



puurs-sint-amands

Gemeentebestuur Puurs-Sint-Amands | Forum 6 | 2870 Puurs-Sint-Amands

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

den hasselt

scopingsnota

januari 2026

initiatiefnemer

Gemeentebestuur Puurs-Sint-Amands | Forum 6 | 2870 Puurs-Sint-Amands

contact en info: planologie@puursam.be | www.puurs-sint-amands.be

planidentificatienummer

RUP_12041_214_00008_00001

ruimtelijk planner

Peter Peeters | Binnenvaartstraat 87 bus 304 | 2000 Antwerpen

opgenomen in het register van ruimtelijk planners voor het Vlaamse gewest



1. INLEIDING	8
2. SITUERING	9
3. BESTAANDE TOESTAND	10
3.1. Feitelijke toestand	10
3.2. Juridische toestand	15
3.2.1. Huidige bestemming	15
3.2.2. Andere juridische aspecten	17
4. RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN EN BELEIDSPANNEN	21
4.1. Ruimtelijke beleid op Vlaams niveau	21
4.2. Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen (PBRA)	22
4.3. Beleidsplan Ruimte en Mobiliteit Puurs-Sint-Amands (gemeentelijk BRM)	24
5. HET PLAN	33
5.1. Historiek en aanleiding	33
5.2. Doelstellingen van het RUP	34
5.3. Ruimtelijke visie	34
5.3.1. Krachtlijnen van het plan	35
5.3.2. Overwogen alternatieven	38
5.3.3. Gewenste ontwikkeling	40
5.4. Afbakening van het plangebied van het RUP	42
5.5. Reikwijdte en detailleringsgraad van het RUP	43
5.6. Relatie met de ruimtelijke beleidsplannen	46
5.7. Realisatie-aspecten	46
6. ONDERZOEK NAAR DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN VAN HET PLAN	47
6.1. Toetsing aan de MER-plicht	47
6.2. Effectenonderzoek mobiliteit	48
6.2.1. Verkeersgeneratie en parkeerbehoeften ten gevolge van het plan	48
6.2.2. Kenmerken van de omgeving	51
6.2.3. Effecten mobiliteit	53
6.3. Effectenonderzoek bodem	55
6.4. Effectenonderzoek water	55
6.4.1. Kenmerken van de omgeving	55



6.4.2. Effecten water	56
6.5. Effectenonderzoek lucht	57
6.5.1. Kenmerken van de omgeving	57
6.5.2. Effecten lucht	57
6.6. Effectenonderzoek geluid	58
6.6.1. Kenmerken van de omgeving	58
6.6.2. Effecten geluid	58
6.7. Effectenonderzoek licht	59
6.8. Effectenonderzoek biodiversiteit	59
6.8.1. Kenmerken van de omgeving	59
6.8.2. Effecten biodiversiteit	60
6.9. Effectenonderzoek ruimtelijke aspecten	60
6.9.1. Kenmerken van de omgeving	60
6.9.2. Ruimtelijke effecten	60
6.10. Effectenonderzoek onroerend erfgoed	62
6.10.1. Kenmerken van de omgeving	62
6.10.2. Effecten op onroerend erfgoed	63
6.11. Effectenonderzoek klimaat	63
6.12. Effectenonderzoek externe veiligheid	63
6.13. Conclusies effectbeoordeling	64
6.13.1. Conclusies m.b.t. de MER-plicht	64
6.13.2. Ruimtelijke veiligheidsrapportage (RVR)	65
7. GEVOLGEN VAN HET PLAN	67
7.1. Ruimtebegroting	67
7.2. Op te heffen voorschriften	67
7.2.1. Gewestplan Mechelen, goedgekeurd bij KB d.d.05/08/1976	67
7.2.2. RUP zonevreemde woningen, goedgekeurd door de deputatie op 16/07/2009	68
8. BIJLAGEN	75
BIJLAGE 1	77
1. ADVIEZEN	81
2. INSPRAAKREACTIES	85
BIJLAGE 2	93



BIJLAGE 3	97
BIJLAGE 4	101
3. OVERZICHT ADVIESVRAAG	107
4. BESPREKING UITGEBRACHTE ADVIEZEN	107
4.1. GECORO	107
4.2. Departement Omgeving	108
4.3. Sport Vlaanderen	109
4.4. Agentschap Wegen en Verkeer	109
4.5. Provincie Antwerpen	109
4.6. Toerisme Vlaanderen	110
4.7. Polder Vliet en Zielbeek	110



1. Inleiding

Het gemeentebestuur van Puurs-Sint-Amunds wenst het gebied tussen de Kerkhofstraat, Guido Gezellelaan en de Molenstraat te herontwikkelen voor wonen. Dit voornemen geeft uitvoering aan het Beleidsplan Ruimte (in werking sinds 7/6/2024).

Het binnengebied is al deels bestemd als woongebied in het gewestplan. Een deel is bestemd als recreatiegebied. Om een woonontwikkeling mogelijk te maken, moet het volledige gebied als woongebied bestemd worden. De benodigde herbestemmingen worden doorgevoerd met een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). De nieuwe bestemming van de gronden worden, samen met voorschriften qua inrichting van het gebied, vastgesteld in het gemeentelijk RUP 'Den Hasselt'.

Proces

Een RUP is het resultaat van een planningsproces waarin de afweging van ruimtelijke en milieuoverwegingen mee de inhoud van het RUP bepalen. Tijdens dergelijk proces wordt advies gevraagd aan diverse instanties en stakeholders, en wordt het ruime publiek geconsulteerd (inspraak). Ook die inspraakreacties en adviezen geven inzichten die moeten leiden tot ruimtelijke keuzes die realiseerbaar zijn en zo goed mogelijk in hun omgeving kunnen worden ingepast.

Het geïntegreerde planningsproces bestaat uit vijf fasen, waarbij het resultaat telkens vastgelegd wordt in een van de volgende documenten:

- 1° de startnota;
- 2° de scopingnota;
- 3° het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan;
- 4° het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan;
- 5° het definitieve ruimtelijk uitvoeringsplan.

De beschrijving van het planningsproces is opgenomen in een procesnota. De procesnota geeft de verschillende stappen en bijhorende timing van het proces aan, en bevat informatie over welke actoren betrokken worden bij het planningsproces, op welke wijze de participatie georganiseerd wordt, oer en wanneer de informatieverstrekking zal/is verlopen.

De procesnota is een afzonderlijk document bij het RUP 'Den Hasselt'. Het is een informatief en evolutief document dat in de loop van het planningsproces wordt aangevuld.

De toelichtingsnota

Deze toelichtingsnota beschrijft de algemene visie en de belangrijkste principes achter het RUP, legt uit hoe het RUP in een groter ruimtelijk en planologisch kader, verduidelijkt de doelstellingen van het plan, en geeft achtergrondinformatie en de onderbouwing voor de keuzes die in het plan zijn gemaakt.

Deze toelichtingsnota heeft geen verordenende kracht.

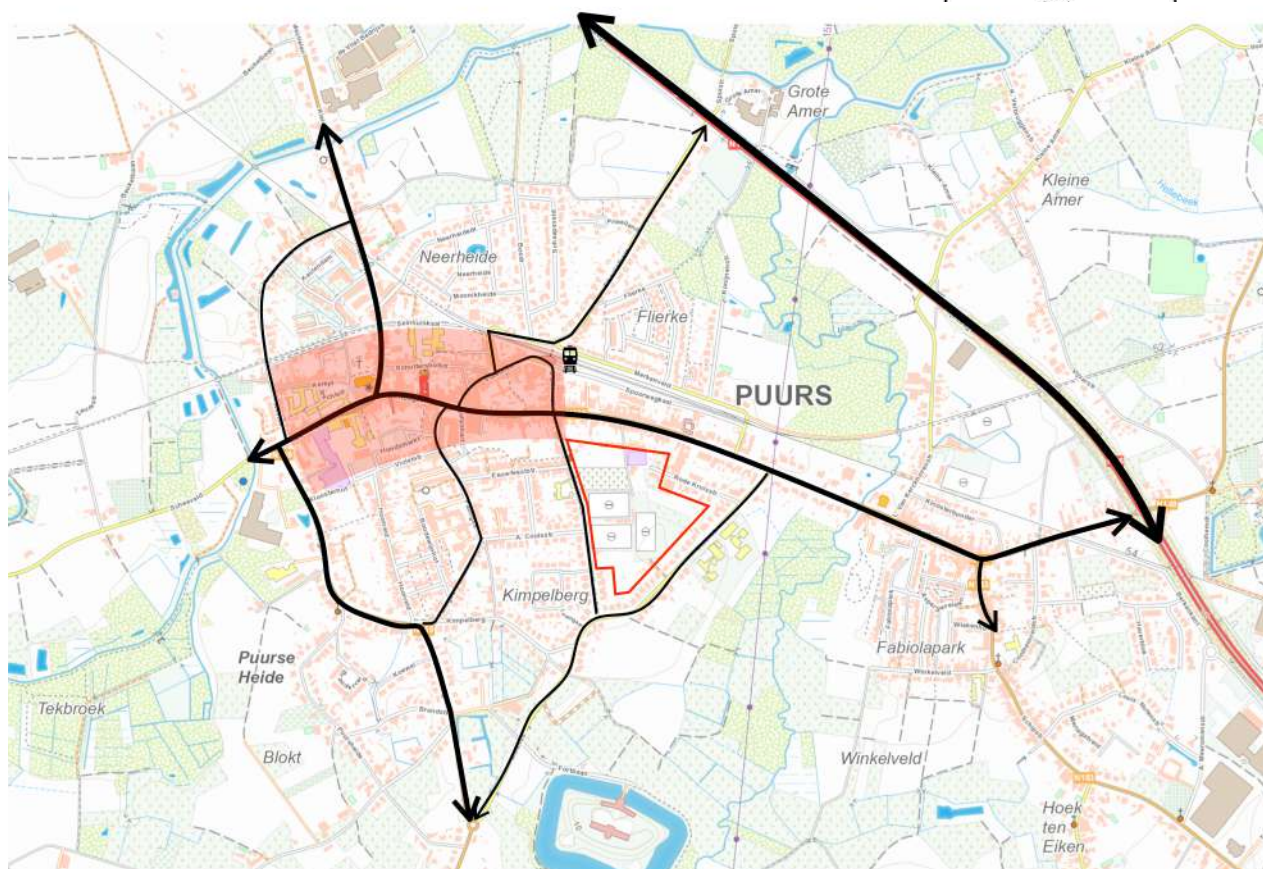
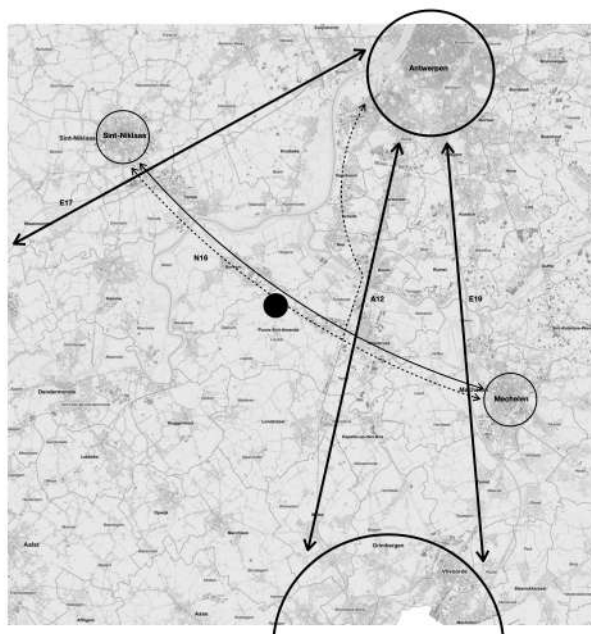
2. Situering

Het plangebied is gelegen in de kern van Puurs, in de regio Klein-Brabant.

Het dorp heeft een goed uitgerust handels- en voorzieningencentrum, en is zowel voor wegverkeer als met de trein goed ontsloten naar de stedelijke polen in de ruime omgeving.

Het dorp is een bijna perfect cirkelvormige kern, omgeven door een tweevoudige groene valleistructuur (Molenbeek en Vliet) die kern omarmt. Het handels- en voorzieningencentrum volgt de historische oostwestgerichte structuur. Het station ligt aansluitend bij het centrum. De hoofdstructuur voor de mobiliteit en het parkeren in het centrum sluiten nog steeds aan bij die oostwest structuur.

Het plangebied ligt in het zuidoosten van de kern, tussen de Molenstraat, Guido Gezellelaan en Kerkhofstraat, nabij het centrum en het station.



3. Bestaande toestand

3.1. Feitelijke toestand

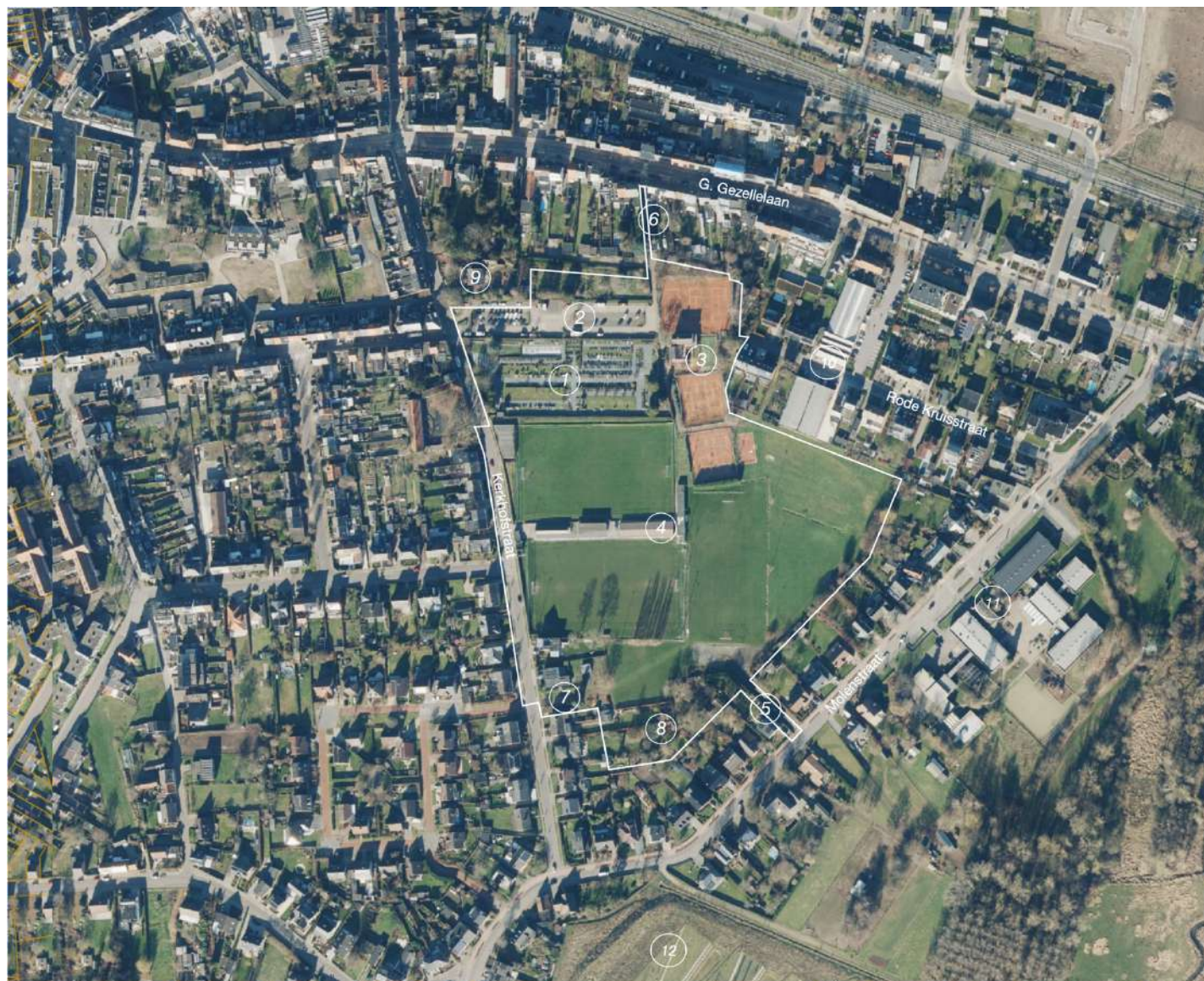
Het plangebied bevindt zich achter de woningrijen in de Guido Gezellelaan, Rode Kruisstraat en Molenstraat, en reikt tot tegen de Kerkhofstraat.

Hierdoor is het plangebied aan drie zijden omringd door achtertuinen, tuinhuisjes, en garageboxen langsheen een garageweggetje achter de Guido Gezellelaan.

De Kerkhofstraat is langs één zijde bebouwd, in het noordelijk deel met rijwoningen, en in het zuidelijke deel met overwegend halfopen bebouwing en vrijstaande woningen met voortuin. Aan de zijde van het plangebied heeft de Kerkhofstraat vooral een ‘achterkant’-beeld, met hagen, blinde muren en (hoge) paal-en-draadafsluitingen.

In dit binnengebied liggen de vroegere begraafplaats van de kern Puurs, voormalige voetbalterreinen met bijhorende infrastructuur, voormalige tennisterreinen, en een ruime parking. De sportactiviteiten zijn geherlocaliseerd naar het nieuw ontwikkelde sportpark De Schans. De voormalige tennishal in het plangebied is afgebroken. De parking stond ten dienste van de sportactiviteiten, maar functioneert deels ook nog steeds als parking voor de vroegere begraafplaats in de Kerkhofstraat en als overloopparking voor het station. De parking wordt ontsloten voor wegverkeer via de Kerkhofstraat. Zowel vanuit de Molenstraat, Kerkhofstraat als de Guido Gezellelaan is er een voetgangersdoorsteek naar het binnengebied. Het plangebied omvat ook nog braakliggende restpercelen en enkele (zonevreemde) woningen in de Kerkhofstraat. In de zuidwestelijke hoek zijn diepe tuindelen van woningen in de Kerkhofstraat en Molenstraat in het plangebied opgenomen. Naast het kerkhof ligt een historische woning, opgenomen op de inventaris van onroerend erfgoed. Deze wordt niet opgenomen in het plangebied, het diepe achterliggende tuindeel wel.

In de Guido Gezellelaan zijn er meerdere handels en dienstenfuncties, waarvan een supermarkt met parking. Daarachter ligt een bedrijfsloods in de Rode Kruisstraat, die aansluit op het plangebied. Aan de overzijde van de Molenstraat is er de basisschool 't Kasteeltje, en meer zuidelijk ligt het Fort van Liezele. Aan het fort van Liezele is het park Fort Liezele ontwikkeld, met als onderdeel daarvan ook een nieuwe parkbegrafplaats. Op de begraafplaats in het plangebied gebeuren enkel nog begravingen van overledenen waarvoor al een grafconcessie bestaat. Op termijn kan die begraafplaats dan stelselmatig vergroenen.



1. vroegere begraafplaats Kerkhofstraat
2. parking Kerkhofstraat
3. voormalige tennisterreinen
4. voormalige voetbalinfrastructuur
5. voetdoorsteek Molenstraat
6. voetdoorsteek G. Gezellelaan
7. voetdoorsteek Kerkhofstraat
8. tuindelen private woningen
9. hist. woning (inventariserfgoed)
10. supermarkt en bedrijfsloods
11. basisschool
12. nieuwe parkbegraafplaats (onderdeel Park Fort Liezele)



parking Kerkhof (2)



begraafplaats Kerkhofstraat (1),



voormalige voetbalvelden (4)



straatbeeld Rode Kruisstraat



voormalige tennisterreinen (5)



doorsteek vanuit Kerkhofstraat (5)



doorsteek vanuit Guido Gezellelaan (11)



garageweg achter G. Gezellelaan



doorsteek vanuit Molenstraat (7)



inventariserfgoed (woning) (9)



achtertuinen naar het binnengebied



Straatbeeld Kerkhofstraat



zonevreemde woningen Kerkhofstraat



achtertuinen naar het binnengebied



straatbeeld Molenstraat



straatbeeld Kerkhofstraat t.h.v. voetbalterreinen

3.2. Juridische toestand

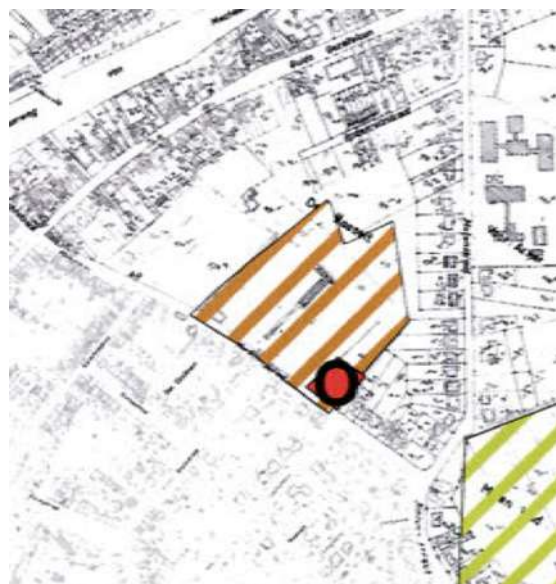
3.2.1. Huidige bestemming

Het plangebied is deels bestemd als woongebied, deels als recreatiegebied in het gewestplan (Gewestplan Mechelen goedgekeurd bij KB d.d.05/08/1976).

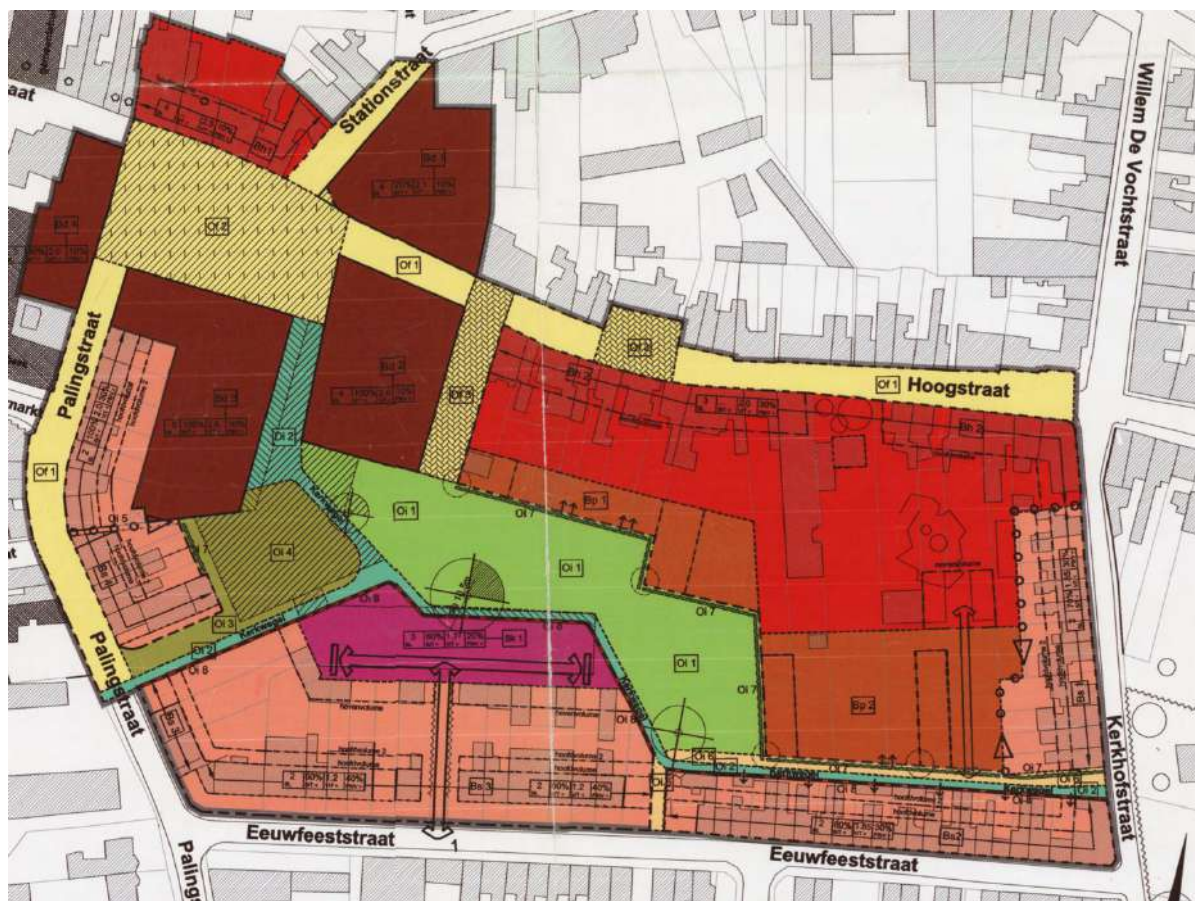
Het gedeelte van het plangebied bestemd als recreatiegebied in het gewestplan, heeft met het RUP zonevrije woningen (d.d.16/07/2009) een overdruk gekregen als art. 3 zone voor verwevingsgebied landbouw en natuur. De stedenbouwkundige voorschriften betreffen enkel de gebouwen met een residentiële functie binnen het plangebied en de erbij horende woningbijgebouwen. Voor het overige blijven de algemene bestemming en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan onverminderd van toepassing. De drie woningen in de Kerkhofstraat zuidelijk aansluitend op het plangebied (gelegen binnen de contour van recreatiegebied van het gewestplan) zijn door het RUP zonevrije woningen d.d. 16/07/2009 gevat in art. 6 zone voor wonen. Voor dit gedeelte is het gewestplan vervangen.



Het plangebied sluit nagenoeg aan op het gemeentelijk RUP Dorpshart Hoogstraat – definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Puurs op 29 juni 2006 - dat tot tegen de Kerkhofstraat komt.



uittreksel grafisch plan RUP zonevreemde woningen (overdruk)



grafisch plan RUP Dorpshart Hoogstraat



3.2.2. Andere juridische aspecten

In navolgend overzicht zijn de vetgedrukte delen relevant voor het plan- en besluitvormingsproces. Bijhorende figuren zijn voor deze delen opgenomen na de overzichtstabel.

Goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen	VK 2016 007 dd. 8/9/2015. Het betreft een verkaveling in twee loten voor eengezinswoningen: Kerkhofstraat 5 en 5A. De verkaveling wordt <u>niet</u> opgeheven door dit RUP
Rooiijnplannen	Geen in of aansluitend op het plangebied
Gemeentewegen (Atlas der Buurtwegen)	Gemeenteweg nr.50 doorheen het plangebied (met breedte 3m) van G. Gezellelaan tot achterzijde tuinen Molenstraat. Gemeenteweg nr. 79 (Kerkhofstraat) aansluitend op plangebied. Gemeenteweg nr. 3 (Molenstraat) aansluitend op plangebied.
Waterlopen	Niet in of aansluitend op het plangebied. Molenbeek (cat. 2) op ca. 300m
Polders en wateringen	Plangebied valt volledig in de Polder Vliet en Zielbeek
Overstromingsgevoelige gebieden (watertoetskaarten 2023)	Zuidoostelijk deel van het plangebied overstromingsgevoelig gebied fluviaal. Een klein deel van het plangebied ook overstromingsgevoelig gebied pluviaal.
Signaalgebied	Geen in of aansluitend op het plangebied. Delen van de vallei van de Molenbeek zijn wel als signaalgebied aangeduid.
Zoneringsplan riolering	Het plangebied en omliggende straten behoren tot het centraal gebied (riolering naar waterzuivering)
Speciale Beschermingszone (Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn)	Niet in of aansluitend bij het plangebied. Het fort Liezele (op ca. 550m van het plangebied) is aangeduid als Habitatrichtlijngebied (habitat voor vleermuizen).
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN / IVON)	Niet in of aansluitend bij het plangebied. Deel van de beekvallei ten noorden van de spoorweg (op ca. 400m van het plangebied) is vastgesteld als VEN-gebied (Het Moer – Vlietvallei – Zuidelijk Eiland)
Natuur- of bosreservaat	Niet in of aansluitend bij het plangebied. Deel van voornoemd VEN-gebied is natuureservaat.
Natuurinrichtingsproject	Geen in of aansluitend bij het plangebied.
Natuurbeheerplannen	Geen in of aansluitend bij het plangebied.



Biologische waardering	Biologisch minder waardevol volgens de BWK-kartering. Geen Natura 200 Habitatype of historisch permanent grasland in of aansluitend bij het plangebied.
Ruilverkaveling	Geen in of nabij het plangebied.
Beschermde stads- of dorpsgezichten, of beschermde landschappen	Niet in of aansluitend bij het plangebied. Het fort Liezele en omgeving (op ca. 550m van het plangebied) is beschermd als cultuurhistorisch landschap
Erfgoedlandschap	Niet in of aansluitend bij het plangebied.
Beschermde monumenten	Niet in of aansluitend bij het plangebied. Fort Liezele (op ca. 550m van het plangebied) en historische gebouwen van brouwerij Het Hof (Palingstraat, op ca. 300m van het plangebied) zijn beschermd als monument.
Inventarisitems onroerend erfgoed	In het plangebied: – de begraafplaats (vnl. 18de eeuwse poort van het oude kerkhof) – de vroeg 20ste eeuwse burgerwoning (Kerkhofstraat nr. 1), waarvan achterliggend tuingedeelte in plangebied – de Sint-Jozefkapel (vooraan links aan de parking, naast Kerkhofstraat nr. 1). In de G. Gezellelaan: woningen nrs. 12, 32 t/m 36, 64, 68 t/m 72 De tuinen reiken tot tegen het plangebied. Het achterste deel van de tuinen G. Gezellelaan 68 t/m 72 komen tot in het plangebied. In de Molenstraat woning nr. 20. De tuin reikt tot tegen het plangebied.
Archeologische zones	Geen in of nabij het plangebied. Het plangebied en omgeving zijn niet aangeduid als een zone waar geen archeologie te verwachten is.
Landinrichtingsproject	Het plangebied valt binnen het landinrichtingsproject (LIP) Klein-Brabant en Zwiindrecht. Het landinrichtingsproject bevat twee projectgebieden in de gemeente, die ruimtelijk en geomorfologisch los van elkaar staan. Het projectgebied Scheldeboord ligt in Sint-Amands. Het projectgebied van de Kleine Molenbeek ligt tussen de kernen van Puurs, Liezele en Kalfort, ten oosten van het plangebied van het RUP.



uittreksel Atlas der Buurtwegen (bron: geopunt)



Watertoetskaart 2023 – overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (bron: geopunt)



uittreksel geoloket onroerend erfgoed (bron: geopunt)



Watertoetskaart 2023 – overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (bron: geopunt)

4. Ruimtelijke structuurplannen en beleidsplannen

4.1. Ruimtelijke beleid op Vlaams niveau

Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het RSV (1997, gedeeltelijke herzieningen in 2004 en 2011) is het officiële kader voor het ruimtelijk beleid op Vlaams niveau.

In het RSV wordt de gemeente ingedeeld bij het 'buitengebied' waar de resterende open ruimte maximaal moet worden gevrijwaard voor bos, natuur, landbouw en landschap, en de lokale groei van wonen en werken moet worden geconcentreerd in de kernen.

Puurs is ook geselecteerd als specifiek economisch knooppunt. In de economische knooppunten wordt bijkomende ruimte voor bedrijvigheid geconcentreerd.

De N16 wordt geselecteerd als primaire weg categorie I, met een belangrijke verbindingfunctie op Vlaams niveau.

Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)

De Vlaamse Regering heeft op 14 juli 2025 een conceptnota goedgekeurd voor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Deze nota bouwt verder op een strategische visie die de Vlaamse Regering in 2018 heeft goedgekeurd en geeft de richting aan voor een volwaardig en definitief beleidsplan.

De goedkeuring van de conceptnota is voor de Vlaamse Regering een doorstart van het proces. Het is de eerste stap in de formele procedure om tot een BRV te komen. Het BRV is dus nog niet definitief vastgesteld, waardoor het BRV het RSV nog niet officieel vervangt.

De conceptnota geeft een vooruitblik op zowel de strategische visie, als op de beleidskaders. Ze bevat dus een voorstel van krachtlijnen voor het BRV. Bij de doorvertaling van de ruimtelijke visie naar instrumenten, plannen, vergunningen en handhaving bieden ontwikkelingsprincipes als een ruimtelijk kompas een houvast voor de te nemen beslissingen:

- Zorgvuldig ruimtegebruik.
De beschikbare ruimte wordt zorgvuldiger, gedeeld en meervoudig (tijdelijk) gebruikt waarbij wordt ingezet op hergebruik en intensiveren waardoor bijkomende openruimte aansnijden de uitzondering is.
- Knooppuntwaarde en voorzieningenniveau zijn sturend.
Goed gelgen locaties vangen bijkomende woonvragen, nieuwe voorzieningen en (verweven) werklocaties op, telkens op maat van de kern.
- Verweven wat kan, scheiden wat moet.
Voldoende verweven activiteiten verhogen de levendigheid van de kernen en versterken de openruimte, maar niet alle activiteiten lenen zich verwevingen. De groenblauwe dooradering is ook een vorm van verweving die versterkt dient te worden binnen het ruimtebeslag en de open ruimte.
- Het fysisch systeem is sturend.
Ruimtelijke ontwikkelingen dienen rekening te houden met het fysisch systeem, waaronder de kringlopen en natuurlijke netwerken. Dit houdt o.a. in: meer inzetten op ontharding en op groenblauwe dooradering.
- Kwaliteitssprong.
Ruimtelijke ontwikkelingen moeten kwalitatief zijn en bijdragen aan maatschappelijke opgaves. Bij ontwikkelingen moet de kans gegrepen worden om de ruimtelijke en leefomgevingskwaliteit te verhogen.

- Geïntegreerde aanpak over sectoren heen.
Ruimte vragen kunnen niet los van elkaar worden bekeken. Door sectorale doelen te verbinden en functies slim te verweven ontstaat ook meerwaarde.

Er worden 6 thematische beleidskaders vooropgesteld, waarbij zal gewaakt worden over de onderlinge samenhang:

- Ruimte voor wonen:
Voorzien in voldoende bijkomende kwalitatieve betaalbare woningen om demografische noden op te vangen in goed gelegen kernen binnen kwaliteitsvolle buurten waardoor het potentieel voor bijkomende voorzieningen en infrastructuur stijgt.
- Ruimte voor water:
Werk maken van een overstromings- en droogtebestendig Vlaanderen.
- Ruimte voor economie:
Werk maken van een duurzame ruimtelijke economische structuur die bijdraagt aan de competitiviteit en productiviteit.
- Ruimte voor energie:
De omschakeling naar meer hernieuwbare energie ondersteunen.
- Ruimte voor biodiversiteit:
Beschermen, herstellen en versterken van de natuur en de realisatie van een fijnmazige, groenblauwe dooradering zowel doorheen de bebouwde als de open ruimte.
- Ruimte voor land- en tuinbouw:
Het agrarische gebied voor een duurzame en productieve land- en tuinbouw behouden en versterken.

4.2. Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen (PBRA)

In oktober 2023 werd het PBRA definitief goedgekeurd.

Dit beleidsplan omvat een strategische visie voor de lange termijn.

Aan de hand van vier ruimtelijke principes en zeven strategieën geeft de provincie weer hoe ze een ruimtelijk antwoord wil formuleren op deze uitdagingen. Ze wil hiermee de transitie naar een duurzame ruimtelijke ontwikkeling faciliteren.

De 4 ruimtelijke principes uit het PBRA zijn:

- zuinig ruimtegebruik, om meer te doen met dezelfde ruimte;
- veerkracht, zodat we flexibel kunnen omgaan met veranderingen in de toekomst;
- nabijheid en bereikbaarheid, zodat we ons in eerste instantie minder, maar ook duurzaam verplaatsen;
- eigenheid, want de ene plek is de andere niet.

Vanuit deze principes worden zeven strategieën geformuleerd die dieper ingaan op specifieke thema's. De strategieën vormen de ambities op lange termijn.

- *Offensieve open ruimte*
In de sterk bebouwde provincie Antwerpen moeten natuur, landbouw, water en recreatie een samenhangend geheel vormen. De ruimte rond de kernen wordt hierbij ingezet om de kernen met het landschap te verbinden.
- *Samenhangend ecologisch netwerk*
Dit grootschaliger groenblauwe netwerk versterken tot op een kleiner schaalniveau om tot een onafgebroken netwerk te komen dat doorheen de open en bebouwde ruimte loopt. Dit fijnmazig netwerk kan verschillende ecosysteemdiensten produceren, zoals het temperen van het hitte-eilandeffect, of het bufferen en opslaan van regenwater. Bovendien dragen deze bij aan de biodiversiteit en leefbaarheid in de kernen.
- *Ruimtelijke multimodale knopen*
Er moet bijkomend een overstap gemaakt worden naar duurzame mobiliteit. Goed gelegen plekken met een hoge bereikbaarheid omvatten een netwerk van diverse vervoersmogelijkheden. Deze multimodale

knopen kunnen strategisch ingezet worden voor verdere ontwikkelingen en het verhogen van het ruimtelijk rendement.

- *Van versnippering naar bundeling*
Het verder aansnijden van gronden wordt vermeden. Bundeling dient hierbij ingezet te worden om strategische locaties, de multimodale knopen, nog meer te intensiveren.
- *Levendige kernen*
Een kern kan bijkomend verdicht worden door een kwalitatieve ruimtelijke clustering van de woonomgeving met andere functies zoals werk en ontspanning. Het ontwikkelingsperspectief van de kern is daarbij afhankelijk van de grootte, draagkracht en bereikbaarheid van de kern. Daarnaast staat het verhogen van de levenskwaliteit van bewoners en het versterken van de eigen identiteit van de kern voorop.
- *Sluitend locatiebeleid voor (hoog)dynamische functies*
Om de open ruimte te beschermen en te vrijwaren, wordt ingezet op bundeling van bebouwing en activiteiten. Nieuwe dynamische functies moeten een plek krijgen op goed gelegen plekken of aan de ruimtelijke multimodale knopen. Hierdoor worden deze strategische locaties intensiever, kwalitatiever en zorgvuldiger ingevuld.
- *Energie transitie*
Naast het inspelen op de ruimtelijke impact van hernieuwbare energie heeft ruimtelijk beleid ook een impact in het voorkomen van energiegebruik. Door maximaal in te zetten op bundelen en verweven van verschillende activiteiten kan de ruimte energie-efficiënt ingericht worden. Een sterk locatiebeleid brengt een energiebesparing met zich mee door duurzamere, minder en kortere verplaatsingen.

Naast de strategische visie bestaat het PBRA ook uit drie beleidskader op de middellange termijn die zorgen voor de uitvoering van de strategische visie. Deze provinciale beleidskaders zijn:

Sterke netwerken: ruimte en mobiliteit

Dit heeft betrekking op de koppeling tussen ruimtegebruik en mobiliteit. Door deze met elkaar te koppelen, kunnen verbindingen tussen verschillende plekken maximaal bewaard en versterkt worden. Bovendien kunnen deze plekken functioneren als sterke netwerken. Nieuwe ontwikkelingen die een hoge mobiliteitsvraag hebben, situeert de provincie enkel nog op ruimtelijke multimodale knopen. De druk op de bestaande ruimte door allerlei activiteiten wordt verminderd door verplaatsingen te beperken en duurzame mobiliteit te bevorderen. Er worden criteria voor ruimtelijke multimodale knooppunten aangereikt. Daarnaast worden er criteria opgesteld voor de impact van een activiteit op zijn omgeving.

Vanuit de grafische weergave van het provinciaal ruimtemodel is zichtbaar dat de kernen van Puurs, Kalfort en Ruisbroek een hogere knoop- en plaatswaarde hebben. Het zijn kernen met voorzieningen die goed bereikbaar zijn met de fiets, het openbaar vervoer en de (vracht)wagen.

Levendige kernen

Er wordt ingezet op een netwerk van kwaliteitsvolle, multifunctionele dorps- en stadskernen die multimodaal ontsloten en beschikken over voldoende voorzieningen. Door bijkomende bebouwing en functies hoofdzakelijk op te vangen in kernen, wordt een halt toegeroepen aan versnippering van de open ruimte. Bovendien kan door maatwerk de eigen identiteit en het karakter van elke kern naar voor worden gebracht. Elke kern is namelijk verschillend op vlak van geschiedenis, eigenheid, grootte, schaal of relatie tot de omgeving. Het PBRA maakt een onderscheid in de verschillende kernen door middel van een kernencategorisering op basis van multimodale bereikbaarheid en voorzieningenniveau. De kern Puurs-Kalfort wordt aangeduid en afgebakend als een 'strategische dorpskern'. Concreet betekent dit dus dat Puurs-Kalfort als strategische dorpskern de belangrijkste rol speelt in de opvang van bijkomende huishoudens. Ze vangt verhoudingsgewijs de meeste bijkomende huishoudens op, hoewel dit niet betekent dat open ruimte zomaar aangesneden wordt. Ontwikkelingen bevinden zich in de eerste plaats in het woongebied en binnen het bestaand ruimtebeslag. Daarna kunnen ontwikkelingen gebeuren buiten het woongebied maar binnen het huidige ruimtebeslag. Indien die mogelijkheden uitgeput zijn, kan overwogen worden om op strategische locaties in de kern (binnen het bestaand weefsel, maar buiten het huidige ruimtegebruik) nieuwe ontwikkelingen te voorzien.

Verdichten en ontdichten van de ruimte

De provincie stelt dezelfde ambitie als Vlaanderen voorop: het dagelijks bijkomend ruimtebeslag herleiden tot nul tegen 2040. In het beleidskader wordt ingezet op enerzijds verdichten en anderzijds ontdichten. Kwalitatief verdichten verweeft functies met elkaar op de daarvoor meest aangewezen plekken. Ontdichten voorziet extra open ruimte door de bebouwing of de verharding te verwijderen, waardoor versnippering tegengegaan wordt.

Er wordt ingezet op de juiste functie op de juiste plek, door ontwikkelingen in bestaande, goed gelegen ruimte maximale kansen te geven om zo ontwikkelingen op slecht gelegen greenfields minder interessant te maken. De focus van de provincie ligt op een aantal uitdagingen die een bovenlokaal karakter hebben, waarvan de ruimtelijke logica zich op een bovenlokaal niveau afspeelt, of waar er bovenlokale afstemming nodig is: vrijkomende agrarische sites, bedrijventerreinen, detailhandel langs steenwegen.

De ruimte die we gebruiken moet veerkrachtig worden ingericht om een gezonde leefomgeving te creëren. De open ruimte wordt versterkt als klimaatbuffer, en stads- en dorpskernen moeten klimaatneutraal en klimaatveilig worden door kwaliteitsvol te verdichten met groenblauwe dooradering, ontharden van niet bebouwde oppervlakten, dak- en gevelgroen en infiltratievoorzieningen.

Energie moet maximaal lokaal en hernieuwbaar zijn. De energie-efficiëntie wordt verhoogd door o.a. bundeling van bebouwing en voorzieningen waarbij wordt toegewerkt naar klimaatneutrale plekken, en inzetten op modal shift.

4.3. Beleidsplan Ruimte en Mobiliteit Puurs-Sint-Amands (gemeentelijk BRM)

Het gemeentelijk beleidsplan Ruimte en Mobiliteit (gemeentelijk BRM) werd goedgekeurd tijdens de gemeenteraad van 25 maart 2024. Het bestaat uit een strategische visie en drie thematische beleidskaders nl. open ruimte, verdichting en mobiliteit.

De strategische visie is opgebouwd uit ruimtelijke strategieën die invulling geven aan de verschillende ambities, zoals kort samengevat in onderstaand overzicht:

- *Groenblauwe structuren als uitgangspunt:*
 - Groenblauwe structuren en natuurgehelen en-elementen uitbreiden
 - Groenblauwe structuren vrijwaren van versnippering
 - Evenwichtsoefening tussen biotopen die 'met rust gelaten worden' en biotopen die worden voorzien van recreatieve infrastructuur
 - Groenblauwe structuren doortrekken in de kernen
 - Stapstenen aan groenelementen en natuurgehelen doorheen de ruimte
 - Sponslandschap; waterbergend vermogen verhogen
 - Waterlopen en -oppervlakten plaats geven
 - Infiltreren en bufferen
 - Zuinig zijn met nieuwe verharding
 - Ontharden waar mogelijk en vervolgens vergroenen.
- *Landbouw en landschap:*
 - Strategische, aaneengesloten productieve gronden behouden
 - Randen van het landbouwgebied versterken en landschappelijk inkleden
 - Stimuleren van landbouwactiviteiten die aangepast zijn op het landschap
 - Netwerken van kleine landschapselementen doorheen productieve landschapskamers realiseren
 - Netwerk van wandelrouters doorheen productieve landschapskamers realiseren
 - Aangroei zonevremde functies in het landbouwgebied een halt toeroepen
 - Verdere versnippering van het landbouwgebied vermijden
 - Stimuleren van vrijwillige sloop van overvloedige constructies en infrastructuur in het landbouwgebied
- *Trage wegen koppelen aan het groenblauwe netwerk*
 - Realiseren van een alternatief, autoluw wandelnetwerk

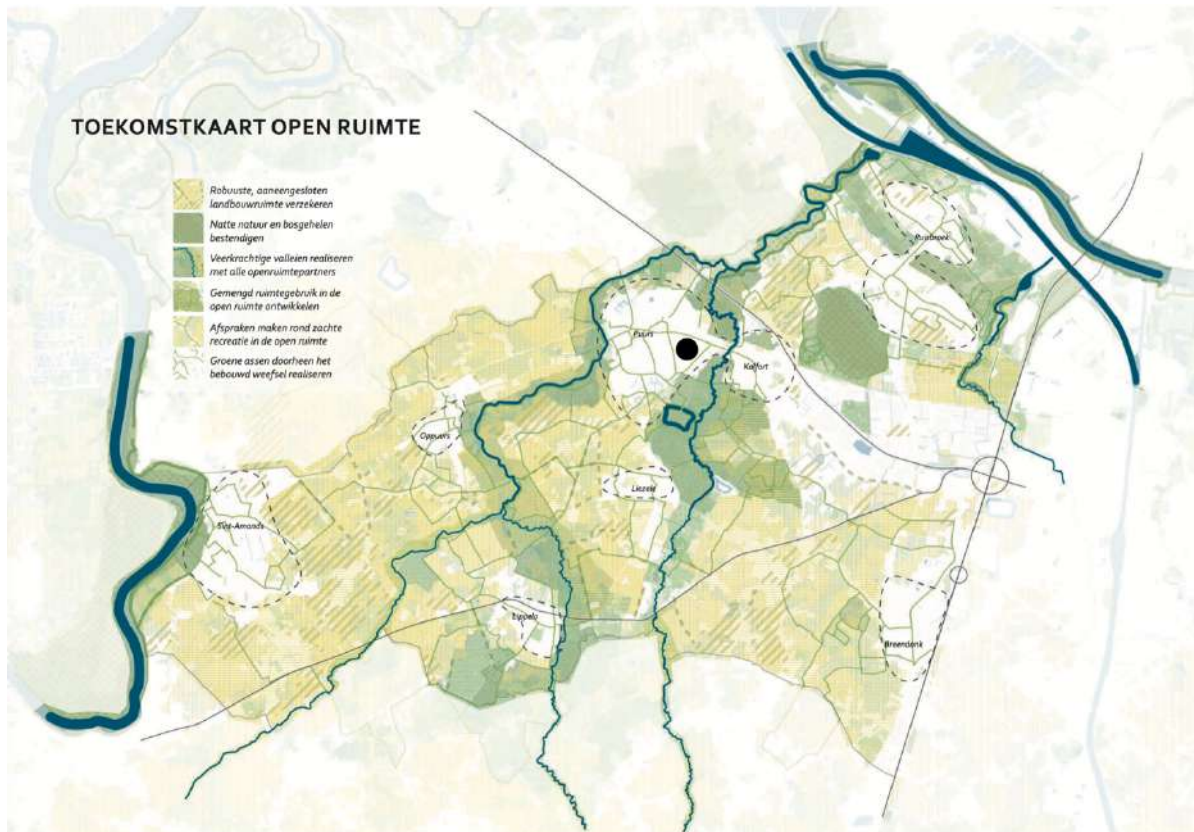
- Wandelnetwerk landschappelijk inbedden
- Wandelnetwerk opladen met groen, water en ontmoetingsplaatsen
- Groene dorpsassen doorheen de kernen realiseren
- Wandelnetwerk aantakken op groenstrategieën
- Kernen verbinden met het omliggend landschap
- Wandelnetwerk aangenaam, toegankelijk en herkenbaar inrichten
- Erfgoedobjecten en kunstwerken inschakelen in het wandelnetwerk
- Missing-links in het wandelnetwerk herstellen
- Strategische trage wegen als basis voor het wandelnetwerk benutten.
- *Duurzaam verbinden volgens het STOP-principe*
 - Veraangename van het openbaar domein door een aangepaste inrichting, aanleg en beheer
 - Bewandelbaarheid van de kernen verhogen
 - Realiseren van aantrekkelijke, veilige en op ontmoeting gerichte dorpskernen en verblijfsgebieden
 - Inrichten van groene aangename dorpsassen waarlangs ruimtelijke functies en ontmoetingsplaatsen gebundeld zijn
 - Actief fietsbeleid voeren en de fiets als dagelijks vervoersmiddel stimuleren
 - Multimodale verplaatsingen faciliteren
 - Aantrekkelijke en gebruiksvriendelijke Hoppinpunten
 - Hoppinpunten op groene dorpsassen en strategische locaties inrichten
 - Verminderen van doorgaand verkeer doorheen de kernen en verblijfsgebieden
 - Bewerkstelligen van een vlotte, veilige verkeersafwikkeling
 - Realiseren van een hoge verkeersleefbaarheid in de kernen en verblijfsgebieden
 - Hoge eisen omtrent combimobiliteit en duurzame vervoersmodi stellen bij nieuwe ontwikkelingen
- *Voorzieningen als drager: centraal en bereikbaar wonen*
 - Nieuwe ontwikkelingen duurzaam opvangen binnen bestand ruimtebeslag
 - Niet aansnijden van slecht gelegen, niet-duurzame juridisch aanbod aan woonuitbreidingsgebieden
 - Toekomstbestendig transformeren van bestaand woningpatrimonium
 - Strategische verdichtingslocaties op basis van voorzieningenniveau en multimodale bereikbaarheid
 - Woonmilieus met voldoende draagkracht als prioritaire ontwikkelingslocaties
 - Diverse activiteiten bundelen aan groene, aantrekkelijke dorpsassen
- *Levenslang en intergenerationeel wonen*
 - Woonontwikkelingen op maat van de demografische samenstelling realiseren
 - Mix aan woningtypes op maat van diverse huishoudentypes bewerkstelligen in de kernen
 - Centraal en kwalitatief compact wonen stimuleren
 - Inspanningen leveren om aanbod betaalbare woningen uit te breiden
 - Ontmoeting als bijkomend ontwerpprincipe op schalen hanteren
 - Diversiteit van de bevolking doorvertalen in de inrichting van het openbaar domein
 - Kansen bieden aan collectieve woonprojecten
- *Ruimtelijks rendement op bedrijventerrein*
 - Ruimtelijk rendement op bedrijventerreinen verhogen (ruimtelijk duurzame organisatie optimaliseren, overhevelen en clusteren en gedeeld gebruik facilitaire gebouwen, flexibel/gedeeld gebruik bedrijfsgebouwen, bedrijfsoverschrijdende groen- en waterbuffers)
 - Veraangename van de werkomgevingen (architectuur en omgevingskwaliteit, groene rustplaatsen en ontmoetingsruimtes voor medewerkers)
 - Multimodale bereikbaarheid verbeteren.

De strategische visie is opgemaakt voor de lange termijn (20 à 40 jaar). De beleidskaders daarentegen, zijn beleidsdocumenten die concreter beschrijven hoe de gemeente stappen zal zetten om deze visie in de eerstvolgende jaren tot realiteit te maken. Deze beleidskaders kunnen zowel thematisch als gebiedsgericht van aard zijn en zij beschrijven de strategieën en acties op korte en middellange termijn (6 à 12 jaar).

Momenteel zijn drie beleidskaders als onderdeel van het ruimtelijk beleidsplan vastgesteld.

Beleidskader Open ruimte

Dit beleidskader is niet direct van toepassing. Het plangebied van het RUP Den Hasselt valt binnen de kern Puurs-Kalfort, zoals blijkt uit de toekomstkaart 'open ruimte' (aangebrachte zwarte cirkel: situering van het RUP).



Binnen het beleidskader Open ruimte is wel een afweging gemaakt van alle planologisch bestemde recreatiegebieden, omdat ze het potentieel hebben om bij te dragen aan het behalen van de visie op de open ruimte. Vanuit die afweging wordt vooropgesteld dat ca. 77% van de bestemde recreatiegebied als dusdanig te behouden is, ca. 18% potentieel heeft als openruimtegebied en 5% als strategische gebieden voor ontwikkeling als woonaanbod wordt beschouwd. Die laatste betreffen 2 gebieden, waaronder Puurs Kerkhofstraat dat het onderwerp vormt van dit RUP.

Dit wordt in het beleidsplan ruimte als volgt gemotiveerd:

Het recreatiegebied aan de Kerkhofstraat is gelegen in het centrum van de hoofdkern Puurs. Op deze terreinen was tot voor kort een recreatieve activiteit aanwezig, o.a. tennis. In lijn met de visie op de centraliteit van de recreatieve activiteiten zoals in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan reeds uitgezet, verhuisden deze activiteiten naar het Sportpark aan de Lichterstraat. Dit bood bovendien een antwoord op de hinder die deze sportactiviteiten ten aanzien van de buurtbewoners occasioneel veroorzaakte. De sportactiviteiten zijn nu gevestigd, iets verderop, aansluitend op de dorpskern Kalfort. Zij zijn goed bereikbaar met verschillende vervoersmodi en hebben hier de mogelijkheid om hun bedrijfsactiviteiten verder te laten groeien, indien gewenst.

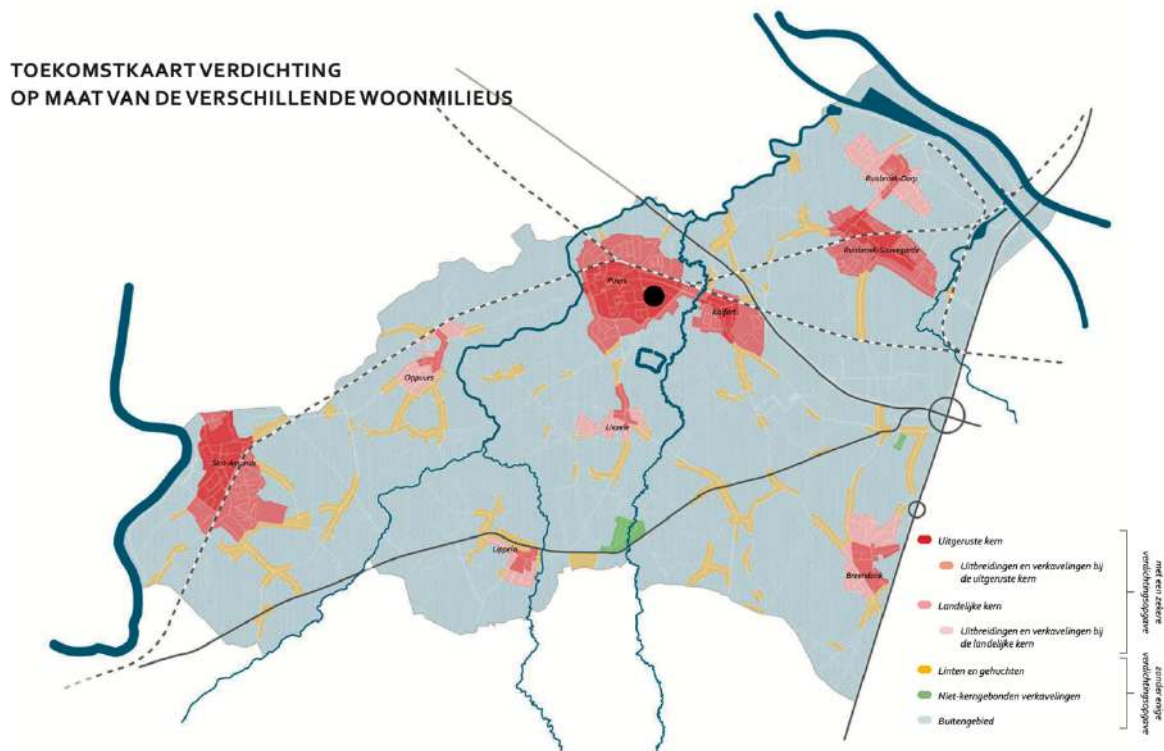
Tegelijk kwam met deze beweging een strategisch gelegen gebied in het centrum van Puurs vrij. Het recreatiegebied, samen met de omliggende woongebieden, vormt een strategische cluster binnenin het bebouwd weefsel van Puurs. Beide bestemmingsgebieden, zowel het recreatie- als het woongebied, maakten reeds deel uit van het ruimtebeslag. De reconversie van deze terreinen ligt dan ook in lijn met het zuinig en doordacht hergebruik van bestaand ruimtebeslag. De opportuniteiten blijken reeds uit de ligging van dit strategisch gebied nabij de dorpskern van Puurs, de verschillende functies die hier aanwezig zijn (de grootste en meest diverse concentratie binnen de kern), én het meest diverse aanbod aan vervoersmogelijkheden (waaronder het station van Puurs dat een Regionaal Hoppinpunt vormt en op minder dan 500m wandelen gelegen is). Het gebied biedt voldoende ruimte om een divers woonprogramma te realiseren met verschillende woontypes- en volumes (grondgeboden, gestapeld, collectief,...), én om voldoende grootschalige groene ruimte

(publiek en privaat) te vrijwaren binnen deze cluster. Ook het parkeerprogramma kan binnen deze cluster op een correcte manier opgevangen worden, mede door de verschillende ontsluitingsmogelijkheden.

Beleidskader Verdichting

In het beleidskader Verdichting wordt de rol van elke kern bepaald in het opvangen van de bevolkingsgroei in de gemeente. De kern Puurs-Kalfort wordt als (enige) groeikern aangeduid. Het toekomstperspectief van de groeikern houdt in dat het grootste aandeel van de te verwachten groei voor de volledige gemeente hier opgevangen wordt: minstens 60% van de verwachte groei tot 2040.

De verdichting van de kernen dient op maat van de verschillende woonmilieus te gebeuren. Daartoe is een toekomstkaart verdichting opgemaakt, waarbij er in linten en gehuchten, niet-kerngebonden verkavelingen en buitengebied geen verdichtingsopgave is. Het plangebied van RUP Den Hasselt is gesitueerd in het woonmilieu 'uitgeruste kern'.



Vanuit deze benadering is een ontwikkelingsperspectief toegewezen aan de verschillende planologisch bestemde woonuitbreidingsgebieden en gebieden in de kernen met een achterhaalde bestemming als recreatiegebied. Voor wat betreft (hoogdynamische) recreatie voert de gemeente immers een (voornamelijk) centraliserend beleid waarbij de eigenlijke recreatie wordt gebundeld aan Sportpark De Schans op de Lichterstraat.

Het gebied Puurs – Kerkhofstraat wordt als een strategisch gebied voor woonontwikkeling beschouwd. De bestemming als recreatiegebied is achterhaald. Voor wat betreft (hoogdynamische) recreatie voert de gemeente immers een (voornamelijk) centraliserend beleid waarbij de eigenlijke recreatie wordt gebundeld aan Sportpark De Schans op de Lichterstraat. Het gebied is gelegen op wandel- en fietsafstand van het Station Puurs (Regionaal Hoppinpunt op minder dan 500 m wandelafstand) alsook van alle voorzieningen en functies in deze kern. De kern van Puurs verzamelt een uitgebreid aanbod aan openbare instellingen, scholen (zowel basis- als secundair onderwijs), commerciële functies, culturele en vrije tijdsvoorzieningen, sportfaciliteiten,... Daarnaast is de kern van Puurs uitstekend gelegen ten aanzien van de vele bedrijventerreinen in de regio en is hiertoe ook op heden reeds goed multimodaal ontsloten. Het gebied wordt op heden reeds ontsloten op een goed uitgeruste weg. Het gebied is zeer beperkt watergevoelig. Met deze randvoorwaarde dient binnen het ontwerp rekening gehouden worden, door op deze watergevoelige locaties bijvoorbeeld een groenruimte met buffercapaciteit te voorzien. Tevens lijkt deze gevoeligheid ook verbonden aan de (riolerings-)infrastructuur op de Molenstraat. Bij

verbeteringen hier, is een gunstig effect te verwachten op dit binnengebied. Het volledige gebied is, gezien haar (eerdere) invulling als recreatiegebied, reeds opgenomen in het ruimtebeslag zoals gekarteerd in de Ruimtemonitor (2019). Dit maakt dat deze reconversie, van recreatie naar wonen, strikt genomen ook geen bijkomend ruimtebeslag inhoudt.

In het beleidskader worden een aantal generieke ontwerp tools per woonmilieu aangereikt.

- Ontwerptools voor de ‘uitgeruste kern’:
 - o Gelijkwaardige zijden van het station Puurs: verdichtingsopgave biedt opportuniteiten
 - o Levendige plinten: verdichting aan de groene dorpsassen combineren met functies (zoals detailhandel en diensten of andere functieverweving) op het gelijkvloers
 - o Hoppinpunt op de groene dorpsas: combimobiliteit wordt geïntegreerd in de belevingskern
 - o Respectvolle benadering en/of transformatie van beeldbepalend erfgoed dat het beeld en karakter van de dorpskern versterkt
 - o Functieverweving in de dorpskernen waar mogelijk: op maat van de activiteit en van de omgeving
 - o Ruim openbaar domein verdraagt grotere volumes.
- Ontwerptools voor de ‘uitbreidingen en verkavelingen bij de uitgeruste kern’
 - o Tuindelen: collectieve tuinen bieden mogelijkheden tot klimaatrobuuste aanleg én tot ontmoeting
 - o Groene doorsteken in het (compacter) woonweefsel
 - o Verdichtingsmogelijkheden op individuele percelen onder voorwaarden mogelijk maken
 - o Verdichting in verkavelingen: haalbaarheidsoefening op bouwblokniveau
 - o Klimaatstraten: landschap en water in het openbaar domein betrekken
 - o Bouwen met de voorzijde naar het landschap
 - o Compact wonen bij nieuwe ontwikkelingen, zonder in te boeten aan kwaliteit
 - o Monofunctioneel woonweefsel diversifiëren met woonondersteunende functies op strategische locaties.

Vanuit het oogpunt van ruimtelijk rendement en verdichting wordt in het Beleidsplan Ruimte en Mobiliteit geen onderscheid gemaakt tussen private en sociale woonontwikkelingen. Dit wil zeggen dat sociale woonprojecten zich, net als woonprojecten binnen de reguliere markt, aan dezelfde ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden dienen te houden. In december 2021 keurde de gemeente de ‘Visie Sociaal Wonen Puurs-Sint-Amunds’ goed. De Visie Sociaal Wonen verwoordt enkele ruimtelijke principes. Interessant in deze visie is dat deze op ruimtelijk vlak aansluiten bij de brede toekomstperspectieven per kern, en de afbakening van woonmilieus. De ruimtelijke principes zijn:

- Sociale woonprojecten worden binnen de kernen gerealiseerd. De grootte van de woonprojecten dient afgestemd te zijn op de schaal van de kern.
- Bij ontwikkeling van verdichtingsprojecten in de kernen wordt de voorkeur gegeven aan het realiseren van een mix tussen private en sociale woningen.
- De woonkernen van Puurs en van Sint-Amunds hebben de voorkeur voor sociale woonprojecten aangezien zij beschikken over goed uitgebouwde voorzieningen en aangezien zij de mogelijkheid bieden om deze projecten op wandel- of fietsafstand van mobiliteitsknooppunten te realiseren. Ook kleinschalige projecten zijn daardoor in Ruisbroek mogelijk. Bij projecten wordt aandacht besteed aan het benutten van bestaand bebouwd weefsel (‘ruimtebeslag’) en aan het behouden van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.
- In de kleinere kernen Breendonk, Oppuurs, Liezele en Lippelo zijn kleinschalige woonontwikkelingen mogelijk. Deze richten zich meer specifiek op wat binnen deze woonkernen nodig is.
- Het bestaande sociaal woonpatrimonium wordt geëvalueerd. Voor de oudste woningen wordt vervangbouw naar groepswoningbouw verkozen. Dit laat toe om een betere woon- en energiekwaliteit te realiseren, alsook om in te zetten op comforteisen en betere toegankelijkheid.
- Flexibiliteit in het wonen wordt belangrijk: er zal worden ingezet op een meer gedifferentieerd woonaanbod en op levensloopbestendige woontypologieën.
- Specifiek voor zorgbehoevende bewoners wordt ook ingezet op aanleunwoningen nabij woonzorgcentra.
- De aanwezigheid van groen in de buurt van sociale woonprojecten is een belangrijke randvoorwaarde. Deze plaatsen vormen ontmoetingsruimtes voor de brede buurt.

Het beleidskader Verdichting houdt verder ook ruimtelijke principes in voor de bedrijvensclusters in de gemeente. Deze zijn evenwel niet relevant voor voorliggend RUP.



Beleidskader Mobiliteit

In het beleidskader Mobiliteit worden toekomstkaarten m.b.t. de wegcategorisering, het fietsnetwerk en Hoppinpunten vastgesteld.

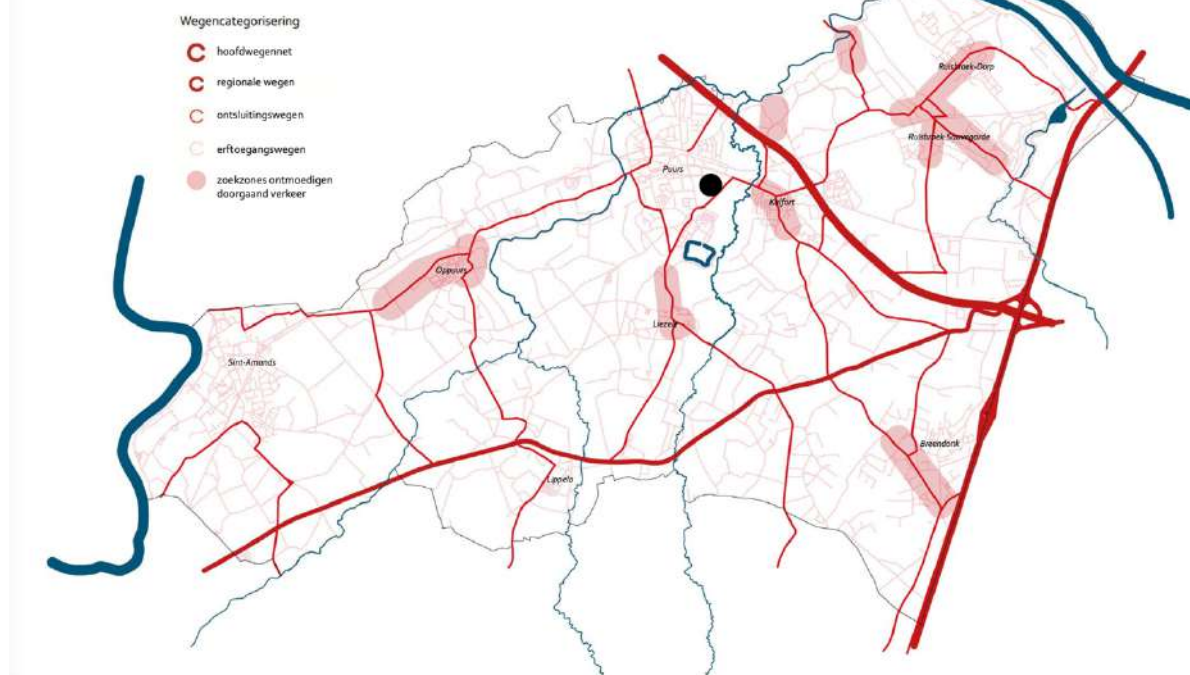
Relevant voor voorliggend RUP zijn daarbij:

- De selectie van de Molenstraat en het deel van de G. Gezellaan oostwaarts het kruispunt met de Molenstraat als ontsluitingswegen. Zij moeten de kernen ontsluiten naar wegen van een hoger niveau (de verbindingswegen). De overige wegen in/om het plangebied zijn erftoegangswegen. De erftoegangswegen zijn de laagste categorie van wegen. Hun voornaamste rol is toegang verschaffen tot de aanpalende percelen. Een aaneenschakeling van erftoegangswegen noemen we verblijfsgebieden. Omdat hier de fietsers in principe de rijbaan delen met het gemotoriseerd verkeer en ook meer voetgangers te verwachten zijn, zijn lage verkeersintensiteiten en lage snelheden noodzakelijk.
- De selectie van fietsverbindingen langsheen de spoorwegen als fietssnelweg. De Molenstraat en het deel van de G. Gezellaan oostwaarts het kruispunt met de Molenstraat zijn aangeduid als functionele fietsroutes; het westelijke deel van de G. Gezellelaan als lokale fietsroute.
- Het station Puurs is geselecteerd als regionaal Hoppinpunt. De bushalte op de G. Gezellelaan in Kalfort wordt een lokaal Hoppinpunt. Een Hoppinpunt is een plek waar verschillende vervoermiddelen samenkomen en op elkaar zijn afgestemd, zoals de trein, tram, bus, een deelsysteem of je eigen fiets. Hoppinpunten moeten herkenbaar zijn maar niet ieder punt krijgt dezelfde voorzieningen. Daarom is maatwerk nodig. Deze Hoppinpunten zien we ook als toegangspunten voor (elektrische) deelmobiliteit.

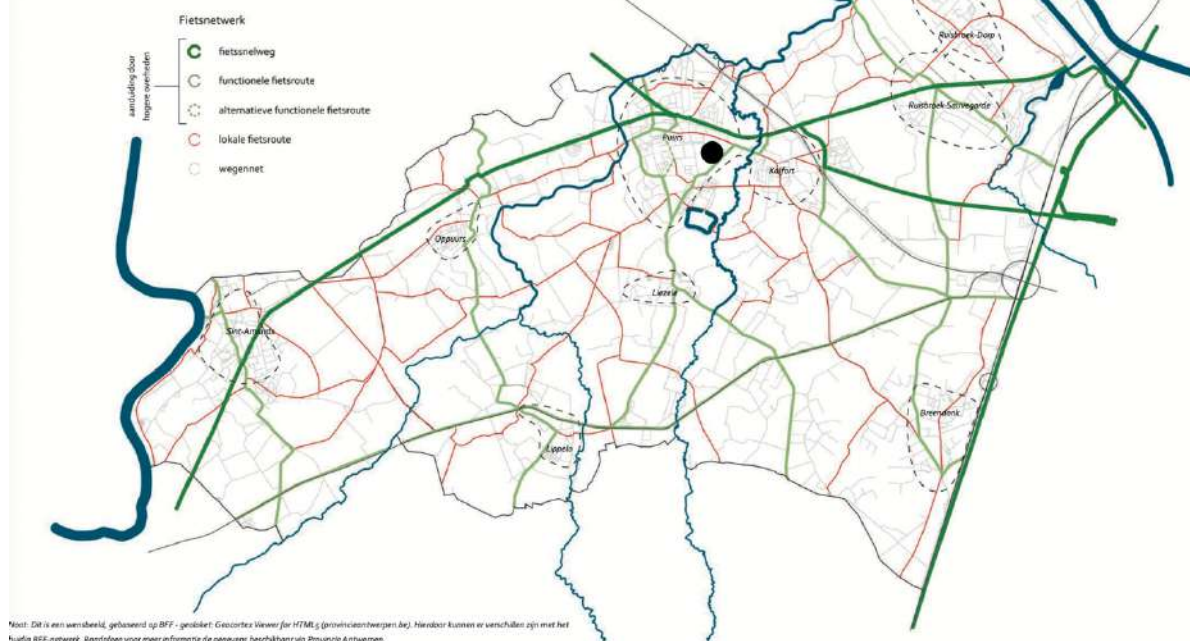
In het actieplan van het beleidskader Mobiliteit zijn verder nog enkele acties opgenomen die relevant (kunnen) zijn voor (de ontwikkelingen in) het RUP:

- Het opmaken van een stedenbouwkundige verordening in functie van een kwaliteitsvolle en veilige mobiliteit. Daarin kunnen bijvoorbeeld meer specifieke voorschriften worden opgesteld over o.a. het aantal (fiets)parkeerplaatsen, de inrichtingsvoorwaarden wat betreft o.m. maatvoering, toegang en hellingen, de laadinfrastructuur, het aantal deelvoertuigen, ...
- Het afwerken en uitvoeren van een actieplan m.b.t. deelmobiliteit
- Het integreren van mobiliteit en circulatie in ruimtelijke (master)plannen. In ruimtelijke plannen (o.a. Masterplannen en Ruimtelijke Uitvoeringsplannen) moet voldoende aandacht worden besteed aan circulatie, snelheidsbeheersing en inrichting van de wegen.
- Het realiseren van Hoppinpunten.
- Het inzetten op de uitrol van laadpalen op het openbaar domein.

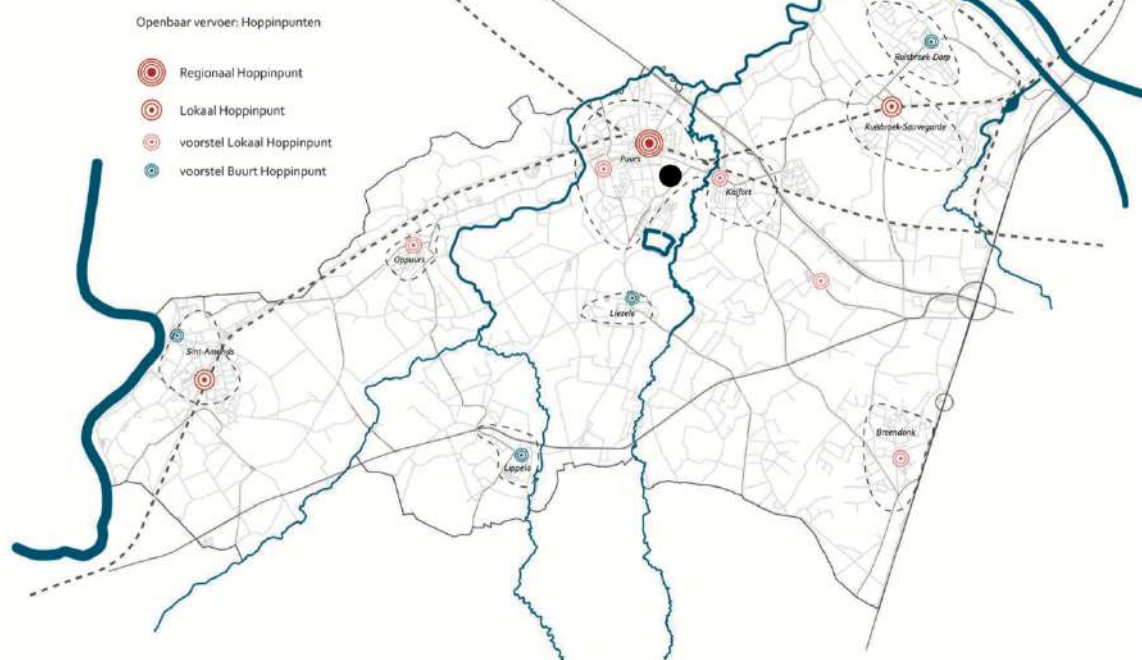
TOEKOMSTKAART MOBILITEIT WEGENCATEGORISERING



TOEKOMSTKAART MOBILITEIT FIETSNETWERK



TOEKOMSTKAART MOBILITEIT HOPPIN-PUNTEN



5. Het plan

5.1. Historiek en aanleiding

Het voormalige recreatiegebied met sportinfrastructuur aan de Kerkhofstraat, in de kern van Puurs, ligt ingesloten tussen woonbebouwing en grenst aan de begraafplaats. De begraafplaats zelf kampte met ruimtegebrek.

De opeenvolgende en onderling samenhangende beslissingen die aanleiding geven tot voorliggend RUP, kaderen in een kernversterkingsbeleid dat reeds verschillende decennia consequent wordt gevoerd. Reeds in het eerste structuurplan voor Puurs (1980) werd de centrumfunctie van de kern van Puurs, en de uitbouw van een moderne gemeente met culturele en sportinfrastructuur vooropgesteld.

Begin jaren 2000 werd de krijtlijnen voor een dorpskernvernieuwing uitgetekend voor het kerngebied van Puurs (masterplan Kern 21), parallel aan de uitwerking van een nieuw structuurplan (2003). Dit resulteerde in de heraanleg van het Kerkplein en omliggende straten, en de creatie van een nieuw dorpsplein het Dorpshart. In de studie Kern 21 werd ook uitgegaan van een verdichtingsstrategie in het centrum en de ontwikkeling van een groene gordel omheen de kern.

In 2007 besliste het gemeentebestuur om de begraafplaatsen van Puurs en Kalfort samen te smelten in een nieuwe begraafplaats. Beide bestaande begraafplaatsen hebben nog slechts een beperkte capaciteit. Omwille van de samenhang tussen beide kernen werd een gedeelde oplossing gezocht in de ontwikkeling van een nieuwe parkbegraafplaats.

Ook al is gekozen om een nieuwe begraafplaats te ontwikkelen; de bestaande zal nog lange tijd blijven bestaan en open blijven voor bezoekers. Hierdoor waren er geen uitbreidingsmogelijkheden voor de sportinfrastructuur op deze locatie. Er werd beslist om een nieuw sportpark te ontwikkelen en onder andere de sportclubs die in de Kerkhofstraat zaten, naar daar te verhuizen. Het nieuwe sportpark De Schans is ondertussen in gebruik en de voetbal- en tennisactiviteiten zijn naar daar verhuisd.

Deze opties m.b.t. de begraafplaats en het nieuwe sportpark werden meegenomen in de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (2012), samen met de zoektocht naar ruimte om bijkomend woonaanbod te voorzien. Het beleid is gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen binnen de bestaande kernen in een kwalitatieve woonomgeving door het versterken en vernieuwen van de publieke ruimte. Onder andere de sportsite in de Kerkhofstraat werd hierin als een op korte termijn te ontwikkelen woonaanbod opgenomen.

In 2014 formuleerde de gemeente Puurs de ambitie om haar centrum verder te transformeren tot een kwalitatieve en aantrekkelijke verblijfsruimte, ter ondersteuning voor wonen, ontmoeten en ontspannen. Dit leidde tot het masterplan 'De Tuinen van Puurs'. Hierin werd een samenhangend en landschappelijk concept uitgewerkt voor het centrum van Puurs. De basis wordt gevormd door een netwerk van publieke groene tuinen dat vier projectgebieden en bestaande publieke functies in het centrum onderling verbindt, en via verkeersluwe passages, kerkwegels en doorsteken doorloopt doorheen de omliggende verkavelingswijken tot het open landschap omheen het dorp.

In 2024 werd ook het masterplan Groene Ring opgemaakt. Deze Groene gordel rondom de woonkern van Puurs sluit naadloos aan op de groene gebieden van Kalfort, Liezele, Oppuurs en het Vlietnatuurpark. Deze Groene Gordel connecteert ook met de tuinen/groene stapstenen in Puurs-centrum. Binnen de versterkte woonkern zetten we zo in op een aangename leefomgeving met groene oases waar bewoners en bezoekers dagdagelijks genieten van wat groen. Het binnengebied den Hasselt (Kerkhofstraat) zal binnen deze visie uitgewerkt worden als een groene hippe woonbuurt.

5.2. Doelstellingen van het RUP

Om te kunnen voldoen aan de behoefte aan bijkomende woongelegenheden is er voor geopteerd om o.a. dit vrijgekomen binnengebied, na herlocalisatie van de sportclubs, in functie van bijkomend woonaanbod te ontwikkelen. Het gebied ligt immers in de kern van Puurs, vlakbij het centrum en het station, waardoor het zich uitstekend leent voor een inbreidingsproject.

De vroegere tennis- en voetbalsite wordt omgetoverd tot een groene hippe woonplek, vlakbij het centrum, dienstverlening, winkels en het station als knooppunt van openbaar vervoer. Op deze groene site is er veel aandacht voor waterbeheer en aangepaste mobiliteit. Het kerkhof blijft een stilteplek met ruimte voor herdenking

Het doel is de ontwikkeling van een:

- bijkomend toekomstgericht woonaanbod;
- in een samenhangende kwaliteitsvolle woonomgeving;
- die aanhaakt op het dorpsweefsel van de kern Puurs en de Groene Ring,
- met als typerende kenmerken:
 - groen karakter
 - hoge verblijfskwaliteit, bijzondere aandacht voor ontmoetingsplekken op verschillende schaalniveaus (parken, collectieve tuinen)
 - groenblauwe dooradering
 - verkeersluw
 - bebouwing op dorpse schaal
 - gedifferentieerd woonaanbod, bijzondere aandacht voor levensloopbestendige woontypologieën
 - compacte woonvormen zonder in te boeten aan woonkwaliteit

Het RUP wordt opgemaakt omdat een deel van het gebied nu nog bestemd is als recreatiegebied. Om een nieuwe woonontwikkeling mogelijk te maken, moet dit herbested worden tot woongebied. Tegelijkertijd kan het RUP ook stedenbouwkundige inrichtings- en beheersvoorschriften vastleggen.

Er is een concept-inrichtingsplan voor de site opgemaakt (zie pt.5.3.3). Hierin worden de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het gebied vastgelegd.

De concrete inrichting op detailniveau – zoals de typologie, architectuur, inplanting en afmetingen van de gebouwen en de inrichting van de publieke ruimten – ligt nog niet geheel vast. Verschillende opties zijn denkbaar en een aantal aspecten zullen hoe dan ook pas worden ontworpen op het niveau van een concreet bouwproject. In het RUP moet een evenwicht worden gevonden tussen het verankeren van de krachtlijnen uit het inrichtingsplan en voldoende flexibiliteit om kwaliteitsvolle concrete projectvoorstellen niet te hypothekeren.

5.3. Ruimtelijke visie

In opdracht van het gemeentebestuur werkten plusofficearchitects en Atelier Horizon aan een ontwerpend onderzoek. Dit resulteerde in een concept-inrichtingsplan, waarin de krachtlijnen voor de ontwikkeling worden vastgelegd, en een voorstel van inrichtingsplan voor het gebied is uitgewerkt.

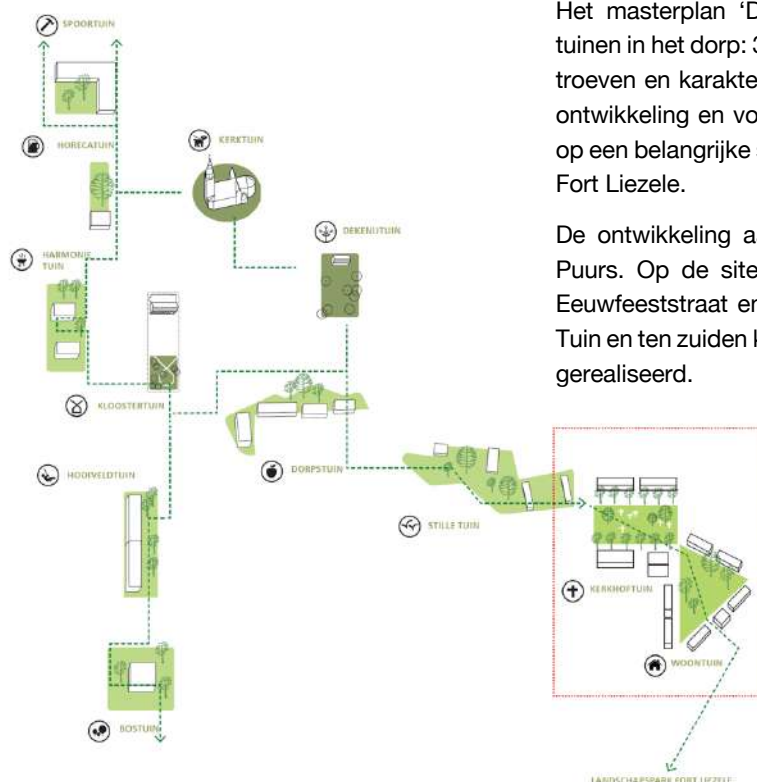
5.3.1. Krachtlijnen van het plan

Van één groot bouwblok naar een kleinschalige gedifferentieerde woonomgeving



Vandaag is het bouwblok van het Kerkhof één van de grootste van Puurs. Dit staat lijnrecht tegenover de kleinschaligheid van het dorp. Het vrijkomen van deze grote ruimte vormt een bijzonder potentieel voor de ontwikkeling van een kwaliteitsvolle nieuwe woonomgeving en het aanbieden van een breed scala woontypologieën.

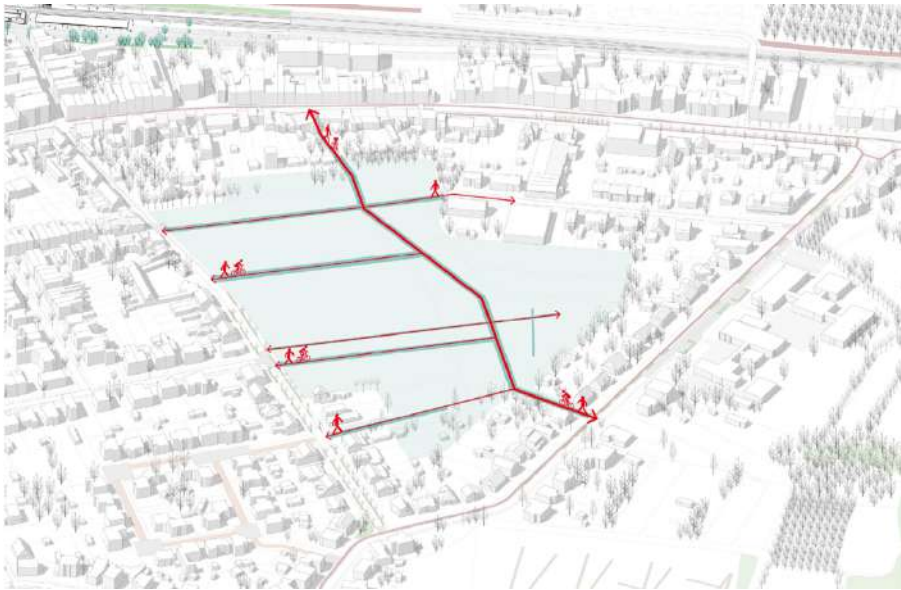
Connectie met de tuinen van Puurs



Het masterplan 'De tuinen van Puurs' introduceert tien publieke tuinen in het dorp: 3 bestaande en 7 nieuwe tuinen, elk met hun eigen troeven en karakter. De verschillende tuinen zijn de aanleiding voor ontwikkeling en vormen de kiemen van het masterplan. De site ligt op een belangrijke schakel tussen het centrum van Puurs en het Park Fort Liezele.

De ontwikkeling aan de Kerkhofstraat takt aan bij de tuinen van Puurs. Op de site dragen de tuinen bij aan de sequens. Via de Eeuwfeeststraat en de A. Coolsstraat sluit de site aan op de Stille Tuin en ten zuiden kan de connectie met het Park Fort Liezele worden gerealiseerd.

Secundaire verbindingen doorheen het gebied



Het gebied wordt gestructureerd door trage wegen doorheen het gebied. Deze vormen een netwerk voor voetgangers en fietsers tussen het centrum van Puurs, het bestaande woonweefsel, en de openruimte met het Park Fort Liezele en de groene gordel van beekstructuren rondom Puurs.

Actieve plekken gekoppeld aan het padennetwerk



Het padennetwerk wordt hiërarchisch uitgebouwd, met een hoofdverbinding in noordzuidrichting, secundaire paden in oostwestrichting het verlengde van bestaande straten en lokale paden die woningrijen ontsluiten.

Aan deze padenstructuur worden actieve plekken gekoppeld; publieke of collectieve ruimtes voor activiteiten, ontmoeting en verpozing die op schaal van het dorp, van de wijk of de straat functioneren.

Autobewegingen aan de rand



De nieuwe wijk wordt verkeersluw. Doorgaand autoverkeer doorheen de wijk zal niet mogelijk zijn.

Het parkeren gebeurt bij voorkeur collectief en zoveel mogelijk aan de rand van het gebied.

Groen raamwerk



In het binnengebied worden – cfr. het masterplan ‘De tuinen van Puurs’ - twee royale tuinen gerealiseerd: de kerkhof tuin en de woontuin. De kerkhof tuin heeft op langere termijn een uitdovende functie als begraafplaats en wordt geleidelijk omgevormd tot herinneringspark. De driehoekige woontuin vormt de schakel tussen de kerkhof tuin en Park Fort Liezele.

In het verlengde van de A. Coolsstraat wordt een ruime parkdreef aangelegd tot aan het driehoekig park. Deze dreef combineert ontsluiting, park, waterbeheer en parkeren en legt via A. Coolsstraat de relatie met de zorgsite in de Palingstraat die ook met groen wordt versterkt.

Vergroening van het publiek domein (de trage wegen, toegangswegen, parkeervelden) en collectieve tuinen zorgen bijkomend voor een groen raamwerk waarbinnen het woonaanbod wordt ingepast. Zo wordt een groene woonomgeving gecombineerd met ruimte voor water, ontspanning, schaduw en natuur.

Diversiteit aan woontypologieën in kleinschalige bebouwing



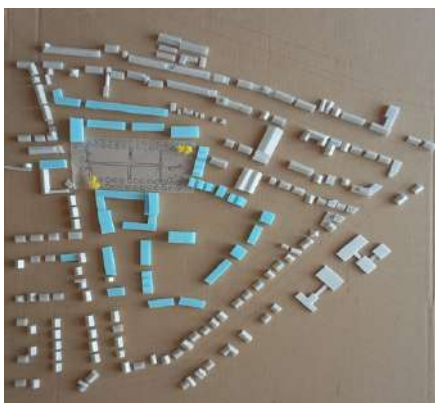
Qua woonaanbod wordt ingezet op een diversiteit aan woontypologieën met nadruk op grondgebonden woonegelegenheden.

Gelet op de sterke groei van het aandeel appartementen in de kern van Puurs, is het een expliciete keuze om ook in deze groeikern een toekomstgericht aanbod aan woonegelegenheden voor gezinnen met kinderen te blijven voorzien.

De gebouwen blijven beperkt in hoogte. De footprint van de woningrijen en appartementsgebouwen passen qua schaal in het dorpse karakter van de kern.

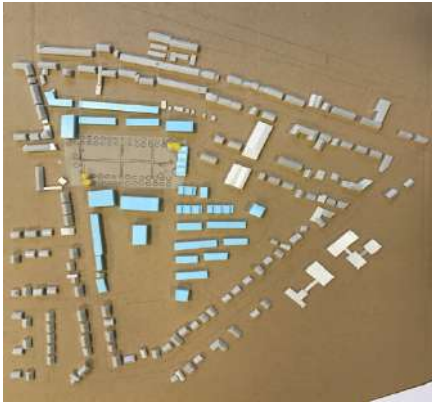
5.3.2. Overwogen alternatieven

Tijdens het ontwerpproces zijn verschillende opties onderzocht.



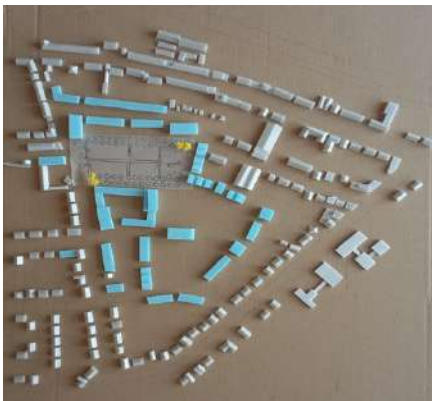
Optie 1:

- afwerken van de rand
- nieuw bouwblok met collectieve binnenkoer ten zuiden van kerkhoftuin
- twee geschakelde oost-west tuinen



Optie 2:

- grote blokken ten zuiden van de kerkhof tuin
- denses weefsel van lage woningen in het oostelijke deel van het binnengebied
- één tuin: de kerkhof tuin



Optie 3:

- afwerken van de rand
- grote blokken ten zuiden van de kerkhof tuin, eventueel een toren op de schakel tussen de twee tuinen
- denses weefsel van tuin-aan-tuin woningen aan de Kerkhofstraat
- twee geschakelde tuinen: de oost-west georiënteerde kerkhof tuinen en de driehoekige woontuin

Optie 3 werd door het planteam als voorkeursvariant gekozen, rekening houdend met de diversiteit aan woonaanbod, het evenwicht tussen densiteit en kwaliteitsvolle publieke (groene) ruimte, en de inpassing t.o.v. de omgeving. Deze optie werd verder ontwerpmatig nader onderzocht..



Toch bleven er bedenkingen: veel infrastructuur, aanzienlijk aandeel meergezinswoningen, bebouwing in overstromingsgevoelige delen, Daarom werd bijkomend ontwerpend onderzoek uitgevoerd om het plan te optimaliseren.

5.3.3. Gewenste ontwikkeling

Die verdere optimalisatie heeft geleid tot een concept-inrichtingsplan voor het gebied. Het betreft ontwerpend onderzoek om de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de vooropgestelde ruimtelijke krachtlijnen (zie pt. 5.3.1) af te toetsen en door te praten. Op die manier is onderzocht welke aspecten doorvertaling moeten vinden in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Dit concept-inrichtingsplan heeft niet tot doel om een blauwdruk te zijn van de uiteindelijke ontwikkeling. Binnen de ruimtelijke krachtlijnen blijven verschillende concrete invullingen mogelijk.



In de ontwerp oefeningen is gekozen om de verhoging van het ruimtelijk rendement in de groeikern te realiseren door gekoppelde en aaneengesloten bebouwing waarbij ook de privatieve tuinoppervlakte van de individuele woningen beperkt wordt gehouden, ten voordele van een aanzienlijke oppervlakte collectieve en publieke groene ruimten die ook een meerwaarde voor de ruimere buurt hebben. Daarmee wordt afgestapt van de huidige morfologie en typologie van het bestaande woonweefsel (zoals in de Molenstraat en Rode Kruisstraat) als referentiekader.

De Kerkhofstraat wordt beschouwd als overgangszone tussen de bestaande kernbebouwing en de nieuwe woonontwikkeling. Het is de bedoeling dat de Kerkhofstraat zijn huidige karakter als laan met individuele woonegelegenheden met voortuinen behoudt. Eventuele bebouwing in het projectgebied met voorgevelrijen parallel aan de Kerkhofstraat moet zich inpassen in dit beeld. De laanbeplanting in de Kerkhofstraat enerzijds,

en de groenblauwe aanleg van de erfontsluitingswegen en doorzichten naar de publieke groene ruimten in het projectgebied, zorgen voor een versterking van het groene karakter van de woonomgeving in de bestaande kernbebouwing.

Het concept-inrichtingsplan is verder doorgerekend naar een oppervlaktetabel, aantal woonentiteiten en parkeerplaatsen.

Overzicht aantal woningen

1. Rijwoningen
(2 bouwlagen plus dak)
• totale opp - 9600 m²
• 48 eensgezinswoningen (200 m²)
2. Rijwoningen
(2 bouwlagen - evt plus dak)
• totale opp - 6000 m²
• 40 eensgezinswoningen (150 m²)
3. Rijwoningen
(3 bouwlagen)
• totale opp - 2850 m²
• 19 eensgezinswoningen (150 m²)
4. Collectief wonen aan het park
(2-3 bouwlagen)
• totale opp - 7140 m²
• 59 units (60-100 m²)
5. Parking (totaal) - 278 pp
• Bovengrondse parking - 263 pp
• Ondergrondse parking - 72 pp

• Uitbreiding ondergrondse parking - 42 pp

**TOTAAL: 107 woningen + 59 appartementen
= 166 woonunits
335 parkeerplaatsen**



5.4. Afbakening van het plangebied van het RUP

De begrenzing van het RUP wordt in hoofdzaak bepaald door de kadastrale perceelgrenzen van de eigendommen van de gemeente in het projectgebied en loopt tot tegen de achtertuinen van de woningen in de G. Gezellelaan, Rode Kruisstraat en Molenstraat, en de rooilijn van de Kerkhofstraat.



Plaatselijk zijn aanpalende percelen mee opgenomen in functie van de ontsluiting van het gebied tot aan de bestaande omliggende wegen:

1. deel van het perceel ter hoogte van G. Gezellelaan nr. 44 (gemeenteweg nr. 50, cfr. bestaande toestand)
2. deel van het perceel 675P tussen Molenstraat 30 en Molenstraat 52 (gemeenteweg nr. 50)
3. achterste deel van het perceel 674W (G. Gezellelaan nr. 72) i.f.v. aansluiting op de Rode Kruisstraat

Verder zijn mee opgenomen:

4. diepe tuindelen van woningen in de Molenstraat en Kerkhofstraat in functie van mogelijke woonontwikkeling in de zuidwestelijke hoek van het binnengebied. Dit deel heeft al een woonbestemming en vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik en verdichting wordt bijkomende woonontwikkeling er principieel niet uitgesloten. Het is evenwel wenselijk dat dit in samenhang met de ontwikkeling van de rest van het binnengebied gebeurt in een stedenbouwkundig samenhangend geheel.

5. de percelen van de woningen in de Kerkhofstraat die zijn opgenomen in het deelplan O van het RUP Zonevremde woningen. De ontwikkelingsmogelijkheden die in het RUP Zonevremde woningen zijn vastgelegd, zijn enigszins beperkend omdat het zonevremde woningen betrof. Dit is nu achterhaald door de herbestemming en herontwikkeling van het voormalige recreatiegebied. Deze woningen maken ruimtelijk onderdeel uit van de bestaande bebouwingsrij in de Kerkhofstraat.
6. een deel van de Kerkhofstraat (openbaar domein) ter hoogte van de gewestplanbestemming 'recreatiegebied'. Omdat het gewestplan op een andere schaal en ondergrond is ingetekend dan het RUP, zou anders een zgn. 'sliver' met bestemming recreatiegebied ontstaan..

Het plangebied is ca. 6,9 ha groot.

5.5. Reikwijdte en detailleringsgraad van het RUP

Het RUP heeft als doel om het binnengebied te ontwikkelen als een kwaliteitsvolle groene woonomgeving. Voor deze ontwikkeling werd een concept-inrichtingsplan opgemaakt waarin een aantal ruimtelijke principes zijn vooropgesteld en de ontwikkelingsmogelijkheden op niveau van een volumestudie en inrichtingsschets werden uitgewerkt. Dit concept-inrichtingsplan is evenwel niet uitgewerkt op het niveau van een bouwproject. Het betreft een oefening om de ontwikkelingsmogelijkheden en -beperkingen op een ontwerpende manier te onderzoeken, i.f.v. de uitwerking van het RUP. Deze beoogt geen concreet projectontwerp. Bij de uitwerking van een concreet project zijn diverse ontwikkelingsmogelijkheden denkbaar binnen de vooropgestelde ruimtelijke principes. Bovendien zal het totale project vermoedelijk in verschillende fases doorheen de tijd worden ontwikkeld, waarbij ook ingespeeld moet kunnen worden op gewijzigde regelgeving, veranderde maatschappelijke behoeften en/of bijkomende beleidsdoelstellingen.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) mag daarom niet al te gedetailleerd zijn, omdat het primair dient als een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen dat voor langere termijn stand houdt. Het doel van een RUP is om de hoofdlijnen van het beleid vast te leggen, zoals de bestemming van grond, de toegestane functies en de randvoorwaarden voor de ontwikkeling. Te veel detail kan op niveau van een concreet project de flexibiliteit beperken, de administratieve last verhogen en de besluitvorming vertragen. Bovendien moeten er ruimte en mogelijkheden blijven voor verdere afstemming en invulling in latere fasen van het project, zoals bij de uitwerking van specifieke vergunningen en concrete plannen.

Aangezien de gemeente grondeigenaar is van het grootste deel van het projectgebied kan ze, in de keuze van de ontwikkelingspartner en tijdens het ontwerpproces van een concreet project, zwaar wegen op de uiteindelijke inrichting van, en architectuur in, het gebied. Daarom wordt ervan uitgegaan dat een herbestemming en kwalitatieve beschrijving van de krachtlijnen van het plan en de randvoorwaarden, volstaat om de vooropgestelde/gewenste kwaliteit te laten doorwerken. Het vastleggen van inrichtingsaspecten is echter ook belangrijk om omwonenden inzicht te bieden in de mogelijke impact van de ontwikkelingen en te voorkomen dat het plan significante effecten op de omgeving zou hebben (zie ook: hfst. 5. 'Onderzoek naar de mogelijke milieueffecten van het plan'). Bovendien laat dit potentiële ontwikkelaars toe de belangrijkste rendementsbepalende factoren van ontwikkeling vooraf goed in te schatten, en wordt voorkomen dat concrete projectvoorstellen zouden leiden tot moeilijke afwegingsoefening tussen ruimtelijke kwaliteit en financieel rendement.

Het uitgangspunt is dat het RUP enkel die aspecten vastlegt die ruimtelijk als kenmerkend worden beschouwd om de nieuwe wijk in te bedden in zijn omgeving en uitvoering te geven aan de ruimtelijke beleidsplannen. Daarnaast blijven de bestaande afwegingskaders – zoals de toets aan de goede ruimtelijke ordening en sectorale regelgeving en beleidskaders – onverminderd van toepassing.

Het RUP legt volgende aspecten vast:

Bestemmingen

- De begraafplaats en het ‘centraal park’ worden bestemd als parkgebied. Bij de inrichting moet rekening gehouden worden met hun eigenheid, respectievelijk als herinneringspark en ruimte voor waterberging. Zo wordt structureel onbebouwde ruimte, ruimte voor water en groen, en behoud van de begraafplaats als herinneringspark vastgelegd. Deze gebieden zullen ook de verdere ordening mee bepalen, zoals de ligging van de secundaire verbindingen doorheen het gebied, en de indeling in bouwvelden.
- De overige delen van het binnengebied worden bestemd als woongebied. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de nieuwe woonontwikkeling (deelzone A) en bestaande woningen die zone-eigen worden gemaakt (deelzone B). De diepere tuindelen van woningen in de Molenstraat (deelzone A2) kunnen mee ontwikkeld worden, maar dit moet als onderdeel van deelzone A, en samen met de rest van het inbreidingsproject in deelzone A1.

Naast de ontwikkeling van het wonen zelf (woongebouwen, tuinen), moet ook ontsluitende infrastructuur en nutsvoorzieningen, parkeren, collectief groen en ruimte voor water e.d. mogelijk. De mogelijkheid om collectieve voorzieningen te ontwikkelen wordt expliciet vermeld. Zowel collectieve tuinen, parkeermogelijkheden als (gebouwde) ruimtes zijn mogelijk. Hierdoor kan de ruimtebehoefte per individuele woning beperkt worden.

De nadruk ligt op de residentiële functie en het groene karakter van de wijk, waarbij de groene publieke ruimtes ook een meerwaarde hebben voor de ruimere buurt.

Kleinschalige lokale woonondersteunende diensten, handel en/of (thuis)kantoren of thuisnijverheid van beperkte omvang, kunnen worden toegelaten. De omvang/dynamiek moet evenwel beperkt zijn. Het plangebied maakt immers geen deel uit van het kernwinkelgebied, waar handel, diensten, horeca bij voorkeur worden geconcentreerd. Daarom worden woonondersteunende functies beperkt in oppervlakte per woongebouw. Horeca wordt uitgesloten in het plangebied, behalve het bestaande horecaterras dat kan behouden blijven

- Het deel van de Kerkhofstraat dat opgenomen is in het plangebied wordt bestemd als zone voor wegenis. Het perceeldeel waar aansluiting moet worden gecreëerd op de Rode Kruisstraat en de doorsteken van gemeenteweg nr. 50 tussen de bestaande bebouwing in de Molenstraat en G. Gezellelaan worden opgenomen in het plangebied en krijgen een overdruk als resp. erfontsluitingsweg en trage weg, zodat deze – in afwachting van de effectieve ontwikkeling – zeker bouwvrij blijven voor de ontsluiting van het binnengebied.

Inrichtingsprincipes en doorvertaling in het RUP

- *De doelstellingen van het RUP (zie pt. 5.2) als afwegingskader*
 - Expliciet vermeld als afwegingskader in de stedenbouwkundige voorschriften
 - Bij gefaseerde ontwikkeling dient elke aanvraag binnen een totaalvisie op het gehele projectgebied gekaderd te worden. Uitzondering: de percelen die vooralsnog zijn opgenomen in het deelplan O van het RUP Zonevreemde woningen krijgen afzonderlijke voorschriften (deelzone B). Voor deze percelen gelden ontwikkelingsmogelijkheden in harmonie met de bestaande bebouwing in de Kerkhofstraat.
 - In de toelichtende kolom bij de voorschriften is uitdrukkelijk opgenomen dat bij de toetsing van vergunningsaanvragen aan de goede ruimtelijke ordening de geformuleerde doelstelling en ambitie, de stedenbouwkundige opzet en de stedenbouwkundige randvoorwaarden als toetsingskader primeren t.o.v. de bestaande toestand in de omgeving.
- *Een noordzuidgerichte trage weg van Molenstraat tot G. Gezellelaan*
 - Het tracé wordt indicatief aangeduid maar moet langsheen begraafplaats (stiltepark) en centraal park lopen en aansluiten t.h.v. de bestaande aansluitpunten van de gemeenteweg nr. 50 op de Molenstraat en G. Gezellelaan;
 - Niet voor autoverkeer; een uitzondering kan worden gemaakt voor sporadisch gebruik door hulpdiensten (brandweer) en nutsverkeer (vuilnisophaling, verhuiswagen) om zo overmatige verharding voor keerbewegingen op de erfontsluitingswegen te voorkomen;
- *Oostwestgerichte erfontsluitingswegen*
 - De erfontsluitingswegen worden indicatief opgenomen op het grafisch plan.



- De noordzuidgerichte trage weg deelt het projectgebied in twee delen. Het oostelijke deel moet ontsluiten via de Rode Kruisstraat, het westelijke deel via de Kerkhofstraat; geen doorgaand autoverkeer doorheen het projectgebied.
- De verblijfsfunctie in deze publieke ruimte primeert.
- In de aanleg moeten open voorzieningen voor waterbeheer (grachten, infiltratievelden, wadi's) en groenaanleg met hoogstammige bomen in de onverharde bermen worden opgenomen.
- Een groen karakter van de nieuwe woonwijk:
 - De parkgebieden worden als dusdanig bestemd waarbij qua inrichting het groene karakter moet overwegen.
 - Een groennorm wordt verankerd in het RUP door de bestemming van de parkgebieden en een kruindekking in het projectgebied volgens de 30%-regel. Bestaande bomen kunnen enkel worden gekapt indien ze worden gecompenseerd door aanplant van volwassen bomen.
- Behoud van het waterbergend vermogen van het gebied:
 - Het overstromingsgevoelige deel van het plangebied wordt grotendeels bestemd als parkgebied.
 - Het volume water dat overeenkomstig de watertoetskaarten in de overstromingsgevoelige delen van het gebied kan worden geborgen mag niet worden verminderd qua oppervlakte en volume van het overstromingsgebied; desgevallend binnen het project te compenseren.
 - Collectieve infiltratievoorzieningen i.f.v. bijkomende bebouwing en verhardingen, zijn te koppelen aan het netwerk van erfontsluitingswegen
- Ontwikkeling van een woonaanbod dat inspeelt op de toekomstige behoeften:
 - Minimaal aantal wooneenheden i.f.v. optimale benutting strategische verdichtingslocatie; minstens 150 woonentiteiten (dit is een dichtheid van min. 34 w/ha in het te ontwikkelen woongebied);
 - Maximaal aantal wooneenheden i.f.v. vrijwaren kleinschaligheid bebouwing, groen karakter, ...; rekening houdend met de beoogde dorpse schaal en behoud van een buurtparking met voldoende capaciteit wordt een dichtheid van ca. 40 w/ha in het te ontwikkelen woongebied, of te wel afgerond 180 woongelegenheden, als maximum vooropgesteld;
 - Verhouding tussen woonentiteiten voor gezinnen (min. 3 slaapkamers) en kleinere woongelegenheden wordt vastgelegd; min. 60% woonentiteiten voor gezinnen.
Binnen de marge van het min. en max. te realiseren woningen kan een mogelijkheid blijven i.f.v. latere opdeling van woonentiteiten voor gezinnen vanuit het oogpunt van levensloopbestendig bouwen. Of de woongelegenheden voor gezinnen in een eengezinswoning of (gelijkvloers) appartement worden ondergebracht is daarom ook niet bepaald.
- Dorpse schaal van de bebouwing:
 - Max 3 bouwlagen (3 bouwlagen met plat dak of twee volwaardige bouwlagen en zolderverdieping onder hellend dak)
 - Differentiatie in volumetrie en architectuur per bouwblok.
- Parkeerbehoeften op te vangen binnen het projectgebied
 - Geen parkeernorm opgenomen in het RUP; indien een stedenbouwkundige verordening met parkeernormen wordt vastgesteld, kan deze toepasselijk worden gemaakt in het plangebied.
 - Additioneel: een (blijvend) parkeeraanbod voor auto's i.f.v. overloopparking station en bezoekers begraafplaats wordt verplicht; in dezelfde grootte-orde qua capaciteit als de huidige parking, te behouden of heraan te leggen in de deelzone ten noorden van de begraafplaats en ontsloten naar de Kerkhofstraat
 - Parkeeraanbod gelijkmatig (ca. 50%/50%) te ontsluiten via Rode Kruisstraat enerzijds en Kerkhofstraat anderzijds; er wordt een marge van 10% gehanteerd in de voorschriften.
- Behoud van bestaand erfgoed
 - Het Sint-Jozefkapelletje, in de uiterste noordwesthoek van het plangebied, is te behouden en in te passen in de omgevingsaanleg van het project.

5.6. Relatie met de ruimtelijke beleidsplannen

Het betreft een woonontwikkeling die gelegen is in de kern van Puurs-Kalfort, op een locatie met een hoge knooppuntwaarde (nabij station en uitgebreid lokaal voorzieningenaanbod). Het projectgebied heeft zijn voormalige functie als recreatiegebied verloren. Hiermee wordt het ruimtelijk rendement binnen het bestaand ruimtebeslag verhoogd, binnen een kern die als levendige kern (BRV), strategische dorpskern (PBRA) en groeikern (gemeentelijk BRM) wordt beschouwd. Het projectgebied is in het gemeentelijk BRM ook expliciet als strategische gebied voor woonontwikkeling benoemd.

Bij de uitwerking van het concept-inrichtingsplan is ook sterk ingezet op kwaliteitsaspecten die kaderen in de doelstellingen, strategieën en ruimtelijke principes die in de ruimtelijke beleidsplannen van de verschillende beleidsniveaus:

- Het creëren van een interessante woon- en leefomgeving.
- Aandacht voor de identiteit en culturele betekenis van de plek, waarbij wordt aangehaakt op de Tuinen van Puurs en Groene Rand, de begraafplaats geleidelijk tot herinneringspark wordt getransformeerd en bebouwing op schaal van het dorp wordt bewerkstelligd.
- De groenblauwe dooradering.
- Het inzetten op de modal shift door de uitbreiding van het wandelnetwerk door kwaliteitsvolle trage verbindingen en inrichting volgens het STOP-principe met collectieve parkeervoorzieningen aan de rand van het project.
- Een mix aan compacte woningtypes.

Deze kwaliteitsaspecten vinden ook doorwerking in de verordenende delen van het RUP.

5.7. Realisatie-aspecten

Het overgrote deel van deelzone A (nl. subzone A1) is eigendom van gemeente Puur-Sint-Amunds. Deze zal via een wedstrijdformule verkocht worden aan een ontwikkelaar. De verkoopprocedure zal gebeuren op basis van een selectieleidraad waarin – naast de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP – bijkomende vereisten aan de ontwikkeling gesteld kunnen worden.

Naar aanleiding van de voortgangstoets voor 2024 en nieuwe bindende sociale objectieven, zal de gemeenteraad voor de volgende 10 jaar nog een nieuw actieprogramma vaststellen. Het te realiseren aandeel sociale woningen in subzone A1 zal op basis daarvan worden vastgesteld en doorvertaling vinden in de selectieleidraad voor verkoop, en kan gerealiseerd worden door een publiekprivate samenwerking of overdracht van een deel van de gronden aan de sociale huisvestingsmaatschappij. Desgevallend zal hiertoe een voorafgaandelijke verkavelingsvergunningsprocedure worden doorlopen.

Delen van het te ontwikkelen gebied zullen over te dragen zijn naar het openbaar domein. De rooilijnen kunnen evenwel pas bepaald worden op basis van een concreet project. De gemeenteraadsbeslissing aangaande gemeentewegen zal daarom op projectniveau gebeuren (i.e. voorafgaand of geïntegreerd in de omgevingsvergunningprocedure).

Een klein deel van deelzone A (nl. subzone A2) is private eigendom. Voorafgaand aan de opmaak van het RUP werd gepeild bij eigenaars van aanpalende percelen of er interesse was om diepere tuindelen mee als onderdeel van de nieuwe woonwijk te laten ontwikkelen. De delen waar een aansluitende en samenhangende ontwikkeling mogelijk werd gezien, zijn opgenomen als te ontwikkelen. De ontwikkeling moet evenwel effectief als onderdeel van het groter geheel gebeuren en niet d.m.v. individuele woningbouw. Om speculatieve immobiliteit te voorkomen is in die subzone de bestemming i.f.v. woonontwikkeling beperkt in tijd. Indien dan geen vergunning werd bekomen om dit deel te ontwikkelen, blijven deze gronden als tuin bij voorliggende woningen in de Molenstraat.

6. Onderzoek naar de mogelijke milieueffecten van het plan

6.1. Toetsing aan de MER-plicht

Een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) vormt een plan of programma in de zin van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM). Het RUP is van rechtswege plan-MER-plichtig indien:

- A. de plannen of programma's tegelijk:
 - een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlage I, II of III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomde projecten (MER-plicht op projectniveau);
 - betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik;
 - niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau noch een kleine wijziging inhouden.
- B. een passende beoordeling moet opgemaakt worden voor plannen die niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau noch een kleine wijziging inhouden.

Het RUP zal het kader vormen voor de toekenning van vergunningen en heeft betrekking op de ruimtelijke ordening en het grondgebruik. Het voorgenomen RUP betreft een mogelijke woonontwikkeling tot 180 woonegelegenheden. Dergelijke ontwikkeling kan beschouwd worden als een 'stadsontwikkelingsproject', en valt daarmee onder bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (project-MER-besluit) (nu bijlage 2 van het m.e.r.-besluit van 24 oktober 2025).

Het plan is van beperkte omvang, zowel qua geografische afbakening als qua ontwikkeling die ze beogen. De vooropgestelde woonontwikkeling is van bescheiden omvang in oppervlakte (ca. 0,7% van de totale oppervlakte ingenomen door wonen in de gemeente in 2024) en t.o.v. het gehele woonaanbod in de gemeente (max. 1,5% van het totaal aantal woonegelegenheden in de gemeente in 2024), en deze woonontwikkeling is bedoeld voor het opvangen van de lokale woonbehoeften. Het plan regelt m.a.w. het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau.

Een passende beoordeling moet opgemaakt worden als het voorgenomen plan een mogelijke impact heeft op Europees beschermde natuur. Er zijn geen speciale beschermingszones, noch populaties die vallen onder het soortenbesluit, in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied. Uit de stikstoftoets (zie pt. 'biodiversiteit' verder in dit hoofdstuk) blijkt ook dat het plan op dat vlak geen significante impact zal hebben op verder gelegen speciale beschermingszones. Een passende beoordeling is dan ook niet nodig. Het voorgenomen plan regelt hoe dan ook het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau.

Hieruit blijkt dat het RUP niet van rechtswege plan-MER-plichtig is. Er moet geen plan-MER worden opgemaakt, voor zover het onderzoek aantoont dat het plan geen aanzienlijke effecten kan veroorzaken.

In dit hoofdstuk worden de mogelijke effecten onderzocht en beoordeeld. De relevante kenmerken van het voorgenomen plan worden afgetoetst aan de kenmerken van de omgeving. Dit gebeurt vanuit verschillende milieudisciplines (mobiliteit, bodem, water, lucht, geluid, licht, biodiversiteit, ruimtelijk functioneren, landschap en erfgoed, klimaat). Deze milieubeoordeling heeft een dubbel doel:

- nagaan of het voorgenomen plan significante milieueffecten kan hebben. In dat geval is dit RUP immers wel MER-plichtig en moeten de mogelijke effecten in principe nader worden onderzocht in een plan-MER;

- nagaan of er (ook niet-significante) negatieve effecten zijn en hoe het plan eventueel kan worden geoptimaliseerd om eventuele effecten te milderen.

Bij het beoordelen van de significantie van een effect moet rekening worden gehouden met de orde van groot en het bereik, de aard, de intensiteit, de waarschijnlijkheid dat het effect optreedt, de duur/frequentie, de omkeerbaarheid en de mogelijkheden om het effect te milderen.

6.2. Effectenonderzoek mobiliteit

6.2.1. Verkeersgeneratie en parkeerbehoeften ten gevolge van het plan

Een woonontwikkeling zal leiden tot een bijkomende verkeersintensiteit. Dit kan effect hebben op de bereikbaarheid, de verkeersleefbaarheid en de parkeerdruk in de omgeving.

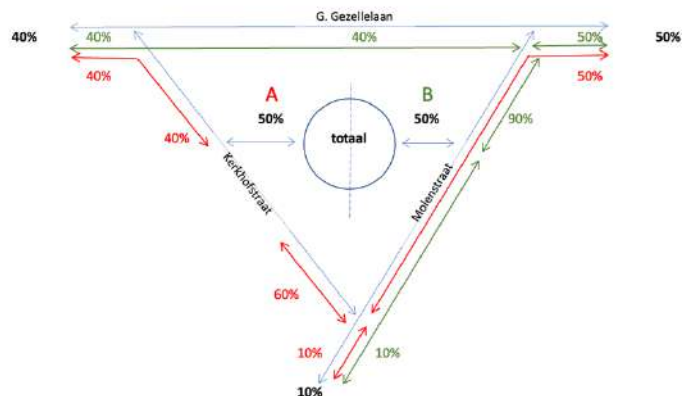
De verkeersgeneratie wordt hierna ingeschat, op basis van aannames uit literatuur, en waarnemingen op het terrein. Het betreft aannames met een zeker abstractieniveau, die evenwel een voldoende inzicht bieden in ordegrottes om de mogelijke effecten afdoende in te schatten qua relevantie en significantie.

Uitgangspunten voor de inschatting van de verkeersintensiteiten

- Enkel wat betreft autoverkeer wordt een kwantitatieve inschatting gemaakt. We gaan ervan uit dat wijzigingen in fietsers- of voetgangersaantallen niet tot relevante negatieve effecten voor de omgeving leidt.
- Het concept-inrichtingsplan voorziet dat er een 166-tal bijkomende woongelegenheden in het plangebied kunnen worden gerealiseerd. In deze fase wordt ervan uitgegaan dat het RUP een vork van een minimaal en maximaal aantal te voorziene woongelegenheden zal vastleggen, om enige flexibiliteit te bieden i.f.v. een concreet projectvoorstel. Voor het mobiliteitsonderzoek gaan we uit van een absoluut maximum van 180 woongelegenheden, in een verhouding 2/3^{de} eengezinswoningen en 1/3^{de} appartementen, als worst-case benadering voor het effectenonderzoek.
- We hanteren de kencijfers en methodiek uit het richtlijnenboek 'Mobiliteitseffectenstudies' van MOW.¹ Hierbij gebruiken we zoveel mogelijk de cijfers die het best aansluiten bij de kenmerken van de gemeente/het plangebied. Concreet worden de kencijfers voor 'buitengebiedgemeenten' gehanteerd. Gelet op de ligging van het plangebied vlakbij een goed uitgerust voorzieningencentrum, sport- en recreatiegebieden, en het station, kan in alle redelijkheid verondersteld worden dat de algemene kencijfers qua autogebruik voor buitengebiedgemeenten eerder een overschatting inhoudt voor dit plangebied.
- Het concept-inrichtingsplan voorziet een gelijkmatige ontsluiting van het parkeeraanbod naar de Rode Kruisstraat enerzijds en de Kerkhofstraat anderzijds.
- Voor de verdeling van het verkeer (distributie) over het wegennet, wordt ervan uitgegaan dat ca. 50% richting oost zal rijden (Molenstraat richting N16/A12), 40% richting west (Kerkhofstraat – richting centrum/Bornem en N16) en 10% richting zuid. Dit is gebaseerd op de herkomst-bestemmingscijfers inzake tewerkstelling.² Omdat geen doorgaand verkeer door het projectgebied wordt toegelaten wordt verkeer van het westelijke deel naar oostelijke richting verondersteld via de Molenstraat te rijden, en verkeer van het oostelijke deel richting westen via de G. Gezellestraat. Dit zijn immers de (iets) snellere routes. Die verkeersdistributie wordt hierna schematisch weergegeven:

¹ Departement Mobiliteit & Openbare Werken, 'Richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en Mober', mei 2018

² Bron: gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Puurs (2003), 'tabel 7: actieve beroepsbevolking naar plaats van tewerkstelling (1991)', eigen aggregatie



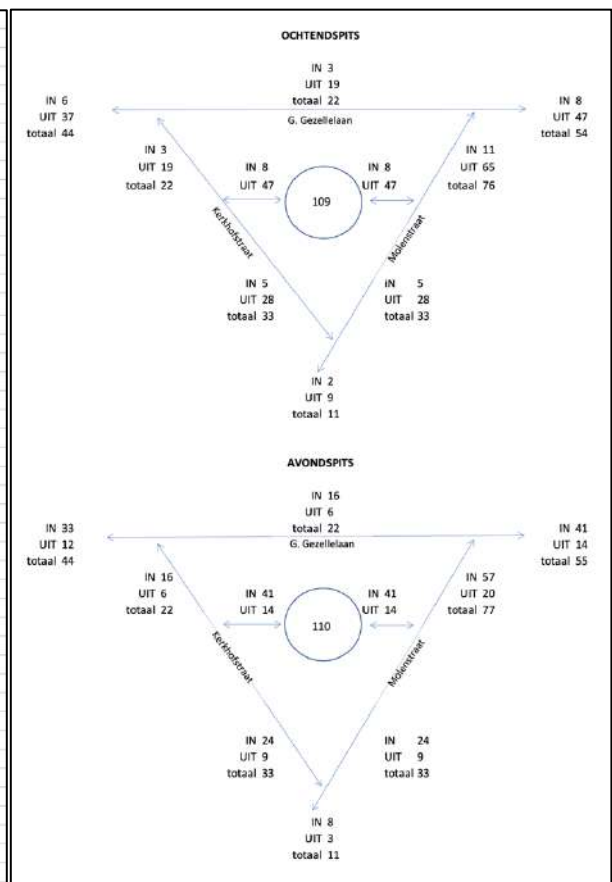
Inschatting verkeersgeneratie van het plan (autoverkeer)

Toepassing van de methodiek en kencijfers van het richtlijnenboek op het plan, geeft volgend resultaat.

Tabel 1: berekening verkeersgeneratie

Figuur 1: distributie verkeersgeneratie over het wegennet

		kencijfer	
a)	# wooneenheden	180	cfr inrichtingsschets
b)	waarvan eengezinsw.	67%	(a)*kencijfer
c)	waarvan appartement	33%	(a)*kencijfer
d)	gemiddelde gezinsgrootte	2,97	op basis van woonoppervlakte
e)	eengezinswoning	2,18	op basis van woonoppervlakte
f)	# bewoners	486	(g)+(h)
g)	eengezinswoning	356	(d)*(b)
h)	appartement	129	(e)*(c)
i)	# woninggerelateerde verplaatsingen/bewoner (alle vervoerswijzen)	2,29	
j)	gemiddeld in buitengebiedgemeenten	1112	(f)*(i)
k)	# woninggerelateerde verplaatsingen/dag van bewoners als autobestuurder	52,5%	
l)	gemiddeld in buitengebiedgemeenten	584	(j)*(k)
m)	# autoverplaatsingen/uur van bewoners tijdens spits		
n)	ochtendspits (8u) naar woning	2,60%	kencijfer*(l)
o)	ochtendspits (8u) van woning	15,90%	kencijfer*(l)
p)	totaal ochtendspits	108	(n)+(o)
q)	avondspits (17u) naar woning	13,70%	kencijfer*(l)
r)	avondspits (17u) van woning	4,50%	kencijfer*(l)
s)	totaal avondspits	106	(q)+(r)
t)	# bezoekers/woning/dag	0,25	kencijfer*(a)
u)	# als autobestuurder	48%	kencijfer*(t)
v)	ochtendspits (8u) naar woning	3,30%	kencijfer*(u)
w)	ochtendspits (8u) van woning	1,30%	kencijfer*(u)
x)	totaal ochtendspits	1	(v)+(w)
y)	avondspits (17u) naar woning	7,80%	kencijfer*(u)
z)	avondspits (17u) van woning	11,60%	kencijfer*(u)
aa)	totaal avondspits	4	(y)+(z)
ab)	totaal # autobewegingen/dag	605	(l)+(u)
ac)	totaal # autobewegingen/spitsuur		
ad)	ochtendspits (8u) naar woning	16	(n)+(v)
ae)	ochtendspits (8u) van woning	93	(o)+(w)
af)	totaal ochtendspits	109	(ac)+(ad)
ag)	avondspits (17u) naar woning	82	(q)+(y)
ah)	avondspits (17u) van woning	29	(r)+(z)
ai)	totaal avondspits	110	(af)+(ag)



De avondspits blijkt (iets) drukker dan de ochtendspits, en wordt als maatgevend beschouwd voor het verdere onderzoek van de milieueffecten.

Parkeerbehoeften

De parkeerbehoeften omvatten het parkeren van de bewoners van de toekomstige ontwikkeling en het parkeren van de bezoekers.

Uitgangspunten:

- De parkeerbehoeften van de bewoners worden ingeschat a.d.h.v. statistische gegevens over het gemiddeld autobezit per gezin.³ Hoe het autobezit in de toekomst zal evolueren, is moeilijk te voorspellen. Dit is sterk afhankelijk van beleidsmaatregelen en socio-economische evoluties. Omdat het plangebied vlakbij het station en het voorzieningencentrum in de kern van Puurs ligt, kan in alle redelijkheid verwacht worden dat het gemiddeld autobezit er – ook in de toekomst – niet significant hoger zal zijn dan het huidige gemiddelde.
- Er wordt geen rekening gehouden met een (blijvende) toekomstige externe parkeerbehoefte in het plangebied (overloopparking station, bezoekers begraafplaats, buurtparking). Dit betreft immers geen bijkomende behoefte van het voorgenomen plan, aangezien die parkeerbehoefte er nu al wordt opgevangen. De voorschriften leggen – bovenop het opvangen van de eigen parkeerbehoeften van het woonproject – een te voorzien aantal openbare parkeerplaatsen op in dezelfde grootte-orde als de bestaande buurtparking.
- De parkeerbehoeften van de bezoekers (van de woningen) wordt uitgerekend a.d.h.v. de kencijfers uit het richtlijnenboek 'Mobiliteitseffectenstudies'. Omdat de bezoekerspieken volgens de kencijfers hoger liggen op weekenddagen dan weekdagen, wordt uitgegaan van de kencijfers voor bezoekersparkeren in de weekends. Kleinschalige woonondersteunende voorzieningen zijn mogelijk, maar beperkt in omvang en gekoppeld en ondergeschikt aan een woongelegenheid (thuiswerk, thuisnijverheid). Enkel in het deel van het plangebied ten noorden van de begraafplaats kunnen autonome kleinschalige woonondersteunende voorzieningen maar dan in de plaats van een overeenkomstig aantal woongelegenheden. Daar is ook de bestaande publieke parking. Er kan in alle redelijkheid vanuit gegaan worden dat de kleinschalige woonondersteunende voorzieningen om die redenen geen wezenlijke bijkomende verkeersgeneratie of parkeerbehoeften inhoudt t.o.v. een berekening op basis van woongelegenheden.

Berekening parkeerbehoeften bewoners:

- Gemiddeld autobezit per huishouden in buitengebiedgemeenten: 1,27

Berekening parkeerbehoeften bezoekers:

- Aantal auto's van bezoekers per dag: 22 bij 180 woningen (zie tabel 1 – rij u)

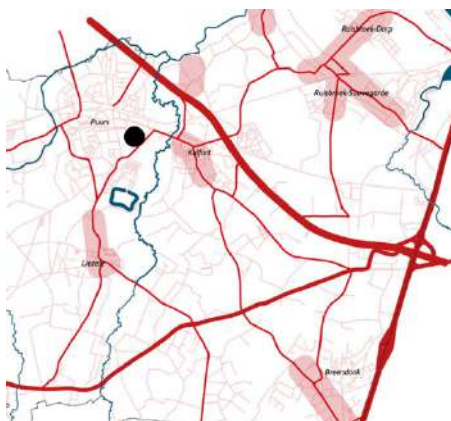
³ Het gemiddeld autobezit op gemeenteniveau kan niet voldoende correct worden berekend omdat leasingvoertuigen in bepaalde gevallen zijn ingeschreven op adres van de (hoofdzetel van de) leasingmaatschappij. Vandaar wordt gewerkt met gemiddelden op Vlaams niveau cfr. kencijfers uit het richtlijnenboek 'Mobiliteitseffectenstudies' van departement MOW (2018).

- Berekening parkeerbehoeften a.d.h.v. kencijfers aankomst/vertrek volgens tijdstip van de dag (cfr. richtlijnenboek 'Mobiliteitseffectenstudies' MOW 2018). De berekening van de parkeerbezetting is gebaseerd op volgende formule: (aantal toekomende wagens uur x) + (aantal geparkeerde wagens vorige uur) – (aantal uitrijdende wagens vorige uur).

tijdstip veplaatsingen bezoekers (weekend)						tijdstip veplaatsingen bezoekers (week)					
kencijfers			berekening			kencijfers			berekening		
uur	toekomend	vertrekkend	aantal in	aantal uit	# bezette pp	uur	toekomend	vertrekkend	aantal in	aantal uit	# bezette pp
0	0,1%	1,1%	0,0	0,2	0	0	0,3%	1,3%	0,1	0,3	0
1	0,1%	0,7%	0,0	0,2	0	1	0,0%	0,6%	0,0	0,1	0
2	0,3%	0,6%	0,1	0,1	0	2	0,0%	0,3%	0,0	0,1	0
3	0,0%	0,3%	0,0	0,1	0	3	0,1%	0,1%	0,0	0,0	0
4	0,0%	0,1%	0,0	0,0	0	4	0,0%	0,1%	0,0	0,0	0
5	0,1%	0,0%	0,0	0,0	0	5	0,0%	0,1%	0,0	0,0	0
6	0,0%	0,1%	0,0	0,0	0	6	0,3%	0,1%	0,1	0,0	0
7	0,4%	0,1%	0,1	0,0	0	7	1,3%	0,1%	0,3	0,3	0
8	1,5%	0,4%	0,3	0,1	0	8	3,3%	1,3%	0,7	0,4	1
9	4,2%	1,1%	0,9	0,2	1	9	5,7%	2,0%	1,2	0,8	2
10	7,3%	2,8%	1,6	0,6	2	10	6,4%	3,6%	1,4	1,1	2
11	8,4%	5,7%	1,8	1,2	4	11	6,4%	5,3%	1,4	1,0	2
12	8,2%	4,7%	1,8	1,0	4	12	6,3%	4,8%	1,4	1,2	3
13	8,5%	4,2%	1,8	0,9	5	13	7,8%	5,6%	1,7	1,3	3
14	14,0%	6,8%	3,0	1,5	7	14	11,1%	5,8%	2,4	1,7	4
15	10,6%	8,4%	2,3	1,8	8	15	10,1%	7,9%	2,2	2,4	5
16	9,3%	10,3%	2,0	2,2	8	16	8,6%	11,0%	1,9	2,5	4
17	8,7%	11,4%	1,9	2,5	8	17	7,8%	11,6%	1,7	1,9	3
18	7,6%	11,2%	1,6	2,4	7	18	8,7%	8,9%	1,9	2,0	3
19	5,8%	9,3%	1,3	2,0	6	19	7,7%	9,3%	1,7	1,4	3
20	2,4%	8,2%	0,5	1,8	4	20	4,5%	6,5%	1,0	1,2	3
21	1,3%	4,6%	0,3	1,0	3	21	2,0%	5,7%	0,4	1,0	2
22	1,0%	5,1%	0,2	1,1	2	22	1,0%	4,5%	0,2	0,8	1
23	0,3%	3,1%	0,1	0,7	1	23	0,6%	3,6%	0,1	0,0	0

- De piek ligt op 8 geparkeerde wagens (weekend). In functie van het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt algemeen aanvaard dat de ingenomen plaatsen 80% van een normaal parkeeraanbod bedraagt.
- Parkeerbehoeften bezoekers bij 180 woningen: $8/0,8 = 10$ of te wel 0,06 per woning.

6.2.2. Kenmerken van de omgeving



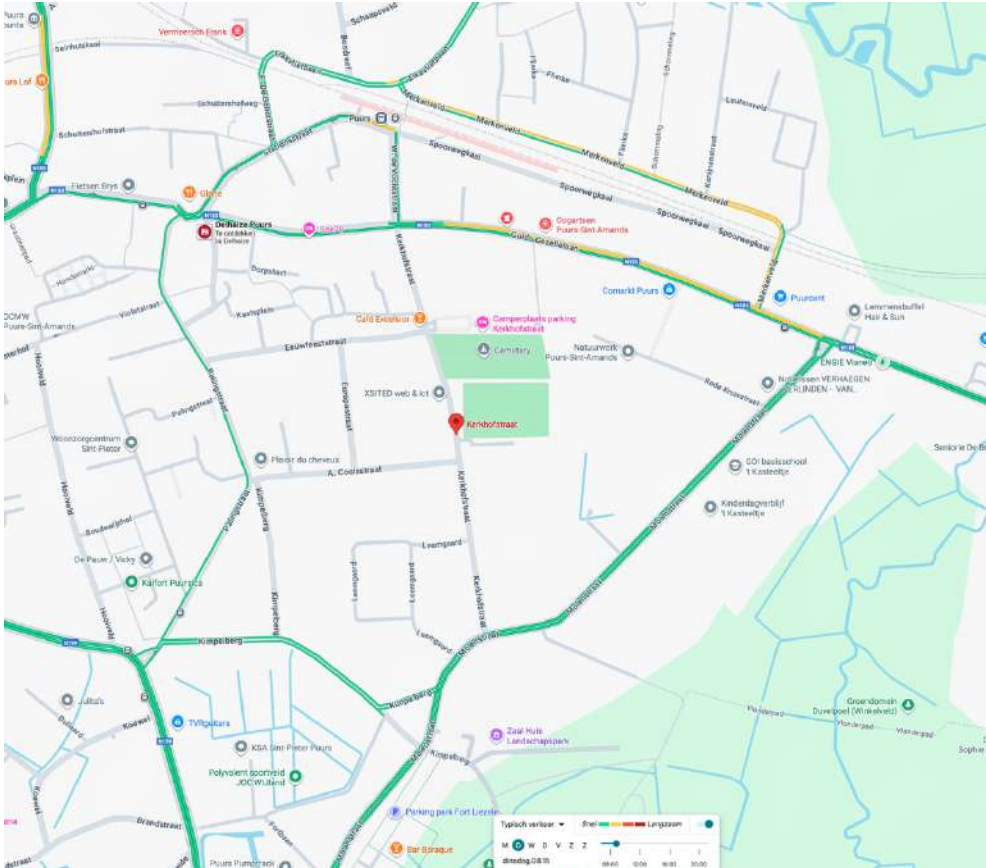
(bron: BRM, 2024)

Het plangebied wordt ontsloten via de Kerkhofstraat en Molenstraat (via Rode Kruisstraat). Deze geven in noordelijke richting beide uit op de Guido Gezellelaan. Vanuit het gemeentelijk Beleidsplan Ruimte en Mobiliteit is volgende categorisering voorop gesteld:

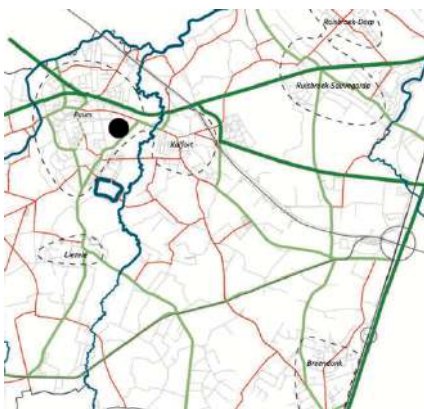
- Molenstraat en Guido Gezellelaan (oostelijk van Molenstraat): ontsluitingsweg. Hoofd functie van de weg is het verbinden op lokaal niveau en ontsluiten naar de wegen van hoger niveau. De kwaliteit van de doorstroming moet in evenwicht zijn met de verkeersleefbaarheid.
- Kerkhofstraat, Rode Kruisstraat en Guido Gezellelaan (westelijk van Molenstraat): erftoegangsweg. Hoofd functie van de weg is toegang verschaffen tot de aanpalende percelen. De verkeersleefbaarheid primeert op de doorstroming.



Er stellen zich, voor zover gekend, geen capaciteitsproblemen op deze wegen. Er zijn geen concrete (voldoende accurate) verkeersgegevens beschikbaar. Op basis van de functie 'verkeer – typisch verkeer' in Google Maps kan vastgesteld worden dat enkel in de Guido Gezellelaan tussen Kerkhofstraat en Merkenveld richting centrum, enige vertraging optreedt tijdens de ochtendspits (geel op een vierdelige schaal van groen (snel), over geel en rood tot bordeaux (langzaam)).



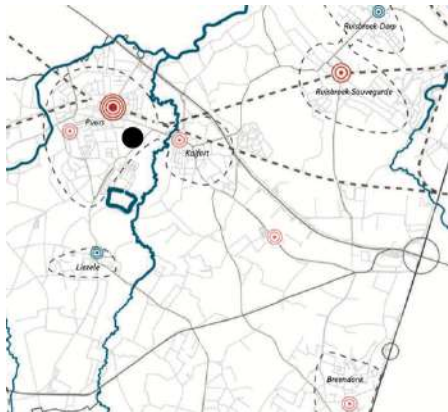
(bron: Google Maps, 2025)



(bron: BRM, 2024)

De fietsverbindingen langsheen de spoorwegen zijn als fietssnelweg gecategoriseerd. Deze ligt op ca. 2 min fietsen van het plangebied. De Molenstraat en het deel van de G. Gezellelaan oostwaarts het kruispunt met de Molenstraat zijn aangeduid als functionele fietsroutes; het westelijke deel van de G. Gezellelaan als lokale fietsroute.

De Guido Gezellelaan en Molenstraat hebben vrijliggende (of verhoogde aanliggende) fietspaden.



Het plangebied ligt op ca. 5 min. wandelen van het station, dat tevens is geselecteerd als regionaal Hoppinpunt.

De bushalte op de G. Gezellelaan in Kalfort wordt een lokaal Hoppinpunt. Deze halte wordt bediend door meerdere buslijnen.

(bron: BRM, 2024)



Doorheen het plangebied loopt een gemeenteweg volgens de Atlas der Buurtwegen. Deze is momenteel slechts deel nog in gebruik (voetdoorsteek vanuit Guido Gezellelaan naar sportterreinen. Het gebied is momenteel niet (meer) doorgankelijk van noord naar zuid via een duidelijke voet- of gemeenteweg.

(bron: www.geopunt.be)

6.2.3. Effecten mobiliteit

Er worden geen functionele relaties doorbroken. Het plan voegt een kwaliteitsvolle voetverbinding doorheen het plangebied toe, waarmee de connectie tussen de Tuinen van Puurs in het dorpscentrum en de Groene Rand (met het Park Fort Lieveke) wordt gerealiseerd. Dit is een positief effect.

Het plangebied ligt vlak bij het (boven)lokale voorzieningencentrum van Puurs, het station (regionaal hoppinpunt) en belangrijke bovenlokale fietsroutes, waardoor het gebruik van alternatieven voor het autoverkeer wordt bewerkstelligd. Dit is een positief effect.

We ramen dat het plan kan leiden tot autpieken van 110 personenautoequivalenten (pae's) tijdens een avondspitsuur. Dit verkeer zal verdeeld zijn over de Molenstraat (via Rode Kruisstraat) en Kerkhofstraat. In de Kerkhofstraat leidt tot piekurenintensiteiten van ca. 33 pae/u (28 pae/u in de drukste rijrichting), in de Rode Kruisstraat tot pieken van 55 pae/u (41 pae/u in de drukste rijrichting), in het noordelijke deel van de Molenstraat tot pieken van ca. 77 pae/u (57 pae/u in de drukste rijrichting) en in de G. Gezellelaan (oost) tot pieken van 55 pae/u (41 pae/u in de drukste rijrichting). Concrete telgegevens over de huidige verkeersdruk zijn niet voorhanden. De voormalige sportfuncties in het plangebied genereerden ook verkeer, maar die pieken vallen veelal buiten de eigenlijke doordeweekse ochtend- en avondspits. Er stellen zich op vandaag geen problemen rond het plangebied qua doorstroming op de wegen, ook niet tijdens de spits (17u-18u). Dit betekent dat de huidige verkeersintensiteit zeker onder de 80% van de theoretische capaciteit valt.

Al naargelang de categorisering van de weg gelden andere capaciteitskencijfers i.f.v. doorstroming en leefbaarheid (waarbij in het kencijfer voor leefbaarheid rekening wordt gehouden met o.a. de oversteekbaarheid/oprijdbaarheid). Aftoetsing van de verkeerspieken ten gevolge van het plan aan de theoretische capaciteitscijfers, geeft volgend resultaat.

		theoretische capaciteit pae/u/rijrichting		toename vh verkeer pae/u/rijrichting t.o.v. theoretische capaciteit		
		doorstroming		piek #	doorstroming %	leefbaarheid %
Molenstraat	lokale weg I	1000	650	57	6%	9%
Rode Kruisstraat	lokale weg III	1000	250	41	4%	16%
Kerkhofstraat	lokale weg III	1000	250	41	4%	16%
G. Gezelleln West	lokale weg III	1000	250	33	3%	13%
G. Gezelleln Oost	lokale weg I	1000	650	41	4%	6%

Zelfs met de toename van het verkeer op Kerkhofstraat en Molenstraat zal het verkeer niet boven de 100% van de theoretische capaciteiten van de weg komen (nu minder dan 80%, toename 9% tot 16%, geen rekening gehouden met wegvallen van verkeer van/naar sportfuncties in het gebied). Dezelfde redenering geldt voor de Rode Kruisstraat. Dit is nu een doodlopende weg met louter lokaal verkeer, gecategoriseerd als erfontsluitingsweg (cfr kencijfers 'lokale weg III'). Op vandaag zal de verkeersdruk er veel lager dan 80% van de capaciteit zijn, aangezien enkel aanpalenden (een beperkt aantal woningen en bedrijfsloods) en verkeer naar de buurtsuper in de G. Gezellelaan van de weg gebruik maken. Het verkeer zal er toenemen (ontsluiting deel van de woonontwikkeling naar Molenstraat), maar overschrijdt de theoretische capaciteiten niet.

De geraamde toename van het verkeer door het RUP is beperkt, zodat verkeersintensiteiten het gangbare niveau van verkeer in de goed uitgeruste kern niet overschrijdt, en ook de verkeersveiligheidssituatie op de kruispunten niet significant zal verslechteren. De aansluiting van de erfontsluitingswegen in de toekomstige ontwikkeling als voorrang-van-rechts-kruispunten op de Kerkhofstraat (ook als erfontsluitingsweg gecategoriseerd) en de aansluiting van de Kerkhofstraat op de Hoogstraat/G. Gezellelaan zijn cfr. de bestaande situatie en in overeenstemming met de "Basisprincipes inrichting robuust wegennet: ontsluitingswegen & erftoegangswegen".⁴ De aansluiting van de Kerkhofstraat en Rode Kruisstraat op de Molenstraat zijn als voorrangsgereguleerde kruispunten in de bestaande toestand ook in overeenstemming met die basisprincipes.

Hieruit kan in alle redelijkheid geconcludeerd worden dat het plan geen significante effecten heeft qua verkeersdoorstroming en verkeersleefbaarheid op omliggende wegen.

Merk bovendien op dat het concept-inrichtingsplan uitgaat van 166 woonunits i.p.v. 180.

Het concept-inrichtingsplan voorziet 335 parkeerplaatsen (72 ondergronds, 263 op maaiveldniveau voor 166 woonunits). De parkeerbehoeften van bewoners en woninggerelateerde bezoekers wordt ingeschat op 1,33 parkeerplaatsen per wooneenheid (1,27/woning voor bewoners + 0,06/woning voor bezoekers - zie p. 50). Het voorziene parkeeraanbod is hoger dan louter nodig voor de voorziene woonontwikkeling.

max # we	parkeerratio	parkeer-	aanbod cfr	restaanbod
(worstcase)	(pp/we)	behoefte	inrichtingspl	niet-wonen
180	1,33	239	335	96

Er blijft meer capaciteit als parking voor bezoekers van de begraafplaats, buurtparking en overloopparking voor het station dan in de huidige situatie. In het RUP is opgelegd dat – naast het opvangen van de parkeerbehoefte van de nieuwe woonontwikkeling ook min. 75 openbare parkeerplaatsen behouden moet blijven. Dit is in de grootte-orde van het huidige aantal parkeerplaatsen in het plangebied (ca. 80).

⁴ Vlaamse overheid, departement MOW, AWW, VVSG, "Basisprincipes inrichting robuust wegennet: ontsluitingswegen & erftoegangswegen, 2023



6.3. Effectenonderzoek bodem

Effecten inzake bodem kunnen in principe relevant zijn indien ze leiden tot reliëfwijzigingen, aantasting van waardevolle bodems, wijziging van het bodemprofiel of de bodemkwaliteit.

Reliëfwijzigingen

In het concept-inrichtingsplan worden geen ingrijpende reliëfwijzigingen vooropgesteld. Lokale nivelleringen die eventueel nodig zouden zijn, hebben geen invloed heeft op de algemene topografie van de omgeving.

Door de permanente aanwezigheid van grasvelden, beplanting, verhardingen en gebouwen zal de erosiegevoeligheid ook niet toenemen door deze eventuele reliëfwijzigingen.

Dit aspect vergt geen verder onderzoek. Er zijn geen significante effecten.

Bodemtypes en -profielen

Er zijn geen zeldzame bodemprofielen in de plangebieden. Het plangebied is reeds grotendeels ingenomen door bebouwing, verhardingen, sportvelden en kerkhof, waardoor de bodems geen belangrijke profielontwikkeling hebben gekend.

Of er al dan niet wijzigingen in het bodemprofiel plaatsvinden, is niet relevant. Het bodemprofiel is immers niet van doorslaggevend belang voor het gebruik als woonwijk.

Dit aspect wordt daarom niet verder onderzocht.

Bodemkwaliteit

De geplande woonontwikkeling houdt geen relevante risico's in op bodemvervuiling.

Ook dit aspect behoeft geen nader onderzoek.

6.4. Effectenonderzoek water

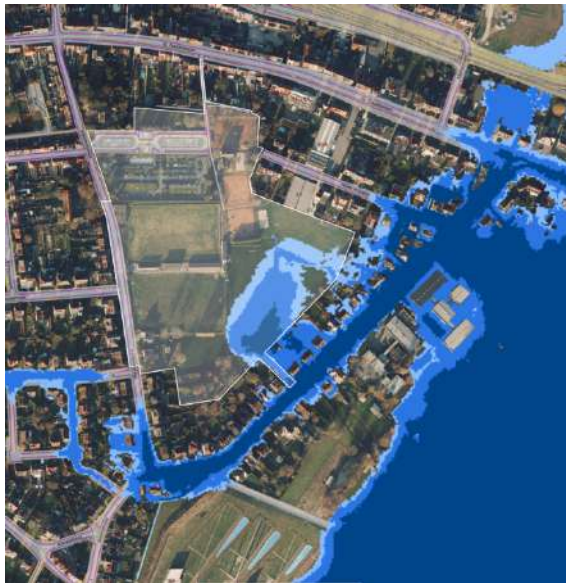
Effecten inzake water kunnen betrekking hebben op het oppervlaktewater- en het grondwatersysteem, en betreffen wijzigingen in de ruimte voor water, de waterkwantiteit en de waterkwaliteit.

6.4.1. Kenmerken van de omgeving

Het plangebied is op vandaag deels ingenomen door gebouwen en verhardingen (parking, tennispleinen, bebouwing en terreinen voetbal). Een ruwe meting op basis van de luchtfoto geeft een verharde en bebouwde oppervlakte van ca. 9.00 m². De rest is onverhard.

Er bevinden zich geen waterlopen in of aansluitend bij het plangebied

Een deel in het zuidoosten van het plangebied is aangemerkt als fluviaal overstromingsgevoelig gebied. Een beperkter deel ook als pluviaal overstromingsgevoelig gebied.



overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (bron: geopunt)



overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (bron: geopunt)

6.4.2. Effecten water

Een woonontwikkeling van de vooropgestelde omvang houdt normaliter geen grootschalige ondergrondse constructies die impact hebben op de grondwaterlagen.

Er wordt normaliter geen grondwater gebruikt door woonfuncties.

Het afvalwater is huishoudelijk afvalwater (toiletten, spoelbak, douches,..) en zal aangesloten worden op het rioleringsstelsel. Het plangebied is momenteel aangeduid als 'centraal gebied' in de zoneringssystemen van VMM. Het rioleringsstelsel is aangesloten op een waterzuiveringsinstallatie.

Er worden geen waterlopen aangetast of aangepast.

Een deel van het plangebied ligt in overstromingsgevoelig gebied. In het concept-inrichtingsplan is de zone die als overstromingsgevoelig gebied is gemodelleerd opgenomen in park, maar de rand van een bebouwingsrij situeert zich aan/in de rand van het overstromingsgevoelig gebied. Overeenkomstig de regelgeving inzake integraal waterbeleid mag het kombergend vermogen er niet worden aangetast, en moet er overstromingsveilig gebouwd worden. Het behoud van het kombergend vermogen wordt als inrichtingsprincipe in het RUP verankerd. Het parkgebied in het concept-inrichtingsplan wordt als dusdanig (bouwvrij) bestemd in het RUP en is ruimer dan de perimeter van het overstromingsgevoelige deel van het plangebied. De ruimte voor berging van water die verloren zou gaan door bebouwing, kan in het parkgebied worden gecompenseerd. In het concept-inrichtingsplan wordt bovendien een systeem van grachten en wadi's voorzien die instaan voor het watermanagement van de site. Bij de concrete uitwerking van een project kan dit worden aangegrepen om het kombergend vermogen in het plangebied te behouden en zelfs te vergroten.

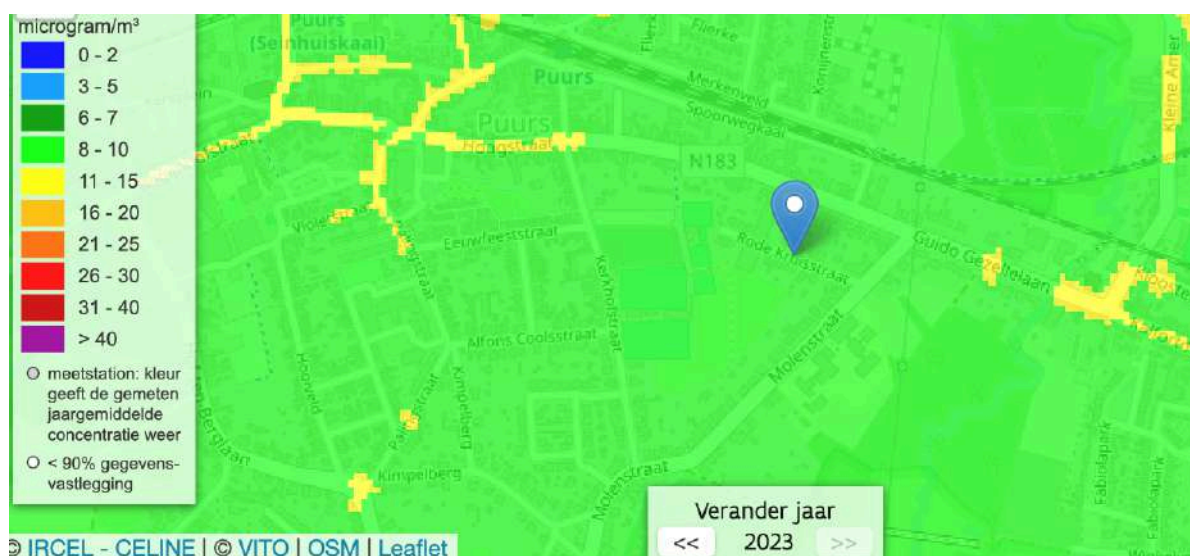
Er zal een (beperkte) toename van verharde/bebouwde oppervlakte zijn t.o.v. de huidige toestand. Die toename aan verharde/bebouwde oppervlakte zal leiden tot bijkomend afstromend hemelwater. De te verharden en bebouwen oppervlaktes zijn echter onderworpen aan de gewestelijke hemelwaterverordening, waardoor hergebruik van regenwater, infiltratie in de bodem en/of vertraagde afvoer naar het watersysteem worden verplicht.

De impact van het voorgenomen plan op de waterkwantiteit zal dan ook niet significant zijn. De te nemen maatregelen situeren zich op projectniveau.

6.5. Effectenonderzoek lucht

6.5.1. Kenmerken van de omgeving

Het plangebied ligt in een zone waar de jaargemiddelde NO₂-concentratie relatief goed is: tot 15 microgr/m³ in 2022 en tot 10 microgr/m³ in 2023.



(bron: VMM, geïnterpoleerde meetresultaten 2022 en 2023)

6.5.2. Effecten lucht

Van de gebouwverwarming van de woonontwikkeling wordt niet verwacht dat deze relevante impact hebben op de lokale luchtkwaliteit.

Een relevante impact op de lokale luchtkwaliteit kan wel optreden door het toegenomen verkeer dat met de woonontwikkeling samengaat. Dit hangt af van de hoeveelheid bijkomend verkeer, de luchtverversing (bv. of verkeer al dan niet door een smalle straat met hoge gevels – de zgn. streetcanyon – moet rijden) en de huidige luchtkwaliteit.

Om de significantie van de effecten inzake lucht t.g.v. het bijkomend verkeer in te schatten, wordt de NO₂-concentratie als maatstaf gebruikt, omdat deze sterker gecorreleerd is met verkeer dan fijn stof. In de handleiding voor MER-screenings voor stadsontwikkelingsprojecten (departement Omgeving, 2018) wordt als uitgangspunt genomen dat effecten significant kunnen zijn – en bijkomend onderzoek nodig is – in één van volgende situaties:

- >180 bijkomende voertuigbewegingen/dag op een gemiddelde werkdag, langs ontsluitingsroute met breedte straat <3x hoogte aanpalende gebouwen, en huidige NO₂-concentratie is relatief slecht (> 32µg/m³).
- >330 bijkomende voertuigbewegingen/dag op een gemiddelde werkdag, langs ontsluitingsroute komt bebouwing voor, en huidige NO₂-concentratie > 32µg/ m³.
- >550 bijkomende voertuigbewegingen/dag op een gemiddelde werkdag, langs ontsluitingsroute met breedte straat < 3x hoogte aanpalende gebouwen.
- >990 bijkomende voertuigbewegingen/dag op een gemiddelde werkdag, langs ontsluitingsroute komt bebouwing voor.
- Het project genereert nagenoeg 1.000 pae/2u of meer op piekmomenten.

Het plan genereert ca. 605 voertuigbewegingen per dag in een 'worstcase' scenario met 180 woongelegenheden (zie pt. 6.2.1). Dit verkeer zal zich wel spreiden over de Kerkhofstraat en de Rode Kruisstraat. De 50/50-spreiding vormt een onderdeel van het plan. Een deel van die verkeerstromen komt echter samen op de Molenstraat. Overeenkomstig de aannames qua routekeuze in pt. 6.2.1 kan op het deel van de Molenstraat noordelijk van de Rode Kruisstraat tot 70% van het gegenereerde verkeer voorbijkomen, of te wel ca. 424 voertuigbewegingen per dag (605 x 70%). De jaargemiddelde NO₂-concentratie ligt lager dan 32µg/m³. Volgens voormelde richtlijnen zijn er geen significante effecten te verwachten.

6.6. Effectenonderzoek geluid

6.6.1. Kenmerken van de omgeving



Uit de strategische geluidsbelastingsskaarten blijkt dat het plangebied zich niet in een zone bevindt waar de huidige geluidsbelasting hoog is.⁵

(bron: www.geopunt.be)

6.6.2. Effecten geluid

Wat betreft de woonfunctie zelf wordt ervan uitgegaan dat deze geen significante hinder veroorzaken t.o.v. de omgeving. Het betreft immers een woonontwikkeling met nadruk op de residentiële functie, in een woonomgeving. In de vroegere situatie (met sportvelden in open lucht), waren de geluidsdruk en piekgeluiden

⁵ Deze geluidsbelastingsskaarten geven een jaargemiddelde waarde en zijn enkel opgesteld voor wegen met meer dan 3 miljoen voertuigen per jaar (en spoorwegen met dan 30 000 passages per jaar en voor luchtverkeer, hier niet relevant). Ze zijn dan ook slechts een indicatie dat het geluidsniveau in de omgeving van de plangebieden gemiddeld genomen op een jaar niet relatief hoog is.

hoger dan bij de voorgenomen woonontwikkeling. Zonder bestemmingswijziging zouden in de toekomst nieuwe dergelijke recreatieve ontwikkelingen in het gebied mogelijk zijn.

De huidige verkeersintensiteiten op de wegen rond de plangebieden zijn niet gemeten, maar er kan in alle redelijkheid vanuit worden gegaan dat de verkeersgeneratie door het plan niet meer dan 25% van de huidige verkeersintensiteiten is. Hierdoor zal het gemiddelde geluidsdrukniveau in de omgeving niet significant toenemen t.g.v. verkeer dat door het plan wordt veroorzaakt.

6.7. Effectenonderzoek licht

Er kan in alle redelijkheid vanuit gegaan worden dat een woonontwikkeling geen relevante effecten inzake lichtverstoreng met zich meebrengt. Bij recreatieve functies (met verlichte sportvelden in open lucht), is de lichthinder voor de omgeving hoger dan bij de voorgenomen woonontwikkeling.

6.8. Effectenonderzoek biodiversiteit

6.8.1. Kenmerken van de omgeving



(bron: www.geopunt.be)

Er zijn geen beschermde of belangrijke natuurgebieden in of vlakbij het plangebied. Een deel van de beekvallei ten noorden van de spoorweg (op ca. 400m van het plangebied) is vastgesteld als VEN-gebied (Het Moer – Vlietvallei – Zuidelijk Eiland)



(bron: www.geopunt.be)

Het plangebied is biologisch minder waardevol volgens de biologische waarderingskaarten.

6.8.2. Effecten biodiversiteit

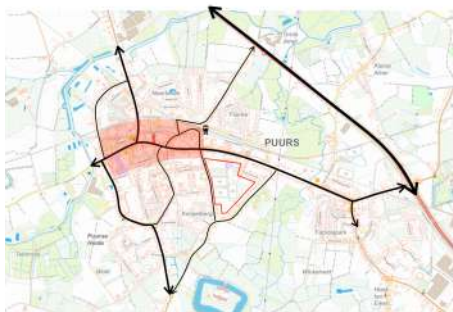
Er zullen geen beschermde of belangrijke natuurgebieden verdwijnen of worden verstoord door direct ruimtebeslag.

Er kan in alle redelijkheid vanuit gegaan worden dat woonactiviteiten niet leidt tot een significante verstoring van de fauna in het meest nabijgelegen VEN-gebied, gelet op de aanzienlijke afstand en tussenliggende bebouwing.

Het genereerde verkeer kan in theorie leiden tot bijkomende stikstofdepositie in de speciale beschermingszones (SBZ-gebieden). Het meest nabijgelegen is het fort van Liezele als onderdeel van SBZ Historische fortengordels van Antwerpen als vleermuizenhabitat. Het ligt op 500m van het plangebied. Het project genereert (worst-case) 605 autobewegingen per dag, of te wel 220.825 autobewegingen per jaar (605 x 365). Volgens de studie 'Voertuigemissies en de minimis-normen: een analytische benadering voor wegverkeer' (Vito, 2023) treedt er onder de 1.904.000 autobewegingen per jaar geen overschrijding op van de 1%-minimisdrempel voor een habitatgebied met de kleinste kritische depositiewaarde gelegen op een afstand van 500m.

6.9. Effectenonderzoek ruimtelijke aspecten

6.9.1. Kenmerken van de omgeving



Het plangebied ligt in het bebouwd weefsel van de kern van Puurs, op wandelafstand van het goed uitgeruste voorzieningencentrum in Puurs dat op bovenlokaal niveau functioneert.



Het plangebied wordt omgeven door woonbebouwing met voornamelijk ééngezinswoningen.

In het plangebied bevinden zich nog infrastructuur van voormalige tennisclub met buitenvelden (1) en voetbalclub (2), een begraafplaats (3), een parking voor deze functies (4), als ook diepe tuindelen van een aantal woningen (5).

De braakliggende (rest)percelen zijn niet in gebruik door beroepslandbouw.

6.9.2. Ruimtelijke effecten

Het plan voorziet een woonontwikkeling in relatief hoge densiteit binnen het bebouwd weefsel van de kern van Puurs, aansluitend bij het voorzieningencentrum. Tegelijkertijd worden twee groene publieke ruimten van aanzienlijke omvang voorzien. Deze groene ruimten vormen niet enkel een bijkomend belangrijk element in de woonomgevingskwaliteit voor de toekomstige bewoners in het plangebied; ze vormen ook een aanvulling op het netwerk van de 'Tuinen van Puurs' en leggen de link naar het Park Fort Liezele. Het plan heeft een ruimtelijk rendementsverhogende, kernversterkende en structuurversterkende, en dus positieve, effecten.



Door de herbestemming zal voor recreatie bestemde ruimte verloren gaan. De ruimte voor recreatie werd echter al gecompenseerd en de voetbalclub en tennisclub zijn geherlocaliseerd naar het nieuw ontwikkelde sportpark De Schans waar ze ook meer ontwikkelingsmogelijkheden hebben. Voor de begraafplaats wordt een uitdoofbeleid vooropgesteld omdat deze door de woonontwikkeling niet op de huidige locatie kan uitbreiden en omdat een vergroening wenselijk is i.f.v. de woonomgevingskwaliteit en de kwaliteit als publieke ruimte. Er is een nieuwe parkbegraafplaats ontwikkeld in Park fort Liezele. Door het voorgenomen plan gaan dus geen bestaande functies verloren.

De impact van de voorgenomen woonontwikkeling zal beperkt blijven tot de directe omgeving. Algemeen kan worden gesteld dat een woonontwikkeling minder omgevingseffecten (geluid, lichtgloed, verkeerspieken op gangbaar rustigere momenten, ...) zal hebben dan de voormalige voetbal- en tennisactiviteiten of vergelijkbare recreatieve functies die zich binnen de huidige gewestplanbestemming zouden kunnen ontwikkelen.

Voor de bestaande omliggende woningen kan een woonontwikkeling wel impact hebben op de huidige omgevingskwaliteit, de privacy en bezonning. Het plangebied is reeds bestemd als woongebied en recreatiegebied. Bebouwing is dus altijd mogelijk geweest en er is nooit een openruimtezicht gegarandeerd geweest. De impact qua privacy en bezonning kan pas worden afgetoetst op basis van een concreet inrichtingsproject. De 'goede ruimtelijke ordening' is een afwegingscriterium waarin de impact op privacy en bezonning mee wordt afgetoetst. Daarbij is behoud van de bestaande situatie evenwel niet het uitgangspunt, wel de beleidsmatig gewenste verdichting binnen het bestaand ruimtebeslag, waardoor er t.o.v. de bestaande toestand wel wat meer inkijk of schaduw kan zijn voor omliggende woonpercelen. Het concept-inrichtingsplan houdt rekening met omgevende bebouwing en plaats een gepaste typologie en bouwprofiel in de stroken nabij bestaande bebouwing. Algemeen kan gesteld worden dat de impact van een woonontwikkeling nooit een dermate impact op de bestaande omgevende woningen kan hebben dat een normaal gebruik als woning er onmogelijk wordt. Vooral in de Rode Kruisstraat zal een toename van het verkeer waarneembaar zijn. Dit is evenwel vooral het gevolg dat er momenteel louter verkeer is van een beperkt aantal woningen (en de parking van de buurtsuper). Max. 50% van de parkeervoorzieningen voor de nieuwe woonontwikkeling in het plangebied kan ontsloten worden via de Rode Kruisstraat. De totale verkeersdruk overschrijdt de theoretische capaciteit qua leefbaarheid niet (zie pt. 6.2.3).

De effecten van het plan zijn dus op het vlak van omgevingskwaliteit, privacy en bezonning hooguit licht negatief in de zin dat de huidige omgevingskwaliteit voor omliggende woningen zal veranderen naar kenmerken van een dichter bebouwde dorpse woonomgeving. Dit verhindert evenwel niet dat deze woningen op een voldoende kwaliteitsvolle manier bewoond kunnen blijven. De effecten zijn dan ook niet significant negatief.

6.10. Effectenonderzoek onroerend erfgoed

6.10.1. Kenmerken van de omgeving



(bron: www.geopunt.be)

Er zijn geen beschermde monumenten, beschermde dorpsgezichten of landschappen, erfgoedlandschappen of vastgestelde archeologische zones in of aansluitend bij het plangebied.

De begraafplaats (vnl. 18de eeuwse poort van het oude kerkhof rond de kerk), de Sint-Jozefkapel (vooraan links aan de parking, naast Kerkhofstraat nr. 1) en het achterste deel van de tuin van de vroeg 20ste eeuwse burgerwoning in het plangebied (Kerkhofstraat nr. 1) zijn opgenomen op de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed en vallen in het plangebied. In de G. Gezellelaan zijn woningen nrs. 12, 32 t/m 36, 64, 68 t/m 72 opgenomen op de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed en in de Molenstraat woning nr. 20. De tuinen reiken tot tegen het plangebied. Het achterste deel van de tuinen G. Gezellelaan 68 t/m 72 komen tot in het plangebied.



De woning Kerkhofstraat nr. 1 is sinds 29/03/2019 vastgesteld omwille van de historische waarde en architecturale waarde als alleenstaand dubbelhuis uit begin 20ste eeuw in omhaagde tuin met ijzeren hek aan de straatzijde. Het gebouw en het tuingedeelte er direct omheen vallen buiten de begrenzing van het RUP. Enkel het achterste deel van de diepe tuin valt binnen het RUP.



De Sint-Jozefkapel is sinds 29/03/2019 vastgesteld omwille van de historische waarde en volkskundige waarde. Het betreft een rechthoekige, bakstenen kapel van twee traveeën onder overkragend zadeldakje, van 1920 (interbellum).

6.10.2. Effecten op onroerend erfgoed

Het plan heeft geen impact op beschermd onroerend erfgoed, cultuurhistorische landschapswaarden of gekende archeologische bodemarchieven.

Voor het kerkhof wordt op langere termijn een uitdoofscenario vooropgesteld, maar deze site wordt geïncorporeerd in het plan als publieke (groene) ruimte waarin de belangrijkste erfgoeditems (poort, historische graven) behouden kunnen blijven. De effecten van het plan zijn hooguit licht negatief.

De bestaande woning Kerkhofstraat nr. 1 en een aanzienlijk deel van de tuin er omheen (tot ca. 60m diep vanaf rooilijn van de Kerkhofstraat) valt buiten de begrenzing van het plan. Enkel het achterste deel van de tuin valt binnen het RUP. Een herontwikkeling van dit deel tast de erfgoedwaarde van de historische dubbelwoning niet aan.

De Sint-Jozefkapel ligt in de uiterste rand van het plangebied. Het behoud van de kapel is als uitgangspunt opgenomen in het RUP. Bovendien worden in het concept-inrichtingsplan geen ingrijpende wijzigingen in de directe omgeving van de kapel voorgesteld. De kapel ligt nu aansluitend op een parking, en het concept-inrichtingsplan voorziet opnieuw een parking direct achter de kapel. Het voorgenomen plan kan dan ook volledig gerealiseerd worden zonder dat het kapelletje moet worden afgebroken of worden geherlocaliseerd.

De inname van het achterste deel van de tuinen G. Gezellelaan 68-72 heeft geen impact op de cultuurhistorische waarden. Deze (delen van de) tuinen maken geen kenmerkend onderdeel uit van de eigenlijke erfgoedwaarden. Het achterliggend binnengebied heeft geen contextuele waarde voor dit erfgoed, en ook niet voor de overige erfgoeditems in de G. Gezellelaan en Molenstraat.

6.11. Effectenonderzoek klimaat

Het deelplan behelst een woonontwikkeling van beperkte omvang. De gebouwen moeten voldoen aan de geldende isolatie- en energieprestatienormen. Dergelijke ontwikkeling zal geen significant effect hebben op de energievoorraden of voorraden aan natuurlijke materiaalbronnen. Er worden geen expliciete uitgangspunten voorop gesteld inzake duurzame energievoorzieningen of duurzaam materiaalgebruik.

Het plan houdt impliciet wél maatregelen in die in het kader van klimaatadaptatie en -mitigatie wel belangrijk zijn. Door de ontwikkeling van bijkomend woonaanbod aansluitend bij een voorzieningencentrum en openbaar vervoersknooppunt van bovenlokaal niveau, met robuuste publieke groene ruimten en een groenblauw netwerk doorheen de woonontwikkeling, wordt het ruimtelijk rendement verhoogd en verspreide ontwikkeling van woningen tegengegaan, het gebruik van alternatieve voor gemotoriseerd wegverkeer gestimuleerd en omgevingskwaliteiten gecreëerd die het hitte-effect in bebouwde omgevingen mitigeren. Dit zijn ook op vlak van klimaat positieve effecten.

6.12. Effectenonderzoek externe veiligheid

De bestemming als woongebied houdt geen activiteiten in die als SEVESO-inrichting worden beschouwd. Binnen een straal van 2km van het plangebied zijn er geen dergelijke inrichtingen. Het meest nabij SEVESO-bedrijf (Edialux-Formulex, Rijksweg 28, Bornem) is een lagedrempelbedrijf op ca. 3km van het plangebied. Er stellen zich geen risico's op zware ongevallen.

Een deel van het plangebied ligt in overstromingsgevoelig gebied. Wateroverlast zal louter lokaal zijn in een klein deel van het plangebied. Het overstromingsgevoelige deel valt in een zone voorzien voor park. Bij wateroverlast zal de directe schade er beperkt. Als dit deel overstroomt wordt het blijvend functioneren van de woonomgeving (bewoning en ontsluiting van de gebouwen/het gebied) ook niet gehypothekeerd.

Het plan houdt geen significante risico's op zware ongevallen of rampen in.

6.13. Conclusies effectbeoordeling

6.13.1. Conclusies m.b.t. de MER-plicht

Overeenkomstig artikel 2.2.4 §3 van de VCRO heeft het planteam op 2 februari 2026, voor de voorlopige vaststelling van het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan, aan de hand van de criteria vermeld in bijlage I bij het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, gemotiveerd waarom het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Daarbij is rekening gehouden met de screening, de adviezen die verleend zijn over de startnota en het advies van het Vlaams expertisecentrum m.e.r. over de screening.

De screening werd opgenomen in de startnota en vervolgens ook in de scopingnota.

Het RUP is screeningsgerechtigd, zoals aangegeven in de screening.

De startnota bevatte een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten. Daarover werd een raadpleging georganiseerd. De periode van raadpleging liep van 20/01/2025 t.e.m. 20/03/2025 en een participatiemoment vond plaats op 21/01/2025.

In bijlage 1 worden de adviezen en inspraakreacties samengevat en is telkens aangegeven op welke wijze er mee omgegaan is. Op basis hiervan en de verdere detaillering van het plan in een voorontwerp RUP werd de startnota inhoudelijk herwerkt tot een scopingnota (versie november 2025). Op basis van die scopingsnota werd een advies gevraagd van de Vlaamse Expertencommissie m.e.r. (VECM).

Het advies van de VECM werd uitgebracht op 30/01/2026 en stelt dat het VECM akkoord is met de conclusie uit de screening dat het voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Het advies is opgenomen in bijlage 2.

De adviezen uitgebracht over het voorontwerp RUP, n.a.v. de plenaire vergadering van 07/01/2026, houden geen wijzigingen aan het plan in die een impact hebben op de effectbeoordeling die in de scopingsnota van november 2025 werd opgenomen. Het verslag van de plenaire vergadering met een samenvatting en bespreking van de uitgebrachte adviezen, is opgenomen in bijlage 4 bij de scopingsnota en deze toelichtingsnota. Bij de opmaak van het ontwerp RUP werden geen wijzigingen aan het grafisch plan doorgevoerd. Volgende wijzigingen zijn doorgevoerd in de stedenbouwkundige voorschriften:

- foute verwijzingen naar deelzones in de toelichtende kolom zijn gecorrigeerd;
- de bepaling dat woongelegenheden voor gezinnen een leefruimte moeten hebben die direct toegang geeft tot een tuin is geschrapt;
- er is verduidelijkt dat zowel de behoeften van auto- als fietsstallplaatsen binnen de bestemmingszone art. 1 (wonen) moet worden opgevangen, en de specifieke bepalingen m.b.t. de locatie en ontsluiting van parkeerplaatsen betrekking heeft op autoparkeerplaatsen (niet op fietsstallplaatsen);
- er is bijkomend opgenomen dat de te voorziene openbare parkeerplaatsen zich in de deelzone art. 1A met overdruk ACF moeten bevinden (wat cfr. bestaande toestand is);
- de toegelaten oppervlakte voor handel als nevenfunctie is beperkt tot 100m² i.p.v. 150m²
- voor het bestaande caféterras in het plangebied is een uitzondering gemaakt op het verbod op horeca in de bestemmingsvoorschriften (wat cfr. bestaande toestand is);
- er is verduidelijkt dat de norm inzake 30%-kroonprojectie van bomen geldt voor deelzone A en daarvoor het geheel van bomen in de bestemmingszones art. 1 (aonen) deelzone A en art. 2 (park) in rekening mag worden gebracht;
- er is verduidelijkt dat het behoud van het waterbergend vermogen zowel betrekking heeft op een gelijkaardige oppervlakte als volume van het overstromingsgevoelig gebied uit de watertoetskaarten, rekening houdend met een bui T100 onder gewijzigde klimaatomstandigheden.

Rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed (m.a.w. de criteria betreffende de screening volgens Bijlage I van het DABM) en met de verwerking van de inspraak en adviezen op



de startnota en het voorontwerp RUP, besluit het planteam dat werd aangetoond dat het voorgenomen RUP geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

6.13.2. Ruimtelijke veiligheidsrapportage (RVR)

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn⁶ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op lange termijn voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen enerzijds en aandachtsgebieden anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

De zgn. RVR-toets heeft specifiek betrekking op het aspect externe veiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen of het milieu in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

In de fase startnota van het RUP werd daaromtrent advies gevraagd aan het team Omgevingseffecten van het departement Omgeving. Daarbij werd uitgegaan van volgende gegevens:

- er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- het plangebied niet gelegen is binnen de door de Vlaamse administratie bepaalde consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien dit expliciet wordt uitgesloten in de bestemmingsvoorschriften van het RUP.

Het departement Omgeving besliste op 25/09/2025 dat er geen omgevingsveiligheidsrapport (RVR) dient te worden opgemaakt. Deze beslissing is opgenomen in bijlage 3. Sinds deze beslissing zijn er geen wijzigingen in voornoemde gegevens waarop deze beslissing werd gebaseerd.

⁶ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

7. Gevolgen van het plan

7.1. Ruimtebegroting

bestemmingscategorie	opp in ha	
	huidige bestemming (gewestplan / RUP zonevr woningen)	nieuwe bestemming (RUP Den Hasselt)
recreatie	3,28	0
wonen	3,59	5,25
Art 1, woongebied deelzone A1		4,92
Art 1, woongebied deelzone A2		0,15
Art 1, woongebied deelzone B		0,18
overig groen		1,39
Art 2, parkgebied deelzone A		0,73
Art 2, parkgebied deelzone B		0,66
lijninfrastructuur		0,23
Art 6, kerkhofstraat	0	0,23
TOTAAL	6,87	6,87

7.2. Op te heffen voorschriften

Het RUP heft - binnen het plangebied van het RUP - bij inwerkingtreding volgende stedenbouwkundige voorschriften op:

7.2.1. Gewestplan Mechelen, goedgekeurd bij KB d.d.05/08/1976

KB d.d. 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen

ARTIKEL 5: DE WOONGEBIEDEN

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

ARTIKEL 16: DE RECREATIEGEBIEDEN

De recreatiegebieden zijn bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie, al dan niet met inbegrip van de verblijfsaccommodatie. In deze gebieden kunnen de handelingen en werken aan beperkingen worden onderworpen ten einde het recreatief karakter van de gebieden te bewaren.

7.2.2. RUP zonevreemde woningen, goedgekeurd door de deputatie op 16/07/2009

ARTIKEL 3: ZONE VOOR VERWEVINGSGBIED LANDBOUW EN NATUUR

3.1 Bestemming

De hierna volgende stedenbouwkundige voorschriften betreffen enkel de gebouwen met een residentiele functie binnen het plangebied en de erbij horende woningbijgebouwen.

Voor het overige blijven de algemene bestemming(en) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften die voor het plangebied van dit ruimtelijke uitvoeringsplan zijn vastgesteld in het gewestplan of, in voorkomend geval, een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing, tenzij een later goedgekeurd plan vervangende voorschriften voorziet.

3.2 Inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. het wonen

De hierna volgende werken, handelingen en wijzigingen aan bestaande, niet verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen die een vergunde of vergund geachte residentiele hoofdfunctie of een vergunde of vergund geachte functie als woningbijgebouw hebben, zijn toegelaten:

- *Onderhouds-, instandhoudingwerken en verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume voor de bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen.*
- *Het uitbreiden van het volume van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen is hier mogelijk in overeenstemming met de schaal van het gebouw, indien ruimtelijk verantwoord en op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening van de plek niet wordt geschaad en de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden. Er wordt bij uitbreiding een maximum van 1.000m³ als bruto bouwvolume gehanteerd voor de woning en de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen. De uitbreidingsnorm geldt t.o.v. het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume op het moment van goedkeuring van het RUP zonevreemde woningen.*
- *Aan bestaande vergunde vrijstaande woningbijgebouwen kunnen verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...)*
- *Het herbouwen van bestaande woningen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume is toegelaten tot maximum het bestaande bouwvolume. Het herbouwen van een woning kan gecombineerd worden met een uitbreiding voor zover het bruto bouwvolume het maximum van 1.000m³ niet overschrijdt. De uitbreidingsnorm geldt t.o.v. het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume op het moment van goedkeuring van het RUP zonevreemde woningen.*
- *Het herbouwen op een gewijzigde plaats binnen het bestaande bouwvolume is toegestaan op voorwaarde dat het te slopen gebouw getroffen is door een rooilijn, of zich in een achteruitbouwzone bevindt en/of die verplaatsing is ingegeven door redenen van goede plaatselijke ordening, voorzover de eindtoestand na herbouwen een betere plaatselijke aanleg oplevert en zich richt naar de omgevende bebouwing en/of plaatselijke courante inplantingswijzen; de redenen van goede plaatselijke ordening moeten minstens die betere integratie in de al dan niet bebouwde omgeving impliceren, alsmede een betere terreinbezetting en een kwalitatief concept; de naleving van deze voorwaarden moet uitdrukkelijk worden gemotiveerd, rekening houden met de bijzondere kenmerken van de site. (indien de woning niet gelegen is langs een onvoldoende uitgeruste weg)*
- *Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch een geheel mee vormen kan worden toegestaan:*
 - *in een complementaire functie meer bepaald “kantoor- of dienstenfunctie”, zoals kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening, voorzover de complementaire functie maximaal een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter en de woonfunctie een grotere oppervlakte dan de complementaire functie beslaat;*
 - *in een complementaire functie met betrekking tot het gebruik als een toeristisch logies met maximaal acht tijdelijke verblijfgelegenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café, voorafgaand advies Toerisme Vlaanderen voorleggen;*
 - *als het gebouw of gebouwencomplex (fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen, die samen een functioneel geheel vormen) deel uitmaakt van een gebouwengroep (minstens drie gebouwen of*

gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen) en de nieuwe functie louter betrekking heeft op de opslag van allerlei materialen of materieel

- o in volgende functies een paardenhouderij, een manege, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij of een instelling waar hulpbehoevenden al dan niet tijdelijk verblijven en landbouwactiviteiten of aan landbouw verwante activiteiten uitoefenen;

Het in stand houden van de woning mag niet leiden tot het creëren van bijkomende bouwkavels voor nieuwe woonegelegenheden, het oprichten van nieuwe woningen of het omvormen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning.

De gebruikte materialen voor de woning en woningbijgebouwen dienen esthetisch verantwoord en aangepast aan de omgeving te zijn. Tussen de verschillende bouwdelen dient er eenheid in vormgeving en in gebruikte materialen te bestaan.

3.3 Aanleg van het terrein

Vanuit een duurzaam ruimtegebruik wordt een functioneel en ruimtelijk verantwoord gebruik van de gronden onmiddellijk in aansluiting met de woningen nagestreefd. Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein zich integreert in de omgeving, hetgeen inhoudt dat enkel streekeigen en inheemse beplanting wordt gebruikt. Het mag geenszins de bedoeling zijn om een verdere aantasting van het openruimtegebied te bewerkstelligen. Dit zou tot een te sterke versnippering van de resterende open ruimte kunnen leiden.

Afsluitingen zijn enkel toegelaten door middel van levende hagen of struwelen. Deze mogen worden gecombineerd met afsluitingen in metaaldraad of kunststofdraad met een maximum hoogte van 2 m. Aan de buitenzijde van het perceel dient het beeld bepaald te worden door de beplanting. Gesloten schuttingen (houten of betonnen afsluitingen) worden niet toegestaan.

De aanleg van de verhardingen wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woning en woningbijgebouwen aangevuld met een functioneel terras. Alle verhardingen samen bedragen maximaal 100m².

Aan bestaande vergunde vrijstaande woningbijgebouwen kunnen verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...). Nieuwe woningbijgebouwen kunnen binnen het toepassingsgebied van dit artikel niet opgericht worden.

Bij de aanleg van verhardingen dient er mee rekening te worden gehouden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

Bijzondere constructies die samengaan met de inrichting van een landelijke tuin (bv. vijver, pergola, ...) worden opgericht in relatie met de landschappelijke omgeving en bevinden zich op maximum 30m afstand van de uiterste grens van de woning.

Reliëfwijzigingen en grondmodelleringen kunnen enkel worden toegestaan in de onmiddellijke omgeving van de woning en dit in functie van de normale aanleg van een tuin. Binnen de risicozones voor overstromingen kunnen bijkomende terreinwijzigingen worden toegestaan voor het creëren van extra waterbuffers. Alle reliëfwijzigingen en grondmodelleringen bevinden zich op minimum 0,50 m van de perceelsgrenzen. In de strook die aansluit op de perceelsgrens moet het maaiveld ongewijzigd blijven of maximaal in overeenstemming worden gebracht met het niveau van het aanpalende perceel. Maatregelen worden genomen om te voorkomen dat het hemelwater afvloeit op het aanpalende perceel.

ARTIKEL 6: ZONE VOOR WONEN

Detailplan O

1.1 Bestemming

Het woongebied zoals aangeduid op het bestemmingsplan is uitsluitend bestemd voor wonen in eengezinswoningen. Kangoeroewonen is toegestaan. Er kan één ondergeschikte wooneenheid worden gecreëerd binnen het bestaande volume van een woning, of binnen de bestaande volume-uitbreidingsmogelijkheden. De

ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwoning en maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning. De creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:

- hetzij ten hoogste twee bejaarden,
- hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven,
- hetzij eigen natuurlijke of geadopteerde kinderen,
- hetzij één persoon die inwonende bejaarden of hulpbehoevende personen begeleid.

De eigendom, of ten minste de naakte eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen. Studentenkamers vallen hier niet onder.

Complementaire functies (vrij beroep, handel, horeca, kleine bedrijven, kantoren, diensten, nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, ambacht) aan het wonen zijn toegelaten mits aan volgende vereisten is voldaan:

- de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie,
- de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie en is beperkt tot het gelijkvloers.

Bijgebouwen zijn toegelaten voor volgende functies: bergplaatsen, werkplaatsen, garages, zwembaden, tuinconstructies en hokken voor dieren.

Alle van een stedenbouwkundige vergunning vrijgestelde werken en handelingen zijn toegelaten.

1.2 Inrichting en beheer

1.2.1 Bebouwingswijze

Aaneengesloten, gegroepeerd of vrijstaand. Er mogen geen onafgewerkte situaties (bv. blijvende blinde wachtgevels) worden bestendig of gecreëerd.

1.2.2 Plaatsing en afmetingen van de gebouwen

1.2.2.1 Plaatsing van de gebouwen

Hoofdgebouwen

Diepte van de voortuinstrook: minstens gelijk aan de kleinst aanpalende voortuin

Zijgevels: op de perceelsgrens, of op min. 3m van de perceelsgrens wanneer op het aanpalende perceel een kopwoning of vrijstaande woning staat.

1.2.2.2 Afmetingen van de gebouwen

Hoofdgebouwen Minimum- en maximumgebouwenprofiel voor het herbouwen van een woning:

- harmonisch aansluitend bij bestaande vergunde gebouwen
- minimum gebouwenprofiel
 - Gelijkvloerse bouwlaag en een dakverdieping onder zadeldak
 - Bouwdiepte hoofdvolume (onder zadeldak): 9m
 - Kroonlijsthoogte: 3m
- Maximum gebouwenprofiel:
 - Gelijkvloerse bouwlaag, een verdieping en een dakverdieping onder zadeldak
 - Kroonlijsthoogte tussen 6m en 7m
 - Bouwdiepte hoofdvolume (onder het zadeldak): 9m
 - Gelijkvloerse uitbouw: tot maximum 17m uit de bouwlijn
 - Uitbouw op de verdieping tot maximum 13m uit de bouwlijn (inclusief balkons en dakterrassen)

1.2.3 Voorkomen van de gebouwen

1.2.3.1 Gevel- en dakmaterialen

Esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, in kleurharmonie met de omgeving.

Blinde gevels: af te werken in hetzelfde gevel- of dakbedekkingsmateriaal van het gebouw

Afwerking van wachtgevels: bitumenasfalt- en foliebekleding niet toegelaten

1.2.3.2 Gevelindeling

Vereiste minimum voorgevelbreedte voor de realisatie van een toegang tot één of meerdere garages in de voorgevel:

- 7m wanneer het gelijkvloers een woonfunctie huisvest
- 20m in andere gevallen

Totale maximumbreedte van de toegangen tot een of meerdere garages in de voorgevel: 1/3 van de gevelbreedte

1.2.3.3 Dakvormen

- Hoofdgebouwen
 - o Zadeldak met overheersende nokrichting evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn
 - o Dakhelling minimum 35° en maximum 50°
- Uitbouwen: dakvorm vrij te kiezen
- Er dient steeds een harmonische overgang met bestaande en vergunde gebouwen te worden gerealiseerd.

1.2.3.4 Dakkapellen

- Op het achterste dakvlak: steeds toegelaten
- Op het voorste dakvlak: slechts toegelaten indien de dakhelling 35° overschrijdt
- Op het driehoekige dakvlak van een schuin dak: steeds verboden

Dakkapel met nokrichting loodrecht op bouwlijn:

- Plaatsing
 - o Op maximum 1,5m achter de voorgevelbouwlijn
 - o Onderlinge tussenafstand: minimum 2m
 - o Op minstens 1m van de buitenzijde van de bebouwing
- Afmetingen
 - o Bij uitspringende volumes is de verhouding 1/2 à 1/2,5 (basis tov totale hoogte) verplicht
 - o Maximum breedte 2/3 van de gevelbreedte en maximum van 5m per dakkapel
 - o De maximum nokhoogte: nokhoogte van het dak van het hoofdvolume
 - o Zelfde dakhelling als hoofdvolume

Dakkapel met kroonlijst evenwijdig aan de noklijn

- Plaatsing
 - o Op maximum 0,40m achter het gevelvlak
 - o Onderlinge tussenafstand: minimum 2m
 - o Op minstens 1m van de buitenzijde van de bebouwing
- Afmetingen
 - o Kroonlijsthoogte: maximum 1/2 van de dakhoogte van het hoofdgebouw
 - o Dakhelling tussen de 25° en 45° Maximum breedte: 2/3 van de gevelbreedte en maximum 4m per dakvenster

De dakkapel mag uitspringen uit het gevelvlak volgens onderstaande bepalingen voor uitsprongen uit het gevelvlak.

1.2.3.5 Dakvlakvensters

Dakvlakvensters zijn steeds toegelaten met een maximum gezamenlijke oppervlakte van 10% van het desbetreffende dakvlak.

1.2.3.6 Kroonlijsten

Kroonlijsten enkel verplicht:

- Aan gevels zichtbaar van op de straat
- Aan gevels zichtbaar van op de straat wanneer moet worden aangesloten aan bestaande vergunde be-

- *bouwing met kroonlijst*
- *Als harmonische overgang naar een andere dakrandafwerking*

1.2.3.7 Uitsprongen uit het gevelvlak

Uit de voorgevel:

- *Erkers, balkons:*
 - *Maximumuitsprong 0,50m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau en op minimum 0,50m afstand van het verlengde van de scheidsmuur*
 - *Indien een voortuinstrook aanwezig is: erkers met maximumbreedte van 2/3 van de gevelbreedte tot op het maaiveld toegelaten.*
- *Luifels: maximumuitsprong 1m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau.*

Uit de achtergevel:

- *-terrassen, balkons: Maximumuitsprong 2 m uit het maximum gebouwenprofiel op ten minste 2m van elke perceelsgrens*
- *Erkers: uitsprongen buiten het maximum gebouwenprofiel zijn niet toegelaten*

1.2.3.8 Reclame

Het is verboden reclamepanelen aan te brengen, met uitzondering van een naambord met maximale afmetingen 50cmx50cm

1.2.4 Afwijkingen

Afwijkingen van bovenvermelde bepalingen met betrekking tot de plaatsing, afmetingen en het voorkomen van de gebouwen zijn toegelaten voor instandhoudings- en onderhoudswerken aan en verbouwingen binnen het bestaande vergunde volume van bestaande vergunde gebouwen.

1.2.5 Aanleg

1.2.5.1 Verhardingen

In de voortuinstrook zijn enkele volgende verhardingen toegelaten:

- *Paden en opritten die als toegang tot een gebouw of bijgebouw worden aangewend*
- *Parkeerplaatsen om te voldoen aan bij verordening vastgestelde parkeerplaatsen*

Naast en voorbij het maximum gebouwenprofiel kan per perceel in totaal maximum 50m² worden verhard in functie van de aanleg van terrassen, tuinpaden, e.d.

1.2.5.2 Afsluitingen

- *In de voor- en zijtuinstroken: enkel een levende, streekeigen haag al dan niet gecombineerd met een muurtje in dezelfde gevelsteen als het hooggebouw (max. hoogte 0,40m) met geïntegreerde of vrij- staande brievenbus (max. hoogte 1,50 m)*
- *Voorbij de achtergevel: bij gekoppelde bebouwing: een muur in baksteen met een maximum hoogte van 2m in het verlengde van de scheidsmuur over een maximum diepte van 4m achter de achtergevel, en/of een levende, streekeigen haag met een hoogte van maximum 2m al dan niet gecombineerd met een groeplastificeerde draadafsluiting met maximum dezelfde hoogte met dito palen*
- *Bij vrijstaande bebouwing: een levende, streekeigen haag met een hoogte van maximum 2m al dan niet gecombineerd met een groeplastificeerde draadafsluiting met maximum dezelfde hoogte met dito palen*

1.2.5.3 Wijzigingen van het bodemreliëf

Slechts toegelaten voor zover het maaiveld over een strook met een breedte van 5m langsheen de perceelsgrenzen aansluit op het niveau van het aanpalende eigendom of het openbaar domein.

1.2.5.4 Aanleg van groene ruimte

Niet bebouwde of verharde delen worden aangelegd als groene ruimte.

7.3. Planschadevergoeding, planbatenheffing of compensatie

Een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) kan ervoor zorgen dat percelen een andere bestemming krijgen. Nieuwe of andere activiteiten, functies of constructies zijn dan plots mogelijk of niet langer toegestaan. De decreetgever voorzagt doorheen de jaren in verschillende (financiële) instrumenten:

- om een vergoeding te geven aan eigenaars of gebruikers die nadeel ondervinden door bepaalde wijzigingen (compenserende vergoeding voor planschade, kapitaalschade of gebruikersschade);
- of om een heffing te innen op meerwaarde door bepaalde wijzigingen bij een RUP (planbatenheffing).

Mogelijke vergoedingen zijn:

- **Planbatenheffing:** een belasting op de meerwaarde die een perceel krijgt door een bestemmingswijziging. De volledige regelgeving voor planbaten bij een RUP voorlopig vastgesteld na 15 april 2024 vind je in de actuele versie van de "Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening", afgekort "VCRO" (artikel 2.6.1 e.v.). Zie ook: <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/catalogus/instrumentencodex/planbatenheffing>
- **Compenserende vergoeding Planschade:** eigenaarsvergoeding toegekend bij waardevermindering van een initieel bebouwbaar grond die door een bestemmingswijziging niet meer bebouwbaar of verkavelbaar is. De volledige regelgeving voor planschade bij een RUP voorlopig vastgesteld na 15 april 2024 vind je in de actuele versie van de "Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening", afgekort "VCRO" (artikel 2.6.1 e.v.). Zie ook: <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/compenserende-vergoeding-planschade>
- **Compenserende vergoeding kapitaalschade:** eigenaarsvergoeding verschuldigd bij een herbestemming van landbouw naar natuur, bos of overig groen. De volledige regelgeving voor vergoeding van kapitaalschade vind je in het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (art. 6.2.1 en 6.2.4). Zie ook: <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/compenserende-vergoeding-kapitaalschade-bij-bestemmingswijziging>
- **Gebruikerscompensatie:** gebruikersvergoeding voor economische schade die een gebruiker van landbouwgrond ondervindt na een gebruiksbeperking door bvb. bestemmingswijziging via RUP of erfdiensbaarheid. De volledige regelgeving vind je in het decreet van 27/03/2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut. Zie ook: <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/compenserende-vergoeding-gebruikerscompensatie>

Bijgevoegd bij dit RUP is er een kaart die het grafisch register omvat, zoals bedoeld in artikel 2.2.5. §1, eerste lid, 9° en 10° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie. Het register heeft slechts een informatieve en indicatieve betekenis. Bij de planopmaak wordt geen onderzoek verricht naar de eigendomsstructuur van de percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing noch naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake de genoemde vergoedingen.

De opname van percelen in het bij dit RUP gevoegde grafisch register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitsel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

8. Bijlagen

- bijlage 1: samenvatting en bespreking reacties en adviezen op de startnota
- bijlage 2: advies VECM m.b.t. de mer-screening
- bijlage 3: beslissing RVR-toets
- bijlage 4: verslag plenaire vergadering

Bijlage 1

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan **den hasselt**

samenvatting reacties en adviezen
op de startnota

Er werd een publieke raadpleging georganiseerd over de startnota van het gemeentelijk RUP Den Hasselt van 20/01/2025 t.e.m. 20/03/2025. In dit document is een overzicht van de uitgebrachte adviezen en een thematisch samenvatting van de inspraakreacties gemaakt die tijdens deze periode van publieke raadpleging werden uitgebracht. Ook de opmerkingen die tijdens de infomomenten werden georganiseerd zijn opgenomen in dit overzicht.

1. Adviezen

Deputatie Antwerpen

- De startnota voldoet aan de wettelijke bepalingen.
- De omzetting van recreatiegebied naar woongebied kadert in een bredere visie binnen de gemeente, wat goed is.
- Volgende suggesties en bedenkingen worden meegegeven:
 - Onduidelijk waarom op p. 47 wordt gesproken van max. 215 woningen. In effectenonderzoek wordt rekening gehouden met max. 180 woningen.
 - Er zou ingezet moeten worden om een deel sociaal wonen, gelet op het bindend sociaal objectief, de wachtlijst van kandidaat-huurders en het streven naar een betaalbaar woonaanbod dat in het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan is geformuleerd.
 - Het aandeel grondgebonden gezinswoningen in de inrichtingsstudie lijkt hoog t.o.v. de huishoudensprognoses die aangeven dat er vooral nood is aan bijkomende woongelegenheden voor alleenstaanden en 2-persoonsgezinnen.
 - Minimaal de oppervlakte overstromingsgevoelig gebied behouden en een blauwe dooradering doorheen het project voorzien.
 - Nieuwe groennorm '3/30/300-regel' te volgen bij de effectieve ontwikkeling.
 - Geen nieuwe detailhandel buiten het kernwinkelgebied voorzien.

Standpunt van het planteam:

- *Het maximaal aantal te ontwikkelen woningen is, op basis van het ontwerpend onderzoek, mer-screening en inspraakreacties vastgelegd op 180 woongelegenheden. Dit wordt verbeterd in de tekst p. 47.*
- *Het grootste deel van de te ontwikkelen gronden in het plangebied zijn eigendom van gemeente Puurs-Sint-Amands. De Vlaamse Codex Wonen verplicht de gemeente, door middel van haar regiefunctie, er over te waken dat de diverse Vlaamse besturen en Vlaamse semipublieke rechtspersonen geconcerteerde acties ondernemen opdat de gezamenlijke oppervlakte van de onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van die Vlaamse besturen en semipublieke rechtspersonen (waaronder de gemeente) aangewend wordt om het bindend sociaal objectief te behalen. Aangezien de gemeente zelf eigenaar van de gronden en regisseur van het lokale woonbeleid is, heeft het geen meerwaarde om een verplichting tot sociale woningbouw in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP vast te leggen.*
- *Het is een beleidsmatige keuze om ook in de groeikern – waar de voorbije decennia het aandeel appartementen sterk is gegroeid - een aanbod aan woongelegenheden geschikt voor gezinnen met kinderen te houden. De verhouding van 60% eengezinswoningen ligt iets lager dan de verhouding in Puurs Centrum (bijna 64%) en aanzienlijk lager dan in de hele gemeente (ca. 77%).*
- *Het meest overstromingsgevoelige deel van het gebied is bestemd als parkgebied met specifieke bepalingen aangaande behoud van het waterbergend volume. De oppervlakte van die deelzone laat toe om de volledige overstromingsgevoelige oppervlakte te compenseren. De groenblauwe dooradering is vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften, zowel in de stedenbouwkundige opzet als algemeen beoordelingskader als in de stedenbouwkundige voorschriften voor de erfontsluitingswegen.*
- *Door de bestemming van twee deelzones als parkgebied is de 300m-norm voor het plangebied (en omgeving) vastgelegd. De 30% oppervlakte kruinprojectie is vastgelegd in de voorschriften voor geheel van*

de deelzone A voor wonen en de deelzones bestemd als parkgebied. Door de stedenbouwkundige opzet (parkgebieden en groenblauwe dooradering minstens via de erfontsluitingswegen) wordt het verder opleggen van de 3 zichtbare bomen vanuit elke woning niet nodig geacht.

- Kleinschalige lokale woonondersteunende diensten, handel en/of (thuis)kantoren of thuisnijverheid van beperkte omvang, worden toegelaten. De specifieke stedenbouwkundige randvoorwaarden beperken dit evenwel tot een ondergeschikte functie met een max. vloeroppervlakte van 100m² in een woongebouw. Dit komt overeen met de wettelijke bepalingen inzake van vergunning vrijgestelde functiewijzigingen in woongebied.

Departement Omgeving

- Het planvoornemen is in overeenstemming met de beleidsdocumenten.
- Vraag om rekening te houden met volgende opmerkingen bij het uitwerken van het plan:
 - Het is aangewezen een verhouding van woningtypes te voorzien die meer afgestemd is op de groter wordende groep van kleine gezinnen (alleenstaanden, koppels zonder kinderen, starters, etc.).
 - Het plan geeft aanleiding om een evenwichtig aandeel van sociale woningen en betaalbaar wonen te integreren.
 - Het is noodzakelijk om voldoende ruimte te reserveren voor woonondersteunende functies en voorzieningen.
 - Er is onduidelijkheid in de startnota over het minimaal en maximaal aantal te realiseren woningen. De onmiddellijke omgeving mag niet als maatstaf worden genomen; de principes van een groeikern moeten worden gehanteerd.

Standpunt van het planteam:

- *Het is een beleidsmatige keuze om ook in de groeikern – waar de voorbije decennia het aandeel appartementen sterk is gegroeid - een aanbod aan woongelegenheden geschikt voor gezinnen met kinderen te houden. De verhouding van 60% woongelegenheden voor gezinnen ligt iets lager dan de verhouding in Puurs Centrum (bijna 64%) en aanzienlijk lager dan in de hele gemeente (ca. 77%).*
- *Aangezien de gemeente zelf eigenaar van de gronden en regisseur van het lokale woonbeleid is, heeft het geen meerwaarde om een verplichting tot sociale woningbouw in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP vast te leggen, gelet op de gemeentelijke verplichtingen vanuit de Vlaamse Codex Wonen.*
- *Het minimaal en maximaal aantal te realiseren woongelegenheden is vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften. Dit houdt hoe dan ook een verdichting in t.o.v. de bebouwing in de directe omgeving. In de toelichting bij de voorschriften is expliciet vermeld dat bij de toetsing van vergunningsaanvragen aan de goede ruimtelijke ordening de geformuleerde doelstelling en ambitie, de stedenbouwkundige opzet en de stedenbouwkundige randvoorwaarden als toetsingskader primeren t.o.v. de bestaande toestand in de omgeving.*

GECORO Puurs-Sint-Amands

- Gunstig advies onder volgende voorwaarden:
 - De kruispunten Kerkhofstraat–G. Gezellelaan, Kerkhofstraat–Molenstraat, Rode Kruisstraat–Molenstraat zijn nu al moeilijke punten. Gelet op het bijkomend verkeer vraagt de inrichting van deze kruispunten extra aandacht.
 - Een optimalisering van het aantal toegangswegen langs de Kerkhofstraat is wenselijk
 - Een verkleining van de buurtparking is niet wenselijk. De rol moet herbekeken worden.
 - Parkeren moet dicht bij de woningen gebeuren; waar mogelijk moeten privatieve parkeerplaatsen voorzien worden.
 - Men moet met de auto tot bij de woning geraken voor laden en lossen.
 - Indien niet op eigen terrein kan worden geparkeerd, moet er voldoende aandacht zijn voor laadcapaciteit.
 - Het uitgewerkte concept-inrichtingsplan komt niet overeen met de verwachting/doelstelling opgenomen in de startnota. Een gemixt woonaanbod naar grootte en doelgroep heeft de voorkeur.

- Er moet een ordenende structuur met doelstellingen per zone worden vastgelegd in het RUP; maar best geen uitgewerkte typologieën, ook wat betreft verdeling collectief/privé.
- De twee groene zones moeten als dusdanig bestemd worden in het RUP.
- Er moet voldoende aandacht geschonken worden aan de kwaliteit van de groenzones en aanplantingen, ook op het oude kerkhof.
- Meer aandacht voor het praktische aspect van wonen: afvalberging, fietsberging, wadi's en dergelijke.
- Complementaire functies moeten toegelaten worden cfr. het vrijstellingenbesluit of eventueel groter voor vrije beroepen.

Standpunt van het planteam:

- *De inrichting van de kruispunten valt buiten de grenzen van het RUP. De geraamde toename van het verkeer door het RUP is beperkt, zodat verkeersintensiteiten het gangbare niveau van verkeer in de goed uitgeruste kern niet overschrijdt, waardoor de verkeersveiligheidssituatie niet significant zal verslechteren. Het RUP sluit niet uit dat de verkeerssituatie (verkeersregime, kruispuntherinrichting,...) in de omgeving kan worden aangepast.*
- *Een zo rationeel mogelijke ontsluiting van het plangebied werd onderzocht bij de uitwerking van het concept inrichtingsplan. Daarbij is rekening gehouden met zo beperkt mogelijke verharding, verkeersluwe woonomgeving, bouwvelden die verschillende types van woonbebouwing toelaten, enzovoort, als ook de bestaande structuur van openbare wegen waarbij de Kerkhofstraat ook als erfontsluitingsweg is gecategoriseerd. Er is gekozen om waar mogelijk die nieuwe erfontsluitingswegen ter hoogte van bestaande T-kruispunten in de Kerkhofstraat te laten aansluiten. Zo ontstaan vierarmige kruispunten, want gangbaar is in een netwerk van erfontsluitingswegen in bebouwde kernen. Het aantal erfontsluitingswegen naar de Kerkhofstraat en de aansluitingspunten uit het concept inrichtingsplan zijn overgenomen op het grafisch plan van het RUP. T.o.v. de rooilijn van de Kerkhofstraat is een achteruitbouwstrook van 5m opgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften zodat het zicht op aankomend verkeer niet door bebouwing kan worden gehinderd.*
- *In de stedenbouwkundige voorschriften wordt opgenomen dat minstens 70 openbare parkeerplaatsen moeten worden voorzien naast de parkeerbehoeften van bewoners en hun bezoekers. Hierdoor blijft het aantal publiek te gebruiken parkeerplaatsen van dezelfde grootte-orde als de huidige buurtparking.*
- *Het is een uitdrukkelijk uitgangspunt van het plan om een verkeersluwe woonomgeving te creëren. Dit zowel vanuit het oogpunt van de woonomgevingskwaliteit als vanuit het oogpunt om de beleidsmatig gewenste modal shift te bewerkstelligen (50/50, cfr gemeentelijk beleidsplan Ruimte). Rekening houdend met het standpunt van de GECORO zal de mogelijkheid om bij de woningen te parkeren niet uitgesloten worden in het RUP. Een autoluwe woonomgeving sluit bij voorbaat immers niet uit dat er bij de woningen kan geparkeerd worden. De autoluwe-kwaliteit van de woonomgeving met parkeren bij de woningen zal moeten blijken uit een concreet projectontwerp.*
- *Het voorzien van laadinfrastructuur bij parkings is reeds verplicht door het Vlaams Energiedecreet en behoeft geen doorvertaling in het RUP.*
- *Het concept inrichtingsplan had louter tot doel om de gewenste ruimtelijke structuur en ontwikkelingsmogelijkheden in het plangebied ontwerpmatig te onderzoeken. Het betreft nog geen concreet project. De ruimtelijke structuur is overgenomen in het RUP, inclusief de bestemming van de twee groene zones als parkgebied. Daarbij worden qua inrichting voorschriften geformuleerd die rekening houden met de eigenheid van elk van de zone (herinneringspark vs park met zone voor natte natuur). De gebouwtypologie is niet opgelegd. Er wordt een minimaal aandeel woongelegenheden voor gezinnen met kinderen vastgelegd, maar dit is zo omschreven dat dit zowel onder de vorm van eengezinswoningen als meergezinswoning (met een woongelegenheid met gelijkvloerse leefruimte en tuin) kan.*
- *In de bestemmingsvoorschriften is expliciet opgenomen dat ook (collectieve) voorzieningen als voorzieningen i.f.v. de waterhuishouding in het gebied kleinschalige bij het wonen horende privatieve bijgebouwen en tuinen, en collectieve bij het wonen horende bijgebouwen of gedeelde ruimten als nuttig of nodig voor de woonfunctie te beschouwen zijn.*
- *Complementaire functies worden toegestaan overeenkomstig het vrijstellingenbesluit. Er wordt geen uitzondering gemaakt voor vrije beroepen omdat grotere vrije beroepen ook een aanzienlijke verkeers- of parkeerdynamiek kunnen hebben.*

Departement Omgeving – RVR-toets

- Voor wat betreft het aspect externe veiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem.
- Het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Omgevingseffecten voor wat betreft het aspect externe veiligheid
- Er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt.

Standpunt van het planteam:

Waarvan akte.

Sport Vlaanderen

- Positief advies.
- Suggesties om infrastructuur met een beperkte ruimtelijke impact maar grote meerwaarde voor de buurtbewoners te voorzien, zoals bv. petanqueveldje, outdoor fitness, beweegbank, trapveldje, Finse piste,...

Standpunt van het planteam:

- *In de voorschriften wordt opgenomen dat kleinschalige infrastructuur voor recreatief medegebruik, paden en straatmeubilair als geëigende uitrusting van het woongebied toegelaten zijn. De concrete inrichting is evenwel een aspect op projectniveau, waarbij de gemeente als grondeigenaar en vergunningverlenende overheid ook concrete eisen kan stellen t.o.v. een inrichtingsvoorstel van de ontwikkelaar.*

Toerisme Vlaanderen

- Positief advies.

Standpunt van het planteam:

Waarvan akte.

VMM (lucht)

- Geen advies uitgebracht.

Standpunt van het planteam:

Waarvan akte.

AWV

- Geen advies uitgebracht.

Standpunt van het planteam:

Waarvan akte.

Wonen Vlaanderen

- Geen advies uitgebracht.

Standpunt van het planteam:

Waarvan akte.

Polder Vliet en Zielbeek

- Geen advies uitgebracht.

Standpunt van het planteam:

Waarvan akte.

Vlaams Energieagentschap

- Geen advies uitgebracht.

Standpunt van het planteam:

Waarvan akte.

2. Inspraakreacties

Groen

- Groot stuk groen weg.
- Geen rekening gehouden met de bestaande bomen in het gebied; bomen waarvan zeker moet getracht worden om deze integraal te behouden:
 - Boom nabij het voormalige cafetaria van tennisclub Den Hasselt
 - De grote bomen op het perceel achter woning Kerkhofstraat 1
 - De hoogstambomen op het huidige Kerkhof
 - Bomen en struiken in de groenzone tussen de voormalige tennisvelden en garages Guido Gezellelaan
 - de appelboom en grote dennen/sparren in de tuin van het huis in de Kerkhofstraat (achter garages G. Gezellelaan).
- Grasperk met bomen langs beide kanten van de Kerkhofstraat behouden (niet ingetekend in het masterplan).

Standpunt van het planteam:

- *Het plangebied heeft momenteel slechts een heel beperkte landschapsecologische en gebruikswaarde als groengebied. Hier tegenover staat dat in het RUP twee structurele groengebieden worden vastgesteld en een blauwgroene dooradering van het gebied oplegt. Hierdoor zal de 'groenwaarde' van de voorgenomen ontwikkeling zowel sociaal, qua woonomgevingskwaliteit als ecologisch hoger zijn dan de huidige situatie.*
- *Het RUP legt de invulling van het gebied niet tot op detailniveau vast. Bij de uitwerking van het RUP wordt gekozen om een zekere vrijheidsgraad voor een concreet projectontwerp in te bouwen, zoals ook duidelijk vermeld in de startnota. Binnen de voorschriften van het RUP zijn verschillende concrete projecten denkbaar om aan de vastgestelde doelstellingen en inrichtingsvoorschriften tegemoet te komen. Een groenblauwe dooradering is één van de vastgelegde doelstellingen van het RUP, naast bv. het voorzien van een minimaal aantal woongelegenheden en goede inpassing t.o.v. de omgeving. Het al dan niet behoud van bestaande bomen t.o.v. het tegemoetkomen aan alle doelstellingen kan maar op projectniveau ten volle worden afgewogen. Omdat volwassen bomen een hogere waarde hebben dan nieuwe jonge aanplant (bv. qua schaduw, CO2-opslag, ...) wordt wel in de voorschriften van het RUP opgenomen dat bij kap van bestaande bomen deze gecompenseerd moeten worden door de aanplant van andere volwassen bomen in het plangebied.*

- *De Kerkhofstraat valt grotendeels buiten het plangebied. De inrichting wordt hoe dan ook bepaald en beheerd door de gemeente. Voor het gedeelte binnen het plangebied van het RUP wordt het behoud/herstel als als laan met onverharde bermen en bomenrijen voorgeschreven.*

Publieke ruimte

- Voorzie een speelplein voor kinderen.
- Voorzie een ontmoetingsplek voor ouderen.
- Keuze om jonge mensen aan te trekken in het project maakt het noodzakelijk om speelpleintjes te voorzien.

Standpunt van het planteam:

- *De concrete inrichting van de publieke ruimte is niet vastgelegd in het RUP, maar het onderwerp van een concreet projectontwerp dat later zal worden opgemaakt. In de voorschriften van het RUP is wel opgelegd dat aan het padennetwerk actieve plekken moeten worden gekoppeld. Daarbij is vermeld dat de inrichting van de publieke ruimte met kleinschalige voorzieningen voor ontmoeting en spel (bv. zitbanken, picknicktafels, spelelementen,...) mee in overweging moet worden genomen bij het beoordelen van vergunningsaanvragen.*

Bebouwing

- De voorziene hoogte van de gevels en afstand tot de perceelsgrenzen is niet afleesbaar uit het plan
- Bekommernis dat de nieuwe huizen t.h.v. parking Kerkhofstraat te dicht bij de perceelgrens van woningen in de G. Gezellelaan staan; herschikken van de meest noordelijke woningen tot gesloten bouwrijen en groene strook tussen deze woningen en tuinen G. Gezellelaan doortrekken.
- De woningen met achterkanten naar elkaar schikken.
- Woningen tot 2 (volgens beschrijving) à 3 bouwlagen (volgens referentiebeelden) tot dicht bij woningen in de Molenstraat en hoek Kerkhofstraat. Privacy bestaande woningen te beschermen door:
 - een (groene) afscherming
 - beperking bouwhoogte
 - geen balkons die direct in de tuinen kijken
 - verticale tuin of gevelgroen op de gevels die naar de bestaande woningen zijn gericht.
- De appartementsgebouwen zorgen voor schaduw en directe inijk in woningen/tuinen in de Rode Kruisstraat; vraag om alternatieve locatie in het plangebied te voorzien; vraag om:
 - Hoogte gebouwen te beperken tot hoogte omliggende woningen;
 - Voldoende afstand om directe inijk in privéruimtes te vermijden;
 - Geen ramen en terrassen met rechtstreeks zicht op omliggende woningen;
 - Meerdere toegangen voor de parkings;
 - Gebouwen typologie D te verplaatsen naar het centrale deel van het project.
- Kan rekening gehouden worden moet schaduwwerping van nieuwe gebouwen om (geplande) moestuin bij bestaande woningen te vrijwaren van schaduw.
- Voorstel om een andere schakeling van de bebouwing te voorzien volgens het begijnhoftype.
- Wordt er een afsluiting geplaatst t.o.v. de tuinen van omliggende woningen; graag een groene muur voorzien.
- Woningcluster achter de Rode Kruisstraat / Molenstraat ligt geïsoleerd; onduidelijk waar geparkeerd moet worden, niet bereikbaar voor huisvuilophaling ed.
- De collectieve parking en toerit naar de ondergrondse garage(s) zal impact hebben op de leefkwaliteit van de woningen in de Rode Kruisstraat.
- Samenhangend geheel/uniforme architectuur, materiaal en kleurgebruik wenselijk (geen clash tussen verschillende stijlen), wel afwisseling typologieën om beeld van sociale wijk of vakantiepark te voorkomen; strenge voorschriften op te leggen.
- Hoort een private verkaveling in tuinen van woningen Molenstraat thuis in een RUP-procedure?

Standpunt van het planteam:

- *Het RUP legt niet tot in detail vast waar welke bebouwing kan worden ingeplant. Het bieden van voldoende flexibiliteit om een kwaliteitsvol verdichtingsproject te kunnen realiseren, is een uitgangspunt bij de uitwerking van het RUP.*
- *Wel worden garanties ingebouwd om een afdoende woonkwaliteit voor omwonenden te garanderen. Daarbij is uitgegaan van de ruimtelijke beleidsdoelstellingen en – principes van de bouwshift en een hoger ruimtelijk rendement. De bestaande bebouwingstypologie en perceelkenmerken van de directe omgeving kunnen daarom niet als uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling worden aangehouden.*
- *De maximale bouwhoogte is vastgesteld op 3 bouwlagen. De afstand van de gevels t.o.v. de perceelsgrenzen van bebouwing in de Molenstraat en Rode Kruisstraat is vastgelegd op een afstand van min. 1,5x de kroonlijsthoogte. Dit is een gangbare verhouding in hedendaagse dichter bebouwde omgevingen, waaruit blijkt dat een afdoende woonkwaliteit kan worden geboden. T.o.v. de percelen in de G. Gezellelaan is geen minimale afstand opgelegd, gelet op de diepte van de percelen en de tussenliggende garageweg met garages t.o.v. het projectgebied.*
- *In de voorschriften is opgenomen dat bij de toetsing van een concreet project ook de goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst, waarbij is aangegeven dat o.a. het bouwvolume, de inplanting, de situering van dagruimten en terrassen en het al dan niet voorzien van visueel bufferende groenaanplant meegenomen moeten worden bij de beoordeling. Of de impact op de omgeving onaanvaardbaar is, hangt immers af van een veelheid aan factoren die maar op projectniveau kunnen worden getoetst. De regelgeving voorziet dat dergelijke toets door de bevoegde omgevingsambtenaar gebeurt, die daaromtrent een onafhankelijk advies moet uitbrengen tijdens vergunningenprocedures.*
- *De kleinschaligheid van bebouwing en herkenbaarheid van een diversiteit aan woontypologieën is één van de stedenbouwkundige krachtlijnen van het plan. Er wordt immers uitgegaan van een dorpsse bebouwing. Enige diversiteit in bebouwing sluit beter aan bij een dorps karakter dan een volledige wijk in uniforme architectuur.*
- *Een ruimtelijk uitvoeringsplan maakt geen onderscheid in private of publieke eigendom, maar vormt het planologisch kader om gewenste ontwikkelingen te bewerkstelligen. Het inschakelen van diepere tuindelen i.f.v. bijkomend woonaanbod past binnen de doelstellingen van een hoger ruimtelijk rendement en een bouwshift.*

Woondichtheid en woningtypes

- *Nut en noodzaak van de ontwikkeling worden in vraag gesteld; reeds veel woningen in Vlaanderen die niet als hoofdverblijfplaats worden gebruikt en reeds veel bijkomende woningen in de gemeente de laatste jaren; beter een park of (voedsel)bos.*
- *Densiteit te hoog.*
- *Voorgestelde ontwikkeling is greenwashing: dat de buurt in groen zal baden blijkt niet uit het plan*
- *Minstens 20% sociale en/of betaalbare woningen is evidentie.*
- *Combinatie van generaties in de appartementsgebouwen voorzien, bv. kinderkribbe in een gebouw met zorgwoningen.*

Standpunt van het planteam:

- *De noodzaak aan bijkomende woningen is zowel statistisch als beleidsmatig vastgesteld, o.a. in het ruimtelijk beleidsplan van de gemeente, waar dit RUP in kadert. Tegelijkertijd houdt het RUP rekening met de beleidsmatig vooropgestelde ruimtelijke ontwikkelingsprincipes zoals de bouwshift en een hoger ruimtelijk rendement, waardoor een hogere densiteit dan de bestaande morfologie in de directe omgeving logisch is.*
- *Het plan bestemd twee parkzones en legt een groenblauwe dooradering van de nieuwe ontwikkeling op. Ook de '3-30-300 – bomennorm' vindt doorvertaling in de voorschriften. Er wordt in de stedenbouwkundige opzet voor het plangebied gekozen voor structurele publieke groenruimtes i.p.v. grote individuele tuinen. Publieke groenzones hebben immers een groter effect op de groenbeleving van de nieuwe ontwikkeling zelf én een meerwaarde voor de ruimere omgeving.*

- *Aangezien de gemeente zelf eigenaar van de gronden en regisseur van het lokale woonbeleid is, heeft het geen meerwaarde om een verplichting tot sociale woningbouw in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP vast te leggen, gelet op de gemeentelijke verplichtingen vanuit de Vlaamse Codex Wonen.*
- *De voorschriften laten het in een woongebouw uitoefenen van functies, complementair aan het wonen, toe. Het doel is om 'thuiswerk'-initiatieven en louter buurtgerichte voorzieningen toe te laten, maar geen voorzieningen die een grotere ruimtelijke dynamiek hebben (bv. verkeer/parkeren) en/of gericht zijn op een ruimer publiek. Die horen thuis in het eigenlijke handels- en dienstencentrum van de kern zodat die centrumfuncties elkaar versterken. Daarom is in de voorschriften opgenomen dat woonondersteunende functies mogelijk zijn voorzover de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie in het gebouw en de complementaire functie een geringere oppervlakte beslaat dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter per gebouw.*

Woonvoorzieningen

- Groene ruimten t.o.v. bestaande bebouwing behouden; inrichten als collectieve tuin met bankjes en ev. speeltuigen.
- Nood aan (collectieve) tuinberging/werkruimte.
- Nood aan collectieve (beveiligde) fietsenstalling met oplaadmogelijkheid.
- Collectieve fietsstallingen niet realistisch (dure fietsen); fietsenstallingen aan elke woning nodig.
- Voorzieningen voor afvalophaling nodig; zie plannen IVAREM voor ophaling papier via containers; sorteerstraatsjes ?; huidige glasbollen en kleding container op de parking Kerkhofstraat.
- In huidig masterplan geen mogelijkheid voor vuilniswagens om te keren.

Standpunt van het planteam:

- *Het gebruiksgenot van de woongelegenheden is één van de aspecten die in het kader van een toetsing van de goede ruimtelijke ordening van een concreet projectvoorstel kan/zal worden beoordeeld. De stedenbouwkundige voorschriften stellen expliciet dat collectieve bergingen, fietsenstallingen en tuinen e.d. toegelaten zijn.*
- *Het afvalconcept is te onderzoeken bij de uitwerking van een concreet projectvoorstel. In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP is opgenomen dat de trage weg sporadisch gebruikt kan worden door dienstverkeer (onderhoudsvoertuigen, verhuiswagens, afvalophaling, hulpdiensten). Zo kan overmatige verharding die slechts af en toe nodig is, worden voorkomen.*

Achterontsluiting bestaande woningen

- Een ontsluiting van de garages van de G. Gezellelaan via Kerkhofstraat of het wegje aan G. Gezellelaan 40 is handiger dan via Rode Kruisstraat; voor de garages van de woningen in G. Gezellelaan 24 tot 38 wordt in het masterplan gesuggereerd dat deze ontsloten worden via de het straatje achter de garages van de G. Gezellelaan 42 tot en met 64, maar hierdoor wordt de voet- en fietsersas doorkruist! Daarom voorstel om achterontsluiting nrs 24 tot 38 via de Kerkhofstraat te leiden.
- Behoud toegang tot tuin langs achter voor woningen in de Molenstraat; zowel voettoegang als (sporadische) toegang voor een kleine aanhangwagen gevraagd
- Vraag tot aansluiting nutsleiding aan achterzijde woning Molenstraat ifv bebouwing in achtertuin.
- Vraag om garagewegen achter woningen G. Gezellelaan heraan te leggen; ev. ook de garageweg achter nrs 24-38 overdragen naar openbaar domein.

Standpunt van het planteam:

- *Een ontsluiting van de garages via de Kerkhofstraat werd ontwerpmatig onderzocht en opgenomen in het meest recente voorstel van inrichtingsplan (masterplan). Dit kan dan ook voorzien worden in een concreet projectvoorstel zonder het minimaal aantal te realiseren woonaanbod te hypothekeren.*
- *Op één woning na, zijn alle woningen in de Molenstraat van het open of halfopen bebouwingstype, zodat toegang tot de achtertuin via het eigen perceel kan worden genomen. Het RUP houdt rekening met het maximaal beperken van bijkomende verharding als een beleidsmatig gewenst ruimtelijk principe. De*

achterste tuindelen liggen ook grotendeels in overstromingsgevoelig gebied, waardoor er geen bijkomende bebouwing wenselijk is. Daarom wordt geen verplichting tot bijkomende achterontsluiting van de woningen in de Molenstraat opgelegd in het RUP.

- *Het al dan niet heraanleggen van de garageweg en opnemen in het openbaar domein zijn aspecten die niet in het RUP maar op projectniveau zullen worden bepaald.*

Parkeeraanbod

- In het masterplan geen privé parkeerplaatsen voorzien aan de woning, waardoor geen zekerheid dat bewoners in de directe nabijheid van de woning kunnen parkeren en parkeerplaatsen ingenomen kunnen worden door buurtbewoners of bezoekers uit omliggende straten; bewoners hebben graag zekerheid van een (eigen) parkeerplaats.
- Plan bevat onvoldoende garanties of er voldoende parking zal zijn voor de ontwikkeling; veel gezinnen hebben 2 wagens; bijkomende parkeerdruk in de Rode Kruisstraat indien onvoldoende parkeeraanbod
- Parkeergelegenheid rondom het huizenblok; private parking aan de woningen wenselijk cfr. woonwensen en in functie van laden van elektrische wagens; dit kan door ondergrondse parkeerbakken onder de woningen.
- Parkeren langsheen de groenblauwe assen gaat ten koste van het groene karakter, neemt veel ruimte in (draaimogelijkheden) en gaat ten koste van autoluw karakter.
- Geen parkings aan de huizen, maar één of twee collectieve parkings i.f.v. maximaal autoluwe woonwijk.
- Publieke parking t.h.v. kerkhof moet voldoende capaciteit behouden; capaciteit kan niet meegerekend worden i.f.v. parkeerbehoeften van toekomstige ontwikkeling want nu reeds volzet; ev. in twee bouwlagen en/of ondergronds parkeerplaatsen te bouwen.
- Parkeerplaatsen voor bezoekers nodig.
- Is in de mobiliteitstoets rekening gehouden met nood aan parkeerplaatsen t.g.v. andere lopende projecten (Mantenhof, RUP Dorps hart, appartementen Dorpstuin, project oud schoolgebouw Kerkhofstraat,...).
- Om fietsverkeer en OV te stimuleren geen overtal aan parkeerplaatsen creëren.
- Maatregelen nodig om geluidsoverlast van de parking (Kerkhof) te beperken: geluiddempende verharding (bv. grasbetontegels en groenstroken ipv asphalt), groenaanleg, groenbuffer/groen geluidsscherm t.o.v. woningen.

Standpunt van het planteam:

- *Het voorzien van individuele parkeerplaatsen of garages bij de woningen zal niet uitgesloten worden in het RUP (zie ook standpunt m.b.t. het advies van de GECORO). Tevens zijn privatieve parkeerplaatsen (i.e. voorbehouden of in privaat bezit) ook mogelijk bij collectieve parkeerplaatsen.*
- *In de toelichtende kolom bij de stedenbouwkundige voorschriften is toegelicht met welke aspecten rekening moet worden gehouden bij de afweging of het voorziene parkeeraanbod voldoende is.*
- *Voor elke ontwikkeling geldt het principe dat de parkeerbehoefte binnen het project zelf moet worden opgevangen. In het RUP is dit ook opgelegd voor de beoogde ontwikkeling én daarenboven vastgelegd dat bijkomend aan het opvangen van de eigen parkeerbehoeften ook min. 75 openbare parkeerplaatsen moeten worden voorzien, wat in de grootte-orde ligt van het parkeeraanbod op de huidige publieke parking aan de begraafplaats. Een gebouwde oplossing voor dat publieke parkeeraanbod wordt niet uitgesloten. Het behoud van voldoende parkeerplaatsen op maaiveldniveau werd ontwerpmatig onderzocht en opgenomen in het meest recente voorstel van inrichtingsplan (masterplan). Dit kan dan ook voorzien worden in een concreet projectvoorstel zonder het minimaal aantal te realiseren woonaanbod te hypothekeren.*
- *De concrete (her)aanleg van de parking is een aspect dat op projectniveau moet worden uitgeklaard. Vanuit de mer-screening en de huidige situatie dienen zich geen specifieke aandachtspunten aan die vereisen dat meer gedetailleerde daaromtrent nodig zijn.*

Mobiliteit en verkeer

- Veel bijkomend verkeer.

- Kruispunt Kerkhofstraat-G. Gezellelaan-Hoogstraat te smal om in te rijden; woning op de hoek moet verdwijnen.
- Kerkhofstraat leent zich niet voor bijkomend verkeer want nu reeds overbelast, geluidshinder, sluipverkeer,;,, vooral in het smalle stuk tussen apotheek en café.
- Rode Kruisstraat krijgt veel bijkomend verkeer te verwerken (factor 4); aangezien relatie naar Molenstraat belangrijk is, zal de Rode Kruisstraat het grootste deel van het verkeer te verwerken krijgen. Dat is onderschat in de mer-screening.
- Bijkomende conflicten met fietsers/voetgangers in de Rode Kruisstraat door bijkomend verkeer.
- De huidige inrichting van de Rode Kruisstraat (asverschuivingen, tweezijdig parkeren) is niet geschikt voor het bijkomend verkeer en de ontsluiting van ondergrondse parkeerplaatsen; nu al piekmomenten t.g.v. buurtsupermarkt en halen/brengen schoolgaande kinderen.
- Zorgen over drukte en verkeersveiligheid in Kerkhofstraat door bijkomende kruispunten en verkeer; uitrijden van de private oprit tegenover een nieuw kruispunt zal moeilijk worden; vraag om ontsluiting t.h.v. Kerkhofsstraat nr. 42 van de nieuwe wijk te verleggen.
- Onveilige kruispunten waardoor bijkomend verkeer niet wenselijk is:
 - Kruispunt Kerkhofstraat/Molenstraat: auto's die Kerkhofstraat verlaten moeten tot op het fietspad rijden om het aankomend verkeer vanuit Kalfort in de Molenstraat te zien
 - Kruispunt Molenstraat/Rode Kruisstraat: extra autoverkeer moet drukke fietspad kruisen en vaak extra verkeersdruk door brengen/afhalen leerlingen van basisschool in Molenstraat.
 - Kruispunt G. Gezellelaan/Kerkhofstraat: smal kruispunt met smal voetpad; verkeersveiligheid was sterk verbeterd toen het kruispunt was afgesloten door werken; fietsers konden veilig uit Hoogstraat richting
- Niet akkoord met de bevindingen in de mer-screening dat er geen capaciteitsproblemen zullen zijn in de Rode Kruisstraat; toename verkeer (factor 4) zal hoe dan ook impact hebben op de leefkwaliteit.
- Is impact van extra verkeersdruk in de Molenstraat bekeken (bv. schoolgaande jeugd, fietsers en voetgangers t.h.v. kruispunt Rode Kruisstraat – Molenstraat)?
- Is in de mobiliteitstoets rekening gehouden met mobiliteitswijzigingen t.g.v. andere lopende projecten (Mantenhof, RUP Dorpshart, appartementen Dorpstuin, project oud schoolgebouw Kerkhofstraat,...).
- Er is geen (recente) meting van de huidige verkeerssituatie, waardoor impact van de ontwikkeling en draagkracht van de omliggende straten niet correct kan worden ingeschat; op basis van de verkeersfunctie in Google Maps en waarneming op het terrein kan wel in alle redelijkheid vastgesteld worden dat de wegen rond het plangebied geen capaciteitsprobleem kennen.
- Zone 30 t.h.v. school in de Molenstraat wordt niet vermeld; hoe is dat te rijmen met een functie als ontsluitingsweg voor de ontwikkeling? Zijn extra voertuigbewegingen van het project te rijmen met deze schoolomgeving?
- Suggestie om:
 - een uitrit voorzien naar de G. Gezellelaan (naast voormalige tennisterreinen);
 - invoering van éénrichtingsverkeer (en fietsstraat) in de Kerkhofstraat of Kerkhofstraat doodlopend maken
 - Zone 30 in de Molenstraat van kruispunt Kimpelberg tot Molenstraat 62;
 - Fietsoversteek en zebrapad t.h.v. Kimpelberg waar fietsknooppunten de weg oversteken;
 - Zebrapad t.h.v. Molenstraat 64;
 - Enkelrichting in Eeuwfeeststraat / A. Coolsstraat waardoor meer ruimte voor parkeren, fietsstroken op de rijweg en wellicht vlottere doorstroming autoverkeer.
 - Reductie van het aantal wooneenheden in het gebied.

Standpunt van het planteam:

- *De impact van de ontwikkeling op de verkeersleefbaarheid werd onderzocht en beoordeeld in de mer-screening, rekening houdend met de categorisering en kenmerken van de wegen. Daaruit blijken geen significant negatieve effecten. De selectie van de Molenstraat als ontsluitingsweg (hoofdfunctie van de weg is het verbinden op lokaal niveau en ontsluiten naar de wegen van hoger niveau) en de bestaand zone 30-regeling ter hoogte van de school.*

- *Het gegenereerd verkeer wordt verdeeld via de Kerkhofstraat en de Rode Kruisstraat. Dit was voorzien in het inrichtingsplan en wordt verankerd in de voorschriften van het RUP, waarbij min. 50% en max. 60% van de parkeerplaatsen voor de bewoners en hun bezoekers via de Kerkhofstraat moet ontsluiten. Doorgaand verkeer tussen doorheen het projectgebied tussen de Kerkhofstraat en de Rode Kruisstraat wordt verboden.*
- *De geraamde toename van het verkeer door het RUP is beperkt, zodat verkeersintensiteiten het gangbare niveau van verkeer in de goed uitgeruste kern niet overschrijdt, en ook de verkeersveiligheidssituatie op de kruispunten niet significant zal verslechteren. De aansluiting van de erfontsluitingswegen in de toekomstige ontwikkeling als voorrang-van-rechts-kruispunten op de Kerkhofstraat (ook als erfontsluitingweg gecategoriseerd) en de aansluiting van de Kerkhofstraat op de Hoogstraat/G. Gezellelaan zijn cfr. de bestaande situatie en in overeenstemming met de “Basisprincipes inrichting robuust wegnnet: ontsluitingswegen & erftoegangswegen”. De aansluiting van de Kerkhofstraat en Rode Kruisstraat op de Molenstraat zijn als voorrangsgeregelde kruispunten in de bestaande toestand ook in overeenstemming met die basisprincipes. Er dringen zich geen maatregelen op die in het RUP verankerd moeten worden.*
- *Het bundelen van ontwikkelingen in goed uitgeruste kernen in de nabijheid van knooppunten van openbaar vervoer is een ontwikkelingsprincipe dat beleidsmatig is vastgesteld in het ruimtelijk ordeningsbeleid in Vlaanderen. Kortere afstanden tot voorzieningen en nabijheid van openbaar vervoer stimuleren immers het gebruik van alternatieven dan autogebruik. Het plangebied is op dat vlak goed gesitueerd zodat de ingeschatte (auto)verkeersgeneratie van het project in de mer-screening eerder een overschatting inhoudt. De toename van verkeer in bv. de Rode Kruisstraat zal een wijziging inhouden in de verkeersdruk in de straat maar aangezien die het normaal functioneren als woonomgeving niet schaadt, is dat aanvaardbaar vanuit het oogpunt om toekomstig woonaanbod nabij de voorzieningenkern en openbaar vervoersknooppunt te realiseren. Dat leidt immers tot minder autoverkeer in de ruime omgeving dan een ontwikkeling verder van de kern.*

Waterhuishouding

- Vrees voor wateroverlast; momenteel al waterinsijpeling in kelders in omliggende straten.
- Zijn er studies uitgevoerd om de impact van de ontwikkeling (bebouwing, wijzigingen in terrein) op de overstromingsgevoeligheid in kaart te brengen?
- Wat gebeurt er indien wadi's verzadigd zijn? Is een overloop naar de riolering voorzien? Heeft dat impact op de buffercapaciteit van de riolering?

Standpunt van het planteam:

- *In het RUP wordt rekening gehouden met de overstromingsgevoelige delen door de bestemming als parkgebied en voorschriften die opleggen dat het waterbergend vermogen van het gebied moet worden behouden/gecompenseerd.*
- *Elk concreet project zal bovendien moeten voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening en onderworpen worden aan een watertoets. De RUP-voorschriften laten toe dat in elke bestemmingszone ingrepen i.f.v. de waterhuishouding mogelijk zijn.*

Milieueffectenonderzoek

- Motivatie ontbreekt dat het een klein gebied op lokaal niveau betreft: het woonaanbod wordt significant uitgebreid en het plangebied beslaat een aanzienlijke oppervlakte
- Er is geen beoordeling van de impact van stikstof op het vleermuizenhabitat in het fort (gelegen op ca. 550m) gebeurt. Deze beschermingszone wordt niet vermeld.

Standpunt van het planteam:

- *De vooropgestelde woonontwikkeling is van bescheiden omvang in oppervlakte (ca. 0,7% van de totale oppervlakte ingenomen door wonen in de gemeente in 2024) en t.o.v. het gehele woonaanbod in de gemeente (max. 1,5% van het totaal aantal woongelegenheden in de gemeente in 2024), en deze woonontwikkeling is bedoeld voor het opvangen van de lokale woonbehoeften. Dit wordt toegevoegd in de motivatie.*

- *Onder pt. 6.8.2 in de startnota is de mogelijk impact op Speciale Berschermingszones (SBZ) gescreend. Daarbij is het fort uitdrukkelijk vermeld: “Het meest nabijgelegen is het fort van Liezele als onderdeel van SBZ Historische fortengordels van Antwerpen als vleermuizenhabitat. Het ligt op 500m van het plangebied.”*

Schade

- Het plan voorziet geen maatregelen om schade aan bestaande woningen te voorkomen tijdens graafwerken, bemalingen e.d. tijdens de werf.
- Geen maatregelen voorzien om tijdens bouwfase overlast te voorkomen.

Standpunt van het planteam:

- *Uitvoeringsaspecten worden niet opgenomen in een RUP maar zijn een onderdeel van omgevingsvergunningsaanvragen. Er zijn geen gekende specifieke omstandigheden in en om het plangebied die onuitvoerbaarheid zonder schade doen vermoeden.*

Redactionele opmerkingen

- Verwijzing naar school Molenstraat bij foto uit een andere straat.

Standpunt van het planteam:

- *Het betreft een straatbeeld in de Molenstraat. Dit wordt rechtgezet in de scopingsnota/toelichtingsnota van het RUP.*

Proces / procedure

- Omwonenden pas betrokken als alle plannen al uitgewerkt zijn.
- Verzoek tot overleg met bewoners Rode Kruisstraat.
- Een terugkoppeling over de inspraakreacties is nodig.
- Wat is de timing van de verschillende fases van uitvoering van het project?

Standpunt van het planteam:

- *Op dit moment is louter een voorstel inrichtingsplan opgemaakt. Dit heeft niet de bedoeling om een uitvoeringsontwerp te zijn, maar dient om te onderzoeken en bespreken welke krachtlijnen door moeten werken in het RUP. Niet alle details vinden doorvertaling in het RUP.*
- *De opmaak en besluitvorming van het RUP is onderworpen aan een decretaal vastgesteld proces, waarin ook een openbaar onderzoek over het ontwerp RUP verplicht is.*
- *De samenvatting van de reacties op de startnota en hoe daarmee is omgegaan in de verdere uitwerking van het RUP, wordt opgenomen in de scopingsnota die publiek raadpleegbaar is. Het latere advies van de GECORO zal de reacties op het ontwerp RUP behandelen. Ook dat advies zal publiek raadpleegbaar zijn.*
- *Na goedkeuring van het RUP zal pas een concreet project worden uitgewerkt. In hoeverre bij de uitwerking van het concrete project overleg met de buurt nodig is, is momenteel nog niet bepaald.*
Een fasering en concrete timing voor de uitvoering van het project is nog niet gekend. Van zodra in het RUP is vastgelegd welke ontwikkeling mogelijk is, kan het gemeentebestuur overgaan tot selectie van een ontwikkelaar. Die zal dan instaan voor een concreet projectontwerp, de nodige omgevingsvergunning(en) en de realisatie.

Bijlage 2



Vlaanderen
is omgeving

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving
Afdeling Instrumenten en Programmatie
Team Omgevingseffecten
Vlaams Expertisecentrum m.e.r. (VECM)
mer@vlaanderen.be
www.omgeving.vlaanderen.be

Advies over de screening van het RUP den Hasselt te Puurs – St-Amands

Dossiernummer: SCRI25041

De gemeente Puurs-Sint-Amands stelt een RUP op met als doel het gebied tussen de Kerkhofstraat, Guido Gezellelaan en de Molenstraat te herontwikkelen voor wonen. Dit voornemen geeft uitvoering aan het Beleidsplan Ruimte (in werking sinds 7/6/2024). Het Team Omgevingseffecten ontving eerder al de startnota, adviezen en inspraakreacties. Op 27/11/2025 werd de scopingnota (versie november 2025) bezorgd, met de vraag een bepaling te maken over de plan-MER-plicht.

Op 1/12/2025 is de regelgeving i.v.m. milieueffectrapportage gewijzigd. Het Vlaams Expertisecentrum m.e.r. (VECM) is vanaf die datum een onderdeel van het Team Omgevingseffecten en moet op basis van artikel 2.2.4 §3 uit de VCRO advies geven over de screening. Daarna kan het planteam in de scopingnota, aan de hand van de criteria vermeld in bijlage I bij het DABM¹, motiveren waarom het voorgenomen RUP geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Daarbij houdt het planteam rekening met de screening, de adviezen die verleend zijn over de startnota en het advies van het VECM over de screening. Dit moet gebeuren uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het ontwerp van RUP.

Zoals in de scopingnota aangegeven wordt in hoofdstuk 6.1, is het RUP screeningsgerechtigd. Op 1/12/2025 is de term 'klein gebied op lokaal niveau' aangepast naar 'klein gebied op provinciaal of gemeentelijk niveau'. In dit geval gaat het om een klein gebied op gemeentelijk niveau. Rubriek 10 b Stadsontwikkelingsprojecten van bijlage III is nu een rubriek uit bijlage 2 van het m.e.r.-besluit van 24 oktober 2025.

Alle opmerkingen worden beschreven in Bijlage 8 samenvatting adviezen en inspraakreacties op de startnotavan de scopingnota. Hierin wordt vermeld hoe de opmerkingen verwerkt zijn.

De ontvangen adviezen bevatten geen opmerkingen over de beschrijving of de aanzienlijkheid van de milieueffecten.

Een aantal inspraakreacties bevatten opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord of weerlegd in de scopingnota.

Enkele adviezen en inspraakreacties bevatten ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen invloed op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan.

Gelet op het bovenstaande, en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed, en met de verwerking van de inspraak en adviezen, is het VECM akkoord met de conclusie uit de screening dat het voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Getekend door: JACOBS ISABEL ELISAB
Getekend op: 2026-01-30 16:35:04 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed

Jacobs Isabel



Vlaamse
overheid

Isabel Jacobs
Afdelingshoofd
Afdeling Instrumenten en Programmatie

¹ Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, zoals herhaaldelijk gewijzigd.

Bijlage 3

DEPARTEMENT OMGEVING

RVR-toets

Aan Puurs-Sint-Amands

uw bericht van
25/09/2025

uw kenmerk
RUP_12041_214_00008_00001

ons kenmerk
RVR-AV-3517

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "den Hasselt"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op lange termijn voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe veiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen of het milieu in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 25/09/2025, met ref. RVR-AV-3517), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone⁴ van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

Voor wat betreft het aspect externe veiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Omgevingseffecten voor wat betreft het aspect externe veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Omgevingseffecten van het Departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

² Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

³ Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

⁴ Een door de administratie bepaalde afstand rond de terreingrens van een Seveso-inrichting, afhankelijk van de risico's die uitgaan van de Seveso-inrichting en de kans op domino-effecten vanuit de omgeving op de Seveso-inrichting

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer RUP_12041_214_00008_00001

RUP titel den Hasselt

Initiatiefnemer Puurs-Sint-Amands

Plangebied



Toets uitgevoerd op 25/09/2025

Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

1. Is er bestaande Seveso in of nabij het plangebied? **Nee**
2. Is nieuwe Seveso uitgesloten? **Ja**
3. Wat is de reden van uitsluiting nieuwe Seveso? **Geen bedrijvigheid**

Bijlage 4



puurs-sint-amands

Gemeentebestuur Puurs-Sint-Amands | Forum 6 | 2870 Puurs-Sint-Amands

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan **den hasselt**

verslag plenaire vergadering
7 januari 2026

initiatiefnemer

Gemeentebestuur Puurs-Sint-Amands | Forum 6 | 2870 Puurs-Sint-Amands
contact en info: planologie@puursam.be | www.puurs-sint-amands.be

planidentificatienummer

RUP_12041_214_00008_00001

ruimtelijk planner

Peter Peeters | Binnenvaartstraat 87 bus 304 | 2000 Antwerpen
opgenomen in het register van ruimtelijk planners voor het Vlaamse gewest

1. Overzicht adviesvraag

Adviesinstantie	Uitgebracht advies	Aanwezigheid PV
GECORO Puurs-Sint-Amands	Gunstig met opmerkingen	/
Departement Omgeving	Gunstig met opmerkingen	/
Provincie Antwerpen	Gunstig met opmerkingen	Ja
Vlaamse Milieumaatschappij (Lucht)	/	/
Agentschap Wegen en Verkeer	Geen advies	/
Agentschap Wonen-Vlaanderen	/	/
Polder Vliet en Zielbeek	Gunstig met opmerkingen	Ja
Sport Vlaanderen	Gunstig	/
Toerisme Vlaanderen	Gunstig met opmerkingen	/
Vlaams Energieagentschap	/	

2. Bespreking uitgebrachte adviezen

2.1. GECORO

Advies:

- Bestaande publieke parking: alle parkeerplaatsen moeten zich blijven situeren in één zone, idealiter de bestaande zone gezien de geschikte ligging ten opzichte van het station.
- Het voorschrift voor een gezinswoning waarbij vermeld wordt ‘Rechtstreekse toegang van leefruimtes op het gelijkvloers tot tuin’ sluit veel mogelijkheden uit: dit dient uit de voorschriften geschrapt te worden (keuze vrij laten).
- Het minimum van 150 woningen moet misschien herbekeken worden. Er moet gegarandeerd worden dat dit op een kwalitatieve manier gerealiseerd kan worden. Bij specifieke typologieën moet er eventueel naar onder kunnen afgeweken worden.
- Het is belangrijk dat bij de verkoop (in het bestek) gekeken wordt naar welke doelgroepen men hier wil huisvesten: specifieke kwaliteiten hieromtrent kunnen ook meegenomen worden bij de ingediende ontwerpen.
- Er dient bekeken te worden waar de toeristische camperplaatsen geherlokaliseerd kunnen worden.
- Er moet voldoende aandacht geschonken worden aan de tijdige aanplanting en de kwaliteit van de groenzones en aanplantingen, ook op het oude kerkhof. Eventuele voorwaarden kunnen opgenomen worden in de omgevingsvergunning.
- Bijkomende aandachtspunten:
 - Pagina 8,1.2.1 algemeen: vanaf het ingaan van de nabestemming voor deelzone B: moet dit niet A2 zijn?
 - Ook op pagina 11 staat een fout.

Bespreking en conclusie:

- a) Het is de bedoeling dat de bestaande openbare parking op zijn huidige locatie behouden blijft, maar wel kwaliteitsvoller wordt ingericht. Dit parkeeraanbod kan ook gebruikt worden voor klanten/bezoekers van

autonome woonondersteunende functies. Het is dan ook logisch dat toegevoegd wordt dat de openbare parkeerplaatsen gegroepeerd moeten worden en zich in art. 1 deelzone A1 ACF moeten bevinden.

- b) Er wordt een zo groot mogelijke flexibiliteit in woonvormen nagestreefd. De bepaling dat leefruimtes rechtstreeks toegang moeten geven tot de tuin wordt geschrapt.
- c) Het blijft uitdrukkelijk de bedoeling om een hogere dichtheid te bewerkstelligen dan gangbaar in de onmiddellijke omgeving. Het streven naar een hoger ruimtelijk rendement kadert in de bouwshift, die op Vlaams en provinciaal niveau worden vooropgesteld. De minimale dichtheid zal door het planteam in beraad worden genomen.
- d) Zoals aangegeven in het advies betreft het een aspect dat op projectniveau moet worden geregeld (selectieleidraad voor de verkoop van de gemeentelijke gronden); niet in het RUP.
- e) Herlokalisatie zal buiten het plangebied moeten gebeuren. Dit wordt verder onderzocht door de gemeente. Dit houdt geen wijzigingen aan het RUP in.
- f) Zoals aangegeven in het advies betreft het een aspect dat op projectniveau moet worden geregeld (voorwaarden bij omgevingsvergunning); niet in het RUP.
- g) De vermoede foute verwijzingen zullen nagekeken en desgevallend aangepast worden.

2.2. Departement Omgeving

Advies:

- a) De focus ligt nog te sterk op woontypologieën die in de omgeving al ruim aanwezig zijn. Gezien deze grote voorraad van bestaande (vrijstaande) gezinswoningen en de demografische trends naar steeds kleiner wordende huishoudens, is het aangewezen om de verhouding in woonentiteiten in het plangebied meer af te stemmen op de groeiende groep van alleenstaanden, koppels zonder kinderen, starters, etc.
- b) In overeenstemming met het beleidsplan, dient een evenwichtig sociaal woonaanbod voorzien te worden.
- c) Het departement adviseert om geen maximaal aantal wooneenheden op te leggen in de voorschriften. Er zijn voldoende kwalitatieve randvoorwaarden benoemd om de densiteit en inpassing voldoende in evenwicht te brengen. De omliggende omgeving en densiteit kan niet als maatstaf gehanteerd worden.

Bespreking en conclusie:

- a) Het is uitdrukkelijk de bedoeling om ook in de groeikern een evenwichtig aanbod aan zowel woningen voor gezinnen met kinderen als kleinere woontypes aan te bieden. Te meer daar het aanbod aan appartementen in de kern van Puurs sterk is toegenomen en de locatie ook voor gezinnen met kinderen interessant is (nabij het station voor pendelaars, nabij voorzieningen en scholen voor kinderen). De stedenbouwkundige voorschriften zijn zo opgebouwd dat wonen voor gezinnen niet per definitie als een klassieke eengezinswoning moet worden opgevat, maar ook als ruimere woonunit in een meergezinswoning kan worden geïncorporeerd. Bovendien is door de GECORO opgemerkt dat heel wat als kleine huishoudens geregistreerde gezinnen een co-ouderschapsregeling hebben, en dus wel voldoende ruimte moeten hebben om kinderen te huisvesten. Het vooropgestelde aandeel wooneenheden voor gezinnen met kinderen
- b) De gemeente Puurs-Sint-Amands voorziet in elk woonproject van enige omvang een aanbod aan sociale woningen. Ook in de nieuwe ontwikkeling in het plangebied zal een deel als sociaal woonaanbod worden ontwikkeld. De stedenbouwkundige voorschriften laten dit toe. Momenteel is echter nog niet vastgelegd hoeveel en waar deze sociale woningen in het plangebied zullen worden gesitueerd. Naar aanleiding van de voortgangstoets voor 2024 en nieuwe bindende sociale objectieven, zal de gemeenteraad voor de volgende 10 jaar nog een nieuw actieprogramma vaststellen. Het te realiseren aandeel sociale woningen in het plangebied zal worden vastgesteld en doorvertaling vinden in de selectieleidraad voor verkoop, en kan gerealiseerd worden door een publiekprivate samenwerking of overdracht van een deel van de gronden aan de sociale huisvestingsmaatschappij. Desgevallend zal hiertoe een voorafgaandelijke verkavelingsvergunningsprocedure worden doorlopen. De Vlaamse Codex Wonen verplicht de gemeente, door middel van haar regiefunctie, er over te waken dat de diverse Vlaamse besturen en Vlaamse semipublieke rechtspersonen geconcentreerde acties ondernemen opdat de gezamenlijke oppervlakte van de onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van die Vlaamse besturen en semipublieke rechtspersonen (waaronder de gemeente) aangewend wordt om het bindend sociaal objectief te behalen.

Aangezien de gemeente zelf eigenaar van de gronden en regisseur van het lokale woonbeleid is, heeft het geen meerwaarde om een verplichting tot sociale woningbouw in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP vast te leggen.

- c) De maximale woondichtheid is bepaald op basis van de ontwerp oefeningen op masterplanniveau, waarbij reeds een marge naar boven is ingecalculeerd in het maximum dat in de stedenbouwkundige voorschriften is vastgelegd. Vanuit de GECORO wordt eerder gevraagd om lagere dichtheden toe te laten. De minimale woondensiteit die is vastgelegd is al hoger dan in de directe omgeving en vergelijkbaar met het centrum van Puurs waar het aandeel appartementen aanzienlijk is toegenomen. Dat de omliggende omgeving en densiteit niet als maatstaf gehanteerd mag worden, is reeds aangegeven in de (toelichting bij) de stedenbouwkundige voorschriften. Indien geen maximale woondichtheid wordt opgelegd, kan dit tot procedurele problemen leiden, doordat de MOBER- of plan-MER-plicht dan van toepassing kan zijn. De voorgestelde minimale en maximale woondichtheid zijn het resultaat van een ontwerpmatige en beleidsmatige evenwichtsoefening tussen het streven naar een hoog ruimtelijk rendement en een groene woonomgevingskwaliteit met dorps karakter. Zoals hierboven vermeld neemt het planteam de dichtheid nog eens in beraad.

2.3. Sport Vlaanderen

Advies:

- a) In de nieuwe ontwikkelingen zijn “recreatie” en “gemeenschapsvoorzieningen” mogelijke - aan het wonen – complementaire functies. In de ruimtelijke visie is naast de woonontwikkeling ook ruimte te voorzien voor “actieve plekken”: publieke of collectieve ruimtes voor activiteiten, ontmoetingen en verpozing én dit gekoppeld aan een padennetwerk. De stedenbouwkundige voorschriften van zowel de woonzones als van de parkzones bieden mogelijkheden voor dergelijke laagdynamische, recreatieve infrastructuur. Dat is een goede zaak. Het RUP wordt positief geadviseerd.
- b) Er wordt ten informatieve titel verwezen naar een webpagina ontwikkeld door Sport Vlaanderen aangaande een “beweegvriendelijke omgeving” en het stappenplan dat daarvoor is ontwikkeld.

Bespreking en conclusie:

- a) Er wordt akte genomen van het positief advies.
- b) De informatie aangaande een ‘beweegvriendelijke omgeving’ kan ook in de selectie leidraad voor de ontwikkelaar worden meegegeven.

2.4. Agentschap Wegen en Verkeer

Advies:

- a) Geen advies. Het plangebied is op een voldoende afstand van de gewestweg gelegen.

Bespreking en conclusie:

- a) Waarvan akte.

2.5. Provincie Antwerpen

Advies:

- a) Het voorontwerp RUP is in overeenstemming met het PBRA en het gemeentelijk Beleidsplan Ruimte.
- b) In de stedenbouwkundige voorschriften wordt op pagina 12 gesproken over parkeren. Best wordt in de stedenbouwkundige voorschriften verduidelijkt wanneer het over autoparkeren of fietsparkeren gaat. Bijvoorbeeld het stukje over hoe ze ontsloten moeten worden gaat duidelijk over autoparkeren, net als het deel over openbare parkeerplaatsen. Dit dient ook zo benoemd te worden. Indien er ook openbare fietsparkeerplaatsen moeten worden voorzien, dan wordt dit best net zoals bij de openbare autoparkeerplaatsen mee opgenomen in het RUP.

- c) Gelet op de aard en omvang van de geplande werken dient er in het verdere proces rekening gehouden te worden met het archeologisch erfgoed en zal een archeologisch vooronderzoek nodig zijn.
- d) Voor alle nevenfuncties geldt dat er een maximale oppervlakte van 150 m² mogelijk is. Met betrekking tot detailhandel vraagt de provincie om de maximale oppervlakte voor een handelsfunctie als nevenfunctie te beperken tot maximaal 100 m², zoals nu ook opgenomen is in het vrijstellingenbesluit. Dit om het kernwinkelgebied niet onder druk te zetten.
- e) Gekeken naar het masterplan wordt er vooral ingezet op grondgebonden woningen (107) tegenover 59 appartementen. De provincie geeft graag mee dat de eenpersoonshuishoudens het huishoudentype is dat naar verwachting het sterkst zal groeien in Puurs-Sint-Amands. Wat dat betreft is het logischer als er meer wordt ingezet op appartementen of kleinere woningen.
- f) Woonzone A1 is in eigendom van de gemeente Puurs-Sint-Amands en kan gebruikt worden voor de realisatie van sociale woningen, afhankelijk van de nieuwe bindende sociale objectieven. Om dit duidelijker te maken kan dit wellicht ook opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften.

Bespreking en conclusie:

- a) Waarvan akte.
- b) De stedenbouwkundige voorschriften m.b.t. parkeren worden verduidelijkt. Het betreft autoparkeren. Voor fietsers gelden geen beperkingen qua ontsluiting. In hoeverre openbare fietstalplaatsen verplicht moeten worden in de voorschriften of in de selectieleidraad voor verkoop, wordt in beraad genomen.
- c) De regelgeving inzake onroerend erfgoed is hoe dan ook van toepassing op vergunningenniveau. Een archeologisch vooronderzoek situeert zich dan ook op projectniveau, niet op niveau van het RUP.
- d) De gemeente zet sterk in op het versterken van het kernwinkelgebied. In de stedenbouwkundige voorschriften zal een onderscheid gemaakt worden tussen de maximale oppervlakte voor kleinhandel vs. de maximale oppervlakte voor andere woonondersteunende functies.
- e) Het masterplan betreft ontwerpexercities i.f.v. het bepalen van de stedenbouwkundige krachtlijnen. Het betreft geen concreet ontwikkelingsvoorstel. In het RUP is doelbewust gesproken van 'woongelegenheden voor gezinnen' i.p.v. eengezinswoningen, zodat ook andere typologieën dan gangbare eengezinswoningen op een eigen kavel mogelijk zijn. Zie ook pt. 2.2. a.
- f) Zie pt. 2.2. b.

2.6. Toerisme Vlaanderen

Advies:

- a) Toerisme Vlaanderen vraagt om kleinschalige toeristische logies als nevenbestemming bij het wonen toe te laten in dit woongebied. Dit uiteraard op voorwaarde dat deze kleinschalig zijn, gekoppeld zijn aan een woonfunctie en rekening houden met de draagkracht van het gebied.

Bespreking en conclusie:

- a) Dit zal door het planteam in beraad worden genomen. In een eerste reactie lijkt het echter prioritair om de nadruk op de woonfunctie te leggen in het ontwikkelingsproject. Er zijn al verschillende kleinschalige toeristische logies in de gemeente.

2.7. Polder Vliet en Zielbeek

Advies:

- a) Er moet minstens voldaan aan de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.
- b) Het is verboden huishoudelijk afvalwater te lozen in de RegenWaterAfvoerleiding en regenwater in de DroogWeerAfvoerleiding. Het is uiteraard verboden huishoudelijk afvalwater te lozen in een oppervlaktewater als er kan aangesloten worden op een DroogWeerAfvoerleiding. De lozing van huishoudelijk afvalwater in de gewone oppervlaktewateren of in de kunstmatige afvoerwegen voor hemelwater moet voldoen aan de voorwaarden opgenomen in deel 4 van Vlarem II; een IBA of kleinschalige waterzuivering dient voorzien.

- |
- c) Een deel van het plangebied is overstromingsgevoelig, waarbij de waterhoogte 4,98m TAW bedraagt bij een T100 storm toekomstig klimaat. De aanleg in het RUP dient te geschieden zonder dat er ruimte voor water verloren gaat. Dit wil zeggen dat elke ophoging tot 4,98m TAW dient gecompenseerd te worden zowel in volume als in oppervlakte door een afgraving op het eigen terrein. Deze afgraving mag niet dieper worden dan het gemiddelde voorjaarsgrondwaterpeil want anders wordt er geen nuttig volume gecreëerd.

Bespreking en conclusie:

- a) De gewestelijke verordening hemelwater en de zgn. rioleringstoets (VCRO art. 4.3.9) zijn hoe dan ook van toepassing op projectniveau. Het opnemen in de stedenbouwkundige voorschriften heeft geen meerwaarde. Er worden in het plangebied immers geen strengere voorwaarden gevraagd dan de generieke bepalingen van de verordening en de VCRO.
- b) In de stedenbouwkundige voorschriften is reeds bepaald dat het waterbergend vermogen moet behouden blijven. Dit zal in de toelichting bij de voorschriften verduidelijkt worden: zelfde oppervlakte, zelfde volume, rekening houdend met een waterhoogte van 4,98m TAW.