende effecten	61
7.10	Globale conclusie over de aanzienlijkheid van milieueffecten	61

8 Waterparagraaf

63

Bijlage 1 64

Advies Team Omgevingseffecten

64

Bijlage 2 0

Advies Team Externe veiligheid

0

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en algemene doelstelling plan

Het gemeentebestuur Puurs-Sint-Amands wenst het gebied langs de noordoostzijde van de kern van Kalfort, gelegen tussen lijninfrastructuren te herontwikkelen en de nodige herstructurering bieden.

Dit gebied is vandaag bestemd voor dagrecreatie. Echter niet het volledige gebied is in gebruik noch noodzakelijk voor recreatie. Het terrein kent een diverse invulling: landbouwgrond, braakliggende grond, een stuk natte natuur met een waterloop, broekbosje, voetbalvelden, een scouts- en Chiroterrein. Er wordt echter voorzien in de verhuis van de voetbalvelden naar het nieuwe sportpark.

De gemeente heeft voor dit gebied met een enorm potentieel, een masterplan laten opmaken. Dit masterplan vertrekt van ontwerpprincipes waarbij duurzaamheid, contextgebondenheid en toekomstgerichte verdichting centraal staan. Het landschap vormt de basis van het masterplan. Het merendeel van het gebied blijft een openruimtegebied en wordt (verder) ontwikkeld als groen landschapspark met centraal natte natuur langs de beek. De jeugdverenigingen worden volledig ingebed in de groene omgeving, doch waarbij de bebouwing buiten de contour van het overstromingsgebied worden ingepland. In het zuiden van het gebied, in aansluiting met de kern, wordt in nieuwe woningen voorzien. De woningen worden ingepast in de landschapsstructuur. Aan de L. Van Kerckhovenstraat wordt een publieke zorgfunctie voorzien: een revalidatiecentrum voor kinderen en jongeren. De gemeente wenst met het masterplan en RUP de woonkern van Kalfort versterken en klaarmaken voor de toekomst. Het gemeentebestuur wenst het RUP Dorpspark Kalfort op te maken om de reeds opgemaakte visie van het masterplan te vertalen naar een juridisch instrument, bestaande uit geldige ruimtelijke en juridische principes.

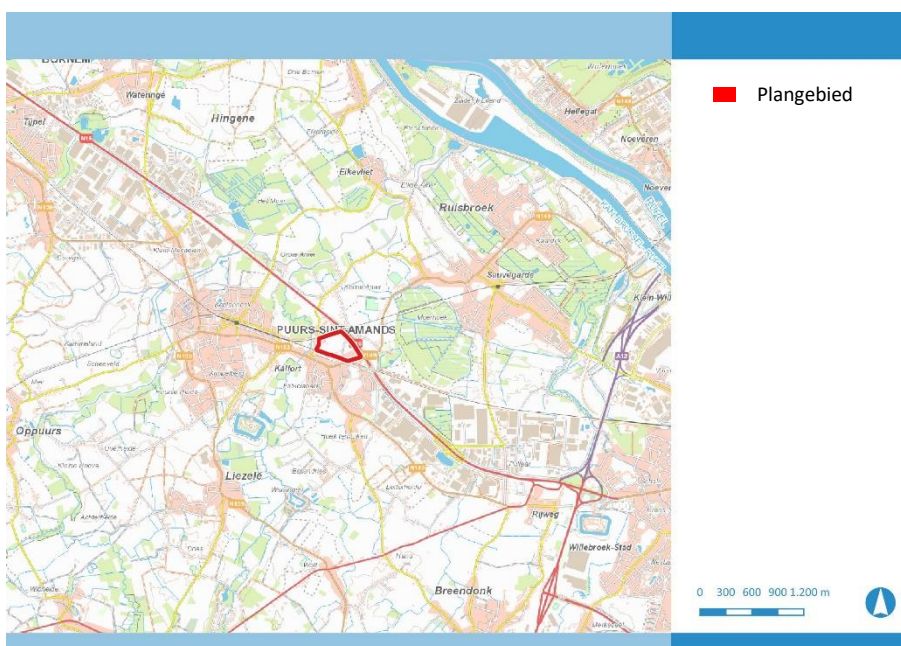
1.2 Situering

1.2.1 Macroniveau

Het plangebied is gelegen in aansluiting bij de kern Kalfort-Puurs, op het grondgebied van de gemeente Puurs-Sint-Amands, in het zuiden van de provincie Antwerpen.

Het plangebied ligt ingeklemd tussen verschillende bovenlokale infrastructuren: de spoorlijn Puurs-Antwerpen, de N16 ten noorden en de spoorlijn Puurs- Mechelen ten zuiden met aansluitend het centrum van Kalfort. Via het zuiden ontsluit men vervolgens via N16 vlot naar het bovenlokale wegennet.

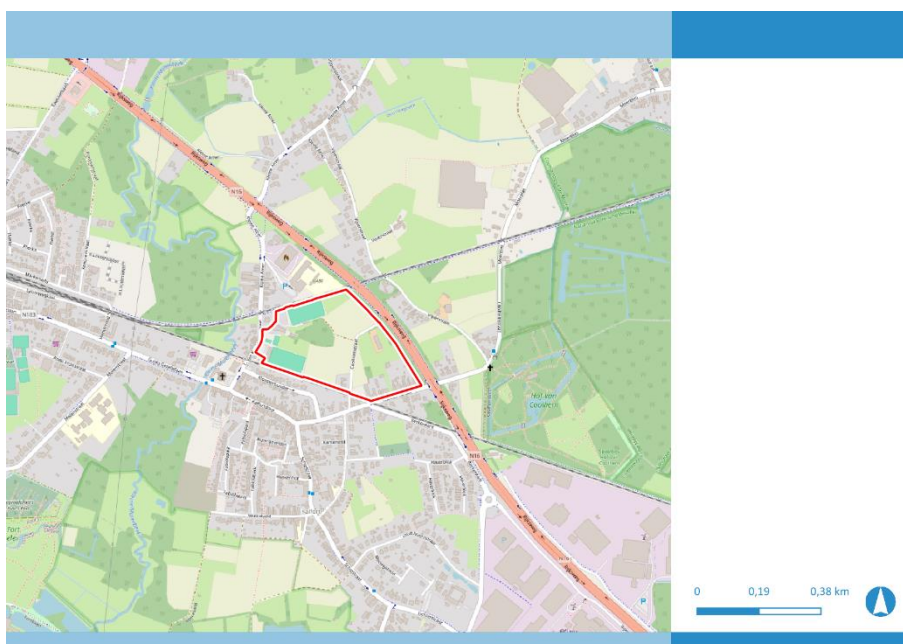
Naast deze infrastructuur vormen het groen en waterrijk valleigebied van de Molenbeek ten westen van het plangebied en de bossen van Coolhem ten oosten belangrijke groenstructuren in de nabijheid.



Figuur 1 Macrosituering RUP 'Dorpspark Kalfort' (NGI, 2024)

1.2.2 Microniveau

Het plangebied is gelegen in het centrum van Kalfort. De toegang van het gebied situeert zich vandaag vooral aan de zijde van de L. Van Kerckhovenstraat, schuin tegenover het dorpshuis Vrededaal. Het plangebied omvat nagenoeg het volledige gebied tussen de lijninfrastructuren exclusief enkele woningen die vandaag gelegen zijn woongebied op het gewestplan, langsheen de L. Van Kerckhovenstraat. Het echter niet de bedoeling van het RUP bestaande woningen in woongebied van bestemming te wijzigen (zie ook hoofdstuk § 1.3 en § 0). Een deel van deze percelen ligt echter in recreatiegebied (bv. achterste delen van de tuinzones).

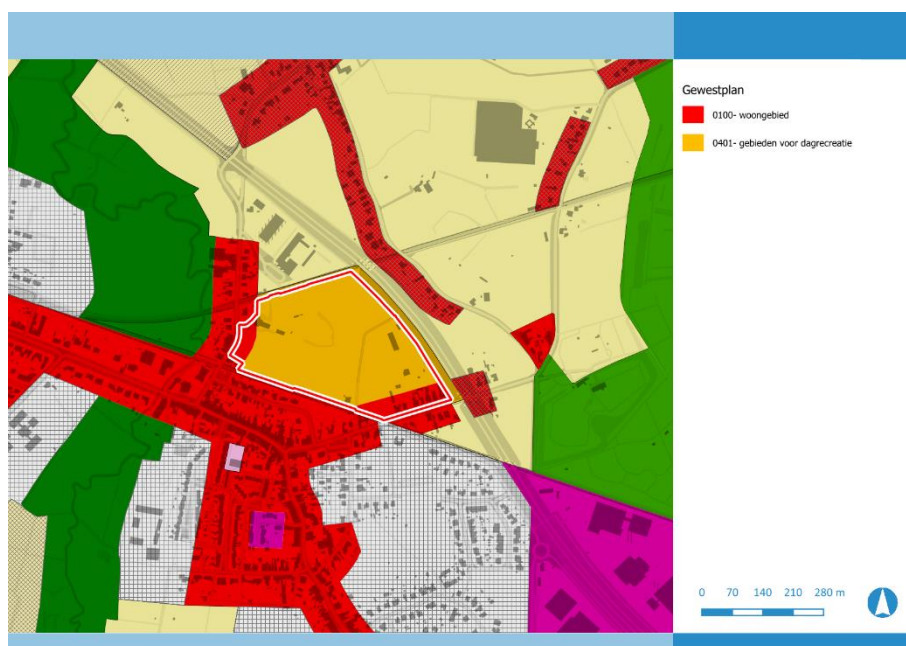


Figuur 2 Microsituering plangebied (Google maps, 2024)

1.3 Afbakening plangebied

Het plangebied wordt als volgt afgebakend: spoorlijnen en wegen vormen met name de grenzen van het plangebied. De spoorlijn Puurs – Antwerpen en de gewestweg (N16) vormen hierbij de grenzen in het noorden. De Coolhemstraat bakent de oostelijke en een deel van de zuidelijke grens af, waarbij de spoorlijn Puurs – Mechelen de grens in het zuiden vervolledigd. De L. Van Kerckhovenstraat vormt ten slotte de westelijke grens, met uitzondering van de woonpercelen die in woongebied zijn gelegen.

Het gebied kent een oppervlakte van circa 10.2 ha.



Figuur 3 Afbakening plangebied RUP Dorpspark Kalfort startnotafase

1.4 Reikwijdte en detailleringsniveau

De bedoeling van dit RUP is om het reeds opgemaakte Masterplan 'Dorpspark Kalfort', welke een ruimtelijke visie op korte en lange termijn beoogt op het plangebied te vertalen van een masterplan naar een juridisch instrument.

De huidige bestemming van het plangebied bestaat momenteel overwegend uit recreatiegebied. Om het plangebied te kunnen transformeren naar een park met ruimte voor water en ruimte voor jeugdverenigingen en woongebied is er nood aan een herbestemming aan de hand van een RUP.

1.5 Overzicht in te zetten instrumenten

Het RUP zal ingezet worden louter voor herbestemming en het vertalen van de visie in stedenbouwkundige voorschriften met een grafisch plan.

1.6 Mogelijke alternatieven

Zone voor lokale (jeugdvereniging)en

De jeugdverenigingen die vandaag reeds aanwezig zijn in het gebied, blijven behouden. Deze gronden zijn vandaag reeds bestemd voor recreatie. De lokalen van de Chiro krijgen een nieuwe plek, vlak bij de oude plek, binnen het plangebied. De huidige lokalen zijn uitgeleefd en aan vervanging toe. Bovendien liggen ze erg dicht bij de beek, wat enerzijds voor wateroverlast kan zorgen en anderzijds de waterkwaliteit niet ten goede komt. Een nieuwe locatie wordt voorgesteld in het meest noordelijk deel van het plangebied, buiten de overstromingscontour en buiten de contour van het signaalgebied en ter hoogte van gronden die vandaag reeds zijn aangesneden voor voetbalvelden doch in de toekomst omgeven worden door bos.

Binnen het plangebied bevinden zich twee sites van jeugdrecreaties. Het is niet toevallig dat deze sites hier geclusterd worden. De sites zijn gelegen nabij de kern van Kalfort-Puurs, doch in een groene omgeving en ook conform de visie van het GRS. Andere locatie-alternatieven worden niet onderzocht.

Zone voor woonontwikkeling

Het plangebied betreft een omvangrijk gebied (ca.10ha) bestemd voor een harde bestemming gelegen in het centrum van Kalfort (recreatiegebied en deels woongebied). Er is echter geen nood aan dergelijke oppervlakte recreatiegebied. Er is in de nabije toekomst in Puurs-Kalfort wel nog nood aan bijkomende woningen. Volgens Statbel zou het aantal huishoudens in Puurs-Sint-Amands stijgen van ca. 10.700 in 2020 naar 12.400 in 2035. Bovendien is het een gemeente met een sterk stijgende werkgelegenheid (omvangrijk nabijgelegen industrieterrein met o.a. Pfizer).

Puur-Kalfort kent bovendien een goed voorzieningenniveau en een zeer goed bereikbaarheidsgraad (o.a. nabijheid station en fiets snelweg) en op fietsafstand voorzieningen Puurs-centrum.

Het betreft een gebied gelegen in het centrum van Kalfort. De toegang tot het gebied bevindt zich tegenover kerk en het dorps huis. In het zuiden van het plangebied, in aansluiting met het centrum en met de spoorlijn wordt een woonproject van ca. 70 woningen voorzien.

Op 25.03.2024 werd het Beleidsplan Ruimte en Mobiliteit van de gemeente Puurs-Sint-Amands definitief vastgesteld. In het hoofdstuk 3 **Ruimtelijk beleid** wordt dieper ingegaan op de relevante alinea's uit het beleidsplan. In dit beleidsplan wordt onder meer gesteld dat:

- Transformatie recreatiegebied Kalfort: Langs het zuidelijk deel van het huidig recreatiegebied Kalfort, langs het spoorlijn die langs de dorpskern gaat, wordt een beperkte woonontwikkeling voorzien. Deze woonontwikkeling beslaat slechts een beperkte oppervlakte van het recreatiegebied. Zo wordt de dorpsrand op een kwalitatieve manier afgewerkt en wordt meer uitdrukkelijk een verband gemaakt tussen de groene ruimte en het dorp.
- Beleidskader verdichting: rol van elke kern. We formuleren per kern een gepast globaal toekomstperspectief. Het toekomstperspectief van de groeikern houdt in dat het grootste aandeel van de te verwachten groei voor de volledige gemeente hier opgevangen wordt. Groeikernen bieden immers de meeste en meest uitgebreide voorzieningen. Verder is een groeikern ook uitstekend ontsloten op de verschillende vervoersnetwerken. Puurs-Kalfort is aangeduid als groeikern.

“Globale toekomstperspectieven per kern.

*De groeikern moet op een intelligente manier **getransformeerd** worden, willen we de groei hier opvangen. Bij dit strategisch transformeren vallen doordachte en strategisch gelegen uitbreidingen echter niet a priori uitgesloten te worden. Verder worden voor verschillende resterende woonuitbreidingsgebieden behoud als huidig ruimtegebruik vooropgesteld.*

De uitbreiding die voorzien wordt ter hoogte van het plangebied gaat gepaard met brede maatschappelijke en ruimtelijke winsten zoals vereist in de conceptnota beleidsplan ruimte:

- Omzetten van ca. 6,3 ha harde bestemming naar parkgebied, waarbij expliciet ruimte wordt teruggegeven aan water en groenblauwe netwerken;
- Ruimte voor publieke, semi-publieke ontmoetings- en belevingsplekken binnen de woonontwikkeling. Strikte voorwaarden rond de bebouwingsgraad en de aanleg en inrichting van het gebied worden opgenomen in de voorschriften;
- Aanleg van diverse nieuwe doorsteken voor langzaam verkeer;
- Inplanting van nieuwe sociaal-maatschappelijk relevante functie: opvangplek voor jongeren;
- ...

Het aandeel dat bestemd zal worden voor wonen is eerder beperkt. Immers een deel van de woonstrook langs de L. Van Kerckhovenstraat wordt omgezet naar openruimte conform het masterplan.

Verder worden door de gemeente woonuitbreidingsgebieden (WUG's) op ruimtelijk minder goed gelegen locaties omgezet naar openruimtegebied. Zo zet het RUP Poortersbossen het WUG ten zuiden van de kern van Kalfort in aansluiting met de open ruimte ten oosten van het Fort van Liezele om naar open ruimte. Verder wordt met het RUP Wijland – Vijverbos verder ontwikkeling van het WUG Wijland vermeden.

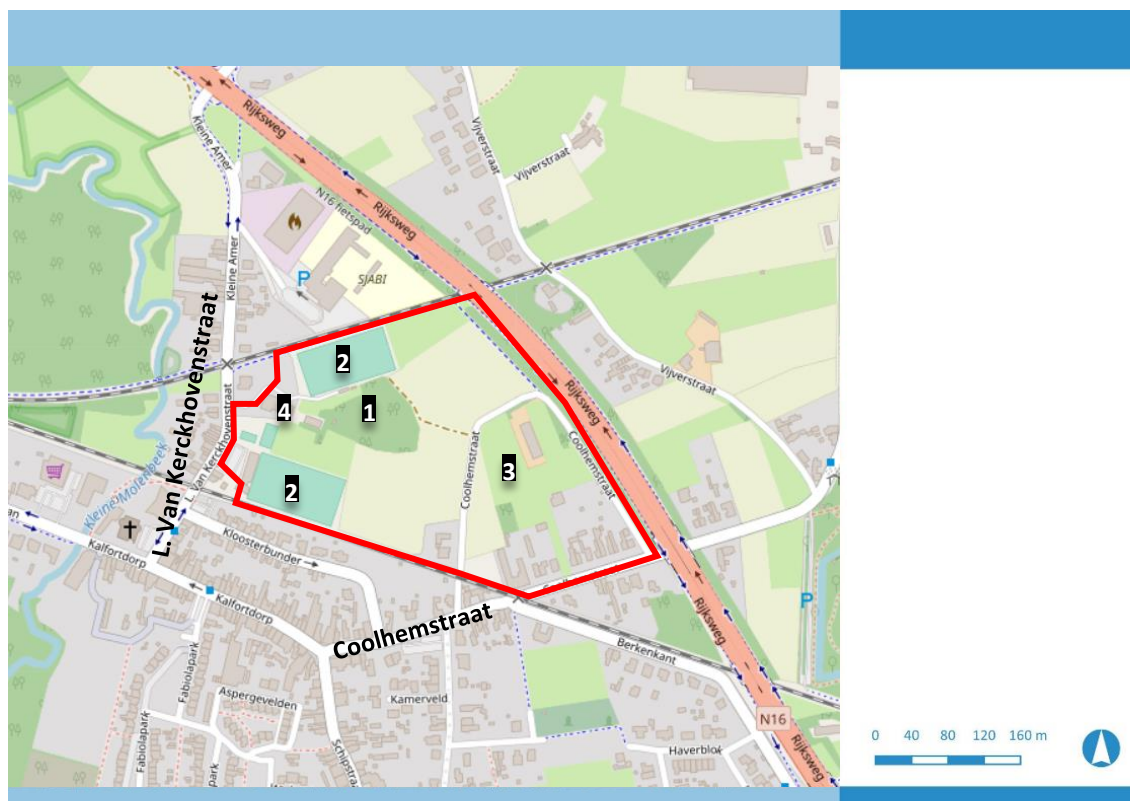
Bijkomende woningen moeten worden gerealiseerd in het hoofddorp Puurs-Kalfort. Bovendien geeft de classificatie als 'gemeente met een structuurondersteunend hoofddorp' uit het provinciaal structuurplan de gemeente de mogelijkheid om in principe meer woningen op te vangen dan voor de natuurlijke aangroei nodig is. De woningen worden gerealiseerd in aansluiting met bestaande lijninfrastructuur en andere woningen en blijven weg van het lager gelegen watergevoelig gebied. Het RUP kadert bovendien in een goedgekeurd masterplan.

2 Referentietoestand (bestaande feitelijke toestand)

2.1 Ruimtelijk functioneren

2.1.1 Binnengebied

Het binnengebied van het plangebied wordt gekenmerkt door voornamelijk landbouwgrond, een stuk natte natuur met niet geclassificeerde waterloop, broekbosje **(1)**, voetbalvelden horende bij de voetbalvereniging Kalfort Daghet **(2)**, de terreinen van de scouts Zevensprong Kalfort **(3)** en deze van de Chiro Kalfort **(4)**.



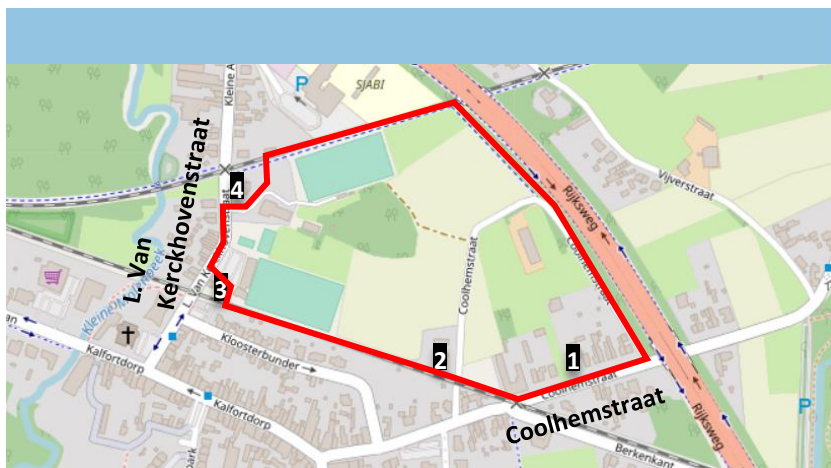
Figuur 4 Situering functies binnengebied bron openstreetmap.org

2.1.2 Bebouwing

Binnen het plangebied bevinden zich verschillende gebouwen horende bij de verenigen die binnen het gebied gevestigd zijn. Chirolokalen, kantine en kleedruimtes voetbal Kalfort Daghet en scoutslokalen.

Naast de verenigingsgebouwen komen er ook woningen voor:

- een 15-tal woningen in met name halfopen bouworde langs de Coolhemstraat in 2 bouwlagen met hellend dak (nr. 1 op Figuur 5). De tuinzones van deze woningen liggen deels in recreatiegebied.
- een vrijstaand huis achter de spoorlijn omgeven door landbouwgebied in het binnengebied (nr. 2 op Figuur 5)
- Twee aaneengesloten woningen net ten noorden van de spoorlijn Puurs-Mechelen langs de L. Van Kerckhovenstraat (nr. 3 op Figuur 5)
- één vrijstaand woonhuis langs de L. Van Kerckhovenstraat in de noordwestelijke hoek van het onderzoeksgebied. (nr. 4 op Figuur 5)



Figuur 5 Situering bebouwing bron openstreetmap.org

2.1.3 Ontsluiting

Gemotoriseerd verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Coolhemstraat en via de L. Van Kerckhovenstraat. De L. Van Kerckhovenstraat vormt daarnaast ook de directe verbinding van het plangebied met het hogere weggennetwerk van de N16. Er is geen doorsteek doorheen het plangebied. Er is een ontsluiting naar de Chiro en de scouts en naar de achtergelegen woning doch deze doorsteek maakt geen verbinding met een andere zijde van het gebied.

Trage verbindingen

De doorgaande trage verbindingen binnen het plangebied bestaan enkel uit een fietsverbinding gesitueerd langs de oostelijke en noordelijke lijninfrastructuur. Verdere trage verbindingen komen alleen voor in de vorm van verbindingen horende bij de toegankelijkheid van de verschillende verengingsterreinen gelegen binnen het plangebied. Er zijn geen rechtstreekse verbindingen.

Parkeren

Parkeren gebeurt hoofdzakelijk op de parking horende bij de voetbalvereniging Kalfort Daghet langs de L. Van Kerckhovenstraat. Het parkeren voor de bewoners gebeurt individueel op de verschillende woonpercelen. Het merendeel van de leden van jeugdverenigingen komt met de fiets.

2.2 Ruimtelijk voorkomen

Bebouwing omgeving



L. Van Kerckhovenstraat – richting zuiden



L. Van Kerckhovenstraat t.h.v. parking voetbal Kalfort Daghet



Kruising L. Van Kerckhovenstraat – Kloosterbunder



L. Van Kerckhovenstraat met zicht op dorps huis Vrededaal



Coolhemstraat met zicht op spoorlijnovergang spoorlijn Puurs – Mechelen



Coolhemstraat met zicht op N16

Bebouwing plangebied



Chirolokalen



Schoutlokalen



Kantine Kalfort Daghet met parking



Zicht op woonhuis langs de L. Van Kerckhovenstraat



Zicht op woningen langs de Coolhemstraat



Zicht op Coolhemstraat langs de N16

Recreatieterreinen plangebied



Voetbalterrein Daghet Kalfort



Voetbalterrein Daghet Kalfort



Terrein Chiro



Terrein scouts

Groenelementen omgeving



De Molenbeekvallei



De bossen van Coolhem

Groenelementen plangebied



Broekbos met natte natuur



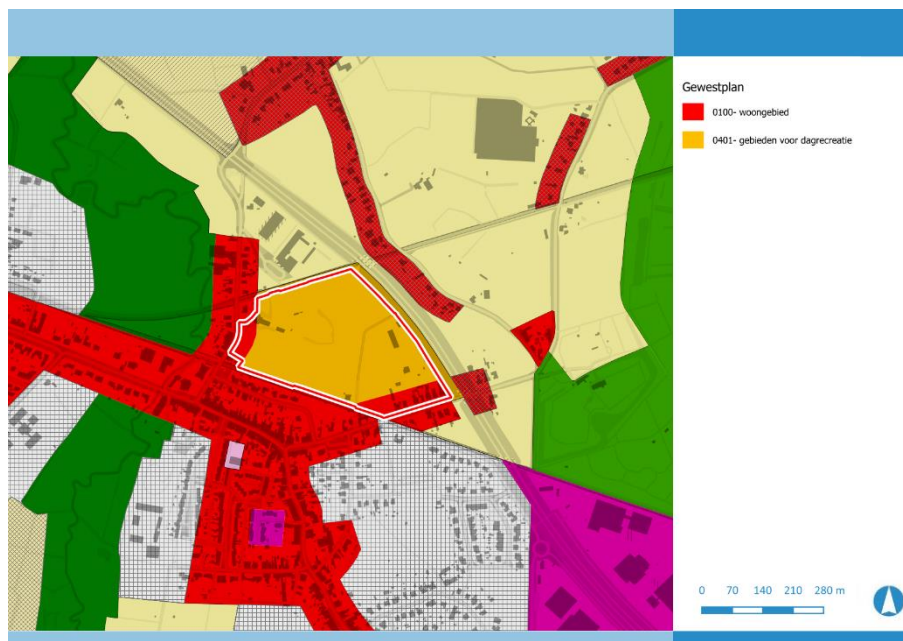
Groene rand langs de N16

2.3 Juridische planologische toestand en beleidscontext

Tabel 1 Synthese bestaande feitelijke en juridische planologische toestand

Type Plan	Kenmerken
Gewestplan	Gewestplan Mechelen (05/08/1976) Bestemmingen: - Woongebied - Gebied voor dagrecreatie
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Algemene plannen van aanleg	Geen
Bijzondere plannen van aanleg	Geen
Verkavelingsvergunningen	Er is één verkaveling gelegen binnen het plangebied 1969/5
Gewestelijke rooilijnplannen	/
Provinciale rooilijnplannen	/
Gemeentelijke rooilijnplannen	/
Buurt- en voetwegen	Voetweg 82 (grenst aan onderzoeksgebied) (L. Van Kerckhovenstraat) Voetweg 85 (Vijverstraat – Kloosterbunder) Voetweg 86 - Afschaffing dd. 16 juli 1975 (grens perceel 824E – 829G) - Gehele of gedeeltelijke verplaatsing dd. 16 juli 1975 (t.h.v. grens perceel 819B – 824E) Voetweg 87

Gewestplan



Figuur 6 Situering t.o.v. gewestplan (Geopunt, 2024)

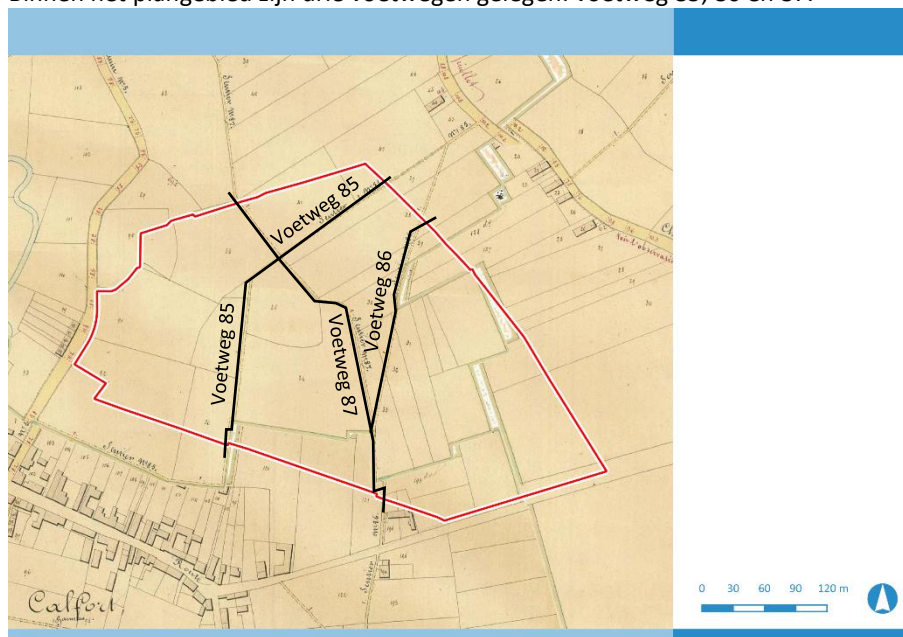
Het binnengebied is volledig bestemd voor recreatiegebied. De woonlinten zijn bestemd als woongebied.

Goedgekeurde verkavelingen

Binnen het plangebied komt één goedgekeurde verkavelingen voor, nl. 1969/5, waar vandaag de parking en kantine van de voetbalclub is gelegen langs de Kleine Amer/L. Van Kerckhovenstraat.

Buurt- en voetwegen

Binnen het plangebied zijn drie voetwegen gelegen: voetweg 85, 86 en 87.



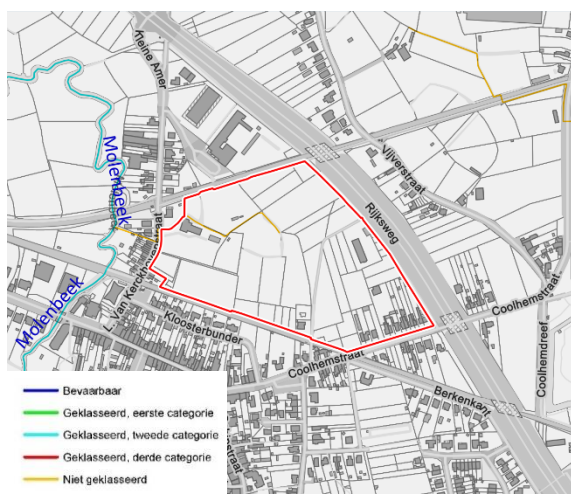
Figuur 7 Buurt- en voetwegen in en rondom de omgeving van het plangebied (AGIV, 2024)

Het opheffen van deze voetwegen wordt bekeken tijdens het vergunningstraject.

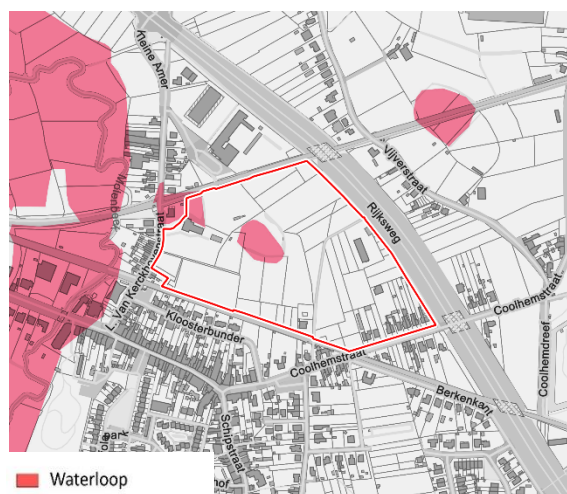
2.5 Water

Tabel 3 Synthese bestaande feitelijke toestand water

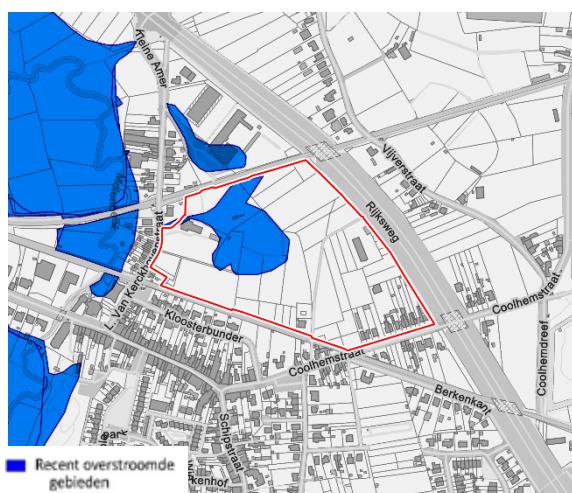
	Plangebied en omgeving
Stroomgebied/Bekken/Deelbekken	Schelde/Beneden-Scheldebekken/Vliet - Zielbeek
Waterlopen	Publieke gracht: Niet geclassificeerde waterloop (VHAG 40284) Beheerder: Polder Vliet en Zielbeek
Polder/Watering	Polder Vliet en Zielbeek
Van nature overstroombare gebieden	Het plangebied is t.h.v. de niet geclassificeerde waterloop gelegen binnen een van nature overstroombaar gebied volgens de data van het AGIV.
Recent overstroomde gebieden	Het overstromingsgevoelig gebied is eveneens aangeduid als recent overstroomd gebied.
Zuiveringsgebied	Zuiveringsgebied Bornem en Ruisbroek
Zoneringsplan	De woningen langs de L. Van Kerckhovenstraat, de Chiro en de woning gelegen ten noorden van de spoorlijn liggen in collectief geoptimaliseerd buitengebied. De scouts ligt in collectief te optimaliseren buitengebied.
Beschermingszone grondwaterwinning	/
Oppervlaktewaterwingebied	/
Actie stroomgebiedsbeheerplan	/
Signaalgebied	Een deel van het plangebied is aangeduid als signaalgebied Winkelveld (ontwerp startbeslissing goedgekeurd door Vlaamse Regering op 31/03/2017): namelijk de zone t.h.v. het broekbos.



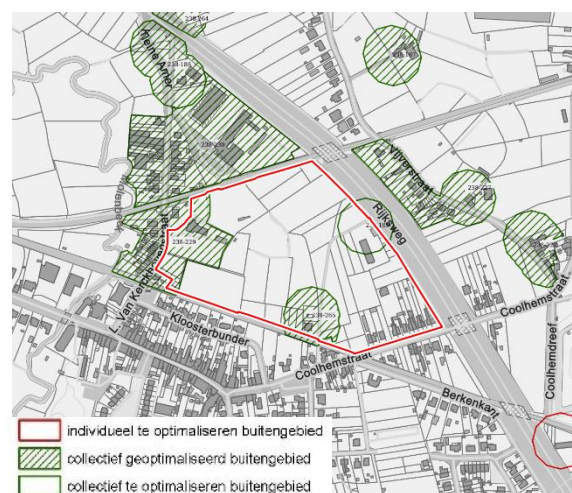
Figuur 10 geklasseerde- en niet geklasseerde waterlopen binnen het plangebied (AGIV, 2019)



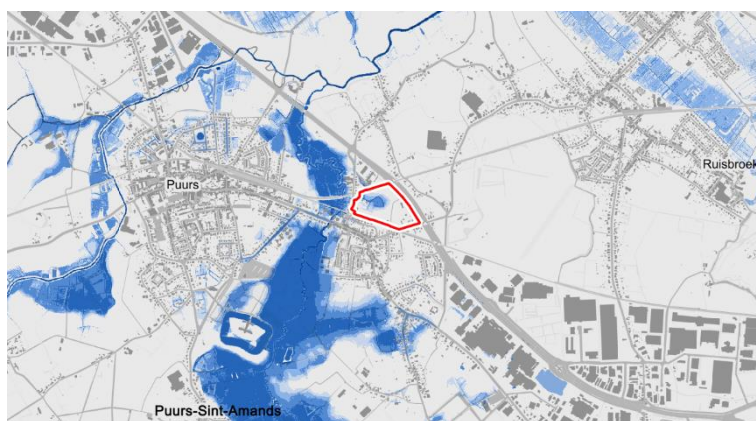
Figuur 11 Van nature overstroombare gebieden t.h.v. plangebied



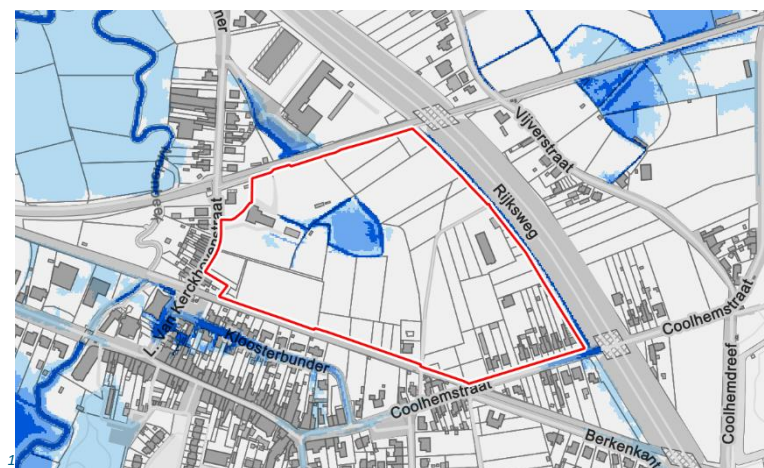
Figuur 12 Recent overstromde gebieden t.h.v. plangebied



Figuur 13 Zoneringsplan t.h.v. plangebied (AGIV, 2021)



Figuur 14 Fluviale kaart – gevaarkaart – toekomstig klimaat – middelgrote kans – waterdiepte



Figuur 15 Pluviale kaart – toekomstig klimaat²

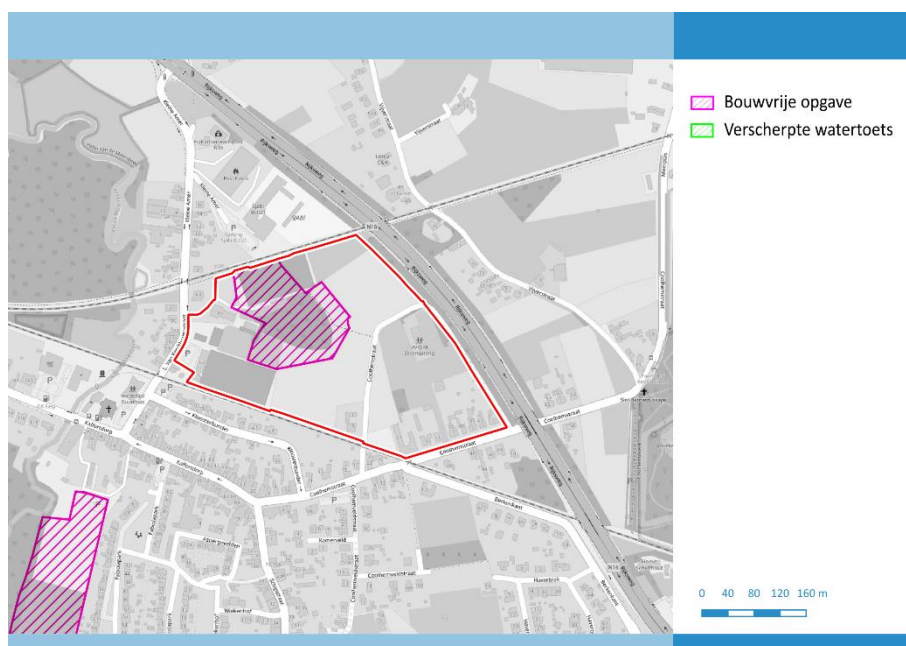
¹ Deze kaart toont in het overstroombaar gebied, berekend door waterloopmodel, de maximale waterdiepte horende bij het scenario met middelgrote kans en rekening houdend met klimaatverandering, uitgedrukt in centimeter. De waterdiepte wordt berekend als de afstand tussen het wateroppervlak en het maaiveld op basis van de hydrodynamische modelleringen en het digitaal hoogtemodel Vlaanderen.

² Deze kaart toont de gebieden waar er een overstromingsgevaar is ten gevolge van hevige buien (pluviaal) voor drie verschillende scenario's (kleine kans, middelgrote kans, grote kans) rekening houdend met klimaatverandering.

2.5.1 Signaalgebieden

Het noordwesten van het plangebied is aangeduid als onderdeel van signaalgebied 'Winkelveld'. *“Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde ruimtelijke bestemming (vb. woonuitbreidingsgebied, industriegebied...) die ook een functie kunnen vervullen in de aanpak van wateroverlast, omdat ze kunnen overstromen of omdat ze omwille van specifieke bodemeigenschappen als een natuurlijke spons fungeren.”*

Volgende visie wordt voor deze zone vooropgesteld: “het optrekken van gebouwen is verboden, dit is immers niet in overstemming met het watersysteem. Het actuele gebruik kan worden verdergezet. De actuele waterbergingscapaciteit in het gebied moet minstens behouden blijven. Vooraleer of minstens gelijktijdig met eventuele inrichting waar grondverzet aan verbonden is, moet binnen het gebied lokaal verlies aan waterbergingscapaciteit gecompenseerd worden.



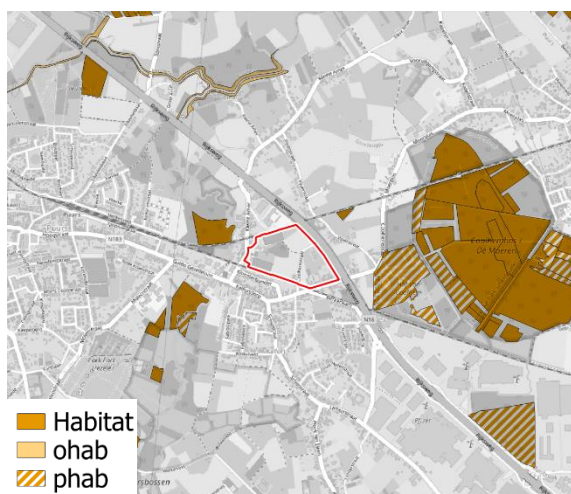
Figuur 16 signaalgebied t.h.v. plangebied (AGIV, 20241)

Het traject dat aangeduid is binnen het plangebied is ‘bouwvrije opgave’, voorliggende RUP zal verder uitspraken doen over de mogelijke ontwikkeling binnen het gebied rekening houdend met de verhoogde watergevoeligheid. In het RUP zal geen bebouwing worden toegelaten in het signaalgebied, noch in het overstromingsgevoelig gebied.

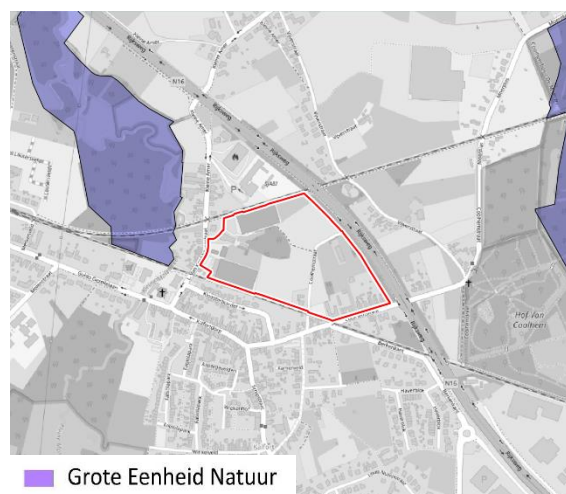
2.6 Biodiversiteit

Tabel 4 Synthese bestaande feitelijke toestand biodiversiteit

	Plangebied en omgeving
Vogelrichtlijngebied	/
Habitatrichtlijngebied	Habitatrichtlijngebied Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent ligt op ca. 200m ten oosten van het plangebied
Ramsargebied	/
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	GEN - gebied Het Moer - Vlietvallei - Zuidelijk Eiland ligt ca. 90m ten westen van het plangebied GEN – gebied De Coolhem ligt ca. 470m ten oosten van het plangebied
Gebieden van het duinendecreet	/
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Erkend natuurreservaat Vallei van de Molenbeek dat (deels) overlapt met het VEN-gebied Het Moer - Vlietvallei - Zuidelijk Eiland ligt op ca. 65m van het plangebied
Bosreservaten	/
Biologisch waardevolle zones (o.b.v. BWK of terreingegevens)	Binnen het plangebied ligt een biologisch waardevol en een biologisch zeer waardevol perceel
Bestaande en potentiële migratiecorridors)	/
Aanwezigheid van trekroutes. Risicoatlas vogels en vleermuizen.	Het plangebied is bestempeld als risicogebied voor vleermuizen
Historisch permanent grasland (HPG)	In het noordelijkste puntje van het plangebied bevindt zich historisch permanent grasland met statuut verbod.



Figuur 17 Habitatrichtlijngebied t.h.v. plangebied



Figuur 18 VEN – gebieden t.h.v. plangebied

2.7 Landschap en erfgoed

Tabel 5 Synthese bestaande feitelijke toestand landschap en erfgoed

	Plangebied en omgeving
Beschermde erfgoed (beschermde cultuurhistorische landschappen, monumenten, stads- en dorpsgezichten, overgangszones, archeologische sites)	Geen
Vastgestelde inventarissen	Geen
Erfgoedlandschappen	Geen
Unesco werelderfgoed	Geen
Beheersplannen	Geen
Gebieden geen archeologie	Geen
CAI (dd.: oktober 2019)	Enkel aan overzijde spoorweg.
(Wetenschappelijke inventarissen)	Geen
(provinciale landschapkenmerkenkaart)	Geen aanduidingen

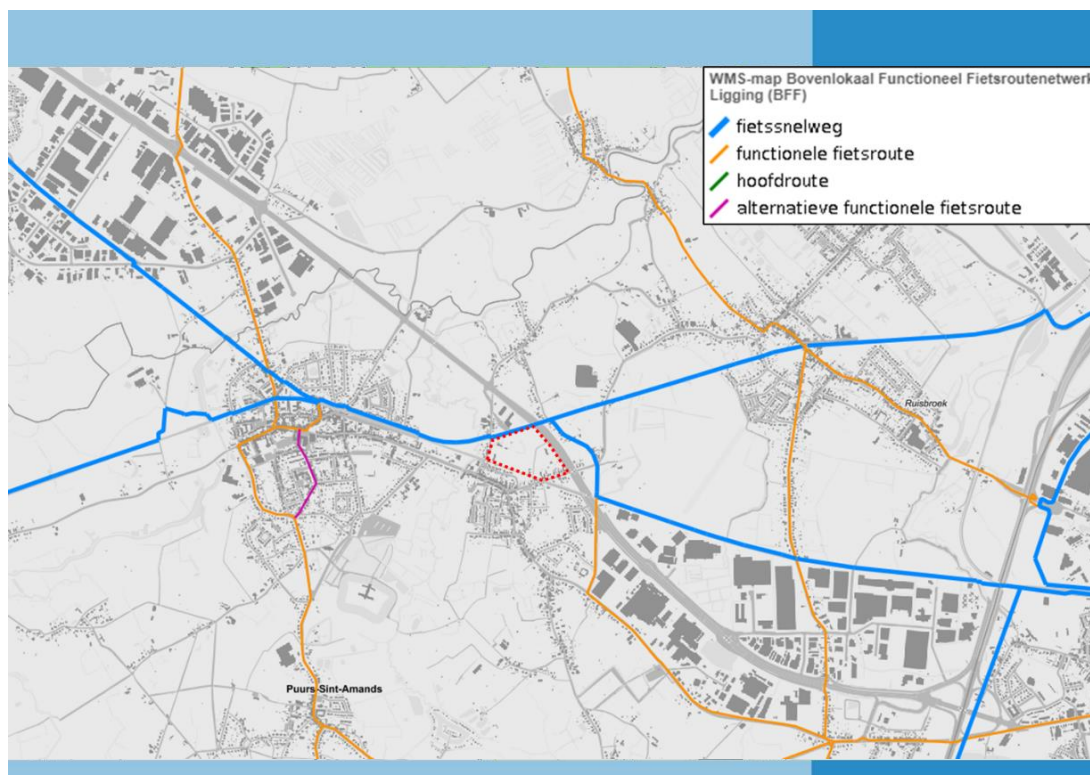
2.8 Mobiliteit

2.8.1 Fiets

Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk

Het Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk is een programma dat door Vlaanderen i.s.m. de provincies werd opgestart. In dit netwerk worden de belangrijkste gemeentelijke/stedelijke kernen en attractiepolen met elkaar verbonden. Het gaat hier over een functioneel netwerk omdat het betrekking heeft op de functionele verplaatsingen (werken, onderwijs volgen, winkelen, ...). Bij toepassing van het BFF ligt de prioriteit dus bij snelle, veilige en comfortabele verplaatsing.

Langs de noordelijke grens van het projectgebied passeert een fietssnelweg. Deze fietssnelweg is een samenloop van de F18 en de F19 en loopt door de het centrum van Puurs. De F18 komt vanaf het noorden toe en faciliteert de verbinding tussen Sint-Niklaas en Mechelen. Dendermonde en Boom worden met elkaar verbonden via de F19 die aan de oostzijde van het projectgebied passeert. De dichtstbijzijnde 'gewone' functionele fietsroute situeert zich ten zuidoosten van het projectgebied, maakt de verbinding tussen Puurs-Sint-Amands en Willebroek en sluit aan op de F19.



Figuur 22: Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk (bron: Geopunt)

Recreatief fietsroutenetwerk

De noordelijke en oostelijke grens van het recreatiegebied grenzen aan het recreatief fietsroutenetwerk. Deze route vormt verbinding tussen knooppunten 27 en 37.



Figuur 23: Recreatief fietsroutenetwerk (bron: Geopunt)

2.8.2 Openbaar vervoer

Het treinstation van Puurs ligt op ca. 1,2km van het projectgebied en dus op wandel-/fietsafstand.

De dichtstbijzijnde bushaltes zijn de halte 'Hof Van Coolhem' ten zuidoosten van het projectgebied en de halte 'Kalfortdorp', beiden op wandelafstand van ca. 180m. Deze eerste wordt enkel bediend door lijn 269 (zeer lage frequentie, bv. niet in het weekend) en de flexbus. Bushalte Kalfortdorp wordt aangedaan door lijn 89 (die een uurfrequentie kent) en lijn 269 (zeer lage frequentie) en de flexbus.



Figuur 24 Situering haltes en reiswegen DeLijn (geopunt)

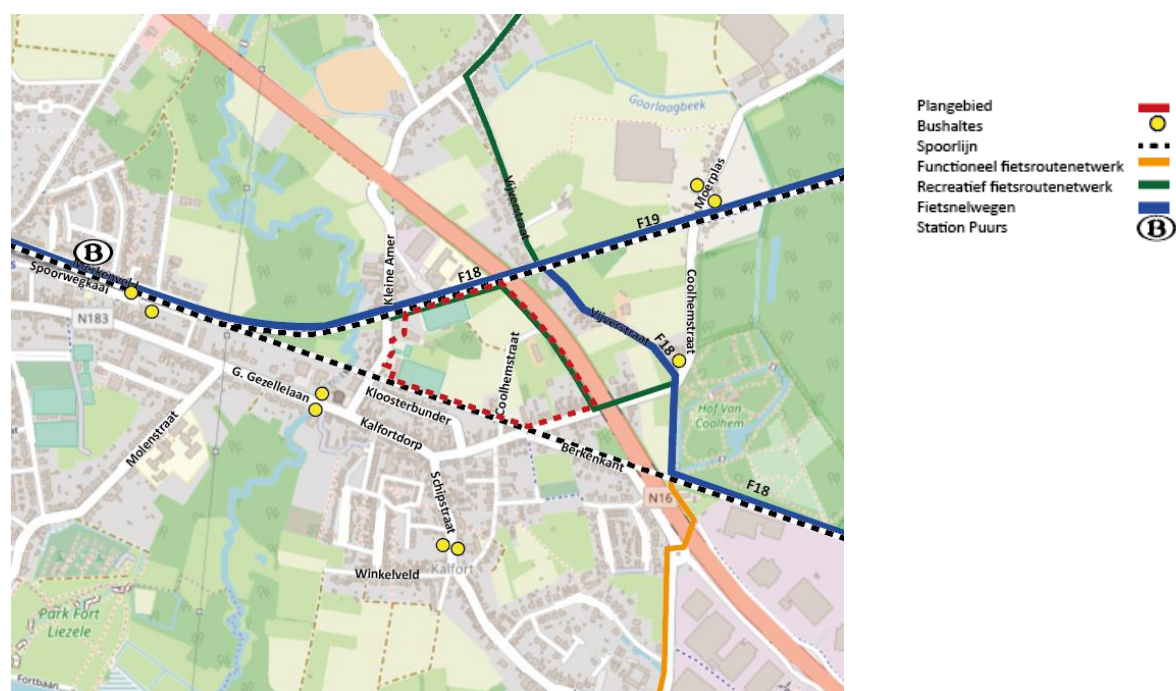
2.8.3 Personenwagens

De wegen rondom het projectgebied kennen verschillende wegencategorieën. Zo is de N16 Rijksweg geselecteerd als hoofdwegenet. De as N149 Moerplas – Coolhemstraat – N183 Kalfortdorp – Guido Gezellelaan, ten oosten en ten zuiden van het projectgebied is geselecteerd als ontsluitingsweg. De overige wegen in de directe omgeving van het projectgebied zijn erftoegangswegen.

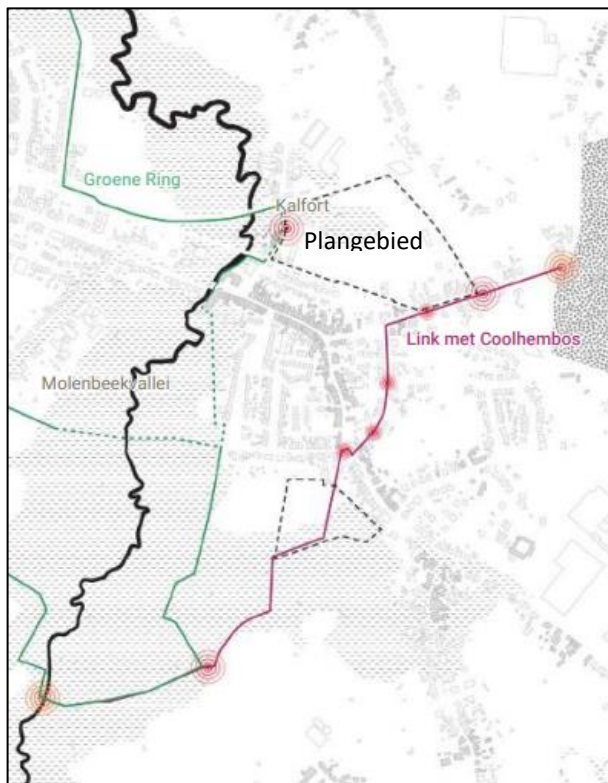


Figuur 25: Uitsnede wegcategorisering (bron: Beleidsplan Ruimte en Mobiliteit Puurs-Sint-Amands)

2.8.4 Synthese



Figuur 26 Totaal mobiliteitsnetwerken t.h.v. plangebied



Figuur 27 Link met fiets en voetgangersnetwerken op grote schaal (bron. Masterplan 'Dorpspark Kalfort')

2.9 Geluid, lucht, gezondheid en veiligheid

2.9.1 Lucht

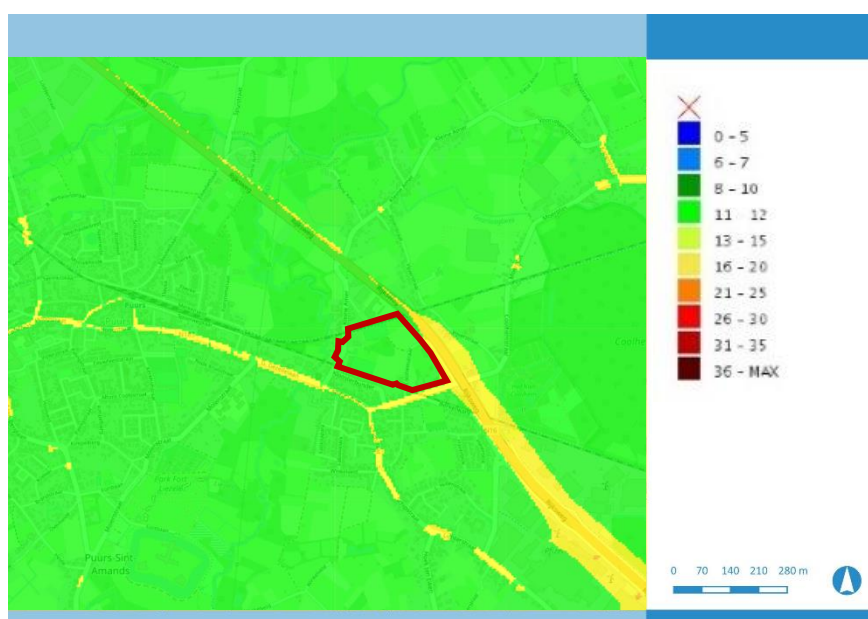
Tabel 6 Synthese luchtkaarten

Stikstofdioxide (No ₂), 2019	16-25 microgram/m ³
Fijn stof PM _{2,5} ; 2019	11-20 microgram/m ³
Fijn stof PM ₁₀ ; 2019	21-25 microgram/m ³

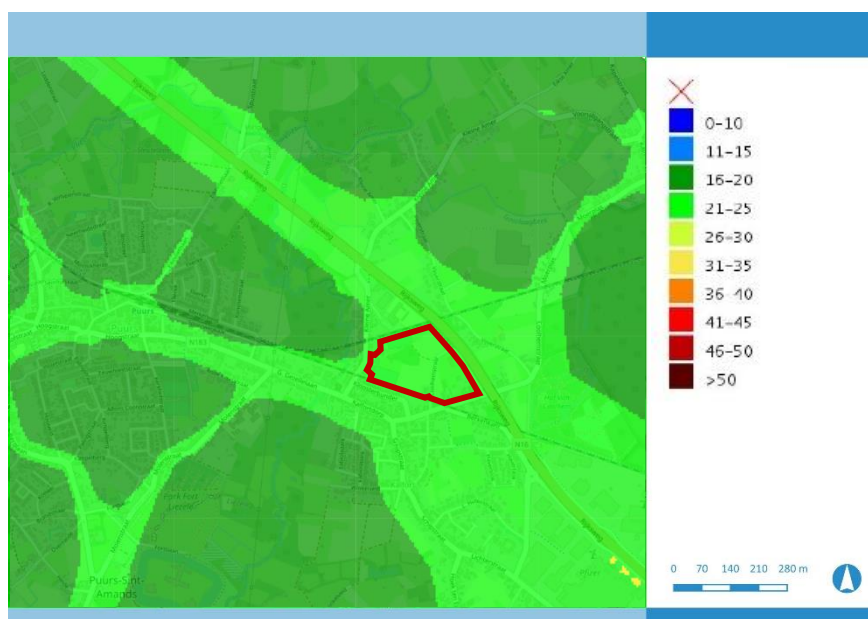
De grenswaarden voor NO₂ worden nergens overschreden, net zoals voor de waarden met betrekking tot fijn stof (PM₁₀, PM₂₅).



Figuur 28 Stikstofdioxide t.h.v. plangebied bron: www.vmm.be



Figuur 29 Fijn stof PM_{2,5} t.h.v. plangebied bron: www.vmm.be

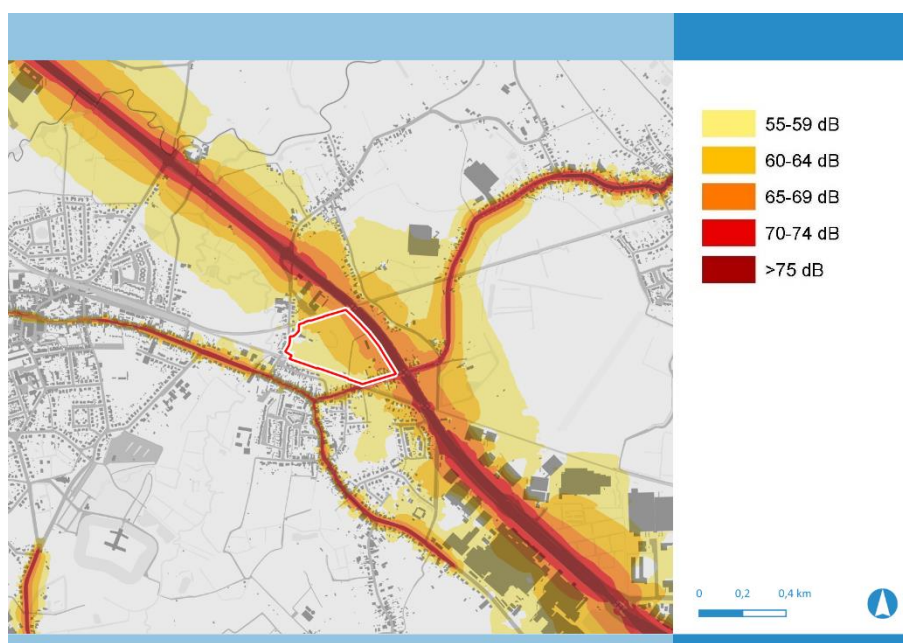


Figuur 30 Fijn stof PM10 t.h.v. plangebied bron: www.vmm.be

2.9.2 Geluid

Op de geluidskaart wordt aangegeven aan hoeveel geluid de omgeving wordt blootgesteld. De geluidsbelasting wordt daarbij uitgedrukt in de parameter Lden. Het Lden-niveau is een gewogen jaargemiddeld geluidsdrukniveau over het etmaal waarbij de avond- en nachtniveaus relatief gezien zwaarder doorwegen, wat overeenkomt met de vaststelling dat geluidsoverlast 's avonds en 's nachts doorgaans als hinderlijker wordt ervaren.

In de directe omgeving van het project gebied zijn er geluidsbelastingen te noteren veroorzaakt door de aanliggende N16 en in beperkte mate langsheen de Coolhemstraat.



Figuur 31 Strategische geluidsbelasting kaart wegverkeer 2021

2.10 Kwaliteiten, knelpunten, potenties en bedreigingen

Kwaliteiten

- Nabij kernen Kalfort en Puurs met tal van voorzieningen;
- Goede ontsluiting;
- Past in de visie van het GRS om dicht bij de kernen te verdichten;
- Jeugdverenigingen gelegen nabij de woonkern doch in aansluiting met open ruimte zodat er ruimte is voor spelen;

Knelpunten

- Een deel van het plangebied is aangeduid overstromingsgevoelig gebied / signaalgebied;
- Delen grenzend aan de waterloop zijn biologisch waardevol en hebben een watergevoelige ondergrond;
- Bestemming niet in overeenstemming met huidige en noodzakelijke functies. Recreatiegebied veel ruimer dan recreatieve functies.
- Gebouwen Chiro verouderd.

Potenties

- Groene semipublieke tot publieke ruimte met recreatieve mogelijkheden voor omwonenden;
- Vervolledigen van dorpsrand.
- Het vergroten van de biodiversiteit door in te zetten op nieuwe natte landschapselementen gelinkt aan de Molenbeekvallei en meer droge landschappen in relatie tot het Coolhem bos;
- Nieuwe natuurontwikkeling.
- Vergroten klimaatebestendigheid door ruimte geven aan water.
- Tegemoet komen aan vraag bijkomende woningen op ruimtelijk wenselijk locatie met aandacht voor inpassing in het landschap. Bijkomende nood aan woningen eveneens vanuit de sterk stijgende werkgelegenheid in de directe omgeving (o.a. Pfizer).

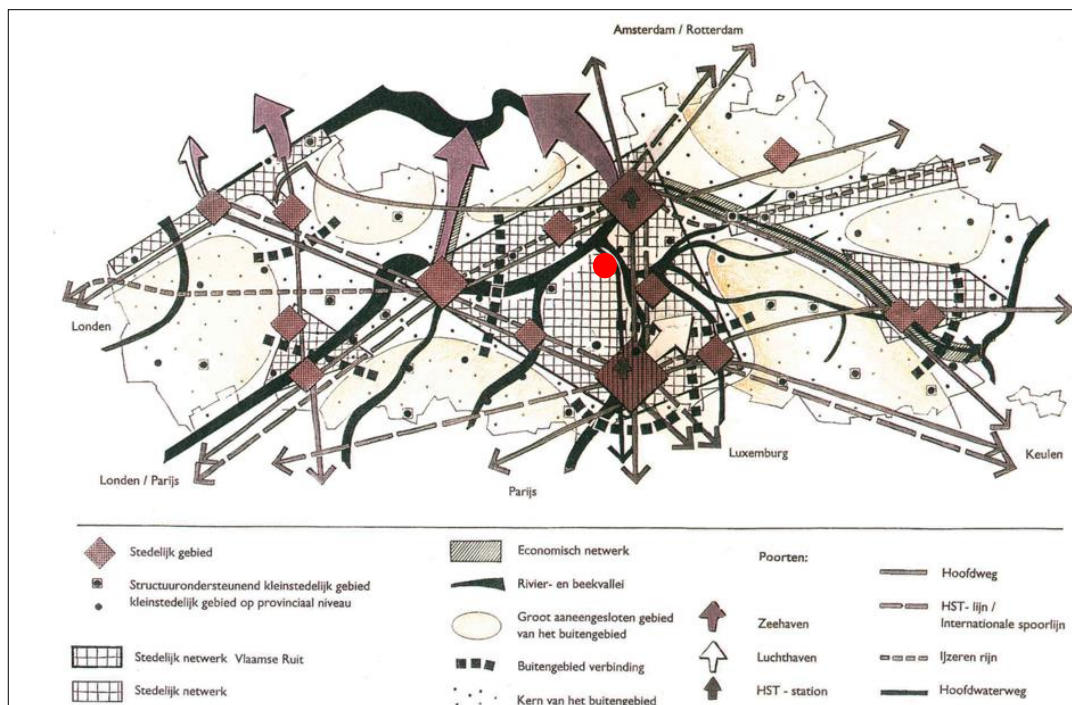
Bedreigingen

- Bij behoud huidige (harde) bestemming bestaat het risico dat kwetsbaar open ruimtegebied sterk verhard wordt.
- Vergroten overstromingsproblematiek als geen ruimte wordt geboden aan water.

3 Ruimtelijk beleid

3.1 Structuurplanning

3.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) (1997 –herzien 2003, 2011)



Figuur 32 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor Vlaanderen, bron RSV

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

- Het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies: landbouw, natuur, bos, wonen en werken op het niveau van het buitengebied;
- Het tegengaan van de versnippering van het buitengebied;
- Het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied;
- Het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen;
- Het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit;
- Het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem;
- Het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied;
- Het nastreven van een gebiedsgerichte kwaliteit door middel van ruimtelijke kwaliteitsobjectieven.

Een multifunctionele ontwikkeling (wonen, werken,...) en verweving in de kernen van het buitengebied staat centraal bij de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Bijkomende ruimtebehoefte voor wonen, gemeenschapsvoorzieningen, diensten, kleinhandel en lokale economie moeten er aansluiten bij de kernen.

Conclusie. Het RSV ondersteunt ontwikkelingen in de kernen van het buitengebied

3.1.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)

De Vlaamse Regering keurde op 30 november 2016 het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. In 2018 werd dit vertaald in een Strategische visie. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen. Een aantal strategische doelstellingen worden geformuleerd.

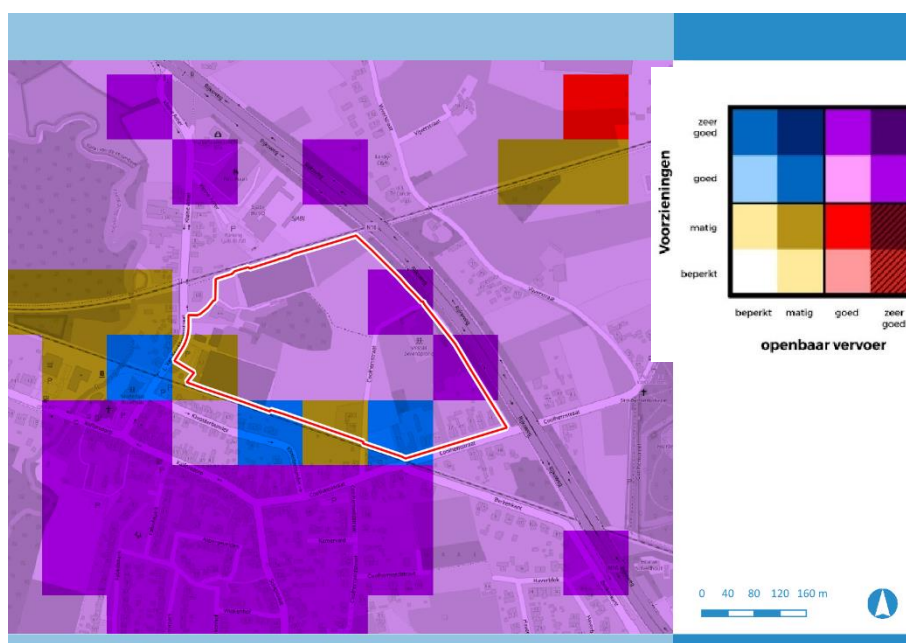
- Palet van leefomgeving – gedeeld en meervoudig ruimtegebruik, robuustheid en aanpasbaarheid

Conclusie. Het RUP is in overeenstemming met deze strategische doelstelling. De inrichting van het plangebied is geschikt voor meerdere gebruikers tegelijk al dan niet op verschillende momenten [(jeugd)verenigingen, lokale evenementen, bewoners die recreëren in de groene omgeving...]]

De inrichting is eveneens flexibel inzetbaar of eenvoudig aanpasbaar.

- Knooppuntwaarde en voorzieningenniveau bepalen mogelijkheden voor gemengde ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen

Onderstaande kaart geeft de ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en nabijheid voorzieningen weer. Met als doel om gedifferentieerde ontwikkelingskansen (voor wonen, werken, voorzieningen) te lokaliseren in Vlaanderen. Het te ontwikkelen plangebied valt binnen het hoogste kwadrant van de knooppuntenkaart. Dit betekent een goede tot zeer goede ontsluiting via openbaar vervoer en goede tot zeer goede aanwezigheid van voorzieningen.



Figuur 33 Synthesekaart knooppuntwaarde en voorzieningen, bron geopunt

Conclusie. Het RUP past binnen de strategische doelstelling 'Wonen en werken nabij collectieve vervoersknopen en voorzieningen'.

3.1.3 Beleidsplan ruimte – provincie Antwerpen (2023)

In navolging van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen worden ook op provinciaal niveau de structuurplannen vervangen worden door ruimtelijke beleidsplannen.

Op 26 oktober 2023 stelde de provincieraad het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen definitief vast. De Vlaamse Regering had daarna 45 dagen de tijd om voorbehoud te maken, maar deed dat niet. Op 30 januari 2024 is het definitieve Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen bekendgemaakt door het te publiceren in het Belgisch Staatsblad. Nog eens 14 dagen later trad het in werking.

Beleidsplan ruimte – strategische visie

Aan de basis van het provinciaal ruimtelijk beleid liggen vier ruimtelijke principes en aan de hand van zeven strategieën concretiseert men de ruimtelijke principes, waarvan enkele relevant zijn voor voorliggend RUP:

Relevante ruimtelijke principes:

- *Veerkracht: ruimte bieden voor water.*

Het voorgenomen plan heeft als doelstelling de beekvallei verder te vrijwaren en meer ruimte te bieden voor water.

- *Nabijheid en bereikbaarheid: bijkomende ontwikkelingen te voorzien nabij voorzieningen en op korte afstand van station en langsheen fietssnelwegen.*

De bijkomende woonontwikkeling wordt voorzien in de nabijheid van fietssnelwegen en op fietsafstand van het station.

Relevante strategieën:

- *Offensieve open ruimte: de open, onverharde ruimte zorgt voor (adem)ruimte, rust en stilte in onze sterkt bebouwde provincie; versterkt de kwaliteiten van het landschap en kan instaan voor het leveren van talrijke ecosysteemdiensten: biodiversiteit, voedselproductie, waterberging, bestuiving, recreatie, capteren van CO₂,.. Gezien een bewustere invulling van de vrije tijd aan belang wint, wordt recreatie binnen deze strategie een belangrijke partner.*

Dit is van toepassing op het planvoornemen. Het planvoornemen zet o.a. in op het herbestemmen van een gebied van harde bestemming naar een zachte bestemming waar zowel biodiversiteit, recreatie, ruimte voor water, een plek krijgt.

- *Levendige kernen: kwalitatieve ruimtelijke clustering van woonomgevingen: door het bundelen van woningen, werkplekken en voorzieningen kan een kern bijkomend verdicht worden zonder de verplaatsingsvraag te verhogen. De groei van de bevolking en het aantal huishoudens in onze provincie is onvermijdelijk. Om een verdere verspreiding en verlinting tegen te gaan, willen we deze bevolkingstoename opvangen in multimodaal ontsloten kernen.*

Dit is van toepassing op het planvoornemen.

- *Samenhangend ecologisch netwerk: de basis voor het ecologisch netwerk (of ook 'groene infrastructuur') is het fysisch systeem bestaande uit bodem, reliëf, grondwater, netwerk van rivieren en klimaat. Het is de ruggengraat voor de natuur in onze provincie en daarbuiten.*

Dit is van toepassing op het planvoornemen: het plan biedt opnieuw ruimte aan de beekvallei en bestemd een groot deel van het plangebied als dorpspark.

In de 'beleidskaders' wordt de visie verder verfijnd:

- “Met dit beleidskader willen de provincie ervoor zorgen dat ontwikkelingen niet meer verspreid in onze ruimte gebeuren. De ruimte moet efficiënter gebruikt worden en de druk op de ruimte moet worden verminderd.”

Het plan zal een (omvangrijke) zone die vandaag bestemd is voor dagrecreatie deels herbestemmen naar open ruimte. De voetbalinfrastructuur die in het gebied aanwezig was, wordt geclusterd samen met andere sportinfrastructuur naar een andere locatie in de gemeente. Ook zal een stuk dat bestemd was voor wonen langs de L. Van Kerckhovenlaan herbestemd worden naar een openruimte bestemming.

Het RUP kadert in de ruimere actuele beleidsvisie wonen van de gemeente, die enkel nog een beperkt aantal strategisch gelegen gebieden selecteert voor ontwikkeling en andere gebieden, die vandaag nog bestemd zijn als woongebied of woonreservegebied, vrijwaart van verdere aansnijding.

- We zetten de open ruimte in en rond kernen in als multifunctionele open ruimte ten dienste van het ecologische netwerk, het landbouwnetwerk of recreatie (bijvoorbeeld het inzetten van trage wegen als veilige fietsverbindingen, speelnatuur,...).”

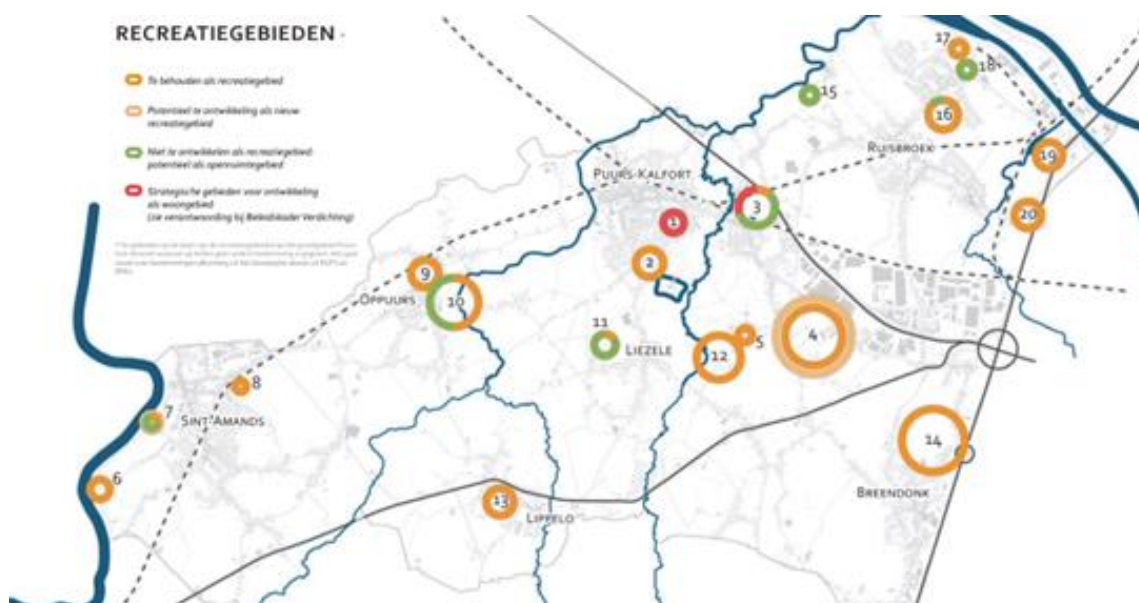
Met het dorpspark Kalfort wordt een multifunctionele open ruimte gecreëerd nabij de kern van Puurs-Kalfort.

3.1.4 Beleidsplan Ruimte en Mobiliteit van Puurs-Sint-Amands (2024)

De gemeenteraad van Puurs-Sint-Amands heeft op 25 maart 2024 het gemeentelijk Beleidsplan Ruimte en Mobiliteit definitief vastgesteld. De Vlaamse Regering en de provincie Antwerpen maakten geen voorbehoud bij bepaalde opties uit dit gemeentelijk beleidsplan. Het Beleidsplan Ruimte en Mobiliteit Puurs-Sint-Amands vervangt de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen van Puurs en Sint-Amands, alsook de partiële herziening voor het structuurplan van Puurs.

Beleidskader open ruimte

Gezien het beleidskader verdichting enkele uitspraken doet over de reconversie van twee recreatiegebieden naar woongebied (i.f.v. concrete inrichting en i.f.v. de opvang van de woonprogrammatie op strategische locaties), wordt een overzicht gegeven van alle planologisch bestemde recreatiegebieden in de gemeente. Vanuit een eerste kijk op deze recreatiegebieden wordt alvast een berekening gemaakt over de potentiële herbestemmingen die hier mogelijk zijn.



Figuur 34 Overzicht ontwikkelingsmogelijkheden recreatiegebieden

Recreatiegebied – strategisch gebied voor woonontwikkeling – Dorpspark Kalfort

Het recreatiegebied gelegen tussen de spoorwegen, de N16, de L. Van Kerckhovenstraat en de Coolhemstraat, werd binnen het masterplan Dorpspark Kalfort van een meer rationele en toekomstgerichte invulling voorzien. Net als bij het gebied aan de Kerkhofstraat gaat het hier om recreatiegebied, een bestemming behorende tot het ruimtebeslag. Binnen deze reconversie wordt de grootste oppervlakte voorzien als groengebied, met ruimte voor de aanwezige jeugdbewegingen en afwisselende natte natuur, bossen en open plaatsen. Het gebied wordt daarmee robuuster ingericht, o.a. met het oog op het creëren van ruimte voor water en zachte recreatie nabij de dorpskern van Kalfort.

Aan de zuidelijke zijde van het terrein, aansluitend op de spoorweg die langsheen de dorpskern gaat, wordt een beperkte woonontwikkeling voorzien. Deze woonontwikkeling beslaat slechts een beperkte oppervlakte voorzien in functie van dit compacte en diverse woonprogramma (circa 18000 m² oftewel circa 18% van het totale gebied). Met de inrichting van deze woonclusters, waarbinnen ook voldoende publieke en private groenruimte werd opgenomen, wordt aansluiting gezocht op de woonweefsel in de dorpskern, alsook aan de Coolhemstraat en L. De Kerckhovenstraat. Zo wordt de dorpsrand op een kwalitatieve manier afgewerkt en wordt meer uitdrukkelijk een verband gemaakt tussen de groene ruimte en het dorp.

Daarnaast omvat deze cluster ook een zorgfunctie, aansluitend op de L. De Kerckhovenstraat. De volledige wooncluster wordt voorzien met een maximaal aantal van 78 woonunits. Met dit reconversieproject wordt ingezet op de creatie van compacte en diverse woontypes aan de dorpskern (wat ook de gewenste woningrotatie faciliteert), en wordt bovenal de functionele band tussen het dorp en haar groene ruimte versterkt en geoptimaliseerd, rekening houdend met de (klimaat)uitdagingen voor de toekomst. aanwezige jeugdbewegingen en afwisselende natte natuur, bossen en open plaatsen. Het gebied wordt daarmee robuuster ingericht, o.a. met het oog op het creëren van ruimte voor water en zachte recreatie nabij de dorpskern van Kalfort.

Aan de zuidelijke zijde van het terrein, aansluitend op de spoorweg die langsheen de dorpskern gaat, wordt een beperkte woonontwikkeling voorzien. Deze woonontwikkeling beslaat slechts een beperkte oppervlakte voorzien in functie van dit compacte en diverse woonprogramma (circa 18000 m² oftewel circa 18% van het totale gebied). Met de inrichting van deze woonclusters, waarbinnen ook voldoende publieke en private groenruimte werd opgenomen, wordt aansluiting gezocht op de woonweefsel in de dorpskern, alsook aan de Coolhemstraat en L. De Kerckhovenstraat. Zo wordt de dorpsrand op een kwalitatieve manier afgewerkt en wordt meer uitdrukkelijk een verband gemaakt tussen de groene ruimte en het dorp.

Daarnaast omvat deze cluster ook een zorgfunctie, aansluitend op de L. De Kerckhovenstraat. De volledige wooncluster wordt voorzien met een maximaal aantal van 78 woonunits. Met dit reconversieproject wordt ingezet op de creatie van compacte en diverse woontypes aan de dorpskern (wat ook de gewenste woningrotatie faciliteert), en wordt bovenal de functionele band tussen het dorp en haar groene ruimte versterkt en geoptimaliseerd, rekening houdend met de (klimaat)uitdagingen voor de toekomst. aanwezige jeugdbewegingen en afwisselende natte natuur, bossen en open plaatsen. Het gebied wordt daarmee robuuster ingericht, o.a. met het oog op het creëren van ruimte voor water en zachte recreatie nabij de dorpskern van Kalfort.

Aan de zuidelijke zijde van het terrein, aansluitend op de spoorweg die langsheen de dorpskern gaat, wordt een beperkte woonontwikkeling voorzien. Deze woonontwikkeling beslaat slechts een beperkte oppervlakte voorzien in functie van dit compacte en diverse woonprogramma (circa 18000 m² oftewel circa 18% van het totale gebied). Met de inrichting van deze woonclusters, waarbinnen ook voldoende publieke en private groenruimte werd opgenomen, wordt aansluiting gezocht op de woonweefsel in de dorpskern, alsook aan de Coolhemstraat en L. De Kerckhovenstraat. Zo wordt de dorpsrand op een kwalitatieve manier afgewerkt en wordt meer uitdrukkelijk een verband gemaakt tussen de groene ruimte en het dorp.

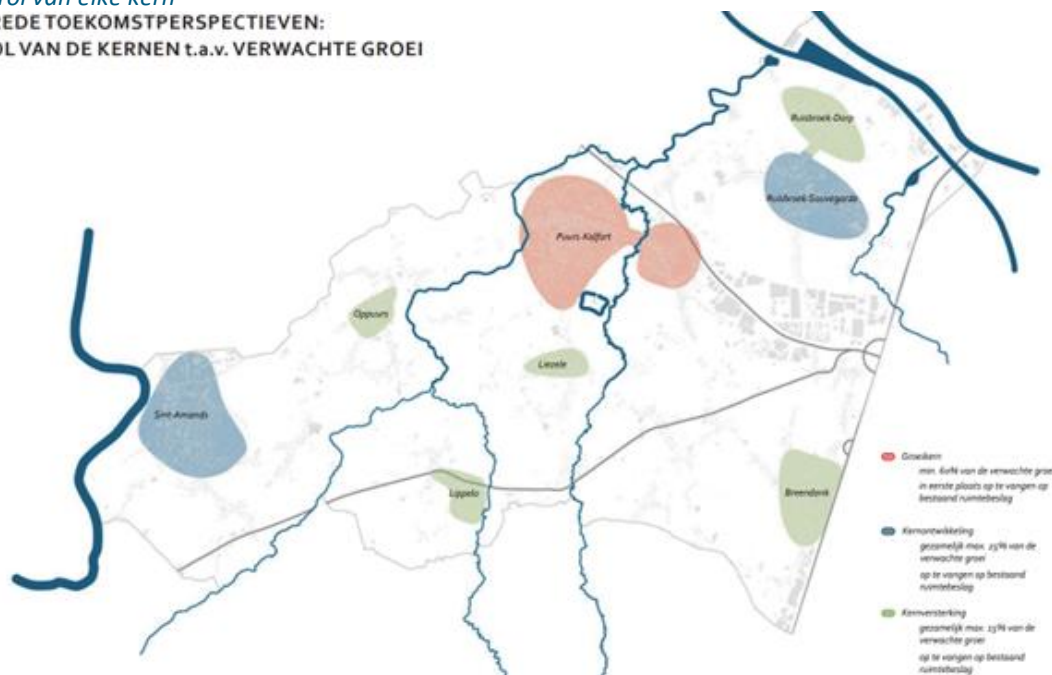
Daarnaast omvat deze cluster ook een zorgfunctie, aansluitend op de L. De Kerckhovenstraat. De volledige wooncluster wordt voorzien met een maximaal aantal van 78 woonunits. Met dit reconversieproject wordt ingezet op de creatie van compacte en diverse woontypes aan de dorpskern (wat ook de gewenste woningrotatie faciliteert), en wordt bovenal de functionele band tussen het dorp en haar groene ruimte versterkt en geoptimaliseerd, rekening houdend met de (klimaat)uitdagingen voor de toekomst. *Beleidsactie open ruimte*

Actie nr. 5: “We vertalen de ingrepen en acties uit master- en inrichtingsplannen en /of soortgelijke uitvoeringsgerichte plannen door in RUP’s, waar nodig”: Het Masterplan voor het Dorpspark Kalfort vereist de opmaak van een RUP: de huidige bestemming dient te worden gewijzigd om tot de gewenste inrichting zoals voorgesteld in het masterplan te komen. Hoewel de huidige bestemming de aanleg van de open ruimte (het park) niet in de weg staat, is het kansrijk om het RUP onmiddellijk integraal op te maken en zo ook juridische garanties op te stellen voor de open ruimte, het water, de recreatieve mogelijkheden, ...

Beleidskader verdichting

De rol van elke kern

BREDE TOEKOMSTPERSPECTIEVEN:
ROL VAN DE KERNEN t.a.v. VERWACHTE GROEI



Figuur 35 toekomstperspectieven voor de kernen – de rol voor elke kern

Puurs-Kalfort als groeikern: Het toekomstperspectief van de groeikern houdt in dat het grootste aandeel van de te verwachten groei voor de volledige gemeente hier opgevangen wordt. Groeikernen bieden immers de meeste en meest uitgebreide voorzieningen: zowel georganiseerd door overheidsdiensten, of -instellingen alsook op vlak van handel, diensten, vrije tijd, bedrijvigheid, ... Verder is een groeikern ook uitstekend ontsloten op de verschillende vervoersnetwerken. Alle modi worden op een kwalitatieve manier ontsloten in de groeikern, waardoor de inwoners een brede keuze hebben aan verplaatsingsmogelijkheden. Hierdoor zijn deze kernen de meest aangewezen plaatsen om de te verwachten bevolkingsgroei, én de demografische uitdagingen die daarbij komen kijken, op te vangen. Ze bieden immers het meest brede pallet aan omgevingen die door hun diversiteit ook tegemoet komen aan de verschillende bevolkingsgroepen.

De groeikern dient op een intelligente manier getransformeerd te worden, willen we de groei hier duurzaam opvangen. Bij dit strategisch transformeren vallen doordachte en strategisch gelegen uitbreidingen echter niet a priori uitgesloten te worden: het is mogelijk dat beperkte uitbreidingen kunnen worden verantwoord door het feit dat zij ook net de transformatie elders faciliteren, of er net voor zorgen dat bijkomend ruimtebeslag op niet-strategische locaties wordt vermeden. Dit dient echter wel steeds gepaard te gaan met bredere maatschappelijke en ruimtelijke winsten.

Korte screening van de prognoses

De waarnemingen door de gemeentelijke diensten, liggen opmerkelijk hoger dan de voorspelling van Statistiek Vlaanderen (via provincies.incijfers.be). Mogelijk ligt de sterke economische groei, o.a. van de pharma-cluster in de regio, hier mee aan de basis.

Beleidskader verdichting – gericht omspringen met woonontwikkeling

Met het Beleidskader Ruimte en Mobiliteit wil de gemeente Puurs-Sint-Amands doordacht omspringen met de ruimte die zij nog tot beschikking heeft. Enerzijds zien zij de noodzaak om, zeer beperkte oppervlaktes op strategische locaties, aan te snijden met het oog op het creëren van een diverser woonaanbod om een woningrotatie mogelijk te maken. Anderzijds ziet zij de urgente noodzaak om een groot deel van de juridische voorraad aan woonuitbreidingsgebieden in hun (huidig) openruimtegebruik te bestendigen, en waar nodig of opportuun ook om te zetten naar een corresponderende bestemming.

Daarnaast gaan we ook in op twee reconversieprojecten waarbij recreatiegebied, waar de gemeente een grote, maar versnipperde, voorraad aan heeft, wordt omgezet naar woongebied. Voor wat betreft (hoogdynamische) recreatie voert de gemeente immers een (voornamelijk) centraliserend beleid waarbij de eigenlijke recreatie wordt gebundeld aan Sportpark De Schans op de Lichterstraat.



Uit bovenstaande kaart is duidelijk dat de nog resterende woonuitbreidingsgebieden slechts in zeer geringe mate nog als strategisch worden beschouwd i.f.v. (woon)ontwikkeling. Voor die gebieden waar geen strategisch potentieel als woongebied werd aangeduid, staat het behoud in hun huidige openruimtegebruik voorop.

4 Visie voorgenomen plan

4.1 Algemene visie

Het plangebied ligt aan de rand van de woonkern van Kalfort. Het betreft een gebied dat opwaardering en herstructurering vereist. Vandaag kent dit gebied een diverse invulling en verschillende delen liggen braak en/of komen leeg staan. Bijkomend is het huidige landschap niet optimaal afgestemd op het fysiek systeem.

Het is de wens van de gemeente om dit gebied te herontwikkelen. Hierbij wordt enerzijds vertrokken van de intrinsieke fysieke onderliggende eigenschappen van het gebied om een waardevol landschap te creëren en anderzijds wordt in het zuiden van het plangebied een woonproject ingericht die zorgt voor een kwalitatieve afwerking van de woonkern.

Het masterplan 'Dorpspark Kalfort' dient als basis voor de verdere uitwerking van het gebied en van dit RUP. In het masterplan wordt het inspirerende landschap als grondlegger gebruikt voor de uitwerking van de visie. Valleien, bos en open plekken worden in wisselwerking geplaatst en zorgen voor een waardevol doorwaadbaar landschap met parkkarakter.

Daarnaast wordt ingezet op slimme kernversterking op schaal van Kalfort. Een weloverwogen strategie voor het wonen zorgt voor een nieuw evenwicht en een afgewerkte dorpsrand en komt zo eveneens tegemoet aan de vraag naar woningen. Hand in hand met de woonfunctie wordt ook gekeken naar een laag-dynamische zorgfunctie om het gebied mee op te laden.

Ten slotte zorgt het project voor een groene ontmoetingsplek voor de Kalfortenaren en voor de diverse aanwezige (jeugd)verenigingen.

Het RUP zal instaan voor de juridisch-planologische vertaling van het masterplan. Vandaag is het hele gebied bestemd voor een dagrecreatie. De gemeente wenst echter enkel een beperkte strook in aansluiting met de bestaande lijninfrastructuur te ontwikkelen. De rest van het plangebied wordt herontwikkeld als waardevol landschapspark en groengebied. Het RUP zal het gebied herbestemmen naar onder meer volgende (types van) bestemmingen:

- Parkgebied: het merendeel van de ruimte die wordt ingericht als parklandschap krijgt een groen en publiek karakter. In dit parkgebied worden verschillende doorsteken voor langzaam verkeer opgenomen. In de volgende fase van het RUP wordt onderzocht om eventueel de meest waardevolle delen aan te duiden als natuurgebied.
- Waterloop en valleigebieden (al dan niet te onderzoeken of dit wordt geïntegreerd in de bestemmingszone parkgebied).
- De directe zones rond de jeugdverenigingen worden bestemd als zones voor recreatie met randvoorwaarden rond integratie in de groene omgeving.
- De nieuwe woonontwikkeling wordt bestemd voor wonen.
- De huidige woonlinten behouden hun bestemming.
- De zorgfunctie wordt geïntegreerd in de eerste 50m woongebied.

In volgende paragraaf worden de belangrijkste ruimtelijke concepten voor de toekomstige ontwikkeling van het plangebied toegelicht.

4.2 Ruimtelijke concepten

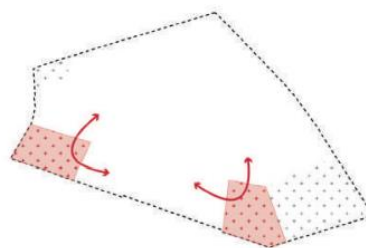
4.2.1 Herdefiniëren dorpsrand in relatie met het achterliggende landschap

Aansluiting bij de woonkern

De zuidrand van Dorpspark Kalfort wordt ingetekend als een lineaire zone voor (woon)ontwikkeling. De focus voor de bebouwing zal logischerwijs aan de rand van dorpsweefsel aansluiten. Op die manier wordt de rest van de site gevrijwaard als openruimtegebied.

Een wijk met twee clusters

De woonstrip wordt bewust ingedeeld in twee woonclusters met centraal een ademruimte in de vorm van een parkruimte. Doorgaand verkeer wordt niet toegelaten om de belevingswaarde binnen het plangebied te verhogen en sluipverkeer te vermijden. De focus binnen het gebied moet liggen op een hoogwaardige beleving voor de wandelaar en fietser



Figuur 36 Ontwerpprincipe voor de woonclusters (Masterplan Dorpspark Kalfort)

Gefaseerde ontwikkeling

Niet alle gronden zijn reeds in eigendom van de gemeente. De ontwikkeling van het gebied kan daarom gefaseerd uitgevoerd worden. Het ontwerp is hierop voorzien. Zo bevindt er zich in het zuiden nog één woning in tweede bouwlijn. In een eerste fase wordt een ontwerp voorzien met behoud van deze woningen. Op langere termijn worden de nieuwe woonwijk doorgetrokken tot aan de Coolhemstraat.



Figuur 37 Gefaseerde ontwikkeling zijde Coolhemstraat

Wonen in het park

De twee clusters zijn optimaal ingebed in het landschapskader dat is uitgezet. De verwevenheid met de natuur vormt een belangrijk ontwerpprincipe voor de strip: dankzij de inplanting en oriëntatie zullen de toekomstige bewoners echt “wonen aan/in het park”.



Figuur 38 Het inpassen van de gebouwen in de nieuwe landschapsstructuur Masterplan 'Dorpspark Kalfort'

Kwalitatieve inrichting (semi)publieke ruimte woonproject

De (semi)publieke ruimte tussen de woningen wordt ingericht als een aantrekkelijke leefruimte. Zo wordt tussen de twee woonclusters een centrale parkas en/of buurtpark voorzien. De publieke ruimte tussen de woningen zal ook maar beperkt toegankelijk zijn voor auto's. Dit heeft een grote impact op de beleving.



Figuur 39 Zicht vanop de centrale parkas met een deel van de wooncluster (Masterplan 'Dorpspark Kalfort')

Innovatieve en duurzame inplanting

De oost-west oriëntatie van de woningen geeft een goede bezonning en lichtinval voor de verschillende units.

Diverse woonvormen

De woningen worden gerealiseerd in afwisselend woonstrips en parkclusters met als doel een mix aan woonvormen op de site te realiseren. Er wordt voorzien in een mix van woontypologieën om tegemoet te komen aan de mix van woonbehoeftes.

In de westelijke cluster van de L. Van Kerckhovenstraat worden een 25-tal woningen voorzien, telkens met een private buitenruimte. In de oostelijke cluster worden een 55-tal woningen voorzien. Hierbij bestaat de mogelijkheid een vrij beroep of kleine commerciële activiteit hieraan te koppelen. Binnen de oostelijke cluster bevinden zich twee bestaande woningen. Het planvoornemen streeft na om deze woningen te integreren binnen dit nieuwe wooncluster als een parkcluster bestaande uit een appartementen.



Figuur 40 Een mix aan woontypologieën (Masterplan 'Dorpspark Kalfort')



Figuur 41 Een mix aan woontypologieën (Masterplan 'Dorpspark Kalfort')

Vervolledigen van netwerk voor traag verkeer

De woonstraten worden prioritair voor voetgangers en fietsers ingericht en de centrale parkas wordt een woonboulevard, waar voetgangers en fietsers tussen het park en de woonstrip kunnen flaneren. De toegankelijkheid wordt doorgetrokken in het ontwerp van het parkgebied (zie verder).

Ontsluiting en parkeren woonclusters

Bij het parkeren wordt een compacte clustering van parkeerinfrastructuur nagestreefd om de rest van de site maximaal autovrij te houden. Het parkeren van bezoekersparkeerplaatsen wordt deels voorzien bovengronds langs de randen.

4.2.2 Publieke zorgfunctie

Binnen het planvoornemen wordt er een nieuwe publieke zorgfunctie (gedacht wordt aan revalidatiecentrum met dagcrème voor kinderen) gepland. Dit gebouw zal gerealiseerd worden op de kop van de nieuwe wijk aan de L. Van Kerckhovenstraat, dit met het doel de toegang tot de site een identiteit en publieke façade te geven. Bij de inplanting speelt de relatie tussen de toekomstige functie en het nieuwe achterliggende park een belangrijke rol.

Deze publieke zorgfunctie zal in verhouding met de woningen in het plan een schaalvergroting zijn. Het planvoornemen kiest hierdoor voor een nauwgezette inpassing en legt een beperking van de hoogte van twee bouwlagen op aan de L. Van Kerckhovenstraat (en drie verder door op het perceel).



Figuur 42 Het gebouw van de publieke zorgfunctie als een kopgebouw, maar met groene (Masterplan 'Dorpspark Kalfort')

4.2.3 Een nieuwe plek voor Chiro Kalfort

Nieuwe locatie buiten overstromingsgevoelig gebied en buiten signaalgebied

De huidige lokalen zijn uitgeleefd en aan vervanging toe. Bovendien liggen ze erg dicht bij de beek, wat enerzijds voor wateroverlast kan zorgen en anderzijds de waterkwaliteit niet ten goede komt. Een nieuwe locatie wordt voorgesteld aan één van de open plekken in het bos, buiten de huidige overstromingscontour en buiten het signaalgebied en verder weg van bestaande woonlinten.

Duurzame mobiliteit

De toegankelijkheid van de nieuwe site wordt gegarandeerd via een rechtstreekse verbinding voor voetgangers en fietsers door het nieuwe park. De leden van de Chiro komen hoofdzakelijk met de fiets naar de activiteit. Voor leveringen en uitzonderlijk (kamp) vervoer wordt een toegang voorzien in halfverharding langs de fietssnelweg.

Inpassing in de omgeving

De lokalen zelf worden volledig ingepast in de natuurlijke omgeving. Anderzijds moet de site ook niet te afgeschermd liggen, maar een onderdeel vormen van de passage van parkbezoekers. Dit bevordert de sociale controle.

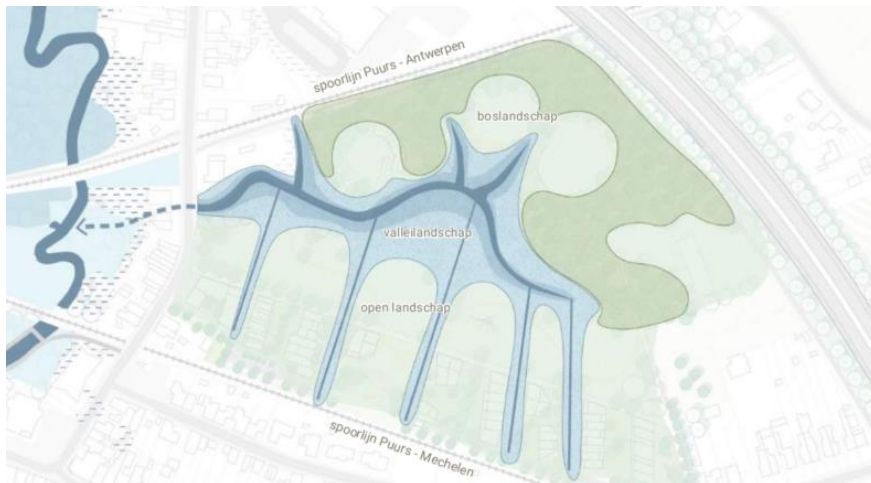


Figuur 43 Schetsbeeld inpassing Chirolokalen (uiteindelijke lokalen kunnen ander vorm hebben)

4.2.4 Versterken van de landschapsidentiteit

Drie complementaire landschappen vloeien in elkaar over

Open weiden, een boslandschap en een beekvallei worden met elkaar verweven. De beekvallei wordt verder uitgebreid. Aan de zuidzijde van de waterloop komt een structuur van open weiden. Deze worden doorsneden door waterlijnen en bomenrijen, maar vormen hoe dan ook een geheel met een open perspectief over de site. Aan de noordzijde van de beek vormt een boslandschap met open plekken de basis.



Figuur 44 Drie complementaire landschappen vloeien in elkaar over (Masterplan 'Dorpspark Kalfort')

Waterlandschap

Door herprofilering van de beek en door het toevoegen van enkele zij-grachten wordt de problematiek van de watergevoeligheid in het noordwestelijk deel van het plangebied aangepakt. Dit moet zorgen voor een vlottere waterafvoer richting de waterloop en infiltratie van het hemelwater op de site zelf i.p.v. naar de riolering. Dit in combinatie met een meer doorgedreven meandering en een herinrichting van de oevers (verder afschuinen en algemeen inrichten van een breder profiel), zal een grotere buffercapaciteit gecreëerd worden.

Boslandschap

Aan de noordzijde van het plangebied wordt een boslandschap gerealiseerd. Het creëren van een (geluids- en zicht) buffer op termijn voor de omliggende woningen speelt hierbij een belangrijke rol alsmede de natuurzone Coolhemhof, gelegen aan de oostzijde van het plangebied 'binnen te trekken' in het plangebied.

Er wordt bij het aanplanten van het bos nagestreefd om dit via verschillende lagen te voorzien met als doel maximaal in te zetten op biodiversiteit. Bij het type boomsoorten wordt nagestreefd om deze te overeenstemmen met de omliggende bossen. Binnen het boslandschap wordt verdere diversiteit nagestreefd door open plekken te realiseren als specifieke belevingsplekken, die afgewisseld worden door donker en schaduwrijke bosomgeving.

Open landschap

De bestaande ruimte ten zuiden van de waterloop is nu te definiëren als open landbouwlandschap. Door deze eenvoudige structuur te doorsnijden met waterlijnen en bomenrijen, worden er kamers gecreëerd. Voor deze 'kamers' wordt de ambitie uitgesproken om deze een flexibele invulling te geven kaderend in een parkomgeving.

4.2.5 Beleving van het landschap – Dorpspark Kalfort

Open plekken als belevingsplekken

Binnen het boslandschap wordt ingezet op het realiseren van open plekken, om een diversiteit aan beleving en functies verscholen in het bos te creëren. Het planvoornemen streeft naar een variërend programma binnen deze open ruimtes, bestaande uit ruimte voor verenigingen tot aan stiltegebieden.



Figuur 45 Plan van de natte natuur en het boslandschap (Bron: Masterplan 'Dorpspark Kalfort')

Open parkweides en buurtpark

Naast bos wordt ook ingezet op een open parklandschap in het zuiden, in aansluiting met de wandel- en fietsboulevard langs de woningen. Deze 'parkweides' kunnen een diversiteit aan activiteiten waarborgen. Te denken valt aan sport en spel, tijdelijke festiviteiten, picknick en ontmoeten,...

Naast deze 'kamers' wordt er binnen het planvoornemen ook ingezet op een kleiner buurtpark gesitueerd tussen de woonclusters dat een soort rustpunt moet worden. Het uitgangspunt van deze plek is het creëren van een ontmoeting en belevingsplek voor de bewoners, met bijvoorbeeld een speeltuin,...



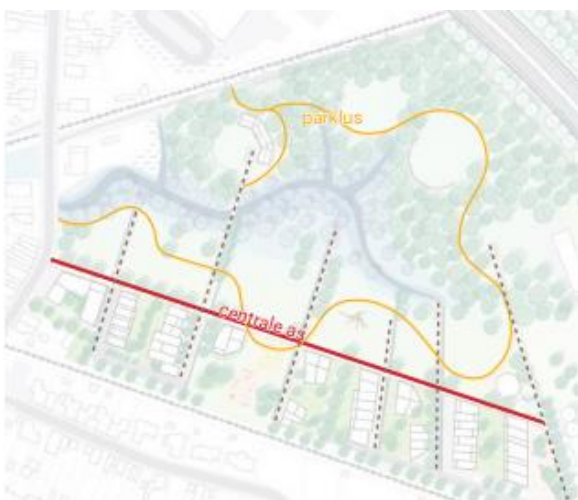
Figuur 46 Plan van de parkweides en het buurtpark (Bron: Masterplan 'Dorpspark Kalfort')

4.2.6 Diverse netwerken

Bij de toegankelijkheid van het dorpspark wordt er uitgegaan van een georganiseerde padenstructuur voor voetgangers en fietsers. De padenstructuur bestaat uit een raamwerk van twee hoofdassen:

- Centrale parkas, een wandel- en fietsboulevard als linkt tussen woonontwikkeling en het park
- Parklus, een ontdekkingsparcours doorheen de verschillende parklandschappen.

Naast deze twee assen wordt er ook ingezet op het creëren van een aantal rechtstreekse verbindingen tussen de woningen en het hart van het park.



Figuur 47 Raamwerk structurele verbindingen dorpspark (Bron: Masterplan 'Dorpspark Kalfort')

4.3 Totaalvisie



Figuur 48 Visieplan (Masterplan 'Dorpspark Kalfort')



Figuur 49 Totaalvisie Masterplan 'Dorpspark Kalfort' 3D aanzicht

5 Vertaling naar verordende delen

5.1 Planopties en bestemmingen

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

De stedenbouwkundige voorschriften worden weergegeven in een afzonderlijk verordend deel. Aanvullend hierop wordt in de voorschriften een toelichtende kolom voorzien.

In het RUP worden volgende bestemmingszones voorzien:

Naam	bestemmingscategorie
Art.1 Woongebied • Deelzone A • Deelzone B	wonen
Art.2 Zone voor woonontwikkeling aan het park (deelzones west en oost)	wonen
Art.3 Dorpspark	park
Art.4 Zone voor jeugdrecreatie	recreatie
Art.5 Zone voor open parkconstructie (overdruk)	n. v. t.
Art.6 Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer (indicatieve aanduiding)	lijninfrastructuur
Art.7 Verbinding voor langzaam verkeer (indicatieve aanduiding)	lijninfrastructuur
Art.8 Tuinzone	Landelijk woongebied
Art. 9 Zone voor bovengrondse parkeerpocket (overdruk) (indicatieve aanduiding)	n.v.t.
Art. 10 Bufferzone	wonen
Art. 11 Lokale toegangsweg	lijninfrastructuur
Art. 12 Waterloop (indicatieve aanduiding)	lijninfrastructuur

5.2 Op te heffen voorschriften

Volgende gewestplanbestemmingen worden opgeheven:

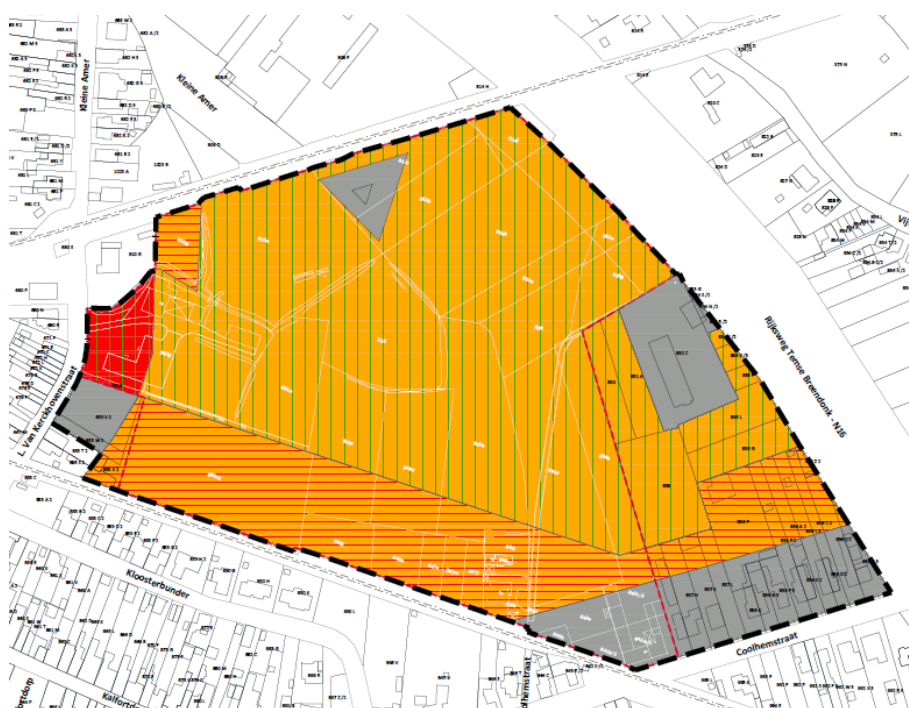
- Verblijfsrecreatiegebied (Art. 16): De recreatiegebieden zijn bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie, al dan niet met inbegrip van de verblijfsaccommodatie. In deze gebieden kunnen de handelingen en werken aan beperkingen worden onderworpen ten einde het recreatief karakter van de gebieden te bewaren. De gebieden voor dagrecreatie bevatten enkel de recreatieve en toeristische accommodatie, bij uitsluiting van alle verblijfsaccommodatie.
- Woongebied (art.5): 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.

5.3 Register potentiële planschade, planbaten, kapitaalschade en gebruikerscompensatie

Onderstaande figuur geeft, zoals bepaald in artikel 2.2.2 §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenvergoeding, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie. De figuur is opgemaakt conform de richtlijn ter zake (Richtlijn voor de digitale uitwisseling van gegevens betreffende planbaten, planschade, kapitaalschade en gebruikersschade van 15 maart 2012).

Dit register geeft de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elke van de regeling gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitsel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

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



Figuur 50 Grafisch register plancompensaties

5.4 Ruimteboekhouding

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

Legende	
	RUP begrenzingslijn
	Begrenzingslijn opmetingsplan
Verklaring: 4709380002	
	Geen plancompensatie
Bestemmingswijziging	
	van recreatie naar woon - (planschade)
	van woon naar groen - (planschade)
	van recreatie naar woon - (planbaten)

Categorie van gebiedsaanduiding	Gewestplan	Grafisch plan
Recreatie	8,98 ha	0,52 ha
Wonen	1,25 ha	2,84 ha
Landelijk wonen	/	0,60 ha
Park	/	6,27 ha
Totaal	10,23 ha	10,23 ha

6 Bepalen van de plan-m.e.r.-plicht

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

Het voorgenomen RUP 'Dorpspark Kalfort' vormt het kader voor het toekennen van een vergunning voor een project vermeld in bijlage I, II of III van het BVR 'houdende vaststelling van categorieën van project onderworpen aan milieueffectrapportage' van 10/12/2004 en wijzigingen, namelijk 10 b) Stadsontwikkeling.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan dat betrekking heeft op stadsontwikkeling (volgend uit bijlage II of bijlage III van het MER-Besluit) vereist in beginsel een plan-MER. Het Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid voorziet echter twee uitzonderingsgronden (DABM Art. 4.2.3, § 3), waarbij een milieubeoordeling op screeningsniveau voldoende zou kunnen zijn, met name:

- Indien het RUP betrekking heeft op een kleine wijziging van een bestaand plan. Er kan worden verwacht dat het RUP Dorpspark Kalfort andere bestemmingen dan de huidige zal voorzien. Het RUP Dorpspark Kalfort kan bijgevolg redelijkerwijze niet als een kleine wijziging worden beschouwd.
- Indien het RUP het gebruik regelt van een klein gebied op lokaal niveau (opgesteld/vastgesteld door een lokale instantie). Gelet op de beperkte oppervlakte van het plangebied 'RUP Dorpspark' t.o.v. het grondgebied van de gemeente, kan worden gesteld dat het hier om een klein gebied op lokaal niveau gaat. Dat impliceert dat in theorie in eerste instantie een milieubeoordeling op niveau van een plan-m.e.r.-screening zou kunnen worden opgemaakt.

Het voorgenomen plangebied regelt het gebruik van een klein gebied omdat het plangebied 10,50 ha betreft (0,007 % van de totale oppervlakte van de oppervlakte van de gemeente). Het betreft een plangebied op lokaal niveau aangezien het RUP wordt opgemaakt door de gemeente.

Het voorgenomen RUP 'Dorpspark Kalfort' komt dus in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

7 Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten

Voor de figuren wordt er verwezen naar Hoofdstuk 2. Referentietoestand van dit document.

7.1 Bodem

Onderstaand schema bevat een checklist van de potentiële ingrepen in de discipline bodem. Enkel de effectgroepen en/of aspecten waarop 'ja' geantwoord werd, zullen verder meegenomen worden in de bespreking.

Voor de effectgroepen waarop 'nee' geantwoord werd, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat er geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Checklist potentiële ingrepen discipline Bodem	Ja	Nee
Bodemverstoring en grondstofvoorraden		
- Voorziet het plan vergraving of graafwerkzaamheden?	☒	☐
- Voorziet het plan een wijziging inzake verharding (aard en/of oppervlakte)?	☒	☐
- Wordt ingegrepen op de grondstoffenvoorraden? Voorziet het plan de uitbating van de diepe ondergrond (klei-, zand-, steen- of grinduitbating, ertswinning)?	☐	☒
Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging		
- Voorziet het plan risico-activiteiten voor verontreiniging (zoals bijv. kmo-zone, bedrijvenzone)?	☐	☒
- Voorziet het plan herbestemmingen naar een ander bestemmingstype?	☒	☐
Erosie		
- Voorziet het plan een gewijzigd bodemgebruik waardoor bijkomende oppervlakte aan erosie het gevolg kan zijn of het plan aan erosie onderhevig kan zijn?	☐	☒

7.1.1 Bodemverstoring en grondstofvoorraden

Bij de aanleg van nieuwe bebouwing en verharding kan er tijdelijk verdichting optreden door het betreden van de bodem met zware machines indien dit in verdichtingsgevoelige zones gebeurt.

Ter hoogte van de particuliere woningen in het noordwesten en ter hoogte van het broekbosje centraal in het plangebied bevindt zich een segment vochtige zandleembodem. Het gebruik van de grond t.h.v. de woning zal niet wijzigingen. Ter hoogte van het broekbosje zal ook geen bebouwing worden voorzien en zal zelfs hier en in de directe omgeving meer ruimte voor water worden voorzien.

De overige bodems in het plangebied betreffen zandbodems en deze zijn weinig gevoelig voor verdichting en niet gevoelig voor profielverstoring. Effecten op de bodem worden dan ook niet verwacht.

De bijkomende verstoorde oppervlakte (door de aanleg van woningen en bijhorende verharding- zal eerder beperkt van omvang zijn binnen het plangebied). Bovendien vervult dit gedeelte van het plangebied momenteel een landbouw functie en waardoor reeds bodembewerking en bijgevolg eventuele bodemverstoring optrad. Ten slotte kende het volledige plangebied vandaag een harde bestemming als recreatiegebied en wordt voor het merendeel

omgezet naar een zachte bestemming (parkgebied en/of natuurgebied) waardoor de kans op verstoring ook juridisch vermindert.

Daarnaast zijn de bodems niet aangeduid als bodemkundig erfgoed, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden ten aanzien van profielverstoring.

Bijgevolg wordt het effect op verdichting als niet aanzienlijk beoordeeld. Het merendeel van het plangebied blijft onverhard.

7.1.2 Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging

Met het planvoornemen zal een deel recreatiegebied herbestemd worden naar woongebied. De geldende regelgeving dient gevolgd te worden. Er worden bijgevolg geen aanzienlijke effecten verwacht ten aanzien van bodemverontreiniging en bodemkwaliteit.

7.1.3 Conclusie discipline Bodem

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline bodem te verwachten zijn.

7.2 Water

Onderstaand schema bevat een checklist van de potentiële ingrepen in de discipline water. Enkel de effectgroepen en/of aspecten waarop 'ja' geantwoord werd, zullen verder meegenomen worden in de bespreking.

Voor de effectgroepen waarop 'nee' geantwoord werd, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat er geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

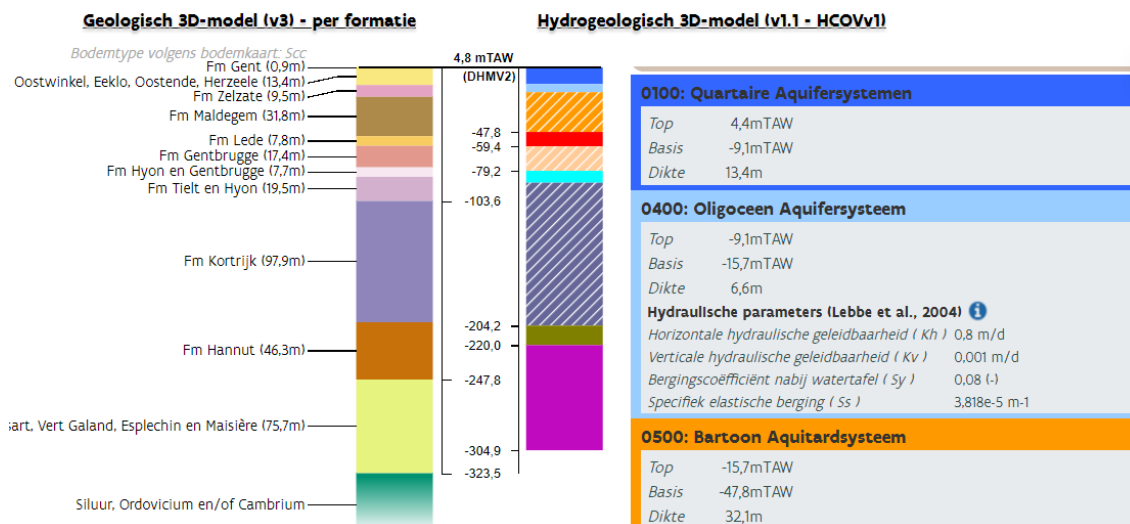
Checklist potentiële ingrepen discipline Water	Ja	Nee
Grondwater		
- Voorziet het plan omvangrijke ondergrondse constructies?	☒	☐
- Voorziet het plan bijkomende verharding van niet verharde zones?	☒	☐
- Kan het plan aanleiding geven tot permanente wijziging van grondwaterstanden of -stromen (bv. t.b.v. natuur of landbouw)?	☒	☐
- Worden bestemmingen voorzien die aanleiding kunnen geven tot risico-activiteiten voor grondwaterverontreiniging (zoals bijv. kmo-zone, bedrijvenzone)?	☐	☒
Oppervlaktewater		
- Zijn er binnen het plan ingrepen op waterlopen of oevers mogelijk (afgraven of aanleggen oevers/dijken, openleggen of overwelven van waterlopen, hermeandering/rechttrekking, verhardten oeverzones)?	☒	☐
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die een invloed kunnen hebben op overstromingszones of signaalgebieden, zoals: verharding, bebouwing, ophoging.	☒	☐
Afvalwater		
- Genereert het plan afvalwater (huishoudelijk afvalwater of bedrijfsafvalwater)?	☒	☐

7.2.1 Grondwater

Op basis van de **grondwaterkwetsbaarheid** blijkt dat het plangebied in zeer kwetsbaar (Ca1) gebied gelegen is. Dit omwille van het voorkomen van een watervoerende laag bestaande uit zand, met een deklaag van ≤ 5 m en/of zandig met een onverzadigde zone van ≤ 10 m. Binnen het plangebied worden geen activiteiten voorzien die een ernstige impact kunnen hebben op de grondwaterkwaliteit.

Het gedeelte van het plangebied waar nieuwe bebouwing gepland is valt binnen een type 2 van **grondwaterstromingsgevoeligheid**. Dit betekent dat het plangebied matig gevoelig is. Voor wooninfrastructuur worden er doorgaans ondergrondse constructies voorzien in de vorm van, funderingen, kelders en parkeergarages. Uit een puntboring op deze locatie volgens de informatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen blijkt de aquifer-laag hier echter meer dan 10m diep. Er is m.a.w. nog voldoende ruimte om onder een eventuele ondergrondse beperkte bouwlaag door te stromen. Daardoor wordt er geen significante impact verwacht van het plangebied op de grondwaterkwetsbaarheid.

Volgens een puntboring op deze locatie, cfr. de informatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen blijkt de aquifer-laag hier echter meer dan 10m diep. Er is m.a.w. nog voldoende ruimte om onder een eventuele ondergrondse beperkte bouwlaag door te stromen. Daardoor wordt er geen significante impact verwacht van het plangebied op de grondwaterkwetsbaarheid.



Figuur 51 Fragment puntboring t.h.v. plangebied (DOV Vlaanderen, 202)

Het plangebied bevindt zich niet in een beschermingszone voor **grondwaterwinning** waardoor hierop geen effect verwacht wordt.

7.2.2 Oppervlaktewater

Er stroomt een niet geclassificeerde waterloop (een aftakking van de Molenbeek 2^{de} categorie) in het centrale deel van het plangebied. Dit deel is eveneens aangeduid als overstromingsgevoelig en als signaalgebied.

Het masterplan en zo ook het RUP heeft als doel meer ruimte te bieden voor water in het plangebied. Binnen het Masterplan 'Dorpspark Kalfort' is het waterbeheer t.h.v. dit gedeelte als volgt beargumenteerd: "De waterloop krijgt een prominentere plaats op de site. Het uitzetten van zij-assen van de waterloop aan de rechteroever en "waterlijnen" aan de linkeroever, zorgt voor een vlottere waterafvoer richting waterloop. Dit laat toe om al het hemelwater op de site te laten afvloeien en infiltreren in plaats van naar de riolering te stromen. In combinatie met een meer doorgedreven meandering en een herinrichting van de oevers (verder afschuinen en algemeen inrichten

van een breder profiel), zal een grotere buffercapaciteit gecreëerd worden en zo de overstromingsproblematiek (gedeeltelijk) tegengegaan kunnen worden.”

Verder wordt het kouterlandbouwlandschap en de vrijgekomen voetbalinfrastructuur, die beiden tot stand gekomen zijn door een artificiële verhoging (en verdroging) van het landschap, omgevormd tot een beeklandschap met meer ruimte voor water. De effecten op water ter hoogte van deze omgeving worden dan ook positief geschat door het planvoornemen.

Bijkomende verharding wordt verwacht ten aanzien van de bestaande toestand door de nieuwe bebouwing langsheen de zuidrand. Echter het merendeel van het plangebied blijft een onverharde ruimte. In het gebied waar de woningen gerealiseerd worden moet elke omgevingsvergunning voldoen aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater: (B.VI.R. 01/10/2004). Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat hemelwater in eerste instantie zoveel mogelijk hergebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd. Het plangebied is infiltratiegevoelig (m.u.v. het broekbosje en het woonperceel in het noordwesten die zijn aangeduid als overstromingsgevoelig). Voor de aanleg van de woningen (en toebehoren) dient maximaal op infiltratie (na hergebruik) ingezet te worden. Waterdoorlatende materialen voor de aanleg van terrassen en opritten van de woningen dragen hiertoe bij. Er worden er geen aanzienlijke effecten verwacht voor de afvoer van hemelwater.

7.2.3 Afvalwater

Afvalwater dat bij de realisatie van de woningen gegenereerd zal worden, kan via het reeds aanwezige rioleringsstelsel langsheen de Coolhemstraat en L. Van Kerckhovenstraat afgevoerd worden naar het RWZI. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de capaciteit van het betreffende RWZI.

7.2.4 Conclusie discipline water

Er zijn vanuit de discipline water geen significante effecten te verwachten door uitvoering van het RUP, zowel op korte, middellange als lange termijn – er van uitgaande dat de geldende regelgeving in acht wordt genomen (gewestelijke verordening hemelwater, gemeentelijke verordening hemelwater,...).

7.3 Biodiversiteit

Onderstaand schema bevat een checklist van potentiële ingrepen in de discipline Biodiversiteit. Enkel de effectgroepen en/of aspecten waarop ‘ja’ geantwoord werd, zullen verder meegenomen worden in de bespreking. Voor de effectgroepen waarop ‘nee’ geantwoord werd, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat er geen effecten verwacht worden.

Checklist potentiële ingrepen discipline Biodiversiteit	Ja	Nee
Biotoopwijziging		
<i>Biotoopverlies door ruimtebeslag</i>		
- Voorziet het plan bijkomende bodemverstoring zoals verharding, verdichting en vergraving?	☒	☐
Biotoopwijziging		
Verdroging / vernatting:		
- Voorziet het planvoornemen een permanente bemaling of is het mogelijk dat er door uitvoering van het planvoornemen een lange tijdelijke bemaling (zoals bijvoorbeeld bij ondergrondse infrastructuur zoals tunnels of ontginningen dieper dan het grondwater) of grondwaterpeilsturing (bijvoorbeeld i.f.v. irrigatie voor	☐	☒

landbouwgebruik) zal plaatsvinden waardoor er toch permanente effecten op bestaande biotopen te verwachten zijn?		
Verzurende en vermestende depositie (belangrijkste = stikstofdepositie)	☐	☒
- Zal uitvoering van het plan zorgen voor een relevante toename van verzurende en/of vermestende deposities (meest relevant is vaak de stikstofdepositie): enerzijds via water (bijv. bemesting die afvloeit naar de waterloop) en anderzijds via lucht (industriële emissies zoals energiebedrijven en raffinaderijen of via een hoge toename in verkeersemisies)?		
Rustverstoring (door geluid en licht)		
- Voorziet het planvoornemen geluidsproducerende functies/activiteiten (zoals door recreatie, industriële installaties, bedrijvigheid met bijvoorbeeld typerende buitenactiviteiten, open sportstadium/sportpleinen in open lucht, enz.)?	☒	☐
- Voorziet het plan in een bestemming/functie waardoor er een bijkomende recreatiedruk te verwachten valt?	☒	☐
- Voorziet het plan relevant aandeel bijkomende lichtbronnen (zoals bijvoorbeeld voor sport- en recreatieactiviteiten, i.f.v. veiligheid op bedrijfsterreinen)?	☒	☐
Barrièrevorming en versnippering		
- Kan het plan zorgen voor het doorbreken van een verbinding(szone) voor fauna of flora (zoals bermen, waterlopen, groene zones)?	☐	☒
- Kan het plan zorgen voor een belangrijke fysische scheiding tussen biologisch waardevolle zones (zoals een verkeersweg, waterweg, ontwikkeling)?	☐	☒
- Kan het plan een potentieel obstakel voor vogeltrek toelaten (bijvoorbeeld windturbines) of een obstakel voor foerageroutes (bijvoorbeeld door inname of versnipperen van waterlopen, boszones, kleine landschapselementen)?	☐	☒

7.3.1 Biotoopwijziging

Volgens de biologische waarderingskaart ligt in het plangebied een biologisch waardevol en een biologisch zeer waardevol perceel:

De kartering van de BWK-zone bestaat uit volgende karteringseenheden:

biologisch zeer waardevol perceel – tevens aangeduid als historisch permanent grasland	Struisgrasvegetatie met beperkte opslag van struiken en bomen (hab) - deze kartering dateert van 1998 - dit perceel is momenteel in gebruik als voetbalveld waardoor dit perceel aangeduid kan worden als biologisch minder waardevol
biologisch waardevol perceel	Verruigd grasland met bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte) wilg (Salix sp.) (hr+kbs+) – deze kartering dateert van 1998 – het perceel is momenteel grotendeels bebost en bestaat uit een broekbos en kan aangeduid worden als biologisch zeer waardevol

Langsheen de zuidzijde van het plangebied zal er bijkomende verharding komen door de nieuwe woonclusters. De verharding zal echter ingepland worden op percelen met een recreatieve / agrarische functie, het biologisch zeer waardevolle broekbos blijft behouden.

Binnen het planvoornemen wordt bovendien volop ingezet op biotoopwinst door percelen die nu bestemd zijn voor recreatieve doeleinde te herbestemmen naar parkgebied. Het reeds aanwezige broekbos en naastgelegen aftakking van de molenbeek worden in het planvoornemen uitgebreid met aan de noordzijde een nieuw bos als overgang naar de sterke infrastructurele begrenzingen.

Door de voorziene ontwikkeling van natuurwaarden kan gesteld worden dat het effect inzake biotoopwijziging positief is.

7.3.2 Rust- en lichtverstoring

Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Het plangebied is reeds deels verlicht door de verlichting bij de recreatieve functies (voetbalterreinen, scouts en Chiro,...). De huidige grootschalige recreatieve functies (o.a. voetbal) krijgen een nieuwe plek op het nieuwe sportpark van de gemeente. De kleinere recreatieve functies o.a. Chiro en scouts krijgen binnen het plangebied een nieuwe locatie en/of worden opgeknapt, met uitgangspunt deze functies maximaal te integreren in de natuurlijke omgeving waarbij ze als het ware opgaan in het bos. Binnen het plangebied zal verlichting aanwezig kunnen zijn in functie van het nieuwe raamwerk van trage wegen en bijbehorende functies. Het effect van bijkomende verlichting wordt als niet aanzienlijk beschouwd.

Geluidsproducerende functies zullen niet toegelaten worden binnen het RUP. Inzake geluid zal de verstoring aldus beperkt blijven. Er worden dan ook geen aanzienlijke verstoringseffecten verwacht.

7.3.3 Barrièrevorming en versnippering

Het plangebied ligt ingesloten tussen weg- en spoorinfrastructuren waarbij voornamelijk de N16 een sterke barrière vormt tussen het plangebied en het Habitatrichtlijngebied ten oosten van deze weg.

Bij het planvoornemen wordt ingezet op het vergroten en 'binnentrekken' van de twee grote natuurzones aan de randen van het plangebied: de Molenbeekvallei aan de westzijde en het Coolhembos aan de oostzijden.

De kenmerkende landschapsidentiteit van de Molenbeekvallei wordt binnen het planvoornemen doorgezet door de bestaande waterloop uit te breiden, waardoor water een meer prominente plaats krijgt. Ten noorden van deze natte natuur wordt de bosstructuur horende bij het Coolhembos doorgetrokken. Ten zuiden van de natte natuur wordt ingezet op een structuur van open weiden, doorsneden door waterlijnen welke geflankeerd worden door bomenrijen. Deze drie complementaire landschappen vloeien in elkaar over en zorgen voor een continue en helder raamwerk voor de open ruimte en relatie met de omliggende natuurzones.

Er kan gesteld worden dat door het planvoornemen de biodiversiteit vergroot waardoor tevens de stapsteenfunctie van het plangebied toeneemt wat positief is inzake versnippering en barrièrewerking.

7.3.4 Voortoets passende beoordeling

Het plangebied ligt op ca. 200 meter van een habitatrichtlijngebied. Het plangebied bevindt zich niet op een mogelijke migratieroute tussen twee deelplangebieden van een Habitat- of Vogelrichtlijngebied, noch is er rechtstreekse beïnvloeding vanuit het plan te verwachten.

Door uitvoering van het project 'Dorpspark Kalfort' zijn bijkomende stikstofdeposities ten gevolge van (gebouwenverwarming en) verkeer niet uit te sluiten. Op 3 mei 2021 werd een Ministeriële instructie gepubliceerd, waarin staat dat wanneer het aandeel van de voorziene depositie t.o.v. de kritische depositiewaarde (KDW) van het meest gevoelige habitat binnen Habitatrichtlijngebied minder dan 1 % bedraagt, dat dan in principe geen passende beoordeling vereist is (en er bijgevolg ook geen betekenisvol negatieve effecten verwacht worden).

Het plangebied bevindt zich op ca. 200 m ten westen van het habitatrictlijngebied 'Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent' (BE2300006). Wegens het feit dat het SBZ zich niet rechtstreeks naast het projectgebied bevindt (N16 ligt tussen het woonproject en het habitatrictlijngebied) en de bijkomende verkeersgeneratie beperkt is (met name 243 voertuigbewegingen per dag), kan op basis van expert judgement geoordeeld worden dat de stikstofdeposities ter hoogte van het Habitatrictlijngebied kleiner dan 1% van de KDW van het meest gevoelig habitat zullen zijn.

Uit eerdere modelleringen met 300 bijkomende verkeersbewegingen per dag, bleek immers dat de N-depositie vlak naast de weg (0 – 20 m) < 0,02 kg N/ha/jaar bedraagt. Het meest kritische habitat in Vlaanderen heeft een KDW van 6 kg N/ha/jaar. De 1% drempelwaarde van dit meest kritische habitat werd dus in dit geval niet overschreden. Gezien bij huidig project slechts 243 voertuigbewegingen verwacht worden en de afstand van (de belangrijkste ontsluitingsweg naar) het 'Dorpspark Kalfort' tot het Habitatrictlijn 200 meter bedraagt, kan aangenomen worden dat de stikstofdepositie binnen het Habitatrictlijn kleiner zal zijn dan 0,06 kg N/ha/jaar en dus minder dan 1% van de KDW van het meest kwetsbare habitat in Vlaanderen zal bedragen.

Er kan bijgevolg besloten worden dat de opmaak van een volwaardige passende beoordeling niet noodzakelijk is en dat er geen betekenisvol negatieve effecten verwacht worden ten aanzien van de omliggende Habitatrictlijngebieden ten gevolge van bijkomende stikstofdeposities van verkeer.

7.3.5 Verscherpte natuurtoets

Het plangebied bevindt zich eveneens op ca. 90m van het VEN-gebied Het Moer - Vlietvallei - Zuidelijk Eiland en op ca. 470m van het VEN-gebied De Coolhem. Het VEN-gebied Coolhem overlapt met het SBZ-H 'Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent.

Wanneer VEN-gebieden een eventuele invloed kunnen hebben van een plan of project, dient een verscherpte natuurtoets opgesteld te worden. Volgende 4 essentiële vragen worden hieromtrent op plan- en projectniveau behandeld:

- Zijn er veranderingen aan de natuurwaarden?
- Zijn de veranderingen voor de natuur nadelig?
- Zijn deze veranderingen vermijdbaar?
- Zijn deze veranderingen herstelbaar?

Zijn er veranderingen aan de natuurwaarden?

Er zal geen ruimte-inname plaats vinden binnen de VEN-gebieden waardoor geen biotooppinname zal plaats vinden. Tevens zal de geluidsproductie ter hoogte van het plangebied beperkt zijn, waardoor ter hoogte van de VEN-gebieden geen impact verwacht wordt op de aanwezige fauna. Uit de mobiliteitsstudie van het project (zie 7.5) blijkt dat zowel aan de westelijke ontsluiting van het woongebied met de L. Van Kerckhovenstraat op ca. 90 m van het VEN-gebied als aan de oostelijke ontsluiting met de Coolhemstraat een maximale toename van 122 voertuigen zal plaatsvinden. Uit reeds eerdere modellering volgt dat bij een toename van minder dan 300 voertuigen er een extra stikstofdepositie is van minder dan 0,02 kg N/ha/jaar, verder dan 20 m van de weg. Deze waarde is kleiner dan 1% van de KDW van de meest gevoelige habitats (= 6 kg N/ha/jaar) De toename aan N-deposities ter hoogte van nabijgelegen VEN-gebieden wordt bijgevolg verwacht uiterst miniem te zijn.

Zijn de veranderingen voor de natuur nadelig?

Er zijn geen nadelige veranderingen ten aanzien van natuur te verwachten.

Zijn deze veranderingen vermijdbaar?

Niet van toepassing.

Zijn deze veranderingen herstelbaar?

Niet van toepassing.

Er wordt bijkomend opgemerkt dat binnen VEN-gebieden een verbod geldt op het gebruik van bestrijdingsmiddelen, op het wijzigen van de vegetatie, van het reliëf, van het grondwaterniveau, op het scheuren van permanent grasland, op het aanplanten van niet-inheemse soorten, tenzij onder bepaalde voorwaarden en op het wijzigen van de structuur van waterlopen. In kader van voorgenomen project worden dergelijke werken binnen VEN-gebied niet voorzien, waardoor hier geen effecten te verwachten zijn.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen vermijdbare en onherstelbare schadelijke effecten te verwachten zijn ter hoogte van de VEN-gebieden.

7.3.6 Conclusie discipline biodiversiteit

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline biodiversiteit te verwachten zijn.

7.4 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Onderstaand schema bevat een checklist van de potentiële ingrepen in de discipline Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie. Enkel de effectgroepen en/of aspecten waarop 'ja' geantwoord werd, zullen verder meegenomen worden in de bespreking.

Voor de effectgroepen waarop 'nee' geantwoord werd, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat er geen effecten verwacht worden.

Checklist potentiële ingrepen discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	Ja	Nee
<i>Landschap (+zie ook aandachtsgebieden)</i>		
<i>Landschapsstructuur en -erfgoedwaarde</i>		
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die landschappelijke structuren of erfgoedwaarden kunnen verstoren of vernietigen? Zoals: - o Fysieke ingrepen (bv. reliëfwijzigingen, ophogingen, afgravingen, rechte trekken van waterlopen, dempen van holle wegen, afgraven van taluds, aanleggen of wijzigen van dijken en bermen, rooien van KLE's, ...)? - o Ontbossing of rooiwerkzaamheden (met bijzondere aandacht voor historische bossen)? - o Wijziging van historische percelering, kavelstructuren, waterlopen, wegenpatroon?	☐	☒
<i>Uitzicht</i>		
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die uitzichten kunnen verstoren? Zoals: o Mogelijkheden tot een harde invulling/bouw van constructies (bv gebouwen) of infrastructuur (zoals wegen, masten, turbines) of voor het oprichten van omvangrijke volumes of belangrijke wijzigingen in het bodemgebruik.	☒	☐
<i>Bouwkundig erfgoed (+zie ook aandachtsgebieden)</i>		
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die bouwkundig erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals: - o Afbraak van bouwkundig erfgoed. - o Het renoveren/verbouwen van het bouwkundig erfgoed waardoor het karakter, de herkenning,... van het erfgoed mogelijk verdwijnt.	☐	☒

-
- Nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw of infrastructuuraanleg)
-

Archeologie

- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die archeologisch erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals: ☒ ☐
 - Werkzaamheden die gepaard gaan met ingrepen in de bodem (graafwerkzaamheden)
 - Permanente veranderingen in de grondwatertafel
 - Samendrukking van onderliggende lagen ten gevolge van (permanente) ophogingen van het terrein
-

7.4.1 Landschapswaarde en structuur

Met het planvoornemen wordt het kouterlandbouwschap en de vrijgekomen voetbalinfrastructuur, die beiden tot stand gekomen zijn door een artificiële verhoging (en verdroging) van het landschap, omgevormd tot een beeklandschap met meer ruimte voor water. Het huidige landbouwschap is quasi volledig gevrijwaard van houtkanten, struiken of kleine landschapselementen. De huidige kouter worden dan ook niet als landschappelijk waardevolle en te behouden elementen beschouwd. Het broekbos rond de beek, centraal op de site, vormt hierop een uitzondering. Eén van de doelstellingen van het masterplan en dus ook van het RUP is om dit open en monotoon landschap te diversifiëren en de biodiversiteit te stimuleren. Er wordt ingezet op zowel natte landschapselementen, gelinkt aan de vallei, en meer droge landschappen in relatie tot bos.

De effecten op landschap ter hoogte van deze omgeving worden dan ook beperkt positief geschat door het planvoornemen.

7.4.2 Bouwkundig erfgoed

Noch in het plangebied zelf als in haar directe omgeving komt bouwkundig erfgoed voor. Door het planvoornemen worden er dan ook geen wijzigingen verwacht welke een invloed kunnen hebben op bouwkundig erfgoed.

7.4.3 Archeologie

De ondergrond binnen het plangebied kan beschouwd worden als bodemarchief, waar voorzichtig mee moet omgesprongen worden in functie van de potentieel archeologische waarden. De verdere invulling van het plangebied kan in beperkte mate vergraving met zich meebrengen (aanleg funderingen t.h.v. de woningen). Hierdoor bestaat een potentiële kans op het verstoren van archeologische waarden, wat een significant negatief effect zou betekenen indien dit zich zou voordoen.

Archeologisch vooronderzoek is geregeld binnen de geldende regelgeving (verplichting tot opmaak van een archeologienota onder voorwaarden).

- In het Onroerenderfgoeddecreet is geregeld dat bij de vergunningsaanvraag onder bepaalde voorwaarden een bekrachtigde archeologienota moet zitten (zie tevens beslissingsboom).
- De verplichting is afhankelijk van een aantal criteria en drempels. Dit dient in de projectfase onderzocht te worden maar op planniveau kunnen er al duidelijke indicaties zijn. Of je verplicht bent een archeologienota toe te voegen aan de vergunningsaanvraag is onder meer afhankelijk van de totale oppervlakte van de percelen, de oppervlakte van de geplande bodemingrepen, de ruimtelijke bestemming van het terrein en de ligging binnen of buiten een archeologische zone uit de vastgestelde inventaris of binnen een beschermde archeologische site.
- Daarnaast is ook de vondstmeldingsplicht van toepassing. Iedereen die, op een ander moment dan bij het uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek, een archeologische opgraving of het gebruik van een metaaldetector, een roerend of onroerend goed vindt waarvan hij weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het archeologische erfgoedwaarde heeft, is verplicht daarvan binnen drie dagen aangifte te doen bij het agentschap. De Vlaamse Regering kan de nadere regels daarvoor bepalen.

Gezien er voldoende regelgeving is inzake archeologie worden er geen aanzienlijke effecten verwacht.

7.4.4 Conclusie discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen significante effecten met betrekking tot de discipline erfgoed en archeologie te verwachten zijn, ervan uitgaande dat de geldende regelgeving in acht wordt genomen.

7.5 Mens – mobiliteit

Onderstaand schema bevat een checklist van potentiële ingrepen in de discipline Mobiliteit. Enkel de effectgroepen en/of aspecten waarop 'ja' geantwoord werd, zullen verder meegenomen worden in de bespreking.

Voor de effectgroepen waarop 'nee' geantwoord werd, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat er geen effecten verwacht worden.

Checklist potentiële ingrepen discipline mens-mobiliteit	Ja	Nee
Mobiliteit		
- Zal het plan een wijziging in de verkeersgeneratie teweeg brengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...)?	☒	☐
- Zal het plan een wijziging in de (ontsluitings)infrastructuur teweeg brengen/vereisen?	☒	☐

Puurs-Sint-Amands is in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen gecategoriseerd als overgangsgebied. Rekening houdend met die selectie, zijn onderstaande kencijfers van toepassing om de verkeersgeneratie te bepalen. De kencijfers worden overgenomen vanuit het Richtlijnenboek (RLB) Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER (MOW, 2018) in combinatie met de demografische gegevens cfr. Statbel.

7.5.1 Ontsluiting

Fiets

Fietsverkeer kan ontsluiten via verschillende trage verbindingen binnenin het projectgebied en zo naar de Coolhemstraat en L. van Kerckhovenstraat. Via de Coolhemstraat is aansluiting op fietssnelweg F19 en de recreatieve fietsroute mogelijk, via de L. van Kerckhovenstraat is aansluiting naar de fietssnelweg F18 mogelijk.



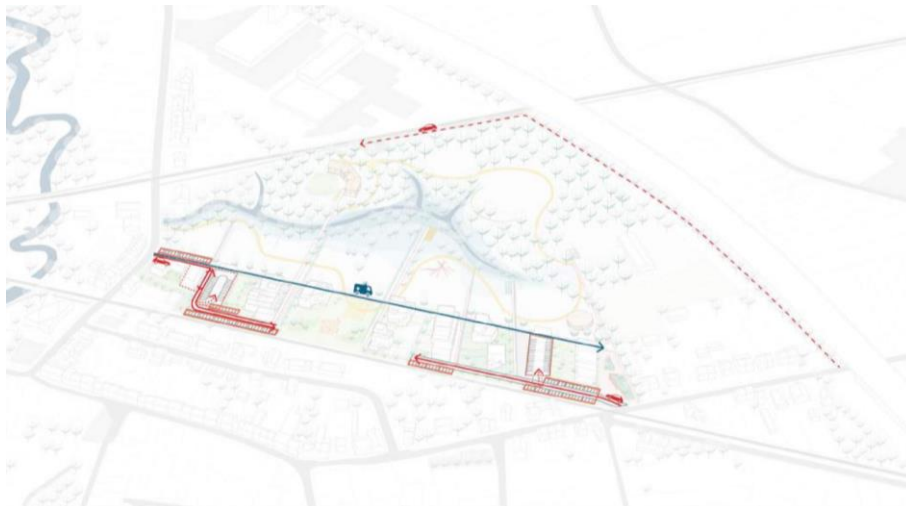
Figuur 52 Uitgebreide toegang voor traag verkeer tot het plangebied (Bron: Masterplan 'Dorpspark Kalfort')

Openbaar vervoer

De haltes voor openbaar vervoer worden niet beïnvloed door het projectgebied. Echter wordt de bereikbaarheid van de woningen van/naar de bushaltes wel verbeterd door de voornoemde bijkomende trage verbindingen.

Personenwagens

Het woongedeelte binnen het projectgebied wordt opgedeeld in twee clusters. Op die manier is er ook de mogelijkheid om deze twee clusters via een eigen route te ontsluiten. Het oostelijk deel zal ontsluiten via de Coolhemstraat, het westelijke gedeelte via de L. van Kerckhovenstraat.



Figuur 53 Bereikbaarheid gemotoriseerd verkeer tot het plangebied (Bron: Masterplan 'Dorpspark Kalfort')

7.5.2 Kencijfers

- Aantal inwoners Puurs-Sint-Amands: 26.208
- Aantal huishoudens (HH) Puurs-Sint-Amands: 10.844
 - HH-grootte: 2,42
- GAVPPD³: 2,29
- Autobezit: 1,27 per HH
- Fietsbezit, incl. elektrische fietsen: 2,53 per HH
- Modale verdeling bewoners
 - Te voet: 8,1%
 - Fiets: 15,1%
 - Autobestuurder: 52,5%
 - Autopassagier: 18,2%
 - Openbaar vervoer: 4,3% (lijnbus, tram, metro en trein)
 - Andere: 1,8%
- Dagverdeling verplaatsingen bewoners
 - OS⁴ (8u00 – 9u00) 2,6% IN – 15,9% UIT
 - AS (17u00 – 18u00) 13,7 IN – 4,5% UIT
- Aantal bezoekers: 0,25 per wooneenheid
- Modale verdeling bezoekers
 - Te voet: 8%
 - Fiets: 14%
 - Autobestuurder: 48%
 - Autopassagier: 27%
 - Openbaar vervoer: 2% (lijnbus, tram, metro en trein)
 - Andere: 1%
- Dagverdeling verplaatsingen bewoners
 - OS (8u00 – 9u00): 3,3% IN – 1,3% UIT
 - AS (17u00 – 18u00): 7,8% IN – 11,6% UIT

7.5.3 Verkeersgeneratie

O.b.v. bovenstaande kencijfers en het woonprogramma gekoppeld aan de projectinvulling, kan de verkeersgeneratie bepaald worden voor de woningen. Deze woonontwikkelingen worden in het zuidelijke deel van het onderzoeksgebied gecreëerd. In totaal worden er 77 nieuwe wooneenheden voorzien.

Bewoners	IN	UIT	Bezoekers	IN	UIT	TOTAAL	IN	UIT	IN + UIT
OS	6	36	OS	1	0	OS	7	36	43
AS	31	10	AS	1	2	AS	32	12	44

Hieruit blijkt dat er op het absoluut drukste moment ca. 44 voertuigen het projectgebied in- en uitrijden. Aangezien ca. 70% van de woningen gerealiseerd wordt in de cluster Coolhemstraat kan grosso modo aangenomen worden betekent dit langs de Coolhemstraat ca. 31 in- en uitrijdende voertuigen in het drukste spitsuur en ca. 13 in drukste spitsuur langs de L. Van Kerckhovenstraat. Dit is een relatief laag aantal verkeersbewegingen.

³ Gem. aantal verplaatsingen per persoon per dag

⁴ OS = ochtendspits, AS = avondspits

7.5.4 **Parkeren**

Binnen het projectgebied worden conform het masterplan voor het nieuwe woongedeelte ondergrondse en bovengrondse parkeerplaatsen voorzien. Het exacte aantal is echter nog niet gekend. Gezien het gemiddelde autobezit in Puurs-Sint-Amands van ca. 1,27 wagens per huishouden, en dus naar verwachting ca. 98 auto's die de nieuwe bewoners zullen bezitten, moet de ontwikkeling hier minimaal aan voldoen. Mits voldoende, strikte en haalbare incentives om het autobezit en -gebruik te doen afnemen, kan hier op gegronde wijze van afgeweken worden. Daarnaast dienen er voldoende nieuwe of heringedeelde parkeermogelijkheden te zijn voor de recreatiemogelijkheden, zijnde de sport- en jeugdactiviteiten.

Wat betreft fietsenstallingen is er eveneens nog geen aanbod gekend. Aangenomen wordt dat iedere woning beschikt over voldoende fietsstallingsmogelijkheden (minimum 1 parkeerplaats per wooneenheid plus één per slaapkamer). Dit is eveneens een randvoorwaarde. Daarnaast dienen wederom voldoende stallingsmogelijkheden voor de recreatieve doeleinden voorzien te worden.

7.5.5 **Bereikbaarheid**

De huidige bereikbaarheid van het plangebied wordt reeds in artikel 2.7 van dit document besproken. Algemeen kan gesteld worden dat het plangebied goed bereikbaar is via verschillende vervoersmodi.

Er is een goede bereikbaarheid van het gebied via het openbare vervoer. Het treinstation Puurs en twee bushaltes liggen op wandelafstand.

De fietsbereikbaarheid is daarnaast ook zeer goed te noemen, waarbij het bovenlokale functionele fietsroutenetwerk langs zowel oost- als noordzijde passeert en een rechtstreekse verbinding vanaf het zuiden faciliteert. Daarnaast verloopt ook het recreatieve fietsroutenetwerk langsheen het plangebied aan de oost- en noordzijde.

7.5.6 **Conclusie discipline Mens – Mobiliteit**

Op basis van de voorgaande effectbespreking wordt gesteld dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline Mens-Mobiliteit te verwachten zijn. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de randvoorwaarden betreffende parkeren om een voldoende groot parkeeraanbod te voorzien en daardoor effecten op omliggende straten of openbare parkings te vermijden. Dit moet worden opgenomen (als randvoorwaarde) in de voorschriften.

7.6 **Mens – Ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid**

Onderstaand schema bevat een checklist van potentiële ingrepen in de discipline Mens – ruimtelijke aspecten, veiligheid en gezondheid. Enkel de effectgroepen en/of aspecten waarop 'ja' geantwoord werd, zullen verder meegenomen worden in de bespreking. Voor de effectgroepen waarop 'nee' geantwoord werd, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat er geen effecten verwacht worden.

Checklist potentiële ingrepen discipline mens-ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid		Ja	Nee
Ruimtelijke aspecten			
<i>Ruimtegebruik (er wordt tevens verwezen naar de plandoelstellingen en beschrijvingen)</i>			
-	Zullen er landbouwfuncties en structuren wijzigen ten gevolge het planvoornemen (door bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen, wijzigingen in ruimtebeslag en functioneren)?	☐	☒
Ruimtebeleving			
-	Genereert het plan een potentieel gewijzigde ruimtebeleving (visueel, licht/schaduw, wind, privacy, veiligheidsgevoel)?	☒	☐
Gezondheid			
-	Genereert het plan bijkomende geluids- en luchtemissies (incl. geur) (zoals bij een toename van verkeer, bepaalde bedrijfsbestemmingen, e.a.)?	☒	☐
-	Voorziet het plan kwetsbare ⁵ functies (scholen, woningen, zorgvoorzieningen, ...)?	☒	☐
Veiligheid			
-	Voorziet het plan een wijziging in het voorkomen of toelaten van risicovolle installaties (bijvoorbeeld Seveso-inrichtingen, hoogspanningslijnen, infrastructuur (weg-spoorweg-waterweg-pijpleiding) voor transport van gevaarlijke stoffen...)?	☐	☒

7.6.1 Ruimtelijke aspecten

Aan de zuidzijde worden twee woonclusters met daarbij een zorgfunctie gerealiseerd.

Door de woonclusters te clusteren langsheen de zuidzijde wordt zowel de dorpsrand van Kalfort afgebouwd en wordt er ingezet op medegebruik van functies, dichtbij de kern. Het overgrote deel van het plangebied kan hierdoor gevrijwaard blijven. Dit wordt positief beoordeeld.

De scoutsgebouwen en nieuwe Chiro lokalen worden daarnaast optimaal geïntegreerd met het nieuwe boslandschap. Dit wordt positief beoordeeld.

Langsheen de Coolhemstraat liggen enkele percelen in landbouwgebruik met bestemming recreatiegebied. Deze landbouwpercelen zullen herontwikkeld worden als landschapspark. Dit wordt als beperkt effect beschouwd.

7.6.2 Lucht

Ten aanzien van de huidige luchtkwaliteit binnen het plangebied kan gesteld worden dat de normen voor alle parameters ruimschoots gehaald worden. Er kan dus gesteld worden dat er nog milieugebruiksruimte aanwezig is. Door het toevoegen van 77 nieuwe woningen (inclusief zorgfunctie) aan de zuidrand van het plangebied wordt niet verwacht dat dit zal leiden tot een sterke toename van het verkeer. Er worden dan ook geen significante effecten verwacht ten aanzien van de luchtkwaliteit in de omgeving.

⁵ Hieronder worden gebieden met woonfunctie (woongebied volgens juridisch planologische bestemming of groep van minstens 5 bestaande, niet onteigende of in onteigeningsplannen opgenomen wooneenheden die een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen) en kwetsbare locaties (alle terreinen waarop zich scholen, ziekenhuizen en rust- en verzorgingstehuizen bevinden) verstaan.

7.6.3 Geluid

Er is momenteel geen geluidshinder in het plangebied. Gezien de aard (beperkte toevoeging woningen en zorgfunctie) en beperkte hoeveelheid bijkomend gemotoriseerd verkeer wordt geen significante impact verwacht op de geluidsbelasting van de omgeving.

7.6.4 Veiligheid

Gezien de afstand tot dichtstbijzijnde Seveso-inrichtingen, leidingen en hoogspanningslijnen worden geen effecten verwacht op de veiligheid. Zie ook VR-toets in bijlage.

7.6.5 Conclusie discipline mens - ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid te verwachten zijn.

7.7 Klimaat

Rekening houdend met de aard van het planvoornemen en de effecten, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten vanuit het planvoornemen op het klimaat optreden:

- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op de grondwatervoorraden.
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op de oppervlaktewater- en grondwaterhuishouding.
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op biotoopverlies.
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op hitte-eiland effecten
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op het klimaat vanuit een relevante verhoging van (CO₂) – emissies

Integendeel het plan vergroot de klimaatbestendigheid van het plangebied. Er wordt immers ingezet op het ruimte bieden aan water en het creëren van bijkomende ruimte voor groen. In de voorschriften wordt daarnaast ingezet op natuurinclusief bouwen door middel van verplicht opleggen van groendaken/zonnepanelen en stringente voorwaarden rond hemelwater. Afstemmen met gemeente

7.8 Leemten in de kennis

Er zijn niet onmiddellijk leemten vastgesteld die ervoor zorgen dat de aanzienlijkheid van bepaalde effecten niet beoordeeld kan worden.

7.9 Grensoverschrijdende effecten

Rekening houdend met de aard van het voorgenomen plan, de omvang van de effecten zoals hiervoor beschreven en het gegeven dat deze als niet-aanzienlijk beoordeeld werden, wordt geconcludeerd dat er geen aanzienlijke grens- of gewestgrensoverschrijdende negatieve effecten worden verwacht.

7.10 Globale conclusie over de aanzienlijkheid van milieueffecten

Uit het effectenonderzoek blijkt dat het voorgenomen plan geen aanzienlijke milieueffecten zal hebben. Voor het RUP ‘Dorpsrand Kalfort’ dient overeenkomstig artikel 4.2.3 paragraaf 3 van het DABM geen plan-MER te worden opgemaakt.

8 Waterparagraaf

Het plangebied behoort tot het Beneden-Scheldebekken en meer specifiek tot het waterschap van de Vliet-Zielbeek. Binnen het plangebied bevindt zich een niet geclassificeerde waterloop (in beheer door Polder Vliet en Zielbeek).

Het centraal gelegen deel van het plangebied (t.h.v. het broekbosje en ten westen en noordwesten ervan) is aangeduid als overstroombaar op de fluviale overstromingskaart (2023). Dit overstromingsgevoelig gebied is ook opgenomen als signaalgebied. Het broekbosje is op de pluviale overstromingskaart (2023) aangeduid als overstroombaar.

Op basis van de grondwaterkwetsbaarheid blijkt dat het plangebied in zeer kwetsbaar (Ca1) gebied gelegen is. Binnen het plangebied worden geen activiteiten voorzien die een ernstige impact kunnen hebben op de grondwaterkwaliteit. Het gedeelte van het plangebied waar nieuwe bebouwing gepland is, valt binnen een type 2 van grondwaterstromingsgevoeligheid. Dit betekent dat het plangebied matig gevoelig is. Voor wooninfrastructuur worden er doorgaans ondergrondse constructies voorzien in de vorm van, funderingen, kelders en parkeergarages. Uit een puntboring op deze locatie volgens de informatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen blijkt de aquiferlaag hier echter meer dan 10m diep. Er is m.a.w. nog voldoende ruimte om onder een eventuele ondergrondse beperkte bouwlaag door te stromen. Daardoor wordt er geen significante impact verwacht van het plangebied op de grondwaterkwetsbaarheid.

Het plangebied bevindt zich niet in een beschermingszone voor grondwaterwinning waardoor hierop geen effect verwacht wordt.

Het masterplan en zo ook het RUP heeft als doel meer ruimte te bieden voor water in het plangebied. Binnen het Masterplan 'Dorpspark Kalfort' is het waterbeheer t.h.v. dit gedeelte als volgt beargumenteerd: "De waterloop krijgt een prominentere plaats op de site. Het uitzetten van zij-assen van de waterloop aan de rechteroever en "waterlijnen" aan de linkeroever, zorgt voor een vlottere waterafvoer richting waterloop. Dit laat toe om al het hemelwater op de site te laten afvloeien en infiltreren in plaats van naar de riolering te stromen. In combinatie met een meer doorgedreven meandering en een herinrichting van de oevers (verder afschuinen en algemeen inrichten van een breder profiel), zal een grotere buffercapaciteit gecreëerd worden en zo de overstromingsproblematiek (gedeeltelijk) tegengegaan kunnen worden." Verder wordt het kouterlandbouwlandschap en de vrijgekomen voetbalinfrastructuur, die beiden tot stand gekomen zijn door een artificiële verhoging (en verdroging) van het landschap, omgevormd tot een beeklandschap met meer ruimte voor water. De effecten op water ter hoogte van deze omgeving worden dan ook positief geschat door het planvoornemen.

Bijkomende verharding wordt verwacht ten aanzien van de bestaande toestand door de nieuwe bebouwing langsheen de zuidrand. Echter het merendeel van het plangebied blijft een onverharde ruimte. In het gebied waar de woningen gerealiseerd worden moet elke omgevingsvergunning voldoen aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater: (B.VI.R. 01/10/2004). Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat hemelwater in eerste instantie zoveel mogelijk hergebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfilteerd. Het plangebied is infiltratiegevoelig (m.u.v. het broekbosje en het woonperceel in het noordwesten die zijn aangeduid als overstromingsgevoelig). Voor de aanleg van de woningen (en toebehoren) dient maximaal op infiltratie (na hergebruik) ingezet te worden. Waterdoorlatende materialen voor de aanleg van terrassen en opritten van de woningen dragen hiertoe bij. Er worden er geen aanzienlijke effecten verwacht voor de afvoer van hemelwater.

Afvalwater dat bij de realisatie van de woningen gegenereerd zal worden, kan via het reeds aanwezige rioleringsstelsel langsheen de Coolhemstraat en L. Van Kerckhovenstraat afgevoerd worden naar het RWZI.

Bijlage 1

Advies Team Omgevingseffecten

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.



Bijlage 2

Advies Team Externe veiligheid

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.



ID RUP_12041_214 **antea**group

© Antea Group 2025

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