

Provincie Antwerpen

Gemeente Puurs

Project

**RUP Den Brand fase 2, RUP Donkstraat fase 2, RUP
Schaafstraat, RUP Sint - Katharinastraat**

Bijlage 1 toelichtingsnota: dossier MER – screening

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

Ontwerper

Stramien

Broederminstraat 52, 2018 Antwerpen

www.stramien.be

tel: 03/248 54 02

fax: 03/248 77 80



STRAMIEN
structuur & architectuur

Tinne Beirinckx

Ruimtelijk Planner

Datum

Mei 2011

Screening voor 4 RUP's Puurs

gemeente Puurs

27 september 2010

818803

Hanswijkdries 80

B-2800 Mechelen
+32 (0)15 405656
015/40 56 57
info@haskoning.be
www.royalhaskoning.com

Telefoon
Fax
E-mail
Internet

Documenttitel	Screening voor 4 RUP's Puurs
Verkorte documenttitel	Screening 4 RUP's te Puurs
Status	
Datum	27 september 2010
Projectnaam	RUP gemeente Puurs
Projectnummer	818803
Opdrachtgever	gemeente Puurs
Referentie	818803/R/873065/Mech

Auteur(s)	Kristof Wijns, Tinne Beirinckx
Collegiale toets	Gruwez Marieke
Datum/paraaf
Vrijgegeven door	
Datum/paraaf

SAMENVATTING

INHOUDSOPGAVE

	Blz.	
1	INLEIDING	5
1.1	Plan –m.e.r-plicht	5
1.2	Methodologie	5
2	BESCHRIJVING VAN HET PLAN	7
2.1	Situering en begrenzing	7
2.2	Grafisch plan RUP Sint – Katharinastraat	11
2.3	Grafisch plan RUP Den Brand fase 2	12
2.3.1	Bestemmingsplan	12
2.3.2	Inrichtingsprincipes voor de wegenis	13
2.3.3	Principes bebouwing	13
2.3.4	Voortuinstroken	14
2.3.5	Achtertuinten	15
2.3.6	Groene ruimte met waterbeheersfunctie	15
2.4	Grafisch plan RUP Donkstraat Fase 2	15
2.4.1	Bestemmingsplan	15
2.4.2	Inrichtingsprincipes voor de wegenis	17
2.4.3	Principes bebouwing	17
2.5	Grafisch plan RUP Schaafstraat	20
2.5.1	Bestemmingsplan	20
2.5.2	Inrichtingsprincipes voor de wegenis	21
2.5.3	Principes bebouwing	22
2.5.4	Voortuinstroken	25
2.5.5	Achtertuinten	25
2.5.6	Inrichtingsprincipes voor het speelbos	26
2.5.7	Zone voor openbaar nut	26
2.5.8	Zone voor wegenis	27
3	JURIDISCHE EN BELEIDSMATIGE CONTEXT	28
3.1	Juridische context	28
3.1.1	Gewestplan	28
3.1.2	Goedgekeurde verkavelingen	28
3.1.3	Bijzondere plannen van aanleg / Ruimtelijke uitvoeringsplannen	29
3.1.4	Bouwvergunningen / milieuvergunningen	29
3.1.5	Eigendom	30
3.1.6	Gebieden met beschermde natuurwaarden	30
3.1.7	Buurtwegen	30
3.2	Planningscontext	30
3.2.1	Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	30
3.2.2	Grond – en pandenbeleid / sociaal objectief	35
4	DISCIPLINE BODEM	36
4.1	Beschrijving en analyse	36
4.1.1	Topografie	36
4.1.2	Bodemtypologie	37
4.1.3	Bodemgebruik	38

4.1.4	Bodemkwaliteit	39
4.2	Effecten	39
4.3	Beoordeling	40
5	DISCIPLINE WATER	41
5.1	Beschrijving en analyse	41
5.1.1	Afstroming en infiltratie	41
5.1.2	Grondwater	42
5.1.3	Overstromingen	42
5.2	Effecten	42
5.2.1	Afstroming en infiltratie	43
5.2.2	Oppervlaktewaterkwaliteit	44
5.2.3	Grondwater	44
5.2.4	Overstromingen	44
5.3	Beoordeling	45
6	DISCIPLINE GELUID	46
6.1	Beschrijving en analyse	46
6.2	Effecten	46
6.3	Beoordeling	46
7	DISCIPLINE FAUNA EN FLORA	47
7.1	Beschrijving en analyse	47
7.2	Effecten	48
7.3	Beoordeling	50
8	DISCIPLINE LICHT	51
8.1	Beschrijving en analyse	51
8.2	Effecten	51
8.3	Beoordeling	51
9	DISCIPLINE LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE	52
9.1	Beschrijving en analyse	52
9.2	Effecten	55
9.3	Beoordeling	57
10	DISCIPLINE MENS - SOCIO-ORGANISATORISCHE ASPECTEN	59
10.1	Beschrijving en analyse	59
10.2	Effecten	59
10.3	Beoordeling	60
11	DISCIPLINE MENS-MOBILITEIT	61
11.1	Beschrijving en analyse	61
11.2	Effecten	62
11.3	Beoordeling	62
12	DISCIPLINE MENS-VEILIGHEID	63
12.1	Beschrijving en analyse	63
12.2	Effecten	63
12.3	Beoordeling	63

13	GRENDOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN	63
14	BESLUIT	63

1 INLEIDING

Door de gemeente Puurs werd een overheidsopdracht uitgeschreven voor het opmaken van volgende RUP's: RUP Den Brand fase 2, RUP Donkstraat fase 2, RUP Schaafstraat en compensatie RUP Sint-Katharinastraat.

Volgens de provinciale omzendbrief woningprogrammatie kan in principe enkel woonuitbreidingsgebied worden aangesneden indien er een woonbehoefte kan worden aangetoond. Indien er geen woonbehoefte kan worden aangetoond, dient het aangesneden woonuitbreidingsgebied te worden gecompenseerd door elders in de gemeente woongebied te schrappen of te reserveren voor de lange termijn.

De gemeente wenst de delen uit het goedgekeurd RUP Den Brand (fase 2 – woonreservegebied), RUP Donkstraat (fase 2 – woonreservegebied) en het RUP Schaafstraat in zijn geheel aan te snijden. Het aangesneden woonreservegebied en woonuitbreidingsgebied wenst de gemeente te compenseren door eenzelfde oppervlakte van het woongebied in de Sint-Katharinastraat te herbestemmen naar een woonreservegebied.

In één procedure worden de vier RUP's behandeld. De totale oppervlakte van het woongebied dat via dit RUP wordt herbestemd naar woonreservegebied bedraagt 3,48 ha. De oppervlakte die wordt herbestemd naar woongebied bedraagt 4,02 ha.

1.1 Plan –m.e.r-plicht

Het RUP is niet van rechtswege onderworpen aan de Plan-MER-plicht. Het RUP vormt geen kader voor het toekennen van een vergunning voor bijlage I- of II-projecten (volgens het projectMER-besluit van 10/12/2004) en het gaat om een klein gebied van lokaal niveau met kleine wijziging.

Het RUP betreft geen plan, waar gelet op het mogelijk betekenisvolle effect op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is uit hoofde van het artikel 36ter, §3, eerste lid van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (titel IV, artikel 4.2.1 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen algemeen milieubeleid).

Daar het RUP niet van rechtswege onderworpen is aan de Plan-MER-plicht, wordt voor het betreffende plan op basis van een screening geoordeeld of het aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

1.2 Methodologie

De methodologie voor het opstellen van een Mer-scherming is qua opbouw en aanpak gebaseerd op de richtlijnen voor het opstellen van een MER. De diepgang van de analyses blijft echter beperkt.

De opbouw die gevolgd wordt, is:

- Beschrijving van het RUP

In deze omschrijving wordt het RUP gesitueerd en afgebakend. Inhoudelijk wordt het ontwikkelingsperspectief, de voorliggende inrichtingsconcepten en het voorontwerp van

grafisch plan kort toegelicht. Per discipline wordt het studiegebied afgebakend in functie van verwachte reikwijdte van mogelijke effecten. Er zijn geen alternatieven in het RUP voorzien.

- Beschrijving van de juridische en beleidsmatige context

Dit bevat relevante juridische en beleidsmatige context waartegen het RUP moet afgewogen worden met betrekking tot milieueffecten.

- Effectbeschrijving

Op basis van het plan (inrichtingsmogelijkheden en voorschriften in het grafisch plan) worden mogelijke milieueffecten weergegeven. Het ingrepeffectedschema toont mogelijk negatieve effecten. Per discipline worden de mogelijke effecten geanalyseerd en beoordeeld met de referentiesituatie als beoordelingsbasis. Volgende onderdelen worden besproken: beschrijving van de referentiesituatie en de effectbeschrijving, waarin de mogelijke mitigerende maatregelen en de conclusies zijn verwerkt.

2 BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2.1 Situering en begrenzing

In tabel 2-1 is een overzicht gegeven van de woningprogrammatische balans. Onderstaande tabel geeft de totale oppervlakten weer van de gebieden die aangesneden worden en van het gebied die hiervoor ter compensatie wordt gereserveerd. Uit deze tabel blijkt dat 4,2 ha woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied wordt aangesneden. Ter compensatie hiervoor zal 3,48 ha woongebied worden omgezet naar woonuitbreidingsgebied.

Tabel 2-1: Balans woningprogrammatische

Gebied	Opp. Aangesneden	Opp. als compensatie
RUP Den Brand fase	0,6 ha woonreservegebied	
RUP Donkstraat fase 2	0,95 ha woonreservegebied	
RUP Schaafstraat	2,62 ha woonuitbreidingsgebied	
Totaal te compenseren oppervlakte	4,02 ha	
RUP Sint-Katharinastraat		3,48 ha
Totaal compensatiezones		3,48 ha

RUP Sint Katharinastraat

illustratie 2.1: situering RUP Sint Katharinastraat



Het gebied is gelegen in de kern van Ruisbroek – Sauvegarde, een deelgemeente van Puurs. Het bevindt zich aan de rand van het woongebied, achter de woningen van de Sint-Katharinastraat en de Dokter Frans De Wachterlaan. De spoorweg vormt de noordelijke grens van het gebied.

Het bestaat vandaag uit tuinen, akker- en weiland en een opslagterrein van een bedrijf of braakliggend terrein.

De totale oppervlakte van het woongebied dat via dit RUP wordt herbestemd naar woonreservegebied bedraagt 3,48 ha.

RUP Den Brand Fase 2

illustratie 2.2: situering RUP Den Brand Fase 2



Het RUP Den Brand fase 2 betreft het woonreservegebied (artikel 6) en de groene ruimte met waterbeheersfunctie (artikel 2,G1) uit het RUP Den Brand Fase 1. Dit plangebied is ten zuiden van de dorpskern van Puurs gelegen.

De totale oppervlakte van dit RUP bedraagt 1,3 ha.

RUP Donkstraat Fase 2

illustratie 2.3: situering RUP Donkstraat Fase 2



Het gebied Donkstraat bevindt zich ten westen van de kern van Ruisbroek, een deelgemeente van Puurs. Het gebied bevindt zich aan de rand van de kern. Het ligt ingesloten tussen reeds gerealiseerde woningen langs de Donkstraat en het landbouw- en bosgebied langs de Gebuisloop en de oude Leislout.

Het RUP Donkstraat fase 2 omvat het woonreservegebied uit het RUP Donkstraat fase 1. Fase 2 bevindt zich tussen het speelbos (artikel G2 RUP Donkstraat fase 1) en het woongebied met een groene openbare ruimte (artikel G1 RUP Donkstraat fase 1) en een zone voor pleinruimte en draaipunt (artikel W2 RUP Donkstraat fase 1) van fase 1.

De totale oppervlakte van het RUP bedraagt 0,95 ha. Het deel woonreservegebied dat omgezet wordt naar woongebied is vandaag een weiland.

RUP Schaafstraat Fase 2

illustratie 2.4: situering RUP Schaafstraat Fase 2



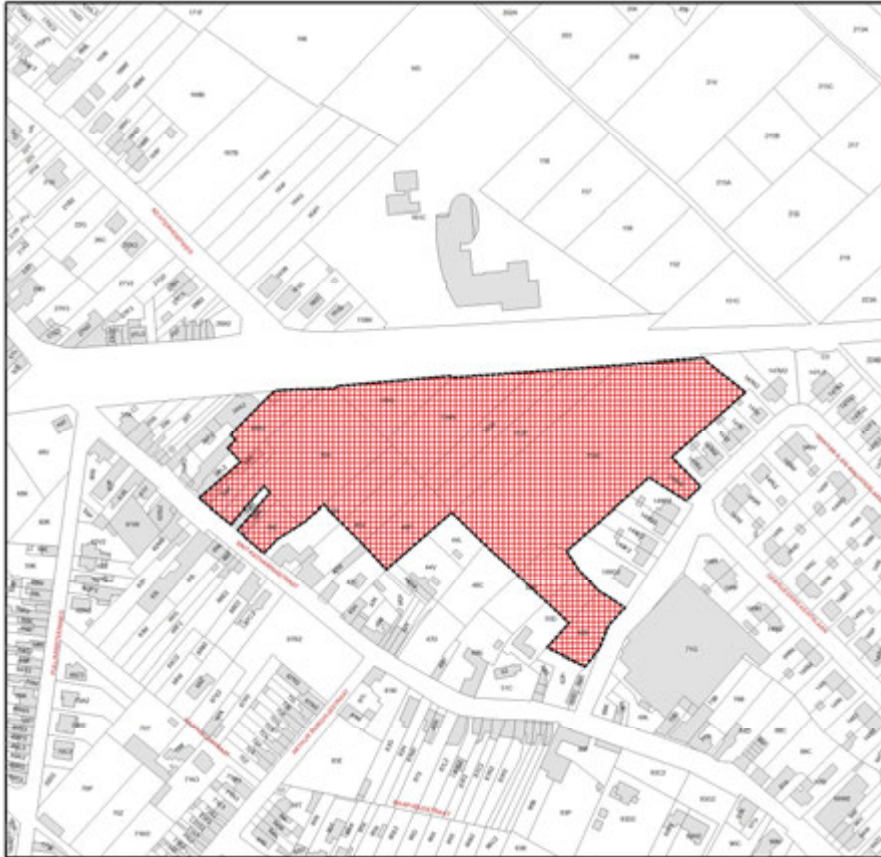
De locatie bestaat uit een restant boerenland, geïsoleerd achter de dorpskern. In het structuurplan is dit gebied aangewezen om een compacte woonbuurt te creëren omgeven door een ruime groene buffer in de vorm van een speelbos ten opzichte van de A12.

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

De totale oppervlakte van het RUP bedraagt 9,3 ha.

2.2 Grafisch plan RUP Sint – Katharinastraat

illustratie 2.5: grafisch plan RUP Sint Katharinastraat



In het RUP wordt één bestemmingszone afgebakend:
- Artikel 1: reservegebied voor wonen

Het studiegebied wordt omgevormd tot reservegebied voor wonen. Dit wil zeggen dat het gebied pas ontwikkeld wordt nadat hiertoe de behoefte wordt aangetoond.

2.3 Grafisch plan RUP Den Brand fase 2

2.3.1 Bestemmingsplan

illustratie 2.6: grafisch plan RUP Den Brand Fase 2



In het RUP worden zeven bestemmingszones afgebakend:

- Artikel 1: zone voor wegenis
- Artikel 2: zone voor pleinruimte en draaipunt
- Artikel 3: zone voor groenschermbestemming
- Artikel 4: zone voor halfopen bebouwing
- Artikel 5: zone voor voortuinstroken
- Artikel 6: zone voor achtertuinen
- Artikel 7: groene ruimte met waterbeheersfunctie

Op de volgende artikels zijn de volgende overdrukken van toepassing:

- Artikel 3: zone voor groenschermbestemming
 - Afwateringssysteem met open gracht
- Artikel 4: zone voor halfopen bebouwing
 - Artikel 4.A: hoofdvolume
 - Artikel 4.B: bijvolume

- Artikel 6: zone voor achtertuinen
 - Hoge haag
 - Afwateringssysteem met open gracht
- Artikel 7: groene ruimte met waterbeheersfunctie
 - Vijverbosloop nr. 11
 - Afwateringssysteem met open gracht

2.3.2 Inrichtingsprincipes voor de wegenis

De verblijfsfunctie van de wegenis in het woongebied staat centraal. De inrichting van de wegenis dient dit karakter ook uit te stralen. De zone voor wegenis bestaat uit een strook van 11 m. Deze zone kan ingericht worden met een rijweg, een parkeerstrook en een strook voor beplanting. Langs 1 zijde van de weg worden er tussen de parkeervakken minimaal 3 laanbomen voorzien. Er wordt geopteerd om slechts langs één zijde van de weg bomen te voorzien, zodat deze kunnen uitgroeien tot volwaardige bomen. Alles wordt uitgevoerd in één vlak van voortuin tot voortuin.

Het eindpunt van deze weg is doodlopend en fungeert als aan pleinruimte. De mogelijkheid bestaat om te keren. Een brandweerwagen kan binnen deze ruimte draaien in twee bewegingen. Er wordt een ruimte voorzien van 14 meter tussen beide voortuinen die uitgevoerd wordt in één vlak.

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

2.3.3 Principes bebouwing

PRINCIPES VAN EENHEID - HARMONIE

Eén basisprofiel

Om architecturale eenheid binnen de woonwijk te bekomen wordt gekozen voor één basisprofiel met een vast dakvlak. Omwille van de landschappelijke context wordt de bebouwingsstructuur vrij laag gehouden namelijk 2 lagen met een schuin dak. Dit type van bebouwing past ook binnen de ruimere omgeving.

Het basisprofiel:

- Een gevelbreedte van 10 meter;
- De bouwdiepte is steeds 9 meter voor het hoofdvolume met de mogelijkheid om 3 meter uit te breiden;
- Een zadeldak met een helling van 35°;
- De kroonlijsthoogte ligt vast op 7,00.

Het lichte kleurenpalet van de gevels

Een tweede principe van eenheid is het lichte kleurenpalet van de gevels (van wit over lichtgrijs tot donkergrijs), het lichte beeld is het bindend element voor de gehele woonwijk.

Het ononderbroken donkerkleurige dakvolume

Het dakvolume wordt niet onderbroken door insprongen en dakkapellen. Het dak wordt uitgevoerd in een donkerkleurig materiaal. Over de volledige woonwijk vormt dit een bindend element dat bepalend is voor de beeldvorming van het gebied.

Groendak

Op het platte dak van het bijbouw moet een groendak aangelegd worden. Platte daken zijn ideale plaatsen om een groendak aan te leggen. Omdat de dakoppervlakte van het bijgebouw klein is, kan een groendak hier zonder veel extra maatregelen naar bv. stabiliteit worden aangelegd. Omdat de kroonlijsthoogte van dit dak maximaal 3,5 m bedraagt, kan het groendak gemakkelijk onderhouden worden.

PRINCIPES VAN FLEXIBILITEIT

Dit basisprofiel geldt enkel als een vertrekpunt door middel van in- en uitsprongen van de gevels kan sterk van het basisvolume afgeweken worden. De vormgeving is vrij en ruim interpreteerbaar.

Insprongen in het gevelvlak

Er kan van het basisvolume afgeweken worden door middel van insprongen. Insprongen tot 3 meter diepte kunnen uitgespaard worden in de verschillende gevelvlakken. Omdat de voorgevellijn het meest bepalend is in de beeldvorming kan hier slechts 1/3 van het voorgevelvlak worden uitgespaard.

- 1/3 van het de totale voorgevelvlak kan worden uitgespaard
- 2/3 van het totale zijgevelvlak kan worden uitgespaard
- 2/3 van het achtergevelvlak kan worden uitgespaard
- Voor de insprongen in de gevellijnen wordt een afstand ten opzichte van de gekoppelde woning of de zijgevel gerespecteerd van 1,5 meter.

Door insprongen in het voorgevelvlak ontstaat er extra ruimte bv. voor een auto te parkeren. Door insprongen in het achtergevelvlak ontstaat er ruimte voor verschillende functies bv. voor een beschut terras bij de woningen.

Uitsprongen (erkers)

Er kan van het basisvolume afgeweken worden door middel van erkers. Uitsprongen tot 1 meter zijn mogelijk in het voorgevelvlak. In de zijgevelvlakken is dit principes niet toegestaan omdat beide burens dan in elkaar woning kunnen binnenkijken.

- Erkers zijn toegestaan voor een maximum van 1/3 van het totale voorgevelvlak
- Een minimale afstand van 1,5 m wordt gerespecteerd t.o.v. de buur of de zijgevel.
- De erkers mogen het beeld van de voorgevellijn niet aantasten, een afstand van min 1 meter ten opzichte van het grondvlak dient gerespecteerd.

2.3.4 Voortuinstroken

De voortuinstrook wordt gezien als een ruimte die mee de landschappelijke structuur ondersteund en als inkom tot de woning. Het is de ruimte die de overgang verzorgt van publiek naar privaat. De groene voortuinen versterken het straatbeeld en onderstrepen de verblijfsfunctie. De voortuinstroken hebben een breedte van 1,5 m of 3 m.

Basisprincipes voor inrichting:

- De afsluiting bestaat uit een haag met een maximale hoogte van 1 m.
- Max. 50 % van de oppervlakte mag verhard worden omwille van het groene karakter landschappelijke karakter.

2.3.5 Achtertuinen

De tuinen zijn in eerste instantie belangrijk als private leefruimte. Verder zijn de achtertuinen ook van belang voor de realisatie van het waterbeheerssysteem. Percelen waarvan de zijkant of de achterkant aan de publieke ruimte grenst moeten op een groene manier afgewerkt worden.

Principes voor inrichting

- De achtertuin kan voor maximaal 50 m² verhard worden. De verhardingen (met uitzondering van een terras) moeten worden aangelegd in doorlatende materialen.
- 3 types van afsluitingen worden voorgesteld afhankelijk van het feit of ze zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein of niet:
 - 1) Percelen die grenzen aan het openbaar domein dienen groen afgewerkt te worden. Een hoge haag met een draadafsluiting ter hoogte van de groene ruimte met waterbeheersfunctie moet voorzien worden.
 - 2) Bij het waterbeheerssysteem gekoppeld aan de achtertuinen is de aanplant van rietkragen of struwelen verplicht.
 - 3) Voor de overige zijden van de percelen, die niet aansluiten bij de grachten en bij het openbaar domein, hebben een ruimere keuze.

2.3.6 Groene ruimte met waterbeheersfunctie

Deze zone is een groene openbare ruimte met een waterbeheersfunctie voor het gebied.

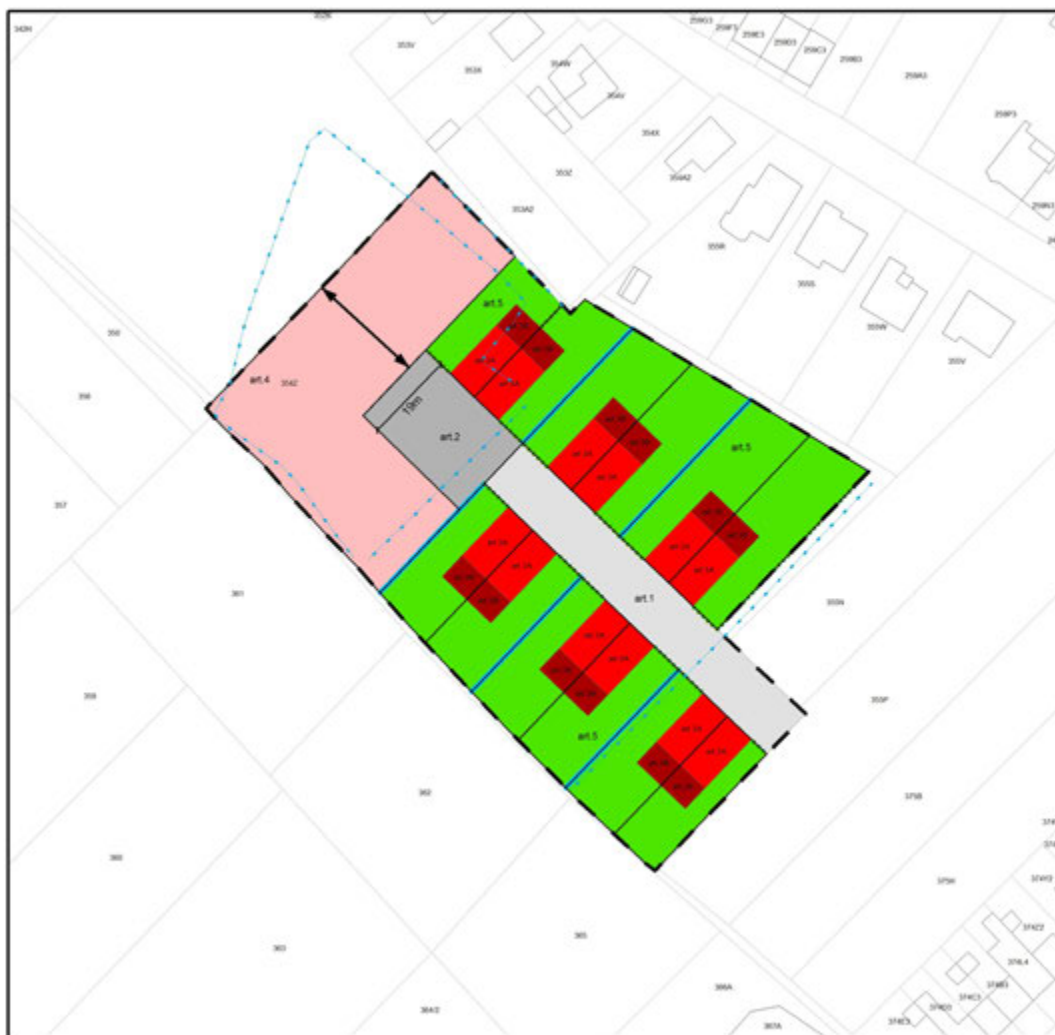
Deze zone heeft een landschappelijk karakter. Slechts 10% van deze zone kan verhard worden in doorlatende materialen. De Vijverbosloop dient op een zeer landschappelijke manier geïntegreerd te worden in deze groenzone.

De groenzone met de Vijverbosloop heeft een waterbufferende rol. Het voorzien van een wadi is toegelaten. Een grachtensysteem gekoppeld aan de achtertuinen van de woningen sluit hierbij aan.

2.4 Grafisch plan RUP Donkstraat Fase 2

2.4.1 Bestemmingsplan

illustratie 2.7: grafisch plan RUP Donkstraat Fase 2



In het RUP worden vijf bestemmingszones afgebakend:

- Artikel 1: zone voor wegenis
- Artikel 2: zone voor pleinruimte en draaipunt
- Artikel 3: zone voor parkwoningen
- Artikel 4: zone voor een woonproject
- Artikel 5: zone voor tuinen

Op de volgende artikels zijn de volgende overdrukken van toepassing:

- Artikel 3: zone voor parkwoningen
 - Artikel 3.A: zone voor hoofdvolume
 - Artikel 3.B: zone voor bijvolume
- Artikel 5: zone voor een woonproject
 - Semi (publieke) voetgangersverbinding
- Artikel 6: zone voor tuinen
 - Haag
 - Grachtenstructuur

2.4.2 Inrichtingsprincipes voor de wegenis

Binnen het woongebied staat de verblijfsfunctie centraal. De inrichting van de wegenis dient dit karakter te versterken en in te passen in het groene kader van de omgeving.

De zone voor wegenis bestaat uit een strook van 11,60 m. Deze zone kan bestaan uit een rijweg, een parkeerstrook, een voetpad en beplantingen. In deze zone moeten vier hoogstambomen aangeplant worden, bijvoorbeeld tussen de parkeervakken. Alles wordt uitgevoerd in één vlak van voortuin tot voortuin.

Het eindpunt van deze weg is doodlopend en moet ingericht worden als een pleinruimte. Hier kunnen auto's en de brandweer omkeren (in twee bewegingen).

Elke parkwoning langs de weg heeft de mogelijkheid een garage te voorzien binnen het toegelaten bouwvolume. Daarnaast zijn er nog parkings in de straten beschikbaar. De parkeerstroken worden minimaal aangeduid en maken integraal deel uit van de rijweg.

In de zone voor een woonproject wordt één gemeenschappelijke parking voorzien. Deze parking moet geïntegreerd worden in de groene buitenruimte en kan niet gesloten worden (car-ports zijn wel toegelaten). Maximum 12 parkeerplaatsen zijn hier toegelaten.

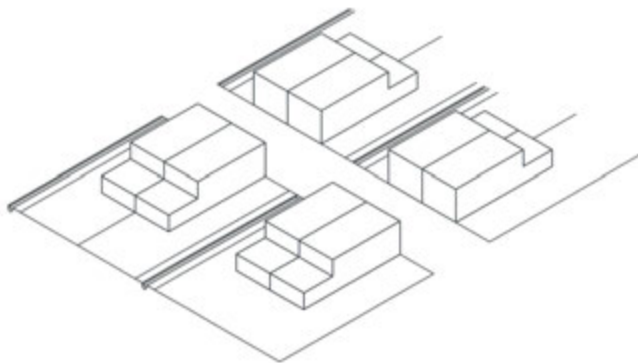
2.4.3 Principes bebouwing

PARKWONING

Het gaat om 12 gekoppelde woningen. De gekoppelde woningen, twee aan twee, situeren zich in een hoek van het perceel, zodat de woningen aan twee zijden een tuin hebben.

Het basisprofiel

- de bouwdiepte van het hoofdgebouw is steeds 14 meter;
- de bouwdiepte van het bijgebouw kan tot 6 meter bedragen;
- de gevelbreedte bedraagt steeds 7 meter;
- de kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw bedraagt 7 meter, van het bijgebouw 3,5 meter.



Een eventuele garage moet binnen dit volume opgenomen worden.

Materialen

Naast eenzelfde profiel wordt de eenheid van de wijk versterkt door eenzelfde kleurenpalet te gebruiken in de gevelmaterialen. Er wordt geopteerd voor een rood kleurenpalet, als contrast met de groene omgeving.

Op het platte dak van het bijbouw moet een groendak aangelegd worden. Platte daken zijn ideale plaatsen om een groendak aan te leggen. Omdat de dakoppervlakte van het bijgebouw klein is, kan een groendak hier zonder veel extra maatregelen naar bv. stabiliteit worden aangelegd. Omdat de kroonlijsthoogte van dit dak maximaal 3,5 m bedraagt, kan het groendak gemakkelijk onderhouden worden.

Uit duurzaam oogpunt kan de aanleg van een groendak ook op het hoofdgebouw worden overwogen. Door de aanleg van een groendak wordt het afvoerende debiet naar de grachten sterk beperkt, het groendak geeft een natuurlijke isolatie aan het gebouw en de leeftijd van de dakdichting neemt opmerkelijk toe. Daarnaast zijn er nog voordelen van stoffixatie, een mooier uitzicht en een minder strenge eis naar het volume naar buffering of regenwatertank.

Achtere tuinen parkwoningen

Maximaal 50 m² van de achtere tuinen mag verhard worden voor paden, terrassen, ...

Alle wettelijke van een stedenbouwkundige vergunning vrijgestelde werken, handelingen en wijzigingen, wat betreft tuinrichting zijn hier toegelaten. Garages en car-ports zijn niet toegelaten.

Het gaat om woningen in het groen. Hun randafwerking dient daarom aan te sluiten bij het groene karakter van de polder.

- Percelen waarvan de tuinzijde grenst aan de openbare ruimte zijn verplicht om een hoge ligusterhaag met een minimale hoogte van 1,5 m als afsluiting te gebruiken aan deze zijde.
- Rietkragen of struwelen langs de grachten.
- Voor de overige zijden van de percelen, die niet aansluiten bij het openbaar domein of de grachten, bestaat de afsluiting uit een ligusterhaag met een minimale hoogte van 1,5 m of een draadafsluiting.

Waterbeheersing

Om een globale afwateringstructuur te bekomen wordt tussen de percelen een gracht aangelegd. De tuinen dienen af te wateren in deze gracht. Deze grachten nemen een deel van het regenwater op, zorgen voor een zuivering, en voeren vervolgens het water af, naar de openbare riolering, of de gracht op de zuidelijke grens van het terrein. Nader onderzoek dient uit te maken welke de meest geschikte oplossing is.

De grachten hebben een breedte van minimaal 1 m. De zijden langs de grachten worden afgewerkt met rietkragen en struwelen.

WOONPROJECT

Deze zone vormt de overgang tussen het speelbos (zie RUP Donkstraat fase 1) en de parkwoningen. Het bosrijke karakter van het speelbos dient hier verder gezet te worden in de vorm van hetzelfde bomenraster en boomsoorten. Tussen deze bomen staan een aantal losse volumes, analoog aan de parkvilla's die voorzien zijn in het RUP Donkstraat fase 1, maar dan kleiner van schaal.

Aantal wooneenheden

Er kunnen minimaal 4 wooneenheden en maximaal 6 wooneenheden worden gerealiseerd. Een rij van 6 rijwoningen is niet toegelaten, aangezien hier een differentiatie in typologie wordt nagestreefd en om een goede vermenging van gebouwen en groen te bekomen. Vrijstaande eengezinswoningen met private tuin, zijn evenwel ook niet toegelaten, aangezien de buitenruimte een semi-privaat karakter dient te hebben. Elk volume dient tenminste twee wooneenheden te bevatten.

Buitenruimte

De buitenruimte van deze woningen dient te worden vertaald in een terras of ommuurde patio. Het is niet toegelaten de hele buitenruimte van deze zone op te splitsen in private tuinen. De meerwaarde van deze woningen is wonen in het bos: dit betekent een voldoende ruim terras of patio, gecombineerd met gemeenschappelijke speelruimte voor de aanwezige woningen in deze zone.

Er dient een gemeenschappelijke groene parking te worden voorzien, binnen deze zone, niet op het naburige plein of de straat.

De totale oppervlakte aan verhardingen is beperkt tot 20% van de niet bebouwde ruimte. De overige 80% moet een boskarakter krijgen.

Doorheen het woonproject moet minstens één voetgangersverbinding voorzien worden tussen het pleintje voor de woonwijk en het speelbos.

Bouwvoorschriften

Er worden slechts enkele voorschriften meegegeven, waardoor de ontwerper een grote vrijheid heeft, binnen het gewenste beeld van deze zone.

- De bebouwing kan maximaal gelijkvloers + 1 verdieping + plat dak, hoog zijn, met een kroonlijsthoogte van 6 meter;
- De bebouwingscoëfficiënt kan maximaal 30% bedragen;
- De V/T index mag maximaal 0,65 bedragen (V is zonder de oppervlakte van terrassen en patio's);
- De buitenruimte bestaat onder de vorm van een terras of ommuurde patio, geen private tuinen.

2.5 Grafisch plan RUP Schaafstraat

2.5.1 Bestemmingsplan

illustratie 2.8: grafisch plan RUP Schaafstraat



In het RUP worden veertien bestemmingszones afgebakend:

- Artikel 1: toegangszone
- Artikel 2: zone voor erfplein
- Artikel 3: zone voor erfwoonings
- Artikel 4: zone voor voortuinwoningen
- Artikel 5: zone voor boxwoningen
- Artikel 6: zone voor gekoppelde woningen Schaafstraat
- Artikel 7: zone voor alleenstaande woning Schaafstraat
- Artikel 8: zone voor wonen
- Artikel 9: zone voor voortuinstroken
- Artikel 10: zone voor achtertuinen nieuwe woningen
- Artikel 11: zone voor achtertuinen bestaande woningen
- Artikel 12: zone voor speelbos
- Artikel 13: zone voor openbaar nut
- Artikel 14: zone voor wegenis

Op de volgende artikels zijn de volgende overdrukken van toepassing:

- Artikel 4: zone voor erfwoonings
 - Artikel 4.A: hoofdvolume
 - Artikel 4.B: bijvolume
 - Artikel 4.C: garage
- Artikel 5: zone voor voortuinwoningen
 - Artikel 5.A: hoofdvolume
 - Artikel 5.B: bijvolume
 - Artikel 5.C: garage
- Artikel 6: zone voor boxwoningen
 - Artikel 6.A: hoofdvolume
 - Artikel 6.B: garage
- Artikel 7: zone voor woningen Schaafstraat
 - Artikel 7.A: hoofdvolume
 - Artikel 7.B: bijvolume
- Artikel 9: zone voor voortuinstroken
 - Haag
- Artikel 10: zone voor achtertuinten nieuwe woningen
 - Haag
- Artikel 13: zone voor openbaar nut
 - Haag

2.5.2 Inrichtingsprincipes voor de wegenis

Binnen het woongebied staat de verblijfsfunctie centraal. De inrichting van de wegenis dient dit karakter te versterken en in te passen in het groene kader van de omgeving.

Toegangszone

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;
- 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 (minimaal 2,5 x 2,5 m). Deze boom accentueert de toegang tot de wijk en het speelbos.

Erfplein

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;

Enkel aan de noordzijde van het erfplein kan een parkeerstrook aangelegd worden.

Het erfplein bestaat uit twee delen. De noordelijke zijde van het plein, langs de voortuinwoningen kan bestaan uit een parkeerstrook. De parkeerstrook wordt minimaal aangeduid. Het zuidelijk deel is een plein waar de verschillende bestemmingen (toegang, speelruimte, wegenis) niet worden afgebakend. Dit deel is parkeervrij. De verharding van het erfplein loopt tegen de gevels aan van de erfwoningen.

Ter hoogte van de noordelijke grens met de begraafplaats moet een stevige haag / struweel met een minimale breedte van 1 m en een minimale hoogte van 1,50 m aangeplant worden.

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.

2.5.3 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;
- Boxwoningen;
- Gekoppelde woningen schaaftstraat;
- Alleenstaande woning Schaaftstraat.

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.

Percelering binnengebied

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

Groendak

Op het platte dak van het bijbouw moet een groendak aangelegd worden. Platte daken zijn ideale plaatsen om een groendak aan te leggen. Omdat de dakoppervlakte van het

bijgebouw klein is, kan een groendak hier zonder veel extra maatregelen naar bv. stabiliteit worden aangelegd. Omdat de kroonlijsthoogte van dit dak maximaal 3,5 m bedraagt, kan het groendak gemakkelijk onderhouden worden.

Erfwoningen of wonen aan de straat

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 garage kan eventueel naast het hoofdvolume of aansluitend aan de tuin worden geplaatst.

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 (max. 1,80 m hoogte en 1,20 m breedte). Hoogte vanaf 7 m, bouwlijn op 0,4 m uit de snijlijn van het gevelvlak en het dakvlak. Een minimale afstand van 1,5 m wordt gerespecteerd tov de buur of de zijgevel.

Een eventuele garage heeft een bouwdiepte van maximaal 8 m. De breedte bedraagt steeds 3 meter. De garage heeft een plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3,5 m. De gevellijn van dit volume bevindt zich op 5 meter van de voorgevellijn van het hoofdvolume. De eerste vergunde woning bepaalt de hoogte van deze garage; afwijkende voorstellen van de aanpalende worden kwalitatief afgewerkt met gevelmaterialen.

De hoofdtoegang tot de woning bevindt zich in de zijgevel van het hoofdvolume, dit om verzorgde opritten te garanderen en langs de voorzijde een zo open mogelijke voorgevel met raamopeningen te realiseren.

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 garage dienen in eenzelfde materiaal en kleur te worden opgetrokken.

Voortuinwoningen

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

De bouwlijn van de voortuinwoningen ligt op 7,5 meter of op 9,5 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.

Boxwoningen langs de toegangsweg

De boxwoningen hebben aan de straatzijde een brede gevelbreedte van 9,5 meter. Ze bestaan uit een hoofdvolume en een bijvolume.

De bouwdiepte van het hoofdvolume is 8 meter. Het heeft een plat dak met een kroonlijsthoogte van 7 meter.

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

Een eventuele garage heeft een bouwdiepte van maximaal 8 m. De breedte bedraagt steeds 3,5 meter. De garage heeft een plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3,5 m. De gevellijn van dit volume bevindt zich op 5 meter van de voorgevellijn van het hoofdvolume. De eerste vergunde woning bepaalt de hoogte van deze garage; afwijkende voorstellen van de aanpalende worden kwalitatief afgewerkt met gevelmaterialen.

Gekoppelde 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 breedte 9 meter. De kroonlijsthoogte bedraagt 7 meter. De woningen hebben een zadeldak met een dakhelling van 35 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 (9 m). Het dak bestaat uit een plat dak of een hellend dak van maximaal 10%. 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 (max. 1,80 m hoogte en 1,20 m breedte). Hoogte vanaf 7 m, bouwlijn op 0,4 m uit de snijlijn van het gevelvlak en het dakvlak. Een minimale afstand van 1,5 m wordt gerespecteerd tov de buur of de zijgevel.

De materiaalkeuze is vrij. Deze woningen sluiten aan bij de bestaande woningen langs de Schaafstraat.

Alleenstaande woning langsheen de Schaafstraat

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

De woning heeft een groot hoofdvolume. De bouwdiepte van het hoofdvolume is steeds 10 meter, de breedte 9 meter. De kroonlijsthoogte bedraagt 7 meter. De woning hebben een zadeldak met een dakhelling van 35 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 (9 m). Het dak bestaat uit een plat dak of een hellend dak van maximaal 10%. Het bijgebouw heeft een kroonlijsthoogte van max. 3,5 m.

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 (max. 1,80 m hoogte en 1,20 m breedte). Hoogte vanaf 7 m, bouwlijn op 0,4 m uit de snijlijn van het gevelvlak en het dakvlak. Een minimale afstand van 1,5 m wordt gerespecteerd tov de buur of de zijgevel.

De materiaalkeuze is vrij.

Zone voor wonen

De woningen langs de Buisserlaan worden opgenomen in woongebied. De algemene voorschriften voor woningen in woongebied worden hier van toepassing.

2.5.4 Voortuinstroken

De voortuinstroken van de erfwoningen kunnen volledig verhard worden. De voortuinstroken van de voortuinwoningen, de boxwoningen en de woningen langs de Schaafstraat kunnen voor 40% verhard worden. De niet verharde zone moet aangeplant worden met een tuinaanplanting.

Ter hoogte van de erfscheiding moet een haag worden aangeplant. 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. De hagen aangeplant op de perceelsgrens met de buur staan onder gemeenschappelijk beheer van beide burens. Onder deze gemeenschappelijke verantwoordelijkheid valt de kostprijs, de aanplant het onderhoud van de hagen.

2.5.5 Achtertuinten

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

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

50 m² van de achtertuinten kunnen verhard worden. De verhardingen (met uitzondering van een terras) moeten worden aangelegd in doorlatende materialen. Garages of andere bijgebouwen zijn niet toegelaten.

Ter hoogte van de erfscheiding moet een haag worden aangeplant. De haag in de achtertuin heeft een minimale hoogte van 1,2 m. De hagen kunnen gecombineerd worden met een draadafsluiting met een maximale hoogte van 2 m. De hagen worden aangeplant op de

perceelsgrens met de buur. Uitgezonderd de hagen grenzend aan de percelen buiten het RUP, deze worden volledig op het eigen perceel aangeplant, op een afstand van minimaal 0,5 m van de perceelsgrens.

Percelen waarvan de tuinzijde grenst aan de zone voor speelbos zijn verplicht om een draadafsluiting in combinatie met een hoge haag als afsluiting te gebruiken aan deze zijde. De maximale hoogte van de afsluiting is 2 m. Aan de buitenzijde van het perceel dient het beeld bepaald te worden door de levende haag.

2.5.6 Inrichtingsprincipes voor het speelbos

Het speelbos vormt een publieke groene ruimte voor heel de gemeente Breendonk. 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, wiplanken, 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 geluidsbuifbuffer 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.

2.5.7 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, ...

2.5.8 Zone voor wegenis

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

3 JURIDISCHE EN BELEIDSMATIGE CONTEXT

3.1 Juridische context

3.1.1 Gewestplan

RUP Sint Katharinastraat

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

Op het gewestplan is het deelgebied aangeduid als woongebied. Het is echter nog niet ontwikkeld als woongebied (uitgezonderd woningen op perceel 35R en 35N). Het deelgebied Sint-Katharinastraat grenst aan het bosgebied van de polder van Bree.

RUP Den Brand Fase 2

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

Op het gewestplan is het gebied aangeduid als woongebied en woonuitbreidingsgebied. Via het RUP Den Brand fase 1 is het woongebied en woonuitbreidingsgebied omgezet naar woonreservegebied (artikel 6) en groengebied (artikel 2 groene ruimte met waterbeheersfunctie, G1).

RUP Donkstraat Fase 2

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

Op het gewestplan is het gebied aangeduid als woongebied. Via het RUP Donkstraat fase 1 is het woongebied omgezet naar woonreservegebied (artikel 6).

RUP Schaafstraat Fase 2

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. Drie percelen in De Buisseretlaan zijn bestemd als zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. De zone langs de A12 heeft de bestemming buffergebied.

3.1.2 Goedgekeurde verkavelingen

RUP Sint - Katharinastraat

Binnen de grens van het RUP bevinden zich geen goedgekeurde verkavelingen.

RUP Den Brand Fase 2

Binnen de grens van het RUP bevinden zich geen goedgekeurde verkavelingen.

RUP Donkstraat Fase 2

Binnen de grens van het RUP bevinden zich geen goedgekeurde verkavelingen.

RUP Schaafstraat Fase 2

Binnen de grens van het RUP bevinden zich geen goedgekeurde verkavelingen.

3.1.3 Bijzondere plannen van aanleg / Ruimtelijke uitvoeringsplannen

RUP Sint Katharinastraat

Niet van toepassing.

RUP Den Brand Fase 2

Via het RUP Den Brand fase 1 is het woongebied en woonuitbreidingsgebied omgezet naar woonreservegebied (artikel 6) en groengebied (artikel 2 groene ruimte met waterbeheersfunctie, G1).

RUP Donkstraat Fase 2

Via het RUP Donkstraat fase 1 is het woongebied omgezet naar woonreservegebied (artikel 6).

RUP Schaafstraat Fase 2

Binnen de grens van het RUP niet van toepassing.

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 oon(uitbreidings)gebied moet worden gerealiseerd.

3.1.4 Bouwvergunningen / milieuvergunningen

RUP Sint - Katharinastraat

De woningen op de percelen 35R en 35N zijn vergund.

RUP Den Brand Fase 2

De tuin van het bedrijf Sanidak (deel perceel B 542 K) wordt mee opgenomen in het RUP. Het bedrijf Sanidak heeft de volgende milieuvergunningen:

- Milieuvergunning M92/163: Hinderlijke inrichting Klasse 3
Lozen van huishoudelijk afvalwater, een overdekte ruimte voor voertuigen en aanhangwagens, opslagplaat voor samengestelde gassen in verplaatsbare recipiënten, in gebruik houden van een ondergrondse en bovengrondse mazouttank,
- Milieuvergunning M2001/23
Lozing van bedrijfswater afkomstig van KWS-scheiding, verdeelslang voor diesel, opslag van gassen, bovengronds opslag van diesel

RUP Donkstraat Fase 2

Niet van toepassing

RUP Schaafstraat Fase 2

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.

3.1.5 Eigendom

RUP Sint - Katharinastraat

De percelen 35R en 35N van het deelgebied Sint-Katharinastraat met op elk perceel een woning zijn eigendom van de gemeente. Het perceel 149 H2 in dit deelgebied, dat potentieel als toekomstige ontsluitingsweg kan dienen, is eigendom van de Kleine Landeigendom.

RUP Den Brand Fase 2

Het volledige studiegebied is eigendom van de gemeente.

RUP Donkstraat Fase 2

Het volledige studiegebied is eigendom van de gemeente.

RUP Schaafstraat Fase 2

De percelen aansluitend bij het kerkhof (ten oosten) zijn eigendom van de gemeente.

3.1.6 Gebieden met beschermde natuurwaarden

Niet van toepassing.

3.1.7 Buurtwegen

RUP Sint - Katharinastraat

Binnen de grens van het RUP bevinden zich geen buurtwegen.

RUP Den Brand Fase 2

Binnen de grens van het RUP bevinden zich geen buurtwegen.

Ten zuid-westen van het plangebied loopt er een buurtweg nr. 72, die Heide verbindt met de Vleitvallei. Deze is echter niet meer toegankelijk.

RUP Donkstraat Fase 2

Binnen de grens van het RUP Donkstraat bevinden zich geen buurtwegen.

Ten zuid-westen van het plangebied, langs de Gebuisloop, bevindt zich buurtweg nr. 15. Deze is echter niet meer toegankelijk.

RUP Schaafstraat Fase 2

Op de atlas der buurtwegen is de buurtweg nr. 18 aanwezig. De buurtweg is volledig in onbruik en vandaag niet meer zichtbaar.

3.2 Planningscontext

3.2.1 Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

RUP Sint - Katharinastraat

De langetermijnvisie van het bestaande gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is al achterhaald en dus niet meer van toepassing. In opdracht van de gemeente Puurs is Stramien bezig met het opmaken van de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Het reserveren van het woongebied zal in het gewijzigde structuurplan kaderen in de woningprogrammatie van het structuurplan.

Het woongebied vormt de compensatie van de woonprojecten die de gemeente voorziet in haar GRS. Het gaat om het ontwikkelen van het RUP Den Brand fase 2, RUP Donkstraat fase 2 en het RUP Schaafstraat. De zone wordt herbestemd naar woonreservegebied.

RUP Den Brand Fase 2

De langetermijnsvisie van het bestaande gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is reeds achterhaald en dus niet meer van toepassing. In opdracht van de gemeente Puurs is Stramien bezig met het opmaken van de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

1) Informatief deel

In het informatieve deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt een woonbehoeftestudie opgenomen. De behoefte aan bijkomende woningen en de beschikbare bouw mogelijkheden binnen de gemeente worden nagegaan. Bij vergelijking van de behoefte met het aanbod blijkt dat de behoefte bij een natuurlijke aangroei volledig kan worden opgevangen door het vrijkomend juridisch aanbod. Afhankelijk van de berekeningswijze komen er 21 tot 205 kavels meer vrij dan de geraamde behoefte. Daarom hoeft er in principe geen woonuitbreidingsgebied te worden aangesneden voor 2007.

Uit de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur is anderzijds gebleken dat het woonuitbreidingsgebied Den Brand gelegen is op een cruciale plek en dat dit gebied het functioneren van de woonkern Puurs-Kalfort potentieel kan versterken. Het gebied kan de ruimtelijke structuur van het dorpsweefsel versterken.

Voor het woonuitbreidingsgebied Den Brand kunnen 47 woningen gerealiseerd worden waarvan 25 op korte termijn. Het opstellen van een ruimtelijk verantwoorde fasering voor het aansnijden van dit binnengebied is hierbij cruciaal. Ruimtelijke aspecten dienen een sturende rol te spelen in deze fasering, rekening houdend met de eigendomstructuur waarin de gemeente zelf een grote aandeelhouder is.

De volgende randvoorwaarden worden voorgesteld met een voorbeeldschets van eventuele invulling:

- integreren van een actieve groene plek als ontmoetingsplek/park op schaal van de ruimere woonomgeving;
- de bebouwing zo veel mogelijk richten met de voorgevels naar centraal groen gebied;
- afwerken van bestaande achterkanten van de bebouwing door tuin-tuin aansluitingen;
- aanbrengen van differentiatie in de bouwtypologie om de identiteit van het gebied te verhogen;
- Een rondgaand stratenpatroon rond een centrale groene zone;
- Aanleggen van een kwalitatief openbaar domein op schaal van de woonbuurt;
- Versterken van de link met de dorpskern voor langzaam verkeer;
- Zorgen voor een veilige aansluiting voor autoverkeer op de provinciale weg N 159, eventueel in combinatie met een poorteffect.

2) Richtinggevend deel met betrekking tot de nederzettingstructuur

Puurs centrum is een compacte kern omringd door twee waardevolle beekvalleien. Ze vormen een fysieke grens rond de dichtbebouwde structuur van Puurs-centrum. Het woonuitbreidingsgebied Den Brand vormt hierbij de westelijke grens van Puurs-centrum.

Indien men de open ruimte wil vrijwaren is het noodzakelijk om de bestaande kernen te verdichten. De gewenste nederzettingsstructuur streeft naar het verdichten van de bestaande woonkernen. Omwille van hun betere uitrusting komen vooral Puurs, Kalfort en de beide kernen van Ruisbroek in aanmerking. De hoofdgemeente Puurs krijgt een groeirol weggelegd op het gebied van bijkomende woningen. Dit idee sluit aan bij de selectie als hoofddorp type I binnen het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen.

Hoewel uit de vergelijking van behoefte en aanbod blijkt dat er geen woonuitbreidingsgebieden moeten worden aangesneden om de behoefte aan bijkomende woningen waar te maken, wenst de gemeente omwille van ruimtelijke argumenten toch delen van woonuitbreidingsgebieden aan te snijden. De gemeente oordeelt op basis van de in haar structuurplan uitgewerkte ruimtelijk structuur dat bepaalde delen van woonuitbreidingsgebieden meer in aanmerking komen voor ontwikkeling dan minder goed gelegen binnengebieden in de woonzone. De gemeente wil het te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied compenseren door het aansnijden van binnengebieden in woongebied te bevriezen. Deze compensatie heeft betrekking op de huidige planperiode (tot 2008). De voorgestelde compensatie vergroot het vastliggend juridisch aanbod niet.

3) Bindende bepalingen

Bindende bepaling 21

De gemeente ontwikkelt een aantal binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden voor de realisatie van bijkomende woningen. Het woonuitbreidingsgebied Den Brand wordt hierbij geselecteerd.

Bindende bepaling 27

De gemeente maakt ruimtelijke uitvoeringsplannen op voor een aantal binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden met het oog op het kwalitatief ontwikkelen van deze gebieden. Het woonuitbreidingsgebied Den Brand wordt geselecteerd.

RUP Donkstraat Fase 2

De langetermijnsvisie van het bestaande gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is reeds achterhaald en dus niet meer van toepassing. In opdracht van de gemeente Puurs is Stramien bezig met het opmaken van de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

1) Informatief deel

In het informatief gedeelte van het structuurplan worden een aantal richtlijnen meegegeven voor de opmaak van het RUP. Omwille van de secundaire positie van de kern Ruisbroek ten opzichte van de kernen Puurs – Kalfort wordt een mogelijke ontwikkeling van de helft van het gebied (ongeveer 1ha) als voldoende beschouwd. De gemeente ziet hier mogelijkheden voor een gemengd project van een vijftiental woningen, waarbij een aantal sociale woningen worden gecombineerd met particuliere woningen. Deze verweving draagt bij tot een verhoging van de woonkwaliteit van het woongebied.

De volgende randvoorwaarden voor het aansnijden van het gebied worden voorgesteld met een voorbeeldschets van eventuele invulling:

- Afwerken rommelige rand langs Donkstraat;

- Aantakken op Nieuwstraat door middel van een voet- of fietspad;
- Niet ontsluiten van het binnengebied via Nieuwstraat;
- Zodanig inplanten van nieuwe woningen dat zoveel mogelijk het zicht (vanaf de Donkstraat) op het waardevol achterliggend landschap wordt gevrijwaard;
- Richten van nieuwe woonegelegenheden met hun voorgevel naar het landschap door nieuwe tuinen aan te laten sluiten op bestaande tuinen;
- Aandacht schenken aan een groen en kwaliteitsvol openbaar domein.

2) Richtinggevend deel

In het richtinggevend deel wordt Ruisbroek beschouwd als een goed voorziene tweeledige secundaire kern met Ruisbroek-dorp en Sauvegarde. Algemene voorzieningen vinden hier hun plaats voor de lokale bevolking. Op vlak van bijkomende woonegelegenheden kan in beide kernen aandacht worden besteed aan een verdere verdichting op korte termijn.

In de woonprogrammatie wordt 1 ha van het binnengebied aanleunend bij Nieuwstraat en Donkstraat geselecteerd als te ontwikkelen op korte termijn (15 woningen). 1 ha wordt geselecteerd als te reserveren gebieden, eveneens 15 woningen.

3) Bindende bepalingen

Bindende bepaling 21

De gemeente ontwikkelt een deel van het binnengebied aansluitend bij Nieuwstraat en Donkstraat voor de realisatie van bijkomende woningen.

Bindende bepaling 22

De gemeente reserveert een deel van het binnengebied aansluitend bij Nieuwstraat en Donkstraat voor een mogelijke ontwikkeling na 2007.

Bindende bepaling 27

De gemeente maakt ruimtelijke uitvoeringsplannen op voor het gebied aansluitend bij Nieuwstraat en Donkstraat met het oog op kwalitatief ontwikkelen van dit gebied.

RUP Schaafstraat Fase 2

1) Informatief deel

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 deekern 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).

opmerking: Waarschijnlijk hanteert het structuurplan een verkeerd cijfer. De oppervlakte van het woonuitbreidingsgebied na herberekening van de kadastrale oppervlakten bedraagt 6,6 ha. Bij de optelling van de oppervlakten gebruikt in het structuurplan beloopt de totale oppervlakte 6,15 ha.

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.

3.2.2 Grond – en pandenbeleid / 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. Eén van die maatregelen voorziet in een sociaal objectief per gemeente. Dit objectief legt een aantal te realiseren sociale woningen op per gemeente voor de periode 2009-2020.

Het sociaal objectief bestaat uit sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels. De drie categorieën samen vormen het sociaal objectief.

40 % van de aangesneden woonuitbreidingsgebieden moeten voorzien worden voor sociale woningen en 40% van de woningen moeten voldoen aan de criteria van bescheiden woonaanbod.

Den Brand fase 2

In het RUP Den brand fase 2 worden er 12 woningen gerealiseerd. In principe moeten dus ook hier 5 woningen worden gerealiseerd voor sociale doeleinden. De gemeente wenst hiervan echter een afwijking te vragen en wenst hier geen sociale woningen te voorzien. De behoefte aan sociale woningen in de gemeente Puurs wordt reeds opgevangen op andere plaatsen (oa. bij de realisatie van het RUP Schaafstraat en RUP Donkstraat fase 2).

Donkstraat

In het RUP Donkstraat fase 2 worden er 20 woningen gerealiseerd. 8 hiervan zijn bestemd voor sociale woningen en voldoen aan de criteria van bescheiden woonaanbod. Deze kunnen gerealiseerd worden in de zone voor woonproject (artikel 4).

Schaafstraat

34 % van de aangesneden woonuitbreidingsgebieden moeten voorzien worden voor sociale woningen. In het RUP Schaafstraat worden er 39 woningen gerealiseerd. 16 woningen hiervan zijn voorzien voor sociale woningen en voldoen aan de criteria van bescheiden woonaanbod. Deze kunnen gerealiseerd worden ter hoogte van de boxwoningen (artikel 5).

4 DISCIPLINE BODEM

Figuur 4-1: Topografie
Figuur 4-2: Bodemkaart

4.1 Beschrijving en analyse

4.1.1 Topografie

Het Digitaal Terrein Model (DTM) in figuur 4-1 geeft de topografie weer. De kleuren geven de hoogteligging in meter boven zeeniveau (mTAW) van pixels van 5 op 5 m.

Geografisch gezien liggen de gemeenten Bornem, Puurs en Willebroek als het ware op een landtong die omgeven is door de Schelde en de Rupel. De twee rivieren vormen een enorme bocht rond een uitgestrekt interfluviaal gebied die de vorm van een landtong heeft. Deze landtong ligt een 6-tal m hoger dan het omliggende water. Op de landtong daalt het topografisch oppervlak geleidelijk van 10 mTAW in het zuiden naar 5 mTAW in het noorden. Het reliëf in de streek is zwak golvend. Op het licht golvende landschap komen verspreide lage stuifduinen en komvormige laagten voor, onderbroken door langgerekte noordwaarts gerichte beekvalleien met geringe diepte-insnijding.

In onderstaande paragrafen zal een specifieke beschrijving uitgevoerd worden per deelgebied.

RUP Sint - Katharinastraat

Het plangebied behoort tot de vallei van de Schelde. Dit gebied was vroeger een overstromingsvlakte met meanderbochten. Er komen ook oude begraven meanders voor onder het alluvium. Tegenwoordig bestaat het gebied uit een polderstructuur met wielen en oude turfputten en komen er rijke watervegetaties voor.

Het plangebied is gelegen in de Rupelpolders te Ruisbroek langs de Gebuisloop op ca. 2,5 mTAW. Dit gebied bestaat uit nat hooiland, soortenrijke sloten, oude turfputten en alluviale bossen.

De bodems in dit gebied zijn minder kwetsbaar voor verontreiniging, maar zeer gevoelig voor een verandering in de waterhuishouding. In geval van veen is een eenmalige verdroging onherstelbaar. Het veen kan inklinken. In het verleden is dit ook op natuurlijke wijze gebeurd. Op de plaatsen waar het veen ingeklonken is vertoont de poldervlakte een hobbelig karakter (niet te verwarren met wielen).

Door de lage hellingsgraad ter hoogte van het plangebied is het terrein niet gevoelig voor erosie.

RUP Den Brand Fase 2

Het plangebied is gelegen ten zuiden van het centrum van Puurs ter hoogte van de Puurse heide. Het plangebied is gelegen in het noorden op ca. 6 mTAW. Het terrein kent een helling naar het zuiden tot ca. 5 mTAW. Het plangebied bevindt zich tussen de vallei van de Grote Molenbeek en de Molenbeek.

Door de lage hellingsgraad ter hoogte van het plangebied is het terrein niet gevoelig voor erosie.

RUP Donkstraat Fase 2

Door de geografische ligging van het plangebied kan voor de beschrijving van de topografie verwezen worden naar het RUP Sint Katharinastraat.

RUP Schaafstraat fase 2

Dit plangebied is gelegen in Breendonk en is gelegen op een hoogte van ca. 7 mTAW. Het plangebied is naast de A12 gelegen. Deze snelweg vormt echter geen topografische scheiding.

Door de lage hellingsgraad ter hoogte van het plangebied is het terrein niet gevoelig voor erosie.

4.1.2 Bodemtypologie

De bodemtypologie wordt afgeleid van de bodemserie aangegeven op de bodemkaart. De bodemserie wordt gekenmerkt door een textuurklasse, een drainageklasse en een profielontwikkeling. Figuur 4-2 geeft de bodemkaart weer voor textuur, drainageklasse en profielontwikkeling.

RUP Sint - Katharinastraat

Volgens de bodemkaart heeft de bodem binnen het plangebied een textuur van lemig zand en is matig droog van drainageklasse. Er komen geen veenbodems –nochtans typisch voor de Scheldevallei) voor in de directe omgeving van dit plangebied.

De bodems in het plangebied hebben een profielontwikkeling met een textuur-B horizon en /of bodems met verwerings-B horizont of met een structuur-B horizont voor. Ter hoogte van de Sint- katharinastraat komt een zone voor met een dikke, antropogene humus-A horizont (>60cm). Deze zogenaamde plaggenbodem wijst op een oud akkerland.

RUP Den Brand Fase 2

Binnen het plangebied komt heeft de bodem een textuur van lemig zand met een drainageklasse van matig nat tot matig droog. De bodems in het plangebied hebben een profielontwikkeling met (van noordwest naar zuidoost) een verbrokkelde, sterk gevlekte of discontinue textuur-B horizont, een dikke, antropogene humus-A horizont (>60cm) of een verbrokkelde humus B-horizont.

RUP Donkstraat Fase 2

Het plangebied is net zoals het RUP Sint Katharinastraat gelegen in de Rupelpolders. De bodem bestaat namelijk uit lemig zand met een matig natte drainage. Het profiel van de bodem aan de rand van het perceel ter hoogte van de Gebuispolder bevat een verbrokkelde, sterk gevlekte of discontinue textuur-B horizont. De bodems ter hoogte van de Donkstraat zijn plaggenbodems (oud akkerland), ze hebben een dikke, antropogene humus-A horizont (>60cm).

RUP Schaafstraat fase 2

De bodem binnen het plangebied bestaan hoofdzakelijk uit matig natte zandleemgronden met verbrokkelde, sterk gevlekte of discontinue textuur-B horizont. Als uitzondering komt er

in het centraal gedeelte van het plangebied een zone voor met lemig zand en in het noorden van het plangebied een zone met plaggenbodems.

4.1.3 Bodemgebruik

Het bodemgebruik is afgeleid van de grondgebruikskaart die gebaseerd is op de Biologische WaarderingsKaart (BWK).

RUP Sint - Katharinastraat

Het plangebied bestaat vandaag uit tuinen, akker- en weiland en een opslagterrein van een bedrijf met braakliggende gedeeltes.

Volgens de bodemgebruikskaart bestaat het bodemgebruik van het plangebied uit soortenarme graslanden en akkers. De percelen die momenteel als tuin worden gebruikt, staan aangeduid als urbaan gebied.

RUP Den Brand Fase 2

Het plangebied kent over de gehele oppervlakte een urbaan gebruik volgens de bodemgebruikskaart.

RUP Donkstraat Fase 2

Op de grondgebruikskaart zijn drie verschillende bodemgebruiken afgebakend. Volgens de bodemgebruikskaart is er een bodemgebruik van noord naar zuid betreft het soortenarme graslanden en akkers, ruigte en urbaan gebruik.

Het plangebied is in werkelijkheid onbebouwd en bestaat uit soortenarm weiland.

RUP Schaafstraat fase 2

Het plangebied kent volgens de bodemgebruikskaart een gebruik als soortenarme graslanden en akkers met aan de rand van het plangebied her en der urbaan gebruik.

Intern bevinden zich grotere open percelen. Aan weerszijden 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.

Momenteel heeft het gebied een bestemming als woonuitbreidingsgebied. Dit gebied wordt door deze bestemmingswijziging gedeeltelijk aangesproken voor woonuitbreidingsmogelijkheden. Binnen het plan krijgen de bestaande bestemmingen dan ook een herbestemming. In tabel 4-1 wordt een beeld gegeven van de gewijzigde oppervlaktes en de verschillende bestemmingszones.

Tabel 4-1: Ruimteboekhouding binnen het plangebied RUP Schaafstraat fase 2

Huidige bestemming	Nieuwe bestemming	Oppervlakte (ha)
Woongebied	Zone voor openbaar nut	0,98
Woonuitbreidingsgebied	Zone voor openbaar nut	1,12
KMO zone	Zone voor openbaar nut	0,03
Totaal openbaar nut		2,10
KMO zone	Zone voor wonen	0,15
Woonuitbreidingsgebied	Zone voor wonen	2,47

Totaal wonen		2,60
Woonuitbreidingsgebied	Zone voor speelbos	2,46
Bufferzone	Zone voor speelbos	1,33
Totaal speelbos		3,80
Woonuitbreidingsgebied	zone voor achtertuinen bestaande woningen	0,74
Woonuitbreidingsgebied	zone voor wegenis	0,07
Woongebied	woongebied	0,05
Totaal overige		0,86
Totaal RUP		9,4

4.1.4 Bodemkwaliteit

Binnen het plangebied zijn er geen gegevens van bodemonderzoeken gekend (OVAM).

In de zuidelijke uitsparing van het plangebied RUP Schaafstraat fase 2 is een bodemattest (dossiernummer: 5387) afgeleverd. Er is geen beschrijvend bodemonderzoek of bodemsaneringplan opgesteld. Dit wijst erop dat er geen bodemverontreinigende stoffen zijn gevonden en dat er geen risico is voor de gezondheid van de mens.

4.2 Effecten

In de verschillende plangebieden worden geen topografische wijzigingen voorzien. De erosiegevoeligheid binnen de verschillende plangebieden zal niet toenemen.

In de onderstaande paragrafen zal een meer specifieke beschrijving van de effecten weergegeven worden per plangebied.

RUP Sint - Katharinastraat

Dit gebied vormt de compensatie van de woonprojecten die de gemeente voorziet. Het gebied wordt herbestemd naar woonreservegebied voor een lange termijn. Door deze herbestemming wordt het huidige grondgebruik bestendig. Door deze herbestemming zal voorkomen worden dat er nieuwe infrastructuurwerken worden aangelegd en dat er negatieve effecten kunnen optreden. Het effect is positief.

RUP Den Brand Fase 2 en RUP Donkstraat Fase 2

Het woonreservegebied uit het RUP Den Brand Fase 1 en het RUP Donkstraat fase 2 zal aangesneden worden als woonzone. Bij de aanleg van de woningen inclusief riolerings- en leidingswerken zullen plaatselijk diepere uitgravingen nodig zijn. Het bodemprofiel zal dan ook verstoord worden.

Het toekomstig grondverzet in het kader van de ontwikkeling zal gecontroleerd gebeuren volgens de wettelijke normen.

De wijziging van het bodemvochtregime na de bebouwing en de aanleg van overige infrastructuur binnen het plangebied is beperkt. Bij de nieuwe projectgebieden wordt het hemelwater opgevangen en apart afgeleid naar infiltratiegrachten tussen de woningen of aan de rand van het gebied.

In de groene ruimte met waterbeheersfunctie van het RUP Den Brand Fase 2 kunnen er rondom de gracht (5 m) grondwerkzaamheden uitgevoerd worden. Deze werken dienen

echter om de buffercapaciteit te vergroten waardoor het effect op de bodem te verwaarlozen valt.

RUP Schaafstraat fase 2

Bij de aanleg van de woningen of andere infrastructuur zullen plaatselijk uitgravingen nodig zijn. Het bodemprofiel zal dan ook verstoord worden in deze zones. Het toekomstig grondverzet in het kader van de ontwikkeling zal gecontroleerd gebeuren volgens de wettelijke normen.

Het plangebied bestaat voor het grootste deel uit woonuitbreidingsgebied. Echter door de omzetting van woonuitbreidingsgebied naar een zone voor speelbos zal er een positief effect optreden voor de bodem. Door dit bodemgebruik zal er namelijk een verminderde erosie optreden en een natuurlijke profielontwikkeling op lange termijn gevormd worden.

4.3 Beoordeling

Gezien de plangebieden Den Brand, Donkstraat en Schaafstraat momenteel onbebouwd zijn en in de toekomst bebouwd en verhard zullen worden, zal er een impact zijn op de bodemgesteldheid.

Echter zullen deze verstoringen een beperkte impact hebben op de bodem. De effecten zijn miniem in de ruimere bebouwde omgeving en dus is het effect hiervan neutraal. Daarbij worden grote delen als groengebied bestemd waardoor het negatieve effect van de verharding in evenwicht gebracht wordt.

Door de herbestemmingen zal het aandeel beleidsmatige groen worden vergroot. Binnen het plangebied wordt namelijk een speelbos voorzien wat een gunstig effect heeft en naar de toekomst dan ook zal gevrijwaard blijven van grote verharde oppervlaktes.

Door het voorzien van compensatiegebieden, waar geen effecten zijn op de bodem, hebben de verschillende RUP's in hun totaliteit geen betekenisvolle negatieve effecten voor de discipline bodem.

5 DISCIPLINE WATER

Figuur 5-1: Kwetsbaarheid verdroging
Figuur 5-2: Overzicht van de waterlopen
Figuur 5-3: Watertoetskaart

5.1 Beschrijving en analyse

5.1.1 Afstroming en infiltratie

De plangebieden zijn allen gelegen in het bekken van de Beneden Schelde.

Puurs maakt deel uit van het waterschap Rivierenland. De focus van het waterschap ligt vooral op ruimte voor water.

In onderstaande paragrafen zal een meer specifieke beschrijving van de verschillende plangebieden weergegeven worden.

RUP Sint - Katharinastraat en RUP Donkstraat Fase 2

Beide gebieden zijn gelegen in de Rupelpolders te Ruisbroek langs de Gebuisloop op ca 2,5 mTAW. Dit ruimere gebied bestaat voornamelijk uit nat hooiland, soortenrijke sloten, oude turfputten en alluviale bossen. De plangebieden behoren tot het deelgebied de Vliet/Grote Molenbeek van monding (excl.) tot monding kanaal Willebroek.

Het slotenstelsel van de polder van Ruisbroek ontvangt het afvalwater van Ruisbroek.

De Vliet bleef lange tijd tijgebonden, vandaar de bedijking van de beek tot Oppuurs. Pas in 1976, na de overstromingsramp te Ruisbroek, werd de Vliet getijdenloos gemaakt. Het water wordt via een pompemaal overgeheveld naar de Rupel. De vallei van de Vliet, stroomafwaarts van Puurs, bestaat vooral uit ingedijkte schorren.

In het plangebied Donkstraat zijn geen erkende waterlopen aanwezig. Er bevinden zich vandaag wel twee grachten.

RUP Den Brand Fase 2

Het plangebied is gelegen in het deelbekken van de Molenbeek Zijk. Volgens de Vlaamse hydrologische atlas (VHA) zijn er in of in de directe omgeving van het plangebied geen waterlopen gelegen. Niet tegenstaande vloeit de waterloop Vijverbosloop doorheen het plangebied. Op deze waterloop zijn er momenteel aansluitingen voorzien die voor de afvoer van regenwater zorgen.

RUP Schaafstraat fase 2

Het plangebied is gelegen binnen het deelbekken van de Zielbeek/Bosbeek. Het plangebied ontwatert via de Leibeek die op haar beurt in de Zielbeek vloeit. De Zielbeek ontvangt eveneens afvalwater vanuit bebouwde kernen te Willebroek. Vroeger was haar monding in de Rupel gelegen (achter de Gansbroekhoeve). Met de aanleg van het Zeekanaal naar Wintam werd ze afgeleid langs een kanaaltje dat uitmondt in de Vliet in de Rupel.

5.1.2 Grondwater

De verschillende plangebieden zijn in een matig gevoelig gebied gelegen voor grondwaterstroming (Type 2). Met grondwaterstroming wordt vooral de laterale beweging van grondwater doorheen de ondergrond en de toestroming door kwel bedoeld. Deze stroming kan worden beïnvloed of verstoord door ondergrondse constructies.

Echter dient wel opgemerkt te worden dat het aanpalende valleigebied van de Gebuisloop ter hoogte van het plangebied RUP Sint-Katharinastraat en RUP Donkstraat Fase 2 wel kwetsbaar is voor grondwaterstromingen.

De verschillende plangebieden zijn gelegen in een infiltratiegevoelige zone. Bij infiltratiegevoelige gebieden is het vooral belangrijk dat er op lokaal niveau aanleg van infiltratievoorzieningen worden voorzien. Bij dergelijke ingrepen moet dan ook beslist worden of waterdoorlatende verhardingen al dan niet zinvol zijn, en of er mogelijk schadelijke effecten kunnen optreden naar het grondwater toe, zowel kwantitatief als kwalitatief bij het al dan niet aanleggen van dergelijke voorzieningen.

Het plangebied RUP Den Brand Fase 2 en RUP Donkstraat 2 is gelegen in een zone die niet tot weinig kwetsbaar is voor verdroging volgens de ecosysteemkwetsbaarheidkaarten. Het plangebied RUP Sint-Katharinastraat bevat deze gevoeligheidszones eveneens met nog een aantal kleinere zones die niet tot weinig kwetsbaar zijn met kwetsbare elementen voor verdroging.

In het plangebied RUP Schaafstraat komen volgens de ecosysteemkwetsbaarheidkaarten hoofdzakelijk zones voor die niet tot weinig kwetsbaar zijn met kwetsbare elementen voor verdroging. In de zuidwestelijke hoek van het plangebied komt eveneens een zone voor die als kwetsbaar is aangeduid voor verdroging. In het noorden van het plangebied is een zone gelegen die niet kwetsbaar is voor verdroging.

5.1.3 Overstromingen

In geen enkel plangebied is een overstromingsgevoelig gebied gelegen volgens de watertoetskaarten. Recente overstromingsgebieden of risicozones voor overstromingen zijn ook niet aanwezig in de desbetreffende plangebieden. Echter zijn er in de directe omgeving wel gebieden gelegen die als mogelijk overstroombare gebieden zijn geselecteerd.

5.2 Effecten

De verhardingstoestand van een gebied bepaalt de afstroming en infiltratie van hemelwater in het plangebied. Deze verhardingstoestand zal wijzigen bij de uitvoering in het plangebied:

- RUP Donkstraat Fase 2
- RUP Den Brand Fase 2
- RUP Schaafstraat

Het plan dient steeds te beantwoorden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Deze verordening bevat minimale voorschriften voor de lozing van niet-verontreinigd hemelwater, afkomstig van verharde oppervlakken. Het algemeen principe in deze verordening is dat hemelwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. Indien het hemelwater niet kan herbruikt worden moet het resterende

gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltrerd of gebufferd. In laatste instantie mag er dan ook slechts een beperkt debiet vertraagd worden afgevoerd.

5.2.1 Afstroming en infiltratie

Er is voor elke nieuwe woonzone vooropgesteld dat de afvoer van daken en (half)verharde oppervlakken op het domein zelf moet kunnen infiltreren. Eveneens wordt er voldoende buffercapaciteit voorzien dat moet vermijden dat bij hoge regenval of dooi, hemelwater toch via afstroming het gebied verlaat. Een buffervolume van minimum 25 m³ per 1.000 m² aangesloten oppervlakte (half)verharding of dak moet voorzien worden.

Bij het realiseren van de woonwijk zal het aantal grachten sterk toenemen. In het RUP Donkstraat fase 2 zijn er tussen alle tuinen grachten voorzien voor het bergen van hemelwater waardoor de infiltratiemogelijkheden van hemelwater sterk worden verhoogd. In het Plangebied RUP Den Brand Fase 2 worden binnen de zone voor achtertuinen de percelen aan de achterzijde afgesloten door grachten en rietkragen. Om deze waterstructuur te vervolledigen en het grachtenstelsel aan te sluiten op de Vijverbosloop of een waterinfiltratiebekken (wadi) worden een aantal nieuwe grachten voorzien binnen deze zone.

Binnen het plangebied RUP Schaafstraat worden eveneens open, afvoerloze grachten of natuurlijk uitgewerkte wadi's voorzien. Het hemelwater kan door deze voorzieningen dan maximaal ter plaatse indringen in de bodem. Deze grachten nemen een deel van het regenwater op, zorgen voor een zuivering, en voeren vervolgens het water af.

Bij de aanleg van verhardingen dient er mee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond. Enkel verhardingen in waterdoorlatende materialen zijn toegelaten. Rechtstreekse lozing van regenwater in het openbaar riool of waterlopen, is niet toegestaan. Hierdoor is het effect op de infiltratiemogelijkheden op de zones die kwetsbaar zijn voor verdroging beperkt. Daarnaast zal er geen effect optreden naar de kwantitatieve hoeveelheden hemelwater die naar de oppervlaktewaters worden afgevoerd.

Binnen de verschillende plannen wordt een realisatie als groendak van platte daken met een beperkte oppervlakte voorzien. Een groendak treedt op als een soort buffer: een deel van het hemelwater wordt in de verschillende lagen vastgehouden. Eveneens dient een groendak als zuivering van water en lucht. Doordat de planten schadelijke stoffen als koolstofmonoxide, benzeen en stofdeeltjes uit de lucht opnemen en afbreken, dragen groendaken bij tot een positief effect op een beter leefmilieu voor zowel mens als dier.

In het plangebied Schaafstraat wordt een speelbos voorzien. Het bos zal zo ingericht worden dat kinderen hier de gelegenheid krijgen om in en met de natuur te spelen. Het is de bedoeling dat het een gevarieerd en afwisselend natuurterrein wordt. Water en reliëf kunnen hiervoor voor variatie zorgen. Uit veiligheidsoverwegingen worden geen diepe beek of grote poelen in of vlakbij een speelbos aangeraden. Echter natte zones in het bos die bij hoog water kan fungeren als een waterbuffer zijn minder risicovol en kunnen een zeer gunstig effect op de retentie en infiltratie van hemelwater creëren.

Binnen de vier Rup's kan er geconcludeerd worden dat er positieve effecten zullen zijn door de herbestemmingen. Door de herbestemmingen blijft aandeel woongebied ongeveer gelijk maar in de nieuwe woonuitbreidingsgebieden zijn voldoende infiltratievoorziening voorzien waardoor het effect als positief kan beschouwd worden voor infiltratie en afstroming.

5.2.2 Oppervlaktewaterkwaliteit

Afvalwater dient afgevoerd te worden naar een (gescheiden) rioleringsstelsel of naar een eigen waterzuiveringsinstallatie (gebouwd volgens de code van de goede praktijk, zie ook www.waterloketvlaanderen.be) rekening houdend met de zoneringsplannen.

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

De aansluiting van een verhard oppervlak waar vaak wagens stilstaan of parkeren (artikel 1 zone voor wegenis of zone 2 voor pleinruimte en draaipunt) op een gracht of infiltratiesysteem moet via een oliescheider gebeuren. Er worden geen risicoactiviteiten met milieuverontreinigende eigenschappen voorzien of toegelaten binnen de plangebieden waardoor geen effecten te verwachten zijn op de waterkwaliteit.

Bij sommige werken zal de aanleg van een KWZI verplicht worden via het RUP.

Er zijn dan ook geen effecten te verwachten op de oppervlaktewaterkwaliteit ten gevolge van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

5.2.3 Grondwater

Aangezien er geen grootschalige nieuwe ondergrondse constructies worden toegelaten zal er geen effect van dit RUP op de grondwaterstroming zijn.

De planningswijziging zal geen invloed hebben op de kwaliteit van het grondwater.

5.2.4 Overstromingen

RUP Sint - Katharinastraat

Het gebied wordt door de herbestemming van woongebied naar woonuitbreidingsgebied gereserveerd voor een lange termijn. Er zal dus geen bebouwing mogelijk zijn op korte termijn. Het woonuitbreidingsgebied wordt in principe pas in tweede instantie aangesneden als reserve na realisatie van de ander types woongebieden.

Vermits het gebied aansluit bij een waterrijk gebied kan het eventueel meer kansen bieden naar de toekomst toe. Deze herbestemming in dit gebied heeft door de tijdelijke vrijwaring dan ook een gunstig effect op eventuele potenties in de toekomst.

RUP Den Brand fase 2

De artikels woonreservegebied (artikel 6) en de groene ruimte met waterbeheersfunctie (artikel 2, G1) worden uit het RUP Den Brand fase 1 (goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 24 augustus 2006) opgeheven. Het woonreservegebied wordt via het RUP Den Brand fase 2 omgezet in woongebied. De groene ruimte met waterbeheersfunctie wordt in het RUP Den Brand fase 2 opgenomen mits een kleine toevoeging aan de stedenbouwkundige voorschriften (zie artikel 7). De Vijverbosloop wordt binnen de groene ruimte met waterbeheersfunctie opgenomen. De Vijverbosloop mag niet ingebuisd worden en de oevers worden met zwakke taluds, van maximaal 20% helling, uitgewerkt. Waardoor er een extra buffercapaciteit in de waterloopword gerealiseerd. Binnen de 5 m zone zijn afgravingen en andere ingrepen in functie van de waterhuishouding toegelaten met het oog op het creëren van bijkomende waterberging.

Er kan gesteld worden dat de herbestemming van groengebied naar groengebied met extra voorschriften er gunstige effecten voor de waterretentie ontstaan in de Vijverbosloop bij uitvoering.

Bij het realiseren van de woonwijk zal het aantal grachten sterk vermeerderd worden. In het RUP zijn er tussen twee tuinen grachten voorzien voor het bergen van hemelwater. Door deze extra grachten wordt er een verhoogde buffercapaciteit voorzien in het gebied wat een gunstig effect heeft op de stroomafwaartse gebieden.

RUP Donkstraat fase 2 en RUP Schaafstraat

Hemelwater moet maximaal ter plaatse indringen in de bodem. Eveneens dienen open, afvoerloze grachten of natuurlijk uitgewerkte waterinfiltratiebekkens (wadi's) voorzien te worden in de plangebieden waardoor er een buffer ontstaat op de terreinen zelf en er geen extra belasting op stroomafwaarts gelegen overstromingsgevoelige gebieden ontstaat.

5.3 Beoordeling

Onder de gestelde voorwaarden voor afvoer van afval- en hemelwater is het effect op de oppervlaktewaterkwaliteit van het plan neutraal.

Het effect op de oppervlaktewaterkwantiteit door de herbestemming van de vier RUP's is positief. Er worden namelijk extra waterlopen voorzien in de aangesneden woonuitbreidingsgebieden die de mogelijkheid bieden om extra water te bufferen en te infiltreren naar de ondergrond.

Ondanks het feit dat er in elk RUP extra oppervlakten aan bebouwde ruimte en verharde oppervlaktes voorzien worden, zal er geen verminderde infiltratie naar het grondwater zijn. Zo worden er voldoende voorschriften opgenomen in het RUP om het hemelwater binnen het domein te laten infiltreren.

Indien de maatregelen die in de stedenbouwkundige voorschriften en in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening zijn vervat nagevolgd worden, kan worden geoordeeld dat er geen effecten op de waterhuishouding zullen zijn.

6 DISCIPLINE GELUID

6.1 Beschrijving en analyse

Volgens de ecosysteemkwetsbaarheidskaarten is het plangebied RUP Sint-Katharinastraat gelegen in een kwetsbaar gebied voor geluid. Het plangebied RUP Donkstraat is volgens de ecosysteemkwetsbaarheidskaart in een kwetsbare tot zeer kwetsbare zone gelegen voor geluid. De plangebieden RUP Den Brand en RUP de Schaafstraat zijn volgens de ecosysteemkwetsbaarheidskaart gelegen in een weinig tot niet kwetsbaar gebied.

In de huidige situatie is er in de plangebieden weinig lawaaihinder. Momenteel is er hoofdzakelijk geluidshinder door verkeer op de omliggende wegen. In het plangebied RUP Schaafstraat wordt het achtergrondgeluidsniveau hoofdzakelijk door de A12 bepaald.

6.2 Effecten

De geluidssituatie buiten het plangebied wordt vooral bepaald door de rondom liggende doorgaande wegen. Het geluidsniveau binnen het plangebied wordt bepaald door de activiteiten die er plaatsvinden. Vermits het hoofdzakelijk om woonfunctie gaat zal de impact naar geluid dan ook zeer beperkt zijn.

Gezien de beperkte uitbreidingen van de woonzones wordt geen significante geluidsimpact op de omgeving verwacht.

Door de ligging van het speelbos naast de A12 wordt een positief effect verwacht. Het speelbos zal als groenbuffer fungeren naar de woningen in de omgeving van het plangebied RUP Schaafstraat.

6.3 Beoordeling

Er kan aangenomen worden dat het RUP zorgt voor een neutraal effect met betrekking tot geluid.

7 DISCIPLINE FAUNA EN FLORA

Figuur 7-1: Biologische Waarderingskaart

Figuur 7-2: Kwetsbaarheid eutrofiëring

7.1 Beschrijving en analyse

In figuur 7-1 is de Biologische waarderingskaart (BWK) weergegeven.

Geen van de plangebieden valt in een beschermingszone (VEN, SBZ-H of SBZ-V). Het dichtst bijgelegen habitatrictlijngebied "Schelde- en Durmeëstuarium van de Nederlandse grens tot Gent" grenst aan het RUP Sint-Katharinastraat. De totale oppervlakte van het habitatrictlijngebied bedraagt 6006 ha.

De aangemelde habitatis voor dit habitatrictlijngebied zijn weergegeven

Tabel 7-1: Aangemelde habitats in het habitatrictlijngebied

Habitats	
1130	Estuaria
1140	Bij eb droogvallende slikwadden en zandplaten
1310	Eénjarige pioniervegetaties van slik- en zandgebieden met Salicornia-soorten en andere zoutminnende planten
1320	Schorren met slijkgrasvegetaties (Spartinion)
1330	Atlantische schorren (Glauco-Puccinellietalia maritimae)
2310	Psammofiele heide met Calluna- en Genista-soorten
2330	Open grasland met Corynephorus- en Agrostis-soorten op landduinen
3150	Van nature eutrofe meren met vegetatie van het type Magnopotamium of Hydrocharition
4030	Droge heide (alle subtypen)
6410	Grasland met Molinia op kalkhoudende bodem en kleibodem (Eu-Molinion)
6430	Voedselrijke ruigten
6510	Laaggelegen, schraal hooiland (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)
9160	Eikenbossen van het type Stellario-Carpinetum
91E0 (+)	Alluviale bossen met Alnion glutinosa en Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)
Vissen	
1149	<i>Cobitis taenia</i> (Kleine modderkruiper)
1099	<i>Lampetra fluviatilis</i> (Rivierprik)
Amfibieën en reptielen	
1166	<i>Triturus cristatus</i> (Kamsalamander)

De BWK geeft voor de terreinen binnen de verschillende plangebieden hoofdzakelijk een minder biologisch waardevol quotering.

Binnen het RUP Sint-Katharinastraat en RUP Schaafstraat zijn de terreinen hoofdzakelijk als akker aangeduid. In het plangebied RUP Schaafstraat is ten noorden van het kerkhof een

soortenarm permanent cultuurgrasland gelegen dat aangeduid is als een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.

Aan de Rupelpolders te Ruisbroek en langs de Gebuisloop bevindt zich een zeer waardevol complex van populierenaanplanten, elzenbroek, wilgestruweel, eutrofe plassen en natte weilanden. Het sluit over de dorpskern van Ruisbroek aan op een gelijkaardig complex te Sauvegarde (enkele opvallende soortenrijke plassen) dat op zijn beurt verbonden is met de Polder van Bree en Hof ter Zielbeek. De Polder van Bree bestaat uit een nat hooiland met soortenrijke sloten en twee oude turfputten. De soorten in het hooiland horen thuis binnen het dotterbloemverbond en de grote zeggevegetaties (diverse zeggen, dotterbloem, pinksterbloem, bosbies). Hof ter Zielbeek is een kasteelpark met een grote vijver, enkele opvallende exoten en een oud loofbosbestand. Het grootste deel bestaat uit structuurrijke populierenaanplanten. Deze populieren zullen stelselmatig verwijderd worden (Vandenbussche, 1999; De Saeger e.a., 2000).

Het plangebied RUP Donkstraat bezit een zeer soortenarm, ingezaaid grasland en een verruigd grasland volgens de BWK. Het zuidoostelijke gedeelte van het RUP kent een urbaan gebruik volgens de BWK. Het verruigd grasland is aangeduid als biologisch waardevol.

Het plangebied RUP den brand fase 2 bezit volgens de Biologische waarderingskaart een urbaan gebruik.

Binnen het plangebied RUP den brand fase 2 bevinden zich 5 bunkers. Deze bunkers zijn toegemaakt en bieden dan ook geen meerwaarde voor fauna en flora.

Volgens de ecosysteemkwetsbaarheidkaarten voor eutrofiëring zijn de plangebieden hoofdzakelijk niet tot weinig kwetsbaar voor eutrofiëring. Het plangebied RUP Sint-Katharinastraat bevat echter wel een zone met kwetsbare elementen voor eutrofiëring, en een zone met zeer kwetsbare elementen voor eutrofiëring.

Het terrein ten noorden van het kerkhof in het plangebied RUP Schaafstraat is niet tot weinig kwetsbaar met zeer kwetsbare elementen voor eutrofiëring.

7.2 Effecten

De bestaande natuurlijke elementen in de verschillende plangebieden zijn niet van belang voor populaties of systemen in het habitatrictlijngebied. Er is tevens een barrière onder de vorm van tussenliggende gebieden met landbouwgebruik of ander woongebied. Er worden geen effecten verwacht van de verschillende plangebieden op het habitatrictlijngebied.

Momenteel komen er geen kwetsbare elementen voor en het voorgestelde landgebruik in het RUP zal ook niet onmiddellijk tot eutrofiëring leiden.

RUP Sint - Katharinastraat

Door de omzetting naar woonuitbeidingsgebieden kan de samenhang worden versterkt tussen de waterrijke, waardevolle natuurgebieden, Hof ter Zielbeek, polders van Ruisbroek, polder van Bree. Deze omzetting zorgt er namelijk voor dat er in de directe omgeving van het waterrijke gebied een buffer gerealiseerd wordt.

De polders van Ruisbroek, een zeer specifiek reliëfelement in Puurs dat ook op Vlaams niveau geselecteerd is als een element van de natuurlijke structuur, moeten als basis dienen om een aaneengesloten natuurcomplex met een verweving van functies te ontwikkelen. Om de natuurwaarde in het gebied te verhogen is het gewenst hier een verweving van functies na te streven zodat de bossen naast hun productiefunctie ook nog belangrijke natuurwaarden kunnen vervullen. Door de bestemming naar woonuitbreidingsgebied kunnen de gebieden fungeren als buffer tussen bewoonde gebieden en de bosgebieden.

In het Ruimtelijk structuurplan van Puurs is vooropgesteld dat er binnen het valleigebied waarbinnen de plangebieden zijn gelegen (met een open of halfopen karakter) wordt gestreefd naar hooilanden en weilanden zoals typerend is voor een rivierengebied van de Schelde. Binnen het plangebied komen zowel weilanden als akkers voor die gedurende langere periode kunnen fungeren als mogelijke wei of hooilanden wat een positief effect is voor het valleigebied.

Door de herbestemming worden de gebieden planologisch tijdelijk beschermd en kunnen ze als buffer naar de omliggende woongebieden fungeren.

Doordat er aanliggend aan het plangebied waardevolle biologische waarden worden aangetroffen en het gebied gelegen is tussen woongebieden en deze waardevolle percelen kan gesteld worden dat het plan ook geen versnipperende werking of barrièrewerking heeft maar een bufferende werking naar het aanpalende habitatrichtlijngebied.

RUP Den Brand fase 2

Percelen waarvan de tuinzijde grenst aan de groene ruimte met waterbeheersfunctie zijn verplicht om een draadafsluiting in combinatie met een hoge haag als afsluiting te gebruiken aan deze zijde. De maximale hoogte van de afsluiting is 2 m waarvan het beeld aan de buitenzijde van het perceel dient bepaald te worden door een levende haag. Binnen de zone voor achtertuinen worden de percelen aan de achterzijde afgesloten door grachten en rietkragen. Om deze waterstructuur te vervolledigen en het grachtenstelsel aan te sluiten op de Vijverbosloop of een wadi worden een aantal nieuwe grachten voorzien binnen deze zone.

Grachten of open infiltratiebekkens rondom de tuinen kunnen zorgen voor een nog grotere soortenrijkdom. Dit effect wordt nog eens versterkt door het aanwezige groengebied. In de groene ruimte met waterbeheersfunctie zullen de oevers van de Vijverbosloop van maximaal 20% helling voorzien worden. Hierdoor zal er niet alleen een betere buffercapaciteit ontstaan in de waterloop maar zal de natuur eveneens meer ruimte krijgen en een positief effect met zich meebrengen. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om de Vijverbosloop binnen een buffer van 5 m als waterbuffer natuurlijk in te richten. Het open karakter in het groengebied dient gewaarborgd te blijven met een maximum van 1 hoogstamboom per 250 m². Deze hoogstamfruitbomen kunnen samen met de natuurlijke waterbuffer voor een verhoogde natuurwaarde zorgen in het gebied.

De aanplant van hagen en rietkragen zal een potentiële broedlocatie vormen voor vogels. Door de aanplant van hagen vergroot eveneens het areaal aan kleine landschapselementen binnen de gemeente Puurs.

Er kan gesteld worden dat het plan geen versnipperende werking of barrièrewerking heeft. Het plangebied is daarnaast in de directe omgeving volledig omgeven door urbaan gebied

waardoor de impact op fauna en flora veeleer beperkt blijft maar er toch een mogelijk habitat wordt gecreëerd voor minder verstoringsgevoelige soorten.

RUP Donkstraat fase 2

In het plangebied Donkstraat zal het aantal grachten sterk toenemen en in verbinding gebracht worden met de bestaande grachtenstructuur. Deze grachten kunnen een meerwaarde voor het gebied vormen. Deze grachten kunnen voor een zekere oppervlakte vochtig biotoop behouden blijven of uitgebreid worden.

Volgens de Biologische waarderingskaart zal er ca 960 m² waardevol biotoop verdwijnen. Echter is het struweel dat als waardevol is aangeduid in werkelijkheid minder waardevol weiland. De omzetting naar woongebied heeft dan ook een beperkt negatief effect.

Door de voorziening van een woonproject met hetzelfde bomenraster en boomsoorten wordt er een buffer gecreëerd voor het naastliggende speelbos en wordt de ecologische basiskwaliteit verhoogd in het gebied.

Er kan gesteld worden dat het plan geen versnipperende werking of barrièrewerking heeft. Door de invulling zal er echter wel een uitbreiding zijn van het urbaan gebied.

RUP Schaafstraat fase 2

Het RUP voorziet in de herbestemming van een zone voor speelbos. Dit is een planologische wijziging waardoor er een permanente groenbuffer in het gebied aanwezig.

Gezien de beperkte ecologische kwaliteit van het plangebied kan gesteld worden dat de aanleg van een speelbos geen vernietiging van biologische waarden met zich mee zal brengen maar een opwaardering van het gebied. Door de herbestemming naar speelbos zal er een omzetting uitgevoerd worden van landbouwgebied naar bosgebied waardoor de biologische waarde van het gebied sterk toeneemt. Door natte zones te voorzien in het plangebied ontstaat er een diversiteit aan habitats dat voor zowel op fauna als flora een gunstig effect heeft.

De recreatieve activiteiten kunnen wel voor bijkomende rustverstoring zorgen. Hierbij wordt opgemerkt dat de A12 naast het projectgebied gelegen is. Voor fauna is de rustverstoring dus niet relevant in het plangebied.

Binnen het plan worden eveneens een groot aantal hagen voorzien wat de biodiversiteit binnen het plangebied ten goede komt. Hagen vervullen een ecologische functie voor de kleine fauna wat een positief effect met zich meebrengt.

7.3 Beoordeling

Globaal genomen zorgt het RUP voor een uitbreiding van permanente opgaande groenelementen in de verschillende plangebieden. Het RUP heeft dus positieve effecten voor de discipline fauna, flora en biodiversiteit.

8 DISCIPLINE LICHT

8.1 Beschrijving en analyse

Het RUP voorziet indirect een aantal elementen die de aard van de verlichting en de uitstraling ervan naar omliggende woningen kunnen beïnvloeden. Zo wordt in de nieuw te ontwikkelen gebieden wegeninfrastructuur voorzien met verlichting.

8.2 Effecten

Het voorzien van verlichting op openbare plaatsen zal voor geen effecten zorgen. De uitbreidingszones voor woningen sluiten aan of zijn gelegen in een urbaan gebied waardoor de impact van lichthinder verwaarloosbaar is.

8.3 Beoordeling

Het RUP zorgt voor geen negatieve effecten op het gebied van licht.

9 DISCIPLINE LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE

9.1 Beschrijving en analyse

RUP Sint-Katharinastraat

In het plangebied worden geen specifieke elementen vernoemd in de Landschapsatlas.

Het plangebied is gelegen op de rand van de bebouwde ruimte. Het bestaat voornamelijk uit delen van tuinen en akker- en weiland. Er zijn groenelementen aanwezig in de tuinen en op enkele randen van de percelen.

De Centrale Archeologische Inventaris (CAI) geeft een overzicht van de gekende archeologische vindplaatsen. De inventaris geeft enkel een opsomming van de gekende vindplaatsen. Er bevinden zich waarschijnlijk nog veel sites in de ondergrond waar er geen weet van is. Voor het plangebied zijn geen vindplaatsen weergegeven in de CAI. In de omgeving van het plangebied zijn echter wel vondsten in de CAI opgenomen (zie illustratie 9.1). De kans is bijgevolg groot dat in de plangebieden eveneens archeologische vondsten aanwezig zijn. Om op een degelijke manier om te gaan met deze 'onbekende' factor, wordt het aspect archeologie opgenomen in de planvorming

Illustratie 9.1: Centrale Archeologische Inventaris (AGIV)



RUP Den Brand fase 2

Volgens de landschapsatlas is het plangebied gelegen nabij de relictzone 'De Vallei van de Vliet en zijbeken, de Molenbeken te Klein-Brabant en haar kastelen', en de ankerplaats 'Vallei van de Molenbeek' te Puurs, met het 'Fort van Liezele en omgeving' als beschermd landschap.

Het woonuitbreidingsgebied Den Brand ligt net buiten de ringweg van Puurs. Momenteel heeft het gebied een vrij landelijk karakter met een open bebouwingstructuur.

Ten westen van het plangebied ligt het kouterlandschap langs de Vlietvallei: een open landbouwlandschap met voornamelijk akkers. Ten zuiden ligt een open ruimte verbinding tussen Puurs en Liezele: open maar is iets kleinschaliger van karakter en het bodemgebruik is er vooral weiland. Langs de Hof ten Berglaan vormen de eikenrijen een sterk beeldbepalend element in het open landschap.

Duidelijke vallei met gesloten karakter. De vele kasteeltuinen/parken vormen mooie ensembles die verspreid liggen in het vaak nog vrij gaaf halfopen landschap van de valleien van de Molenbeek.

- de ankerplaats 'Het Moer te Eikevliet'.
Ten gevolge van voornamelijk de fysische gradiënten en het gebruik door de mens, zijn in het Moer talrijke soortenrijke overgangsvegetaties aanwezig. Verder komen structureel sterk verschillende biotopen voor, gaande van weilanden en moerassen tot hoogstammige bossen en hakhoutbestanden, wat ook heel wat potenties biedt naar avifauna. Het gaat hier om een gaaf, kleinschalig landschap met afwisseling van gesloten en open structuren, doorsneden met talrijke lineaire en puntvormige landschapselementen.

De dorpskom van Ruisbroek, die zich op een halve kilometer afstand bevindt, is aangeduid als beschermd erfgoed, meer bepaald de pastorie, de kerk, het kerkhof en de tuin.

De Centrale Archeologische Inventaris (CAI) geeft een overzicht van de gekende archeologische vindplaatsen. De inventaris geeft enkel een opsomming van de gekende vindplaatsen. Er bevinden zich waarschijnlijk nog veel sites in de ondergrond waar er geen weet van is. Voor het plangebied zijn geen vindplaatsen weergegeven in de CAI. In de omgeving van het plangebied zijn echter wel vondsten in de CAI opgenomen (zie illustratie 9.3). De kans is bijgevolg groot dat in de plangebieden eveneens archeologische vondsten aanwezig zijn. Om op een degelijke manier om te gaan met deze 'onbekende' factor, wordt het aspect archeologie opgenomen in de planvorming

Illustratie 9.3: Centrale Archeologische Inventaris (AGIV)



RUP Schaafstraat

Volgens de landschapsatlas maakt het plangebied geen deel uit van een relictzone of ankerplaats.

De volgende relictzones bevinden zich in de buurt van het plangebied:

- 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

In of in de nabije omgeving van het plangebied is er geen beschermd erfgoed te vinden.

Het studiegebied bestaat uit een groot onbebouwd gebied in het centrum van Breendonk. Het bevindt zich aan de achterzijde van de kerk, de school en het kerkhof van Breendonk. Het studiegebied wordt langs drie zijden omsloten door halfopen en open bebouwing en wordt door een landelijke dichtheid gekenmerkt. In het oosten wordt het studiegebied begrensd door de A12.

In het studiegebied liggen grote open percelen die vandaag in gebruik zijn als akker- en weiland. Aan weerszijden van de kerkwegel vormen hagen en bomen een strakke verbinding tussen het centrum van Breendonk en het binnengebied. Een rij opgaande wilgen begrenst de rand van het recente kerkhof. Enkele grachten ontwateren het gebied.

De Centrale Archeologische Inventaris (CAI) geeft een overzicht van de gekende archeologische vindplaatsen. De inventaris geeft enkel een opsomming van de gekende vindplaatsen. Er bevinden zich waarschijnlijk nog veel sites in de ondergrond waar er geen weet van is. Voor het plangebied zijn geen vindplaatsen weergegeven in de CAI. In de omgeving van het plangebied zijn echter wel vondsten in de CAI opgenomen (zie illustratie 9.4). De kans is bijgevolg groot dat in de plangebieden eveneens archeologische vondsten aanwezig zijn. Om op een degelijke manier om te gaan met deze 'onbekende' factor, wordt het aspect archeologie opgenomen in de planvorming

Illustratie 9.4: De Centrale Archeologische Inventaris (AGIV)



9.2 Effecten

RUP Sint-Katharinastraat

Omdat dit gebied op korte termijn niet ontwikkeld gaat worden is een beoordeling van de effecten op het landschap hier nu niet aan de orde. Door de herbestemming zijn de percelen planologisch tijdelijk beschermd als open ruimte.

RUP Den Brand fase 2

Er geen effecten verwacht naar het landschap. Het betreft een binnengebied tussen bebouwde straten waar de onbebouwde ruimte wordt bebouwd.

In het plangebied wordt één bunker bewaard en ingepast in de groene ruimte met waterbeheersfunctie (artikel 17). Er is voldoende ruimte voorzien voor het behoud van deze bunker en in de stedenbouwkundige voorschriften worden voldoende garanties opgenomen voor het behoud van de erfgoedwaarde van deze bunker. De overige bunkers zullen niet behouden worden aangezien zij een hinder vormen voor de optimale inrichting van het plangebied. Het gebied zal ingevuld worden met woningen met tuinen. Het slopen van de 4 bunkers heeft een zeker negatief effect op het cultureel erfgoed, maar door één bunker mee op te nemen in dit RUP is het effect niet aanzienlijk en wordt er planologische bescherming geboden aan de erfgoedwaarde van de behouden bunker.

De kans bestaat dat geplande werken ongekende archeologische waarden zullen verstoren. In eerste instantie is het aangewezen bodemingrepen zo veel mogelijk te vermijden. Indien dit niet haalbaar blijkt, dienen alle werken met een ingreep in de bodem voorafgegaan te worden door een archeologisch vooronderzoek.

De bijzondere voorschriften voor een archeologisch vooronderzoek en/of opgraving worden opgesteld naar gelang de aard van de ingreep en kunnen bekomen worden bij de dienst Ruimte & Erfgoed te Antwerpen.

Belangrijk is dat het zorgplichtprincipe geldt (art 4 archeologiedecreet): degene die baat heeft bij de aantasting van archeologisch erfgoed dient ook de nodige middelen en tijd te voorzien voor een volwaardig onderzoek.

Bij een aantasting van een archeologische waarde is het effect steeds negatief. Door het vragen van advies, een archeologische begeleiding van de werken, een archeologisch vooronderzoek of een archeologische opgraving wijzigt dit niet in een neutraal of positief effect. Zelfs bij een opgraving waarbij archeologische resten worden geregistreerd en omgezet in een papieren archief gaat er een deel van de informatie verloren vermits je op het terrein keuzes moet maken. Het negatief effect kan wel gemilderd worden door maatregelen zoals archeologische begeleiding of archeologische vooronderzoek op te leggen.

RUP Donkstraat fase 2

Vooraf naar de zuidzijde en de westzijde wordt er een effect naar het landschap verwacht. De open zone tussen het toekomstig speelbos en de geplande woonwijk Donkstraat fase 1 wordt bebouwd. Door het ontwikkelen van het woonreservegebied wordt de grens van de open ruimte verschoven naar het zuiden en zal een groot deel open ruimte verdwijnen.

De kans bestaat dat geplande werken ongekende archeologische waarden zullen verstoren. In eerste instantie is het aangewezen bodemingrepen zo veel mogelijk te vermijden. Indien dit niet haalbaar blijkt, dienen alle werken met een ingreep in de bodem voorafgegaan te worden door een archeologisch vooronderzoek.

De bijzondere voorschriften voor een archeologisch vooronderzoek en/of opgraving worden opgesteld naar gelang de aard van de ingreep en kunnen bekomen worden bij de dienst Ruimte & Erfgoed te Antwerpen.

Belangrijk is dat het zorgplichtprincipe geldt (art 4 archeologiedecreet): degen die baat heeft bij de aantasting van archeologisch erfgoed dient ook de nodige middelen en tijd te voorzien voor een volwaardig onderzoek.

Bij een aantasting van een archeologische waarde is het effect steeds negatief. Door het vragen van advies, een archeologische begeleiding van de werken, een archeologisch vooronderzoek of een archeologische opgraving wijzigt dit niet in een neutraal of positief effect. Zelfs bij een opgraving waarbij archeologische resten worden geregistreerd en omgezet in een papieren archief gaat er een deel van de informatie verloren vermits je op het terrein keuzes moet maken. Het negatief effect kan wel gemilderd worden door maatregelen zoals archeologische begeleiding of archeologische vooronderzoek op te leggen.

RUP Schaafstraat

Langs de noordzijde, de westzijde en de zuidzijde worden er geen effecten verwacht naar het landschap. Het betreft een binnengebied tussen bebouwde straten waar de onbebouwde ruimte wordt bebouwd. Het studiegebied wordt aan de oostzijde afgewerkt met een speelbos. Hierdoor ontstaat er een positief effect op het landschap langs de A12.

De kans bestaat dat geplande werken ongekende archeologische waarden zullen verstoren. In eerste instantie is het aangewezen bodemingrepen zo veel mogelijk te vermijden. Indien dit niet haalbaar blijkt, dienen alle werken met een ingreep in de bodem voorafgegaan te worden door een archeologisch vooronderzoek.

De bijzondere voorschriften voor een archeologisch vooronderzoek en/of opgraving worden opgesteld naar gelang de aard van de ingreep en kunnen bekomen worden bij de dienst Ruimte & Erfgoed te Antwerpen.

Belangrijk is dat het zorgplichtprincipe geldt (art 4 archeologiedecreet): degen die baat heeft bij de aantasting van archeologisch erfgoed dient ook de nodige middelen en tijd te voorzien voor een volwaardig onderzoek.

Bij een aantasting van een archeologische waarde is het effect steeds negatief. Door het vragen van advies, een archeologische begeleiding van de werken, een archeologisch vooronderzoek of een archeologische opgraving wijzigt dit niet in een neutraal of positief effect. Zelfs bij een opgraving waarbij archeologische resten worden geregistreerd en omgezet in een papieren archief gaat er een deel van de informatie verloren vermits je op het terrein keuzes moet maken. Het negatief effect kan wel gemilderd worden door maatregelen zoals archeologische begeleiding of archeologische vooronderzoek op te leggen.

9.3 Beoordeling

Het herbesteden van het woongebied naar woonreservegebied van het plangebied Sint – Katharinastraat en het ontwikkelen van het woonreservegebied van het plangebied Den Brand fase 2 heeft geen effect op het gebied van landschap.

Het ontwikkelen van het woonreservegebied van het plangebied Donkstraat zorgt voor een effect op het gebied van landschap. Een deel van de open ruimte tussen woningen langs de Donkstraat en de Gebuispolder zal bebouwd worden. Het huidige open en agrarisch

landschap zal hierdoor verdwijnen maar als woonuitbreidingsgebied was dit gebied vroeger al bestemd voor een stedelijke ontwikkeling. Het RUP zorgt dan ook voor een neutraal effect op het gebied van landschap.

Het ontwikkelen van het woonreservegebied van het plangebied Schaafstraat heeft langs drie zijden geen effect op het gebied van landschap. Langs de oostzijde is het effect op het gebied van landschap zelfs positief.

Er kan aangenomen worden dat het RUP zorgt voor een neutraal effect op het gebied van archeologie.

10 DISCIPLINE MENS - SOCIO-ORGANISATORISCHE ASPECTEN

10.1 Beschrijving en analyse

RUP Sint-Katharinastraat

Het plangebied bestaat voornamelijk uit delen van tuinen en akker- en weiland.

RUP Den Brand fase 2

Het overgrote deel van het plangebied is in gebruik als weide. Het is vandaag een publiek ontoegankelijk binnengebied. Het ligt in de buurt van een aantal recreatieve polen. Deze zijn:

1. voetbalvelden aan de Kerkhofstraat;
2. een jeugdorp (Vijverbos) in de Brandstraat dat aansluit bij het toekomstig Jeugd Ontmoeting Centrum;
3. het fort van Liezele.

RUP Donkstraat fase 2

Het plangebied is in gebruik als weiland. Het is niet toegankelijk.

RUP Schaafstraat

Het plangebied is in gebruik als akker en weiland. Een kerkwegel vormt een verbinding tussen het centrum van Breendonk, via het kerkhof naar het binnengebied. Het is zeer goed gelegen nabij de voorzieningen in het centrum van Breendonk.

10.2 Effecten

RUP Sint-Katharinastraat

Omdat dit gebied op korte termijn niet ontwikkeld gaat worden is een beoordeling van de effecten op het discipline mens-socio organisatorische aspecten hier nu niet aan de orde.

RUP Den Brand fase 2

Het woonuitbreidingsgebied wordt aangesneden voor wonen. Het aanwezige landbouwkundig gebruik verdwijnt hier. De zone bestemd als groene ruimte met waterbeheersfunctie kan ingericht worden als een parkje met speeltuigen, verlichtingsarmaturen, bomen, ... Het wordt een groene openbare ruimte voor de bewoners van de wijk. Deze herbestemming heeft een positief effect op het toekomstig medegebruik van deze zone.

RUP Donkstraat fase 2

Het woonuitbreidingsgebied wordt aangesneden voor wonen. Het aanwezige landbouwkundig gebruik verdwijnt hier.

RUP Schaafstraat

Het woonuitbreidingsgebied wordt aangesneden voor wonen. Het aanwezige landbouwkundig gebruik verdwijnt hier.

Het deel langs de A12 wordt herbestemd naar speelbos. Het wordt een groene openbare ruimte en het wordt ingericht als een attractief bos voor het spelende kind uit de omgeving. Bijkomend zal het speelbos gaan fungeren als een visuele buffer tussen het wonen in Breendonk en de A12. Door het aanleggen van een aardewal langs de A12 zal het bos samen met de aardewal zorgen als geluidsbuffer.

Een deel van het woonuitbreidingsgebied met de school en het kerkhof wordt herbestemd naar een zone voor openbaar nut. Door deze herbestemming komt deze zone in dienst te staan van de gemeenschap.

10.3 **Beoordeling**

RUP Sint-Katharinastraat

Omdat dit gebied op korte termijn niet ontwikkeld gaat worden is een beoordeling van de effecten op het discipline mens-socio organisatorische aspecten hier nu niet aan de orde.

RUP Den Brand fase 2

Het plangebied is gelegen in woonreservegebied. Aan de hand van dit RUP zal de geplande landgebruiksvorm dan ook daadwerkelijk uitgevoerd worden. In deze zone was het dan ook voorzien om het landbouwgebruik om te zetten naar woongebied. In deze zone zijn er dan ook geen negatieve effecten te verwachten door deze omzetting op het gebied van socio-organisatorische aspecten.

RUP Donkstraat fase 2

Het plangebied is gelegen in woonreservegebied. Aan de hand van dit RUP zal de geplande landgebruiksvorm dan ook daadwerkelijk uitgevoerd worden. In deze zone was het dan ook voorzien om het landbouwgebruik om te zetten naar woongebied. In deze zone zijn er dan ook geen negatieve effecten te verwachten door deze omzetting op het gebied van socio-organisatorische aspecten.

RUP Schaafstraat

Het plangebied is gelegen in woonuitbreidingsgebied. Aan de hand van dit RUP zal de geplande landgebruiksvorm dan ook daadwerkelijk uitgevoerd worden. In deze zone was het dan ook voorzien om het landbouwgebruik om te zetten naar woongebied. In deze zone zijn er dan ook geen negatieve effecten te verwachten door deze omzetting op het gebied van socio-organisatorische aspecten.

Het voorzien van een speelbos en het aanleggen van een aardewal in deze zone heeft echter een positief effect op het gebied van socio-organisatorische aspecten.

11 DISCIPLINE MENS-MOBILITEIT

11.1 Beschrijving en analyse

RUP Sint-Katharinastraat

Het studiegebied raakt op vier plaatsen via een open perceel aan de omliggende woonstraten. Deze plaatsen bieden mogelijkheden tot een toekomstige ontsluiting van het gebied. Het gaat om telkens vier brede doorgangen.

RUP Den Brand fase 2

Het plangebied wordt ontsloten via de Hof ten Berglaan en de straat Heide. De Hof ten Berglaan fungeert samen met de Molenstraat als ringweg rond Puurs en heeft een ontsluitende functie voor de kern van Liezele en Puurs naar het hogere wegennet. De omliggende straten Heide en de Brandstraat zijn lokale wegen. De wegenis in het plangebied takt aan op een centrale hoofdweg die wordt voorzien bij de realisatie van het woonproject Den Brand fase I. Het eindpunt van de weg in het plangebied is doodlopend en fungeert als pleinruimte. De mogelijkheid bestaat om te keren. Een brandweerwagen kan binnen deze ruimte draaien in twee bewegingen. De bewoners parkeren hun wagen langs de straat. Parkeerstroken worden minimaal aangeduid en maken integraal deel uit van de rijweg of het plein.

RUP Donkstraat fase 2

Het plangebied wordt ontsloten via de Donkstraat. De Donkstraat takt loodrecht aan op de Kerkstraat, de hoofdstraat van Ruisbroek. Het plangebied takt aan op de wegenis die voorzien is de ontwikkeling 'Donkstraat fase I'. De weg ter hoogte van het plangebied loopt dood voor autoverkeer. Op het einde van deze weg is een pleintje voorzien voor het draaien van wagens. Voor fietsers en wandelaars loopt deze weg niet dood, maar wordt een fiets- en wandeldoorsnee voorzien door het woonproject naar het speelbos toe. De bewoners kunnen parkeren in een garage of op de straat. De garage moet in de woning geïntegreerd worden.

RUP Schaafstraat

Het plangebied wordt ontsloten via de Schaafstraat. De nieuwe wegenis loopt dood in het plangebied. De doorsnee ter hoogte van het kerkhof wordt voor fietsers en voetgangers verbonden met het plangebied. In of naast het overgrote deel van de woningen kunnen garages voorzien worden. Voor de boxwoningen is het ook toegelaten om een parkeerstrook voor de bewoners van de boxwoningen te voorzien. Langs de zuidzijde op het erfplein zijn er parkeerplaatsen toegelaten voor bezoekers.

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. Het plangebied is hier bestemd als speelbos. In de Streefbeeldstudie A12 Strombeek-Willebroek is op lange termijn de realisatie van de knoop Willebroek-Zuid voorzien. Specifiek voor dit knooppunt 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.

11.2 Effecten

RUP Sint-Katharinastraat

Omdat dit gebied op korte termijn niet ontwikkeld gaat worden is een beoordeling van de effecten op het discipline mens-mobiliteit hier nu niet aan de orde.

RUP Den Brand fase 2

De Hof ten Berglaan blijft fungeren als ontsluitingweg van de kern van Puurs naar de omliggende kernen. De straat Heide sluit ook aan op de Hof ten Berglaan. Er worden geen bijkomende ontsluitingswegen gecreëerd.

Door het ontwikkelen van het woonreservegebied zal het aantal bewoners van Puurs toenemen. De ontsluitende wegen zijn voldoende uitgerust voor de toename van het verkeer in de toekomst.

RUP Donkstraat fase 2

Door het ontwikkelen van het woonreservegebied zal het aantal bewoners van Ruisbroek toenemen. De Donkstraat is voldoende uitgerust voor de toename van het verkeer in de toekomst. De wegenis in de toekomstige wijk (van zowel fase I als van fase II) loopt dood waardoor er geen doorgaand verkeer mogelijk is. De toekomstige wijk heeft slechts één aansluitingspunt op de Donkstraat. Dit punt moet op een veilige manier ingericht worden.

RUP Schaafstraat

Door het ontwikkelen van het woonreservegebied zal het aantal bewoners van Breendonk toenemen. De Schaafstraat is voldoende uitgerust voor de toename van het verkeer in de toekomst. De wegenis in de toekomstige wijk loopt dood waardoor er geen doorgaand verkeer mogelijk is. De toekomstige wijk heeft slechts één aansluitingspunt op de Schaafstraat. Dit punt moet op een veilige manier ingericht worden. Voor fietsers en voetgangers is er een veilige, alternatieve verbinding aanwezig naar het centrum van Breendonk, via de bestaande kerkwegel door het kerkhof.

Doordat de oostelijke zijde van het plangebied langs de A12 ingericht wordt als speelbos, is het mogelijk om een deel hiervan in te nemen voor de herinrichting van de knoop A12/N16. Deze bestemming gaat voor geen negatief effect zorgen bij de mogelijke herinrichting van dit kruispunt.

11.3 Beoordeling

Er zijn geen effecten te verwachten voor mobiliteit.

12 DISCIPLINE MENS-VEILIGHEID

12.1 Beschrijving en analyse

RUP Sint-Katharinastraat - RUP Den Brand fase 2 - RUP Donkstraat fase 2 - RUP Schaafstraat

In de bovenstaande plangebieden zijn geen sevesobedrijven gelegen.

12.2 Effecten

RUP Sint-Katharinastraat - RUP Den Brand fase 2 - RUP Donkstraat fase 2 - RUP Schaafstraat

Er wordt geen effect verwacht naar veiligheid gezien in de bovenstaande plangebieden geen sevesobedrijven zijn gelegen.

12.3 Beoordeling

Er zijn geen effecten te verwachten voor veiligheid.

13 GRENSOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN

Het plangebied is niet gelegen aan een gewest- of landsgrens. De afstand tot de dichtstbijzijnde gewest- of landsgrens bedraagt ca. 25 km. Er zullen geen grensoverschrijdende effecten voorkomen door het RUP.

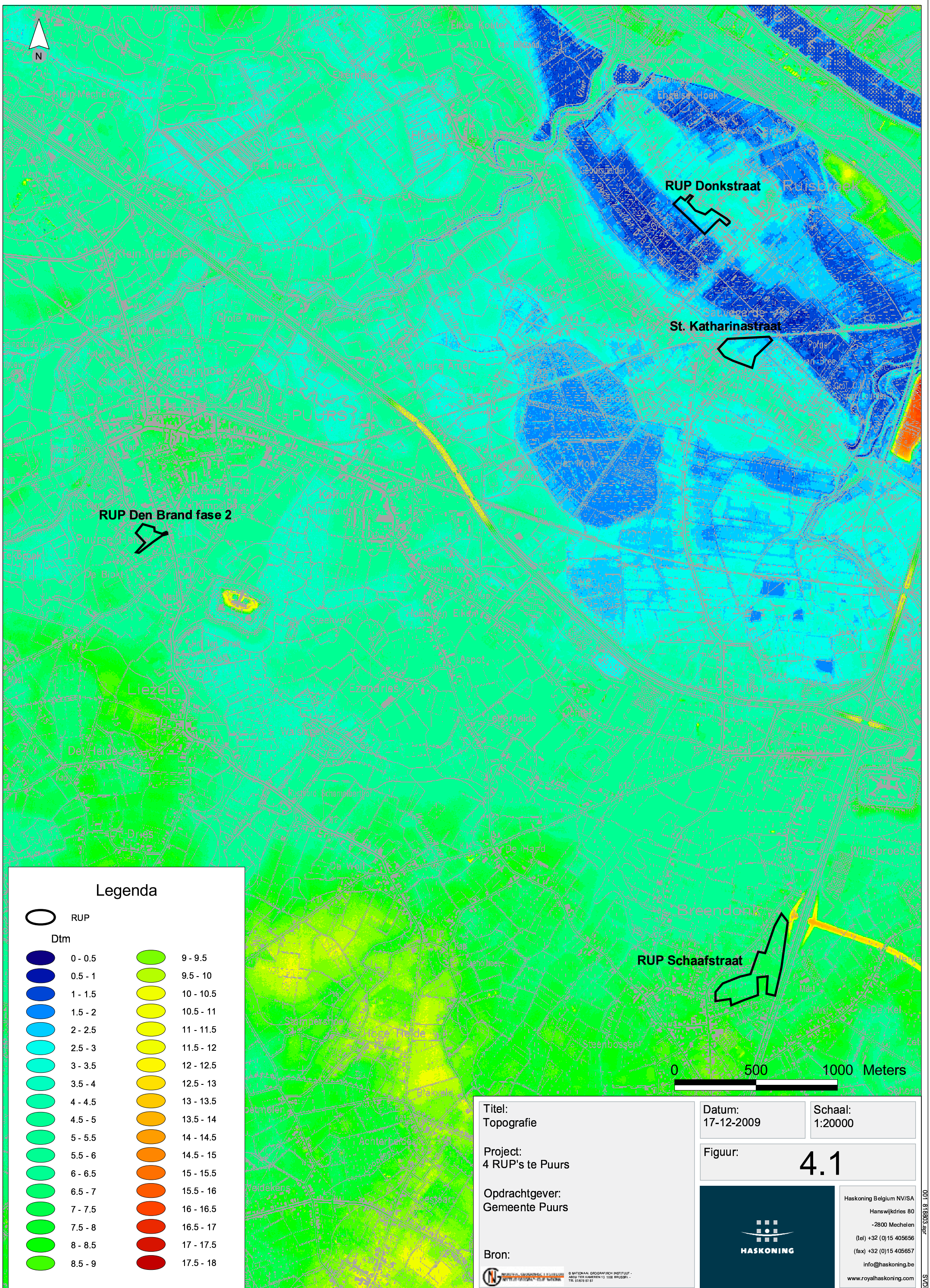
14 BESLUIT

Er kan geoordeeld worden dat er geen aanzienlijk negatieve milieueffecten van het voorliggende RUP te verwachten zijn op de verschillende disciplines.

=0=0=0=

Bijlage 1

Figuren
































RUP Den Brand fase 2

RUP Donkstraat



St. Katharinastraat

RUP Schaafstraat

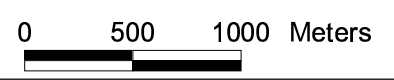
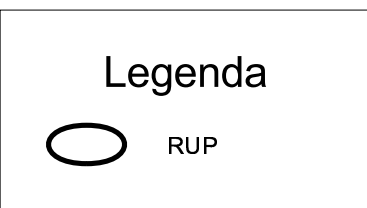
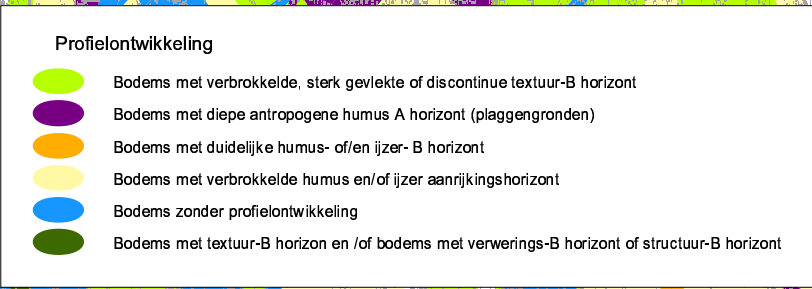
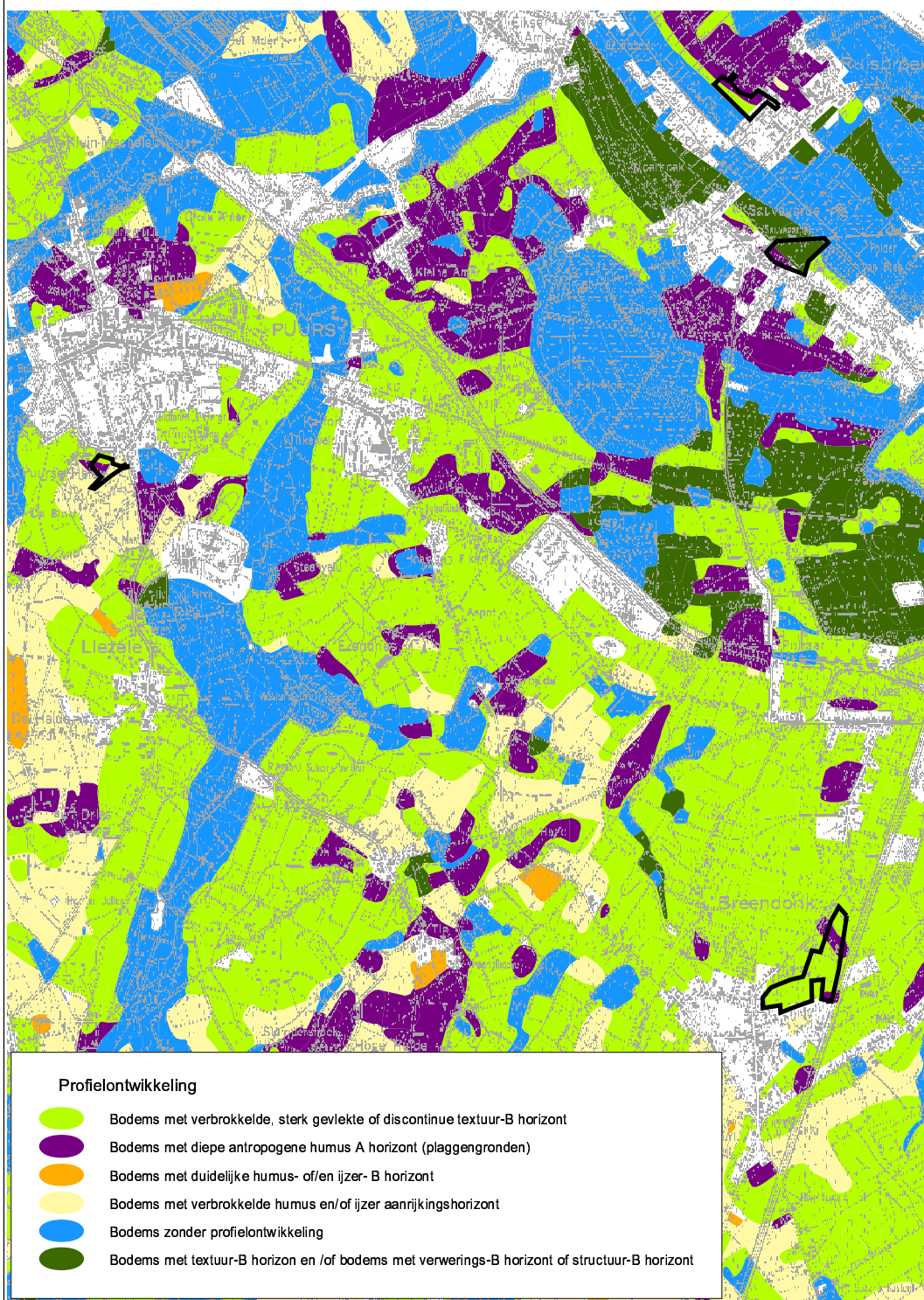
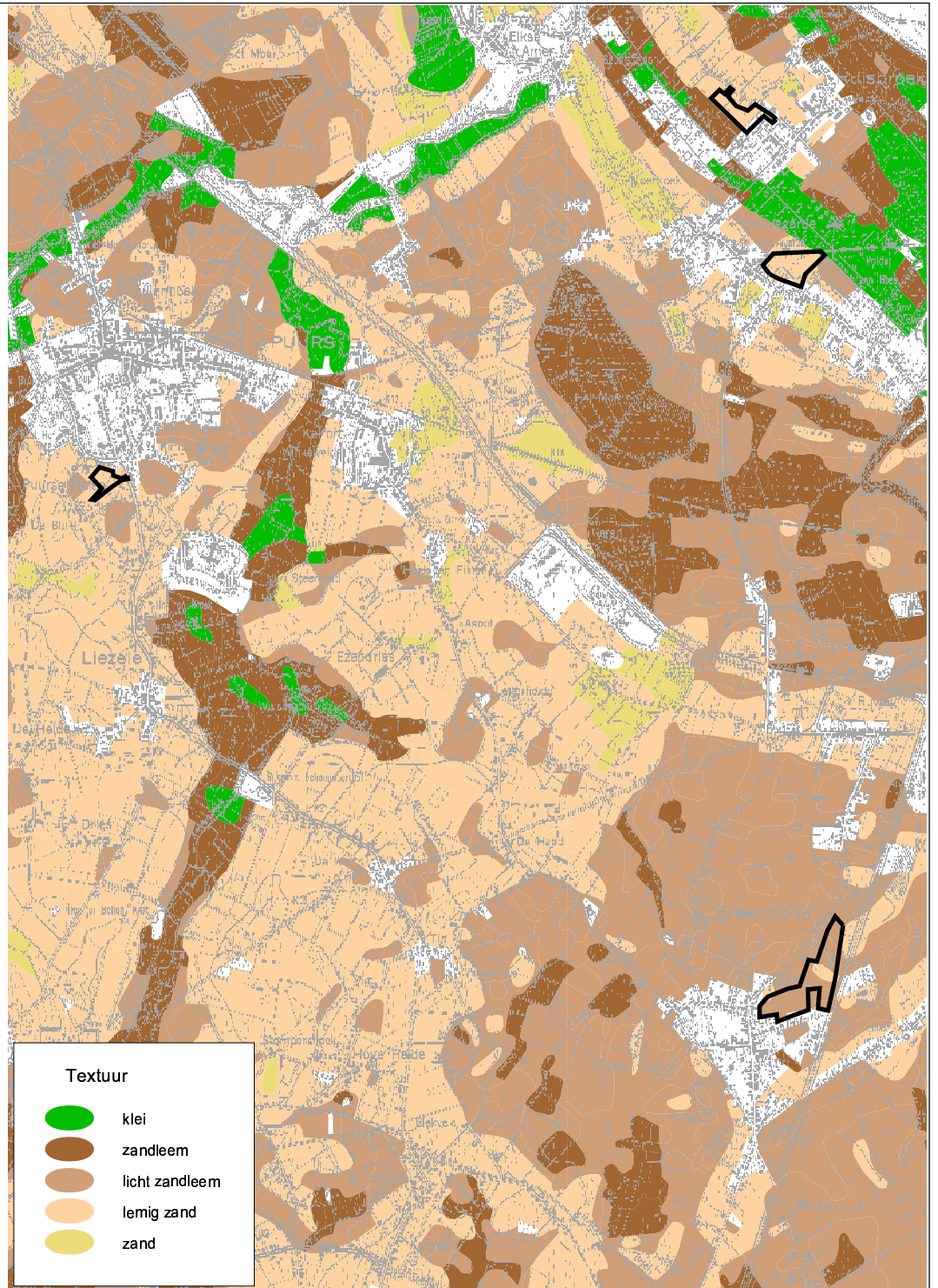
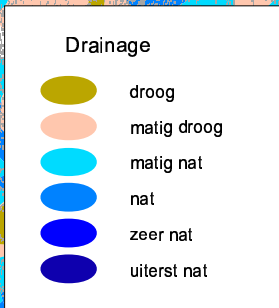
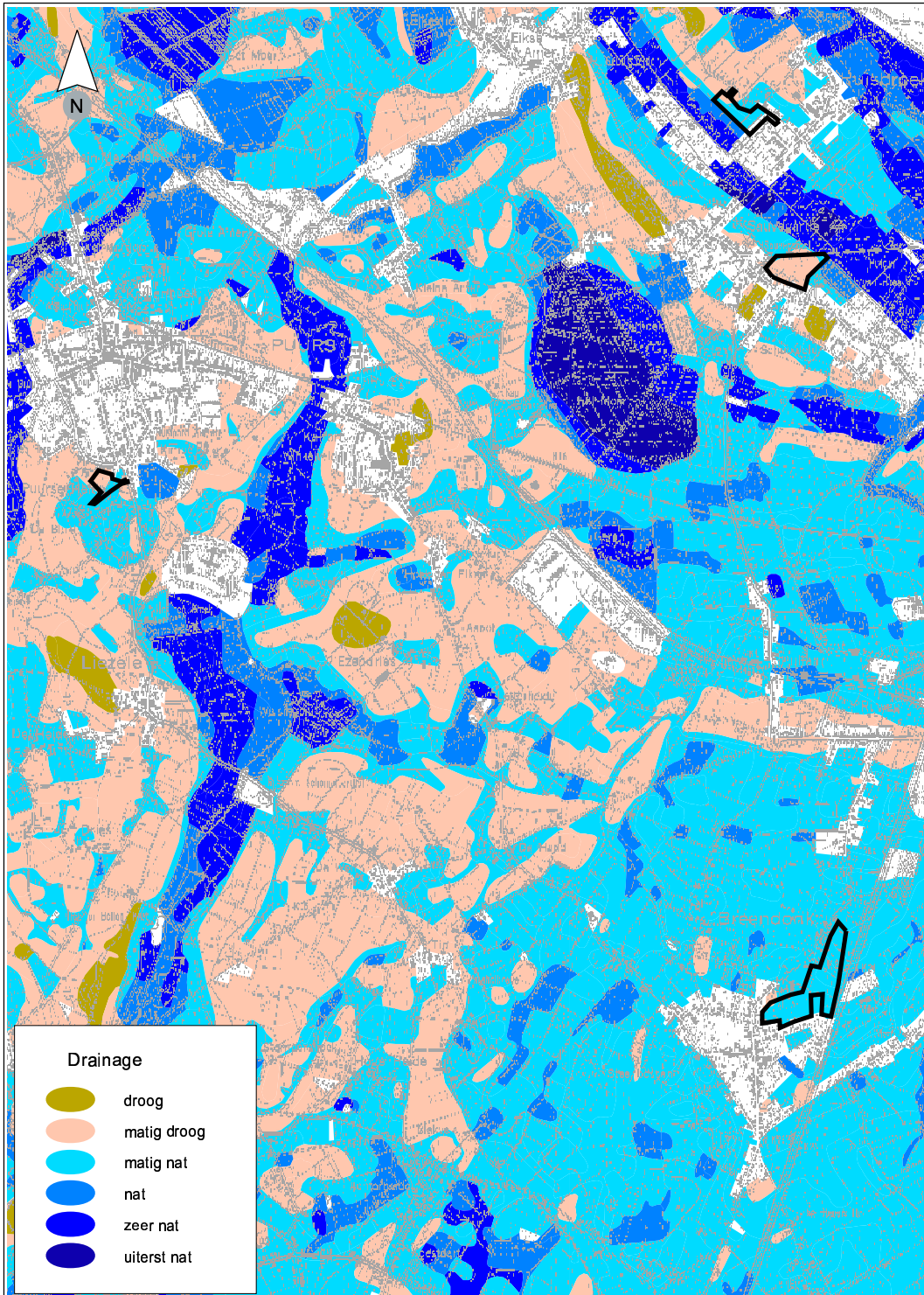
Legenda

	RUP		
Dtm			
	0 - 0.5		9 - 9.5
	0.5 - 1		9.5 - 10
	1 - 1.5		10 - 10.5
	1.5 - 2		10.5 - 11
	2 - 2.5		11 - 11.5
	2.5 - 3		11.5 - 12
	3 - 3.5		12 - 12.5
	3.5 - 4		12.5 - 13
	4 - 4.5		13 - 13.5
	4.5 - 5		13.5 - 14
	5 - 5.5		14 - 14.5
	5.5 - 6		14.5 - 15
	6 - 6.5		15 - 15.5
	6.5 - 7		15.5 - 16
	7 - 7.5		16 - 16.5
	7.5 - 8		16.5 - 17
	8 - 8.5		17 - 17.5
	8.5 - 9		17.5 - 18

0 500 1000 Meters

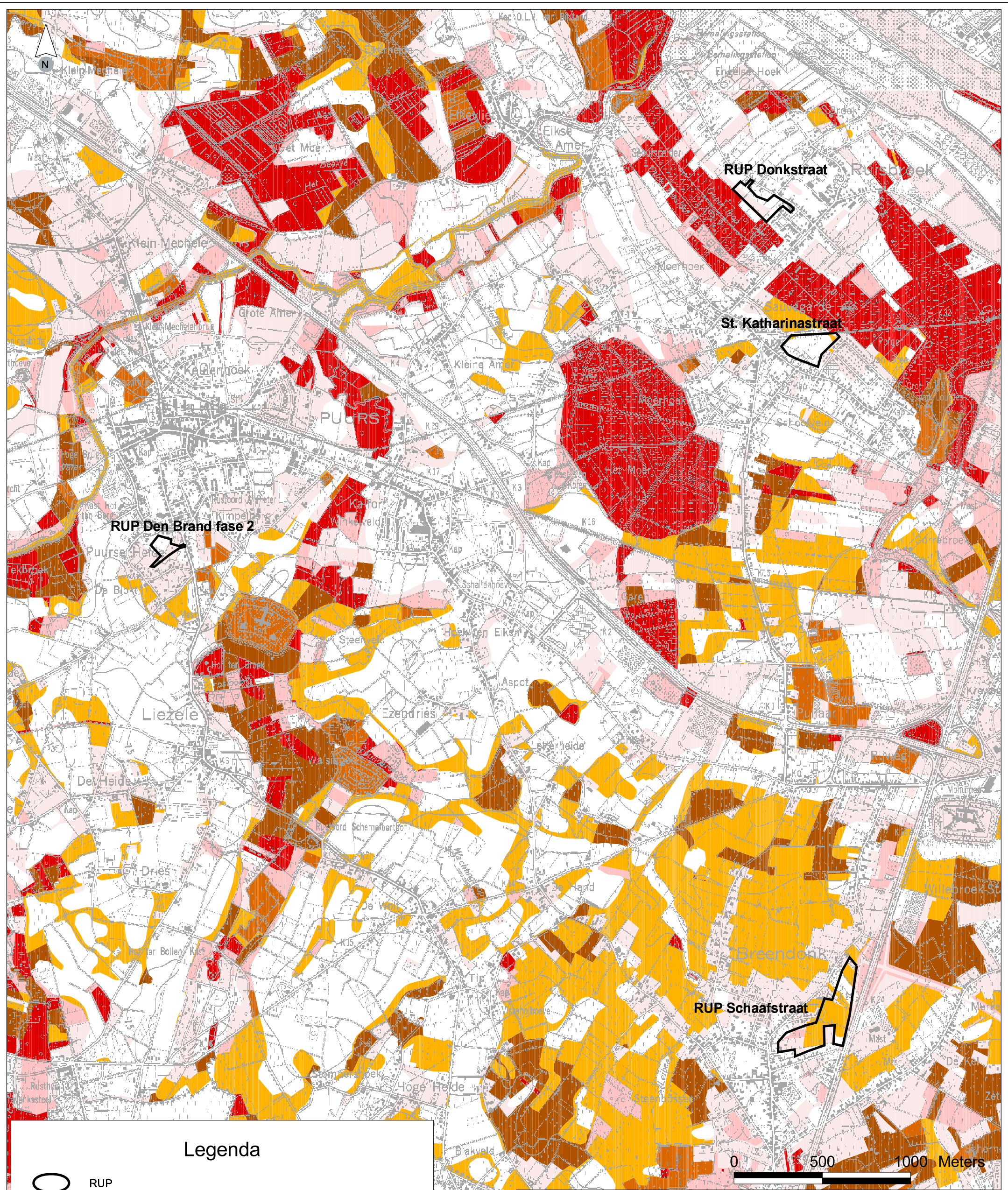
Titel: Topografie	Datum: 17-12-2009	Schaal: 1:20000
Project: 4 RUP's te Puurs	Figuur: 4.1	
Opdrachtgever: Gemeente Puurs		
Bron: 	Haskoning Belgium NV/SA Hanswijkdries 80 -2800 Mechelen (tel) +32 (0)15 405656 (fax) +32 (0)15 405657 info@haskoning.be www.royalhaskoning.com	

001_1139833.ppt



<p>Titel: Bodemkaart</p> <p>Project: 4 RUP's te Puurs</p> <p>Opdrachtgever: Gemeente Puurs</p> <p>Bron:</p>	<p>Datum: 17-12-2009</p>	<p>Schaal: 1:35000</p>	<p>Figuur: 4.2</p>
		<p>Haskoning Belgium NV/SA Hanswijkdries 80 -2800 Mechelen (tel) +32 (0)15 405656 (fax) +32 (0)15 405657 info@haskoning.be www.royalhaskoning.com</p>	

002_6139633.apr_81-8963-0025.005



Legenda

-  RUP
- Kwetsbaarheidskaart verdroging**
-  niet kwetsbaar
-  niet tot weinig kwetsbaar met kwetsbare elementen
-  niet tot weinig kwetsbaar met zeer kwetsbare elementen
-  weinig kwetsbaar
-  kwetsbaar
-  kwetsbaar met zeer kwetsbare elementen
-  zeer kwetsbaar

Titel:
Kwetsbaarheid verdroging

Datum:
17-12-2009

Schaal:
1:20000

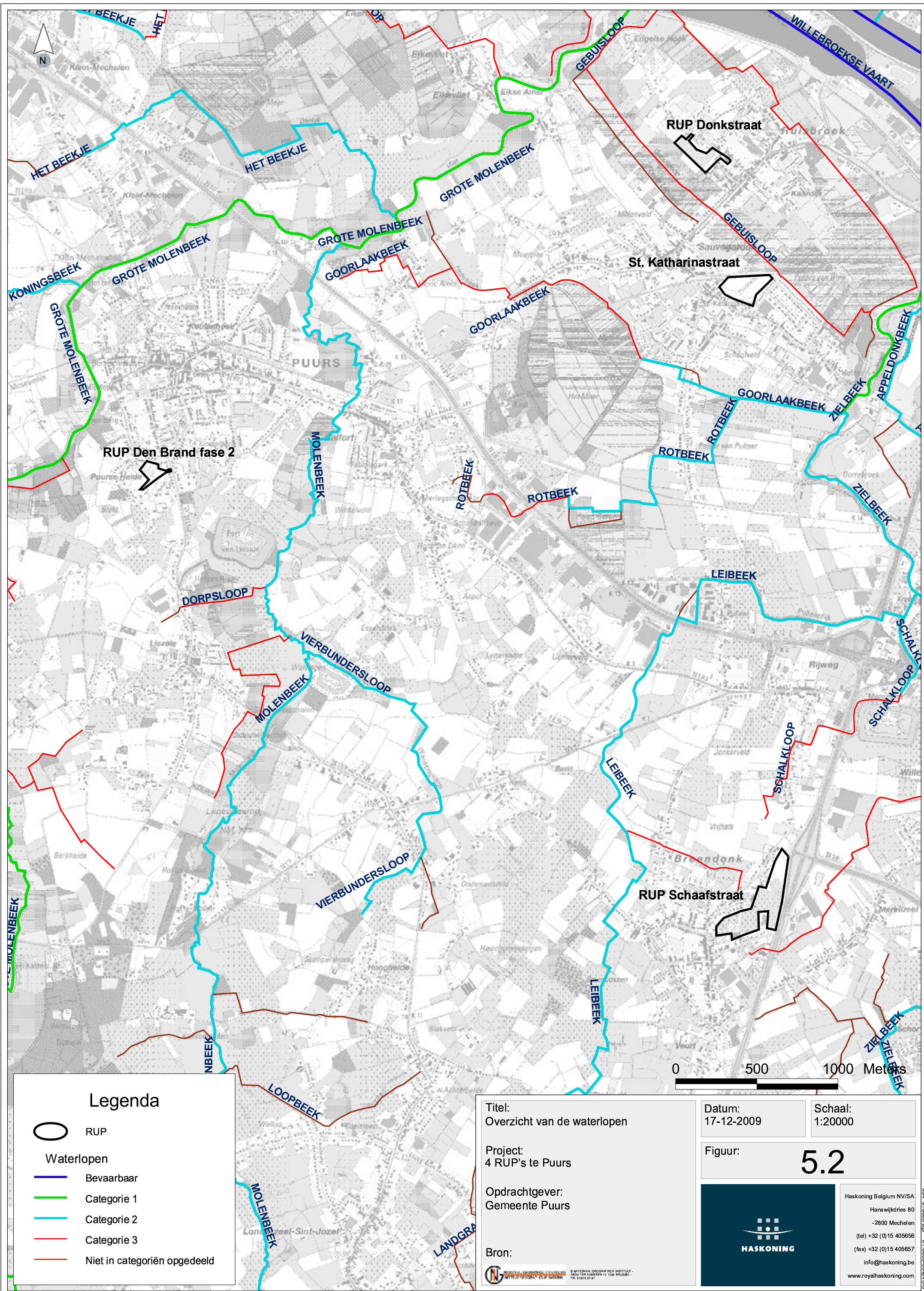
Project:
4 RUP's te Puurs

Figuur:
5.1







Opdrachtgever:
Gemeente Puurs

Bron:
 NATIONAL GEOGRAPHIC INSTITUUT
ABDUS TER LANEN 13 1000 BRUSSEL
TEL 02879 82 82

Haskoning Belgium NV/SA
Hanswijkdries 80
-2800 Mechelen
(tel) +32 (0)15 405656
(fax) +32 (0)15 405657
info@haskoning.be
www.royalhaskoning.com



Legenda

-  RUP
- Waterlopen**
-  Bevaarbaar
-  Categorie 1
-  Categorie 2
-  Categorie 3
-  Niet in categoriën opgedeeld

Titel:
Overzicht van de waterlopen

Datum:
17-12-2009

Schaal:
1:20000

Project:
4 RUP's te Puurs

Figuur:
5.2

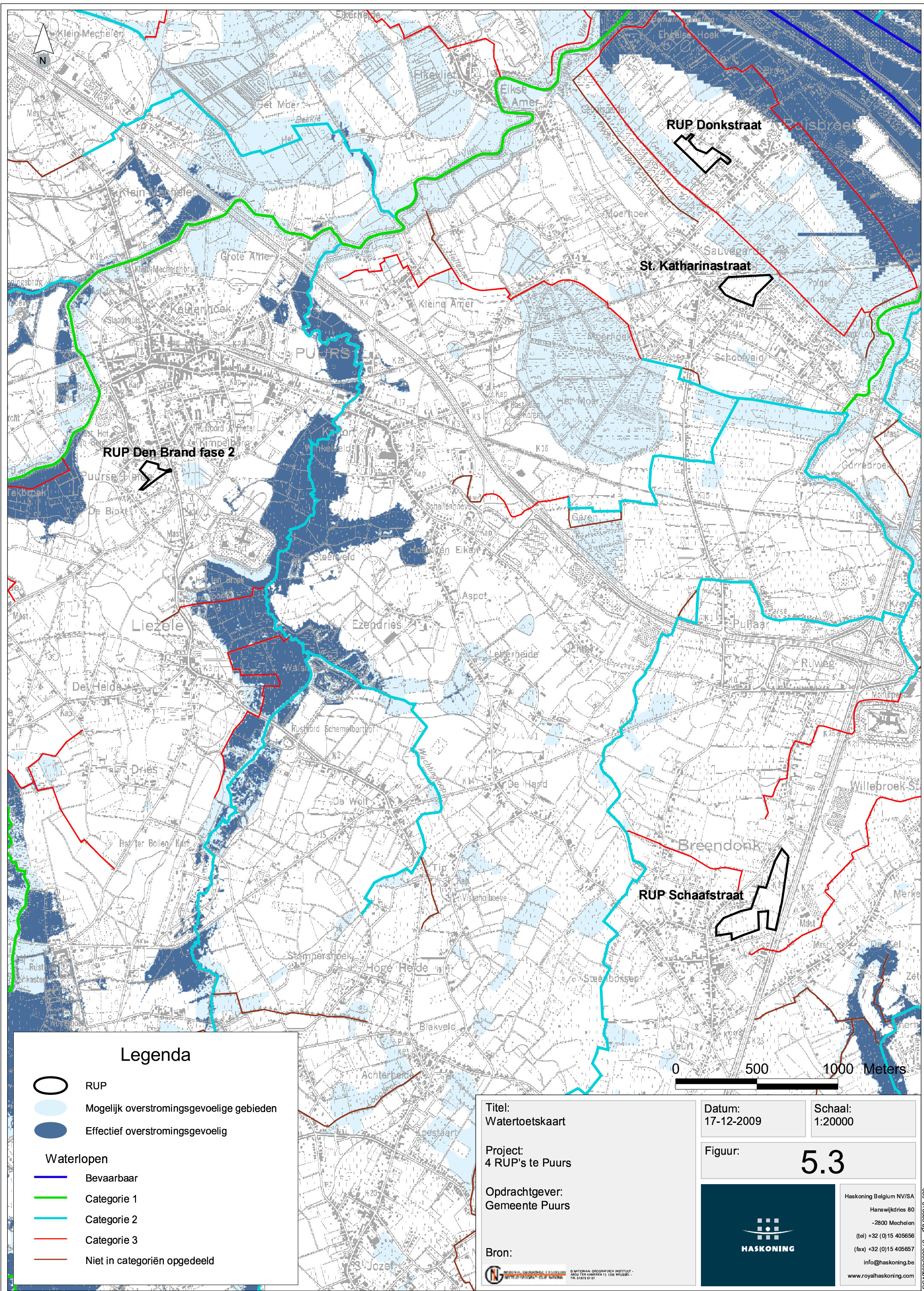
Opdrachtgever:
Gemeente Puurs

Bron:









NATIONAL GEOGRAFISCH INSTITUUT
 2000 TESS LAMEN 13 1000 BRUSSEL
 TEL. 020 79 82 81


Haskoning Belgium NV/SA
 Hanswijkdries 80
 -2800 Mechelen
 (tel) +32 (0)15 405656
 (fax) +32 (0)15 405657
 info@haskoning.be
 www.royalhaskoning.com

004_813803.apr_81_8803-006-V03



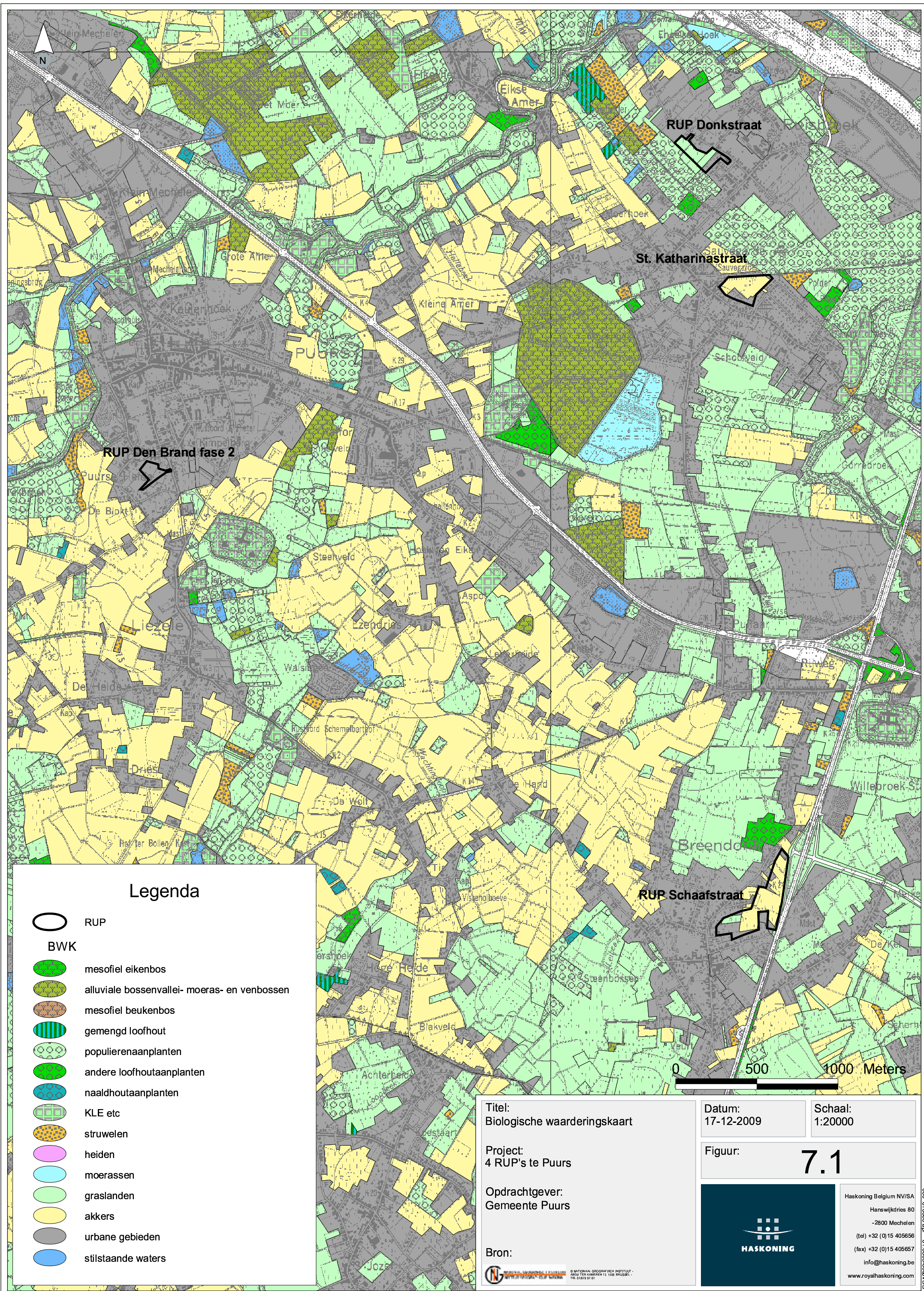
Legenda

-  RUP
-  Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden
-  Effectief overstromingsgevoelig
- Waterlopen**
-  Bevaarbaar
-  Categorie 1
-  Categorie 2
-  Categorie 3
-  Niet in categoriën opgedeeld

Titel: Watertoetskaart		Datum: 17-12-2009	Schaal: 1:20000
Project: 4 RUP's te Puurs		Figuur: 5.3	
Opdrachtgever: Gemeente Puurs			
Bron: 			

Haskoning Belgium NV/SA
 Hanswijkdries 80
 -2800 Mechelen
 (tel) +32 (0)15 405656
 (fax) +32 (0)15 405657
 info@haskoning.be
 www.royalhaskoning.com

005 818803.apr 81 8803-005/05




Legenda

-  RUP
- BWK**
-  mesofiel eikenbos
-  alluviale bossenvallei- moeras- en venbossen
-  mesofiel beukenbos
-  gemengd loofhout
-  populierenaanplanten
-  andere loofhoutaanplanten
-  naaldhoutaanplanten
-  KLE etc
-  struwelen
-  heiden
-  moerassen
-  graslanden
-  akkers
-  urbane gebieden
-  stilstaande waters

Titel:
Biologische waarderingskaart

Project:
4 RUP's te Puurs

Opdrachtgever:
Gemeente Puurs

Bron:


Datum:
17-12-2009

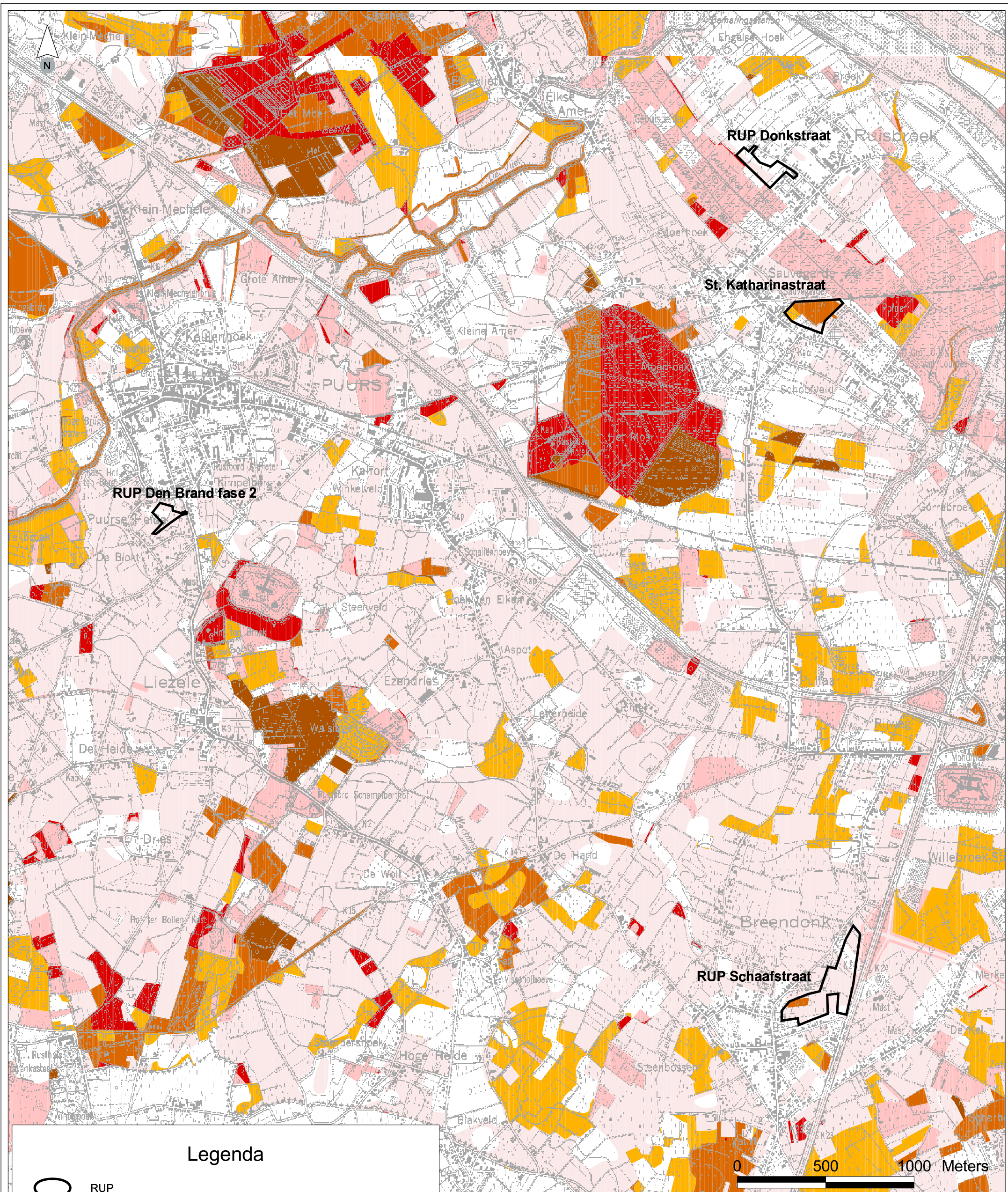
Schaal:
1:20000

Figuur:
7.1

HASKONING

Haskoning Belgium NV/SA
 Hanswijkdries 80
 -2800 Mechelen
 (tel) +32 (0)15 405656
 (fax) +32 (0)15 405657
 info@haskoning.be
 www.royalhaskoning.com

006 819803 par 81 8803-006/025



Legenda

-  RUP
- Kwetsbaarheidskaart eutrofiëring**
-  niet kwetsbaar
-  niet tot weinig kwetsbaar met kwetsbare elementen
-  niet tot weinig kwetsbaar met zeer kwetsbare elementen
-  weinig kwetsbaar
-  kwetsbaar
-  kwetsbaar met zeer kwetsbare elementen
-  zeer kwetsbaar

Titel:
Kwetsbaarheid eutrofiëring

Datum:
17-12-2009

Schaal:
1:20000

Project:
4 RUP's te Puurs

Figuur:
7.2

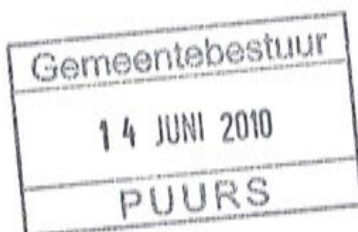
Opdrachtgever:
Gemeente Puurs

Bron:

 NATIONAL GEOGRAPHIC INSTITUUT
BOULEVARD DE LA REINE 11 1000 BRUXELLES
TEL 02 507 92 82


Haskoning Belgium NV/SA
Hanswijkdries 80
-2800 Mechelen
(tel) +32 (0)15 405656
(fax) +32 (0)15 405657
info@haskoning.be
www.royalhaskoning.com

Bijlage 2 Adviezen



Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit
Dienst Ruimtelijke Planning

Gemeentebestuur Puurs
Hoogstraat 29
2870 Puurs

datum **10 JUNI 2010**
ons kenmerk GemRUP-2010-0037 - Poststuk PU-2010-00004541
contactpersoon PELGRIMS Hilde | T 03 240 67 85
Hilde.PELGRIMS@admin.provant.be
onderwerp Gemeentelijk RUP "Sint-Katharinastraat" te Puurs:
advies n.a.v. screening

Geachte,

Naar aanleiding van het "verzoek tot raadpleging" in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Sint-Katharinastraat" te Puurs, vindt u als bijlage het advies van de Dienst Ruimtelijke Planning.

Hoogachtend.

Het departementshoofd,


Wim Lux

Bijlage: advies screeningsdossier



Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit
Dienst Ruimtelijke Planning

***Puurs - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
"Sint-Katharinastraat"***

ADVIES n.a.v. planMER-screening

1. Doel van het advies

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

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

2. Advies

2.1. Ruimtelijke ordening

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

2.2. Buurt- en voetwegen

In het dossier moet nagegaan worden welke buurt- en voetwegen zich in en in de omgeving van het plangebied bevinden. Deze zijn te raadplegen via de website van de provincie: http://www.provant.be/bestuur/grondgebied/gis/atlas_buurtwegen/.



Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit
Dienst Ruimtelijke Planning



Gemeentebestuur Puurs
Hoogstraat 29
2870 Puurs

datum 10 JUNI 2010
ons kenmerk GemRUP-2010-0036 - Poststuk PU-2010-00004540
contactpersoon PELGRIMS Hilde | T 03 240 67 85
Hilde.PELGRIMS@admin.provant.be
onderwerp Gemeentelijk RUP "Schaafstraat" te Puurs:
advies n.a.v. screening

Geachte,

Naar aanleiding van het "verzoek tot raadpleging" in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Schaafstraat" te Puurs, vindt u als bijlage het advies van de Dienst Ruimtelijke Planning.

Hoogachtend.

Het departementshoofd,

Wim Lux

Bijlage: advies screeningsdossier



***Puurs - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
"Schaafstraat"***

ADVIES n.a.v. planMER-screening

1. Doel van het advies

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

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

2. Advies

2.1. Ruimtelijke ordening

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

De link met het decreet grond- en pandenbeleid is niet uitgewerkt. Wat zijn de gevolgen van het decreet voor dit RUP?

2.2. Mobiliteit

In de streefbeeldstudies van de A12 en de N16 zijn een aantal voorstellen opgenomen over hoe de verknoping van de N16 en de A12 in de toekomst zou kunnen/moeten geconcentreerd worden. 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 de screeningsnota wordt niets vermeld over de streefbeeldstudies. Uit de nota valt ook niet af te leiden hoe beide projecten (het gemeentelijk RUP enerzijds en de bovenlokale mobiliteitsplannen anderzijds) zich ten opzichte van elkaar verhouden.

2.3. Landschap en erfgoed

Bouwkundig Erfgoed

Een gebouw staat niet op zich, maar is afhankelijk van zijn context, van de omgeving waarin het zich bevindt. Bij een beoordeling van de effecten op het bouwkundig erfgoed dient men bijgevolg verder te kijken dan de grenzen van het plangebied.

Landschappelijk Erfgoed

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

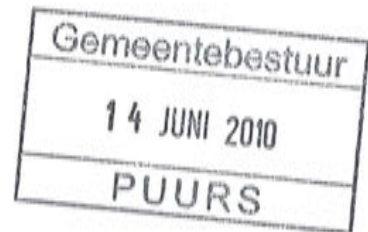
<http://www.provant.be/landschapskaart>.

In de tekst wordt enkele keren melding gemaakt van een kerkwegel. Uit het bijgevoegde foto- en planmateriaal is echter niet op te maken waar deze zich juist bevindt. In het kader van de ontsluiting van het plangebied kan de kerkwegel mee in de plannen opgenomen worden. Het bewaren of herstellen van een historische ontsluitingsweg kan een meerwaarde betekenen voor het ontwerp. Bij behoud van de kerkwegel kan men tevens streven naar behoud van de huidige begroeiing langs dit wegeltje. Dergelijke houtkanten/hagen/... hebben immers vaak een historische oorsprong.

2.4. Buurt- en voetwegen

In het dossier moet nagegaan worden welke buurt- en voetwegen zich in en in de omgeving van het plangebied bevinden. Deze zijn te raadplegen via de website van de provincie:

http://www.provant.be/bestuur/grondgebied/gis/atlas_buurtwegen/ .



Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit
Dienst Ruimtelijke Planning

Gemeentebestuur Puurs
Hoogstraat 29
2870 Puurs

datum **10 JUNI 2010**
ons kenmerk GemRUP-2010-0035 - Poststuk PU-2010-00004539
contactpersoon PELGRIMS Hilde | T 03 240 57 85
Hilde.PELGRIMS@admin.provant.be
onderwerp Gemeentelijk RUP "Donkstraat fase 2" te Puurs:
advies n.a.v. screening

Geachte,

Naar aanleiding van het "verzoek tot raadpleging" in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Donkstraat fase 2" te Puurs, vindt u als bijlage het advies van de Dienst Ruimtelijke Planning.

Hoogachtend.

Het departementshoofd,

Wim Lux

Bijlage: advies screeningsdossier



***Puurs - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
"Donkstraat fase 2"***
ADVIES n.a.v. planMER-screening

1. Doel van het advies

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

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

2. Advies

2.1. Ruimtelijke ordening

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

Onderstaand alvast een paar aandachtspunten bij de verdere uitwerking van het RUP:

- Op p. 28 staat vermeld dat het gewestplan van Mechelen van toepassing is voor het plangebied van het RUP. Door de goedkeuring van het RUP voor fase 1 zijn echter de bestemmingen van het RUP fase 1 van toepassing geworden, en niet het gewestplan.
- De link met het decreet grond- en pandenbeleid is niet uitgewerkt. Wat zijn de gevolgen van het decreet voor dit RUP?
- In elk geval moet, conform eerder gemaakte afspraken en als invulling van het sociaal objectief, een deel van de zone (het woonproject) gereserveerd worden voor sociale woningen.

2.2. Landschap en erfgoed

Landschappelijk Erfgoed

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

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

Een landschap is bij uitstek afhankelijk van zijn context en zijn omgeving. Bijgevolg is de vermelding dat er zich binnen het plangebied geen elementen uit de landschapsatlas bevinden, niet voldoende. In de nabijheid van het plangebied zijn immers verschillende relictzones en lijnrelicten aanwezig. De effecten van het RUP op het omliggende landschap dienen bekeken te worden.

Kaartmateriaal kan duiden hoe de projectgebieden zich verhouden tot de omliggende ankerplaatsen, relictzones, lijnrelicten en puntrelicten.

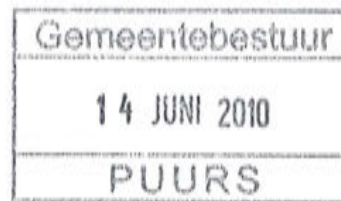
Bouwkundig Erfgoed

Een gebouw staat niet op zich, maar is afhankelijk van zijn context, van de omgeving waarin het zich bevindt. Bij een beoordeling van de effecten op het bouwkundig erfgoed dient men bijgevolg verder te kijken dan de grenzen van het plangebied.

2.3. Buurt- en voetwegen

In het dossier moet nagegaan worden welke buurt- en voetwegen zich in en in de omgeving van het plangebied bevinden. Deze zijn te raadplegen via de website van de provincie:

http://www.provant.be/bestuur/grondgebied/gis/atlas_buurtwegen/ .



Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit
Dienst Ruimtelijke Planning

Gemeentebestuur Puurs
Hoogstraat 29
2870 Puurs

datum 10 JUNI 2010
ons kenmerk GemRUP-2010-0034 - Poststuk PU-2010-00004538
contactpersoon PELGRIMS Hilde | T 03 240 67 85
Hilde.PELGRIMS@admin.provant.be
onderwerp Gemeentelijk RUP "Den Brand fase 2" te Puurs:
advies n.a.v. screening

Geachte,

Naar aanleiding van het "verzoek tot raadpleging" in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Den Brand fase 2" te Puurs, vindt u als bijlage het advies van de Dienst Ruimtelijke Planning.

Hoogachtend.

Het departementshoofd,

Wim Lux

Bijlage: advies screeningsdossier



Puurs - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
"Den Brand fase 2"
ADVIES n.a.v. planMER-screening

1. Doel van het advies

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

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

2. Advies

2.1. Ruimtelijke ordening

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

Onderstaand alvast een paar aandachtspunten bij de verdere uitwerking van het RUP:

- Op p. 28 staat vermeld dat het gewestplan van Mechelen van toepassing is voor het plangebied van het RUP. Door de goedkeuring van het RUP voor fase 1 zijn echter de bestemmingen van het RUP fase 1 van toepassing geworden, en niet het gewestplan.
- De link met het decreet grond- en pandenbeleid is niet uitgewerkt. Wat zijn de gevolgen van het decreet voor dit RUP?

2.2. Landschap en erfgoed

Bouwkundig Erfgoed

Een gebouw staat niet op zich, maar is afhankelijk van zijn context, van de omgeving waarin het zich bevindt. Bij een beoordeling van de effecten op het bouwkundig erfgoed dient men bijgevolg verder te kijken dan de grenzen van het plangebied.

In plangebied Den Brand fase 2 wordt kort melding gemaakt van de aanwezigheid van een bunker uit WO II. Deze informatie is niet afdoende om de erfgoedwaarde te beoordelen. Een bunker staat

immers niet op zich, maar maakt deel uit van een bunkerlinie. Om de bunker naar waarde in te schatten, dient deze in haar context bekeken te worden en dient deze gesitueerd te worden tot naburige forten en bunkers. Voor dergelijke lijnrelicten is het van doorslaggevend belang dat deze als geheel bekeken en bewaard worden. Ook de gegeven historische informatie dient nader gecontroleerd te worden. Bouwen door de Eeuwen heen, 13N3, p. 142 vermeldt bunkers uit WO I, niet uit WO II.

De erfgoedwaarde van de bunker is volgens deze screening verzekerd, omwille van het behoud van de bunker. Een vrijwaring van de erfgoedwaarde gaat echter verder dan de bewaring. De wijze waarop de bunker ingepast wordt in haar omgeving is van doorslaggevend belang voor de erfgoedwaarde. Uit het inrichtingsplan voor Brand fase 2 blijkt niet hoe deze bunker zal ingepast worden. Bijgevolg kan de stelling dat het behoud van de erfgoedwaarde verzekerd is, onvoldoende beoordeeld worden.

Landschappelijk Erfgoed

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

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

Een landschap is bij uitstek afhankelijk van zijn context en zijn omgeving. Bijgevolg is de vermelding dat er zich binnen het plangebied geen elementen uit de landschapsatlas bevinden, niet voldoende. In de nabijheid van het plangebied zijn immers verschillende relictzones en lijnrelicten (waaronder een bunkerlinie) aanwezig. De effecten van het RUP op het omliggende landschap dienen bekeken te worden.

Kaartmateriaal kan duiden hoe de projectgebieden zich verhouden tot de omliggende ankerplaatsen, relictzones, lijnrelicten en puntrelicten.

2.3. Buurt- en voetwegen

In het dossier moet nagegaan worden welke buurt- en voetwegen zich in en in de omgeving van het plangebied bevinden. Deze zijn te raadplegen via de website van de provincie: http://www.provant.be/bestuur/grondgebied/gis/atlas_buurtwegen/.



Agentschap voor
Natuur en Bos

Stramien
T.a.v. Peter Vermeulen
Broederminstraat 52
2018 Antwerpen

uw kenmerk
090019 RUP Puurs

ons kenmerk **Bijlagen**
ME/2870/10-03381

Vragen naar / e-mail
Karolien Van Kerckhove
karolien.vankerckhove@lne.vlaanderen.be

Telefoonnummer **Datum**
03/224.94.80 14 juni 2010

Betreft: Advies verzoek tot raadpleging – RUP Den Brand fase 2 – Donkstraat fase 2 –
Schaafstraat en Sint-Katharinastraat

Geachte mevrouw
Geachte heer

Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft de screeningsnota met de nodige aandacht doorgenomen en verwacht voor wat onze materie en kennis betreft, geen aanzienlijke milieueffecten die de opmaak van een plan-MER rechtvaardigen.

Wij doen momenteel geen verdere uitspraak over de eventuele planopties en hun stedenbouwkundige voorschriften. Dit zal in een latere fase bekeken worden.

Hoogachtend,


Dirk Jordaens

Provinciaal directeur
Agentschap voor Natuur en Bos - Antwerpen

cc Agentschap RO Antwerpen, dienst ruimtelijke planning

AH/10/7915

A 12547


STRAMIEN
 structuur & architectuur

Ruimte en Erfgoed A'pen AANGETEKEND
23-05-2010

 Agentschap R-O Vlaanderen
 Onroerend Erfgoed Antwerpen
 de heer Marc De Borgher

 Gebouw Anna Bijns
 Lange Kievitstraat 111/113 bus 52
 2018 ANTWERPEN

Antwerpen, 25/05/2010

Betreft opmaak MER-screening – RUP Den Brand fase 2, RUP Donkstraat fase 2, RUP Schaafstraat, RUP Sint-Katharinastraat
Uw ref.**Onze ref.** 090019 RUP PUIJRS
 Ruimte en Erfgoed
 Afdeling Antwerpen - Onroerend Erfgoed
 Landschappen
 22 JUN 2010
 Geen bezwaar
 Marc De Borgher - Gewestelijk Erfgoedambtenaar

Lanverand Erfgoed Antwerpen
IN:
28/05/2010
INSP./AMBT.:
M. De Paele

32911

Geachte heer,

Betreft: "Verzoek tot raadpleging" in het kader van een onderzoek tot milieueffect-rapportage van een plan of programma.

Wij hebben het voornemen om het volgende plan voor te stellen: Ruimtelijk uitvoeringsplan Den Brand fase 2, Donkstraat fase 2, Schaafstraat en Sint-Katharinastraat. Haskoning Belgium uit Mechelen heeft in onderaanneming van Stramien cvba een screeningsnota¹ opgesteld voor dit plan waarin ze onderzocht hebben of dit plan mogelijk aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Ze zijn tot het besluit gekomen dat het plan in zijn huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten kan genereren. U vindt deze screeningsnota in bijlage.

Graag hadden wij van u vernomen of u -als overheidsinstantie met een grote expertise in één van de onderzochte milieudisciplines of als van zeer nabij betrokken overheidsinstantie- het eens bent met dit gemotiveerd besluit dat het plan in zijn huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten kan genereren.

Wij benadrukken dat de bedoeling van deze adviesvraag zeer specifiek is, namelijk om van u te vernemen of u vindt dat het plan in zijn huidige vorm aanzienlijke milieueffecten kan genereren. Opmerkingen allerhande op het plan zelf dienen gegeven te worden naar aanleiding van de plenaire vergadering wanneer het voorontwerp van RUP -krachtens artikel 41, 44 en 48 van het DRO- verzonden wordt naar de adviesinstanties en/of tijdens het openbaar onderzoek over het voorlopig vastgesteld RUP.

1 De officiële benaming van een 'screeningsnota' is 'verzoek tot raadpleging', zoals bedoeld in artikel 4 van het plan-m.e.r.-besluit.

- Jef Vanreusel
architect
ruimtelijk planner
- Peter Vermeulen
ingenieur architect
ruimtelijk planner
- Peter Leroy
ingenieur architect
gerechtsdeskundige
- Bart Verheyen
architect



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

Gemeente Puurs
Hoogstraat 29
2870 Puurs

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
vragen naar/e-mail Hilde Luyts hilde.luyts@rwo.vlaanderen.be		telefoonnummer 03-224 61 14	datum

Betreft : Advies n.a.v. verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectenrapportage van het RUP Den Brand fase 2, RUP Donkstr fase 2 RUP Schaafst RUP St-Katherinastr te Puurs

Geachte Mevrouw,
Geachte Heer,

De afdeling Woonbeleid van het departement RWO maakte ons uw verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectenrapportage van het RUP Den Brand fase 2, RUP Donkstr fase 2 RUP Schaafst RUP St-Katherinastr te Puurs, ter behandeling over.
Hierbij heeft Wonen-Vlaanderen volgende de bemerkingen:

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

Dit advies beperkt zich tot het aspect wonen. Het doet echter geen uitspraak over andere aspecten die in het plan-MER-besluit van 12.7.2007 zijn vermeld, noch over de toepassing van het decreet Grond- en Panden van 27.3.2009.

Hoogachtend,

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

Kopie :
Wonen-Vlaanderen, Koning Albert II – laan 20 bus 7, 1000 Brussel
STRAMIEN, Broederminstraat 52, 2018 Antwerpen

AANGETEKEND

Departement Landbouw en Visserij

Stramien
Broederminstraat 52
2018 Antwerpen

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

uw bericht van
25/05/2010

uw kenmerk
090019 RUP PUURS

ons kenmerk
LLS/1099/2010298

bijlagen

vragen naar / e-mail
Joke Charles
joke.charles@lv.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 552 79 18

datum
29/06/2010

Betreft: Advies ‘verzoek tot raadpleging’ in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage van de gemeentelijke RUP’s ‘Den Brand fase 2’, ‘Donkstraat fase 2’, ‘Schaafstraat’ en ‘Sint-Katharinastraat’, gelegen te Puurs.

Geachte,

De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling heeft het ‘verzoek tot raadpleging’ in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage van de bovenvermelde RUP’s onderzocht en geeft een positief advies m.b.t. de screening plan-MER: zij gaat er met andere woorden mee akkoord dat het voorgenomen plan in zijn huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten kan genereren. Zij spreekt zich hierbij echter nog niet uit over de wenselijkheid van deze RUP’s vanuit landbouwkundig oogpunt.

De gemeente Puurs wenst de delen uit het goedgekeurd RUP Den Brand (0,6 ha woonreservegebied), RUP Donkstraat (0,95 ha woonreservegebied) en het RUP Schaafstraat (2,62 ha woonuitbreidingsgebied) in zijn geheel aan te snijden. Hiertoe worden deze RUP’s met een totale oppervlakte van 4,02 ha herbestemd naar woongebied. Ter compensatie hiervoor zal 3,48 ha woongebied worden omgezet naar woonuitbreidingsgebied in het RUP Sint-Katharinastraat.

Geen enkel van de plangebieden is derhalve gelegen in agrarisch gebied. Om die reden, en omwille van de versnipperde landbouwstructuur, maken zij ook geen deel uit van de gewenste agrarische structuur. In alle gebieden is weliswaar landbouwkundig gebruik aanwezig, onder de vorm van akkers en weilanden. De getroffen landbouwers dienen voor hun verlies billijk vergoed te worden via de bestaande financiële instrumenten.

Gelet op de bovenstaande argumenten acht de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk.

Hoogachtend,

Johan Verstrynge
Afdelingshoofd
Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling

Stramien
Broederminstraat 52
2018 Antwerpen

- 1 JULI 2010

uw kenmerk
090019 RUP Puurs

ons kenmerk
WT 2010 M 0218

dossier behandeld door
Bram Vogels

contact via
b.vogels@vmm.be

**Advies aanvraag inzake de screening voor vier RUP's te Puurs.
Aanvrager: gemeente Puurs**

Geachte

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

De percelen die deel uitmaken van de screeningsnota zijn volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig, grotendeels infiltratiegevoelig en matig gevoelig voor grondwaterstroming. Mogelijk schadelijke effecten op het watersysteem zouden kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in afvoer van oppervlaktewater, structuurverandering van waterlopen, infiltratie van hemelwater, kwaliteitsverlies van oppervlaktewater en grondwater en de wijziging in grondwaterstroming.

De screeningsnota behandelt volgende vier RUP's:

- RUP Den Brand fase 2;
- RUP Donkstraat fase 2;
- RUP Schaafstraat;
- Compensatie RUP Sint-Katharinastraat.

De bedoeling van deze plannen is om 4,2 ha woonuitbreidingsgebied en woonreservegebied aan te snijden en ter compensatie zal 3,48 ha woongebied worden omgezet naar woonuitbreidingsgebied.

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6° a) opgenomen in art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Er wordt aangegeven dat steeds voldaan zal worden aan de GSV. Bijkomend wordt voorzien dat voor elke nieuwe woonzone vooropgesteld is dat de afvoer van daken en (half)verharde oppervlakte op het terrein zelf moet gebeuren. Verder wordt een buffervolume van 25 m³ per 1.000 m² opgelegd. Op basis van de informatie opgenomen bij de RUP's, zullen grachten voorzien worden tussen de verschillende percelen om het hemelwater op te vangen en deels af te voeren. Het aantal grachten zal volgens de nota sterk toenemen en er worden eveneens wadi's voorzien, zodat al het hemelwater maximaal kan infiltreren. Er worden dan ook geen significant negatieve effecten op het gewijzigd infiltratieregime verwacht.

Aangezien de RUP's enkel betrekking hebben op woningbouw, worden geen grote ondergrondse constructies voorzien. Er worden dan ook geen significant negatieve effecten op het grondwaterstromingspatroon verwacht.

Met betrekking tot het aspect waterkwaliteit gaan we er vanuit dat de zoneringsplannen en de bepalingen van Vlarem m.b.t. de sanering van het afvalwater strikt worden gerespecteerd.

De screeningsnota wordt **gunstig** geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

Hoogachtend

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, identifying Kris Van den Belt.

Kris Van den Belt
Verantwoordelijke Dienst Lokaal Waterbeheer



Vlaams Agentschap Zorg en Gezondheid
Toezicht Volksgezondheid
Team milieu en gezondheidszorg
Lange Kievitstraat 111-113 bus 31
2018 Antwerpen
Tel. 03 224 62 04 – Fax. 03 224 62 01
toezichtvolksgezondheid.antwerpen@vlaanderen.be

Cvba Starmien
t.a.v. Peter Verneulen
Broederminstraat 52
2018 Antwerpen

uw bericht van

—

vragen naar / e-mail

Liesbet Van Rooy
Liesbet.vanrooy@wvg.vlaanderen.be

uw kenmerk

090019 RUP PUURS

ons kenmerk

LVR/1698

bijlagen

telefoonnummer

03/224.62.04

datum

5 juli 2010

Betreft: Verzoek tot raadpleging
RUP's Puurs

Geachte,

Op 26 mei 2010 hebben we het verzoek tot raadpleging van het gemeentelijk RUP Den Brand fase 2, Donkstraat fase 2, Schaafstraat en Sint-Katharinastraat te Puurs ontvangen.

Onze dienst is in de eerste plaats vooral bekommerd over de mogelijke gezondheidseffecten ten gevolge van een project/plan.

We hebben het dossier niet grondig bekeken en geven bijgevolg geen uitgebreid advies. We hopen dat de nodige maatregelen zullen genomen worden om de hinder voor de buurt zoveel mogelijk te beperken zowel tijdens de aanleg als na uitvoering van het plan.

Ik hoop u hiermee voldoende informatie te hebben gegeven.

Liesbet Van Rooy
milieugezondheidskundige

