



puurs-sint-amands

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

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

den hasselt

startnota | januari 2025

initiatiefnemer

Gemeentebestuur Puurs-Sint-Amands | Forum 6 | 2870 Puurs-Sint-Amands
contact en info: tel 03 203 27 00 | 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	7
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. Krachlijnen van het plan	35
5.3.2. Overwogen alternatieven	38
5.3.3. Gewenste ontwikkeling (zie concept-inrichtingsplan in bijlage)	40
5.4. Afbakening van het plangebied van het RUP	41
5.5. Reikwijdte en detailleringsgraad van het RUP	42
5.6. Relatie met de ruimtelijke beleidsplannen	44
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	52
6.3. Effectenonderzoek bodem	53
6.4. Effectenonderzoek water	54
6.4.1. Kenmerken van de omgeving	54
6.4.2. Effecten water	54



6.5.	Effectenonderzoek lucht	55
6.5.1.	Kenmerken van de omgeving	55
6.5.2.	Effecten lucht	56
6.6.	Effectenonderzoek geluid	57
6.6.1.	Kenmerken van de omgeving	57
6.6.2.	Effecten geluid	57
6.7.	Effectenonderzoek licht	57
6.8.	Effectenonderzoek biodiversiteit	58
6.8.1.	Kenmerken van de omgeving	58
6.8.2.	Effecten biodiversiteit	58
6.9.	Effectenonderzoek ruimtelijke aspecten	59
6.9.1.	Kenmerken van de omgeving	59
6.9.2.	Ruimtelijke effecten	59
6.10.	Effectenonderzoek onroerend erfgoed	60
6.10.1.	Kenmerken van de omgeving	60
6.10.2.	Effecten op onroerend erfgoed	61
6.11.	Effectenonderzoek klimaat	61
6.12.	Effectenonderzoek externe veiligheid	62
7.	GEVOLGEN VAN HET PLAN	63
7.1.	Op te heffen voorschriften	63
7.1.1.	Gewestplan Mechelen, goedgekeurd bij KB d.d.05/08/1976	63
7.1.2.	RUP zonevremde woningen, goedgekeurd door de deputatie op 16/07/2009	63
8.	BIJLAGE: CONCEPT-INRICHTINGSPLAN	69

1. Inleiding

Het gemeentebestuur van Puurs-Sint-Amands 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 en beheer 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 startnota

In de startnota worden de planopties aangegeven en gemotiveerd. Ook wordt ook nagegaan of het voorgenomen plan aanleiding kan geven tot aanzienlijke milieueffecten, want in dat geval moet een plan-MER worden opgemaakt.

Dit document vormt de basis voor een eerste raadpleging van publiek en adviesinstanties. Het doel is om iedereen op de hoogte te brengen en om kennis en input te vergaren. Op basis daarvan kan gericht bijkomend onderzoek en/of overleg worden aangegaan, zodat het gemeentebestuur onderbouwde keuzes kan maken bij de verdere uitwerking van het RUP.

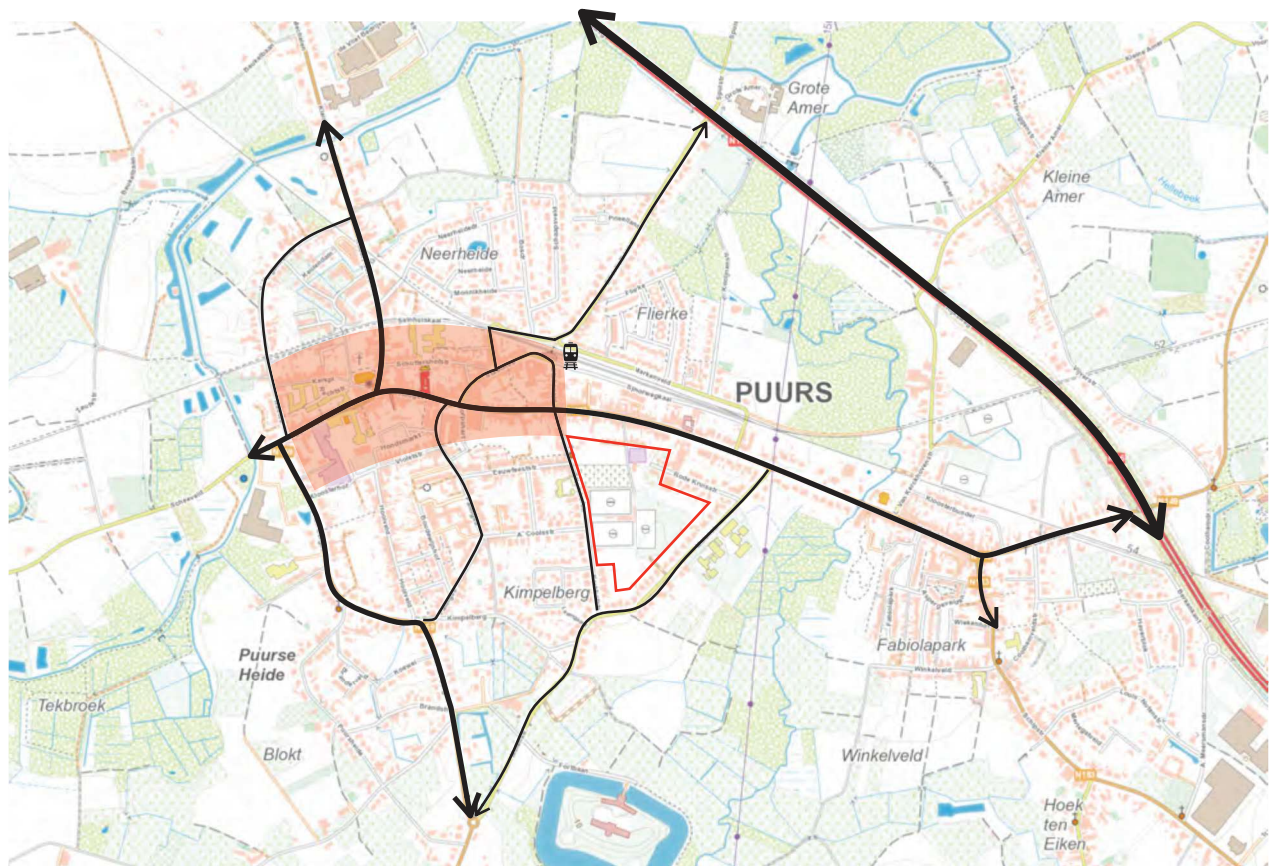
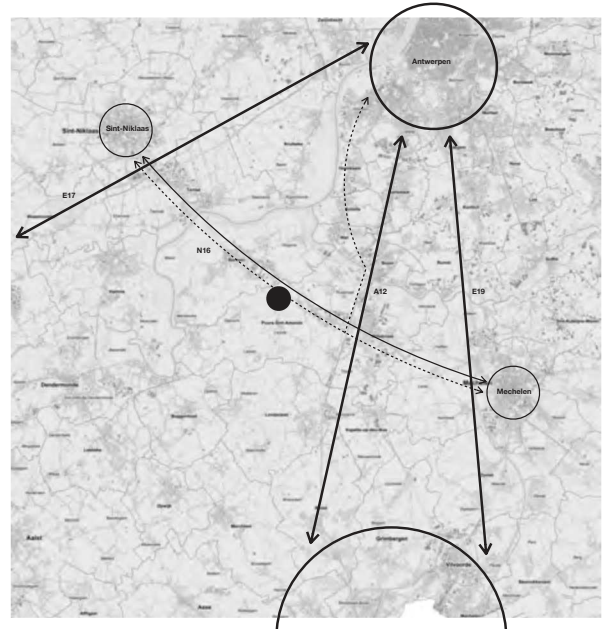
2. Situering

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)



inventarisiergoed (woning) (9)



achtertuinten naar het binnengebied



Straatbeeld Kerkhofstraat



zonevreemde woningen Kerkhofstraat



achtertuinten naar het binnengebied



straatbeeld Molenstraat



straatbeeld Molenstraat t.h.v. school

3.2. Juridische toestand

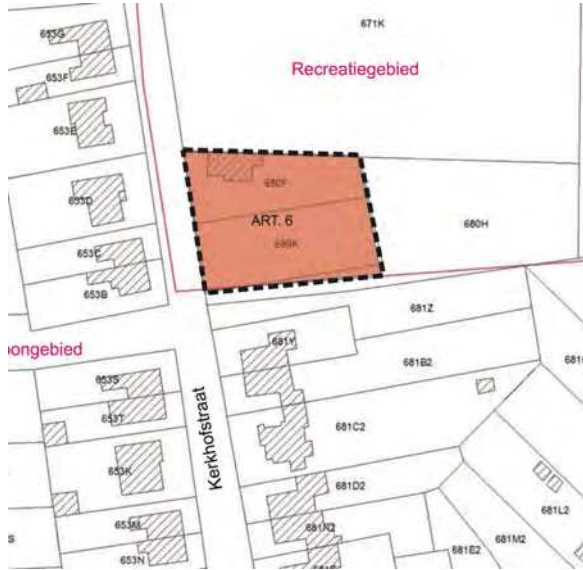
3.2.1. Huidige bestemming

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

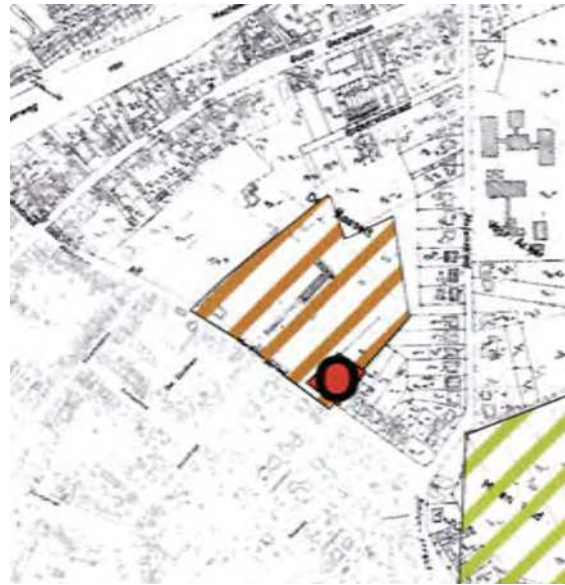
Het gedeelte van het plangebied bestemd als recreatiegebied in het gewestplan, heeft met het RUP zonevreemde woningen (d.d.16/07/2009) een overdruk gekregen als art. 3 zone voor verwevingsgebied landbouw en natuur. De stedenbouwkundige voorschriften betreffen enkel de gebouwen met een residentiële functie 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 zonevreemde 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.



RUP zonevremde woningen – grafisch plan deelplan O



uittreksel grafisch plan RUP zonevremde 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	Geen in het plangebied.
Rooilijnplannen	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 natuurreservaat.
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	<p>In het plangebied:</p> <ul style="list-style-type: none">– 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). <p>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.</p> <p>in de Molenstraat woning nr. 20. De tuin reikt tot tegen het plangebied.</p>
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 Zwijndrecht. 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 ruimtelijke beleidsplannen zijn als nieuw beleidsinstrument, ter vervanging van de structuurplannen, in de wetgeving ingeschreven in 2018. De structuurplannen blijven echter van kracht tot een beleidsplan is vastgesteld. De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie voor het BRV goed. Deze omvat het toekomstbeeld en de strategische doelstelling. De concrete beleidskaders zijn nog niet goedgekeurd, waardoor het BRV het RSV nog niet officieel vervangt.

De strategische doelstellingen zijn:

- Terugdringen van het bijkomend ruimtebeslag.
Het doel is harde ruimtefunctie zo veel mogelijk een plaats te geven binnen het bestaand ruimtebeslag, voor zover dat goed gelegen is, bekeken vanuit het voorzieningenniveau en de knooppuntwaarde, op het relevante schaalniveau.
- Transformeren vanuit maatschappelijke ambitie. Dit houdt in:
 - Bijkomende woonegelegenheid en ruimte voor ondernemerschap ontwikkelen rond strategische collectieve vervoersknopen, en de productie van hernieuwbare energie verhogen door hiervoor voldoende (verweven) ruimte te bieden.
 - Het geheel van steden en dorpen blijft een palet van interessante woon- en leefomgevingen bieden, stadswijken en dorpskernen hebben een hoge levenskwaliteit met een voldoende hoog voorzieningenniveau en buurten zijn inclusief ingericht. Groen en natuur zijn volop aanwezig in de bebouwde omgeving en de verharding is beperkt.
 - Een robuuste open ruimte om voedselproductie en biodiversiteit een zekere toekomst te bieden
 - Een fijnmazig netwerk van groenblauwe aders doorheen de open en bebouwde ruimte, zodat de ruimte klimaatbestendig en meer leefbaar is.
- Geïntegreerde gebiedsontwikkeling als motor voor samenwerking.
Het doel is vanuit een gemeenschappelijke visie en doelstellingen projecten van verschillende overheden, maatschappelijke partners, ondernemers en burgers af te stemmen en te realiseren.

Van daaruit worden volgende ruimtelijke ontwikkelingsprincipes vooropgesteld:

- Het ruimtelijk rendement verhogen.

- Geen netto stijging van de verhardingsgraad en het ruimtebeslag in de open ruimte. Ruimtelijke uitbreiding is de uitzondering.
- Het ruimtelijk rendement verhogen binnen het huidig ruimtebeslag door intensivering (verdichting), verweving (multifunctioneel ruimtegebruik), hergebruik van on(der)benutte terreinen en gebouwen, en tijdelijk ruimtegebruik.
- Ontwikkelen vanuit samenhang.
 - Inzetten op een samenhangende en evenwichtige ontwikkeling van woongelegenheden, werkplekken en voorzieningen door ze zoveel mogelijk te koppelen aan collectieve vervoersstromen, aan fietsinfrastructuur en bestaande concentraties van voorzieningen. De knooppuntwaarde en het voorzieningen niveau bepalen de mogelijkheden voor ontwikkeling. De ontwikkeling van bijkomende woongelegenheden gebeurt op een aanvaardbare wandel- en fietsafstand van een voldoende pakket van basisvoorzieningen.
 - De inrichting van de ruimte kiest voor bouwvormen, zonoriëntaties en materiaalkeuzes die tot minder energieverbruik zorgen. Ruimtelijke ontwikkeling zet in op het bij elkaar brengen van functies om energie- en warmte-uitwisseling mogelijk te maken.
 - Ontwikkelen van een robuuste open ruimte. De open ruimte maximaal vrijwaren en verbindingen herstellen. Landbouw, natuur en water worden in een samenhangend en functioneel geheel ontwikkeld. Groenblauwe dooradering van de bebouwde ruimte als basis voor de leefkwaliteit in steden, dorpen en wijken.
- De leefkwaliteit bevorderen.
 - Voorzien van extra groen in functie van verkoeling, de publieke ruimte veilig en toegankelijk maken voor kwetsbare verkeersdeelnemers, en een publieke ruimte die uitnodigt tot bewegen.
 - De ruimtelijke ontwikkeling gebeurt met aandacht voor de identiteit, landschapswaarden en de culturele betekenis van de plek, en met respect voor het aanwezige onroerend erfgoed.
- Samen aan de slag.
 - Lokale besturen passen de ruimtelijke ontwikkelingsprincipes toe in hun ruimtelijk beleid. Ze krijgen de beleidsruimte voor eigen accenten en een eigen invulling op maat.
 - Ruimtelijke ontwikkeling vereist een gedegen participatie waarbij bewoners, ondernemers en investeerders hun leefomgeving mee vormgeven.

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.
- *Energietransitie*
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 toegevoerd 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 ontlichten 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 ontlichten. Kwalitatief verdichten verweeft functies met elkaar op de daarvoor meest aangewezen plekken. Ontlichten 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-Amunds (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 zonevreemde 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 verplaatsingsfaciliteiten
 - 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 verkeersleebaarheid 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 huishoudenstypes bewerkstelligen in de kernen
 - Centraal en kwalitatief compact wonen stimuleren
 - Inspanningen leveren om aanbod betaalbare woningen uit te breiden
 - Ontmoeting als bijkomend ontwerpprincipes op schalen hanteren
 - Diversiteit van de bevolking doorvertalen in de inrichting van het openbaar domein
 - Kansen bieden aan collectieve woonprojecten
- *Ruimtelijk 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)

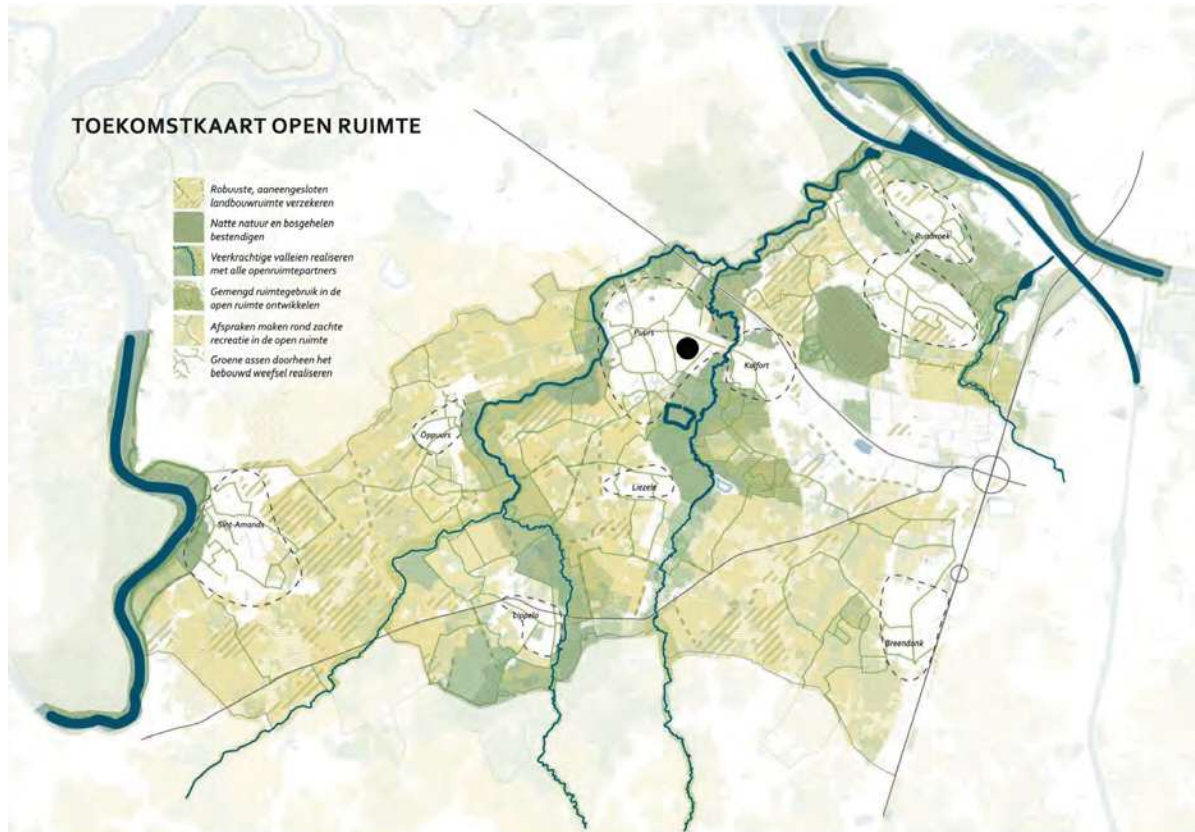
- Multimodale bereikbaarheid verbeteren.

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.

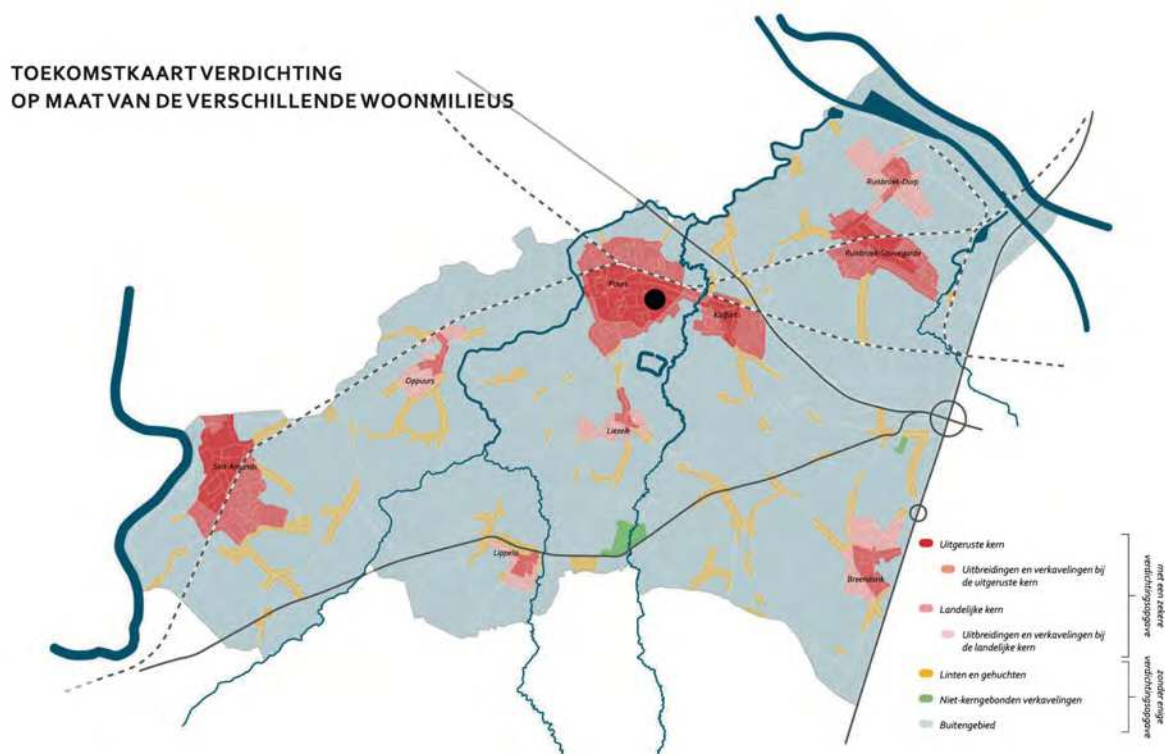
Tegelijk kwam met deze beweging een strategisch gelegen gebied in het centrum van Puurs vrij. Het recreatiegebied, samen met de omliggende woongebieden, vormt een strategische cluster binnenin het

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 ontwerptools per woonmilieu aangereikt.

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

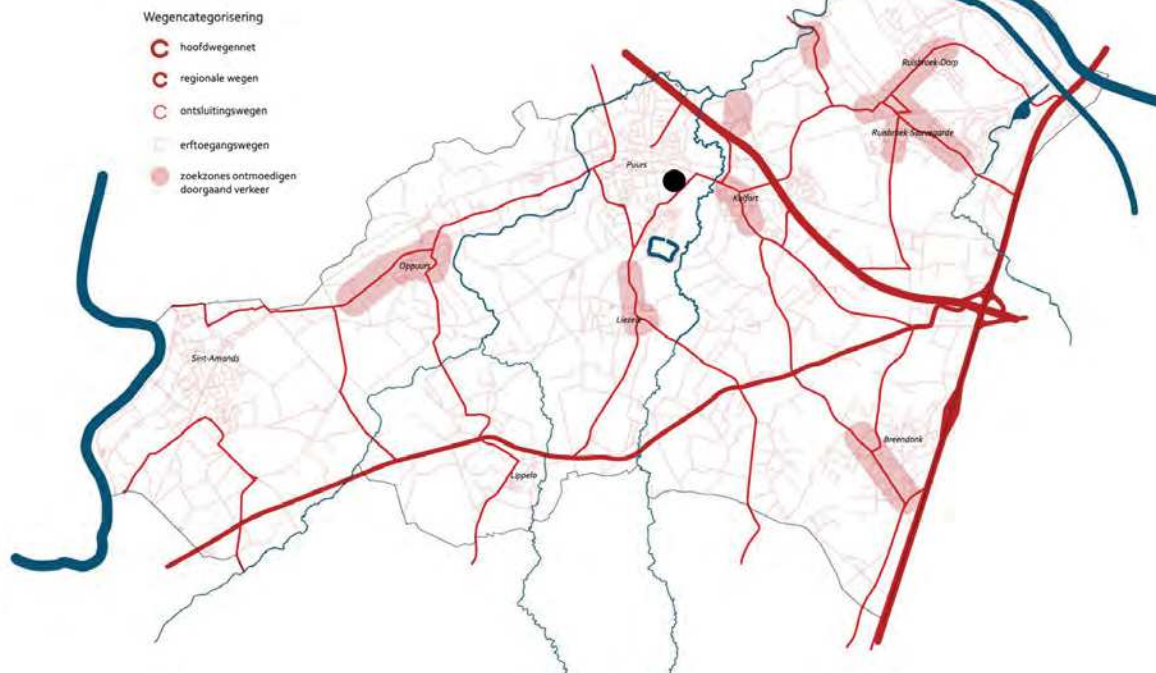
Relevant voor voorliggend RUP zijn daarbij:

- 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.

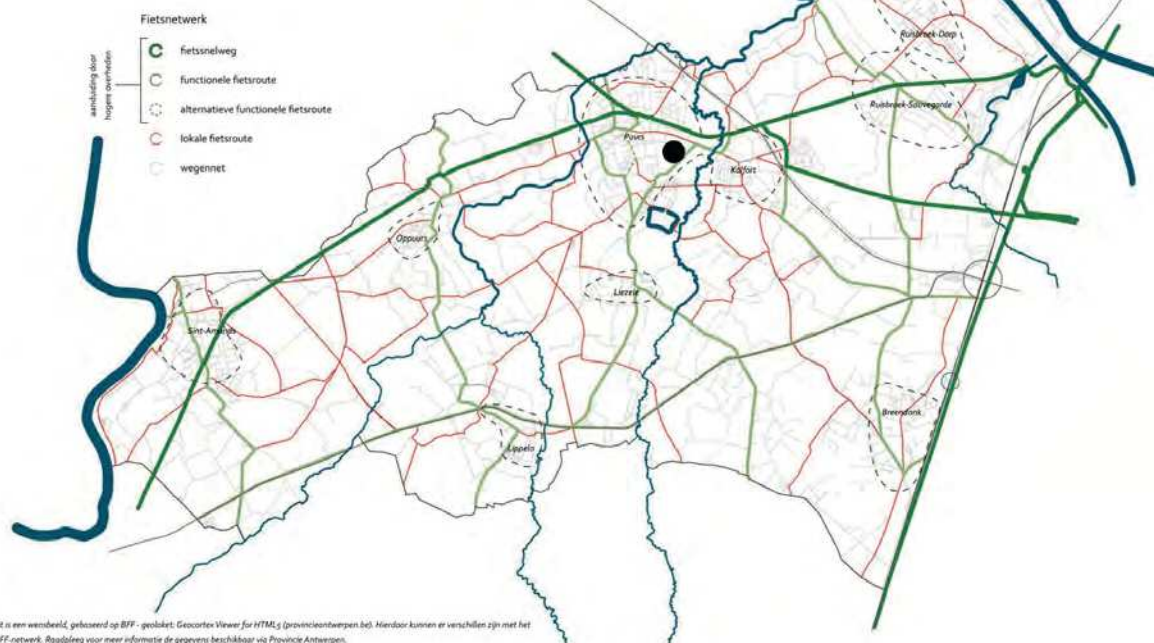
In het actieplan van het beleidskader Mobiliteit zijn verder nog enkele acties opgenomen die relevant (kunnen) zijn voor (de ontwikkelingen in) het RUP:

- 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

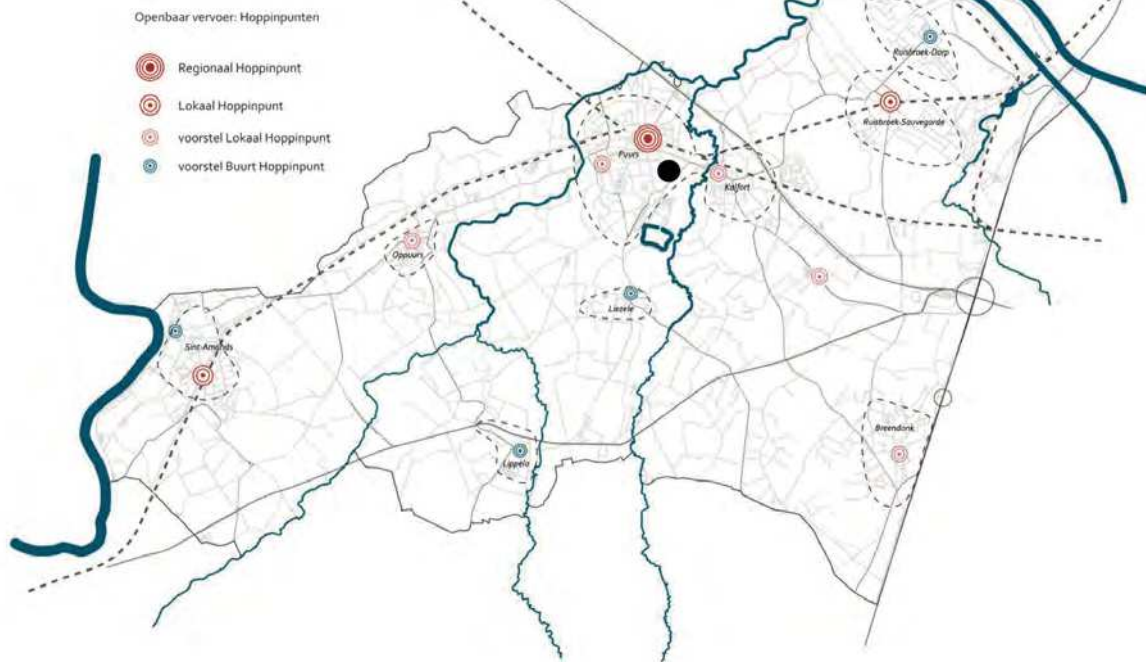


TOEKOMSTKAART MOBILITEIT FIETSNETWERK



Voor: Dit is een wendbeeld, gebaseerd op BFF - geobakel: Geocortex Viewer for HTML5 (provincieantwerpen.be). Hierdoor kunnen er verschillen zijn met het huidige BFF-netwerk. Roadplag voor meer informatie de gegevens beschikbaar via Provincie Antwerpen.

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 voorop gesteld.

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 woonegelegenheden 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:
 - o groen karakter
 - o hoge verblijfskwaliteit, bijzondere aandacht voor ontmoetingsplekken op verschillende schaalniveaus (parken, collectieve tuinen)
 - o groenblauwe dooradering
 - o verkeersluw
 - o bebouwing op dorpse schaal
 - o gedifferentieerd woonaanbod, bijzondere aandacht voor levensloopbestendige woontypologieën
 - o 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 herbestemd worden tot woongebied. Tegelijkertijd kan het RUP ook stedenbouwkundige inrichtings- en beheersvoorschriften vastleggen.

Er is een concept-inrichtingsplan voor de site opgemaakt (zie pt. **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**). 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.

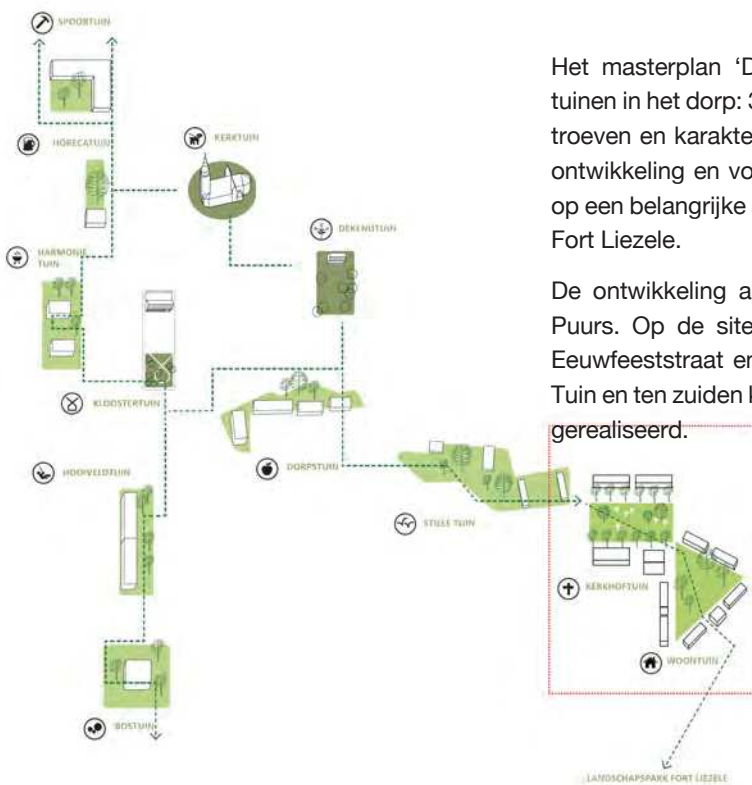
5.3.1. Krachtlijnen van het plan

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.

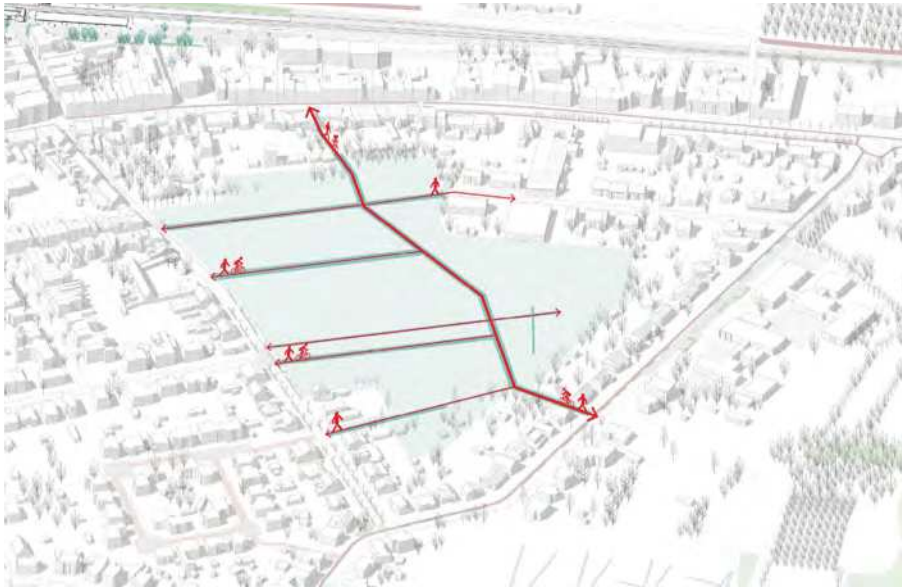
Connectie met de tuinen van Puurs



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.

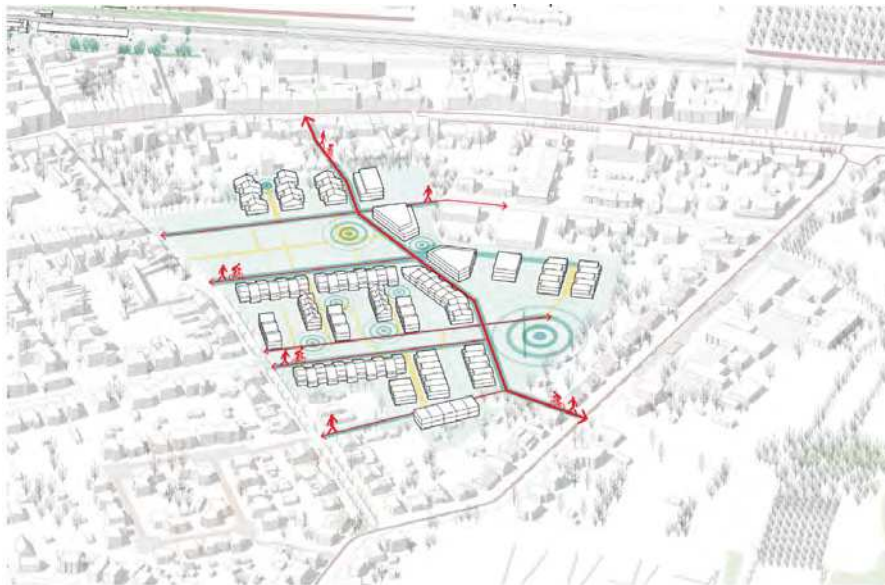
De ontwikkeling aan de Kerkhofstraat takt aan bij de tuinen van Puurs. Op de site dragen de tuinen bij aan de sequens. Via de Eeuwfeeststraat en de A. Coolsstraat sluit de site aan op de Stille Tuin en ten zuiden kan de connectie met het Park Fort Liezele worden gerealiseerd.

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 IPark Fort Liezele en de groene gordel van beekstructuren rondom Puurs.

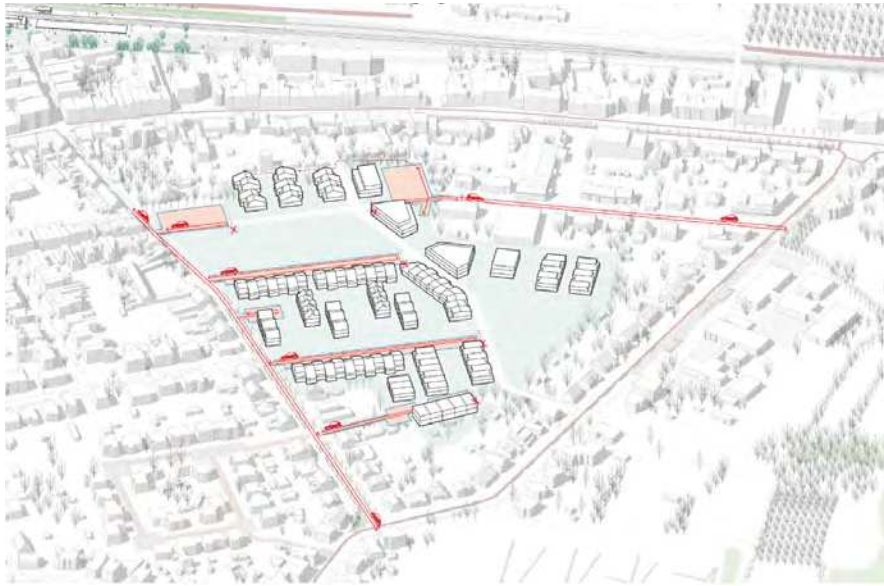
Actieve plekken gekoppeld aan het padennetwerk



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 verkeerssluw. Doorgaand autoverkeer doorheen de wijk zal niet mogelijk zijn.

Het parkeren gebeurt 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 kerkhoftuin en de woontuin. De kerkhoftuin heeft op langere termijn een uitdovende functie als begraafplaats en wordt geleidelijk omgevormd tot herinneringspark. De driehoekige woontuin vormt de schakel tussen de kerkhoftuin 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

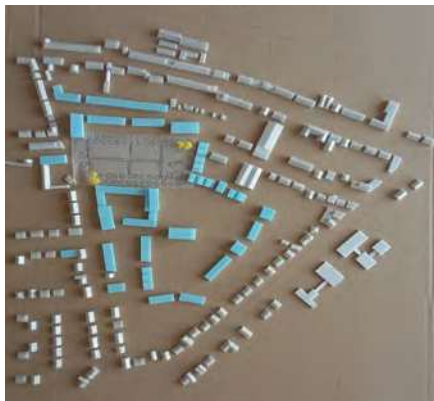


Qua woonaanbod wordt ingezet op een diversiteit aan woontypologieën met nadruk op grondgebonden woongelegenheden.

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

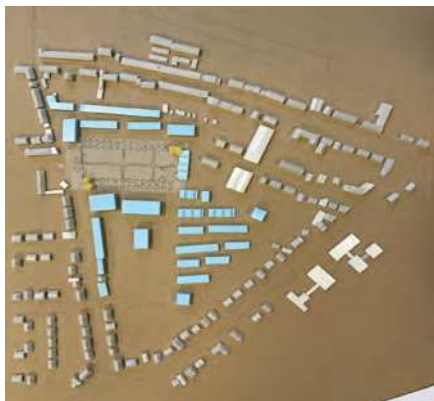
5.3.2. Overwogen alternatieven

Tijdens het ontwerpproces zijn verschillende opties onderzocht.



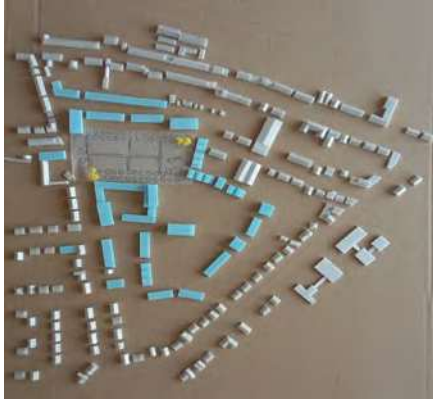
Optie 1:

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



Optie 2:

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



Optie 3:

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

Optie 3 werd door het planteam als voorkeursvariant gekozen, rekening houdend met de diversiteit aan woonaanbod, het evenwicht tussen dichtheid 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 ontwerpmatig onderzoek uitgevoerd om het plan te optimaliseren.

5.3.3. Gewenste ontwikkeling (zie concept-inrichtingsplan in bijlage)

Die verdere optimalisatie heeft geleid tot een concept-inrichtingsplan voor het gebied, dat als wenselijke ontwikkeling voorop kan worden gesteld.



Het concept-inrichtingsplan is verder doorgerekend naar een oppervlaktetabel, aantal woontiteiten en parkeerplaatsen. Het volledige concept-inrichtingsplan is opgenomen in de bijlage.

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. Bij het bepalen van de plangrens is rekening gehouden met een gangbare strook voor bebouwing en tuinen van 50m langs de Molenstraat en Kerkhofstraat en is aansluiting gezocht bij bestaande kadastrale perceelsgrenzen.

5. de percelen van de woningen in de Kerkhofstraat die zijn opgenomen in het deelplan O van het RUP Zonevreemde woningen. De ontwikkelingsmogelijkheden die in het RUP Zonevreemde woningen zijn vastgelegd, zijn enigszins beperkend omdat het zonevreemde woningen betrof. Dit is nu achterhaald door de herbestemming en herontwikkeling van het voormalige recreatiegebied. Deze woningen maken ruimtelijk onderdeel uit van de bestaande bebouwing 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. Om onduidelijkheid te voorkomen wordt de volledige breedte van het openbaar domein opgenomen in het plangebied.

Het plangebied is ca. 6,7 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. Bij de uitwerking van een concreet project kunnen bijkomende technische en plan economische overwegingen nieuwe inzichten opleveren. 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 niet al te gedetailleerd zijn, omdat het primair dient als een strategisch kader voor ruimtelijke ontwikkelingen. 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 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, zwaar wegen op de uiteindelijke concrete 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, gekoppeld aan een inrichtingsplan, 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 zal minstens volgende aspecten vastleggen:

Bestemmingen

- De begraafplaats en het ‘centraal park’ worden bestemd als parkgebied. 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. 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 zijn.
De nadruk ligt op de residentiële functie en het groene karakter van de wijk. In hoeverre ook kleinschalige lokale woonondersteunende diensten, handel, horeca en/of (thuis)kantoren van beperkte omvang, kunnen worden toegelaten, is nog niet uitgemaakt. Het concept-inrichtingsplan doet hierover geen expliciete uitspraak. Als onderdeel van het woonmilieu ‘uitgeruste kern’ en de kansrijke ontwerptools die in het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan voor dergelijke woonmilieus zijn vooropgesteld¹, wordt dit niet bij voorbaat uitgesloten.
- Het deel van de Kerkhofstraat dat opgenomen is in het plangebied wordt bestemd als zone voor wegenis. Dit lijkt ook zinvol voor het perceeldeel waar aansluiting moet worden gecreëerd op de Rode Kruisstraat en eventueel de doorsteken van gemeenteweg nr. 50 tussen de bestaande bebouwing in de Molenstraat en G. Gezellelaan, zodat deze – in afwachting van de effectieve ontwikkeling – zeker bouwvrij blijven voor de ontsluiting van het binnengebied.

Inrichtingsprincipes

In deze fase van het planproces worden volgende aspecten als wenselijk/noodzakelijk op te nemen aspecten vooropgesteld:

- De doelstellingen van het RUP (zie pt. 5.2) als afwegingskader
 - Expliciet vermeld als afwegingskader in de stedenbouwkundige voorschriften
 - Het concept-inrichtingsplan als indicatieve (niet verordenende) bijlage bij de voorschriften; de concrete projectuitwerking kan daarvan afwijken voor zover de doelstellingen en navolgende inrichtingsprincipes worden gerespecteerd.
 - 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 hoeven geen deel uit te maken van het projectgebied. Voor deze percelen gelden dan ontwikkelingsmogelijkheden in harmonie met de bestaande bebouwing in de Kerkhofstraat.
- 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 eventueel worden gemaakt voor sporadisch gebruik door hulpdiensten (brandweer) en nutsverkeer (vuilnisophaling, verhuiswagen) als daardoor bijkomende verharding voor keerbewegingen kan worden voorkomen;
- Een oostwestgerichte parkdreef van de Kerkhofstraat tot aan het centraal park
 - Voldoende breed i.f.v. robuust groen karakter en beplanting met hoogstammen, speel- en rustmogelijkheden, maatregelen inzake waterhuishouding (wadi’s) en ontsluiting voor autoverkeer en parkeren
- Bijkomende oostwestgerichte ontsluitingen van de Kerkhofstraat langsheen de noord- en zuidzijde van de begraafplaats (stiltepark) tot de noordzuidgerichte trage weg; een bijkomende ontsluitingsmogelijkheid naar de Kerkhofstraat in het verlengde van de Leemgaard.

¹ In het beleidsplan ruimte is sprake van ‘levendige plichten: verdichting aan de groene dorpsassen combineren met functies op het gelijkvloers’ en ‘functieverweving in de dorpskernen waar mogelijk: op maat van de activiteit en de omgeving’.

- 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.
- Groenaanleg en infiltratievoorzieningen (wadi's, grachten) koppelen aan het netwerk van trage wegen/ontsluitingen.
- Behoud van het waterbergend vermogen van het gebied:
 - volume water dat overeenkomstig de watertoetskaarten in de overstromingsgevoelige delen van het gebied kan worden geborgen mag niet worden verminderd; desgevallend binnen het project te compenseren.
 - maximaal inzetten op collectieve infiltratievoorzieningen i.f.v. bijkomende bebouwing en verhardingen.
- Ontwikkeling van een woonaanbod dat inspeelt op de toekomstige behoeften:
 - Minimaal aantal wooneenheden vast te leggen (i.f.v. optimale benutting strategische verdichtingslocatie), bv. minstens 150 woonentiteiten;
 - Maximaal aantal wooneenheden vast te leggen (i.f.v. vrijwaren kleinschaligheid bebouwing, groen karakter, ...), ev. te koppelen aan maximaal te ontwikkelen vloeroppervlakte en in te nemen grondoppervlakte;
 - Verhouding tussen woonentiteiten voor gezinnen (grondgebonden, eigen tuin(tje), min. 3 slaapkamers) en appartementen vast te leggen, bv. min. 60% woonentiteiten voor gezinnen. Eventueel wel een mogelijkheid i.f.v. latere opdeling van woonentiteiten voor gezinnen vanuit het oogpunt van levensloop bestendig bouwen.
- Dorpschaal van de bebouwing:
 - Max 3 bouwlagen (3 bouwlagen met plat dak of twee volwaardige bouwlagen en zolderverdieping onder hellend dak)
 - Verticale geleiding in bebouwingsrijen met gesloten of gekoppelde bebouwing; zowel in gevelbeeld als grondplan.
 - Compacte (vrijstaande) meergezinswoningen
 - Differentiatie in volumetrie en architectuur per
- Parkeerbehoeften op te vangen binnen het projectgebied
 - Geen parkeernorm opnemen in het RUP; indien een stedenbouwkundige verordening met parkeernormen wordt vastgesteld, kan deze toepasselijk worden gemaakt in het plangebied.
 - Additioneel: een (blijvend) parkeeraanbod i.f.v. overloopparking station en bezoekers begraafplaats blijft mogelijk.
 - Collectief parkeren, op maaiveld (parkeerpockets en/of geïntegreerd in de omgevingsaanleg van de oostwestgerichte ontsluitingswegen) of ondergronds
 - Parkeerpockets en toegangen tot ondergrondse parkeerkelder(s) zo dicht mogelijk bij de rand van de het projectgebied
 - Parkeeraanbod gelijkmatig (ca. 50%/50%) te ontsluiten via Rode Kruisstraat enerzijds en Kerkhofstraat anderzijds.
- 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 groiekern (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 modalshift 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 het RUP.

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 ca. 215 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).

Het plan is van beperkte omvang, zowel qua geografische afbakening als qua ontwikkeling die ze beogen. De vooropgestelde woonontwikkeling is van bescheiden omvang t.o.v. het gehele woonaanbod in de gemeente 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.

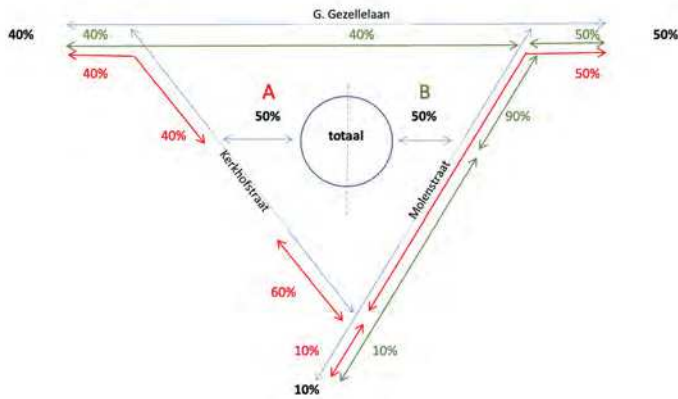
De verkeersgeneratie wordt hierna ingeschat, op basis van aannames uit literatuur, en waarnemingen op het terrein. Het betreft aannames met een zeker abstractieniveau, die evenwel een voldoende inzicht bieden in ordegroottes om de mogelijke effecten afdoende in te schatten qua relevantie en significantie.

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 160-tal bijkomende woongelegenheden in het plangebied kunnen worden gerealiseerd. In deze fase wordt er vanuit gegaan 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.² 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.³ 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:

² Departement Mobiliteit & Openbare Werken, 'Richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en Mober', mei 2018

³ Bron: gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Puurs (2003), 'tabel 7: actieve beroepsbevolking naar plaats van tewerkstelling (1991)', eigen aggregatie



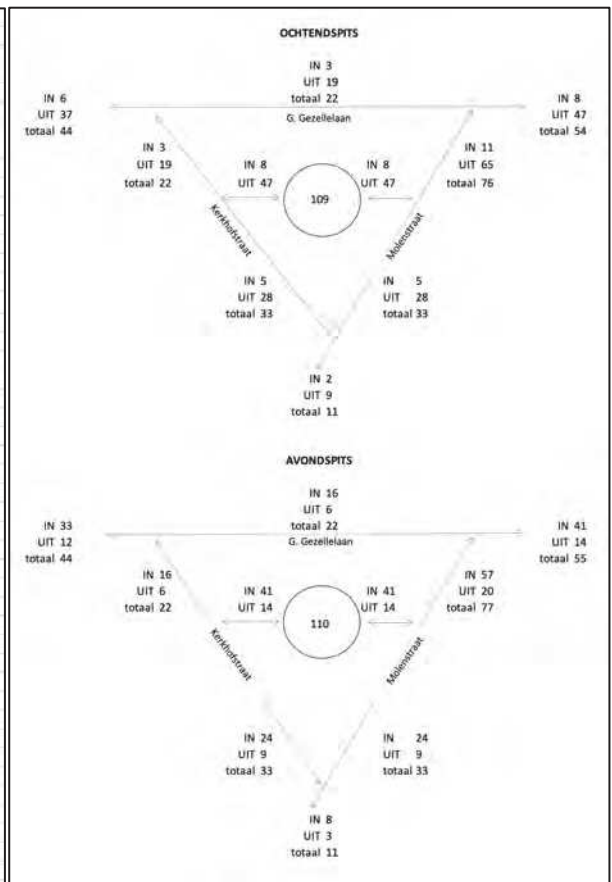
Inschatting verkeersgeneratie van het plan (autoverkeer)

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 oengezinsw	67%	(a)*kencijfer
c) waarvan appartement	33%	(a)*kencijfer
gemiddelde gezinsgrootte		
d) eengezinswoning	2,97	op basis van woonoppervlakte
e) appartement	2,18	op basis van woonoppervlakte
# bewoners		
f) eengezinswoning	486	(g)+(h)
g) eengezinswoning	356	(d)*(b)
h) appartement	129	(e)*(c)
# woninggerelateerde verplaatsingen/bewoner (alle vervoerswijzen)		
i) gemiddeld in buitengebiedgemeenten	2,29	
j) totaal aantal verplaatsingen/dag	1112	(f)*(i)
# woninggerelateerde verplaatsingen/dag van bewoners als autobestuurder		
k) gemiddeld in buitengebiedgemeenten	52,5%	
l) # woninggerelateerde autobewegingen	584	(k)*(j)
# autoverplaatsingen/uur van bewoners tijdens spits		
m) ochtendspits (8u) naar woning	2,60%	kencijfer*(l)
n) ochtendspits (8u) van woning	15,90%	kencijfer*(l)
o) totaal ochtendspits	108	(n)+(m)
p) avondspits (17u) naar woning	13,70%	kencijfer*(l)
q) avondspits (17u) van woning	4,50%	kencijfer*(l)
r) totaal avondspits	106	(q)+(p)
# bezoekers/woning/dag		
s) # als autobestuurder	48%	kencijfer*(a)
t) ochtendspits (8u) naar woning	3,30%	kencijfer*(u)
u) ochtendspits (8u) van woning	1,30%	kencijfer*(u)
v) totaal ochtendspits	1	(v)+(w)
w) avondspits (17u) naar woning	7,80%	kencijfer*(u)
x) avondspits (17u) van woning	11,60%	kencijfer*(u)
y) totaal avondspits	4	(y)+(z)
ab) totaal # autobewegingen/dag	605	(j)+(u)
totaal # autobewegingen/spitsuur		
ac) ochtendspits (8u) naar woning	16	(n)+(v)
ad) ochtendspits (8u) van woning	93	(o)+(w)
ae) totaal ochtendspits	109	(ac)+(ad)
af) avondspits (17u) naar woning	82	(q)+(y)
ag) avondspits (17u) van woning	29	(r)+(z)
ah) 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.⁴ 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.
- 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.
- Er wordt geen rekening gehouden met een (blijvende) toekomstige externe parkeerbehoefte in het plangebied (overloopparking station, bezoekers begraafplaats). Dit betreft immers geen bijkomende behoefte van het voorgenomen plan, aangezien die parkeerbehoefte er nu al wordt opgevangen.

Berekening parkeerbehoeften bewoners:

- Gemiddeld autobezit per huishouden in buitengebiedgemeenten: 1,27

Berekening parkeerbehoeften bezoekers:

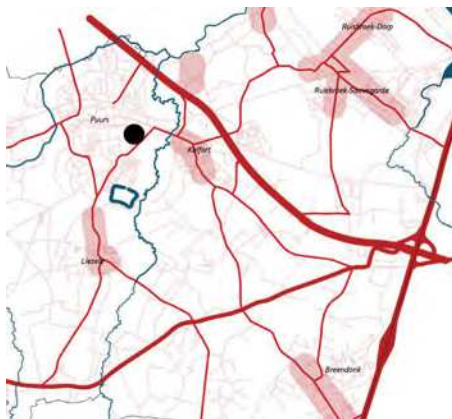
- Aantal auto's van bezoekers per dag: 22 bij 180 woningen (zie tabel 1 – rij u)
- Berekening parkeerbehoeften a.d.h.v. kencijfers aankomst/vertrek volgens tijdstip van de dag (cfr. richtlijnenboek 'Mobiliteitseffectenstudies' MOW 2018). De berekening van de parkeerbezetting is gebaseerd op volgende formule: (aantal toekomstige 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	toekomstend	vertrekkend	aantal in	aantal uit	# bezette pp	uur	toekomstend	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.

⁴ Het gemiddeld autobezit op gemeenteniveau kan niet voldoende correct worden berekend omdat leasingvoertuigen 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).

6.2.2. Kenmerken van de omgeving



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. Hoofdfunctie 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. Hoofdfunctie van de weg is toegang verschaffen tot de aanpalende percelen. De verkeersleefbaarheid primeert op de doorstroming.

(bron: BRM, 2024)

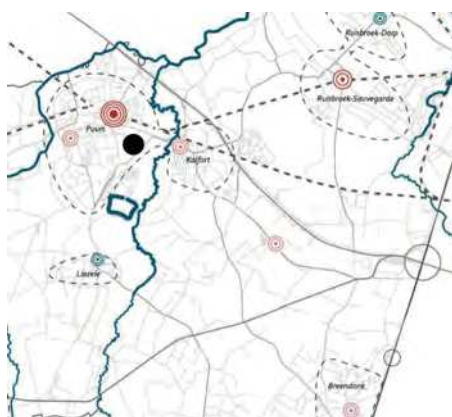
Er stellen zich, voor zover gekend, geen capaciteitsproblemen op deze wegen. Er zijn geen concrete (voldoende accurate) verkeersstellinggegevens beschikbaar.



De fietsverbindingen langsheen de spoorwegen zijn als fiets snelweg 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.

(bron: BRM, 2024)



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 Liezele) 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 autopieken 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 leefbaarheid		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 huidig 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) van de weg gebruik maken. Het verkeer zal er aanzienlijk toenemen (ontsluiting naar Molenstraat), maar overschrijdt de theoretische capaciteiten niet.

Merk bovendien op dat het concept-inrichtingsplan uitgaat van 160 woonunits i.p.v. 180.

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

Het concept-inrichtingsplan voorziet 278 parkeerplaatsen (72 ondergronds, 206 op maaiveldniveau voor 160 woonunits), of te wel 1,73/woning. De parkeerbehoeften van bewoners en woninggerelateerde bezoekers wordt ingeschat op 1,33 parkeerplaatsen per woongelegenheden (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. Er blijft capaciteit als parking voor bezoekers van de begraafplaats en overloopparking voor het station.

max # we (worstcase)	parkeerratio (pp/we)	parkeer- behoefte	aanbod cfr inrichtingspl	restaanbod niet-wonen
180	1,33	239	278	39

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 zoneringsplannen 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: MVM, 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 voorbij komen, 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 geluidsbelastingskaarten 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 uit gegaan 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 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 lichtverstoring met zich meebrengt. Bij recreatieve functies (met verlichte sportvelden in open lucht), is de lichthinder voor de omgeving hoger dan bij de voorgenomen woonontwikkeling.

⁵ Deze geluidsbelastingskaarten 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.

6.8. Effectenonderzoek biodiversiteit

6.8.1. Kenmerken van de omgeving



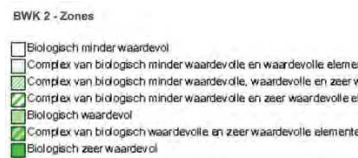
Er zijn geen beschermde of belangrijke natuurgebieden in of vlakbij het plangebied. Een deel van de beekvallei ten noorden van de spoorweg (op ca. 400m van het plangebied) is vastgesteld als VEN-gebied (Het Moer – Vlietvallei – Zuidelijk Eiland)



(bron: www.geopunt.be)



Het plangebied is biologisch minder waardevol volgens de biologische waarderingskaarten.



(bron: www.geopunt.be)

6.8.2. Effecten biodiversiteit

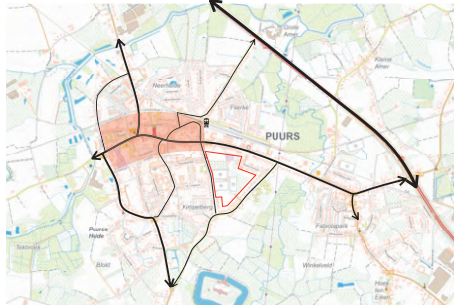
Er zullen geen beschermde of belangrijke natuurgebieden verdwijnen of worden verstoord door direct ruimtebeslag.

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. It 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 ééngezinshuizen.

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 (ca. 26w/ha) 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, lichtglod, 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 visuele 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 openruimtegezicht 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. 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. De effecten van het plan zijn dus op dit vlak hooguit (licht) negatief, niet significant negatief.

6.10. Effectenonderzoek onroerend erfgoed

6.10.1. Kenmerken van de omgeving



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 tegen gegaan, 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.

7. Gevolgen van het plan

7.1. Op te heffen voorschriften

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

7.1.1. 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.

7.1.2. 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 ruimtelijk 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 zonevremde 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 overschrijft. De uitbreidingsnorm geldt t.o.v. het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume op het moment van goedkeuring van het RUP zonevremde 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 houdend 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 verblijfsgelegenheden, 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 allerhande materialen of materieel*
 - *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 bouwkvelds 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 verbouwwerken 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 ééngezinshuizen. 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 hoofdwooning 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*
 - *Zadeldak met overheersende nokrichting evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn*
 - *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 bebouwing met kroonlijst
- Als harmonische overgang naar een andere dakrandafwerking

1.2.3.7 Uitsprongen uit het gevelvlak

Uit de voorgevel:

- Erkers, balkons:
 - o Maximumuitsprong 0,50m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau en op minimum 0,50m afstand van het verlengde van de scheidsmuur
 - o 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 vrijstaande 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*

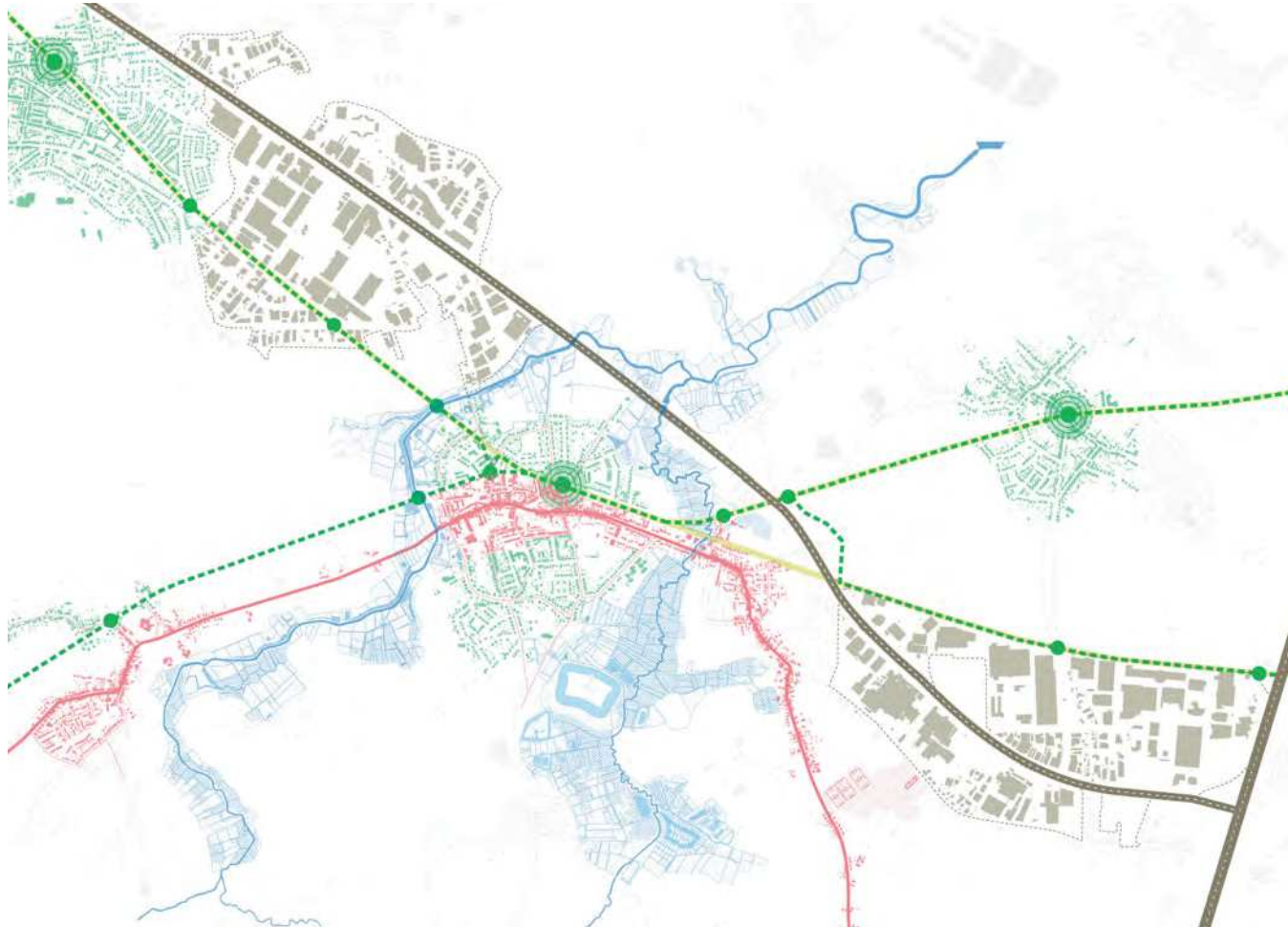
1.2.5.3 Wijzigingen van het bodemreliëf

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.

8. Bijlage: concept-inrichtingsplan



RUP Den Hasselt
Concept - inrichtingsplan
atelier horizon

Binnengebied Kerkhofstraat - Molenstraat

Site



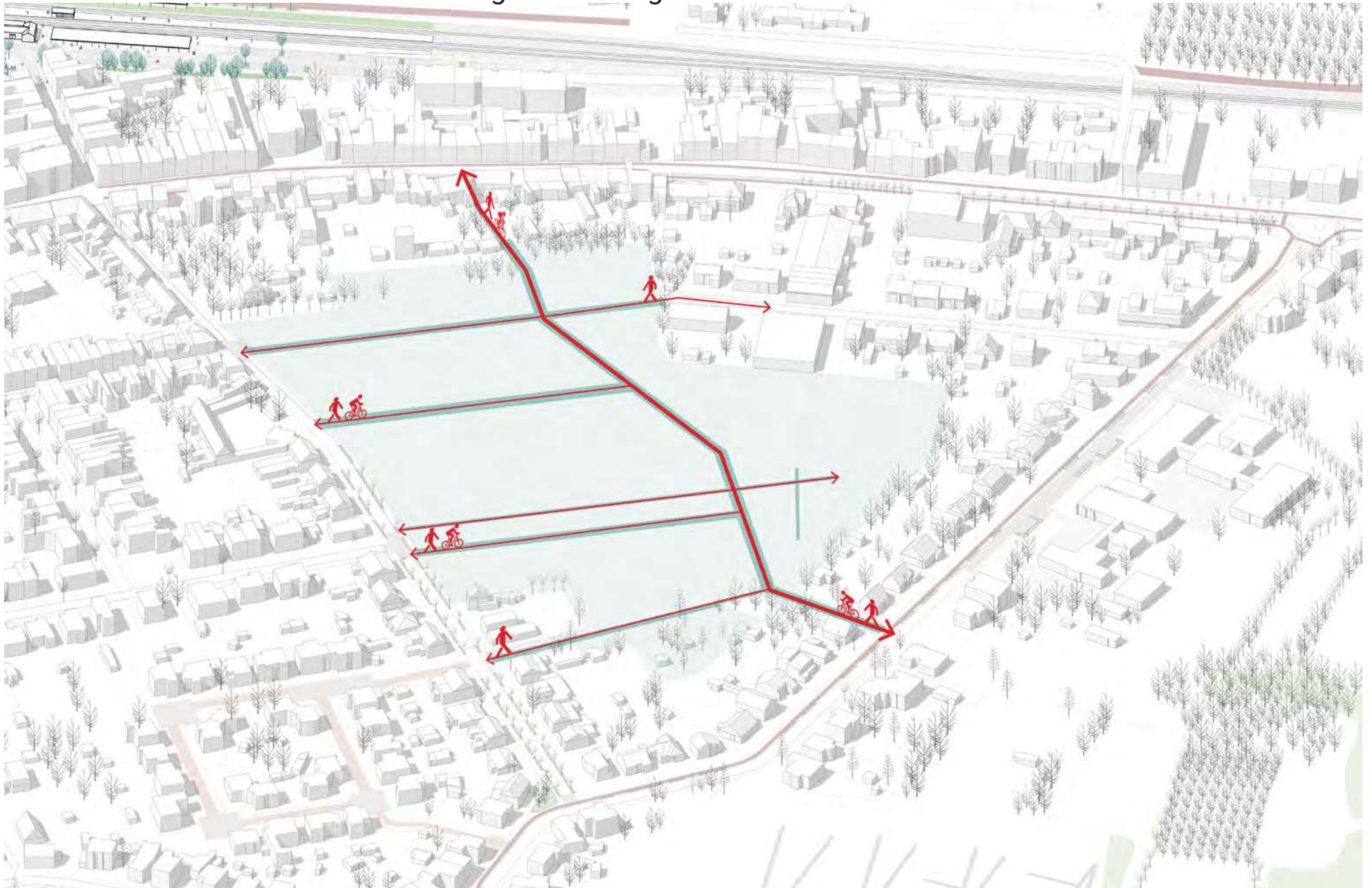
Binnengebied Kerkhofstraat - Molenstraat

Concept-inrichtingsplan



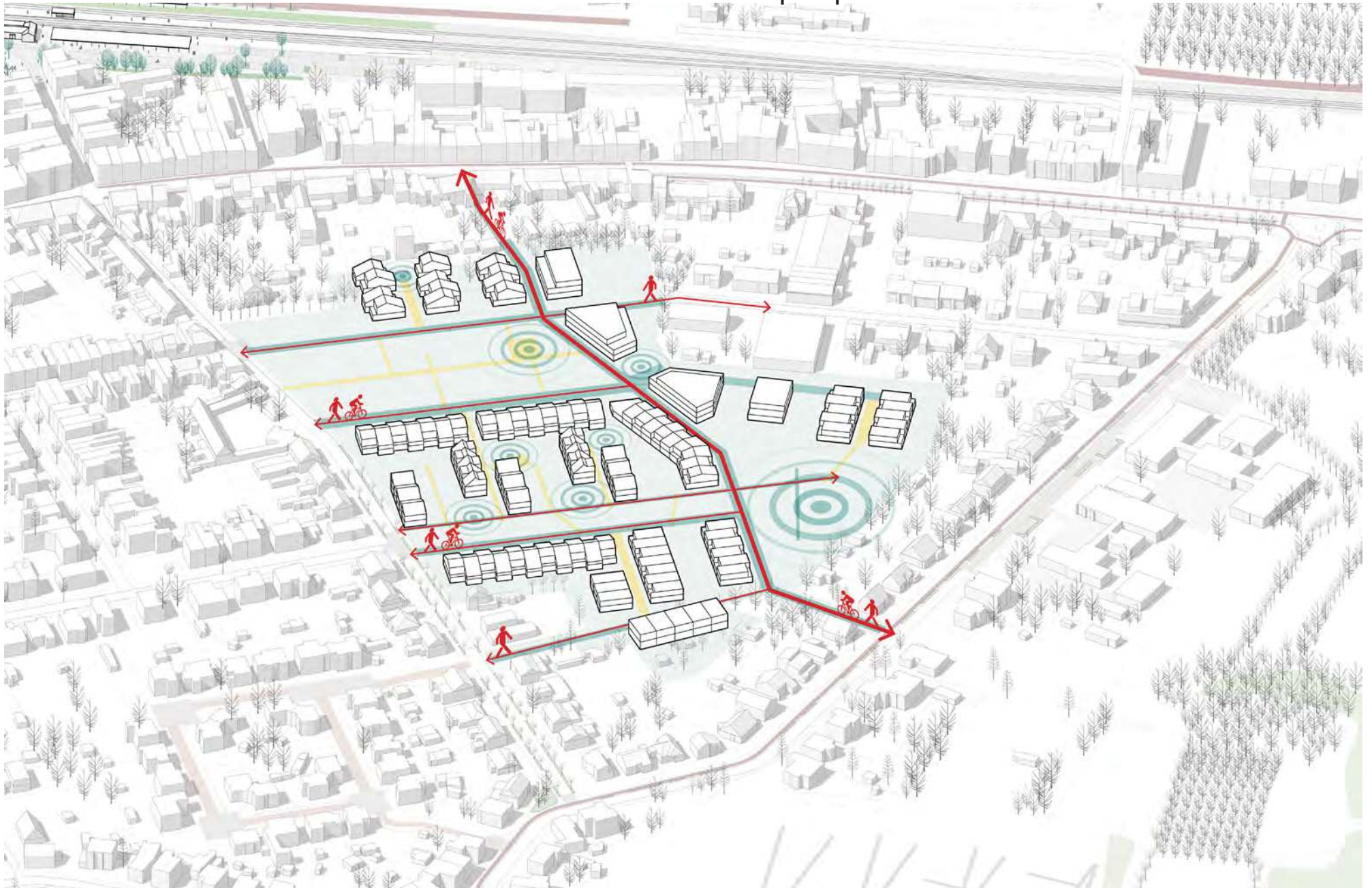
Basisprincipes

Trage verbindingen doorheen de site



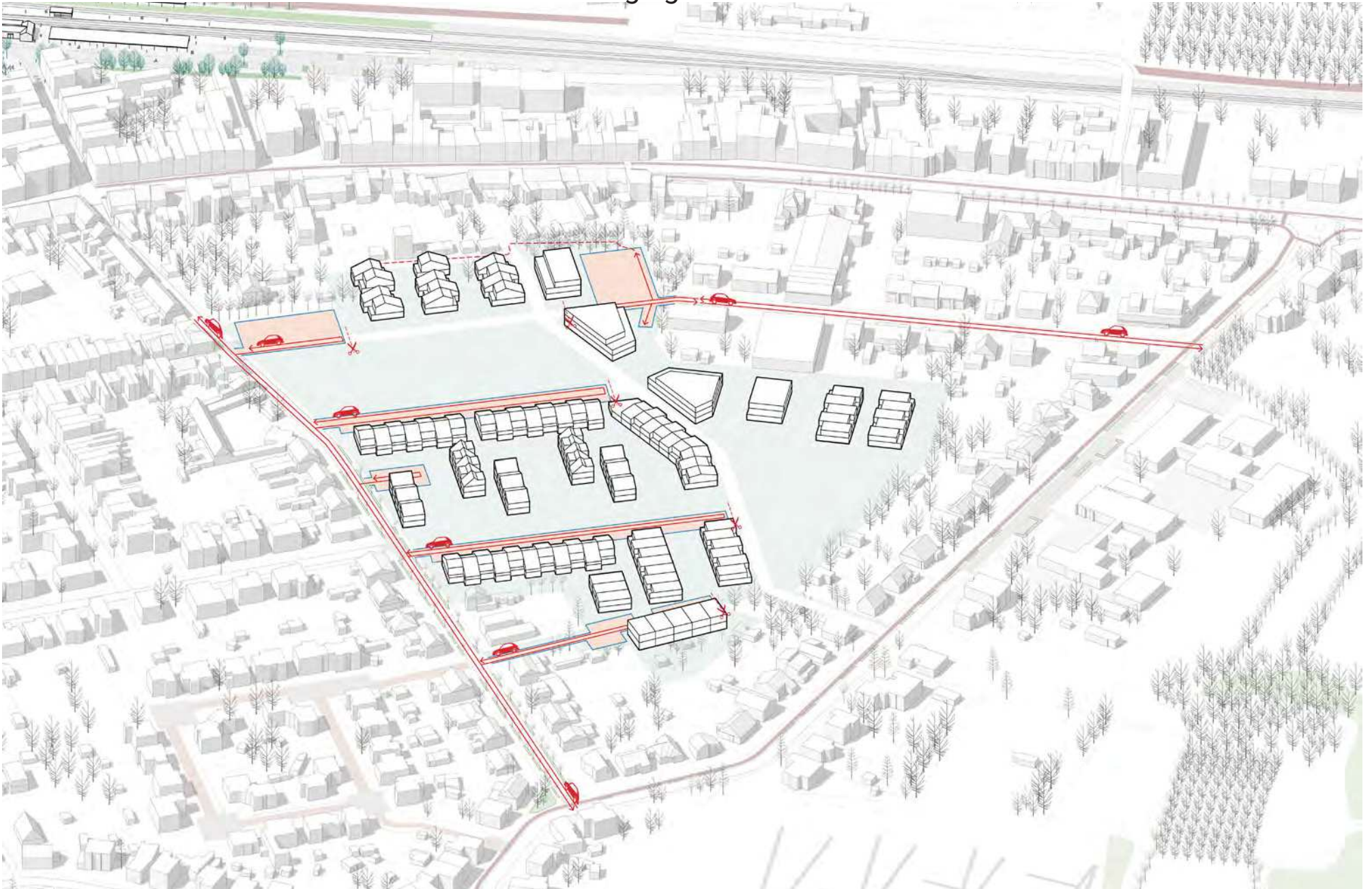
Basisprincipes

Padennetwerk en actieve open plekken



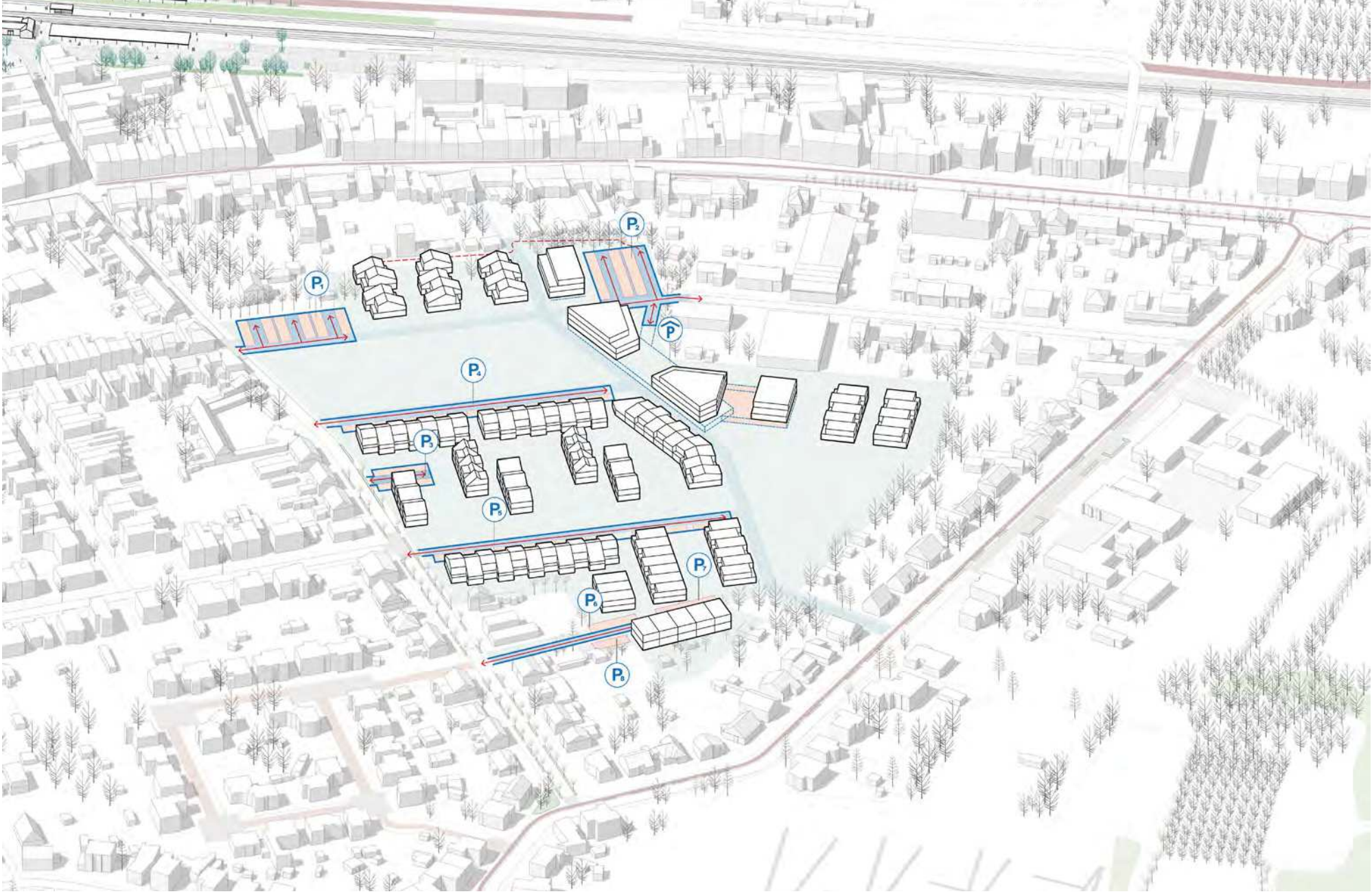
Basisprincipes

Autobewegingen aan de rand



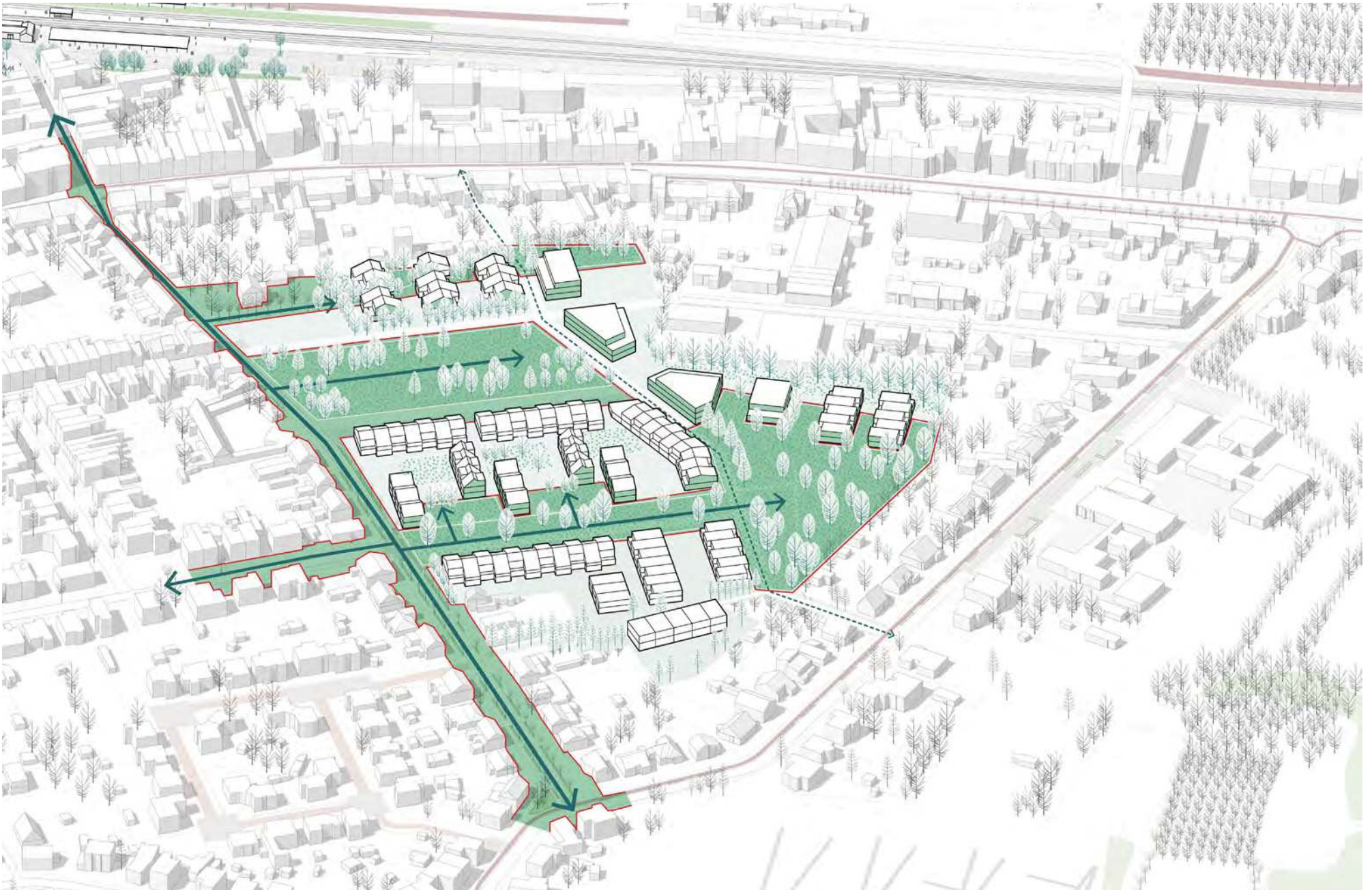
Basisprincipes

Parkeerlogica



Basisprincipes

Groen raamwerk



Basisprincipes

Typologieën open ruimte en activiteiten



Basisprincipes

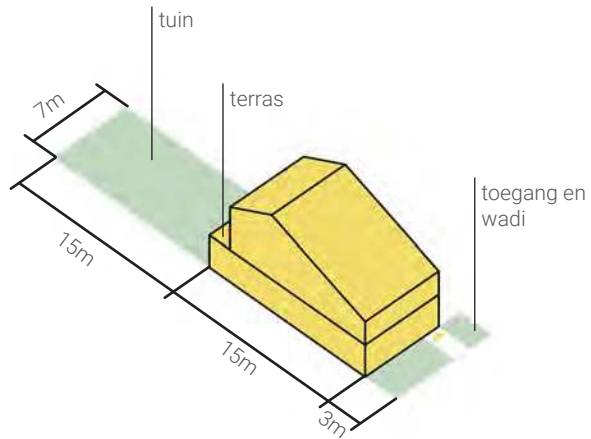
Overzicht concept woontypologieën



Concept type woningen

Typologie A

1. Rijwoningen
(2 bouwlagen plus dak)



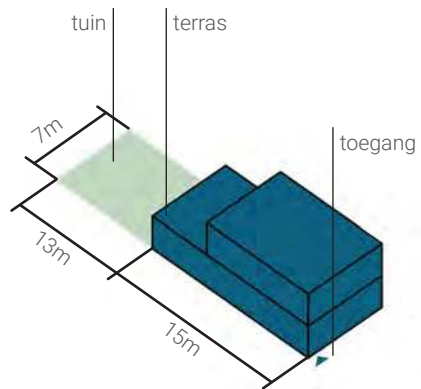




Concept type woningen

Typologie B

1. Rijwoningen (2 bouwlagen)

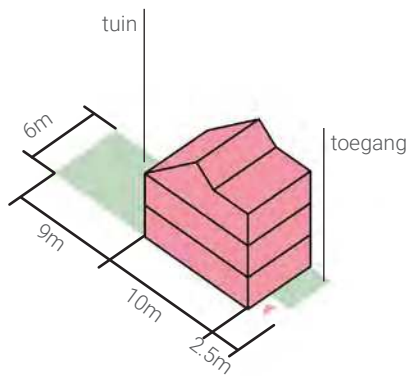




Concept type woningen

Typologie C

1. Rijwoningen (3 bouwlagen)

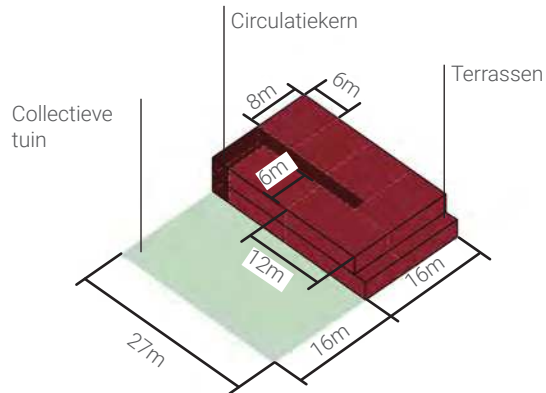




Concept type woningen

Typologie D

1. Collectief wonen aan het park
(2 tot 3 bouwlagen)







Site Kerkhofstraat

Overzicht

- 110-tal woningen
- 50-tal appartementen

