

RUP Dorpspark Kalfort

Puurs-Sint-Amands

Scopingsnota

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.



AGIV, 2021

Colofon

Opdracht

RUP "Dorpspark Kalfort"

Opdrachtgever

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

Opdrachthouder

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

Identificatienummer

4709383016_SCN_SP

Projectmedewerkers

Eline Mulkens, ruimtelijke planner, projectleider
Pim Caris, adviseur ruimte
Maarten Claessen, mobiliteitsdeskundige
Stijn Buytaert, adviseur ruimte

Datum

April 2022

Auteur

Pim Caris

Status/ revisie Vrijgave

Scopingsnota

Eline Mulkens

Inhoudsopgave

Blz

1	Inleiding	0
1.1	Aanleiding en algemene doelstelling plan	0
1.2	Situering	0
1.2.1	Macroniveau	0
1.2.2	Microniveau	1
1.3	Afbakening plangebied	2
1.4	Reikwijdte en detailleringsniveau	2
1.5	Overzicht in te zetten instrumenten	3
1.6	Mogelijke alternatieven	3
2	Referentietoestand (bestaande feitelijke toestand)	5
2.1	Ruimtelijk functioneren	5
2.1.1	Binnengebied	5
2.1.2	Bebouwing	5
2.1.3	Ontsluiting	6
2.2	Ruimtelijk voorkomen	7
2.3	Juridische planologische toestand en beleidscontext	11
2.4	Bodem	13
2.5	Water	14
2.5.1	Signaalgebieden	16
2.6	Biodiversiteit	17
2.7	Landschap en erfgoed	19
2.8	Mobiliteit	20
2.8.1	Fiets	20
2.8.2	Openbaar vervoer	21
2.8.3	Personenwagens	22
2.8.4	Synthese	22
2.9	Geluid, lucht, gezondheid en veiligheid	24
2.9.1	Lucht	24
2.9.2	Geluid	25
2.10	Kwaliteiten, knelpunten, potenties en bedreigingen	26
3	Ruimtelijk beleid	27
3.1	Structuurplanning	27
3.1.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) (1997 –herzien 2003, 2011)	27
3.1.2	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)	28
3.1.3	Provinciaal Ruimtelijk structuurplan (2001)	28
3.1.4	Nota Ruimte Provincie Antwerpen - ontwerp (2018) – vernieuwing provinciaal beleidsplan	29
3.1.5	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) (2012)	30
4	Visie voorgenomen plan	32
4.1	Algemene visie	32
4.2	Ruimtelijke concepten	33
4.2.1	Herdefiniëren dorpsrand in relatie met het achterliggende landschap	33
4.2.2	Publieke zorgfunctie	35
4.2.3	Een nieuwe plek voor Chiro Kalfort	35
4.2.4	Versterken van de landschapsidentiteit	36

4.2.5	Beleving van het landschap – Dorpspark Kalfort	37
4.2.6	Nieuw paviljoen als ontmoetingsplek	38
4.2.7	Diverse netwerken	38
4.3	Totaalvisie	40
5	Bepalen van de plan-m.e.r.-plicht	41
6	Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten	42
6.1	Bodem	42
6.1.1	Bodemverstoring en grondstofvoorraden	42
6.1.2	Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging	43
6.1.3	Conclusie discipline Bodem	43
6.2	Water	43
6.2.1	Grondwater	44
6.2.2	Oppervlaktewater	44
6.2.3	Afvalwater	45
6.2.4	Conclusie discipline water	45
6.3	Biodiversiteit	45
6.3.1	Biotoopwijziging	46
6.3.2	Rust- en lichtverstoring	47
6.3.3	Barrièrevorming en versnippering	47
6.3.4	Voortoets passende beoordeling	47
6.3.5	Verscherpte natuurtoets	48
6.3.6	Conclusie discipline biodiversiteit	49
6.4	Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	49
6.4.1	Landschapswaarde en structuur	50
6.4.2	Bouwkundig erfgoed	50
6.4.3	Archeologie	50
6.4.4	Conclusie discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	51
6.5	Mens – mobiliteit	51
6.5.1	Ontsluiting	51
6.5.2	Kencijfers	53
6.5.3	Verkeersgeneratie	53
6.5.4	Parkeren	54
6.5.5	Bereikbaarheid	54
6.5.6	Conclusie discipline Mens – Mobiliteit	54
6.6	Mens – Ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid	54
6.6.1	Ruimtelijke aspecten	55
6.6.2	Lucht	55
6.6.3	Geluid	56
6.6.4	Veiligheid	56
6.6.5	Conclusie discipline mens - ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid	56
6.7	Klimaat	56
6.8	Leemten in de kennis	56
6.9	Grensoverschrijdende effecten	56
6.10	Globale conclusie over de aanzienlijkheid van milieueffecten	56
Bijlage 1	57	
RVR-toets	57	

1 Bespreking resultaat publieke consultatie en adviesronde

Leeswijzer: status proces RUP: fase scopingsnota

Het RUP-proces ving aan met de startnota-fase. Hierin werd een eerste inhoudelijke nota, de startnota, die onder meer de doelstelling van het RUP duidde, voorgelegd aan het publiek en de betreffende adviesinstanties. De startnota van het RUP 'Dorpspark Kalfort' kon publiek geraadpleegd worden van 11/10/2021 tot en met 9/12/2021.

Het RUP-proces bevindt zich momenteel in de fase van de scopingsnota. De verschillende adviezen en opmerkingen geformuleerd tijdens de publieke consultatie en adviesronde worden besproken in deze nota, met name in het eerste extra hoofdstuk 'Bespreking resultaat publieke consultatie en adviesronde'. Er wordt aangegeven waar zaken in het uiteindelijke VORUP zullen worden verwerkt; waar verder onderzoek nodig is; welke opmerkingen geen betrekking hebben op het planniveau; enz. De feitelijke verwerking van de adviezen en reacties in het visiegedeelte vindt pas plaats in de volgende fase, opmaak voorontwerp RUP. Immers in de scopingsnota worden nog geen voorschriften en grafisch plan geformuleerd. Opmerkingen over het informatieve deel (weergave feitelijke toestand en planningscontext) worden wel reeds aangepast waar mogelijk.

Aangezien, conform de handleiding 'integratie van de milieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het RUP' de scopingsnota voortbouwt op de startnota en minstens dezelfde onderdelen omvat, volgt na de bespreking van de publieke consultatie die respectievelijke onderdelen.

De verschillende adviezen, opmerkingen en het participatiemoment worden besproken in deze scopingsnota, zie hiervoor onderstaande overzichtstabel. Er wordt aangegeven waar zaken in het RUP zullen worden verwerkt; waar verder onderzoek nodig is; welke opmerkingen geen betrekking hebben op het planniveau; enz.

Adviezen startnota

Adviesinstantie	Samenvatting advies	Bespreking advies
Wonen Vlaanderen	Geen advies.	/
Elia	In plangebied vallen geen Elia-leidingen.	/
Fluxys	Geen aardgasinstallaties die beïnvloed worden door de aanvraag.	
OVAM	Algemene regelgeving wordt aangehaald.	/
Polder Vliet en Zielbeek - 1	Een belangrijk deel van het plangebied is gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetskaart. Ruimte voor water dient minimaal volgens de watertoetskaart worden behouden. Mogelijke ophogingen in dit gebied moeten worden gecompenseerd door afgravingen. Het centrale en laagste deel van het plangebied ligt in signaalgebied Winkelveld 1. Het RUP	Het masterplan en zo ook het RUP heeft als doel meer ruimte te bieden voor water in het plangebied. Binnen het Masterplan 'Dorpspark Kalfort' is het waterbeheer t.h.v. dit gedeelte als volgt beargumenteerd: "De waterloop krijgt een prominentere plaats op de site. Het uitzetten van zij-assen van de waterloop aan de rechteroever en "waterlijnen" aan de linkeroever, zorgt voor een vlottere waterafvoer richting waterloop. Dit laat toe om al het

Adviesinstantie	Samenvatting advies	Bespreking advies
	voorziet nieuwe Chiro-lokalen in het signaalgebied met bouwvrije opgave. Deze zone heeft een bouwvrije opgave, er kan niet worden gebouwd in deze zone.	hemelwater op de site te laten afvloeien en infiltreren in plaats van naar de riolering te stromen. In combinatie met een meer doorgedreven meandering en een herinrichting van de oevers (verder afschuinen en algemeen inrichten van een breder profiel), zal een grotere buffercapaciteit gecreëerd worden en zo de overstromingsproblematiek (gedeeltelijk) tegengegaan kunnen worden.” Er zal geen bebouwing worden voorzien in het overstromingsgevoelig gebied. Verwarring is mogelijks ontstaan door de figuren uit het masterplan. Volgens deze figuren lijkt de nieuwe inplanting van de Chiro-lokalen zich nog in signaalgebied te bevinden. Dit is uiteraard niet de bedoeling. Een aanpassing van deze figuur wordt bekeken. Verder wordt in het VORUP (SV en GP) expliciet afgebakend waar bebouwd mag worden, rekening houdend met het signaalgebied/ overstromingsgevoelige zone. Er zal geen bebouwing worden voorzien in het overstromingsgevoelig gebied. Volgens het grafisch plan van het RUP en de bijhorende voorschriften zal er in de toekomst geen bebouwing mogelijk zijn in het signaalgebied. Verwarring is mogelijks ontstaan door de figuren uit het masterplan (versie 2021), zoals weergegeven in de startnota. Volgens deze figuren lijkt de nieuwe inplanting van de Chiro-lokalen zich nog in signaalgebied te bevinden. Dit is uiteraard niet de bedoeling. De betrokken figuren in het masterplan zijn aangepast en de figuren die hiervan worden opgenomen in de toelichtende nota's van het RUP worden aangepast. Verder wordt in het VORUP (SV en GP) expliciet afgebakend waar bebouwd mag worden, rekening houdend met het signaalgebied/ overstromingsgevoelige zone.
Polder Vliet en Zielbeek - 2	Langsheen polderwaterlopen wordt langs weersijden een zone van erfdienstbaarheid van 5m breed vastgelegd. De volledige waterloop met VHA code 40.284 moet worden geherwaardeerd volgens de beginselen van het integraal waterbeleid. Ook het deel buiten het plangebied (tussen de Van Kerkhovenstraat en de Molenbeek). Dit deel is vandaag overwelfd. De mogelijkheid moet worden onderzocht om deze waterloop terug aan te leggen in open bedding tot de monding in de Molenbeek, ter hoogte van perceel NMBS (ten N van woning 37).	Dit perceel maakt geen onderdeel uit van het masterplan en vormt geen onderdeel van de RUP contour.
Provincie Antwerpen -1	Bij het hoofdstuk 'mogelijke alternatieven' zijn geen alternatieven besproken, maar werd enkel het voorziene programma besproken. Bij de herziening van het RSPA in 2011 werd de tekst met betrekking tot hoofddorpen aangepast. Dit moet ook worden aangepast in de startnota. Ook wordt in de startnota nog	Bijkomende toelichting wordt opgenomen in het hoofdstuk 'mogelijke alternatieven'.

Adviesinstantie	Samenvatting advies	Bespreking advies
	verwezen naar de Nota Ruimte. Echter, op 23 mei 2019 keurde de provincieraad de conceptnota van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen (PBRA) goed. In het GRS wordt Kalfort aangeduid als te behouden recreatiegebied. Hierbij wordt geopteerd om de huidige locatie van de voetbalclub te behouden en deze niet uit te breiden. Er wordt echter ook gesproken dat de club op termijn mee gebruik kan maken van het nieuwe gemeentelijk sportpark. Met betrekking tot de nederzettingsstructuur stelt het GRS dat er wordt ingezet op kernversterking, waarbij de bestaande nederzettingsstructuur compact gehouden wordt door een verdere verdichting van de bebouwing. Inbreiding van de bebouwing zal binnen de bestaande woonkernen gebeuren. De conclusie op p.31 van bespreking van het GRS klopt niet. In de startnota staat dat de gemeente is gestart met de opmaak van het gemeentelijk beleidsplan. De provincie wenst graag mee te geven dat indien de overeenstemming met het GRS niet kan worden aangetoond, het beleidsplan goedgekeurd moet zijn om als toetsingskader te gelden.	
Provincie Antwerpen - 2	De visie van het plan stelt dat er wordt ingezet op slimme kernversterking. De provincie merkt op dat een uitbreiding van het woongebied geen kernversterking is. Zoals ook in het GRS van Puurs wordt aangegeven, wordt er bij kernversterking ingezet op verdichting en inbreiding en niet het aansnijden van openruimtegebied. Ook de stelling dat er een kwalitatieve afwerking van de woonkern wordt voorzien, kan in vraag worden gesteld aangezien de spoorlijn een bestaande harde grens is tussen het voorziene woongebied en bestaande woonkern van Kalfort. De keuze om hier bijkomend woongebied te voorzien zal in het gemeentelijk beleidsplan moeten worden onderbouwd vanuit een globale visie op wonen in de gemeente. Op dit moment kan de provincie hierover nog geen standpunt innemen.	Het RUP stemt het RUP af op de actuele beleidsvisie voor de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor de kernen. Deze is niet vervat in het GRS dat al meer dan 10 jaar oud. Maar wordt geformuleerd door diverse andere meer actuele beleidsnota's én in het in opmaak zijnde beleidsplan ruimte voor de gemeente Puurs. Zie ook reactie vorige vraag/advies.
Provincie Antwerpen - 3	De kaart Bovenlokale Functionele Fietsroutenetwerk van de provincie Antwerpen mist nog in het RUP.	Deze kaart is aanwezig onder hoofdstuk 3.8 Mobiliteit.
Provincie Antwerpen - 4	Bij de conclusie met betrekking tot de discipline mens – mobiliteit is er sprake van het voorzien van voldoende parkeerplaatsen. Het is echter van belang geen overaanbod aan parkeerplaatsen te voorzien. Er wordt gevraagd om bij de verdere uitwerking van het RUP in te zetten op flankerende maatregelen waarbij er wordt gestreefd naar een duurzame modal split. Hierbij wordt gedacht aan: • Omzichtig om te gaan met het voorziene aantal parkeerplaatsen.	Dit advies wordt meegenomen bij de opmaak van de voorschriften. In de voorschriften zal de focus liggen op het voorzien van voldoende stalplaatsen voor fietsers en deelwagens. Verder worden in de voorschriften concrete parkeernormen en een maximaal aantal te voorziene parkeerplaatsen bovengronds opgenomen, net als een minimum aantal te voorziene fietsparkeerplaatsen. Er wordt voorschriften opgenomen rond een te voorziene parkeerplaats voor autodelen. Er

Adviesinstantie	Samenvatting advies	Bespreking advies
	• Opnemen van een maximum i.p.v. parkeernorm voor personenwagens. • Voorzien van voldoende beveiligde en overdekte fietsenstallingen waarbij rekening wordt gehouden met speciale fietsen. • Voorzien van makkelijke bereikbare fietsenstallingen. • Voorzien in elektrische laadpalen voor fietsenstallingen. • Voorzien in elektrische laadpalen voor fiets- en auto • ...	wordt een voorschrift voorzien, rond een te voorziene elektrische laadpaal.
	Recreatie: De provincie vindt het positief dat er wordt ingezet op groene verbindingen tussen de deelgemeenten zodat de gemeente met zijn kernen aantrekkelijker wordt voor fiets- en wandeltoerisme. In dit kader zou er onderzocht kunnen worden of er een verbinding gemaakt kan worden met de huidige wandelknooppunten waarbij bijvoorbeeld een doorsteek wordt voorzien vanaf wandelknooppunt 71 doorheen het dorpspark om aansluiting te vinden met de Molenbeek om zo de wandellus om Kalfort te verkorten en de wandelmogelijkheden te vergroten. Tevens zou er onderzocht kunnen worden in welke mate er in het gebied ruimte is voor verblijfsrecreatie in de vorm van camperplekken en mogelijkheden voor de jeugdbewegingen om een bivak te organiseren.	Het uittekenen van de wandelknooppunten vormt geen onderdeel van een RUP en is bovendien geen bevoegdheid van de gemeente. Doch de gemeente onderschrijft dit voorstel. Immers wandelpaden worden voorzien in het nieuw dorpspark. Verblijfsrecreatie: dit is geen streek met een duidelijk toeristisch profiel. Er is geen vraag naar verblijfsrecreatie op deze locatie (sluit niet aan bij bv. recreatieve plas, grote aaneengesloten bosgebieden, ...) het zou ongewenste bijkomende bewoning en bebouwing kunnen faciliteren. Enkel verblijfsrecreatie in kader van de functie jeugdvereniging wordt toegelaten: mogelijkheden voor andere groepen om hier te logeren of voor de eigen jeugdbeweging om hier te logeren, doch onder randvoorwaarden en rekening houdende met de watergevoeligheid van het gebied.
Provincie Antwerpen – 5	Biodiversiteit: De discipline biodiversiteit wordt best op verschillende niveaus besproken, meer bepaald: genetische diversiteit, soorten diversiteit, ecosysteemdiversiteit en landschapsdiversiteit. Hierbij kunnen ook terreinwaarnemingen toegevoegd worden. Komen er bijvoorbeeld zeldzame soorten voor waar de plannen rekening mee moeten houden? Het is niet duidelijk waarom het effect van licht als niet aanzienlijk wordt beschouwd. In de buurt zijn namelijk heel wat interessante verbindingen en plaatsen voor vleermuizen, zoals het Fort van Liezele en verbindingen tussen bestaande bossen via de Vliet-Grote Molenbeek en Klaverbeek en de zuidelijke gelegen bos- en beekcomplexen in Klein-Brabant. Vleermuizen worden verstoord in hun foerageer-, parings-, rust-, ... gedrag door licht. Ook andere soorten worden ernstig verstoord door licht. Zeker bij de as aan het water zou er een lichtarme (donkere) zone gecreëerd kunnen worden ter bevordering van biodiversiteit. Dit moet grondiger onderzocht worden. Tevens dient er rekening gehouden te worden met invasieve exoten in de buurt bij ontwikkeling van natte natuur. In de buurt zijn waarnemingen van reuzebalsemien, nijlgans en parelvederkruid. Hoe wordt verdere verspreiding hiervan vermeden?	Het gebied is vandaag bestemd voor een harde bestemming: nl. verblijfsrecreatie. De gronden waar de woonontwikkeling inclusief private en publieke groenzones wordt voorzien, is vandaag in gebruik als voetbalterrein, landbouwweld en private woonpercelen. De rest van het plangebied wordt met name bestemd als dorpspark. De Chiro zal verhuizen van een plek centraler in de vallei naar een noordelijke locatie waar tot heel recent voetbalvelden aanwezig waren. Significante effecten op biodiversiteit worden niet verwacht. Bijkomend onderzoek is dan ook niet relevant. Bij de opmaak van het VORUP worden voor de zone van het dorpspark bijkomende randvoorwaarden opgenomen rond verlichting. In de (toelichtende) voorschriften van het dorpspark zal ook een aandachtspunt worden geformuleerd m.b.t. exoten.

Adviesinstantie	Samenvatting advies	Bespreking advies
Provincie Antwerpen – 6	Wonen: In de startnota wordt meegegeven dat er een diversiteit aan woningen zal worden voorzien. Dit kan verder verduidelijkt worden. Vragen die hierbij gesteld kunnen worden zijn: • Is er ruimte voor vormen van gemeenschappelijk wonen? • Wat met flexibel wonen, waarin kamers kunnen gebruikt worden afhankelijk van de nood eraan? Aan de westzijde wordt een zorginstelling voorzien. Gelet op de gezinsverdunding bij de ouderen is het wellicht interessant dat er aansluitend woonformules voor deze ouderen met zorgaanbod op maat wordt voorzien.	Dit RUP wordt opgemaakt in functie van de juridische vertaling van een concreet masterplan. Cohousing en gemeenschappelijk delen wordt niet uitgesloten in de voorschriften. Omtrent de vraag voor het voorzien van woningen voor ouderen: de aard en doelgroep van de woningen wordt niet concreet vastgelegd in het RUP. Zij hebben met name nood aan kleinere woningen, die goed uitgerust zijn en voldoende dicht bij voorzieningen zijn gelegen. Dit aanbod kan worden voorzien. Omtrent het 'flexibel wonen' het is niet duidelijk wat hier precies (juridisch) moet worden onder verstaan.
	Effectbespreking - klimaat: bij de discipline klimaat kunnen ook de positieve effecten besproken worden. Door ruimte te geven aan water wordt bijvoorbeeld de klimaatbestendigheid vergroot. Tevens kan er ingezet worden op natuurinclusief bouwen door middel van groendaken, gevelgroen, water, ...	Dit wordt aangepast. In de voorschriften wordt daarnaast ingezet op natuurinclusief bouwen door middel van verplicht opleggen van groendaken/zonnepanelen en stringente voorwaarden rond hemelwater.
VLM	Geen advies. Ligt buiten perimeter van het landinrichtingsplan Scheldeboord Sint-Amands en Klein Molenbeek Liezele.	/
Sport Vlaanderen	Het is belangrijk dat er in de nabijheid van de woonkern (en de nieuwe woonontwikkeling) voldoende ruimte is voor zowel de georganiseerde sporter (bv. de sportclub) als voor de anders- of niet georganiseerde sporter of recreant (wandelen, fietsen, joggen, ...). Door de opmaak van dit RUP zal in dit plangebied ruimte voor de jeugd, recreanten en buurtbewoners bestendigd worden. De verhuis van de voetbalsite naar een ander recreatiegebied in de gemeente behoudt ook globaal gezien de ruimte voor sport. Het aanbrengen van beweeginfrastructuur zoals bijvoorbeeld outdoor fitnessstoestellen, een trapveldje, een multifunctioneel sportveldje, een loopomloop of het behoud van het skatepark zijn zeker interessante aanvullingen voor de recreanten en buurtbewoners uit de wijk. We hebben geen opmerkingen op de milieu-effectbespreking.	Het plangebied ligt in aansluiting met de woonkern van Puurs-Kalfort. In deze kern bevindt zich een diverse aanbod van sportfaciliteiten: sporthal Binder, voetbalclubs, dansschool, ... ook wordt het plangebied doorkruist door een wandel- fietsnetwerk. Verder wordt een gloednieuw sportcentrum aangelegd op nog geen 10min fietsen ten zuiden van het plangebied.
Dep. OMG - 1	Bij het uitvoeren van de watertoets is het aangewezen ook de pluviale overstromingskaarten mee in rekening te nemen.	Deze kaarten worden toegevoegd aan de nota.
Dep. OMG - 2	De woonontwikkeling wordt omschreven als een verdichting van de kern van Kalfort en aldus gemotiveerd vanuit het GRS. Het gaat hier echter over een aansnijding van onbebouwde ruimte. Het is dan ook onduidelijk op welke wijze deze uitbreiding ingepast kan worden in het GRS en/of de timing van het RUP niet moet afgestemd worden op de	Zie reactie advies provincie Antwerpen 1 en 2.

Adviesinstantie	Samenvatting advies	Bespreking advies
	goedkeuring van het in opmaak zijnde beleidsplan. Ook de relatie met de ontwikkelingen met de kern moet verder onderzocht worden. Ruimtelijk sluiten deze inderdaad aan bij de kern, maar functioneel is dat mogelijk niet het geval. Het ganse gebied wordt immers enkel ontsloten via 3 gelijkgrondse spoorovergangen. De toekomstvisie van de spoorwegbeheerder op het functioneren van deze overgangen is dan ook een essentieel element om na te gaan of dit gebied ook in de toekomst op een adequate manier kan ontsluiten naar de kern. De spoorweg vormt immers een potentiële barrière tussen deze nieuwe ontwikkeling en de bestaande kern. Gezien de ambities voor verdichting die de gemeente aanhaalt, is het bij dergelijk nieuwe ontwikkeling aangewezen een duidelijke analyse te maken van de mogelijke dichtheden. Het aspect van zuinig (en meervoudig waar mogelijk) ruimtegebruik moet zeker in het RUP tot uiting komen.	Aspecten van zuinig (en meervoudig ruimtegebruik) worden bijkomend benadrukt in het <u>VORUP</u>. Strikte voorwaarden rond B/T en verhardingsgraad worden opgenomen.
Dep. LV	Informatief: Binnen het plangebied is er 4,04ha in het geregistreerd agrarisch landbouwgebruik, waarvan: • 3,28ha akkerbouw (beroepsmatig: actueel mais en aardappelen, voorheen bloemkool en prei) • 0,76ha grasland (hobbymatig – paarden) Het plangebied overlapt met 1 geregistreerd gebouw (hobbymatig – paarden). Advies: geen bezwaren. Er moeten wel voldoende flankerende maatregelen uitgewerkt worden om het effect op de bedrijfsuitbating te milderen.	Hier was tot zeer recent een actief landbouwbedrijf (tuinbouwbedrijf) aanwezig. De zaakvoerder is echter overleden. De toekomstplannen van de kinderen liggen mogelijks niet helemaal niet helemaal in dezelfde lijn. Onderzoek en gesprekken daarover zijn lopende.

Opmerkingen en adviezen raadpleging bevolking

NRs	Samenvatting opmerking – vraag	Bespreking
1(indiener 1)	“Ons voorstel: • Het hele plangebied wordt een park-VENgebied tussen twee VEN-gebieden. • De Chirolokalen komen op het huidige voetbalplein te liggen. Vermits dit een hoger gelegen en droger gebied is. De Chirolokalen verhuizen best naar de locatie van het huidig voetbalveld. Volgens de plannen verhuizen ze naar een locatie dicht bij de N16. Ze moeten	In tegenstelling tot wat wordt gesuggereerd ligt het plangebied niet tussen twee VEN-gebieden. Er bevindt zich effectief één VEN-gebied op ca. 90m ten westen van het plangebied. Het doel van het plan is echter ook om merendeel van een gebied dat vandaag is bestemd voor verblijfsrecreatie te bestemmen naar een zachte bestemming (nl. parkgebied). Er ligt ook een VEN-gebied op ca. 200m naar het oosten, doch dit is langs de andere zijde van een sterke barrière gelegen, nl. een brede bovenlokale verkeersas. De Chiro zal verhuizen van een plek centraler in de vallei naar een noordelijke locatie waar tot heel recent voetbalvelden aanwezig waren.

NRs	Samenvatting opmerking – vraag	Bespreking
	echter ook bereikbaar zijn via een weg waar auto's kunnen rijden (bv. kampuitrusting afhalen. Dit brengt bijkomende verharding met zich mee. • Er worden géén 77 wooneenheden gebouwd. Onze argumenten hiervoor: 1. Voldoende woonvoorziening. a. In de plannen van de gemeente werd dit gebied nooit ingekleurd als woonzone. Het Vlaams beleid bepaalt dat er geen woonzones mogen aangesneden worden in gebieden die naar niet voor bestemd zijn. b. Er zijn enorm veel bouwprojecten in de directe omgeving van dit gebied en meer algemeen in de gemeente Puurs-Sint-Amands. c. De “bouwschift”	De gronden waar de woonontwikkeling inclusief private en publieke groenzones wordt voorzien, is vandaag in gebruik als voetbalterrein, landbouvveld en private woonpercelen. De gemeente stemt het RUP af op de actuele beleidsvisie voor de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor de kernen. Deze is niet vervat in het GRS dat al meer dan 10 jaar oud. Maar wordt geformuleerd door diverse andere meer actuele beleidsnota's én in het in opmaak zijnde beleidsplan ruimte voor de gemeente Puurs. De ruimtelijke motivatie om met name hier bijkomende woningen te voorzien wordt toegelicht in het nieuwe beleidsplan (de vervanger van het oude structuurplan). De opmaak van dit beleidsplan is gestart in januari 2021 en bevindt zich nu in de conceptnotafase. Het oude structuurplan formuleerde een ruimtelijke visie op de gemeente op basis van de toenmalige ruimtelijke context en ruimtelijk functioneren. Ten tijden van de opmaak van het GRS was er geen integrale visie inzake de clustering van de sportterreinen. Een alternatieve locatie voor voetbalclub Daghet was niet voor handen. Bovendien werd in het GRS voor dit gebied enkel uitspraak gedaan over de aanwezige recreatieve functies. Doch niet over de andere potenties van het gebied. In het in opmaak zijnde beleidsplan en conform de actuele beleidsvisie wordt dit gebied aangeduid als onderdeel van de groeikern van Puurs-Kalfort. Doch met het RUP zal slechts een beperkt deel van het plangebied worden ontwikkeld voor wonen. Zie ook antwoord reactie advies provincie Antwerpen 1 en 2. De gemeente wenst de ontwikkelbare oppervlakte sterk in te perken door middel van dit RUP. Vandaag omvat het plangebied ca. 10 ha harde bestemming zowel woongebied als recreatiegebied. Enkel het hoger gelegen gebied in het zuiden, in aansluiting met de woonkern en dat vandaag in gebruik is als voetbalveld, weide of particuliere woning, wordt ontwikkeld. Bovendien wordt een stuk dat vandaag al is bestemd als woongebied doch nog onbebouwd is, langs de L. Van Kerckhovenstraat, tussen nr. 62 en nr. 68 van woongebied naar parkgebied herbestemd.

NRs	Samenvatting opmerking – vraag	Bespreking
	d. Het GRS voorziet een vrijwaring van bebouwing van beekvallei. 2. Mobiliteit a. In het dossier wordt er voorzien dat er in de bouwzone 122 wagens zullen bijkomen. Het gemiddelde wagenbezit van de gemeente wordt hier toegepast. Er is dus in het project geen vermindering van wagens voorzien. Men blijft inzetten op de auto. In Kalfort zelf worden ca. 220 wooneenheden voorzien boven deze 77 wooneenheden. Dit geeft nog eens een toename van 300 wagens. De druk op Kalfort zal enorm zijn. De toegang naar de N16 zal via de Van Kerckhovenstraat en Kleine Amer gebeuren. Een zeer drukke toegangsweg uit Puurs en Kalfort moet al het verkeer slikken, want er liggen volgende plannen voor: Ter hoogte van de Kleine-Amer en de N16 komt een soort ovonde en de andere toegangsweg Eikevlietbaan zal afgesloten worden. 3. Klimaat a. Het gebied ligt in een signaalgebied en watergevoelig gebied. Er mag absoluut niet gebouwd worden in deze gebieden. In het plan wordt melding gemaakt van ondergrondse garages. Het gebied waar bebouwd worden ligt hoger. Dit is door boeren op artificiële manier opgehoogd om landbouwactiviteiten te kunnen uitoefenen. (jaren 1950-1960) Het is risicovol om ondergrondse garages en parking aan te leggen. Vermis het gaat om opgehoogde grond kan het voor een deel teruggegeven worden aan de natuur. 4. Geen lintbebouwing	Voor het centrale deel wordt via dit RUP ingezet op het vrijwaren en versterken van de beekvallei. In het kader van het onderzoek naar mogelijke milieueffecten wordt het worst case scenario in beeld gebracht en daarom werd gerekend met dit aantal bijkomende wagens. In de voorschriften zal worden ingezet en gefocust op duurzame vervoerswijzen en niet gefocust worden op een hoger wagenbezit. De mobiliteitsvisie per deelgemeente wordt overkoepelend bekeken binnen het beleidsplan ruimte. In het kader van de opmaak van dit RUP wordt een onderzoek naar mogelijke milieueffecten opgemaakt conform de geldende regelgeving. Dit is geen beslist beleid, nog volop in onderzoek. Er zal geen bebouwing worden voorzien in het overstromingsgevoelig gebied. Verwarring is mogelijks ontstaan door de figuren uit het masterplan. Volgens deze figuren lijkt de nieuwe inplanting van de Chiro-lokalen zich nog in signaalgebied te bevinden. Dit is uiteraard niet de bedoeling. Een aanpassing van deze figuur wordt bekeken. Verder wordt in het VORUP (SV en GP) expliciet afgebakend waar bebouwd mag worden, rekening houdend met het signaalgebied/ overstromingsgevoelige zone. Er wordt rekening gehouden met eveneens de pluviale en fluviale overstromingskaarten die rekening houden met toekomstige overstromingsrisico's (vanuit verandering vanuit klimaat). Diepte en omvang ondergrondse parking wordt nader bekeken bij uitwerking voorontwerp RUP. De grondwatertafel ter hoogte van de zone die voorzien is voor bebouwing is vrij diep. Er is m.a.w. nog voldoende ruimte om onder een eventuele ondergrondse beperkte bouwlaag door te stromen. Daardoor wordt er geen significante impact verwacht van het plangebied op de grondwaterkwetsbaarheid. Door het RUP wordt juist de lintbebouwing doorbroken. Langs de L. Van Kerckhovenstraat is nu een woonstrook voorzien. Deze kan dus momenteel ingepland worden met bebouwing.

NRs	Samenvatting opmerking – vraag	Bespreking
	Het gebouw voor een zorgfunctie komt aan de straatzijde te liggen van de Van Kerckhovenstraat. Het lint van bebouwing wordt zo doorgetrokken. Bovendien zal het gebouw (weliswaar niet aan de straatzijde) drie verdiepingen tellen. Wij opteren om dit gebouw op een totaal andere site te bouwen en de ruimte open te houden.	Door het RUP wordt de zone tussen de meest noordelijke bestaande woning en de nieuw zorgfunctie (die gevestigd worden t.h.v. bestaande verharding) volledig herbestemd naar parkgebied en open ruimte en wordt het gebied zo opengetrokken. Bovendien is de zone ter hoogte van de zorgfunctie reeds gelegen in de eerste 50m woonstrook én is dit gebied vandaag reeds ontwikkeling (kantine en parking voetbalclub).
Indiener 2	Wat gaat er gebeuren met de weg naast huis nr:53 en de N16 richting de scouts. We hopen dat dit niet gaat gebruikt worden als sluiptweg. We hebben nu al veel last van geluidshinder van de N16.	Het huidig gebruik blijft hetzelfde in de toekomst met dit verschil dat het weggetje ook kan gebruikt worden voor bevoorrading van de Chiro en de jaarlijkse camion in functie van de kampen. Dit weggetje mag niet gebruikt worden voor het brengen en halen van de leden op de wekelijkse activiteit.
Indiener 3	Bewoner Coolhemstraat nr.29 vraagt bijkomende info en een gesprek wegens geplande sloop van woning naast hem (Coolhemstraat nr.27) en vragen rond behoud toegang tot garage.	Vraag rond gesprek en bijkomende info werd beantwoord.
Indiener 4	(bewoners zuidwestelijke hoek plangebied – L. Van Kerckhovenstraat) Graag hadden wij een mogelijkheid voorzien voor een ‘achter-uitgang’ achter onze garage. Zo kunnen wij in de toekomst veilig langsheen de nieuw aan te leggen weg via de nieuwe woningen naar buiten rijden en hoeft dit niet meer onveilig rechtstreeks naar de L. Van Kerckhovenstraat. Graag hadden wij een ‘groenscherm’ bv. leibomen na	Wordt niet uitgesloten met het RUP. Verder te bekijken bij opmaak SV. Doch kan pas worden gerealiseerd wanneer de nieuwe ontsluiting en wegenis achteraan verwezenlijkt is.

Opmerkingen en adviezen raadpleging bevolking - participatiemoment

NRs	Samenvatting opmerking - vraag	Bespreking/antwoord
1	Welke contacten en afspraken zijn er reeds gemaakt door de gemeente met de Chiro?	Deze contacten gebeuren door schepen Hilde Van der Poorten en de jeugddienst.
2	Wat gebeurt er met onze grond (eigenaar grond Chiro)?	Er wordt aanbevolen contact op te nemen met de dienst Patrimonium. Doelstelling voor grond ter hoogte van huidige Chirolokalen is om deze bouwvrij in te richten als toegang tot het dorpspark.

NRs	Samenvatting opmerking - vraag	Bespreking/antwoord
3	Hoe wordt toegang voor gemotoriseerd verkeer voorzien tot Chirolokalen (bv. voor kampmateriaal)?	Dit wordt verder bepaald op projectniveau (bv. via rondweg rondom park).
4	Particuliere burger: - De voetbalterreinen zijn opgehoogd. Te bekijken om deze gronden te herstellen in hun oorspronkelijke staat. - Mijn inziens moet heel het gebied ontwikkeld worden als groenblauwe ontwikkeling. Verhuis van de lokalen van de Chiro en inrichtingsplan voor het park ondersteun ik, doch niet de woonontwikkeling. Het zou bovendien een voorstel zijn om de Chiro te lokaliseren waar nu de woningen worden voorzien, aangezien dit stuk is opgehoogd. Het plan is niet in lijn met het GRS: in GRS staat dat beekvalleien gevrijwaard moeten worden. Dit is met dit plan niet het geval. - wordt onterecht aangehaald in de nota dat het realiseren van bijkomende woningen tegemoet komt aan een woonbehoefte. Er is geen woonbehoefte in Puurs-Sint-Amands. Immers er worden reeds zodanig veel verschillende grote woonprojecten gepland dat aan de restbehoefte reeds wordt voldaan. Er zou in beeld moeten gebracht worden wat de feitelijke behoefte nog is. Het structuurplan dateert bovendien van meer dan 10 jaar geleden. Het realiseren van deze bijkomende woningen zal ook bijkomend verkeer met zich meebrengen en er zijn vandaag al aandachtspunten rond verkeersdrukke in Kalfort. Bovendien zijn er geruchten dat er toegangswegen naar de N16 worden afgesloten.	Zie reactie indiener 1 Mogelijke milieueffecten inzake verkeer worden onderzocht.
5	De effecten van de geluidsoverlast van de spoorweg zijn onvoldoende onderzocht. Vraag om halfuur-regeling te bekijken	Exploitatie spoorlijn is geen onderdeel van het RUP.
6	Kan er bij het bepalen van de bestemmingen, rekening worden gehouden met het feit dat er hier een paardenhouderij aanwezig is die beschikt over een 6-tal paarden. Deze paardenhouderij heeft geen recreatieve functie en omvat naast enkele stallen enkel nog een openlucht rijpiste. Aandachtspunt is dat men nu een milieuvergunning klasse 2 moet aanvragen wegens ligging in recreatiegebied.	Indien vergund kan deze behouden worden. Bijkomende activiteiten en uitbreiding wordt niet toegelaten.

2 Inleiding

2.1 Aanleiding en algemene doelstelling plan

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

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

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

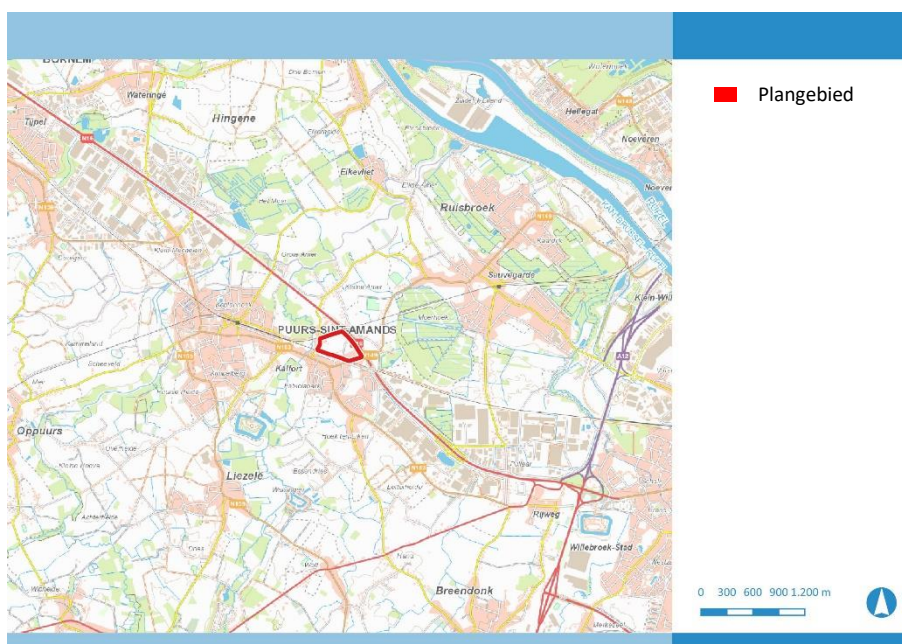
2.2 Situering

2.2.1 Macroniveau

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

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

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

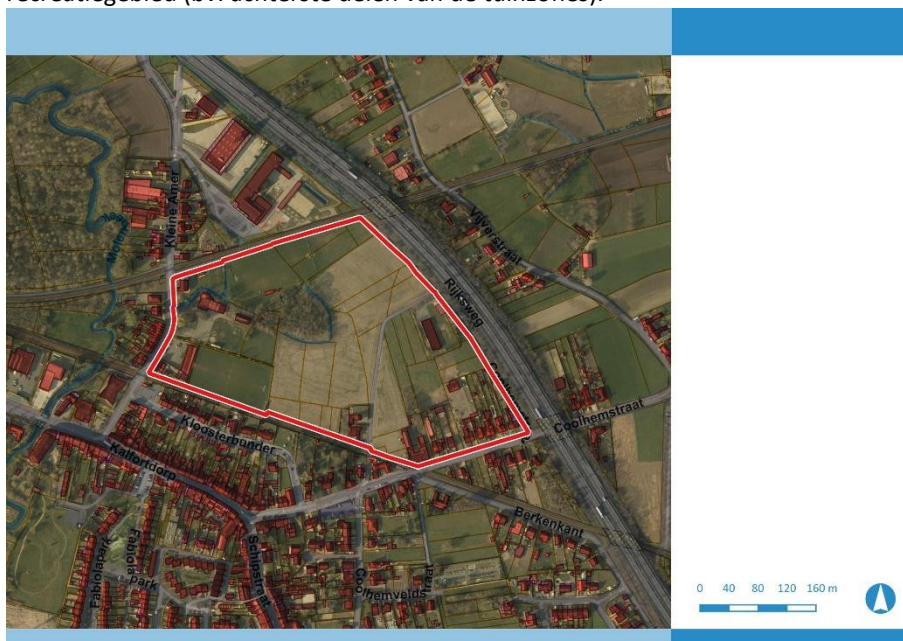


Figuur 1 Macrosituering RUP 'Dorpspark Kalfort' (NGI, 2019)

2.2.2 Microniveau

Het plangebied is gelegen in het centrum van Kalfort. De toegang van het gebied situeert zich vandaag vooral aan de zijde van de L. Van Kerckhovenstraat, schuin tegenover het dorpshuis Vrededaal. In de startnotafase wordt louter een onderzoeksgebied meegenomen. De term onderzoeksgebied houdt in, een gebied waarbinnen onderzocht wordt waar de feitelijke plancontour wordt gelegd.

De feitelijke plan-contour wordt afgebakend bij uitwerking van de voorschriften en het grafisch plan in de latere fase. Het onderzoeksgebied omvat het volledige gebied tussen de lijninfrastructuren inclusief enkele bestaande woningen langs de Coolhemstraat. Het echter niet de bedoeling van het RUP bestaande woningen in woongebied van bestemming te wijzigen (zie ook hoofdstuk § 2.3 en § 5). Een deel van deze percelen ligt echter in recreatiegebied (bv. achterste delen van de tuinzones).



Figuur 2 Microsituering plangebied (Google maps, 2021)

2.5 Overzicht in te zetten instrumenten

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

2.6 Mogelijke alternatieven

Zone voor lokale (jeugdvereniging)en

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

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

Zone voor woonontwikkeling

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

Puur-Kalfort kent bovendien een goed voorzieningenniveau en een zeer goed bereikbaarheidsgraad (o.a. nabijheid station en fietssnelweg).

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

In het GRS werd deze woonontwikkeling niet opgenomen. Echter het GRS is al meer dan 10 jaar oud. Met name voor aspecten rond ruimtelijke visie rond het wonen is er nood aan een meer actuele visie. Die zal worden geïntegreerd in de in opmaak zijnde Beleidsplan Ruimte Puurs-Sint-Amands. De opmaak van dit beleidsplan is gestart in januari 2021 en bevindt zich nu in de fase conceptnota.

Volgende paragrafen uit de **conceptnota beleidsplan ruimte**, zijn relevant voor dit plan:

"Globale toekomstperspectieven per kern.

*We formuleren **per kern een gepast globaal toekomstperspectief**. Hiermee wordt nog niet aangegeven hoe en waar specifiek deze groei moet worden opgevangen. Er worden drie globale toekomststrategieën naar voor geschoven: groeikern, kernontwikkeling en kernversterking.*

*Puurs-Kalfort, inclusief het plangebied, wordt aangeduid als '**groeikern**'. Het grootste aandeel van de te verwachten groei van de gemeente wordt hier opgevangen. Groeikernen bieden de meeste en meest uitgebreide **voorzieningen**. Verder is een groeikern ook uitstekend ontsloten op de verschillende **vervoersnetwerken**. De groeikern moet op een intelligente manier **getransformeerd** worden, willen we de groei hier opvangen. In de eerste plaats gaan we uit van het transformeren van het bestaand ruimtebeslag in de groeikern, in functie van het realiseren van een hoger ruimtelijk rendement. Bij dit strategisch transformeren vallen doordachte en strategisch gelegen uitbreidingen echter niet a priori uitgesloten te worden. Zij moeten echter wel steeds gepaard gaan met brede maatschappelijke en ruimtelijke winsten. Zo is het belangrijk dat bij transformaties in de groeikern ook gekeken wordt naar de manier waarop zijn afgestemd zijn op de demografische uitdagingen, bijdragen aan de functies in en rond de kern, een*

meerwaarde inhouden ten aanzien van de groene en groenblauwe omgeving, rekening houden met ontmoeting in het ontwerp, voldoende diversiteit in bijvoorbeeld woonaanbod omvatten, optimaal ontsloten zijn volgens het STOP-principe, ...

Verder maakt het plangebied van RUP Dorpspark Kalfort conform het beleidsplan ook deel uit van het woonmilieu 'Kernuitbreidingen en kerngebonden verkavelingen' bij de uitgeruste duo-kern Puurs-Kalfort. *Woonmilieus zijn bijkomende verfijningen op de globale toekomstperspectieven. Niet elke buurt heeft dezelfde ruimtelijke eigenschappen. Ruimtelijke transformaties moeten zich schikken naar de kwaliteiten van het woonmilieu waarin zij gepland worden.*

De woonontwikkeling in het plangebied wordt aangeduid als 'kernuitbreiding & kerngebonden verkavelingen'. 'Een specifieke kans die binnen dit woonmilieu bestaat (en waarop het RUP ook inspeelt) is het 'verdichtings- en hergebruikpotentieel aan het meer heterogene weefsel aan de randen van de kern' en de 'directe relatie met het landschap'." **(conceptnota beleidsplan ruimte Puurs-Sint-Amunds, 2022, Atelier Romain, Antea Group, Tridée en Endeavour)**

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

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

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

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

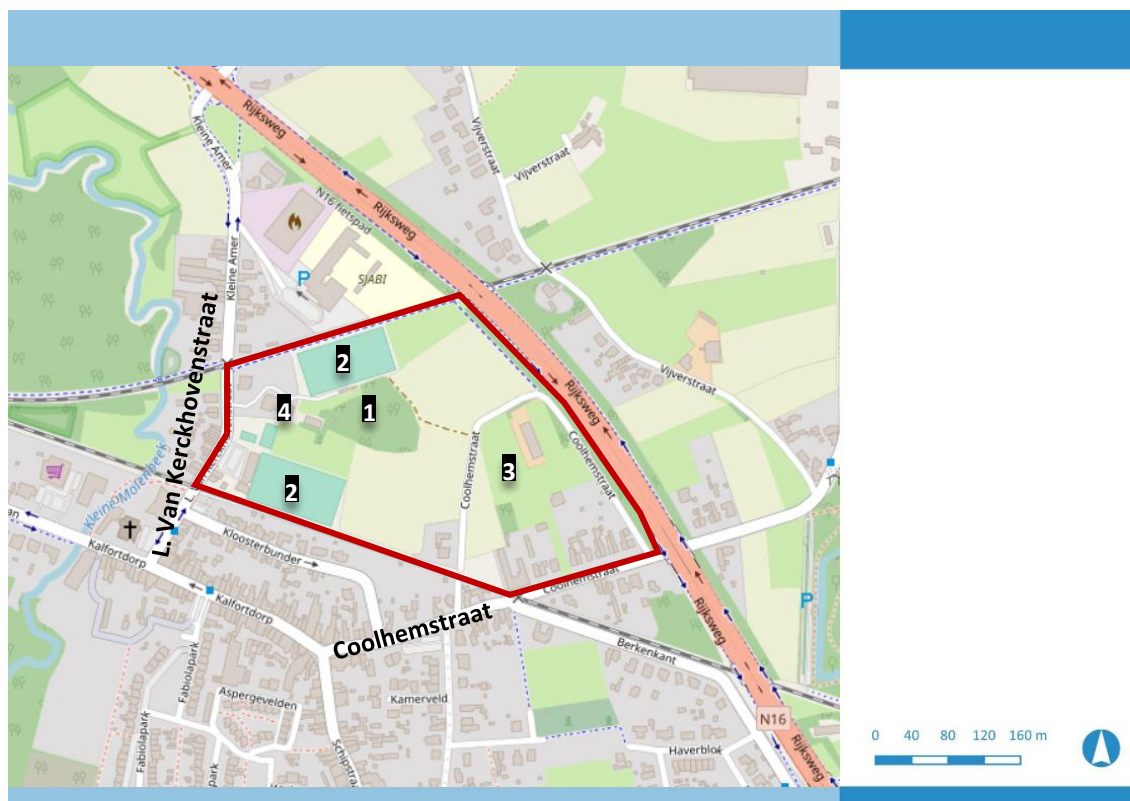
Bijkomende woningen moeten worden gerealiseerd in het hoofddorp Puurs-Kalfort. Bovendien geeft de classificatie als 'gemeente met een structuurondersteunend hoofddorp' uit het provinciaal structuurplan de gemeente de mogelijkheid om in principe meer woningen op te vangen dan voor de natuurlijke aangroei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

3 Referentietoestand (bestaande feitelijke toestand)

3.1 Ruimtelijk functioneren

3.1.1 Binnengebied

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



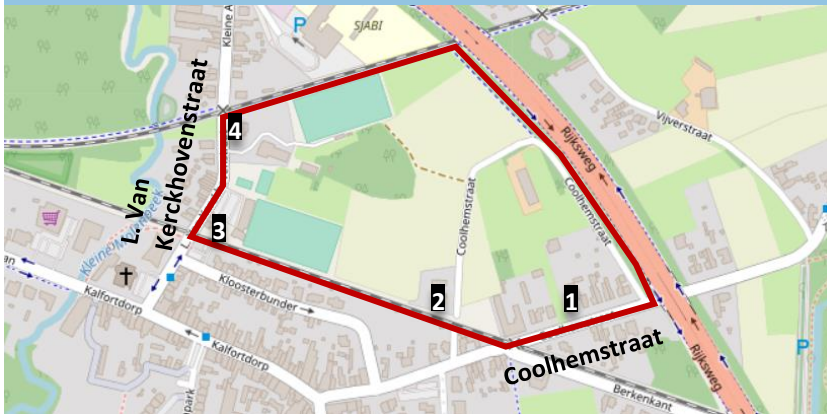
Figuur 4 Situering functies binnengebied bron openstreetmap.org

3.1.2 Bebouwing

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

Naast de verenigingsgebouwen komen er ook woningen voor:

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



Figuur 5 Situering bebouwing bron openstreetmap.org

3.1.3 Ontsluiting

Gemotoriseerd verkeer

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

Trage verbindingen

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

Parkeren

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

3.2 Ruimtelijk voorkomen

Bebouwing omgeving



L. Van Kerckhovenstraat – richting zuiden



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



Kruising L. Van Kerckhovenstraat – Kloosterbunder



L. Van Kerckhovenstraat met zicht op dorps huis Vrededaal



Coolhemstraat met zicht op spoorlijnovergang spoorlijn Puurs – Mechelen



Coolhemstraat met zicht op N16

Bebouwing plangebied



Chirolokalen



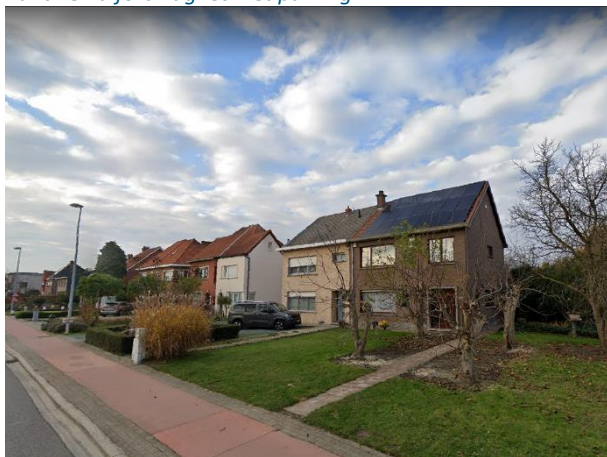
Schoutlokalen



Kantine Kalfort Daghet met parking



Zicht op woonhuis langs de L. Van Kerckhovenstraat



Zicht op woningen langs de Coolhemstraat



Zicht op Coolhemstraat langs de N16

Recreatieterreinen plangebied



Voetbalterrein Daghet Kalfort



Voetbalterrein Daghet Kalfort



Terrein Chiro



Terrein scouts

Groenelementen omgeving



De Molenbeekvallei



De bossen van Coolhem

Groenelementen plangebied



Broekbos met natte natuur



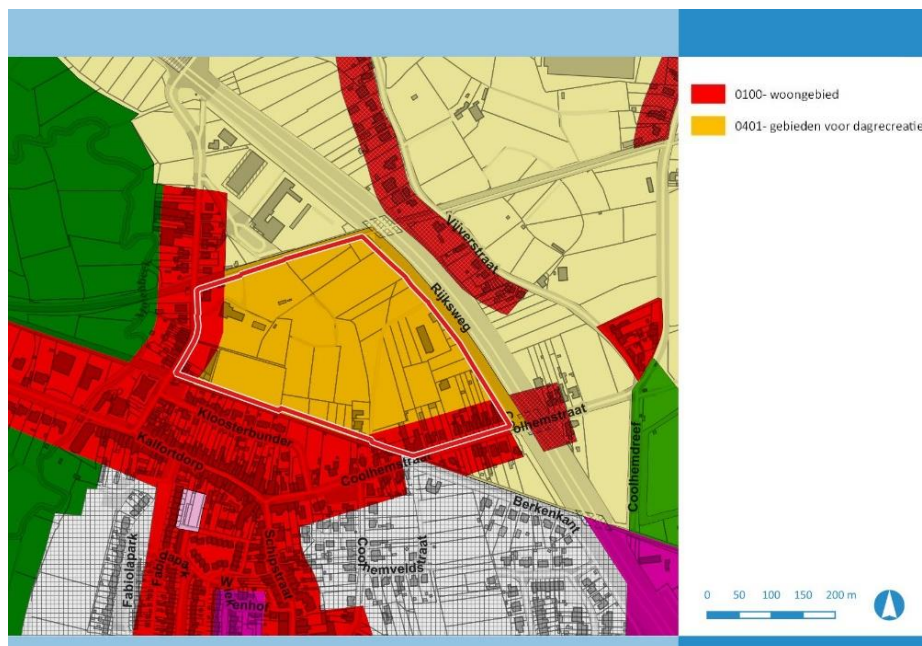
Groene rand langsheen de N16

3.3 Juridische planologische toestand en beleidscontext

Tabel 1 Synthese bestaande feitelijke en juridische planologische toestand

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

Gewestplan



Figuur 6 Situering t.o.v. gewestplan (Geopunt, 2021)

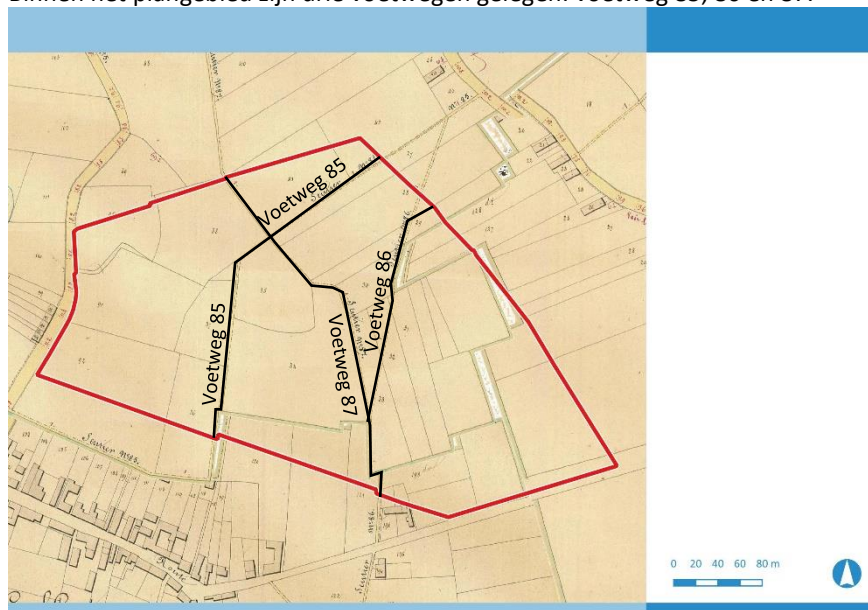
Het binnengebied is volledig bestemd voor recreatiegebied. De woonlinten zijn bestemd als woongebied.

Goedgekeurde verkavelingen

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

Buurt- en voetwegen

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



Figuur 7 Buurt- en voetwegen in en rondom de omgeving van het plangebied (AGIV, 2021)

3.4 Bodem

Tabel 2 Synthese bestaande feitelijke toestand bodem

	Plangebied en omgeving
Bodemkaart	De bodem bestaat voornamelijk uit vochtig zand met in het westen en centraal een segment van vochtig zandleem en ten zuiden een segment droog zand.
Ontginningen	/
Bodemonderzoeken	Langsheen de oostzijde t.h.v. de N16 komt beschrijvend bodemonderzoek voor
Erosiegevoelig	Niet erosiegevoelig
Gevoelig voor grondverschuivingen	/



Figuur 8 Bodemkaart t.h.v. het plangebied

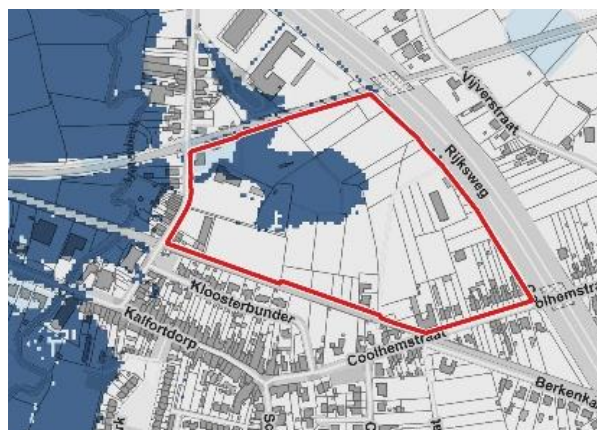


Figuur 9 Bodemonderzoeken t.h.v. het plangebied

3.5 Water

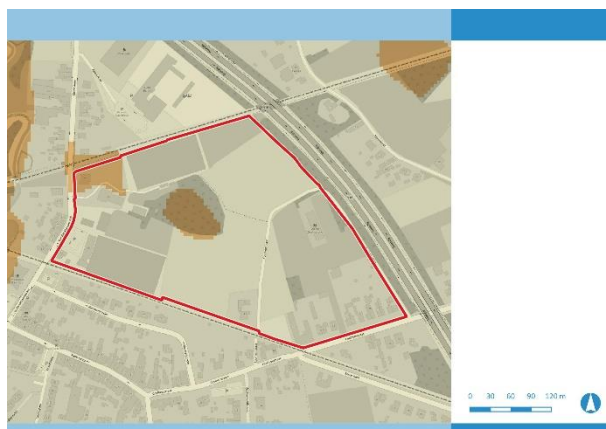
Tabel 3 Synthese bestaande feitelijke toestand water

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



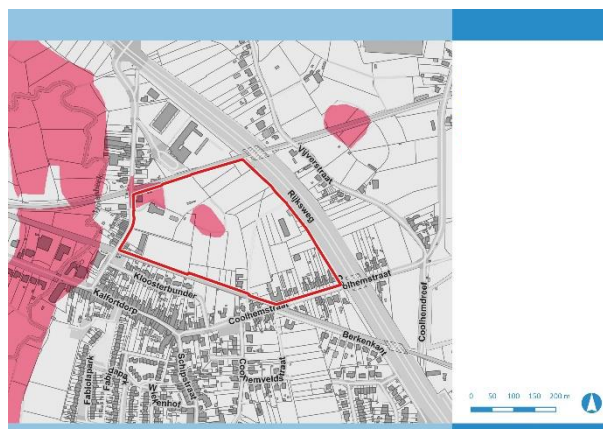
- Debaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Niet geklasseerd

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



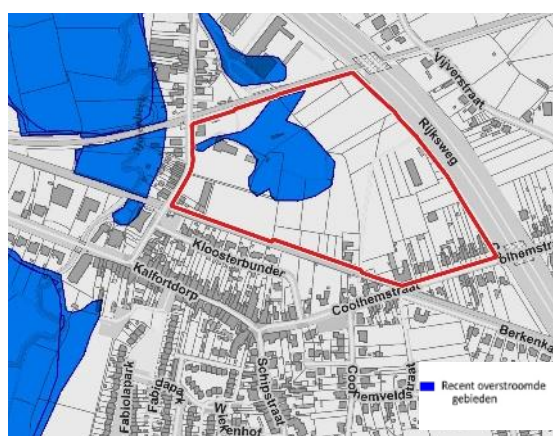
- effectief overstromingsgevoelig
- mogelijk overstromingsgevoelig

Figuur 11 Mogelijk overstromingsgevoelig gebied t.h.v. plangebied



Figuur 12 Grondwaterstromingsgevoeligheid t.h.v. plangebied

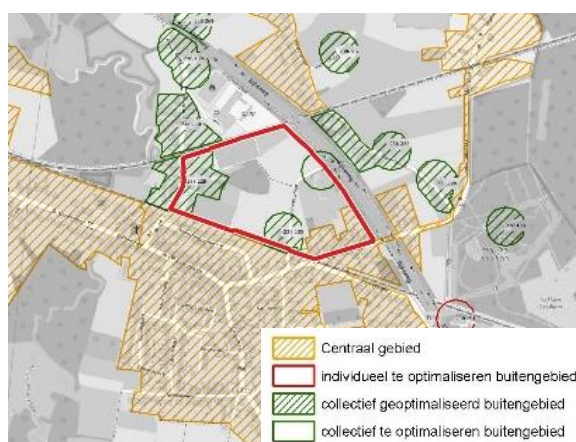
- Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
- Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
- Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)



Figuur 14 Recent overstroomde gebieden t.h.v. plangebied

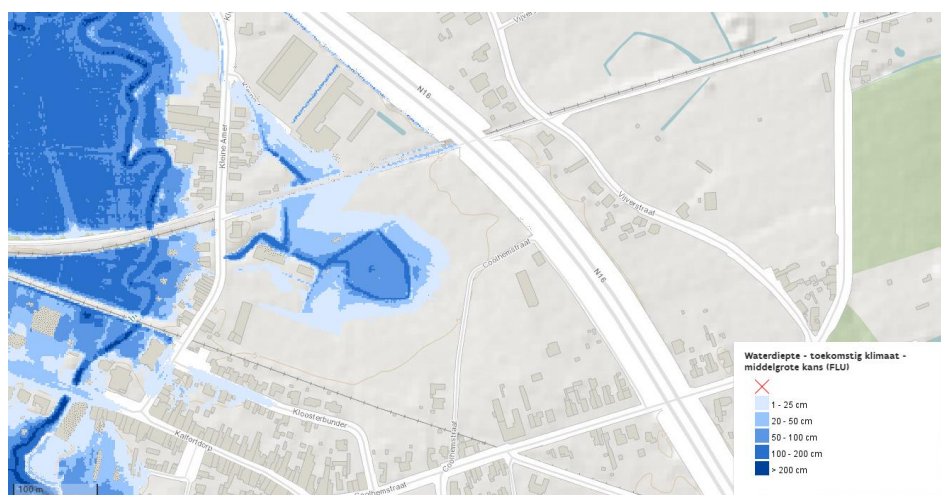
Figuur 13 Van nature overstroombare gebieden t.h.v. plangebied

- Waterloop



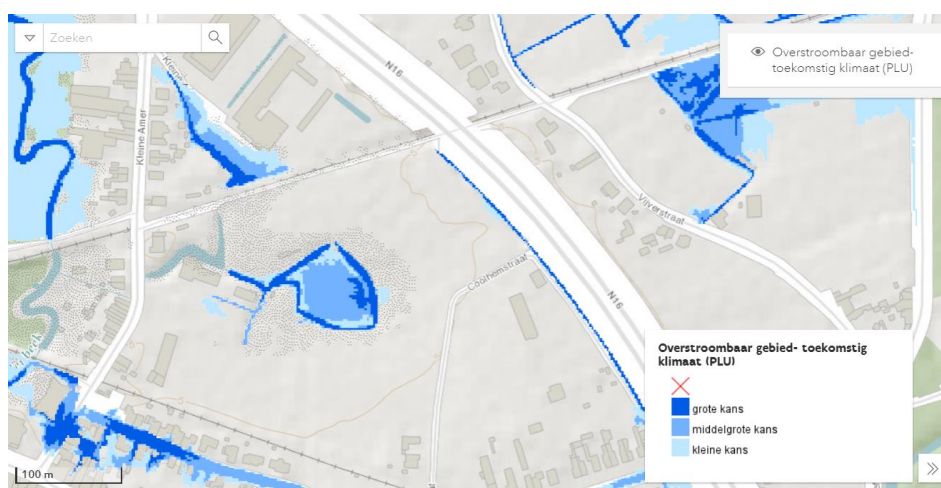
Figuur 15 Zoneringsplan t.h.v. plangebied (AGIV, 2021)

- Centraal gebied
- individueel te optimaliseren buitengebied
- collectief geoptimaliseerd buitengebied
- collectief te optimaliseren buitengebied



Figuur 16 Fluviale kaart – gevaarkaart – toekomstig klimaat – middelgrote kans – waterdiepte¹

De fluviale kaart – toekomstig klimaat- middelgrote kans komt sterk overeen met de overstromingsgevoelige kaart uit 2017.



Figuur 17 Pluviale kaart – toekomstig klimaat²

3.5.1 Signaalgebieden

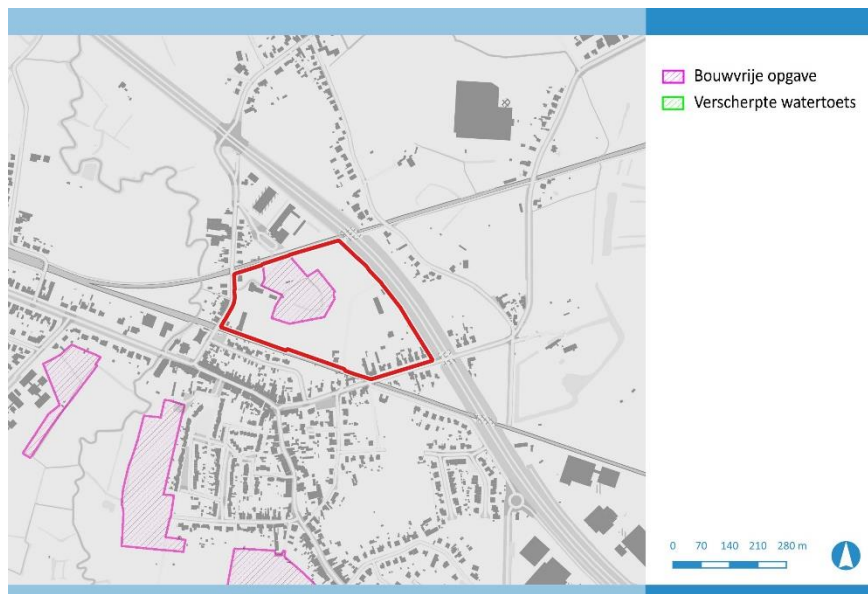
Het noordwesten van het plangebied is aangeduid als onderdeel van signaalgebied 'Winkelveld'. *“Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde ruimtelijke bestemming (vb. woonuitbreidingsgebied, industriegebied...) die ook een functie kunnen vervullen in de aanpak van wateroverlast,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

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

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

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

eventuele inrichting waar grondverzet aan verbonden is, moet binnen het gebied lokaal verlies aan waterbergingscapaciteit gecompenseerd worden.



Figuur 18 signaalgebied t.h.v. plangebied (AGIV, 2021)

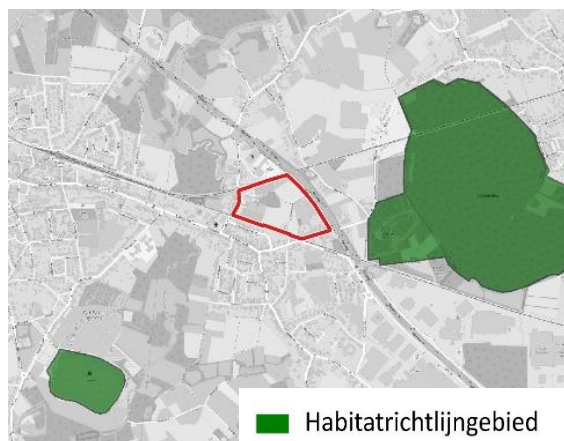
Het traject dat aangeduid is binnen het plangebied is 'bouwvrije opgave', voorliggende RUP zal verder uitspraken doen over de mogelijke ontwikkeling binnen het gebied rekening houdend met de verhoogde watergevoeligheid. In het RUP zal geen bebouwing worden toegelaten in het signaalgebied, noch in het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

3.6 Biodiversiteit

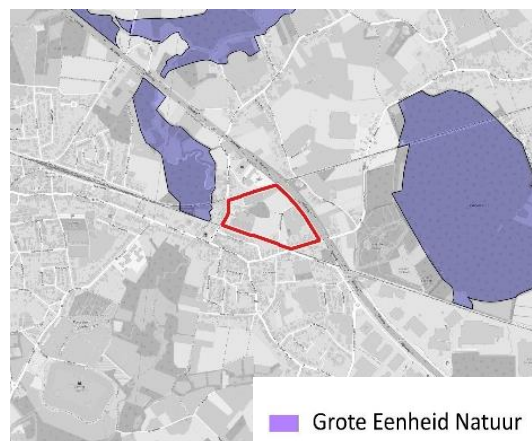
Tabel 4 Synthese bestaande feitelijke toestand biodiversiteit

	Plangebied en omgeving
Vogelrichtlijngebied	/
Habitatrichtlijngebied	Habitatrichtlijngebied Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent ligt op ca. 200m ten oosten van het plangebied
Ramsargebied	/
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	GEN - gebied Het Moer - Vlietvallei - Zuidelijk Eiland ligt ca. 90m ten westen van het plangebied GEN – gebied De Coolhem ligt ca. 470m ten oosten van het plangebied
Gebieden van het duinendecreet	/
Vlaamse of erkende natuureservaten	Erkend natuureservaat Vallei van de Molenbeek dat (deels) overlapt met het VEN-gebied Het Moer - Vlietvallei - Zuidelijk Eiland ligt op ca. 65m van het plangebied
Bosreservaten	/
Biologisch waardevolle zones (o.b.v. BWK of terreingegevens)	Binnen het plangebied ligt een biologisch waardevol en een biologisch zeer waardevol perceel
Bestaande en potentiële migratiecorridors)	/

	Plangebied en omgeving
Aanwezigheid van trekroutes. Risicoatlas vogels en vleermuizen.	Het plangebied is bestempeld als risicogebied voor vleermuizen
Historisch permanent grasland (HPG)	In het noordelijkste puntje van het plangebied bevindt zich historisch permanent grasland met statuut verbod.



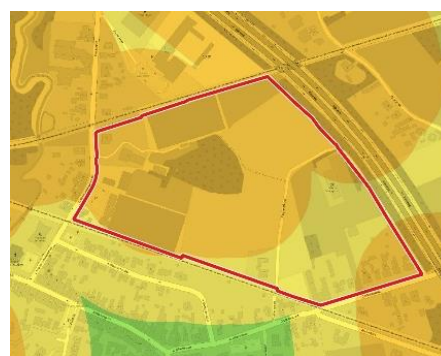
Figuur 19 Habitatrichtlijngebied t.h.v. plangebied



Figuur 20 VEN – gebieden t.h.v. plangebied



Figuur 21 Biologische waarderingskaart t.h.v. plangebied



Figuur 22 Risicoatlas vleermuizen t.h.v. plangebied

-  Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  Biologisch waardevol
-  Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  Biologisch zeer waardevol

-  0: Laag risico of geen informatie
-  1: mogelijk risico
-  2: risico

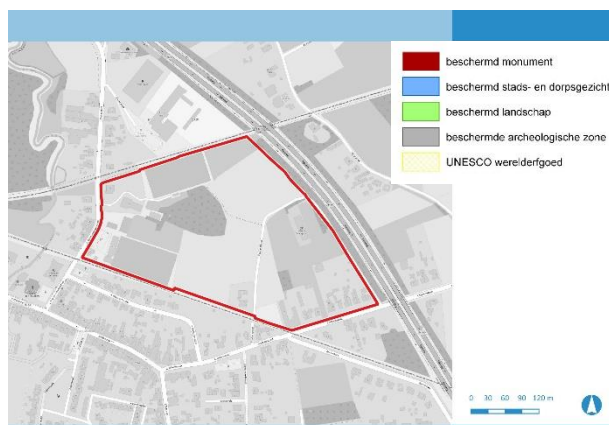


Figuur 23 Historisch permanent grasland (HPG) t.h.v. plangebied

3.7 Landschap en erfgoed

Tabel 5 Synthese bestaande feitelijke toestand landschap en erfgoed

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



Figuur 24 Beschermde erfgoed t.h.v. plangebied



Figuur 25 CAI (oktober_2019) t.h.v. plangebied

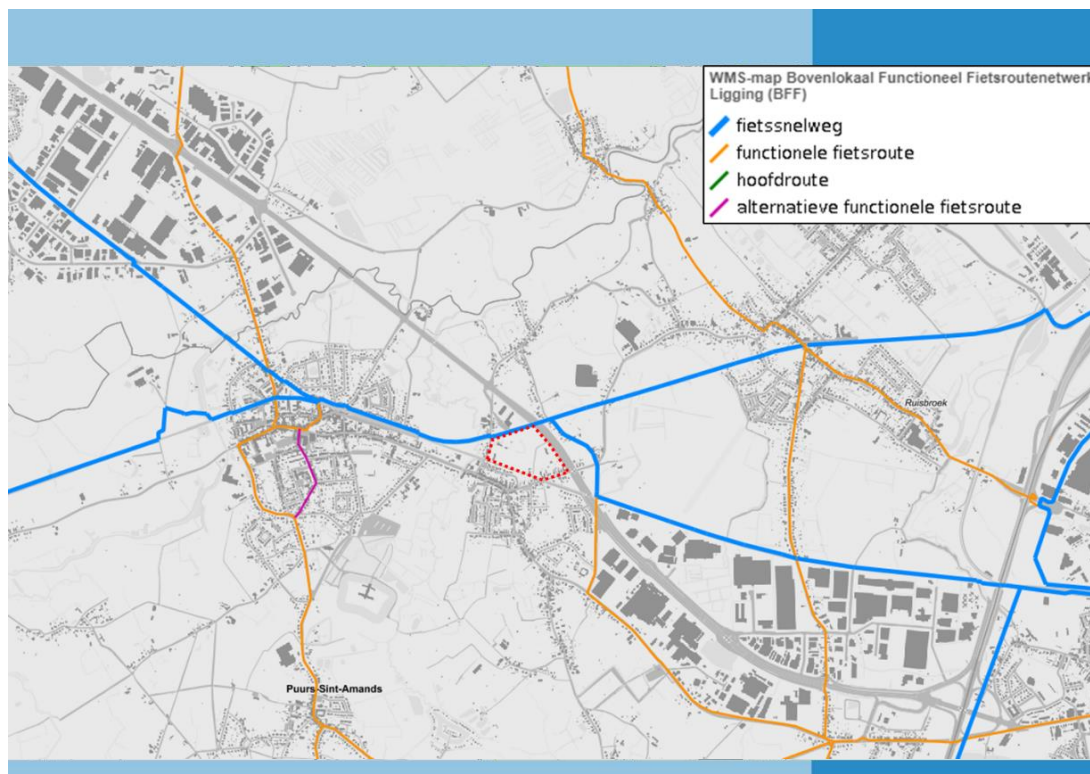
3.8 Mobiliteit

3.8.1 Fiets

Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk

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

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



Figuur 26: Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk (bron: Geopunt)

Recreatief fietsroutenetwerk

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

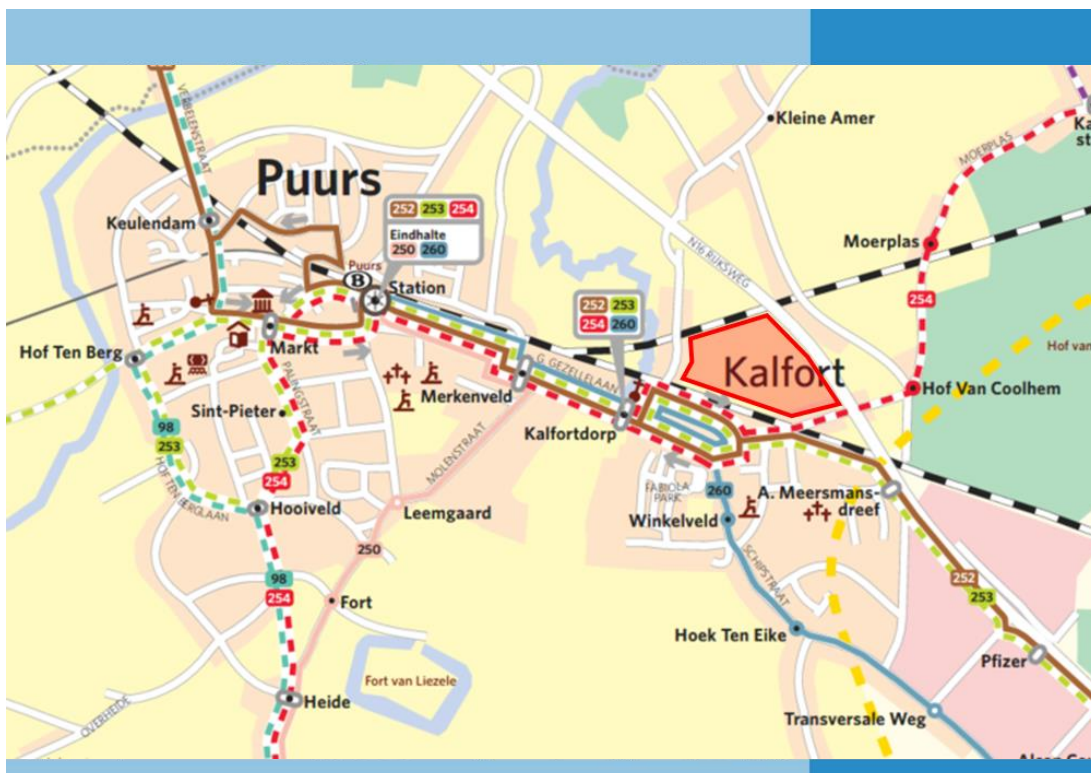


Figuur 27: Recreatief fietsroutenetwerk (bron: Geopunt)

3.8.2 Openbaar vervoer

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

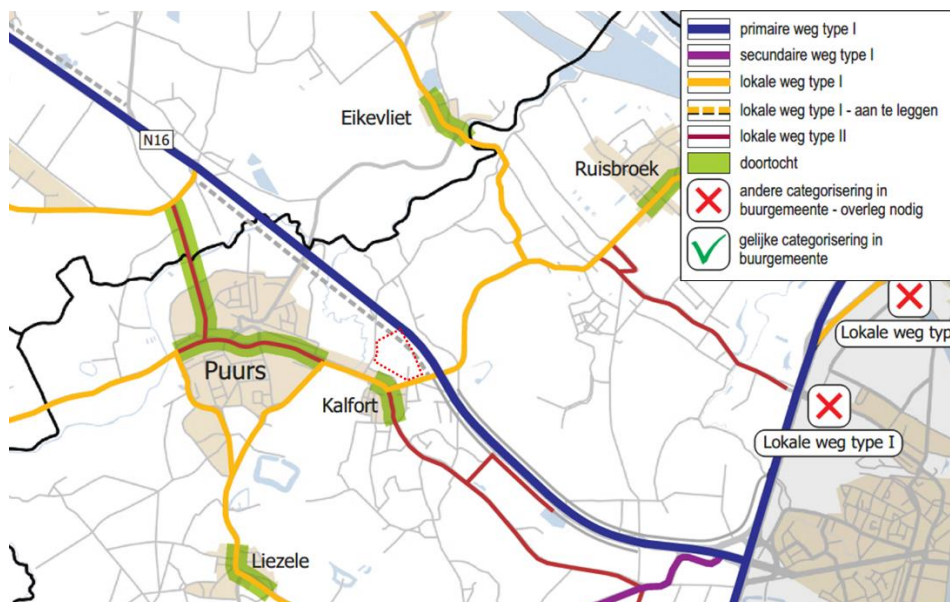
De dichtstbijzijnde bushaltes zijn de halte 'Hof Van Coolhem' ten zuidoosten van het projectgebied en de halte 'Kalfortdorp', beiden op wandelafstand van ca. 180m. Deze eerste wordt enkel bediend door 254 en de belbus. Bushalte Kalfortdorp wordt aangedaan door lijn 252 die een uurfrequentie kent, de lijn 260 die een uurfrequentie tot halfuurfrequentie in de spitsuren kent en de lijnen 253/254 die beiden functioneel rijden en dus enkel eenmalig tijdens het drukste ochtend- en avondspitsuur.



Figuur 28 Uitsnede Netplan De Lijn Bornem – Puurs – Sint-Amands (bron: Netplan De Lijn)

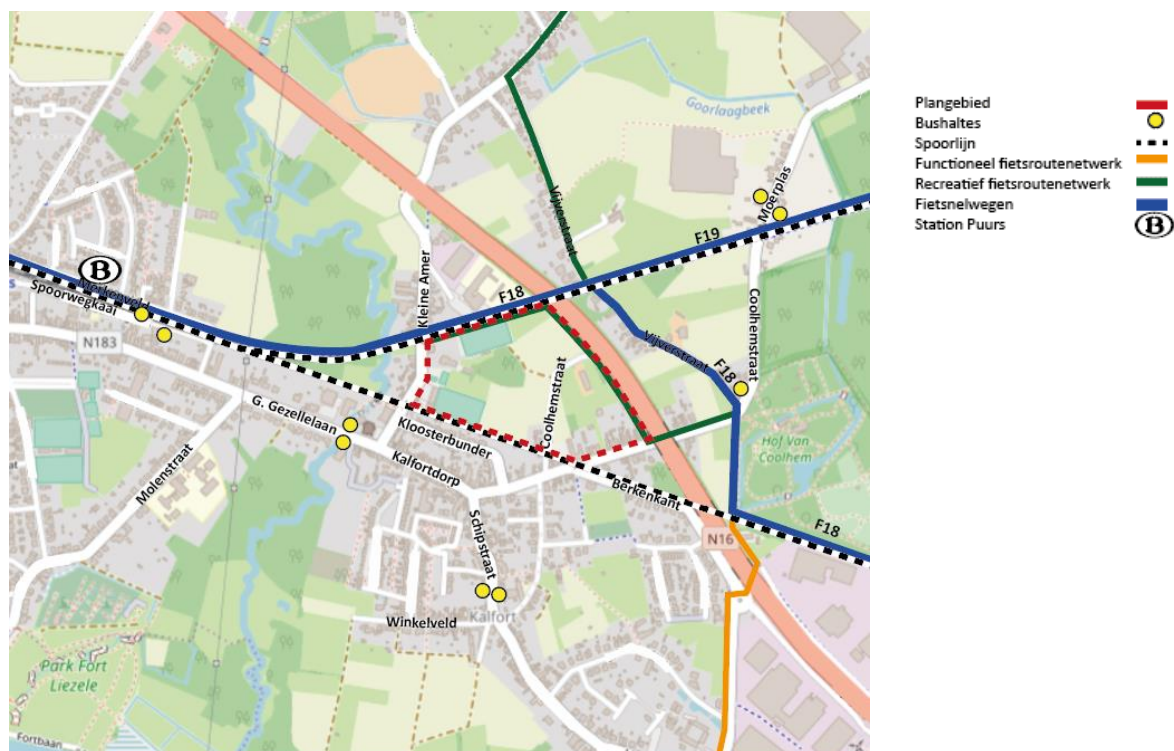
3.8.3 Personenwagens

De wegen rondom het projectgebied kennen verschillende wegencategorieën. Zo is de N16 Rijksweg geselecteerd als primaire weg type I. De as N149 Moerplas – Coolhemstraat – N183 Kalfortdorp – Guido Gezellelaan, ten oosten en ten zuiden van het projectgebied is geselecteerd als lokale weg type I. De N183 Schipstraat, die vanaf de Coolhemstraat richting zuiden/zuidoosten verloopt, is een lokale weg type II. De overige wegen in de directe omgeving van het projectgebied zijn lokale wegen type III.

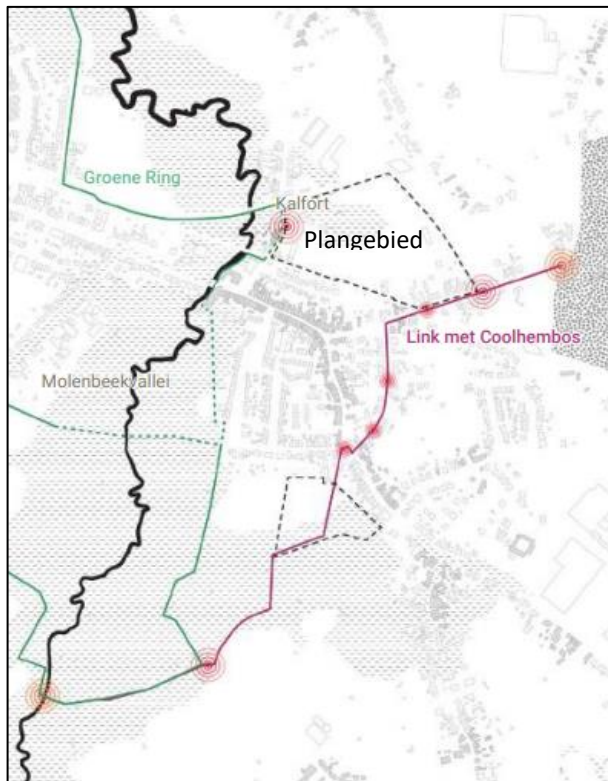


Figuur 29: Uitsnede wegencategorisering (bron: intergemeentelijk mobiliteitsplan Klein-Brabant)

3.8.4 Synthese



Figuur 30 Totaal mobiliteitsnetwerken t.h.v. plangebied



Figuur 31 Link met fiets en voetgangersnetwerken op grote schaal (bron. Masterplan 'Dorpspark Kalfort')

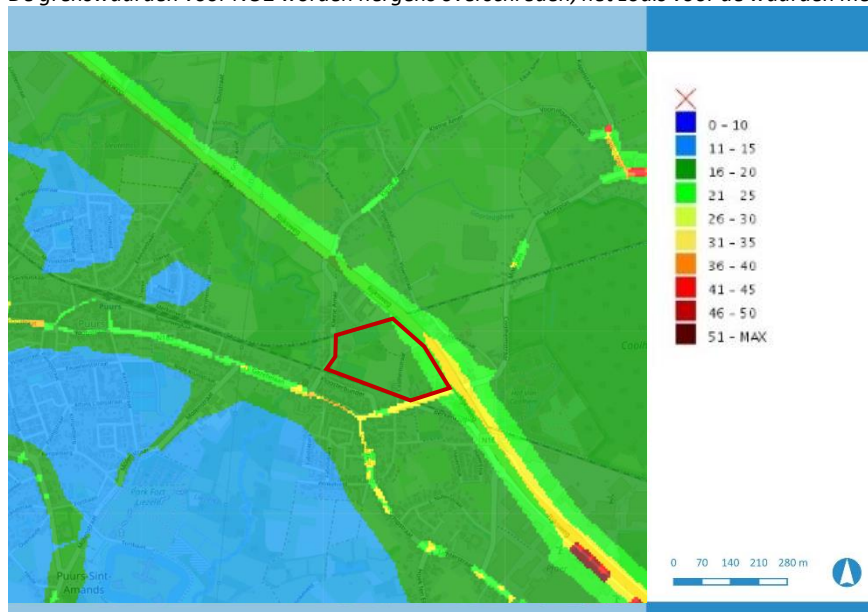
3.9 Geluid, lucht, gezondheid en veiligheid

3.9.1 Lucht

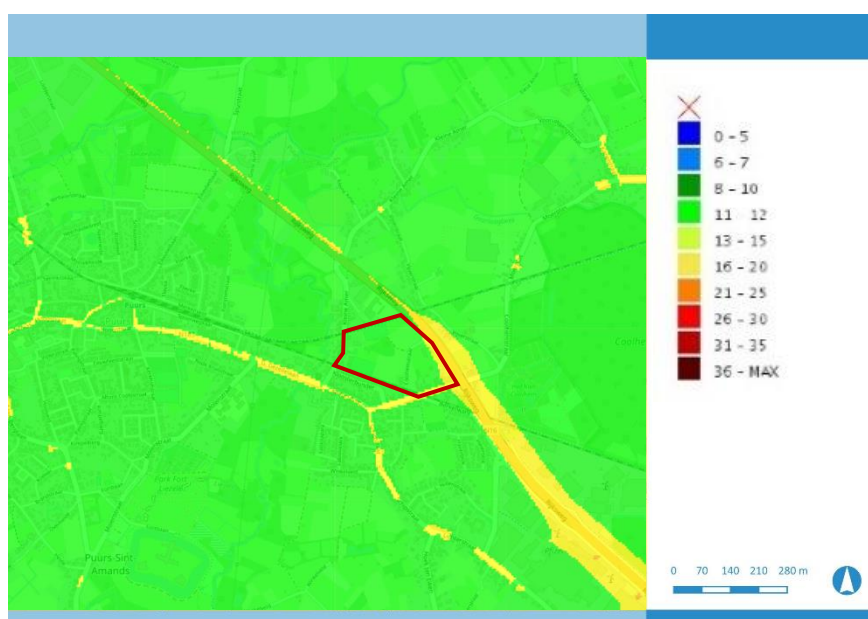
Tabel 6 Synthese luchtkaarten

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

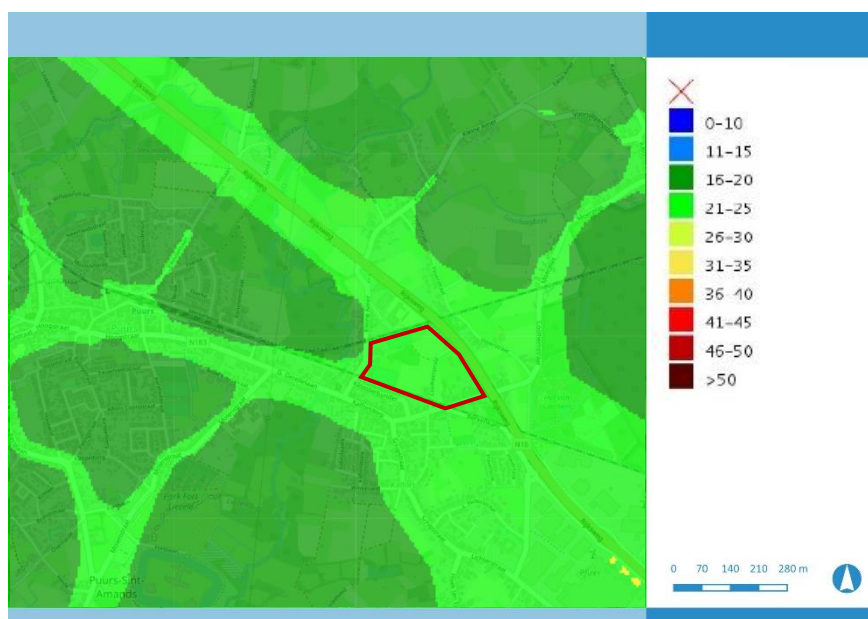
De grenswaarden voor NO₂ worden nergens overschreden, net zoals voor de waarden met betrekking tot fijn stof (PM₁₀, PM₂₅).



Figuur 32 Stikstofdioxide t.h.v. plangebied bron: www.vmm.be



Figuur 33 Fijn stof PM_{2,5} t.h.v. plangebied bron: www.vmm.be

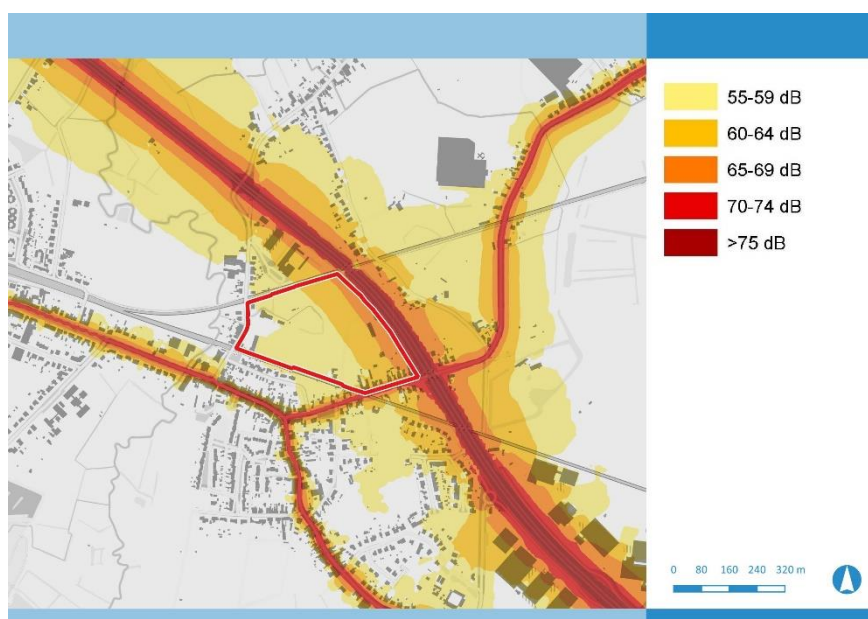


Figuur 34 Fijn stof PM10 t.h.v. plangebied bron: www.vmm.be

3.9.2 Geluid

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

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



Figuur 35 Strategische geluidsbelasting kaart wegverkeer

3.10 Kwaliteiten, knelpunten, potenties en bedreigingen

Kwaliteiten

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

Knelpunten

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

Potenties

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

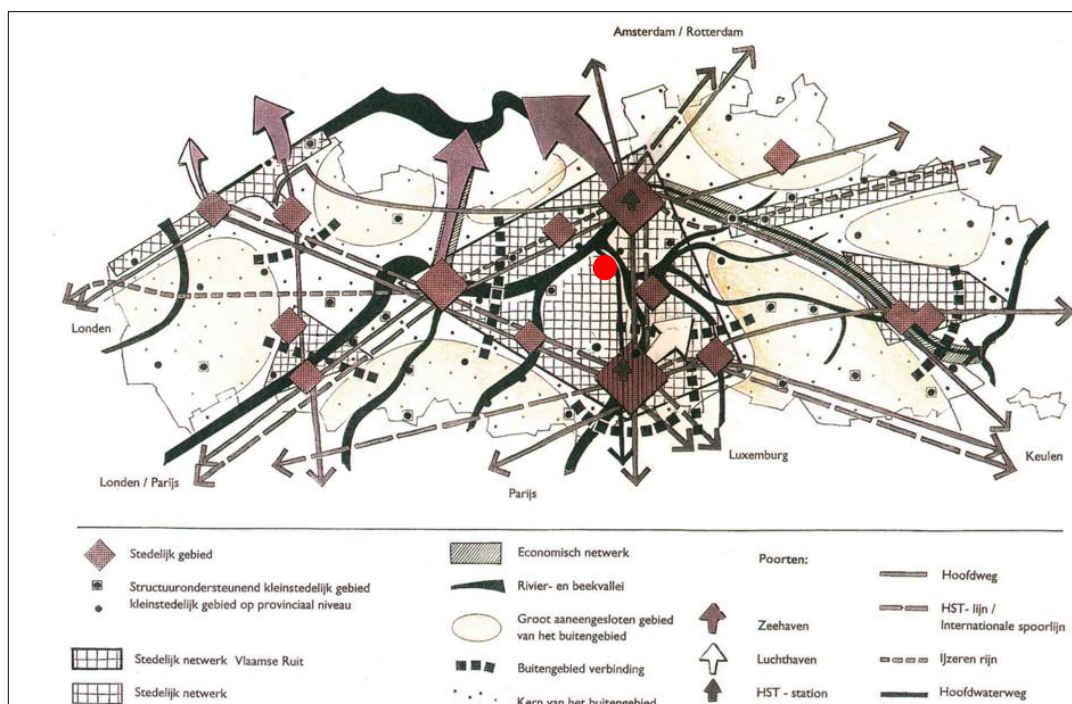
Bedreigingen

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

4 Ruimtelijk beleid

4.1 Structuurplanning

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



Figuur 36 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor Vlaanderen, bron RSV

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

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

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

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

4.1.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)

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

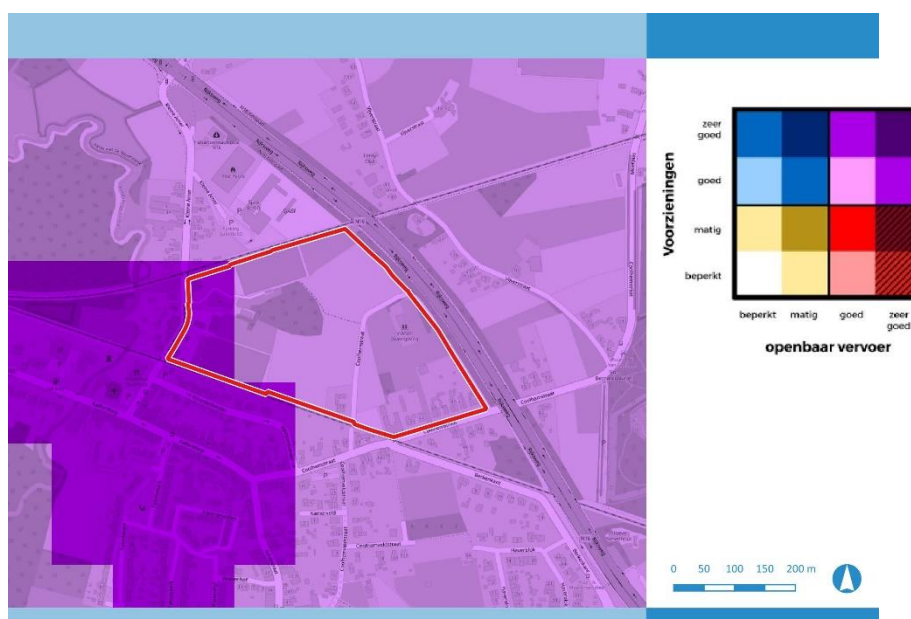
- Palet van leefomgeving – gedeeld en meervoudig ruimtegebruik, robuustheid en aanpasbaarheid

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

De inrichting is eveneens flexibel inzetbaar of eenvoudig aanpasbaar.

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

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



Figuur 37 Synthesekaart knooppuntwaarde en voorzieningen, bron geopunt

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

4.1.3 Provinciaal Ruimtelijk structuurplan (2001)

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

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

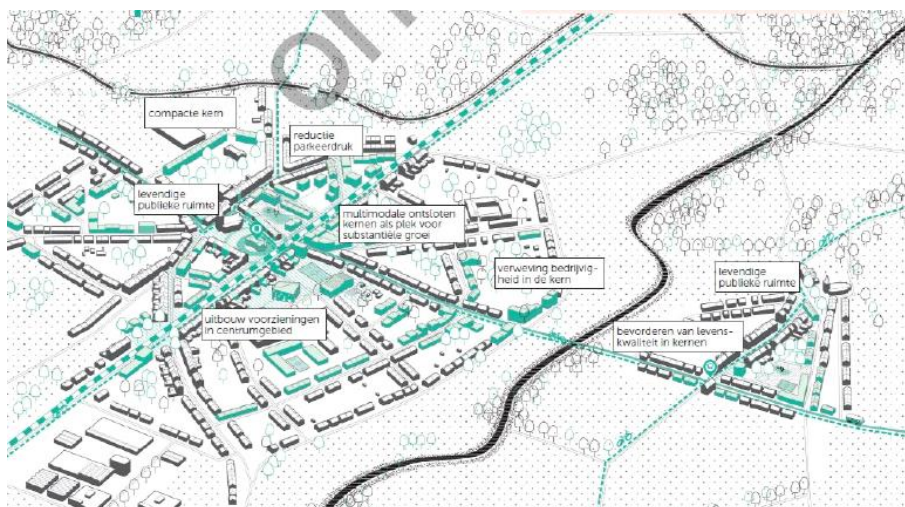
Puurs-Kalfort wordt in het provinciaal structuurplan aangeduid als een structuurondersteunend hoofddorp type I. Puurs heeft de mogelijkheid om meer bijkomende woningen te realiseren dan voor de opvang van de natuurlijke aangroei nodig is. Puurs-Kalfort wordt aangegeven als de meest geschikte woonkern om te functioneren als hoofddorp. Andere geselecteerde woonkernen zijn Ruisbroek en Breendonk.

Conclusie. Kalfort wordt in het RSPA geselecteerd als woonkern, de beoogde ontwikkeling sluit hier bij aan.

4.1.4 Nota Ruimte Provincie Antwerpen - ontwerp (2018) – vernieuwing provinciaal beleidsplan

Een aantal strategische doelstellingen worden geformuleerd, relevant voor dit plan:

- Levendige kernen – kwalitatieve ruimtelijke clustering van woonomgevingen
- Van versnippering naar bundeling



Figuur 38 impressie gewenste situatie m.b.t. kernen (Ontwerp Nota Ruimte, 2018)

4.1.5 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) (2012)

Sinds de fusie op 1 januari 2019 vormen de gemeenten Puurs en Sint-Amands één gemeente, de structuurplannen werden destijds opgemaakt voor de twee verschillende gemeenten. Het plangebied is gelegen in de oorspronkelijke gemeente Puurs, het is dat GRS dat hieronder wordt besproken.

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

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

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

Gewenste nederzettingsstructuur

Omwillen van hun betere uitrusting komen vooral Puurs – Kalfort en de beide kernen van Ruisbroek in aanmerking voor verdere verdichting. Hiermee wil de gemeente Puurs ook haar taak opnemen als hoofddorp. Bovendien geeft de classificatie als ‘gemeente met een structuur ondersteunend hoofddorp’ uit het RSP van de provincie Antwerpen de gemeente in principe de mogelijkheid om meer bijkomende woningen te realiseren dan voor de opvang van de natuurlijke aangroei nodig is.

Bij de uitbouw van een woonprogrammatie in Puurs centrum worden in de eerste plaats locaties geselecteerd die bijdragen tot de verdere verdichting van deze kern. Het betreft hier dan ook voornamelijk reeds aangesneden woonuitbreidingsgebieden of binnengebieden binnen het morfologisch samenhangend bebouwde geheel van Puurs centrum.

Puurs centrum en Kalfort zijn stilaan met elkaar vergroeid en vormen schijnbaar één geheel. Toch wordt er een duidelijk functioneel onderscheid tussen beide kernen gehandhaafd. Puurs centrum vormt de belangrijkste kern in Puurs. De G. Gezellelaan fungeert als verbinding tussen deze kernen. Kalfort heeft historisch altijd een zeer sterke functionele band gehad met Puurs centrum.

Conclusie: Ontwikkelingen aansluitend aan het bestaande woonweefsel in Kalfort en in de invloedsfeer van Puurs, worden door het GRS ondersteund. Het RUP speelt in op medegebruik en verdichten van de kern en is zo in overeenstemming met het GRS.

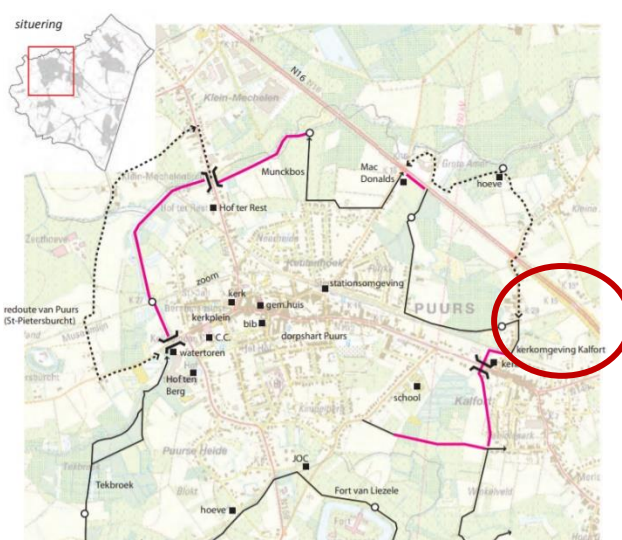
Natuurlijke en recreatieve structuur versterken

De rivier- en beekvalleien van de Vliet en de Molenbeek vormen een groene gordel rondom Puurs en Kalfort. De groene Ring vormt de basis voor de aaneenschakeling van natuur, zachte of eerder recreatieve sportaccommodaties en aanverwante ontspanningsmogelijkheden. De Groene Ring moet gevrijwaard worden van nieuwe verkavelingen en nieuwe bebouwing, het onderbreken ervan zou de waarde van alle omliggende groene ruimtes sterk doen afnemen. Door de beekvalleien als dragers van de open ruimte te herkennen worden ze opnieuw gewaardeerd, onmiddellijk bereikbaar voor de bewoners van Puurs.

Concreet gaat het om de ontwikkeling van een landschapspark en een fiets- en wandelverbinding dat de verschillende groen- en recreatiegebieden van de Groene Ring aan elkaar verbindt: Sint-Pietersburcht, sport- en evenementenhal Kloosterhof, het Cultureel Centrum, Watertoren, Tekbroek, arboretum, JOC Wijland, Fort van Liezele, Hof ten Broeck, voetbal & Chiro in Kalfort, kerkomgeving Kalfort, Hof ter Rest en tal van oude hoeves, ...



Figuur 39 Natuurlijke en recreatieve structuur versterken, (GRS Puurs, herziening 2012)



Figuur 40 Structuurschets Groene Ring rond Puurs (GRS Puurs, herziening 2012)

Conclusie: Het RUP vormt een groene bestemming op schaal van de volledige gemeente en meer bepaald binnen het idee van de Groene Ring van het GRS.

In het GRS wordt het recreatiegebied Kalfort aangeduid als te behouden recreatiegebied. Hierbij wordt geopteerd om de huidige locatie van de voetbalclub Kalfort Daghet te behouden de komende jaren en deze niet uit te breiden. Er wordt echter ook gesproken dat de club op termijn kan verhuizen / mee gebruik kan maken van het nieuwe gemeentelijke sportpark. Over het herlokaliseren van de jeugdverenigingen wordt in het GRS niet gesproken.



Figuur 41 Toekomstvisie recreatie Puurs (Bron: GRS Puurs, herziening 2012)

Conclusie: Het RUP biedt ruimte voor recreatie voor Puurs en in het bijzonder de jeugdverenigingen van Kalfort.

Het GRS is reeds meer dan 10 jaar oud. De gemeente is dan ook gestart met de opmaak van een Beleidsplan Ruimte waarin met name ook voor dit gebied een nieuwe visie zal worden opgenomen, kaderend in de actuele visie op ruimtelijke planning. Dit RUP kadert reeds in deze visie. Zie ook *hoofdstuk 2.6 Mogelijke alternatieven*.

5 Visie voorgenomen plan

5.1 Algemene visie

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

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

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

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

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

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

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

De feitelijke bestemmingen worden bepaald in volgende fase bij opmaak grafisch plan.

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

5.2 Ruimtelijke concepten

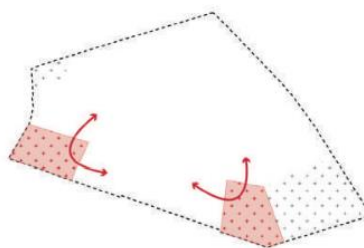
5.2.1 Herdefiniëren dorpsrand in relatie met het achterliggende landschap

Aansluiting bij de woonkern

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

Een wijk met twee clusters

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



Figuur 42 Ontwerpprincipe voor de woonclusters (Masterplan 'Dorpspark Kalfort')

Gefaseerde ontwikkeling

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



Figuur 43 Gefaseerde ontwikkeling zijde Coolhemstraat

Wonen in het park

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



Figuur 44 Het inpassen van de gebouwen in de nieuwe landschapsstructuur Masterplan 'Dorpspark Kalfort'

Kwalitatieve inrichting (semi)publieke ruimte woonproject

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



Figuur 45 Zicht vanop de centrale parkas met een deel van de wooncluster (Masterplan 'Dorpspark Kalfort')

Innovatieve en duurzame inplanting

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

Diverse woonvormen

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

In de westelijke cluster van de L. Van Kerckhovenstraat worden een 20-tal woningen voorzien, telkens met een private buitenruimte. In de oostelijke cluster worden een 50-tal woningen voorzien. Hierbij bestaat de mogelijkheid een vrij beroep of kleine commerciële activiteit hieraan te koppelen. Binnen de oostelijke cluster bevinden zich twee bestaande woningen. Het planvoornemen streeft na om deze woningen te integreren binnen dit nieuwe wooncluster als een parkcluster bestaande uit een 4- tal appartementen.



Figuur 46 Een mix aan woontypologieën (Masterplan 'Dorpspark Kalfort')



Figuur 47 Een mix aan woontypologieën (Masterplan 'Dorpspark Kalfort')

Vervolledigen van netwerk voor traag verkeer

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

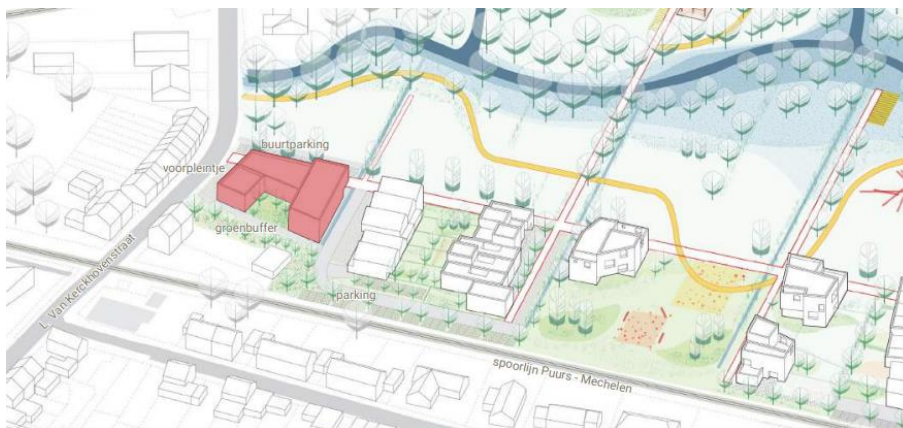
Ontsluiting en parkeren woonclusters

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

5.2.2 Publieke zorgfunctie

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

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



Figuur 48 Het gebouw van de publieke zorgfunctie als een kopgebouw, maar met groene (Masterplan 'Dorpspark Kalfort')

5.2.3 Een nieuwe plek voor Chiro Kalfort

Nieuwe locatie buiten overstromingsgevoelig gebied en buiten signaalgebied

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

Duurzame mobiliteit

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

Inpassing in de omgeving

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

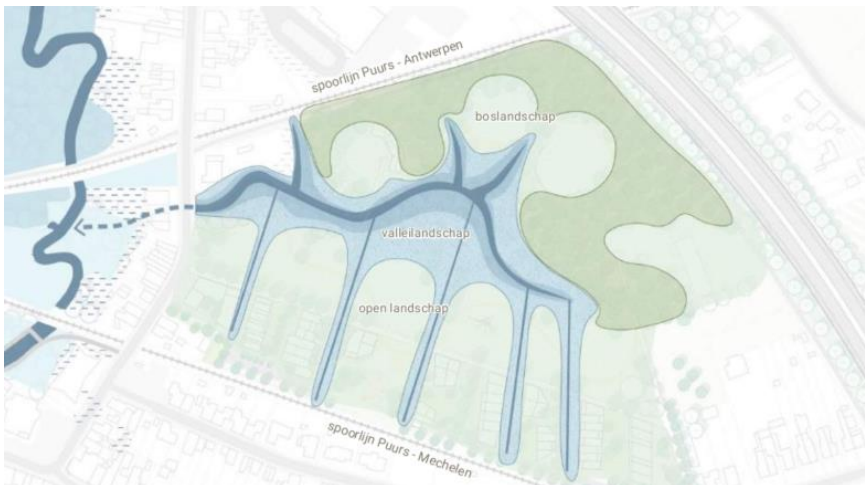


Figuur 49 Schetsbeeld inpassing Chirolokalen (uiteindelijke lokalen kunnen ander vorm hebben)

5.2.4 Versterken van de landschapsidentiteit

Drie complementaire landschappen vloeien in elkaar over

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



Figuur 50 Drie complementaire landschappen vloeien in elkaar over (Masterplan 'Dorpspark Kalfort')

Waterlandschap

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

Boslandschap

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

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

Open landschap

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

5.2.5 Beleving van het landschap – Dorpspark Kalfort

Open plekken als belevingsplekken

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



Figuur 51 Plan van de natte natuur en het boslandschap (Bron: Masterplan 'Dorpspark Kalfort')

Open parkweides en buurtpark

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

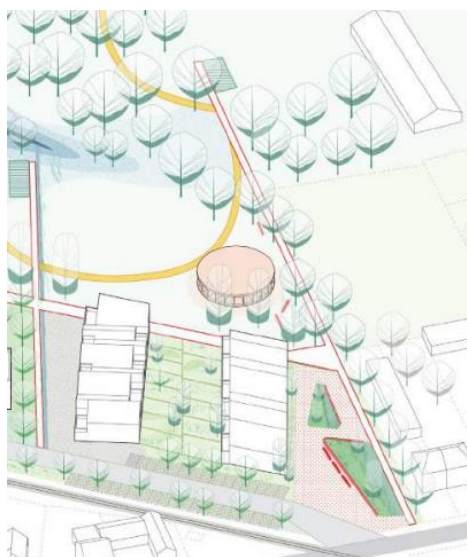
Naast deze 'kamers' wordt er binnen het planvoornemen ook ingezet op een kleiner buurtpark gesitueerd tussen de woonclusters dat een soort rustpunt moet worden. Het uitgangspunt van deze plek is het creëren van een ontmoeting en belevingsplek voor de bewoners, met bijvoorbeeld een speeltuin,...



Figuur 52 Plan van de parkweides en het buurtpark (Bron: Masterplan 'Dorpspark Kalfort')

5.2.6 Nieuw paviljoen als ontmoetingsplek

Een nieuw paviljoen t.h.v. de zuidoostzijde van het plangebied speelt tezamen met het bestaande Dorpshuis Vrededaal een cruciale rol in het versterken van de relatie tussen de verenigingen van het Dorpspark Kalfort en de andere clusters binnen de gemeente.



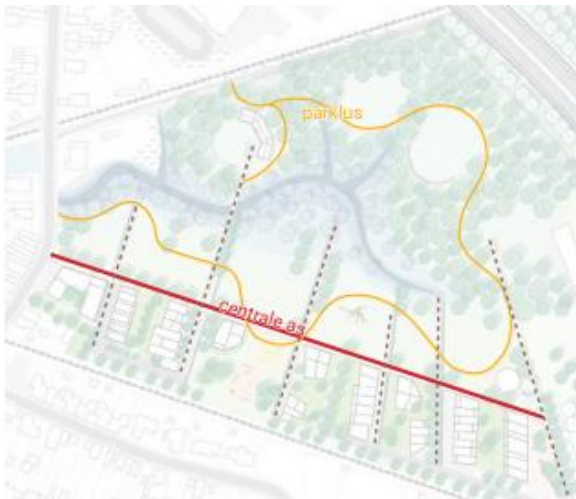
Figuur 53 Het paviljoen als nieuwe ontmoetingsplek in het park (Bron: Masterplan 'Dorpspark Kalfort')

5.2.7 Diverse netwerken

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

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

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



Figuur 54 Raamwerk structurele verbindingen dorpspark (Bron: Masterplan 'Dorpspark Kalfort')

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

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

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

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

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

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

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

7 Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten

Voor de figuren wordt er verwezen naar [Hoofdstuk 2. Referentietoestand](#) van dit document.

7.1 Bodem

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

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

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

7.1.1 Bodemverstoring en grondstofvoorraden

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

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

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

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

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

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

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

7.1.2 Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging

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

7.1.3 Conclusie discipline Bodem

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

7.2 Water

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

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

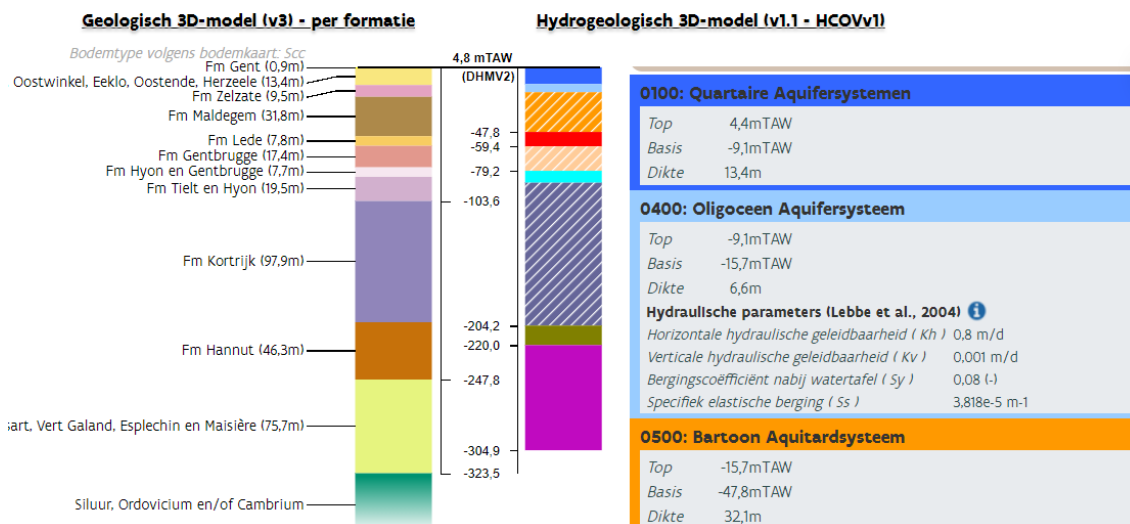
Checklist potentiële ingrepen discipline Water	Ja	Nee
Grondwater		
- Voorziet het plan omvangrijke ondergrondse constructies?	☒	☐
- Voorziet het plan bijkomende verharding van niet verharde zones?	☒	☐
- Kan het plan aanleiding geven tot permanente wijziging van grondwaterstanden of -stromen (bv. t.b.v.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

7.2.1 Grondwater

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

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

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



Figuur 57 Fragment puntboring t.h.v. plangebied (DOV Vlaanderen, 202)

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

7.2.2 Oppervlaktewater

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

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

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

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

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

7.2.3 Afvalwater

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

7.2.4 Conclusie discipline water

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

7.3 Biodiversiteit

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

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

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

7.3.1 Biotoopwijziging

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

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

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

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

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

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

7.3.2 Rust- en lichtverstoring

Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

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

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

7.3.3 Barrièrevorming en versnippering

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

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

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

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

7.3.4 Voortoets passende beoordeling

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

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

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

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

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

7.3.5 Verscherpte natuurtoets

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

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

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

Zijn er veranderingen aan de natuurwaarden?

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

Zijn de veranderingen voor de natuur nadelig?

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

Zijn deze veranderingen vermijdbaar?

Niet van toepassing.

Zijn deze veranderingen herstelbaar?

Niet van toepassing.

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

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

7.3.6 Conclusie discipline biodiversiteit

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

7.4 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

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

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

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

-
- Nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw of infrastructuuraanleg)
-

Archeologie

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

7.4.1 Landschapswaarde en structuur

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

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

7.4.2 Bouwkundig erfgoed

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

7.4.3 Archeologie

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

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

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

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

7.4.4 Conclusie discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

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

7.5 Mens – mobiliteit

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

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

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

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

7.5.1 Ontsluiting

Fiets

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



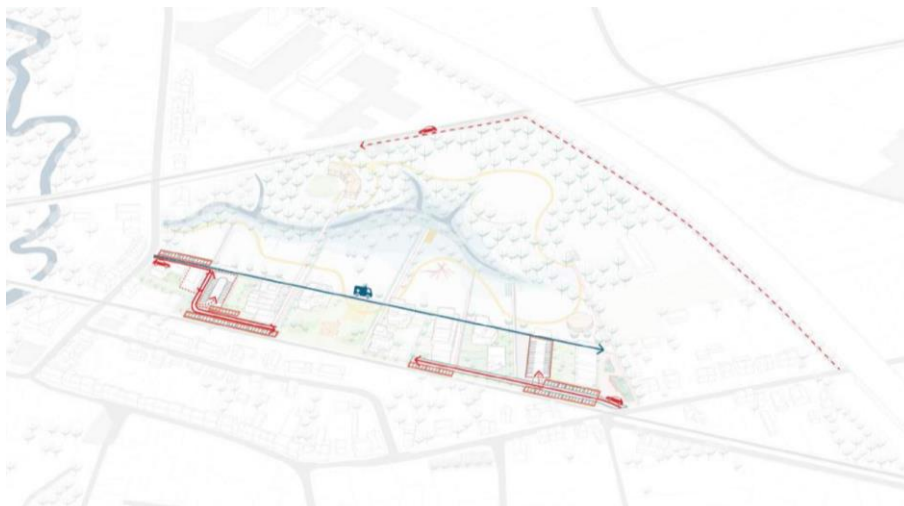
Figuur 58 Uitgebreide toegang voor traag verkeer tot het plangebied (Bron: Masterplan 'Dorpspark Kalfort')

Openbaar vervoer

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

Personenwagens

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



Figuur 59 Bereikbaarheid gemotoriseerd verkeer tot het plangebied (Bron: Masterplan 'Dorpspark Kalfort')

7.5.2 Kencijfers

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

7.5.3 Verkeersgeneratie

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

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

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

³ Gem. aantal verplaatsingen per persoon per dag

⁴ OS = ochtendspits, AS = avondspits

7.5.4 **Parkeren**

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

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

7.5.5 **Bereikbaarheid**

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

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

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

7.5.6 **Conclusie discipline Mens – Mobiliteit**

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

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

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

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

7.6.1 Ruimtelijke aspecten

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

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

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

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

7.6.2 Lucht

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

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

7.6.3 Geluid

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

7.6.4 Veiligheid

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

7.6.5 Conclusie discipline mens - ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid

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

7.7 Klimaat

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

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

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

7.8 Leemten in de kennis

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

7.9 Grensoverschrijdende effecten

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

7.10 Globale conclusie over de aanzienlijkheid van milieueffecten

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

Bijlage 1

RVR-toets

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

© Antea Group 2022

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