Provincie	Antwerpen
Gemeente	Puurs
Project	**RUP Schaafstraat** **Toelichtingsnota**

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 9 juni 2011.

Namens de gemeente Puurs

In opdracht

Raoul Paridaens
Gemeentesecretaris

Koen Van den Heuvel
Burgemeester

Stramien

Stramien
Broederminstraat 52, 2018 Antwerpen
www.stramien.be

tel: 03/248 54 02
fax: 03/248 77 80

Tinne Beirinckx
Ruimtelijk Planner

Datum	Mei 2011

STRAMIEN
structuur & architectuur

STRAMIEN
structuur & architectuur

RUP SCHAAFSTRAAT

TOELICHTINGSNOTA



ONTWERP

Gemeente Puurs

Mei 2011

Inhoudsopgave

1 AANLEIDING VAN HET RUP 4
2 SITUERING VAN HET RUP 4
3 PLANNINGSCONTEXT 5
3.1 Relatie met een Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen 5
3.2 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan 5
3.3 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan in herziening 7
4 JURIDISCHE CONTEXT 8
4.1 Het gewestplan 8
4.2 Goedgekeurde verkavelingen 8
4.3 BPA zonevreemde bedrijven Vissers 8
4.4 Stedenbouwkundige vergunningen 8
4.5 Eigendom 9
4.6 Watertoets 9
4.7 Archeologische zone 12
4.8 Atlas der buurtwegen 12
4.9 Landschapsatlas 12
4.10 Habitat- en vogelrichtlijnen 13
4.11 VEN- en IVON-gebieden 13
4.12 Streefbeeldstudie A12 Strombeek-Willebroek 13
5 ANALYSE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 15
5.1 Meso-schaal 15
5.2 Micro-schaal 15
5.3 Knelpunten en potenties 16
6 VISIE EN CONCEPTEN 17
6.1 Visie 17
6.2 Concepten 17
6.3 Structuurschets 19
7 UITWERKING VAN HET RUP: INRICHTINGSPRINCIPES 20
7.1 Bestemmingen RUP 20
7.2 Inrichtingsprincipes RUP 21
8 TECHNISCHE FICHE 29
8.1 Oppervlakten RUP 29
8.2 Ruimtebalans 30
8.3 Compensatiemaatregelen voor het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied 31
9 OPGEHEVEN VOORSCHRIFTen gewestplan 32
10 PLANSCHADEVERGOEDING / PLANBATENHEFFING / bestemmingswijzigingcompensatie 35
11 GROND – EN PANDENBELEID / SOCIAAL OBJECTIEF 36

11.1 Grond- en pandenbeleid: sociaal objectief en bescheiden wonen....36
11.2 Grond en pandendecreet artikel 7.2.34....39
11.3 Gepland sociaal woonaanbod gemeente Puurs....43
12 MER-SCREENING....44

Kaartenlijst

Kaart 1: grafisch plan RUP Schaafstraat, plan plenaire vergadering....4
Kaart 2: situering....4
Kaart 3: voorstel inrichtingsschets GRS....5
Kaart 4: gewestplan en verkaveling....8
Kaart 5: detail zone voor ambachtelijke bedrijven....8
Kaart 6: eigendom....9
Kaart 7: watertoets / waterlopen....9
Kaart 8: atlas der buurtwegen....12
Kaart 9: analyse – meso-schaal....15
Kaart 10: foto-analyse....15
Kaart 11: structuurschets....19
Kaart 12: illustratie erfwoningen....23
Kaart 13: illustratie voortuinwoningen....24
Kaart 14: ruimtebalans....30

Tabellenlijst

Tabel 1: oppervlakten bestemmingen....29
Tabel 2: ruimteboekhouding....30
Tabel 3: op te heffen bestemmingen / vervangende voorschriften....32
Tabel 4: omgezette bestemmingen....34
Tabel 5: register bestemmingswijziging percelen....35

1 AANLEIDING VAN HET RUP

Kaart 1: grafisch plan RUP Schaafstraat, plan plenaire vergadering

De opdracht kadert in de uitvoering van het ruimtelijk beleid van de gemeente Puurs, zoals in het Gemeentelijk Structuurplan bepaald. Voor een aantal binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden wil de gemeente in functie van haar woningprogrammatie een ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken, met het oog op een kwalitatieve ontwikkeling van deze gebieden. Het woonuitbreidingsgebied aansluitend bij Breendonk-Dorp is één van deze gebieden.

De gemeente voert reeds enkele jaren een heel efficiënt grondbeleid. De gronden in het binnengebied zijn immers nu reeds eigendom van de gemeente. Dit maakt een realisatie op korte termijn haalbaar.

Het voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Schaafstraat' wil het noordelijk deel van het woonuitbreidingsgebied herbestemmen naar een open ruimte bestemming en het zuidelijk deel kwalitatief ontwikkelen voor wonen met een deel bestemd voor sociale doeleinden.

Het woonuitbreidingsgebied wordt via het RUP omgezet in de bestemmingen: zone voor openbaar nut, woongebied en speelbos. De oppervlakte die wordt omgezet naar woongebied moet worden gecompenseerd. De compensatie gebeurt door een deel van het woongebied 'RUP Sint-Katharinastraat' te reserveren naar woongebied voor lange termijn (woonreservegebied).

In het verleden is er voor dit gebied als een grafisch plan opgemaakt. Dit plan werd op de plenaire vergadering van 20 juli 2007 besproken. Het plan dat nu voorligt is aangepast aan de opmerkingen van de plenaire vergadering.

2 SITUERING VAN HET RUP

Kaart 2: situering

De locatie bestaat uit een restant boerenland, geïsoleerd achter de dorpskern. In het structuurplan is dit gebied aangewezen om een compacte woonbuurt te creëren omgeven door een ruime groene buffer in de vorm van een speelbos ten opzichte van de A12.

Het betreffende gebied ligt enerzijds ingesloten tussen al gerealiseerde woningen langs Breendonk-Dorp, Schaafstraat en De Buisseretlaan en anderzijds begrensd door de A12 en de autogarage "Vissers".

De totale oppervlakte van het RUP bedraagt 9,4 ha.

3 PLANNINGSCONTEXT

3.1 Relatie met een Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen

In het RSPA wordt de gemeente Puurs ondergebracht in het stedelijk landschap Mechelen-Sint-Niklaas. Één van de doelstellingen in dit gebied is het optimaliseren van knooppunten waarbij Puurs aangeduid wordt als een belangrijke kern. Tevens wordt gesteld dat Puurs centrum nog ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden heeft voor wonen.

In het RSPA worden woonkernen en hoofddorpen geselecteerd. De gemeente Puurs wordt ondergebracht als structuurondersteunend hoofddorp type I. Hieraan wordt ook een bepaald beleid gekoppeld. Aan dit type hoofddorp wordt de mogelijkheid geboden meer bijkomende woningen te realiseren dan voor de opvang van de natuurlijke aangroei noodzakelijk is.
De gemeenten Ruisbroek, Breendonk worden geselecteerd als woonkern. Hieraan wordt een bepaald beleid gekoppeld. De opvang van bijkomende woningen gebeurt in principe binnen het aanbod van gronden langs uitgeruste wegen in woongebied, percelen in niet vervallen verkavelingen, gronden met een woonbestemming in goedgekeurde BPA's en gronden in woongebied langs niet uitgeruste wegen (binnengebieden). Woonuitbreidingsgebieden komen hiervoor in principe niet in aanmerking.

Daarnaast bepaalt de omzendbrief van de provincie Antwerpen betreffende de woningprogrammatie als onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat indien een gemeente hun woonbehoefte niet kan aantonen en toch wensen woonuitbreidingsgebieden aan te snijden, deze elders dienen gecompenseerd te worden.

3.2 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

1) Informatief deel

Kaart 3: voorstel inrichtingsschets GRS

In het informatief gedeelte van het structuurplan worden een aantal richtlijnen meegegeven voor de opmaak van het RUP. Omwille van de goede ligging ten opzichte van de dorpskern komt het gebied achter het kerkhof zeker in aanmerking voor een kernversterkende ontwikkeling, temeer omdat een deel reeds in bezit is van de gemeente. Theoretisch kunnen hier 25 woningen worden gerealiseerd.

De ruimtelijke randvoorwaarden voor het eventueel aansnijden van het gebied zijn de volgende:
- de ontsluiting van de bebouwbare percelen is enkel nog mogelijk via de Schaafstraat;
- het perspectief vanuit Schaafstraat op een groen plein verduidelijkt de ruimtelijke structuur van het binnengebied;
- mogelijkheden om het te ontwikkelen woongebied in nauwer contact te brengen met de dorpskern van Breendonk moeten worden verdedigd (bijvoorbeeld een voetweg doorheen het kerkhof);

- het kerkhof zelf wordt ingericht als een rustig groen gebied.

De gemeente Puurs ziet hier kansen om ongeveer de helft van het gebied te ontwikkelen als sociale kavels. Belangrijke reden daarvoor is het feit dat de laatste 25 jaar geen sociale kavels werden aangeboden in deze deelgemeente. Het zou gaan om een vijftiental woningen.

Een voorstel van inrichtingsschets werd gegeven.

Het belangrijkste sportcomplex, gelegen in de deelkern Breendonk, is Vrijhals. Het geheel met bovenlokale uitstraling is eigendom van de gemeente en bestaat uit een polyvalente zaal, een indoor klimzaal, twee tennisterreinen (buitenvelden), een voetbalveld en een beach volleybalveld, een golfinitiatieschool en het jeugdhuis 't Schuur. Het complex bevindt zich kortbij A12. Het nieuw jeugdhuis 't Schuur' situeert zich in het oostelijk uitspringend gedeelte van deze zone langs Schaafstraat.

2) Richtinggevend deel

In het richtinggevend deel wordt Breendonk beschouwd als een landelijke woonkern, waar een gecontroleerde en beperkte uitbreiding in functie van lokale behoeften is aangewezen. Het landelijke karakter mag door een doorgedreven verdichting niet worden aangetast.

In de woonprogrammatie wordt 1,35 ha van het woonuitbreidingsgebied langs de Schaafstraat geselecteerd als te ontwikkelen op korte termijn (20 woningen). De helft van het gebied wordt ontwikkeld als sociale kavels. 1,6 ha van het woonuitbreidingsgebied wordt geselecteerd als te reserveren gebied (10 woningen).

Het noordelijk deel komt in aanmerking van een herbestemming in functie van een open ruimte bestemming. Het is immers gewenst om langs A12 in Breendonk geheel of gedeeltelijk in de bestemmingen parkgebied en buffergebied een groenbuffer aan te leggen, tegen visueel storende elementen en tegen geluidshinder.

Lokale fietsroutes worden weerhouden naar secundaire aantrekkingspolen (bijvoorbeeld secundaire functies in leefgemeenschappen, bushaltes, aan- en toevoerroutes vanuit woonwijken naar hoger netwerk). Deze lokale fietsroutes worden door de gemeente uitgewerkt. Belangrijk is de verbinding tussen Breendonk-dorp en Pullaar via de Schaafstraat.

3) Bindende bepalingen

Bindende bepaling 21
De gemeente ontwikkelt een deel van het woonuitbreidingsgebied langs de Schaafstraat voor de realisatie van bijkomende woningen.

Bindende bepaling 26
De gemeente maakt een ruimtelijk uitvoeringsplan op voor het noordelijk deel van het woonuitbreidingsgebied Schaafstraat, in functie van een herbestemming naar een open ruimte bestemming. Dit deel komt niet in aanmerking voor woningbouw.

Bindende bepaling 27
De gemeente maakt een ruimtelijk uitvoeringsplan op voor een deel van het woonuitbreidingsgebied Schaafstraat, met het oog op het kwalitatief ontwikkelen van deze gebieden.

3.3 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan in herziening

Het aansnijden van de woongebieden RUP Den Brand fase 2, RUP Donkstraat fase 2 en RUP Schaafstraat is voorzien in de herziening van het GRS.

18. RUP Schaafstraat opp.: 13,5 ha. (Stramien) [1]
Het RUP is een uitvoering van bindende bepaling 26 en 27 van het GRS van Puurs (zie GRS Puurs – bindend gedeelte p. 7,8). Het deel van het woonuitbreidingsgebied langs de Schaafstraat wordt via het RUP omgezet in volgende bestemmingen: zone voor openbaar nut, woongebied en speelbos.

[1] Vermelding uit informatief deel

4 JURIDISCHE CONTEXT

4.1 Het gewestplan

Kaart 4: gewestplan en verkaveling
Kaart 5: detail zone voor ambachtelijke bedrijven

Het gewestplan Mechelen (KB 5 augustus 1976) is van toepassing.

Het studiegebied bestaat voor het grootste deel uit woonuitbreidingsgebied. Het gebied met de kerk en de school is ingekleurd als woongebied. Vijf percelen (515H5, 515P4, 515N4, 515F5, 515G5) in De Buisseretlaan zijn bestemd als zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. De zone langs de A12 heeft de bestemming buffergebied.

4.2 Goedgekeurde verkavelingen

Zie Kaart 4: gewestplan en verkaveling

Binnen de grenzen van het studiegebied bevinden zich geen goedgekeurde verkavelingen. Direct grenzend aan het studiegebied bevinden zich twee verkavelingen:

1. verkavelingsvergunning 1966/19
2. verkavelingsvergunning V 2001/8 - 99/0308(00) (3): 4 kavels, voor gekoppelde bebouwing. Reeds uitgevoerd.

4.3 BPA zonevreemde bedrijven Vissers

Het studiegebied grenst aan het BPA zonevreemde bedrijven Vissers. Het BPA zonevreemd bedrijf Vissers is goedgekeurd op 26 maart 2003. De bouwvrije strook langs de A12 is van goedkeuring onthouden. De bestaande gewestplanbestemming bufferzone blijft van kracht. Wegens de gunstige ligging, kan het bedrijf nog uitbreiden, zonder schaalvergroting. Er worden beperkingen opgelegd naar de aard van nieuwe activiteiten. Een groene buffer naar het woon(uitbreidings)gebied moet worden gerealiseerd.

4.4 Stedenbouwkundige vergunningen

Een bouwvergunning werd aangevraagd voor een perceel (sectie A 515 r4) (2) gelegen in de zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's, om daar een woning met garage te bouwen. De gemachtigde ambtenaar heeft hier een negatief

advies op gegeven (ROHM 099/63/373(2) van 10 juni 1997, 378.077 van 5 september 1997 en 19 april 1999). Enkel een bedrijfswoning in functie van een kmo-activiteit is aanvaardbaar. De inplanting van een eengezinswoning kan enkel aanvaard worden indien het gemeentebestuur het initiatief neemt een RUP op te maken om het kmo-gebied om te zetten naar een woongebied.

4.5 Eigendom

Kaart 6: eigendom

Het centraal deel van RUP is eigendom van de gemeente. Het noordelijk deel is in privébezit.

4.6 Watertoets

Kaart 7: watertoets / waterlopen

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets wordt genoemd. Met de watertoets wordt nagegaan of een ingreep schade kan veroorzaken aan het watersysteem. Het watersysteem is het geheel van alle oppervlaktewater, het grondwater en de natuur die daarbij hoort. Bij elke beslissing over een plan dient de vergunningverlenende overheid na te gaan of er schade kan ontstaan op dit watersysteem. Het plan dient dan ook de nodige elementen te bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.

Binnen de watertoets komen de volgende aspecten aan bod: hemelwaterberging en infiltratie, kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, kwantiteit van grond- en oppervlaktewater, watervoorziening, waterafhankelijke natuurwaarden en waterzuivering en riolering.

In de voorschriften zijn de gevraagde inspanningen overgenomen.

<u>Veiligheid:</u>
Het studiegebied valt niet binnen de grenzen van de effectief overstromingsgevoelige gebieden of de mogelijke overstromingsgevoelige gebieden. De natuurlijke afwatering van het gebied gebeurt via waterloop nr. 18 en waterloop nr. 6 (deels ingebuisd). Er is geweten dat deze waterlopen niet vlot aflopen en bij hevige regenval wateroverlast op de Schaafstraat en op de achtertuinen veroorzaakt.

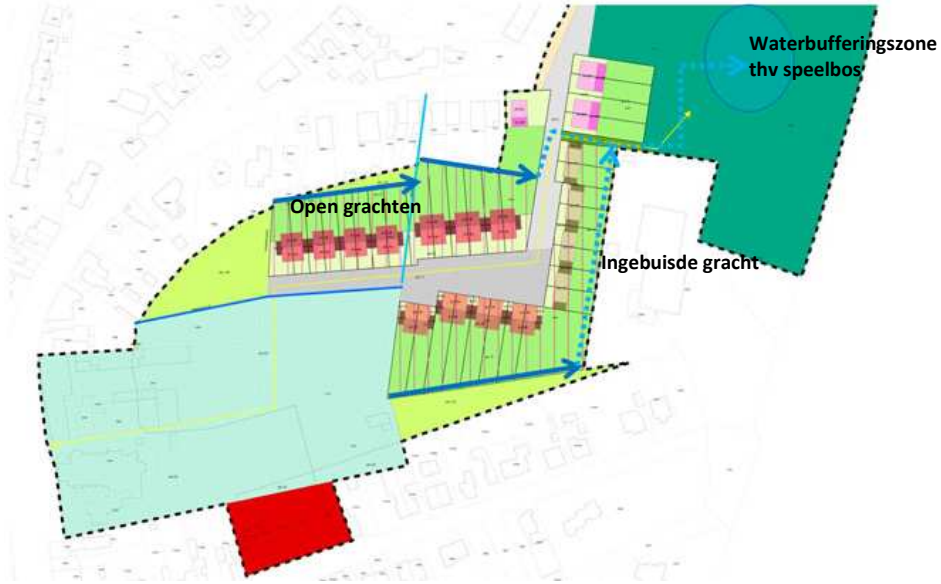
In samenwerking met de dienst waterbeleid/technische dienst van de gemeente Puurs is deze bekommernis bekeken.

Voor de Schaafstraat zelf moet het afwaartse watersysteem naar de Leibeek (noordwestelijke richting) regelmatig worden gecontroleerd en onderhouden. Door het definitief wegnemen van enkele knelpunten en het regelmatig onderhoud moet de wateroverlast op de straat kunnen vermeden worden.

Voor de bebouwbare zone van het RUP wordt een alternatieve afwatering voorgesteld. In de onbebouwde situatie komt een deel van water van het kerkhof (continue bemaling) en, bij regenval, van de achtertuinen van de de Buisseretlaan en de Schaafstraat. Dit water staat stil en bezinkt in de weilanden en grachtjes op de plaats waar er nieuwe woningen worden gebouwd. Door dit deel te bebouwen moet het water op een andere manier worden verwerkt of afgevoerd. Lokale infiltratie is niet eenvoudig tenzij men dit over een vrij groot oppervlak kan uitwerken. In het ontwerp wordt een nieuwe waterbufferingszone in het speelbos voorzien.

Via een deels open/deels gesloten grachten systeem[2] zal het water van de verkaveling naar hier gevoerd worden. Er wordt voorgesteld om aan de achterzijde van de achtertuinen van de erf- en voortuinwoningen een open gracht te voorzien. Aan de achterzijde van de meergezinswoningen is dit niet mogelijk wegens plaatsgebrek (te ondiepe achtertuin). Hier wordt er gekozen voor een ingebuisde gracht. Het water moet maximaal kunnen infiltreren in de zone van het speelbos.

Figuur 1: voorstel afwatering hemelwater



[2] Het gaat hier om een voorstel dat na de geplande technishe studie (hoogtemetingen) verder moet worden bekeken.

Bij de beheerder van de baangrachten van de A12 (AWV) wordt gevraagd om een beperkte afvoer naar deze baangrachten te mogen maken. Dit is nodig als verzekerde afvoer in geval van zware regenbuien.

Er wordt tevens voorgesteld om de twee watersystemen (richting Leibeek en richting speelbos) te verbinden om in geval van overlast op 1 systeem op gemakkelijke en gecontroleerde wijze water naar het andere systeem te kunnen sturen.

Pompsysteem wordt als te vermijden betiteld. De gecoro dringt sterk aan op een gravitair systeem om de waterafvoer te garanderen. Hiertoe zijn hoogtemetingen nodig. De opdracht werd gegeven aan een studiebureau om deze metingen te doen, resultaten, gelet op workflow en geplande timing, worden verwacht begin augustus 2011.

Op basis van deze bevindingen dringt zich een technische oplossing op met als uitgangspunt een gravitaire benadering.

De buffering in het speelbos dient op een veilige manier te worden aangelegd (gevaar van te diepe vergaarpunten).

De huidige gracht die het gebied verlaat richting Schaafstraat wordt idealiter voor het niet ingebuisde gedeelte van waterloop nr. 6 gekoppeld met de perceelsgrenzen.

Infiltratie/ hemelwaterberging

Binnen deze aanvraag dienen de volgende inspanningen geleverd te worden:

- Hemelwater moet maximaal ter plaatse indringen in de bodem. Indien mogelijk moet het opgevangen en gebruikt worden ter besparing van leidingwater.
- De afvoer van daken en (half)verharde oppervlakken moet op het domein zelf kunnen infiltreren. Voldoende buffercapaciteit moet vermijden dat bij hoge regenval of dooi, hemelwater toch via de oppervlakte het gebied verlaat. Een buffervolume van minimum 25 m³ per 1000 m² aangesloten oppervlakte (half)verharding of dak moet voorzien worden. Een buffer wordt voorzien ter hoogte van het speelbos.
- Indien doorlaatbaarheidsproeven van de bodem en de grondwaterstand infiltratie toelaten, moeten open, afvoerloze grachten of natuurlijk uitgewerkte waterinfiltratiebekkens (wadi's) worden voorzien. Onderlinge infiltratiezones kunnen via inbuizingen met elkaar worden verbonden.
- Bij de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond. In functie hiervan moeten minstens 50% van de verhardingen in waterdoorlatende materialen worden aangelegd.
- Rechtstreekse lozing van regenwater in het openbaar riool of waterlopen, is niet toegestaan. Wel kan als alternatief met infiltrerende leidingen gewerkt worden.

Oppervlaktewaterkwaliteit

De afvoer van (overtollige) regenwater en afvalwater dient 100% gescheiden te gebeuren en te blijven.

Oppervlaktewaterkwantiteit
Zie hogere maatregelen i.v.m. berging en infiltratie

Waterzuivering
Afvalwater dient afgevoerd te worden naar een (gescheiden) rioleringsstelsel. In de Schaafstraat is een dergelijk gescheiden stelsel aanwezig. Vanwege de problemen met de deels ingebuisde waterloop nr. 6 is het niet aangeraden daar nog extra regenwater op aan te sluiten.

Omwille van maatregelen vervat in de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend RUP en in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en sectorale (VLAREM-) wetgeving, en rekening houdend met de gegevens voor de watertoets en een inschatting van de effecten van de geplande werken in het plangebied op de waterkwaliteit, de waterkwantiteit en het watergebonden milieu, kan worden geoordeeld dat voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan geen significante schadelijke effecten op de waterhuishouding zal hebben.

4.7 Archeologische zone

De Centrale Archeologische Inventaris geeft een overzicht van de gekende archeologische vindplaatsen. De inventaris geeft enkel een opsomming van de gekende vindplaatsen. Er bevinden zich waarschijnlijkheid nog veel sites in de ondergrond waar er geen weet van is. Om op een degelijke manier om te gaan met deze 'onbekende' factor, wordt het aspect archeologie best opgenomen in de planvorming.

4.8 Atlas der buurtwegen

Kaart 8: atlas der buurtwegen

Op de atlas der buurtwegen is de buurtweg nr. 18 aanwezig. De buurtweg is volledig in onbruik en vandaag niet meer zichtbaar. Langs de kerk naar het kerkhof bevindt zich een kerkwegel. Deze loopt dood op het kerkhof.

4.9 Landschapsatlas

Het studiegebied maakt geen deel uit van een relictzone of ankerplaats.

Volgende relictzones bevinden zich in de buurt van het studiegebied:

- In het Noord-Oosten, aan de overkant van de A12: Fortengordel Klein-Brabant-Mechelen
- In het Noorden: Akker- en boscomplex Wintam-Eikevliet en Moerhoek -Pullaer
- In het westen: Vallei van de Vliet en zijbeken, de Molenbeek te klein Brabant en haar kastelen.
- In het oosten, aan de overkant van de A12: Akker- en valleigebied Vaartland

4.10Habitat- en vogelrichtlijnen

Het studiegebied maakt geen deel uit van een habitat- of vogelrichtlijngebied.
Op enkele kilometers afstand liggen er enkele vogelrichtlijngebieden, namelijk aan de Rupel en het kanaal van Willebroek.

4.11VEN- en IVON-gebieden

Het studiegebied maakt geen deel uit van een VEN- of IVON-gebied.
Op enkele kilometers afstand liggen volgende VEN of IVON-gebieden:

- In het Noord-Oosten: de Samenvloeiing Rupel-Dijle-Nete (GEN)
- In het Noord-Westen: De Coolhem (GEN)

4.12Streefbeeldstudie A12 Strombeek-Willebroek

Dit streefbeeld is goedgekeurd door de Deputatie op 17 november 2005 en voorgelegd aan de PAC (Provinciale Audit Commissie) van 14 februari 2006.

In de streefbeeldstudies van de A12 en de N16 zijn een aantal voorstellen opgenomen over hoe de verknoping van de N16 en A12 in de toekomst zou kunnen/moeten geconcipieerd worden. Hierbij worden N16 en A12 ontkoppeld door een systeem van parallelwegen en twee halve ongelijkvloerse aansluitingen. Deze verknoping speelt een belangrijke rol in de ontsluiting van het stedelijk landschap tussen Mechelen en Sint-Niklaas (zie RSPA), alsook van de gewenste ontwikkelingen in de Brabantse poort.

Het is mogelijk dat voor de herinrichting van de knoop A12/N16 een deel van het plangebied van het RUP Schaafstraat zal moeten worden ingenomen. In dit Streefbeeld is op lange termijn de realisatie van de knoop Willebroek-Zuid voorzien. Voorliggend RUP mag de verknoping A12-N16 niet hypothekeren.

Specifiek voor het knooppunt Willebroek-Zuid zijn een tweetal varianten opgemaakt, waarbij uiteindelijk geopteerd is voor variant 2 en waarbij gestreefd wordt naar een minimaal ruimtebeslag van wegenis ten westen van A12 ter hoogte van de tak N16-oost.

In een brief van 12/2/2006 gericht aan AWV Vlaams-Brabant maakt het gemeentebestuur haar standpunt over bovenvermelde herinrichting duidelijk.

In het betreffende concept wordt de verlegging van een deel van de Schaafstraat voorgesteld en de onteigening van verschillende woningen. Dit is voor het college NIET aanvaardbaar. De aansluiting kan ook gerealiseerd worden met een minder ruimteverslindende oplossing.

5 ANALYSE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

5.1 Meso-schaal

Kaart 9: analyse – meso-schaal

Bebouwde structuur

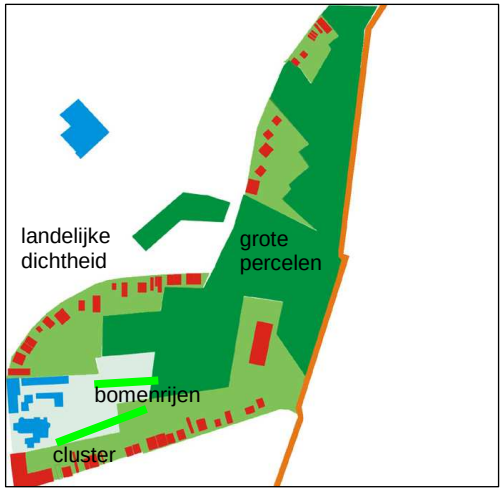
Verschillende linten vormen een stervormige formatie die samenkomen in de kern. In de oksels komen landbouwgebieden voor die reiken tot aan de kern, incidenteel door verkavelingen verstoord.

Open ruimte

De A12 doorsnijdt het voormalige landbouwlandschap en wordt beurtelings afgezoomd door bebouwing, stedelijke fragmenten en weilanden. In de ruimere omgeving komen geen gestructureerd groen of grotere bomengroepen voor. Weilandpercelen met randbeplanting en grotere akkers wisselen elkaar in de open ruimte af.

Ontsluiting

Langs de Veurtstraat (beide richtingen), Peetersstraat (richting Brussel) en de De Buisseretlaan (ontsluiting van Antwerpen enkel voor lokaal verkeer) wordt Breendonk aan de A12 gelinkt. De Groenstraat of de Moorstraat ontsluiten Breendonk richting Puurs.

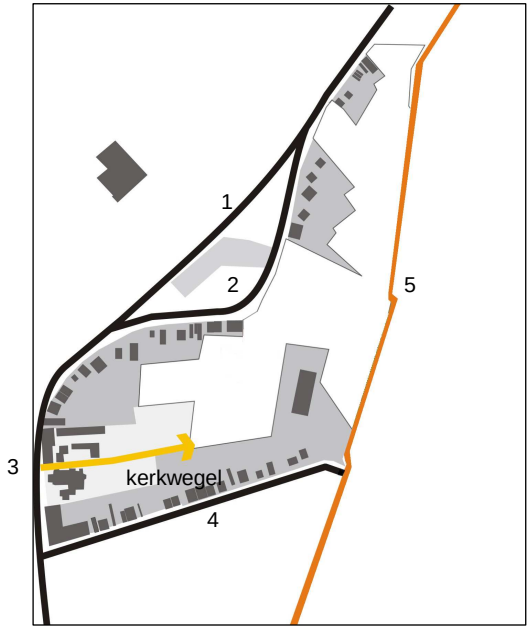


5.2 Micro-schaal

Kaart 10: foto-analyse

Bebouwde structuur

Het studiegebied raakt de kern. Grenzend aan een cluster -Breendonk-Dorp, kerk, kerkhof en school- en vlakbij het sportcomplex Vrijhals ligt het in de nabijheid van voorzieningen. De rand van het gebied wordt door halfopen en open bebouwing ingevuld en door een landelijke dichtheid gekenmerkt.



Open ruimte

Intern bevinden zich grotere open percelen. Aan weerzijden van de kerkwegel vormen hagen en bomen een strakke verbinding tussen Breendonk-Dorp en het binnengebied. Een rij opgaande wilgen begrenst de rand van het recente kerkhof. Enkele grachten ontwateren het gebied.

Ontsluiting

Het studiegebied wordt omgeven door de wegen:
1- Cyriel Verschaevestraat
2- Schaafstraat
3- Breendonk-Dorp
4- De Buisseretlaan
5-A12

Het binnengebied kan enkel via de Schaafstraat voor het autoverkeer worden ontsloten. Doorheen het kerkhof ligt een "verdoken" voetgangersverbinding tussen het studiegebied en de dorpskern. Dit weggetje loopt dood op het kerkhof.

5.3 Knelpunten en potenties

Knelpunten
- onderbroken voetgangersverbinding resulteert in onduidelijke leesbaarheid van het achtergebied
- directe nabijheid van de A12, buffering noodzakelijk

Potenties
- omwille van de ligging nabij de kern heeft het een kernversterkende potentie
- via het kerkhof is er een mogelijke directe verbinding met de kern van Breendonk
- zeer goed gelegen nabij de voorzieningen in Breendonk-Dorp
- cluster van recreatie: nabijheid sportcentrum en jeugdhuis
- eenvoudig bereikbaar via Schaafstraat
- smal wegprofiel Schaafstraat

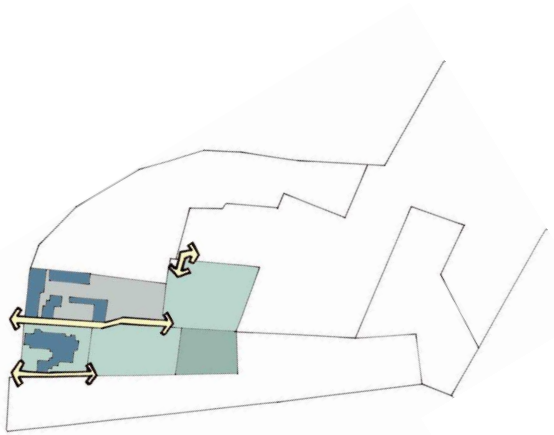
6 VISIE EN CONCEPTEN

6.1 Visie

Het onbebouwde binnengebied tussen de woonlinten langs Breendonk-dorp en de Schaafstraat wordt ingevuld met woningen. De nieuwe woonwijk vormt op deze plek een afwerking van de dorpskern van Breendonk. Het wordt een introverte woonwijk gericht naar de centrale openbare ruimte.

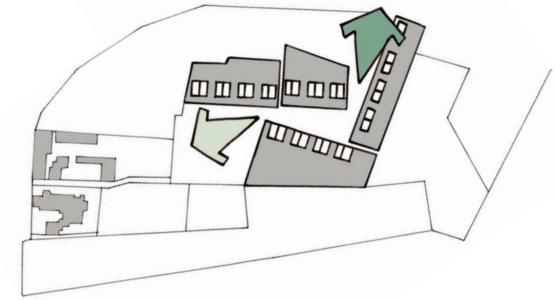
Het bestaande groengebied langs de A12 wordt ingericht als speelbos. Het bos fungeert als geluids- en visuele buffer tussen de A12 en het woongebied.

6.2 Concepten



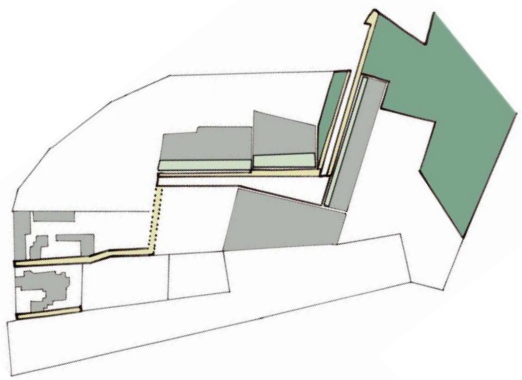
Een voetgangersverbinding als schakel

Een voetgangersverbinding vormt een schakel die de verschillende fragmenten in het studiegebied: dorpskern, kerkhof, binnengebied en speelbos aaneenrijgt. Zo wordt het nieuwe woongebied en het speelbos gelinkt aan het dorpsweefsel. De bestaande kerkwegel ter hoogte van het kerkhof kan geïntegreerd worden in de voetgangersverbinding.



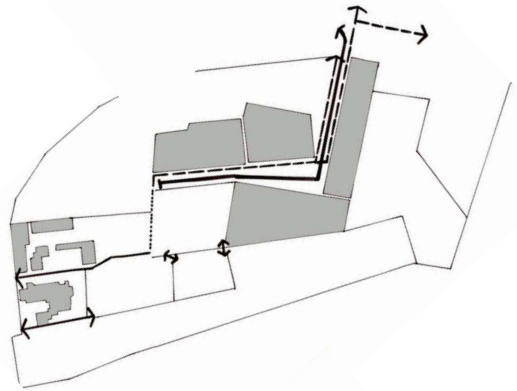
Een open structuur voor het binnengebied

Het karakter van het woonmilieu wordt bepaald door de wijze waarop de nieuwe percelen zich verhouden tot de bestaande rand. De nieuwe woonwijk heeft een open structuur met woningen gericht naar de openbare ruimte. De openbare ruimte bestaat uit wegenis, voetgangersverbindingen en een centraal plein). De nieuwe tuinen sluiten aan op de bestaande tuinen en zorgen voor een groene randafwerking.



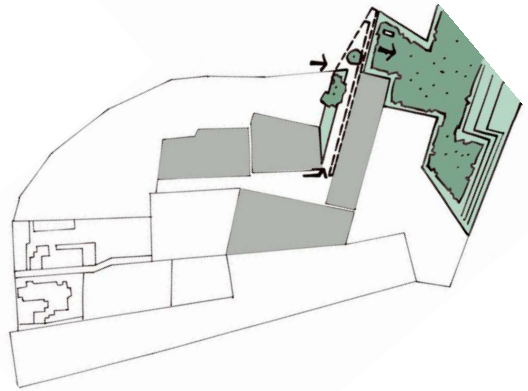
Een plein in het hart van de wijk

Een trechtervormig plein vormt een verbinding tussen het dorp met het kerkhof en het toekomstig speelbos. Het is een verblijfsruimte waar het autoverkeer ondergeschikt is.



Een doodlopende ontsluiting

Het binnengebied wordt via de Schaafstraat met de wagen ontsloten door een doodlopende wegenis met een woonerf-karakter.



Het speelbos vormt een buffer tov de A12

De bufferstrook wordt opgenomen in het speelbos. De ingang van het speelbos wordt gemarkeerd door een pleintje met een parking.

6.3 Structuurschets

Kaart 11: structuurschets

In dit plan is vormgegeven aan een ruimtelijk concept waarin hoogwaardig suburbaan wonen en het realiseren van een landschappelijke dorpskwaliteit samengaan.

Twee ontwerpmotieven hebben een belangrijke rol gespeeld bij de vormgeving van het woongebied. Allereerst is de landschappelijke kwaliteit van de dorpslocatie vergroot door het realiseren van een voetgangersverbinding tussen de verschillende fragmenten van het studiegebied. Een belangrijk ontwerpelement wordt dan ook gevormd door deze voetgangersverbinding, die het speelbos en de nieuwe woonwijk verbindt met het kerkhof en de dorpskern.

Ten tweede is het woongebied ontworpen als een kleinschalig woonlandschap. Het is opgebouwd uit twee woontypes met een landelijk karakter: “Erfwoningen” en “Voortuinwoningen”. Een derde woontype sluit aan bij het suburbane karakter van de Boomsesteenweg waarbij de woningen niet door zadeldaken, maar wel door platte daken worden vormgegeven: “Meergezinswoningen”. Een vierde woontype sluit aan bij de bestaande bebouwing langs de Schaafstraat.

De erfwoningen (acht in totaal) sluiten naadloos op het erfplein aan. De woningen staan op het plein en zorgen voor een evenwichtige maatvoering van de niet bebouwde ruimte en voor de verankering van de publieke ruimte.

Bij de voortuinwoningen (veertien in totaal) bepalen de voortuinen van de individuele woningen de sfeer van het openbaar gebied. Een naar achtergetrokken voorgevelbouwlijn garandeert een volwaardige voortuin. Aan de voorzijde dient activiteit te worden gestimuleerd door een open voorgevel te realiseren.

De acht kleine blokjes woningen hebben een adres aan de toegangsweg en infiltreren op het erfplein zonder het te willen begrenzen. Door de woningen naar achter te plaatsen ontstaat een kleine groene voortuin. Deze woningen zijn voorzien voor sociale doeleinden. In de acht blokken kunnen maximaal zestien wooneenheden (meergezinswoningen) worden ondergebracht.

Ter hoogte van de Schaafstraat is er ruimte voorzien voor 9 woningen. In combinatie met het speelbos zorgt deze woonstrip voor de markering van het binnengebied aan de Schaafstraat.

De kern van het plan bestaat uit een continue collectieve ruimte met diverse maatvoeringen. Smalle, bestaande ingetogen voetgangersverbindingen langs weerzijden van de kerk lopen over in een trechtervormige ruimte, het erfplein. Het ruime speelbos dringt door tot in het woongebied en versterkt het onafgebroken gemeenschappelijke gebied.

Het aaneenrijgen van publiek gebied zorgt voor een bijzondere wisselwerking tussen landschap (kerkhofomgeving, speelbos, snelweginfrastructuur) en woongebied.

7 UITWERKING VAN HET RUP: INRICHTINGSPRINCIPES

7.1 Bestemmingen RUP

Zie grafisch plan

In het RUP worden zeventien bestemmingszones afgebakend:
- Artikel 1: toegangszone
- Artikel 2: zone voor erfplein
- Artikel 3: zone voor erfwoningen
- Artikel 4: zone voor voortuinwoningen
- Artikel 5: zone voor meergezinswoningen
- Artikel 6: zone voor woningen Schaafstraat
- Artikel 7: zone voor wonen
- Artikel 8: zone voor voortuinstroken
- Artikel 9: zone voor achtertuinen nieuwe woningen
- Artikel 10: zone voor achtertuinen bestaande woningen en woningen Buisseretlaan
- Artikel 11: zone voor zijtuinstroken
- Artikel 12: zone voor speelbos
- Artikel 13: groenzone
- Artikel 14: zone voor openbaar nut
- Artikel 15: zone voor wegenis
- Artikel 16: voetgangersverbinding (overdruk)
- Artikel 17: zone voor sociaal objectief (overdruk)

7.2 Inrichtingsprincipes RUP

7.2.1 Algemeen principe in het kader van toegankelijkheid

In het kader van de toegankelijkheid van gebouwen en openbare ruimten wordt elke aanvraag tot vergunning die betrekking heeft op een publieke ruimte voor advies voorgelegd aan het Centrum voor Toegankelijkheid Provincie Antwerpen (Boomgaardstraat 22, bus 101, 2600 Antwerpen, 03/240.56.47 of www.provant.be, Welzijn, Toegankelijkheid) alvorens de stedenbouwkundige vergunning af te leveren.

De aanvrager dient alle informatie te verstrekken die nodig is om de toegankelijkheid te evalueren.

Onder publieke ruimte wordt verstaan: de openbare en niet-openbare gebouwen die voor het publiek toegankelijk zijn, met inbegrip van de praktijken voor vrije beroepen, de openbare en niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, alsook elke ander domein, infrastructuur, gebouw of plaats die voor het publiek toegankelijk is.

7.2.2 Inrichtingsprincipes voor de wegenis

<u>Toegangszone</u>

De toegangsweg vormt de verbinding tussen het binnengebied en de Schaafstraat met de toegang naar het speelbos.

Deze zone kan bestaan uit:
- een rijweg;
- een voetpad;
- een parkeerstrook voor de bewoners en de bezoekers van het speelbos;
- een toegangszone met een parkeerzone en minimaal één hoogstamboom.

Ter hoogte van de toegang naar het speelbos moet minstens één grote hoogstamboom worden aangeplant in een voldoende groot plantvak. Deze boom accentueert de toegang tot de wijk en het speelbos.

<u>Erfplein</u>

Deze zone zorgt voor de ontsluiting van de woningen rond het plein naar de toegangszone. Verder heeft deze zone een verblijfsfunctie en kan het gebruikt worden als speelplein, ontmoetingsplein en parkeerplein.

Deze zone kan bestaan uit:
- een voetpad;
- een parkeerstrook;
- een erfplein;
- beplantingen;

De verharding van het erfplein loopt tegen de gevels aan van de erfwoningen. Het is een plein met verschillende bestemmingen (toegang, speelruimte, wegenis, parkeren). De parkeerstrook wordt minimaal aangeduid.

Ter hoogte van de noordelijke grens met de begraafplaats moet de bestaande waterloop nr. 18 blijven bestaan. Indien mogelijk[3] moet deze waterloop geïntegreerd worden in een groenzone.

Parkeren

In de toegangszone en op het erfplein kan er geparkeerd worden in de openbare ruimte. Een deel van deze parkeerplaatsen staan in voor de opvang van de bezoekers aan het speelbos.

Parkeerstroken worden minimaal aangeduid en maken integraal deel uit van de rijweg of het plein.

7.2.3 Principes bebouwing

Verschillende types

De woonwijk bestaat uit verschillende types van woningen met een afwisseling van grootte van woningen en tuinen en bebouwingsvormen. De verschillende types zijn:
- Erfwoningen;
- Voortuinwoningen;
- Meergezinswoningen;
- Woningen schaafstraat.

Het overgrote deel van de woningen bestaat uit halfopen woningen. Omwille van de dorpscontext wordt het gabariet van de woningen laag gehouden namelijk 2 lagen met een schuin of plat dak.

[3] De exacte ligging van de waterloop nr. 18 is niet gekend wegens het gebrek aan een opmetingsplan. Het is mogelijk dat er niet voldoende ruimte is om een deftige groenzone met de waterloop nr. 18 te creëren.

Percelering binnengebied

Het overgrote deel van de kavels (uitgezonderd de meergezinswoningen) in het binnengebied zijn circa 10 meter breed. De diepte van de percelen is variabel.

Erfwoningen of wonen aan de straat

Kaart 12: illustratie erfwoningen

De bouwlijn van de erfwoningen valt samen met de rooilijn en raakt daardoor het openbaar domein. De woningen bestaan uit een hoofdvolume en een bijvolume. Een koppelvolume wordt naast het hoofdvolume gebouwd. Het koppelvolume kan ingevuld worden als garage of woning.

De bouwdiepte van het hoofdvolume is steeds 9 meter, de breedte 7 meter. De woning heeft een zadeldak met een dakhelling van 35 graden.

Aansluitend aan het hoofdvolume kan een bijgebouw worden gebouwd van maximaal 8 m diep op het gelijkvloers en 4 m diep op de eerste verdieping en dit over de volledige breedte van het hoofdgebouw (7 m). Het bijgebouw heeft een plat dak met een maximale kroonlijsthoogte van 3,5 m op het gelijkvloers en een maximale kroonlijsthoogte van 7 m op de eerste verdieping. De eerste vergunde woning bepaalt de hoogte van deze uitbouw; afwijkende voorstellen van de aanpalende worden kwalitatief afgewerkt met gevelmaterialen.

Het dakvolume en de kroonlijst van de woningen wordt gezien als een harmonisch, bindend element. Het dakvlak kan aan de voor- en achterzijde onderbroken worden door dakkapellen.

Het bouwen van het koppelvolume is is optioneel. Het kan ingericht worden als garage, berging, carport of wonen. Indien het niet gebouwd wordt dan moet deze zone ingericht worden als tuinzone. Het koppelvolume heeft een bouwdiepte van maximaal 8 m. De breedte bedraagt steeds 3 meter. Het heeft een plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3,5 m. De gevellijn van dit volume bevindt zich op 6 meter van de voorgevellijn van het hoofdvolume. De eerste vergunde woning bepaalt de hoogte van dit gebouw; afwijkende voorstellen van de aanpalende worden kwalitatief afgewerkt met gevelmaterialen.

Voor de erfwoningen wordt gestreefd naar eenheid in materiaal inzake module, textuur en kleur. Er wordt geopteerd voor een donker roodbruin / rood kleurenpalet in een niet geverfde baksteen. De daken hebben een donker roodbruine / rode kleur. Hoofdvolume, bijgebouw en koppelvolume dienen in eenzelfde materiaal en kleur te worden opgetrokken.

Voortuinwoningen

Kaart 13: illustratie voortuinwoningen

Het basisprofiel van de woningen en het voorstel van materialengebruik stemt overeen met het basisprofiel en het materialengebruik van de erfwoningen.

De acht westelijke woningen hebben een smallere gevelbreedte (6 m) dan de zes oostelijke woningen (7 m). De bestaande (deels) ingebuisde waterloop nr. 6 vormt hier de grens. De gevelbreedte van de acht westelijke woningen is smaller zodat er voldoende ruimte is voor de waterloop en de woningen zich op een afstand bevinden van deze waterloop. De breedte van de kavels zijn hier dus een 1 meter smaller.

De bouwlijn van de voortuinwoningen ligt op 7,5 meter van de rooilijn om een volwaardige zuid georiënteerde tuin aan de voorzijde te garanderen. Voor- en achtertuin worden gelijkwaardig: men kan in de loop van de dag met zon en schaduw meebewegen.

Het bouwen van het koppelvolume is ook hier optioneel.

Kleine meergezinswoningen langs de toegangsweg

In de acht meergezinswoningen kunnen maximaal 16 wooneenheden worden voorzien, dus 1 of 2 woningen per kavel.
Een mogelijkheid is om op het gelijkvloers een bejaardenwoning te realiseren met hierboven een duplexwoning[4]. In de voortuinstrook is het toegelaten een trapconstructie te voorzien voor de bediening van de bovenste duplexwoningen.

De meergezinswoningen hebben aan de straatzijde een brede gevelbreedte van 8,5 meter. Ze bestaan uit een hoofdvolume en een koppelvolume. De bouwdiepte van het hoofdvolume is 9 meter. Het heeft een plat dak met een kroonlijsthoogte van 7 meter.

De kroonlijst van de woningen wordt gezien als een harmonisch, bindend element.

Het koppelvolume heeft een bouwdiepte van maximaal 8 m. De breedte bedraagt steeds 3,5 meter. Het heeft een plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3,5 m. Dit volume bevindt zich op 6 m afstand van de voorgevellijn zodat hiervoor een auto kan geparkeerd worden. De eerste vergunde woning bepaalt de hoogte van deze garage; afwijkende voorstellen van de aanpalende worden kwalitatief afgewerkt met gevelmaterialen.

[4] Het voorzien van bejaardenwoningen en duplexwoningen is conform de vraag van de sociale huisvestingsmaatschappij.

Woningen langsheen de Schaafstraat

De woningen bestaan uit een hoofdvolume en een bijvolume. De garage wordt mee opgenomen in het volume van de woning.

Deze woningen hebben een groot hoofdvolume. De bouwdiepte van het hoofdvolume is steeds 10 meter, de gevelbreedte 8 meter. De kroonlijsthoogte bedraagt 6,5 meter, confrom de andere woningen in de straat. De woningen hebben een zadeldak met een dakhelling van 45 graden.

Aansluitend aan het hoofdvolume kan een bijgebouw worden gebouwd van maximaal 5 m diep, enkel op het gelijkvloers. Dit over de volledige breedte van het hoofdgebouw (8 m). Het dak bestaat uit een plat dak. Het dak heeft een kroonlijsthoogte van max. 3,5 m. De eerste vergunde woning bepaalt de hoogte van deze uitbouw; afwijkende voorstellen van de aanpalende worden kwalitatief afgewerkt met gevelmaterialen.

Het dakvolume en de kroonlijst van de woningen wordt gezien als een harmonisch, bindend element. Het dakvlak kan aan de voor- en achterzijde onderbroken worden door dakkapellen.

De materiaalkeuze is vrij. Het materiaal van het hoofdvolume en het bijvolume moet wel hetzelfde zijn. Deze woningen sluiten aan bij de bestaande woningen langs de Schaafstraat.

7.2.4 Zone voor wonen

Deze zone omvat vier percelen. De twee uiterste percelen zijn reeds bebouwd. Op het grafisch plan worden twee bouwblokjes ingetekend eindigend op 3 meter van de perceelsgrens. De algemene voorschriften voor woningen in woongebied worden hier van toepassing. Tot een diepte van 17 m kan er gebouwd worden.

Op het onbebouwde perceel 515 F5 kan er gestart worden met een halfopen bebouwing met een wachtgevel op de rechterperceelsgrens. Het rechtsaanpalend perceel kan dan probleemloos afgewerkt worden door uitbreiden van de woning nr. 25 of ingevuld worden met een gesloten bebouwing.

7.2.5 Voortuinstroken

De voortuinstroken van de erfwoningen kunnen volledig verhard worden. De voortuinstroken van de voortuinwoningen, de meergezinswoningen en de woningen langs de Schaafstraat kunnen voor 50% verhard worden. De niet verharde zone moet aangeplant worden met een tuinaanplanting. In de voortuinstrook van de meergezinswoningen is het toegelaten een trapconstructie voor de bediening van de woningen in de zone voor meergezinswoningente voorzien.

De erfscheiding bestaat uit een haag. Ze heeft in de voortuinstrook een maximale hoogte van 1 m. De hagen kunnen gecombineerd worden met een draadafsluiting met een maximale hoogte van 1 m.

7.2.6 Achtertuinen

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de achtertuinen van de nieuwe woningen en de achtertuinen van de bestaande woningen. Voor de achtertuinen van de bestaande woningen gelden minder strenge voorschriften naar inrichting.

Onderstaande tekst is van toepassing voor de achtertuinen van de nieuwe woningen.

Verhardingen in de achtertuin zijn toegelaten voor paden, toegangen en terrassen. Garages of andere bijgebouwen zijn niet toegelaten.

Ter hoogte van de erfscheiding wordt mogelijk een haag voorzien. De hagen kunnen gecombineerd worden met een draadafsluiting met een maximale hoogte van 2 m. Andere vormen van afsluitingen zijn niet toegelaten.

7.2.7 Zijtuinstroken

Het niet te bebouwen deel tussen de twee bouwblokjes voorzien in de zone voor wonen (artikel 7) wordt een zone voor zijtuinstroken. Deze zone kan volledig verhard worden of kan ingericht worden als tuinzone.

7.2.8 Inrichtingsprincipes voor het speelbos

Het speelbos vormt een publieke groene ruimte voor heel de gemeente Breendonk. De toegang naar het speelbos vanop de Schaafstraat is een brede (50 m), uitnodigende groene zone. Het speelbos wordt op deze manier niet weggestopt achter de woningen maar het sluit breed aan bij de Schaafstraat en de woonkern van Breendonk. Afsluitingen (uitgezonderd langs de A12) zijn niet gewenst.

Het bos moet zo ingericht worden dat kinderen hier de gelegenheid krijgen om in en met de natuur te spelen. Het is een gevarieerd en afwisselend natuurterrein. Geen paadjes en geboden, wel fantasie, creativiteit en een beetje durf. Kinderen vragen om uitdaging, binnen de marges van hun kunnen. Ze leren omgaan met hun omgeving en met andere kinderen, op een heel ander manier dan gebruikelijk. Hutten bouwen, slootje springen, bomen klimmen, hellingen maken, bessen zoeken en nog veel meer.

Speelstructuren kunnen interessant zijn, maar ze zijn ook geen must. Met hun fantasie vinden kinderen allerlei speeltuigen uit. Omgevallen bomen worden plots zitbanken, evenwichtsbalken, klauterobjecten, wipplanken, dragende structuren voor een kamp,… Kampen en boshutten daarentegen zijn wel een must.

In een speelbos liggen dus best heel wat afgevallen takken. Sterker nog: een speelbos mag men eigenlijk niet 'opruimen'. Want als de takken er niet liggen, is de verleiding groot om ze af te breken en dat moet net voorkomen worden. En voor het bouwen van kampen zijn ze uiterst noodzakelijk.

Speltechnisch zijn open plekken in een bos (middenin of aan de rand) erg belangrijk. Hier kan bijvoorbeeld de uitleg van het bosspel gegeven worden, kan een rustmoment voorzien worden of kan men genieten van de picknick. Bovendien is een dergelijke plaats ideaal als afspreekplaats of verzamelpunt.

Een geschikt speelbos is niet eentonig; het kent afwisseling. Een goed speelbos heeft slingerende paden, verschillen in ondergroei, verschillende boomsoorten, dikke en dunne bomen, oude en jonge bomen, dicht begroeide, halfopen en open stukken, enzovoort.

Constructies die verantwoord zijn in functie van een speelbos kunnen worden opgericht.

Een aarden wal kan als geluidsbuffer langsheen de A12 worden voorzien. Deze wal heeft een maximale hoogte van 4 meter. De breedte kan variabel zijn. Aan de binnenzijde tov de A12 kan immers de wal als speelterrein worden gemoduleerd.

Het behoud van de bestaande houtwallen in deze zone zal onderzocht worden bij een later op te maken bosbeheerplan.

7.2.9 Zone voor openbaar nut

De school, het kerkhof en een achterliggend braakliggend terrein zijn momenteel ingekleurd als woonuitbreidingsgebied. Het braakliggend terrein wordt mee opgenomen in een zone bestemd voor gemeentelijke voorzieningen. Deze zone kan later ingevuld worden met publieke functies zoals bijvoorbeeld school, openbare spelinfrastructuur voor jeugdactiviteiten, kerkhof en uitbreiding kerkhof, sociale voorzieningen zoals een crèche en service-flats voor bejaarden, dienstencentra, …

Het is dus nog niet duidelijk met welke openbare functie deze zone zal ingericht worden. Om de mogelijkheden voor de toekomst maximaal open te houden wenst de gemeente ruime mogelijkheden in de stedenbouwkundige voorschriften te vermelden. Het gebouw heeft een maximale hoogte van 12 m. De afstandsregels verzekeren dat een eventueel hoog gebouw op een te dichte afstand van de perceelsgrens komt te staan.

Aan de buitenrand van de zone voor openbaar nut (uitgezonderd ter hoogte straatzijde) dient een haag aangeplant te worden. Ze kan op twee plaatsen onderbroken worden om een voetgangersverbinding te voorzien tussen de kern van Bredene, de begraafplaats en de nieuwe woonwijk De Schaafstraat.

7.2.10 Zone voor wegenis

Een deel van de Schaafstraat wordt herbestemd naar een zone voor wegenis. Deze zone is bestemd voor wegeninfrastructuur en aanhorigheden.

7.2.11 Voetgangersverbinding

Er moet een voetgangersverbinding tussen de kern van Breendonk en de nieuwe woonwijk Schaafstraat, doorheen de zone voor openbaar nut, gerealiseerd worden. De bestaande kerkwegel ter hoogte van het kerkhof kan geïntegreerd worden in deze voetgangersverbinding. Mogelijke waardevolle beplantingen langs de bestaande kerkwegel dienen zoveel mogelijk behouden te worden.

7.2.12 Overdruk: sociaal objectief

Artikel 17 omvat de overdrukzone: sociaal objectief. Binnen deze zone moet een deel van het bindend sociaal objectief van de gemeente Puurs gerealiseerd worden (zie verder 11: grond- en pandenbeleid / sociaal objectief).

8 TECHNISCHE FICHE

8.1 Oppervlakten RUP

Het RUP heeft een oppervlakte van 9,4 ha.

In de tabel hiernder wordt de oppervlakte van het totale RUP per bestemmingszone weergegeven.

Tabel 1: oppervlakten bestemmingen

Artikels	**Opp. (m²)**	**Opp. (m²)**	**Categorie bestemmingswijziging**
Artikel 1: toegangszone		1858	Categorie wonen
Artikel 2: zone voor erfplein		2983	Categorie wonen
Artikel 3: zone voor erfwoningen		1143	Categorie wonen
subzone 3A hoofvolume	503		Categorie wonen
subzone 3B bijvolume	448		Categorie wonen
subzone 3C garage	192		Categorie wonen
Artikel 4: zone voor voortuinwoningen		1818	Categorie wonen
subzone 4A hoofvolume	762		Categorie wonen
subzone 4B bijvolume	720		Categorie wonen
subzone 4C garage	336		Categorie wonen
Artikel 5: zone voor meergezinswoningen		784	Categorie wonen
subzone 5A hoofvolume	571		Categorie wonen
subzone 5B garage	212		Categorie wonen
Artikel 6: zone voor woningen Schaafstraat		1095	Categorie wonen
subzone 6A hoofvolume	730		Categorie wonen
subzone 6B bijvolume	365		Categorie wonen
Artikel 7: zone voor wonen		964	Categorie wonen
Artikel 8: zone voor voortuinstroken		3155	Categorie wonen
Artikel 9: zone voor achtertuinen nieuwe woningen		11952	Categorie wonen

Artikel 10: zone voor achtertuinen bestaande woningen en woningen Buisseretlaan		8792	Categorie wonen
Artikel 11: zone voor zijtuinstroken		102	Categorie wonen
Artikel 12: zone voor speelbos		38062	Categorie bos
Artikel 13: groenzone		237	Categorie overig groen
Artikel 14: zone voor openbaar nut		21196	Categorie gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
Artikel 15: zone voor wegenis		776	Categorie lijninfrastructuur
Artikel 16: voetgangersverbinding (overdruk)		**/**	**/**
Artikel 17: zone voor sociaal objectief (overdruk)		**/**	**/**
		94917	

8.2 Ruimtebalans

In functie van de beleidsmatige opvolging van het RSV door het Vlaams Gewest wordt er een ruimteboekhouding bijgehouden. Dit betekent dat voor deze ruimtelijke uitvoeringsplannen nagegaan moet worden in welke mate bepaalde bestemmingen werden omgezet naar andere bestemmingen. Dit gebeurt aan de hand van de oppervlakten van de verschillende bestemmingszones.

Kaart 14: ruimtebalans

Tabel 2: ruimteboekhouding

Huidige bestemming	**Nieuwe bestemming**	**Oppervlakte (m²)**	**Oppervlakte (ha)**	**Oppervlakte per zone (m²)**
Woongebied	openbaar nut	9772,07	0,98	
Woonuitbreidingsgebied	openbaar nut	11167,03	1,12	
KMO zone	openbaar nut	257,28	0,03	
				21196,38
KMO zone	wonen	2407	0,24	
Woonuitbreidingsgebied	wonen	24684,14	2,47	
				27091.14
Woonuitbreidingsgebied	speelbos	24569,8	2,46	
Bufferzone	speelbos	13320,14	1,33	

				37889,94
Woonuitbreidingsgebied	achtertuinen bestaande woningen	7452	0,75	
Woonuitbreidingsgebied	wegenis	775,78	0,07	
Woongebied	wonen	506	0,05	
	Totaal	94941	9,5	

8.3 Compensatiemaatregelen voor het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied

De oppervlakte van het woonuitbreidingsgebied dat wordt aangesneden voor wonen[6] bedraagt **2,47 ha[7].**

Een oppervlakte van **2,47** ha moet dus in het RUP Schaafstraat worden gecompenseerd. De compensatie gebeurt door het herbestemmen van het woongebied RUP Sint – Katharinastraat naar reservegebied voor wonen (zie RUP Sint-Katharinastraat).

Compensatie RUP Sint-Katharinastraat

Reserveren woongebied: 3,48 ha

Het aansnijden van de woonreservegebieden RUP Den Brand fase 2, RUP Donkstraat fase 2 en RUP Schaafstraat is voorzien in de herziening van het GRS. Vier dossiers worden gekoppeld besproken, afgewogen, ruimtelijk kwalitatief ingevuld. Het aansnijden van de woonreservegebieden RUP Den Brand fase 2, RUP Donkstraat fase 2 en RUP Schaafstraat worden voor het allergrootste deel gecompenseerd (compensatie Sint-Katharinastraat). De kwalitatieve ontwikkeling van deze drie 3 RUP's zullen geen grote oppervlaktetoename of afname teweeg brengen in de ruimteboekhouding van de gemeente.

[6] De achtertuinen van de bestaande woningen hebben vandaag ook de bestemming woonuitbreidingsgebied. Deze worden via dit RUP herbestemd naar het artikel achtertuinen bestaande woningen en woningen Buisseretlaan (categorie wonen). De herbestemming van de achtertuinen van de bestaande woningen wordt niet meegerekend bij het compensatieverhaal.

[7] De zone voor wegenis (0,07 ha) omvat een deel van de bestaande straat Schaafstraat. Dit deel van de weg is nu woonuitbreidingsgebied dat via het RUP wordt omgezet naar zone voor wegenis. Omdat het om een bestaande weg gaat en dus niet in aanmerking komt om te bebouwen, is het niet nodig om ook dit kleine deel te gaan compenseren.

9 OPGEHEVEN VOORSCHRIFTEN GEWESTPLAN

Bron: Omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002

De volgende bestemmingen worden opgeheven.

Tabel 3: op te heffen bestemmingen / vervangende voorschriften

Verordenend plan	Op te heffen voorschriften	Vervangende voorschriften
Voorschriften van het gewestplan Mechelen (KB 5 augustus 1976).	5.1.0 woongebied De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voorzover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.	Artikel 6: zone voor woningen Schaafstraat (deels) Artikel 8: zone voor voortuinstroken (deels) Artikel 9: zone voor achtertuinen nieuwe woningen (deels) Artikel 12: zone voor speelbos (deels) Artikel 14: zone voor openbaar nut (deels) Artikel 16: voetgangersverbinding
	5.1.1. woonuitbreidingsgebied De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel de overheid geen besluit tot vaststelling van de uitgaven voor de voorziening heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede	Artikel 1: toegangszone Artikel 2: zone voor erfplein Artikel 3: zone voor erfwoningen Artikel 4: zone voor voortuinwoningen Artikel 5: zone voor meergezinswo-

	verbintenis is aangegaan door de promotor. De woonuitbreidingsgebieden zijn reservezones van het woongebied en een instrument tot het voeren van een woonbeleid.	ningen Artikel 6: zone voor woningen Schaafstraat (deels) Artikel 8: zone voor voortuinstroken (deels) Artikel 9: zone voor achtertuinen nieuwe woningen (deels) Artikel 10: zone voor achtertuinen bestaande woningen en woningen Buisseretlaan Artikel 13: groenzone Artikel 15: zone voor wegenis Artikel 16: voetgangersverbinding Artikel 17: zone voor sociaal objectief
	8.2.1.3. zone voor ambacht en KMO De gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.	Artikel 7: zone voor wonen Artikel 10: zone voor achtertuinen bestaande woningen en woningen Buisseretlaan Artikel 11: zone voor zijtuinstroken Artikel 14: zone voor openbaar nut (deels)
	14.4.5 bufferzone Met deze gebieden worden de effectieve bufferstroken bedoeld die voorzien worden om gebieden met bestemmingen, die moeilijk met elkaar te verzoenen zijn, van elkaar te scheiden.	Artikel 12: zone voor speelbos (deels)

Voorschriften van een bijzonder plan van aanleg	Geen	
Verkavelingen	Geen	

0,94 ha wordt omgezet in:

Tabel 4: omgezette bestemmingen

Artikels	**categorie**	**m²**
Artikel 1: toegangszone	wonen	1858
Artikel 2: zone voor erfplein	wonen	2983
Artikel 3: zone voor erfwoningen	wonen	1143
Artikel 4: zone voor voortuinwoningen	wonen	1818
Artikel 5: zone voor meergezinswoningen	wonen	784
Artikel 6: zone voor woningen Schaafstraat	wonen	1095
Artikel 7: zone voor wonen	wonen	964
Artikel 8: zone voor voortuinstroken	wonen	3155
Artikel 9: zone voor achtertuinen nieuwe woningen	wonen	11952
Artikel 10: zone voor achtertuinen bestaande woningen en woningen Buisseretlaan	wonen	8792
Artikel 11: zone voor zijtuinstroken	wonen	102
Artikel 12: zone voor speelbos	bos	38062
Artikel 13: groenzone	overig groen	237
Artikel 14: zone voor openbaar nut	gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	21196
Artikel 15: zone voor wegenis	lijninfrastructuur	776
Artikel 16: voetgangersverbinding	lijninfrastructuur	/
Artikel 17: zone voor sociaal objectief	/	/

10 PLANSCHADEVERGOEDING / PLANBATENHEFFING / BESTEMMINGSWIJZIGINGCOMPENSATIE[10]

Voor dit RUP is er geen planbatenheffing verschuldigd.

De onderstaande tabel bevat een opsomming van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die mogelijk aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding.

Tabel 5: register bestemmingswijziging percelen

Percelen	**huidige bestemming**	**artikel bestemmingswijziging**	**categorie bestemmingswijziging**
660r, 660v, 656s, 655e, 650a2, 648h, 647a, 642h, 644c, 639n, 643d, 643c, 547c	woonuitbreidingsgebied	zone voor speelbos	bos

[10] Deze regeling is puur planologisch van aard : zij betreft enkel de aanwijzing van percelen waarop een bestemmingswijziging of een voerdruk wordt aangebracht die in beginsel kan leiden tot een planbatenheffing of één van genoemde vergoedingen.'

11 GROND – EN PANDENBELEID[11] / SOCIAAL OBJECTIEF

11.1Grond- en pandenbeleid: sociaal objectief en bescheiden wonen

Sociaal objectief

Op 18 maart 2009 werd het decreet grond- en pandenbeleid goedgekeurd door het Vlaams Parlement. Dit decreet voorziet in tal van maatregelen van invloed op de grond- en pandenmarkt.

VERWEZELIJKING VAN EEN SOCIAAL WOONAANBOD

Een bindend sociaal objectief is een gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt. Dit objectief legt een aantal te realiseren sociale woningen op per gemeente voor de periode 2009-2020.

Het bindend sociaal objectief van een gemeente is samengesteld uit volgende delen:
1° het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen, voor de gemeente Puurs vastgesteld op 98 sociale huurwoningen;
2° een objectief voor sociale koopwoningen, voor de gemeente Puurs vastgesteld op 51 sociale koopwoningen;
3° een objectief voor sociale kavels, voor de gemeente Puurs vastgesteld op 3.

De gemeente Puurs heeft haar bindend sociaal objectief nog niet gehaald. Om die reden dat de gemeente Puurs bij de omzetting van woonuitbreidingsgebied naar woongebied door middel van een RUP een bijkomend sociaal woonaanbod moet creeeren.

In dit gebied kan een vergunning voor:

1. verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;
2. groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;
3. de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;
4. verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit

[11] Behoudens decretale wijzigingen is de huidige wetgeving van het grond- en pandenbeleid van toepassing

op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;

pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelingsof bouwproject een sociaal woonaanbod verwezenlijkt wordt dat gelijk is aan:

a) hetzij ten minste veertig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;
b) hetzij ten minste twintig en ten hoogste vijfentwintig procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.

Opmerking: Er kan een objectief worden vastgesteld dat lager ligt dan de minimale objectieven, vermeld in de eerste alinea, a) respectievelijk b), indien dat gemotiveerd wordt vanuit het bestaande en geplande sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het nieuwe woongebied. Dergelijke afwijking heeft nooit voor gevolg dat een objectief wordt vastgesteld dat lager ligt dan de helft van de minimale objectieven, vermeld in de eerste alinea, a) respectievelijk b).

Bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van het sociaal gedeelte van een verkavelingsproject of een bouwproject dat onderworpen wordt voor woningen in het buitengebied uitgegaan van volgende woningdichtheden: ten minste 25 en ten hoogste 35 woningen per hectare.

VERWEZELIJKING VAN EEN BESCHEIDEN WOONAANBOD

Een andere maatregel van invloed op de grond- en pandenmarkt is het voorzien van een bescheiden woonaanbod.

In dit gebied kan een vergunning voor:

1. verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;
2. groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;
3. de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;
4. verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;

pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt van 40 procent.

Opmerking: Dat procentueel objectief kan ten hoogste worden verminderd tot tien procent, in zoverre dat wordt gemotiveerd vanuit het bestaande en geplande bescheiden en sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het geordende woongebied. Het procentueel objectief kan enkel verder worden verlaagd tot nul procent vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief verwezenlijkt is. Het bindend sociaal objectief is de gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt. (Artikel 4.1.2 DGPB). De bekendmaking van het gemeentelijk bericht geschiedt op de wijze, vermeld in artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.

Bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van het bescheiden gedeelte van een verkavelingsproject of een bouwproject dat onderworpen is het bescheiden woonaanbod, wordt voor woningen in het buitengebied uitgegaan van volgende woningdichtheden: ten minste 25 en ten hoogste 35 woningen per hectare.

Verder moet een aandeel van kavels en woningen die hier gerealiseerd worden voldoen aan de volgende onderstaande voorwaarden A, B of C. Om te voldoen aan deze bescheiden norm, is het voldoende dat aan één van de voorwaarden is voldaan, dus of A, of B of C.

A. het gaat om kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
B. het gaat om woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³;
C. het gaat om overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³;

Samengevat is het volgende belangrijk:

- *Minimaal 40% van dit woonproject in eigendom van de gemeente en minimaal 20% van dit woonproject in eigendom van privé moet bestemd zijn voor het behalen van het sociaal woonaanbod. Dit procentueel objectief kan ten hoogste worden verminderd tot de helft van de minimale objectieven (dus 20% voor het eigendom van de gemeente), in zoverre dat wordt gemotiveerd vanuit het bestaande en geplande bescheiden en sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het geordende woongebied.*
- *Bijkomend moet nog eens 40% van de woningen voldoen aan de criteria van bescheiden woonaanbod. Dit procentueel objectief kan ten hoogste worden verminderd tot tien procent, in zoverre dat wordt gemotiveerd vanuit het bestaande en geplande bescheiden en sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het geordende woongebied.*

11.2 Grond en pandendecreet artikel 7.2.34

De gebiedsspecifieke typebepalingen uit het grond- en pandendecreet meerbepaald art. 7.2.34 zijn hier van toepassing. Hieronder is het toelichtend gedeelte van het artikel overgenomen. Het verordenend deel is in de stedenbouwkundige voorschriften onder artikel 17: zone voor sociaal objectief opgenomen.

SOCIAAL WONEN

Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage sociaal wonen te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd.

Het voorschrift is een vertaling van de principes die zijn opgenomen in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (DGPB).

Om die reden moeten de gehanteerde begrippen gelezen worden in de zin die het DGPB daaraan geeft.

Meer bepaald moet worden verstaan onder:

1° sociaal woonaanbod: het aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:

a) zij zijn volledig onderhevig aan de reglementering aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode;
b) zij worden bestemd tot hoofdverblijfplaats, respectievelijk tot oprichting van een woning die tot hoofdverblijfplaats zal worden bestemd;

2° Vlaamse besturen:

a) de Vlaamse ministeries, agentschappen en openbare instellingen;
b) de Vlaamse provincies, gemeenten en districten;
c) de Vlaamse gemeentelijke en provinciale extern verzelfstandigde agentschappen;
d) de Vlaamse verenigingen van provincies en gemeenten, vermeld in de wet van 22 december 1986

betreffende de intercommunales, en de samenwerkingsvormen, vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking;

e) de Vlaamse openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de verenigingen, vermeld in hoofdstuk 12 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn;
f) de polders, vermeld in de wet van 3 juni 1957 betreffende de polders, en de wateringen, vermeld in de wet van 5 juni 1956 betreffende de wateringen;
g) de Vlaamse kerkfabrieken en de instellingen die belast zijn met het beheer van de temporaliën van de erkende erediensten;

3° Vlaamse semipublieke rechtspersonen:

rechtspersonen die niet behoren tot de Vlaamse besturen, doch met één of meer Vlaamse besturen een bijzondere band vertonen, doordat zij voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden:

a) hun werkzaamheden worden in hoofdzaak gefinancierd of gesubsidieerd door één of meer Vlaamse besturen;
b) hun werking is rechtstreeks of onrechtstreeks onderworpen aan enig toezicht in hoofde van een Vlaams bestuur middels één van de hiernavolgende regimes:
    1) een administratief toezicht;
    2) een toezicht op de aanwending van de werkingsmiddelen;
    3) de aanwijzing, door een Vlaams bestuur, van ten minste de helft van de leden van de directie, van de raad van bestuur, of van de raad van toezicht.

Ingevolge het DGPB kan de gebiedsspecifieke typebepaling worden opgelegd via alle gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die een bestemmingswijziging naar woongebied doorvoeren, voor zover het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen.

Informatief kan worden gesteld dat de gebiedsspecifieke typebepaling ook in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen kan worden opgenomen, voor zover er sprake is van een omzetting van woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied, of van een zone die geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan en sorteert onder de categorie van gebiedsaanduiding landbouw, bos, overig groen of reservaat en natuur, of geordend wordt door een plan van aanleg en aangewezen is als landelijk gebied overeenkomstig het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen. Ook hier geldt de voorwaarde dat het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen.

Voor alle planniveaus geldt de verplichting om gebiedsspecifieke typebepaling op te nemen in gemeenten waar het bindend sociaal objectief nog niet is verwezenlijkt.

Het bindend sociaal objectief is de gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt. (Artikel 4.1.2 DGPB).

De gebiedsspecifieke typebepaling doet geen afbreuk aan strengere normen die bij of krachtens het DGPB of de Vlaamse Wooncode worden opgelegd aan Vlaamse besturen, Vlaamse semipublieke rechtspersonen en sociale woonorganisaties. De openbare besturen, vermeld in artikel 4.1.16, §3, 1° en 2°, van het DGPB kunnen steeds hogere normen nastreven dan deze die bij of krachtens de gebiedsspecifieke typebepaling worden opgelegd, ook indien zij daar niet toe zijn verplicht.

Nota bene. Artikel 4.1.8 - 4.1.11 van het DGPB regelen de wijze waarop verkavelings- en bouwprojecten buiten de gevallen als vermeld in deze gebiedsspecifieke typebepaling kunnen of moeten worden onderworpen aan lasten met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.

BESCHEIDEN WONEN

Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage bescheiden wonen te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd.

Het voorschrift is een vertaling van de principes die zijn opgenomen in artikel 4.2.4 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (DGPB).

Om die reden moeten de gehanteerde begrippen gelezen worden in de zin die het DGPB daaraan geeft.

Onder bescheiden woonaanbod moet worden begrepen: het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m², woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m², woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³, respectievelijk overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³. Het ruimtelijk uitvoeringsplan kan deze maximale oppervlakte- en volumenormen verder beperken.

Ingevolge het DGPB kan de gebiedsspecifieke typebepaling worden opgelegd door middel van elk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het DGPB bepaalt dat een welomschreven percentage moet worden opgelegd via gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die een bestemmingswijziging naar woongebied doorvoeren, voor zover het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen.

Informatief kan worden gesteld dat dezelfde verplichting (met dezelfde modaliteiten) geldt in hoofde van provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, voor zover er sprake is van een omzetting van woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied, of van een zone die geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan en sorteert onder de categorie van gebiedsaanduiding landbouw, bos, overig groen of reservaat en natuur, of geordend wordt door een plan van aanleg en aangewezen is als landelijk gebied overeenkomstig het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen. Ook voor de provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen geldt de voorwaarde dat het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen.

De openbare besturen, vermeld in artikel 4.2.5, §2, 1° en 2°, van het DGPB kunnen steeds hogere normen nastreven dan deze die middels ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg worden opgelegd, ook indien zij daar niet toe zijn verplicht.

Nota bene. Artikelen 4.2.1 - 4.2.3 van het DGPB regelen de wijze waarop verkavelings- en bouwprojecten buiten de gevallen als vermeld in deze gebiedsspecifieke typebepaling kunnen of moeten worden onderworpen aan lasten met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.

11.3Gepland sociaal woonaanbod gemeente Puurs

Het bindend sociaal objectief van de gemeente Puurs is vastgelegd op:

- 98 sociale huurwoningen;
- 51 sociale koopwoningen;
- 3 sociale kavels.

De gemeente Puurs zal dit sociaal objectief tegen 2020 kunnen realiseren. De volgende projecten zijn op de agenda opgenomen en zullen de komen jaren worden gerealiseerd. Op het lokaal woonoverleg van 28 september 2009 zijn deze projecten besproken. De opsomming van deze projecten zijn ook in het verslag van het woonoverleg opgenomen.

- 98 sociale huurwoningen worden voorzien:
  - Breendonk-Molenplein: vervangbouwproject voor 6 woningen door 12 woongelegenheden: +6
  - Rozenlaan: vervangbouwproject van 8 woongelegenheden door 20 woongelegenheden: +12
  - Flierke: 25
  - Gebr. Van Benedenlaan: +10
  - Nieuwstraat: vervangbouw voor 7 woningen door 24 woongelegenheden: +17
  - Vlabo: 8
  - Donkstraat: 6
  - Fabiolapark: 16

  Het gaat hier om een totaal van circa 100 woningen.

- 51 sociale koopwoningen en 3 sociale kavels. De sociaal koopwoningen worden voorzien:
  - Keulendam: 20 woongelegenheden
  - Schommeling: 6 woningen
  - Hooiveld: 20 woningen
  - Dorpshart: 14 woningen
  - Donkstraat: 10 woningen
  - Breenkdonkdorp: 3 woningen
  - Spoorwegkaai: 6 woongelegenheden

  Het gaat hier om een totaal van circa 79 woningen.

Het sociaal objectief dat moet gerealiseerd worden bij andere toekomstige projecten zit nog niet in bovenvermelde opsomming. Dit objectief komt nog bovenop bovenvermelde aantallen.

12 MER-SCREENING

Het RUP is van rechtswege niet MER-plichtig. Een onderzoek tot milieueffectrapportage werd opgemaakt.

- De mer-screening is op 1 april 2010 verstuurd naar de dienst Mer.
- Op 18 mei 2010 heeft de dienst Mer gevraagd de mer-screening voor advies te bezorgen aan de volgende instanties:

Provinciebestuur Antwerpen	Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit	Dienst Ruimtelijke Planning		Koningin Elisabethlei 22	2018 Antwerpen
ANB - Antwerpen			Anna Bijnsgebouw	Lange Kievitstraat 111-113 bus 63	2018 Antwerpen
Agentschap Ruimte en Erfgoed	Ruimtelijke Ordening Antwerpen	t.a.v. K. Toebak of V. Peeters	Anna Bijnsgebouw	Lange Kievitstraat 111-113 bus 52	2018 Antwerpen
Agentschap Ruimte en Erfgoed	Onroerend Erfgoed Antwerpen	t.a.v. Marc De Borgher	Anna Bijnsgebouw	Lange Kievitstraat 111-113 bus 52	2018 Antwerpen
Agentschap Wonen-Vlaanderen	Afdeling Wonen	t.a.v. Hilde Van den Bosch	Afdelingshoofd	Koning Albert II-laan 20 bus 7	1000 Brussel
Departement Landbouw en Visserij	Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling	Antwerpen	Anna Bijnsgebouw	Lange Kievitstraat 111-113 bus 71	2018 Antwerpen
VMM	Afdeling Operationeel Waterbeheer	t.a.v. Bram Vogels	Graaf de Ferrarisgebouw	Koning Albert II-laan 20 bus 16	1000 Brussel
Vlaams Agentschap Zorg en Gezondheid	Afdeling Toezicht Volksgezondheid Antwerpen		Anna Bijnsgebouw	Lange Kievitstraat 111-113 bus 31	2018 Antwerpen

- De mer-screening is verstuurd naar de bevoegde instanties op 25 mei 2010.
- De adviezen zijn toegekomen op:

Provinciebestuur Antwerpen	Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit	Dienst Ruimtelijke Planning		Koningin Elisabethlei 22	2018 Antwerpen	10/06/2010
ANB - Antwerpen			Anna Bijnsgebouw	Lange Kievitstraat 111-113 bus 63	2018 Antwerpen	14/06/2010
Agentschap Ruimte en Erfgoed	Ruimtelijke Ordening Antwerpen	t.a.v. K. Toebak of V. Peeters	Anna Bijnsgebouw	Lange Kievitstraat 111-113 bus 52	2018 Antwerpen	/
Agentschap Ruimte en Erfgoed	Onroerend Erfgoed Antwerpen	t.a.v. Marc De Borgher	Anna Bijnsgebouw	Lange Kievitstraat 111-113 bus 52	2018 Antwerpen	22/06/2010
Agentschap Wonen-Vlaanderen	Afdeling Wonen	t.a.v. Hilde Van den Bosch	Afdelingshoofd	Koning Albert II-laan 20 bus 7	1000 Brussel	/
Departement Landbouw en Visserij	Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling	Antwerpen	Anna Bijnsgebouw	Lange Kievitstraat 111-113 bus 71	2018 Antwerpen	29/06/2010

VMM	Afdeling Operationeel Waterbeheer	t.a.v. Bram Vogels	Graaf de Ferrarisgebouw	Koning Albert II-laan 20 bus 16	1000 Brussel	1/06/2010
Vlaams Agentschap Zorg en Gezondheid	Afdeling Toezicht Volksgezondheid Antwerpen		Anna Bijnsgebouw	Lange Kievitstraat 111-113 bus 31	2018 Antwerpen	5/07/2010

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, ruimtelijke ordening Antwerpen, heeft geen advies uitgebracht.

- De defintieve beslissing van de dienst Mer is ontvangen op 26 oktober 2010

In bijlage 1 zijn alle documenten van de procedure toegevoegd.

- mer-screening
- briefing dienst Mer
- brieven verzending bevoegde instanties
- ingekomen adviezen
- defintieve beslissing dienst Mer

BIJLAGE

1. dossier Mer-screening

Provincie	Antwerpen
Gemeente	Puurs

Project

RUP Schaafstraat

Kaarten toelichtingsnota

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 9 juni 2011.

Namens de gemeente Puurs

In opdracht

Raoul Paridaens	Koen Van den Heuvel
Gemeentesecretaris	Burgemeester

Stramien

Stramien
Broederminstraat 52, 2018 Antwerpen
www.stramien.be

tel: 03/248 54 02
fax: 03/248 77 80

Tinne Beirinckx
Ruimtelijk Planner

Datum Mei 2011

STRAMIEN
structuur & architectuur



toelichtingsnota RUP Schaafstraat

Gemeente Puurs

Kaart 1: grafisch plan RUP Schaafstraat (plenaire vergadering)

ART. 1: WEGENIS
- W1 Toegangsweg
- W2 Erfplein

ART. 2: SPEELBOS
- Speelbos

ART. 3: BEBOUWING
- B1 Eerwoningen Voortuinwoningen
- B4 Boxwoningen
- Bx Bijvolumes - garages
- B7 Percelen Schaafstraat
- B9 Percelen De Buisseretlaan

ART. 4: VOORTUINSTROKEN
- T1-T4 Voortuin bij voortuinwoningen

ART. 5: ACHTERTUINEN
- Achtertuinen

ART. 6: WOONRESERVEGEBIED
- Woonreservegebied

ART. 7: ZONE OPENBAAR NUT
- Zone voor openbaar nut

1 . 5.000

STRAMIEN
structuur & architectuur



toelichtingsnota RUP Schaafstraat

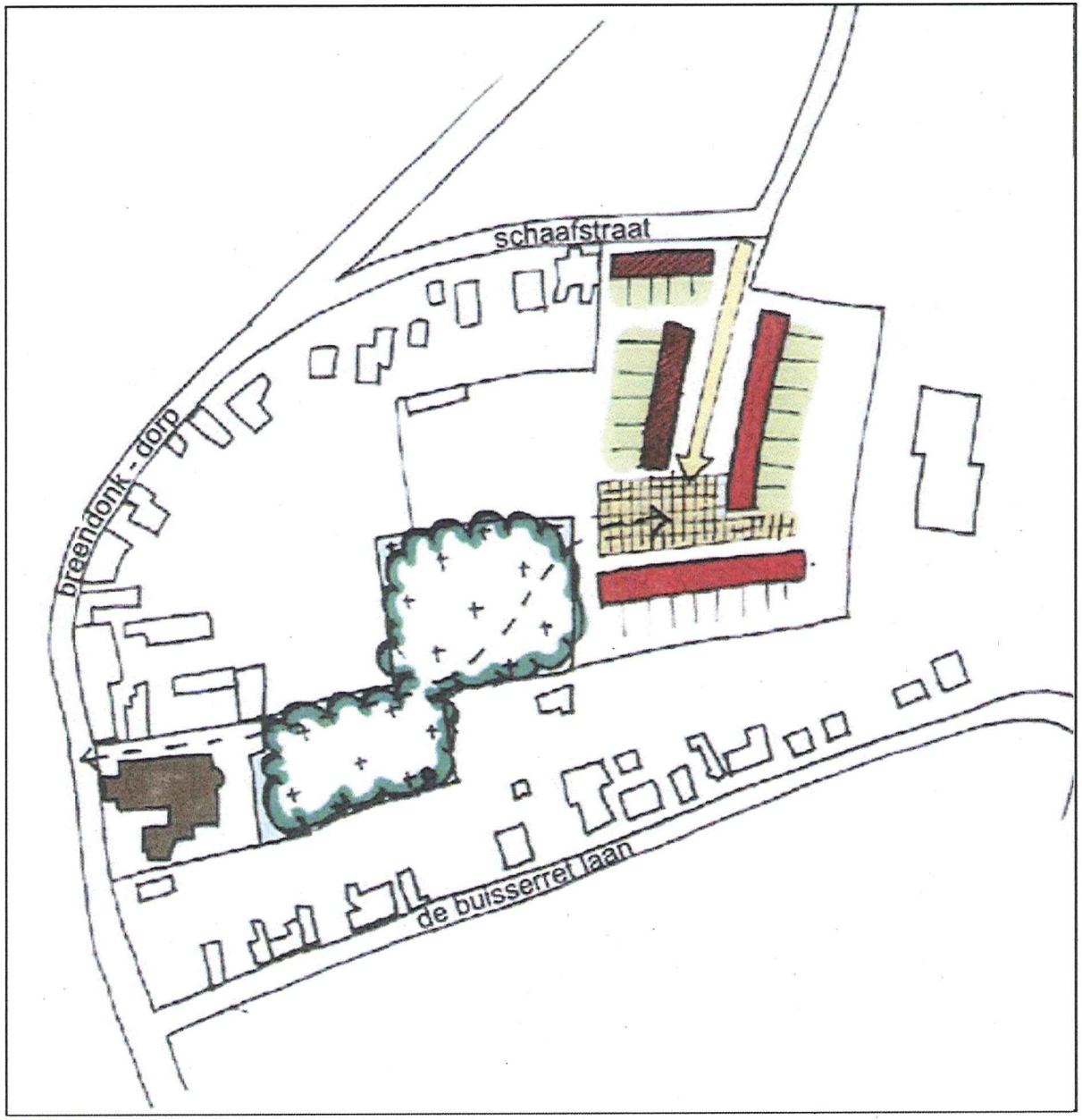
Gemeente Puurs

Kaart 2: situering Rup Schaafstraat

grens RUP Schaafstraat

1 : 15.000

STRAMIEN
structuur & architectuur



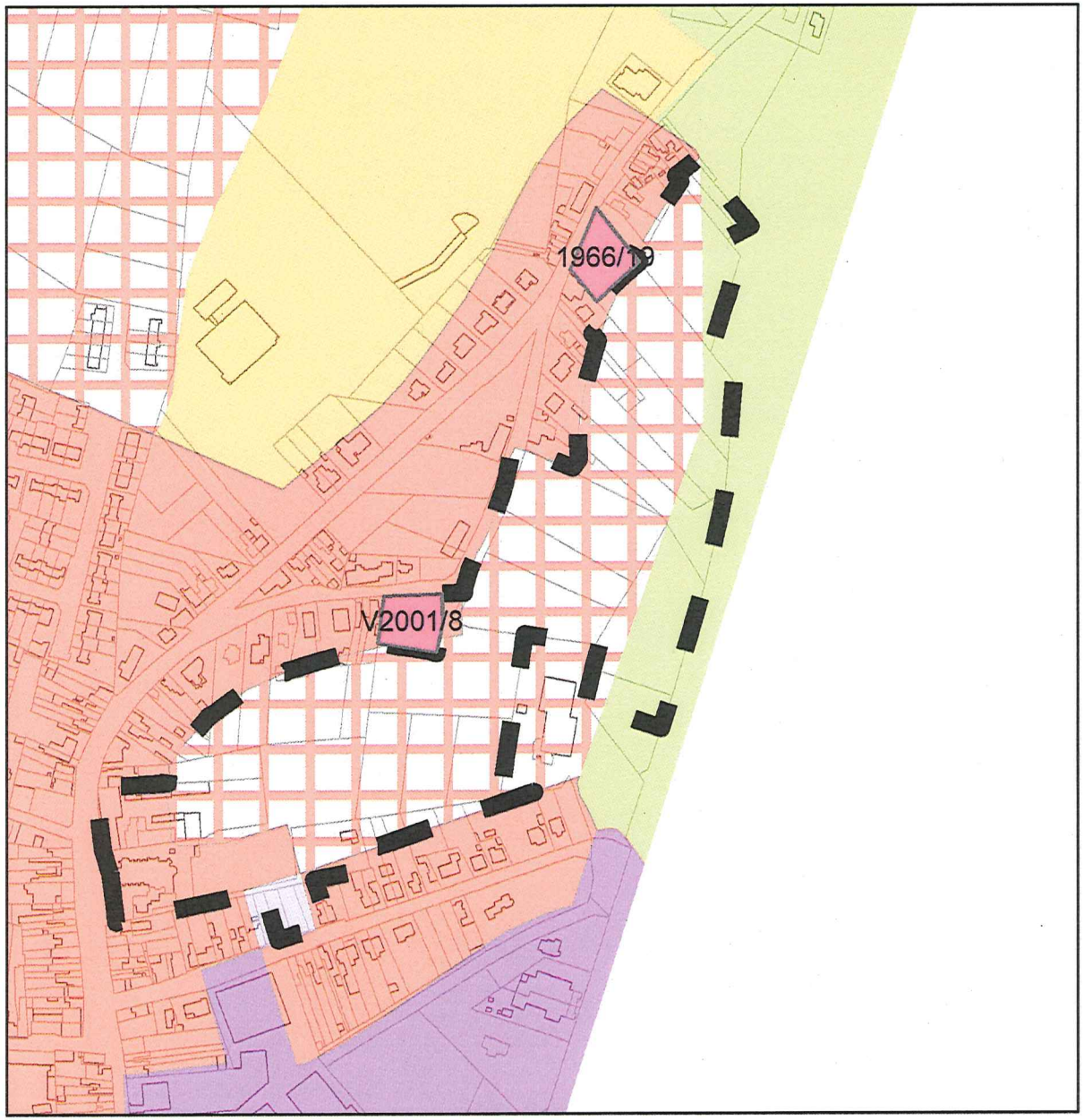
toelichtingsnota RUP Schaafstraat
Gemeente Puurs

Kaart 3: voorstel inrichtingsschets GRS

- Eerste fase bebouwing
- Tweede fase bebouwing
- Pleinruimte
- Langzaam verkeer
- Waardevolle groene ruimte
- Tuinzijde

Bron: groep omgeving

STRAMIEN
structuur & architectuur



toelichtingsnota RUP Schaafstraat

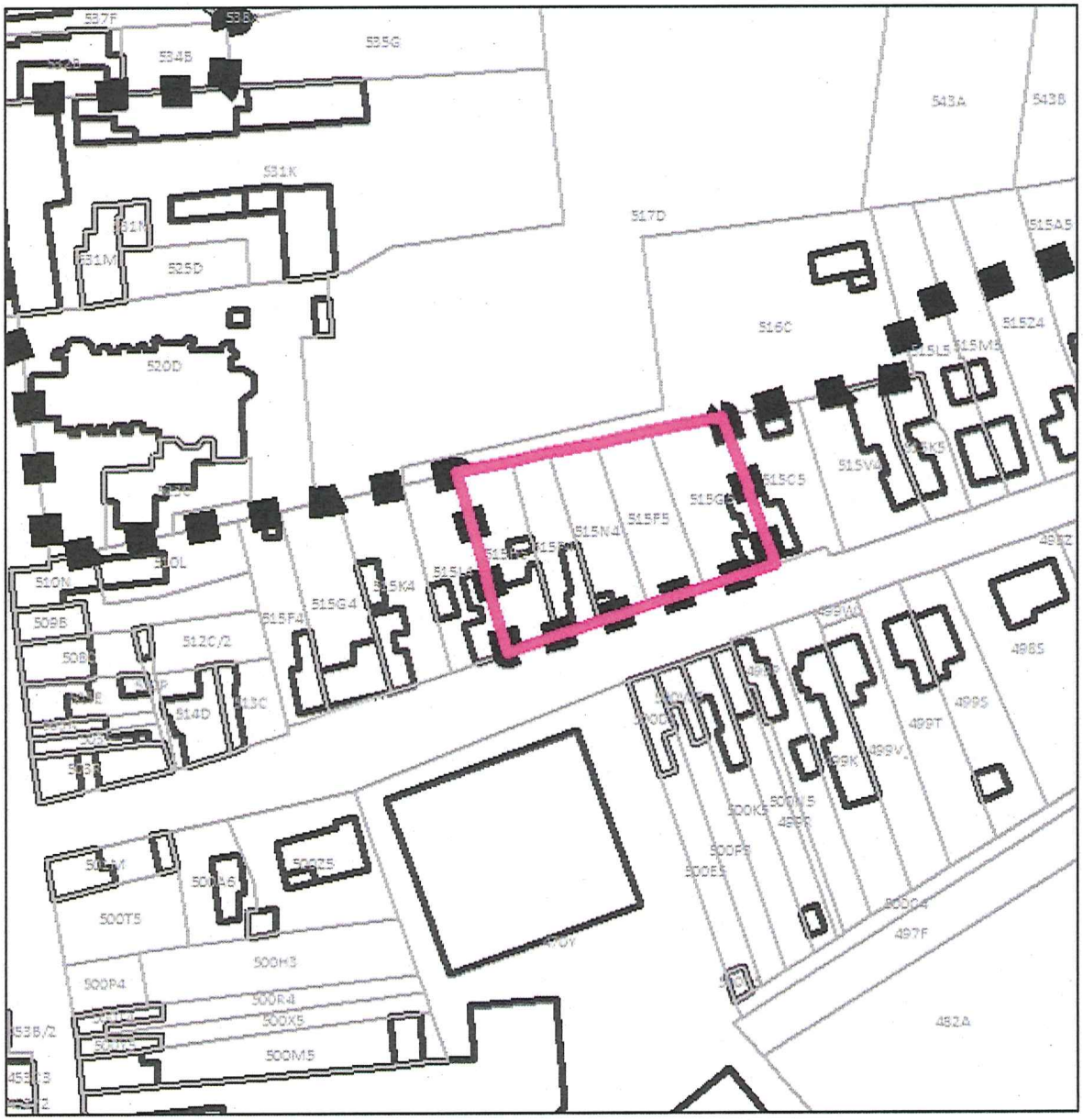
Gemeente Puurs

Kaart 4: gewestplan en verkavelingen

- grens RUP Schaafstraat
- verkavelingen
- woongebied
- ambachtelijke bedrijven en kmo's
- bufferzones

1 : 5.000

STRAMIEN
structuur & architectuur



toelichtingsnota RUP Schaafstraat

Gemeente Puurs

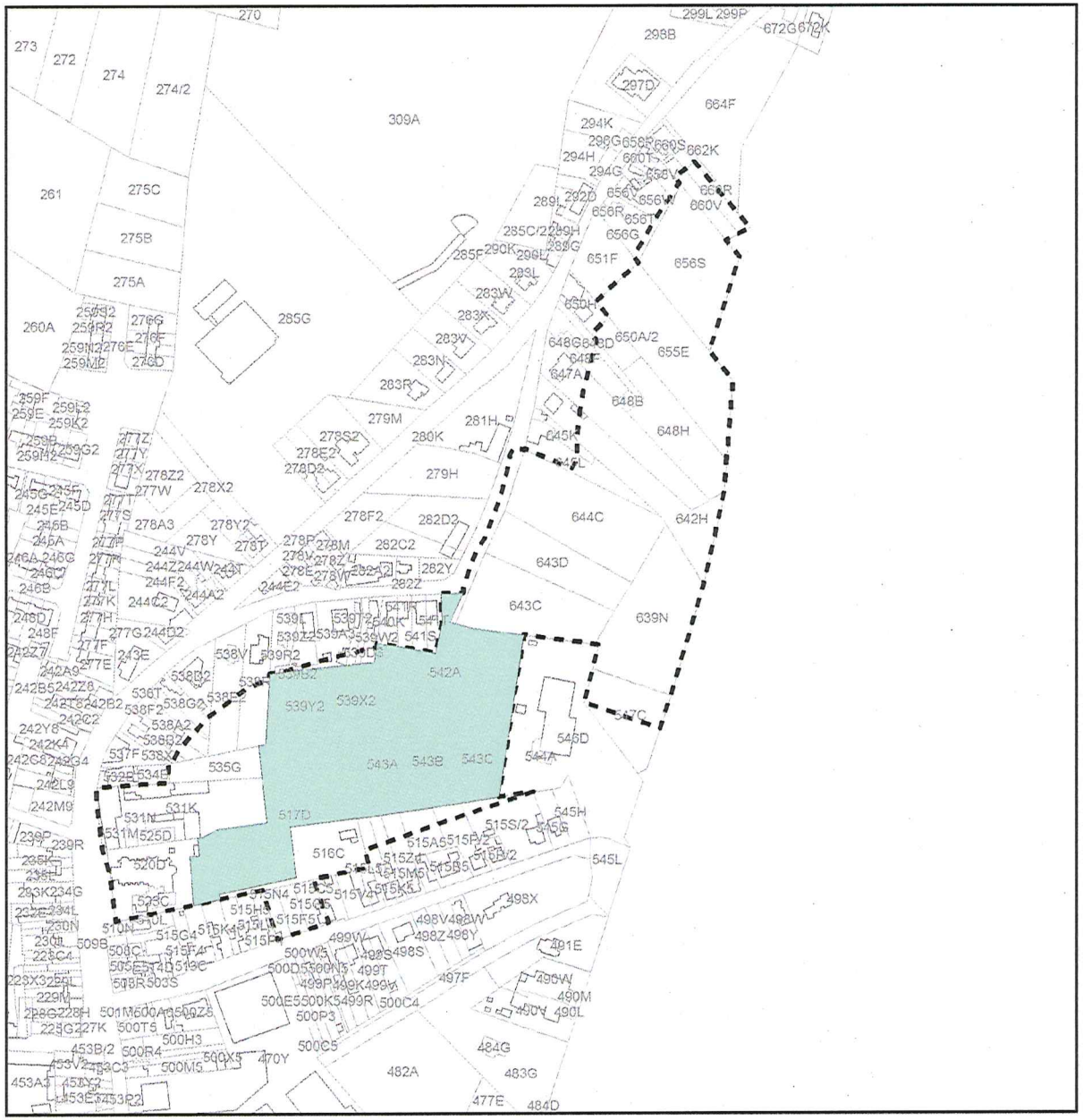
Kaart 5: Detail zone voor ambachtelijke bedrijven

grens RUP Schaafstraat

zone voor ambachtelijke bedrijven

1 : 1.500

STRAMIEN
structuur & architectuur



toelichtingsnota RUP Schaafstraat

Gemeente Puurs

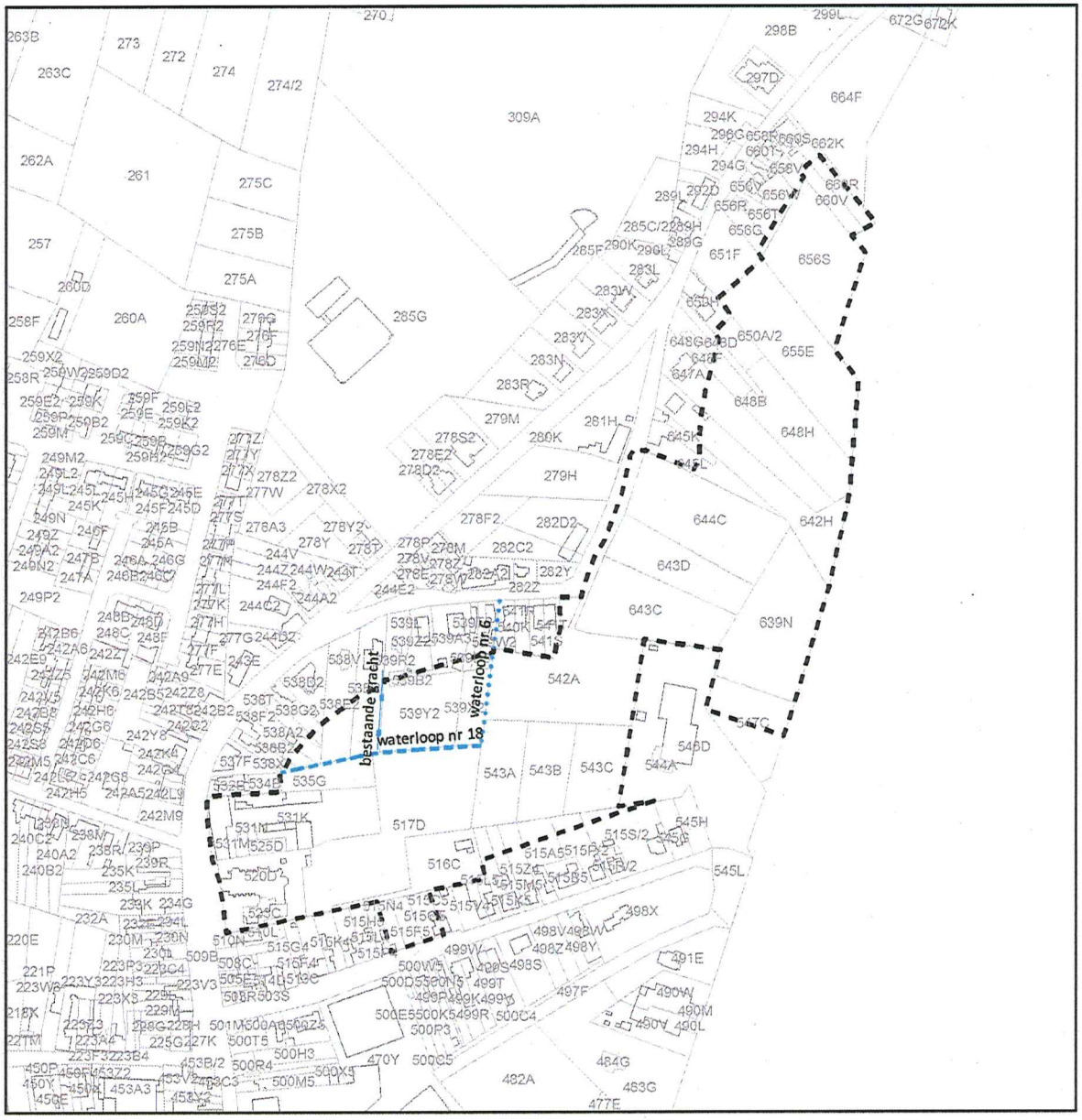
Kaart 6: eigendom structuur

grens RUP Schaafstraat

eigendom van de gemeente Puurs

1 : 5.000

STRAMIEN
structuur & architectuur



toelichtingsnota RUP Schaafstraat

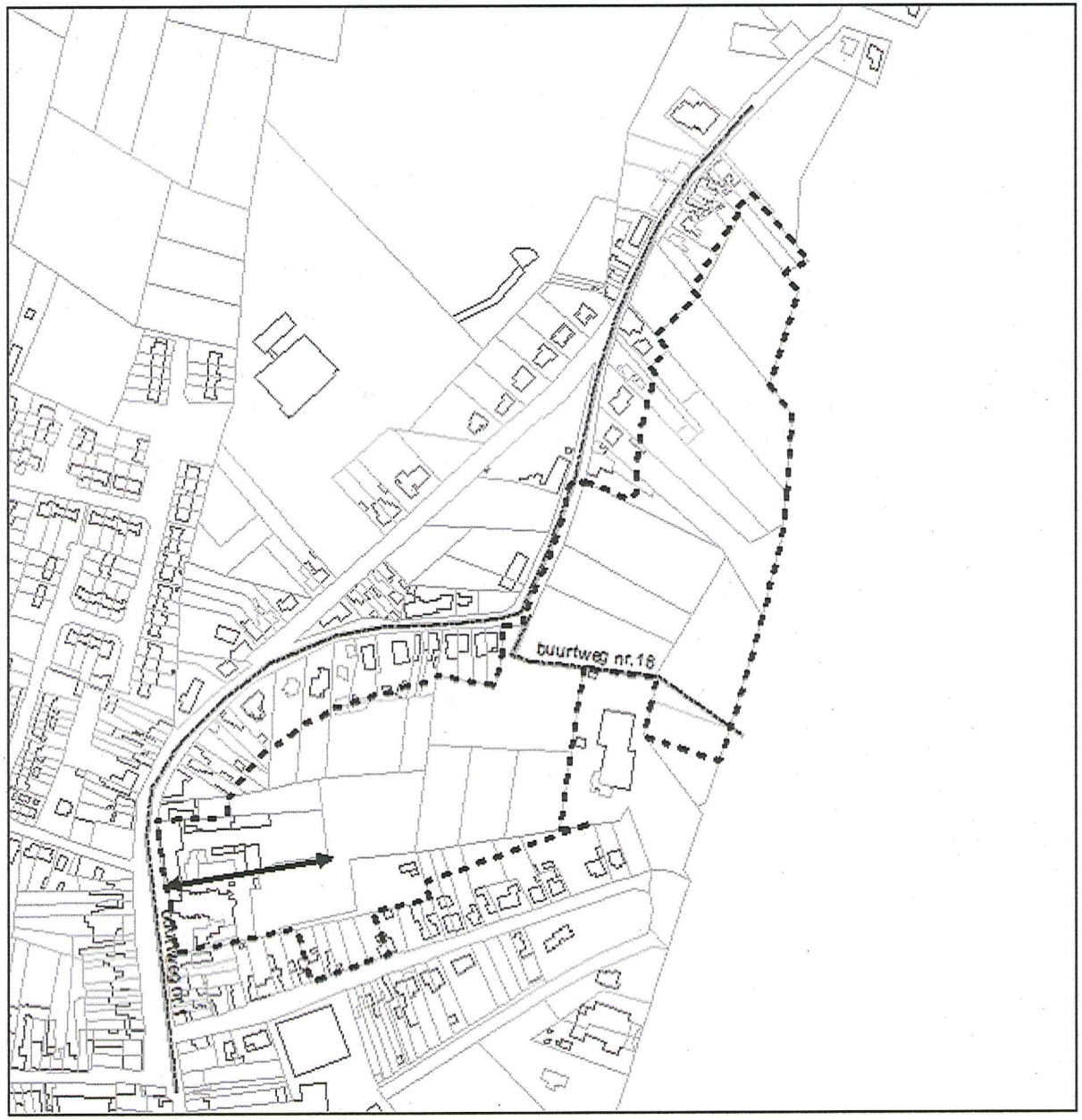
Gemeente Puurs

Kaart 7: watertoets/waterlopen

- grens RUP Schaafstraat
- bestaande gracht
- waterloop nr 18 (atlas)
- waterloop nr 6 (ingebuisd) (atlas)

1 : 5.000

STRAMIEN
structuur & architectuur



toelichtingsnota RUP Schaafstraat

Gemeente Puurs

Kaart 8: atlas der buurtwegen

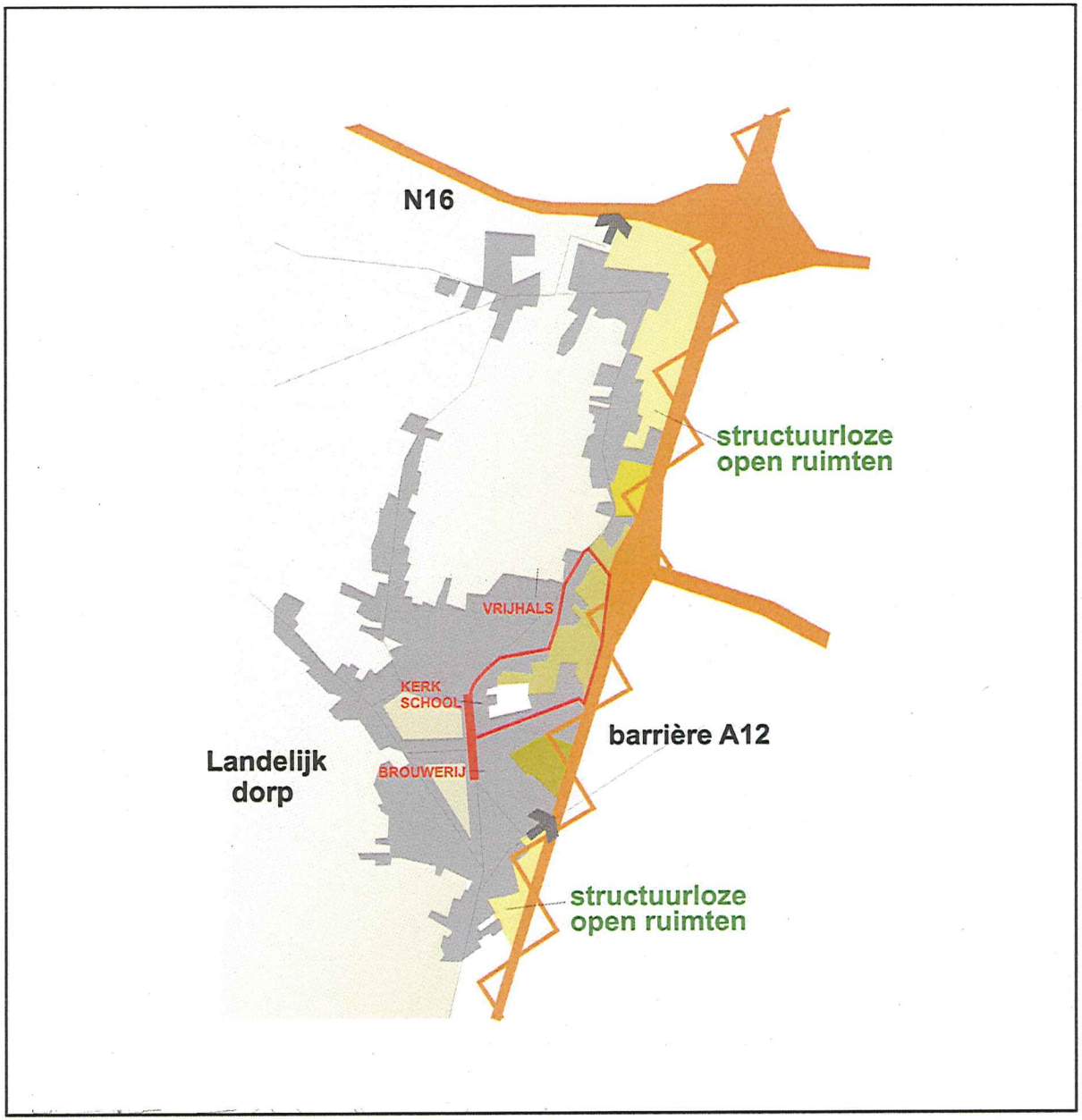
grens RUP

buurtweg

kerkwegel

1 :5.000

STRAMIEN
structuur & architectuur



toelichtingsnota RUP Schaafstraat

Gemeente Puurs

Kaart 9: analyse meso-schaal

Ontwerpgebied

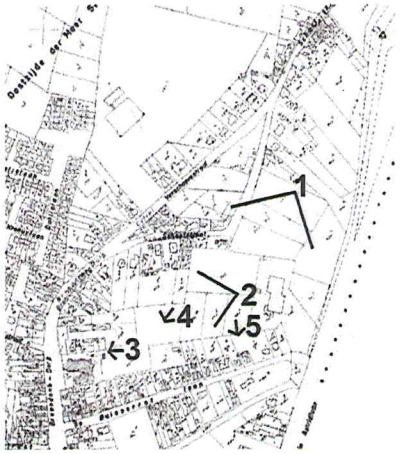
STRAMIEN
structuur & architectuur



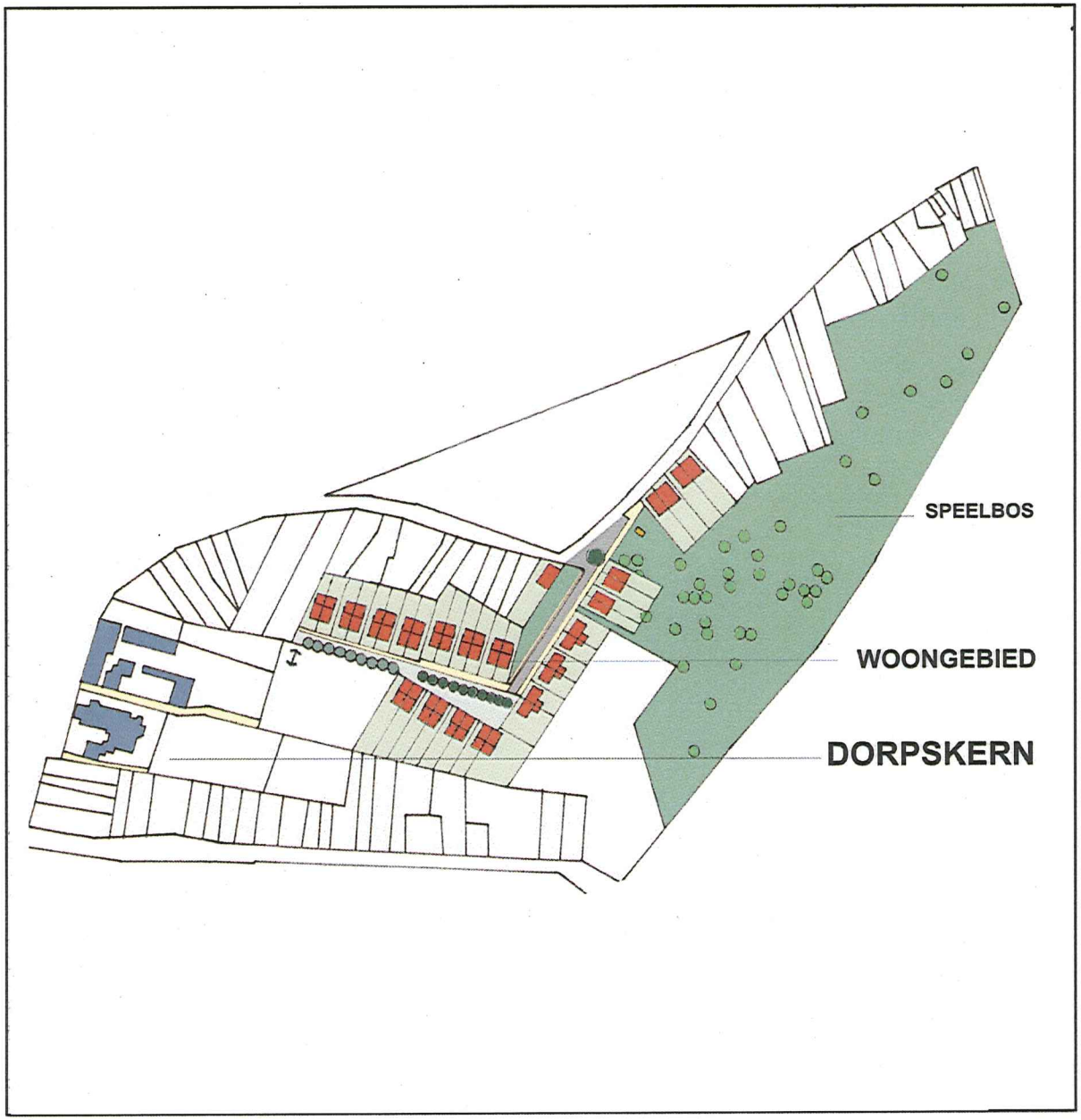
toelichtingsnota RUP Schaafstraat

Gemeente Puurs

Kaart 10: foto-analyse



STRAMIEN
structuur & architectuur

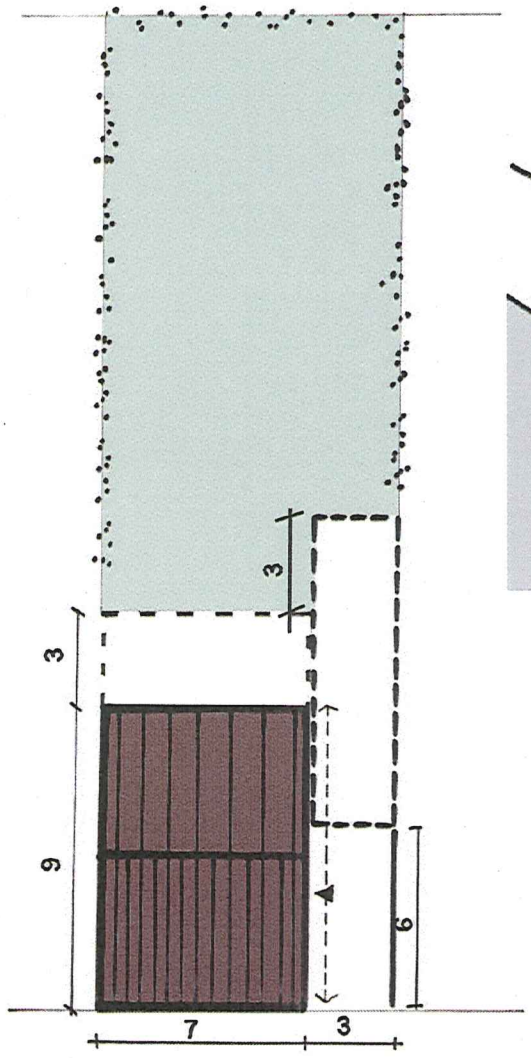


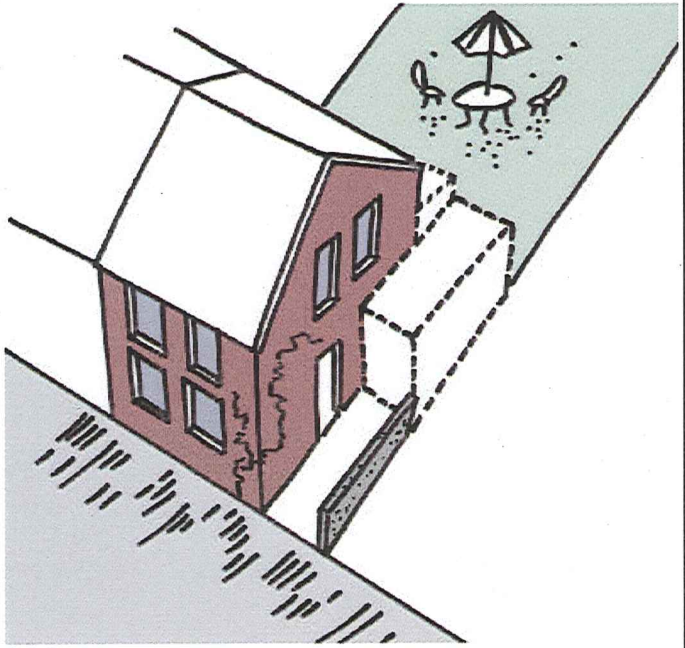
toelichtingsnota RUP Schaafstraat

Gemeente Puurs

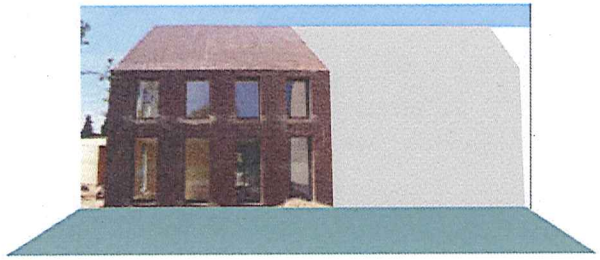
Kaart 11: structuurschets

STRAMIEN
structuur & architectuur





Referenties Teema architectengroep

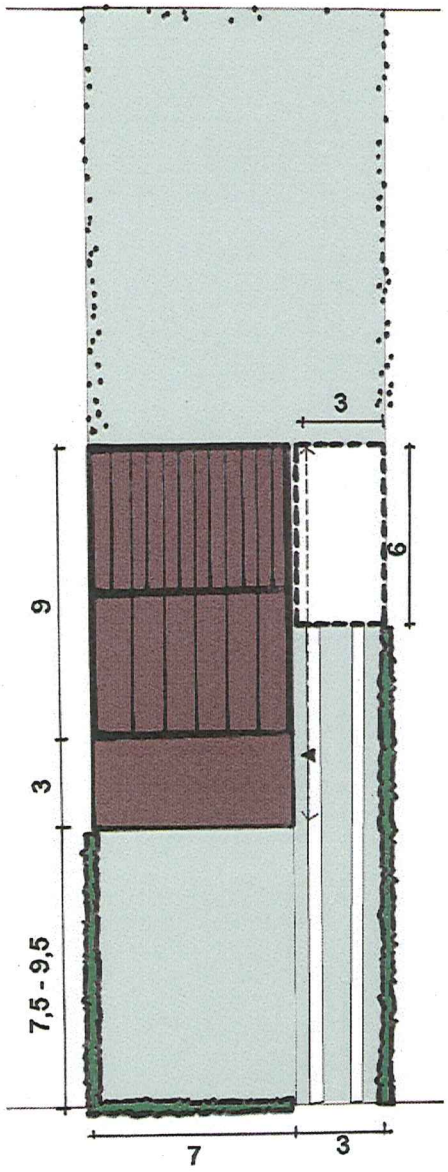


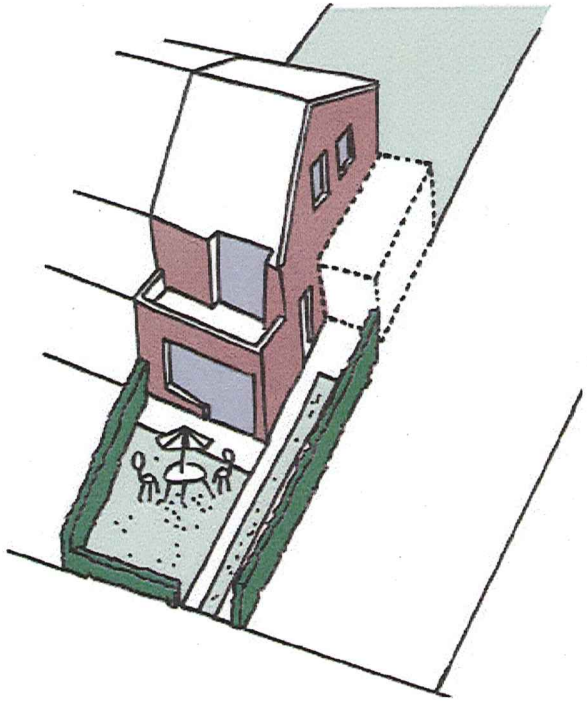
toelichtingsnota RUP Schaafstraat

Gemeente Puurs

Kaart 12: ilustratie erfwoningen

STRAMIEN
structuur & architectuur





Referenties Frits Palmboom



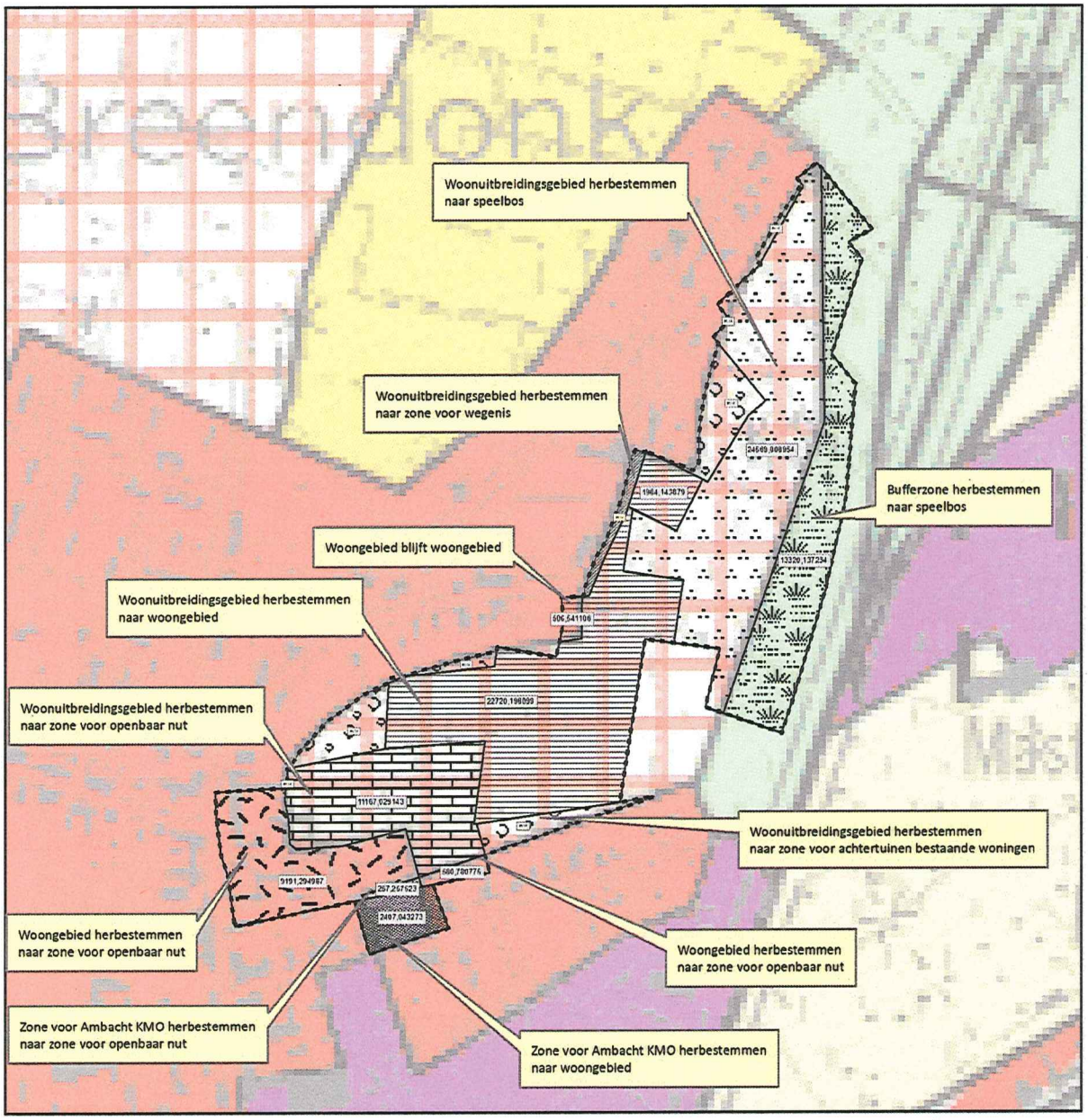


toelichtingsnota RUP Schaafstraat

Gemeente Puurs

Kaart 13: ilustratie voortuinwoningen

STRAMIEN
structuur & architectuur



toelichtingsnota RUP Schaafstraat

Gemeente Puurs

Kaart 14: Ruimtebalans

grens RUP

1 : 5.000

STRAMIEN
structuur & architectuur