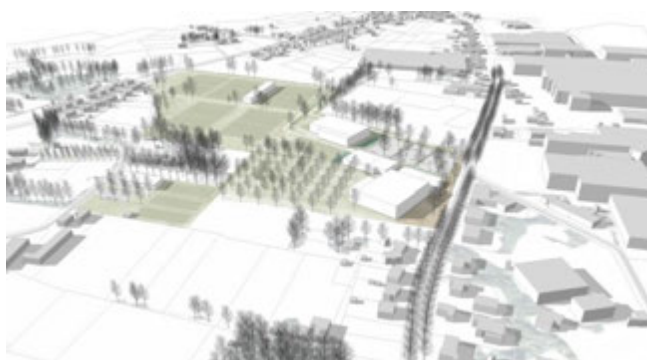


# GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

## LICHTERSTRAAT te PUURS (sportpark)

toelichtingsnota

januari 2015



BUREAU  
URBANISME

BUUR | bureau voor urbanisme cvba  
Sluisstraat 79 / 03.02 – 3000 Leuven  
T 016 89 85 50 – F 016 89 85 49  
info@buur.be – www.buur.be

|           |                                                                                                        |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                                                                                       | <b>5</b>  |
| 1.1.      | Bondige situering en doel van het RUP .....                                                            | 5         |
| 1.2.      | Aanleiding van het RUP .....                                                                           | 5         |
| 1.3.      | Programma .....                                                                                        | 7         |
| <b>2.</b> | <b>Context</b>                                                                                         | <b>12</b> |
| 2.1.      | Bestaande feitelijke toestand .....                                                                    | 12        |
| 2.2.      | Relatie met de structuurplannen en andere relevante studies .....                                      | 14        |
| 2.3.      | Bestaande juridische toestand .....                                                                    | 20        |
| <b>3.</b> | <b>Locatie-onderzoek</b>                                                                               | <b>21</b> |
| 3.1.      | Zoekzone Fort van Liezele .....                                                                        | 21        |
| 3.2.      | Zoekzone Lichterstraat .....                                                                           | 22        |
| 3.3.      | Conclusie en keuze van locatie .....                                                                   | 22        |
| 3.4.      | Afbakening van het sportpark .....                                                                     | 23        |
| <b>4.</b> | <b>Gewenste ruimtelijke structuur en uitwerking</b>                                                    | <b>27</b> |
| 4.1.      | Ruimtelijke concepten .....                                                                            | 27        |
| 4.2.      | Scenario-onderzoek .....                                                                               | 31        |
| 4.3.      | Referentieontwerp .....                                                                                | 35        |
| 4.4.      | Vertaling van de visie naar het RUP .....                                                              | 39        |
| <b>5.</b> | <b>De gevolgen van het RUP</b>                                                                         | <b>42</b> |
| 5.1.      | Onderzoek naar de significante milieueffecten .....                                                    | 42        |
| 5.2.      | De watertoets .....                                                                                    | 43        |
| 5.3.      | Opsomming van strijdige en op te heffen voorschriften .....                                            | 44        |
| 5.4.      | Ruimtebalans .....                                                                                     | 45        |
| 5.5.      | Register van percelen met mogelijke planbaten, planschade en<br>bestemmingswijzigingscompensatie ..... | 45        |
| 5.6.      | Gewijzigde juridisch technische aspecten .....                                                         | 45        |
| 5.7.      | Onteigeningsplan en tabel der inname .....                                                             | 46        |
| 5.8.      | Recht van voorkoop .....                                                                               | 46        |
| <b>6.</b> | <b>Resultaten van het overleg en inspraak</b>                                                          | <b>47</b> |
| 6.1.      | Overleg met de betrokken partners en bevolking .....                                                   | 47        |
| 6.2.      | Resultaten van de plenaire vergadering .....                                                           | 48        |
| 6.3.      | Resultaat van het openbaar onderzoek en advies van de Gecoro .....                                     | 48        |
| <b>7.</b> | <b>Bijlagen</b>                                                                                        | <b>51</b> |
| 7.1.      | Voorbeeld intentieovereenkomst voor de opmaak van een architectuurvisie .....                          | 51        |
| 7.2.      | Verslag en adviezen van de plenaire vergadering dd.8/01/2014 .....                                     | 52        |
| 7.3.      | Verslag vooroverleg RWO en provincie Antwerpen dd. 18/10/2013 .....                                    | 53        |
| 7.4.      | Advies van de Gecoro ivm. de behandeling van het bezwaarschrift en de adviezen .....                   | 54        |
| 7.5.      | Dossier Mer-screening .....                                                                            | 55        |

|      |                                       |    |
|------|---------------------------------------|----|
| 7.6. | Kaartmateriaal.....                   | 56 |
| 7.7. | Stedenbouwkundige voorschriften ..... | 56 |

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Puurs in zitting **van 11 / 09 / 2014**

Het college van burgemeester en schepenen van Puurs bevestigt dat onderhavig plan

ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek **van 29 / 09 / 2014 tot 27 / 11 / 2014**

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Puurs in zitting **van 05 / 02 / 2015**

De gemeentesecretaris

De voorzitter gemeenteraad

**Raoul Paridaens**

**Els Goedgezelschap**



---

Opgenomen in het register van de ruimtelijk planners

#### **Gemeente Puurs**

Gemeentebestuur Puurs | Hoogstraat 29 | 2870 Puurs | 03 890 76 76 | ruimtelijkeordering@puurs.be | Contactpersoon: Martine Dhollander | Diensthoofd ruimtelijke ordening | 03 890 76 58 | martine.dhollander@puurs.be

#### **BUUR - Bureau voor Urbanisme**

BUUR cvba | bureau voor urbanisme | www.buur.be | Projectleider masterplan: Jeroen Camerlinckx, contactpersoon voor het RUP: Jo Decoster | Sluisstraat 79 / 03.02 te 3000 Leuven | 016 89 85 50 | jeroen@buur.be, jo@buur.be

#### **Fase en aanpassingen**

- A. schetsontwerp RUP oktober 2013
- B. voorontwerp RUP november 2013
- C. ontwerp RUP GR1 juni 2014
- D. ontwerp definitief RUP januari 2015

#### **Planidentificatienummer**

RUP\_12030\_214\_00022\_00001



# 1. Inleiding

## 1.1. Bondige situering en doel van het RUP

Het RUP Lichterstraat wordt opgemaakt als uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. In het gebied begrepen tussen de Lichterstraat, Aspot, Letterheide en de Haagstraat, zal de gemeente – centraal tussen de verschillende deeltkernen – een nieuw sportpark inrichten dat plaats biedt aan zowel harde en actieve recreatie op gemeentelijk niveau als een landschapspark waar het aangenaam vertoeven en ontmoeten is. Hiermee komt zij tegemoet aan de wijzigende behoefte inzake sport en recreatie en creëert bovendien een landschappelijke overgang tussen het industriegebied ten noorden en de kwalitatieve open ruimte ten zuiden van de site.



| *situering van het sportpark Lichterstraat, centraal in de gemeente*

Tevens dient zich de opportuniteit aan om ruitersclub 'Hippique', reeds jaren actief aan de Lichterstraat, een zone-eigen bestemming te geven door herlocalisatie, aansluitend bij het nieuwe sport- en recreatiegebied.

Het referentieontwerp, dat voorafgaand aan het RUP werd opgemaakt, legt de ambitie en de stedenbouwkundige krijtlijnen vast voor de ontwikkeling van het sportpark. Het RUP dient het planologisch kader aan te reiken om de concrete inrichting ervan mogelijk te maken.

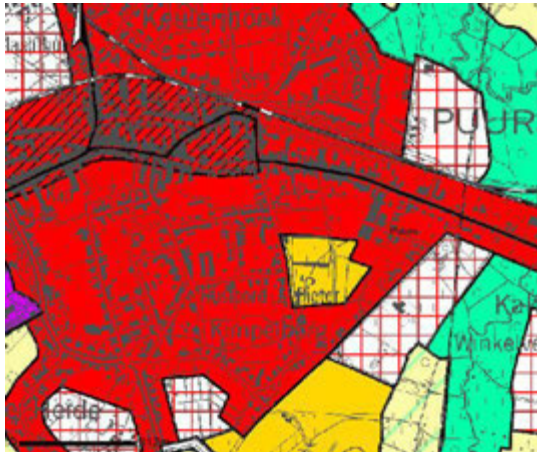
## 1.2. Aanleiding van het RUP

Puurs is in de herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan Antwerpen geselecteerd als gemeente met hoofddorp. De provincie heeft een kwantitatieve taakstelling gegeven aan de gemeenten waardoor de gemeente Puurs bijkomende woningen kan realiseren. Tevens is de gemeente opgenomen binnen de woningmarkt Klein-Brabant met een bijkomende taakstelling.

Naast deze opgelegde taakstellingen wenst de gemeente ook in te spelen op een aantal ruimtelijke en maatschappelijke evoluties. De vernieuwde gezinssamenstelling brengt een duidelijke bijkomende behoefte aan appartementsbouw in het centrum van Puurs met zich mee. Tevens wenst zij voldoende woonaanbod voor senioren te creëren.

Om te kunnen beantwoorden aan deze behoefte aan bijkomende woonegelegenheden drong een gedeeltelijke herziening van het GRS zich op. Hierbij selecteerde de gemeente het recreatiegebied Puurs-centrum als één van de overige gebieden (bestemming verschillend van wonen) die op korte termijn aangesneden zullen worden voor woonontwikkelingen. Het gebied met een oppervlakte van ongeveer 3,5 ha is gelegen in het centrum van Puurs en

wordt volledig ingesloten door woongebied, waardoor het zich uitstekend leent voor een inbreidingsproject in de bebouwde kern van het hoofddorp Puurs.



| Recreatiegebied Puurs-centrum op gewestplan (AGIV-2013)



| Recreatiegebied Puurs-centrum op orthofoto (AGIV-2013)

In de huidige situatie wordt het recreatiegebied grotendeels ingevuld met buitenvelden voor voetbal en tennis. Deze site aan de Kerkhofstraat biedt echter geen uitbreidingsmogelijkheden naar de toekomst toe. Bijgevolg dient een oplossing te worden gevonden voor de herlocalisatie van elk van deze functies.

Voetbalclub 'K. Puurs Excelsior R.S.K.' (een fusieploeg van de vroegere ploegen K. Puurs Excelsior F.C. en Ruisbroek S.K.) bezit nog terreinen in Ruisbroek. Door het samenbrengen van de verschillende voetbalvelden in één centraal sportpark kan in de toekomst een goede werking met een optimale jeugdwerking gegarandeerd worden.

Tennisclub 'De Hasselt' is de enige vereniging in de gemeente met een tennisaanbod voor zowel het zomer- als winterseizoen en beschikt over een goede jeugdwerking. Tennis is omwille van de specifieke infrastructuur best te centraliseren op een goed bereikbare plaats.

Bijgevolg wenst de gemeente te kiezen voor een goed bereikbaar sportpark, toegankelijk voor zowel inwoners als bezoekers van Puurs. Hierbij wordt ernaar gestreefd om bij nieuwe accommodatievereisten de krachten te bundelen waardoor sterke verenigingen kunnen uitgroeien. Tegelijk dient er voldoende ruimte te worden voorzien om ook aan toekomstige sportinitiatieven een plaats te kunnen geven in de gemeente. Deze toekomstige initiatieven kunnen o.a. bestaan uit fitness, turnen, volleybal.... Hierbij is het steeds de bedoeling dat de infrastructuur op gemeentelijk niveau functioneert en niet op niveau van de deukernen.

In de bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan opteerde de gemeente hiertoe voor de opmaak van een RUP voor zowel het recreatiegebied Puurs-centrum met het oog op het kwalitatief ontwikkelen en verdichten van dit gebied in functie van wonen, als voor het RUP Lichterstraat met het oog op het realiseren van een nieuw recreatiegebied.

### 1.3. Programma

#### Huidig programma

Met het RUP Lichterstraat wenst de gemeente te voorzien in bijkomende ruimte voor zowel indoor sportactiviteiten als sportvelden in open lucht. Om evenwel een inschatting te kunnen maken van de ruimte-inname (volumetrie en buitenterreinen) en de vereiste parkeervoorzieningen, werd in het referentieontwerp (zie infra) uitgegaan van de volgende programma-behoefte:

- een herlocalisatie van tennisclub 'De Hasselt';
- een herlocalisatie van de voetbalclub 'K. Puurs Excelsior R.S.K.', rekening houdend met een eventuele fusie met voetbalclub 'Kalfort Daghet';
- ruimte voor een sporthal voor de volleybalclub Puurs, aangepast aan de nieuwste noden (zitplaatsen, grotere hoogte en optimale verlichting). De Vrijhals kan, bij herlocalisatie van de volleybalclub, optimaal functioneren op niveau van de kern Breendonk (en de omliggende werk- en woongebieden);
- ruimte voor een multifunctionele turnhal, gezien ook voor andere zaalsporten de mogelijkheid dient te bestaan zich (op termijn) te ontwikkelen binnen het nieuwe sportpark;
- ruimte voor fitnessactiviteiten (individuele trainingen, groepslessen en bewegingsadvies);
- tevens dient zich de opportuniteit aan om ruitclub 'Hippique', reeds jaren actief aan de Lichterstraat, een zone-eigen bestemming te geven door herlocalisatie, aansluitend bij het nieuwe sportpark.

Op basis van de onderstaande inventarisatie van de verschillende noden en potenties werd het programma van eisen opgesteld. Hierbij dient benadrukt te worden dit voornamelijk een potentieel programma betreft in functie van de behoefteberekening.

|                   | <i>Sportinfrastructuur</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <i>Wensen/eisen</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>Netto oppervlakte basis</i> |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Fitness</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- fitnesszaal</li> <li>- spinningzaal</li> <li>- polyvalente (dans)ruimte</li> <li>- ruimte voor kinesist</li> <li>- trainingscentrum</li> <li>- test-en meetcentrum wielrennen</li> <li>- kleedkamers en berging</li> <li>- drankgelegenheid</li> <li>- parking</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- locatie aan ingang sportpark</li> <li>- aansluiting openbaar vervoer</li> <li>- dubbelgebruik nastreven van inkom, cafetaria en eventueel kleedkamers</li> <li>- diensten in het kader van het testen van de sportconditie sluiten aan bij het fitnessgebeuren</li> <li>- geen cafetaria voor enkel fitness</li> </ul> | ca. 1 100m <sup>2</sup>        |
| <b>turnhal</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- turnhal</li> <li>- magazijn / opberg</li> <li>- parking</li> </ul>                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- opstelling alle turndisciplines (niet enkel acro)</li> <li>- 2e turn vloer voor gelijktijdige training turnverenigingen</li> <li>- aparte ingang hal, kleedkamers, douches,... aansluiting met cafetaria</li> </ul>                                                                                                    | ca. 2 000m <sup>2</sup>        |
| <b>Tennisclub</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4 verlichte buitenvelden</li> <li>- 4 binnenvelden onder vaste constructie</li> <li>- cafetaria</li> <li>- kleedkamers</li> <li>- parking</li> <li>- op termijn: 1 extra buitenveld (+400m<sup>2</sup> op basis)</li> <li>- combinatie squash (te onderzoeken)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- buitenterras zicht op buitenterreinen - zuid gericht</li> <li>- cafetaria kijk op indooervelden</li> <li>- oriëntatie buitenvelden N-Z (ondergaande zon)</li> <li>- cafetaria onmisbaar voor eigenheid van de club en inkomsten;</li> <li>- energie-innovatie: verlichting en verwarming</li> </ul>                    | ca. 6 500m <sup>2</sup>        |
| <b>Volleybal</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- topsporthal van 3500m<sup>2</sup> (ca. 70x50m) met vrije hoogte van 12,00m.</li> <li>- kleedkamers, cafetaria, VIP-ruimte, terras...</li> </ul>                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- rondom speelveld uitschuifbare tribunes met lengte van 10,00m.</li> <li>- VIP-ruimte met zicht op het landschap</li> </ul>                                                                                                                                                                                             | ca. 4 000m <sup>2</sup>        |

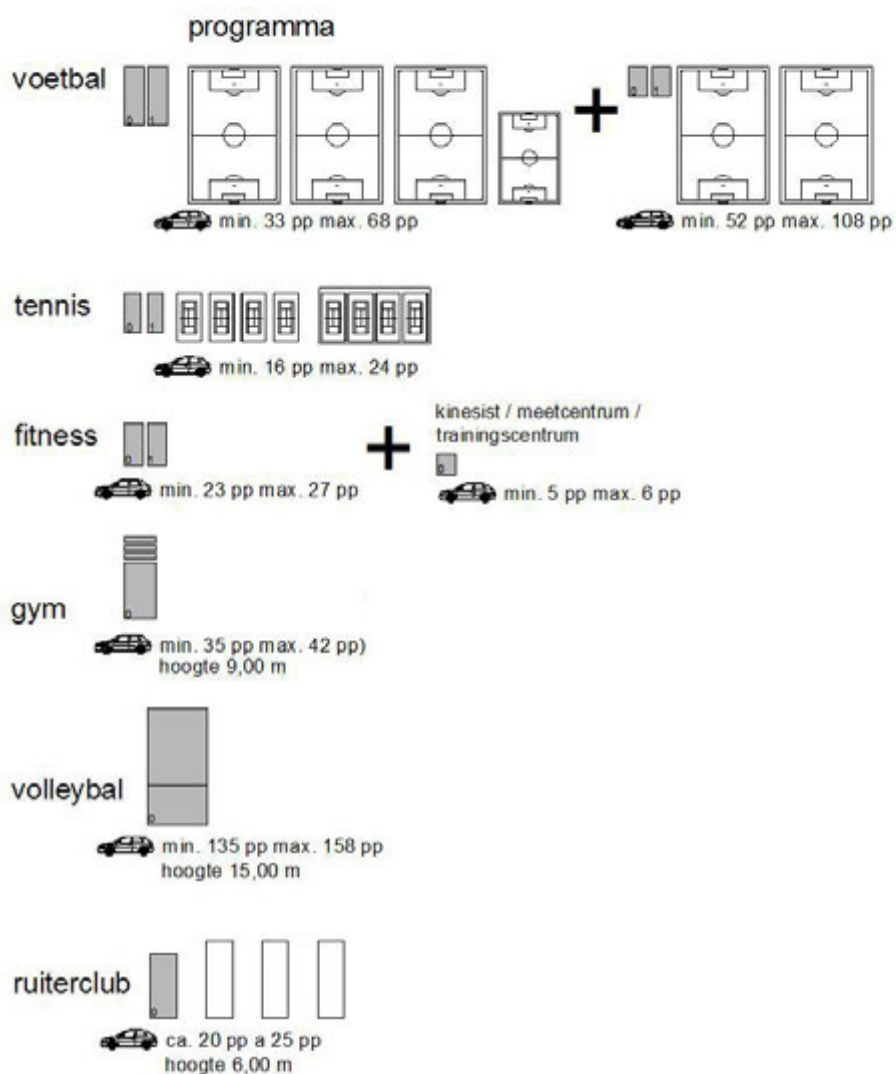
|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                  |                                                                |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
|                         | - parking                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                  |                                                                |
| Voetbal Puurs excelsior | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 hoofdveld gras</li> <li>- 2 trainingsvelden gras</li> <li>- 2 trainingsveld kunstgras</li> <li>- 1 oefenveldje kunstgras</li> <li>- cafeteria en kleedkamers</li> <li>- tribune</li> <li>- fietsenstalling</li> <li>- parking</li> </ul> | - cafeteria inkomsten onmisbaar voor clubwerking | ca. 24 000m <sup>2</sup>                                       |
| Voetbal Kalfort Daghet  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- zie Puurs excelsior</li> <li>- op voorwaarde dat de clubs fusioneren: vijf voetbalvelden (totaal)</li> </ul>                                                                                                                               | - cafeteria inkomsten onmisbaar voor clubwerking | op voorwaarde dat de clubs fusioneren: ca 40 000m <sup>2</sup> |
| Ruiterclub 'Hippique'   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ruiterhal inclusief chalet van 50mx20mx6m</li> <li>- drie buitenpistes van 60x20m</li> <li>- 20 à 25 parkeerplaatsen</li> </ul>                                                                                                            | - Een aparte clubruimte is een noodzaak          | Ca. 10 000m <sup>2</sup>                                       |

| Inventarisatie (potentieel) programma van eisen

De gemeente Puurs zal voor de ontwikkeling van het centrale recreatiegebied beroep doen op de wisselwerking met de private markt. Publieke-private samenwerkingen worden m.a.w. beoogd. Het RUP moet dan ook aanverwante (commerciële) functies mogelijk maken die verweven zijn met de aanwezige sportactiviteiten. Er wordt hier gedacht aan bvb. verkopen en verhuren van sportartikelen, sport- en voedingsadvies, sportverzorging en sportontspanning. Zuivere kleinhandel, zoals een (sport)kledingzaak en een (sport)schoenenwinkel, worden in het gebied uitdrukkelijk niet voorzien. De (commerciële) functies die in het recreatiegebied kunnen voorkomen moeten steeds verbonden zijn met de aanwezige sportactiviteiten. Het kan expliciet niet de bedoeling zijn dat er baanwinkels ontstaan langsheen de Lichterstraat.

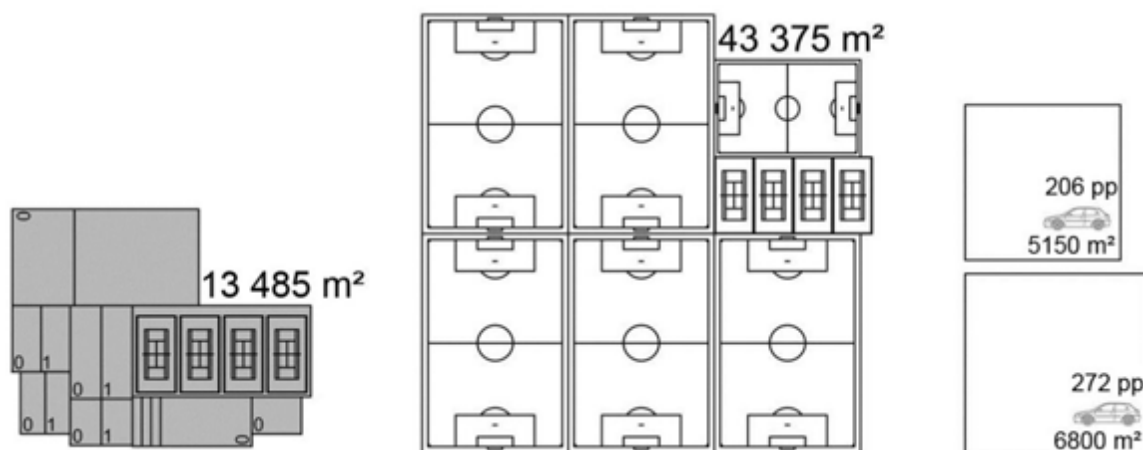
Opmerking: de Gecoro van de gemeente Puurs is voorstander om het PVE ruimer te definiëren zodat ook sportieve noden op de langere termijn, die vandaag nog niet gekend zijn, een plaats kunnen krijgen in het sportpark.

Bovenstaand PVE resulteert in de volgende schematische weergave van in- en outdoor functies. Met behulp van richtcijfers inzake parkeervoorzieningen werd eveneens het vereiste aantal parkeerplaatsen bepaald:



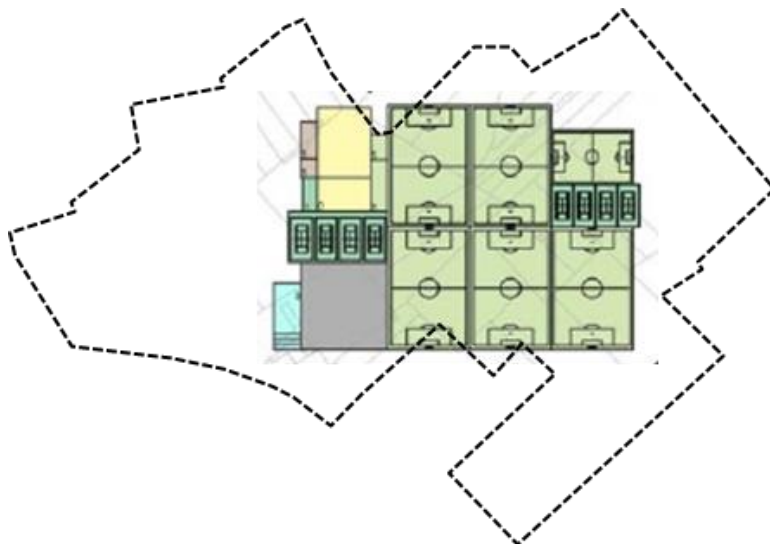
| Schematische weergave van het (potentieel) programma van eisen

Samengevat resulteerde deze oefening in de volgende ruimte-inname in grondoppervlakte en in hoogte:



| Vereiste grondoppervlakte voor indoor/outdoor/parkeren (zonder ruiterclub)





| Ruimte-inname in grondoppervlakte versus zoekzone RUP (zonder ruitersclub)



| Ruimte-inname in de hoogte

#### Mogelijk toekomstig programma

Het bovenstaande huidige programma is een tijdsopname en weerspiegelt de actuele vraag. Tijdens een toelichting aan de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (Gecoro) in het najaar 2013 werd er geduid dat het voorontwerp RUP zeer stringent het huidige programma regelt zonder veel rekening te houden met toekomstige en nog niet gekende noden eenmaal het RUP voor het sportpark uitgevoerd is. De Gecoro vraagt dat het RUP meer rekening houdt met een mogelijk toekomstig programma (waar vandaag nog geen kennis van is). Concreet moet, volgens de Gecoro, het in het RUP meer flexibiliteit ingebouwd worden voor latere bijkomende bebouwing en verhardingen (wijzigende toekomstvisie).

Deze vraag naar meer flexibiliteit om een toekomstig programma te kunnen herbergen in het sportpark werd voorgelegd tijdens de plenaire vergadering dd. 8 januari 2013. Voor de adviserende instanties kan deze toekomstig gerichte flexibiliteit in het RUP voorzien worden, op voorwaarde dat de activiteiten in de recreatieve sfeer blijven.

#### Behoeftes Ruitersclub 'Hippique'

Zoals bij de aanleiding van het RUP vermeld, werd het actuele programma (de voetbal, tennis, fitness, turnen en volleybal) ingeschreven bij de herziening van het gemeentelijk structuurplan. Het RUP voorziet in het huidige programma eveneens de herlokalisatie van de ruitersclub Hippique, terwijl dit programma-element werd niet voorzien bij de herziening van het structuurplan. Op vraag van de provincie wordt onderstaand inzicht gegeven in de behoefte van de ruitersclub.

De ruitersclub Hippique vzw kent 48 leden waarvan 12 jeugdleden en is lid van LRV (Landelijke Ruitervereniging). De club is reeds 42 jaar actief te Puurs. De ruitersclub traint op woensdagen, zaterdag en zondagen in zowel in het zomer- als het winterseizoen (als het weer het toelaat). Jaarlijks organiseert de ruitersclub dressuurdagen (eind maart) en 4-jaarlijks "Puurs in Galop" (een menwedstrijd, spring- en dressuurwedstrijd). Voor de organisatie van Puurs in Galop wijkt de club uit naar een terrein langsheen de Groenstraat te Breendonk (van ca. 3ha).

De dagelijkse activiteiten van de ruiterclub vinden plaats op de terreinen ter hoogte van de Lichterstraat (gelegen nabij het sportpark). Bij slecht weer worden de trainingen geannuleerd omdat de club niet beschikt over een binnenplein. Wedstrijden worden omwille van de beschikbare ruimte steeds georganiseerd bij andere clubs. Het huidige huurcontract van de terreinen aan de Lichterstraat vervalt binnenkort, het huidige clubhuis dient dringend gerenoveerd te worden (chalet) en er is noodzaak naar een ruiterhal (er bestonden intenties om naast de huidige terreinen – in het agrarische gebied - een binnenplein te bouwen).

De gemeente neemt met de inrichting van het sportpark het voortouw om de ruiterclub te bundelen met de andere sportactiviteiten in het park. Door deze bundeling kan de huidige versnippering van het agrarische gebied terug gedraaid worden en kunnen de toekomstige ontwikkelingen (bouw ruiterhal) planologisch gekaderd worden.

De huidige bebouwing en infrastructuur van de manege Hippique bevinden zich langsheen de Lichterstraat op ca. 400m van het voorliggende RUP. De manege kocht onlangs aanpaalden gronden om de club te herlokaliseren.



| Situering van de manege Hippique ten opzichte van het RUP-gebied

## 2. Context

### 2.1. Bestaande feitelijke toestand

*Zie plan feitelijke en juridische toestand*

Het gebied van het sportpark ligt centraal in de gemeente Puurs, begrepen tussen de Lichterstraat in het oosten en de Haagstraat en Letterheide in het westen. Aan de overzijde van de Lichterstraat situeert zich het industriegebied langs de N16-Rijksweg, ten zuiden en westen van het plangebied strekt het landbouwgebied Liezele – Breendonk zich uit.

Richting Kalfort bestaan de randen van het gebied uit wonen, vanaf de Aspot komt de woonfunctie slechts sporadisch voor (voornamelijk voormalige landbouwzetels). De noordelijke grens wordt gevormd door landbouwpercelen voor preiteelt en een binnengebied ingesloten tussen twee woonranden. Dit binnengebied wordt ingevuld met achtertuinen, een aantal agrarische snippers en een grootschalig serregebouw. Centraal in het plangebied bevindt zich een bosfragment, samengesteld uit elzen en populier. Buurtweg nr. 67 valt samen met de zuidelijke begrenzing van de site.



| impressies van de Lichterstraat



| impressies van de wegenis doorheen het gebied: Haagstraat



| bewoning in de omgeving: Hoek ten Eiken en Haagstraat



| zichten op het binnengebied



Het gebied aan de Lichterstraat heeft momenteel een agrarische bestemming en de landbouw vormt de hoofdgebruiker. In de ruimtelijke visie van de Vlaamse Regering omtrent landbouw, natuur en bos kwam dit gebied evenwel al eerder in aanmerking voor een herbestemming. Voor een dieper gaande bespreking van de landbouw wordt er verwezen naar het locatieonderzoek.

Onderstaande figuur duidt de verschillende fietsroutes aan in de (ruime) omgeving van het plangebied. Langs de Letterheide en Essendries verknoot het recreatieve fietsknoppennetwerk, terwijl de Rijksweg de drager vormt van een provinciale functionele route.



| Bereikbaarheid via de fietsroutes

## 2.2. Relatie met de structuurplannen en andere relevante studies

Een ruimtelijk uitvoeringsplan vormt steeds de uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Hieronder worden het RUP Lichterstraat gepositioneerd tegenover de verschillende structuurplannen en andere relevante studies.

### 2.2.1. RSV - Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (laatste herziening VR 17/12/2010)

Beleidsmatig behoort de gemeente Puurs tot de afbakening van het **buitengebied**. Grote delen van de gemeente behoren eveneens tot het specifiek economisch knooppunt, geselecteerd binnen de Vlaamse Ruit. Op het niveau van Vlaanderen is het gebied van het sportpark een gebied waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt. Elementen van bebouwing en infrastructuur die in functionele samenhang zijn met de niet-bebouwde ruimte maken er onderdeel van uit en kunnen plaatselijk doorwegen.

De ruimtelijke structuur van het buitengebied wordt overwegend bepaald door de natuurlijke en agrarische structuur, de nederzittingsstructuur en de infrastructuur. Structuurbepalend voor het buitengebied zijn ondermeer de riviervalleien, in het geval van Puurs deze van de Schelde en de Rupel, en het sterk vertakt netwerk van beekvalleien, met name van de Molenbeek en de Leibeek. **De andere functies van het buitengebied kunnen als een hoofdfunctie voorkomen**, maar zijn niet structuurbepalend. Rekening houdend met de maatschappelijke behoeften en de wetmatigheden van de desbetreffende functie of activiteit, moeten de andere functies van het buitengebied zich richten naar de ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven voor de structuurbepalende functies en activiteiten van het buitengebied.

Ten aanzien van de ontwikkeling van **toeristische en recreatieve voorzieningen in het buitengebied** worden op Vlaams niveau de volgende principes vooropgesteld:

- Recreatie moet volgens het RSV geclusterd worden bij de kernen
- De bestaande toeristisch-recreatieve infrastructuur moet in grotere mate en op een meer optimale wijze benut worden. De verbetering van de kwaliteit van de aangeboden producten staat voorop en het aanbod van bestaande infrastructuur moet beter op elkaar inspelen.
- Het is niet wenselijk om op een grootschalige wijze toeristische en recreatieve voorzieningen uit te breiden of nieuw in te planten in het buitengebied.
- Gestreefd moet worden naar kwaliteitsvolle vormen van medegebruik door toeristisch-recreatieve activiteiten van infrastructuur die voor een andere functie zijn uitgebouwd of door andere activiteiten benut worden.
- Het recreatief medegebruik met respect voor de draagkracht dient een uitgangspunt te zijn.
- Om de toeristisch-recreatieve aanbodelementen in het buitengebied en in de stedelijke gebieden met elkaar te verbinden en op elkaar af te stemmen, wordt netwerkvorming vooropgesteld.
- Nieuwe hoog-dynamische infrastructuur in het buitengebied kan ingeplant worden, binnen de specifieke randvoorwaarden gesteld door de structuurbepalende functies natuur, bos, landbouw én wanneer de beoogde infrastructuur gelegen is in een gebied wat in provinciale en gemeentelijke structuurplannen aangeduid wordt als zone van primair toeristisch belang.

### 2.2.2. Ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos regio Antwerpse Gordel – Klein-Brabant (VR 27/03/2009)

In uitvoering van het RSV stelde de Vlaamse Regering een 'ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos' op voor 13 buitengebiedsregio's in Vlaanderen. De gemeente Puurs maakt deel uit van de regio Antwerpse Gordel – Klein-Brabant en meer bepaald de deelruimte Klein-Brabant, dat zich uitstrekt vanaf de valleirand van de Rupel en Schelde tot aan de provinciegrens. Het RSV wil immers de **open ruimte in het buitengebied maximaal vrijwaren voor landbouw, natuur en bos**.

Met deze visie krijgt de landbouwsector de zekerheid dat de agrarische bestemming op lange termijn behouden blijft. Het operationeel uitvoeringsprogramma geeft aan welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.

Binnen het gebied Klein-Brabant zal het **landbouwgebied Liezele – Breendonk** tussentijds worden **herbevestigd als agrarisch gebied**. Voor het landbouwgebied tussen de Dendermondsesteenweg en het bedrijventerrein langs de N16 – waartoe het plangebied van voorliggend RUP behoort – worden op korte termijn geen acties opgestart, gezien het een **zoekzone** betreft **voor een lokaal bedrijventerrein** in de gemeente Puurs (optie zoekzone lokaal bedrijventerrein werd bij de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet weerhouden).

#### 2.2.3. PRS – Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen (VR 10/07/2001 – gedeeltelijke herziening VR 4/05/2011)

Het PRS Antwerpen duidt Puurs aan in de deelruimte van het ‘stedelijk landschap Mechelen - Sint-Niklaas’. De provincie ziet dit gebied als een stedelijk landschap met cultuurrijke en natuurlijke potenties in evenwicht. Tussen Mechelen en Sint-Niklaas is Puurs één van de knooppunten inzake woningen en bedrijventerreinen. Puurs wordt geselecteerd als een **hoofddorp** en krijgt aldus de mogelijkheid om 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. **Kalfort** wordt aangeduid als woonkern.

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 de landschappelijke structuur selecteert de provincie de twee fortengordels als structuurbepalende bakenreeksen en **Klein-Brabant als complex gaaf landschap**.

#### 2.2.4. GRS – Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Puurs (BD 13/02/2003 – herziening BD 7/6/2012)

Op 13 februari 2003 werd het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Puurs goedgekeurd door de Deputatie. In dit structuurplan worden ondermeer de volgende **concepten** toegelicht:

- Puurs-centrum en Kalfort als tweeledige kern
- Rivier- en beekvalleien als dragers van de natuurlijke en landschappelijke structuur
- Differentiatie van landbouwgebieden, waarbij het zuidelijk gelegen landelijk gebied van Breendonk en Liezele zijn specificiteit dankt aan het meer open en agrarisch karakter en moet worden beschouwd als een structuurbepalend samenhangend land- en tuinbouwgebied op bovenlokaal niveau
- Ruimtelijke differentiëring van harde en zachte recreatie met het fort van Liezele als belangrijkste toeristische aantrekkingspool

De ontwikkeling van zachte recreatievormen, in eerbied voor de natuur en de open ruimte, en de uitbouw van een verantwoord recreatief medegebruik is een opvallende tendens in het toeristisch beleid op niveau van Klein-Brabant. De gemeente sluit zich aan bij deze tendens en streeft een ontwikkeling na van zachte, passieve recreatie binnen haar agrarische open ruimte gebieden, parkdomeinen en valleigebieden. Voor gebieden voor **actieve en harde recreatie** wordt vooropgesteld dat deze ruimtelijk dienen **aan te sluiten bij de bebouwde kernen of lijninfrastructuren**. Om in te spelen op een aantal ruimtelijke en maatschappelijke evoluties drong zich evenwel een **gedeeltelijke herziening van het GRS** op. Ondermeer volgende thema's lagen hierbij aan de grondslag:

- Actualisatie van de woningbouwprogrammatie biedt kansen om de nodige variatie in het woningaanbod aan te brengen, met huisvesting voor jonge gezinnen, levenslang wonen, appartementen, serviceflats voor zorgbehoevenden, sociale koop- of huurwoningen ...

- Bijkomende behoefte voor sport en recreatie: voetbal, tennis, evenementenweide, uitbreiding golfterrein, waterrecreatie, klimsport, ruitersport en mogelijkheden voor vele andere sporten ...
- Bijkomende behoefte voor dienstverlening: nieuw kerkhof voor Puurs en Kalfort ...

Bijgevolg kiest de gemeente ervoor om zwaar in te zetten op **kernversterking**. Dit houdt in dat de bestaande nederzettingsstructuur compact gehouden wordt door een verdere verdichting van de bebouwing. De echte gave open ruimte rond de kernen blijft hierbij gevrijwaard van versnippering en bebouwing. Hiertoe wordt ondermeer het recreatiegebied Puurs-centrum aangeduid als één van de overige gebieden die op korte termijn ontwikkeld zal worden. Weliswaar dient eerst een oplossing te worden gevonden voor de herlocalisatie van de voetbalvelden en de tennisclub (*details zie '1.2. Aanleiding van het RUP'*).

Tevens wordt bij de herziening gesteld dat de natuurlijke structuur de basis vormt voor het **uitbouwen van een nieuw recreatief netwerk in en rond de kern van Puurs**. De onmiddellijke nabijheid van de open ruimte t.o.v. de compacte kernen Puurs en Kalfort vormt een enorme kwaliteit. De rivier- en beekvalleien vormen de ruggengraat van de 'Groene Ring' rondom Puurs. Deze vormt de aaneenschakeling van natuur, zachte of eerder recreatieve sportaccommodaties en aanverwante ontspanningsmogelijkheden. Het landschapspark van Fort Liezele vormt één van de gezichten of 'instapplekken' op de Groene Ring.

Naast zachte recreatieve vormen wenst de gemeente ook op drie niveaus te voorzien in **harde recreatie**:

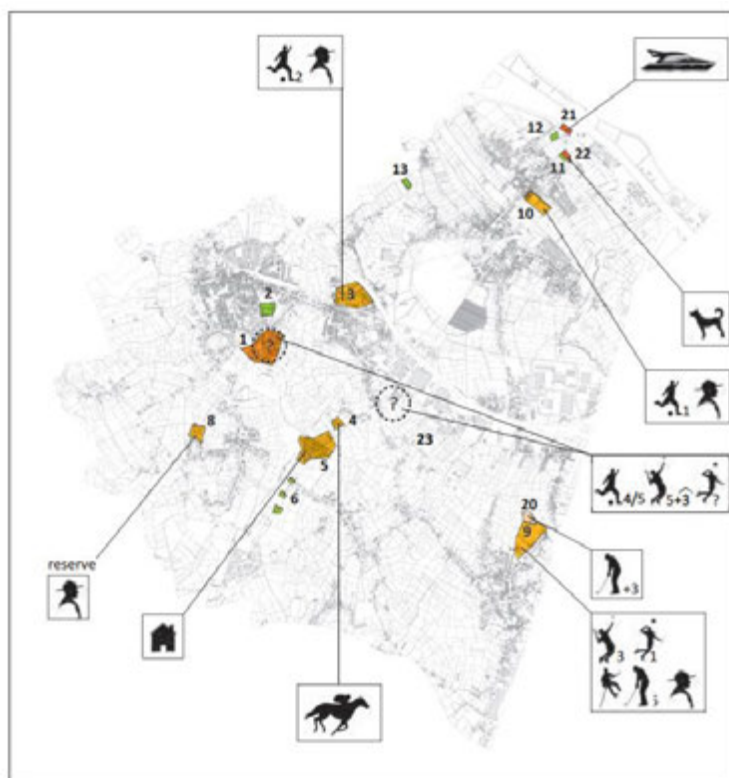
- Op niveau van de leefgemeenschappen worden beperkt kleinere infrastructuren (zoals speeltuin, trapveldje of skatepark) voorzien, welke kunnen gecombineerd worden met de Groene Ring die vooral gericht is op wandelaars en fietsers.
- Op niveau van de gemeente worden sportvelden voorzien, met voldoende aandacht voor de bereikbaarheid en het mobiliteitsaspect. Hierbij moet de locatie zoveel mogelijk gericht zijn op verplaatsingen met de fiets en het openbaar vervoer en dit vanuit de verschillende deelenkernen. Voor deze recreatiegebieden is een landschappelijke integratie belangrijk, ze kunnen bijvoorbeeld voorzien worden op de overgangsgebieden tussen de kernen en de open ruimte.
- Op bovengemeentelijk niveau (bijvoorbeeld carting en volleybal op professioneel niveau) moet gezocht worden naar een ligging in de nabijheid van grotere infrastructuren of 'geaccidenteerde' gebieden zoals langs A12, N16 en bedrijventerreinen. Voor deze recreatievormen is de accommodatie met vormen van business seats en een vlotte autobereikbaarheid van groot belang.

Er kan gesteld worden dat er een verschuiving zal zijn van een aantal recreatiegebieden in de gemeente. Ook wordt er ruimte gezocht voor een aantal nieuwe en grotere recreatiegebieden.

Tijdens de herziening van het GRS werden zowel het gebied aan Fort Liezele als dit aan de Lichterstraat aangeduid als potentiële zoeklocatie voor de inplanting van een nieuw, centraal gelegen sport- en recreatiegebied op gemeentelijk niveau. Tijdens het structuurplanproces werd de afweging gemaakt om **het landbouwgebied aan de Lichterstraat te weerhouden als meest aangewezen locatie** en niet het gebied van het landschapspark te Liezele (*details zie '1.3. Locatiekeuze voor het sportpark'*).

Het RUP Lichterstraat wordt **dan ook opgemaakt als uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan** waarbij het bestaande recreatiegebied met voetbal- en tennisterreinen in de kern van Puurs-centrum wordt geherlocaliseerd, opdat de vrijgekomen site kan worden omgevormd tot woongebied ten voordele van verdere kernversterking. Tegelijk wordt de concrete behoefte aan een nieuwe locatie voor het recreatiegebied aangegrepen om het huidig versnipperd en sterk verspreid aanbod aan recreatieve voorzieningen binnen de gemeente te centraliseren op een nieuwe plek.

Voorliggend RUP Lichterstraat speelt in op het GRS door natuur en indoor en outdoor activiteiten met elkaar te combineren. Bij deze ontwikkelingen en inrichting wordt evenwel rekening gehouden met de draagkracht en groene waarden van de omliggende open ruimte.



# HERZIENING RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PUURS gemeente Puurs maart 2012

## Kaart 37: TOEKOMSTVISIE RECREATIE PUURS

- recreatiegebieden te behouden
- recreatiegebieden - uitbreiding
- recreatiegebied - herbestemmen
- recreatiegebied - nieuw
- mogelijke locaties herlocalisatie recreatiegebied Puurs

- voetbal
- tennis
- volleybal
- golf
- klmsport
- hondenclub
- waterrecreatie
- groepbeweging
- manège
- weekendverblijf

bron: eigen verwerking



# HERZIENING RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PUURS gemeente Puurs augustus 2011

## Kaart 38: ZOEKKAART RECREATIEGEBIED AAN HET FORT VAN LIEZELE

- projectgebied
- geschikte locatie
- ongeschikte locatie
- zone uitgewerkt in ontwerp onderzoek

bron: google earth + eigen verwerking





HERZIENING RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PUURS  
gemeente Puurs augustus 2011

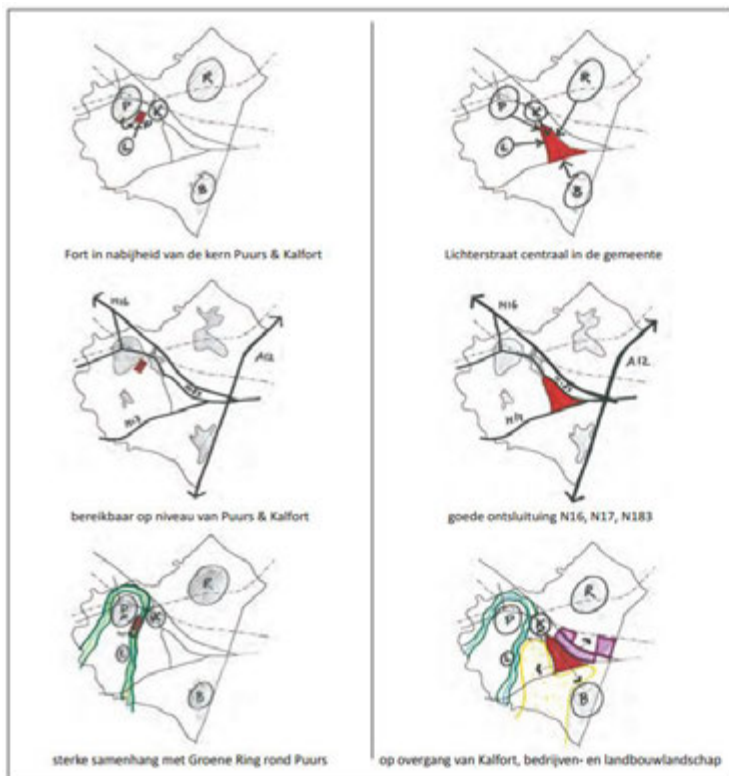
Kaart 39: ZOEKKAART RECREATIEGEBIED AAN DE LICHTERSTRAAT

- projectgebied
  - geschikte locatie - zoekzones A,B en C
  - ongeschikte locatie
  - zone uitgewerkt in ontwerp
- onderzoek: het betreft indicatie over de gewenste grootte van het terrein, circa 10 ha (niet aan de voorgestelde inplanting gebonden, louter indicatief naar grootte)

bron: google earth + eigen verwerking



**STRAMIEN**  
ruimte & landschap



HERZIENING RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PUURS  
gemeente Puurs maart 2011

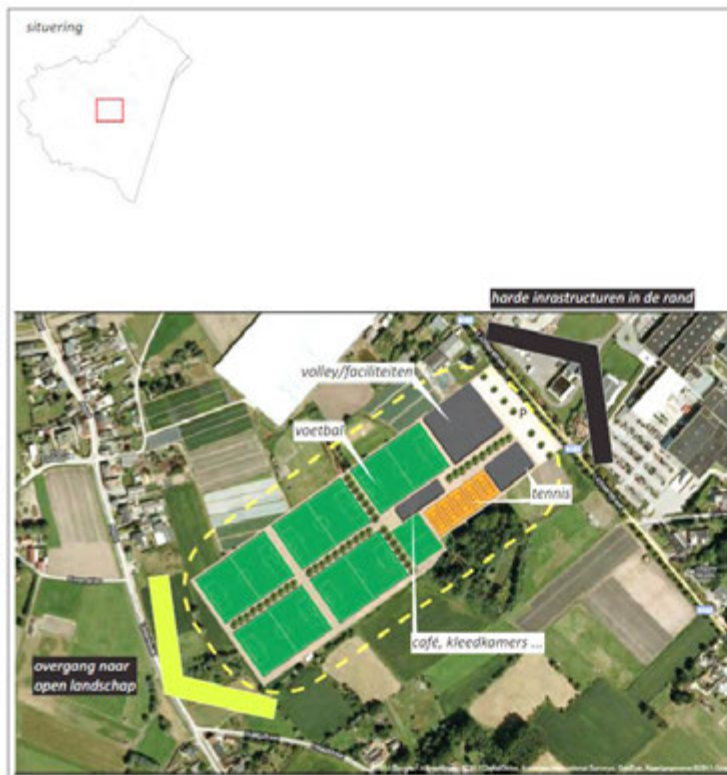
Kaart 40: VERGELIJKING FORT - LICHTERSTRAAT

bron: eigen verwerking



**STRAMIEN**  
ruimte & landschap





Kaart 42: ONTWERPEND ONDERZOEK  
LICHTERSTRAAT

- bouwvolumes
- bomenrij
- speelveld
- p parking
- zone uitgewerkt in ontwerp onderzoek:  
het betreft indicatie over de gewenste  
grootte van het terrein, circa 10 ha (niet aan  
de voorgestelde inplanting gebonden, louter  
indicatief naar grootte)

bron: google earth + eigen verwerking



**STRAMIEN**

## 2.3. Bestaande juridische toestand

In het plangebied of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied komen geen APA, BPA of RUP's voor, noch beschermd erfgoed of relicten uit de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

### 2.3.1. Gewestplan Mechelen (KB 05/08/1976)

*Zie plan feitelijke en juridische toestand*

Het gebied van het sportpark is op het gewestplan volledig ingekleurd als agrarisch gebied. In het noordoosten grenst het plangebied aan een zone voor milieubelastende industrie, gelegen aan de overzijde van de Lichterstraat. Langsheen de Lichterstraat en de weg Letterheide/Aspot/Hoek ten Eiken worden enkele woonranden aangeduid als woongebieden met landelijk karakter.

### 2.3.2. Bestaande rooilijnplannen

*Zie plan feitelijke en juridische toestand*

Langsheen de Lichterstraat is een rooilijnplan van kracht. Het rooilijnplan werd goedgekeurd bij Koninklijk Besluit op 13/6/1936 en voorziet in een wegbreedte van 15,00m. In het rooilijnplan wordt eveneens een bouwlijn aangeduid en dit op een afstand van ca. 6,00m tot 6,50m ten opzichte van de rooilijn.

### 2.3.3. Bestaande niet-vervallen verkavelingen

*Zie plan feitelijke en juridische toestand*

In de nabijheid van het RUP komt één verkaveling voor, nl. met nummer 1987 14. De verkaveling werd bij MB goedgekeurd dd. 29/11/1978. De vijf kavels van de verkaveling komen voor in een bestemming landelijk woongebied.

### 2.3.4. Atlas der buurtwegen

*Zie plan feitelijke en juridische toestand*

Door de atlas der buurtwegen wordt de Haagstraat aangeduid als buurtweg nr. 20. Buurtweg nr. 8 komt overeen met Aspot en Letterheide, doch onderging enkele wijzigingen ten opzichte van het oorspronkelijke tracé. In de hoek gevormd door de Haagstraat en Letterheide start buurtweg nr. 68, welke in NO-richting het plangebied doorkruist. Buurtweg nr. 67 valt samen met de zuidelijke begrenzing.

### 2.3.5. Bestaande waterlopen

*Zie plan feitelijke en juridische toestand*

Het gebied van het sportpark bevindt zich in het Beneden-Scheldebekken en meer bepaald in het deelbekken van de Vliet. Tevens is het gelegen op de overgang tussen de subhydrografische zones (VHA-zones) Molenbeek/Zijp en Zielbeek/Bosbeek.

Centraal wordt het plangebied doorkruist door de Lichterloop die door de Vlaamse Hydrografische Atlas wordt aangeduid als niet geklasseerd (VHAG-code 40272 – beheerd door de gemeente). Deze waterloop komt voor als een grachtje langsheen buurtweg nr. 68. De Lichterloop, kronkelt omheen het bosje, dat zich centraal in het plangebied bevindt, om dan onder de Lichterstraat te duiken.

Buiten het plangebied situeren zich de Winkelloop en de Eykendrieploop, beide niet geklasseerd en beheerd door de gemeente.

### 3. Locatie-onderzoek

Bij de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd terdege onderzoek verricht naar een geschikte locatie voor het nieuwe sportpark. De mogelijkheden voor het herlocaliseren van een recreatiegebied – op gemeentelijk niveau – lagen evenwel niet voor het grijpen. In de eerste plaats werd gezocht naar een gebied van redelijke omvang (ca. 10 ha), dat enerzijds goed bereikbaar is per fiets en openbaar vervoer voor recreanten uit Puurs en anderzijds, en weliswaar in mindere mate van belang, ook goed bereikbaar is per auto voor recreanten afkomstig van buiten de gemeente. Daarnaast vormde het een belangrijk aandachtspunt dat het gebied goed aansluit bij de tweeledige hoofdkern Puurs – Kalfort.

Uit de toekomstvisie werden twee gebieden geselecteerd welke in aanmerking komen voor de herlocalisatie van het recreatiegebied Puurs-centrum: het recreatiegebied 'Fort van Liezele' en het agrarisch gebied aan de Lichterstraat.



#### 3.1. Zoekzone Fort van Liezele

Deze zoekzone, met aanduiding recreatiegebied op het gewestplan, sluit aan bij de hoofdkern, doch blijkt de bruikbare deelzone niet groot genoeg (ontwerpend onderzoek duidde dit). Bovendien, en vooral, heeft het gebied op de grens van de waardevolle Molenbeekvallei een grote natuur- en open ruimtewaarde. De harde infrastructuur verbonden aan een sport- en recreatiegebied zijn moeilijker inpasbaar in de eerder kwetsbare vallei van de Molenbeek. Ook al zou er rekening worden gehouden met de landschappelijke integratie, nog zouden deze harde infrastructuur opvallend aanwezig zijn, gezien het gebied niet zo groot is en vrij 'vol' zou worden ingevuld. Gaandeweg groeide de idee om dit gebied, aan de voorzijde van het fort, te herbestemmen als landschapspark waar wel passieve recreatie mogelijk is en de landschappelijke troeven ten volle kunnen worden uitgespeeld en versterkt.

Het landschapspark aan de voorzijde van het Fort Liezele zal uitgebouwd worden als een toegankelijke open ruimte waar vertoeven, ontmoeten en passieve recreatie centraal staan. In het landschapspark wordt een nieuwe parkbegraafplaats vorm gegeven samen met een evenementenweide, jog- en wandelparcours, finse piste, waterpartijen, speeltuin, .... Voor de uitwerking van het landschapspark werd een Masterplan opgemaakt en het RUP Fort van Liezele (in opmaak).



| Zoekzone 'Fort van Liezele' (herziening GRS Puurs – kaart 36)



| Zoekzone Lichterstraat (herziening GRS Puurs – kaart 37)

### 3.2. Zoekzone Lichterstraat

Dit gebied begrepen tussen de Lichterstraat, de Dendermondsesteenweg en de weg Letterheide/Aspot/Hoek ten Eiken telt ongeveer 96 ha en situeert zich op de overgang tussen het industriegebied in het noorden en de landbouwgebieden in het zuiden. Vooral de infrastructuur van de N16-Rijksweg en de naastgelegen bundel van bedrijventerreinen heeft een grote invloed op deze agrarische gebieden. De zoekzone ligt voor een aantal zones ingesloten tussen bestaande bouwlinten langsheen de Lichterstraat en Letterheide/Aspot/Hoek ten Eiken. De zoekkaart duidt deze ingesloten zones bijgevolg aan als ongeschikt. De meer open zones (A, B en C) die aansluiten op de omringende wegen worden wel in aanmerking genomen.

### 3.3. Conclusie en keuze van locatie

Het gebied aan de Lichterstraat kent een centrale ligging in de gemeente tussen de verschillende deeltkernen in. Het terrein aan de Lichterstraat is opmerkelijk groter (+3 à 5 ha) dan dit aan het fort van Liezele. Door zijn grootte en specifieke ligging kan de inrichting van het recreatiegebied geïnspireerd worden als de overgang tussen de industriegebouwen langsheen de N16 en het agrarisch gebied in het zuiden. Een geheel nieuwe landschappelijke entiteit kan worden ontwikkeld centraal in de gemeente.

Door de centrale ligging van het nieuwe sportpark kunnen alle deeltkernen optimaal ontsloten worden. Vanuit de verschillende deelgemeenten is het plangebied vlot bereikbaar met de fiets, de auto of het openbaar vervoer, maar ook recreanten van buiten de gemeentegrens kunnen het gebied bereiken via de Rijksweg, Dendermondsesteenweg, Mechelsesteenweg en A12 Brussel – Antwerpen.

Het gebied aan de Lichterstraat heeft momenteel een agrarische bestemming. In de ruimtelijke visie van de Vlaamse Regering omtrent landbouw, natuur en bos kwam dit gebied evenwel al eerder in aanmerking voor een herbestemming. In tegenstelling tot de landbouwgronden ten zuiden van de weg Letterheide/Aspot/Hoek ten Eiken, werd de zoekzone immers niet weerhouden als Herbevestigd Agrarisch Gebied, maar werd gesteld dat het zou kunnen ontwikkeld worden als lokaal bedrijventerrein. Deze mogelijkheid werd ondertussen opgevangen door de ontwikkeling van bedrijvigheid aan lokaal bedrijventerrein Winning, RUP Gansbroekstraat (bron: ontwerp gedeeltelijke herziening GRS Puurs dd. 23.09.2011). De keuze voor een lokaal bedrijventerrein in het gebied van de Lichterstraat werd bijgevolg niet meer weerhouden bij de herziening van het structuurplan.

Gezien de bovenstaande conclusies kiest de gemeente prioritair voor het ontwikkelen van een nieuw sportpark aan de Lichterstraat.

### 3.4. Afbakening van het sportpark

Aan de Lichterstraat worden drie mogelijke locaties naar voren geschoven voor de inplanting van het sportpark, zijnde de locaties A-B-C (zie punt 2.3.4 - beschrijving GRS illustreert).

Uit de onderstaande landbouwwaardering kan geconcludeerd worden de beschreven locaties A en C de meest waardevolle gebieden voor de agrarische sector omvatten. Er wordt in overleg met de agrarische sector besloten om de meest waardevolle gronden voor de land-en tuinbouw te vrijwaren. De waardebeoordeling vond plaats aan de hand van de eigendoms- en gebruikersstatuten en de landbouwwaardering (landbouwimpactstudie LIS-zie bijlage).

#### 3.4.1. Landbouwwaardering

In het gebied van de Lichterstraat, ten zuiden van het serregebied, is het landelijke gebied zeer sterk aanwezig. Uit de landbouwgebruikskaart, opgemaakt door de Afdeling Duurzame Landbouw, is af te lezen dat het bestaande landbouwgebruik sterk versnipperd voorkomt. Belangrijk voor de agrarische sector zijn de gespecialiseerde en - kapitaal intensieve (groenten)teelten die voorkomen ter hoogte van de noordelijke en de zuidelijke uithoek van de Lichterstraat (zie onderstaande figuren). Centraal in het gebied tussen de Lichterstraat en de Haagstraat worden voornamelijk weiland-en hooilanden gekarteerd. Op basis van het landbouwgebruik, zijn ruimtelijke samenhang, de bedrijfsstructuur en de intrinsieke bodemkwaliteit, wordt de landbouwstructuur van het gebied gekarteerd. Uit de landbouwstructuurkaart komen eveneens de gespecialiseerde gebieden naar voor (zones met (kapitaal)intensieve groententeelt). Wanneer het landbouwgebruik wordt aangevuld met bedrijfseconomische gegevens wordt er inzicht gegeven in de landbouwgebruikswaarde. Op deze gegeneerde landbouwgebruikskaart komen eveneens de noordelijke en de zuidelijke uithoeken van de Lichterstraat naar voren.



Landbouwgebruikskaart (bron LIS afdeling Duurzame Landbouw)

Landbouwstructuurkaart (bron LIS afdeling Duurzame Landbouw)

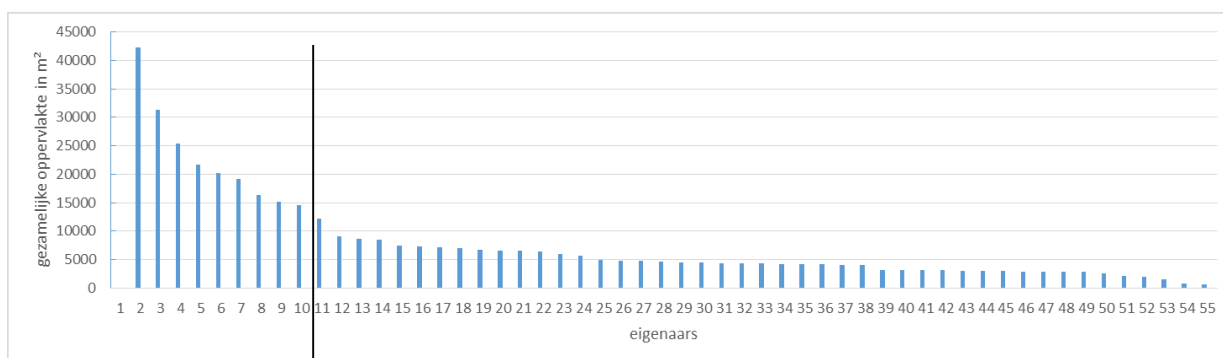
Landbouwgebruikskaart (bron LIS afdeling Duurzame Landbouw)

### 3.4.2. Duiding van de eigendomsstructuur

Het projectgebied en zijn omgeving kent een zeer verscheiden eigendomsstructuur. In het gebied tussen de Lichterstraat, de Letterheide en Haagstraat komen ca. 53 verschillende eigenaars voor (ruime zone). In het afgebakende gebied van het RUP zijn dit 25 eigenaars. Van de 10 grootste eigenaars in het ruime gebied afgebakend door de Lichterstraat, de Letterheide en Haagstraat komen er vier voor binnen de contour van het RUP.

| <i>Eigenaar</i> | <i>aantal percelen</i> | <i>totale oppervlak percelen ha</i> | <i>gelegen in afbakening RUP</i> |
|-----------------|------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| eigenaar 1      | 7                      | 4,2297                              | 0,00%                            |
| eigenaar 2      | 12                     | 3,1364                              | 0,00%                            |
| eigenaar 3      | 5                      | 2,5319                              | 0,00%                            |
| eigenaar 4      | 4                      | 2,1723                              | 15,26%                           |
| eigenaar 5      | 4                      | 2,0241                              | 44,46%                           |
| eigenaar 6      | 2                      | 1,9107                              | 100,00%                          |
| eigenaar 7      | 2                      | 1,6290                              | 30,69%                           |
| eigenaar 8      | 3                      | 1,5136                              | 100,00%                          |
| eigenaar 9      | 5                      | 1,4493                              | 27,60%                           |
| eigenaar 10     | 4                      | 1,2252                              | 0,00%                            |

De 10 'grootste' eigenaars hebben een gemiddelde totale grondoppervlakte van ca. 2.2ha en dit terwijl de 'kleinere' eigenaars een gemiddelde totale grondoppervlakte hebben van ca. 0.44ha. Onderstaande grafiek duidt de 10 'grootse' eigenaars aan en hun belang op het grondareaal in het gebied tussen de Lichterstraat, de Letterheide en Haagstraat.



### 3.4.3. Duiding van de gebruikssituatie

Belangrijker dan de effectieve eigendom is de daadwerkelijke gebruikssituatie door pacht of een andere overeenkomst. In het ruime gebied tussen de Lichterstraat, de Letterheide en Haagstraat komen ca. 12 gebruikers voor. In de afbakening van het RUP komt ca. 12,09 ha van de oppervlakte voor in 'gebruik' of 76%. Dit betekent ook dat 24% van het gebied niet in een gekend gebruik is (het gaat hier over hooghoutopslag, tuinzones of hobbyisten). Het gemiddelde grondareaal voor de gebruikers bedraagt 2,6ha.

Onderstaande tabel illustreert de gebruikers actief in het ruime gebied tussen de Lichterstraat, de Letterheide en Haagstraat. Hierbij wordt steeds het percentage aangegeven van de gronden gelegen zijn in het RUP.

| <i>Gebruiker</i> | <i>aantal percelen – ruime gebied</i> | <i>totale oppervlak percelen ha – ruime gebied</i> | <i>gelegen in afbakening RUP</i> |
|------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------|
| gebruiker 1      | 10                                    | 5,9092                                             | 77,41%                           |
| gebruiker 2      | 2                                     | 0,8403                                             | 0,00%                            |
| gebruiker 3      | 3                                     | 1,2254                                             | 100,00%                          |
| gebruiker 4      | 1                                     | 0,3472                                             | 0,00%                            |
| gebruiker 5      | 2                                     | 0,8471                                             | 100,00%                          |
| gebruiker 6      | 2                                     | 1,2821                                             | 100,00%                          |
| gebruiker 7      | 4                                     | 2,2368                                             | 0,00%                            |
| gebruiker 8      | 19                                    | 8,0385                                             | 23,95%                           |
| gebruiker 9      | 7                                     | 3,4234                                             | 31,42%                           |
| gebruiker 10     | 8                                     | 3,4998                                             | 0,00%                            |



| <i>Gebruiker</i> | <i>aantal percelen – ruime gebied</i> | <i>totale oppervlak percelen ha – ruime gebied</i> | <i>gelegen in afbakening RUP</i> |
|------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------|
| gebruiker 11     | 5                                     | 2,0381                                             | 0,00%                            |
| gebruiker 12     | 4                                     | 1,6499                                             | 70,27%                           |

Volgende gebruikers komen voor binnen de afbakening van het RUP

- Gebruiker 8: lokale tuinbouwer en actief in het gedefinieerde ruimere gebied met zetel thv. de Lichterstraat. Ca. 24% van het gebruiksareaal in de nabijheid van de bedrijfszetel wordt beïnvloed.
- Gebruiker 1: lokale landbouwer. Ca. 77% in het gebied tussen de Lichterstraat, de Letterheide en Haagstraat wordt beïnvloed. De landbouwer heeft vooral gronden gelegen buiten het onderzochte gebied. In de kantlijn kan vermeld worden dat opvolging van de landbouwactiviteiten van gebruiker 1 onduidelijk zijn. Een groot deel van de gronden worden, vandaag reeds, verpacht tvv. een loonwerker buiten de gemeente.
- Gebruiker 9: lokale landbouwer. Ca. 31% in het gebied tussen de Lichterstraat, de Letterheide en Haagstraat wordt beïnvloed. Belangrijke opmerking: de landbouwgronden worden aangeduid als 'blijvend grasland'. Een deel van de gronden wordt ingenomen voor hobbylandbouw (paardenhouderij). Gebruiker 8 heeft vooral gronden gelegen buiten het onderzochte gebied (ca. 20ha).
- Gebruiker 12: lokale landbouwer actief in het gedefinieerde ruimere gebied van het RUP met zetel thv. de Hoek ten Eiken. Ca. 70% in het gebied tussen de Lichterstraat, de Letterheide en Haagstraat wordt beïnvloed. De landbouwer heeft vooral gronden rond de Essendries. In de kantlijn kan vermeld worden dat opvolging van de landbouwactiviteiten van gebruiker 12 onduidelijk zijn. Een deel van de gronden, in het gebied Lichterstraat, wordt ingenomen door hobbylandbouw (paardenhouderij).
- Gebruiker 6: alle gronden in het gebied tussen de Lichterstraat, de Letterheide en Haagstraat zijn gelegen in het RUP. De percelen worden verder (onder)verpacht en kunnen als niet structureel beschouwd worden voor een professionele agrarische bedrijfsvoering van gebruiker 6.
- Gebruiker 3: alle gronden in het gebied tussen de Lichterstraat, de Letterheide en Haagstraat zijn gelegen in het RUP. Deze gronden hebben geen structureel agrarisch belang wegens hobbylandbouw (paardenhouderij en volkstuintje).
- Gebruiker 5: alle gronden in het gebied tussen de Lichterstraat, de Letterheide en Haagstraat zijn gelegen in het RUP. Deze percelen worden verder (onder)verpacht. Deze gronden kunnen als niet structureel beschouwd worden voor een professionele agrarische bedrijfsvoering van gebruik 5 (onderpacht loonwerker?).

#### 3.4.4. Impact van de afbakening op de landbouw

Naar eigenlijk gebruik van de landbouwgronden kan er besloten worden dat vier land-of tuinbouwers beïnvloed worden door het RUP (gebruikers: 1, 8, 9 en 12). Het gaat een landbouwimpact van ca. 8,7 ha. Echter heeft een groot aandeel van deze gronden (ca. 6,8ha) een onduidelijk belang voor de eigenlijke agrarische bedrijfsvoering van de desbetreffende (lokale) landbouwers. Met uitzondering van de percelen gebruikt door gebruiker 8 worden grote oppervlaktes (onder)verpacht naar loonwerkbedrijven of zijn deze ingenomen door hobbylandbouw. De afkalving van de eigen landbedrijfsvoering is - waarschijnlijk - te wijten aan de eerder kleinschalige landbouwactiviteiten, een oudere bedrijfsleiding en het gebrek op opvolging.

Net zoals de voorgaande gemeentelijke analyse geeft de LIS aan dat de percelen, gelegen binnen het RUP, van de gebruiker gekend als '1' structureel zijn voor de bedrijfsvoering van de tuinbouwer. Een tweede bevestiging van de LIS is de beperkte gebiedsbetrokkenheid van landbouwpercelen in de nabijheid van actieve landbouwzetels (de gebruikers 1, 9 en 12). Dit kan de bovenstaande hypothese inzake de afkalving bevestigen. Voor de analyse van de gebiedsbetrokkenheid maakt de LIS enkel gebruik van de in 2011 geregistreerde landbouwpercelen, hierdoor is evenwel geen tendens te zien.

De LIS geeft tevens aan dat de, overwegende, tuinbouwgronden ten zuiden en ten noorden van het onderzoeksgebied en gelegen langsheen de Lichterstraat de meest structurele gronden zijn voor de agrarische sector. De landbouwimpactkaart, landbouwstructuurkaart en landbouwgebruikskaart duiden dit. Aldus zijn de percelen gelegen in het RUP en in gebruik door de 'gebruiker 8' de meest structurele gronden voor de agrarische sector in de gebied van het RUP en het ruime gebied afgebakend door de Lichterstraat, de Letterheide en Haagstraat.



Landbouwimpactkaart (bron LIS afdeling Duurzame Landbouw)

Gezien bovenstaande gegevens kan er geconcludeerd worden dat het RUP gevolg zal hebben op de agrarische sector en meer bepaald op de percelen in gebruik van '8'. Het gaat hier over een oppervlakte van ca. 1,9 ha (aan preiteelt). Echter is bij de afbakening van het RUP, in dialoog met de betrokken tuinder, gekozen om de belangrijkste percelen van de bedrijfsvoering te vrijwaren. **Deze percelen, onmiddellijk ten noorden van het RUP en grenzend tot aan de bebouwing, zijn volle eigendom van de tuinder en sluiten onmiddellijk aan op de bedrijfszetel (zie infra- eigenaar 1). De locatiekeuze van het RUP in de ruime zoekzone tussen de Lichterstraat, de Letterheide en Haagstraat is met andere woorden grotendeels tot stand gekomen om de belangrijkste gronden voor de agrarische sector te vrijwaren.**

Door de uitvoering van het RUP worden nog drie landbouwbedrijven beïnvloed, er kan echter gesteld worden dat deze beïnvloeding niet structureel is omwille van de reeds voorkomende, hobbylandbouw (voornamelijk paardenhouderij) en de (onder)pachting aan loonwerkers. Tevens zijn de gronden die beïnvloed worden slechts een deel van hun desbetreffende landbouwareaal.

Met betrekking tot de aspecten op landbouw kunnen verschillende milderende maatregelen naar voren geschoven worden, hierbij wordt er verwezen naar de vergezellende nota bij de m.e.r.-screening.



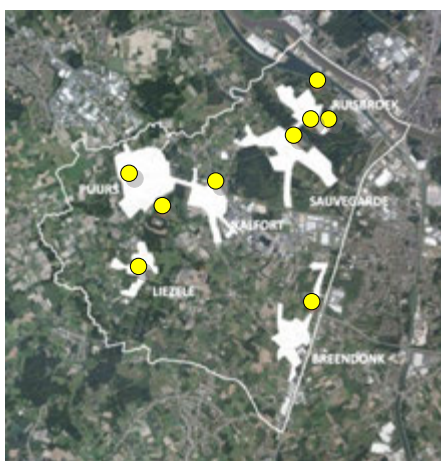
| In overleg met het departement Landbouw en Visserij werden de structurele gronden voor de land- en tuinbouw gevrijwaard.

## 4. Gewenste ruimtelijke structuur en uitwerking

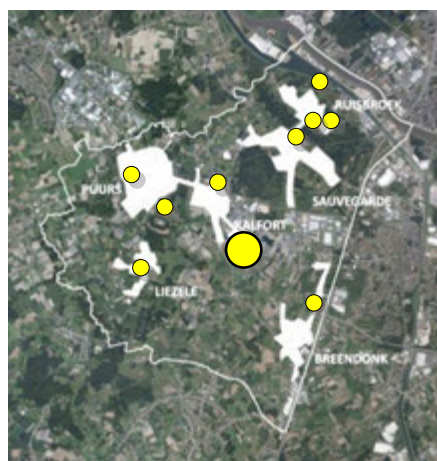
### 4.1. Ruimtelijke concepten

#### 4.1.1. Sport- en recreatiegebied op (boven)gemeentelijk niveau

In de huidige situatie wordt elke deelgemeente van Puurs bediend door sportinfrastructuur op de kernniveau. Met het RUP Lichterstraat wenst de gemeente aanvullend een sport- en recreatiegebied te ontwikkelen dat functioneert op sub-gemeentelijk niveau. Een centrale sportinfrastructuur biedt immers de mogelijkheid om krachten te bundelen waardoor sterke verenigingen kunnen uitgroeien en bevorderen een goede jeugdwerking.



| Sportinfrastructuur op niveau van de deelenkernen



| Centraal sportpark op niveau van de gemeente

#### 4.1.2. Overgang tussen stedelijk netwerk en landelijk gebied

De volumetrie van gebouwen bestemd voor indoor sportactiviteiten heeft een aanzienlijke impact op haar omgeving. Ten noorden van de Lichterstraat situeert zich evenwel de industriezone langs de N16-Rijksweg, waarvan de gebouwen eveneens worden gekenmerkt door een behoorlijke korrelgrootte. Door binnen het plangebied de indoor sportinfrastructuur te laten aansluiten bij het industrieterrein kan een geleidelijke overgang worden gecreëerd tussen het stedelijk netwerk langs de Rijksweg (noorden) en het landelijk gebied in het zuiden.



| Korrelgrootte industriegebied overzijde Lichterstraat

#### 4.1.3. Overgang tussen dorp en open ruimte

Door het inplanten van het sportpark kan deze eveneens worden ingezet voor het realiseren van een afgewerkte en herkenbare dorpsrand voor Kalfort. Ten noorden van het plangebied splitst de Schipstraat (hoofdstraat doorheen

Kalfort) namelijk in de Lichterstraat en de weg Letterheide/Aspot/Hoek ten Eiken. Door de lintbebouwing is het in de huidige situatie echter onduidelijk waar de kern van Kalfort eindigt. Deze bebouwde woonrand is hoefijzervormig en omsluit een eerder intiem binnengebied (interieur). Hoewel deze ingesloten kamer in oppervlakte te klein is voor het huisvesten van de sport- en recreatievoorzieningen en deze functie te belastend zou zijn voor de omliggende woningen (cfr. locatieonderzoek), leent deze ruimte zich door haar doorwaadbaarheid wel om vanuit de dorpskern Kalfort een entree te vormen tot het projectgebied. Het plangebied situeert zich bijgevolg op de overgang tussen de achtertuinen van deze ruimte hoefijzer/interieur en de landbouwpercelen in het zuiden, waarmee het een poortfunctie vervult tussen het dorp en de open ruimte.



| Ruimte hoefijzer/interieur ten noorden van het plangebied

#### 4.1.4. Overgang tussen bebouwd en onbebouwd

Ongeveer 1 km ten oosten van het plangebied situeert zich de vallei van de Molenbeek, één van de belangrijkste groenstructuren binnen de gemeente met een grote natuur- en open ruimtewaarde. De Molenbeekvallei wordt aangeduid als de ruggengraat van de 'Groene Ring' rondom Puurs, waarbij de natuurlijke structuur de basis vormt voor het uitbouwen van een nieuw recreatief netwerk in en rond de kern van Puurs. Met voorliggend RUP wenst de gemeente bijgevolg door te gaan met het concept om recreatie te voorzien aan beide 'oeveren' van de Molenbeekvallei (met uitlopers richting Letterheide): het landschapspark aan het Fort van Lievele enerzijds en het sportpark in de Lichterstraat anderzijds. Door de geleding van enkele kleine landschapselementen ter hoogte van het projectgebied wordt deze landschapsrand immers vervolledigd.

Daarnaast openen zich vanaf de site landschappelijke perspectieven in twee richtingen: naar de Molenbeekvallei enerzijds en het agrarisch open ruimte gebied anderzijds.



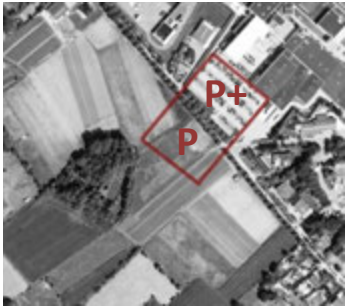
| Verbinding met landschapspark Fort Lievele



| Twee landschappelijke perspectieven

#### 4.1.5. Meervoudig gebruik parking

Ten noorden van het plangebied bevindt zich de industriezone welke aansluit bij de N16-Rijksweg. Voor het inplanten van de vereiste parkeervoorzieningen binnen het plangebied wordt ervoor geopteerd om de nieuwe parking te positioneren tegenover deze van het industrieterrein. Op deze manier wordt een overloopparking gecreëerd, waarbij op piekmomenten (bv. belangrijke wedstrijd) de mogelijkheid bestaat om de parking uit te breiden aan de overzijde van de Lichterstraat.



| Overloopparking

#### 4.1.6. Bereikbaarheid en toegankelijkheid

De gemeente ambieert een sport- en recreatiegebied dat functioneert op sub-gemeentelijk niveau. Bijgevolg is het uitermate belangrijk dat het plangebied vlot bereikbaar is voor recreanten en dit met de verschillende vervoersvormen.

Het nieuwe sportpark past zich in het bestaande lokale fietsnetwerk, waardoor veilige fietsverbindingen mogelijk zijn tussen de verschillende deeltkernen en de Lichterstraat. Tevens verknoopt het plangebied met de regionale fietsroutes (zowel recreatieve als functionele routes). Bij de opmaak van het RUP landschapspark Fort Liezele en het RUP Fabiolapark wordt tevens gekozen voor het inkleuren van een belangrijke fiets- en wandelverbinding om de kernen van Puurs en Liezele te ontsluiten naar het gebied van de Lichterstraat.



| Verknopen van de fietsverbindingen tussen de verschillende deeltkernen ter hoogte van de Lichterstraat





| Bereikbaarheid met het openbaar vervoer



| Bovenlokale bereikbaarheid met de wagen



## 4.2. Scenario-onderzoek

Voorafgaand aan het RUP werden verschillende ontwerpscenario's uitgewerkt voor het sportpark Lichterstraat. Hieruit werd vervolgens, samen met de gemeente Puurs, een referentieontwerp afgeleid dat de ambitie en de stedenbouwkundige krijtlijnen voor de concrete invulling van het gebied vastlegt.

### 4.2.1. Scenario 1: KAMER-model

In een eerste scenario wordt een uitermate compact voorstel met een optimale organisatie naar voren geschoven. Het betreft een rechthoekig kader van bomenrijen waarbinnen een centrale gebouwencluster rechtstreeks aansluit op de T-vormige publieke ruimte, terwijl de buitenspeelvelden en de parking de omringende schil vormen.

Dit model biedt een markante beeldwaarde, is helder en herkenbaar. Als stempel, die in het landschap wordt gedrukt, vervult het een poortfunctie tussen Kalfort en de agrarische open ruimte. Zowel aan Kalfort als de ruimte hoofijzer/interieur wordt een beëindiging gesteld en het kader bakent het te ontwikkelen gebied duidelijk af.

Het nadeel van deze oplossing is evenwel dat het een afzonderlijk fragment in de agrarische omgeving betreft, een eiland als het ware. Het sportpark wordt toegevoegd aan het landschap en niet geïntegreerd in het landschap. Het kader verhindert elke interactie met de openruimtestructuur of de ruimte hoofijzer/interieur. Bovendien zijn eventuele toekomstige uitbreidingen van het sport- en recreatiegebied uitsluitend mogelijk extern aan deze kamerstructuur.



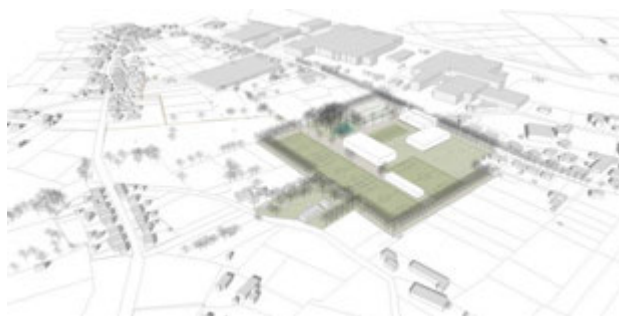
| Geschetste principes KAMER-model



| KAMER-model met aanduiding functies



| KAMER-model: plan



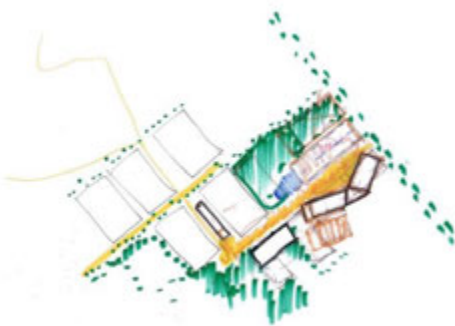
| KAMER-model: vogelperspectief

#### 4.2.2. Scenario 2: BLOK-model

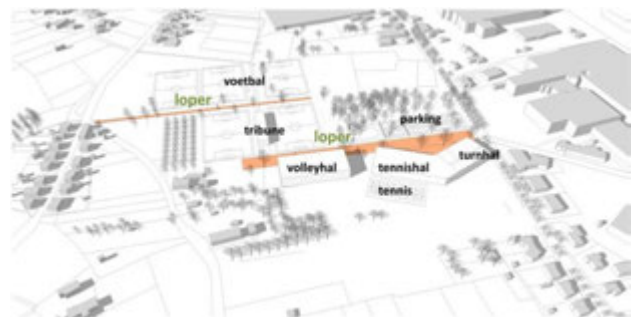
In een tweede scenario wordt het sport- en recreatiegebied volledig opgespannen tussen de Lichterstraat en Letterheide, waarmee het een sluitstuk vormt voor de ruimte hoefijzer/interieur. Door middel van een (ontdubbelde) centrale corridor krijgt het gebied een eenvoudige strokeninvulling.

De meest zuidelijke strook bestaat uit de gebouwde volumes, terwijl de openluchtterreinen zich situeren aan de zijde van de ruimte hoefijzer/interieur. Een centrale rode looper zorgt ook in dit model voor een heldere en leesbare organisatie. De uitlijning van de gebouwen volgens een slangfiguur vormt zowel een afwerking van de hoefijzer-vorm als een duidelijke afbakening van het potentieel te ontwikkelen gebied. Tegelijk vervult het gebied hiermee haar poortfunctie tussen Kalfort en de agrarische open ruimte.

De overgang tussen beide deelgebieden is evenwel nogal scherp. De imposante gebouweerks trekt letterlijk een muur op ter beëindiging van Kalfort en de ruimte hoefijzer/interieur, waardoor de binding met het landschap in deze oplossing eerder beperkt blijft.



| Geschetste principes BLOK-model



| BLOK-model met aanduiding functies

Onderdelen:



| BLOK-model: plan



| BLOK-model: vogelperspectief

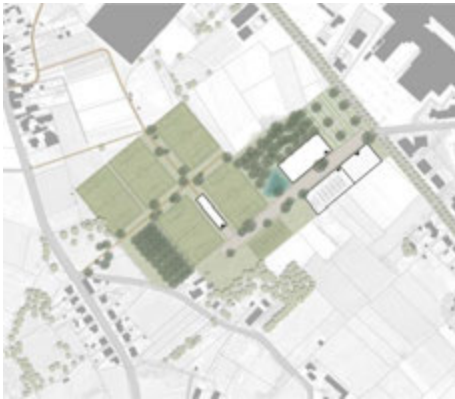
#### 4.2.3. Scenario 3: variant BLOK-model

Het derde scenario betreft een variant van scenario 2. De algemene principes met betrekking tot de organisatie van het sport- en recreatiegebied blijven behouden, alleen wordt geopteerd voor een gebouwcluster in plaats van een slangvormig volume. Zowel inzake positionering als korrelgrootte zoeken deze gebouwen bovendien aansluiting bij het industriegebied aan de overzijde van de Lichterstraat.

Door de variant op het blokmodel krijgen Kalfort en de ruimte hoefijzer/interieur niet langer een scherpe begrenzing. Maar er worden twee landschappelijke perspectieven gecreëerd: één in de richting van de vallei van de Molenbeek en een ander in de richting van het agrarisch open ruimte gebied.



| Variant BLOK-model met aanduiding functies



| Variant BLOK-model: plan



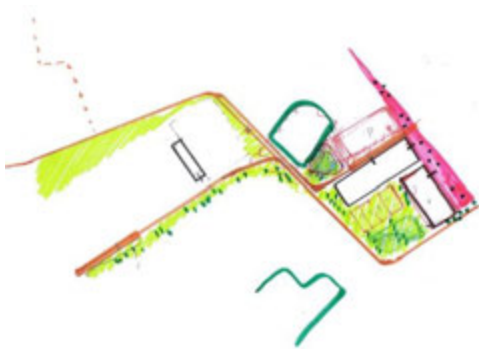
| Variant BLOK-model: vogelperspectief

#### 4.2.4. Scenario 4: ZIGZAG

In een vierde scenario wordt het sportpark als een bajonet opgespannen tussen de Lichterstraat en Letterheide. Het sportpark fungeert, in dit scenario als het ware, als koppelstuk dat een geleidelijke overgang realiseert tussen de deelgebieden hoofijzer/interieur en de agrarische open ruimte.

Net zoals in het landschapspark Fort Liezele accentueert een Aleph de toegang tot het gebied (publieke strip). De ontsluiting wordt gerealiseerd door middel van een raamwerk van (parallelle) landschapslijnen, waarmee tevens wordt ingespeeld op de tweedeling in het programma. De grotere korrel van de bebouwing in het oosten anticipeert op de volumes van het industriegebied aan de overzijde van de Lichterstraat, terwijl de openluchterreinen in het westen een verlenging vormen van de ruimte interieur. Het bestaande bosfragment, centraal in het plangebied, treedt in dit ontwerpvoorstel op als pivot.

Ook deze oplossing getuigt van een heldere en leesbare organisatie, waarbij de twee clusters een onafhankelijke werking garanderen. De twee landschapslijnen sluiten aan op het bestaande netwerk voor zacht verkeer vanuit Breendonk enerzijds en Kalfort/Liezele/Puurs anderzijds, terwijl de Aleph de mentale binding realiseert tussen zachte (fort Liezele) en harde recreatie (Lichterstraat). Opnieuw garandeert de inplanting van de bouwvolumes aan de zijde van de Lichterstraat landschappelijke perspectieven naar zowel de vallei van de Molenbeek in het westen als het agrarisch open ruimte gebied in het zuiden.



| Geschetste principes ZIGZAG-model



| ZIGZAG-model met aanduiding functies



| ZIGZAG-model: plan



| ZIGZAG-model: vogelperspectief

## 4.3. Referentieontwerp

### 4.3.1. Ontwerplijnen voor het sportpark

Het **referentieontwerp** combineert de krachtlijnen uit de **modellen BLOK (variant) en ZIGZAG**. Het gehele gebied wordt **ontsloten** langsheen de **Lichterstraat**, waar een **centrale** en **gemeenschappelijke parking** voorzien wordt. Zoals reeds aangehaald kunnen de parkeervoorzieningen in het nabijgelegen industriegebied een medegebruik kennen. Met uitzondering van de manege (ruiterclub) worden er langsheen de Haagstraat geen auto-ontsluitingen, noch auto-toegangen voorzien.

Refererend naar het landschapspark Fort Liezele markeert de **Aleph** de **toegang** het **sportpark** langsheen de **Lichterstraat** (publieke strip als ontvangstruimte). Met de duidelijke **tweedeling in het programma** grijpt het referentieontwerp zowel in de bebouwde als de landelijke ruimte. De **gebouwcluster** in het **oosten** sluit aan op de **korrel** van het **industriegebied** aan de overzijde van de Lichterstraat, terwijl de voetbalterreinen in het westen een verlengstuk vormen van de **interieurruimte** (binnengebied van de woonranden Schipstraat/Lichterstraat – Hoek ten Eiken). Het sportpark kent m.a.w. een overwegend bebouwd deel (zijde industrie Lichterstraat) en een open deel (zijde Haagstraat).

Voor de **ontsluiting** wordt er gebruik gemaakt van **twee landschapslijnen**, waarin een hiërarchie werd aangebracht ter hoogte van de **gebouwcluster**. Zo wordt het **toeleveringsverkeer** georganiseerd langsheen de **noordelijke grens** van het plangebied, terwijl een **centrale pleinruimte** de verschillende gebouwen met indoor sportinfrastructuur aan elkaar schakelt. Deze centrale rode loper wordt opgeladen doordat de hoofdtoegangen tot elk van de naastgelegen gebouwen uitgaat op deze publieke as (tennishallen, turnhal, fitnessruimte, ...).

Bij voorkeur richten ook de **gemeenschappelijke ontmoetingsruimten** in de gebouwen zich naar deze pleinruimte. Tevens kan de rode loper aanvullende programma's herbergen, zoals fietsenstallingen, zitplekken, bebording, ...

De **twee landschapslijnen** (ontdubbeld bedieningssysteem) bieden het voordeel dat de parkeerruimte aan de Lichterstraat rechtstreeks gelinkt is met de voetbalterreinen (bvb. bij wedstrijden). De relatie van de parkeercluster tot de voetbalterreinen wordt onderstreept door een zichtlijn op de bebouwde ruimte (kantine/tribune/kleedkamers) vanaf de parking. De achterin **gelegen voetbalaccommodatie** wordt met andere woorden **reeds op de voorgrond aangekondigd** door het gebruik van een **perspectief**, wat de gebruiksvriendelijkheid en de leesbaarheid van het sportpark ten goede komt.

In het referentieontwerp wordt de noordelijke strook van het plangebied voorbehouden voor sportvoorzieningen, terwijl de zuidelijke strook wordt uitgewerkt als **landschappelijk overgangsgebied** met **sterke natuurwaarden** en uitgesproken **zachte recreatievormen**. Op deze manier wordt een **geleidelijke overgang** gerealiseerd naar het **agrarisch gebied**. Bovendien kunnen bij het ontwerp van de gebouwcluster mooie perspectieven op dit landschap voorzien worden.

De **grachtenstructuur van de Lichterloop** wordt in het sportpark ingebed langsheen de zuidelijke landschapslijn die de verschillende voetbalvelden ontsluit. De **lichterloop** kan in het sportpark **geïntegreerd** worden als aan **natuurlijke afsluiting**. Naast de Lichterloop wordt in het sportpark bijkomend ruimte voorzien voor wateropvang en -retentie.

De **ruiterclub** wordt aansluitend het sportpark voorzien en dit t.h.v. de Haagstraat. Er wordt geopteerd om een nieuw bouwvolume op te trekken aan de noordoostzijde van de deelzone. De **open luchtrijpistes grenzen** aan het **landschappelijk overgangsgebied**. De **manege** en het **sportpark** worden **met elkaar verbonden** langsheen een zachte verbinding. De ruitersclub maakt inherent deel uit van het sportpark, maar kan naar ontsluiting georganiseerd worden als een aparte entiteit.





| Referentieontwerp: plan



| Referentieontwerp: vogelperspectief



#### 4.3.2. Ontwerplijnen voor de bebouwing

De bebouwing in het sportpark wordt **beschouwd alzijdig te zijn**, achterkanten mogen geen ‘achterzijden’ worden. De **sportgebouwen** fungeren als **ankerpunten** op de rand van de **agrarische ruimte**. Zij moeten een **bijdrage** aanbieden aan het **sportpark**; aan het **landschap**. **Alle gebouwen**, van potentiële turnhal over paardenhal tot de eventuele topvolleybalhal, worden beschouwd als een **familiereeks** (suggestie van functies). Ze zijn **verschillend** (in functie en gebruik), maar vertonen een **samenhang** (in architecturale- en beeldkwaliteit). Bij elk gebouw hoort een bepaalde graad van verfijning, details en materialisatie. De sportgebouwen vormen een **EENHEID IN VERSCHIEDENHEID**, ze hebben de aanblik van een schuur, ze zijn rudimentair van materiaal en vorm.

De sportgebouwen in het landschapspark mogen geen loods of ‘barak’ zijn zonder veel **ambitie** of verschijningsvorm. De **aantrekkelijkheid** van het **sportpark** zal immers grotendeels bepaald worden door de **gebouwen** in het **sportpark**. De sportgebouwen zijn als gestalten, figuren in de open ruimte. Geen **blinde barakken**, maar gebouwen in een ogenschijnlijk landschappelijke setting.

Bij het ontwerp van de sportgebouwen dient er bijzondere aandacht te worden geschonken aan de **belevingswaarde**, de **sfeer**, de **uitstraling** en de **relatie** met de **context**. Gewichtige architectuur is hier niet op zijn plaats. **Sobere, discrete** en **eenvoudige** volumes, die door hun licht- en schaduwspel en hun materialisatie ‘ervagen’ in het landschap. De gebouwen zijn buiten-gewoon. Niet ongewoon, niet doodgewoon.

##### Ontwerprichtlijnen voor de bebouwing:

NIEUWBOUW: een economisch, esthetisch en ecologisch gebouw

- fungeren als sportfaciliteit, met polyvalent karakter;
- de gebouwen zijn slietvormig en langwerpig, met aandacht voor het horizontale karakter;
- een solide plint met (spaarzame) raamopeningen. De bovenste gevel verzorgt hoog binnenvallend licht;
- de gevel – een (opvallende) huid – verleent het gebouw subtiliteit en ‘duiding’;
- aandacht voor het multifunctionele karakter van de publieksruimtes;
- waar mogelijk kunnen de kleedruimtes en andere dienende functies in een verhoogde terp worden georganiseerd, zodat de impact van de gebouwen nog wordt gereduceerd. Bovendien vergroot deze ingreep het overzicht vanaf een kantine/clubhuis en terras en krijgt het gebouw een lichte sokkel;
- de publieke route of loper en het landschap kunnen deel uitmaken van het gebouw;
- grote letters duiden het gebouw en kunnen een soort driedimensionaal visitekaartje vormen;

EEN DUURZAAM GEBOUW: principes van duurzaamheid kunnen worden toegepast: niet-limitatieve lijst:

- warmteverlies beperken door doorgedreven thermische isolatie van de buitenschil;
- warmteverlies beperken door luchtdichte buitenschil;
- warmtewinst door passieve energie;
- luchtkwaliteit door ventilatie met warmteterugwinning;
- tegengaan van oververhitting;
- hernieuwbare energie;
- laag energieverbruik door efficiënte apparaten;
- ...



URA architecten, multifunctionele hal, Eeklo, 2005, foto Vercruysse & Dujardin



URA architecten, logistiek centrum BTech te Puurs - Pullaer, 2011



URA, KAU sportruimte, Ukkel, 2013, foto Filip Dujardin

| Referentiebeelden voor de bebouwing in het sportpark

## 4.4. Vertaling van de visie naar het RUP

*Zie kaart grafisch plan*

De vertaling van de visie naar het RUP vormt de brug tussen het referentieontwerp en het grafisch plan / stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

Bij de intekening van het grafisch plan werd er uitdrukkelijk gekozen voor een flexibel juridisch kader. Het referentieontwerp vormt de krijtlijnen voor de inrichting, maar vormt geen blauwdruk voor het RUP. De gemeente zal als initiatiefnemer de gronden van het sportpark verwerven en de inrichting regisseren. Private partners participeren mee om het gebied vorm te geven, de gemeente bewaakt de kwaliteit van de inrichting.

### 4.4.1. Opmaak van een architectuurvisie – intentieovereenkomst

In het sportpark wordt nagestreefd dat de bebouwing en de buitenaanleg naar volume, lay-out, vormgeving en materiaalgebruik consistent met elkaar en hun omgeving voorkomen. De bebouwing **kan opgericht en beheerd** worden door private partijen of publiek-private **samenwerkingen**. De bebouwing en de interactie van de bebouwing met de publieke ruimte zal in grote mate de aantrekkelijkheid en de attractiviteit van het sportpark bepalen.

Echter laat architecturale kwaliteit en beeldkwaliteit in het bijzonder zich moeilijk in stedenbouwkundige regels gieten (in deze materie zijn stedenbouwkundige regels vaak contraproductief). Daarom wordt het belangrijker geacht dat potentiële ontwikkelaars zich door de gemeente laten begeleiden in het ontwerpproces. De gemeente krijgt hierbij inspraak, de potentiële ontwikkelaar heeft bij deze aanpak het voordeel van zekerheid over zijn vergunningsaanvraag en zijn grondbezetting in het sportpark. Er wordt in bijlage aan dit RUP een voorbeeld van een intentieverklaring toegevoegd tussen de lokale overheid en private investeerders.

### 4.4.2. art. 2 – zone voor sportpark

#### Bestemming

In de bestemmingszone worden bovenlokale en grootschalige activiteiten, die het lokale (gemeentelijke) niveau overstijgen, vermeden. Het bovenlokaal karakter van sportinfrastructuur wordt afgemeten aan de hand van volgende criteria (naar het provinciaal bovenlokaal sportinfrastructuurplan 2.0):

- De aard of het karakter van de sport (bv. sporten die niet in elke gemeente voorkomen zoals motorcross, kleischietsen, watersporten, luchtsporten,...), het niveau van de infrastructuur (uniek concept voor de ganse regio zoals een hockey- of watersportcentrum, skate- of gymnastiekhal,...) of de noodzakelijke financiële investering en exploitatiekost.
- De overschrijding van de draagkracht van het lokale bestuursniveau (bv. een topsportcomplex).
- De minstens regionale, provinciale, nationale of internationale uitstraling van de sportactiviteiten (niet bedoeld voor uitsluitend plaatselijke sportbeoefening).

#### Inrichting

De **filosofie** van het **plan** werd opgevat als een **tweedeling**, twee deelzones definiëren het programma, nl. de **bebouwde omgeving** ter hoogte van de **industriezone** aan de **Lichterstraat** en een **overwegend onbebouwd deel** aan de **Haagstraat** aansluitend bij het agrarische landschap. Een **landschappelijk overgangsgedebied** vormt de **spil** of **scharnier** tussen **beide zones**. Het bebouwde deel wordt hoofdzakelijk bestemd voor **indoor sportinfrastructuur** (zoals fitnessruimte, turnhal, volleybalhal, tennisaccommodatie, ...). Het onbebouwde deel wordt opgevat als open ruimte gebied voor **buitenrecreatie** (zoals voetbalvelden, ...).

Bij inrichting van de bestemmingszone dient er bijzondere aandacht uit te gaan naar het totaalbeeld van de open ruimte en de integratie van de sportvelden en de bebouwing in het sportpark. De open ruimte van het sportpark dient ingericht te worden, zodat zij bijdraagt tot een aantrekkelijk verblijfsgebied met een globaal parkkarakter. Het uitzicht

van alle bebouwingen, constructies, verhardingen en afsluitingen dient steeds te harmoniëren met het beoogde parkkarater.

In het bebouwde deel voorziet het RUP dat 40% van de zone of in totaal ca. 1,5ha bebouwd kan worden (ter info: - bebouwing mogelijke fitness: 1000m<sup>2</sup> + potentiële turnhal: 2000m<sup>2</sup> + tennisclub: 3500m<sup>2</sup> + mogelijke volleybal: 3500m<sup>2</sup> = 1ha aan bebouwd programma). De 'harde zone' voorziet eveneens in een centrale en gemeenschappelijke parking (ca. 6500m<sup>2</sup>).

Gebouwen in de 'harde zone' kunnen de zonegrens van de parking overschrijden, de begrenzing van de overdruk is m.a.w. flexibel voor de bebouwde omgeving. De gemeenschappelijke parking kan de begrenzing echter niet verruimen (de overdruk werd ingetekend met een oppervlakte van ca. 1ha).

De **bebouwing** in de 'zachte zone' aan de **Haagstraat** dient zich te **beperken** tot een **gebouw** voor de **outdoor sportvelden** (met kantine, kleedkamers, tribune,...). In deze zone wordt er voorgesteld om de noodwendige tribune(s) te integreren in het gebouw. De verhardingen beperken zich hier tot wandel- en fietspaden.

Inzake bouwhoogtes voorziet het RUP dat hoe hoger gebouwd wordt, hoe dichter de bebouwing dient aan te sluiten bij de industriebouw van de Lichterstraat.

In het referentieontwerp worden een aantal structurerende paden aangeduid (cfr. twee landschapslijnen als ontubgeld bedieningssysteem). Het RUP legt deze paden voor het **zachte verkeer** niet dwingend vast. Wel moeten wandel- en fietsrelaties worden voorzien tussen de Lichterstraat en Letterheide en tussen de westelijke hoek van het sportgebied en de bestaande buurtweg nr. 67 die in een kortsluiting voorziet tussen de Haagstraat en de Lichterstraat. De exacte locatie en het aantal van deze paden dat voorzien kan worden, ligt evenwel niet vast.

De zone voor sportpark heeft een totale oppervlakte van ca. 12ha; inclusief een bufferzone van ca. 1ha.



Lichteerloop (overdruk)

Er wordt specifiek gekozen om de **Lichteerloop** een grafische aanduiding te geven, deze **grachtenstructuur** kan vrij **meanderen** doorheen het gehele sportpark. In het **referentieontwerp** bevindt de Lichteerloop zich langsheen de **centrale as** die de verschillende voetbalvelden ontsluit. Haar loop blijft hier hoofdzakelijk ongewijzigd. Langsheen de Lichteerloop wordt een continu groen en ecologisch lint voorzien met een breedte van minimaal 10,00m. In deze groene strook kunnen wandelpaden voorkomen zoals de beschreven centrale as.



bufferzone

Ter hoogte van de noordelijke zijde van het sportpark wordt een **bufferstrook** voorzien. Deze zone met een minimale breedte van 10,00 wordt in het referentieontwerp voorzien als een **semi-transparante zone** met **afwisselend hoogstambomen, struiken en grasland**. In deze zone wordt eveneens ruimte voorzien voor **afwateringsgrachten**. De bufferzone vormt een lijn in het landschap die het sportpark enigszins **begrenst maar zonder een harde grens te vormen in het landschap**. Met de bufferzone wordt er getracht het noordelijke landschap te integreren ipv. te scheiden. De bufferzone wordt in vorm en uitzicht doorgetrokken in de gemeenschappelijke parkeerzone.

Aan de andere zijdes van het sportpark is de inplanting niet noodwendig omwille van de begrenzing van de wegenis en het grotere landschappelijke overgangsg gebied.



gemeenschappelijke parkeerzone

In het sportpark wordt een **gemeenschappelijke parking**, voor het geheel van het sportpark, voorzien met een capaciteit van ca. 270 parkeerplaatsen. Onderstaande tabel illustreert deze raming bij een normaal gebruik van de sportvelden:

Deze oppervlaktes zijn richtinggevend en worden bepaald in functie van de frequentie van gebruik en de vorm van het perceel (bron kencijfers CROW ASVV 2004).

|                                                                                  | oppervlakte |               | aantal parkeerplaatsen |          | aantal parkeerplaatsen |          |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                                                                  |             |               | gemiddeld              | maximaal | gemiddeld              | maximaal |
| voetbalvelden (met fusie Kalfort)                                                | 4 ha        | per ha        | 20                     | 27       | 80                     | 108      |
| tennis                                                                           | 8 banen     | per baan      | 2,5                    | 3        | 20                     | 24       |
| conditietraining                                                                 | 900 m² bvo  | per 100m² bvo | 2,75                   | 3        | 25                     | 27       |
| Gym                                                                              | 1400 m² bvo | per 100m² bvo | 2,75                   | 3        | 39                     | 42       |
| volleybalhal                                                                     | 4500 m² bvo | per 100m² bvo | 3,25                   | 3,5      | 146                    | 158      |
| complementaire activiteiten (zoals kinesist / meetcentrum / trainingscentrum...) | 400 m² bvo  | per 100m² bvo | 2,75                   | 3        | 11                     | 12       |

totaal

veronderstelt dubbelgebruik bezoekerscapaciteit

totaal aantal parkeerplaatsen met dubbelgebruik in rekening gebracht

|           |        |       |
|-----------|--------|-------|
| aantal pp | 321    | 371   |
|           | 53     | 0     |
| aantal pp | 268    | 371   |
| opp m²    | 8035,5 | 11115 |

In bovenstaande berekening werd uitgegaan van een gemiddelde en een maximale parkeerbehoefte. Er wordt verondersteld dat het sportpark de gemiddelde behoefte dekt, intern het sportpark, en dat de maximale behoefte vervuld kan worden door een dubbelgebruik van de parkeerplaatsen in de bedrijvenzone aan de overzijde van de Lichterstraat. Deze maximale behoefte kan hoofdzakelijk nodig zijn bij wedstrijden in het weekend of 's avonds. En dit wanneer er meer ruimte voorhanden is in de bedrijvenzone(s) aan de Lichterstraat.

Tevens werd er rekening gehouden van een dubbelgebruik van ca. 50 parkeerplaatsen intern het sportpark die in mindering gebracht kunnen worden op de totale gemiddelde parkeerbehoefte. Dit interne dubbelgebruik gaat er van uit dat er geen gelijktijdig wedstrijden georganiseerd bij alle sportactiviteiten. Dit parkeeroverschot kan voor komen bij de tennis en de gym (hypothese).

#### 4.4.3. art. 3 – zone voor manege

Zoals eerder vermeld maakt de **ruiterclub** of de **manege** integraal deel uit van het sportpark. Gezien het specifieke programma kan het gebied wel als een aparte entiteit functioneren. De manege wordt voor het autoverkeer ontsloten langs de Haagstraat en beschikt over een eigen parking van ca. 20 plaatsen (dit in tegenstelling tot de gemeenschappelijke parking aan de Lichterstraat).

De manege wordt door het landschappelijk overgangsgedebied 'gebonden' met de andere delen van het landschapspark door het landschappelijk overgangsgedebied.

De zone voor manege heeft een oppervlakte van ca. 1ha.

#### 4.4.4. art. 4 – landschappelijke overgangszone

De landschappelijke overgangszone met een oppervlakte van bijna 3ha, vormt niet alleen **de spil of schakel** tussen de **verschillende delen van het sportpark**. Het gebied vervult de **landschappelijk adaptatie** van het **sportpark** naar de het **agrarisch gebied**. In de bestemmingszone staan landschapsbeleving en landschapsonwikkeling centraal.

De landschappelijke overgangszone is een open gebied met een duidelijke groenstructuur.

In de landschappelijke overgangszone kan de aanwezige landbouw gevrijwaard worden en ingeschakeld worden voor het beheer van de overgangszone. Ook de aanleg van bvb een boomgaard als landbouwbestemming kan een goede overgang vormen naar het agrarisch gebied.

## 5. De gevolgen van het RUP

### 5.1. Onderzoek naar de significante milieueffecten

Op 8 oktober 2013 werd het dossier m.e.r.-screening overgemaakt aan de dienst MER (Milieueffectrapportagebeheer) voor het verkrijgen van een preadvies en de lijst met aan te schrijven adviesinstanties. Het preadvies en de lijst werden verkregen op 18 oktober 2013. De aanbevelingen uit het preadvies werden integraal verwerkt in het 'verzoek tot raadpleging'.

Op basis van de lijst aangeleverd door de dienst MER werd op datum van 19 november 2013 het 'verzoek tot raadpleging' verstuurd naar de verschillende adviserende instanties. Het verzoek tot raadpleging bestaat uit de aangepaste m.e.r.-screening met bijlagen. Onderstaande instanties werden uitgenodigd om hun advies te verlenen op de m.e.r.-screening:

0. De gemeente Puurs (initiatiefnemer);
1. Provinciebestuur Antwerpen- Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit;
2. BLOSO- Afdeling Infrastructuur en Logistiek;
3. ANB – Antwerpen;
4. Departement Landbouw en Visserij - Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling;
5. Ruimte Vlaanderen – APL – Antwerpen;
6. Onroerend Erfgoed – Antwerpen;
7. Departement MOW;
8. VMMAfdeling - Operationeel Waterbeheer.

Alle adviesinstanties hebben een advies verleend. **Op datum van 6 mei 2014 werd het dossier, met de behandeling van adviezen, overgemaakt aan de dienst MER voor de ontheffingsaanvraag van de plan-m.e.r.-plicht.** Op datum van **3 juni 2014** werd er door de dienst Mer beslist dat in het screeningsdossier onvoldoende werd aangetoond dat het RUP geen aanzienlijke negatieve milieueffecten kan veroorzaken. Gezien zijn aard en ligging kan voor dit RUP mogelijk later wel een beslissing genomen worden dat er geen plan-MER gemaakt dient te worden, mits nog de nodige aanvullingen gebeuren aan het screeningsdossier. Deze aanvullingen werden aan de dienst overgemaakt op **10 juni 2014** en dit op basis van een herwerkte nota.

Op basis van deze nota besliste de dienst MER op **datum 19 juni** dat het voorgenomen plan aanleiding **geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.** Er werden geen opmerkingen geformuleerd.

De m.e.r.-screening, de adviezen, de ontheffingsnota en de ontheffingsbeslissing worden toegevoegd als bijlage aan de toelichtingsnota. Voor de verwerking van de adviezen wordt er verwezen naar de ontheffingsnota terzake.



## 5.2. De watertoets

Ten behoeve van voorliggend RUP wordt, geïntegreerd met de m.e.r.-screening, de watertoets opgemaakt. Deze watertoets wordt uitgevoerd op planniveau aan de hand van de zeven watertoetskaarten. De bevindingen en resultaten van de watertoets werden mee beoordeeld worden tijdens het verzoek tot raadpleging.

In het plangebied van de Lichterstraat worden geen gebieden aangeduid die effectief overstromingsgevoelig zijn. Het gebied wordt dan ook niet aangeduid als een signaalgebied, zoals voorzien in de omzendbrief LNE/2013/1.

In het plangebied komen twee zones voor die door de overstromingskaart als mogelijk overstromingsgevoelig worden gekarteerd. Deze potentiële overstromingsgevoeligheid kan te wijten zijn aan de aanwezigheid van natte lichte zandleembodem zonder profiel (Pep). Deze bodems infiltreren het grondwater moeilijker dan de omliggende droge bodems.



Effectief overstromingsgevoelig  
Mogelijk overstromingsgevoelig

| Kaart met de overstromingsgevoelige gebieden (AGIV-2013)

In het referentieontwerp worden de grootste delen van de bodems met mogelijke overstromingsgevoeligheid gevrijwaard van bebouwing en verharding. De stedenbouwkundige voorschriften voorzien flankerende en milderende maatregelen. In de buitenruimtes moeten ingrepen voor de opvang/retentie en vertraagde afvoer van hemelwater landschappelijk geïntegreerd worden. De aanwezigheid van de Lichterloop kan aangewend worden om het hemelwater – als laatste stap – gecontroleerd te laten afvloeien.

Onderstaand wordt de berekening weergegeven van de buffercapaciteit die nodig is voor de realisatie van het sportpark. Deze berekening is richtinggevend en afhankelijk van de totaal (semi)-verharde oppervlakte.

### de vlaamse hemelwaterverordening bepaald dat (1/01/2014):

infiltratieoppervlakte van 4 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> afwaterende oppervlakte,  
een vertraagde afvoer van 720 liter per uur en per 100 m<sup>2</sup>  
een buffervolume van 2500 liter per 100 m<sup>2</sup> verharde oppervlakte

### Recreatiegebied

|                                                                                   |                      |      |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------|---------------------------|
| - deelzone met letteraanduiding A                                                 |                      |      |                           |
| totale (max.) bebouwde oppervlakte:                                               | 13831 m <sup>2</sup> | 4    | 55325,2 m <sup>3</sup>    |
| totale (max.) verharde oppervlakte (waarvan 50% waterdoorlatend)                  | 17783 m <sup>2</sup> | 0,75 | 13337,33 m <sup>3</sup>   |
| - deelzone met letteraanduiding B                                                 |                      |      |                           |
| totale (max.) bebouwde oppervlakte:                                               | 1000 m <sup>2</sup>  | 4    | 4000 m <sup>3</sup>       |
| totale (max.) verharde oppervlakte (waarvan 50% waterdoorlatend)                  | 6985 m <sup>2</sup>  | 0,75 | 5238,6 m <sup>3</sup>     |
| drainage sportvelden                                                              | 20000 m <sup>2</sup> | 0,25 | 5000 m <sup>3</sup>       |
| totale verharde en bebouwde oppervlakte:                                          | 82901 m <sup>2</sup> |      |                           |
| 1.minimale infiltratieoppervlakte                                                 |                      |      | 3316 m                    |
| 2.minimale vertraagde afvoer (opgelet: Lichterloop heeft een beperkte capaciteit) | 596888 liter         | of   | 597 m <sup>3</sup>        |
| 3.minimale voorziene buffervolume:                                                | 2072528 liter        | of   | 2073 m <sup>3</sup>       |
| <b>totale bergingscapaciteit recreatiegebied (2+3)</b>                            |                      |      | <b>2669 m<sup>3</sup></b> |

**Manege**

|                                                        |                     |    |                          |
|--------------------------------------------------------|---------------------|----|--------------------------|
| totale (max.) bebouwde oppervlakte:                    | 1400 m <sup>2</sup> | 4  | 5600 m <sup>2</sup>      |
| totale (max.) verharde oppervlakte                     | 3222 m <sup>2</sup> | 1  | 3222 m <sup>2</sup>      |
| totale verharde en bebouwde oppervlakte:               | 8822 m <sup>2</sup> |    |                          |
| 1.minimale infiltratieoppervlakte                      |                     |    | 353 m <sup>3</sup>       |
| 2.minimale vertraagde afvoer                           | 63518 liter         | of | 64 m <sup>3</sup>        |
| 3.minimale voorziene buffervolume:                     | 220550 liter        | of | 221 m <sup>3</sup>       |
| <b>totale bergingscapaciteit recreatiegebied (2+3)</b> |                     |    | <b>284 m<sup>3</sup></b> |

De totale bergingscapaciteit noodzakelijk voor het programma van het RUP kan in elke bestemmingszone gerealiseerd worden. Ter informatie: de bufferzone van het sportpark heeft een oppervlakte van ca. 9530m<sup>2</sup>, de minimale waterbuffercapaciteit kan maw. in deze groene zone gerealiseerd worden.

Er kan geoordeeld worden dat de watertoets voor het RUP geen significante problemen met zich mee zal brengen inzake potentiële wateroverlast. Potentieel nadelige effecten aan het watersysteem zullen hoofdzakelijk te wijten zijn aan toenemende verharde oppervlakten. Deze kunnen beperkt worden door:

- De aanleg van de afwateringsgrachten, wadi's en/of waterretentiezones, zoals voorzien in de stedenbouwkundige voorschriften. Omwille van de infiltratiegevoeligheid van de bodem kan het hemelwater na buffering in de open zones infiltreren in de ondergrond. Het aandeel hemelwater dat niet infiltreert kan ter plaatse worden vastgehouden, gebufferd en kan mogelijks langzaam afgevoerd worden (cfr. Lichterloop). Het dient steeds de bedoeling te zijn om het hemelwater zo lang mogelijk vast te houden op de site zelf (buffering boven infiltratie en dan gecontroleerde afvoer). Het referentieontwerp voorziet in een netwerk van grachten waarin het hemelwater plaatselijk gebufferd kan worden.
- Aangezien de aanwezigheid van kleinere zones die moeilijker het grondwater laten infiltreren dan de omliggende droge bodems (natte lichte zandleembodem zonder profiel), dient hier de nodige aandacht aan toebedeeld te worden om de gebieden te compenseren. De voorschriften bewaken dit.
- In de nabijheid van de verhardingen en de zones waar de infiltratie plaatselijk bemoeilijkt wordt, wordt een afdoende wateropvang, infiltratie en vertraagde afvoer voorzien. Hierbij gelden minstens de wettelijke bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Voor de bebouwing kan gedacht worden aan groendaken.

### 5.3. Opsomming van strijdige en op te heffen voorschriften

Onderstaande voorschriften van het RUP zijn strijdig met het gewestplan Mechelen dd. 05/08/1976 en latere wijzigingen. De strijdige voorschriften van het gewestplan zullen opgeheven worden.

| <i>Strijdige bestemming van het gewestplan</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <i>Hoofdbestemming van het RUP</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Agrarische gebieden</b><br><i>De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. ...</i> | <b>Zone voor sportpark</b><br><i>De zone wordt bestemd voor recreatie</i><br><br><b>Zone voor manege</b><br><i>De zone is bestemd voor de uitbating van een manege, met stallen, binnen- en buitenrijpistes inclusief de noodwendige infrastructuur.</i><br><br><b>Landschappelijke overgangszone</b><br><i>Het gebied is bestemd voor de inrichting en beheer van een landschapspark met publiek karakter.</i> |

## 5.4. Ruimtebalans

Onderstaande tabel geeft de ruimtebalans weer van het RUP Lichterstraat te Puurs ten opzichte van het vigerende gewestplan. Het RUP Lichterstraat heeft een kadastrale oppervlakte van 15ha 94a 12ca.

| <i>Gebiedsaanduiding</i>                 | <i>gewestplan</i> | <i>RUP</i>    |
|------------------------------------------|-------------------|---------------|
| Landbouw – subcategorie agrarisch gebied | 15ha 94a 12ca     | -             |
| Recreatie                                | -                 | 13ha 26a 02ca |
| Overig groen – subcategorie parkgebied   | -                 | 2ha 68a 10ca  |

## 5.5. Register van percelen met mogelijke planbaten, planschade en bestemmingswijzigingscompensatie

*Zie kaart. Register van percelen met mogelijke planbaten en planschade*

In uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in voege sinds 1 september 2009 wordt een register<sup>1</sup> opgesteld van de percelen gelegen in het RUP waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding (art. 2.6.1 van de codex), planbatenheffing (art. 2.6.4 van de codex) of een bestemmingswijzigingscompensatie zoals vermeld in het grond- en pandenbeleid (boek 6, titel 2 en 3 van het decreet grond- & pandenbeleid van 27 maart 2009).

De mogelijke planbaten/planschade en bestemmingswijzigingscompensatie zijn grafisch weergegeven (zie kaart in bijlage).

## 5.6. Gewijzigde juridisch technische aspecten

### 5.6.1. Rooilijnplannen

*Zie kaart grafisch plan*

Het voorliggende RUP wijzigt geen bestaande rooilijnplannen.

### 5.6.2. Wijziging wegenis

*Zie kaart grafisch plan*

Bestaande buurtweg nr. 68 kan door het RUP (gedeeltelijk) verplaatst worden. Door het RUP worden geen andere wegen, noch voetwegen beïnvloed.

### 5.6.3. Opheffen van niet-vervallen vergunde verkavelingen

Het voorliggende RUP wijzigt geen bestaande verkavelingen.

---

<sup>1</sup> Dit register geeft conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening art. 2.2.2, §1, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van de percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden uitsluitingsvoorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld dienen te worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

## 5.7. Onteigeningsplan en tabel der inname

*Zie onteigeningsplan en tabellen der inname + aparte motivatiebundel*

## 5.8. Recht van voorkoop

*Zie kaart grafisch plan*

Het RUP voorziet in een recht van voorkoop zoals bedoeld in hoofdstuk IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening ten voordele van de gemeente Puurs en dit voor alle gronden gelegen binnen het RUP, voor zover deze terreinen nog geen eigendom zijn van de gemeente.

De gemeente zal van het recht van voorkoop gebruik maken in de periode tussen de definitieve goedkeuring van het RUP en de eigenlijke verwerving van de grond door; ofwel een regeling in der minne; ofwel door samenwerkingsverbanden; ofwel door onteigening.

## 6. Resultaten van het overleg en inspraak

### 6.1. Overleg met de betrokken partners en bevolking

Onderstaande opsomming geeft een overzicht van het overleg, dat tot vandaag gevoerd werd (BUUR).

- 22/03/2013 werkgroep 1 – structuurschets
- 16/04/2013 werkgroep 2 – scenario's
- 2/05/2013 werkgroep 3 – voorkeursscenario
- 13/06/2013 werkgroep 4 – afronden scenario's
- 18/10/2013 vooroverleg RWO en provincie Antwerpen
- 12/11/2013 informeel overleg met de Gecoro van Puurs

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de informatiemomenten met de bevolking:

- Publicatie bekendmaking in het Belgisch staatsblad van 22/9/2014;
- Publicatie bekendmaking in 3 kranten: De Standaard, De Morgen, Gazet van Antwerpen;
- Uithanging bekendmaking op het gemeentelijk infobord (binnen en buiten) tijdens hele periode van het openbaar onderzoek;
- Individuele kennisgeving van het openbaar onderzoek van het RUP en bijhorend onteigeningsplan aan alle eigenaars van de percelen waarop het planningsinitiatief betrekking heeft (vóór aanvang van het openbaar onderzoek);
- Bekendmaking via website gemeente Puurs (in nieuwsbericht en onder rubriek openbare onderzoeken);
- Tentoonstellingspanelen van beide projecten tijdens het fortenweekend 27/9 en 28/9 (lancering van het openbaar onderzoek);
- Permanente voorstelling van beide vrijetijdsprojecten aan de vrijetijdsbalie in het Cultureel centrum door doorlopende powerpointpresentatie op een TV-scherm;
- 2x artikel in tweewekelijkse gemeentelijke digitale nieuwsbrief Digipuur , editie 2014/20 (7 oktober 2014) en editie 2014/23 (17 november 2014);
- Infovergadering aan de eigenaars en omwonenden op 21/10/2014 (rode zaal van het Cultureel Centrum);
- Artikel in maandelijks gemeentelijk infomagazine Puur, editie november;
- Verschillende keren vermeld op facebook door de gemeentelijke communicatiedienst;
- (groot) krantenartikel in het Laatste Nieuws van 24/10/2014, Gazet van Antwerpen van 25/10/2014 en Het Nieuwsblad van 25/10/2014.

## 6.2. Resultaten van de plenaire vergadering

Het verslag van de plenaire vergadering dd. 08/01/2014 en de schriftelijke adviezen worden toegevoegd als bijlage aan de toelichtingsnota.

De bijsturingen die gevraagd werden vanuit de adviserende instanties werden doorgevoerd in het dossier. Tijdens de plenaire vergadering werden een aantal elementen verduidelijkt. Voor deze verduidelijkingen wordt er verwezen naar het verslag van de plenaire vergadering terzake.

Onderstaand komen een aantal verduidelijkingen voor die niet besproken worden tijdens de plenaire vergadering, maar wel voorkomen in de schriftelijke adviezen.

### **Gecoro**

De Gecoro voert een pleidooi om het aantal parkeerplaatsen niet te koppelen aan de gebouwen op zich, maar aan het totale plangebied in zijn geheel. Hierdoor wordt er beter ingespeeld op de globale context en mogelijke evoluties. De vraag van de Gecoro wordt doorgevoerd; er parkeercijfers voorzien worden voor de overdekte sportvelden, openlucht sportvelden en tribunes. De parkeercijfers worden losgekoppeld van de gebouwen (lees: functies) op zich.

De Gecoro vraagt zich af er niet overwogen kan worden om in het sportpark een lightversie van kantoren, diensten en handel toe te laten en dit in combinatie met de sportactiviteiten? De provincie en ruimte Vlaanderen benadrukten dat het RUP in de recreatieve sfeer dient te blijven en dat op zichzelfstaande kantoren, diensten en handel die niet in functie staan van de sportactiviteiten niet kunnen in het sportpark.

De Gecoro vraagt om in de zone b van het sportpark meer flexibiliteit inzake bebouwing en verharding in te bouwen. Deze flexibiliteit moet beter kunnen inspelen op een gewijzigde toekomstvisie. De inrichtingscoëfficiënten van deze zone werden aangepast, zodat deze flexibiliteit mogelijk wordt, echter zonder de achterliggende keuzes van het RUP te niet te doen. De filosofie van het plan werd opgevat als een tweedeling, nl. de bebouwde omgeving ter hoogte van de industriezone aan de Lichterstraat en een overwegend onbebouwd deel aan de Haagstraat aansluitend bij het agrarische landschap. Het onbebouwde karakter van de zone b, dient maw. te primeren.

## 6.3. Resultaat van het openbaar onderzoek en advies van de Gecoro

### **Behandeling van de bezwaarschriften**

Het openbaar onderzoek voor het RUP werd georganiseerd van 29 september 2014 tot en met 27 november 2014. Het ontwerp RUP en de hieraan gekoppelde onteigeningsplannen lagen samen met de m.e.r.-screening ter inzage.

Er werd 1 ontvankelijke bezwaarschrift ingediend. Tijdens het openbaar onderzoek werd er eveneens een advies van de deputatie en het Agentschap verkregen.

Voor de bundeling, behandeling en motivatie van de bezwaarschriften en de adviezen van deputatie en gewest wordt er verwezen naar het formele advies van de Gecoro ter zake.

### **Advies van provincie en gewest**

De bijsturingen die gevraagd werden vanuit de provincie en gewest werden grotendeels aangepast in het dossier. Hierna worden een aantal aspecten in verband met de verwerking van het advies verduidelijkt voor deze elementen die niet zonder meer in het dossier werden doorgevoerd.

- De provincie en het Gewest duiden erop dat ten aanzien van het voorontwerp de verhardings- en bebouwingscoëfficiënten in de zones van het sportpark verhoogd werden, terwijl de groen/terreinpercentage verlaagd werd; een motivering ontbreekt hier. De provincie kan deze wijzigingen niet ondersteunen. *De verruiming van de verhardings- en bebouwingscoëfficiënten en de beperking van de groen/terreinpercentage vloeit voort uit het advies van de Gecoro dd. 4/12/2013. De Gecoro is van mening dat (vooral in de deelzone B) meer bebouwing en verharding mogelijk moet zijn om te kunnen voldoen in latere behoeften (bvb de inrichting*



van een hockeyveld en -club). Dit standpunt werd tijdens de plenaire vergadering besproken en positief beoordeeld door de aanwezigen op de plenaire vergadering (inclusief provincie en gewest). Gezien de bemerking van het gewest en de provincie werden de verhardings- en bebouwingscoëfficiënten door de Gecoro bijgesteld:

|            |                             | versie voorontwerp<br>nov/14 | versie ontwerp GR1<br>jun/14 | versie ontwerp GR2<br>jan/15 |
|------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Deelzone A | max. bebouwbare oppervlakte | 35,0%                        | 40,0%                        | <b>40,0%</b>                 |
|            | max. verharde oppervlakte   | 45,0%                        | 45,0%                        | <b>45,0%</b>                 |
|            | Min. G/T-index              | 20,0%                        | 20,0%                        | <b>20,0%</b>                 |
| Deelzone B | max. bebouwbare oppervlakte | 1000m <sup>2</sup>           | 10,0%                        | <b>1500m<sup>2</sup></b>     |
|            | max. verharde oppervlakte   | 10,0%                        | 20,0%                        | 15,0%                        |
|            | Min. G/T-index              | 85,0%                        | 70,0%                        | <b>80,0%</b>                 |

- In deelzone A wordt enkel wordt de max. bebouwbare oppervlakte iets verruimd zodat het RUP in de gevraagde marge/ flexibiliteit voorziet zoals voorzien door de Gecoro. Deze zone sluit aan op het Industriegebied van de Lichterstraat. In de deelzone B worden eveneens beperkte aanpassingen doorgevoerd in functie de gevraagde flexibiliteit. De verhardings- en bebouwingscoëfficiënten zoals voorgesteld in de ontwerpversie dat voorlag tijdens het openbaar onderzoek worden echter wel op vraag van de provincie bijgesteld. Door deze bijstelling kan een tweede sportclub – op termijn – haar intrek nemen in het sportpark. De beperkte toename van de bebouwings- en verhardingsmogelijkheden in het RUP zullen geen effecten met zich meebrengen inzake de conformiteit van de planMER-screening. De effecten inzake mobiliteit en water(infiltratie) blijven immers ongewijzigd. Het RUP werd aangepast inzake het advies van de Gecoro.
- De provincie duidt erop dat in de ontwerpversie van het RUP, dat voorlag tijdens het openbaar onderzoek, het 'landschappelijk overgangsgebied' werd verkleind ten voordelen van de 'zone voorsportpark' en dit ten opzichte van de voorontwerpversie. Er wordt verduidelijkt dat de wijziging van twee bestemmingszones in oppervlakte vloeit uit het advies van de Gecoro dd. 4/12/2013 waarbij gesteld werd dat de noordelijke begrenzing van de landschappelijk overgangsgebied ten opzichte van het sportpark werkbaarder (concaver) gemaakt diende te worden (het wegwerken van de scherpe begrenzing). En dit omdat de bestaande begrenzing moeilijker werkbaar is voor deze en aanleunende bestemmingszones. Het gaat over een oppervlakte van 0,63ha. Gezien het advies van de provincie – oordeelt de Gecoro – dat deze oppervlakte van het landschappelijk overgangsgebied gecompenseerd dient te worden in de zone voor sportpark. Het RUP werd aangepast inzake het advies van de Gecoro.
- Het is voor de provincie onduidelijk hoeveel parkeren er gerealiseerd kan worden. In de toelichtingsnota wordt er melding gemaakt van maximaal 270 parkeerplaatsen. Het recreatiegebied mag immers geen grootschalige dynamiek genereren, de voorschriften dienen hier duidelijkheid over te verschaffen. De Gecoro adviseerde om in de stedenbouwkundige voorschriften een maximum 270 parkeerplaatsen mogelijk te maken. Het RUP werd aangepast inzake het advies van de Gecoro.
- De provincie vraagt zich af of langsheen de Lichterloop een landschappelijke ingegroende strook van minimaal 3,00 m breedte voorzien kan worden en dit wanneer de G/T-index werd verlaagd van 85% naar 70%. De groene zone langsheen de Lichterloop kan voorzien worden binnen de aangepaste oppervlakte van 80% groen in deze deelzone.
- De provincie vraagt aan de gemeente om de locatiekeuze van de manege zoals aangeduid in het RUP beter te motiveren. De keuze om de manege te voorzien op deze locatie vloeit voort uit de ruimtelijke opportuniteit van het te ontwikkelen sportpark. De huidige manege komt voor op een site aan de Lichterstraat op ca. 400m afstand van het te realiseren sportpark. De manege had aanpalende gronden gekocht om hun activiteiten verder te zetten. De gemeente stuurde evenwel aan, vanuit een duidelijk gemeentelijk belang om een heldere en behoorlijke ruimtelijke en functionele wisselwerking te bereiken tussen de manege en het sportpark, om de manege op de voorziene plaats te herlocaliseren. Er werden in de gemeente geen andere locaties onderzocht,

*gezien de uitgesproken ruimtelijke meerwaarde de zone aan de Haagstraat gegenereerd. De grootte van de huidige Manege aan de Lichterstraat wijzigt niet. Het instandhouding van de manege op de huidige locatie of op de aanpalende gronden betekend een verdere versnippering van het aaneengesloten landschapsbeeld. Door de bundeling van de manege nabij het landschapspark wordt deze versnippering tegengegaan.*

## 7. Bijlagen

### 7.1. Voorbeeld intentieovereenkomst voor de opmaak van een architectuurvisie

# VOORBEELD INTENTIEOVEREENKOMST voor de opmaak van een architectuurvisie

IN HET KADER VAN HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 'LICHTERSTRAAT' TE PUURS

Tussen de volgende partners:

1. Gemeente Puurs  
vertegenwoordigd door Koen Van den Heuvel, burgemeester, en door Raoul Paridaens, gemeentesecretaris

Hoogstraat 29  
2870 Puurs 2870

2. ....

3. ....

.....

Wordt het volgende overeengekomen:

#### ARTIKEL 1 VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

Het voorwerp van de overeenkomst omvat de uitvoering en de naleving van het gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplan 'Lichterstraat', zoals **voorlopig** goedgekeurd .....

Deze overeenkomst stelt uit te voeren taken vast, duidt de verantwoordelijkheden en regelt de samenwerking tussen de betrokken partners en de modaliteiten ervan.

#### ARTIKEL 2 DEFINITIE VAN PARTNERS EN OVERIGE PARTIJEN

1. De gemeente Puurs wordt vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen.
2. Hierna te noemen de 'gebruiker(s)', is de (verzameling van) rechtsperso(n)en(en), die het sportpark of delen van het sportpark aan de Lichterstraat zullen ontwikkelen. Onder ontwikkelingen wordt verstaan: grondbezetting door sportterreinen en/of –gebouwen.

#### ARTIKEL 3 VERBINTENIS EN INHOUD

De partners verbinden zich ertoe het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lichterstraat' en deze overeenkomst na te leven en uit te voeren. De taken en verplichtingen bestaan uit:

3. Opstellen van een architectuurvisie voor de inrichting van de terreinen of delen van terreinen bestemd door het RUP 'Lichterstraat' en die ter beschikking worden gesteld aan de gebruiker(s). De architectuurvisie omvat zowel de bebouwde ruimte als de onbebouwde ruimte.
4. Het architectuurvisie geeft inzicht in de gebiedsontwikkeling, de volumewerkingen, de hoogtepeilen, het materiaalgebruik, de fasering en de organisatie van de gebouwen en/of de buitenruimte
5. De architectuurvisie dient de gemeente als vergunningsverlener inzicht te geven in de kwalitatieve en esthetische afstemming van de parkbebouwing in het globale landschapspark.
6. De architectuurvisie wordt opgemaakt in nauw overleg met het gemeentebestuur. Op basis van de architectuurvisie zal (zullen) de gebruiker(s) een stedenbouwkundige vergunning tot het inrichten van het sportpark of delen van het sportpark aanvragen.
7. De architectuurvisie kan steeds herzien worden.

#### ARTIKEL 4 SAMENWERKING MET DERDEN – DELEGATIE EN UITBESTEDING

Indien met derden (publieke of private instellingen) wordt samengewerkt, of indien een gedeelte van de activiteiten wordt gedelegeerd of uitbesteed, blijven de ondertekenende partijen verantwoordelijk voor de naleving van de verplichtingen en de verantwoordelijkheden zoals voorzien in de overeenkomst.

#### ARTIKEL 5 GESCHILLEN

Deze overeenkomst wordt beheerst door het Belgische recht. In geval van geschillen is de rechtbank van 1ste aanleg van Mechelen bevoegd.

## 7.2. Verslag en adviezen van de plenaire vergadering dd.8/01/2014



# Verslag plenaire vergadering

## RUP 'Lichterstraat' te Puurs

8 januari 2013 – gemeentehuis Puurs (verslag aangepast 6 februari 2014)

### Aanwezigheidslijst

A: aanwezig | V: verontschuldigd | N: niet aanwezig en niet verontschuldigd

#### 1. Representatie gemeente Puurs en BUUR | bureau voor urbanisme

| naam                | Instantie (en functie)          | email                                                                        | aanwezig |  |  |
|---------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------|--|--|
| Koen Van den Heuvel | Burgemeester                    |                                                                              | A        |  |  |
| Martine Dhollander  | Diensthofd ruimtelijke ordening | <a href="mailto:martine.Dhollander@puurs.be">martine.Dhollander@puurs.be</a> | A        |  |  |
| Jeroen Camerlinckx  | BUUR - projectleider            | <a href="mailto:jeroen@buur.be">jeroen@buur.be</a>                           | A        |  |  |
| Jo Decoster         | BUUR - ruimtelijke planner      | <a href="mailto:jo@buur.be">jo@buur.be</a>                                   | A        |  |  |

#### 2. Volgende adviesinstanties hebben een schriftelijk advies verstrekt:

| naam               | Instantie (en functie)                | email                                                                                      | aanwezig |   |   |
|--------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---|---|
|                    | GECORO gemeente Puurs                 |                                                                                            |          | V |   |
| Ellen Van de Water | Ruimte Vlaanderen                     | <a href="mailto:ellen.vandewater@rwo.vlaanderen.be">ellen.vandewater@rwo.vlaanderen.be</a> | A        |   |   |
| Yves Marcipont     | Afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling | <a href="mailto:yves.marcipont@lv.vlaanderen.be">yves.marcipont@lv.vlaanderen.be</a>       | A        |   |   |
| Marc Candries      | Afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling | <a href="mailto:Marc.Candries@lv.vlaanderen.be">Marc.Candries@lv.vlaanderen.be</a>         | A        |   |   |
| Stevens Jozef      | Polder Vliet en Zielbeek              | <a href="mailto:poldervliet.en.zielbeek@edpnet.be">poldervliet.en.zielbeek@edpnet.be</a>   | A        |   |   |
| Van Camp Johan     | Polder Vliet en Zielbeek              | <a href="mailto:poldervliet.en.zielbeek@edpnet.be">poldervliet.en.zielbeek@edpnet.be</a>   | A        |   |   |
| Johan Arnouw       | Provincie Antwerpen DRP               | <a href="mailto:johan.arnouw@admin.provant.be">johan.arnouw@admin.provant.be</a>           | A        |   |   |
| Tine Van Hoof      | Provincie Antwerpen DRP               | <a href="mailto:tine.vanhoof@admin.provant.be">tine.vanhoof@admin.provant.be</a>           | A        |   |   |
| Alde Verhaert      | Onroerend erfgoed                     | <a href="mailto:alde.verhaert@rwo.vlaanderen.be">alde.verhaert@rwo.vlaanderen.be</a>       |          | V |   |
| Francis Pepermans  | Bloso                                 | <a href="mailto:francis.pepermans@bloso.be">francis.pepermans@bloso.be</a>                 |          | V |   |
| Mia Lammens        | Toerisme Vlaanderen                   | <a href="mailto:mia.lammens@toerismevlaanderen.be">mia.lammens@toerismevlaanderen.be</a>   |          |   | N |
| Natalie decamps    | Dienst Milieueffectenrapportage       | <a href="mailto:natalie.decamps@lne.vlaanderen.be">natalie.decamps@lne.vlaanderen.be</a>   |          | V |   |
| Stijn Van Noten    | Dienst Veiligheidsrapportering        | <a href="mailto:Stijn.vannoten@lne.vlaanderen.be">Stijn.vannoten@lne.vlaanderen.be</a>     |          | V |   |

#### 3. Volgende adviesinstantie heeft laattijdig een advies overgemaakt:

| naam | Instantie (en functie)                               | email | aanwezig |  |   |
|------|------------------------------------------------------|-------|----------|--|---|
|      | VMM - Afdeling Operationeel Waterbeheer (watertoets) |       |          |  | N |

Het verslag werd dd. 6 februari 2013 aangepast naar aanleiding van opmerkingen van onderstaande diensten. Alle wijzingen aan het verslag werden duidelijk aangeduid in het verslag. De benaming van de Afdeling Duurzame Landbouw werd aangepast.

- Polder Vliet en Zielbeek;

- De provincie Antwerpen;
- Ruimte Vlaanderen.

## Resultaten van de plenaire vergadering

### 1. Aanvullingen/bemerkingen in navolging van de schriftelijke adviezen van de niet-aanwezige instanties

Onderstaand worden de aanvullingen/bemerkingen overlopen van de aanwezigen op deze schriftelijke adviezen.

#### 1.1 Gecoro

De Gecoro geeft een gunstig advies en heeft een aantal opmerkingen. De Gecoro is van mening dat zowel de bestemming als de inrichting van het RUP te eng omschreven is (naar functies, verhardingen en bebouwing). Zij vraagt meer toekomstgerichte flexibiliteit. *De vergadering besluit dat meer flexibiliteit mogelijk moet zijn. De provincie en ruimte Vlaanderen benadrukten dat het RUP wel in de recreatieve sfeer dient te blijven, zuivere wellness is hier niet op zijn plaats. Ruimte Vlaanderen suggereert om de nevenactiviteit wellness te schrappen uit de bestemmingen en deze te laten resulteren onder de noemer 'sportontspanning'.*

#### 1.2 Onroerend erfgoed

Onroerend erfgoed geeft een gunstig advies zonder opmerkingen

#### 1.3 Bloso

Bloso geeft een gunstig advies en vraagt dat er voldoende ontsluitingswegen voorzien worden voor het zachte verkeer en om de sportclubs in het nieuwe recreatiegebied verder te ondersteunen. *Aan beide opmerkingen zal tegemoet gekomen worden.*

#### 1.4 Toerisme Vlaanderen

Toerisme Vlaanderen geeft een gunstig advies zonder opmerkingen.

#### 1.5 LNE-milieueffectenrapportagebeheer

LNE-milieueffectenrapportagebeheer geeft een gunstig advies, zij duidt er weliswaar op dat het onderzoek naar de milieueffecten nog niet afgerond werd. *Er wordt verduidelijkt dat dit onderzoek kortelings afgerond wordt.*

#### 1.6 LNE-dienst- Ruimtelijke Veiligheidsrapportage

De dienst- Ruimtelijke Veiligheidsrapportage geeft een **gunstig advies** en concludeert dat er geen Ruimtelijk Veiligheidsrapport opgemaakt moet worden.

## 2. Advisering door de aanwezige instanties

### 2.1 Ruimte Vlaanderen

Ruimte Vlaanderen kan zich vinden in de verschillende planopties van het RUP en geeft bijgevolg een **gunstig advies**. Zij **vraagt wel een aantal verduidelijkingen en/of heeft opmerkingen**:

- Ruimte Vlaanderen duidt erop dat het plangebied gelegen is in het buitengebied, recreatie moet volgens het RSV geclusterd worden bij de kern. Dit punt van voorliggend RUP is moeilijker verenigbaar met het RSV. Daarom werden er nog enkele voorwaarden meegegeven (zinsnede aangepast dd. 6 februari 2014). Het RUP Lichterstraat vormt de directe uitvoering van de bindende bepalingen van de herziening van het GRS. *Deze aanbevelingen zullen in het ontwerpRUP doorgevoerd worden.*
- Voor Ruimte Vlaanderen is het belangrijk om grootschalige of bovenlokale recreatie of andere functies zoals grote wellness, zuivere kantoren of kleinhandel te weren uit het RUP. Deze elementen dienen ondubbelzinnig doorvertaald te worden in de voorschriften. *Deze aanbevelingen zullen in het ontwerpRUP doorgevoerd worden.*
- Inzake het onderzoek naar de milieu-effecten geeft Ruimte Vlaanderen aan dat er voldoende rekening gehouden dient te worden met de aanwezige natte gronden in het gebied. Hierbij dient er een inschatting gegeven te worden op de effecten van de drainage van de sportvelden. Tevens dient de Lichterloop begeleid te worden door een ruime ecologische groenzone (de Lichterloop als structurerend lint). *Deze aanbevelingen zullen in het ontwerpRUP doorgevoerd worden.*

### 2.2 Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling

Duurzame Landbouwontwikkeling duidt erop dat de planopties een belangrijke impact zal hebben op de landbouw. De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling vraagt een betere onderbouwing voor de herbestemming van het landbouwgebied. In de toelichtingsnota van het RUP vindt de afdeling geen elementen terug over de impact van het RUP op het huidige landbouwgebruik. Elementen zoals herlocalisatie, compensaties en/of milderende maatregelen dienen aan bod te komen. *Er wordt tijdens het overleg verduidelijkt dat de gemeente momenteel in overleg is met de aanwezige landbouwers. In dialoog met de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling en eventuele andere partners zal de gemeente tot sluitende oplossingen komen voor het huidige professionele landbouwgebruik.*

Voor de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling dient het alternatievenonderzoek uitgebreid te worden. *Er wordt tijdens de vergadering verduidelijkt dat de locatiekeuze een rechtstreekse uitwerking is van het gemeentelijke structuurplan en dat het locatieonderzoek bij de herziening van het structuurplan werd gevoerd. Dit zal verduidelijkt worden bij de opmaak van het ontwerpRUP.*

Duurzame Landbouwontwikkeling vraagt om de aangeduide landschappelijke overgangszone te schrappen uit het RUP. De afdeling stelt vragen bij de ontwikkeling van deze zone. *De intekening van de landschappelijke overgangszone wordt tijdens de vergadering uitgebreid gemotiveerd. Dit zal verduidelijkt worden bij de opmaak van het ontwerpRUP. De provincie haalt aan dat de boomgaard een landbouwbestemming is en daarom ook een goede overgang is naar het agrarisch gebied. De voorschriften maken beheerslandbouw ook mogelijk (aanvulling op het verslag dd. 6 februari 2014).*

### 2.3 Polder Vliet en Zielbeek

Er wordt tijdens de vergadering verduidelijkt dat de Lichterloop door de PVZ beheerd wordt en dat deze waterloop op termijn een 'light'-statuut zal krijgen. PVZ duidt er eveneens op dat de Lichterloop een beperkt afwikkelingscapaciteit heeft en dat de industriezones ten oosten van de Lichterstraat zeer moeilijk bereikbaar zijn (buiten de afbakening van het RUP).

Gezien de beperkte capaciteit van de Lichterloop dient het hemelwater zoveel als mogelijk in de ondergrond van plangebied geïnfiltreerd te worden. Tevens dient er aandacht geschonken te worden naar het vermijden van de

vermesting van de waterloop door het beheer van de sportvelden. *Deze aanbevelingen zullen in het ontwerpRUP doorgevoerd worden.*

In navolging van het verslag vraagt PVZ om volgende aanvulling toe te voegen (aanpassing 6 februari 2014):

Wat betreft de verbinding van het landschapspark naar Kalfort, doorheen het natuurlijk overstroombaar gebied merkt de polder op dat dit niet ten koste mag gaan van het bufferend vermogen van het natuurlijk overstromingsgebied Molenbeek.

PVZ merkt op de watertoetskaarten zeer omzichtig dienen te worden geïnterpreteerd, deze zijn nml. veel te ruim ingetekend.”

## **2.4 Provincie Antwerpen**

De provincie kan zich vinden in de verschillende planopties van het RUP en geven bijgevolg een **gunstig advies**. Zij **vraagt wel een aantal verduidelijkingen en/of heeft opmerkingen**:

- De provincie vraagt om de locatiekeuze in het gebied tussen de Lichterstraat, Haagstraat en de letterheide verder te onderbouwen. Door de voorgestelde inplanting ontstaat een geïsoleerd stuk ten westen van het sportpark. De impact op de landbouw en de omliggende open ruimte wordt verwacht. Ook de locatiekeuze voor de manege dient verder onderbouwd te worden. *Er wordt tijdens de vergadering verduidelijkt dat de inplanting werd gekozen om, voornamelijk, de belangrijkste percelen voor de professionele landbouw te vrijwaren. De gevraagde onderbouwingen zullen in het ontwerpRUP toegevoegd worden (zie advies Duurzame Landbouwonwikkeling).*
- De provincie duidt erop dat zowel in de toelichtingsnota en de stedenbouwkundige voorschriften lyrisch taalgebruik gehanteerd wordt en dit komt leesbaarheid niet ten goede. Een aantal begrippen kunnen opgenomen worden in de verklarende woordenlijst. *Deze aanbevelingen zullen in het ontwerpRUP doorgevoerd worden.*
- De provincie duidt erop dat er belangrijke informatie ontbreekt met betrekking tot de landbouw (bestaande toestand en impact). Tevens vragen zij om de LIS of landbouwimpactstudie toe te voegen aan het document. *De LIS werd uitgevoerd door de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling (zie schriftelijk advies), maar kan omwille van redenen van privacy door de afdeling niet publiek gemaakt worden. De gevraagde informatie inzake landbouw zal aangevuld worden in het ontwerpRUP.*
- De provincie vraagt wat het effect is van het sportpark op de omliggende kruispunten (toegenomen verkeer). *Er wordt verduidelijkt dat de verzadiging van de Lichterstraat werd onderzocht. Deze verzadiging bedraagt, bij uitvoering van het sportpark, ca. 30% tijdens een spitsuur op een weekdag en ca. 23% tijdens een zaterdag. Uit de verzadiging van de Lichterstraat kan eveneens de effecten op de kruispunten afgeleid worden.*
- De provincie merkt op dat de bestaande en juridische toestand uitgebreid kan worden met de fietsroutes, landbouw, bestaande bebouwing... . Tevens werd bij de actualisering van het PRS Puurs aangeduid als hoofddorp en Kalfort als woonkern. *De gevraagde verduidelijkingen zullen doorgevoerd worden in het dossier ontwerpRUP.*
- De provincie duidt erop dat de legende van het grafisch plan niet helemaal overeenkomt met het eigenlijke bestemmingsplan. *De gevraagde verduidelijkingen zullen doorgevoerd worden in het dossier ontwerpRUP.*

**Verslag opgemaakt door BUUR dd. 15 januari 2014 - aangepast 6 februari 2014**

**Bijlage aan het verslag: de schriftelijke adviezen. Het laattijdig advies van de VMM werd eveneens toegevoegd.**

**Zitting van:** 4 december 2013

**Aanwezig:** Rita Heyvaert, Bruno Callaert, Ignace Van Goethem, Jan Amandt, Jan Van Belle, Johan Stassen, Mark Geeroms, Jan Vanherstraeten, Peter Lemmens, Peter Hoefman, Frank Watzeels, Els Goedgezelschap, Martine Dhollander, Daniël Kerremans secretaris.  
Jo De Coster (Buur).

**Verontschuldigd:** Raf De Saeger, Frans Pauwels, Diane Van der Linden, Jurgen Buyst,

**Afwezig:**

In navolging van artikel 6 van het besluit van de Vlaamse regering van 19 mei 2000 stelt de voorzitter vast dat minstens de helft van de leden aanwezig is.

## 1. Goedkeuring verslag van 12 november 2013 (bezorgd per bode 21 november).

Het verslag wordt goedgekeurd.

## 2. Advies RUP Landschapspark Fort van Liezele

Na de omstandige toelichting op de gecorovergadering van 12 november, stelt Buur het reeds bezorgde voorontwerp voor. De opdeling in zones van 'harde' elementen van aleph-parkeerzone, over de parkfilter, over de geul naar de speel- en ligweide, verderlopend in de richting van de Molenbeek(vallei). De mogelijke bebouwing omvat drie (A, B en C) zones waarvan B zich situeert op de plek van de aanwezige woning. De parkbegraafplaats kan uitgerust worden met facilitaire voorzieningen in de zone C. De parkbegraafplaats, de evenementenweide, de 'geul' en het historische Fort worden aan elkaar geschakeld. De bouwstenen, zoals de steilrand, de Pimpelloop, de beekvallei en de lagere delen met hogere natuurwaarden worden gerespecteerd, de Pimpelloop scheidt het laag dynamisch gedeelte af. Op die wijze loopt de vallei over in het landschap en omgekeerd. Tegenaan de Molenstraat wordt een parkeerstrook (alephfiguur) voorzien. Deze loopt via een overloopparking door naar het valleigebied.

De A, B, C blokjes moeten "alzijdig" (alle gevels erg kwaliteitsvol) worden ingevuld, parkeren situeert zich in de 'Aleph' vandaar kan gewandeld worden naar de blokjes. De volumes en de foodprint (A – 3000 m<sup>3</sup> en 400 m<sup>2</sup>, B 2000 m<sup>3</sup> en 400 m<sup>2</sup> en C 1500 m<sup>3</sup> en 400 m<sup>2</sup>) zijn begrensd en enkel bij B kan een woongelegenheid worden ingebouwd. A hindert de bunkerlijn niet.

De bunkers worden 'aangekleed' met aarde en de bunkerlijn wordt geaccentueerd.

De waterhuishouding wordt verwoord in de toelichtingsnota. De bedoeling is de verhardingen (50%) doorlatend te voorzien en het plan voorziet overdrukzones om de waterhuishouding te regelen.

Grondverzet blijft neutraal.

Reliëfwijzigingen, maxima bepalen? Bij het opmaken van een concreet inrichtingsplan zal dit blijken, RUP doet hier geen uitspraak over, maar schept mogelijkheden.

Alephzone? Dit begrip noopt tot definiëren in de toelichtingsnota. De zone dient gezien als een overgang tussen dorp en park.

Plaatsing bv. Pukemarock in dit concept? zie 4.7, speel- en ligweide en 4.5, parkfilter (voorschriften), tenten kunnen ook in de Aleph (3.3.2 toelichting), deze invulling werd afgetast met de organisatoren.

Het terrein watert licht af richting beek, laat plaatsing tenten toe, ook bv. circus

De voorziene parkeermogelijkheden laten dagdagelijks gebruik toe, bij echt grotere evenementen zal extra P moeten worden gezocht buiten het RUP.

Evenementenweide kan zeker benut worden voor grotere festiviteiten met inbegrip van een grote tent, zone wordt niet beplant, is basisch een open ruimte, misschien accenten (randen ?) voor aanplant bomen in functie van waterhuishouding.

De bunkerlijn moet gerespecteerd worden en kan niet doorbroken worden. Deze optie wordt hard gemaakt. Zie ook overleg met Erfgoed, groen moet doorlopen.

Parkbegraafplaats bereikbaar op zachte wijze via één toegang, dit moet zorgen voor geborgenheid en veiligheid, toegang en gebruik ervan mag niet storen. De toegang vanuit Kalfort is een zachte verbinding die niet tot doel heeft ook de begraafplaats te ontsluiten. Deze toegang vanuit Kalfort komt in een snelle bocht van de Molenstraat uit.

Begraven onder bomen ? Begraafbos ? Op zich niet uitgesloten er werd enkel een opdeling in velden voorgesteld. Strooiweide is achteraan richting Kalfort voorzien. Afval kan gecapteerd en afgevoerd worden. Er werd enkel ~~h~~RECA voorzien, geen hotel

Advies gecoro (nadat de fracties de vergadering verlieten).

Voorzitter formuleert de aandachtspunten : waterhuishouding (watertoets is reeds decretaal bepaald en dient nadien in dossier toegepast door opvang, infiltratie, hergebruik, ...), niveau parkbegraafplaats +40 cm, aleph, functie 4.5 parkfilter en 4.7 speel- en ligweide, volumes A,B,C, perforatie bunkerlijn, parkkerkhof (begraafBOS) toegang vanuit Kalfort.

Als enkel b&b (geen hotel) kan moet de 'HO' verdwijnen en rest 'reca'.

Bunkerlijn wordt een groen lint, na toetsing met Erfgoed, dit lint en gebouw A, worden architecturaal ingepast in de omgeving, A krijgt geen overheersende taak toebedeeld.

Toegang vanuit Kalfort is belangrijk.

De geldende verkaveling moet niet worden opgeheven, ze primeert.

Artikel 2 is reeds voor het grootste deel woongebied. Dit gedeelte woongebied rood laten, hoeft niet herbestemd. Grafisch plan aanpassen.

**Hierna wordt unaniem gunstig advies geformuleerd met volgende aandachtspunten :**

- 1. De gecoro uit zijn bezorgdheid en stelt dat bij het toepassen van de watertoets het captatievermogen van het gebied maximaal moet behouden blijven.**
- 2. Vraag aleph toelichten (verklarende woordenlijst).**
- 3. Bezorgdheid rond blok A opdat dit gebouw architecturaal in de omgeving zou worden ingepast**
- 4. De bunkerlijn kan niet doorbroken worden en moet herkenbaar zijn als een groen lint.**
- 5. Maximaal rekening houden met de waterhuishouding van het parkkerkhof bij het aanleggen/modelleren van de glooiende geul, waarbij de effecten op het parkkerkhof moeten beheerst worden.**
- 6. De gecoro ondersteunt maximaal de missing link van de ring rond Puurs en dringt aan op deze zachte trage verbinding naar de kern Kalfort wegens hoogstnoodzakelijk.**
- 7. Mogelijkheid begraafbossen te overwegen**
- 8. Hoek woongebied rood houden cfr. gewestplanbestemming**

### 3. Advies RUP Lichterstraat

Na de toelichting op de gecorovergadering van 12 november, stelt Buur het reeds bezorgde voorontwerp voor.

Afbakening werd overlegd met LIS (impact op landbouw).

Er werd een vast programma opgenomen én een facultatief deel (fitness-gym-...). Doel in de toekomst inspelen op mogelijke evoluties. Dit laat de nodige flexibiliteit toe.

De hogere en denste bebouwing situeert zich aan de kant van het industriegebied van de Lichterstraat.

Aan de andere zijde primeert de ruimtelijke openheid. Verbinding Letterheide – Lichterstraat en andere hebben groot belang. De landschappelijke overgangszone (artikel 4) fungeert als schakelzone.

De buffer wordt geen schaamgroen maar verzorgt de overgang tussen het landbouwgebied en het plangebied.

De Lichterloop wordt geïntegreerd als een natuurlijke barrière.

Er wordt een beschrijving voorgesteld voor de afsluitingen.

Toegang voor wagens is voorzien aan de kant van de Lichterstraat, waarbij bij 'grotere' evenementen de parkeermogelijkheden van de industriezone kunnen aangewend worden.

Letterheide en Haagstraat kunnen alleen gebruikt worden voor het bestemmingsverkeer naar het manègegebeuren.

Vanaf de achterzijde van de Walsingen (kant Puurs – Essendries) is er een zachte verbinding richting Letterheide, vanaf het Fort van Liezele eveneens.

Toelichtingsnota (pagina 10) bepaalt de behoefte aan oppervlakte voor voetbal van 2,4 ha tot 4 ha (bij fusie). De behoefte voor andere sporten werd ook opgelijst.

De voorschriften onder art. 3, manegezone, laten één bedrijfswoning toe (200m<sup>2</sup> en 1000 m<sup>3</sup>), de Codex RO bepaalt onder artikel 4.3.6 enkel de norm 1000m<sup>3</sup> voor een bedrijfswoning (geen oppervlakenorm).

Alinea 'verboden bestemmingen' van art. 3 van de voorschriften is beperkend en discriminerend in zijn bepalingen.

Fitness kan, waarom geen wellness ? Of waarom geen bepaald percentage wellness ? Waarom kan geen broebelbad in functie van bv. sport ? Bedoeling is geen loutere wellness, wellness in het kader van accommodatie bij sportinfrastructuur moet kunnen.

Detectieonderzoek archeologisch erfgoed in artikel 1 is enorm streng. Mer-screening kan het onderzoek naar archeologische potenties versoepelen, bv. in functie van drainage van voetbalvelden. Kan niet vooraf voor het ganse plangebied één keer alles worden gescreend i.pl.v. norm 250m<sup>3</sup> op te leggen ?

Afsluitingen met mogelijks een betonplaat van 30cm hoogte zijn problematisch voor de fauna. Een uitvoering met gaten dringt zich op.

Er zijn bushaltes in de Lichterstraat en omgeving, zie kaartje haltes

Pleidooi om parkeerplaatsen niet te koppelen aan de gebouwen op zich, maar aan het totale plangebied in zijn geheel. Hierdoor wordt beter ingespeeld op de globale context en mogelijke evoluties.

Parkeergedeelte op zich vrijlaten voor ontwikkeling.

Zonetje manege (artikel 3) moet ook een andere invulling toelaten indien bv. manegeactiviteit verdwijnt en een andere invulling wenselijk is. Andere invullingen zijn denkbaar : atletiek, hockey, skeeleren, BMX, ...

Visuele media : waarom niet aan de binnenzijde van de sportvelden ?

In het algemeen dient ook rekening gehouden te worden met de nood aan anderssoortige verhardingen.

De bepaling (artikel 2), bebouwing deelzone b één bouwvolume is te eng. Opdelen in bv. twee delen indien noodzaak blijkt moet kunnen. Anderzijds moet een RUP éénduidigheid hanteren, bovenlokaal niveau ziet hierop toe.

Stelling Landschapspark Fort van Liezele = hoogdynamisch en Lichterstraat eerder laagdynamisch.

Stelling wordt niet unaniem aanvaard want een evenement aan het Fort is niet permanent, altijd tijdelijk en na afloop verdwenen.



Moet er niet overwogen worden om in combinatie met de voorziene invulling, ook een light versie van kantoren, diensten en handel toe te laten ? Uit de praktijk (stadions, ... ) wordt geleerd dat deze ontwikkeling het totaal concept leefbaarder maakt. Kan enkel overwogen worden als de gemeente de eindregie heeft. Gaat dit ook op voor dit schaalniveau ?

Vorm van de zone artikel 4 is veel te grillig en onwerkbaar (noordelijke punten niet haalbaar en té belastend), 95% groen laat geen wandel- en fietspaden toe op amper 5%.

Zitten het programma en de voorgestelde vormen niet te eng ?

Algemene randvoorwaarde (structuurplanning) beperkt de ontwikkeling tot 12 ha.

Verhardingen zijn niet echt problematisch, zolang er gebufferd en geïnfiltreerd wordt, wat met kunstgras, drainages, anderssoortige verhardingen toelaten ? Meer verhard is meer bufferen.

Fitness en wellness en interpretaties hierover kunnen problemen stellen.

Het is de taak van de overheid de vraag te volgen en de motivatie te screenen rekening houdend met de behoeften vandaag én in de toekomst, bijgevolg dienen nieuwe mogelijkheden een kans te krijgen. Hiertoe dienen fitness en wellness beter gedefinieerd te worden, in functie van fysieke mogelijkheden moeten zaken met begeleiding mogelijk zijn. Wellness louter als ontspanning van privépersonen zonder begeleiding is een andere zaak.

GRS spreekt wel van recreatie, is eigenlijk geen vorm van 'healthcity'.

Ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld rondom watersportcentrum Hazewinkel waarbij meermaals per week aan fitness wordt gedaan in functie van de watersportbeoefening, dus rechtsreeks in functie van de sportbeoefening moeten kunnen. Dus een bepaald percentage (15% ?) toelaten ?

Advies gecoro (nadat de fracties de vergadering verlieten).

**Voorzitter formuleert en hierna wordt een unaniem gunstig advies geformuleerd met volgende aandachtspunten :**

1. **Zone b : bestemming en eventuele wijzigende toekomstvisie moeten bebouwing en verhardingen toelaten mits waterhuishouding, bufferen, infiltreren, ....**
2. **Aangaande verbindingen worden geen aanbevelingen opgenomen, want niet in plangebied, wel moet buiten het RUP gestreefd worden naar goede, vlotte en veilige verbindingen voor de zachte gebruikers.**
3. **Artikel 3 te eng toegeschreven aan deze sector alleen, op termijn moeten andere gewenste ontwikkelingen kunnen. Ook (ho)reca in functie van activiteit ter plaatse.**
4. **Artikel 2 : 1 cafetaria en 1 tribune té eng, opsplitsen moet mogelijk zijn door bv. meer dan 1 gebouw toe te laten.**
5. **Artikel 4 : de begrenzing moet concaver gemaakt worden, op deze wijze moeilijk werkbaar voor deze en aanleunende zones.**
6. **Fitness en spa in functie van sportgebeuren moeten kunnen tot 15%.**
7. **Archeologie : 250m3, zeer streng want het moet bv. bij elke toepassing, zelfs als het nodig zou blijken. Diepte van ingreep is bepalend. De formulering is té beperkend, beter koppelen aan de startfase in globo.**
8. **Afsluitingen, de onderplaat moet faunapassage toelaten.**
9. **Watertoets, verhardingen toelaten maar effecten op buffering en dergelijke opvangen.**
10. **P-plaatsen niet enkel voor voetbal en tennis, loskoppelen van deze functies en in globo laten ontwikkelen voor wagens en bussen.**

## 4. Agenda

- ✓ De voorzitter sluit de vergadering. Het verslag wordt per mail bezorgd op 19 november. De aanwezige effectieve leden worden verzocht hun opmerkingen binnen de 14 dagen te bezorgen aan de secretaris. Indien geen opmerkingen worden ontvangen wordt het verslag geacht goedgekeurd te zijn. Eventuele reacties worden toegevoegd.

**Het verslag van de vergadering dd. 4 december 2013 wordt aan het college bezorgd, onder voorbehoud van de eventueel toe te voegen reacties van de aanwezige effectieve leden.**

Daniël Kerremans

secretaris

Ignace Van Goethem  
ondervoorzitter  
voorzitter wnd.



Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit  
Dienst Ruimtelijke Planning

Gemeentebestuur Puurs  
Hoogstraat 29  
2870 Puurs

datum **20 DEC. 2013**  
ons kenmerk GemRUP-2013-0032 - Poststuk PU-2013-00055930  
uw kenmerk  
contactpersoon VAN HOOFF Tine | T 03 240 68 36  
[Tine.VANHOOF@admin.provant.be](mailto:Tine.VANHOOF@admin.provant.be)  
onderwerp Gemeentelijk RUP 'Lichterstraat' te Puurs:  
Advies n.a.v. plenaire vergadering

Geachte,

Als bijlage vindt u het advies dat de deputatie op 12 december 2013 uitbracht over het voorontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lichterstraat' te Puurs, in het kader van de plenaire vergadering van 8 januari 2014.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (B.S. 20 augustus 2009) voorziet, naast het huidige advies dat wordt uitgebracht in het kader van de plenaire vergadering, ook een advies in het kader van het openbaar onderzoek.

Op basis van mogelijke wijzigingen die worden aangebracht aan het plan of nieuwe elementen kan het advies dat wordt uitgebracht in het kader van het openbaar onderzoek afwijken van huidig advies. Indien nodig kunnen hierbij ook opmerkingen worden geformuleerd die niet rechtstreeks betrekking hebben op de overeenstemming met het RSPA of de provinciale RUP's.

Hoogachtend.

Namens de deputatie,

Namens de provinciegriffier  
In opdracht

Wim Lux  
Departementshoofd

De gedeputeerde,

Luk Lemmens

Bijlage: advies plenaire vergadering

***Puurs - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan  
'Lichterstraat'***

ADVIES d.d. 12 december 2013 n.a.v. plenaire vergadering

---

## **1. Vormvereisten en procedure**

---

### **1.1. Vormvereisten**

Het plan voldoet aan de vormvereisten van artikel 2.2.2 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (B.S. 20 augustus 2009).

### **1.2. Procedure**

De plenaire vergadering over het RUP 'Lichterstraat' wordt gehouden op 8 januari 2014.

### **1.3. Aandachtspunten voor besluitvorming**

#### **1.3.1. Op te heffen verkavelingen**

Indien het RUP verkavelingen volledig of gedeeltelijk opheft, moet dit vermeld worden in zowel het besluit van de voorlopige vaststelling als in het besluit tot definitieve vaststelling.

#### **1.3.2. Waterparagraaf**

Zowel in het besluit van voorlopige vaststelling als in het besluit tot definitieve vaststelling dient een motivering opgenomen te worden waaruit blijkt dat een watertoets uitgevoerd is (zogenaamde waterparagraaf).

#### **1.3.3. Procedurestappen inzake de MER**

Zowel in het besluit van voorlopige vaststelling als in het besluit tot definitieve vaststelling dient een overzicht van de verschillende stappen van de planMER-screening opgenomen te worden. Het gaat om de volgende gegevens:

- datum aanschrijven dienst MER;
- datum aanschrijven adviesinstanties + vermelden van de termijn van de terinzagelegging (= 30 dagen);
- datum opsturen van het dossier aan de dienst MER;
- datum + (samenvattende) weergave van de beslissing van de dienst MER.

#### **1.3.4. Behandelen en verwerken bezwaren bij openbaar onderzoek**

In het besluit van de definitieve vaststelling moet samenvattend worden weergegeven hoe is omgegaan met de bezwaren en de adviezen geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek. Er dient minimaal weergegeven te worden op welke wijze de gemeenteraad zich al dan niet (geheel of gedeeltelijk) aansluit bij het advies van de gecoro.



## **2. Bespreking**

---

### **2.1. Verenigbaarheid met beleidskader**

#### **2.1.1. Hoger beleidskader**

Het RUP is in overeenstemming met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (RSPA).

Dit situeert Puurs in het stedelijk landschap Mechelen – Sint-Niklaas. Dit landschap, gelegen tussen regionaalstedelijke gebieden, ziet de provincie als een stedelijk landschap met culturele en natuurlijke potenties in evenwicht. Puurs centrum wordt in dit landschap aangeduid als knooppunt, de N16 als een as waarlangs regionale bedrijventerreinen geconcentreerd zijn. Langs deze baan moet lintvorming worden tegengaand en landschappelijke integratie worden bevorderd.

De open ruimteverbindingen van lokaal niveau scheiden de knooppunten en maken deel uit van een complex gaaf landschap van provinciaal niveau. De grote natuurlijke gehelen moeten worden beheerd en beschermd. De Vliet en de Molenbeek vormen een natuurverbinding in Klein-Brabant, waarvan het gevarieerde beekdallandschap moet behouden blijven.

Het recreatiegebied situeert zich tussen het bedrijventerrein en de open ruimte. In het noorden, vlak aan het bedrijventerrein, worden de functies geclusterd en mag bebouwing hoger zijn dan in het zuiden, waar het RUP een meer natuurlijke inrichting voorziet in aansluiting met het omliggende gebied.

Het Vlaams Gewest brengt advies uit inzake de overeenstemming met het RSV, de relevante gewestelijke RUP's (in opmaak) en het Vlaams beleidskader.

#### **2.1.2. GRS**

Het RUP is in overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS).

Het landelijk gebied tussen Breendonk en Liezele wordt in de bindende bepalingen geselecteerd als bovenlokaal samenhangend land- en tuinbouwgebied, waarvoor een landschapsontwerp zou worden opgemaakt. In het gebied tussen de Haagstraat en de Lichterstraat kunnen volgens het richtinggevend gedeelte de aanwezige glastuinbouw, hobbylandbouw en paardensport worden behouden in aansluiting bij de bestaande bebouwing.

Deze visie werd verfijnd in de herziening van het GRS in 2012. Hierin werd onderzoek gedaan naar een geschikte locatie voor het recreatiegebied op gemeentelijk/bovengemeentelijk niveau, momenteel gelegen in het centrum van Puurs. Hieruit wordt geconcludeerd dat een zone aan de Lichterstraat beter in aanmerking komt voor de herlokalisatie dan de zone rond het fort van Liezele. In de bindende bepalingen wordt het gebied aan de Lichterstraat dan ook geselecteerd als gebied voor de herlokalisatie en uitbouw van het recreatiegebied.

### **2.2. Inhoudelijke bespreking**

#### **2.2.1. Algemene opmerkingen**

In het algemeen gaat de deputatie akkoord met de uitgangspunten van het RUP. Dit advies bevat een aantal aandachtspunten met het oog op betere onderbouwing van de planopties.

### Locatiekeuze

In het GRS geeft de gemeente aan dat er drie mogelijke locaties aan de Lichterstraat (A, B of C) in aanmerking komen voor sportterreinen. De keuze voor zone A werd gemaakt na overleg met de landbouwsector in functie van het vrijwaren van de percelen die het belangrijkst zijn voor de aanwezige agrarische bedrijvigheid. Maar door deze inplanting ontstaat er een geïsoleerd stuk ten westen van het sportpark, terwijl grote aaneengesloten kavels optimaal zijn voor de landbouwstructuur. Aangezien het GRS aangeeft dat de locatiekeuze in kader van het RUP gemaakt zal worden, en aangezien een impact op de landbouw en omliggende open ruimte wordt verwacht, moet deze afweging meer uitgebreid aan bod komen in de toelichtingsnota.

De stelling dat het voorziene recreatiegebied niet gewenst is tussen bestaande bebouwde linten (toelichtingsnota p.8) dient te worden genuanceerd. De bestaande recreatieve gebieden zijn namelijk ook ingesloten gelegen tussen woongebieden.

De locatiekeuze voor de manège wordt niet gemotiveerd in de toelichtingsnota. De gemeente dient aan te tonen waarom de gekozen ligging weerhouden werd.

### Verklarende woordenlijst

Zowel in de toelichtingsnota als in de stedenbouwkundige voorschriften wordt een lyrisch taalgebruik gehanteerd. Helaas komt dit de leesbaarheid niet altijd ten goede. Bovendien is het belangrijk dat de stedenbouwkundige voorschriften eenduidig geïnterpreteerd kunnen worden. Daarom suggereert de provincie een aantal termen (aleph, rode loper, rustvoorzieningen,...) op te nemen in de verklarende woordenlijst.

### Landbouw

In de toelichtingsnota ontbreekt belangrijke informatie met betrekking tot landbouw, de huidige hoofdgebruiker van het gebied. De bestaande toestand en de impact op de landbouwstructuur komt nauwelijks aan bod.

De bindende bepalingen van het GRS nemen bij de opmaak van het RUP voor de Lichterstraat op dat er een landbouwimpactstudie (LIS) gemaakt moet worden. Deze studie verduidelijkt niet enkel de impact op de landbouw maar kan deel uitmaken van de motivering voor de locatiekeuze. De LIS wordt dan ook best opgenomen in het dossier.

### Mobiliteit

Het recreatiegebied zal vermoedelijk veel verkeer aantrekken. Werd er onderzocht wat het effect is op de nabijgelegen kruispunten?

### **2.2.2. Memorie van toelichting**

De analyse van de bestaande en juridische toestand is zeer beknopt. Er wordt geen vermelding gemaakt van eventueel aanwezige fietsroutes, erfgoed, landbouw, de bestaande bebouwing,...



In de herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan werd Puurs aangeduid als een hoofddorp en Kalfort als woonkern. Dit moet worden geactualiseerd op p. 15.

Op p. 23 is er sprake van een regionaal fietsnetwerk. Hierbij wordt best een onderscheid gemaakt tussen het bovenlokaal functioneel fietsnetwerk en het recreatief knooppuntennetwerk.

Op p. 20 staat foutief dat de Molenbeek wordt beheerd door het 'polderschap' Vliet en Zielbeek. Dit moet zijn 'polder'.

### **2.2.3. Stedenbouwkundige voorschriften**

Op het grafisch plan staan een aantal elementen in overdruk aangeduid, zonder dat deze bijhorende voorschriften hebben. In functie van de duidelijkheid is het aangewezen de symbolische weergave op het grafisch plan telkens aan bepaalde voorschriften te koppelen.

In de zone voor sportpark zijn wellness-activiteiten een verboden bestemming. In de verklarende woordenlijst, waarnaar wordt verwezen, staat dat wellness maximaal 15% van de bruto vloeroppervlakte kan innemen. Deze bepaling is tegenstrijdig met het voorschrift en dient te worden verwijderd.

De voorschriften maken mogelijk dat de Lichterloop overbruggt kan worden. Om deze overbruggingen te beperken tot het noodzakelijke, wordt voorgesteld het voorschrift te herformuleren tot 'beperkte functionele overbruggingen worden toegestaan'.

### **2.2.4 Plannen**

Op het grafisch plan wordt de zwart gearceerde zone binnen artikel 2 bestemd als zone voor parking. In de toelichtingsnota staat dat in deze zone ook de voorziene bebouwing kan komen, in de voorschriften is dit niet terug te vinden. Dit schept verwarring. Het is aangewezen dit te verduidelijken.



**College van burgemeester en  
schepenen**

**Hoogstraat 29  
2870 PUURS**

**uw kenmerk**

**ons kenmerk**  
2.14/12030/110.1

**bijlagen**

**vragen naar/e-mail**

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

**telefoonnummer**  
03 224 65 17

**datum**  
**08 JAN. 2014**

**Betreft:** PUURS, gemeentelijk RUP "Lichterstraat": advies plenaire vergadering dd.  
08/01/2014

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 08/01/2014 bezorg ik u  
hierbij mijn advies.

Concreet wordt ingegaan op de vormvereisten voor de RUP's, op de decretaal vereiste  
inhoudelijke toetsing door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en op de  
overige inhoudelijke opmerkingen.

### **1. Samenvatting van het dossier**

Het voorontwerp RUP "Lichterstraat" beoogt de inrichting van een lokaal sportpark, voor  
harde en actieve recreatie. Bijkomend wenst men d.m.v. huidig plan een bestaande  
ruiterclub een zone-eigen bestemming te geven door herlocalisatie, aansluitend bij het  
nieuwe sport- en recreatiegebied.

### **2. Vormvereisten RUP**

**Artikel 2.2.2.** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de inhoud van een  
RUP.

Volgende onderdelen van de in artikel 2.2.2 opgesomde inhoud ontbreken:

- een overzicht van de conclusies van de verplicht voorgeschreven effectenrapporten  
en de ontheffingsbeslissing van de dienst MER;

De beslissing van het RUP moet genomen worden voor de voorlopige vaststelling van  
het RUP.

### **3. Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar conform artikel 2.2.13**

#### **3.1. verenigbaarheid met het RSV**

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. De doelstellingen voor buitengebied gaan onder meer 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. In de gewenste ruimtelijke structuur van het buitengebiedproces Antwerpse Gordel-Klein Brabant wordt het concept 'ruimtelijk functioneel samenhangende gebieden vrijwaren voor de landbouw als drager van de open ruimte' vooropgesteld. Hierbij dient het goed gestructureerd agrarisch gebied maximaal gevrijwaard te worden voor de beroepslandbouw. Het zuidelijke deel van het landbouwgebied Liezele-Breendonk (61.3) betreft een zone non-aedificandum. Het voorliggend plan komt niet tegemoet aan deze gewenste ruimtelijke structuur.

Zoals ook werd aangehaald bij het advies van Ruimte Vlaanderen bij de goedkeuring van de herziening van het GRS, is het voorzien van een recreatiegebied dat 'centraal gelegen' is in de gemeente, een beleidspiste die niet overeenkomt met de beleidspiste uit het RSV waarin gesteld wordt dat recreatie moet worden geclusterd bij de kern. Hoewel de herziening van het GRS werd goedgekeurd door de Deputatie op 07/06/2012, moet worden gesteld dat dit punt van voorliggend plan moeilijker verenigbaar is met het RSV. Daarom stellen we nog enkele voorwaarden voor dit RUP, zoals hieronder vermeld.

### **4. Overige inhoudelijke opmerkingen**

#### **4.1. toetsing aan GRS**

In de bindende bepalingen van de herziening van het GRS goedgekeurd op 07/06/2012 werd het volgende opgenomen onder punt a. : *"De gemeente selecteert het gebied aan de Lichterstraat als gebied voor de herlocalisatie en uitbouw van het recreatiegebied"* en onder punt k.: *"De gemeente maakt een ruimtelijk uitvoeringsplan op voor de zone Lichterstraat met het oog op het realiseren van een recreatiegebied. Een landbouwinpactstudie zal hieromtrent opgemaakt worden."* Voorliggend RUP is in overeenstemming met het GRS.

#### **4.2. stedenbouwkundige voorschriften**

Zoals ook werd meegegeven tijdens het vooroverleg met de gemeente Puurs en de Provincie Antwerpen, is het belangrijk om grootschalige of bovenlokale recreatie of andere functies hier niet te huisvesten. Een fitnessketen (vb. Health City) is kerngebonden en hoort thuis in woongebied. Dit vertaalt zich onvoldoende door naar de stedenbouwkundige voorschriften. Het is nodig om dit meer te vertalen naar de bestemmingsvoorschriften.

Tijdens het vooroverleg werd ook gevraagd om functies zoals 'wellness' niet mogelijk te maken in het sportpark. In de stedenbouwkundige voorschriften werden deze opgenomen bij de te verboden bestemmingen, hoewel er in principe toch 15% wordt toegelaten. Wij stellen ons de vraag of het wel nodig is om het begrip 'wellness' nog eens afzonderlijk te beschrijven bij de begrippenlijst. Waarom kan wellness in het algemeen niet worden uitgesloten? Bij de nevenbestemmingen wordt sportontspanning toegelaten, en hierbij kan ook vb. een sauna/jacuzzi complementair aan de sportactiviteiten onder vallen.



4.3 verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage  
Naast de toelichtingsnota voor de plenaire vergadering werd een m.e.r.-screening ingediend. De screening maakt een voldoende inschatting van de (aanzienlijkheid van de) milieueffecten op de ruimtelijke ordening, mits rekening wordt gehouden met onderstaande opmerkingen inzake het watergegeven.

Aangezien de gronden welke het plangebied omvatten natte gronden zijn, is het belangrijk om volgende zaken in de mer-screening nog na te gaan:

- Er moet ingeschat worden wat voor oppervlaktes men nodig heeft om het water afkomstig van de drainage en de bijkomende verhardingen te infiltreren.
- Zijn er mogelijke negatieve effecten te verwachten van de drainage.

Deze bovenvermelde conclusies dienen ook duidelijker vertaald te worden in de stedenbouwkundige voorschriften inzake de inrichting – drainage.

Bij de stedenbouwkundige voorschriften inzake de Lichterloop wordt er vermeld dat deze vrij kan meanderen doorheen het sportpark. Het is wenselijk om toe te voegen dat deze waterloop voldoende ruimte dient te krijgen binnen het Sportpark door het vrijwaren van een strook van Xm (vb. 10m) waardoor de waterloop een structurerend en ecologisch lint kan vormen.

## **5. Algemene conclusie**

Mijn advies is gunstig, mits rekening gehouden wordt met bovenstaande voorwaarden.

Hoogachtend,



Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar,  
Kathelijne Toebak

College van Burgemeester en Schepenen  
Hoogstraat 29  
2870 Puurs

Departement Landbouw en Visserij

**Duurzame Landbouwwontwikkeling**  
Ellips, 6e verdieping  
Koning Albert II-laan, 35, bus 40  
1030 Brussel  
Tel. 02 552 78 70 – Fax 02 552 78 71  
elke.boeykens@lv.vlaanderen.be

|                                                                                                                                                |                                                       |                                   |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|
| <b>uw bericht van</b><br>28/11/2013                                                                                                            | <b>uw kenmerk</b><br>13.0023875                       | <b>ons kenmerk</b><br>2013_029800 | <b>bijlagen</b> |
| <b>vragen naar / e-mail</b><br>Yves Marcipont<br>yves.marcipont@lv.vlaanderen.be<br>Sam Van Vlierberghe<br>sam.vanvlierberghe@lv.vlaanderen.be | <b>telefoonnummer</b><br>03 224 92 72<br>02 552 79 03 | <b>datum</b>                      |                 |

**Betreft:** Advies vanuit landbouwkundig standpunt betreffende het RUP 'Lichterstraat' te Puurs (sportpark)..  
Plenaire vergadering: 8 januari 2014

Geachte,

Uw adviesaanvraag betreffende het RUP 'Lichterstraat' te Puurs werd vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en er wordt een ongunstig advies verstrekt om de volgende redenen:

### Situering en doel van het RUP

De gemeente Puurs wenst centraal tussen de verschillende deekernen een nieuw recreatiegebied in te richten om tegemoet te komen aan de wijzigende behoefte inzake sportvoorzieningen. Het behoeftenprogramma gaat uit van zowel outdoor recreatie (voetbalvelden, tennisvelden, ...) als indoor sportinfrastructuur (volleybalhal, turnhal, fitnessruimte, tennisaccommodatie, ...), alsook de opportuniteit voor de herlocalisatie van de aanwezige ruitclub. Bovendien wenst men een landschappelijke overgang te maken tussen het industriegebied ten noorden en de openruimte ten zuiden van de site.

De site is begrepen tussen de Lichterstraat, Aspot, Letterheide en de Haagstraat. Het RUP voorziet voor de zone sportpark een oppervlakte van ca. 11,8 ha, voor de manegezone ca. 1 ha en voor de landschappelijke overgangzone ca. 3 ha.

### Alternatievenonderzoek

Er werd een alternatievenonderzoek uitgevoerd op 2 geschikte zoekzones namelijk 'Fort van Liezele' (recreatiegebied) en zoekzone 'Lichterstraat' (agrarisch gebied). Het alternatief 'Fort van Liezele' bleek te klein voor de inplantingen en het valleigebied te kwetsbaar naar natuur- en open ruimtewaarde. In de loop van het studieproces opteerde men er voor om dit gebied te herstemmen als landschapspark met passieve recreatie mogelijkheden. Het gebied 'Lichterstraat' is in hoofdzaak in gebruik door landbouw.



Binnen de zoekzone Lichterstraat (96ha) werden diverse afwegingen gemaakt o.a. rekening houdend met landbouw. Niettegenstaande heeft het weerhouden plangebied toch nog een aanzienlijke impact op landbouw. De voorkeur voor de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling gaat naar het 'nulalternatief' met behoud van het recreatiegebied aan de kerkhofstraat. Er wordt in voorliggende screening enkel weergegeven dat het recreatiegebied aan de Kerkhofstraat geen groeimogelijkheden meer heeft en dat het gelegen is in woongebied. De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling stelt dat er een betere motivering nodig is om een site van bijna 16 ha in professioneel agrarisch gebruik aan te snijden om de recreatie te herlocaliseren.

## Voorontwerp RUP

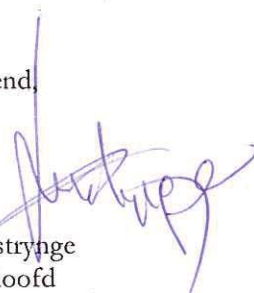
Er is informeel vooroverleg geweest in april 2013 tussen de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling, de gemeente en het studiebureau BUUR. Zonder toen uitspraken te doen over de wenselijkheid van dit project, werd de impact op landbouw voor de verschillende zoekzones bekeken aan de hand van een landbouwimpactstudie (LIS). Wij stuurde in het vooroverleg aan om naast de gemaakte afwegingen met de LIS vooral met de plaatselijke landbouwers de juiste afwegingen te maken (eventueel via een LER). Momenteel is hier niets van terug te vinden in voorliggend document en de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling wenst hiervan een duidelijkere weerslag te zien.

De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling mist eveneens een duidelijke functietoewijzing bij de landschappelijke overgangszone en stelt zich vragen bij het efficiënt ruimtegebruik en de noodzaak van deze ruime inname van 3 ha. Afgaande op de functietoewijzing in het voorliggend document opteert de afdeling er voor om deze zone agrarisch te laten, eventueel voorzien van een ontsluitingsweg voor zacht verkeer langs de perceelsranden.

Wij wensen eveneens aan te geven dat de "opvolging van de landbouwexploitatie" niet is opgenomen binnen de landbouwwaardering van de LIS. Dit dient geschrapt te worden. De "gedane investeringen op de landbouwpercelen" dient vervangen te worden door de "de uitbatingsskapitaalsintensiviteit van de percelen".

De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling geeft een ongunstig advies voor voorliggend plan. Er moet eerst een sluitende motivatie voorgelegd worden, een duidelijke weerslag van het overleg met de landbouwers en een aanpassing aan de inname van 3 ha agrarisch gebied voor de landschappelijke overgangszone. Zo lang dit niet gebeurd is, kan de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling geen gunstig advies formuleren.

Hoogachtend,

  
Johan Verstrynge  
Afdelingshoofd  
Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling

## Jo Decoster

---

**Van:** Polder <poldervliet.en.zielbeek@edpnet.be>  
**Verzonden:** vrijdag 24 januari 2014 17:23  
**Aan:** 'Martine Dhollander'; ellen.vandewater@rwo.vlaanderen.be; 'ARNAUW Johan'; tine.vanhoof@admin.provant.be; yves.marcipont@lv.vlaanderen.be; marc.candries@lv.vlaanderen.be; hans.deschryver@lne.vlaanderen.be; francis.pepermans@bloso.be; mia.lammens@toerismevlaanderen.be; alde.verhaert@rwo.vlaanderen.be; i.baten@vmm.be; natalie.decamps@lne.vlaanderen.be; stijn.vannoten@lne.vlaanderen.be; raf.desaeger@telenet.be; 'Daniel Kerremans'  
**CC:** 'Koen Van den Heuvel'; Jo Decoster; Jeroen Camerlinckx; Jos Stevens  
**Onderwerp:** RE: verslag plenaire vergadering RUP landschapspark fort Liezele

Geachte,

In het ontwerp van verslag is het advies van de polder Vliet en Zielbeek slechts zeer beperkt opgenomen:

Volgend mondeling advies werd ter plaatse uitgebracht:  
Gelieve verslag aan te vullen aub:

Pimpelloop is momenteel een waterloop uit de oude atlas welke beheerd wordt door de PVZ.

Na herinschaling waterlopen krijgt deze waterloop "het light statuut" (waarvan juridisch statuut momenteel niet gekend is)

De waterloop Pimpelloop heeft zijn oorsprong stroomopwaarts het Rup, en heeft een watervoerende functie.

Ter hoogte van de Fortbaan is er in deze waterloop de uitmonding van de RWA afvoer van de wijk Brandstraat, Branderveld, Koeiwei en gedeeltelijk Overheide.

Ter hoogte van de Molenstraat situeert zich een gemengde riooloverstort welke de waterkwaliteit in de Pimpelloop zeer negatief beïnvloed.

De Pimpelloop krijgt in het landschapspark een zeer centrale functie, zowel naar natuur en landschappelijk waarde. PVZ is van oordeel dat de gemengde riool overstort ter hoogte van de Molenstraat zo snel als mogelijk dient buiten werking gesteld. Oplossingen hiervoor zijn een afkoppelingsbeleid van regenwater.

Na realisatie landschapspark blijft de Pimpelloop een belangrijke lokale afwateringsfunctie vervullen, onderhoud van deze waterloop moet steeds mogelijk blijven, zone van erfdienstbaarheid en bereikbaarheid dient te worden voorzien.

Wat betreft de verbinding van het landschapspark naar Kalfort, doorheen het natuurlijk overstroombaar gebied merkt de polder op dat dit niet ten koste mag gaan van het bufferend vermogen van het natuurlijk overstromingsgebied Molenbeek.

PVZ merkt op de watertoetskaarten zeer omzichtig dienen te worden geïnterpreteerd, deze zijn nml. Veel te ruim ingetekend.

Namens polder Vliet en Zielbeek

Johan Van Camp

---

**Van:** Martine Dhollander [<mailto:Martine.Dhollander@puurs.be>]

**Verzonden:** dinsdag 21 januari 2014 12:33

**Aan:** [ellen.vandewater@rwo.vlaanderen.be](mailto:ellen.vandewater@rwo.vlaanderen.be); ARNAUW Johan ([Johan.ARNAUW@admin.provant.be](mailto:Johan.ARNAUW@admin.provant.be)); [tine.vanhoof@admin.provant.be](mailto:tine.vanhoof@admin.provant.be); [yves.marcipont@lv.vlaanderen.be](mailto:yves.marcipont@lv.vlaanderen.be); [marc.candries@lv.vlaanderen.be](mailto:marc.candries@lv.vlaanderen.be); [poldervliet.en.zielbeek@edpnet.be](mailto:poldervliet.en.zielbeek@edpnet.be); [hans.deschryver@lne.vlaanderen.be](mailto:hans.deschryver@lne.vlaanderen.be); [francis.pepermans@bloso.be](mailto:francis.pepermans@bloso.be); [mia.lammens@toerismevlaanderen.be](mailto:mia.lammens@toerismevlaanderen.be); [alde.verhaert@rwo.vlaanderen.be](mailto:alde.verhaert@rwo.vlaanderen.be); [i.baten@vmm.be](mailto:i.baten@vmm.be);



Dinsdag 24 december 2013

Gemeente Puurs  
t.a.v. College van burgemeester en schepenen  
t.a.v. Anita Peeters  
Hoogstraat 29  
2870 Puurs

Uw brief van 02/12/2013  
Uw ref.: 13.0023875  
Onze ref.: MVE/FP/SD/2013\_287\_R



ARENBERGGEBOUW  
ARENBERGSTRAT 5  
1000 BRUSSEL  
TEL 02 209 45 11  
WWW.BLOSO.BE

24 DEC. 2012

**Betreft:** Advies en uitnodiging plenaire vergadering Gemeentelijk RUP "Lichterstraat",  
Puurs

Geacht college,

Wij ontvingen uw uitnodiging voor de plenaire vergadering op 8 januari 2014 aangaande het gemeentelijk RUP "Lichterstraat". Wij kunnen niet aanwezig zijn op deze vergadering. Gelieve ons dan ook te verontschuldigen.

Wij stellen vast dat:

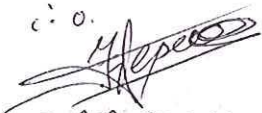
- ✓ in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan ervoor geopteerd werd om de ruimte bestemd als recreatiegebied in Puurs-centrum aan te wenden voor kernversterking en er bijkomende woongelegenheden te realiseren;
- ✓ dit voorontwerp van RUP wordt opgemaakt om de bestaande sportinfrastructuur, gelegen in dit recreatiegebied in Puurs-centrum, te herlokaliseren;
- ✓ het recreatiegebied aan het Fort van Lizele onderzocht werd als mogelijke nieuwe locatie maar dat dit gebied niet in aanmerking komt omdat het niet groot genoeg is en het inplanten van sportinfrastructuur in dit valleigebied moeilijk haalbaar is;
- ✓ een gebied aan de Lichterstraat dat momenteel bestemd is als agrarisch gebied zal herbestemd worden tot 'zone voor sportpark';
- ✓ in dit sportpark nieuwe infrastructuur voorzien zal worden voor voetbalclub 'K. Puurs Excelsior R.S.K.', tennisclub 'De Hasselt' en, de zonevreemd gelegen, ruitclub 'Hippique' en dat er bovendien ook ruimte voorzien wordt voor bijkomende indoor sportinfrastructuur (gymhal, volleybalhal e.d.);
- ✓ in het RUP Lichterstraat voldoende ontsluitingswegen voor niet gemotoriseerd verkeer voorzien worden;

Het Bloso adviseert het ruimtelijk uitvoeringsplan "Lichterstraat" positief maar wenst wel de volgende opmerkingen te maken:

- ✓ er worden in het plangebied voldoende ontsluitingswegen voorzien voor zacht verkeer. Het is belangrijk dat ook goede fietsverbindingen voorzien worden, niet alleen met Kalfort en Puurs, maar ook met de andere deeltkernen.
- ✓ Het is positief dat voorzien wordt in een nieuwe recreatiezone waar bestaande (al dan niet zonevreemd gelegen) sportinfrastructuur kan geclusterd wordt. Het is echter voor sportclubs niet evident om te voorzien in nieuwe accommodaties. Het is dan ook noodzakelijk dat er ook in de uitvoeringsfase faciliterend opgetreden wordt.

Wij hopen u hiermee van dienst te zijn. Is het mogelijk het verslag van de plenaire vergadering ook digitaal te bezorgen? Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben dan kan u contact opnemen met Francis Pepermans: 02 209 46 17 – [francis.pepermans@bloso.be](mailto:francis.pepermans@bloso.be) of Sarah Denys: 02 209 45 88 – [Sarah.denys@bloso.be](mailto:Sarah.denys@bloso.be).

Hoogachtend,

c. o.  


F. PEPERMANS  
Michel Van Espen  
Directeur afdeling Infrastructuur.



**Bureau Urbanisme - BUUR bvba**

Sluisstraat 79/03 02  
3000 LEUVEN

**uw bericht van**  
19/11/2013

**contactgegevens**  
Alde Verhaert  
alde.verhaert@rwo.vlaanderen.be  
03 224 62 25

**ons kenmerk**  
4.002/12030/99.50

**bijlagen**

**uw kenmerk**

**datum**  
18/12/2013

**Betreft:** Voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Lichterstraat- advies (plenaire vergadering dd. 8/01/2014).

Geachte heer,  
Geachte mevrouw,

In toepassing van artikel 2.2.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 2001, verzocht u Onroerend Erfgoed om advies. Het agentschap zal niet vertegenwoordigd zijn op de vergadering, gelieve ons te verontschuldigen.

Voor bovenvermeld RUP wordt vanuit Onroerend Erfgoed een gunstig advies verleend.

Hoogachtend,

Marc De Borgher  
Provinciaal Directeur



toerisme  
vlaanderen

College van burgemeester en schepenen  
Hoogstraat 29  
2870 PUURS

uw kenmerk

13.0023875

13.0023878

contactpersoon

Mia Lammens

ons kenmerk

e-mail

Mia.lammens@toerismevlaanderen.be

plaats

Brussel

telefoonnummer

02 504 03 83

datum

23 DEC. 2013

faxnummer

02 504 03 77

## Voorontwerp RUP Landschapspark Fort Liezele Voorontwerp RUP Lichterstraat

Geachte mevrouw, mijnheer

Hierbij vindt u het advies van Toerisme Vlaanderen m.b.t. het voorontwerp RUP 'Landschapspark Fort Liezele' in Puurs.

Wij hopen dat met dit advies rekening gehouden wordt bij de definitieve vaststelling van het betreffende RUP.

Na een analyse van het voorontwerp RUP 'Lichterstraat' in Puurs heeft Toerisme Vlaanderen geen opmerkingen en gaat bijgevolg akkoord met dat plan.

Met vriendelijke groeten

Voor de administrateur-generaal, afwezig

  
Elke Dens  
afdelingshoofd Marketing

Jan Van Praet  
Afdelingshoofd Kennis en Kwaliteit



INTERN VERZELFSTANDIGD AGENTSCHAP  
MET RECHTSPERSOONLIJKHEID  
VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

Toerisme Vlaanderen  
Grasmarkt 61  
1000 BRUSSEL - BELGIË  
Tel. +32 2 504 03 00  
Fax +32 2 504 03 77  
www.toerismevlaanderen.be  
KBC 435-4518351-74  
BIC: KREDBEBB  
IBAN BE16 4354 5183 5174



## RUP Landschapspark Fort Liezele

Puurs

Toerisme Vlaanderen heeft dit RUP met veel interesse gelezen. Wij zijn zeer tevreden met het feit dat het gebied voor het Fort van Liezele als landschapspark zal ingericht worden. Wij ondersteunen het voorliggende ruimtelijk uitvoeringsplan dan ook volledig.

Wij hebben nog één bedenking bij het voorliggende plan:

Dit RUP voorziet in de mogelijkheid tot het inrichten van een aantal parkpaviljoenen. Eén van die parkpaviljoenen kan opgericht worden langs de Fortbaan. De bestemming voor dit parkpaviljoen is een taverne/restaurant. Dit toekomstige gebouw zal gelegen zijn op een 100-tal meter van het Fort Liezele. In het Fort zelf is vandaag al een cafetaria aanwezig. Is het wel aangewezen om zo dicht bij elkaar twee reca-zaken te voorzien? De toeristische aantrekking van Fort Liezele is wel groot, maar misschien niet voldoende om twee reca-zaken te ondersteunen.

|                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Toerisme Vlaanderen stelt voor om grondig na te gaan of het landschapspark en het Fort Liezele voldoende bezoekers zullen aantrekken om twee reca-zaken te ondersteunen. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|





Gemeente Puurs  
T.a.v. College van Burgemeester en Schepenen  
Hoogstraat 29  
2870 PUURS

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

**uw bericht van**  
28 november 2013

**uw kenmerk**  
13.0023875

**ons kenmerk**  
LNE/RUP/13/238

**bijlagen**  
1

**vragen naar / e-mail**  
natalie.decamps@lne.vlaanderen.be

**telefoonnummer**  
02 553 03 48

**datum**  
6 januari 2014

**Betreft : Voorontwerp van RUP Lichterstraat (sportpark) te Puurs**

Geachte heer, mevrouw,

De dienst Milieueffectrapportagebeheer (afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid) heeft de volgende opmerkingen:

De plan-m.e.r.-screening van het voorontwerp van RUP is nog niet afgerond. We willen u erop wijzen dat de dienst Milieueffectrapportagebeheer uiterlijk bij de voorlopige vaststelling van het plan een goedkeuring moet geven over de plan-m.e.r.-screening van het RUP.

Als uit de milieubeoordeling blijkt dat milderende maatregelen noodzakelijk zijn om (mogelijke) aanzienlijke negatieve milieueffecten te vermijden, moet u die op gepaste wijze vertalen in het RUP en het flankerende beleid, uiterlijk bij de voorlopige vaststelling van het plan.

Daarnaast beveelt de dienst Mer sterk aan om de eventuele overige milderende maatregelen die beperkte negatieve milieueffecten inperken, en eventuele aandachtspunten die positief zijn voor het leefmilieu, te vertalen in het RUP en de flankerende maatregelen.

### **Besluit**

Het advies van de dienst Mer is **gunstig, indien** er wordt tegemoetgekomen aan de bovenvermelde opmerkingen.

De Dienst Mer verontschuldigt zich voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,

Jean-Pierre Heirman  
Secretaris-generaal  
Departement LNE

Paul Van Snick  
Algemeen directeur  
Afdelingshoofd AMNEB



**Gemeente Puurs**  
**Hoogstraat 29**  
**2870 PUURS**

**Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid**  
Dienst Veiligheidsrapportering  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 BRUSSEL  
Tel 02 553 80 35 - Fax 02 553 21 25  
seveso@vlaanderen.be

**uw bericht van**

**uw kenmerk**

**ons kenmerk**

**bijlagen**  
/

RUP 13-238

**vragen naar / e-mail**

**telefoonnr.**

**Datum**

Stijn Van Noten

02 553 74 86

06/12/2013

Stijn.vannoten@lne.vlaanderen.be

**Betreft: Advies over gemeentelijk RUP Lichterstraat te Puurs (versie november 2013)**

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) van mijn afdeling.

Ter uitvoering van artikel 12 van de Seveso II-richtlijn<sup>1</sup> dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen<sup>2</sup> enerzijds en aandachtsgebieden<sup>3</sup> anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Het advies van de dienst VR heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso II-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen. De dienst VR stelt vast dat het aspect 'externe veiligheid' niet behandeld werd in het voorontwerp van RUP.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient het voorliggende RUP afgetoetst te worden aan de hand van criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

<sup>1</sup> Richtlijn 96/82/EG betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn, omgezet in Belgisch recht via het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de federale Staat, het Vlaams gewest, het Waalse gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16/06/2001) en zijn wijzigingen (B.S. 26/04/2007)

<sup>2</sup> Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso II richtlijn.

<sup>3</sup> Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van de dienst VR<sup>4</sup> in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn;
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied geen bedrijvigheid, en dus ook geen Seveso-inrichtingen mogelijk zijn;
- volgens de gegevens van de dienst VR binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied geen Seveso-inrichting aanwezig is

betreft het plan geen relevante ruimtelijke ontwikkeling voor wat betreft het aspect externe (mens)veiligheid en beslist de dienst VR dat er **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** dient opgemaakt te worden. Voor wat het aspect externe veiligheid betreft dient geen verdere actie ondernomen te worden.

De dienst VR wenst zich hierbij te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,

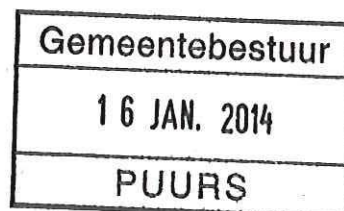
Paul Van Snick  
Algemeen directeur  
Afdelingshoofd AMNEB

---

<sup>4</sup> Bron: webstek <http://www.lne.be/themas/veiligheidsrapportage/inrichtingen/lijsten>

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



14 JAN. 2014

uw kenmerk  
13.0023875

ons kenmerk  
WT 2013 R 0182  
WT 2013 M 0231

dossier behandeld door  
Ingrid Baten

contact via  
i.baten@vmm.be  
Tel. (02)553 21 11

**Gecombineerd advies over het RUP met betrekking tot Lichterstraat te Puurs en over de betreffende planMER-screening**  
**Aanvrager: gemeente**

Geachte

Op uw verzoek en onder verwijzing naar artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep.

De percelen zoals opgenomen in de nota zijn volgens de watertoetskaarten beperkt mogelijk overstromingsgevoelig.

De aanvraag omvat het voorzien van bijkomende ruimte voor zowel indoor sportactiviteiten als sportvelden in open lucht en voor de vereiste parkeervoorzieningen. Naast de Lichterloop, die vrij kan meanderen doorheen het sportpark wordt bijkomend ruimte voorzien voor wateropvang en -retentie.

We hebben evenwel onze twijfels bij de haalbaarheid van het vrij meanderen van de Lichterloop door het hele sportpark en daarbij aansluitend de voorgestelde bijkomende ruimte voor wateropvang en -retentie. De waterloop komt immers tussen voetbalvelden en vermoedelijk tussen de parkeerplaatsen de noordelijke, bebouwde strook te liggen. We betreuren dat er geen invulling is gegeven aan de vraag van het departement LNE team open ruimte om bij de discipline water ook de effecten op de structuurkwaliteit van de Lichterloop te bespreken.

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, ...). Er wordt echter geen ruimte vrij gehouden voor de Lichterloop en voor de wateropvang en -retentie, waardoor de realisatie hiervan wel in het gedrang komt. Maar aangezien als milderende maatregel wordt voorgesteld om de waterbufferingscapaciteit van het gebied te verhogen en om de waterloop, de oevers en droge omgeving natuurlijk in te richten en te beheren en het principe van opvangen van het hemelwater en vasthouden, infiltreren en indien nodig geleidelijk stroomafwaarts vrijgeven wordt gehanteerd, wordt het plan **gunstig** geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

Gelieve, conform artikel 8 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 inzake de watertoets, een afschrift van uw beslissing te bezorgen aan de VMM – afdeling Operationeel Waterbeheer binnen de 10 kalenderdagen na het nemen van de beslissing.

Hoogachtend

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kris Van den Belt', written over a horizontal line.

Kris Van den Belt  
Diensthoofd Dienst Lokaal Waterbeheer



### 7.3. Verslag vooroverleg RWO en provincie Antwerpen dd. 18/10/2013

# Verslag vooroverleg

## RUP landschapspark Fort Liezele - RUP Lichterstraat

18 oktober 2013 – provinciehuis Antwerpen

### Aanwezigheidslijst

A: aanwezig | V: verontschuldigd

| naam                | Instantie (en functie)                            | email                              |   |
|---------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------|---|
| Miranda Coppens     | Dienst ruimtelijke ordening – provincie Antwerpen | miranda.coppens@admin.provant.be   | A |
| Hilde Pelgrims      | Dienst ruimtelijke ordening – provincie Antwerpen | hilde.pelgrims@admin.provant.be    | A |
| Ellen Van de Water  | Ruimte Vlaanderen                                 | ellen.vandewater@rwo.vlaanderen.be | A |
| Koen Van den Heuvel | Burgemeester                                      | koen.vandenheuvel@puurs.be         | A |
| Martine Dhollander  | Diensthooft ruimtelijke ordening                  | martine.dhollander@puurs.be        | A |
| Jeroen Camerlinckx  | BUUR                                              | jeroen@buur.be                     | A |
| Jo Decoster         | BUUR                                              | jo@buur.be                         | A |

### Onderwerp van de RUP's

#### RUP landschapspark Fort Liezele

Het RUP landschapspark Fort Liezele voorziet in de creatie van een landschapspark als uitvoering van het Masterplan 'Fort Liezele'. Het landschapspark wordt ingericht tussen de Molenstraat en de Molenbeek. Het park voorziet in zachte recreatievormen, een ruimte voor evenementen en een parkbegraafplaats. In het landschapspark worden drie bouwvolumes voorzien in functie van respectievelijk een taverne/restaurant, kleinschalige verblijfsrecreatie en een afscheidsruimte. Tussen buurtweg nr. 51 en de Molenbeek wordt in het RUP een wandel-en fietsweg voorzien. Deze weg zal aansluiten op een trage verbinding die voorzien wordt in het RUP Fabiolapark (in opmaak). Het RUP en het locatieonderzoek werden ingeschreven in de herziening van het structuurplan van Puurs.

#### RUP Lichterstraat

Het RUP Lichterstraat wordt opgemaakt voor de inrichting van een lokaal sportpark. Het sportpark wordt ingeplant in het gebied afgebakend tussen de Lichterstraat en Letterheide. Aan de zijde van de Lichterstraat wordt overwegend de bebouwde omgeving van het sportpark geconcentreerd, terwijl ter hoogte van de Letterheide een overwegend onbebouwd gebied voorzien. Als overgang naar het open landschap voorziet het RUP in een landschappelijk overgangsgebied. Het RUP en het locatieonderzoek werden, eveneens, reeds ingeschreven in de herziening van het structuurplan van Puurs.

### Resultaten van de vergadering

De schetsontwerpen RUP's werden aan de Provincie en Ruimte Vlaanderen, ter voorbereiding van de vergadering, op voorhand overgemaakt. Deze bundels bestonden elk uit:

- toelichtingsnota;
- stedenbouwkundige voorschriften;
- grafisch plan;
- plan feitelijke en juridische toestand;

- grafisch register met planbaten / planschade en bestemmingswijzigingscompensaties;
- onteigeningsplan en tabel der inname.

Aan de bundel van het RUP landschapspark Fort Liezele werd tevens het Masterplan voor het landschapspark en het ontwerpend onderzoek mbt. tot de parkbebouwing toegevoegd.

Voorafgaand aan de eigenlijke overleg werd een presentatie voorzien. Onderstaand worden de resultaten van de vergadering opgelijst:

#### **RUP landschapspark Fort Liezele**

- De vergadering is positief en lovend over het plan van de gemeente. De vergadering vraagt zich af of het lokale karakter van het landschapspark niet overschreden zal worden en dit omwille van het mogelijke succes van het landschapspark. De burgemeester illustreert de landschappelijke-recreatieve potenties van het landschapspark en verwacht vooral recreatieve fietsers van buiten de gemeente en geen 'georganiseerd recreatief verkeer'.
- In het schetsontwerp wordt de parkbebouwing met letteraanduiding A bestemd voor horeca. De vergadering vraagt om de functie verblijfsrecreatie hier te schrappen (hotel van horeca). De burgemeester verduidelijkt dat het inderdaad niet de bedoel is om hier verblijfsrecreatie te voorzien, maar wel een taverne /restaurant (Re Ca). Dit zal aangepast worden in het voorontwerp RUP.
- Er wordt gevraagd hoe de parkeervoorzieningen zullen functioneren. Er wordt verduidelijkt dat het RUP in twee permanente parkeerclusters voorziet met elk 30 pp en dit respectievelijk voor de bediening van het fort en de parkbegrafplaats. Bij evenementen zoals een circus of een festival kunnen in de afgebakende gebieden van de Aleph en de parkfilter tijdelijke parkeerplaatsen georganiseerd worden op een open grasverharding.
- Een gedeelte van de Fortbaan en talud van de fortgracht wordt op het grafisch plan gearceerd. Deze arcering voorziet in beschermingsmodaliteiten voor het militair erfgoed. Dit was voor de vergadering niet duidelijk. Dit zal verduidelijkt worden in het voorontwerp RUP.
- Er wordt gevraagd welke modaliteiten gelden voor de gebieden van het landschapspark die niet worden aangevuld door een overdruk. Deze gebieden wordt bestemd door de hoofdbestemming art.4 zone voor landschapspark. Dit zal verduidelijkt worden in het voorontwerp RUP.
- Er wordt opgemerkt dat in de legende van het register planbaten/planschade een foutje is geslopen (titeltjes planbaten/planschade). Dit zal aangepast worden in het voorontwerp RUP.
- Ruimte Vlaanderen duidt dat er rekening gehouden moet worden met afstandsregels en ruimte voor onderhoudswerken langs de Molenbeek.

#### **RUP Lichterstraat**

- De vergadering is positief over het plan en volgt de opties van de gemeente. Er wordt gevraagd om een specifiek hoofdstuk 'afoetsing structuurplan' in de toelichtingsnota te lassen. In dit hoofdstuk kan de motivatie opgenomen worden over de afbakening van het gebied en de afweging van de zoekzones zoals voorzien in het structuurplan. In dit hoofdstuk kan een specifieke ruimteboekhouding opgenomen worden, zodat de ruimtebalans zoals voorzien door de VCRO zich kan beperken tot de gebiedsaanduidingen. Deze suggestie is waardevol en zal doorgevoerd worden in het voorontwerp RUP. De ingenomen oppervlaktes voor het sportpark en de landschappelijke overgangszone is voor de vergadering zeker te verantwoorden en conform de opties van het GRS.
- De vergadering ondersteunt de locatiekeuze voor het sportpark (zone B). De provincie vraagt om de onderbouwing inzake landbouw, die leidde tot de locatiekeuze, toe te voegen aan de motivatie. Dit zal aangepast worden in het voorontwerp.
- De vergadering vraagt om functies zoals 'wellness' niet mogelijk te maken in het sportpark. De nevenbestemmingen die mogelijk gemaakt worden in het RUP dienen steeds complementair te zijn met de sportactiviteiten. Dit zal

aangepast worden in het voorontwerp RUP. In het gebied van de Lichterstraat zijn tevens geen grootschalige of bovenlokale recreatie of andere functies gewenst (zoals bv. een keten van 'Health City'). Deze activiteiten horen thuis in woongebied en zijn kerngebonden.

- De vergadering informeert naar het parkeren in functie van het sportpark; werd hier uitgegaan van het maximaal programma of werd er rekening gehouden met dubbel gebruik van de parkeerplaatsen. Er wordt verduidelijkt dat er voor de gemeenschappelijke parking uitgegaan werd van dubbelgebruik voor de verschillende functies en gebruik van de parking aan de overzijde van de Lichterstraat. De toelichtingsnota zal dit verduidelijken.
- Er wordt gesuggereerd om paardenhouderij te hernoemen naar manege, dit laatste dekt beter de bestemming. De nevenbestemming kantine wordt tevens best geschrapt uit de stedenbouwkundige voorschriften. De term kantine beoogt eveneens gebruikers los van de manege. Deze suggesties zullen doorgevoerd worden in het voorontwerp RUP.
- De vergadering stelt dat de opgegeven bebouwingscoëfficiënten, groenterreinindex en maximale verharde oppervlaktens enigszins verwarrend overkomen. Dit zal uitgezuiverd worden in het voorontwerp.
- De vergadering besluit dat in het landschappelijk overgangsgebied de nevenbestemming 'organisatie van evenementen' best geschrapt wordt. Voor de organisatie van deze beoogde 'evenementen' zijn er geen stedenbouwkundige vergunningen noodzakelijk (er worden geen tijdelijke verhardingen en constructies beoogd). Dit zal aangepast worden in het voorontwerp RUP.

## Timing

- De vergadering vraagt naar de timing van de gemeente. Er wordt voorzien om de RUP's voorlopig te laten vast te stellen door de gemeenteraad in het vroege voorjaar (februari). De plenaire wordt voorzien half september en de Gecoro zal geconsulteerd worden begin november.

## Bijlage

- De presentatie van het vooroverleg.

#### 7.4. Advies van de Gecoro ivm. de behandeling van het bezwaarschrift en de adviezen



**Zitting van:** 16 december 2014

**Aanwezig:** Bruno Callaert, Ignace Van Goethem, Mark Geeroms, Jan Amandt, Jan Van Belle, Johan Stassen, Raymond Van Gucht, Jurgen Buyst, Peter Hoefman, Martine Dhollander, Daniël Kerremans secretaris, Jo Decoster.  
Jo De Coster (Buur).

**Verontschuldigd:** Raf De Saeger, Rita Heyvaert, Jan Vanherstraeten, Frans Pauwels, Diane Van der Linden, Dominique van Gucht, Geert Selleslags, Hilde Pelgrims, Ludo Schelkens, Peter Lemmens

**Afwezig:**

In navolging van artikel 6 van het besluit van de Vlaamse regering van 19 mei 2000 stelt de voorzitter vast dat minstens de helft van de leden aanwezig is.

1. Goedkeuring verslag van 4 december 2013 (bezorgd per mail 20 december, geen reacties ontvangen). Verslag goedgekeurd.
2. RUP Landschapspark Fort Liezele, openbaar onderzoek afgesloten, advies Gecoro.

Het openbaar onderzoek werd afgesloten. Er werd één bezwaar ontvangen. De uitgebrachte adviezen van het provinciebestuur Antwerpen en van het departement Ruimte Vlaanderen worden integraal opgenomen.

Buur geeft een overzicht van en toelichting bij het uitgebrachte bezwaar en de ingekomen adviezen.

Korte samenvatting van de documenten :

**Bezwaar:** zichtrelatie vanaf de Molenstraat wordt aangetast, fietspad schept een gevaarlijke knoop ter hoogte van deze Molenstraat, planmer niet bijgevoegd, bevolking niet op de hoogte.

**Ruimte Vlaanderen:** principieel verenigbaar met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en is opgenomen in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS). Detailopmerking (deelplan 2, 4.8, materiaal zachte ontsluitingsweg?). **Gunstig** advies.

**Provincie:** Overeenstemming met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (RSPA) en het GRS. Gevraagde werd aangepast. Vragen m.b.t. grootte parkgebouw en verdwijnen speel- en ligweide, grootte parkfilter. Onteigeningsplan té globaal (groot deel reeds eigendom gemeente), HAG kaartje vervanging toevoegen, ruimtebalans, detailopmerking stedenbouwkundige voorschriften., overdruk aangeven in legende, hoofding voorontwerp. **Gunstig** advies.

Na de omstandige toelichting worden de aangebrachte elementen door de Gecoro besproken. Globaal vindt de Gecoro het verleggen van het fietspad zinvol. Ontradend effect nastreven en veilig aanleggen worden gesteund. Gebruik door voetgangers toelaten en fietsers op een ander traject zetten.

Niet alle leden vinden het 'verstoppen' van het PARKkerkhof broodnodig.

Verbinding met Fabiolapark hoeft geen 'harde' helling, wel kan door bv. het aanbrengen van een vlonderpad en de uitvoering van de brug over de Molenbeek zonder landhoofden een doordachte invulling gegeven worden, te overleggen met Natuur en Bos.

**Hiernavolgend het volledige advies van de Gecoro** (nadat de fracties de vergadering verlieten).:

# ADVIES VAN DE GEMEENTELIJKE COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING

## betreffende de behandeling van de bezwaarschriften in het kader van het ontwerp RUP landschapspark fort Liezele deelplan 1 en 2 te Puurs | provincie Antwerpen

(plan-id: RUP\_12030\_214\_00021\_00001 en RUP\_12030\_214\_00021\_00002 )

|     |                                                      |   |
|-----|------------------------------------------------------|---|
| 1.  | Onderwerp van het openbaar onderzoek.....            | 2 |
| 2.  | Resultaten en bundeling van de bezwaarschriften..... | 2 |
| 2.1 | Enig Bezwaar .....                                   | 3 |
| 3.  | Adviezen van de provincie en het gewest.....         | 5 |
| 3.1 | Advies van het Gewest (zie bijlage).....             | 5 |
| 3.2 | Advies van de provincie(zie bijlage) .....           | 5 |
| 4.  | Bijlagen .....                                       | 8 |

### 1. Onderwerp van het openbaar onderzoek

Met de opmaak van het RUP wenste de gemeente in het gebied tussen de Molenstraat en de Molenbeek, aan de voorzijde van het Fort Liezele, een Landschapspark te realiseren. Dit landschapspark zal uitgebouwd worden als een toegankelijke open ruimte waar vertoeven, ontmoeten en passieve recreatie centraal staan. In het landschapspark wordt een nieuwe parkbegraafplaats vormgegeven samen met een speel-en ligweide, jog- en wandelparcours, finse piste, waterpartijen, speeltuin, ....

Naast de ontwikkeling van het Landschapspark wordt het RUP opgemaakt om een fiets- en wandelverbinding te creëren tussen de dorpskern van Puurs (vanaf de Molenstraat), langsheen Kalfort (Winkelveldstraat) om zo het toekomstige centrale recreatiegebied aan de Lichterstraat te bereiken.

### 2. Resultaten en bundeling van de bezwaarschriften

Het openbaar onderzoek voor het RUP werd georganiseerd van 29 september 2014 tot en met 27 november. Het ontwerp-RUP en de hieraan gekoppelde onteigeningsplannen lagen samen met de m.e.r-screening ter inzage op de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente Puurs. Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de informatiemomenten met de bevolking:

- Publicatie bekendmaking in het Belgisch staatsblad van 22/9/2014
- Publicatie bekendmaking in 3 kranten: De Standaard, De Morgen, Gazet van Antwerpen
- Uithanging bekendmaking op het gemeentelijk infobord (binnen en buiten) tijdens hele periode van het openbaar onderzoek
- Individuele kennisgeving van het openbaar onderzoek van het RUP en bijhorend onteigeningsplan aan alle eigenaars van de percelen waarop het planningsinitiatief betrekking heeft (vóór aanvang van het openbaar onderzoek)
- Bekendmaking via website gemeente Puurs (in nieuwsbericht en onder rubriek openbare onderzoeken)

- Tentoonstellingspanelen van beide projecten tijdens het fortentweekend 27/9 en 28/9 (lancering van het openbaar onderzoek)
- Permanente voorstelling van beide vrijetijdsprojecten aan de vrijetijdsbalie in het Cultureel centrum door doorlopende powerpointpresentatie op een TV-scherm.
- 2x artikel in tweewekelijkse gemeentelijke digitale nieuwsbrief Digipuur , editie 2014/20 (7 oktober 2014) en editie 2014/23 (17 november 2014)
- Infovergadering aan de eigenaars en omwonenden op 21/10/2014 (rode zaal van het Cultureel Centrum)
- Artikel in maandelijks gemeentelijk infomagazine Puur, editie november
- Verschillende keren vermeld op facebook door de gemeentelijke communicatiedienst
- (groot) krantenartikel in het Laatste Nieuws van 24/10/2014, Gazet van Antwerpen van 25/10/2014 en Het Nieuwsblad van 25/10/2014.

Er werd in totaal één ontvankelijk bezwaarschrift ingediend. Tijdens het openbaar onderzoek werd er eveneens een advies van de Deputatie en Ruimte Vlaanderen verkregen. Volgend bezwaarschrift en adviezen werden ingediend:

## 2.1 Enig Bezwaar

### Onderwerp van het bezwaar

- a. Er wordt bezwaar ingediend omdat de bezwaarindiener op de begraafplaats zal aankijken. In het bezwaarschrift wordt er gemotiveerd om de begraafplaats uit het zicht van de belanghebbende te realiseren, richting het fort van Liezele waar er minder bewoning is. De bezwaarhebbende wijst op bijkomende hinder van de begrafenisstoeten in de Molenstraat. Er wordt gevraagd waarom de herlocalisatie noodzakelijk is.
- b. Naast de locatie van de begraafplaats wordt er bezwaar gemaakt tegen het fietspad dat voorzien wordt ter hoogte van de bocht van de Molenstraat. Deze aantakking is volgens de indiener onoverzichtelijk en kan leiden tot gevaarlijke situaties. Er wordt voorgesteld om deze fietsverbinding te voorzien ter hoogte van het JOC aan de Fortbaan.
- c. Naast de twee bezwaren heeft de indiener volgende opmerkingen:
  - Dat de gemeente geen planMER opgemaakt heeft voor het RUP is volgens de bezwaarhebbende een gemiste kans.
  - Er wordt gesteld dat de bevolking onvoldoende op de hoogte werd gebracht omtrent de plannen van het gemeentebestuur.

### Motivering van de Gecoro

- a. Bezwaar aangaande de inplanting van de begraafplaats

De keuze om de begraafplaats in te planten in het gebied aan de Molenstraat wordt gemotiveerd in het structuurplan. Het huidige gebied van het kerkhof in Puurs centrum komt in samenhang met het naburige recreatiegebied in aanmerking voor een kernversterkend woonproject. Ook de begraafplaats in Kalfort zit in dezelfde situatie. Dus zowel de begraafplaats van Puurs als die van Kalfort hebben te kampen met een beperkte capaciteit en zoeken naar uitbreidingsmogelijkheden. De gemeente moet dan ook op zeer korte termijn een gezamenlijke nieuwe begraafplaats realiseren voor Puurs en Kalfort. Het landschapspark aan de voorzijde van het fort wordt naar voren geschoven door de herlocalisatie en bundeling van het de begraafplaatsen. Ook de keuze om de begraafplaats te voorzien aan de Molenstraat wordt in het structuurplan beschreven.

De motivatie om de begraafplaats meer op te schuiven richting het fort van Liezele zoals geopperd door de bewaarhebbende wordt door de Gecoro niet ondersteund. Hierdoor wordt immers:

- het landschapspark in twee gedeeld;

- wordt ruimte aan de voorzijde van het fort te beperkt voor evenementen;
- en wordt het serene en afzonderlijke karakter van de toekomstige begraafplaats verstoord.

De Gecoro verwijst tevens naar het beschermde landschap van het Fort van Liezele. Het lokaliseren van de parkbegrafplaats aan de voorzijde van het fort zal afbreuk door aan de historische, esthetische, culturele en wetenschappelijke waarde van het erfgoed.

Dat er begrafenistoeten hinder zullen veroorzaken, zoals de bezwaarhebbende suggereert, is gezien het serene karakter van een begrafenis overdreven. Dit kan zeker niet als een onevenredige of onredelijke publieke last worden beschouwd.

b. Bezwaar aangaande de aansluiting van de fietsroute

Het bezwaar dat het voorziene fietspad ter hoogte van de bocht op de Molenstraat aansluit vindt de Gecoro terecht. De oversteek over de weg tot het tweerichtingsfietspad aan de overzijde is niet ideaal gezien het beperkte zicht van het aanrijdende verkeer.

c. Behandeling van de opmerkingen

De opmaak van een planMER is voor gebieden van deze grootteorde en lokale thematiek veelal niet nodig. Dit is te Puurs geen uitzondering.

Dat de bevolking niet voldoende werd geïnformeerd in de plannen van de gemeente is niet juist. Er wordt verwezen naar het intense communicatiespoor tijdens het structuurplan (bewonersvergaderingen en infokranten) en tijdens het RUP (zie de bovenstaande opsomming met communicatie-momenten).

Advies van de Gecoro

De Gecoro weerlegt het bezwaarschrift inzake de inplanting van de begraafplaats zoals aangeduid in het RUP en adviseert om ter hoogte van de woningen aan de Molenstraat een talud of grondkering op te trekken zodat het zicht op de graven vanuit de woningen in de Molenstraat gebufferd wordt. Deze talud wordt zo dicht mogelijk tot de noordelijk grens van het RUP voorzien, met die verstande dat het wegje voor de ontsluiting van de noordelijk landbouwpercelen en voetgangers toegankelijk blijft. De inrichting van de talud en de blijvende toegankelijkheid van het wegje dienen ingeschreven te worden in de stedenbouwkundige voorschriften.

De Gecoro adviseert om het beoogde fietspad ter hoogte van de noordelijke grens van de begraafplaats te verplaatsen naar de zuidelijke grens. Hierdoor kan het fietspad – ter hoogte van de Kimpelberg - op een veiligere manier de oversteek maken met de Molenstraat. Het noordelijk wegje blijft echter noodzakelijk om de aanliggende landbouwpercelen te ontsluiten alsook het gebruik door voetgangers. Dit wegje mag niet aangesloten worden op de verschillende fietsroutes, dit wordt fysisch onmogelijk gemaakt zodat het nieuwe fietspad vanuit Kalfort enkel ter hoogte van de Kimpelberg op de Molenstraat kan uitkomen (en dit omwille van veiligheidsredenen).

Aanpassing van het RUP:

Vereist:

1. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt voorzien dat het zicht op de graven vanaf de woningen aan de Molenstraat door de inrichting van een talud en groen wordt ontnomen. De toegankelijkheid van het bestaande wegje aan de noordelijke grens van het RUP blijft gevrijwaard voor de ontsluiting van de aanliggende landbouwpercelen.
2. De grafische aangeduide ontsluiting voor het zachte verkeer ter hoogte van de noordelijke grens van de parkbegrafplaats wordt naar de zuidelijke grens verplaatst zodat het beoogde fietspad aansluit op de Kimpelberg en niet in de bocht van de Molenstraat. De stedenbouwkundige voorschriften dienen de ontsluiting van de noordelijke landbouwpercelen langsheen het bestaande wegje blijvend te garanderen alsook het gebruik door voetgangers. Door

middel van een fysieke ingreep wordt dit wegje niet toegankelijk gemaakt voor fietsers (veiligheidsreden zie hierboven) en kan dit wegje niet aantakken op de verschillende fietsroutes zoals aangeduid in het RUP.

### 3. Adviezen van de provincie en het gewest

#### 3.1 Advies van het Gewest (zie bijlage)

##### Onderwerp van het advies

Het advies is gunstig, volgende bemerkingen worden door de het gewest geformuleerd:

- In deelplan 2 is er detailfout opgetreden in de legende (4.9 weergegeven op het plan is 4.8 weergegeven in de legende)
- In deelplan 2 wordt een fietspad voorzien, het is echter niet duidelijk in welk materiaal dit fietspad wordt ingericht.

##### Motivering van de Gecoro

In welk materiaal het fietspad voorzien zal worden is nog niet gekend. Op basis van de best beschikbare technieken zal het fietspad aangelegd worden in de vallei van de Molenbeek. Dit onderzoek zal in samenspraak met het Agentschap natuur en bos gevoerd worden. Er kan vandaag uitgegaan worden dat dit geen beton, noch asfalt zal zijn maar eerder een half-verharding, al dan niet gecombineerd met een verhoogd fietspad ter hoogte van de waterloop.

##### Advies van de Gecoro

De Gecoro vraagt om de fout op het deelplan 2 recht te zetten (het moet 4.8 zijn).

##### Aanpassing van het RUP:

Vereist:

3. De foute aanduiding 4.9 wordt gewijzigd in 4.8.

#### 3.2 Advies van de provincie(zie bijlage)

##### Onderwerp van het advies

Het advies is gunstig, volgende bemerkingen worden door de provincie geformuleerd:

- a. Het is onduidelijk waarom maximale footprint van het parkgebouw is verhoogd van 400 m<sup>2</sup> naar 500 m<sup>2</sup> ten opzichte van het voorontwerp.
- b. Het is onduidelijk waarom de speel- en ligweide van het plan geschrapt werd.
- c. Een andere wijziging t.o.v. het voorontwerp is de grootte van de zone parkfilter die gaat van 1.7 ha naar 1.9 ha.
- d. Het is onduidelijk waarom ook de percelen die reeds in bezit zijn door de gemeente zijn opgenomen in het onteigeningsplan.
- e. Volgens het verslag van de plenaire vergadering zou de gemeente het gebied dat zou gecompenseerd worden - in functie van HAG - aanduiden. Hiervan werd geen kaartje teruggevonden in het dossier.
- f. P 38: de ruimtebalans voor deelplan 2 klopt niet helemaal. In deelplan 2 wordt bosgebied en agrarisch gebied omgezet naar overig groen.



- g. Bij de stedenbouwkundige voorschriften is het aangewezen bij elk artikel de categorie van gebiedsaanduiding (VCRO art. 2.2.3.§2) mee te geven.
- h. Art. 4.3: in de voorschriften wordt niet opgenomen dat dit een overdruk is. Voor de duidelijkheid dient dit toegevoegd te worden.
- i. Art. 5: Waarom wordt de paragraaf m.b.t. verlichting met aandacht voor de vleermuizen weggelaten?
- j. Op de grafische plannen dienen best - in de legende – de planelementen in overdruk aangeduid te worden.
- k. In de kaart met het register met planbaten/planschade en bestemmingswijzigingscompensatie staat in de hoofding staat nog foutief voorontwerp in plaats van ontwerp.

#### Motivering van de Gecoro

- a. De motivatie om de maximale vloeroppervlakte te verruimen van 400m<sup>2</sup> tot 500m<sup>2</sup> komt voort uit voortschrijdend inzicht. Elementen zoals sanitair, berguimtes, luifels, afvalberging en opslag van meubilair enz. dienen, volgens de stedenbouwkundige voorschriften, in deze bebouwing gerealiseerd te worden (inpandig). Hierdoor werd na verder onderzoek de vloeroppervlakte verruimd. De concrete invulling van het programma van de beoogde bebouwing zal door de gemeente nader gebeuren en in samenspraak met private kandidaten op basis van een marktbevraging. De gemeente zal door middel van intentieovereenkomsten de landschappelijke integratie van de parkbebouwing in het landschapspark bewaken.
- b. De speel- en ligweide werd van het plan geschrapt om het aantal overdrukken te beperken. De functie spelen en liggen kan immers voorkomen in geheel het landschapspark. Deze overdruk had dan ook weinig toegevoegde waarde.
- c. De zone voor parkfilter werd ten opzichte van het voorontwerpplan verkleind van 2,5 ha tot 1,9ha. In de voorontwerp toelichtingsnota staat foutief 1,7ha.
- d. De percelen die reeds eigendom zijn van de gemeente, moeten inderdaad weggelaten uit het onteigeningsplan.
- e. Er werd inderdaad geen kaartje toegevoegd, maar in de toelichtingsnota worden wel tekstueel drie potentiële gebieden aangeduid (zie 4.7). Tevens verwijst de Gecoro naar kaart 37 in het gemeentelijk structuurplan. Op dit kaartje zijn de betreffende gebieden aangeduid onder de nummers 11, 12 en 13. Het gebied met nummer 12 grenst aan een herbestemd agrarisch gebied (HAG).
- f. De herbestemming van 'bos' naar 'groen' wordt niet aangeduid in functie van het register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn.
- g. De stedenbouwkundige voorschriften werden ingedeeld volgens de categorieën van gebiedsaanduiding zodat elke bestemming of overdruk van een bestemming resulteert tot een gebiedsaanduiding.
- h. De verschillende overdrukken dienen zowel in de stedenbouwkundige voorschriften als op het grafisch plan duidelijk aangeduid te worden.
- i. Op vraag van ANB (advies plenaire vergadering) werd een corridor van 30,00m voorzien rond de fortgracht. In deze corridor worden restricties voorzien in functie van de aanwezige vleermuizen. Het voorzien van verlichting met aandacht voor de vleermuizen in de bestemming van de wegenis kwam hier contradictorisch voor en werd dus geschrapt.
- j. De verschillende overdrukken dienen zowel in de stedenbouwkundige voorschriften als op het grafisch plan duidelijk aangeduid te worden.
- k. De titel 'voorontwerp' dient aangepast te worden in 'ontwerp'.

Advies van de GecoroAanpassing van het RUP:

Vereist:

4. Aanpassing onteigeningsplan: de percelen in eigendom van de gemeentelijk overheid worden van het onteigeningsplan en de tabel der inname gehaald.
5. Aanpassing toelichtingsnota: bij de toetsing van de omzendbrief RO/2010/01 mbt. de HAG-gebieden wordt kaartmateriaal toegevoegd met aanduiding van de potentiële compensatiegebieden. Hierbij dient er verwezen te worden naar het structuurplan.
6. Aanpassing stedenbouwkundige voorschriften en de grafisch plannen: de verschillende overdrukken dienen zowel in de stedenbouwkundige voorschriften als op het grafisch plan duidelijk aangeduid te worden. De gebiedsaanduidingen worden duidelijker gestipuleerd.
7. Aanpassing plannen met register met planbaten /planschade en bestemmingswijzigingscompensaties: de titel 'voorontwerp' dient gewijzigd tot worden in 'ontwerp'.

**Algemene conclusie:**

**De Gecoro beslist unaniem akkoord te gaan met de navolgende voorgestelde aanpassingen ten gevolge van het ontvangen bezwaarschrift en de 2 ontvangen adviezen:**

Aanpassing van het RUP:

Vereist:

1. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt voorzien dat het zicht op de graven vanaf de woningen aan de Molenstraat door de inrichting van een talud en groen wordt ontnomen. De toegankelijkheid van het bestaande wegje aan de noordelijke grens van het RUP blijft gevrijwaard voor de ontsluiting van de aanliggende landbouwpercelen.
2. De grafische aangeduide ontsluiting voor het zachte verkeer ter hoogte van de noordelijke grens van de parkbegraafplaats wordt naar de zuidelijke grens verplaatst zodat het beoogde fietspad aansluit op de Kimpelberg en niet in de bocht van de Molenstraat. De stedenbouwkundige voorschriften dienen de ontsluiting van de noordelijke landbouwpercelen langsheen het bestaande wegje blijvend te garanderen alsook het gebruik door voetgangers. Door middel van een fysische ingreep wordt dit wegje niet toegankelijk gemaakt voor fietsers (veiligheidsreden zie hierboven) en kan dit wegje niet aantakken op de verschillende fietsroutes zoals aangeduid in het RUP.
3. De foute aanduiding 4.9 wordt gewijzigd in 4.8.
4. Aanpassing onteigeningsplan: de percelen in eigendom van de gemeentelijk overheid worden van het onteigeningsplan en de tabel der inname gehaald.
5. Aanpassing toelichtingsnota: bij de toetsing van de omzendbrief RO/2010/01 mbt. de HAG-gebieden wordt kaartmateriaal toegevoegd met aanduiding van de potentiële compensatiegebieden. Hierbij dient er verwezen te worden naar het structuurplan.

6. Aanpassing stedenbouwkundige voorschriften en de grafisch plannen: de verschillende overdrukken dienen zowel in de stedenbouwkundige voorschriften als op het grafisch plan duidelijk aangeduid te worden. De gebiedsaanduidingen worden duidelijker gestipuleerd.
7. Aanpassing plannen met register met planbaten /planschade en bestemmingswijzigingscompensaties: de titel 'voorontwerp' dient gewijzigd tot worden in 'ontwerp'.

#### 4. Bijlagen

**De adviezen van de provincie en het gewest worden integraal aan dit verslag toegevoegd.**

### 3. RUP Lichterstraat, openbaar onderzoek afgesloten, advies Gecoro.

Het openbaar onderzoek werd afgesloten. Er werd één bezwaar ontvangen. De uitgebrachte adviezen van het provinciebestuur Antwerpen en van het departement Ruimte Vlaanderen worden integraal opgenomen.

Buur geeft een overzicht van en toelichting bij het uitgebrachte bezwaar en de ingekomen adviezen.

Korte samenvatting van de documenten :

**Bezwaar** : totaal project wordt in vraag gesteld, niet akkoord met onteigening.

**Ruimte Vlaanderen** : inzichten Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) nopen tot opleggen voorwaarden. Is opgenomen in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS). Nabestemming manège, niet zone voor sportpark. Verhouding coëfficiënten verharding – groen/terrein (zone B). Optrekken verharding zone A.. Lichterloop structurerend/ecologisch karakter dus strook vrijlaten. Ontwerp in overeenstemming opties RSV en GRS. **Gunstig** advies, **opmerking respecteren**.

**Provincie** : Overeenstemming met het RSPA. GRS stelt oppervlaktegrens 10 à 12 ha. Grootte sportpark motiveren. Nabestemming manège, niet zone voor sportpark (som meer dan 13 ha). Toename verharding en bebouwing, gevolg daling groen/terreinpercentage. Motiveren waarom in zone B meerdere gebouwen toegelaten zijn. Aantal parkeerplaatsen? Bufferzone sportpark is niet doorgetrokken tot de Lichterstraat (opnemen in stedenbouwkundige voorschriften). Breedte groenstrook langs Lichterloop en effect op groen/terreinpercentage. Motivatie locatiekeuze manège. **Voorwaardelijk gunstig** advies cfr. supra en cfr. advies.

Na de omstandige toelichting worden de aangebrachte elementen door de gecoro besproken.

De gemeente houdt de regie en kan de percentages beheersen. Terugschroeven van de percentages is jammer, wat als nood blijkt ? Nabestemming manège afwijzen, laat invullen met een eventuele andere nichesport of activiteit (bv. hondensport) niet toe, wordt als gemiste kans ervaren, sprong van 12 naar 13 ha is geen exponentieel verschil (net geen 10% meer). Nabestemming recreatie wordt als té hard ervaren. Maximaal aantal parkeerplaatsen niet beknotten. Maximum uit toelichtingsnota opnemen in voorschriften én busparkeren (gezaamenlijk vervoer) stimuleren door busparkeerfaciliteiten (P-plaatsen en circulatieruimte) te garanderen. Opdracht bij latere concrete intekening.

**Hiernavolgend het volledige advies van de Gecoro** (nadat de fracties de vergadering verlieten):

## **ADVIES VAN DE GEMEENTELIJKE COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING**

### **betreffende de behandeling van de bezwaarschriften in het kader van het ontwerp RUP sportpark Lichterstraat te Puurs | provincie Antwerpen**

(plan-id: RUP\_12030\_214\_00022\_00001 )

|     |                                                      |    |
|-----|------------------------------------------------------|----|
| 1.  | Onderwerp van het openbaar onderzoek.....            | 10 |
| 2.  | Resultaten en bundeling van de bezwaarschriften..... | 10 |
| 2.1 | Enig bezwaar .....                                   | 11 |
| 3.  | Adviezen van de provincie en het Gewest .....        | 12 |
| 3.1 | Advies van het Gewest (zie bijlage).....             | 12 |
| 3.2 | Advies van de provincie(zie bijlage) .....           | 13 |
| 4.  | Bijlagen .....                                       | 16 |

#### **1. Onderwerp van het openbaar onderzoek**

Het RUP Lichterstraat wordt opgemaakt als uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. In het gebied begrepen tussen de Lichterstraat, Aspot, Letterheide en de Haagstraat, zal de gemeente – centraal tussen de verschillende deeltkernen – een nieuw sportpark inrichten dat plaats biedt aan zowel harde en actieve recreatie op gemeentelijk niveau als een landschapspark waar het aangenaam vertoeven en ontmoeten is. Hiermee komt zij tegemoet aan de wijzigende dringende behoefte inzake sport en recreatie en creëert bovendien een landschappelijke overgang tussen het industriegebied ten noorden en de kwalitatieve open ruimte ten zuiden van de site.

#### **2. Resultaten en bundeling van de bezwaarschriften**

Het openbaar onderzoek voor het RUP werd georganiseerd van 29 september 2014 tot en met 27 november. Het ontwerp-RUP en het hieraan gekoppelde onteigeningsplan lagen samen met de m.e.r.-screening ter inzage op de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente Puurs. Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de informatiemomenten met de bevolking:

- Publicatie bekendmaking in het Belgisch staatsblad van 22/9/2014
- Publicatie bekendmaking in 3 kranten: De Standaard, De Morgen, Gazet van Antwerpen
- Uithanging bekendmaking op het gemeentelijk infobord (binnen en buiten) tijdens hele periode van het openbaar onderzoek
- Individuele kennisgeving van het openbaar onderzoek van het RUP en bijhorend onteigeningsplan aan alle eigenaars van de percelen waarop het planningsinitiatief betrekking heeft (vóór aanvang van het openbaar onderzoek)
- Bekendmaking via website gemeente Puurs (in nieuwsbericht en onder rubriek openbare onderzoeken)
- Tentoonstellingspanelen van beide projecten tijdens het fortenweekend 27/9 en 28/9 (lancering van het openbaar onderzoek)

- Permanente voorstelling van beide vrijetijdsprojecten aan de vrijetijdsbalie in het Cultureel centrum door doorlopende powerpointpresentatie op een TV-scherm.
- 2x artikel in tweewekelijkse gemeentelijke digitale nieuwsbrief Digipuur , editie 2014/20 (7 oktober 2014) en editie 2014/23 (17 november 2014)
- Infovergadering aan de eigenaars en omwonenden op 21/10/2014 (rode zaal van het Cultureel Centrum)
- Artikel in maandelijks gemeentelijk infomagazine Puur, editie november
- Verschillende keren vermeld op facebook door de gemeentelijke communicatiedienst
- (groot) krantenartikel in het Laatste Nieuws van 24/10/2014, Gazet van Antwerpen van 25/10/2014 en Het Nieuwsblad van 25/10/2014.

Er werd één ontvankelijk bezwaar ingediend . Tijdens het openbaar onderzoek werden er eveneens een advies van de Deputatie en Ruimte Vlaanderen verkregen. Volgend bezwaarschrift en adviezen werden ingediend:

## 2.1 Enig bezwaar

### Onderwerp van het bezwaar

- a. Er wordt bezwaar ingediend omdat het gemeentelijk RUP strijdig zou zijn met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Tevens wordt er geduid dat het plan kleinschaliger kan voorkomen en op de site van het landschapspark te Liezele. De motivatie inzake de inname van landbouwgebied is volgens de bezwaarhebbende niet voldoende.
- b. Hiernaast verzet de bezwaarhebbende zich tegen de inname van eigen gronden voor de realisatie van het sportpark.

### Motivering van de Gecoro

Tijdens de herziening van het GRS werden zowel het gebied aan Fort Liezele als dit aan de Lichterstraat aangeduid als potentiële zoeklocatie voor de inplanting van een nieuw, centraal gelegen sport- en recreatiegebied op gemeentelijk niveau. Tijdens het structuurplanproces werd de afweging gemaakt om het landbouwgebied aan de Lichterstraat te weerhouden als meest aangewezen locatie en niet het gebied van het landschapspark te Liezele (details zie '1.3. Locatiekeuze voor het sportpark').

Het RUP Lichterstraat wordt dan ook opgemaakt als uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan waarbij het bestaande recreatiegebied met voetbal- en tennisterreinen in de kern van Puurs-centrum wordt geherlocaliseerd, opdat de vrijgekomen site kan worden omgevormd tot woongebied ten voordele van verdere kernversterking. Tegelijk wordt de concrete behoefte aan een nieuwe locatie voor het recreatiegebied aangegrepen om het huidig versnipperd en sterk verspreid aanbod aan recreatieve voorzieningen binnen de gemeente te centraliseren op een nieuwe plek. In het structuurplan werd een oppervlakte van 12ha voorzien voor het nieuwe recreatiegebied.

Voorliggend RUP Lichterstraat speelt in op het GRS door natuur en indoor en outdoor activiteiten met elkaar te combineren. Bij deze ontwikkelingen en inrichting wordt evenwel rekening gehouden met de draagkracht en groene waarden van de omliggende open ruimte.

Met het RUP Lichterstraat wenst de gemeente te voorzien in bijkomende ruimte voor zowel indoor sportactiviteiten als sportvelden in open lucht. De verantwoording voor het programma werd uitgebreid uiteengezet in de toelichtingsnota van het RUP.

Er wordt aangeduid dat de zone aan de Lichterstraat niet mee wordt opgenomen in de ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos en dat het gebied niet weerhouden werd als herbevestigd agrarisch gebied (HAG).

Dat het RUP niet conform het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen wordt opgemaakt in onjuist. De adviezen van Ruimte Vlaanderen stellen steeds dat het RUP in overeenstemming is met het RSV.



Met betrekking tot het punt b) van het bezwaar, dient voor de motivering van het algemeen nut en de onteigeningsnoodzaak te worden verwezen naar de omstandige motivering in het voorlopig vastgesteld onteigeningsplan. Deze motieven vormen een antwoord op dit onderdeel van het bezwaarschrift.

#### Advies van de Gecoro

De Gecoro weerlegt het bezwaarschrift gezien bovenstaande motivatie

#### Aanpassing van het RUP:

Niet vereist

### 3. Adviezen van de provincie en het Gewest

#### 3.1 Advies van het Gewest (zie bijlage)

##### Onderwerp van het advies

Het advies is gunstig, volgende bemerkingen worden door het Gewest geformuleerd:

- a. De manege krijgt een nabestemming als sportpark; dit is voor Ruimte Vlaanderen niet gewenst. Een nabestemming als agrarische functie is hier beter op zijn plaats.
- b. Ten aanzien van het voorontwerp werden de verhardings- en bebouwingscoëfficiënten in de zones van het sportpark verhoogd, terwijl de groen/terreinpercentage verlaagd werd; een motivering ontbreekt hier.
- c. Tijdens de plenaire vergadering werd meegegeven dat een aaneengesloten ecologisch lint langsheen de Lichterloop kan voorkomen. Dit werd niet toegevoegd in de voorschriften.

##### Motivatie van de Gecoro

- a. De aanduiding van de manege met een nabestemming als sportpark komt voor uit het advies van de Gecoro dd. 4/12/2013. Gezien de bemerking van het Gewest wordt een open ruimtefunctie, als nabestemming, zoals deze van het landschappelijk overgangsgebied voorzien. Echter de Gecoro vindt het geen goede insteek en een gemist kans om de door hun voorgestelde nabestemming af te wijzen.
- b. De verruiming van de verhardings- en bebouwingscoëfficiënten en de beperking van de groen/terreinpercentage vloeit voort uit het advies van de Gecoro dd. 4/12/2013. De Gecoro is van mening dat (vooral in de deelzone B) meer bebouwing en verharding mogelijk moet zijn om te kunnen voldoen in latere behoeften (bvb de inrichting van een hockeyveld). Dit standpunt werd tijdens de plenaire vergadering besproken en positief beoordeeld door de aanwezigen op de plenaire vergadering. Fragment uit het verslag: *de Gecoro is van mening dat zowel de bestemming als de inrichting van het RUP te eng omschreven is (naar functies, verhardingen en bebouwing). Zij vraagt meer toekomstgerichte flexibiliteit. De vergadering besluit dat meer flexibiliteit mogelijk moet zijn. De provincie en ruimte Vlaanderen benadrukten dat het RUP wel in de recreatieve sfeer dient te blijven....*

Gezien de bemerking van het gewest worden de verhardings- en bebouwingscoëfficiënten bijgesteld. In deelzone B worden de percentages terug bijgesteld in de richting van het voorontwerp. De maximale bebouwbare oppervlakte wordt aangepast van 1.000m<sup>2</sup> (voorontwerp) naar 1.500m<sup>2</sup>. De percentages van de maximale verharde oppervlakte en de minimale G/T worden licht aangepast ten aanzien van het voorontwerp zodat het RUP iets meer marge voorziet dan het vooropgestelde inrichtingsplan. In deelzone A wordt tegemoet gekomen aan de vraag van de Gecoro om de max. bebouwbare oppervlakte te bekijken in kader van toekomstgerichte flexibiliteit en daarom dit ook ruimer te zien dan het vooropgestelde inrichtingsplan. Aangezien deelzone A aansluit op de bebouwing van de industriezone

en een landschappelijke overgangszone (boomgaard) ingetekend werd tussen deelzone A en het openruimtegebied, is een max. bebouwbare oppervlakte van 40% verantwoord.

- c. De stedenbouwkundige voorschriften geven aan dat alle handelingen en inrichtingen toegestaan zijn voor de natuurlijke inrichting en beheer van de Lichterloop en haar oevers. Langs de Lichterloop wordt tevens een landschappelijke ingegroeide strook van minimaal 3,00 m breedte voorzien. Het inrichten van een ecologisch lint zit hierin vervat. Echter kan dit uitdrukkelijker vermeld worden.

#### Aanpassing van het RUP:

Vereist:

- In de stedenbouwkundige voorschriften worden de nabestemming van de zone voor manege voorzien als een landschappelijk overgangsgebied.
- De bebouwings- en verhardingscoëfficiënten en de G/T-terreinindex wordt als volgt aangepast:
 

|            |                             | <i>voorontwerp</i>           | <i>ontwerp</i> | <i>aanpassing</i>           |
|------------|-----------------------------|------------------------------|----------------|-----------------------------|
| deelzone A | max. bebouwbare oppervlakte | 35%                          | 40%            | 40%                         |
|            | max. verharde oppervlakte   | 45%                          | 45%            | 45%                         |
|            | min. G/T index              | 20%                          | 20%            | 20%                         |
| deelzone B | max. bebouwbare oppervlakte | 1.000m <sup>2</sup> (1,422%) | 10%            | 1.500m <sup>2</sup> (2,15%) |
|            | max. verharde oppervlakte   | 10%                          | 20%            | 15%                         |
|            | min. G/T index              | 85%                          | 70%            | 80%                         |
- De inrichting van een ecologisch lint langs de Lichterloop wordt uitdrukkelijk vermeld in de voorschriften.

## 3.2 Advies van de provincie (zie bijlage)

#### Onderwerp van het advies

Het advies is gunstig, volgende bemerkingen worden door de provincie geformuleerd:

- Ten opzichte van het voorontwerpplan werd een deel van de 'overgangszone landschapspark' ingekleurd als zone voor sportpark, een motivering ontbreekt.
- De manege krijgt een nabestemming als sportpark; dit is voor de Deputatie niet gewenst. Een nabestemming als een openruimte functie is hier beter op zijn plaats. De nabestemming dient duidelijk aangegeven te worden met een datum van aanvang.
- Ten aanzien van het voorontwerp werden de verhardings- en bebouwingscoëfficiënten in de zones van het sportpark verhoogd, terwijl de groen/terreinpercentage verlaagd werd; een motivering ontbreekt hier. Tevens kan in de deelzone b ook meerdere gebouwen opgericht worden, terwijl dit in het voorontwerp niet het geval was. De provincie duidt op de conformiteit met de mer-screening.
- Het is voor de provincie onduidelijk hoeveel parkeren er gerealiseerd kan worden. In de toelichtingsnota zouden dit er 270 zijn. Het recreatiegebied mag geen grootschalige dynamiek genereren, de voorschriften dienen hier duidelijkheid over te verschaffen. De provincie stelt dat eventueel een mobier opgemaakt kan worden. In de voorschriften dient een maximum inzake het aantal parkeerplaatsen ingeschreven te worden.
- De grafisch aangeduide bufferzone wordt aan de noordelijke zijde niet doorgetrokken tot aan de Lichterstraat. De voorschriften dienen de integratie van de bufferzone in de parking door te vertalen (door bvb. de groene invulling

van de parking). De groene invulling van de parking en de integratie van de bufferzone dient duidelijker in de voorschriften vervat te worden.

- f. De provincie vraagt zich af of langsheen de Lichterloop een landschappelijke ingegroeende strook van minimaal 3,00 m breedte voorzien kan worden en dit wanneer de G/T-index werd verlaagd van 85% naar 70%. Welk gevolg heeft dit op de rest van de deelzone?
- g. De gemeente dient aan te tonen waarom de manege op de locatie voorzien wordt zoals aangeduid in het RUP.
- h. Bij de stedenbouwkundige voorschriften is het aangewezen om bij elk artikel de categorie van gebiedsaanduiding mee te geven;
- i. Op het grafisch plan dient de Lichterloop aangeduid te worden.

#### Advies van de Gecoro

- a. De wijziging van twee bestemmingszones in oppervlakte vloeit uit het advies van de Gecoro dd. 4/12/2013 waarbij gesteld werd dat de noordelijke begrenzing van de landschappelijk overgangsgebied ten opzichte van het sportpark werkbaarder (concaver) gemaakt diende te worden. En dit omdat de bestaande begrenzing moeilijker werkbaar is voor deze en aanleunende bestemmingzones. Het gaat over een oppervlakte van 0,63ha. Gezien het advies van de provincie wordt deze oppervlakte gecompenseerd worden in het landschappelijk overgangsgebied.
- b. De aanduiding van de manege met een nabestemming als sportpark komt voor uit het advies van de Gecoro dd. 4/12/2013. Gezien de bemerking van de deputatie wordt een open ruimtefunctie, als nabestemming, zoals deze van het landschappelijk overgangsgebied voorzien worden. Echter de Gecoro vindt het geen goede insteek en een gemist kans om de door hun voorgestelde nabestemming af te wijzen.
- c. De verruiming van de verhardings- en bebouwingscoëfficiënten en de beperking van de groen/terreinpercentage vloeit voort uit het advies van de Gecoro dd. 4/12/2013. De Gecoro is van mening dat (vooral in de deelzone B) meer bebouwing en verharding mogelijk moet zijn om te kunnen voldoen in latere behoeften (bvb de inrichting van een hockeyveld). Dit standpunt werd tijdens de plenaire vergadering besproken en positief beoordeeld door de aanwezigen op de plenaire vergadering. Fragment uit het verslag: *de Gecoro is van mening dat zowel de bestemming als de inrichting van het RUP te eng omschreven is (naar functies, verhardingen en bebouwing). Zij vraagt meer toekomstgerichte flexibiliteit. De vergadering besluit dat meer flexibiliteit mogelijk moet zijn. De provincie en ruimte Vlaanderen benadrukten dat het RUP wel in de recreatieve sfeer dient te blijven....*

Gezien de bemerking van de provincie worden de verhardings- en bebouwingscoëfficiënten bijgesteld. In deelzone B worden de percentages terug bijgestuurd in de richting van het voorontwerp. De maximale bebouwbare oppervlakte wordt aangepast van 1.000m<sup>2</sup> (voorontwerp) naar 1.500m<sup>2</sup>. De percentages van de maximale verharde oppervlakte en de minimale G/T worden licht aangepast ten aanzien van het voorontwerp zodat het RUP iets meer marge voorziet dan het vooropgestelde inrichtingsplan. In deelzone A wordt tegemoet gekomen aan de vraag van de Gecoro om de max. bebouwbare oppervlakte te bekijken in kader van toekomstgerichte flexibiliteit en daarom dit ook ruimer te zien dan het vooropgestelde inrichtingsplan. Aangezien deelzone A aansluit op de bebouwing van de industriezone en een landschappelijke overgangzone (boomgaard) ingetekend werd tussen deelzone A en het openruimtegebied, is een max. bebouwbare oppervlakte van 40% verantwoord.

- d. De Gecoro adviseert om in de stedenbouwkundige voorschriften een maximum in te bouwen inzake het aantal parkeerplaatsen (hiervoor kan er teruggegrepen worden naar de toelichtingsnota) en ook rekening te houden met busvoorzieningen (stallen en circuleren).
- e. De groene invulling van de parking en de integratie van de bufferzone in de parking dienen in de voorschriften ingebouwd te worden.

- f. De groen/terreinpercentage bedraagt een minimale oppervlakte aan groen dat gerealiseerd dient te worden. De groene zone langsheen de Lichterloop kan voorzien worden binnen de minimale oppervlakte van 85% groen in de deelzone.
- g. De keuze om de manege te voorzien op de locatie zoals aangeduid in het RUP vloeit voort uit de opportuniteit van het sportpark. De huidige manege komt voor op een site aan de Lichterstraat op ca. 400m afstand van het sportpark. De manege had aanpalende gronden gekocht om hun activiteiten verder te zetten. De gemeente stuurde evenwel aan, vanuit het duidelijk gemeentelijk belang om een heldere en behoorlijke ruimtelijke en functionele wisselwerking te bereiken tussen de manege en het sportpark, de manege op de voorzien plaats te herlocaliseren. Er werden in de gemeente geen andere locaties onderzocht.
- h. De stedenbouwkundige voorschriften werden ingedeeld volgens de categorieën van gebiedsaanduiding zodat elke bestemming of overdruk van een bestemming resulteert tot een gebiedsaanduiding.
- i. De lichterloop dient op het grafisch plan aangeduid te worden door een indicatieve aanduiding in overdruk.

#### Aanpassing van het RUP:

Vereist:

1. In de stedenbouwkundige voorschriften worden de nabestemming van de zone voor manege voorzien als een landschappelijk overgangsgebied. (idem punt 1 in bovenstaande tabel, behandeling advies gewest)
2. De bebouwings-en verhardingscoëfficiënten en de G/T-terreinindex wordt als volgt aangepast: (idem punt 2 in bovenstaande tabel, behandeling advies gewest)

|            |                             | <i>voorontwerp</i>           | <i>ontwerp</i> | <i>aanpassing</i>           |
|------------|-----------------------------|------------------------------|----------------|-----------------------------|
| deelzone A | max. bebouwbare oppervlakte | 35%                          | 40%            | 40%                         |
|            | max. verharde oppervlakte   | 45%                          | 45%            | 45%                         |
|            | min. G/T index              | 20%                          | 20%            | 20%                         |
| deelzone B | max. bebouwbare oppervlakte | 1.000m <sup>2</sup> (1,422%) | 10%            | 1.500m <sup>2</sup> (2,15%) |
|            | max. verharde oppervlakte   | 10%                          | 20%            | 15%                         |
|            | min. G/T index              | 85%                          | 70%            | 80%                         |

4. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt ingeschreven dat er maximaal 270 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden in het sportpark en er ook rekening moet gehouden worden met parkeermogelijkheid voor bussen.
5. De groene invulling van de parking en de integratie van de bufferzone in de parking dienen in de voorschriften gegarandeerd te worden.
6. De Lichterloop zal op het grafisch plan aangeduid worden door een indicatieve aanduiding in overdruk.
7. De gebiedsaanduidingen worden duidelijker gestipuleerd.

#### **Algemene conclusie:**

**De Gecoro beslist unaniem akkoord te gaan met de navolgende voorgestelde aanpassingen ten gevolge van het ontvangen bezwaarschrift en de 2 ontvangen adviezen:**

1. In de stedenbouwkundige voorschriften worden de nabestemming van de zone voor manege voorzien als een landschappelijk overgangsgebied.
2. De bebouwings-en verhardingscoëfficiënten en de G/T-terreinindex wordt als volgt aangepast:
 

|            |                             | <i>voorontwerp</i>           | <i>ontwerp</i> | <i>aanpassing</i>           |
|------------|-----------------------------|------------------------------|----------------|-----------------------------|
| deelzone A | max. bebouwbare oppervlakte | 35%                          | 40%            | 40%                         |
|            | max. verharde oppervlakte   | 45%                          | 45%            | 45%                         |
|            | min. G/T index              | 20%                          | 20%            | 20%                         |
| deelzone B | max. bebouwbare oppervlakte | 1.000m <sup>2</sup> (1,422%) | 10%            | 1.500m <sup>2</sup> (2,15%) |
|            | max. verharde oppervlakte   | 10%                          | 20%            | 15%                         |
|            | min. G/T index              | 85%                          | 70%            | 80%                         |
3. De inrichting van een ecologisch lint langsheen de Lichterloop wordt uitdrukkelijk vermeld in de voorschriften.
4. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt ingeschreven dat er maximaal 270 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden in het sportpark en er ook rekening moet gehouden worden met parkeermogelijkheid voor bussen.
5. De groene invulling van de parking en de integratie van de bufferzone in de parking dienen in de voorschriften gegarandeerd te worden.
6. De Lichterloop zal op het grafisch plan aangeduid worden door een indicatieve aanduiding in overdruk.
7. De gebiedsaanduidingen worden duidelijker gestipuleerd.

#### 4. Bijlagen

De adviezen van de provincie en het gewest worden integraal aan dit verslag toegevoegd.

## 4. Jaarverslag 2014.

Toelichting en voorstelling worden op initiatief van de voorzitter, door de voorzitter en secretaris toegelicht. Het verslag zal conform artikel 4 van het besluit van 19 mei 2000 tot vaststelling van nadere regels voor de samenstelling, de organisatie en de werkwijze van o.a. de gecoro's voor 1 april worden uitgebracht aan de gemeenteraad.

Periode januari – december 2014.

### Werkingsmiddelen

Kosten 2014

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| Vergadering 16 december 2014 | 525 €        |
|                              |              |
|                              |              |
| <b>Totaal</b>                | <b>525 €</b> |

### Jaaroverzicht

- 16 december 2014
  - Goedkeuring verslag 4 december 2013, zie opzending verslag 20 december 2013
  - Goedkeuring jaarverslag 2011
  - RUP Landschapspark Fort Liezele, openbaar onderzoek afgesloten, advies gecoro
  - RUP Lichterstraat, openbaar onderzoek, advies gecoro

Op voorstel van de voorzitter van de gecoro neemt de gecoro kennis van het verslag aangaande het beheer van de werkingmiddelen voor het werkjaar 2014 en keurt dit goed

- ✓ De voorzitter sluit de vergadering. Het verslag wordt per mail bezorgd op 23 december 2014. De aanwezige effectieve leden worden verzocht hun opmerkingen binnen de 14 dagen te bezorgen aan de secretaris ic. vóór 6 januari 2015. Indien geen opmerkingen worden ontvangen wordt het verslag geacht goedgekeurd te zijn. Eventuele reacties worden toegevoegd.

**Het verslag van de vergadering dd. 16 december 2014 wordt aan het college bezorgd, onder voorbehoud van de eventueel toe te voegen reacties van de aanwezige effectieve leden.**

Daniël Kerremans

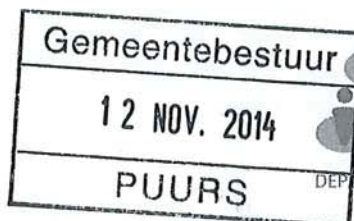
secretaris

Ignace Van Goethem  
ondervoorzitter  
voorzitter wnd.



**AANGETEKENDE  
GECORO**

**Hoogstraat 29  
2870 PUURS**



**uw kenmerk**

**ons kenmerk**  
2.14/12030/110.1

**bijlagen**

**vragen naar/e-mail**

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

**telefoonnummer**

03 224 65 17

**datum**

**07 NOV. 2014**

Betreft: PUURS, gemeentelijk RUP "Lichterstraat" : advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte voorzitter,

Hierbij bezorg ik u het advies van Ruimtelijke Ordening.

### **1. rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders**

Op grond van artikel 2.2.14 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bezorgt Ruimtelijke Ordening aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening een advies over de overeenstemming van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 2.2.14 §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

### **2. samenvatting van het dossier**

Het ontwerp RUP "Lichterstraat" beoogt de inrichting van een lokaal sportpark voor een harde en actieve recreatie. Bijkomend wenst men d.m.v. huidig plan een bestaande ruitersclub een zone-eigen bestemming te geven door herlocalisatie, aansluitend bij het nieuwe sport- en recreatiegebied.

### **3. beknopte historiek**

Op 08/01/2014 werd een plenaire vergadering gehouden. De gedelegeerd planologisch ambtenaar/het departement gaf een voorwaardelijk gunstig advies.

Op 11/09/2014 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 29/09/2014 tot 27/11/2014.



#### 4. verenigbaarheid met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

PUURS is in het RSV geselecteerd als buitengebied. Zoals ook werd aangehaald bij het advies van Ruimte Vlaanderen bij de goedkeuring van het GRS, is het voorzien van een recreatiegebied dat 'centraal gelegen' is in de gemeente, een beleidspiste die niet overeenkomt met de beleidspiste uit het RSV waarin gesteld wordt dat recreatie moet worden geclusterd bij de kern.

Hoewel de herziening van het GRS werd goedgekeurd door de Deputatie op 07/06/2012, moet worden gesteld dat dit punt van het plan moeilijker verenigbaar was met het RSV. Daarom werden tijdens de plenaire vergadering dan ook nog enkele voorwaarden opgelegd. Hieronder wordt er dieper ingegaan over het al dan niet tegemoet komen van deze opmerkingen.

#### 5. andere inhoudelijke opmerkingen

##### 5.1 Toetsing van het GRS

In de bindende bepalingen van de herziening van het GRS goedgekeurd op 07/06/2012 werd het volgende opgenomen onder punt a.: *"De gemeente selecteert het gebied aan de Lichterstraat als gebied voor de herlocalisatie en uitbouw van het recreatiegebied"* en onder punt .: *"De gemeente maakt een ruimtelijk uitvoeringsplan op voor de zone Lichterstraat met het oog op het realiseren van een recreatiegebied. Een landbouwimpactstudie zal hieromtrent opgemaakt worden."*

Voorliggend RUP is in overeenstemming met het GRS.

##### 5.2 stedenbouwkundige voorschriften

Een van de belangrijkste opmerkingen dat tijdens de plenaire vergadering naar voor is gekomen door Ruimte Vlaanderen, is dat grootschalige of bovenlokale recreatie niet thuishoort op die locatie. Ook zuivere wellness- en ontspanningscentra dienen worden uitgesloten. Huidige aangepaste voorschriften met betrekking tot de bestemming van het zone voor sportpark komen tegemoet aan onze eerder gemaakte opmerkingen en worden dan ook positief beoordeeld.

Wat echter wel negatief veranderd is t.o.v. het vorig ontwerp tijdens de plenaire vergadering zijn de stedenbouwkundige voorschriften inzake de nabestemming voor de zone voor manege. De zone krijgt als nabestemming 'zone voor sportpark'; de gemeente beslist over de inrichting van de nabestemming. Wat is de reden dat deze nabestemming niet terug een agrarische functie krijgt? Door het voorzien van 'zone voor sportpark' als nabestemming, verhoogt de dynamiek, wat op deze plaats niet wenselijk is. Verder kan een nabestemming niet afhangen van een beslissing van een gemeenteraad.

T.o.v. het vorig ontwerp tijdens de plenaire vergadering werden de stedenbouwkundige voorschriften voor de zone voor sportpark inzake de verhardingscoëfficiënten en groen/terreinpercentages aangepast; de groen/terreinpercentage voor de zone B is afgenomen en de verhardingscoëfficiënt is toegenomen, alsook de bruto bebouwbare oppervlakte voor deelzone A welke is toegenomen. Wat zijn de redenen hiervoor? Er ontbreekt mij echter enige motivatie.

Tijdens de plenaire vergadering werd er meegegeven dat het wenselijk was een strook van Xm (10m) langs de Lichterloop te vrijwaren zodat deze waterloop een structurerend en ecologisch lint kan vormen binnen het Sportpark. In de stedenbouwkundige voorschriften werd dit nergens toegevoegd. Heeft dit een reden?

## **6. algemene conclusie**

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV en geeft uitvoering aan het GRS. Het wordt gunstig geadviseerd mits bovenstaande opmerking in acht worden genomen.

Hoogachtend,



Voor het departement

Kirsten De Reu  
Adjunct van de directeur





Provincie  
Antwerpen

Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit  
Dienst Ruimtelijke Planning

***Puurs - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan  
'Lichterstraat'***

ADVIES d.d. 23 oktober 2014 n.a.v. openbaar onderzoek

---

## **1. Vormvereisten en procedure**

---

### **1.1. Vormvereisten**

Het plan voldoet aan de vormvereisten van artikel 2.2.2 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (B.S. 20 augustus 2009).

### **1.2. Procedure**

Momenteel bevindt het RUP zich in de fase van het openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek loopt van 29 september 2014 tot en met 27 november 2014. In toepassing van art. 2.2.14 §1 heeft de deputatie advies uitgebracht inzake de overeenstemming met het RSPA en de provinciale RUP's.

### **1.3. Aandachtspunten voor besluitvorming**

#### **1.3.1. Op te heffen verkavelingen**

Indien het RUP verkavelingen volledig of gedeeltelijk opheft, moet dit vermeld worden in zowel het besluit van de voorlopige vaststelling als in het besluit tot definitieve vaststelling.

#### **1.3.2. Waterparagraaf**

Zowel in het besluit van voorlopige vaststelling als in het besluit tot definitieve vaststelling dient een motivering opgenomen te worden waaruit blijkt dat een watertoets uitgevoerd is (zogenaamde waterparagraaf).

#### **1.3.3. Procedurestappen inzake het MER**

Zowel in het besluit van voorlopige vaststelling als in het besluit tot definitieve vaststelling dient een overzicht van de verschillende stappen van de plan-MER-screening opgenomen te worden. Het gaat om de volgende gegevens:

- datum aanschrijven dienst Mer;
- datum aanschrijven adviesinstanties + vermelden van de termijn van de terinzagelegging (= 30 dagen);
- datum opsturen van het dossier aan de dienst Mer;
- datum + (samenvattende) weergave van de beslissing van de dienst Mer.

#### **1.3.4. Behandelen en verwerken bezwaren bij openbaar onderzoek**

In het besluit van de definitieve vaststelling moet samenvattend worden weergegeven hoe is omgegaan met de bezwaren en de adviezen geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek. Er dient minimaal weergegeven te worden op welke wijze de gemeenteraad zich al dan niet (geheel of gedeeltelijk) aansluit bij het advies van de gecoro.

## **2. Bespreking**

---

### **2.1. Verenigbaarheid met beleidskader**

#### **2.1.1. Hoger beleidskader**

Het RUP is in overeenstemming met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (RSPA).

Dit situeert Puurs in het stedelijk landschap Mechelen – Sint-Niklaas. Dit landschap, gelegen tussen regionaalstedelijke gebieden, ziet de provincie als een stedelijk landschap met culturele en natuurlijke potenties in evenwicht. Puurs centrum wordt in dit landschap aangeduid als knooppunt, de N16 als een as waarlangs regionale bedrijventerreinen geconcentreerd zijn. Langs deze baan moet lintvorming worden tegengaen en landschappelijke integratie worden bevorderd.

De open ruimteverbindingen van lokaal niveau scheiden de knooppunten en maken deel uit van een complex gaaf landschap van provinciaal niveau. De grote natuurlijke gehelen moeten worden beheerd en beschermd. De Vliet en de Molenbeek vormen een natuurverbinding in Klein-Brabant, waarvan het gevarieerde beekdallandschap moet behouden blijven.

Het recreatiegebied situeert zich tussen het bedrijventerrein en de open ruimte. In het noorden, vlak aan het bedrijventerrein, worden de functies geclusterd en mag bebouwing hoger zijn dan in het zuiden, waar het RUP een meer natuurlijke inrichting voorziet in aansluiting met het omliggende gebied.

Het Vlaams Gewest brengt advies uit inzake de overeenstemming met het RSV, de relevante gewestelijke RUP's (in opmaak) en het Vlaams beleidskader.

#### **2.1.2. GRS**

Het landelijk gebied tussen Breendonk en Liezele wordt in de bindende bepalingen geselecteerd als bovenlokaal samenhangend land- en tuinbouwgebied, waarvoor een landschapsontwerp zou worden opgemaakt. In het gebied tussen de Haagstraat en de Lichterstraat kunnen volgens het richtinggevende gedeelte de aanwezige glastuinbouw, hobbylandbouw en paardensport worden behouden in aansluiting bij de bestaande bebouwing.

Deze visie werd verfijnd in de herziening van het GRS in 2012. Hierin werd onderzoek gedaan naar een geschikte locatie voor het recreatiegebied op gemeentelijk/bovengemeentelijk niveau, momenteel gelegen in het centrum van Puurs. Hieruit wordt geconcludeerd dat een zone aan de Lichterstraat beter in aanmerking komt voor de herlocalisatie dan de zone rond het fort van Liezele.

In de bindende bepalingen wordt het gebied aan de Lichterstraat dan ook geselecteerd als gebied voor de herlocalisatie en uitbouw van het recreatiegebied.

Op 7 juni 2012 stelde deputatie bij de goedkeuring van de gedeeltelijke herziening van het GRS van Puurs een duidelijke oppervlaktegrens van 10 à 12 ha aan het recreatiegebied aan de Lichterstraat. Eveneens dienen alle gewenste ontwikkelingen en vormen van sport en recreatie vervat te zitten in deze maximum oppervlakte. (zie inhoudelijke bespreking)



## **2.2. Inhoudelijke bespreking**

### **2.2.1. Algemene opmerkingen**

Ten opzichte van het voorontwerp zijn er belangrijke wijzigingen aangebracht aan het ontwerp RUP en waarvoor geen duidelijke motivaties gegeven zijn.

#### **1. Grootte zone voor sportpark**

Een deel 'overgangszone landschapspark' wordt bijkomend ingekleurd als 'zone voor sportpark'. De grootte van het sportpark vergroot hierdoor met ca 0.8 ha. De provincie vraagt hiervoor een motivering.

#### **2. Grootte zone voor sportpark na stopzetting manège**

Het voorontwerp herlokaliseert de bestaande manège Hippique ten zuiden van het recreatiegebied te liggen. Het ontwerp RUP stelt nu dat indien de manège stopt, de gemeente beslist over de inrichting van de nabestemming. De provincie stelt dat een ontwikkeling als 'zone voor sportpark' op die plek niet gewenst is. Hierdoor bedraagt de totale oppervlakte van de 'zone voor sportpark' meer dan 12ha (zelfs meer dan 13 ha).

- Deputatie stelde bij de goedkeuring van de gedeeltelijke herziening van het GRS (d.d. 7 juni 2012) een oppervlaktegrens van 10 à 12 ha aan het recreatiegebied.
- Deputatie kan bij stopzetting van de manège niet akkoord gaan met een omzetting naar 'zone voor sportpark'. De provincie stelt voor om bij stopzetting van de manège dit gebied om te zetten in een open ruimte functie (bv 'overgangszone landschapspark' te geven of terug te gaan naar een agrarische bestemming).

#### **3. Toename bebouwde oppervlakte/afname groen; toename verhardingspercentage:**

De stedenbouwkundige voorschriften wijzigen de percentages van bebouwing, verharding, groen:

- Toename bebouwde oppervlakte van 35% naar 40%;
- Toename bruto verharde percentage van de deelzone b van 10% naar 20%;
- Daling minimale groen/terreinpercentage van zone b van 85% naar 70%

Het is niet duidelijk waarom deze toename aan bebouwing/verharding nodig is. Bovendien zijn in zone b nu ook meerdere gebouwen toegelaten ten opzichte van het voorontwerp. De provincie vraagt hiervoor een motivering.

- Belangrijk aandachtspunt is dat bij al deze belangrijke wijzigingen de conformiteit met de opgemaakte planMER-screening bekeken dient te worden; vooral naar mobiliteit, water(infiltratie),....

### **2.2.2. Parkeerplaatsen**

Het is niet duidelijk uit de voorschriften af te leiden hoeveel parkeerplaatsen maximaal kunnen worden ingericht. Volgens de visie in de toelichtingsnota zouden dit er ca 270 zijn. De inschatting van het aantal parkeerplaatsen is belangrijk naar de dynamiek toe. Het recreatiegebied mag geen grootschalige dynamiek genereren. Op basis van het voorliggend document kan de impact inzake dynamiek niet beoordeeld worden (eventueel een MOBER worden opgemaakt).

De buffer langs de 'zone voor sportpark' wordt niet doorgetrokken tot aan de Lichterstraat (aan de parking). De reden hiervoor lijkt te liggen in het voorzien van een groene invulling van de parking (integratie van de bufferzone in de parking). Het integreren van de bufferzone in de parking dient echter nog doorvertaald te worden in de stedenbouwkundige voorschriften.



### **2.2.3. Lichterloop**

Ten opzichte van het voorontwerp wordt langsheen de Lichterloop een landschappelijke ingegroende strook van minimaal 3m breedte voorzien. Daarnaast werd ook het percentage groen/terrein voor zone b ingekrompen van 85% naar 70% (zie bovenaan punt 3). Hoe kan deze bijkomende groenzone gerealiseerd worden met een verlaagde groen/terreinpercentage? Welke gevolgen heeft dit voor de rest van het gebied naar groeninvulling?

### **2.2.4. Locatiekeuze manège**

Zoals al gesteld in het advies naar aanleiding van de plenaire vergadering dient de locatiekeuze van de manège nog gemotiveerd te worden. De gemeente dient aan te tonen waarom de gekozen ligging weerhouden werd.

### **2.2.5. Stedenbouwkundige voorschriften**

- Algemeen: de categorie van gebiedsbestemming dient bij elk artikel aangegeven te worden.
- De groene invulling van de parking met integratie van de bufferstrook dient duidelijker in de voorschriften vervat te zitten.
- Het maximaal aantal parkeerplaatsen dient duidelijk in de voorschriften vermeld te worden.
- Art. 3 § nabestemming: het is juridisch niet correct een nabestemming te laten afhangen van de beslissing van de gemeente. De nabestemming dient duidelijk aangegeven te worden in het RUP, best ook nog met een datum van ingang.

### **2.2.6. Plannen**

#### Bestemmingsplan

Voor de duidelijkheid dient de Lichterloop aangeduid te worden op het grafisch plan.

## **3. Conclusie**

---

Er wordt een voorwaardelijk gunstig advies verleend hierbij dient minstens volgende aspecten verduidelijkt te worden:

- De gemeente dient een duidelijke motivering te geven van de toename van de zone voor sportpark, de toename in verharding, max bebouwde oppervlak, daling groenpercentage;
- Suggestie om maximum aantal parkeerplaatsen op te nemen in de voorschriften;
- De locatiekeuze voor de herlocalisatie van de manège dient nog gemotiveerd te worden.
- Aanpassen van nabestemming van de zone voor manège, 'zone voor sportpark' is hier niet gewenst.

## 7.5. Dossier Mer-screening

Zie aparte bundel met:

- ontheffingsbeslissing;
- motivatienota;
- de lijst van de uitgenodigde instanties aangeleverd door de dienst MER;
- de adviezen van de uitgenodigde instanties (verzoek te raadpleging);
- het aangepaste dossier m.e.r. screening met bijlagen;
- Landbouwimpactstudie (LIS).

## 7.6. Kaartmateriaal

Zie aparte plannen

- Verordenend grafisch plan
- Plan feitelijke en juridische toestand
- Onteigeningsplan en tabel der inname + motivatiebundel
- Register van percelen met mogelijke planbaten en planschade

## 7.7. Stedenbouwkundige voorschriften