Provincie	Antwerpen
Gemeente	Puurs
Project	**RUP Sint - Katharinastraat**
	Toelichtingsnota

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

Namens de gemeente Puurs

In opdracht

Raoul Paridaens
Gemeentesecretaris

Koen Van den Heuvel
Burgemeester

Stramien

Stramien
Broederminstraat 52, 2018 Antwerpen
www.stramien.be

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

Tinne Beirinckx
Ruimtelijk Planner

Datum Mei 2011

STRAMIEN
structuur & architectuur

STRAMIEN
structuur & architectuur

RUP SINT - KATHARINASTRAAT

TOELICHTINGSNOTA

ONTWERP

Gemeente Puurs

Mei 2011

Inhoudsopgave

1 AANLEIDING VAN HET RUP 3
2 SITUERING VAN HET RUP 3
3 PLANNINGSCONTEXT 4
3.1 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan 4
3.2 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan in herziening 4
3.3 Woningprogrammatie 5
4 JURIDISCHE CONTEXT 6
4.1 Het gewestplan 6
4.2 Goedgekeurde verkavelingen 6
4.3 Vergunningstoestand woningen 6
4.4 Eigendom 6
4.5 Atlas der waterlopen 6
4.6 Watertoets 7
4.7 Archeologische zone 7
4.8 Atlas der buurtwegen 7
5 ANALYSE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 8
5.1 Bebouwde ruimte 8
5.2 Open ruimte 8
5.3 Ontsluiting 8
6 VISIE 9
7 RUP 10
8 RUIMTEBALANS 10
9 OPGEHEVEN VOORSCHRIFT WOONGEBIED 11
10 PLANSCHADEVERGOEDING / PLANBATENHEFFING / BESTEMMINGSWIJZIGINGCOMPENSATIE 12
11 MER-SCREENING 12

Kaartenlijst

Kaart 1: situering 3
Kaart 2: gewestplan 6
Kaart 3: watertoets 7
Kaart 4: luchtfoto 8

Tabellenlijst

Tabel 1: balans woningprogrammatie 5
Tabel 2: ruimteboekhouding 10
Tabel 3: op te heffen voorschriften 11

1 AANLEIDING VAN HET RUP

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

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

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

In één procedure worden de vier RUP's behandeld.

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

2 SITUERING VAN HET RUP

Kaart 1: situering

Het studiegebied is gelegen in de kern van Ruisbroek – Sauvegarde, een deelgemeente van Puurs. Het bevindt zich aan de rand van het woongebied.

Het studiegebied bevindt zich achter de woningen van de Sint-Katharinastraat en de Dokter Frans De Wachterlaan. De spoorweg vormt de noordelijke grens van het gebied. Het is vandaag in gebruik als tuin, akker- en weiland, opslagterrein van een bedrijf of liggen braak.

3 PLANNINGSCONTEXT

3.1 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

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

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

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

3.2 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan in herziening

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

19. RUP Sint-Katharinastraat opp.: 3,48 ha. (Stramien) [1]
Compensatie RUP, gelegen in woongebied. Dit woongebied vormt de compensatie van de woonprojecten die de gemeente voorziet in haar GRS. Het gaat om het ontwikkelen van het RUP Den Brand fase 2, RUP Donkstraat fase 2 en het RUP Schaafstraat. Het woongebied van de Sint-Katharinastraat wordt herbestemd naar woonreservegebied.

[1] Vermelding uit informatief deel

3.3 Woningprogrammatie

Hieronder is een balans van de woningprogrammatie opgenomen. Onderstaande tabel geeft de totale oppervlakten weer van de gebieden die aangesneden worden en van het deelgebied die hiervoor ter compensatie wordt gereserveerd.

Tabel 1: balans woningprogrammatie

Gebied	Opp. aan te snijden	Opp. te compenseren
1. RUP Den Brand fase	0,63 ha	
2. RUP Donkstraat fase 2	0,72 ha [2]	
3. RUP Schaafstraat	2,47 ha	
Totaal te compenseren oppervlakte		**3,82 ha**
Compensatiezones		
1. RUP Sint-Katharinastraat	3,48 ha	

In de opmaak van deze ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP Den Brand fase 2, RUP Donkstraat fase 2 en RUP Schaafstraat) werd gestreefd naar een kwalitatieve invulling en een goede ruimtelijke ordening. Het tekort van één derde van een hectare (0,34 ha) lijkt in deze discussie van ondergeschikt belang.

In samenspraak met de dienst ruimtelijke ordening van de provincie Antwerpen is bepaald dat het reserveren van het woongebied in de Sint – Katharinastraat voldoende is voor het aansnijden van de RUP's Den Brand fase 2, RUP Donkstraat fase 2 en RUP Schaafstraat.

[2] Het te compenseren deel van het RUP Donkstraat fase 2 kan verminderd worden voor de realisatie van het sociaal objectief. 0,95 ha woonreservegebied min oppervlakte sociaal objectief (deel voor sociaal woonaanbod) = 0,72 ha

4 JURIDISCHE CONTEXT

4.1 Het gewestplan

Kaart 2: gewestplan

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

Op het gewestplan is het studiegebied aangeduid als woongebied. Het overgrote deel (uitgezonderd woningen op perceel 35R en 35N) is echter nog niet ontwikkeld als woongebied.

4.2 Goedgekeurde verkavelingen

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

4.3 Vergunningstoestand woningen

De vergunningstoestand van de woning Sint - Katharinastraat 19 (perceel 35R): de woning is in gebruik genomen in 1961, in de periode voor de stedenbouwwetgeving (1962), de woning heeft de status vergund.

De vergunningstoestand van de woning Sint - Katharinastraat 23 (perceel 35N) : de woning is in gebruik genomen in de periode voor 1935, in de periode voor de stedenbouwwetgeving (1962), de woning heeft de status vergund.

4.4 Eigendom

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

4.5 Atlas der waterlopen

In het studiegebied bevindt zich geen waterloop.

4.6 Watertoets

Kaart 3: watertoets

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

Slechts een heel klein deel is gelegen in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied. Het gebied wordt bovendien gereserveerd voor een lange termijn en wordt op korte termijn niet bebouwd.

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

4.7 Archeologische zone

Omdat dit gebied op korte termijn niet ontwikkeld gaat worden is een beoordeling van de effecten op de ondergrond hier nu niet aan de orde.

4.8 Atlas der buurtwegen

Binnen de grens van het studiegebied bevinden zich geen buurtwegen.

5 ANALYSE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Kaart 4: luchtfoto

5.1 Bebouwde ruimte

De studiegebied is een onbebouwd gebied aan de rand van het woongebied van Ruisbroek – Sauvegarde.

Langs de spoorweg, ten noorden van het studiegebied, bevindt zich een dagcentrum. Het gaat om een grootschalig gebouw.

De Sint-Katharinastraat kent een zeer gemengde bebouwing met open, half open of gesloten bebouwing. De diepte van de kavels in deze straat zijn heel verschillend. De bebouwing in de Dokter Frans De Wachterlaan bestaat voornamelijk uit half-open bebouwing.

5.2 Open ruimte

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

5.3 Ontsluiting

Het studiegebied raakt op vier plaatsen via een open perceel aan de omliggende woonstraten. Deze plaatsen bieden mogelijkheden tot een toekomstige ontsluiting van het gebied. Het gaat om telkens vier brede doorgangen. Er is een verbinding vanop de Sint-Katharinastraat naar het perceel 44V. Het gaat om een verharde doorsteek van 3 m breedte. Het is niet duidelijk of deze helemaal doorloopt tot de grens van het deelgebied.

6 VISIE

Woningprogrammatie

Een onderdeel van de visie op de gewenste nederzettingsstructuur is dat de gemeente de natuurlijke aangroei van haar bevolking wil opvangen door o.a. betaalbare, geschikte en kwalitatieve bouwgronden aan te bieden aan de eigen bevolking van Puurs.

In het GRS werd een woonprogrammatie uitgewerkt. In deze programmatie werd ervoor geopteerd om een aantal ruimtelijk verantwoorde woonuitbreidingsgebieden aan te snijden. Als gevolg van de richtlijnen van de hogere overheid moet de gemeente daarvoor echter compensatie bieden, door delen van het bestaande woongebied te reserveren.

Het woongebied aan de Sint-Katharinastraat komt hiervoor in aanmerking. Nadat het RUP is goedgekeurd en de compensatie dus een juridisch vastliggend gegeven is, kan de gemeente verder werk maken van de geprogrammeerde woonprojecten (RUP Den Brand fase 2, RUP Donkstraat fase 2 en RUP Schaafstraat).

Omvormen van reservegebied naar wonen

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

Rekening houden met eventuele toekomstige ontsluiting

Niettegenstaande dat het studiegebied niet zal ontwikkeld worden moet er toch rekening mee gehouden worden dat deze zone bereikbaar blijft. Om deze toekomstige ontsluiting niet in het gedrang te brengen moeten er bepaalde delen die een verbinding vormen met de weg mee gereserveerd worden.

7 RUP

Zie grafisch plan

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

Het RUP Sint-Katharinastraat heeft een oppervlakte van circa 3,48 ha.

8 RUIMTEBALANS

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

Tabel 2: ruimteboekhouding

Huidige bestemming	**Nieuwe bestemming**	**Categorie bestemmingswijziging**	**Oppervlakte (m²)**	**Oppervlakte (ha)**
woongebied Sint-Katharinastraat	woonreservegebied	categorie wonen	34.848 m²	3,48 ha
			Totaal	3,48 ha

9 OPGEHEVEN VOORSCHRIFT WOONGEBIED

Bron: Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, artikel 5.1.1.

De huidige bestemming woongebied wordt opgeheven.

3,48 ha woongebied wordt omgezet in woonreservegebied.

Tabel 3: op te heffen voorschriften

Verordenend plan	**Voorschrift**	**Vervangende voorschriften**
Voorschriften van het gewestplan Mechelen (KB 5 augustus 1976).	5.1.0 woongebied De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voorzover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.	Artikel 1: reservegebied voor wonen
Voorschriften van een bijzonder plan van aanleg	Geen	
Verkavelingen	Geen	

10 PLANSCHADEVERGOEDING / PLANBATENHEFFING / BESTEMMINGSWIJZIGINGCOMPENSATIE [3]

Voor dit RUP is er geen planschadevergoeding en planbatenheffing verschuldigd.

11 MER-SCREENING

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

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

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

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

Provinciebestuur Antwerpen	Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit	Dienst Ruimtelijke Planning		Koningin Elisabethlei 22	2018 Antwerpen	10/06/2010

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

ANB - Antwerpen			Anna Bijnsgebouw	Lange Kievitstraat 111-113 bus 63	2018 Antwerpen	14/06/2010
Agentschap Ruimte en Erfgoed	Ruimtelijke Ordening Antwerpen	t.a.v. K. Toebak of V. Peeters	Anna Bijnsgebouw	Lange Kievitstraat 111-113 bus 52	2018 Antwerpen	/
Agentschap Ruimte en Erfgoed	Onroerend Erfgoed Antwerpen	t.a.v. Marc De Borgher	Anna Bijnsgebouw	Lange Kievitstraat 111-113 bus 52	2018 Antwerpen	22/06/2010
Agentschap Wonen-Vlaanderen	Afdeling Wonen	t.a.v. Hilde Van den Bosch	Afdelingshoofd	Koning Albert II-laan 20 bus 7	1000 Brussel	/
Departement Landbouw en Visserij	Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling	Antwerpen	Anna Bijnsgebouw	Lange Kievitstraat 111-113 bus 71	2018 Antwerpen	29/06/2010
VMM	Afdeling Operationeel Waterbeheer	t.a.v. Bram Vogels	Graaf de Ferrarisgebouw	Koning Albert II-laan 20 bus 16	1000 Brussel	1/06/2010
Vlaams Agentschap Zorg en Gezondheid	Afdeling Toezicht Volksgezondheid Antwerpen		Anna Bijnsgebouw	Lange Kievitstraat 111-113 bus 31	2018 Antwerpen	5/07/2010

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

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

In bijlage 1 zijn alle documenten van de procedure toegevoegd.

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

BIJLAGE

1. dossier Mer-screening

Provincie	Antwerpen
Gemeente	Puurs
Project	**RUP Sint - Katharinastraat**
	Kaarten toelichtingsnota

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

Namens de gemeente Puurs

In opdracht

Raoul Paridaens	Koen Van den Heuvel
Gemeentesecretaris	Burgemeester

Stramien	Stramien	
	Broederminstraat 52, 2018 Antwerpen	tel: 03/248 54 02
	www.stramien.be	fax: 03/248 77 80

Tinne Beirinckx

Ruimtelijk Planner

Datum	Mei 2011

STRAMIEN
structuur & architectuur



toelichtingsnota RUP Sint-Katharinastraat

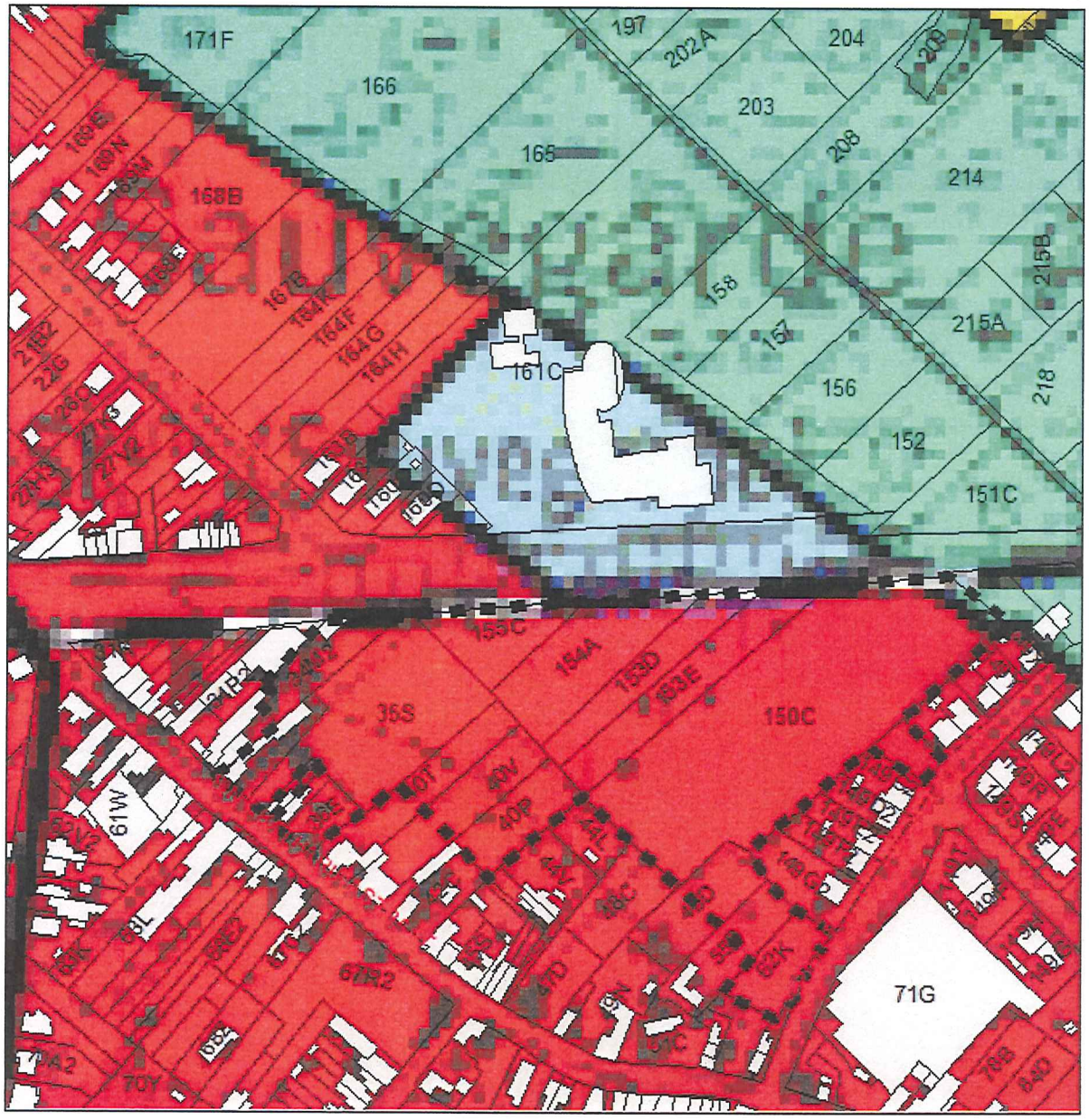
Gemeente Puurs

Kaart 1: situering

grens RUP

1 :3.000

STRAMIEN
structuur & architectuur



toelichtingsnota RUP Sint-Katharinastraat

Gemeente Puurs

Kaart 2: gewestplan

grens RUP

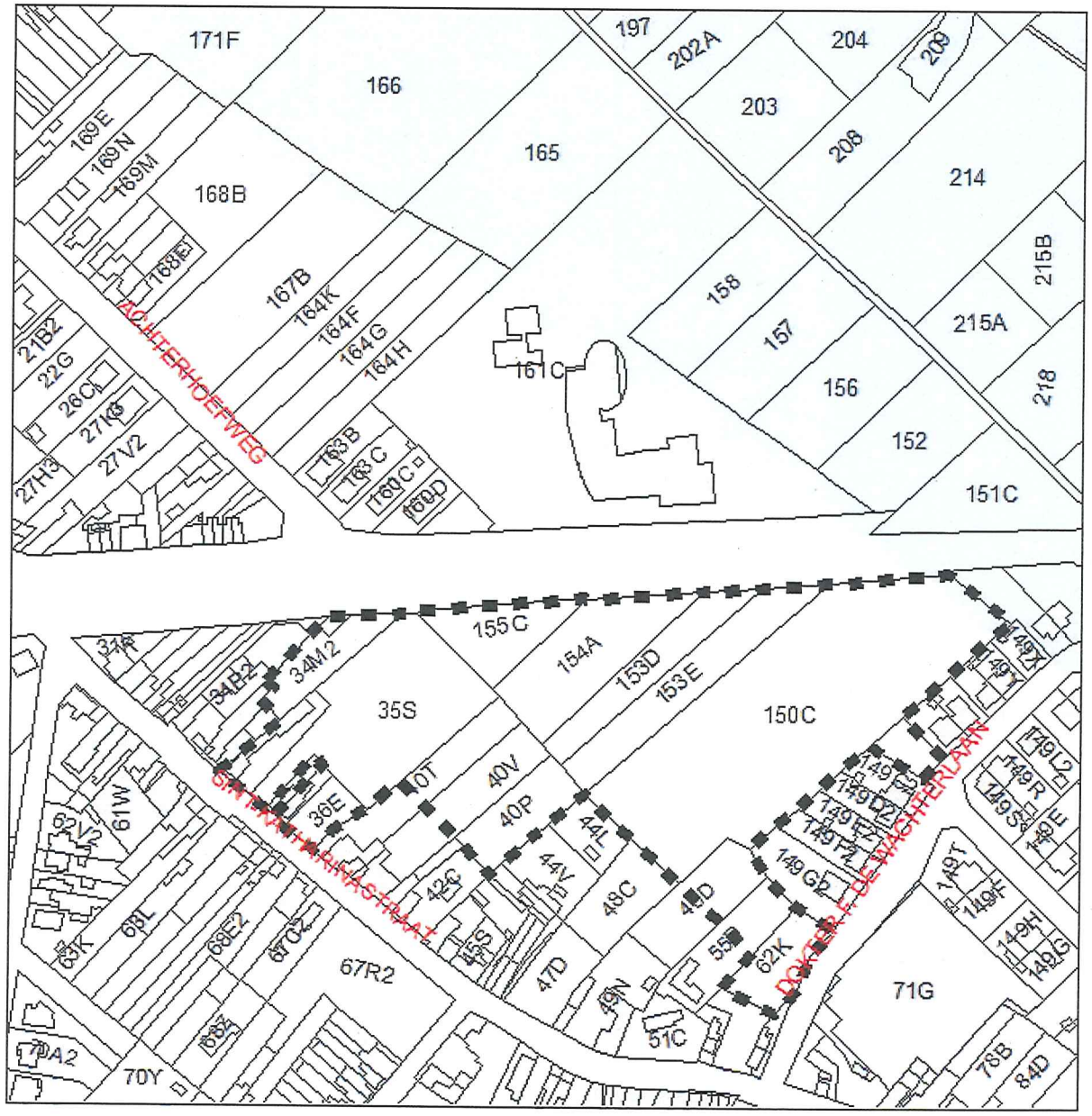
woongebied

gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

bosgebieden

1 :3.000

STRAMIEN
structuur & architectuur



toelichtingsnota RUP Sint-Katharinastraat

Gemeente Puurs

Kaart 3: watertoets

- grens RUP
- Niet overstromingsgevoelig
- Effectief overstromingsgevoelig
- Mogelijk overstromingsgevoelig

1 :3.000

STRAMIEN
structuur & architectuur



toelichtingsnota RUP Sint-Katharinastraat

Gemeente Puurs

Kaart 4: luchtfoto

grens RUP

1 :3.000

STRAMIEN
structuur & architectuur