

RUP HAVERBLOK

TOELICHTINGSNOTA

PROVINCIE ANTWERPEN | GEMEENTE PUURS – SINT-AMANDS | JUNI 2019

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Puurs-Sint Amands in zitting 03/06/2019.

In opdracht

Raoul Paridaens
Algemeen directeur

Koen Van den Heuvel
Voorzitter gemeenteraad

Ontwerper

Peter Moens
Ruimtelijk Planner



opdrachtgever
Gemeentebestuur
Puurs - Sint-Amands
Hoogstraat 29 | 2870 Puurs
tel+ 32(0)3 203 27 64
planologie@puursam.be
www.puurs-sint-amands.be



opdrachthouder
Nero bvba
multiprofessionele vennootschap
Sint-Markoenstraat 28– 9032 Gent
tel: +32 (9) 220 10 58
stedenbouw@nero.be
www.nero.be

colofon

- project: gemeentelijk RUP Haverblok
- opdrachtgever: gemeentebestuur Puurs - Sint -Amands
- opdrachthouder: Nero bvba

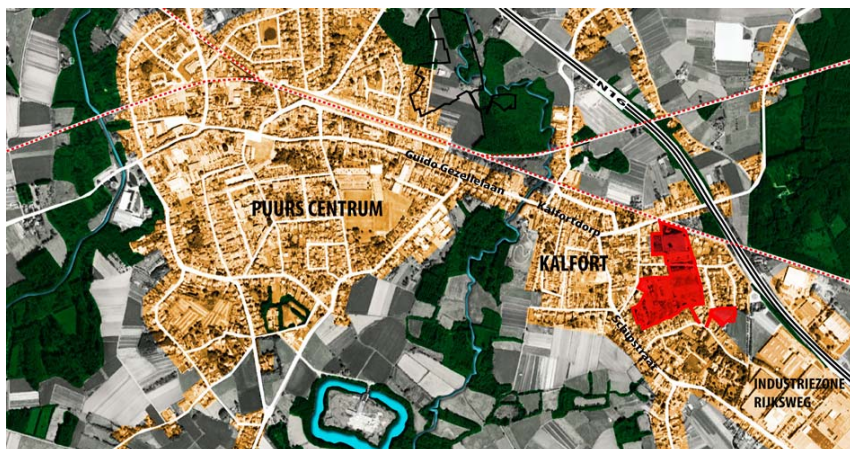
Inhoud

1. Inleiding	- 5 -	5.3. Specifieke ruimtebehoeften op te vangen in het plangebied	- 28 -
1.1. Situering van het plangebied	- 5 -	6. Visie en Concepten - Inrichtingsplan	- 30 -
1.2. Aanleiding	- 6 -	6.1. Visie en concepten	- 30 -
1.3. Vormvereisten	- 6 -	6.2. Inrichtingsplan – vertaling voorschriften	- 35 -
2. Relatie met de ruimtelijke structuurplannen	- 8 -	6.3. Fasering – Modaliteiten realisatie	- 40 -
2.1. Ruimtelijk structuurplan Puurs	- 8 -	6.4. Inrichtingsplan – Visualisatie	- 41 -
2.2. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen	- 11 -	RUP – Overzicht Programma	- 42 -
2.3. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	- 11 -	6.5. Ruimtebalans	- 43 -
3. Juridische context	- 13 -	6.6. Op te heffen strijdige bepalingen	- 44 -
3.1. Gewestplan	- 13 -	7. Bijlage 1: MER-screening	- 45 -
3.2. Beschermd onroerend erfgoed	- 13 -		
3.3. Goedgekeurde en niet-verniet-vervalende verkavelings-vergunningen	- 14 -		
3.4. Milieuvergunningen	- 14 -		
3.5. Gebieden die een bescherming genieten omwille van hun ecologische waarde	- 15 -		
3.6. Ruimtelijke veiligheidsrapportage	- 15 -		
3.7. Bodemverontreiniging	- 16 -		
4. Sectorale waarderings- en andere studies	- 17 -		
4.1. Ecologische waardering	- 17 -		
4.2. Inventaris bouwkundig erfgoed	- 17 -		
4.3. Mobiliteitsplan	- 17 -		
4.4. Atlas van de waterlopen	- 18 -		
4.5. Atlas der buurtwegen	- 19 -		
4.6. Integraal waterbeheer – watertoets	- 19 -		
5. Bestaande ruimtelijke structuur	- 23 -		
5.1. Interpretatie grondgebruik	- 23 -		
5.2. Ruimtelijke knelpunten, kwaliteiten en potenties	- 25 -		

1. Inleiding

1.1. Situering van het plangebied

kaart 1: situering plangebied



kaart 2: bestaande toestand



kaart 3: afbakening van het plangebied



Het plangebied van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Haverblok' (RUP) betreft twee stukken grond van het woonuitbreidingsgebied gelegen ten oosten van de kern van Kalfort, gemeente Puurs. Het eerste bestaat uit de gronden van het binnengebied van een groot bouwblok, terwijl het tweede een klein stuk grond

is, gelegen ten zuiden van de eerste. De totale oppervlakte van het RUP bedraagt 6,23 ha.

Vandaag worden de gronden van het plangebied grotendeels voor landbouw, paarden en tuinen gebruikt. Ten midden van het gebied bestaat ook een groot perceel dat als begraafplaats is bestemd. Toch zou deze begraafplaats in de toekomst niet meer actief gebruikt worden en het gemeentebestuur is van plan deze functie te laten uitdoven.

Opmerkelijke gebouwen in het plangebied zijn drie woningen; de eerste is gelegen in het noorden in de Berkenkant, de tweede ten zuiden van de begraafplaats en de derde in het westen. Deze is bereikbaar via de Coolhemveldstraat. In het kader van het RUP zullen de eerste twee geïntegreerd moeten blijven maar de derde mag worden afgebroken.

1.2. Aanleiding

De opdracht kadert in de uitvoering van het ruimtelijk beleid van de gemeente Puurs op basis van de bepalingen uit het bindend gedeelte van de goedgekeurde gedeeltelijke herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (publicatie Belgisch Staatsblad 29/6/2012). In het bindend gedeelte van deze gedeeltelijke herziening is onder hoofdstuk 4 Acties de opmaak van diverse uitvoeringsplannen opgenomen. Actie E betreft de opmaak van RUP's voor woonuitbreidingsgebieden en overige bestemmingen in functie van ontwikkeling op korte termijn. Het woonuitbreidingsgebied Haverblok is hierbij opgenomen.

Aan de hand van ontwerpend onderzoek werd het voorliggende RUP opgemaakt, waarbij naar een optimale en gediversifieerde invulling werd gezocht voor het binnengebied en een herwaardering van de buurt.

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;
- 7° 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 (GRS) Puurs werd goedgekeurd door de deputatie van de provincie Antwerpen op 13 februari 2003. De herziening ervan werd goedgekeurd door de deputatie op 7 juni 2012.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan duidt Puurs-Kalfort aan als structuurondersteunend hoofddorp; een keuze die bevestigd wordt in de herziening van het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen. Omdat Kalfort ruimtelijk bijna volledig vergroeid is met de kern Puurs centrum, hoewel er duidelijk geopteerd wordt voor een functionele hiërarchie, worden beide kernen in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan samen bekeken.

Binnen de vooropgestelde hiërarchie neemt Puurs centrum de positie in van hoofdkern. Nieuwe woongelegenheden worden in eerste instantie dan ook daar ontwikkeld. Bij uitbouw van de woonprogrammatie kan, aansluitend en in tweede instantie, de secundaire satellietkern Kalfort verder verdicht worden.

De opmaak van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan werd niet opgenomen in het bindend gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) van 2003 maar staat wel opgenomen in *actiepunt e* van het bindende gedeelte van de herziening van dit GRS dat goedgekeurd werd in 2012. Onder *actiepunt e* wordt de opmaak van het RUP voor het woonuitbreidingsgebied van Haverblok opgenomen in het kader van de kwalitatieve ontwikkeling van een aantal binnengebieden van de gemeenten.

Volgens de gevoerde beleid woonprogrammatie voor de planperiode 2003-2008 behoorde Haverblok tot de gereserveerde gebieden. Niettemin opteerde de gemeente bij de herziening (herziening GRS blz. 144, tabel 30) een aantal woonuitbreidingsgebieden die dichterbij het hoofddorp liggen en goed aansluiten op de bebouwde omgeving eerst aan te snijden. In die zin staat Haverblok als zijnde één van de prioritair te ontwikkelen gebieden en wordt de opmaak van een RUP voor dit gebied opgenomen onder de acties van de

herziening voorzien van het bindend gedeelte op korte termijn. Door middel van dit RUP wilt de gemeente bijdragen tot de verdere ruimtelijke verdichting van de kern Kalfort met een ontwerp dat aandacht heeft voor kwalitatieve ontwikkeling en rekening houdt met een onderbouwde en realistische fasering.

Het plangebied Haverblok opgenomen in het GRS betreft een terrein van 5,4ha waarvan, volgens de woningbouwprogrammatie voor de planperiode 2007-2012 (herziening GRS blz. 144, tabel 30), 1 ha voor woningen werd bestemd met de mogelijkheid om 15 particuliere woningen volgens een minimale dichtheid van 15 wo/ha te bouwen. De rest (4,4ha) werd als aan te snijden in latere fase aangeduid. De programmatie voor de periode 2007-2012 is intussen ruim achterhaald, waardoor het aansnijden van een ruimer gebied wordt vooropgesteld. De ontwikkeling kadert dan ook in de actuele woningprogrammatie die de verdere ontwikkeling en verdichting van de dorpskern voorziet voor de komende planperiode.

Het plangebied van voorliggend RUP is echter groter dan het gebied behandeld in het GRS en heeft een oppervlakte van 6,23ha. Voor de opmaak van het RUP werd de oppervlakte van de verkaveling ten zuiden van de wijk Haverblok toegevoegd (oostelijk gelegen binnen het plangebied), die de enige resterende niet geordende zone binnen het woonuitbreidingsgebied tussen Coolhemstraat en Louis Nutenstraat is. Tevens moet worden opgemerkt dat de voormalige begraafplaats en het centrale parkgebied binnen het plangebied niet worden ontwikkeld voor woningbouw.

Voorliggend RUP is geenszins in strijd met de bindende bepalingen van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan en zijn herziening en past binnen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen die het richtinggevend gedeelte voorstelt.

2.1.1. Kalfort 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

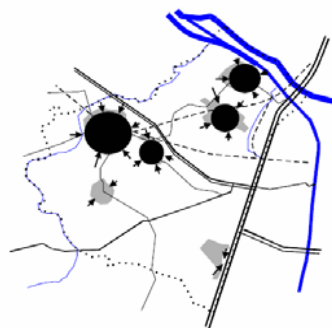
bibliotheek, een station... wordt deze tweeledige kern als het kloppend hart van de gemeente beschouwd en ruimtelijk als apart deelgebied erkend.

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



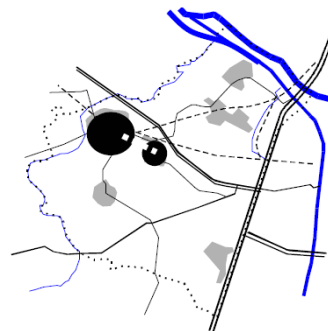
De **historisch gegroeide nederzettingsstructuur van Klein-Brabant** (de fusiegemeenten Bornem, Puurs en Sint-Amands) vormt het uitgangspunt voor de gewenste nederzettingsstructuur. Indien men de open ruimte wil vrijwaren is het noodzakelijk om de bestaande kernen te verdichten.

figuur 1: Verdichting van de bestaande woonkernen met de nadruk op Puurs - Kalfort en op Ruisbroek (GRS Puurs, richtinggevend gedeelte)

Omwille van hun betere uitrusting komen vooral Puurs - Kalfort en de beide kernen van Ruisbroek in aanmerking. Liezele en Breendonk hebben een meer **landelijk karakter** dat door een te ver doorgedreven verdichting niet mag worden aangetast.

Nieuwe woonegelegenheden worden dan in eerste instantie hier ontwikkeld. Hiermee wil de gemeente Puurs ook haar taak opnemen als hoofddorp. Bovendien geeft de classificatie als 'gemeente met een structuur ondersteunend hoofddorp' uit het RSP van de provincie Antwerpen de gemeente in principe de mogelijkheid om meer bijkomende woningen te realiseren dan voor de opvang van de natuurlijke aangroei nodig is.

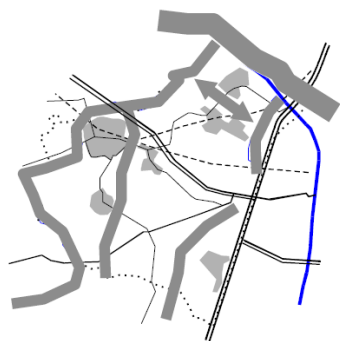
Bij de uitbouw van een woonprogrammatie in Puurs centrum worden in de eerste plaats locaties geselecteerd die bijdragen tot de verdere verdichting van deze kern. Het betreft hier dan ook voornamelijk reeds aangesneden woonuitbreidingsgebieden of binnengebieden binnen het morfologisch samenhangend bebouwde geheel van Puurs centrum. Niettemin wenst de gemeente ook, omwille van ruimtelijke argumenten, toch delen van nieuwe woonuitbreidingsgebieden aan te snijden. De gemeente oordeelt dat bepaalde delen van woonuitbreidingsgebieden meer in aanmerking komen voor ontwikkeling dan minder goed gelegen binnengebieden in de woonzone. Deze ruimtelijke argumentatie is, in het geval van het woonuitbreidingsgebied Haverblok, gebaseerd op de centrale ligging van het plangebied in de dorpskern van Kalfort.



Puurs centrum en **Kalfort** zijn stilaan met elkaar vergroeid en vormen schijnbaar één geheel. Toch wordt er een duidelijk functioneel onderscheid tussen beide kernen gehandhaafd. Puurs centrum vormt de belangrijkste kern in Puurs.

G. Gezellelaan fungeert als verbinding tussen deze kernen. Deze laan vormt een soort **culturele as**.

figuur 2: Puurs centrum - Kalfort als tweeledige kern, onderling verbonden via een culturele as, maar toch met een duidelijke onderlinge functionele hiërarchie (GRS Puurs, richtinggevend gedeelte)



De **beekvalleien** zijn grotendeels onbebouwd gebleven en vormen daarom samen met de verschillende beken (Vliet, Molenbeek, Leibeek, Zielbeek enz.) een **ruggengraat voor de natuurlijke structuur**.

figuur 3: Rivier- en beekvalleien als dragers van de natuurlijke en landschappelijke structuur (GRS Puurs, richtinggevend gedeelte)

Gewenste ruimtelijk-economische structuur

De gemeente situeert de verdere ontwikkeling van de economische bedrijvigheid binnen de gemeente. In het RSP Vlaanderen is deze immers gespecificeerd als **specifiek economisch knooppunt**, vooral langsheen de **grote transportassen** die de gemeente kruisen (A12, N16, N17, kanaal). Daardoor kan het verkeer makkelijker langs de hoofdwegen (N16 en A12) geleid worden. Het onnodig belasten van dorpskernen wordt hierdoor tegengegaan. Wel moet vermeden worden 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 huidige 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 de nodige aandacht besteed worden 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.

Gewenste landschappelijke structuur

De gewenste landschappelijke structuur is zeer sterk gebaseerd op de bestaande. Het behouden van de landschappelijke diversiteit en accenten is een prioritaire bekommernis.

Kleine landschapselementen zoals bosfragmenten, hagen, bomenrijen, poelen en boomgaarden bepalen in grote mate de schaal van het landschap. In het zuiden van de gemeente worden omvangrijke open ruimten verder gestructureerd door middel van de uitbouw van kleine landschapselementen.

Ook krijgen wij een meer uitgesproken kleinschalig landschap rond Ruisbroek en Sauvegarde en in de brede valleigebieden van Vliet en Molenbeek. Bestaande elementen worden behouden en verder uitgebouwd (zoals de lange dreven ten westen van Liezele die het landschap doorsnijden en de gehuchten met elkaar verbinden).

2.2. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen

Het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA) werd door de Vlaamse minister van ruimtelijke ordening goedgekeurd op 10 juli 2001. De partiële herziening van het RSPA werd in 2011 afgerond.

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 op 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 natuurverbindingsfunctie.

Puurs is geselecteerd als een gemeente met een **structuurondersteunend hoofddorp** en krijgt aldus de mogelijkheid een bijkomend lokaal bedrijventerrein te ontwikkelen. Ook heeft Puurs de mogelijkheid om meer bijkomende woningen te realiseren dan voor de opvang van de natuurlijke aangroei nodig is. Puurs - Kalfort wordt in het richtinggevend gedeelte aangegeven als meest geschikte woonkern om te functioneren als hoofddorp.

In het RSPA zijn 4 categorieën voor de kernen onderscheiden; hoofddorp type I, hoofddorp type II, hoofddorp type III en woonkern. Maar vanuit beleidservaring werd in de 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). Kalfort wordt anderzijds als **woonkern** geselecteerd.

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 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.

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.

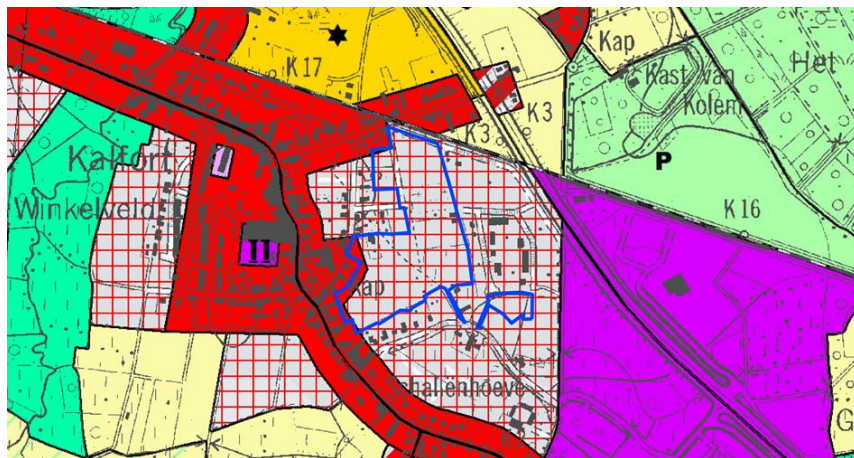
Een vlotte ontsluiting naar het internationaal netwerk van wegen, spoorwegen, waterwegen en de luchthaven van Zaventem maakt van Puurs een attractieve

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. Gewestplan

kaart 4: uittreksel gewestplan



Bij een gebrek aan een bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan voor het plangebied, gelden tot de inwerkingtreding van voorliggend RUP - de gewestplanbestemmingen. Het plangebied is volgens het gewestplan Mechelen (K.B. 5 augustus 1976) bestemd als 'woonuitbreidingsgebied'.

3.2. Beschermd onroerend erfgoed

Binnen het plangebied van het RUP Haverblok bevindt zich geen gebouw dat als beschermd onroerend erfgoed is gecatalogeerd.

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

kaart 5: landschapsatlas



Beschermd Onroerend Erfgoed

- landschappen
- stads- en dorpsgezichten
- archeologische zones
- monumenten

Geïntervariseerd Landschappelijk Erfgoed

- vastgestelde ankerplaatsen
- landschapsatlas ankerplaatsen
- tuinen en parken
- houtig erfgoed

Geïntervariseerd Archeologisch Erfgoed

- archeologische zones

Geïntervariseerd Bouwkundig Erfgoed

- bouwkundige gehele
- vastgesteld
- niet vastgesteld
- bouwkundige relict
- vastgesteld
- niet vastgesteld
- orgels

Het plangebied ligt in de omgeving van de ankerplaats "Kasteel van Kolem en De Moeren" (A10059).

Het Kasteel van Kolem en de Moeren zijn gelegen in de gemeente Puurs in Klein Brabant. De ankerplaats wordt in het noorden begrensd door de bebouwing van Sauvegarde, langs het oosten eveneens door bebouwing en een gracht, langs het zuiden door de spoorweg St.-Niklaas-Mechelen en ten westen ten slotte door de weg Kalfort-Ruisbroek. Deze ankerplaats kan worden

opgedeeld in 3 duidelijk van elkaar te onderscheiden eenheden, m.n. het Hof van Kolem of parkbos rond een hoeve en schuur, de moerassige laagte van 'Het Moer' en de aangrenzende landbouwgronden langs de zuidelijke rand.

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

3.3. Goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingsvergunningen

Binnen het plangebied van het RUP bevindt er zich geen verkaveling.

Buiten en grenzend aan het plangebied bevinden zich volgende goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen:

- Berkenkant 9 – 10 : V 1988/6, twee loten vrijstaande bebouwing
- Haverblok 7 – 9 – 11 - ... tot en met 21 : V 1972/6, een vijftigtal loten met typologie gaande van gesloten tot halfopen en open.
- Louis Nutenstraat 13 tot 19 : V 1966/11, vier loten halfopen bebouwing.
- Louis Nutenstraat 5 tot 9 : V 1968/3, één vrijstaande en twee halfopen bebouwingen.
- Louis Nutenstraat 1 en 3 : V 1964/4, twee loten vrijstaande bebouwing.
- Coolhemveldstraat 8 A-B en C : V 2006/14, één lot gesloten en twee halfopen.
- Coolhemveldstraat 18A en 18B : V 1994/7, twee loten vrijstaande bebouwingen.
- Coolhemveldstraat 20A : V 1984/5.
- Coolhemveldstraat 34 : V 2006/10.

3.4. Milieuvergunningen

Binnen de grenzen van het plangebied is er geen milieuvergunning te vinden.

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

Schipstraat 65 (1-D-944/H)

- besluit van 8 juli 1970 van de bestendige deputatie, houdende vergunning aan Paul Merckx voor het uitbaten van een motorbrandstofstation voorzien van een ingegraven houder van 3.500 liter benzine (dossiernr. M1970/6);
- besluit van 7 oktober 1996 van het college van burgemeester en schepenen, houdende aktename van de melding door Hilda De Vis van de lozing van huishoudelijk afvalwater behorende bij een traiteurzaak (dossiernr. M1996/31);

Schipstraat 71 (1-D-948/D)

- besluit van 17 oktober 1973 van het college van burgemeester en schepenen, houdende vergunning aan Jacques Loose voor het plaatsen van een gastank (dossiernr. M1973/7);
- besluit van 1 september 1992 van het college van burgemeester en schepenen, houdende aktename van de melding door Jacques Loose van het lozen van huishoudelijk afvalwater en het houden van een ondergrondse mazouttank van 5.000 liter (dossiernr. M1992/293);

Schipstraat 75 (1-D-952/H)

- besluit van 31 maart 1992 van het college van burgemeester en schepenen, houdende aktename van de melding door Jan Van den Heuvel van het lozen van huishoudelijk afvalwater en het houden van een ondergrondse mazouttank van 3.200 liter (dossiernr. M1992/97);

Schipstraat 79 (1-D-954D2/02)

- besluit van 21 maart 1978 van het college van burgemeester en schepenen, houdende aktename van de melding door Henri Cloostermans van het houden van max. 80 stuks pluimvee (dossiernr. M1978/25);

Schipstraat 97 (1-D-954/F)

- besluit van 10 mei 1926 van de bestendige deputatie, houdende machtiging aan E. Saerens voor het uitbaten van een schrijnwerkerij (dossiernr. M1926/7);

Coolhemveldstraat 10 (1-D-1006/D)

- besluit van 16 mei 2002 van het college van burgemeester en schepenen, houdende aktenaam van de melding door Paula Smedts van het houden van 10 honden (dossierr. M2002/20);

Coolhemstraat 14 (1-D-995/H)

- besluit van 28 april 1992 van het college van burgemeester en schepenen, houdende aktenaam van de melding door Antoon Van Roy van het lozen van huishoudelijk afvalwater en het houden van een ondergrondse mazouttank van 3.300 liter (dossierr. M1992/160);

Schipstraat 57 (1-D-940/H)

- besluit van 19 september 1934 van het college van burgemeester en schepenen, houdende vergunning aan Frans De Brouwer voor het in bedrijf stellen van een elektromotor bij een landbouwbedrijf (dossierr. M1934/14).

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

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...).

3.6. Ruimtelijke veiligheidsrapportage

De ruimtelijke veiligheidsrapportage ¹ 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.

kaart 6: situering SEVESO-inrichtingen



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.

Bron: www.lne.be (departement Leefmilieu, Natuur en Energie) GOOGLE EARTH-DATA

¹ 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

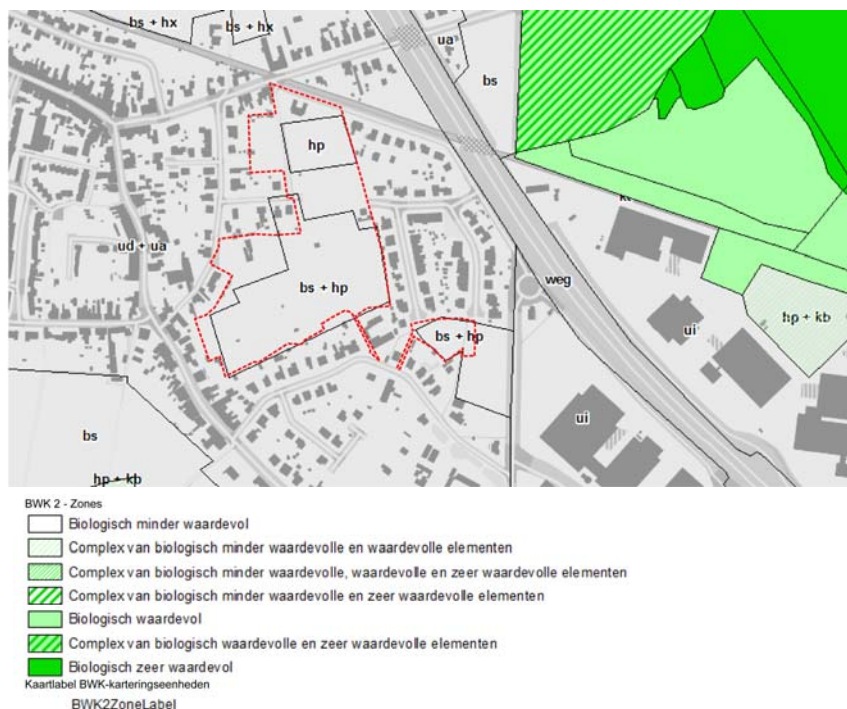
3.7. Bodemverontreiniging

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

4. Sectorale waarderings en andere studies

4.1. Ecologische waardering

kaart 7: uittreksel biologische waarderingskaart



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

In de omgeving van het plangebied bevinden zich volgende waardevolle elementen:

- Ten oosten complexen van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen.

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

4.2. Inventaris bouwkundig erfgoed

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

4.3. Mobiliteitsplan

Het mobiliteitsplan Puurs² 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 als verbindingswegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen.

De **G. Gezellelaan** (sectie tussen Kalfortdorp en Molenstraat), wordt, samen met o.a.: de Veurtstraat, de Provincielaan, Moerplas - Coolhemstraat, de Lichterstraat, Scheeveld, de Wolfstraat, R. Verbelenstraat, Hof ten Berglaan, Gansbroekstraat en de Molenstraat als verbindingsweg gecategoriseerd. Het onderliggend wegennet wordt als erftoegangswegen ingekleurd.

Het mobiliteitsplan duidt daarnaast gebieden met verschillende snelheidsregimes aan ten voordele van de ruimtelijk kwalitatieve, lees-en leefbare, veilige inrichting van de kernen.

De verblijfsgebieden moeten in maatstaven van het 'verblijven' ingericht worden ten goede van de veiligheid en de leefbaarheid. In die zin krijgen een aantal woonwijken in Kalfort, o.a. **Haverblok**, het **zone 30-statuut** en stelt het mobiliteitsplan de inrichting van het traject **Kalfortdorp-Schipstraat** als **doortocht** voor. Dit houdt in dat hier een aangepast snelheidsregime (Zone 30)

² Mobiliteitsplan Puurs, 18/01/2001, Iris Consulting.

geldt en dat de voorzieningen ten aanzien van openbaar vervoer en langzaam verkeer extra aandacht genieten.

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 **G. Gezellelaan** in de omgeving rond Kalfort wordt in dit kader, samen met Letterheide, de Lichterstraat, de Berkenkant en de Coolhemstraat, als poort geselecteerd.

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

Non-stop fietspaden zijn verbindingen van en naar de omliggende gemeenten en steden die hoogwaardige snelle routes voor langeafstandsfietsen betreffen. In de omgeving van Kalfort duidt het mobiliteitsplan geen non-stop fietspad aan.

Integendeel duidt het wel een bovenlokale fietsroute aan in Kalfort. In die zin wordt het traject Kalfortdorp – G.Gezelelaan als een belangrijke verbinding beschouwd gericht op dagelijkse functionele verplaatsingen in woonschool-, woon-werk- en woon-winkelverkeer.

De lokale fietsroutes zijn verbindingen naar secundaire aantrekkingspolen (vb. secundaire functies in leefgemeenschappen, bushaltes, aan- en toevorroutes vanuit woonwijken naar hoger netwerk,...).

4.4. Atlas van de waterlopen

In het plangebied bevindt zich de Moerloop; een niet geklasseerde waterloop. Van het deel van de waterloop Moerloop/Rotloop binnen het RUP is enkel nog een greppel ter hoogte van de straat Haverblok terug te vinden. Door de ontwikkeling zal dit stukje verdwijnen of kan geopteerd worden om dit in de achtertuinen van de 4 bouwblokken te leggen.



kaart 8: Atlas waterlopen



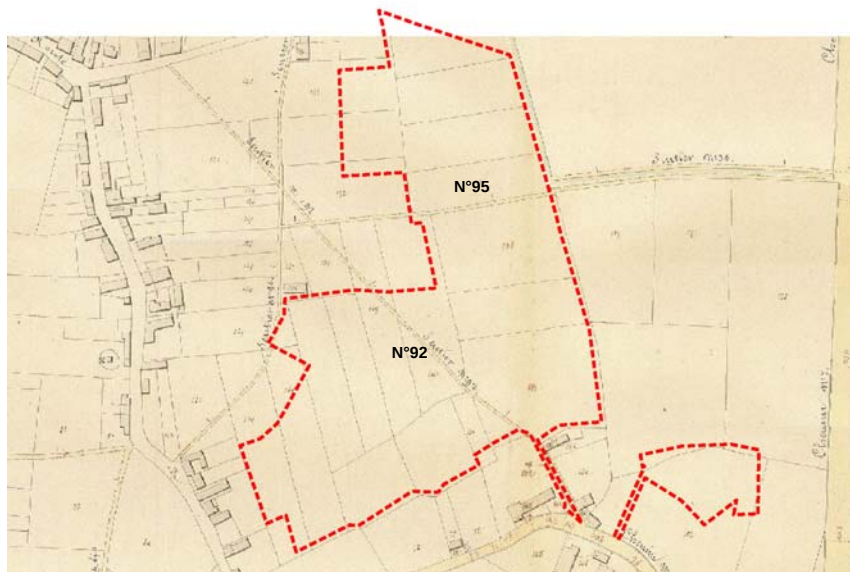
kaart 9: Atlas waterlopen Moerloop

Het afwaartse deel van de waterloop Moerloop/Rotloop kan, met het huidige profiel (deels open, deels ingebuisd) behouden blijven en zit al op een gescheiden systeem (niet vermengd met riool Nutenstraat). Door de recente

wegen- en rioleringswerken loopt verder afwaarts de Moerloop/Rotloop langs de Meersmansdreef weer via een grotendeels open profiel.

4.5. Atlas der buurtwegen

kaart 10: Atlas der buurtwegen



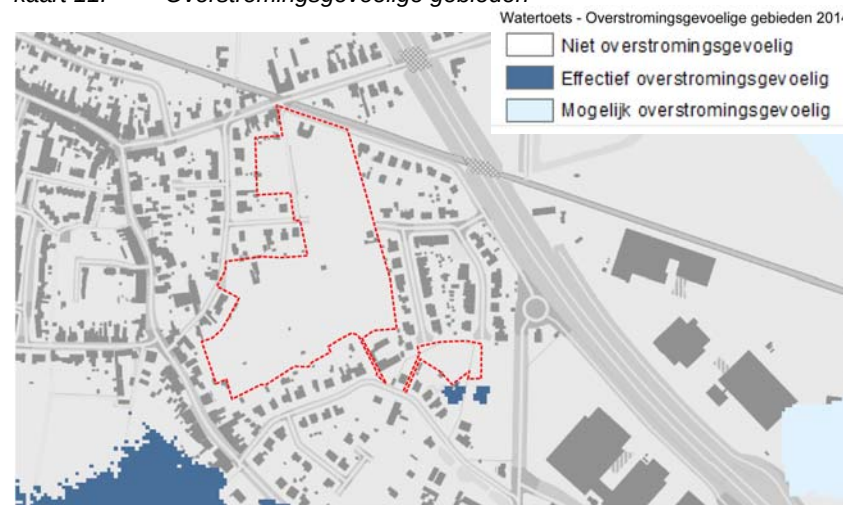
In het plangebied bevinden zich twee voetwegen. De voetweg n° 95 loopt door het plangebied in oost-west en maakt tot op vandaag deel van de straat Haverblok. Anderzijds voetweg n°92 kruist het zuidelijke deel van het plangebied en mondt uit in de Louis Nutenstraat. Beiden zijn vandaag goed voelbaar in het plangebied en worden gebruikt.

4.6. Integraal waterbeheer – watertoets

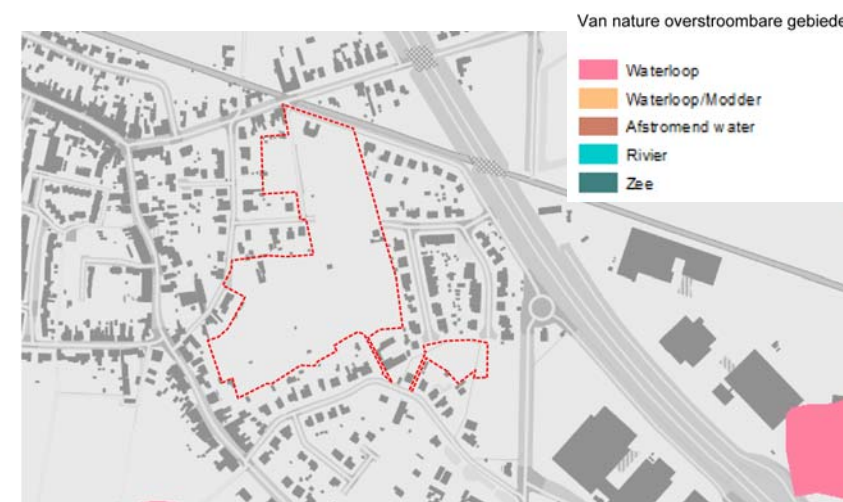
Overstromingsgevoeligheid

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 11: Overstromingsgevoelige gebieden



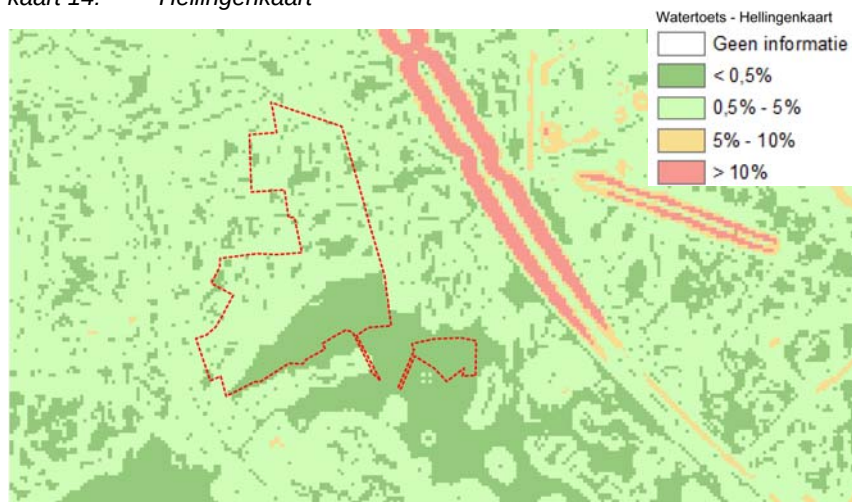
kaart 12 en 13 : NOG en ROG kaart (van Nature Overstroombaar Gebieden en Recent Overstroomde Gebieden)





Het plangebied niet erosiegevoelig.

kaart 14: Hellingenkaart

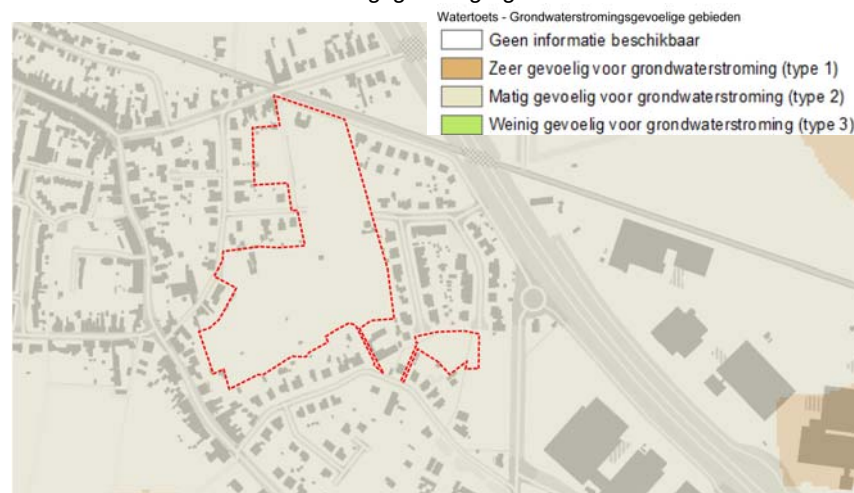


Het terrein helt af in zuidoostelijke richting en grenst daar aan de L. Nutenstraat en de bestaande wijk Haverblok, de laagste locaties in het plangebied. De hellingen op het terrein blijven beperkt tot 0,5%-5%.

Grondwaterstroomgevoeligheid

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

kaart 15: Grondwaterstromingsgevoelige gebieden



Erosiegevoeligheid

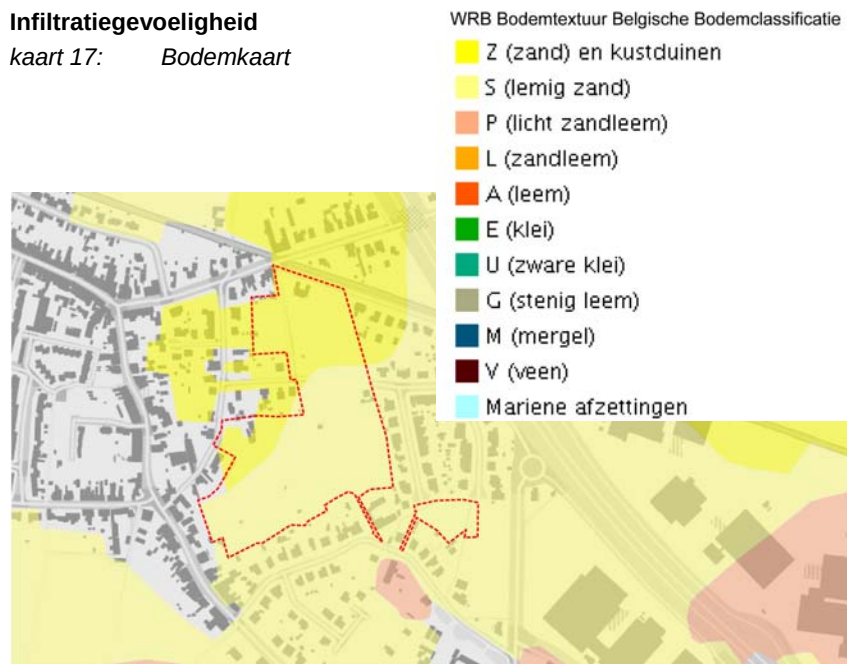
kaart 16: Erosiegevoelige gebieden



Met uitzondering van een aantal punctuele plaatsen is het plangebied niet erosiegevoelig.

Infiltratiegevoeligheid

kaart 17: Bodemkaart



Op de bodemkaart worden twee types bodem weergegeven: het gaat voornamelijk om vochtig zand met lemig zand in het noorden .

Op vlak van afvalwater, zullen de afvalwaterdebieten (indien zeer goed gescheiden van regenwater) relatief klein zijn en, volgens de technische dienst van de gemeente, kunnen worden meegenomen op de bestaande (of te voorziene) stelsels van de omliggende straten. In 2016-2017 worden in de omgeving volgende straten van nieuwe riolering voorzien: Coolhemstraat, Schipstraat en Meersmansdreef. Maar de nieuwe verkaveling zal met het afvalwater eerder op de L. Nutenstraat, Coolhemveldstraat, Berkenkant of Haverblok aansluiten; straten met een gemengd stelsel die voorlopig niet aangepast worden.

Toch dient de afvoer van regenwater meer aandacht te krijgen en dient men met verschillende aspecten rekening te houden: de afvoerrichting en de buffercapaciteit.

Het terrein helt af in zuidoostelijke richting en grenst daar aan de L. Nutenstraat en de bestaande wijk Haverblok, de laagste locaties in het plangebied, waardoor men zal gebruik moeten maken van het padje tussen L. Nutenstraat 19 en 21, om op de riolering aan te sluiten. Aangezien de L. Nutenstraat nog geen gescheiden rioolstelsel heeft en het 'grachtje' (Rotloop/Moerloop) niet zo ver komt, zal de overloop van de regenwaterbuffer op een gemengde riool van de Nutenstraat moeten aangesloten worden.

Van het deel van de waterloop Moerloop/Rotloop binnen het RUP is enkel nog een greppel ter hoogte van de straat Haverblok terug te vinden. Bij de ontwikkeling zal geopteerd worden om dit stukje te behouden als afwateringsgracht. Tevens is er de mogelijkheid om (via de voetweg – art 8) een RWA aan te leggen die naar de Nutenstraat loopt. Bij de (gewenste) heraanleg van deze straat kan dan ook een gescheiden stelsel en buffer worden aangelegd waarbij dit water wordt opgenomen.



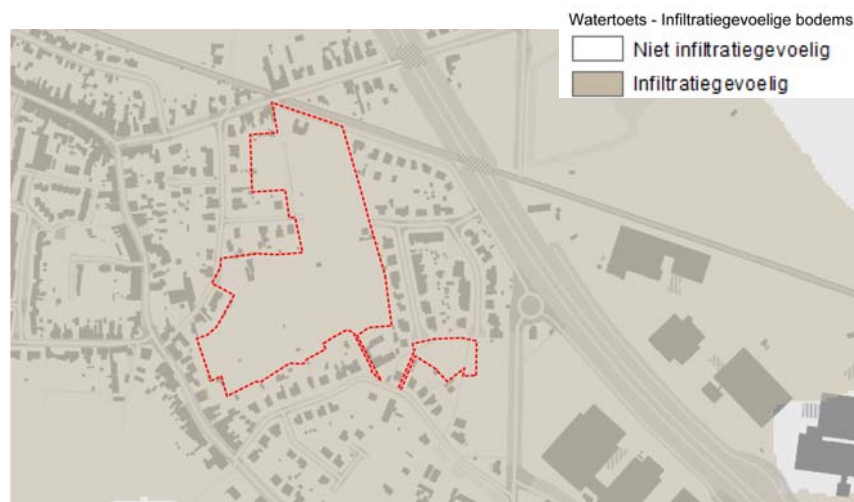
figuur 4: foto, greppel waterloop Moerloop/Rotloop

Het afwaartse deel van de waterloop Moerloop/Rotloop kan, met het huidige profiel (deels open, deels ingebuisd) behouden blijven en zit al op een gescheiden systeem (niet vermengd met riool Nutenstraat). Door de recente wegen- en rioleringswerken loopt verder afwaarts de Moerloop/Rotloop langs de Meersmansdreef weer via een grotendeels open profiel.

Anderzijds, het plangebied is gemarkeerd als infiltratiegevoelig, maar, op basis van wat men op het terrein kan vaststellen, zal infiltratie niet vanzelfsprekend zijn. Vandaar dat RUP bufferingsmogelijkheden voorziet in de laagste zone (ten zuiden van het plangebied) en ter hoogte van de begraafplaats, die gecombineerd kunnen worden met infiltratie op hoger gelegen delen (opwaarts in het plangebied), dus noord- en westkant.

De nieuwe ontwikkeling wordt enerzijds strikt gescheiden en anderzijds voorziet voldoende plaats voor waterbuffering. Het centraal gelegen park in het zuidelijk deel van het plangebied biedt de mogelijkheid om infiltratiebekkens of wadi's aan te leggen, om eventueel overtollig water (komende van verharde oppervlakten) op te vangen.

kaart 18: *Infiltratiegevoelige bodems*



Bovendien worden in het noordelijke deel van het plangebied (kleinere) grachten of infiltratiebuizen voorzien die het water van de aanpalende woningen en straten de kans geven om lokaal de grond in te dringen. Is er te veel regenwater, dan wordt het water in tweede instantie via infiltratiebuizen naar de lager gelegen delen gebracht (parkzone met waterbuffer) en kan het daar vertraagd afgevoerd worden.

5. Bestaande ruimtelijke structuur

5.1. Interpretatie grondgebruik

Het plangebied van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Haverblok' (RUP) betreft twee stukken grond van het woonuitbreidingsgebied gelegen ten oosten van de kern van Kalfort, gemeente Puurs. Het eerste bestaat uit de gronden van het binnengebied van een groot bouwblok, terwijl het tweede een klein stuk grond is, gelegen ten zuiden van het eerste. De totale oppervlakte van het RUP bedraagt 6,23 ha.

In de omgeving van het plangebied, langs de Schipstraat en Kalfortdorp komen een aantal horecazen en winkels voor. De straten Coolhemstraat, Berkenkant, L. Nutenstraat, Haverblok en Coolhemveldstraat hebben verder een veeleer residentieel karakter. In deze laatste straat ter hoogte van de ingang naar het plangebied is de kleuterschool De Regenboog gelegen.



figuur 5: foto, Coolhemveldstraat in de omgeving van kleuterschool

De aanpalende **buurt Haverblok**, ten oosten van het plangebied, heeft een uitsluitend residentieel karakter gekenmerkt door een reeks sociale woningen

daterend van de jaren '60-'70' met gekoppelde woningen van twee bouwlagen en zadeldak, en garageboxen.

De woningen gelegen aan de grens van het grote deel van het RUP gebied vormen een gesloten binnengebied met hun achtertuinen georiënteerd naar het plangebied.

Qua bouwtypologie betreft de Schipstraat een straat met dicht bebouwde straatwanden zonder voortuin terwijl de rest van de aanpalende straten open straatwanden hebben met voornamelijk vrijstaande of gekoppelde woningen. De bebouwing in deze straten heeft heel diverse bouwstijlen en bestaat hoofdzakelijk uit twee bouwlagen en zadeldak.

Vandaag worden de gronden van het plangebied grotendeels voor landbouw, paarden en tuinen gebruikt. Hierdoor toont het binnengebied een overwegend groen uitzicht door de onbebouwde gronden en de vele achtertuinen van de woningen. Ten midden van het gebied bestaat ook een groot perceel dat als begraafplaats is bestemd. Toch zou deze begraafplaats in de toekomst niet meer actief gebruikt worden en het gemeentebestuur is van plan deze functie te laten uitdoven.



figuur 6: foto, ingang van de begraafplaats

Wat opmerkelijke gebouwen in het plangebied betreft, vindt men drie woningen binnen de grenzen van het RUP; de eerste is gelegen in het noorden in de

Berkenkant, de tweede ten zuiden van de begraafplaats en de derde in het westen. Deze is bereikbaar via de Coolhemveldstraat. In het kader het RUP zullen de eerste twee geïntegreerd moeten blijven maar de derde mag worden afgebroken.

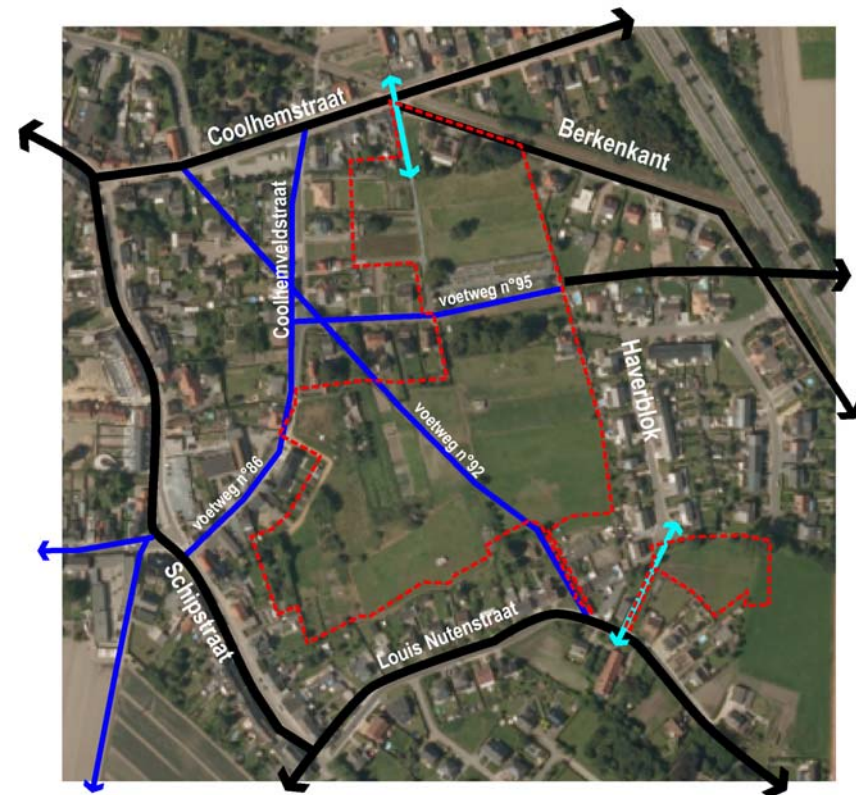
kaart 19: *Bestaande constructies binnen het plangebied*



Het binnengebied is bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer via de omliggende straten: Coolhemveldstraat, Haverblok en Louis Nutenstraat.

Wat kleinere buurtwegen betreft, bestaan er twee die het grote deel van het plangebied in noord-zuid richting (tussen de Coolhemveldstraat en de Louis Nutenstraat) en oost-west richting (tussen de Coolhemveldstraat en Haverblok) doorkruisen. Bovendien bestaan er nog twee belangrijke paden. Het eerste (gelegen in het noorden) verbindt het binnengebied van het bouwblok met de straat Berkenkant, terwijl het tweede (gelegen in het zuidelijke deel van het plangebied) het woongebied Haverblok met de L. Nutenstraat verbindt.

kaart 20: *Bestaand netwerk*



5.2. Ruimtelijke knelpunten, kwaliteiten en potenties

5.2.1. Kwaliteiten en potenties

Een belangrijke kwaliteit van het plangebied is het **groene karakter** van het binnengebied. Vandaag worden de gronden van het plangebied grotendeels voor landbouw, paarden en tuinen gebruikt. De diepe tuinen en de groenmassa's van de aangrenzende percelen dragen bij tot dit groene karakter.

figuur 7: foto1, potentieel woongebied met groen karakter, buurtweg n°92



De **ligging**, dicht bij de woonkern Kalfort, wordt ook als strategisch beschouwd voor de ontwikkeling van het plangebied als nieuw woongebied in Puurs.

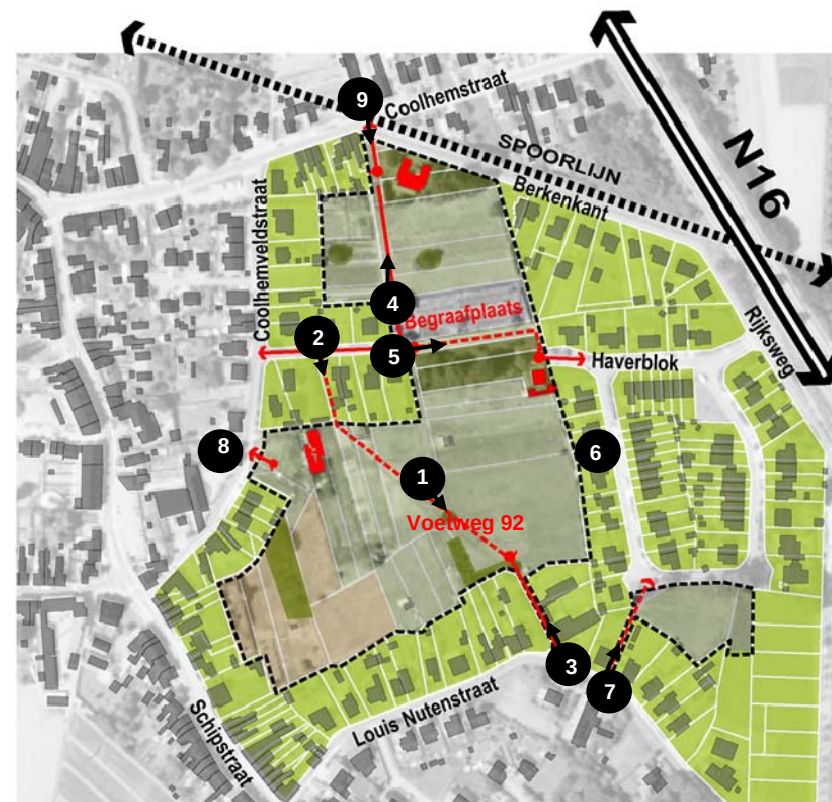
Een andere kwaliteit of potentie is de (minstens te behouden of zo mogelijk nog te verhogen) **doorwaadbaarheid van het plangebied**. Het binnengebied is momenteel bereikbaar via verschillende straten en paden/buurtwegen. Deze wegen zijn beperkt toegankelijk voor autoverkeer en de paden betreffen een aantal smallere voetgangersverbindingen:

- een steeg gelegen tussen twee woningen in de Coolhemstraat die deel uitmaakt van de voetweg n°92 en de relatie legt tussen het binnengebied en de vermelde straat. Deze voetweg mondt uit in de L. Nutenstraat en kruist het plangebied door in noord-zuid richting.

figuur 8: foto2, uitmonding buurtweg n°92 in de Coolhemstraat



figuur 9: schema situering fotos



figuur 10: foto3, uitmonding van buurtweg n°92 in de L. Nutenstraat



-interne weg tussen de begraafplaats en Berkenkat. Deze betreft een doodlopend pad aangezien de uitmonding in de Berkenkat op een gevaarlijk kruispunt zich bevindt.

figuur 11: foto4, interne weg tussen de begraafplaats en Berkenkat



-een paadje gelegen naast de bestaande begraafplaats tussen de Coolhemstraat en Haverblok die deel uitmaakt van de voetweg n°95.

figuur 12: foto5, paadje Coolhemstraat /Haverblok (voetweg n°95)



Ten laatste bestaat er nog een paadje die de L. Nutenstraat met de wijk Haverblok verbindt gelegen in de gronden van het kleine deel van het plangebied.

figuur 13: foto6, naastliggende wijk van Haverblok



figuur 14: foto7, paadje L.Nutenstraat/ Haverblok



De zone waar een aantal onbebouwde percelen zich bevinden in de Coolhemveldstraat beschikt over een groot potentieel om een **brede toegang** naar het binnengebied te kunnen voorzien. Omwille van de locatie, centraal ten opzichte van het groot deel van het plangebied, kan zij een sleutelrol spelen in het ontwerp. Deze zone kan de toegang worden naar het binnengebied en kan worden aangewend om dichtere woontypologieën te realiseren als poort naar het nieuwe groene woongebied.

figuur 15: foto8, onbebouwde percelen in de Coolhemveldstraat



5.2.2. Knelpunten

Alhoewel het binnengebied over veel aansluitingen beschikt met het buitennetwerk, veel van deze **paden of wegen zijn niet geschikt voor autoverkeer** of de **uitmonding in bepaalde straten is niet veilig genoeg**.

figuur 16: foto9, onbebouwde percelen in de Coolhemveldstraat



Deze twee aspecten worden als belangrijke knelpunten beschouwd omdat het verkeer enkel via de Coolhemveldstraat mag gestuurd worden, een straat die enkel in noordelijke richting een goede ontsluiting heeft.

Anderzijds kan men de **beperkte infiltratiegevoelighed** van het terrein ook als knelpunt beschouwen. Het plangebied is gemarkeerd als infiltratiegevoelig, maar, op basis van wat men op het terrein kan vaststellen, zal infiltratie niet vanzelfsprekend zijn. Hierdoor, zal het RUP voldoende plaats voor waterbuffering en infiltratie moeten voorzien.

5.3. Specifieke ruimtebehoeften op te vangen in het plangebied

Binnen de grenzen van het plangebied van het RUP 'Haverblok' wordt de mogelijkheid gecreëerd om, **in totaal**, 119-tal woningen te realiseren.

6. Visie en Concepten - Inrichtingsplan

Voorafgaand aan de opmaak van het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften werd aan de hand van ontwerp onderzoek een **globale visie** en een ruimtelijk ontwerp opgemaakt in de vorm van een inrichtingsplan. 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 betreft **twee stukken grond** van het woonuitbreidingsgebied gelegen ten oosten van de kern van Kalfort, gemeente Puurs. Het eerste bestaat uit de gronden van het binnengebied van een groot bouwblok, terwijl het tweede een klein stuk grond is, gelegen ten zuiden van de eerste.

Ten midden van het gebied bestaan er **drie bebouwde percelen** en ook een groot perceel dat als **begraafplaats** is bestemd. De woningen gelegen in het noorden (in de Berkenkant) en ten zuiden van de begraafplaats zullen geïntegreerd moeten blijven in de voorziene ontwikkeling, terwijl de derde, gelegen in het zuiden van het plangebied afgebroken mag worden. Wat de begraafplaats betreft, zal deze in de toekomst verdwijnen en mag in het RUP herbestemd worden.

Daarnaast bestaan er in het gebied diverse interne verbindingen, die zowel het plangebied met de omliggende straten als de verschillende delen van het plangebied met elkaar verbinden.

PLANGEBIED BESTAAND
UIT TWEE DEELZONES



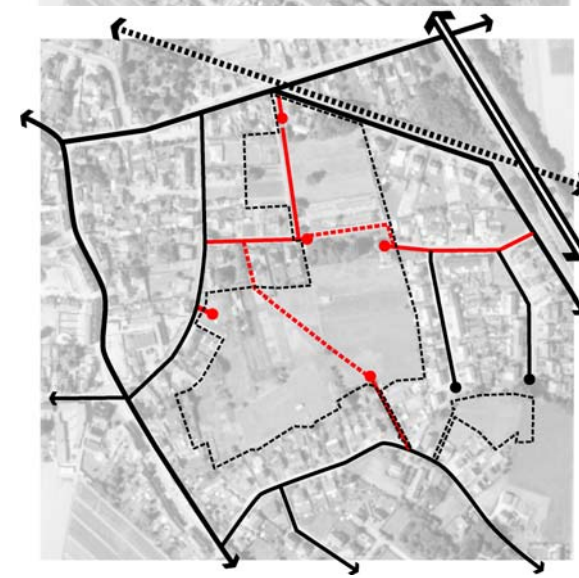
BESTAANDE FUNCTIES EN
CONSTRUCTIES IN HET
PLANGEBIED

Twee woningen moeten
geïntegreerd worden terwijl
het derde en de bestaande
begraafplaats mogen
verdwijnen in de toekomst



WEEFSEL

Bestaande doorsteken in het
plangebied voor zacht verkeer
en gemotoriseerd verkeer



BESTAANDE RUIMTELIJKE TOESTAND

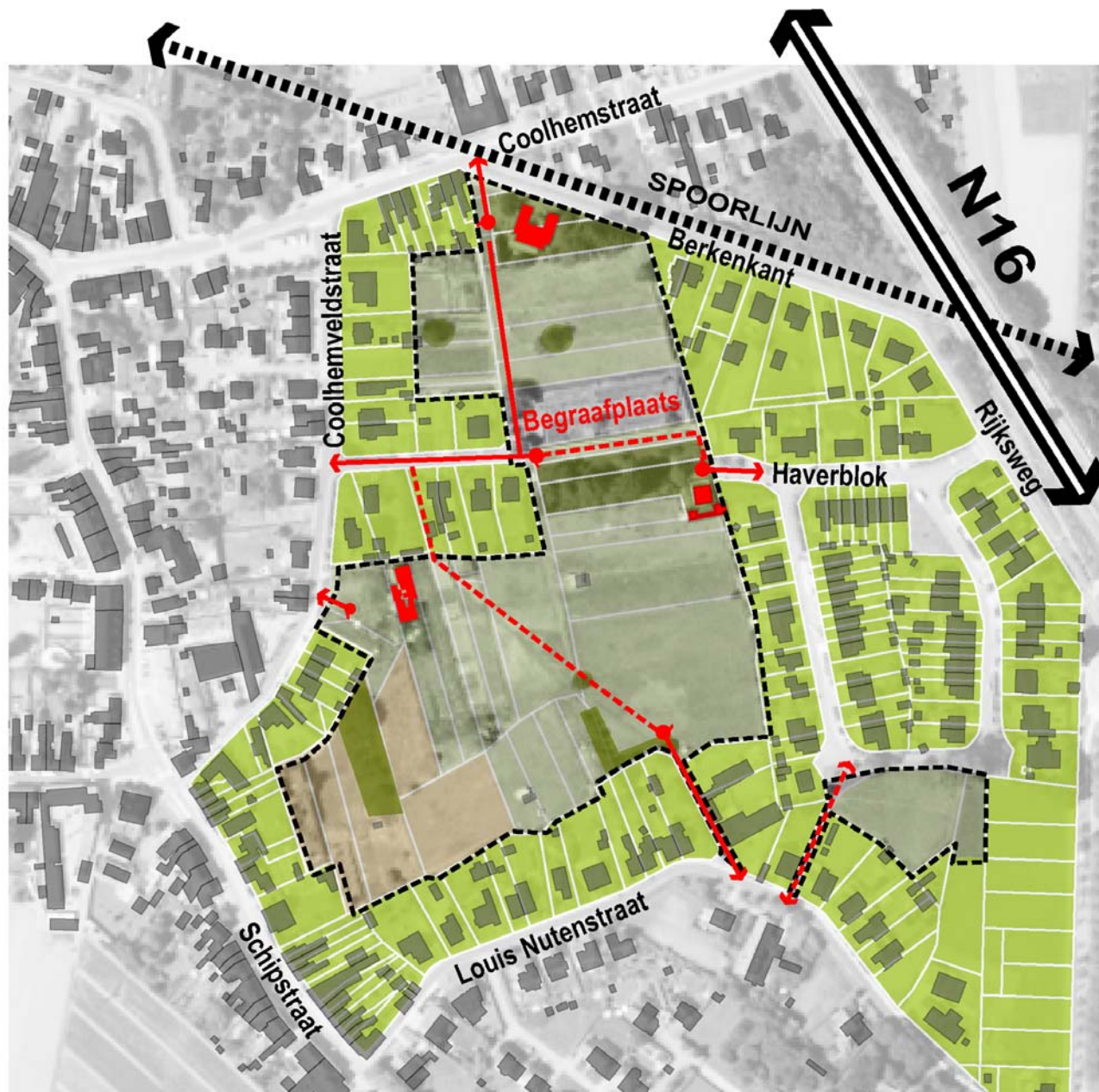
Het plangebied bestaat uit het binnengebied van een groot bouwblok gelegen ten westen van de wijk Haverblok en een klein terrein tussen deze wijk en de L. Nuttenstraat.

Het betreft een vrij homogene omgeving van alleenstaande en gekoppelde woningen gelegen in de aangrenzende verkavelingen.

In het eerste, grote, deel van het plangebied vindt men 3 vrijstaande bouwvolumes en een begraafplaats.

Het binnengebied is bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer via de omliggende straten: Coolhemveldstraat, Haverblok en Louis Nuttenstraat. Wat kleinere buurtwegen betreft, bestaan er twee die het plangebied in noord-zuid richting (tussen de Coolhemveldstraat en de Louis Nuttenstraat) en oost-west richting (tussen de Coolhemveldstraat en Haverblok) doorkruisen. Bovendien bestaan er nog twee belangrijke paden. Het eerste (gelegen in het noorden) verbindt het binnengebied van het bouwblok met de straat Berkenkant, terwijl het tweede (gelegen in het zuidelijke deel van het plangebied) het woongebied Haverblok met de L. Nuttenstraat verbindt.

Deze buurtwegen en paden dienen ook kwalitatief ingericht te worden zodanig dat zij deel kunnen uitmaken van het voetgangersnetwerk op grotere schaal.



6.1.2. Visie

Het RUP Haverblok beoogt een kwalitatieve afwerking van de twee gebieden waarover het plangebied bestaat door middel van de ontwikkeling van een gemengd woongebied met maximaal respect voor de bestaande woonomgeving. Hiervoor vertrekt men vanuit de belangrijkste conclusies van een voorafgaande ruimtelijke analyse:

- Het plangebied situeert zich midden in een reeds ontwikkeld woonbuurt en dient, **als schakelement, maximaal geïntegreerd** te worden in de omliggende bebouwde omgeving.

- De bestaande **begraafplaats** betreft een belangrijk landschappelijk element. Zolang de functie behouden blijft zal deze zo goed mogelijk in de nieuwe woonontwikkeling geïntegreerd moeten blijven. Op middellange termijn, eens deze activiteit niet meer bestaat, lijkt het aangewezen dat dit gebied als groene long of park ingericht wordt.

- Zowel het **netwerk voor voetgangers** als het **netwerk van autoverkeer** dienen optimaal vervolledigd en afgestemd te worden in functie van de nieuwe invulling voor het plangebied.

- **Het grote deel** van het plangebied toont twee **goed gedifferentieerde zones** ten noorden en ten zuiden van de bestaande begraafplaats.

Het zuidelijke deel is een groot en breed gebied dat meer potentieel heeft voor ruimtelijke ontwikkeling, in vergelijking met het noordelijke. Door de grootte van het terrein en de bebouwing in dit deel van de omgeving lijkt het wenselijk dat de ontwikkeling van het noordelijke deel wordt beperkt tot vrijstaande/gekoppelde eengezinswoningen. Het zuidelijke deel toont dan weer een groter draagkracht voor andere woontypologieën onder andere appartementen en rijwoningen.

- **Het kleinste deel** van het plangebied betreft **een klein stuk** grond tussen de achtertuinen van de woningen in de L. Nutenstraat en het woongebied Haverblok: een homogeen gebied waar de ontwikkelingsmogelijkheden ook beperkt worden tot de inplanting van **eengezinswoningen**.

- De voornaamste ruimtelijke kwaliteit van het plangebied is het landschappelijke/ groene karakter. Kleinschalige landschappelijke elementen namelijk de bestaande **groene massa's en velden** zijn belangrijke elementen hiervan. Dit karakter dient niet enkel behouden, maar ook versterkt te worden.

- Het plangebied werd volgens het gewestplan Mechelen (K.B. 5 augustus 1976) bestemd als 'woonuitbreidingsgebied' en voor de ontwikkeling hiervan stelt het RUP een **gefaseerde realisatie** van het plan. Volgens de bindende bepalingen van het GRS kon fase 1 reeds eerder ontwikkeld worden, namelijk vanaf 2007. Intussen is een volgende planperiode ingetreden die de gemeente de mogelijkheid biedt om bijkomende gebieden voor woningbouw aan te snijden, gelet op de selectie van Puurs en Puurs Kalfort als hoofddorp van de gemeente. Nieuwe woongelegenheden worden dan ook in eerste instantie in dit plangebied ontwikkeld. De ontwikkeling in fase 2 zal pas kunnen opstarten vanaf 2025, binnen de modaliteiten zoals weergegeven in hoofdstuk 6.3.



6.1.3. Ruimtelijke concepten

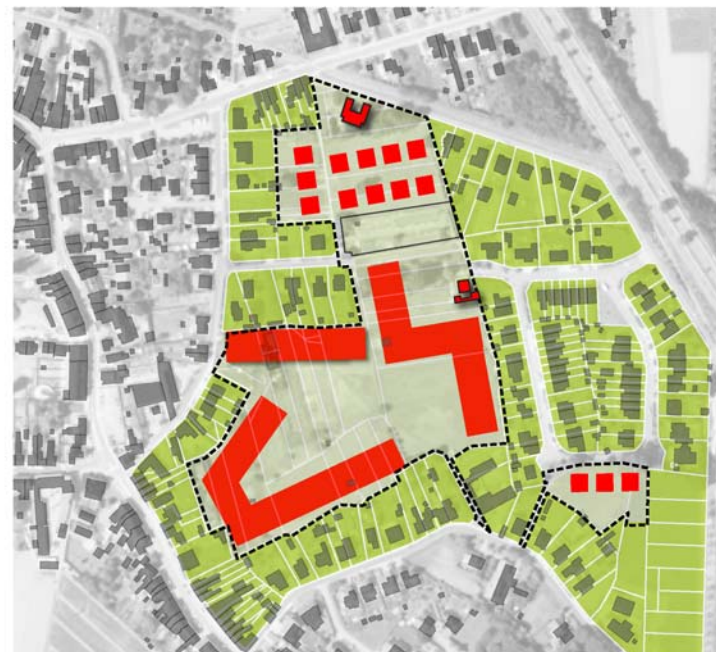
AFWERKING van de BESTAANDE ACHTERTUINEN Een groot deel van de grenzen van het plangebied wordt door de achtertuinen van de naastliggende woningen gevormd. Deze grens betreft een onafgewerkte opeenvolging van achtertuinen van diverse afsluitingen dieptes die een heel gefragmenteerd beeld creëren.

Strevend naar de creatie van een nieuw kwalitatief gezicht naar het plangebied toe, stelt het RUP de afwerking van deze randen door middel van de creatie van nieuwe kavels die tegen die achterkanten worden gesitueerd. Op deze manier worden alle achterkanten in voorkanten omgezet.

GROEN WOONGEBIED met TWEE LONGEN Dit verdichtingsproject bevindt zich centraal in de kern van Kalfort, tussen twee belangrijke openruimte gebieden, namelijk Coolhemveld en de beekvallei tussen Puurs en Kalfort die uitmondt in het Landschapspark. Waar het eerste gebied bijna 100ha groen omvat is het tweede gebied een gemeentelijke groenzone van +/- 10ha. Door een natuurlijke inrichting van de groengebieden binnen het plangebied kan dit een stapsteen worden op macro schaal tussen beide groengebieden. Er worden in het plangebied voldoende trage verbindingen voorzien die de woningen op loopafstand verbinden met de groengebieden in de omgeving.

Om een **groene woonomgeving** te bekomen wordt er een ontwikkeling voorgesteld met twee groene longen. Enerzijds, het verdwijnen van de begraafplaats op middellange termijn geeft aanleiding tot het creëren van één groen park, die aansluit op de bestaande voetgangersverbinding (voetweg n°95). Anderzijds, de voorgestelde ruimtelijke structuur voorziet een centrale parkruimte in de zuidelijke zone van het plangebied. Deze groenzones vormen de basis voor de ontwikkeling van een kwalitatieve omgeving voor de inbreng van een nieuw woonprogramma in het plangebied.

De nieuwe bebouwing wordt grotendeels gepland **naar analogie met de bestaande ruimtelijke structuur** in de omgeving. In het algemeen worden de achtertuinen afgewerkt van de woningen gelegen aan de buitenkant van het plangebied d.m.v. nieuwe woonkavels tegen de bestaande. Enerzijds worden de gronden ten noorden van de begraafplaats en tussen de L. Nutenstraat en



Haverblok voor **kleine woningen** bestemd. Anderzijds worden ten zuiden van het grote deel van het plangebied densere bouwtypologieën ingepland zoals **appartementen of rijwoningen**. Meergezinswoningen worden centraal in het gebied voorzien waarbij ze aansluiten bij een ruim publiek domein of parkzone die een grotere draagkracht biedt. De inplanting van deze gebouwen houdt rekening met de aanpalende percelen en woningen en zorgt ervoor dat de impact op de leefkwaliteit en privacy van de omwonenden minimaal blijft. Het binnengebied wordt als **park** geconcipeerd met een aantal **geclusterde woningen**.

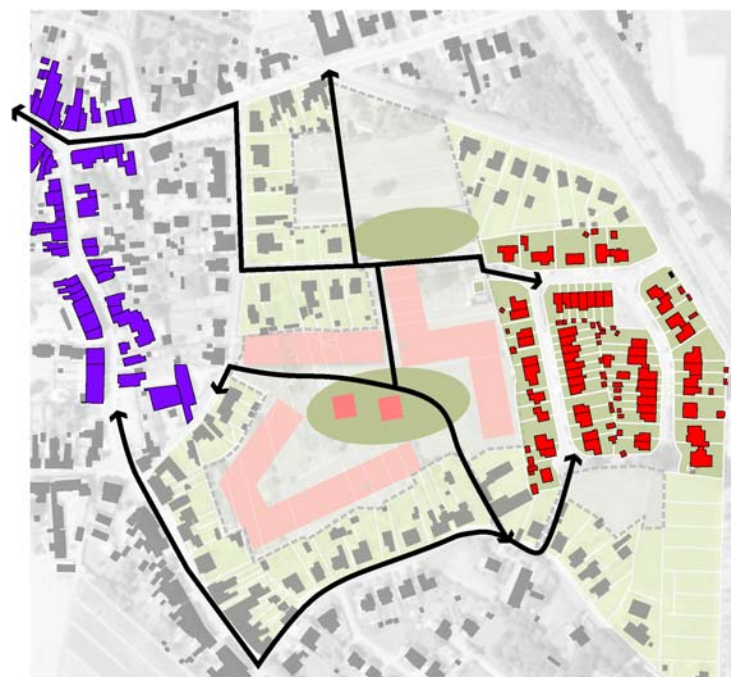
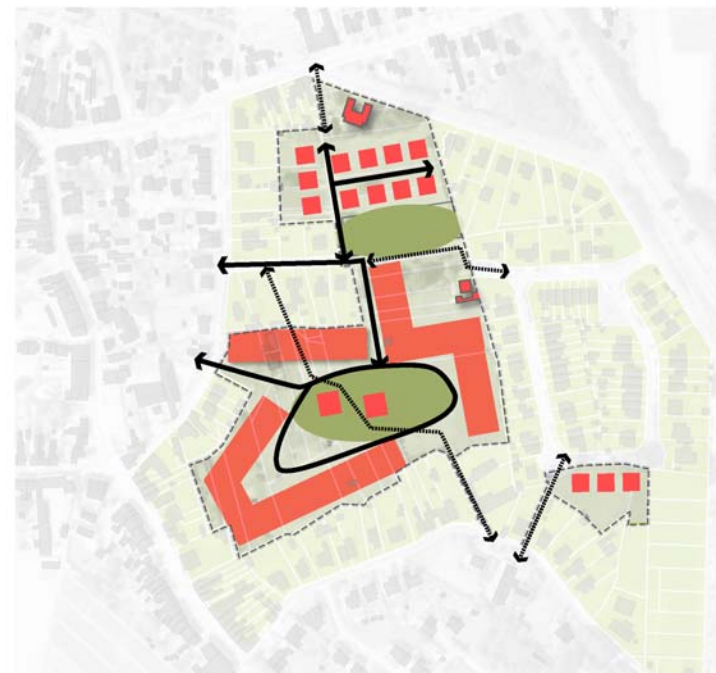
De keuze wordt hier expliciet gemaakt voor een diversifiëring van kleinschalige bebouwingstypologieën met hier en daar ruimtelijke accenten. Deze keuze laat toe zowel om voldoende woondensiteit te creëren als om de draagkracht van het plangebied niet te overschrijden.

NETWERK vervolledigen in functie van de geplande invulling worden zowel het netwerk voor voetgangers als voor autoverkeer hersteld en vervolledigd.

Eenzijds, worden alle insteken met de omliggende straten doorgetrokken zodanig dat het plangebied helemaal bereikbaar wordt in alle richtingen. Niettemin wordt de bereikbaarheid vanuit de straat Berkenkant en L. Nutenstraat beperkt tot voetgangers en fietsers, door de breedte van de insteken. Mede omdat het kruispunt op Berkenkant geen goede zichtbaarheid heeft voor auto's. Anderzijds krijgt de zone ten zuiden van de begraafplaats een circulair woonerf met landschappelijk karakter rond het groene hart.

De bestaande voetgangersdoorgang wordt behouden in het Haverblok (voetweg n°95) en voetweg n°92 wordt omlegd tussen de nieuwe woningen en door het nieuwe park. Deze verbindt de Coolhemveldstraat met de Louis Nutenstraat. Het parkeren wordt beperkt en gecentraliseerd in gemeenschappelijke parkeerhavens.

INTEGRATIE OP KLEINE SCHAAL Het RUP beoogt de versterking van de relatie tussen de wijk Haverblok en de kern van Kalfort, zodanig dat dit achtergelegen gebied beter wordt geïntegreerd in het bestaande weefsel. Hiervoor versterkt de nieuwe ontwikkeling de bestaande verbindingen en neemt deze op in het nieuwe weefsel. De nieuwe gebouwen worden strategisch ingepland en georiënteerd ten opzichte van het weefsel zodanig dat zij een leidend rol spelen voor de zachte weggebruiker.



6.2. Inrichtingsplan – vertaling voorschriften

De opmaak van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP vormt de vertaling van een globaal 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.



WONEN

Het plangebied wordt hoofdzakelijk ingevuld met een woonprogramma waarvan de densiteit bij de voorschriften van het RSV voor het buitengebied (min 15 Wo/ha tot 25 Wo/ha) aansluit. Om deze densiteit te bekomen en het open karakter van de omgeving en het park te behouden wordt ervoor gekozen om hoofdzakelijk eengezinswoningen (al dan niet gekoppeld) en kleinschalige geclusterde woongroepen te ontwikkelen.

Artikel 2. Woongebied voor eengezinswoningen

Het noordelijke deel van het plangebied, gronden ten noorden van de begraafplaats, wordt met eengezinswoningen ingevuld (alleenstaand of gekoppeld) en het perceel van de bestaande woning ten zuiden van de begraafplaats wordt ook behouden en bestemd voor deze woontypologie.

Verder krijgt de zone gelegen tussen het woongebied Haverblok en de L. Nutenstraat nog de mogelijkheid om een beperkt woonprogramma op te nemen.



Alle woningen worden naar analogie met de bestaande bebouwing op de aangrenzende percelen door een grote tuin voorzien.

De ontsluiting van de woningen in het binnengebied van het bouwblok gebeurt door nieuwe ontsluitingswegen in de vorm van woonerven **Art. 9 Zone voor woonerven** en bestaande paden. Omwille van de aanwezigheid van het park krijgt deze weg deels een landelijker karakter. De voorschriften werden opgenomen in een afzonderlijk artikel: **Art. 10. Zone voor woonerven met landschappelijk karakter.**

Artikel 3. Woongebied voor geclusterde woongroepen

Door de wijze waarop deze woningen worden ingeplant, ontstaat in het midden van het plangebied een centrale ruimte waar dit ruimtelijke uitvoeringsplan een andere woontypologie voorziet. Gelegen in een publiek park duidt het grafisch plan verschillende zones voor parkwoningen aan **Art. 3 Woongebied voor geclusterde woongroepen**. Het vastleggen van bouwzones en verplichte bouwlijnen zorgt voor een duidelijke definiëring van de parkruimte en het bepalen van doorzichten.



Deze zones worden ingevuld met een typologie van geclusterde woongroepen (4 of 6 woningen binnen één bouwvolume). De voorziene woontypologie in deze zone vormt een ruimtelijk alternatief voor de vrijstaande woningbouw. Ze zorgt voor een grotere openheid, waardoor het landelijke karakter wordt versterkt. Dit landelijker karakter komt ook tot uiting in de voorschriften van de ontsluitingsinfrastructuur binnen de zone.

De zones worden voor gemotoriseerd verkeer door een ontsluitingslus ontsloten (Art. 10 Zone voor woonerven met landschappelijk karakter) die tussen het centrale park en de kavels van **Art. 4 Woongebied voor geschakelde eengezinswoningen** en **Art. 5 Woongebied voor gestapelde een- en meergezinswoningen** dient aangelegd te worden. De woningen zijn anderszids bereikbaar via kleinschalige paden door het park.

De verschillende bouwzones van Art.3 **Woongebied voor geclusterde woongroepen** dienen in zijn geheel (bebouwing, infrastructuur, openbare ruimte) als één harmonieuze projectzone ontwikkeld. Bovendien kan dit pas nadat de infrastructuur binnen de eerdere fases van het RUP werd gerealiseerd. Binnen de voorschriften worden enkel een aantal basisparameters vastgelegd, wat toelaat om een grote flexibiliteit naar de invulling te behouden.

Elk volume van de parkwoningen wordt door 4 of 6 woningen ingevuld die ofwel een tuin krijgen op maaiveld niveau ofwel met een groot terras worden uitgerust op het verdiep. Deze volumes hebben vier representatieve gevels en worden als dusdanig ontworpen.

Ter hoogte van deze zone wordt er een zone voor ondergronds parkeren voorzien, **Art. 13 Zone voor ondergrondse parking** om de impact van parkeren te minimaliseren in de inrichting en gebruik van het parkgebied.

Artikel 4. Woongebied voor geschakelde eengezinswoningen en Art. 5 Woongebied voor gestapelde een- en meergezinswoningen

De kavels gelegen rond het nieuwe centrale park krijgen een aparte invulling en een hogere dichtheid, vooral de volumes ten westen en ten noorden van het parkgebied (**Art. 5 Woongebied voor gestapelde een- en meergezinswoningen**). De bedoeling hiervan is de toegang tot het park te

markeren. Op de eerste verdiepingen zijn in deze volumes een invulling mogelijk met grondgebonden woningen (rijwoningen) terwijl de bovenste verdiepingen voor appartementen kunnen bestemd worden.

De rest van de kavels voorzien in **Art. 4 Woongebied voor geschakelde eengezinswoningen** worden met rijwoningen ingevuld.



OPEN RUIMTES

Artikel 6. Parkgebied

De bestaande begraafplaats midden in het noordelijke deel van het plangebied betreft een belangrijk landschappelijk element. Zolang de functie behouden blijft zal deze zo goed mogelijk in de nieuwe woonontwikkeling geïntegreerd moeten blijven. Niettemin, zal het verdwijning van de begraafplaats op middellange termijn aanleiding geven tot het creëren van één groen park, dat aansluit op de bestaande voetgangersverbinding (voetweg n°95). Anderzijds, de centrale ruimte in het zuidelijk deel van het plangebied wordt in het RUP ingenomen door een aaneengesloten parkgebied waarin een aantal parkwoningen worden ingepland.

Deze parken hebben de potentie om te fungeren als buurtparken zowel voor de nieuwe woningen, als voor de bestaande woningen in de onmiddellijke omgeving. Ze worden beide als publieke parken ingericht met aangepast straatmeubilair (o.a. speeltuigen) en nieuwe bomen. Er wordt ook een zone voorzien voor de aanleg van waterbufferingsvoorzieningen.



Artikel 7. Tuinstrook

De tuinstroken betreffen bouwvrije zones die als groene tuin dienen te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

LIJNINFRASTRUCTUUR

Artikel 8. Ontsluiting – Publieke doorsteek, Artikel 9. Zone voor woonerven, Artikel 10 Zone voor woonerven met landschappelijk karakter en Artikel 11 Zone voor ontsluiting parkeren worden onder de categorie van lijninfrastructuur opgenomen. Deze laatste zone biedt de mogelijkheid om de bereikbaarheid van de bestaande achterliggende constructies te garanderen gelegen in de Coolhemveldstraat.

figuur 17 en 18: foto's, achtertuinen van woningen in de Coolhemveldstraat

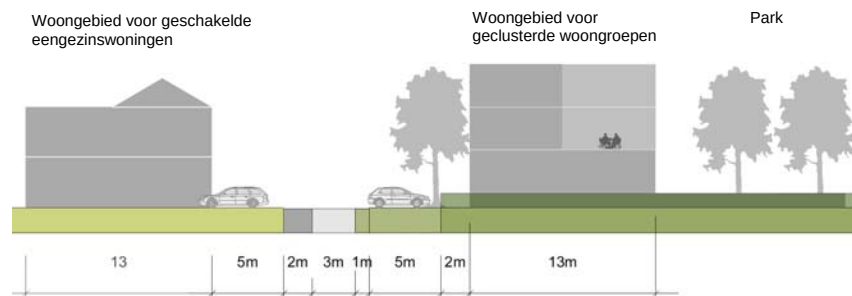


Artikel 10. Zone voor woonerven met landschappelijk karakter is bestemd voor openbare wegenis toegankelijk voor zowel het niet-gemotoriseerd als het gemotoriseerd verkeer, waarbij de zachte weggebruiker prioritair voorrang heeft.

De hoofdweg heeft een kleinschalig karakter en bestaat uit een rijstrook voor gemengd verkeer, met een breedte van maximum 3.00m, met uitzondering van plaatselijke verbredingen (keerpunten, oversteken, inritten...).

Zijdelings (éénzijdig of tweezijdig) wordt de rijstrook aangevuld met grastegels of dergelijke zonder dat het groene karakter van Art. 6 Parkgebied verstoord wordt. Deze zone dient als berijdbare overloopzone, voor de toegankelijkheid van de brandweer en nutsvoorzieningen. De zijstroken hebben hiervoor een voldoende draagkracht. Zijdelings (éénzijdig of tweezijdig) wordt de strook aangevuld tot een breedte van 4m.

figuur 19: *principesnede van woonerf met landschappelijk karakter*



Binnen deze zone wordt een minimum van 1 en een maximum van 2 parkeerplaatsen per ontsloten woning (hoofdontsluiting), ingericht voor bewonersparkeren. De verharding van de parkeerzone wordt uitgevoerd in een half-waterdoorlatende verharding of grasdallen.

Art. 13 Zone voor ondergrondse parking is bestemd voor een ondergrondse (privé) parking, toegankelijk voor zowel het niet-gemotoriseerd als gemotoriseerd verkeer i.f.v. het betrokken project art. 3 woongebied voor geclusterde woongroepen..

Indien er in deze zone een ondergrondse parking wordt gerealiseerd, dient de stallingscapaciteit afgestemd te worden op de bovengronds te voorziene parkeerplaatsen in de zone Art. 6 Parkgebied. Hiermee wil men de impact van de parkeerhavens bovengronds minimaliseren op de inrichting en gebruik van de groenzone.

Art.14 Zone voor waterloop De zone vervult een functie met betrekking tot waterberging en afvoer van het oppervlaktewater en is bestemd voor de instandhouding, het beheer en het onderhoud van de Moerloop/Rotloop en bijhorende oevers.



Netwerk voor autoverkeer



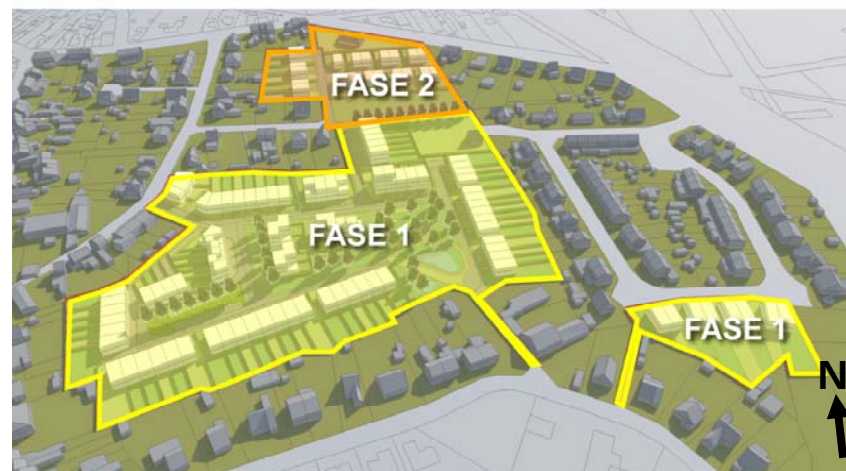
Netwerk voor zwakeweggebruikers

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:

- sommige delen van het plan kunnen binnen een korte termijn worden gerealiseerd. Andere delen zullen pas in een latere fase kunnen worden gerealiseerd. In sommige gevallen is de realisatie ervan onzeker, en hangt deze af van particulieren. In totaal werden hiervoor 2 fases gedefinieerd. De eerste fase wordt voorzien centraal in het plangebied, waar de gemeente een groot aandeel van de gronden in eigendom heeft. Fase 2 wordt als een latere fase beschouwd die pas kan opstarten nadat de ontwikkeling van het centrale deel is aangevat (aanleg wegen is gestart). De ontwikkeling van fase 2 kan daar en boven ten vroegste opgestart worden vanaf 2025.
- de realisatie van de publieke ruimte en publieke infrastructuur is gekoppeld aan het programma van wonen. Binnen elke fase wordt de realisatie van een bouwzone gekoppeld aan de volledige realisatie van de publieke ruimte (ontsluiting, park) binnen deze zone. Hierdoor vormt elke fase een afgewerkt geheel.



6.4. Inrichtingsplan – Visualisatie

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

RUP – Overzicht Programma

TERREIN OPPERVLAKE RUP HAVERBLOK		62320 m ²			
ARTIKEL	CAT. GEBIEDSAANDUIDING	OPP ZONE (m ²)	# WONINGEN (min/max)		PP
Artikel 2 Woongebied / ééngezinswoningen	woongebied	16869 m ²	31	33	49,5
Artikel 3 Woongebied / geclusterde woongroepen	woongebied	1607 m ²	13	14	21
Artikel 4 Woongebied / geschakelde eengezinswoningen	woongebied	18018 m ²	54	55	82,5
Artikel 5 Woongebied / gestapelde een- en meergezinswoningen	woongebied	6452 m ²	21	30	45
Artikel 6 Parkgebied	overig groen	8918 m ²	119	132	198
Artikel 7 Tuinstrook	overig groen	795 m ²			
Artikel 8 Ontsluiting / publieke doorsteek	wegenis-lijninfrastructuur	1064 m ²	Terrein opp	62320 m ²	
Artikel 9 Zone voor woonerven	wegenis-lijninfrastructuur	3484 m ²	Wo / ha (min/max)		
Artikel 10 Zone voor woonerven met landschappelijk karakter	wegenis-lijninfrastructuur	5113 m ²	19,09	21,18	

6.5. 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. De effectieve voorschriften zijn achteraan opgenomen.

RUP HAVERBLOK			GEWESTPLAN	
Voorschriften	Categorie gebiedsaanduiding	Oppervlakte	WUG	Woongebied
Artikel 2 Woongebied / ééngezinswoningen	woongebied	16869 m ²	16815 m ²	54 m ²
Artikel 3 Woongebied / geclusterde woongroepen	woongebied	1607 m ²	1607 m ²	
Artikel 4 Woongebied /geschakelde eengezinswoningen	woongebied	18018 m ²	17100 m ²	918 m ²
Artikel 5 Woongebied /gestapelde een- en meergezinswoningen	woongebied	6452 m ²	6452 m ²	
Artikel 6 Parkgebied	overig groen	8918 m ²	8918 m ²	
Artikel 7 Tuinstrook	overig groen	795 m ²	702 m ²	93 m ²
Artikel 8 Ontsluiting / publieke doorsteek	wegenis-lijninfrastructuur	1064 m ²	1064 m ²	
Artikel 9 Zone voor woonerven	wegenis-lijninfrastructuur	3484 m ²	2867 m ²	617 m ²
Artikel 10 Zone voor woonerven met landschappelijk karakter	wegenis-lijninfrastructuur	5113 m ²	5113 m ²	

6.6. Op te heffen strijdige bepalingen

6.6.1. Gewestplan

Voorliggend RUP vervangt het gewestplan Mechelen (K.B. 5 augustus 1976), met bestemmingen woongebied en woonuitbreidingsgebied.

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 voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

ARTIKEL 5.1.1. DE WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN

5.1.1. De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw 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 groepswooningbouw - 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.

7. Bijlage 1: 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