

RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

ZONEVREEMDE WONINGEN – FASE 2

TOELICHTINGSNOTA

Gemeente Puurs

Mei 2013



Provincie Antwerpen

Gemeente Puurs

Project

RUP zonevrije woningen – fase 2

Toelichtingsnota

Datum

Mei 2013

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 6 juni 2013.

Namens de gemeente Puurs

In opdracht

Raoul Paridaens

Gemeentesecretaris

Koen Van den Heuvel

Burgemeester

Stramien

Stramien

Broederminstraat 52, 2018 Antwerpen

www.stramien.be

Tinne Beirinckx

Ruimtelijk planner

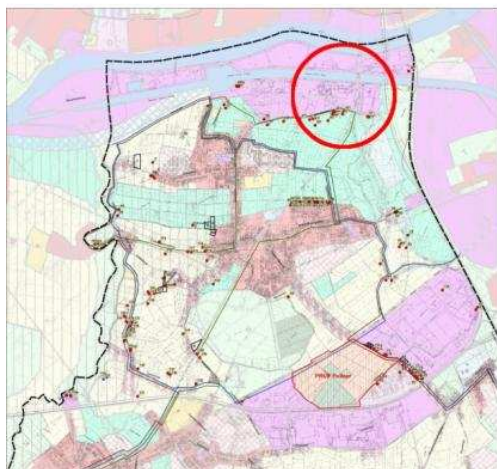
tel: 03/248 54 02

fax: 03/248 77 80

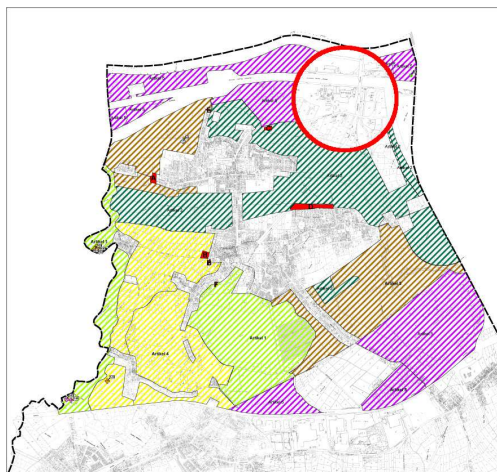
INHOUD

1.	AANLEIDING VAN HET RUP.....	4
2.	SITUERING VAN HET RUP	6
3.	PLANNINGSCONTEXT	7
3.1.	Relatie met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	7
3.2.	Relatie met het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen	7
3.3.	Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Puurs	8
3.4.	Relatie met goedgekeurde RUP zonevreemde woningen	9
3.5.	Afbakeningsproces buitengebied	11
4.	JURIDISCHE CONTEXT	12
4.1.	Het gewestplan.....	12
4.2.	Goedgekeurde verkavelingen	12
4.3.	Stedenbouwkundige vergunningen	12
4.4.	Eigendom.....	13
4.5.	Atlas der waterlopen	14
4.6.	Watertoets.....	14
4.7.	Atlas der buurtwegen.....	14
4.8.	Landschapsatlas	15
4.9.	Beschermd erfgoed	15
4.10.	Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk.....	16
5.	ANALYSE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	17
5.1.	Meso-schaal	17

5.2. Micro-schaal	20
6. KWALITEITEN, KNELPUNTEN EN KANSEN.....	26
7. VISIE.....	27
7.1. Methodiek	27
7.2. Afbakening van de subruimten	28
8. UITWERKING VAN HET RUP: INRICHTINGSPRINCIPES.....	31
8.1. Artikel 2: zone voor ruimtelijk kwetsbaar bosgebied.....	32
8.2. Artikel 5: industriezone	33
9. TECHNISCHE FICHE	34
9.1. Voorschriften RUP	34
9.2. Ruimtebalans.....	34
9.3. Gewestplanwijzigingen.....	34
9.4. Register planschadevergoeding / planbatenheffing / bestemmingswijzigingcompensatie ...	35
10. MER-SCREENING	35
BIBLIOGRAFIE	35
BIJLAGE.....	36



RUP Zonevrije woningen - plan bestaande toestand deel noord, met aanduiding Seveso-zone (rode cirkel)



RUP Zonevrije woningen – grafisch plan deel noord, met aanduiding Seveso-zone (rode cirkel)

1. AANLEIDING VAN HET RUP

Het voorliggend 'RUP zonevrije woningen – fase 2' betreft een uitbreiding van het bestaande RUP zonevrije woningen dat definitief werd goedgekeurd bij BD op 16/07/2009. Deze uitbreiding behandelt enkel het uitgesloten deel van de Seveso-zone rondom het bedrijf Prayon nv.

In het goedgekeurde RUP zonevrije woningen¹ werden namelijk een aantal woningen niet mee opgenomen omwille van de veiligheidsrapportering en de Seveso-activiteit² van Prayon nv gelegen aan de Gansbroekstraat 31. Het betreft de woningen recht tegenover Prayon, met name volnummers³ 41⁴ tot en met 52 langs de Gansbroekstraat.

Recente stedenbouwkundige aanvragen voor deze zonevrije woningen werden dan ook geweigerd omwille van de ligging in bosgebied en de uitsluiting in het goedgekeurde RUP zonevrije woningen fase 1.

¹ Als er verwezen wordt naar het goedgekeurde RUP zonevrije woningen dan wordt er verwezen naar het RUP zonevrije woningen dat definitief werd goedgekeurd door BD op 16/07/2009.

² De uitgesloten zone in het RUP zonevrije woningen werd bepaald in het omgevingsveiligheidsrapport van Prayon nv (2005) en in het Samenwerkingsakkoord-veiligheidsrapport (2007). Hiervoor werd de contour 10-6 gehanteerd, d.w.z. dat uit het gerapporteerde risicobeeld blijkt dat het externe mensrisico ter hoogte van de zonevrije woningen langs de Gansbroekstraat hoger is dan 10-6 per jaar.

³ Volnummers 41 tot en met 52 verwijzen naar de lijst zonevrije woningen in RUP zonevrije woningen fase 1.

⁴ Woning nr. 41 is in het RUP zonevrije woningen fase 2 opgenomen als zonevrije woning. In dit dossier wordt deze woning niet mee opgenomen als zonevrije woning. Deze woning is een bedrijfswoning gelegen in KMO zone. In principe is het dus geen zonevrije woning. De gewestplanbestemming KMO geeft voldoende mogelijkheden aan deze woning. Het RUP zonevrije woningen fase 2 omvat 11 zonevrije woningen (excl. woning nr. 41).

Een deel van de Seveso-activiteiten bij Prayon werden ondertussen stopgezet (zie bijlage 1: brief Prayon)⁵. Hierdoor stelt er zich geen acuut probleem meer op het vlak van externe mensveiligheid⁶ en kan via dit RUP de uitsluiting in het goedgekeurde RUP zonevreemde woningen fase 1 opgeheven worden.

Er wordt geen herbestemming naar woongebied gevraagd, wel het valideren van de bestaande woningen zoals dit het geval was voor de rest van het grondgebied Puurs. Op die manier wordt het RUP zonevreemde woningen gebiedsdekkend.

⁵ *De andere Seveso-activiteiten van Prayon worden tot op vandaag nog steeds geëxploiteerd.*

⁶ *De dienst veiligheidsrapportering vermeld in haar advies naar aanleiding van de plenaire vergadering dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt worden.*



Situering van het RUP binnen de gemeente Puurs



Luchtfoto en afbakening projectgebied met aanduiding zonevrije woningen

2. SITUERING VAN HET RUP

De zonevrije woningen, waarvoor het RUP wordt opgemaakt, zijn gelegen in het noorden van de gemeente Puurs. Het betreft een concentratie van zonevrije woningen in de oostelijke uitloper van de deelgemeente Ruisbroek, langsheen de Gansbroekstraat recht tegenover Prayon nv dat deel uitmaakt van de industriezone.

Dit industriegebied grenst in het noorden aan het Zeekanaal. Deze noordzijde van de Gansbroekstraat is moeilijk zichtbaar omdat een oude gipsberg de scheiding vormt, enkel ter hoogte van Prayon is het industriegebied zichtbaarder.

De zonevrije woningen waarvan sprake liggen in het bosgebied van de polder van Ruisbroek en het betreft woningen van verschillende aard: oude arbeiderswoningen bij Prayon, oude directeurswoningen, landelijke residentiële villa's, een KMO-bedrijf en een solitaire woning ... Een heel gevarieerd beeld en gebruik van ruimte is er merkbaar. Er is ook een duidelijke relatie met het achterliggende waardevolle bosgebied van Ruisbroek polder.

Projectgebied

De afbakening van het projectgebied wordt bepaald door de Seveso-zone die werd uitgesloten in het goedgekeurde RUP zonevrije woningen.

Volgende zonevrije woningen langsheen de Gansbroekstraat behoren tot het projectgebied: volgnummer 42 tot en met 52.

De totale oppervlakte van het RUP bedraagt 64,29⁷ ha.

⁷ De totale oppervlakte van de Seveso-zone bedraagt 79,31 ha (rode contour). De oppervlakte van het RUP is enigszins kleiner want Rupel, kanaal, A12 en een deel van zone voor gemeenschapsvoorziening Ooievaarsnest worden hier niet in meegerekend (goed voor 15,02 ha). M.a.w. 79,31 ha - 15,02 ha = 64,29 ha.

3. PLANNINGSCONTEXT

3.1. Relatie met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is sinds 1997 van kracht als kader voor het ruimtelijk beleid. Het RSV bevat geen specifieke uitspraken over zonevrije woningen.

Ondertussen werd het RSV al twee maal herzien in 2003 en 2010. Deze verlenging en herzieningen laten toe om alle gewestelijke planningsprocessen effectief af te ronden en biedt de provincies en gemeenten de mogelijkheid om hun taken uit te voeren. Voor dit RUP zonevrije woningen worden in deze herzieningen geen noemenswaardige veranderingen vastgesteld.

In opvolging van het RSV zal een Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) opgemaakt worden. In eerste instantie zal tegen eind 2011 een Groenboek ontwikkeld worden. Tegen eind 2013 zal na een ruim maatschappelijk debat een Witboek volgen, dat de basis zal vormen voor het BRV.

3.2. Relatie met het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen

Het goedgekeurd Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen dateert van 2001. Ook in het RSPA staan geen specifieke uitspraken over zonevrije woningen.

Omdat de planhorizon 1997-2007 was afgelopen ontstond er onduidelijkheid over de taakstelling voor de gemeenten waarvoor ook het RSPA wordt herzien. De provincie hanteert net zoals het RSV een nieuwe planperiode 2007-2012 met een doorkijk naar 2022. Deze herziening staat garant voor noodzakelijke continuïteit, voortgang van voorziene processen en uitvoering van gemeentelijke taken. Ook in deze herziening staan geen noemenswaardige veranderingen inzake zonevrije woningen.

Op 04/05/2011 werd de partiële herziening van het RSPA definitief door de minister goedgekeurd.

3.3. Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Puurs

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van 2003 is gedeeltelijk herzien. Op 7 juni 2012 keurde de deputatie deze gedeeltelijke herziening goed. Volgende thema's komen hierin aan bod: actualisatie woningbouwprogrammatie, bijkomende behoefte sport en recreatie, bijkomende behoefte dienstverlening, visie op windturbines en industriële ontwikkelingen...

In de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zijn alle bepalingen betreffende het formuleren van een visie voor zonevrije woningen geschrapt en wordt er enkel verwezen naar het goedgekeurde RUP zonevrije woningen (16/07/2009). De volgende paragrafen zijn opgenomen:

12. RUP Zonevrije woningen (informatief deel p. 58)

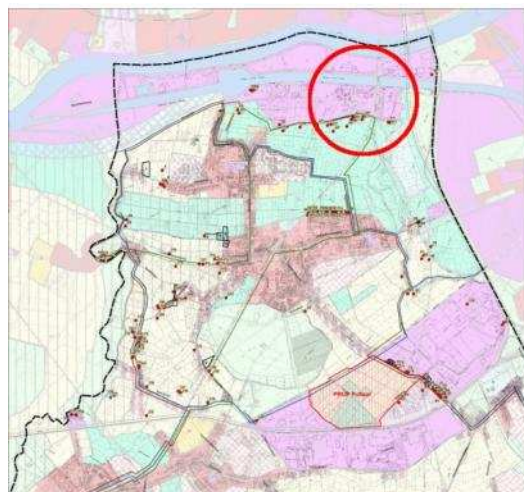
Het RUP is een uitvoering van de bindende bepalingen 33,34 en 35 van het GRS van Puurs (zie GRS Puurs – bindend gedeelte p. 9). In het kader van de problematiek rond zonevrije woningen is een sectoraal RUP. 'Zonevrije woningen' opgesteld. In het RUP wordt een categorisering opgesteld van zonevrije woningen in de gemeente Puurs. Binnen het plan wordt de gemeente opgedeeld in een aantal gebieden met elk hun eigen ontwikkelingsmogelijkheden die bepalen wat in de toekomst aan de woningen eventueel mag bijgebouwd of verbouwd worden.

4.1 Zonevrije woningen (informatief deel p.65)

In Puurs zijn er in totaal 327 zonevrije woningen. Binnen het RUP zonevrije woningen is een visie opgebouwd die een kader biedt voor alle zonevrije woningen binnen de gemeente Puurs. Er werd via een objectief systeem een selectie gemaakt van zonevrije woningen die daarbij, enerzijds, behoren tot een bepaalde subruimte met gelijke ontwikkelingsperspectieven of, anderzijds, worden omgevormd naar woongebied. Voor alle duidelijkheid werden er geen extra bouwkvls gecreëerd maar gaat het over omvormen van een aantal bestemmingen (o.a. agrarisch gebied, bosgebied, ...) naar woongebied.

2.1 Visie en concepten met betrekking tot de gewenste nederzittingsstructuur (richtinggevend deel, p.136)

De gemeente tracht tot gebiedsgerichte oplossingen te komen biedt via het RUP Zonevrije woningen een oplossing in verband met zonevrije woningen, getoetst aan haar visie met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur.



RUP Zonevrije woningen – plan bestaande en juridische toestand deel noord, met aanduiding zonevrije woningen binnen de Sevesozone (rode cirkel)

Omdat voorliggend RUP in de lijn ligt van het goedgekeurde RUP zonevrije woningen is het RUP zonevrije woningen fase 2 te verantwoorden en in overeenstemming met het GRS van Puurs.

In de herziening is ook een motivatie voor het opmaken van het RUP Gansbroekstraat opgenomen. Dit is relevant voor het RUP gezien het bedrijf Prayon nv een onderdeel uitmaakt van dit industriegebied. Aan het provinciebestuur wordt expliciet gevraagd om in te stemmen met de opname in een gemeentelijke RUP van het bestaande nog niet ingevulde industriegebied langs de Gansbroekstraat. Door deze industriezone mee op te nemen in een ruimtelijk uitvoeringsplan heeft de gemeente de mogelijkheid om de gewenste inrichting te sturen (bijvoorbeeld ontsluitingsweg of eventuele laadkaden aan de binnenzijde van het industriegebied om geen geluidsoverlast te creëren naar Ruisbroek) en heeft ze meer inspraak over welke soort bedrijven hier kunnen komen. Vooral het laatste heeft betrekking op de problematiek van voorliggend RUP. Door het RUP Gansbroekstraat zal het namelijk niet meer mogelijk zijn dat Seveso-bedrijven hier toegelaten zijn of toegelaten worden. Dit geeft naast de beslissing van Prayon tot stopzetting van de Seveso-bedrijvigheid een extra zekerheid voor de toekomstmogelijkheden van de zonevrije woningen langs de Gansbroekstraat.

3.4. Relatie met goedgekeurde RUP zonevrije woningen

Zoals reeds eerder vermeld is het goedgekeurde RUP zonevrije woningen een uitvoering van de bindende bepalingen 34 en 35 uit het GRS. Het RUP werd goedgekeurd op 16/07/2009 en behandelt het gehele grondgebied van de gemeente Puurs. In dit sectoraal RUP wordt een categorisering opgesteld van zonevrije woningen in de gemeente Puurs. Binnen het plan wordt de gemeente opgedeeld in een aantal gebieden met elk hun eigen ontwikkelingsmogelijkheden die bepalen wat in de toekomst aan de woningen eventueel mag bijgebouwd of verbouwd worden.

Het voorliggend RUP zonevrije woningen - fase 2 betreft een uitbreiding van het goedgekeurde RUP zonevrije woningen voor het deel zonevrije woningen langs de Gansbroekstraat

met volgnummer 41⁸ tot en met 52. Deze woningen kregen via het goedgekeurde RUP zonevrije woningen fase 1 geen ontwikkelingsmogelijkheden. Ze werden wel mee opgenomen in de lijst van de zonevrije woningen (zie tabel hieronder) en staan op het plan bestaande toestand. Ook werd in deze lijst opgenomen in welke zone ze gelegen zijn volgens de visie en welke voorschriften hier dan van toepassing zijn.

Tabel 1: Info lijst goedgekeurde RUP zonevrije woningen⁹

	EIGENAAR	ADRESGEGEVENS				KADASTER				JURIDISCH		VOORSCHRIFTEN			
volgnummer	naam	deelgemeente	postnummer	straat	huisnrmmr	afdeling	sectie	kadasternummer	* ingebruikname	° gewestplanbestemming	historische waarde	subruimte	positieve/negatieve selectie	voorschriften	herbestemming woonzone deelplan
42	JOOS-HANNES	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	46	2	B	516K	1962	bos		3A		art. 2	
43	PONET-BOMBAERTS	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	48	2	B	516L	1963	bos		3A		art. 2	
44	LEMENSE	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	50	2	B	517C	1939	bos		3A		art. 2	

⁸ Woning nr. 41 is in het RUP zonevrije woningen fase 2 opgenomen als zonevrije woning. In dit dossier wordt deze woning niet mee opgenomen als zonevrije woning. Deze woning is een bedrijfswoning gelegen in KMO zone. In principe is het dus geen zonevrije woning. De gewestplanbestemming KMO geeft voldoende mogelijkheden aan deze woning

⁹ Deze lijst is grotendeels overgenomen uit het RUP zonevrije woningen.

- De eigendomsgegevens zijn ge-update.
- De zonevrije woning nr 44 in de Gansbroekstraat was in de bestaande lijst (bijlage toelichtingsnota) van het goedgekeurde RUP zonevrije woningen opgenomen met een positieve selectie. Het gaat hier om een foute vermelding. In de toelichtingsnota en de stedenbouwkundige voorschriften van het goedgekeurde RUP zonevrije woningen is deze woning niet met een positieve selectie omschreven. De lijst is hier aangepast. Deze woning krijgt dus geen positieve selectie.
- Woning nr. 41 is verwijderd uit deze lijst.

45	MACQ-VAN DAMME	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	52	2	B	524N	1965	bos		3A		art. 2	
46	PEETERS-THIJS	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	54	2	B	524P	1965	bos		3A		art. 2	
47	VERVOORT	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	60	2	B	527S	1940	bos		3A		art. 2	
48	BROOTHAERS-SMET	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	62	2	B	527P	1940	bos		3A		art. 2	
49	PRAYON RUPEL	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	56	2	B	524G	1951	bos		3A		art. 2	
50	PRAYON RUPEL	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	58	2	B	524H	1951	bos		3A		art. 2	
51	CEULEMANS W.	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	64	2	B	544R	1949	bos		3A		art. 2	
52	CEULEMANS W.	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	66	2	B	544P	1949	bos		3A		art. 2	

De cluster langs de Gansbroekstraat staat in de toelichtingsnota beschreven onder deel 5.3.4: “Zonevreemde woningen die niet worden opgenomen omwille van veiligheidsrapportering”. Het gebied waarvan sprake behoort tot het deelplan Noord. In de stedenbouwkundige voorschriften staat niets vermeld over de zonevreemde woningen langs de Gansbroekstraat of de Seveso-bedrijvigheid. Op het grafisch plan staat de Sevesozone in de legende aangeduid met een rode contour, evenwel is deze op het plan niet zichtbaar maar is er wel een witte cirkel zichtbaar die overeenkomt met de 10-6 contour rondom Prayon.

3.5. Afbakeningsproces buitengebied

In de afbakeningsprocessen van het buitengebied is het plangebied gelegen in de regio Antwerpse gordel en Klein Brabant. In het operationeel uitvoeringsprogramma is het plangebied gesitueerd in gebied nr. 39 (Rupel ter hoogte van Niel-Ruisbroek-Puurs en beboste linkeroever met verweven landbouw). Na verder onderzoek zal er een gewestelijk RUP worden opgemaakt met als doel: het behouden en versterken van de bossen te Sauvegarde (51.4) en Gebuispolder (51.5) (richtcijfer bosuitbreiding 35 ha).



Gewestplan met aanduiding zonevrije woningen

4. JURIDISCHE CONTEXT

4.1. Het gewestplan

Het gewestplan Mechelen (KB 05/08/1976) bepaalt de bestemmingen.

De Gansbroekstraat vormt een scheidingslijn tussen twee bestemmingen:

- Het noordelijke gedeelte langs de Gansbroekstraat en langs de Zeekanaal heeft de bestemming **milieubelastende industrieën (1002)**.
- Het gebied ten zuiden van de Gansbroekstraat heeft de bestemming **bosgebied (0800)**. De zonevrije woningen met volgnummer 42 tot en met 52 zijn in deze bestemming gelegen. Deze woningen dateren allemaal van voor het gewestplan. In tabel 1 op pagina 7 en 8 is de datum van de ingebruikname vermeld. De aanvang van de bouw van de woningen is vaak nog één of twee jaar eerder gestart.

Binnen de contour van het RUP vallen ook nog het gebied Ooievaarsnest met de bestemming gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (0200), de Rupel en het Zeekanaal met de bestemming bestaande waterwegen (1504) en bufferzones (0600).

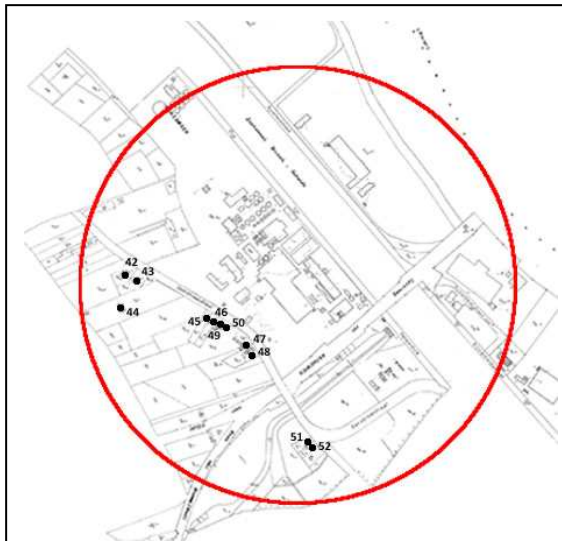
4.2. Goedgekeurde verkavelingen

Er zijn geen goedgekeurde verkavelingen in het gebied.

4.3. Stedenbouwkundige vergunningen

De gebouwen met volgnummer 42 tot en met 52 dateren van lang voor de stedenbouwwet van 1962, ofwel van de periode omstreeks deze wet. Alle zonevrije woningen staan m.a.w. opgenomen in het register onder bestaande vergunde gebouwen en constructies.

Daarnaast komen volgende specifieke stedenbouwkundige aanvragen voor in het gebied:



Kadaster met aanduiding zonevreemde woningen



Atlas der waterlopen

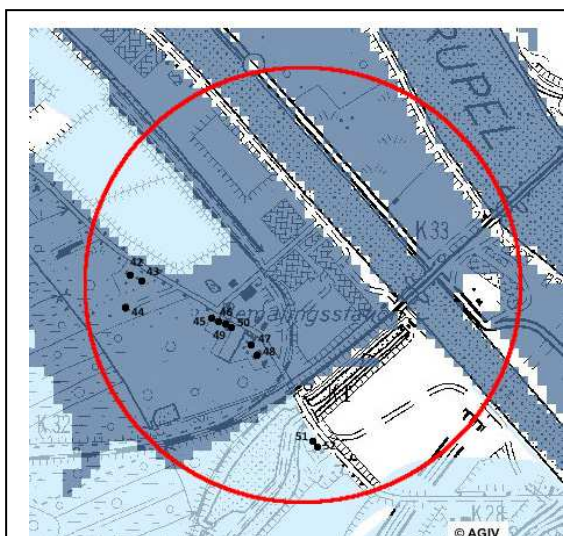
- Gansbroekstraat, huisnr. 54 (volgnummer 46): in 1989 (1989/168) bouwvergunning voor het bouwen van een scheidingsmuur.
- Gansbroekstraat, huisnr. 60 (volgnummer 47): aanvraag uitbreiden met veranda (2010/141) werd niet vergund, omwille van zonevreemd karakter.

4.4. Eigendom

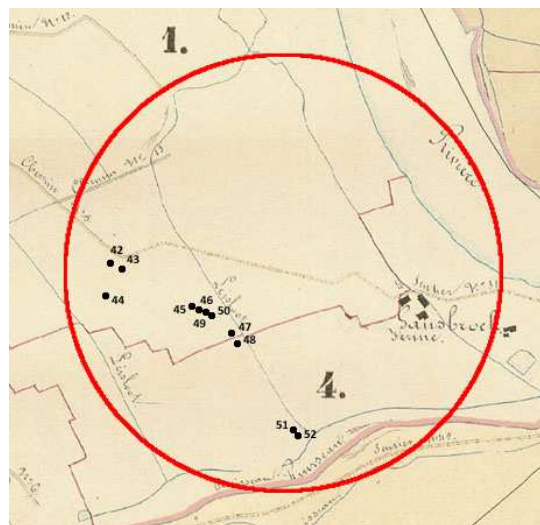
In onderstaande tabel zijn de eigenaars vermeld.

Tabel 2: Eigendom

volgnummer	EIGENAAR	ADRESGEGEVEN				KADASTER			
	naam	deelgemeente	postnummer	straat	huisnummer	afdeling	sectie	kadasternummer	* ingebruikname
42	JOOS-HANNES	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	46	2	B	516K	1962
43	PONET-BOMBAERTS	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	48	2	B	516L	1963
44	LEMENSE	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	50	2	B	517C	1939
45	MACQ-VAN DAMME	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	52	2	B	524N	1965
46	PEETERS-THIJS	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	54	2	B	524P	1965
47	VERVOORT	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	60	2	B	527S	1940
48	BROOThAERS-SMET	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	62	2	B	527P	1940
49	PRAYON RUPEL	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	56	2	B	524G	1951



Watertoets



Atlas buurtwegen

50	PRAYON RUPEL	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	58	2	B	524H	1951
51	CEULEMANS W.	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	64	2	B	544R	1949
52	CEULEMANS W.	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	66	2	B	544P	1949

4.5. Atlas der waterlopen

De waterloop 6.03.12, zonder naam, waterloop van derde categorie stroomt ten zuiden van het plangebied. Deze waterloop zorgt voor de ontwatering en waterhuishouding van het zeer laag gelegen gebied. Een gedeelte van deze waterloop vloeit af naar het wachtbekken van de Vliet, het andere gedeelte vloeit af naar het wachtbekken van de Zielbeek. Deze waterloop wordt beheerd door de polder vliet en Zielbeek.

4.6. Watertoets

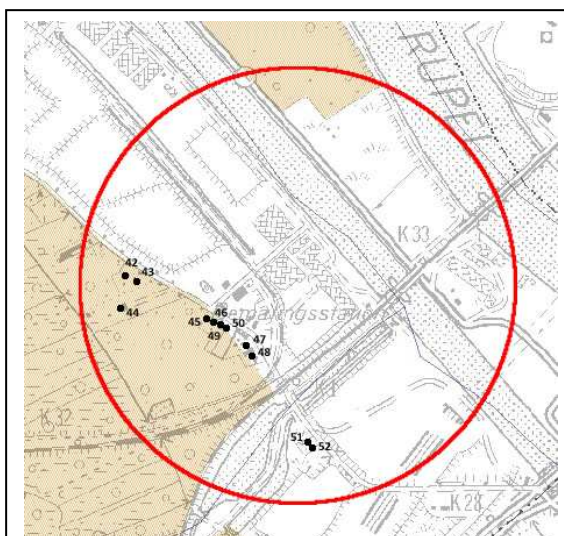
Het RUP is gelegen in het natuurlijk aluvium van de Rupel, dwz natuurlijk zeer laag gelegen en in een zeer waterrijk gebied.

De zonevreemde woningen langs de Gansbroekstraat met volnummer 42 tot en met 50 zijn gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied. De zonevreemde woningen met volnummer 51 en 52 zijn gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

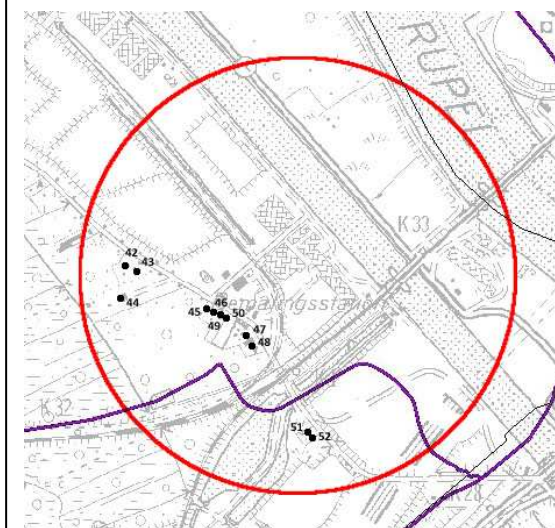
4.7. Atlas der buurtwegen

Er komen een aantal buurt- en voetwegen voor in en rondom het projectgebied:

- buurtweg nr. 5: het tracé loopt vanaf het centrum van Ruisbroek en volgt de huidige Gansbroekstraat tot aan zonevreemde woning met volnummer 43.
- buurtweg nr. 13: een doodlopend tracé vanaf de Gansbroekstraat, niet aanwezig als pad.



Landschapsatlas



Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk

- buurtweg nr. 31: dit tracé loopt vanaf zonevrije woning met volgnummer 43 tot voorbij de verdwenen Gansbroekhoeve¹⁰. Dit tracé is niet meer aanwezig als pad.

De buurtwegen zijn historische tracés. Waar deze nog zichtbaar zijn in het landschap moeten deze zeker behouden blijven en waar mogelijk hersteld worden. Alle drie de buurtwegen, zowel 5, 13 als 31 hebben geen interferentie met de bebouwde percelen waarop de zonevrije woningen zijn gebouwd. De buurtwegen 13 en 31 vertrekken vanaf de Gansbroekstraat en lopen aan de overzijde van deze straat. De buurtweg 5 valt binnen het huidige openbaar domein.

4.8. Landschapsatlas

De zonevrije woningen met volgnummer 42 tot en met 50 behoren tot de 'Relictzone Scheldevallei van Dendermonde tot Kruibeke'. In de omschrijving van de relictzone worden volgende unieke morfologische en morfogenetische relictvormen vermeld: brede afgesneden meanders, donken en oeverwallen polders. Ook wordt in de beschrijving ter hoogte van de polder van Ruisbroek (plangebied) een verstoring opgemerkt, veroorzaakt door het nieuw kanaal van de Rupel. Er zijn geen specifieke verwijzingen naar de zonevrije woningen.

4.9. Beschermd erfgoed

Er komen geen beschermingen voor in het projectgebied.

¹⁰ Opvallend op de kaart is de verdwenen Gansbroekhoeve van Ruisbroek. Deze Gansbroekhoeve was destijds de grootste hoeve van Ruisbroek, gelegen in het noordoosten van de gemeente. Bij de aanleg van het Zeekanaal en de nieuwe kanaalarm van Willebroek naar Wintam werden de Gansbroekhoeve en aanpalende gronden onteigend. De huidige benaming "Gansbroekstraat" is het enige dat ons nog herinnert aan deze hoeve. (bron: BINON, D.)

4.10. Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk

In het projectgebied komt een functionele fietsroute voor, de fietsroute loopt langsheen de spoorverbinding Puurs-Boom en sluit t.h.v. de spoorwegbrug aan op de Gansbroekstraat.

De functionele fietsroutes verbinden de woonkernen en belangrijke functies. Ze zijn de kortste verbinding en lopen daardoor dikwijls langs drukke wegen (historische steenwegen die van centrum tot centrum lopen).



GRB (Groot Referentie Bestand) met aanduiding projectgebied en zonevreemde woningen – bebouwde structuur



BWK (Biologische Waarderings Kaart) met aanduiding projectgebied en zonevreemde woningen – open ruimte en natuur

5. ANALYSE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

5.1. Meso-schaal

BEBOUWDE STRUCTUUR

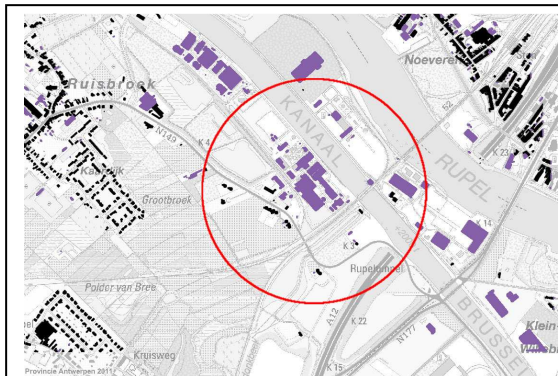
Het projectgebied ligt ten oosten van het centrum van Ruisbroek. De bebouwde structuur wordt vooral bepaald door het industrieterrein van de Gansbroekstraat en in mindere mate de zonevreemde woningen die eerder verspreid voorkomen. De gebouwen met volgnummer 45 tot en met 50 staan gegroepeerd tegenover de hoofdingang van Prayon nv.

Langs heen de Gansbroekstraat is een duidelijk onderscheid tussen noord en zuid :

- In het noorden: grootschalige industriezone tussen Gansbroekstraat en kanaal
- In het zuiden: boszone met verspreide zonevreemde woningen

OPEN RUIMTE EN NATUUR

Aan de zuidzijde van de Gansbroekstraat ligt een grote open ruimte structuur die wordt gevormd door de polder van Ruisbroek. De Biologische waarderingskaart duidt de polder aan als een complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen. Ook wordt de polder van Ruisbroek aangeduid als een faunistisch belangrijk gebied.



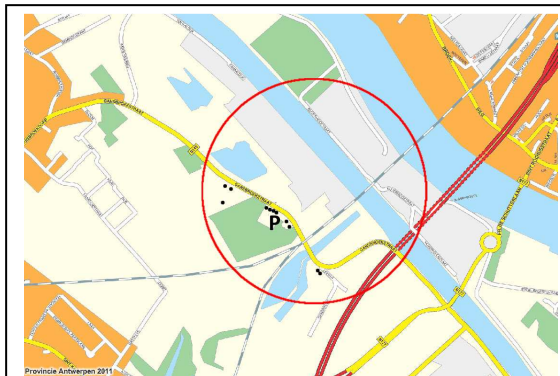
Topografische kaart met aanduiding projectgebied en zonevrije woningen - functies

FUNCTIES

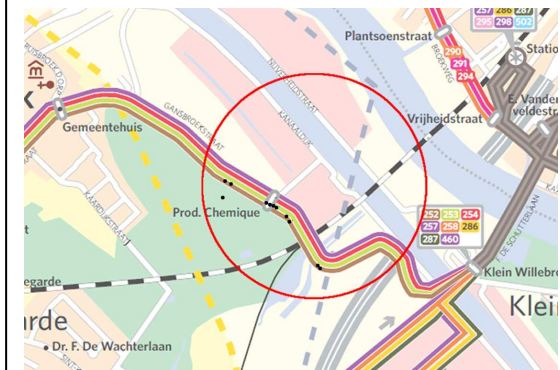
De functies in het projectgebied worden gedomineerd door de industriële activiteiten van onder andere Prayon aan de noordzijde van de Gansbroekstraat en langs het kanaal. Woningen bevinden zich aan de zuidzijde van de Gansbroekstraat.



Luchtfoto Prayon



Stratenplan met aanduiding projectgebied en zonevreemde woningen – ontsluiting



Netplan De Lijn met aanduiding projectgebied en zonevreemde woningen – ontsluiting

ONTSLUITING

De hoofdontsluiting van het projectgebied verloopt via de Gansbroekstraat die aansluit op het centrum van Ruisbroek en op het industriegebied van Willebroek. Hier duikt de A12 (Boomsessteenweg) onder het kanaal en de Rupel in de Rupeltunnel.

In het projectgebied loopt het tracé van de spoorweg komende van Boom, deze splitst t.h.v. het kruispunt met de Gansbroekstraat in de richting van Puurs centrum en in de richting van Willebroek.

De werken van een nieuwe op- en afrittencomplex aan Ooievaarsnest zijn reeds gestart waardoor de ontsluiting tussen Ruisbroek / Willebroek en A12 danig wordt verbeterd. (niet op de kaart, ten zuiden)

Noemenswaardig zijn ook nog de percelen tussen de woningen met volgnummer 50 en 47 (526V en 526X) die worden gebruikt als parking voor Prayon. Op deze percelen staan ook enkele garages.

Langs de Gansbroekstraat zijn er vier busverbindingen en er is een bushalte t.h.v. Prayon (prod. Chimique):

- Lijn 252 (bruin): Dendermonde - Sint-Amands – Bornem – Puurs
- Lijn 253 (groen): (Dendermonde) – Sint-Amands – Oppuurs – Puurs (Boom)
- Lijn 254 (rood) : (Dendermonde) – Sint-Amands – Lippelo – Liezele – Puurs
- Lijn 257 (paars): Boom – Bornem – Sint-Amands – Dendermonde



Ferrariskaart (1777)



Topografische kaart (1896)

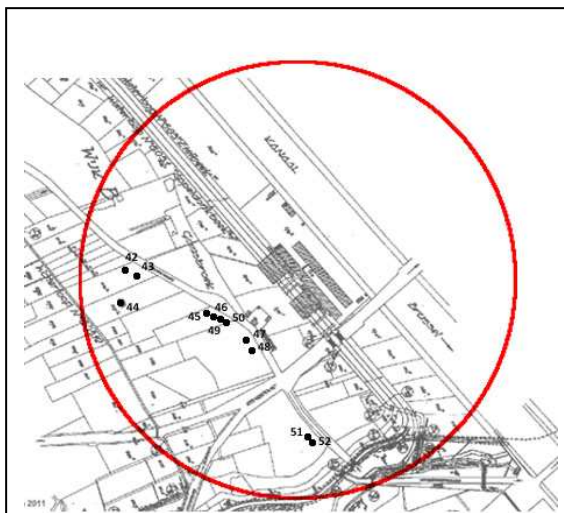
5.2. Micro-schaal

GESCHIEDENIS

Op de kaart van Ferraris uit 1777 en zoals eerder vermeld ook op de kaart van Atlas van de buurtwegen uit 1841 (zie 4.6 Atlas buurtwegen) is de Gansbroekhoeve duidelijk zichtbaar langsheen de Rupel. Deze hoeve was destijds de belangrijkste hoeve van Ruisbroek en is door de aanleg van het Zeekanaal verdwenen maar de huidige Gansbroekstraat verwijst hier nog steeds naar. Verder is op de Ferrariskaart een moerassig gebied met inpoldering van landbouwgebieden en een brede Rupel merkbaar. De bebouwing concentreert zich vooral rondom de kerk in het centrum van Ruisbroek (niet op de kaart, ten westen).

Op de topografische kaart uit 1896 is de Gansbroekstraat en de Gansbroekhoeve nog duidelijk zichtbaar. Nieuw en ingrijpend is de spoorweg die het projectgebied doorkruist met een brug over de Rupel. Aan de overzijde van de Rupel (kant Boom) zijn de steenbakkerijen duidelijk aanwezig (niet op de kaart, ten noorden overkant Rupel) later zal de spoorverbinding en deze bedrijvigheid langsheen de Rupel ook zijn invloed uitoefenen op het gebied van de Gansbroekstraat met de ontwikkeling van onder andere Prayon.

Er is buiten de hoeve nog geen sprake van andere bebouwing in de Gansbroekstraat.



Atlas waterlopen (1950)



Luchtfoto (2010)

Op de kaart uit 1950 is het kanaal duidelijk zichtbaar en is de Gansbroekhoeve verdwenen. Ook zijn er langsheen het kanaal vormen van industriële activiteiten zichtbaar.

In 1928 zijn de eerste industriële activiteiten van Prayon nv gestart. Pas tien jaar later (in 1939) werden de eerste arbeiderswoningen en de directeurswoningen langsheen de Gansbroekstraat gebouwd. Later volgden nog arbeiderswoningen. Al deze woningen situeren zich aan de overzijde van het bedrijf Prayon (volgnummer 45 tot en met 50). Enkel de directeurswoning (volgnummer 44) ligt wat afgelegen. Dit is ook de enige zonevreemde woning die voorkomt op deze historische kaart.

BEBOUWDE STRUCTUUR

De huidige bebouwde structuur is goed zichtbaar op de luchtfoto uit 2010 met de grootschalige industrie van Prayon aan de noordzijde van de Gansbroekstraat en aan de zuidzijde bevinden zich in het bosgebied van de polder van Ruisbroek verspreid een aantal woningen met een sterke beeldkwaliteit (waaronder heel wat arbeiderswoningen van Prayon).

De woningen langsheen de Gansbroekstraat hebben een verschillende typologie. De meesten zijn geschakelde woningen of zijn identiek zoals de woningen met volgnummer 42/43, 45/46, 47/48, 49/50 en 51/52. Dit voorkomen bepaald sterk het beeld van de woningen langsheen Gansbroekstraat. Daarnaast zijn er nog de alleenstaande woningen zoals woningen met volgnummer 42, 43 en 44.

volgnr.	foto	omschrijving
42		Vrijstaande woning met twee bouwlagen en schuin dak. Identiek aan woning met volgnummer 43

	43		Vrijstaande woning met twee bouwlagen en schuin dak. Identiek aan woning met volgnummer 42
	44	 	De specifieke en uitzonderlijke beeldwaarde van de woning én de omliggende tuinen vindt zijn oorsprong in het feit dat zowel de grootte van perceel (perceelsgrootte 23 are 40 ca, perceel is viermaal groter dan de naastliggende percelen) en woning (bouwwolume van ver boven de 1000 m³), als de atypische indeling van het enorme perceel met de inplanting circa 100 meter achter de rooilijn uitzonderlijk zijn. Deze woning als oude directeurswoning van het bedrijf Prayon distantieert zich van de andere woningen in de straat (bv. de oude arbeiderswoningen Prayon iets verder in de straat). 



Hoewel deze woning niet is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed, kunnen we hier toch stellen dat het om een markante woning gaat. De woning zelf dateert uit het interbellum en is alleen door zijn grootte al imposant. De markante voorgevel is symmetrisch uitgewerkt met een centraal circulatiegedeelte. Via de buitentrappen wordt de hall betreden. Het portaal wordt benadrukt door een overkragende balkonpartij, die bijna als een preekgestoelte de voortuin overheerst. Boven dit balkon wordt dit geveldeel doorgetrokken tot boven het dakniveau waardoor bijna een soort 'toren' oprijst die het eigendom overschouwt en domineert. De rechteraanbouw is eerder sober uitgewerkt met een eenvoudigere trappartij en een sober erkertje. De linkerzijgevel toont twee symmetrische halfronde uitbouwen over beide bouwlagen zodat ook langs deze zijde het tuingedeelte wordt overschouwd.

Deze woning is op een zeer eigen wijze ingeplant en conceptueel centraal gezet op een enorm perceel met een zeer lange oprijlaan die in het verlengde wordt doorgetrokken aan de achterzijde van de woning. Hier en daar zijn rotondes op deze as aanwezig. Het perceel met voortuin en achtertuin is mooi symmetrisch ingericht met paden en mooie geometrische vormen, die bijna kunnen gespiegeld worden. De woning staat centraal op dit parkperceel te pronken.

Het geheel straalt het beeld uit van een markante interbellumwoning die samen met zijn omliggende tuin, sedert een tachtigtal jaren, in het collectief geheugen gegrift staat als hét landmark van deze straat.

	45		Geschakelde woningen nr. 45 en 46 met twee bouwlagen en schuin dak. Oude arbeiderswoningen Prayon
	46		
	47 - 48		Geschakelde woningen nr. 47 en 48 met twee bouwlagen en schuin dak. Oude arbeiderswoningen Prayon
	49 - 50		Geschakelde woningen nr. 49 en 50 met twee bouwlagen en schuin dak. Oude arbeiderswoningen Prayon

51 - 52		Geschakelde woningen nr. 51 en 52 met twee bouwlagen.

6. KWALITEITEN, KNELPUNTEN EN KANSSEN

Voor de bestaande zonevreemde woningen kunnen volgende kwaliteiten, knelpunten en kansen geformuleerd worden.

Kwaliteiten Groene uitstraling langsheen de zuidzijde van de Gansbroekstraat, aanwezigheid van het bosgebied en polder van Ruisbroek.

Knelpunten Bedrijvigheid langsheen de noordzijde van de Gansbroekstraat en de zichtbaarheid van de gipsbergen en industriële activiteiten van Prayon.

Kansen Betere buffering van het industriegebied en inpassing van de zonevreemde woningen in het achterliggend groengebied van de polder van Ruisbroek.

7. VISIE

7.1. Methodiek

De methodiek wordt overgenomen uit het goedgekeurde RUP zonevrije woningen fase 1¹¹:

- Allereerst wordt rekening gehouden met de visie en randvoorwaarden zoals vastgelegd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en wordt gekeken naar de specifieke situering en probleemstelling.

Dit deel wordt reeds besproken in hoofdstuk 3 Planningscontext, hoofdstuk 4 Juridische context en hoofdstuk 5 Analyse bestaande ruimtelijke structuur.

- Subruimten met gelijke ontwikkelingsperspectieven worden bepaald. De grens wordt bepaald door combinatie van de biologische waarderingskaart, gewestplan en overstromingskaart.

Het projectgebied behoort tot twee subruimten, namelijk subruimte met ecologische waarde en subruimte met waarde als industriegebied.

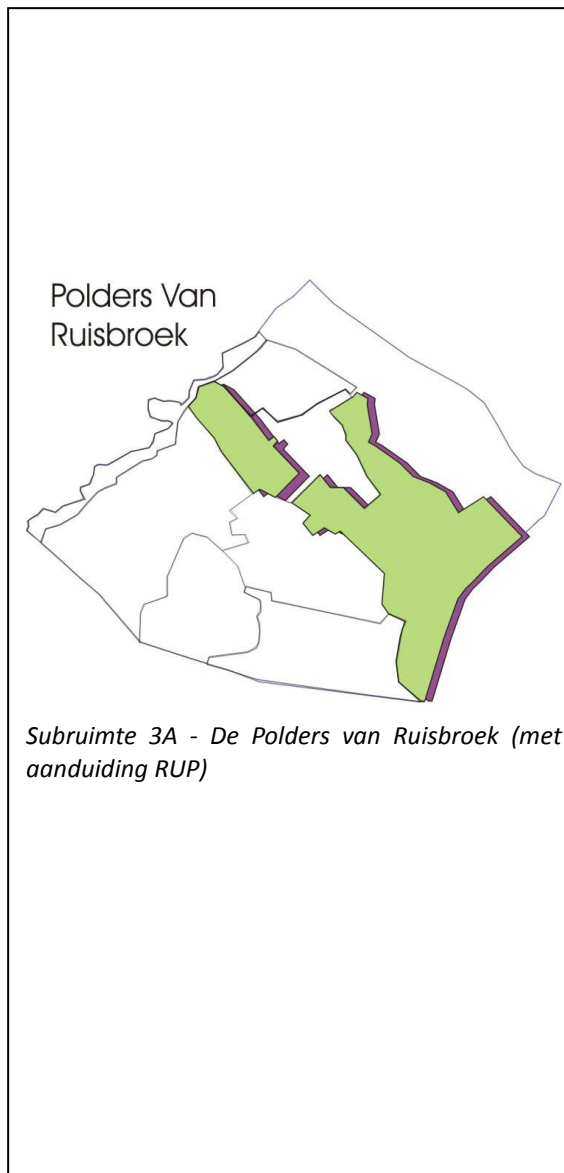
- Per subruimte worden afwijkende voorschriften opgesteld aan de hand van positieve en negatieve criteria.

Niet van toepassing in het projectgebied.

- Selectiecriteria voor herbestemming naar woongebied, woningconcentraties worden bepaald.

Niet van toepassing in het projectgebied.

¹¹ Zie toelichtingsnota RUP zonevrije woningen gemeente Puurs – 4. Methodiek



7.2. Afbakening van de subruimten

Er worden vier types van subruimten afgebakend. Het deel van het projectgebied zonevrije woningen aan de Gansbroekstraat (fase 2) staat beschreven in volgende twee subruimten:

- 3A De Polders van Ruisbroek (subruimte met ecologische waarde)
- OB Pullaar en industriegebied langs het zeekanaal (subruimte met waarde als industriegebied)

De 11 zonevrije woningen zijn allemaal gelegen in de subruimte 3A. Er bevinden zich geen zonevrije woningen in de subruimte OB.

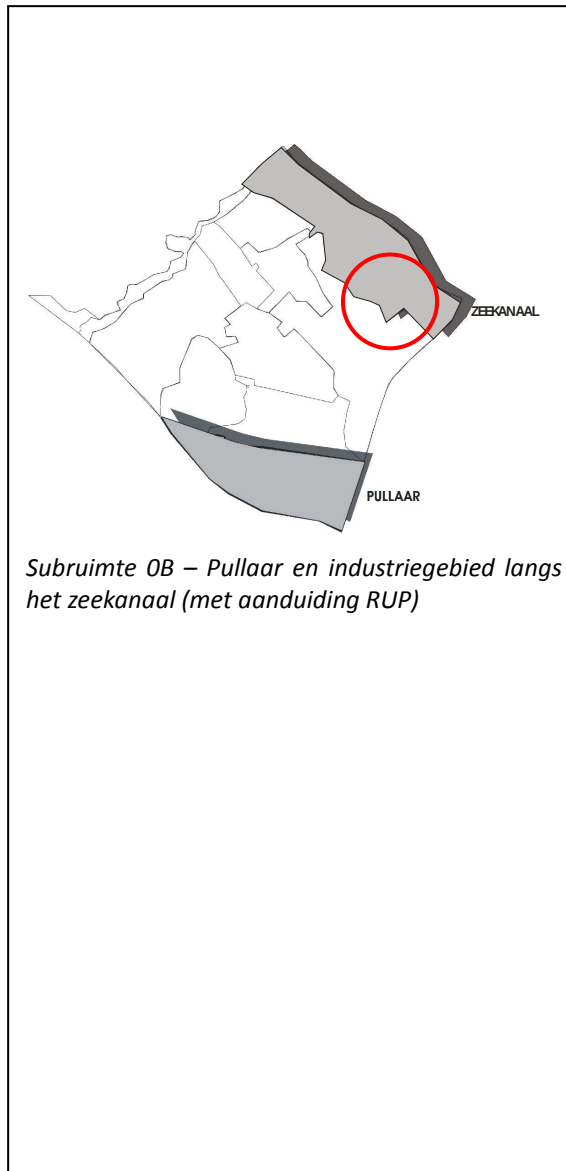
3A De Polders van Ruisbroek

- Gebied met een hoge natuurwaarde;
- Belangrijk voor waterbuffering binnen het laaggelegen noordelijk gebied;
- Behoud van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten;
- Behoud van het landschappelijke karakter als bosgebied;
- Een deel van deze subruimte is habitatrichtlijngebied.

Ontwikkelingsperspectieven subruimte 3A

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de zonevrije woningen zijn hier zeer beperkt omdat het hier kwetsbare bosgebieden met hoge natuurwaarde en een waterbergingsfunctie betreft. Gelet op het belang van de openruimtefuncties kunnen de bestaande woningen enkel **in stand worden gehouden** en slechts **zeer beperkt uitbreiden**. Bewoning blijft mogelijk, tenzij aankoop door de gemeente zich opdringt (voorkooprecht).

Voor de bestaande vergunde woningen zijn **instandhoudingswerken** toegelaten. De bestaande zonevrije woningen kunnen **verbouwd worden binnen het bestaande volume**. Indien ruimtelijk verantwoord kunnen bestaande zonevrije woningen er beperkt **uitbreiden** en dit **tot max. 25%**



zodat de eigenheid van de woningen blijft gerespecteerd, waarbij een maximaal bruto bouwvolume wordt gehanteerd van 1000 m³. Herbouwen kan enkel indien de woning vernield of beschadigd is buiten de wil van de eigenaar om. Functiewijzigingen zijn niet toegelaten.

OB Pullaar en industriegebied langs het zeekanaal

Industriegebieden van bovenlokaal belang

- Te ontwikkelen als industriegebieden op lange termijn
- Behoud van het wonen op langere termijn maar met buffer naar industrie gebieden toe.
- Enkel behoud van grotere concentraties aan zonevrije woningen, geen versnipperd gelegen woningen
- Voor specifieke woonlinten in industriegebied kan het wonen behouden blijven, voor kleinere verspreid gelegen woningen in industriegebied is behoud van het wonen op lange termijn niet aangewezen. Dit is het algemene principe voor de zonevrije woningen in industriegebieden.

1) Specifieke ontwikkelingsperspectieven voor Pullaar:

De bestaande concentraties van zonevrije woningen zijn lintvormig en gelegen langs een invalsweg voor de deelgemeente Ruisbroek. Het vormt een specifieke lintvormige concentratie, een woonlint in industriegebied. Deze concentratie van woningen kan behouden blijven op lange termijn.

Binnen de huidige structuur is er reeds een invulling van kleine bedrijven tussen het woonlint of er aan gekoppeld. Binnen deze linten is een herbestemming naar KMO mogelijk. Dit verdient op langere termijn ook de voorkeur.

2) Specifieke ontwikkelingsperspectieven voor de woningen langs het zeekanaal:

Hier zijn geen specifieke concentraties van woningen gelegen, enkel verspreid gelegen woningen. Het behoud ervan op lange termijn kan je in vraag stellen. De ontsluiting van deze woningen is minder gunstig. De woningen die een onderdeel zijn van het industriegebied en als functie hierbij horen zijn niet zonevrij. Een woning is geïsoleerd gelegen en heeft geen relatie met de bedrijvigheid. Behoud ervan is niet aangewezen. Indien de woning een functie krijgt in relatie tot de bedrijvigheid kan de woning behouden blijven. Het betreft de woning gelegen in de Nijverheidsstraat 1.

Ontwikkelingsperspectieven subruimte 0B

Het ondersteunen en versterken van de industrie is het hoofddoel. De bestaande woningen kunnen in stand worden gehouden, beperkt uitbreiden en worden herbouwd.

Indien ruimtelijk verantwoord kunnen bestaande zonevrije woningen tot max. 100% uitbreiden, waarbij een maximaal bruto bouwvolume gehanteerd wordt van 1000 m³. Herbouwen van de woningen is toegestaan. Gedeeltelijke functiewijzigingen zijn mogelijk op voorwaarde dat de ruimtelijke ordening niet wordt geschaad en enkel in functie van de bedrijvigheid.

8. UITWERKING VAN HET RUP: INRICHTINGSPRINCIPES

Het RUP zonevreemde woningen – fase 2 heeft als doelstelling de bestendiging en beperkte uitbouw toe te laten van de woningen in het plangebied. Het gaat hier niet om een herbestemming van de woningen naar woongebied, wel om het valideren van de bestaande woningen zoals dit het geval was voor de rest van het grondgebied Puurs.

De 11 zonevreemde woningen zijn gelegen in de subruimte: 3A De Polders van Ruisbroek (subruimte met ecologische waarde). Indien ruimtelijk verantwoord kunnen bestaande zonevreemde woningen in deze zone beperkt uitbreiden en dit tot max. 25% zodat de eigenheid van de woningen blijft gerespecteerd, waarbij een maximaal bruto bouwvolume wordt gehanteerd van 1000 m³. Dit geeft deze woningen iets meer mogelijkheden dan de codex toelaat. Bijkomend kan er een motivatie gevonden worden in het feit dat deze woningen in feite horen bij de historisch gegroeide industriële site van Prayon aan de overzijde van de straat. De woningen werden destijds door de fabriek voor haar werknemers gebouwd. De mogelijkheden van deze woningen zijn oa. motiveerbaar omwille van hun historische verklaringsgrond.

De mogelijkheden van de woningen in het plangebied zijn bijkomend op deze manier dezelfde als de naastgelegen zonevreemde woningen opgenomen in dezelfde subruimte van het goedgekeurde RUP zonevreemde woningen (fase 1). Via dit RUP wordt het RUP zonevreemde woningen (fase 1) vervolledigd en wordt het totale grondgebied van de gemeente Puurs opgenomen in een RUP zonevreemde woningen.

De bestaande bestemmingen volgens het gewestplan blijven behouden (bosgebied). Binnen het projectgebied wordt het wonen erkend aan de hand van overdrukken. Deze overdrukken zijn geen

wijzigingen van het gewestplan. De overdrukken worden overgenomen uit het goedgekeurde RUP zonevrije woningen (fase 1).

Volgende overdrukken zijn van toepassing binnen het projectgebied:

- Artikel 2: zone voor ruimtelijk kwetsbaar bosgebied
- Artikel 5: industriezone

Het gedeelte van het gebied dat gelegen is in industriegebied bevat geen residentiële bebouwing of woning. Dit voorschrift wordt voor de volledigheid wel mee opgenomen.

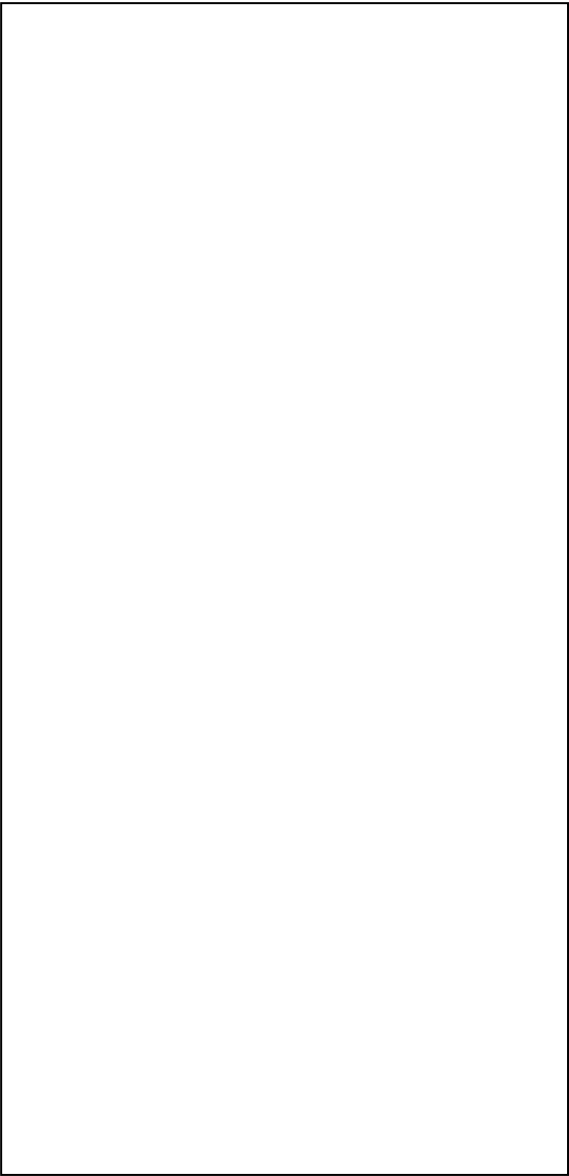
8.1. Artikel 2: zone voor ruimtelijk kwetsbaar bosgebied

Artikel 2 stelt de mogelijkheden vast voor de zone ruimtelijk kwetsbaar bosgebied (subruimte 3A De Polders van Ruisbroek – deelplan Noord¹²):

- Instandhoudingswerken kunnen;
- Herbouwen kan onder voorwaarden;
- Beperkte uitbreiding (25%) kan met 1000 m³ als bovengrens;
- Er is een bepaling opgenomen voor de bijgebouwen.
- Gedeeltelijke functiewijziging is niet toegelaten.

Voor de voormalige directeurswoning (Gansbroekstraat 50, volgnummer 44, in gebruik sedert 1939) zijn enkele bijkomende voorschriften van toepassing omwille van het beeldkarakter, de positie op het perceel en de grootte van de woning (zie omschrijving p. 19, 5.2 Micro schaal - bebouwde structuur):

¹² De stedenbouwkundige voorschriften van het goedgekeurde RUP zonevrije woningen (fase 1) van toepassing op de subruimte 3A Polders van Ruisbroek – deelplan Noord en de subruimte OB Pullaar en Zeekanaal – deelplan Noord worden hier overgenomen.

- 
- Herbouwen kan onder voorwaarden. Gezien het specifieke karakter van de woning en tuin dient de woning bij herbouw steeds op dezelfde plaats ingeplant te worden. de volgende functies zijn vergunbaar:
 - de woning deels gebruiken als kantoor (kantoor, vrij beroep). De kantoorfunctie wordt hier gezien de zeer grote woning niet beperkt tot 100 m². Maximaal het gelijkvloers kan ingericht worden als kantoor. Het is toegelaten dat het kantoordeel groter is dan het woongedeelte.
 - voorzien van gastenkamers (bed en breakfast) is vergunbaar onder de volgende voorwaarden:
 - niet meer dan 8 gastenkamers
 - geen enkele vorm van restaurant of café
 - de aanvraag wordt voor voorafgaand advies voorgelegd aan Toerisme Vlaanderen.
 - gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.
 - het gebruiken als gastenkamers is mogelijk zonder ingrijpende werken.
 - Horeca is niet toegelaten. Horeca is moeilijk integreerbaar in de natuurlijke omgeving omdat dit publiek aantrekt en mobiliteit genereert.
 - Alle verhardingen, met uitzondering van de lange oprijlaan tot de woning, samen bedragen maximaal 100 m². De oprijlaan heeft nu al een oppervlakte die groter is dan 100 m².

Deze woning is symbolisch aangeduid op het grafisch plan.

8.2. Artikel 5: industriezone

Deze zone heeft betrekking op de subruimte OB Pullaar en Zeekanaal – deelplan Noord.

Het gedeelte van het gebied dat gelegen is in industriegebied bevat geen residentiële bebouwing of woning. Dit voorschrift wordt voor de volledigheid wel mee opgenomen.

9. TECHNISCHE FICHE

9.1. Voorschriften RUP

Het RUP heeft een oppervlakte van 64,29 ha.

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

Tabel 3: oppervlakte bestemmingen

Artikels	Opp. (ha)
Artikel 2: zone voor ruimtelijk kwetsbaar bosgebied	21,15
Artikel 5: industriezone	43,14

9.2. Ruimtebalans

De bestemmingen van het gewestplan blijven behouden, via overdrukken wordt het wonen toegelaten. De ruimtebalans blijft hierdoor ongewijzigd.

9.3. Gewestplanwijzigingen

In het RUP komen geen wijzigingen van het gewestplan voor. De bestaande bestemmingen volgens het gewestplan blijven behouden (bosgebied). Binnen het projectgebied wordt het wonen erkend aan de hand van overdrukken. Deze overdrukken zijn geen wijzigingen van het gewestplan.

9.4. Register planschadevergoeding / planbatenheffing / bestemmingswijzigingcompensatie^{13 14}

In het RUP komen geen wijzigingen van het gewestplan voor. De bestaande bestemmingen volgens het gewestplan blijven behouden (bosgebied). Binnen het projectgebied wordt het wonen erkend aan de hand van overdrukken. Deze overdrukken zijn geen wijzigingen van het gewestplan.

10. MER-SCREENING

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

Volgens de dienst Mer geeft het plan geen aanleiding tot aanzienlijke milieugevolgen. Het opmaken van een plan-MER is niet nodig.

In bijlage 2 en bijlage 3 is de screeningsnota en het eindadvies van de dienst MER toegevoegd.

BIBLIOGRAFIE

BINON, D. (2001), De Gansbroekhoeve te Ruisbroek-aan-de-Rupel. Vereniging voor Heemkunde in Klein-Brabant vzw, Bornem

STRAMIEN (2009), RUP Zonevreemde woningen gemeente Puurs – toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften

¹³ Deze regeling is puur planologisch van aard: zij betreft enkel de aanwijzing van percelen waarop een bestemmingswijziging of een voerdrak wordt aangebracht die in beginsel kan leiden tot een planbatenheffing of één van genoemde vergoedingen.

¹⁴ Een kaart met een overzicht van het register planschadevergoeding, planbatenheffing, bestemmingswijzigingcompensatie zal later toegevoegd worden.

BIJLAGE

BIJLAGE 1: brief Prayon

BIJLAGE 2: screeningsnota Mer-screening

BIJLAGE 3: eindbeslissing dienst Mer

BIJLAGE 4: advies Gecoro

BIJLAGE 5: advies Provincie en advies Ruimtelijke Ordening Vlaanderen