

# RUP Gedeeltelijke herziening BPA Keulendam

TOELICHTINGSNOTA

PROVINCIE ANTWERPEN | GEMEENTE PUURS | DECEMBER 2013

Gezien en goedgekeurd door  
de deputatie in zitting van  
*6 maart 2014*  
In opdracht:

De Provinciegriffier  
(w.g.)  
Danny Toelen

De Voorzitter  
(w.g.)  
*Ludwig Laluié*

Voor eensluidende kopie;  
Voor de Provinciegriffier;  
Het departementshoofd,

*Wim Lux*

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 19 december 2013

Namens de gemeente Puurs

In opdracht

Raoul Paridaens  
Gemeentesecretaris

*Koen Van den Heuvel*  
Burgemeester

Ontwerper

Peter Moens  
Ruimtelijk Planner

Datum 19 december 2013



opdrachtgever  
**Gemeente Puurs**  
Hoogstraat 29 – 2870 Puurs  
tel+ 32(0)3 890 76 76 |  
fax +32(0)3 890 76 90



NERO

opdrachthouder  
**Nero bvba**  
multiprofessionele vennootschap  
Meulestedekaai 39a – 9000 Gent  
tel: +32 (9) 220 10 58  
stedenbouw@nero.be

colofon

- project: gemeentelijk RUP Gedeeltelijke herziening BPA Keulendam
- opdrachtgever: gemeente Puurs
- opdrachthouder: Nero bvba

# Inhoud

Inhoud.....	- 3 -	6. Visie en Concepten - Inrichtingsplan .....	- 20 -
1. Inleiding .....	- 5 -	6.1. Visie en concepten .....	- 20 -
1.1. Situering van het plangebied .....	- 5 -	6.2. Inrichtingsplan – vertaling voorschriften .....	- 24 -
1.2. Aanleiding .....	- 5 -	6.3. Fasering – Modaliteiten realisatie .....	- 28 -
1.3. Vormvereisten .....	- 5 -	6.4. Inrichtingsplan – Visualisatie .....	- 28 -
2. Relatie met de ruimtelijke structuurplannen.....	- 7 -	6.5. RUP – Overzicht Programma .....	- 29 -
2.1. Ruimtelijk structuurplan Puurs .....	- 7 -	6.6. Ruimtebalans .....	- 30 -
2.2. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen .....	- 9 -	6.7. Op te heffen strijdige bepalingen.....	- 31 -
2.3. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen .....	- 9 -	Bijlage 1: BPA nr.16 Keulendam.....	- 33 -
3. Juridische context .....	- 11 -	Bijlage 2: MER-screening .....	- 35 -
3.1. Bijzonder Plan van Aanleg nr.16 Keulendam .....	- 11 -		
3.2. Beschermd onroerend erfgoed .....	- 11 -		
3.3. Goedgekeurde en niet-vernietigde verkavelingsvergunningen .....	- 11 -		
3.4. Milieuvergunningen.....	- 11 -		
3.5. Gebieden die een bescherming genieten omwille van hun ecologische waarde .....	- 12 -		
3.6. Ruimtelijke veiligheidsrapportage .....	- 12 -		
3.7. Bodemverontreiniging.....	- 13 -		
4. Sectorale waarderings en andere studies .....	- 14 -		
4.1. Ecologische waardering.....	- 14 -		
4.2. Inventaris bouwkundig erfgoed.....	- 14 -		
4.3. Mobiliteitsplan.....	- 14 -		
4.4. Atlas van de waterlopen .....	- 15 -		
4.5. Integraal waterbeheer – watertoets .....	- 15 -		
5. Bestaande ruimtelijke structuur .....	- 16 -		
5.1. Interpretatie grondgebruik.....	- 16 -		
5.2. Ruimtelijke knelpunten, kwaliteiten en potenties .....	- 16 -		



# 1. Inleiding

## 1.1. Situering van het plangebied

*kaart 1: situering plangebied*

*kaart 2: afbakening van het plangebied*

Het plangebied van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Gedeeltelijke herziening BPA Keulendam' betreft de zuidoostelijk hoek van het BPA Keulendam (MB 9 september 2002).

Dit gebied is gelegen ten noorden van het kerkplein tussen R. Verbelenstraat (uitvalsweg richting Bornem en N16), het valleigebied van de Vliet, de spoorlijn (Dendermonde - Puurs) en de spoorlijn (Sint-Niklaas - Puurs). Het is gelegen in de dorpskern van Puurs en via een voetweg langsheen de spoorweg is het station van Puurs bereikbaar op ongeveer 5 minuten.

Het bouwblok waaruit het plangebied deel maakt wordt begrensd door volgende straten:

- Keulendam in het noorden en westen
- Robert Verbelenstraat in het oosten

In het zuiden wordt het bouwblok begrensd door de Spoorweg Dendermonde – Puurs (buiten dienst).

De afbakening van het plangebied werd bepaald in functie van de kadastrale percelen en aanwezige nederzettingsstructuur.

## 1.2. Aanleiding

De aanleiding voor de opmaak van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is de noodzaak voor de gedeeltelijke herziening van het Bijzonder Plan van Aanleg nr.16 Keulendam.

Het globale woonuitbreidingsgebied Keulendam is gevat door het Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) Keulendam. Een gedeeltelijke herziening van de zuidoostelijke hoek van dit BPA dringt zich op.

In het voorgesteld gebied dat in aanmerking komt voor de herziening, situeerden zich tot voor kort 2 handelszaken die samen een oppervlakte innamen van ca. 30 are. Voor het overige bevinden zich in dit gebied overwegend oudere woningen die staan ingeplant op de rooilijn.

De invulling van deze zuidoostelijke hoek in het BPA is niet optimaal gebeurd. Nu beide handelszaken gestopt zijn en het gebied verder gekenmerkt wordt door oudere woningen, lijkt het opportuun om deze hoek ruimtelijk beter te ordenen.

## 1.3. Vormvereisten

Artikel 2.2.2. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beschrijft de vormvereisten waaraan het ruimtelijke uitvoeringsplan moet voldoen. Onderstaande passage geeft het desbetreffende artikel weer:

**Art. 2.2.2.** §1. Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat:

- 1° een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- 2° de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer, en, desgevallend, de normen, vermeld in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- 3° een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- 4° de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- 5° in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de

voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;

- 6° in voorkomend geval een overzicht van de conclusies van:
  - a) het planmilieueffectenrapport,
  - b) de passende beoordeling,
  - c) het ruimtelijk veiligheidsrapport,
  - d) andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;
- ° in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

In voorkomend geval wordt de verklaring, vermeld in artikel 4.2.11, §4, eerste lid, 2°, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid opgenomen in een toelichtingsnota bij het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Alle aangelegenheden die krachtens artikel 2.3.1, geregeld kunnen worden in stedenbouwkundige verordeningen, met uitsluiting van artikel 2.3.1, eerste lid, 11°, kunnen het voorwerp uitmaken van een stedenbouwkundig voorschrift van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het grafische plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht.

## 2. Relatie met de ruimtelijke structuurplannen

### 2.1. Ruimtelijk structuurplan Puurs

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

Net omdat Puurs centrum de **grootste concentratie aan gemeentelijke voorzieningen** bevat en tevens over een aantal **bovenlokale functies** beschikt (zoals het Sint-Jan-Berchmansinstituut en het cultureel centrum De Kollebloem), **de meeste inwoners** telt en ook **historisch steeds de belangrijkste kern** is geweest van de gemeente, wordt deze de kern beschouwd als de belangrijkste kern van Puurs. Dit betekent dat een ontwikkeling van gemeentelijke functies hier wordt vooropgesteld, weliswaar op niveau van Puurs als gemeente van het buitengebied.

De hoofdkern van Puurs vertoont een **vrij compacte vorm** en tijdens de opmaak van het ruimtelijk structuurplan Puurs was de visie over de **verdere verdichting** van het bebouwd weefsel in dit gebied al vrij duidelijk. Volgens het structuurplan is het **woonuitbreidingsgebied Keulendam** de zone die in eerste plaats in aanmerking komt voor bijkomende woningen en hierdoor heeft de gemeente in 2002 een BPA laten maken voor dit gebied.

De bedoeling van de opmaak van het BPA. was enerzijds het beschermen en het versterken van de Vlietvallei en anderzijds het ontwikkelen en het verdichten van de Puurse dorpskern door de uitvoering van een gemeentelijk project. De gemeente wenste een inbreidingsgericht en kernversterkend project in dit binnengebied te realiseren.

De opmaak van dit RUP kadert binnen *actie d* opgenomen in het bindend gedeelte van de gedeeltelijke herziening van het GRS. De actie bepaalt dat een RUP steeds kan opgemaakt worden om woongebieden beter te ordenen.

#### 2.1.1. Puurs Centrum in de deelruimte “Hoofdkern Puurs centrum met Kalfort”

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

Puurs is ontstaan als een straatdorp rondom een T-vormige dorpskom, gevormd door Hoogstraat, Begijnhofstraat en **Robert Verbelenstraat**. De belangrijkste voorzieningen concentreren zich rond deze T-splitsing en situeren zich verder langs Hoogstraat richting station.

Qua bebouwingstype is er een onderscheid vast te stellen tussen het zuidelijk en het noordelijk gedeelte van Puurs. Het zuiden bevat een relatief dichte bebouwing terwijl in het noorden van een verkavelingslandschap kan worden gesproken. Tussenin bevinden zich nog een aantal open gebieden.

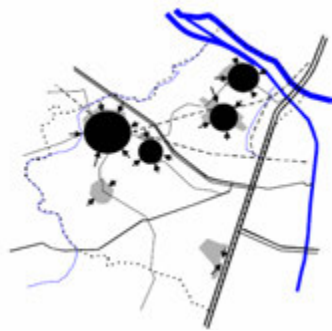
Lokale bedrijventerreinen situeren zich aan de rand rond Puurs. Het terrein aan Hof ten Berglaan biedt plaats aan Philips, een historisch bedrijf dat actief is in de vervaardiging van houtbewerkingmachines.. Een tweede industriegebied is gelegen ten noorden van de kern, aan Grote Amer. Hier is een houtzagerij gelegen. Ook bevinden zich een aantal schoolgebouwen aan de rand rond Puurs: de basisschool aan Molenstraat en een afdeling van SJABI (schoolterrein en schoolgebouwen) aan Hof ten Berglaan.

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

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

### 2.1.2. Relevante elementen uit de gewenste deelstructuren

#### *Gewenste nederzettingsstructuur*



De **historisch gegroeide nederzettingsstructuur van Klein-Brabant** (de fusiegemeenten Bornem, Puurs en Sint-Amands) vormt het uitgangspunt voor de gewenste nederzettingsstructuur. Indien men de open ruimte wil vrijwaren is het noodzakelijk om de bestaande kernen te verdichten. Omwille van hun betere uitrusting komen vooral Puurs - Kalfort en de beide kernen van Ruisbroek in aanmerking.

Puurs centrum wordt beschouwd als **hoofdkern van de gemeente**. Nieuwe woonegelegenheden worden dan ook in eerste instantie hier ontwikkeld. Hiermee wil de gemeente Puurs ook haar taak opnemen als structuurondersteunend hoofddorp type I. Deze classificatie uit het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen geeft in principe de gemeente bovendien de mogelijkheid om meer bijkomende woningen te realiseren dan voor de opvang van de natuurlijke aangroei nodig is.

Bij de uitbouw van een woonprogrammatie in Puurs centrum worden in eerste plaats locaties geselecteerd die bijdragen tot de **verdere verdichting van deze kern**. Het betreft hier dan ook voornamelijk niet-ontwikkelde woonuitbreidingsgebieden of binnengebieden binnen in het morfologisch samenhangend bebouwd geheel van Puurs centrum. Dit geheel wordt min of meer begrensd door Vergauwenstraat, Hof ten Berglaan, Overheide - Heide, Molenstraat en Konijnenstraat.

Het **samenhangend en geconcentreerd karakter** van dit morfologisch geheel kan ook worden benadrukt en leesbaarder worden gemaakt ter hoogte van de invalswegen Liezeledorp en Molenstraat, Scheeveld, **R. Verbelenstraat**, Eikevlietbaan en G. Gezellelaan.

#### *Gewenste ruimtelijk-economische structuur*

De gemeente situeert de verdere ontwikkeling van de economische bedrijvigheid in de gemeente, in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen is het immers geselecteerd als een **specifiek economisch knooppunt**, op de eerste plaats langsheen de **grote transportassen** die de gemeente kruisen (A12, N16, N17, kanaal). Daardoor kan het verkeer gemakkelijker worden geleid langs de hoofdwegen (N16 en A12). Het onnodig belasten van dorpskernen wordt hierdoor tegengegaan. Wel moet worden vermeden dat de bedrijven een rechtstreekse toegang krijgen tot de hoofdwegen. Ook kunnen een aantal economische activiteiten worden ontwikkeld langsheen het zeekanaal.

De hoofdkern Puurs centrum wordt in eerste plaats gezien als concentratiegebied van kleinhandelszaken en commerciële en openbare dienstverleningsactiviteiten. Het huidig aanbod is voornamelijk geconcentreerd in en rondom de historische kern. Bij de uitwerking van een stedenbouwkundige visie voor heel het centrumgebied Puurs (zone stationsomgeving - Hoogstraat - Kerkplein) moet dan ook aandacht worden besteed aan de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van deze activiteiten.



Verweving van industriële activiteiten en wonen wordt op het niveau van de kern in de mate van het mogelijke gestimuleerd. Specifieke ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijven in de woongebieden worden onderzocht in het verlengde van het sectoraal B.P.A. 'zonevreemde bedrijven'.

### *Gewenste verkeers- en vervoersstructuur*

De verkeersleefbaarheid in de kernen en woonbuurten wordt bevorderd door grote aandacht te besteden aan de bereikbaarheid en het comfort van fietsers, voetgangers en openbaar vervoerreizigers. De realisatie van het mobiliteitsplan Puurs is hierbij cruciaal. Daarom worden opties in het structuurplan volledig afgestemd op de ontwikkelingsperspectieven uit het mobiliteitsplan.

## 2.2. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen

Het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen werd door de Vlaamse minister van ruimtelijke ordening goedgekeurd op 10 juli 2001.

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

De provincie Antwerpen ziet het '**stedelijk landschap Mechelen - Sint-Niklaas**' als een stedelijk landschap met culturele en natuurlijke potenties in evenwicht. Tussen Mechelen en Sint-Niklaas is Puurs één van de knooppunten inzake woningen en bedrijventerreinen. Het gebied langsheen het zeekanaal en het knooppunt van infrastructuur wordt beschouwd als poort van provinciaal niveau. Het Scheldeland en de agrarische gebieden van Klein-Brabant fungeren als grenzen voor de ontwikkeling. In de gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur worden de Molenbeek en de Leibeek als natuurverbinding tussen en doorheen de Schelde- en Rupelvallei en de boscomplexen in Klein-Brabant

geselecteerd. De Schelde en Rupel hebben een bovenprovinciale natuurverbindingfunctie.

In het RSPA zijn 4 categorieën voor de kernen onderscheiden; hoofddorp type I, hoofddorp type II, hoofddorp type III en woonkern. Maar vanuit beleidservaring gedurende de voorbije planperiode wordt in de recente herziening van het RSPA geen opdeling meer gemaakt binnen de hoofddorpen. In het addendum van deze partiële herziening van het RSPA wordt Puurs als een buitengebiedkern geselecteerd (meer dan 500 hushoudens).

## 2.3. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) is sinds 1997 van kracht als kader voor het ruimtelijk beleid van Vlaanderen. Op 12 december 2003 heeft de Vlaamse regering de herziening van het RSV definitief vastgelegd. De bindende bepalingen werden door het Vlaams Parlement bekrachtigd bij het decreet van 19 maart 2004. De bepalingen met invloed op voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan worden kort weergegeven.

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

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

Puurs is tevens geselecteerd als een (**specifiek**) **economisch knooppunt**. In de economische knooppunten worden de economische ontwikkelingen gestimuleerd en geconcentreerd. Bijkomende ruimte voor bedrijvigheid wordt

echter gezocht in de nabijheid van de aanwezige grote transportassen die de gemeente kruisen.

De gemeente wil daarbij haar specifieke positie in de Vlaamse Ruit benutten, zij het op een manier die de leefbaarheid en de eigenheid van de gemeente als individuele kern in het buitengebied respecteert.

Een vlotte ontsluiting naar het internationaal netwerk van wegen, spoorwegen, waterwegen en de luchthaven van Zaventem maakt van Puurs een attractieve gemeente. Dit geldt zowel voor potentiële inwoners als voor ondernemingen. Inwoners van Puurs kunnen genieten van een rustige en relatief landelijke woonomgeving en tegelijkertijd steeds terugvallen op uitgesproken stedelijke functies op een vlot bereikbare afstand (bijvoorbeeld winkelen, toerisme, culturele activiteiten). Naar ondernemingen kan de gemeente een aanbod leveren aan kwalitatieve regionale bedrijventerreinen, geconcentreerd rond N16 en het knooppunt van N16 en A12.

## 3. Juridische context

### 3.1. Bijzonder Plan van Aanleg nr.16 Keulendam

*kaart 3: gewestplan*

Het voorliggend RUP betreft de gedeeltelijke herziening van het Bijzonder Plan van Aanleg nr. 16 Keulendam. Hierdoor gelden de bestemmingen en voorschriften van dit BPA voor de omgeving van het plangebied tot de inwerkingtreding van voorliggend RUP.

De speelgoedwinkel is volgens het BPA Keulendam gelegen in de zone voor kleinhandel en diensten en is omringd door een zone voor parkeer-en garagevoorzieningen – private parking met groen karakter. De woningen gelegen in de R. Verbelentraat liggen in een strook voor vrijstaande, aaneengesloten of gekoppelde bebouwing en het overige gedeelte van het plangebied is bestemd als 'tuinzone'. *Zie Bijlage 1 BPA nr.16 Keulendam.*

### 3.2. Beschermd onroerend erfgoed

*kaart 4: uittreksel landschapsatlas*

Binnen het plangebied van het RUP Gedeeltelijke herziening BPA Keulendam bevindt zich geen gebouw dat als beschermd onroerend erfgoed is gecatalogeerd. Het landschapsatlas duidt ook geen lijnrelict, traditioneel landschap, relictzone, ankerplaats of puntrelict aan binnen het plangebied.

De ligging in de nabijheid van de oude dorpskern, maakt de mogelijke aanwezigheid van archeologisch erfgoed realistisch. Door de geplande werken is het mogelijk dat eventueel archeologisch erfgoed wordt aangetast. Om dit te vermijden zal er een archeologisch vooronderzoek worden uitgevoerd, vooraleer met de werken van start wordt gegaan.

### 3.3. Goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingsvergunningen

Geen goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen binnen of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.

### 3.4. Milieuvergunningen

In het plangebied zijn de volgende milieuvergunningen te vinden:

- **M1936/10**, vergunning, machtiging door deputatie – 22/04/1936. Slachterij (uitbating gestopt).
- **M1949/2**, vergunning door deputatie – 11/02/1949. Slachthuis (uitbating gestopt).
- **M1978/16**, vergunning door deputatie – 07/06/1979. Slachthuis met koeltoestellen, darmwasserij, metaalslijpmachine (15kw), en een mazouttank van 1500l (uitbating gestopt).
- **M1994/34**, melding, aktename door College van Burgemeester en Schepenen – 15/03/1994. Opslag van voorwerpen uit kunststof (<10ton) (uitbating van speelgoedwinkel gestopt).
- **M1996/11**, melding, aktename door College van Burgemeester en Schepenen – 26/02/1996. Transformator.
- **M1997/41**, melding, aktename door College van Burgemeester en Schepenen – 09/06/1997. Lozing van huishoudelijk afvalwater en verkooppunt van producten van dierlijke oorsprong behorende bij café (uitbating gestopt).

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende milieuvergunningen van kracht:

- **M2003/28**, melding, aktename door College van Burgemeester en Schepenen - 07/04/2003. Bronbemaling.
- **M1992/12**, vergunningsdatum College van Burgemeester en Schepenen - 11/08/1992. Landbouwbedrijf met o.a. de opslag van dierlijke mest (2m<sup>3</sup>) en een ondergrondse mazouttank van 5.000l.

- **M1992/73**, melding, aktename door College van Burgemeester en Schepenen - 28/01/1992. 3 bovengrondse mazouttanks van 2000 l, 1300 l en 1100 l.
- **M2005/29**, melding, aktename door College van Burgemeester en Schepenen – 10/10/2005. Bronbemaling.
- **M2007/21**, melding, aktename door College van Burgemeester en Schepenen – 29/01/2008. Doe-het-zelf zaak met:
  - stallen van voertuigen
  - de opslag van max. 100kg zeer giftige, giftige en ontplofbare stoffen
  - de opslag van max. 1 ton milieugevaarlijke stoffen.
  - de opslag van gevaarlijke stoffen in kleine verpakkingen (max. 5000kg)
  - houtbewerkingsmachines (7,7kw)
- **M1997/23**, melding, aktename door College van Burgemeester en Schepenen – 07/04/1997. Lozing van huishoudelijk afvalwater en verkooppunt van producten van dierlijke oorsprong behorende bij kleinhandel in voedingswaren.
- **M1989/33**, vergunningsdatum College van Burgemeester en Schepenen – 29/03/1990. Bergplaats voor 10 autovoertuigen me luchtcompressor.
- **M1996/135**, vergunning, College van Burgemeester en Schepenen – 29/08/1996. Lozing van huishoudelijk afvalwater, stallen van 10 voertuigen, koelinstallaties (5kw) en rouwkamer behorende bij een begrafenis ondernemer.
- **M1992/291**, melding, aktename door College van Burgemeester en Schepenen – 01/09/1992. Bovengrondse mazouttank van 1000l.
- **M1984/14**, vergunningsdatum College van Burgemeester en Schepenen – 21/08/1984. Funerarium.
- **M1996/160**, melding, aktename door College van Burgemeester en Schepenen – 09/09/1996. Mazouttank van 5000l.
- **M2001/45**, melding, aktename door College van Burgemeester en Schepenen – 21/05/2001. Stalling van 5 voertuigen, opslag van 100l olie en 100l afgewerkte olie, drainering van cultuurgrond.

### 3.5. Gebieden die een bescherming genieten omwille van hun ecologische waarde

*kaart 5: ecologische beschermingsmaatregelen*

Het plangebied is niet gelegen in/of in de nabijheid van gebieden die over een bepaalde bescherming genieten omwille van hun ecologische waarde (VEN of IVON-gebieden, habitatrictlijngebieden...).

### 3.6. Ruimtelijke veiligheidsrapportage

De ruimtelijke veiligheidsrapportage<sup>1</sup> is de procedure die al dan niet leidt tot het opstellen van een ruimtelijk veiligheidsrapport bij een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het ruimtelijk veiligheidsrapport verplicht om rekening te houden met de aspecten van risico's van zware ongevallen van Seveso-inrichtingen. Seveso-inrichtingen hebben een bepaalde hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op hun terrein aanwezig. Met aanwezigheid wordt bedoeld zowel de feitelijke of voorziene aanwezigheid in opslaginstallaties en procesinstallaties (als grondstof, tussenproduct, katalysator, solvent, eindproduct, ...), als de aanwezigheid die kan ontstaan wanneer een industrieel chemisch proces buiten controle geraakt.

Noch in het plangebied van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen een perimeter van 2km is er een Seveso-inrichting aanwezig. Er zal tevens in de bestemmingszones en stedenbouwkundige voorschriften geen vestiging van een Seveso-inrichting mogelijk worden gemaakt. Bijgevolg hoeft men in het kader van dit RUP geen ruimtelijke veiligheidsrapportage op te maken. Het ruimtelijk uitvoeringsplan valt echter onder een aandachtsgebied wegens enerzijds de reeds bestaande woonfunctie en anderzijds het inbreidingsproject dat nieuwe woningen voorziet.

<sup>1</sup> het uitvoeringsbesluit goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage, in het kader van Artikel 4.4.1, § 2 uit het decreet Algemeen Milieubeleid

figuur 1: *situering SEVESO-inrichtingen*



### 3.7. Bodemverontreiniging

Aangezien binnen het plangebied geen bodemverontreinigende activiteiten (Vlarebo activiteiten) worden/werden uitgevoerd, hoeft er geen oriënterend bodemonderzoek plaats te vinden. Doch, werd een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd (D-8131) op 18 februari 1999. Er werd geen verontreiniging vastgesteld.

## 4. Sectorale waarderingen en andere studies

### 4.1. Ecologische waardering

*kaart 6: uittreksel biologische waarderingskaart*

Op de biologische waarderingskaart is te zien dat het plangebied als biologisch minder waardevol gebied aangeduid is. Het gebied bestaat uit bebouwing met bijhorende tuinen.

Grenzend aan het plangebied bevindt zich een groot gebied aangeduid als complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen. Niettemin staat dit gebied tegenwoordig helemaal verkaveld en is reeds bebouwd. Bijgevolg is de huidige biologische waarde van dit gebied betwistbaar.

### 4.2. Inventaris bouwkundig erfgoed

Binnen het plangebied bevindt zich geen gebouw opgenomen in het inventaris van bouwkundig erfgoed.

### 4.3. Mobiliteitsplan

Het mobiliteitsplan Puurs<sup>2</sup> werd conform verklaard door de audit-commissie van 18 januari 2001.

In functie van aansluitingen op primaire en secundaire wegen worden de lokale wegen in het mobiliteitsplan Puurs gecategoriseerd in verbindingswegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. De **R. Verbelenstraat** wordt als verbindingsweg geselecteerd samen met o.a.: Veurtstraat, Provincielaan,

Moerplas - Coolhemstraat, Lichterstraat, Scheeveld, Wolfstraat, G. Gezellelaan (sectie tussen Kalfordorp en Molenstraat), Hof ten Berglaan, Gansbroekstraat en Molenstraat. Het onderliggend wegennet wordt geselecteerd als erftoegangswegen.

Het mobiliteitsplan duidt anderzijds gebieden met verschillende snelheidsregimes aan ten voordeel van de ruimtelijk kwalitatieve, leesbare en leefbare, veilige inrichting van de kernen. Om de overgang tussen de snelheidsregimes, maar ook de leesbaarheid van de kernen (bebouwde kom) extra in de verf te zetten, duidt het mobiliteitsplan eveneens een aantal poorten aan. De **R. Verbelenstraat** wordt in dit kader als poort geselecteerd in de omgeving rond Puurs samen met het kruispunt Liezeledorp - Molenstraat, Scheeveld en Eikevlietbaan.

Aangezien men in het structuurplan naar de verdichting en ontwikkeling van woonfuncties en voorzieningen in het centrumgebied van Puurs streeft, is het leiden van het doorgaand verkeer door de centrumstraten helemaal niet wenselijk.

In het mobiliteitsplan Puurs werd een voorstel gedaan voor de verkeerskundige inrichting van het centrum van Puurs. Dit voorstel draagt bij tot de uitbouw van de functionele centrum-as tussen het station en Kerkplein en wordt dus als basis beschouwd bij de uitbouw van een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor het centrum van Puurs.

Ten slotte, stelt het mobiliteitsplan ook een aantal maatregelen wat fietsnetwerken betreft en fietsroutes worden in 3 types gecategoriseerd: non-stop hoofdroutes, bovenlokale routes en lokale routes.

**Non-stop fietspaden** zijn de verbindingen van en naar de omliggende gemeenten en omliggende steden die hoogwaardige snelle routes voor langeafstandsfietsen betreffen. Deze zijn onder andere gericht op bestaande rechtlijnige infrastructures, die een goede basis vormen om deze paden aan op te hangen. In Puurs zijn dit de spoorlijnen, de verbindende wegen en het

<sup>2</sup> Mobiliteitsplan Puurs, 18/01/2001, Iris Consulting.

kanaal. Het mobiliteitsplan duidt het fietspad Sint-Amands - Oppuurs – Puurs, langsheen de spoorweg Dendermonde – Puurs, als non-stop fietspad

Tevens duidt het mobiliteitsplan de verbinding Hingene (Bornem) - Puurs: Verbelenstraat - Klein Mechelen als **bovenlokale fietsroute**. Dit zijn verbindingen gericht op meer dagelijkse functionele verplaatsingen in woonschool-, woon-werk- en woon-winkelverkeer.

#### 4.4. Atlas van de waterlopen

*kaart 7: Atlas waterlopen*

In het plangebied bevindt er zich geen enkele geklasseerde of niet-geklasseerde waterloop en paalt niet aan een waterloop, maar watert af naar de waterloop 'Grote Molenbeek' (A.6.02.1<sup>ste</sup> categorie) waarvan de beheerder de VMM is. Noordelijk en westelijk van het plangebied loopt De Vliet, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie.

#### 4.5. Integraal waterbeheer – watertoets

Het plan heeft geen negatieve impact op de waterhuishouding.

##### **Overstromingsgevoeligheid**

*kaart 8: Overstromingsgevoelige gebieden*

*kaart 9: NOG en ROG kaart (van Nature Overstroombaar Gebieden en Recent Overstroomde Gebieden)*

Het plangebied ligt niet in overstromingsgevoelig gebied en bevat geen risicozones voor overstroming noch recent overstroomde gebieden.

##### **Hellingen**

*kaart 10: Hellingenkaart*

Het plangebied kent weinig helling.

##### **Bodem**

*kaart 11: Bodemkaart*

De bodem in het plangebied wordt als antropogeen gedefinieerd.

##### **Erosiegevoelig**

*kaart 12: Erosiegevoelige gebieden*

Het plangebied is niet erosiegevoelig.

##### **Infiltratiegevoeligheid**

*kaart 13: Infiltratiegevoelige gebieden*

Het plangebied is gemarkeerd als infiltratiegevoelig, maar het plan is zodanig beperkt in oppervlakte dat het geen impact heeft op de infiltratie van de bodem in de omgeving.

##### **Grondwaterstroomgevoeligheid**

*kaart 14: Grondwateroverstromingsgevoelige gebieden*

Het plangebied is gelegen in een gebied dat matig gevoelig is voor grondwaterstroming (type 2).

## 5. Bestaande ruimtelijke structuur

### 5.1. Interpretatie grondgebruik

*kaart 15: bestaande ruimtelijke structuur*

Het plangebied ligt net buiten het centrum van Puurs en wordt begrensd door Keulendam in het noordwesten, de Robert Verbelenstraat in het oosten en de Spoorweg Dendermonde – Puurs in het zuiden (buiten dienst).

Langs de Verbelenstraat komen een aantal horecazaken en winkels voor. Keulendam heeft eerder een residentieel karakter, met alleenstaande woningen en hier en daar grotere appartementsgebouwen.

Het plangebied omvat het zuidoostelijke deel van een bouwblok waar tegenwoordig twee nieuwbouw projecten in uitvoering zijn. Deze nieuwbouwprojecten betreffen twee langwerpige appartementsgebouwen gelegen ten noorden en ten westen van het plangebied. De achterkant van het gebouw ten noorden waarvan de gelijkvloerse verdieping voor kantoren is bestemd, paalt aan het plangebied terwijl tussen het plangebied en de tuinen van het gebouw ten oosten een gracht ligt die deel uit maakt van het grachtenstelsel in de woonbuurt van Keulendam.

De randen van het bouwblok ten westen aan de Robert Verbelenstraat vormen een afwisseling van dicht bebouwde straatwanden zonder voortuin en meer open straatwanden met een vrijstaande woning op een perceel, een speelgoedwinkel omgeven door een parking en een electriciteitscabine. De bebouwing in deze straat en in Keulendam heeft heel diverse bouwstijlen.

De bebouwing in de Robert Verbelenstraat heeft hoofdzakelijk twee bouwlagen, met uitzondering van de nieuwe appartementsgebouwen op het kruispunt met de Arnold Tersagostraat die over drie bouwlagen beschikken. De nieuwe appartementsgebouwen in het bouwblok beschikken ook over drie bouwlagen.

Op het perceel dat tot heel recent tot een speelgoedwinkel behoorde is tegenwoordig een wijnwinkel aanwezig. Dit perceel neemt meer dan de helft van de oppervlakte van het plangebied en het gebouw erop creëert een enorme typologie- en schaalbreuk in het bouwblok. Dit volume is helemaal niet geïntegreerd in de omgeving.

### 5.2. Ruimtelijke knelpunten, kwaliteiten en potenties

#### 5.2.1. Kwaliteiten en potenties

Een belangrijke potentie van het plangebied is de **locatie** zelf. Het plangebied bevindt zich in het begin van de Robert Verbelenstraat een belangrijke invalsweg vanuit de N16, dicht bij het centrum van Puurs (200m van het kerkplein) en op een wandelafstand van 5 min tov van het station. Hierdoor wordt dit plangebied als een uitstekende locatie beschouwd voor de ontwikkeling zowel van woningen als van handelsruimte.

Het woongebied gelegen ten westen van het plangebied vormt ook een **interessante omgeving** die als potentie kan beschouwd worden. Het betreft een woongebied van lage densiteit met groen karakter die aansluit bij de oevers van **De Vliet**.

*figuur 2: gracht in Keulendam ten noorden van het plangebied*





figuur 3: te herwaarderen gracht ten westen van het plangebied



Het **groene karakter** van de omgeving van Keulendam vormt, samen met de **aantrekkelijke zichten** naar de kerk waarover het plangebied beschikt, een belangrijke potentie om het binnenblok te ontwikkelen en ook de doorwaadbaarheid van het blok te stimuleren.

figuur 4: zichten naar de kerk



De **spoorweg** (Dendermonde - Puurs) gelegen ten zuiden van het plangebied is **buiten dienst** en deze lijninfrastructuur wordt tegenwoordig voor recreatieve doeleinden gebruikt. De herziening van het BPA betreft een uitstekende opportuniteit om de nodige ruimte te voorzien voor de aanleg van een fietspad langs de spoorweg.

figuur 5 en 6: spoorweg Dendermonde - Puurs



figuur 6: spoorweg Gent - Antwerpen



### 5.2.2. Knelpunten

Een belangrijk knelpunt is dat het plangebied van dit RUP niet het volledige bouwblok omvat en dat **twee van de kanten van het bouwblok al uitgevoerd of in uitvoering zijn**. Dit beperkt de mogelijkheden van het RUP om maximaal gebruik te maken van de potenties aanwezig in de omgeving.

De **straatgevel van het bouwblok** in de Robert Verbelenstraat is enorm gefragmenteerd. In een afstand van 90m vindt men aaneengesloten bebouwing (4 woningen), een alleenstaande woning, een wijnwinkel (van een helemaal ander schaal) en een elektriciteitscabine. Dit alles overeenkomstig met het goedgekeurde BPA Keulendam dat momenteel van kracht is voor dit gebied. In het kader van de herziening van het vermelde BPA is het wenselijk deze straatgevel volledig aan te pakken.

figuur 7: *straatgevel Robert Verbelenstraat*





## 6. Visie en Concepten - Inrichtingsplan

Voorafgaand aan de opmaak van het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften werd aan de hand van ontwerpend onderzoek een visie en een ruimtelijk ontwerp in de vorm van een inrichtingsplan opgemaakt. Deze wordt als een leidraad bij de toelichting meegegeven en vormt de basis voor de stedenbouwkundige voorschriften.

### 6.1. Visie en concepten

#### 6.1.1. Bestaande toestand

De ontwikkelde visie voor het gebied vertrekt vanuit de bestaande toestand. Het plangebied van het RUP situeert zich in de Robert Verbelenstraat tussen de spoorwegen Sint-Niklaas – Puurs en Dendermonde – Puurs; in principe net buiten de historische kern van Puurs. Niettemin vervult deze omgeving qua programma een aantrekkelijke centrumfunctie door de aanwezigheid van kleinhandel en horeca. Zijnde een gemeenteweg die deel uitmaakt van de T-vormige dorpskom, oorsprong van de nederzetting in Puurs, en de uitvalsweg richting Bornem en de N16 kent deze straat een grote activiteit. De belangrijkste voorzieningen in Puurs concentreren zich rond deze T-splitsing en situeren zich verder richting station.

In tegenstelling tot de bebouwingstypologie ten noorden van de kern, kleinschalige korrel van verkavelingen, vormt de Robert Verbelenstraat een straat met steeds meer aaneengesloten bebouwing. Door de aantrekkelijke locatie kent deze straat een belangrijke ontwikkeling van appartementsgebouwen in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.

SITUERING LANGS  
HOOFDAS  
R. Verbelenstraat en dicht bij  
centrumfuncties

AANEENGESLOTEN  
BEBOUWING langs de R.  
Verbelenstraat in contrast met  
met de kleinschalige korrel  
van de omgeving.

CENTRUMFUNCTIE NET  
BUITEN DE HISTORISCHE  
KERN



## BESTAANDE RUIMTELIJKE TOESTAND

Het plangebied en zijn omgeving worden gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan bebouwingstypologiën.

Het plangebied bestaat enerzijds door een afwisseling van dicht bebouwde straatwanden zonder voortuin en meer open straatwanden met een vrijstaande woning op één perceel, een speelgoedwinkel omgeven door een parking en één electriciteitscabine.

Zowel ten noorden als ten westen van het plangebied worden momenteel twee nieuwbouwblokken opgetrokken:

- het blok ten noorden combineert kantoorruimte op de gelijkvloerse verdieping met appartementen op de verdiepingen.
- niettemin wordt het blok ten westen voor garages op maaiveld niveau (op de twee koppen) en gestapelde duplex woningen.

Recht tegenover het plangebied in de Robert Verbelenstraat werden de hoeken van het kruispunt met de Tersagostraat ook recent met twee appartementsblokken ingevuld.



### 6.1.2. Visie

De visie voor het plangebied van het voorliggend RUP gaat uit van een kwalitatieve afwerking van de Robert Verbelenstraat als poort van de kern van Puurs. Hierin vormen volgende verschillende componenten de basis voor de ruimtelijke inrichting:

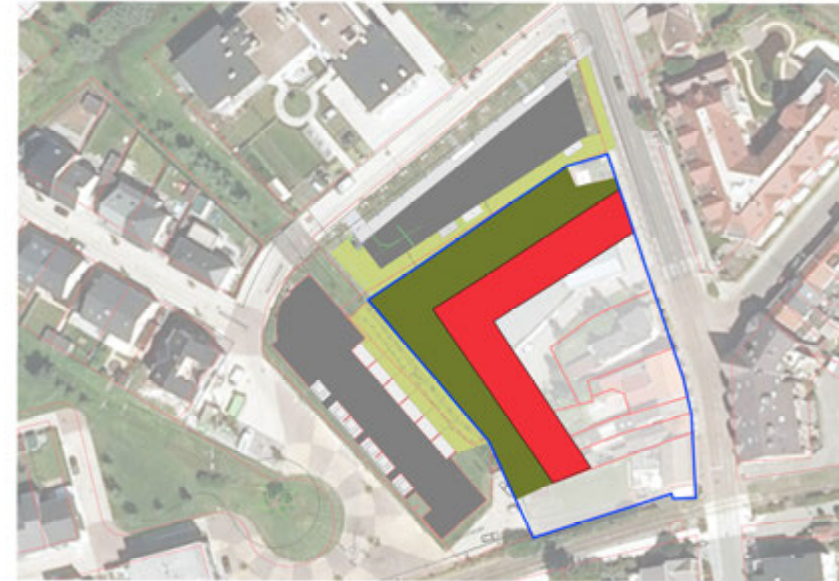
- **Transformatie van de Robert Verbelenstraat:** de continue ontwikkeling van de Robert Verbelenstraat met nieuwbouw appartementsblokken vormt een sterke randvoorwaarde voor de inrichting van het plangebied. Door de laatste ontwikkelingen in de omgeving toont het plangebied de mogelijkheid om ontwikkelingen van hogere densiteit voor te stellen dan de voorziene in het huidige BPA Keulendam. De nieuwe bebouwing zal de draagkracht van de omgeving niet overschrijden en zich perfect integreren.
- **Relatie met de nieuwe woonvolumes:** het RUP dient bijzondere aandacht te besteden aan deze nieuwbouw blokken op de aangrenzende percelen. Dit zowel afstanden als zichten betreft zodanig dat er voldoende ademruimte wordt vrijgemaakt tussen de bestaande en de toekomstige gebouwen.
- **Aanvulling centrumfuncties:** de aanwezigheid van kleinhandel langs de Robert Verbelenstraat in de omgeving van het kerkplein wordt als uitgangspunt genomen voor het doortrekken van deze as. De gelijkvloerse verdieping van de straatkant in het plangebied heeft een enorm potentieel voor de ontwikkeling van kleinhandel of kantoren voor vrije beroepen.

### 6.1.3. Ruimtelijke concepten

Het RUP Gedeeltelijke Herziening BPA Keulendam beoogt een kwalitatieve wijziging van het bestaande BPA die nieuwe ontwikkelingskansen zal creëren voor het plangebied; onder andere de ontwikkeling van een gemengd woongebied met maximaal respect voor de aangrenzende percelen en de aanvulling van de centrumfunctie van de Robert Verbelenstraat. Hiervoor

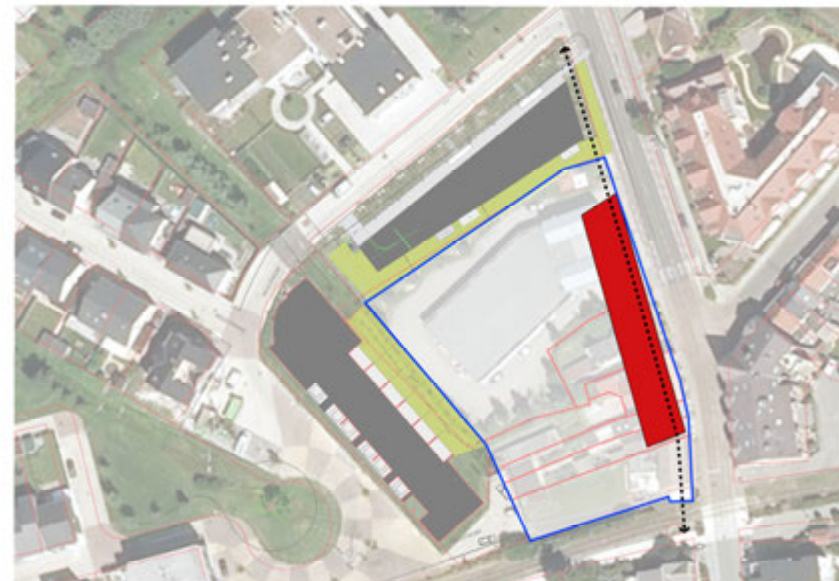
#### AFWERKING VAN DE ACHTERTUINEN

De achterkanten van de twee nieuwbouw blokken worden door een volume afgewerkt met tuinen op maaiveld niveau.



#### AFWERKING STRAATKANT

De straatkant van de Robert Verbelenstraat wordt afwerkt door een straatgevel die teruggetrokken staat ten opzichte van de rooilijn.





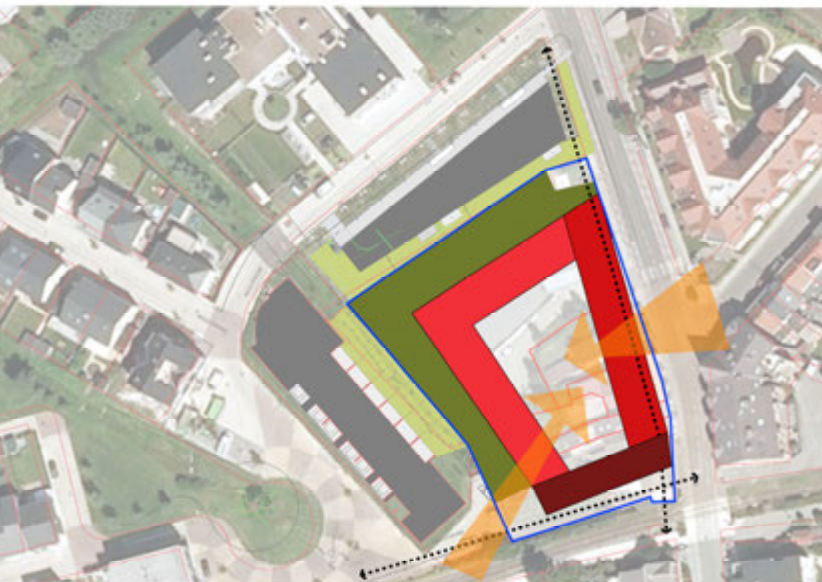
#### **AFWERKING SPOORWEG /FIETSPAD**

De randen van het park en de beek vormen de basis voor een wooninbreiding

vertrekt men vanuit de belangrijkste conclusies van de voorafgaande ruimtelijke analyse:

**AFWERKING van de BESTAANDE ACHTERTUINEN** Momenteel worden de noordelijke en de westelijke randen van het bouwblok dicht bebouwd met twee woonblokken die tuinen voorzien naar het binnenblok toe. Het RUP voorziet de afwerking van deze tuinen door het aanbrengen van een rug op rug tuinzone. De diepte van deze zone definieert de minimale afstand tussen de bestaande nieuwbouvvolumes en de bouwzones binnen de grenzen van het plangebied van het voorliggend RUP.

**AFWERKING STRAATKANT** Het RUP beoogt een kwalitatieve afwerking van de straatgevel ter hoogte van het plangebied. Hiervoor duidt het RUP een bouwzone in relatie met de R. Verbelenstraat waarvan de gelijkvloerse verdieping voor kantoren, kleinhandel of vrijeberoepen wordt bestemd. De afwerking van de straatkant houdt in de aanpak/integratie van de huidige elektriciteitscabine in het plangebied.



#### **DOORWAADBAAR HEID VAN HET BOUWBLOK**

Het oorspronkelijke bouwblok wordt opgesplitst en doorwaadbaar gemaakt.

**AFWERKING SPOORWEG en de aanleg van een FIETSPAD** Het RUP beoogt ook de afwerking van zuidelijke rand van het bouwblok door middel van een volume dat een juist antwoord kan geven op de problematiek van de kop. De zone voor dit volume wordt iets teruggetrokken ten opzichte van de grens van het plangebied om voldoende ruimte te creëren voor de aanleg van een fietspad langs de spoorweg Dendermonde – Puurs (buiten dienst).

**DOORWAADBAARHEID VAN HET BOUWBLOK** Het louter toepassen van de bovenvermelde concepten leidt tot een gesloten bouwblok dat een weinig kwalitatieve binnenblok creëert. Hierdoor stelt het RUP het opsplitsen van het blok in verschillende entiteiten en het doorwaadbaar maken van het blok door middel van het inbrengen van een publieke doorsteek die sluit aan bij het achterliggend plein van Keulendam.

## 6.2. Inrichtingsplan – vertaling voorschriften

De opmaak van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP vormt de vertaling van een ruimtelijk inrichtingsplan. Het inrichtingsplan vormt hierbij een ruimtelijk kader waarvan de stedenbouwkundige basiskwaliteiten van het plan werden vastgelegd binnen de voorschriften. In hetgeen volgt wordt ingegaan op de uitwerking ervan en de relatie met de stedenbouwkundige voorschriften.

### OPEN RUIMTE

#### Artikel 4. Tuinzone

Deze zone bepaalt de minimale afstand van de bouwzones ten opzichte van de twee nieuwbouwblokken ten noorden en ten westen van het plangebied. Het dient als privé tuinen aangelegd te worden van de woningen op de gelijkvloerse verdieping.

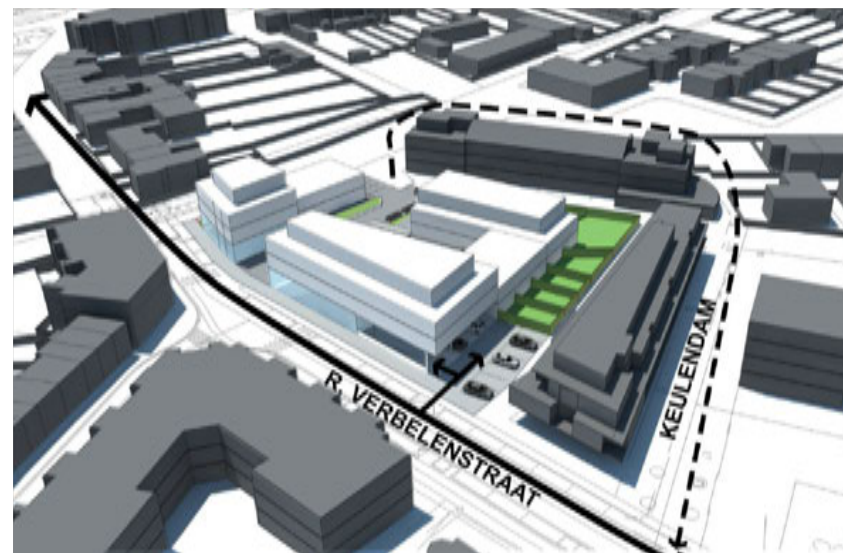
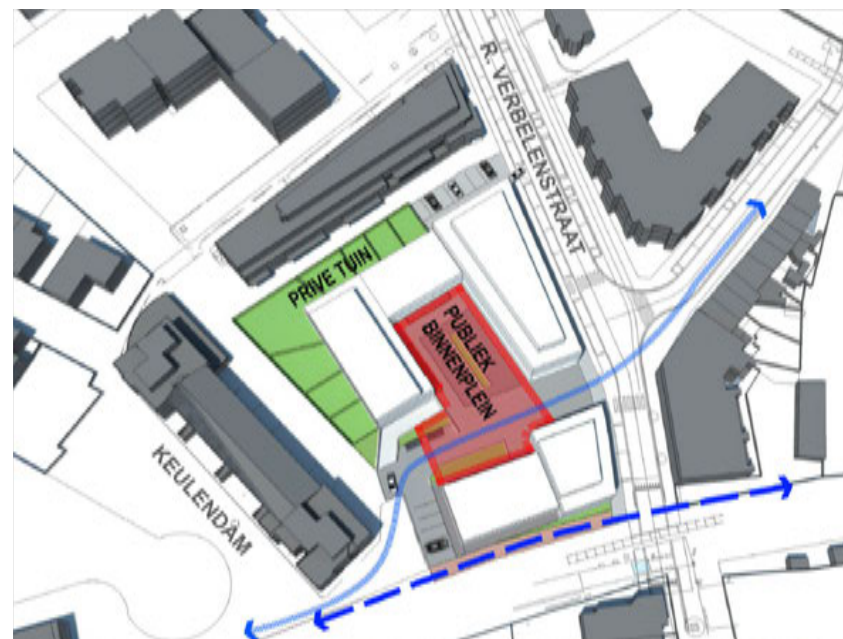
#### Artikel 5. Infrastructuur - Fietspad

Dit artikel betreft een zone van 3m breed in het zuiden van het plangebied die dient vrij behouden te blijven. De gemeente wilt een fietspad aan te leggen langs de spoorweg Dendermonde – Puurs die tegenwoordig enkel voor recreatieve doeleinden wordt gebruikt. Door deze zone wordt de Robert Verbelenstraat met de achtergelegen buurt van Keulendam rechtstreeks verbonden.

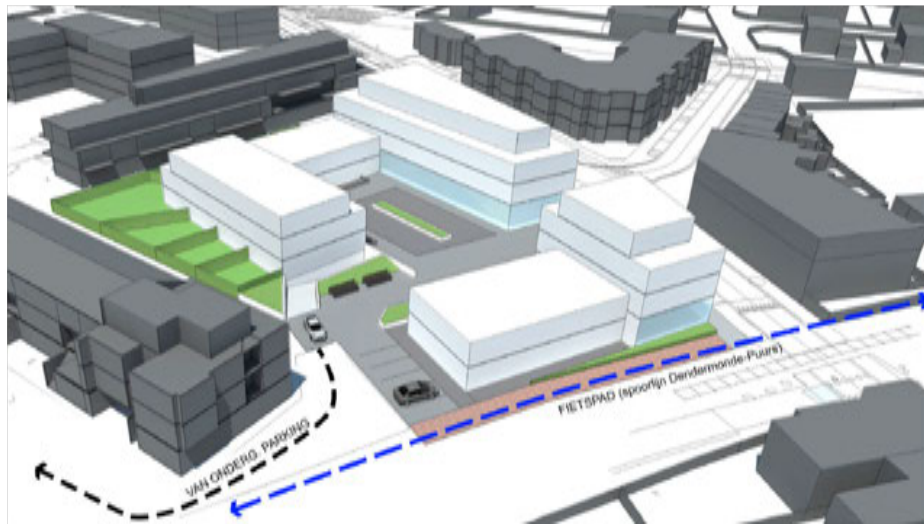
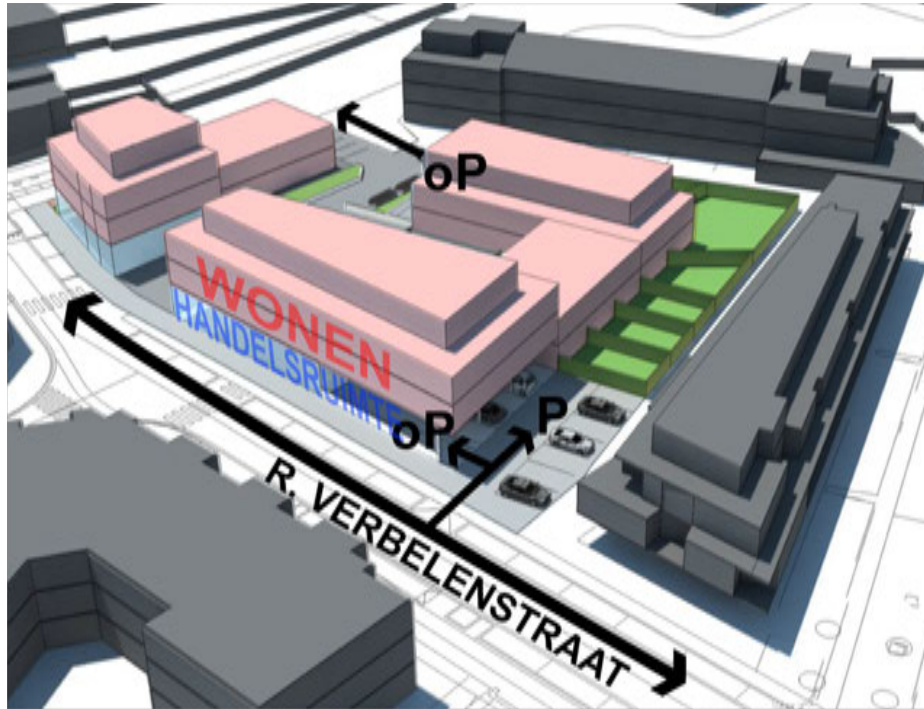
De rest van de openruimte zal het resultaat zijn van de onbebouwde delen van de zones bestemd voor wonen. Deze ruimte dient als een openbare verblijfsruimte ingericht te worden waar tegelijkertijd de inkomsten naar de woningen zullen ingeplant worden.

#### Artikel 6 Openbaar domein

Deze zone is bestemd voor de aanleg van openbare ruimtes behorend tot de openbare wegnis (voetpad, parkeerplaatsen, groenaanleg...) behalve voor de aanleg van wegnis voor gemotoriseerd verkeer. Ruimtelijk wordt deze zone als publiek domein ingericht.







**Artikel 8. Publieke doorsteek voor voetgangers en fietsers en Artikel 9. Ontsluitingsweg fietsverkeer** worden onder de categorie van lijninfrastructuur opgenomen.

### BEBOUWDE RUIMTE

De structuur voor de bouwzones kan als een gesloten bouwblok worden gedefinieerd in oorsprong dat in twee volumetrische delen wordt gesplitst, een noordelijk en een zuidelijk deel. Voor de bepaling van de zones waar het blok wordt gesplitst wordt gebruik gemaakt van de grenzen van de fasering. Door het vastleggen van het aantal bouwlagen, gekoppeld aan een B/T index en V/T index wordt een zekere flexibiliteit naar de architecturale vormgeving ingebouwd.

Anderzijds wordt de bebouwbare zone ook in twee verschillende artikelen opgedeeld: De volumes voorzien aan de straatkant (Robert Verbelenstraat) worden zowel voor meergezinswoningen als voor handel en horeca bestemd, terwijl de achterliggende volumes enkel voor wonen bestemd worden.

### Artikel 2. Woongebied voor meergezinswoningen, diensten en kleinhandel

In deze zone wordt de gelijkvloerse verdieping voor diensten en kleinhandel bestemd, maar wordt ook de mogelijkheid voorzien voor de inrichting van de inrit naar de ondergrondse parking, die via de zone van Art. 6 Openbaar Domein zal gebeuren. Dankzij de locatie heeft het bouwblok genoeg potentieel om in het plangebied andere activiteiten aan te trekken dan wonen. Om de impact van het volume te minimaliseren wordt de vierde verdieping ook teruggetrokken.

### Artikel 3. Woongebied voor meergezinswoningen

In deze zone wordt de gelijkvloerse verdieping ook voor woningen met tuin. De volumes van deze zone houden in het bijzonder rekening met de nieuwbouvvolumes ten noorden en ten westen van het plangebied en de

volumes van Art. 2 en de leefbaarheid van het binnenblok. De hoogte wordt , op bepaalde plaatsen beperkt tot 3 bouwlagen en de bovenste verdiepingen worden ook teruggetrokken.

#### **Artikel 7. Zone voor ondergrondse parking**

De parkeerproblematiek binnen het plangebied wordt voornamelijk ondergronds opgelost. Deze ondergrondse parking dient niet enkel voor de bewoners van de site maar ook voor de bezoekers van de diensten en kleinhandel binnen het plangebied.

Het RUP definieert geen dwingende grens waar de parking dient ingeplant te worden, aangezien deze zone zowel Art. 2 als Art. 3 volledig in opneemt. Niettemin stelt het RUP vast hoe de parking zal ontsloten worden. Enerzijds wordt de inrit via de R. Verbelenstraat opgelegd en anderzijds wordt er een uitritzone voorzien ten westen van het plangebied.



**LEGENDE**  
 RUP GEDEELTELIJKE HERZIENING  
 BPA KEULENDAM  
 INRICHTINGSPLAN TOELICHTING

- Bestaande bebouwing
- Nieuwe bebouwing
- Tuin -privaat
- Terras -privaat
- Openbaar domein
- Publiek groen
- Zone voor fietspad

### 6.3. Fasering – Modaliteiten realisatie

Binnen de voorschriften is telkens een sectie opgenomen ivm de fasering en de modaliteiten van de realisatie. Het is de doelstelling om de verschillende zones binnen het plan hoofdzakelijk met en door private partners te realiseren, zonder dat de gemeente zelf hiervoor het initiatief neemt of moet overgaan tot onteigening.

De fasering en bijhorende modaliteiten heeft dan ook volgende doelstelling:

- Eén deel van het plan kan binnen een korte termijn worden gerealiseerd. Het andere deel hangt af van particulieren en zal pas in een latere fase kunnen worden gerealiseerd.
- De realisatie van de publieke ruimte, publieke infrastructuur en parkeermogelijkheid is gekoppeld aan het programma van wonen en handelsruimte. Binnen elke fase wordt de realisatie van een bouwzone gekoppeld aan de volledige realisatie van de publieke ruimte (ontsluiting) binnen deze zone. Hierdoor vormt elke fase een afgewerkt geheel.

### 6.4. Inrichtingsplan – Visualisatie

In hetgeen volgt zijn een aantal beelden van het ruimtelijk ontwerp van het inrichtingsplan opgenomen.



## 6.5. RUP – Overzicht Programma

FASE 1			BEBOUWDE OPPERVLAKTE				HANDEL					WONEN		PARKEREN		
ARTIKEL	CAT. GEBIEDSAANDUIDING	OPP ZONE (m²)	Nivo 0	Nivo 1	Nivo 2	Nivo3	brutto opp	netto opp	wooneenheden (min/max)		# pp					
Artikel 2	Woongebied / meergezinswoningen, diensten en klein handel	878 m²	598 m²	695 m²	695 m²	365 m²	598 m²	1755 m²	1580 m²	14 w	16 w			36 pp		
Artikel 3	Woongebied / meergezinswoningen	1522 m²	692 m²	692 m²	301 m²	m²	m²	1685 m²	1517 m²	11 w	15 w			23 pp		
Artikel 4	Tuinzone	708 m²														
Artikel 5	Infrastructuur - Fietspad	m²														
Artikel 6	Openbaar domein	409 m²												13 pp		
Artikel 7	Zone voor ondergrondse parking	2399 m²														
			1290 m²	1387 m²	996 m²	365 m²	598 m²	3440 m²	4038 m²	25 w	31 w			71 pp		
FASE 2			BEBOUWDE OPPERVLAKTE				HANDEL					WONEN		PARKEREN		
ARTIKEL	CAT. GEBIEDSAANDUIDING	OPP ZONE (m²)	Nivo 0	Nivo 1	Nivo 2	Nivo3	brutto opp	netto opp	wooneenheden (min/max)		# pp					
Artikel 2	Woongebied / meergezinswoningen, diensten en klein handel	285 m²	272 m²	272 m²	272 m²	179 m²	272 m²	723 m²	651 m²	5 w	7 w			15 pp		
Artikel 3	Woongebied / meergezinswoningen	480 m²	267 m²	267 m²	m²		m²	534 m²	481 m²	4 w	5 w			7 pp		
Artikel 4	Tuinzone	m²														
Artikel 5	Infrastructuur - Fietspad	142 m²														
Artikel 6	Openbaar domein	72 m²												5 pp		
Artikel 7	Zone voor ondergrondse parking	766 m²														
			539 m²	539 m²	272 m²	179 m²	272 m²	1257 m²	1131 m²	9 w	11 w			27 pp		
TOTAAL (FASE 1 + FASE 2)			BEBOUWDE OPPERVLAKTE				HANDEL					WONEN		PARKEREN		
ARTIKEL	CAT. GEBIEDSAANDUIDING	OPP ZONE (m²)	Nivo 0	Nivo 1	Nivo 2	Nivo3	brutto opp	netto opp	wooneenheden (min/max)		# pp					
Artikel 2	Woongebied / meergezinswoningen, diensten en klein handel	1163 m²	870 m²	967 m²	967 m²	544 m²	870 m²	2478 m²	2230 m²	19 w	22 w			51 pp		
Artikel 3	Woongebied / meergezinswoningen	2002 m²	959 m²	959 m²	301 m²	m²	m²	2219 m²	1997 m²	15 w	20 w			30 pp		
Artikel 4	Tuinzone	708 m²														
Artikel 5	Infrastructuur - Fietspad	142 m²														
Artikel 6	Openbaar domein	481 m²												18 pp		
Artikel 7	Zone voor ondergrondse parking	3165 m²														
			1829 m²	1926 m²	1268 m²	544 m²	870 m²	4697 m²	4227 m²	34 w	42 w			99 pp		
							<b>Wo / ha (min/max)</b>		<b>75,15</b>		<b>94,02</b>					
									PP ondergronds			73 pp				
									PP bovengronds binnen plangebied			18 pp				
									* PP bovengronds buiten plangebied			8 pp				

\* parkeerplaatsen die bij de herinrichting van de R. Verbelenstraat zouden kunnen gecreëerd worden.

## 6.6. Ruimtebalans

Het gewestplan Mechelen (K.B. 5 augustus 1976) omschrijft momenteel volgende bestemmingen binnen het plangebied: woongebied en woonuitbreidingsgebied.

In onderstaand is de ruimtebalans opgenomen van de nieuwe en bestaande voorschriften.

RUP GEDEELTELIJKE HERZIENING BPA KEULENDAM			GEWESTPLAN	
Voorschriften	Categorie gebiedsaanduiding	Oppervlakte	WUG	Woongebied
Artikel 2 Woongebied / meergezinswoningen, diensten en kleinhandel	wonen	1163 m <sup>2</sup>		1163 m <sup>2</sup>
Artikel 3 Woongebied / meergezinswoningen	wonen	2002 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	1997 m <sup>2</sup>
Artikel 4 Tuinzone	wonen	708 m <sup>2</sup>	325 m <sup>2</sup>	383 m <sup>2</sup>
Artikel 5 Infrastructuur - fietspad	wegenis-lijninfrastructuur	142 m <sup>2</sup>		142 m <sup>2</sup>
Artikel 6 Openbaar domein	wegenis-lijninfrastructuur	481 m <sup>2</sup>		481 m <sup>2</sup>
Artikel 7 Zone voor ondergrondse parking	wonen	3165 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	3160 m <sup>2</sup>

## 6.7. Op te heffen strijdige bepalingen

### 6.7.1. BPA nr.16 Keulendam

Voorliggend RUP vervangt gedeeltelijk het Bijzonder Plan van Aanleg Nr.16 Keulendam. Dit RUP betreft de herziening van zowel de algemene als de bijzondere voorschriften het BPA nr. 16 Keulendam binnen de welbepaalde grenzen beschreven in de inleiding. De op te heffen bijzondere voorschriften betreffen:

Art. 1 in het plan voorkomende gebouwenprofielen

Art. 5 strook voor vrijstaande, aaneengesloten of gekoppelde bebouwing

Art. 10 tuinzone

Art.11 zone voor kleinhandel en diensten en zone voor parkeer- en garagevoorzieningen – private parking met groen karakter.

Deze opgeheven stedenbouwkundige voorschriften zijn als bijlage bij deze toelichtingsnota gevoegd. Bijlage 1 BPA nr. 16 Keulendam

### 6.7.2. Gewestplan

Het BPA nr. 16 Keulendam vervangde het gewestplan Mechelen (K.B. 5 augustus 1976), met bestemmingen woonuitbreidingsgebied en woongebied.

Deze opgeheven stedenbouwkundige voorschriften zijn als bijlage bij deze toelichtingsnota gevoegd.

*8 JULI 1997. Omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002*

### ARTIKEL 5.1.0. DE WOONGEBIEDEN

5.1.0. 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 voorzover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

### ARTIKEL 5.1.1. DE WOONUITBREIDINGSGBIEDEN

5.1.1. De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel de overheid geen besluit tot vaststelling van de uitgaven voor de voorziening heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

De essentie van het voorschrift van artikel 5.1.1. is :

- a) woonuitbreidingsgebieden zijn in eerste instantie bedoeld voor groepswoningbouw - tenzij de overheid over de ordening anders beslist;
- b) woonuitbreidingsgebieden moeten een belangrijk element zijn voor het voeren van een woonbeleid;
- c) De aanwending van deze reservemogelijkheden past binnen het

aanbodbeleid dat in het kader van de afbakeningsprocessen van de stedelijke gebieden en de woonkernen wordt vooropgesteld.



## Bijlage 1: BPA nr.16 Keulendam



BIJZONDER PLAN VAN AANLEG nr.16:  
KEULENDAM

begrenzings en bestaande toestand

- rooilijn/perceelsgrens
- omtrek bebouwing
- begrenzing B.P.A.
- gemeentegrens
- vijver / beek

bestemmingen

- art.2 strook voor meergezinsgebouwen
- overbouwingsmogelijkheid
- art.3 woonprojectzone voor gegroepeerde bebouwing
- art.4 strook voor aaneengesloten groepswoningbouw
- parkeer- en garagemogelijkheden
- art.5 strook voor vrijstaande, aaneengesloten of gekoppelde bebouwing
- art.6 zone voor kleinhandel en diensten
- art.7 openbaar domein
- weg
- woonstraat
- tracé van woonstraat
- groenplein
- dreef
- voetweg en fietsweg
- tracé van voetweg en fietsweg
- spoorwegdomein
- art.8 waterlopen en grachten
- art.9 parkgebied
- art.10 tuinzone
- art.11 zone voor parkeer- en garagevoorzieningen
- parkeer- en garage-erf
- private parking met groen karakter
- parkeerstrook
- art.12 natuurgebied
- art.13 agrarische zone met ecologische waarde

aanvullingen

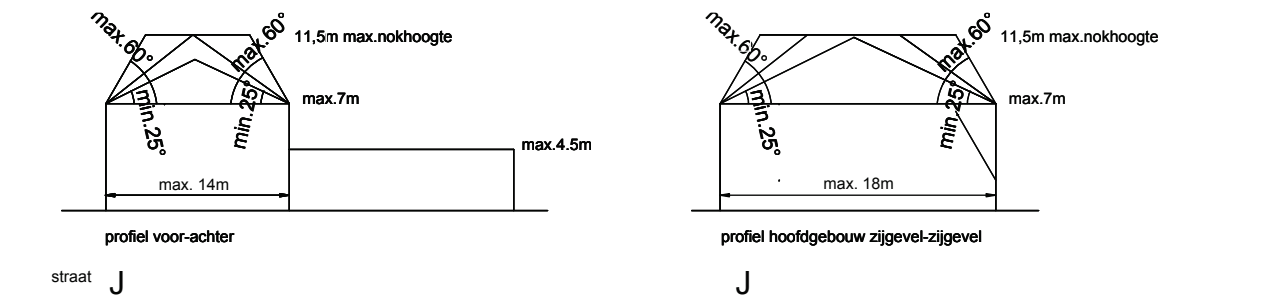
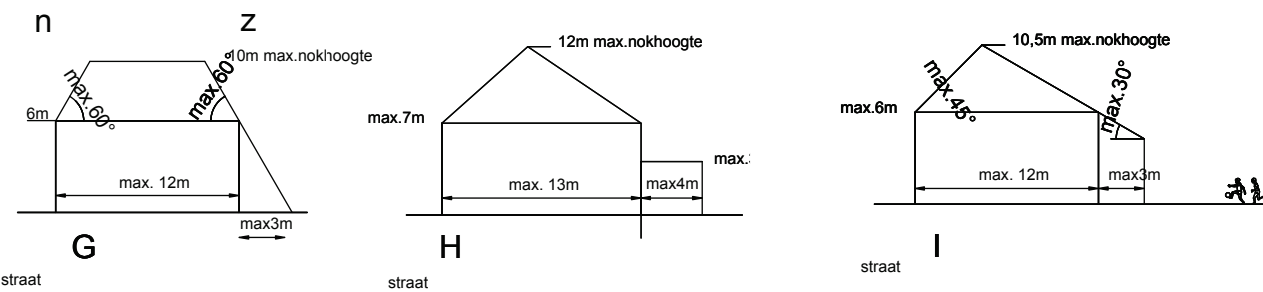
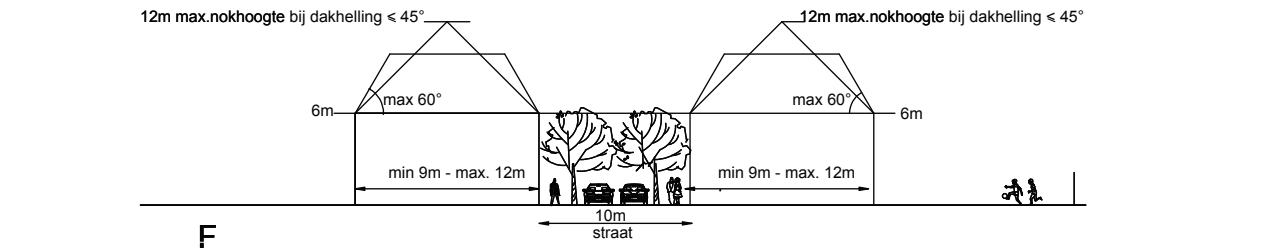
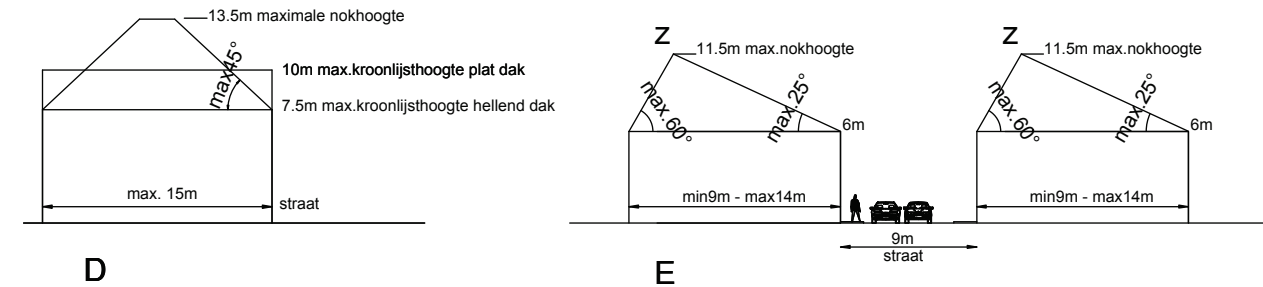
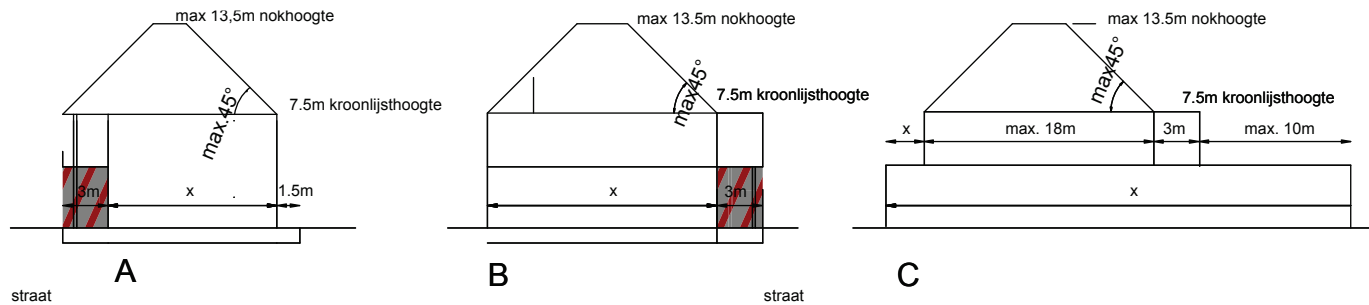
- verkeersplateau
- groene poort
- overweg
- overweg voetgangers en fietsers
- toegang
- brug als herkenbaar element
- markante kopgevel
- onderhoudsstrook
- woonprojectzones
  - A = minimaal aantal woningen
  - X = minimale vloerindex
  - Y = minimale bebouwingsindex
  - V/T = maximale vloerindex
  - B/T = maximale bebouwingsindex
  - T = terreinoppervlakte

min. 8	
≥0.7	≥25%
≤0.9	≤35%
ca 2850 m2	

Robert Verbelenstraat

in Puurs naar Dendermonde

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG nr.16:  
KEULENDAM



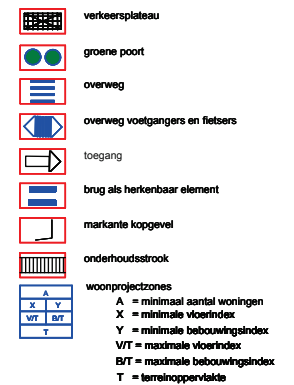
begrenzings en bestaande toestand



bestemmingen



aanvullingen



**BIJZONDER PLAN VAN AANLEG nr.16:  
KEULENDAM**

stedenbouwkundige voorschriften

gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad van *10 januari 2002*

op bevel  
de secretaris

de burgemeester

*R. PARIDAENS*

*K. VAN DEN HEUVEL*

het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van *12 januari 2002* tot *15 februari 2002*

de secretaris

de burgemeester

*R. PARIDAENS*

*K. VAN DEN HEUVEL*

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van *4 april 2002*

de secretaris

de burgemeester

*R. PARIDAENS*

*K. VAN DEN HEUVEL*

opgemaakt door studiegroep omgeving cvba  
guy vloerbergh  
ruimtelijke planner



wouwstraat 1 2640 mortsel

03/448.22.72

**BIJZONDER PLAN VAN AANLEG nr.16:  
KEULENDAM**

stedenbouwkundige voorschriften

gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad van

op bevel  
de secretaris

de burgemeester

het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van tot

de secretaris

de burgemeester

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van

de secretaris

de burgemeester

opgemaakt door studiegroep omgeving cvba  
guy vloerbergh  
ruimtelijke planner



wouwstraat 1 2640 mortsel

03/448.22.72

Gemeente Puurs  
B.P.A. nr. 16 Keulendam

## Stedenbouwkundige voorschriften

### Inhoudstafel

A.	ALGEMENE BEPALINGEN – VOORAFGAANDE ARTIKELS.....	2
B.	BIJZONDERE BEPALINGEN.....	10
	<i>Artikel 1 In het plan voorkomende gebouwenprofielen.....</i>	<i>10</i>
	<i>Artikel 2 Strook voor meergezinsgebouwen.....</i>	<i>13</i>
	<i>Artikel 3 Woonprojectzone voor gegroepeerde bebouwing.....</i>	<i>17</i>
	<i>Artikel 4 Strook voor aaneengesloten groepswooningbouw.....</i>	<i>20</i>
	<i>Artikel 5 Stroken voor vrijstaande, aaneengesloten of gekoppelde bebouwing.....</i>	<i>23</i>
	<i>Artikel 6 Zone voor kleinhandel en diensten.....</i>	<i>26</i>
	<i>Artikel 7 Openbaar domein.....</i>	<i>29</i>
	<i>Artikel 8 Waterlopen en grachten.....</i>	<i>33</i>
	<i>Artikel 9 Parkgebied.....</i>	<i>35</i>
	<i>Artikel 10 Tuinzone.....</i>	<i>38</i>
	<i>Artikel 11 Zone voor parkeer- en garagevoorzieningen.....</i>	<i>40</i>
	<i>Artikel 12 Natuurgebied.....</i>	<i>43</i>
	<i>Artikel 13 Agrarische zone met ecologische waarde.....</i>	<i>45</i>
	BILAGEN.....	48

## A. Algemene bepalingen – voorafgaande artikels

Deze algemene bepalingen zijn van toepassing voor zover er geen andersluidende bepalingen zijn opgenomen in de artikels ressorterend onder de bijzondere bepalingen.

### 0.01. Terminologie

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. aaneengesloten gebouw: gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst;
2. achtergevelbouwlijn: grens tussen de bouwstrook en de strook voor (binnenplaatsen en) tuinen;
3. bezettingscoëfficiënt: bebouwbare oppervlakte van het terrein gelegen binnen desbetreffende B.P.A.-zoning;
4. balkon: open uitbouw aan de bovenverdieping van een gebouw;
5. bouwhoogte: hoogte van een bouwwerk die – tenzij anders aangeduid – moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst;
6. bouwlijn: grens tussen bouwvrije strook en bouwstrook;
7. bouwstrook: strook die over haar gehele diepte voor bebouwing in aanmerking komt;
8. bouwvrije strook: strook waarbinnen, behoudens bijzondere bepalingen, geen constructies mogen worden opgericht;
9. bouwvrije voortuinstrook: strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voor-gevelbouwlijn;
10. bouwvrije zijtuinstrook: strook grond met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor hoofdgebouwen;
11. dakbasis: denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt;
12. dakvenster: uit het dakvlak vooruitspringend venster;
13. DWA-stelsel: Droog Weer Afvoer-stelsel d.w.z. een rioleringsstelsel dat afvalwater afkomstig van huishoudelijk gebruik opvangt en afvoert zonder menging met hemelwater;
14. duurzame stedenbouw: een vorm van stedenbouw die in alle stadia van het planproces kansen en mogelijkheden benut om een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een lage milieubelasting tot stand te brengen. En die beide in de tijd weet te handhaven zodat ook toekomstige generaties daarin delen;
15. erftoegangsweg: hoofdfunctie van de weg is verblijven en toegang verlenen tot aanpalende percelen, de weg kent dus enkel bestemmingsverkeer, het overige verkeer wordt geweerd;
16. first-flush: de open regenafvoergoten op het openbaar domein worden voorzien van enkele (ondergedimensioneerde) kolken, aangesloten op de riolering, die ervoor zorgen dat bij regenweer het eerste water dat vermengd is met vuil en olie van de verharde oppervlakte, rechtstreeks naar de riolering wordt afgeleid, bij overvloedige regenval kunnen de kolken al het water niet slikken en stroomt het ondertussen schoongespoelde water in de goten naar de grachten.
17. gegroepeerde bebouwing: bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, hui-zenblokken, worden afgesneden door bouwvrije zijtuinstroken;
18. gekoppelde bebouwing: bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen, en op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen;

19. harmonische samenhang: met harmonische samenhang wordt bedoeld dat een duidelijk verband bestaat tussen gebouwenreeksen, gebouwen of delen van gebouwen, qua inplanting, vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, materialen;
20. hoekgebouw: gebouw op een perceel dat zowel aan de voorzijde als aan één van de zijdelingse perceelsgrenzen grenst aan het openbaar domein;
21. huizenblok: groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt;
22. kws-verhardingen: asfaltverhardingen;
23. kopgebouw: gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel (kopgevel) als een voorgevel is afgewerkt;
24. maximum-gabarit: een opgegeven denkbeeldige lijn in de langdoorsnede van een perceel waarbinnen de voorziene bebouwing in haar geheel, enkel met uitzondering van schouwen, erkers, balkons en verluchtingspijpen, moet passen;
25. PV-panelen: fotovoltaïsche panelen;
26. RWA-stelsel: Regen Water Afvoer stelsel d.w.z. een rioleringsstelsel dat enkel het hemelwater opvangt en afvoert;
27. rooilijn: grens tussen privaat en openbaar terrein;
28. uitbouw: uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping;
29. uitsprong: deel van een gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het overige gedeelte van die gevel;
30. vergund gebouw: gebouw dat niet in overtreding werd opgericht;
31. verhardingen: dit houdt zowel losse verhardingen (bijv. dolomiet) als vaste verhardingen in;
32. vloer-terreinindex: de verhouding vloeroppervlakte t.o.v. de terreinoppervlakte. Als terreinoppervlakte voor het berekenen van de vloer-terreinindex wordt de werkelijke perceelsoppervlakte binnen desbetreffende B.P.A.-zoning genomen. Als vloeroppervlakte worden alle vloeren meegerekend, buitenkant muur, met uitzondering van kelders of ondergrondse parkeergarages. Vloeren in het dak worden enkel meegerekend vanaf 1,80 m begaanbare ruimte. Bijgebouwen worden eveneens meegerekend;
33. voorgevelbouwlijn: denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel;
34. vrijstaande bebouwing: bebouwingwijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst;
35. vrijstaande gevel: gevel of gedeelte waartegen niet wordt gebouwd;
36. wadi: infiltratiegreppel; het is in principe een droge laagte waarin bij regen het water zich verzamelt of op natuurlijke weg of door de aanleg van molgoten; via een aangebrachte bodemverbetering wordt het gefiltreerde water afgevoerd; de laagte kan worden ingeplant met gras of biezen;
37. zadeldak: dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken van gelijke lengte en die in een nok samenkomen.

**0.02. Toepassingsmodaliteiten van niet vervallen bestaande verkavelingsvergunning**

De voorschriften van bestaande niet vervallen verkavelingen blijven geldig en blijven integraal van toepassing, zolang de verkavelingsvergunning niet wordt gewijzigd.

**0.03. Algemeen geldende voorschriften**

**1. Dakvensters**

Steeds toegelaten binnen de maximum-gabaritten uit de bijzondere bepalingen en op minimum 1m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.

**2. Uitsprongen uit het gevelvlak**

Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden. De oppervlakte van de vooruitspringende volumes mag maximum 1/3 van de geveloppervlakte bedragen.

**3. Erfscheidingen**

Algemeen: de aanplanting van een haag gebeurt conform de lijst met inheemse en streekeigen beplanting;

Behoudens andersluidende beperkingen in de bijzondere bepalingen geldt:

- 1) in de voor- en zijtuinstroken: geen constructies toegelaten, met uitzondering van een muurtje in dezelfde gevelsteen als het hoofdgebouw (maximumhoogte 0,40m) met geïntegreerde brievenbus of een vrijstaande brievenbus (maximumhoogte brievenbuskolom 1,50m);
- 2) in de strook voor binnenplaatsen en tuinen:
  - bij vrijstaande bebouwing: geen constructies toegelaten, tenzij een groengeplastificeerde draadafsluiting met een hoogte van maximum 1,5m met dito palen, in combinatie met een levende, streekeigen haag die minstens even hoog wordt als de draadafsluiting;
  - bij gekoppelde bebouwing en bij kopgebouwen: een groengeplastificeerde draadafsluiting met een hoogte van maximum 1,5m met dito palen, in combinatie met een levende, streekeigen haag die minstens even hoog wordt als de draadafsluiting of een afsluitingsmuur in baksteen in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw tot een maximum diepte van 4m achter de achtergevel en met een maximum hoogte van 1,8m;
  - bij gegroepde of aaneengesloten bebouwing behalve voor kopgebouwen: een groengeplastificeerde draadafsluiting met een hoogte van maximum 1,5m met dito palen, in combinatie met een levende, streekeigen haag die minstens even hoog wordt als de draadafsluiting of een afsluitingsmuur in baksteen in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw met een maximum hoogte van 1,8m, zijn toegelaten over een maximum diepte van 4m achter de achtergevel.

**4. Wijziging van het bodemreliëf**

In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken is een wijziging van het bodemreliëf slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het niveau van het voorliggend openbaar domein. In de voor- en zijtuinstroken en binnen de eerste 10m van de tuinstrook achter de bebouwing zijn hellende op- en afritten verboden.

**5. Autogarages in de bouwvrije stroken**

Behoudens andersluidende voorschriften in de bijzondere bepalingen mag in de bouwvrije zijtuinstrook of binnen de eerste 10m van de tuinstrook achter de bebouwing een autogarage gekoppeld worden opgericht die, voor zover niet anders op het plan aangeduid, voldoet aan de volgende voorwaarden :

- a) plaatsing:
  - 1) in de zijtuinstroken:
    - de voorgevel op ten minste 5m uit de voorgevelbouwlijn; de achtergevel maximaal op de achtergevelbouwlijn van de aanpalende bouwstrook;
    - een zijgevel op de perceelsgrens;
  - 2) in de tuinstrook achter de bebouwing:
    - voorgevel binnen de eerste 10m van de tuinstrook achter de bebouwing;
    - maximumbreedte 3m; maximumdiepte 6m;
    - een zijgevel op de perceelsgrens;
- b) bouwhoogte: gemeten van de verharde oppervlakte tot het hoogste punt 3.5m en harmonisch aansluitend op een eventuele naburige eerstopgerichte garage;
- c) materialen:
  - gevels zichtbaar vanaf de openbare weg: zelfde gevelsteen als het hoofdgebouw en in harmonie met de aanpalende gebouwen;
  - overige gevels: baksteen overeenkomstig het hoofdvolume;
- d) dakvorm: vrij te bepalen.

Noot :

De oprichting van een dergelijke autogarage kan, indien niet op het plan voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat door de aanvrager en door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, ondertekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt dat :

- hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager;

- het hem bekend is dat aan hem of zijn rechtverkrijgende, de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing op dezelfde bouwlijn en met dezelfde gevelhoogte en profiel van een autobergplaats of afsluitingsmuur met poort uitgevoerd in een conform gevelmateriaal.

#### 6. Hemelwaterputten

Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of herbouwen van eengezinswoningen kan enkel worden afgegeven indien op de plannen de plaatsing van een waterput is aangegeven. De hemelwaterput dient geplaatst te worden conform de code van de goede praktijk en vóór de ingebruikname van het gebouw.

De hemelwaterput moet voldoen aan de volgende voorwaarden :

1. de inhoud bedraagt minstens 3000 liter en dient te voldoen aan de tabel van de code van de goede praktijk;
2. de hemelwaterput ontvangt het hemelwater van minstens de helft van de dakoppervlakte van het gebouw;
3. een pomp wordt op de hemelwaterput aangesloten voor bediening van WC, wasmachine of tuinkraan;
4. de overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een infiltratiebed, een gracht, een oppervlaktewater of de regenweerafvoer van de openbare riolering. Indien deze voorzieningen niet voorhanden zijn wordt de overloop aangesloten op de openbare riolering.

Ook de hieronder vermelde woningen die zich bevinden in het plangebied van dit B.P.A. dienen te voldoen aan de hierboven opgesomde voorwaarden wat betreft hemelwaterputten:

1. ééngesinswoningen die opgericht worden met beide zijgevels op de zijdelingse perceelsgrenzen en met een gevelbreedte van minder dan 6m langs de straatzijde;
2. ééngesinswoningen die opgericht worden op percelen kleiner dan 3 are (300m<sup>2</sup>).

#### 0.04. Inrichtingsplan

Een inrichtingsplan dient opgemaakt te worden bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning m.b.t. percelen of kavels die (gedeeltelijk) gelegen zijn in:

- de woonprojectzones voor gegroepeerde bebouwing (artikel 3);
- het parkgebied (artikel 9);
- de zone voor parkeer- en garagevoorzieningen (artikel 11);
- het natuurgebied (artikel 12);
- agrarische zone met ecologische waarde (artikel 13).

Dit inrichtingsplan wordt opgemaakt door de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning.

Het inrichtingsplan geeft in grondplan op schaal 1/500 en in snede op schaal 1/100 een ontwerp van inrichting weer met aanduiding van:

- ontsluitingswegen, interne circulatie en verblijfsruimten;
- situering en types van groene massa's en ruimten zoals bomengroepen en -rijen, hagen, heestergroepen, vaste plantengroepen, gazon, ...;
- situering en types van stenige massa's en ruimten zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen, ...;
- inplanting van straat- en parkmeubilair.

Het inrichtingsplan wordt bij het aanvraagdossier van de stedenbouwkundige vergunning gevoegd.

Het College van Burgemeester en Schepenen kan aan de verlening van de stedenbouwkundige vergunning het betalen van een borgstelling koppelen, voor de uitvoering van de voorziene aanplantingen.

#### 0.05. Omgevingsrapport

Het opmaken van een omgevingsrapport is verplicht voor stedenbouwkundige vergunningsaanvragen binnen volgende stroken of zones:

- strook voor meergezinsgebouwen;
- woonprojectzones voor gegroepeerde bebouwing;
- stroken voor aaneengesloten groepswooningbouw.

Een omgevingsrapport dient door de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning te worden opgemaakt in acht exemplaren bij alle vergunningsplichtige bouwwerken en handelingen waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is, volgens de van toepassing zijnde wetgeving tot vaststelling van de samenstelling van het dossier voor de aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning.

Uitzondering hierop vormen:

- interne verbouwingen van bestaande gebouwen;
- woningen binnen bestaande goedgekeurde en vergunde verkavelingen;
- uitbreidingen kleiner dan 21m<sup>2</sup> aan bestaande woningen;
- het bouwen van een garage in de bouwvrije tuinstrook;
- het oprichten van een veranda.

Voor deze werken moet geen omgevingsrapport ingediend worden op voorwaarde dat uit de toelichtingsnota bij de vergunningsaanvraag blijkt dat deze projecten in harmonie opgericht worden met de bestaande bebouwing.

Het omgevingsrapport moet duidelijke informatie verschaffen over:

- de ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert;
- het project naar zijn gebruik en voorkomen;
- de effecten en de kwaliteitsverhoging van het project voor de omgeving, hoe het project zich integreert in het geheel;
- hoe het project op zijn schaalniveau rekening houdt met de visie van duurzaam bouwen en duurzame stedenbouw.

De vergunningsaanvragen voor de aanleg van het openbaar domein dienen ook vergezeld te worden van een omgevingsrapport waaruit blijkt dat elke ingreep in het openbaar domein kadert in een globale en duurzame aanpak die homogeniteit nastreeft en gebaseerd is op de resultaten van de vooraf uitgevoerde studies van bodem en waterhuishouding.

Concreet moet het omgevingsrapport, in aanvulling op de beschrijvende informatie voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, bij voornoemde projecten klaarheid geven in :

1. de bestaande toestand, met een analyse van het perceel zelf en van de omgeving met relevante bebouwing in een straal van 25m van de uiterste grenzen van het perceel, beperkt tot de grenzen van het plangebied van het B.P.A.; de analyse verschaft informatie over de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, inplanting van gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte en dakvorm, gevelcomposities met kenmerken en materiaalgebruik, de aanwezige natuurlijke elementen, open ruimten, zichten en relaties;
2. een interpretatie van deze kenmerken naar kwaliteiten en gebreken, naar mogelijkheden en randvoorwaarden voor het project;
3. het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering<sup>1</sup> van de bestemmingen;
4. het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake bestemmingen, parkeerplaatsen, maximaal gabarit, materialen, groenaanleg...) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit B.P.A.;
5. een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor perceel en omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben betrekking op
  - de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving (verkeersdruk, verschuiving van activiteiten, milieulasten,...);
  - het ruimtelijk beeld dat beoogd wordt en de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, gevelcompositie en materiaalgebruik;
  - de belevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor derden, complement in voorzieningen, verfraaiing openbaar domein, sfeerscheping,...).

Op vraag van de gemandateerde Duurzaamheidscommissie (zie 0.06.) dient ook een volumemakette van het project in zijn omgeving te worden bezorgd.

<sup>1</sup> d.i. cijfermateriaal ter verduidelijking van de bestemming zoals bijvoorbeeld het aantal woningen, hoeveel m<sup>2</sup> handelsoppervlakte, enz.



Het omgevingsrapport wordt samen met het aanvraagdossier ter beoordeling voorgelegd aan de Duurzaamheidscommissie.

Alle informatie die nodig is om het rapport samen te stellen, is door de aanvrager zelf op te vragen bij de diverse besturen. Het gemeentebestuur zal de indieners van een omgevingsrapport op hun vraag per kerende post de relevante beschikbare informatie (bijv. vroeger ingediende omgevingsrapporten en adviezen met betrekking tot die omgeving) bezorgen.

Om de aanvrager rechtszekerheid te bezorgen zal het College van Burgemeester en Schepenen, op aanvraag van de indiener en na advies van de Duurzaamheidscommissie, een stedenbouwkundig attest met de eventuele principiële goedkeuring en/of voorwaarden van het project afleveren.

#### **0.06. Duurzaamheidscommissie**

Om het beoordelen van de omgevingsrapporten binnen dit B.P.A. op een ruimere, onafhankelijke basis te laten plaatsvinden en het vergunningenbeleid binnen het plangebied van dit B.P.A. de nodige continuïteit te bezorgen, zal het gemeentebestuur van Puurs voor dit B.P.A. een Duurzaamheidscommissie met adviserende bevoegdheid inschakelen. De oprichting van dergelijke commissie kadert binnen bestaande juridische bepalingen. In verband met de wettelijke omkadering: zie "Coördinatie Decreten Ruimtelijke Ordening", afdeling 3 ("de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening") (GECORO), art.9, par.5.

##### **0.06.1. Taak en bevoegdheid**

De Duurzaamheidscommissie heeft in hoofdzaak een begeleidende rol m.b.t. bouwprojecten. Ze geeft advies aan het College over alle (ver)bouwprojecten in het plangebied waarvoor volgens punt 0.05. van de algemene bepalingen van deze voorschriften een omgevingsrapport moet worden ingediend en over het totaalontwerp dat opgemaakt dient te worden voor het nieuw aan te leggen openbaar domein. Dit advies wordt gegeven bij de aanvraag van zowel de voorafgaandelijke stedenbouwkundige attesten als van de stedenbouwkundige vergunningen.

De Duurzaamheidscommissie geeft advies over (de voorwaarden voor) het toelaten van bouwprojecten; het College van Burgemeester en Schepenen beslist erover. In principe volgt het College bij die beslissingen het advies van de Duurzaamheidscommissie.

##### **0.06.2 Samenstelling**

Om vlot en zinvol werk te leveren, is de Duurzaamheidscommissie een kleine, deskundige groep die met volgende brede achtergrond wordt samengesteld.

Ambtshalve leden zijn:

- de schepen voor ruimtelijke ordening, als niet-stemgerechtigd voorzitter;
- een gemeentelijk ambtenaar, als niet-stemgerechtigd secretaris.

Gewone, stemgerechtigde leden zijn:

- de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van de gemeente;
- de duurzaamheidsambtenaar van de gemeente;
- de rioleringsexpert van de gemeente;
- één persoon uit het vakgebied m.b.t. duurzaam bouwen in brede zin, met de nodige aantoonbare ervaring die als onafhankelijk deskundige op gebied van architectuur en stedenbouw advies geeft in verband met de specifieke duurzame projecten in het binnengebied;
- twee leden van en voorgedragen door de GECORO.

De samenstelling van de Duurzaamheidscommissie wordt telkens voor een periode van vier jaar bekrachtigd door de GECORO. Verdere bepalingen hieromtrent (vervanging, ontslag, afwezigheid...) dienen uitgewerkt in een huishoudelijk reglement dat in grote lijnen kan worden gebaseerd op dat van de GECORO.

Voor de leden mogen er bij de behandeling van een dossier geen onverenigbaarheden van tel zijn (architect van project, belanghebbende, familie van initiatiefnemer,...). Zij kunnen hiervoor worden gewaakt.

Onmiddellijk na de definitieve goedkeuring of aanvaarding van dit B.P.A. door de gemeenteraad, neemt het College van Burgemeester en Schepenen de nodige voorbereidingen voor de samenstelling van de Duurzaamheidscommissie. De Duurzaamheidscommissie wordt zo spoedig mogelijk, ten laatste 15 dagen na het van kracht worden<sup>2</sup> van dit B.P.A., gefinancierd.

<sup>2</sup> d.i. 15 dagen na publicatie in het Staatsblad

##### **0.06.3. Werkwijze**

- De werkzaamheden van de Duurzaamheidscommissie worden, binnen de beperkingen van punt 0.06.2., geregeld in een huishoudelijk reglement. De GECORO legt dit reglement ten laatste met de definitieve goedkeuring (door de Minister) van dit B.P.A. vast. De Duurzaamheidscommissie kan College en GECORO ten alle tijde eventuele aanpassingen ervan voorstellen.
- De Duurzaamheidscommissie zorgt er voor dat advies wordt verleend uiterlijk binnen de dertig dagen nadat een omgevingsrapport of een bouwaanvraag aan de leden werd bezorgd, en dit na een in deze periode belegde overlegvergadering.
- Het College van Burgemeester en Schepenen informeert de Duurzaamheidscommissie bij elke vergadering schriftelijk over het feit en de inhoud van al de bouwaanvragen m.b.t. het plangebied die sinds de vorige vergadering werden ingediend en de bouwvergunningen die werden verleend.
- De Duurzaamheidscommissie kan maar geldig adviseren wanneer niet meer dan twee leden afwezig zijn. Bij afwezigheid van meer dan twee stemgerechtigde leden wordt minstens vier werkdagen later een nieuwe vergadering van de commissie belegd, die dan ongeacht het aantal aanwezige leden geldig kan adviseren.
- Elke initiatiefnemer heeft het recht zogewent zijn voorstellen en omgevingsrapport voor de Duurzaamheidscommissie te komen toelichten en verdedigen, voorloer deze een advies uitbrengt. De commissie kan ook andere belanghebbenden en deskundigen horen.
- Eenieder die een omgevingsrapport wil indienen, zal vooraf met de bevoegde gemeentediensten contact opnemen in verband met de specifieke aandachtspunten en interpretaties voor de betrokken plek. Er kan eveneens vooraf een gesprek over aandachtspunten en interpretaties in de Duurzaamheidscommissie zelf plaatsvinden.
- De Duurzaamheidscommissie beraadslaat achter gesloten deuren en geeft zo mogelijk unaniem een advies aan het College. Bij blijvend verschil van mening worden de stemming en alle standpunten in het advies opgenomen.
- Dit advies wordt schriftelijk aan het College overgemaakt en naargelang de beslissing van de Duurzaamheidscommissie ook mondeling door de voorzitter en/of door een lid van de commissie toegelicht.
- Het College beslist op basis van het advies van de Duurzaamheidscommissie. Bij een afwijkende beslissing van het College worden deze beslissing en de precieze en duidelijke motivatie ervan ten laatste een maand na de beslissing schriftelijk, en zo gewent ook mondeling, door de Burgemeester en/of door de schepen voor Ruimtelijke Ordening aan de Duurzaamheidscommissie overgemaakt.
- De adviezen van de Duurzaamheidscommissie zijn openbaar.
- De Duurzaamheidscommissie stelt op regelmatige tijdstippen een verslag op van haar werkzaamheden.

#### **0.07. Beplantingsplan**

Een beplantingsplan dient opgemaakt te worden en deel uit te maken van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor kappen of aanplanting in volgende zones:

- de woonprojectzones voor gegroepeerde bebouwing (artikel 8);
- waterlopen en grachten (artikel 8);
- het parkgebied (artikel 9);
- zone voor parkeer- en garagevoorzieningen (artikel 11)
- het natuurgebied (artikel 12).

Het beplantingsplan geeft in grondplan op schaal 1/100 de bestaande en geplande plantensoorten weer met aanduiding van: de inplanting van de bestaande en voorziene gebouwen, de bestaande en voorziene toegangen, verhardingen, terrassen en gazon, de bestaande en voorziene hoogstammen en heesters met namen en hoeveelheden. Het bomen- en heesterbestand dat wordt (her)aangeplant dient te bestaan uit streekeigen soorten (cfr. lijst in bijlage).

#### **0.08. Bronbemaling**

Het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand (dit is van het begin van de funderingswerken tot het einde ervan) d.m.v. verticale drainage om vergunde bouwwerken mogelijk te maken, is onder bepaalde voorwaarden toelaatbaar en onderworpen aan het Vlare. Het College van Burgemeester en Schepenen kan bij het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen de toelating voor het tijdelijk verlagen van de

grondwaterstand in duur en periode (bijvoorbeeld niet tijdens het vegetatief seizoen dat loopt van april tot september) beperken. Het water moet bovendien teruggepompt worden naar bepaalde bomen of grachten. Dit gebeurt in overleg met de gemeentelijke groendienst.

**0.09. Waterbeheer**

Uitgevoerde studies aangaande bodem en waterhuishouding<sup>3</sup> tonen aan dat in het plangebied infiltratie van regenwater in de ondergrond moeilijk is door de aanwezigheid van kleiflenzen in de bodem. Door deze moeilijk infiltratie kan er sprake zijn van 'lokale' kwel<sup>4</sup> waarbij water aan het oppervlak treedt dat binnen het beschouwde gebied is toegevoerd of verzameld.

Het toont aan dat er een adequaat waterbeheer dient gevoerd te worden wil men op deze plek bouwen en wonen. Naast de bepalingen onder punt 0.03, m.b.t. hemelwaterputten gelden daarom volgende bepalingen:

- Als waterafvoersysteem wordt een gescheiden stelsel gehanteerd. Het debiet afkomstig van op dakoppervlakten gevallen regenwater wordt per perceel zoveel mogelijk opgevangen in een hemelwaterput.
- Dit regenwater is te herbruiken per perceel voor o.a. spoelwater voor wc, wasmachine, tuinkraan, ...
- De afkoppeling en het transport van het regenwater geschiedt via goten in de bestrating (grijsgoten), wadi of sloten (groengoten) naar de grachten op het terrein. Deze grachten zijn aangesloten op de te herwaarderende waterloop, die indien nodig zorgt voor de afvoer van het overtollig regenwater richting Vliet.
- De grachten mogen geen versnelde afvoer van regenwater in de hand werken, tenzij bij grote debieten die er niet langer in geborgen kunnen worden. De basisfuncties van de grachten zijn berging, infiltratie en stimuleren van zuivering in situ.
- Tijdens de kleine buien en bij het begin van grote buien kan het regenwater dat op verharde oppervlakten valt vervuild worden. Het is aangewezen dit water op te vangen in het DWA stelsel (=droogweeriol) om een eventueel spoeeffect (first flush) op te vangen alvorens het regenwater af te voeren naar de grachten.
- Parkings, parkpaden, voet- en fietspaden, opritten, terrassen en dergelijke dienen voorzien te worden van een bekleding die zorgt dat het hemelwater op een adequate manier kan opgevangen worden in dit regenwateropvangsysteem.

Bij het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen dienen terzake eisen gesteld te worden.

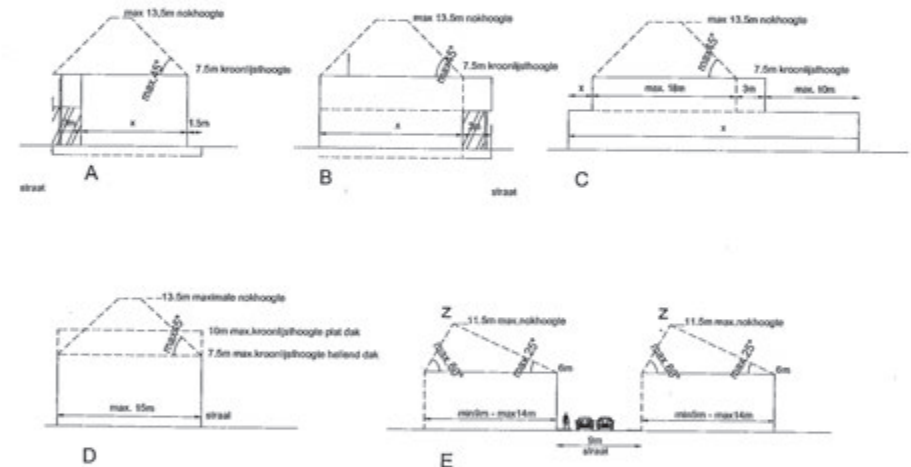
<sup>3</sup> Rapport D23769 betreffende een grondonderzoek te Puurs, Keulendam, uitgevoerd en opgesteld door Geologica nv & Conceptstudie afvoer DWA en RWA B.P.A. Keulendam, Alpha-studieburo, januari 2000.

<sup>4</sup> Dit is iets anders dan een kwelgebied waarbij grondwater uitteedt op een bepaalde plek onder invloed van grotere stijghoogten buiten het beschouwde gebied.

## B. Bijzondere bepalingen

### Artikel 1 In het plan voorkomende gebouwenprofielen

#### 1.1. Minimum- en maximumprofielen





F



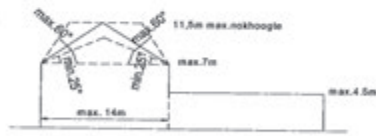
G



H



I



J



J

### Aansluiting bij aanpalende gebouwen

Tegen een bestaand gebouw dat afwijkt van de hierboven beschreven profielen, moet harmonisch worden aangesloten.

Uitzonderingen kunnen gemaakt worden indien het profiel van het aanpalende pand lager is dan het aangegeven minimumprofiel of indien het naastliggende pand in een zeer slechte fysieke toestand verkeert en hier dringende en ingrijpende bouwwerken noodzakelijk zijn.

Bij het aanbouwen aan bestaande vergunde gebouwen met een groter gabarit dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken. De aanwezige bebouwing kan een andere bebouwingsvorm verantwoorden. De bouwaanvraag en de stedenbouwkundige vergunning dienen aangaande dergelijke afwijkingen specifieke motieven te bevatten.

## Artikel 5 Stroken voor vrijstaande, aaneengesloten of gekoppelde bebouwing

### 5.1. Bestemming

Wonen in één- of meergezinsgebouwen.  
Vrije beroepen zijn toegelaten indien ze gepaard gaan met een woonbestemming.

### 5.2. Bebouwingwijze

Vrijstaand, aaneengesloten of gekoppeld overeenkomstig de aanduidingen op het plan.  
In geval van gekoppelde woningen bepaalt de eerst vergunde woning het aan te houden profiel of zal harmonisch worden aangesloten op het eerstopgericht gebouw. Delen van de scheidingmuur die zichtbaar blijven worden afgewerkt in gevelmaterialen.  
Aaneengesloten of gekoppelde woningen worden akoestisch en structureel van elkaar gescheiden door een ontdubbelde constructie.  
Voor de woningen met profiel E, F, G & I zijn geen ondergrondse bouwlagen toegelaten en zijn funderingen op palen verplicht.

Profiel E & F: ofwel wordt de garage geïntegreerd in de bouwstrook ofwel opgericht in de zijtuinstrook.

Profiel G: garages of gemeenschappelijke parkeervoorzieningen in een aparte zone ingericht als parkeer- en garage-erf (cfr. artikel 11).

Profiel H: garage mag in bouwstrook geïntegreerd worden of bouw van garages volgens algemene bepalingen 0.03. punt 5.

### 5.3. Plaatsing van de gebouwen

Binnen de op het bestemmingsplan aangeduide bouwstroken.  
Voorgevel te plaatsen op de voorgevelbouwlijn aangeduid op het bestemmingsplan.  
Profiel E&F: indien een garage of berging wordt opgericht in de zijtuinstrook wordt de voorgevel van deze constructie 5m achter de voorgevelbouwlijn opgericht met een maximale bouwdiepte gelijk aan de potentiële achtergevelbouwlijn van het hoofdvolume.

## 5.4. Afmetingen van de gebouwen

### 5.4.1. Bouwhoogte

Kroonlijsthoogten, gemeten van het niveau van het voorliggende openbaar domein tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek, en maximale nokhoogten zoals aangeduid in bijhorende profielen in artikel 1.  
Profiel A,B&C: binnen deze profielen kan slechts één nok gerealiseerd worden, waarbij de nok beschouwd wordt als de snijdingslijn tussen twee dakvlakken.

### 5.4.2. Bouwdiepte

Gemeten van de voorgevelbouwlijn tot de achtergevel, overeenkomstig de aanduidingen op het bestemmingsplan en volgens bijhorende profielen in artikel 1.  
Profiel E&F: de bouwdiepte kan uitgebreid worden met 2m over 3/4<sup>de</sup> van de achtergevel enkel in geval de garage in de bouwstrook wordt geïntegreerd.

## 5.5. Welstand van de gebouwen

### 5.5.1. Materialen

Alle gebruikte bouwmaterialen moeten verantwoord worden in het kader van duurzaam bouwen. Ze moeten over hun volledige levensduur beschouwd een minimum aan milieudruk veroorzaken. Criteria die in beschouwing worden genomen voor grondstoffen, energie, emissies en afval zijn de volgende:

Grondstoffen :

- hernieuwbare grondstoffen;
- vermijden van eindige, uitputbare grondstoffen;
- aantasting van ecosystemen en landschap bij winning vermijden;
- de totale hoeveelheid gebruikte grondstoffen minimaal houden;

Energie :

- de totale hoeveelheid gebruikte energie voor winning, productie, transport, plaatsing, afbraak en verwerking dient minimaal te zijn;
- de energiedrager voor bovenvermelde manipulaties is vernieuwbaar;

Emissies :

- de emissies bij winning, productie, transport, plaatsing, afbraak en verwerking dienen minimaal te zijn;
- de verontreiniging bij de bovenvermelde manipulaties mogen niet schadelijk zijn;

Afval :

- het volume afval voor verwerking dient minimaal te zijn;
- het volume restafval na verwerking dient minimaal te zijn;
- het volume chemisch afval dient minimaal te zijn.

Een concrete, doch niet eindige voorbeeldenlijst van duurzame materialen die aan de hierboven opgesomde principes voldoen, wordt weergegeven in bijlage 2.

Een uitzondering op het gebruik van duurzame materialen wordt enkel gemaakt in het geval aangebouwd wordt aan of verbouwd wordt in een bestaande woning waar het omwille van de architecturale eenheid of omwille van de harmonieregel aangewezen is dezelfde materialen te gebruiken als het reeds opgerichte gebouw.

#### 5.5.2. Dakvormen en -uitbouwen

Overeenkomstig bijhorende profielen in artikel 1.

Noklijn steeds evenwijdig aan voorgevel.

Schuine daken met dakhelling conform het voorgeschreven profiel. Binnen het profiel mogen platte of gebogen daken gerealiseerd worden voor 50% van het dakoppervlak.

Dakuitbouwen zijn toegelaten voor zover ze beantwoorden aan onderstaande voorschriften en aan de algemene bepalingen 0.03. punt 1, dakvensters.

#### 5.5.3. Gevelopbouw - uitsprongen uit het gevelvlak

Volgens de algemene bepalingen 0.03. punt 2.

De woning moet voldoende zonnewarmte en licht binnenlaten zodanig dat optimaal gebruik kan gemaakt worden van passieve zonne-energie. De raamopeningen van een woonvertrek (op het zuiden georiënteerd) dienen minstens 1/8 van de vloeroppervlakte te omvatten en moeten zicht geven op een vrije en open ruimte.

#### 5.6. Aanleg van de strook

De niet-bebouwde delen van de strook worden aangelegd volgens de voorschriften vervat in artikel 10, tuinzone.

Erfscheidingsgrenzen overeenkomstig de algemene bepalingen - algemeen geldende voorschriften 0.03. punt 3.. Voor de profielen E,F,G & I zijn tuinmuren in baksteen enkel toegelaten met een maximum hoogte van 1,8m en een maximum lengte van 3m vertrekkend aan de achtergevel.

De te gebruiken materialen voor nieuwe verhardingen moeten verantwoord worden in het kader van duurzaam bouwen (ecologisch, milieuvriendelijk, gerecycleerd, te recycleren, groen karakter,...) en houden rekening met de stabiliteit en permeabiliteit van de oorspronkelijke bodem.

## Artikel 6 Zone voor kleinhandel en diensten

### 6.1. Bestemming

Kleinhandel, diensten, kantoren, vrije beroepen en wonen.  
Autostallingen kunnen worden geïntegreerd in de gebouwen binnen deze strook (minder dan 30% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte) of voorzien in de zone voor private parking met groen karakter (cfr. bepalingen artikel 11).

### 6.2. Bebouwingswijze

Vrijstaand.  
Hoofdtoegang tot het gebouw langs R. Verbelenstraat.

### 6.3. Plaatsing van de gebouwen

Binnen de op het bestemmingsplan aangeduide bouwstrook.  
Voorgevel te plaatsen op de voorgevelbouwlijn aangeduid op het bestemmingsplan.

### 6.4. Afmetingen van de gebouwen

#### 6.4.1. Bouwhoogte

Kroonlijsthoogte, gemeten van het bestaande voetpadniveau van de R. Verbelenstraat tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek, zoals aangeduid in bijhorend profiel in artikel 1.

#### 6.4.2. Bouwdiepte

Gemeten van de voorgevelbouwlijn tot de achtergevel, overeenkomstig de aanduidingen op het bestemmingsplan en volgens bijhorend profiel in artikel 1.

## 6.5. Welstand van de gebouwen

### 6.5.1. Materialen

Alle gebruikte bouwmaterialen moeten verantwoord worden in het kader van duurzaam bouwen. Ze moeten over hun volledige levensduur beschouwd een minimum aan milieudruk veroorzaken. Criteria die in beschouwing worden genomen voor grondstoffen, energie, emissies en afval zijn de volgende:

Grondstoffen :

- hernieuwbare grondstoffen;
- vermijden van eindige, uitputbare grondstoffen;
- aantasting van ecosystemen en landschap bij winning vermijden;
- de totale hoeveelheid gebruikte grondstoffen minimaal houden;

Energie :

- de totale hoeveelheid gebruikte energie voor winning, productie, transport, plaatsing, afbraak en verwerking dient minimaal te zijn;
- de energiedrager voor bovenvermelde manipulaties is vernieuwbaar;

Emissies :

- de emissies bij winning, productie, transport, plaatsing, afbraak en verwerking dienen minimaal te zijn;
- de verontreiniging bij de bovenvermelde manipulaties mogen niet schadelijk zijn;

Afval :

- het volume afval voor verwerking dient minimaal te zijn;
- het volume restafval na verwerking dient minimaal te zijn;
- het volume chemisch afval dient minimaal te zijn.

Een concrete, doch niet eindige voorbeeldenlijst van duurzame materialen die aan de hierboven opgesomde principes voldoen, wordt weergegeven in bijlage 2.

### 6.5.2. Dakvormen en dakuitbouwen

Overeenkomstig bijhorend profiel in artikel 1.

Minstens 25% van het dakoppervlak moet worden aangewend voor de toepassing van:

- of een groendak;
- of een dakterras waarop 50% van de oppervlakte voorzien is van beplanting;
- ofwel zonnepanelen (zonneboilers en/of PV-panelen).

Dakuitbouwen zijn toegelaten voor zover ze beantwoorden aan onderstaande voorschriften en aan de algemene bepalingen 0.03. punt 1, dakvensters.

### 6.5.3. Gevelopbouw - uitsprongen uit het gevelvlak

Volgens de algemene bepalingen 0.03. punt 3.

Verplichting tot het aanbrengen van gevelbegroening door één of meerdere klimplanten aan te planten op minstens 1 gevel van elk bouwblok.

### 6.5.4. Reclame

Voor de plaatsing van reclame- en naampanelen op de gevels is steeds een afzonderlijke stedenbouwkundige aanvraag nodig.

## 6.6. Aanleg van de zone

De niet-bebouwde delen van de strook worden aangelegd volgens de voorschriften vervat in artikel 11. 2 (zone voor private parking met groen karakter).

## Artikel 7 Openbaar domein

### 7.1. Algemeen

Voor het nieuw aan te leggen openbaar domein in het te ontwikkelen binnengebied wordt een totaalontwerp voor het hele gebied opgemaakt en voorgelegd aan de Duurzaamheidscommissie die nagaat in hoever het ontwerp beantwoordt aan de vooropgestelde duurzame ambities en kan gerealiseerd worden rekening houdend met de resultaten van de bodemkundige en hydrologische studies<sup>8</sup>.

De afwatering van het openbaar domein gebeurt rekening houdend met de algemene bepalingen 0.09. inzake waterbeheer.

De hiërarchie in het stratenpatroon moet duidelijk blijken uit de aanleg en het profiel van de straten.

Bebouwing: alle constructies zijn verboden behalve verlichtingsapparatuur, signalisatieborden, straatmeubilair en installaties behorende bij de ondergrondse en andere nutsleidingen.

De te gebruiken materialen voor nieuwe verhardingen moeten verantwoord worden in het kader van duurzaam bouwen (ecologisch, milieuvriendelijk, gerecycleerd, te recycleren, groen karakter,...) en houden rekening met de stabiliteit en permeabiliteit van de oorspronkelijke bodem.

### 7.2. Weg

De op het bestemmingsplan aangeduide weg (R. Verbelenstraat) vervult een verkeersfunctie met aandacht voor fietsers en voetgangers.

Binnen de weg kunnen ondergrondse nutsleidingen worden aangelegd.

### 7.3. Woonstraat

De op het bestemmingsplan aangeduide woonstraten worden aangelegd als erftoegangsweg waarbij alle verkeer zich ondergeschikt dient te gedragen aan voetgangers en fietsers.

Binnen woonstraten kunnen ondergrondse nutsleidingen worden aangelegd.

In de V. Vergauwenstraat, op de kruising met de aan te leggen dreef wordt een verkeersplateau aangelegd om de toegang tot het binnengebied te accentueren. Het poorteffect wordt nog versterkt aan de toegang tot het binnengebied door een ruimtelijk duidelijk waarneembaar groen element (groene poort).

<sup>8</sup> Rapport D23769 betreffende een grondonderzoek te Puurs, Keulendam, uitgevoerd en opgesteld door Geologica nv & Conceptstudie afvoer DWA en RWA B.P.A. Keulendam, Alpha-studiebuero, januari 2000.

### 7.4. Tracé van woonstraat

De geblokte gele lijnen op het bestemmingsplan duiden op tracés voor de aanleg van woonstraten. De woonstraat kan, afhankelijk van de concrete realisatie van de projectzone, 10m uit de as van het tracé verschuiven.

De aanleg gebeurt conform de bepalingen in artikel 7.3.

### 7.5. Groene pleinruimte

Het op het bestemmingsplan aangeduide plein vervult zowel een verkeers- als een verblijfsfunctie. De verkeersfunctie is ondergeschikt aan de verblijfsfunctie en is in overeenstemming met het woonkarakter van de onmiddellijke omgeving.

Het plein dient een groene uitstraling te krijgen waarbij de aansluiting met of overgang naar het aangrenzende parkgebied op een harmonische manier dient te gebeuren. Een strikte scheiding tussen beide dient vermeden te worden. De groene bollen op het bestemmingsplan zijn louter richtinggevend en verwijzen naar de groene aankleding van het plein.

Op het plein kunnen maximum 12 parkeerplaatsen aangelegd worden. Voor elke parkeerplaats die gerealiseerd wordt dient één streekeigen hoogstam aangeplant te worden op het plein.

Het plein wordt in helling naar de spoorwegberm toe aangelegd en de spoorwegovergang voor voetgangers en fietsers wordt geïntegreerd in de aanleg van het plein zodat deze spoorlijn geen breuklijn wordt in de aansluiting op het openbaar domein aan de overzijde, met name het Kerkplein.

### 7.6. Dreef

De aanleg van de dreven geeft vorm en structuur aan het plangebied, ze versterken de groene identiteit van het gebied en creëren een herkenbare structuur door de koppeling aan de twee toegangen van het gebied (groene poort). Zowel langs de V. Vergauwenstraat als langs de R. Verbelenstraat wordt door een extra groen accent de toegang tot het binnengebied geaccentueerd.

Naast deze structurele aspecten dienen de dreven ook aaneensluitend aangeplant te worden zodanig dat er ecologisch en ruimtelijk gezien een link gelegd wordt tussen de vallei van de Vliet, de groenstructuur van het binnengebied en het dorpscentrum. De bomen die aangeplant worden zijn streekeigen en waterminnend (cfr. plantenlijst in bijlage).

Binnen de strook voor de aanleg van dreven kunnen ondergrondse nutsleidingen worden aangelegd.

### 7.7. Voet- en fietswegen

De op het plan aangeduide voet- en fietswegen zijn enkel bestemd voor voetgangers- en fietsverkeer en voor gebruikers van reeds heersende erfdiensbaarheden.

- Langsheen de spoorlijn Dendermonde-Puurs wordt in het plangebied het bestaande fietspad vervolledigd om de verbinding met het station van Puurs te optimaliseren voor voetgangers en fietsers.

- Langsheen de spoorlijn Sint-Niklaas-Mechelen wordt een voet- en fietspad aangelegd in aansluiting op de voet- en fietsweg komende uit Bornem. Ter hoogte van het binnengebied wordt de route niet doorgetrokken doch afgeleid via het bestaande openbaar domein naar V. Vergauwenstraat zodat via het binnengebied aangesloten wordt op de voet- en fietsweg langsheen het spoor Puurs-Dendermonde.

De aanleg van het pad gebeurt zodanig dat een berijdbare nettobreedte van 2m gerealiseerd wordt. Omwille van het opvangen van hoogteverschillen (taluds die aangelegd moeten worden) kan het nodig zijn af te wijken van de maatgeving voorzien in de strook op het bestemmingsplan. Dit kan enkel naarmate dit strikt noodzakelijk is voor de technische realisatie van een voet- en fietsweg langsheen het spoor met een berijdbare nettobreedte van 2m.

Een goede aansluiting van het pad op het bestaande openbaar domein wordt verzekerd door met een vrije doorgang van minstens 2m breed aan te takken op V. Vergauwenstraat.

### 7.8. Tracé van voet- en fietsweg

Op het bestemmingsplan wordt in het parkgebied, in agrarische zone met ecologische waarde en in het natuurgebied in het verlengde van de dreef en/of in het verlengde van de bestaande voetweg een tracé aangegeven voor de vervollediging van een langzaam verkeersnetwerk in de Vlietvallei. Het aanduiden van tracés laat toe af te wijken met een afstand van 15m uit de as van het aangegeven tracé zodanig dat flexibel aangesloten kan worden op een (nog te realiseren) netwerk van voet- en fietswegen doorheen de Vlietvallei. Een inrichtingsplan voor deze gebieden zal al naargelang de noodwendigheden en uitgaande van de doelstelling een link te leggen tussen de Vlietvallei en de dorpskern, juist bepalen waar de uiteindelijke voetweg aangelegd moet worden.

### 7.9. Spoorwegdomein

Het plangebied wordt begrensd door twee spoorlijnen: de lijn Sint-Niklaas – Mechelen in het noordoosten en de lijn Puurs - Dendermonde als zuidelijke grens van het plangebied.

In dit gebied kunnen alle infrastructuur- en bouwwerken uitgevoerd worden in functie van het spoorwegverkeer.

Twee overwegen zijn op het bestemmingsplan aangeduid, één voor alle verkeer (V. Vergauwenstraat) en één voor voetgangers en fietsers (richting Kerkplein).

De overwegen worden aangelegd op een veilige en kwaliteitsvolle manier. In het bijzonder de aanleg van de overweg voor langzaam verkeer naar het Kerkplein toe dient mee opgenomen

te worden in de totale aanleg van het nieuwe plein zodanig dat de ruimtelijke barrière die de spoorweg vormt tussen het binnengebied en het Kerkplein verdwijnt.

### 7.10. Bruggen

Op het bestemmingsplan worden in het plangebied drie bruggen over de waterloop en de grachten aangeduid. De maximumbreedte van elke brug is 6m en de constructie wordt zodanig opgevat dat het overrijden van de brug verkeersremmend werkt.

De bruggen worden allemaal op een uniforme manier uitgevoerd zodat het herkenbare elementen vormen die samenhang en identiteit creëren in het plangebied.

De bruggen worden gebouwd in hout met garantielabel dat het afkomstig is uit duurzaam beheerde bossen.



## Artikel 10 Tuinzone

### 10.1. Bestemming

De perceelsgedeelten op het bestemmingsplan aangeduid als tuinzone hebben als bestemming tuinen.

### 10.2. Bebouwing

In de tuinzone gelegen binnen de achtergevelbouwlijn en de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen is geen enkele gebouwde constructie toegelaten uitgezonderd:

- voor profielen E&F: in de zijtuinstrook kan, op voorwaarde dat er geen garage in het bijhorende bouwvolume wordt geïntegreerd, een gesloten constructie als berging of garage opgericht worden. Deze constructie wordt opgericht op 5m achter de voorgevelbouwlijn van het hoofdvolume met een maximale bouwdiepte gelijk aan het potentiële hoofdvolume. De constructie heeft een plat dak met een kroonlijsthoogte van 3m.
- volledig open constructies in functie van de tuinaanleg (zoals bijvoorbeeld speeltoestellen en rustbanken);
- houten tuinhuisjes onder volgende voorwaarden:
  - een nokhoogte van max. 3m;
  - een bebouwingsoppervlakte van max. 9m<sup>2</sup>;
  - op te richten op de perceelsgrens, gekoppeld aan een naburig tuinhuis, of op 1m van de perceelsgrens.
- voor profiel H: bergplaatsen en hokken waarvan de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 5% van de perceelsoppervlakte en 40m<sup>2</sup> niet overschrijdt. Deze staan op de perceelsgrens of op 3m ervan. Ze zijn maximum 3m hoog (gemeten van grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of tot de nok). Indien geen gebruik wordt gemaakt van deze mogelijkheid kan, onder bovenvermelde voorwaarden, een houten tuinhuisje opgericht worden. Voor de materialen gelden dezelfde bepalingen als onder artikel 5.
- om bestaande, voormalige KMO-gebouwen in de achtertuintrook van een perceel gelegen V. Vergauwenstraat nr. 16 (kadastrale nummers: 25n en 25g) optimaal te laten overschakelen naar een sociale dienstverleningsfunctie, is een beperkte uitbreiding van de bestaande garage mogelijk en kan de bestaande loods in stand gehouden worden. De uitbreiding van de garage bedraagt maximum 85m<sup>2</sup> en blijft op een afstand van 3m van de perceelsgrens. De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 3m en er wordt een plat- of zadeldak voorzien. Voor een ruimtelijke integratie met de omliggende tuin- en parkomgeving wordt op minstens 1 gevel gevelbegroening aangebracht door de aanplanting van één of meerdere klimplanten.

De oprichting van gebouwen of andere gesloten constructies in de voortuinstrook en in de zijtuinstrook, voor het deel tot aan de achtergevelbouwlijn, is verboden.

### 10.3. Aanleg van de strook

In de strook van de tuinzone tussen de bebouwingsstrook en de achterperceelsgrens kunnen terrassen worden aangelegd met een maximale oppervlakte van 1/5 van deze strook.

Verhardingen in de voor- of zijtuinstrook kunnen enkel in functie van toegang tot de woning of bergplaats en met een maximumoppervlakte van 30m<sup>2</sup> per perceel.

De te gebruiken materialen voor nieuwe verhardingen moeten verantwoord worden in het kader van duurzaam bouwen (ecologisch, milieuvriendelijk, gerecycleerd, te recycleren, groen karakter,...) en houden rekening met de stabiliteit en permeabiliteit van de oorspronkelijke bodem<sup>11</sup>. K.w.s.- verhardingen zijn verboden.

Het niet-verharde gedeelte van de tuinzone wordt voor 75% met inheemse en streekeigen beplanting aangelegd. Het gebruik van pesticiden dient vermeden te worden.

Afsluitingen - erfscheidingen: overeenkomstig de algemene bepalingen - algemeen geldende voorschriften 0.03. punt 3.

Profiel E, F, G en I en in de woonprojectzones (cfr. artikel 3): afsluitingsdraden op de perceelsgrenzen of tussen twee wooneenheden zijn enkel toegelaten in combinatie met een streekeigen haag of bomenrij (zie bijlage: streekeigen plantensoorten). Een tuinmuur in hetzelfde materiaal als de gevel van maximum 1,8m hoog en 3m lang vertekkend aan de achtergevel van de woning is toegelaten.

Het is verboden bestaande grachten en waterlopen die zich in deze zone bevinden dicht te gooien of op één of andere manier te dempen. De afwatering van de tuinstroken gebeurt via een open, groen gotensysteem dat gekoppeld wordt aan dit bestaande waterloop- en grachtensysteem. Uitzonderingen op deze regel kunnen enkel mits uitdrukkelijke en gemotiveerde toestemming van de Duurzaamheidscommissie.

De gearceerde strook grenzend aan een gracht of waterloop dient vrijgehouden te worden van elke constructie of dichte aanplanting zodanig dat het beheer van de gracht niet in het gedrang komt (aangeduid in de legende als onderhoudstrook voor het beheer van grachten en waterloop).

<sup>11</sup> Rapport D23769 betreffende een grondonderzoek te Puurs, Keulendam, uitgevoerd en opgesteld door Geologica nv & Conceptstudie afvoer DWA en RWA B.P.A. Keulendam, Alpha-studieburo, januari 2000.

## Artikel 11 Zone voor parkeer- en garagevoorzieningen

### 11.1. Parkeer- en garage-erf

#### 11.1.1. Bestemming

Deze strook is bestemd voor het parkeren van voertuigen en/of oprichten van garages.

#### 11.1.2. Plaatsing van de gebouwen

Individuele autobergplaatsen of garages worden op de perceelsgrens geplaatst in groepen van minstens twee eenheden en maximum 4 aaneengekoppelde eenheden.

Garages of parkeerplaatsen worden conform een globaal inrichtingsplan (cfr. algemene bepalingen – voorafgaande artikels – 0.04) voor de hele strook aangelegd. Dit inrichtingsplan is enkel nodig indien de garages of parkeermogelijkheden los van een bouwvolume gerealiseerd worden.

#### 11.1.3. Afmetingen van de gebouwen

Voor individuele garages wordt als eenheid  $3\text{m} \times 6\text{m} = 18\text{m}^2$  aangenomen met een maximum kroonlijsthoogte van 3m.

#### 11.1.4. Welstand van de gebouwen

De op te richten bebouwing is in harmonie met de aanpalende gebouwen of gebouwen in de onmiddellijke omgeving.

#### Dakvorm

Schuin dak met een maximum helling van  $45^\circ$  of een plat dak, met dien verstande dat steeds harmonisch moet worden aangesloten op de bestaande bebouwing.

#### Materialen

Overeenkomstig bepalingen in artikel 4 of 5 en getuigend van een architecturale eenheid en harmonie met aanpalende of bijhorende woningen.

### 11.1.5. Aanleg van de strook

De aanleg is het voorwerp van een globaal inrichtingsplan (cfr. algemene bepalingen – voorafgaande artikels – 0.04) voor de hele strook.

Indien het om een strook gaat die losstaat van een bouwvolume mag maximum 60% van de terreinoppervlakte met autobergplaatsen worden bebouwd. De overige oppervlakte wordt uitsluitend verhard in functie van de bereikbaarheid van de opgerichte constructies. De resterende ruimte wordt, conform het inrichtingsplan, aangelegd en gehandhaafd als groene ruimte.

### 11.2. Private parking met groen karakter

#### 11.2.1. Bestemming

Deze strook is bestemd voor het parkeren van voertuigen en voor de aanleg van groene ruimte.

#### 11.2.2. Bebouwing

Alle constructies zijn verboden, behalve verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden en installaties behorend bij de ondergrondse nutsleidingen.

#### 11.2.3. Aanleg van de strook

De aanleg is het voorwerp van een inrichtingsplan (cfr. algemene bepalingen - voorafgaande artikels - 0.04).

De te gebruiken materialen voor de verhardingen moeten verantwoord worden in het kader van duurzaam bouwen (ecologisch, milieuvriendelijk, gerecycleerd, te recycleren, groen karakter,...) en houden rekening met de stabiliteit en permeabiliteit van de oorspronkelijke bodem<sup>12</sup>. K.w.s.- verhardingen zijn verboden.

Er dient minimum 1 streekeigen hoogstam per  $50\text{m}^2$  parkeerruimte te worden aangeplant. Langs de perceelsgrenzen, met uitzondering van de straatkant, wordt een groene rand aangeplant in de vorm van een dicht heestermassief van minimum 5m breedte voor 50% van de omtrek, voor de andere 50% volstaat een breedte van 2m. De hoogte van het volgroeide massief is minstens 1,5m.

<sup>12</sup> Rapport D23769 betreffende een grondonderzoek te Puurs, Keulendam, uitgevoerd en opgesteld door Geologica nv & Conceptstudie afvoer DWA en RWA B.P.A. Keulendam, Alpha-studieburo, januari 2000

### 11.3. Parkeerstrook

#### 11.3.1. Bestemming

Deze strook is in hoofdzaak bestemd voor het parkeren van voertuigen.

#### 11.3.2. Bebouwing

Alle constructies zijn verboden, behalve verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden en installaties behorend bij de ondergrondse nutsleidingen.

#### 11.3.3. Aanleg van de strook

De aanleg is het voorwerp van een inrichtingsplan (cfr. algemene bepalingen - voorafgaande artikels-0.04). De strook kan voor 75% verhard worden in functie van parkeerplekken en/of circulatieruimte, de overige ruimte wordt aangelegd als groene ruimte.

De te gebruiken materialen voor de verhardingen moeten verantwoord worden in het kader van duurzaam bouwen (ecologisch, milieuvriendelijk, gerecycleerd, te recycleren, groen karakter,...) en houden rekening met de stabiliteit en permeabiliteit van de oorspronkelijke bodem. K.w.s.- verhardingen zijn verboden.

## Bijlage 1 Voorbeeldlijst duurzame materialen

De hieronder opgesomde lijst is een niet-eindige lijst van aanvaardbare duurzame bouwmaterialen

### Constructiematerialen

- Baksteen
- Kalkzandsteen
- Stroleem en leemsteen
- Niet-tropisch hout
- Recyclage beton (20% tot 100% puin als toeslagstof)

### Andere materialen

- |  |  |
|--|--|
| Geëxpandeerde kleikorrels (ondervloeren)         | Kurk   |
| Anhydriechape (")                                | Houtspaanplaten, OSB-platen                              |
| Trasschape (")                                   | Gipskartonplaten   |
| Houtcementvezelplaten                            | Milieuvriend. verf (water-, lijnolie-, hars- of witkalk) |
| Gipsvezelplaten op basis van cellulose en rogips | Ecologisch behangpapier                                  |
| Gebitumeerde houtvezelplaten (onderdak)          | PE-rioleringsbuizen (i.p.v. PVC)                         |
| Gewapend perspapier (onderdak)                   | Grès-buizen voor buitenriolering                         |
| Pannen in gebakken aarde (dakbedekking)          | Rubber   |
| Ceder leien (")                                  | Linoleum   |
| Riet (")   | Gebakken aardetegels                                     |
| EPDM (")   |  |
| Vlasplaat met rogips (lichte binnenwanden)       |  |
| Magnesium-gebonden houtwolplaat (")              |  |
| Leemstucwerk (muurafwerking)                     |  |
| Kalkstucwerk met natuurgips of rogips (")        |  |
| Minerale wol (isolatie)                          |  |
| Papervlokken, cellulose (")                      |  |
| Kokosvezel (")                                   |  |
| Geëxpandeerde kurkplaten of -korrels (")         |  |
| Stroleem (")                                     |  |
| Zeegras (")                                      |  |
| Houtwolmagnesiumplaten (")                       |  |
| Schapevool (")                                   |  |
| Vlasvezelmatten (")                              |  |

## Bijlage 2 Lijst plantenwerkgroep<sup>13</sup> Klein-Brabant met aanduiding van streekeigen en vochtverdragende soorten

<u>Acer campestre</u>	*	Spaanse aak
Acer platanoides		Noorse esdoorn
<u>Acer pseudoplatanus</u>	*	Gewone esdoorn
Aesculus hippocastanum		Paardekastanje
<u>Alnus glutinosa</u>	*	Zwarte els
<u>Alnus incana</u>	*	Grauwe els
Amelanchier ovalis		Europees krentenboompje
<u>Betula pendula</u>	*	Ruwe berk
<u>Betula pubescens</u>	*	Zachte berk
Buxus sempervirens		Palmboompje
<u>Carpinus betulus</u>	*	Haagbeuk
<u>Castanea sativa</u>	*	Tamme kastanje
Clematis vitalba		Bosrank
Cornus alba		
Cornus mas		Gele kornoelje
<u>Cornus sanguinea</u>	*	Rode kornoelje
<u>Corylus avellana</u>	*	Hazelaar
<u>Crataegus laevigata</u>	*	Tweestijlige meidoorn
<u>Crataegus monogyna</u>	*	Eenstijlige meidoorn
<u>Cydonia oblonga</u>	*	Kweepeer
<u>Euonymus europaeus</u>	*	Wilde kardinaalsmuts
<u>Fagus sylvatica</u>	*	Beuk
<u>Frangula alnus</u>	*	Sporkeshout
<u>Fraxinus excelsior</u>	*	Gewone es
Hippophae rhamnoides		Duindoorn
<u>Ilex aquifolium</u>	*	Hulst
<u>Juglans nigra</u>	*	Okkernoot
Juniperus communis		Jeneverbes
<u>Ligustrum vulgare</u>	*	Wilde liguster
Lycium barbarum		Boksdoorn
<u>Malus sylvestris</u>	*	Wilde appel
<u>Mespilus germanica</u>	*	Mispel
Platanus x hispanica		Plataan
Populus alba		Witte abeel
<u>Populus canescens</u>	*	Grauwe abeel
<u>Populus nigra</u>	*	Zwarte populier
<u>Populus tremula</u>	*	Ratelpopulier
<u>Prunus avium</u>	*	Zoete kers
Prunus cerasifera		Kerspruim

- \* streekeigen voor Klein-Brabant
- onderlijnd : verdraagt vrij natte bodem
- (tussen haakjes = te vermijden)

<sup>13</sup> Vrij aangepast naar een lijst van de Plantenwerkgroep-Klein-Brabant

<u>Prunus padus</u>	*	Vogelkers
<u>Prunus spinosa</u>	*	Sleedoorn
Pyrus communis		Peer
<u>Quercus petraea</u>	*	Wintereik
<u>Quercus robur</u>	*	Zomereik
Rhamnus catharticus		Wegedoorn
Rhododendron ponticum		Pontische rododendron
<u>Ribes nigrum</u>	*	Zwarte bes
<u>Ribes rubrum</u>	*	Aalbes
Ribes uva-crispa		Kruisbes
<u>Rosa rubiginosa</u>	*	Egelantier
<u>Salix alba</u>	*	Schietwilg
<u>Salix atrocinerea</u>	*	Rossige wilg
<u>Salix aurita</u>	*	Geoorde wilg
<u>Salix caprea</u>	*	Boswilg
<u>Salix cinerea</u>	*	Grauwe wilg
<u>Salix fragilis</u>	*	Kraakwilg
<u>Salix pentandra</u>	*	Laurierwilg
<u>Salix purpurea</u>	*	Bittere wilg
Salix repens		Kruipwilg
<u>Salix triandra</u>	*	Amandelwilg
<u>Salix viminalis</u>	*	Katwilg
<u>Salix x multinervis</u>	*	
Salix x rubens		
<u>Salix x sericans</u>	*	
Sambucus ebulus		Kruidvlier
<u>Sambucus nigra</u>	*	Gewone vlier
Sambucus racemosa		Trosvlier
<u>Sarothamnus scoparius</u>	*	Brem
Sorbus aria		Meelbes
<u>Sorbus aucuparia</u>	*	Wilde lijsterbes
Sorbus torminalis		Elsbes
<u>Symphoricarpos albus</u>	*	Sneeuwbes
<u>Taxus baccata</u>	*	Taxus
<u>Tilia cordata</u>	*	Winterlinde
<u>Tilia platyphyllos</u>	*	Zomerlinde
Tilia x vulgaris		Hollandse linde
<u>Ulmus glabra</u>	*	Ruwe iep
Ulmus laevis		Fladderiep
<u>Ulmus minor</u>	*	Gladde iep
Viburnum lantana		Wollige sneeuwbal
<u>Viburnum opulus</u>	*	Gelderse roos
<u>Ulex europaeus</u>	*	Gaspeldoorn

(naamgeving volgens De Langhe e.a. 1998)

## Bijlage 2: MER-screening

- Mer-screening: verzoek tot raadpleging
- Antwoord dienst-MER met adviesinstanties
- Adviesvragen aan de verschillende instanties
- Adviezen van de geraadpleegde instanties
- Vraag beslissing plan-MER aan de dienst MER
- Beslissing dienst MER



# RUP Gedeeltelijke Herziening BPA Keulendam

VERZOEK TOT RAADPLEGING MER-SCREENING

GEMEENTE PUURS | JUNI 2013|

## OPDRACHTGEVER



### Gemeente Puurs

Hoogstraat 29 – 2870 Puurs

Tel: + 32(0)3 890 76 76

Fax: +32(0)3 890 76 90

Burgemeester: K. Van Den Heuvel

Secretaris : R. Paridaens

## OPDRACHTHOUDER



### Nero bvba

multiprofessionele vennootschap

Meulestedekaai 39a – 9000 Gent

Tel: 09/2201058

Fax: 09/2217079

[stedenbouw@nero.be](mailto:stedenbouw@nero.be)

colofon

- project: gemeentelijk RUP Gedeeltelijke herziening BPA Keulendam
- opdrachtgever: gemeente Puurs
- opdrachthouder: Nero bvba



# Inhoud

Inhoud.....	- 3 -
RUP Gedeeltelijke herziening BPA Keulendam .....	- 5 -
1.1. Beschrijving van het RUP .....	- 5 -
1.2. Relatie met de ruimtelijke structuurplannen.....	- 10 -
1.3. Juridische context.....	- 12 -
1.4. Nulalternatief .....	- 14 -
1.5. Plan-MER plicht.....	- 15 -
1.6. Effectbeschrijving .....	- 16 -
2. Relevante gegevens met inbegrip van de redenen waarom de initiatiefnemer meent geen plan-MER te moeten opmaken overeenkomstig art. 4.26 §1 5° van het DABM .....	- 26 -
2.1. RUP Gedeeltelijke herziening BPA Keulendam.....	- 26 -
3. Verzoek om uiterlijk binnen 30 dagen na ontvangst van het verzoek tot raadpleging het advies over te maken door betekening of tegen ontvangstbewijs aan de initiatiefnemer. ....	- 27 -

RUP GEDEELTELIJKE HERZIENING BPA KEULENDAM:: PUURS :: VERZOEK TOT RAADPLEGING MER-SCREENING 14/06/2013.

# RUP Gedeeltelijke herziening BPA Keulendam

## 1.1. Beschrijving van het RUP

### 1.1.1. Situering van het plangebied

Het plangebied van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Gedeeltelijke herziening BPA Keulendam' betreft de zuidoostelijk hoek van het BPA Keulendam (MB 9 september 2002).

Dit gebied is gelegen ten noorden van het kerkplein tussen R. Verbelenstraat (uitvalsweg richting Bornem en N16), het valleigebied van de Vliet, de spoorlijn (Dendermonde - Puurs) en de spoorlijn (Sint-Niklaas - Puurs). Het is gelegen in de dorpskern van Puurs en via een voetweg langsheen de spoorweg is het station van Puurs bereikbaar op ongeveer 5 minuten.

kaart 1: situering plangebied



kaart 2: afbakening van het plangebied



kaart 3: bestaande toestand



Het bouwblok waaruit het plangebied deel maakt wordt begrensd door volgende straten:

- Keulendam in het noorden en westen
- Robert Verbelenstraat in het oosten

In het zuiden wordt het bouwblok begrensd door de Spoorweg Dendermonde – Puurs (buiten dienst).

### 1.1.2. Aanleiding

De aanleiding voor de opmaak van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is de noodzaak voor de gedeeltelijke herziening van het Bijzonder Plan van Aanleg nr.16 Keulendam.

Het globale woonuitbreidingsgebied Keulendam is gevat door het Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) Keulendam. Een gedeeltelijke herziening van de zuidoostelijke hoek van dit BPA dringt zich op.

In het voorgesteld gebied dat in aanmerking komt voor de herziening, situeerden zich tot voor kort 2 handelszaken die samen een oppervlakte innamen van ca. 30 are. Voor het overige bevinden zich in dit gebied overwegend oudere woningen die staan ingeplant op de rooilijn.

De invulling van deze zuidoostelijke hoek in het BPA is niet optimaal gebeurd. Nu beide handelszaken gestopt zijn en het gebied verder gekenmerkt wordt door oudere woningen, lijkt het opportuun om deze hoek ruimtelijk beter te ordenen.

### 1.1.3. Visie

De visie voor het plangebied gaat uit van een kwalitatieve afwerking van de Robert Verbelenstraat als poort van de kern van Puurs. Hierin vormen volgende verschillende componenten de basis voor de ruimtelijke inrichting:

- **Transformatie van de Robert Verbelenstraat:** de continue ontwikkeling van de Robert Verbelenstraat met nieuwbouw appartementsblokken vormt een sterke randvoorwaarde voor de inrichting van het plangebied. Door de laatste

ontwikkelingen in de omgeving toont het plangebied de mogelijkheid om ontwikkelingen van hogere densiteit voor te stellen dan de voorziene in het huidige BPA Keulendam.

- **Relatie met de nieuwe woonvolumes:** het RUP dient bijzondere aandacht te besteden aan deze nieuwbouw blokken op de aangrenzende percelen. Dit zowel afstanden als zichten betreft zodanig dat er voldoende ademruimte wordt vrijgemaakt tussen de bestaande en de toekomstige gebouwen.

- **Aanvulling centrumfuncties:** de aanwezigheid van kleinhandel langs de Robert Verbelenstraat in de omgeving van het kerkplein wordt als uitgangspunt genomen voor het doortrekken van deze as. De gelijkvloerse verdieping van de straatkant in het plangebied heeft een enorm potentieel voor de ontwikkeling van kleinhandel of kantoren voor vrije beroepen.

### *Ruimtelijke concepten*

**AFWERKING van de BESTAANDE ACHTERTUINEN** Momenteel worden de noordelijke en de westelijke randen van het bouwblok dicht bebouwd met twee woonblokken die tuinen voorzien naar het binnenblok toe. Het RUP voorziet de afwerking van deze tuinen door het aanbrengen van een rug op rug tuinzone. De diepte van deze zone definieert de minimale afstand tussen de bestaande nieuwbouvvolumes en de bouwzones binnen de grenzen van het plangebied van het voorliggend RUP.

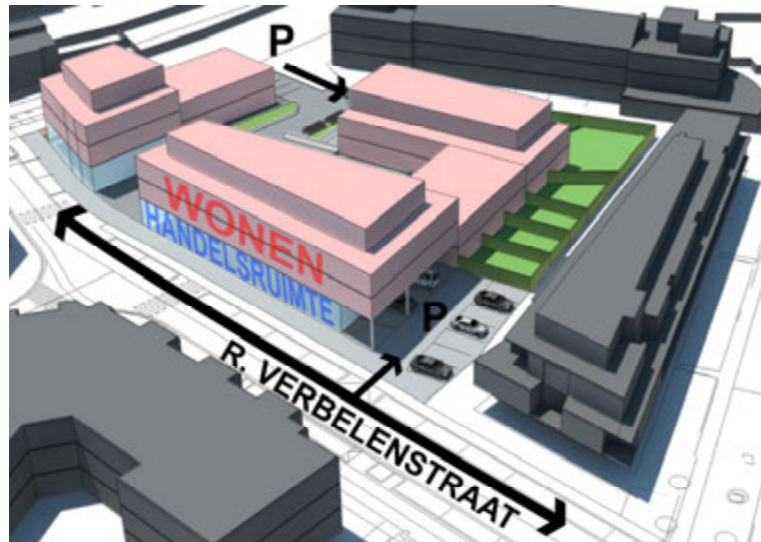
**AFWERKING STRAATKANT** Het RUP beoogt een kwalitatieve afwerking van de straatgevel ter hoogte van het plangebied. Hiervoor duidt het RUP een bouwzone in relatie met de R. Verbelenstraat waarvan de gelijkvloerse verdieping voor kantoren, kleinhandel of vrijeberoepen wordt bestemd. De afwerking van de straatkant houdt ook in de aanpak/integratie van de huidige elektriciteitscabine in het plangebied.

**AFWERKING SPOORWEG en de aanleg van een FIETSPAD** Het RUP beoogt ook de afwerking van zuidelijke rand van het bouwblok door middel van een volume dat een juist antwoord kan geven op de problematiek van de kop. De zone voor dit volume wordt iets teruggetrokken ten opzichte van de grens van het plangebied om voldoende ruimte te creëren voor de aanleg van een fietspad langs de spoorweg Dendermonde – Puurs (buiten dienst).

**DOORWAADBAARHEID VAN HET BOUWBLOK** Het louter toepassen van de bovenvermelde concepten leidt tot een gesloten bouwblok dat een weinig kwalitatieve binnenblok creëert. Hierdoor stelt het RUP het opsplitsen van het blok in verschillende entiteiten en het doorwaadbaar maken van het blok door middel van het inbrengen van een publieke doorsteek die sluit aan bij het achterliggend plein van Keulendam.

#### 1.1.4. Grafisch plan

Zie bijlage "Rup\_Keulendam\_Grafisch plan\_voorontwerp"  
 kaart 4: *Inrichtingsplan (aangepast, een aantal nieuwe pp worden vooraan voorzien, bereikbaar via de R. Verbelenstraat)*



Het inrichtingsplan hieronder vormt het ruimtelijk kader voor de opmaak van het grafisch plan en waarvan de stedenbouwkundige basiskwaliteiten worden vastgelegd binnen de voorschriften.



**LEGENDE**

RUP GEDEELTELIJKE HERZIENING  
 BPA KEULENDAM  
 INRICHTINGSPLAN TOELICHTING

	Bestaande Bebouwing
	Nieuwe bebouwing
	Tuin-privaat
	Terras - privaat
	Openbaar domein
	Publiek groen
	Zone voor fietspad

In het RUP worden de volgende bestemmingszones afgebakend (zie grafisch plan in bijlage):

Het grafisch plan en een aantal artikels werden aangepast/toegevoegd. Hieronder de definitieve bestemmingszones:

### *Open ruimtes*

#### **Artikel 4. Tuinzone**

Deze zone bepaalt de minimale afstand van de bouwzones ten opzichte van de twee nieuwbouwblokken ten noorden en ten westen van het plangebied. Deze zone dient als privé tuinen aangelegd te worden van de woningen op de gelijkvloerse verdieping.

#### **Artikel 5. Infrastructuur - Fietspad**

Dit artikel betreft een zone van 3m breed in het zuiden van het plangebied die dient vrij te blijven. De gemeente wilt een fietspad aanleggen langs de spoorweg Dendermonde – Puurs die tegenwoordig enkel voor recreatieve doeleinden wordt gebruikt. Door deze zone verbindt rechtstreeks de Robert Verbelenstraat met de achtergelegen buurt van Keulendam.

#### **Artikel 6 Openbare ruimte**

Deze zone is bestemd voor de aanleg van openbare ruimtes behorend tot de openbare wegenis (voetpad, parkeerplaatsen, groenaanleg...) behalve voor de aanleg van wegenis voor gemotoriseerd verkeer. Ruimtelijk wordt deze zone als publiek domein ingericht.

**Artikel 8. Publieke doorsteek voor voetgangers en fietsers** en **Artikel 9. Ontsluitingsweg fietsverkeer** worden onder de categorie van lijninfrastructuur opgenomen.

De rest van de openruimte zal het resultaat zijn van de onbebouwde delen van de zones bestemd voor wonen. Deze ruimte dient als een openbare

verblijfsruimte ingericht te worden waar tegelijkertijd de inkomende woningen zullen ingeplant worden.

### *Bebouwde ruimte*

De structuur voor de bouwzones kan als een gesloten bouwblok worden gedefinieerd in oorsprong dat in twee volumetrische delen wordt gesplitst, een noordelijk en een zuidelijk deel. Voor de bepaling van de zones waar het blok wordt gesplitst wordt gebruik gemaakt van de grenzen van de fasering. Door het vastleggen van het aantal bouwlagen, gekoppeld aan een B/T index en V/T index wordt een zekere flexibiliteit naar de architecturale vormgeving ingebouwd.

Anderzijds wordt de bebouwbare zone ook in twee verschillende artikels opgedeeld: De volumes voorzien aan de straatkant (Robert Verbelenstraat) worden zowel voor meergezinswoningen als voor handel en horeca bestemd, terwijl de achterliggende volumes enkel voor wonen bestemd worden.

#### **Artikel 2. Woongebied voor meergezinswoningen, diensten en kleinhandel**

In deze zone wordt de gelijkvloerse verdieping in zijn totaliteit voor diensten en kleinhandel bestemd. Dankzij de locatie, heeft het bouwblok genoeg potentieel om in het plangebied andere activiteiten aan te trekken dan wonen. Om de impact van het volume te minimaliseren wordt de vierde verdieping teruggetrokken.

#### **Artikel 3. Woongebied voor meergezinswoningen**

In deze zone wordt de gelijkvloerse verdieping ook voor woningen met tuin bestemd. De volumes van deze zone houden in het bijzonder rekening met de nieuwbouvvolumes (ten noorden en ten westen van het plangebied), de volumes van Art. 2 en de leefbaarheid van het binnenblok. De hoogte wordt, op bepaalde plaatsen beperkt tot 3 bouwlagen en de bovenste verdiepingen worden ook teruggetrokken.

**Artikel 7. Zone voor ondergrondse parking**

De parkeerproblematiek binnen het plangebied wordt voornamelijk ondergronds opgelost, zowel de parkeerplaatsen voor de woonfunctie als voor de rest van de functies. Het RUP definieert geen dwingende grens waar de parking dient ingeplant te worden aangezien deze zone zowel Art. 2 als Art. 3 volledig in opneemt. In ieder geval wordt voor de zone een unieke inritzone voorzien ten westen van het plangebied.

Deze tabel met de overzicht van het programma wordt toegevoegd

<b>FASE 1</b>			<b>BEBOUWDE OPPERVLAKTE</b>				<b>HANDEL</b>					<b>PARKEREN</b>	
<b>ARTIKEL</b>	<b>CAT. GEBIEDSAANDUIDING</b>	<b>3517 m<sup>2</sup> OPP ZONE (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Nivo 0</b>	<b>Nivo 1</b>	<b>Nivo 2</b>	<b>Nivo3</b>	<b>brutto opp</b>	<b>netto opp</b>	<b>wooneenheden (min/max)</b>		<b># pp</b>		
Artikel 2 Woongebied / meergezinswoningen, diensten en klein handel	woongebied	878 m <sup>2</sup>	598 m <sup>2</sup>	695 m <sup>2</sup>	695 m <sup>2</sup>	365 m <sup>2</sup>	598 m <sup>2</sup>	1755 m <sup>2</sup>	1580 m <sup>2</sup>	14 w	16 w	36 pp	
Artikel 3 Woongebied / meergezinswoningen	woongebied	1522 m <sup>2</sup>	692 m <sup>2</sup>	692 m <sup>2</sup>	301 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	1685 m <sup>2</sup>	1517 m <sup>2</sup>	11 w	15 w	23 pp	
Artikel 4 Tuinzone	overig groen	708 m <sup>2</sup>											
Artikel 5 Infrastructuur - Fietspad	wegenis-lijninfrastructuur	m <sup>2</sup>											
Artikel 6 Openbaar domein	wegenis-lijninfrastructuur	409 m <sup>2</sup>										13 pp	
Artikel 7 Zone voor ondergrondse parking	woongebied	2399 m <sup>2</sup>											
			1290 m <sup>2</sup>	1387 m <sup>2</sup>	996 m <sup>2</sup>	365 m <sup>2</sup>	598 m <sup>2</sup>	3440 m <sup>2</sup>	4038 m <sup>2</sup>	25 w	31 w	71 pp	
<b>FASE 2</b>			<b>BEBOUWDE OPPERVLAKTE</b>				<b>HANDEL</b>					<b>PARKEREN</b>	
<b>ARTIKEL</b>	<b>CAT. GEBIEDSAANDUIDING</b>	<b>979 m<sup>2</sup> OPP ZONE (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Nivo 0</b>	<b>Nivo 1</b>	<b>Nivo 2</b>	<b>Nivo3</b>	<b>brutto opp</b>	<b>netto opp</b>	<b>wooneenheden (min/max)</b>		<b># pp</b>		
Artikel 2 Woongebied / meergezinswoningen, diensten en klein handel	woongebied	285 m <sup>2</sup>	272 m <sup>2</sup>	272 m <sup>2</sup>	272 m <sup>2</sup>	179 m <sup>2</sup>	272 m <sup>2</sup>	723 m <sup>2</sup>	651 m <sup>2</sup>	5 w	7 w	15 pp	
Artikel 3 Woongebied / meergezinswoningen	woongebied	480 m <sup>2</sup>	267 m <sup>2</sup>	267 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	534 m <sup>2</sup>	481 m <sup>2</sup>	4 w	5 w	7 pp	
Artikel 4 Tuinzone	overig groen	m <sup>2</sup>											
Artikel 5 Infrastructuur - Fietspad	wegenis-lijninfrastructuur	142 m <sup>2</sup>											
Artikel 6 Openbaar domein	wegenis-lijninfrastructuur	72 m <sup>2</sup>										5 pp	
Artikel 7 Zone voor ondergrondse parking	woongebied	766 m <sup>2</sup>											
			539 m <sup>2</sup>	539 m <sup>2</sup>	272 m <sup>2</sup>	179 m <sup>2</sup>	272 m <sup>2</sup>	1257 m <sup>2</sup>	1131 m <sup>2</sup>	9 w	11 w	27 pp	
<b>TOTAAL (FASE 1 + FASE 2)</b>			<b>BEBOUWDE OPPERVLAKTE</b>				<b>HANDEL</b>					<b>PARKEREN</b>	
<b>ARTIKEL</b>	<b>CAT. GEBIEDSAANDUIDING</b>	<b>4496 m<sup>2</sup> OPP ZONE (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Nivo 0</b>	<b>Nivo 1</b>	<b>Nivo 2</b>	<b>Nivo3</b>	<b>brutto opp</b>	<b>netto opp</b>	<b>wooneenheden (min/max)</b>		<b># pp</b>		
Artikel 2 Woongebied / meergezinswoningen, diensten en klein handel	woongebied	1163 m <sup>2</sup>	870 m <sup>2</sup>	967 m <sup>2</sup>	967 m <sup>2</sup>	544 m <sup>2</sup>	870 m <sup>2</sup>	2478 m <sup>2</sup>	2230 m <sup>2</sup>	19 w	22 w	51 pp	
Artikel 3 Woongebied / meergezinswoningen	woongebied	2002 m <sup>2</sup>	959 m <sup>2</sup>	959 m <sup>2</sup>	301 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	2219 m <sup>2</sup>	1997 m <sup>2</sup>	15 w	20 w	30 pp	
Artikel 4 Tuinzone	overig groen	708 m <sup>2</sup>											
Artikel 5 Infrastructuur - Fietspad	wegenis-lijninfrastructuur	142 m <sup>2</sup>											
Artikel 6 Openbaar domein	wegenis-lijninfrastructuur	481 m <sup>2</sup>										18 pp	
Artikel 7 Zone voor ondergrondse parking	woongebied	3165 m <sup>2</sup>											
			1829 m <sup>2</sup>	1926 m <sup>2</sup>	1268 m <sup>2</sup>	544 m <sup>2</sup>	870 m <sup>2</sup>	4697 m <sup>2</sup>	4227 m <sup>2</sup>	34 w	42 w	99 pp	
							<b>Wo / ha (min/max)</b>		<b>75,15</b>	<b>94,02</b>			
							PP ondergronds				73 pp		9
							PP bovengronds binnen plangebied				18 pp		
							PP bovengronds buiten plangebied				8 pp		

## 1.2. Relatie met de ruimtelijke structuurplannen

### 1.2.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

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

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

### 1.2.2. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen

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

De provincie Antwerpen ziet het '**stedelijk landschap Mechelen - Sint-Niklaas**' als een stedelijk landschap met een evenwicht tussen culturele en natuurlijke potenties. Tussen Mechelen en Sint-Niklaas is Puurs één van de knooppunten inzake woningen en bedrijventerreinen. Het gebied langs het zeekanaal en het knooppunt van infrastructuur wordt beschouwd als een poort van provinciaal niveau. Het Scheldeland en de agrarische gebieden van Klein-

Brabant fungeren als grenzen voor de ontwikkeling. In de gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur worden de Molenbeek en de Leibeek als natuurverbinding tussen en doorheen de Schelde- en Rupelvallei en de boscomplexen in Klein-Brabant beschouwd. De Schelde en Rupel hebben een bovenprovinciale natuurverbindingfunctie.

In het RSPA zijn 4 categorieën voor de kernen onderscheiden; hoofddorp type I, hoofddorp type II, hoofddorp type III en woonkern. Maar vanuit beleidservaring gedurende de voorbije planperiode wordt in de recente herziening van het RSPA geen opdeling meer gemaakt binnen de hoofddorpen. In het addendum van deze partiele herziening van het RSPA wordt Puurs als een buitengebiedkern geselecteerd (meer dan 500 hushoudens).

### 1.2.3. Ruimtelijk structuurplan Puurs

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

Net omdat Puurs centrum de **grootste concentratie aan gemeentelijke voorzieningen** bevat en tevens over een aantal **bovenlokale functies** beschikt (zoals het Sint-Jan-Berchmansinstituut en het cultureel centrum De Kollebloem), **de meeste inwoners** telt en ook **historisch steeds de belangrijkste kern** is geweest van de gemeente, wordt deze deerkern beschouwd als de belangrijkste kern van Puurs. Dit betekent dat een ontwikkeling van gemeentelijke functies hier wordt vooropgesteld, weliswaar op niveau van Puurs als gemeente van het buitengebied.

De hoofdkern van Puurs vertoont een **vrij compacte vorm** en tijdens de opmaak van het ruimtelijk structuurplan Puurs was de visie over de **verdere verdichting** van het bebouwd weefsel in dit gebied al vrij duidelijk. Volgens het structuurplan is het **woonuitbreidingsgebied Keulendam** de zone die in



eerste plaats in aanmerking komt voor bijkomende woningen en hierdoor heeft de gemeente in 2002 een BPA laten maken voor dit gebied.

De bedoeling van de opmaak van het BPA. was enerzijds het beschermen en het versterken van de Vlietvallei en anderzijds het ontwikkelen en het verdichten van de Puurse dorpskern door de uitvoering van een gemeentelijk project. De gemeente wenste een inbreidingsgericht en kernversterkend project in dit binnengebied te realiseren.

De opmaak van dit RUP kadert binnen *actie d* opgenomen in het bindend gedeelte van de gedeeltelijke herziening van het GRS. De actie bepaalt dat een RUP steeds kan opgemaakt worden om woongebieden beter te ordenen.

## 1.3. Juridische context

### 1.3.1. Bijzonder Plan van Aanleg nr.16 Keulendam

kaart 5: grafisch plan BPA nr.16 Keulendam



Het voorliggend RUP betreft de gedeeltelijke herziening van het Bijzonder Plan van Aanleg nr. 16 Keulendam. Hierdoor gelden de bestemmingen en voorschriften van dit BPA voor de omgeving van het plangebied tot de inwerkingtreding van voorliggend RUP.

De speelgoedwinkel is volgens het BPA Keulendam gelegen in de zone voor kleinhandel en diensten en is omringd door een zone voor parkeer- en garagevoorzieningen – private parking met groen karakter. De woningen gelegen in de R. Verbelentraat liggen in een strook voor vrijstaande, aaneengesloten of gekoppelde bebouwing en het overige gedeelte van het plangebied is bestemd als 'tuinzone'.

### 1.3.2. Milieuvergunningen

In het plangebied zijn de volgende milieuvergunningen te vinden:

- M1936/10, vergunning, machtiging door deputatie – 22/04/1936. Slachterij (uitbating gestopt).
- M1949/2, vergunning door deputatie – 11/02/1949. Slachthuis (uitbating gestopt).
- M1978/16, vergunning door deputatie – 07/06/1979. Slachthuis met koeltoestellen, darmwasserij, metaalslijpmachine (15kw), en een mazouttank van 1500l (uitbating gestopt).
- M1994/34, melding, aktename door College van Burgemeester en Schepenen – 15/03/1994. Opslag van voorwerpen uit kunststof (<10ton) (uitbating van speelgoedwinkel gestopt).
- M1996/11, melding, aktename door College van Burgemeester en Schepenen – 26/02/1996. Transformator.
- M1997/41, melding, aktename door College van Burgemeester en Schepenen – 09/06/1997. Lozing van huishoudelijk afvalwater en verkooppunt van producten van dierlijke oorsprong behorende bij café (uitbating gestopt).

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende milieuvergunningen van kracht:

- M2003/28, melding, aktename door College van Burgemeester en Schepenen - 07/04/2003. Bronbemaling.
- M1992/12, vergunningsdatum College van Burgemeester en Schepenen - 11/08/1992. Landbouwbedrijf met o.a. de opslag van dierlijke mest (2m<sup>3</sup>) en een ondergrondse mazouttank van 5.000l.

- M1992/73, melding, aktename door College van Burgemeester en Schepenen - 28/01/1992. 3 bovengrondse mazouttanks van 2000 l, 1300 l en 1100 l.
- M2005/29, melding, aktename door College van Burgemeester en Schepenen – 10/10/2005. Bronbemaling.
- M2007/21, melding, aktename door College van Burgemeester en Schepenen – 29/01/2008. Doe-het-zelf zaak met:
  - stallen van voertuigen
  - de opslag van max. 100kg zeer giftige, giftige en ontplofbare stoffen
  - de opslag van max. 1 ton milieugevaarlijke stoffen.
  - de opslag van gevaarlijke stoffen in kleine verpakkingen (max. 5000kg)
  - houtbewerkingsmachines (7,7kw)
- M1997/23, melding, aktename door College van Burgemeester en Schepenen – 07/04/1997. Lozing van huishoudelijk afvalwater en verkooppunt van producten van dierlijke oorsprong behorende bij kleinhandel in voedingswaren.
- M1989/33, vergunningsdatum College van Burgemeester en Schepenen – 29/03/1990. Bergplaats voor 10 autovoertuigen me luchtcompressor.
- M1996/135, vergunning, aktename door College van Burgemeester en Schepenen – 29/08/1996. Lozing van huishoudelijk afvalwater, stallen van 10 voertuigen, koelinstallaties (5kw) en rouwkamer behorende bij een begrafenis ondernemer.
- M1992/291, melding, aktename door College van Burgemeester en Schepenen – 01/09/1992. Bovengrondse mazouttank van 1000l.
- M1984/14, vergunningsdatum College van Burgemeester en Schepenen – 21/08/1984. Funerarium.
- M1996/160, melding, aktename door College van Burgemeester en Schepenen – 09/09/1996. Mazouttank van 5000l.
- M2001/45, melding, aktename door College van Burgemeester en Schepenen – 21/05/2001. Stalling van 5 voertuigen, opslag van 100l olie en 100l afgewerkte olie, drainering van cultuurgrond.

### 1.3.3. Gebieden die een bescherming genieten omwille van hun ecologische waarde

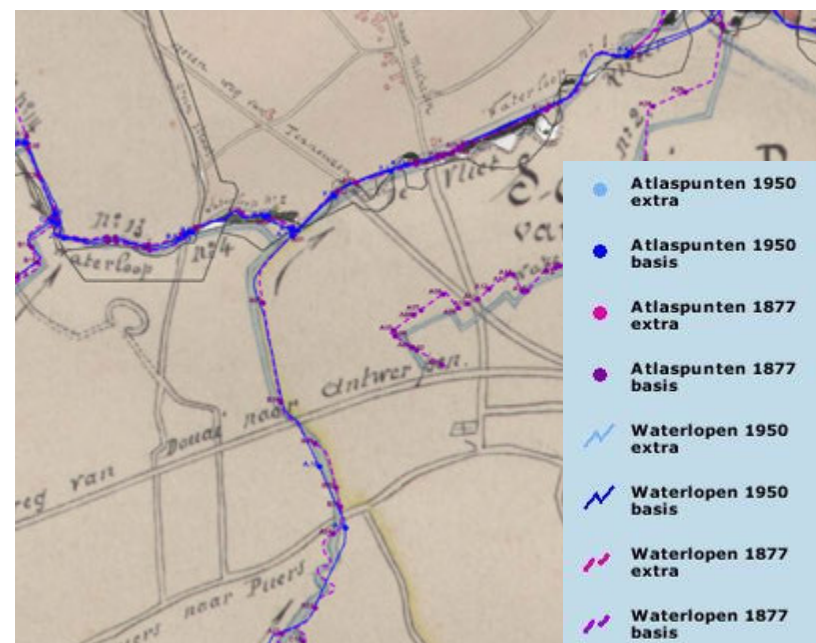
kaart 6: *ecologische beschermingsmaatregelen*

Het plangebied is niet gelegen in/of in de nabijheid van gebieden die over een bepaalde bescherming genieten omwille van hun ecologische waarde (VEN of IVON-gebieden, habitatrichtlijngebieden...).

### 1.3.4. Atlas van de waterlopen

kaart 7: *Atlas waterlopen*

In het plangebied bevindt er zich geen enkele geklasseerde of niet-geklasseerde waterloop en paalt niet aan een waterloop, maar watert af naar de waterloop 'Grote Molenbeek' (A.6.02.1<sup>ste</sup> categorie) waarvan de beheerder de VMM is. Noordelijk en westelijk van het plangebied loopt De Vliet, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie.



## 1.4. Nulalternatief

Indien er geen planningsinitiatief wordt genomen, vormt het geldende Bijzonder Plan van Aanleg nr.16 Keulendam het kader waarbinnen het gebied ontwikkeld kan worden.

Het huidige BPA is de letterlijke vertaling van de bestaande toestand. In het kader van dit BPA heeft het gebied geen mogelijkheid tot het maximaal benutten van de potenties waarover de site beschikt (voornamelijk door de locatie).

Het gebied kan enerzijds maar aan een zeer lage dichtheid ontwikkeld worden die niet in overeenstemming is met de stedelijke context. Anderzijds creëert het ook een weinig gestructureerde straatgevel. Hierdoor kan de site zich moeilijk integreren in de huidige ontwikkeling van de Robert Verbelenstraat.

## 1.5. Plan-MER plicht

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening die van kracht is sinds 1 september 2009 schrijft de opmaak en de vaststelling voor van ruimtelijke uitvoeringsplannen. Het voorliggend RUP wordt opgemaakt op initiatief van de gemeente Puurs, dient vastgesteld te worden door de gemeenteraad en goedgekeurd door de Bestendige Deputatie. Hierdoor valt het RUP “Gedeeltelijke Herziening BPA Keulendam” onder de definitie van plan of programma. Verder, omdat het RUP het kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project valt eveneens onder het toepassingsgebied volgens het D.A.B.M.

Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004 en latere wijzigingen, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10 b ‘stadsontwikkelingsproject’ van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau of houdt een kleine wijziging in omdat het gaat over de invulling van een terrein van 0,45 ha en is dus screeningsgerechtigd. De invulling met appartementen en commerciële ruimte sluit aan op de omliggende morfologie en bestemming van de gebouwen.

Het RUP “Gedeeltelijke Herziening BPA Keulendam” vormt ook geen plan, waar gelet op het mogelijk betekenisvolle effect op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is uit hoofde van het artikel 36ter §3, eerste lid van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Daar het RUP niet van rechtswege plan-MER-plichtig is, wordt voor het betreffende plan via een zogenaamde screening onderzocht of er aanzienlijke milieueffecten kunnen voortvloeien uit het plan.

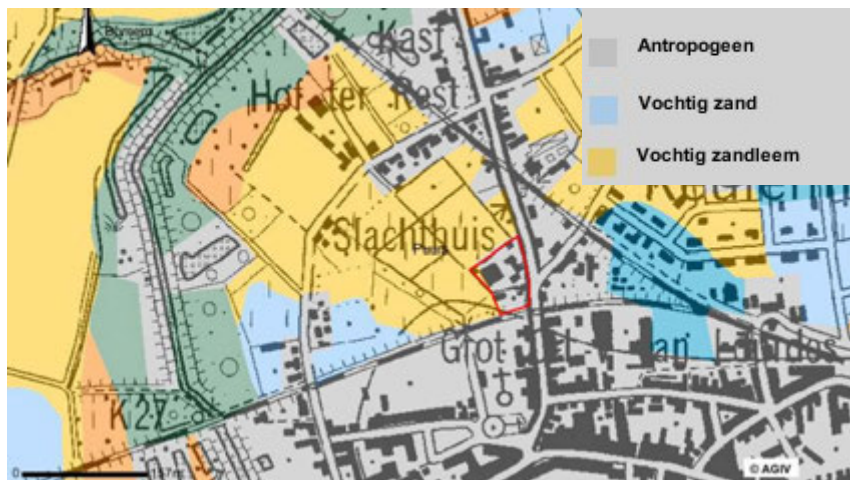
## 1.6. Effectbeschrijving

De mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het plan of programma worden beschreven op vlak van:

Bodem	Gezondheid en veiligheid van de mens
Water	Landschap en erfgoed
Biodiversiteit, fauna en flora	Energie- en grondstoffenvoorraad
Atmosfeer en klimaat	Mobiliteit
Geluid	Ruimtelijk ordening
Licht	Bouwkundig erfgoed
Lucht	Grens- of gewestoverschrijdende effecten

### 1.6.1. Bodem

kaart 8: Bodemkaart



De bodem in het plangebied wordt als antropogeen gedefinieerd.

In het plangebied worden/werden geen Vlarebo-activiteiten uitgevoerd. Doch, werd een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd (D-8131) op 18 februari 1999. Er werd geen verontreiniging vastgesteld.

#### Beschrijving effecten

Aangezien binnen het plangebied geen bodemverontreinigende activiteiten (Vlarebo activiteiten) worden/werden uitgevoerd, hoeft er geen oriënterend bodemonderzoek plaats te vinden.

Bij realisatie van de appartementen wordt mogelijk een ondergrondse parking voorzien onder de nieuwe volumes. De werken zullen een effect hebben op de bodem; doch dit effect is zeer plaatselijk.

#### Milderende maatregelen

Vanuit de discipline Bodem worden geen specifieke milderende maatregelen voorgesteld.

#### Conclusie

Geen aanzienlijk negatieve effecten.

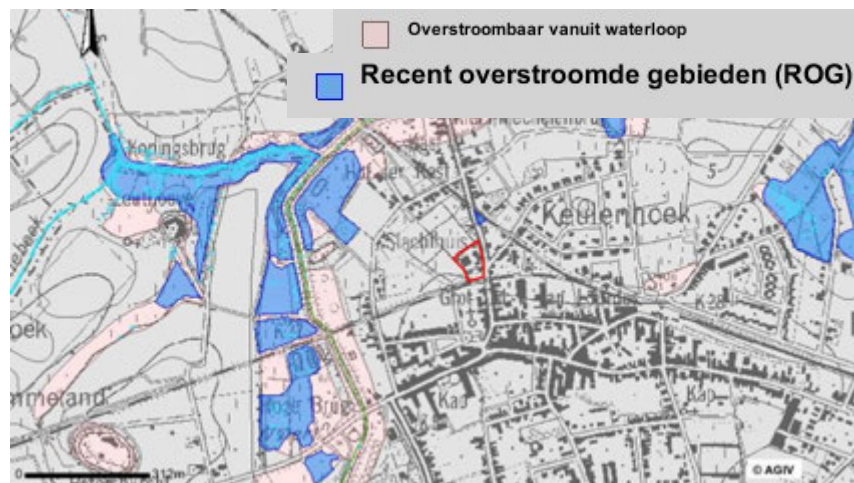
### 1.6.2. Water

kaart 9: Watertoets



Het plangebied ligt noch in een gebied dat effectief of mogelijks overstromingsgevoelig is, noch in een van nature overstroombaar gebied of in een risicozone voor overstroming.

kaart 10: *NOG en ROG kaart (van Nature Overstroombaar Gebieden en Recent Overstroomde Gebieden)*



Het plangebied is gemarkeerd als infiltratiegevoelig.

kaart 11: *Infiltratiegevoelige bodems.*



kaart 12: *Erosiegevoelige gebieden*



Het plangebied is gelegen in een gebied dat matig gevoelig is voor grondwaterstroming (type 2).

kaart 13: *Grondwaterstromingsgevoelige gebieden*



kaart 14: Hellingenkaart



In het plangebied bevindt er zich geen enkele geklasseerde of niet-geklasseerde waterloop en paalt niet aan een waterloop, maar watert af naar de waterloop 'Grote Molenbeek' (A.6.02.1<sup>ste</sup> categorie) waarvan de beheerder de VMM is. Noordelijk en westelijk van het plangebied loopt De Vliet, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie.

### Beschrijving effecten

Het RUP realiseert geen bestemmingswijziging die negatieve effecten kan hebben op vlak van water. Anderzijds impliceert het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van de woonprojecten dat de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater moet worden nageleefd. Verder moet het hemelwater komende van dakoppervlakten en verhardingen worden opgevangen, hergebruikt en/of geïnfilteerd op eigen perceel. Een aantal regenwaterputten kunnen in principe in de zone van de tuinen voorzien worden, met overloop naar de gracht aan de westelijke kant het RUP gebied, waarvoor deze wat uitgediept zou kunnen worden.

Wat waterkwaliteit betreft, kan men in principe ervanuit gaan dat het effect van het RUP niet aanzienlijk is. De nieuwe woningen zullen van een gescheiden rioleringsstelsel voorzien moeten worden en zoveel mogelijk op de gescheiden riolering van de omliggende straten aangesloten worden.

Alhoewel de naastliggende verkaveling momenteel wel uitgerust is met een gescheiden rioleringsstelsel, gebeurt de lozing in de Verbelenstraat gemengd. Niettemin zal op termijn deze straat ook met een gescheiden rioolstelsel uitgerust worden en hierdoor lijkt het aangewezen dat de riolering van de voorziene ontwikkeling op de nieuwe stelsel van de Verbelenstraat aangesloten wordt.

Verder worden er geen risicoactiviteiten met milieuverontreinigende eigenschappen toegelaten binnen het plangebied.

Het afvalwater sluit aan op de RWZI van Bornem. In principe is er (mits strikte scheiding binnen nieuwe projecten) voldoende capaciteit op de riolering en de waterzuivering.

### Milderende maatregelen

Vanuit de discipline Water wordt volgende milderende maatregel voorgesteld:

- verharding dient zoveel mogelijk te gebeuren in waterdoorlatend materiaal.

### Conclusie

Geen aanzienlijk negatieve effecten.

Ongeacht de conclusie in het RUP dient voor elk concreet project te worden onderzocht in welke mate het een (schadelijk) effect kan hebben op de waterhuishouding.



### 1.6.3. Biodiversiteit, fauna en flora

Op de biologische waarderingskaart is te zien dat het plangebied als biologisch minder waardevol gebied aangeduid is. Het gebied bestaat uit bebouwing met bijhorende tuinen.

Grenzend aan het plangebied bevindt zich een groot gebied aangeduid als complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen. Niettemin staat dit gebied tegenwoordig helemaal verkaveld en is reeds bebouwd. Bijgevolg is de huidige biologische waarde van dit gebied betwistbaar.

kaart 15: uittreksel biologische waarderingskaart



Het plangebied is niet gelegen binnen VEN-, IVO-, habitat- of vogelrichtlijngebieden.

#### Beschrijving effecten

In vergelijking met de huidige situatie zijn er geen betekenisvolle negatieve effecten op fauna en flora te verwachten. Het plangebied in de huidige toestand kan als vrij stedelijk beschouwd worden waardoor de biologische waarde helemaal niet betekenisvol is. Deze beperkt zicht tot het groen van de achtertuinen van de bestaande woningen in de Robert Verbelenstraat. Het RUP stelt ontwikkelingsmogelijkheden die in deze context geen grote verandering met zich brengen. In dit RUP wordt er ook een tuinzone voorzien die sluit aan op de tuinen van de omliggende woonprojecten.

#### Milderende maatregelen

Vanuit de discipline Biodiversiteit, fauna en flora wordt volgende milderende maatregel voorgesteld:

- het gebruik van streekeigen en inheems plantmateriaal dient bevorderd te worden, zowel in het openbaar domein als op perceelsniveau.

#### Conclusie

In het plangebied zijn er geen waardevolle fauna of flora aanwezig die dreigen verloren te gaan. Het RUP heeft geen aanzienlijk negatief effect op de natuurwaarden van omgeving.

### 1.6.4. Atmosfeer en klimaat

Er zijn geen specifieke gegevens inzake atmosfeer en klimatologische factoren aanwezig.

#### Beschrijving effecten

De effecten inzake atmosfeer en klimaat situeren zich vooral, tijdens de werken, op het vlak van warmte-uitstoot en uitstoot van broeikasgassen. De mogelijke effecten op atmosfeer en klimaat veroorzaakt door de nieuwe gebouwen (bvb. van verwarmingsinstallaties e.d.) zijn heel beperkt aangezien deze gebouwen aan de nieuwe energieprestatieregelgeving moeten voldoen.

#### **Milderende maatregelen**

Vanuit de discipline Atmosfeer en klimaat worden geen specifieke milderende maatregelen voorgesteld.

#### **Conclusie**

Behoudens tijdelijke negatieve effecten tijdens de aanleg en bouwfasen zijn er geen significante negatieve effecten inzake atmosfeer en klimatologische factoren te verwachten.

#### **1.6.5. Geluid**

In de huidige situatie is er geen lawaaihinder binnen het betreffende plangebied dat uit 5-taal woningen, een wijnwinkel en een elektriciteitscabine bestaat. De lawaaihinder in de omgeving bekert zich ook tot het verkeer in de Robert Verbelenstraat.

#### **Beschrijving effecten**

Alhoewel het RUP en grote verandering van het plangebied zal aanbrengen wat dichtheden betreft, zijn de functies die in het RUP worden voorzien geluidsarm en brengen geen specifieke geluidshinder met zich mee. Er is geen negatief effect op geluid te verwachten.

#### **Milderende maatregelen**

Vanuit de discipline Geluid worden geen specifieke milderende maatregelen voorgesteld.

#### **Conclusie**

Geen aanzienlijk negatieve effecten.

#### **1.6.6. Licht**

Door de situering van het plangebied op de hoek van een bouwblok en het feit dat het plangebied helemaal privé is, wordt het in de huidige toestand enkel aan de kant van de Robert Verbelenstraat verlicht met openbare verlichting. Niettemin wordt de parking van de wijnwinkel ook verlicht. Deze straten worden momenteel verlicht in functie van gebruik en veiligheid.

#### **Beschrijving effecten**

In de ontwikkeling voorzien in het RUP wordt de verlichting toegelaten in functie van gebruik en veiligheid en mits de verlichting voldoet aan een aantal voorwaarden. Het gebruik en de intensiteit van de verlichting in open lucht moet beperkt blijven in functie van de activiteit. Lichtbronnen mogen ook geplaatst worden in functie van de veiligheid.

#### **Milderende maatregelen**

Vanuit de discipline Licht worden volgende milderende maatregelen voorgesteld:

- alle verlichtingsarmaturen moeten op die manier opgebouwd worden dat de functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.
- klemtoonverlichting mag enkel gericht zijn op de inrichting van of onderdelen ervan.
- de verlichting binnen het blok dient zodanig geconcipieerd te worden dat de lichthinder voor de omwonenden beperkt blijft.

#### **Conclusie**

Geen aanzienlijk negatieve effecten.

### 1.6.7. Lucht

De belangrijkste emissiebronnen in de omgeving van het plangebied zijn het verkeer in de Robert Verbelenstraat en de verwarmingsinstallaties in de woningen en gebouwen.

#### **Beschrijving effecten**

Door de ontwikkeling die het RUP mogelijk maakt zal er extra verkeer gegenereerd worden ten opzichte van de huidige situatie. Dit verkeer zal via het achtergelegen plein gestuurd worden naar de ondergrondse parking voorzien in het plangebied.

#### **Milderende maatregelen**

Vanuit de discipline Lucht wordt volgende milderende maatregel voorgesteld:

-Voor de verwarming van de bijkomende gebouwen en de voorziening in warm water zal er best gebruik gemaakt worden van energiezuinige condensatieketels om het effect op de luchtkwaliteit zo klein mogelijk te houden.

#### **Conclusie**

Geen aanzienlijk negatieve effecten.

### 1.6.8. Gezondheid en veiligheid van de mens

Het plangebied van het voorliggend RUP kan als veilig en gezond beschouwd worden. Er zijn geen activiteiten binnen of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied die de gezondheid en/of veiligheid van de mens schaden.

Noch in het plangebied van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen een perimeter van 2km bevindt zich een Seveso-inrichting. In voorliggend RUP wordt op het grafisch plan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften opgenomen dat in het plangebied geen nieuwe Seveso-inrichting mogelijk is. Bijgevolg moet in het kader van dit RUP geen RVR opgemaakt worden.

Het bedrijf Edialux-Formulex (Rijksweg 28 te Bornem), een Sevesobedrijf met lage drempelinrichting, valt net niet binnen de afstand van 2km van het plangebied. De afstand is gemeten tussen het bestaande bedrijfsgebouw Edialux en de toekomstige inplanting van het nieuwe gebouw volgens de mogelijkheden voorzien in voorliggend RUP.

#### **Beschrijving effecten**

In vergelijking met de huidige toestand zijn er geen negatieve effecten op de gezondheid en veiligheid van de mens te verwachten.

Voorliggend RUP vervangt gedeeltelijk het Bijzonder Plan van Aanleg Nr.16 Keulendam. Dit RUP betreft de herziening van zowel de algemene als de bijzondere voorschriften het BPA nr. 16 Keulendam binnen de welbepaalde grenzen beschreven in de inleiding.

Het RUP voorziet de herschikking van de zones van het BPA (zone voor bebouwing, tuinzone, zone voor kleinhandel/ diensten en zone voor parkeer- en garagevoorzieningen. In die zin worden er in het RUP nieuwe zones afgebakend met gelijkaardige bestemmingen: woongebied (al dan niet gecombineerd met handelsruimte) met een bijhorende tuinzone en een ondergrondse parking.

Deze herbestemming sluit de mogelijkheid uit tot de toekomstige vestiging van een milieubelastend bedrijf met mogelijk hinderlijke activiteiten.

#### **Milderende maatregelen**

Vanuit de discipline Gezondheid en veiligheid van de mens worden geen specifieke milderende maatregelen voorgesteld.

### Conclusie

Geen aanzienlijk negatieve effecten.

### 1.6.9. Landschap en erfgoed

Binnen het plangebied van het RUP Veurt-Steenbossen duidt de landschapsatlas geen lijnrelict, traditioneel landschap, relictzone, ankerplaats of puntrelict.

Relictzone R12001 strekt zich uit over de fusiegemeenten Bornem, Puurs, Sint-Amands, Kapelle-op-den-Bos, Londerzeel, Buggenhout en omvat enkele ankerplaatsen (Het Moer te Eikevliet (A10034), Vallei van de Molenbeek te Puurs (A10060), Domein Hof te Melis met omgeving (A12401), Kasteel Groenhof (A20003), Kasteel van Houtem (A20004) en lijnrelicten Duitse Bunkerlinie Hoofdweerstandstelling (L10103), Klaverbeek (L10105), De Vliet/Lippelose Beek (L12001), Molenbeek (L12002).

kaart 16: landschapsatlas



Het plangebied ligt in de omgeving van de relictzone “Vallei van de Vliet en zijbeken, de Molenbeken te Klein-Brabant en haar kastelen” (R12001).

Binnen het plangebied zijn tot op heden geen archeologische vindplaatsen gekend.

### Beschrijving effecten

Op deze vlak heeft het plangebied geen opmerkelijke ruimtelijke kwaliteit aangezien het over een vrij verstedelijkt deel van de gemeente gaat. In die zin stelt de ontwikkeling van het RUP geen grote verandering ten opzichte van de huidige toestand.

De ligging in de nabijheid van de oude dorpskern, maakt de mogelijke aanwezigheid van archeologisch erfgoed realistisch. Door de geplande werken is het mogelijk dat eventueel archeologisch erfgoed wordt aangetast.

### Milderende maatregelen

Vanuit de discipline Landschap en erfgoed wordt volgende bijkomende milderende maatregel voorgesteld:

- archeologisch vooronderzoek vooraleer met de werken van start wordt gegaan.

### Conclusie

Geen aanzienlijk negatieve effecten.

### 1.6.10. Energie- en grondstoffenvoorraad

Er zijn geen specifieke knelpunten gekend inzake energie- en grondstoffenvoorraad met betrekking tot het plangebied. Er zijn eveneens geen energie- en grondstoffenvorraden gekend in het plangebied.

### **Beschrijving effecten**

De effecten inzake emissies en energie- of grondstoffen verbruik situeren zich zowel tijdens de oprichting van de gebouwen en de nodige aanlegwerken als bij de verwarming en onderhoud van de voorziene gebouwen maar blijven heel beperkt. De mogelijke effecten veroorzaakt door de nieuwe gebouwen (bvb. van verwarmingsinstallaties e.d.) worden gereguleerd door de toepassing van de energieprestatieregelgeving.

Vervolgens werd tijdens de opmaak van het plan rekening gehouden met de regel van 45° zodanig dat de bezonning van de volumes maximaal wordt gegarandeerd.

### **Milderende maatregelen**

Vanuit de discipline Energie- en grondstoffenvoorraad wordt volgende milderende maatregel voorgesteld:

-men kan de beschreven effecten minimaliseren door de toepassing van uitstekende isolatie, passief en actief gebruik van zonne-energie, warmtepompen, enz.

### **Conclusie**

Behoudens tijdelijke negatieve effecten tijdens de aanlegfase zijn er geen significante negatieve effecten inzake de energie- en grondstoffenvoorraad te verwachten.

#### **1.6.11. Mobiliteit**

Het plangebied is helemaal bereikbaar voor zowel gemotoriseerd verkeer als voor zwakkeweggebruikers via de Robert Verbelenstraat. Men kan ook de achtertuinen van een aantal bestaande woningen bereiken via de nieuwe inrit

naar de garages van het naastliggende bouwproject aan het achtergelegen plein van Keulendam.

Het RUP maakt gebruik van deze mogelijkheid om de ondergrondse parking van achter te ontsluiten. In die zin wordt het binnengebied helemaal autovrij geconcentreerd met de uitzondering van nutsdiensten, verhuishuizen, brandweer.... Deze bouwvrije binnengebied maakt het blok doorwaadbaar voor zwakke weggebruikers.

Het plangebied bevindt zich naast de spoorweg Dendermonde-Puurs die buiten dienst is. Hierdoor is de zuidelijke rand van het plangebied ook bereikbaar voor voetgangers. Dit zeker in het kader van de toekomstplannen van de gemeente om langs deze spoorweg een volwaardig fietspad aan te leggen. Hiervoor stelt het RUP de bestemming van een zone voor voor de aanleg van het vermelde fietsinfrastructuur.

### **Beschrijving effecten**

Het realiseren van nieuwe handelsruimtes en woningen zal extra verkeersdruk met zich meebrengen en een zeker effect hebben op de mobiliteit van de omliggende straten. Niettemin gaat het over een zeer klein plangebied en kan door een efficiënte inrichting, voldoende aantal fietsstapplaatsen en het opvangen van de parkeerbehoefte (zowel boven als ondergronds) de hinder echter beperkt worden.

Daarnaast is de locatie zelf een belangrijke potentie van het plangebied. Het plangebied bevindt zich in het begin van de Robert Verbelenstraat een belangrijke invalsweg vanuit de N16, dicht bij het centrum van Puurs (200m van het kerkplein) en op een wandelafstand van 5 min tov van het station, waardoor het plangebied aan de basismobiliteit zeer goed voldoet en is ook perfect ontsloten met het openbaar vervoer.

Hierdoor is er geen aanzienlijk negatief effect op mobiliteit te verwachten.

### **Milderende maatregelen**

Vanuit de discipline Mobiliteit worden geen specifieke milderende maatregelen voorgesteld.

### **Conclusie**

Geen aanzienlijk negatieve effecten.

### **1.6.12. Ruimtelijke ordening**

Het plangebied ligt net buiten het centrum van Puurs en wordt begrensd door Keulendam in het noordwesten, de Robert Verbelenstraat in het oosten en de Spoorweg Dendermonde – Puurs in het zuiden (buiten dienst).

Langs de Verbelenstraat komen een aantal horecazaken en winkels voor. Keulendam heeft eerder een residentieel karakter, met alleenstaande woningen en hier en daar grotere appartementsgebouwen.

Het plangebied omvat het zuidoostelijke deel van een bouwblok waar tegenwoordig twee nieuwbouw projecten in uitvoering zijn. Deze nieuwbouwprojecten betreffen twee langwerpige appartementsgebouwen gelegen ten noorden en ten westen van het plangebied. De achterkant van het gebouw ten noorden waarvan de gelijkvloerse verdieping voor kantoren is bestemd, paalt aan het plangebied terwijl tussen het plangebied en de tuinen van het gebouw ten oosten een gracht ligt die deel uit maakt van het grachtenstelsel in de woonbuurt van Keulendam.

De randen van het bouwblok ten westen aan de Robert Verbelenstraat vormen een afwisseling van dicht bebouwde straatwanden zonder voortuin en meer open straatwanden met een vrijstaande woning op een perceel, een speelgoedwinkel omgeven door een parking en een electriciteitscabine. De bebouwing in deze straat en in Keulendam heeft heel diverse bouwstijlen.

De bebouwing in de Robert Verbelenstraat heeft hoofdzakelijk twee bouwlagen, met uitzondering van de nieuwe appartementsgebouwen op het kruispunt met

de Arnold Tersagostraat die over drie bouwlagen beschikken. De nieuwe appartementsgebouwen in het bouwblok beschikken ook over drie bouwlagen. Op het perceel dat tot heel recent tot een speelgoedwinkel behoorde is tegenwoordig een wijnwinkel aanwezig. Dit perceel neemt meer dan de helft van de oppervlakte van het plangebied en het gebouw erop creëert een enorme typologie- en schaalbreuk in het bouwblok. Dit volume is helemaal niet geïntegreerd in de omgeving.

### **Beschrijving effecten**

Het plangebied van het RUP situeert zich in principe net buiten de historische kern van Puurs. Niettemin vervult deze omgeving qua programma een aantrekkelijke centrumfunctie door de aanwezigheid van kleinhandel en horeca. Zijnde een gemeenteweg die deel uitmaakt van de T-vormige dorpskom, oorsprong van de nederzetting in Puurs, en de uitvalsweg richting Bornem en de N16 kent deze straat een grote activiteit. De belangrijkste voorzieningen in Puurs concentreren zich rond deze T-splitsing en situeren zich verder richting station.

In tegenstelling tot de bebouwingstypologie ten noorden van de kern, kleinschalige korrel van verkavelingen, vormt de Robert Verbelenstraat een straat met steeds meer aaneengesloten bebouwing. Door de aantrekkelijke locatie kent deze straat een belangrijke ontwikkeling van appartementsgebouwen in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.

De visie voor het plangebied van het voorliggend RUP gaat uit van een kwalitatieve afwerking van de Robert Verbelenstraat als poort van de kern van Puurs. Hierin vormen volgende verschillende componenten de basis voor de ruimtelijke inrichting:

- **Transformatie van de Robert Verbelenstraat:** de continue ontwikkeling van de Robert Verbelenstraat met nieuwbouw appartementsblokken vormt een sterke randvoorwaarde voor de inrichting van het plangebied. Door de laatste ontwikkelingen in de omgeving toont het plangebied de mogelijkheid om ontwikkelingen van hogere densiteit voor te stellen dan de voorziene in het

huidige BPA Keulendam. De nieuwe bebouwing zal de draagkracht van de omgeving niet overschrijden en zich perfect integreren.

- **Relatie met de nieuwe woonvolumes:** het RUP dient bijzondere aandacht te besteden aan deze nieuwbouw blokken op de aangrenzende percelen. Dit zowel afstanden als zichten betreft zodanig dat er voldoende ademruimte wordt vrijgemaakt tussen de bestaande en de toekomstige gebouwen.

- **Aanvulling centrumfuncties:** de aanwezigheid van kleinhandel langs de Robert Verbelenstraat in de omgeving van het kerkplein wordt als uitgangspunt genomen voor het doortrekken van deze as. De gelijkvloerse verdieping van de straatkant in het plangebied heeft een enorm potentieel voor de ontwikkeling van kleinhandel of kantoren voor vrije beroepen.

#### **Milderende maatregelen**

Vanuit de discipline Ruimtelijke ordening worden geen specifieke milderende maatregelen voorgesteld.

#### **Conclusie**

Geen aanzienlijk negatieve effecten.

#### **1.6.13. Bouwkundig erfgoed**

De gebouwen die zich in het plangebied bevinden, zijn niet beschermd, komen noch voor op de inventaris van bouwkundig erfgoed.

#### **Beschrijving effecten**

Gezien er geen enkel gebouw van het plangebied beschermd is noch voorkomt op de inventaris van bouwkundig erfgoed worden er geen negatieve effecten verwacht.

#### **Milderende maatregelen**

Vanuit de discipline Bouwkundig erfgoed worden geen specifieke milderende maatregelen voorgesteld.

#### **Conclusie**

Geen aanzienlijk negatieve effecten.

#### **1.6.14. Grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende effecten**

#### **Conclusie**

Er worden geen effecten verwacht die de gewestgrens of de landsgrens zullen overschrijden gelet op de kleine schaal van het plangebied, de geplande bestemmingen en de ruime afstanden ten opzichte van gewest- en landsgrenzen.

#### **1.6.15. Effecten op de samenhang tussen genoemde actoren**

#### **Conclusie**

Geen aanzienlijk effect.

## 2. Relevante gegevens met inbegrip van de redenen waarom de initiatiefnemer meent geen plan-MER te moeten opmaken overeenkomstig art. 4.26 §1 5° van het DABM

### 2.1. RUP Gedeeltelijke herziening BPA Keulendam

Het RUP Gedeeltelijke herziening BPA Keulendam voorziet een ontwikkeling waarbij de nieuwe bebouwing de draagkracht van de omgeving niet zal overschrijden en zich perfect zal integreren. De effecten van dit RUP zullen uiterste gering zijn. Het RUP wordt opgemaakt met het oog op het behoud van waardevolle elementen, kwaliteiten, in het plangebied en legt randvoorwaarden op die de teloorgang van deze waardevolle elementen in de toekomst zullen voorkomen.

Er kan gesteld worden dat er geen aanzienlijke effecten moeten worden verwacht.



3. Verzoek om uiterlijk binnen 30 dagen na ontvangst van het verzoek tot raadpleging het advies over te maken door betekening of tegen ontvangstbewijs aan de initiatiefnemer.

## Maider Otal Astigarraga

---

**Van:** Vercammen, Sven <sven.vercammen@lne.vlaanderen.be>  
**Verzonden:** vrijdag 27 januari 2012 17:36  
**Aan:** Maider Otal Astigarraga  
**Onderwerp:** Screening RUP gedeeltelijke herziening BPA Keulendam  
**Bijlagen:** adressen adviesinstanties OHPL 1314.docx

Geachte,

U verzocht ons voor het RUP Gedeeltelijke herziening BPA Keulendam een selectie te bezorgen van de relevante betrokken instanties, vermeld in artikel 3, §1, 3° van het plan-m.e.r.-besluit van 12 oktober 2007, die in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage geraadpleegd moeten worden (zie bijlage). Het verzoek tot raadpleging (= screeningsnota) heeft het dossiernummer OHPL1314 gekregen. Gelieve dit dossiernummer bij verdere communicatie te vermelden.

### **Selectie van de relevante betrokken instanties en ontwerpbrief**

In bijlage vindt u de gevraagde lijst van de relevante betrokken instanties voor het RUP, en een ontwerpbrief. We vinden het raadzaam dat u minstens het advies inwint van deze instanties om hun mening te kennen over de vraag of dit plan al dan niet mogelijk aanzienlijk negatieve milieueffecten kan genereren. Uiteraard kan u ook nog het advies inwinnen van andere instanties.

### **Inhoudelijke opmerkingen ter verbetering of vervollediging van de screening**

Voordat u de screeningsnota verzendt naar de adviesinstanties, vragen wij u om volgende elementen te bespreken of aan te passen, zodat de definitieve screeningsnota enerzijds zou voldoen aan alle decretale formele vereisten en anderzijds alle concrete informatie zou bevatten die de dienst Milieueffectrapportagebeheer nodig heeft om al dan niet te kunnen besluiten dat het plan geen aanzienlijk negatieve milieueffecten kan hebben.

- **2.4 Plan-MERplicht**

- pagina 33: pas de aftoetsing aan, rekening houdende met het volgende: Voor de project-m.e.r.-plicht (het kader vormen voor) werd tot nu toe enkel afgetoetst t.a.v. bijlage I en II. Voortaan moet niet enkel nagegaan of het plan een het kader vormt voor bijlage I en II projecten, maar ook of het plan het kader vormt voor projecten bedoeld in de bijlage van Omzendbrief LNE 2011/1 (22 juli 2011). Eén van onderstaande paragrafen moeten dus vanaf nu opgenomen worden in elke screeningsnota om aan te tonen dat het plan screeningsgerechtigd is:

- “Het RUP vormt een kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I of bijlage II van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, of voor een project opgesomd in de bijlage bij Omzendbrief LNE 2011/1 - 22 juli 2011, namelijk voor de rubriek [...] van bijlage [...]. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau of houdt een kleine wijziging in omdat [...], en is derhalve screeningsgerechtigd.” OF
- “Het RUP vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I of bijlage II van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, of voor een project opgesomd in de bijlage bij Omzendbrief LNE 2011/1 - 22 juli 2011, en is derhalve screeningsgerechtigd.”

- **Beschrijving van het plan**

Ook positieve milieueffecten kunnen voorkomen en dienen beschreven te worden in het verzoek tot raadpleging (vb. bij de aanleg van plusenergiegebouwen).

Gelieve een duidelijk stratenplan op te nemen in het screeningsdocument zelf.

- **Beschrijving alternatieven en nulalternatief**

Het nulalternatief: beschrijf zeer kort de mogelijke ontwikkelingen in het plan en studiegebied, die mogelijk zijn met de huidig geldende bestemmingen voor het plangebied zonder uitvoering van het voorliggende plan, m.a.w. de situatie wanneer het plan niet doorgaat.

- **Bespreking van de potentiële milieueffecten van het plan**

## **Algemeen**

- Beschrijf alle relevante effectgroepen per disciplines voldoende: om een meer volledige inschatting te kunnen maken, voeg bij de onderaan vermelde disciplines op bondige wijze de nodige informatie toe.
- Laat volgende milieudisciplines ook voldoende aan bod komen: energie- en grondstoffen
- Pas de conclusies telkens aan in overeenstemming met de wijzigingen en aanvullingen.

## **Bodem en grondwater:**

- **Afvalwater:** geef aan of het bijkomende geproduceerde afvalwater verwerkt kan worden door de bestaande riolering? Is er voldoende restcapaciteit bij RWZI?

## **Klimaat, Energie- en grondstoffen:**

- Bespreek kort de emissies, het energie-of grondstof verbruik van de plaatsing en oriëntatie van de te verwarmen gebouwen, van hun meest warmtebehoevende ruimtes en hun grootste dakoppervlaktes die binnen niet optimaal naar de zon zijn gekeerd.

## **- Grens- of gewestgrensoverschrijdende effecten**

Vermeld of het plan landsgrens- of gewestgrensoverschrijdende effecten heeft.

## **-Effecten op de samenhang tussen genoemde actoren / discipline-overschrijdende conclusie onderzoek milieueffecten:**

- Gecumuleerde effecten: bespreek of er al dan niet gecumuleerde effecten zijn.
- Som de conclusies i.v.m. de (mogelijke) effecten en de voorgenomen milderende maatregelen op en verduidelijk deze op een discipline-overschrijdende wijze in een overzichtelijke samenvattende tabel. Vermeld hier ook de verantwoordelijke uitvoerders voor de al dan niet flankerende maatregelen en het niveau waarop deze dienen genomen te worden. Een dergelijke tabel zal bijdragen tot een handige overheveling van de maatregelen naar de bindende bepalingen van het RUP en het flankerend beleid.

## **Mens – gezondheid:**

- bespreek kort de geluidshinder op mens-gezondheid van het voorgenomen plan.

## **Suggesties tot het milieuvriendelijker maken van voorliggend plan**

Mobiliteit:

- De opname van voldoende minimale aantallen fietsstapplaatsen voor de verschillende functies (wonen, handel, ...)
- de opname van duurzame modale splitdoelstellingen

## **Verder verloop van de procedure**

- U past de screeningsnota aan op basis van de opmerkingen hierboven.
- U verstuurt de screeningsnota naar de adviesinstanties, vermeld op de adressenlijst (cf. bijlage).
- Na 30 dagen, stuurt u een herinneringsbrief naar de instanties die nog niet gereageerd hebben. Dit is een wettelijke verplichting. Er is niet vastgelegd hoe lang u op een antwoord moet wachten. De keuze is aan u. U kan altijd telefonisch contact opnemen met de instanties om na te gaan of er nog een advies mag verwacht worden.
- U bundelt de ontvangen adviezen. Indien in deze adviezen aanpassingen aan de screeningsnota worden gevraagd, kan u de screeningsnota aanpassen of onderbouwen waarom u een aanpassing niet noodzakelijk acht. De aanpassingen dienen wel herkenbaar te zijn ten opzichte van de oorspronkelijke tekst (vb. andere kleur, italic, kader). Bijkomende gegevens of informatie over hoe met bepaalde opmerkingen zal omgegaan worden in het verdere planproces kunnen ook via een begeleidende/aanvullende nota meegedeeld worden.
- U stelt het dossier samen voor de dienst Milieueffectrapportagebeheer, in functie van haar beslissing over de plan-m.e.r.-plicht. Dit dossier bevat de volgende documenten:
  - De definitieve screeningsnota (1 analoog en 1 digitaal exemplaar);
  - Een kopie alle ontvangen adviezen;
  - Indien van toepassing, een kopie van een herinneringsbrief;
  - Indien van toepassing, een begeleidende/aanvullende nota (1 analoog en 1 digitaal exemplaar);Digitale versies kunnen ook via email aan de hierboven vermelde dossierbehandelaar bezorgd worden.

-U verstuurt het volledige dossier aangetekend naar de dienst Mer:

Departement Leefmilieu, Natuur en Energie  
Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid  
Dienst Milieueffectrapportagebeheer  
Koning Albert II-laan 20, bus 8  
1000 Brussel

U kan ons steeds contacteren als u nog vragen hebt.

Met vriendelijke groeten,

**Sven Vercammen**  
RUP Coördinator  
02 553 62 53

Team Stedelijke Ruimte



Vlaamse overheid - Departement LNE  
Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid  
Dienst Milieueffectrapportagebeheer  
Koning Albert II-laan 20 bus 8 - 1000 Brussel  
[www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be) - <http://www.lne.be/discussie>

[Schrijf u in op de nieuwsbrief van de dienst Mer.](#)

---

**Van:** Maider Otal Astigarraga [maider@nero.be]

**Verzonden:** donderdag 12 januari 2012 18:23

**Aan:** mer, -

**CC:** Hofstede, Marianne

**Onderwerp:** Screening RUP Veurt Steenbossen / RUP Gedeeltelijke Herziening BPA Keulendam

Beste,

In bijlage vindt u de ontwerpversie van de screening uitgevoerd voor twee RUP's te Puurs: Veurt-Steenbossen en Gedeeltelijke herziening BPA Keulendam. De beschrijving van het plan en de juridisch- en beleidsmatige aspecten zijn eveneens opgenomen in dit document. Is het mogelijk om jullie advies te geven in verband met deze screening? Graag hadden wij eveneens een adressenlijst van jullie ontvangen met de relevante adviesinstanties zodat deze kunnen ingelicht worden.

Met vriendelijke groet,  
Voor Nero bvba,  
Maidar Otal, architect



**NERO** bvba | Architectuur, Design, Stedenbouw & Ruimtelijke ont  
Meulestedekaai 39a, 9000 Gent | t +32 (0)9 220 10 58 | f +32(0)9 2

[www.nero.be](http://www.nero.be) *new website*

Contactpersoon:

Maidier Otal Astigarraga

maider@nero.be



NERO bvba | Architectuur, Design, Stedenbouw & Ruimtelijke ontwikkeling  
Meulestedekaai 39a, 9000 Gent | t +32 (0)9 220 10 58 | f +32(0)9 221 70 79

[www.nero.be](http://www.nero.be) *new website*

Ruimtelijke Ordening Antwerpen

t.a.v. K. Toebak of V. Peeters

Anna Bijnsgebouw

Lange Kievitstraat 111-113 bus 52

2018 Antwerpen

Betreft: Verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectenrapportage van een plan of programma – RUP Veurt-Steenbossen en RUP Gedeeltelijke Herziening BPA Keulendam

Gent, 24 januari 2013

Geachte,

In bijlage vindt u de screeningsnotas die wij opgesteld hebben in het kader van de opmaak van het "RUP Veurt – Steenbossen" en "RUP Gedeeltelijke Herziening BPA Keulendam" te Puurs, waarin wij onderzocht hebben of deze plannen mogelijk aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Wij zijn tot het besluit gekomen dat de plannen in hun huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten kunnen genereren.

Graag hadden wij van u vernomen of u het eens bent met onze gemotiveerde besluiten dat de plannen in hun huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten kunnen genereren.

Gelieve ons uw advies door betekening of tegen ontvangstbewijs te bezorgen binnen de decretaal daartoe voorziene termijn van 30 dagen na datum van ontvangst van deze brief.

Hoogachtend,

Marianne Hofstede,

Zaakvoerder Nero bvba

Contactpersoon:

Maidier Otal Astigarraga

maider@nero.be



NERO bvba | Architectuur, Design, Stedenbouw & Ruimtelijke ontwikkeling  
Meulestedekaai 39a, 9000 Gent | t +32 (0)9 220 10 58 | f +32(0)9 221 70 79

[www.nero.be](http://www.nero.be) *new website*

Provinciebestuur Antwerpen  
Dep. Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit  
Dienst Ruimtelijke Planning  
Koningin Elisabethlei 22  
2018 Antwerpen

Betreft: Verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectenrapportage van een plan of programma – RUP Veurt-Steenbossen en RUP Gedeeltelijke Herziening BPA Keulendam

Gent, 24 januari 2013

Geachte,

In bijlage vindt u de screeningsnotas die wij opgesteld hebben in het kader van de opmaak van het "RUP Veurt – Steenbossen" en "RUP Gedeeltelijke Herziening BPA Keulendam" te Puurs, waarin wij onderzocht hebben of deze plannen mogelijk aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Wij zijn tot het besluit gekomen dat de plannen in hun huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten kunnen genereren.

Graag hadden wij van u vernomen of u het eens bent met onze gemotiveerde besluiten dat de plannen in hun huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten kunnen genereren.

Gelieve ons uw advies door betekening of tegen ontvangstbewijs te bezorgen binnen de decretaal daartoe voorziene termijn van 30 dagen na datum van ontvangst van deze brief.

Hoogachtend,

Marianne Hofstede,

Zaakvoerder Nero bvba

Contactpersoon:  
Maider Otal Astigarraga  
maider@nero.be

Agentschap Wonen-Vlaanderen  
Afdeling Wonen  
t.a.v. Hilde Van den Bosch  
Afdelingshoofd  
Koning Albert II-laan 19 bus 40  
1210 Brussel



NERO bvba | Architectuur, Design, Stedenbouw & Ruimtelijke ontwikkeling  
Meulestedekaai 39a, 9000 Gent | t +32 (0)9 220 10 58 | f +32(0)9 221 70 79

[www.nero.be](http://www.nero.be) *new website*

Betreft: Verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectenrapportage van een plan of programma – RUP Veurt-Steenbossen en RUP Gedeeltelijke Herziening BPA Keulendam

Gent, 24 januari 2013

Geachte,

In bijlage vindt u de screeningsnotas die wij opgesteld hebben in het kader van de opmaak van het "RUP Veurt – Steenbossen" en "RUP Gedeeltelijke Herziening BPA Keulendam" te Puurs, waarin wij onderzocht hebben of deze plannen mogelijk aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Wij zijn tot het besluit gekomen dat de plannen in hun huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten kunnen genereren.

Graag hadden wij van u vernomen of u het eens bent met onze gemotiveerde besluiten dat de plannen in hun huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten kunnen genereren.

Gelieve ons uw advies door betekening of tegen ontvangstbewijs te bezorgen binnen de decretaal daartoe voorziene termijn van 30 dagen na datum van ontvangst van deze brief.

Hoogachtend,

Marianne Hofstede,

Zaakvoerder Nero bvba

Contactpersoon:

Maidier Otal Astigarraga

maider@nero.be



NERO bvba | Architectuur, Design, Stedenbouw & Ruimtelijke ontwikkeling  
Meulestedekaai 39a, 9000 Gent | t +32 (0)9 220 10 58 | f +32(0)9 221 70 79

[www.nero.be](http://www.nero.be) *new website*

OVAM

Afdeling Bodembeheer

Dienst Databeheer

t.a.v. Natalie Hoffmann

Stationsstraat 110

2800 Mechelen

Betreft: Verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectenrapportage van een plan of programma – RUP Veurt-Steenbossen en RUP Gedeeltelijke Herziening BPA Keulendam

Gent, 24 januari 2013

Geachte,

In bijlage vindt u de screeningsnotas die wij opgesteld hebben in het kader van de opmaak van het "RUP Veurt – Steenbossen" en "RUP Gedeeltelijke Herziening BPA Keulendam" te Puurs, waarin wij onderzocht hebben of deze plannen mogelijk aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Wij zijn tot het besluit gekomen dat de plannen in hun huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten kunnen genereren.

Graag hadden wij van u vernomen of u het eens bent met onze gemotiveerde besluiten dat de plannen in hun huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten kunnen genereren.

Gelieve ons uw advies door betekening of tegen ontvangstbewijs te bezorgen binnen de decretaal daartoe voorziene termijn van 30 dagen na datum van ontvangst van deze brief.

Hoogachtend,

Marianne Hofstede,

Zaakvoerder Nero bvba



Contactpersoon:  
Maider Otal Astigarraga  
maider@nero.be



NERO bvba | Architectuur, Design, Stedenbouw & Ruimtelijke ontwikkeling  
Meulestedekaai 39a, 9000 Gent | t +32 (0)9 220 10 58 | f +32(0)9 221 70 79

[www.nero.be](http://www.nero.be) *new website*

VMM  
Afdeling Operationeel Waterbeheer  
t.a.v. Bram Vogels  
Graaf de Ferrarisgebouw  
Koning Albert II-laan 20 bus 16  
1000 Brussel

Betreft: Verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectenrapportage van een plan of programma – RUP Veurt-Steenbossen en RUP Gedeeltelijke Herziening BPA Keulendam

Gent, 24 januari 2013

Geachte,

In bijlage vindt u de screeningsnotas die wij opgesteld hebben in het kader van de opmaak van het "RUP Veurt – Steenbossen" en "RUP Gedeeltelijke Herziening BPA Keulendam" te Puurs, waarin wij onderzocht hebben of deze plannen mogelijk aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Wij zijn tot het besluit gekomen dat de plannen in hun huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten kunnen genereren.

Graag hadden wij van u vernomen of u het eens bent met onze gemotiveerde besluiten dat de plannen in hun huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten kunnen genereren.

Gelieve ons uw advies door betekening of tegen ontvangstbewijs te bezorgen binnen de decretaal daartoe voorziene termijn van 30 dagen na datum van ontvangst van deze brief.

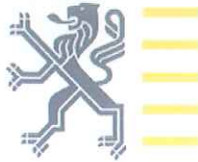
Hoogachtend,

Marianne Hofstede,

Zaakvoerder Nero bvba

Adreslijst adviesinstanties OHPL1314 volgens het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12-10-2007

Provinciebestuur Antwerpen	Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit	Dienst Ruimtelijke Planning		Koningin Elisabethlei 22	2018 Antwerpen
Ruimtelijke Ordening Antwerpen		t.a.v. K. Toebak of V. Peeters	Anna Bijnsgebouw	Lange Kievitstraat 111-113 bus 52	2018 Antwerpen
Agentschap Wonen-Vlaanderen	Afdeling Wonen	t.a.v. Hilde Van den Bosch	Afdelingshoofd	Koning Albert II-laan 19 bus 40	1210 Brussel
OVAM	Afdeling Bodembeheer	Dienst Databeheer	t.a.v. Natalie Hoffmann	Stationsstraat 110	2800 Mechelen
VMM	Afdeling Operationeel Waterbeheer	t.a.v. Bram Vogels	Graaf de Ferrarisgebouw	Koning Albert II-laan 20 bus 16	1000 Brussel



**WONEN ANTWERPEN**

Lange Kievitstraat 111-113 bus 54  
2018 Antwerpen  
Tel.03-224 61 16 - Fax 03-224 61 12

NERO bvba  
Meulestedekaai 39a  
9000 GENT

**uw bericht van**  
24/01/2013

**uw kenmerk**

**ons kenmerk**

**bijlagen**

**vragen naar/e-mail**

Hilde Luyts  
hilde.luyts@rwo.vlaanderen.be

**telefoonnummer**

03-224 61 14

**datum**

12 februari 2013

**betreft :** advies n.a.v. verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectenrapportage van het RUP Gedeeltelijke herziening BPA Keulendam van de gemeente Puurs

Geachte mevrouw,  
Geachte heer,

Onlangs ontvingen wij uw verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectenrapportage van het RUP Gedeeltelijke herziening BPA Keulendam. Hierbij heeft Wonen-Vlaanderen de volgende bemerkingen:

*In het dossier zijn de mogelijke milieueffecten voldoende beschreven voor wat betreft de sector Wonen.*

Dit advies beperkt zich tot het aspect wonen. Het doet echter geen uitspraak over andere aspecten die in het plan-MER-besluit van 12.10.2007 zijn vermeld, noch over de toepassing van het decreet Grond- en Panden van 27.3.2009.

hoogachtend,

Hilde Luyts,  
adjunct van de directeur  
Wonen-Vlaanderen / Wonen Antwerpen

---

kopie :  
Wonen-Vlaanderen, Koning Albert II – laan 20 bus 7, 1000 Brussel

**AANGETEKENED**

Nero bvba – Architectuur, Design, Stedenbouw  
en Ruimtelijke Ontwikkeling

Meulestedekaai 39a  
9000 Gent

uw kenmerk

ons kenmerk  
2.14/12030/112.1

bijlagen

vragen naar/e-mail  
Ellen Van de Water  
ellen.vandewater@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer  
03 224 65 17

datum  
15 FEB. 2013

Betreft: Gemeente PUURS, gemeentelijk RUP "Gedeeltelijke Herziening BPA Keulendam":  
verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage  
Geacht college,

Het betreffende 'verzoek tot raadpleging' werd door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangen op 28/01/2013.

In toepassing van artikel 4.2.5 van het decreet van 27 april 2007 inzake de milieueffectrapportage over plannen en programma's en van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, vindt u hierbij het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in verband met de ingeschatte effecten op de ruimtelijke ordening.

Dit advies vervangt geenszins het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in toepassing van artikel 2.2.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

### **Doel en opportuniteit van het plan**

Het plan beoogt de gedeeltelijke herziening van het bijzonder plan van aanleg Keulendam (MB 09/09/2002), meer bepaald de zuidoostelijke hoek van het BPA. Met het voorliggend RUP wenst men de densiteit te verhogen en diensten en handel toe te laten langs de Robert Verbelenstraat. Het RUP voorziet de herschikking van de zuidoostelijke zones van het BPA, om deze ruimtelijk beter te ordenen.

### **Relatie met de (relevante) ruimtelijke beleidskaders en principes**

#### **RSV**

Puurs is een gemeente gelegen in het buitengebied. De doelstellingen voor buitengebied gaan o.m. uit van het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies, de vrijwaring en versterking van de open-ruimte functies, het tegengaan van de versnippering en het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen. Bijkomende dynamiek naar werken en wonen toe dient opgevangen te worden in de kernen van het buitengebied.

Het plan bevindt zich in de kern van Puurs en tracht kernversterkend te werken. Het verweven van wonen en werken en het verdichten van de woonkernen is principieel in overeenstemming met het RSV.

## GRS

Bij de bindende bepalingen van de gedeeltelijke herziening van het GRS (BD 07/06/2012) staat onder actiepunt d. het volgende:

*“Er kan steeds een RUP opgemaakt worden zodat woongebieden beter geordend kunnen worden.”*

Het voorliggend RUP zorgt voor een verdichting van de woonkern, waarbij wonen en werken wordt verweven. Aangezien het RUP een uitvoering is van het GRS, dient dit in het vervolg van de RUP- procedure meer aangetoond te worden.

## Ruimtelijke effecten

### *Ruimte*

Het plangebied is gelegen in de dorpskern van Puurs, meer bepaald ten noorden van het kerkplein tussen de R. Verbelenstraat, het valleigebied van de Vliet, de spoorlijn Dendermonde – Puurs (niet meer in gebruik) en de spoorlijn Sint-Niklaas – Puurs.

Men wenst door middel van dit RUP de zuidoostelijke hoek van het bestaand BPA Keulendam (MB 09/09/2002) te herzien. Men voorziet een hogere dichtheid. Het plangebied wordt gekenmerkt door een gesloten bouwblok dat gesplitst wordt in twee volumetrische delen (een noordelijk en een zuidelijk deel). Het volume gelegen aan de R. Verbelenstraat wordt bestemd voor zowel meergezinswoningen als voor diensten en kleinhandel. In het achterliggend volume worden enkel woningen in ondergebracht.

Het verweven van wonen en werken in de kern van Puurs is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar op deze locatie. De effecten hiervan zullen niet meer bedragen dan het normaal te verwachten niveau in een dorpskern.

Het plan geeft geen buitenruimte weer voor de woningen op de gelijkvloerse verdieping van het zuidelijk gelegen bouwblok gelegen in art. 3 ‘Zone voor meergezinswoningen’. Nieuw gevormde wooneenheden dienen te voldoen aan de moderne normen aangaande het wooncomfort. Daarbij is het voorzien van een kwalitatieve buitenruimte, hetzij privé hetzij gemeenschappelijk, nodig om het wooncomfort te waarborgen.

### *Mobiliteit*

De uitvoering van het RUP waarbij nieuwe woningen en handelsruimtes worden gerealiseerd veroorzaakt extra verkeersdruk en zal een effect hebben op de mobiliteit van de onmiddellijke omgeving. Het plangebied voorziet een ondergrondse parkeergarage. Er dient een schatting van het aantal parkeerplaatsen in de ondergrondse parking te gebeuren. Deze schatting dient ook gemotiveerd te worden. Gezien de ligging in het centrum van Puurs, dient men bij het parkeerbeleid ook aandacht te schenken aan het opnemen van een minimum aanbod aan fietsparkings.

Een nadere beoordeling zal gebeuren op basis van meer concrete gegevens in de RUP- procedure. De ruimtelijke effecten worden voldoende duidelijk ingeschat.

## Conclusie

De screening maakt een voldoende inschatting van de (aanzienlijkheid van de ) ruimtelijke effecten.

In het kader van de MER-screening kunnen geen conclusies getrokken worden die betrekking hebben op een ruimtelijke afweging. Dat is de bevoegdheid van Ruimte en Omgeving en de Provincie Antwerpen in het kader van de RUP-procedure.

Een beoordeling van het RUP ten gronde kan pas gebeuren wanneer het volledig uitgewerkt voorontwerp RUP ter advies wordt voorgelegd in toepassing van artikel 2.2.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Hoogachtend,



Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar  
Kathelijne Toebak

Gemeentebestuur

20 FEB. 2013

PUURS



DEPARTEMENT VAN DE VLAAMSE OVERHEID

**AANGETEKENDE**

College van Burgemeester en Schepenen

Hoogstraat 29  
2870 PUURS  
BE

**uw kenmerk**

**ons kenmerk**

**bijlagen**

2.14/12030/112.1

**vragen naar/e-mail**

**telefoonnummer**

**datum**

Ellen Van de Water  
ellen.vandewater@rwo.vlaanderen.be

03 224 65 17

**15 FEB. 2013**

Betreft: Gemeente PUURS, gemeentelijk RUP "Gedeeltelijke Herziening BPA Keulendam":  
verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage  
Geacht college,

Het betreffende 'verzoek tot raadpleging' werd door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangen op 28/01/2013.

In toepassing van artikel 4.2.5 van het decreet van 27 april 2007 inzake de milieueffectrapportage over plannen en programma's en van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, vindt u hierbij het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in verband met de ingeschatte effecten op de ruimtelijke ordening.

Dit advies vervangt geenszins het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in toepassing van artikel 2.2.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

**Doel en opportuniteit van het plan**

Het plan beoogt de gedeeltelijke herziening van het bijzonder plan van aanleg Keulendam (MB 09/09/2002), meer bepaald de zuidoostelijke hoek van het BPA. Met het voorliggend RUP wenst men de densiteit te verhogen en diensten en handel toe te laten langs de Robert Verbelenstraat. Het RUP voorziet de herschikking van de zuidoostelijke zones van het BPA, om deze ruimtelijk beter te ordenen.

**Relatie met de (relevante) ruimtelijke beleidskaders en principes**

**RSV**

Puurs is een gemeente gelegen in het buitengebied. De doelstellingen voor buitengebied gaan o.m. uit van het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies, de vrijwaring en versterking van de open-ruimte functies, het tegengaan van de versnippering en het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen. Bijkomende dynamiek naar werken en wonen toe dient opgevangen te worden in de kernen van het buitengebied.



Het plan bevindt zich in de kern van Puurs en tracht kernversterkend te werken. Het verweven van wonen en werken en het verdichten van de woonkernen is principieel in overeenstemming met het RSV.

## GRS

Bij de bindende bepalingen van de gedeeltelijke herziening van het GRS (BD 07/06/2012) staat onder actiepoint d. het volgende:

*"Er kan steeds een RUP opgemaakt worden zodat woongebieden beter geordend kunnen worden."*

Het voorliggend RUP zorgt voor een verdichting van de woonkern, waarbij wonen en werken wordt verweven. Aangezien het RUP een uitvoering is van het GRS, dient dit in het vervolg van de RUP- procedure meer aangetoond te worden.

## Ruimtelijke effecten

### *Ruimte*

Het plangebied is gelegen in de dorpskern van Puurs, meer bepaald ten noorden van het kerkplein tussen de R. Verbelenstraat, het valleigebied van de Vliet, de spoorlijn Dendermonde – Puurs (niet meer in gebruik) en de spoorlijn Sint-Niklaas – Puurs.

Men wenst door middel van dit RUP de zuidoostelijke hoek van het bestaand BPA Keulendam (MB 09/09/2002) te herzien. Men voorziet een hogere densiteit. Het plangebied wordt gekenmerkt door een gesloten bouwblok dat gesplitst wordt in twee volumetrische delen (een noordelijk en een zuidelijk deel). Het volume gelegen aan de R. Verbelenstraat wordt bestemd voor zowel meergezinswoningen als voor diensten en kleinhandel. In het achterliggend volume worden enkel woningen in ondergebracht.

Het verweven van wonen en werken in de kern van Puurs is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar op deze locatie. De effecten hiervan zullen niet meer bedragen dan het normaal te verwachten niveau in een dorpskern.

Het plan geeft geen buitenruimte weer voor de woningen op de gelijkvloerse verdieping van het zuidelijk gelegen bouwblok gelegen in art. 3 'Zone voor meergezinswoningen'. Nieuw gevormde wooneenheden dienen te voldoen aan de moderne normen aangaande het wooncomfort. Daarbij is het voorzien van een kwalitatieve buitenruimte, hetzij privé hetzij gemeenschappelijk, nodig om het wooncomfort te waarborgen.

### *Mobiliteit*

De uitvoering van het RUP waarbij nieuwe woningen en handelsruimtes worden gerealiseerd veroorzaakt extra verkeersdruk en zal een effect hebben op de mobiliteit van de onmiddellijke omgeving. Het plangebied voorziet een ondergrondse parkeergarage. Er dient een schatting van het aantal parkeerplaatsen in de ondergrondse parking te gebeuren. Deze schatting dient ook gemotiveerd te worden. Gezien de ligging in het centrum van Puurs, dient men bij het parkeerbeleid ook aandacht te schenken aan het opnemen van een minimum aanbod aan fietsparkings.

Een nadere beoordeling zal gebeuren op basis van meer concrete gegevens in de RUP-procedure. De ruimtelijke effecten worden voldoende duidelijk ingeschat.

## Conclusie

De screening maakt een voldoende inschatting van de (aanzienlijkheid van de ) ruimtelijke effecten.

In het kader van de MER-screening kunnen geen conclusies getrokken worden die betrekking hebben op een ruimtelijke afweging. Dat is de bevoegdheid van Ruimte en Omgeving en de Provincie Antwerpen in het kader van de RUP-procedure.



Een beoordeling van het RUP ten gronde kan pas gebeuren wanneer het volledig uitgewerkt voorontwerp RUP ter advies wordt voorgelegd in toepassing van artikel 2.2.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

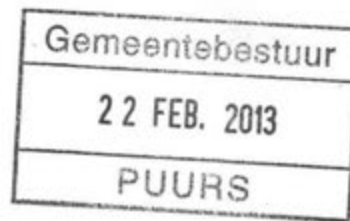
Hoogachtend,



Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar  
Kathelijne Toebak



Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit  
Dienst Ruimtelijke Planning



AANGETEKEND  
Gemeentebestuur Puurs  
Hoogstraat 29  
2870 Puurs

datum **21 FEB. 2013**  
ons kenmerk GemRUP-2013-0005 - Poststuk PU-2013-00008636  
contactpersoon PELGRIMS Hilde | T 03 240 67 85  
[Hilde.PELGRIMS@admin.provant.be](mailto:Hilde.PELGRIMS@admin.provant.be)  
onderwerp Gemeentelijk RUP "Gedeeltelijke herziening BPA Keulendam" te Puurs:  
Advies n.a.v. planMER-screening

Geachte,

Naar aanleiding van het "verzoek tot raadpleging" in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Gedeeltelijke herziening BPA Keulendam" te Puurs, vindt u als bijlage het advies van de dienst Ruimtelijke Planning.

Hoogachtend.

Namens de deputatie,

Namens de provinciegriffier  
In opdracht

  
Wim Lux  
Departementshoofd

De gedeputeerde,

  
Luk Lemmens

Bijlage: advies screeningsdossier



---

***Puurs - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan  
"Gedeeltelijke herziening BPA Keulendam"***  
ADVIES n.a.v. planMER-screening

---

## **1. Doel van het advies**

---

De raadpleging bij het onderzoek tot milieueffectrapportage is voorzien om de adviserende instanties toe te laten de gegevens met betrekking tot het studiegebied waarover zij beschikken, die eventueel nog niet bekend zouden zijn bij de initiatiefnemer of de dienst Mer, aan de initiatiefnemer over te maken zodat de dienst Mer een gefundeerde beslissing kan nemen over de planMER-plicht van het voorgenomen plan (zie omzendbrief LNE/2007 Milieueffectbeoordeling van plannen en programma's van 1 december 2007).

Huidig advies wordt uitdrukkelijk beperkt tot dit doel. Bijgevolg wordt de inhoudelijke ruimtelijke beoordeling van het voorgenomen plan door de deputatie slechts gedaan naar aanleiding van het advies dat zal worden verleend bij de plenaire vergadering, bedoeld in artikel 2.2.13 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Met huidig advies wordt dan ook op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die de deputatie zich voorbehoudt in zijn latere adviesverlening, voorzien door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (BS. 20 augustus 2009).

## **2. Advies**

---

### **2.1. Ruimtelijke ordening**

Het RUP dient verenigbaar te zijn met het bestaand beleidskader. Op de plenaire vergadering zal nagegaan worden of het RUP in overeenstemming is met het RSPA en het GRS.

Er zijn geen provinciale uitvoeringsplannen of andere provinciale projecten/acties in of in de nabije omgeving van het gemeentelijk RUP.

### **2.2. Waterbeleid**

Het gebied van het Gemeentelijk RUP 'Gedeeltelijke herziening BPA Keulendam' paalt niet aan een waterloop, maar watert af naar de waterloop 'Grote Molenbeek' (A.6.02, 1<sup>ste</sup> categorie).

De VMM is beheerder van waterlopen van 1<sup>ste</sup> categorie, zij dienen in dit geval dus gecontacteerd te worden voor de watertoets.

Het RUP is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.

Op 1 maart 2012 is het aangepaste of gewijzigde besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid in werking getreden.

Bij het besluit is een nieuwe kaart met de mogelijke en effectief overstromingsgevoelige gebieden opgenomen. Het is aangewezen om na te gaan of de kaart met de mogelijke en effectief overstromingsgevoelige gebieden wijzigingen bevat voor het plangebied.

De kaarten en het aangepaste of gewijzigde uitvoeringsbesluit kan u terugvinden op de volgende website : <http://www.watertoets.be>

of op <http://geo-vlaanderen.agiv.be/geo-vlaanderen/watertoets2012/>

### **2.3. Landschap en erfgoed**

De landschapskaart van de provincie Antwerpen is een digitale databank (inclusief geodata) met gegevens over cultuurhistorische en ruimtelijk structurerende landschapselementen in de provincie. In het dossier moet nagegaan of er elementen uit het plangebied zijn opgenomen in de landschapskaart. De kaart is te raadplegen via de website van de provincie:

<http://www.provant.be/landschapskaart>.

De ligging, i.e. de oude dorpskern, maakt de mogelijke aanwezigheid van archeologische erfgoed realistisch. Voorliggend rapport maakt van dit aspect van het erfgoedluik gewoon geen melding en zou in die zin moeten aangepast worden.

Aangezien de werkzaamheden een impact op de ondergrond zullen hebben, moet er voorafgaand aan de werkzaamheden nagegaan worden wat de impact zal zijn op het eventueel aanwezige archeologische erfgoed. Er wordt geadviseerd al in deze fase de eigenaars/ ontwikkelaars te wijzen op hun juridische verantwoordelijkheden inzake dit erfgoed.

Visum:



Miranda Coppens  
Diensthoofd Ruimtelijke Planning

BB-D-NH-20130087278

Mevrouw Marianne Hofstede  
Nero bvba  
Meulestedekaai 39 bus a  
9000 GENT

UW BERICHT VAN · 24.01.2013

UW KENMERK ·

BIJLAGEN ·

MECHELEN · 25.02.2013

AFDELING · Bodembeheer

DIENST · Databeheer

CONTACTPERSOON · Natalie Hoffmann (015/284453)

ONS KENMERK · BB-D-NH-20130087278

**"Verzoek tot raadpleging" in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage van een plan of programma – RUP Gedeeltelijke Herziening BPA Keulendam**

Geachte mevrouw Hofstede,

Aansluitend bij uw schrijven van 24 januari 2013 met betrekking tot bovenstaand RUP willen wij u het volgende meedelen.

Het bodemdecreet, in voege sinds 1 juni 2008, voorziet niet dat er door de OVAM advies wordt verleend bij de opmaak van BPA's en/of MER-studies.

Concreet kan in dit dossier verwezen worden naar de bodemattesten die afgeleverd werden in het thans geviseerde gebied. Desgevallend kan u ook via de website "[www.ovam.be](http://www.ovam.be) / bodem / beleid / statistieken en kaarten / waar is al bodemonderzoek gebeurd?" een kaart raadplegen met informatie betreffende de locatie waarvoor bij de OVAM reeds onderzoeksgegevens beschikbaar zijn, en de fase waarin deze zich bevinden.

Als bijkomende informatiebron kan verwezen worden naar de bodemattesten die zijn afgeleverd geweest aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeenten waar de gronden zijn gelegen. Deze gegevens zijn aldaar raadpleegbaar.

Verder moet rekening gehouden worden met de volgende standaardopmerkingen:

- indien er calamiteiten optreden die impact kunnen hebben op de bodem, dienen zo snel mogelijk de nodige acties ondernomen te worden om de verontreiniging weg te nemen. De nodige controlestaten dienen genomen te worden. Indien de calamiteit valt onder het toepassingsgebied van een schadegeval, dienen deze specifieke bepalingen nageleefd te worden (artikel 74 ev van het Bodemdecreet);
- indien gronden worden overgedragen, dienen de bepalingen van het Bodemdecreet te worden gevolgd (artikel 101 ev van het Bodemdecreet);
- indien gronden dienen onteigend te worden, dienen de bepalingen van het Bodemdecreet te worden gevolgd (artikel 119 ev van het Bodemdecreet);
- de nodige aandacht dient te worden geschonken aan de regels van het grondverzet

- de nodige aandacht dient te worden geschonken aan de voorgenomen bestemming (wijziging) op reeds vastgestelde bodemverontreiniging:
  - artikel 38 van het Bodemdecreet: indien een beschrijvend bodemonderzoek werd uitgevoerd op deze grond kan een mogelijk andere bestemming impact hebben op de ernst van de bodemverontreiniging/saneringsnoodzaak en urgentie;
  - artikel 64 van het Vlarebo: indien het bestemmingstype van de grond in die zin wijzigt dat een lagere bodemsaneringsnorm van toepassing wordt, dient een nieuw oriënterend bodemonderzoek te worden uitgevoerd bij overdracht van de risicogrand.

Wat het luik 'bodem' betreft, heeft de OVAM nog onderstaande bemerkingen:  
Voor deze locatie is één bodemonderzoek beschikbaar bij de OVAM. Het betreft een oriënterend bodemonderzoek (D-8131) d.d. 18 februari 1999. Er werd geen verontreiniging vastgesteld.

Gezien Puurs in een regio ligt met gekende asbest-bodemproblematiek, moet daar de gepaste aandacht aan gegeven worden.

Tevens willen wij ook nog aangeven dat het voorstel tot opmaak van een plan van aanleg of MER geen onderzoeksverplichting meebrengt in het kader van het Bodemdecreet.

In de hoop u met deze informatie van dienst te zijn geweest, verblijven wij,

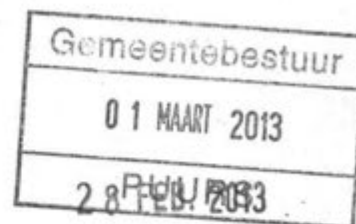
Hoogachtend,



Eddy Van Dyck  
Afdelingshoofd

College van burgemeester en schepenen  
Hoogstraat 29  
2870 Puurs

Kris Van den Belt  
Diensthoofd Dienst Lokaal Waterbeheer  
Afdeling Operationeel Waterbeheer  
Koning Albert II – laan 20 bus 16  
1000 Brussel  
Fax. (02)553 21 05



uw kenmerk

ons kenmerk

dossier behandeld door

contact via

WT 2013 M 0019

Bram Vogels

b.vogels@vmm.be  
Tel. (02)553 21 11

**Advies aanvraag voor de screening voor screening RUP Gedeeltelijke Herziening BPA  
Keulendam te Puurs  
Aanvrager: gemeente Puurs**

Geachte

Op uw verzoek werd onderzocht of de VMM – afdeling Operationeel Waterbeheer akkoord kan gaan met de effectinschatting zoals opgenomen is in de screeningsnota. Op basis van deze effectinschatting samen met deze van de adviesinstanties zal de dienst MER beslissen of er al dan niet een plan-MER dient opgemaakt te worden voor voorliggend plan. Deze adviesverlening geldt voor het domein grondwater.

De percelen zoals aangegeven in het RUP, zijn volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Het plan voorziet de verdere ordening voor woningbouw, waar voorheen twee winkels waren.

Met betrekking tot het grondwateraspect worden er als gevolg van het plan geen significant negatieve effecten verwacht, mits de bestaande regelgeving strikt wordt gerespecteerd (hemelwaterverordening, Vlare, zoneringsplan, ...). We willen er enkel op wijzen dat er vermoedelijk een begripsverwarring is bovenaan pag. 17 waarin wordt gesteld dat het gescheiden stelsel zal vervangen worden door een gemengd stelsel. We gaan er vanuit dat dit omgekeerd was bedoeld. De screening wordt **gunstig** geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

Hoogachtend

Kris Van den Belt  
Diensthoofd Dienst Lokaal Waterbeheer

Contactpersoon:

Maider Otal Astigarraga

maider@nero.be



NERO bvba | Architectuur, Design, Stedenbouw & Ruimtelijke ontwikkeling  
Meulestedekaal 39a, 9000 Gent | t +32 (0)9 220 10 58 | f +32(0)9 221 70 79

www.nero.be *new website*

### AANGETEKEND

Uw ref: OHPL 1313 en OHPL 1314

Bijlagen: -Screeningsnota's: RUP Veurt-Steenbossen, RUP Ged.Herz. BPA Keulendam  
-Ontvangen adviezen: RUP Veurt-Steenbossen, RUP Ged.Herz. BPA Keulendam

Betreft: Onderzoek tot milieueffectenrapportage RUP Veurt-Steenbossen en RUP Gedeeltelijke Herziening BPA Keulendam

Gent, 13 juni 2013

Geachte,

In het kader van de opmaak van het "RUP Veurt – Steenbossen" en "RUP Gedeeltelijke Herziening BPA Keulendam" voor de gemeente Puurs, sturen wij u in bijlage de screeningsnota die werd opgemaakt voor het onderzoek naar de plan-MER-plicht, samen met de adviezen die wij tijdens de adviesronde hebben ontvangen.

Mogen wij u vragen uw beslissing inzake de plan-MER-plicht te bezorgen.

Hoogachtend,

Marianne Hofstede,

Zaakvoerder Nero bvba

OHPL 1314 8/14 JUNI 2013 (SL)  
50503/ Vlaamse overheid - Departement LNE  
Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid  
Dienst Milieueffectrapportagebeheer  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 Brussel  
14 JUNI 2013

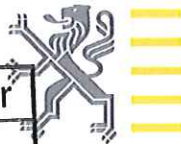


Vlaamse overheid

Gemeentebestuur

19 JUNI 2013

PUURS



Departement Leefmilieu, Natuur  
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid  
**Dienst Milieueffectrapportagebeheer**

Koning Albert II-laan 20 bus 8

1000 BRUSSEL

Tel.: 02 - 553 80 79

Fax: 02 - 553 80 75

[www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be)

**AANGETEKEND**

Aan het College van Burgemeester en  
Schepenen  
Hoogstraat 29  
2870 Puurs

**uw bericht van**  
13 juni 2013

**uw kenmerk**

**ons kenmerk**

**bijlagen**

**vragen naar / e-mail**

Jeroen Van Looy  
Jeroen.vanlooy@lne.vlaanderen.be

**telefoonnummer**

02 553 75 14

**Datum**

17/06/2013

LNE/MER/SCRPL12015/  
2013

/

**Betreft: Onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Gedeeltelijke Herziening BPA  
Keulendam te Puurs.**

**Beslissing plan-MER-plicht**

volgens het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte heer, mevrouw,

Met uw brief van 13 juni 2013, vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL12015 (voorheen OHPL1314) behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP de optimalisatie van de ruimtelijke ordening in de zuidoostelijke hoek van het BPA Keulendam na de stopzetting van de 2 tot voor kort op de locatie gevestigde handelszaken tot doel.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota, de adviezen en de verwerking van de adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines besproken.

Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in het screeningsdossier via een aanpassing van de screeningsnota, zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

Opmerkingen die geen betrekking hebben op de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten, maar die een suggestie inhouden om het plan te verbeteren hebben echter impact op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

**Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.**

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer ([www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be)) en op het gemeentehuis.

*Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de planprocedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp.*

Met vriendelijke groet,



Liesbeth Lelieur  
Diensthoofd dienst Mer