

RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

ZONEVREEMDE WONINGEN – FASE 2

BIJLAGE TOELICHTINGSNOTA

Gemeente Puurs

Mei 2013



Provincie Antwerpen

Gemeente Puurs

Project

RUP zonevrije woningen – fase 2
Bijlage 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



PRAYON

L.N.E. , Departement Leefmilieu, Natuur en Energie
Afdeling Milieu, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Veiligheidsrapportering
Koning Albert II-laan 20 bus 8

1000 BRUSSEL

Ruisbroek, 12 oktober 2010

Kopie aan: Mevr. C. Bérx , Gouverneur
Dhr. K. Van den Heuvel, Burgemeester te Puurs
Dhr. M. Goethals, FOD Werkgelegenheid, Arbeid en Tewerkstelling ACR
Mevr. C. Gernay, LNE , Afdeling Milieu-inspectie

Ref. Milieuvergunning Prayon , Fabriek te Ruisbroek
O/Ref.: SEK/EOE-KA/037-10/add

Geachte

Hierbij willen wij U melden dat de SO2-installatie in de fabriek van Prayon te Puurs blijvend buiten dienst werd genomen in juni van dit jaar. De flessen en containers werden door een ander bedrijf overgenomen. De tanks, leidingen en de apparaten werden volledig productvrij gemaakt en daarna gespoeld. In deze fabriek wordt er geen SO2 meer opgeslagen of verwerkt.

Wij zullen hiermee rekening houden bij de aanpassing van het SWA-VR (2010) en in het nieuwe OVR-rapport (2011). In deze rapporten zullen we ook de nieuwe risicocontouren inbrengen. Bij het opmaken van de noodplanningszones, conform het ministerieel besluit van 20 juni 2008, hebben wij reeds rekening gehouden met het wegvallen van de SO2-opslag en afvulling. Bij de eerstvolgende aanpassing van de milieuvergunning zal de buiten dienst stelling van de SO2-installatie eveneens worden opgenomen.

Wij hopen hiermee aan uw vraag te beantwoorden en blijven te uwer beschikking voor bijkomende informatie.

Met de meeste achting.


Karlos Algoet
Preventieadviseur


Eric Op 't Eynde
Directeur zetel Puurs

PRAYON N.V.
EXPLOITATIEZETEL
GANSBROEKSTRAAT 31
B-2870 RUISBROEK (BELGIUM)

TEL +32 3 860 92 00
FAX +32 3 866 02 43
E-M contact@prayon.be

BTW BE 405 747 040
HR HUY 47224

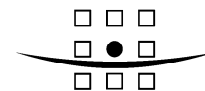


RUP Zonevremde woningen – fase 2 te Puurs

gemeente Puurs

November 2012

8203019



ROYAL HASKONING

HASKONING BELGIUM NV/SA

Hanswijkdries 80

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

Telefoon
Fax
E-mail
Internet

Documenttitel	RUP Zonevreemde woningen – fase 2 te Puurs
Verkorte documenttitel	Fase 2 te Puurs
Status	
Datum	07 November 2012
Projectnaam	RUP zonevreemde woningen – fase 2
Projectnummer	8203019
Opdrachtgever	gemeente Puurs
Referentie	820319/R/873065/Mech

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

INHOUDSOPGAVE

	Blz.	
1	INLEIDING	3
1.1	Plan –m.e.r-plicht	5
1.2	Methodologie	6
2	BESCHRIJVING VAN HET PLAN	7
2.1	Situering en begrenzing	7
2.2	Juridische en beleidsmatige contextJuridische context	9
2.2.1	Gewestplan	9
2.2.2	Goedgekeurde verkavelingen	10
2.2.3	Stedenbouwkundige vergunningen	10
2.2.4	Eigendom	10
2.2.5	Atlas der waterlopen	11
2.2.6	Watertoets	11
2.2.7	Atlas der buurtwegen	12
2.2.8	Landschapsatlas	12
2.2.9	Beschermd erfgoed	12
2.2.10	Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk	13
2.3	Planningscontext	13
2.3.1	Relatie met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	13
2.3.2	Relatie met het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen	13
2.3.3	Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	14
2.3.4	Relatie met goedgekeurde RUP zonevreemde woningen	15
2.3.5	Afbakeningsproces buitengebied	15
3	DISCIPLINE BODEM	16
3.1	Beschrijving en analyse	16
3.1.1	Topografie	16
3.1.2	Bodemtypologie	16
3.1.3	Bodemgebruik	17
3.1.4	Bodemkwaliteit	17
3.2	Effecten	21
3.3	Beoordeling	22
4	DISCIPLINE WATER	23
4.1	Beschrijving en analyse	23
4.1.1	Afstroming en infiltratie	23
4.1.2	Grondwater	23
4.1.3	Overstromingen	24
4.1.4	Zoneringsplannen	24
4.2	Effecten	25
4.2.1	Afstroming en infiltratie	25
4.2.2	Oppervlaktewaterkwaliteit	25
4.2.3	Grondwater	26
4.2.4	Overstromingen	26
4.3	Beoordeling	26
5	DISCIPLINE GELUID	27
5.1	Beschrijving en analyse	27

	5.2	Effecten	27
	5.3	Beoordeling	27
6	DISCIPLINE FAUNA EN FLORA		28
	6.1	Beschrijving en analyse	28
	6.2	Effecten	30
	6.3	Beoordeling	31
	DISCIPLINE LICHT		32
	6.4	Beschrijving en analyse	32
	6.5	Effecten	32
	6.6	Beoordeling	32
7	DISCIPLINE LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE		33
	7.1	Beschrijving en analyse	33
	7.2	Effecten	33
	7.3	Beoordeling	34
8	DISCIPLINE MENS - SOCIO-ORGANISATORISCHE ASPECTEN		35
	8.1	Beschrijving en analyse.	35
	8.2	Effecten	35
	8.3	Beoordeling	35
9	DISCIPLINE MENS-MOBILITEIT		36
	9.1	Beschrijving en analyse	36
	9.2	Effecten	36
	9.3	Beoordeling	36
10	DISCIPLINE MENS-VEILIGHEID		37
	10.1	Beschrijving en analyse	37
	10.2	Effecten	37
	10.3	Beoordeling	37
11	NOODZAAK TOT PASSENDE BEOORDELING		38
12	GRENSOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN		38
13	BESLUIT		38

1 INLEIDING

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 volgnummers³ 41⁴ tot en met 52 langs de Gansbroekstraat.

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 Volgnummers 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).

Illustratie 2-2:Luchtfoto en afbakening plangebied met aanduiding zonevreemde woningen



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

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.

Het RUP heeft als doelstelling de bestemming en beperkte uitbouw of aanpassing toe te laten van de woningen in het plangebied. 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.

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 zonevreemde 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.

1.1 Plan –m.e.r-plicht

Het RUP is niet van rechtswege onderworpen aan de Plan-MER-plicht. Het RUP vormt geen kader voor het toekennen van een vergunning voor bijlage I- of II-projecten (volgens het projectMER-besluit van 10/12/2004) of voor een project opgesomd in de bijlage bij Omzendbrief LNE 2011/1 - 22 juli 2011.

Het RUP is niet van rechtswege plan-MER-plichtig, want het RUP regelt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en houdt een kleine wijziging in.

Daar het RUP een kleine wijziging inhoudt (art. 4.2.3 §3 D.A.B.M.) wordt voor betreffend plan op basis van een screening geoordeeld of het aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

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

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

1.2 Methodologie

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

De opbouw die gevolgd wordt, is:

- Beschrijving van het RUP

In deze omschrijving wordt het RUP gesitueerd en afgebakend. Inhoudelijk wordt het ontwikkelingsperspectief, de voorliggende inrichtingsconcepten en het voorontwerp van grafisch plan kort toegelicht. Per discipline wordt het studiegebied afgebakend in functie van verwachte reikwijdte van mogelijke effecten. Er zijn geen alternatieven in het RUP voorzien.

- Beschrijving van de juridische en beleidsmatige context

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

- Effectbeschrijving

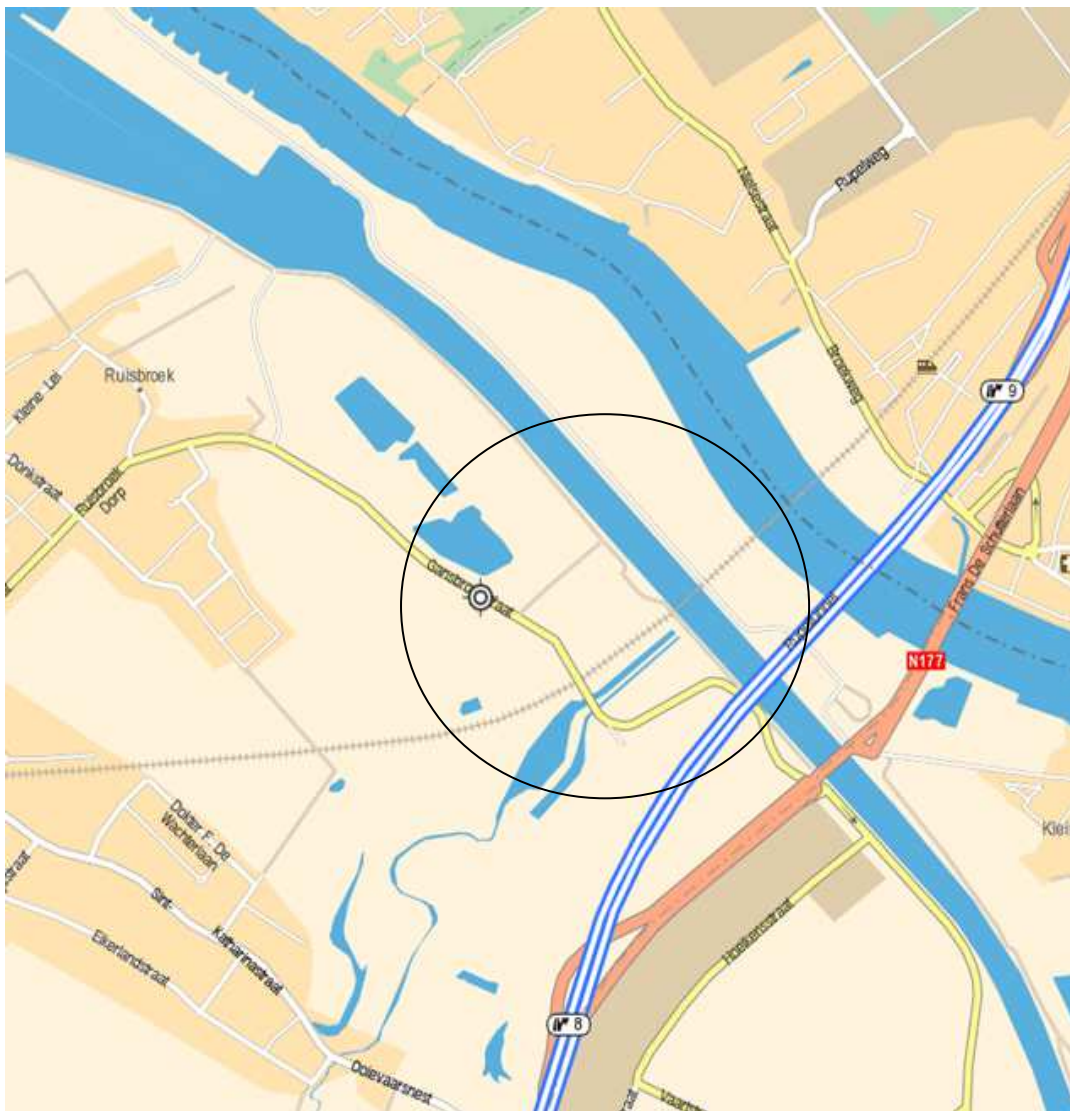
Op basis van het plan (inrichtingsmogelijkheden en voorschriften in het grafisch plan) worden mogelijke milieueffecten weergegeven. Het ingreepeffectschema toont mogelijk negatieve effecten. Per discipline worden de mogelijke effecten geanalyseerd en beoordeeld met de referentiesituatie als beoordelingsbasis.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

2 BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2.1 Situering en begrenzing

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

Illustratie 2-1: Stratenplan met aanduiding plangebied



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 zonevreemde 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.

De afbakening van het plangebied wordt bepaald door de seveso-zone die werd uitgesloten in het goedgekeurde RUP zonevreemde woningen.

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

De totale oppervlakte van het RUP bedraagt 64,29 ha. In illustratie 2-2 is een overzicht gegeven van het plangebied met aanduiding van de zonevreemde woningen.

Illustratie 2-2: Plangebied Zonevreemde woningen Prayon met aanduiding van de zonevreemde woningen op het gewestplan.



2.2 Juridische en beleidsmatige context Juridische context

2.2.1 Gewestplan

Het gewestplan Mechelen (KB 05/08/1976) bepaalt de bestemmingen binnen de gemeente Puurs. Op Illustratie 2-2 uit de voorgaande paragraaf is een overzicht weergegeven van het gewestplan.

De Gansbroekstraat vormt een scheidingslijn tussen twee bestemmingen:

- Het noordelijke gedeelte langsheen de Gansbroekstraat en langsheen het Zeekanaal heeft de bestemming milieubelastende industrieën (1002).
- Het gebied ten zuiden van de Gansbroekstraat heeft de bestemming bosgebied (0800). De zonevremde woningen met volgnummer 42 tot en met 52 zijn in deze bestemming gelegen. Deze woningen dateren allemaal van voor het gewestplan. Hieronder vindt u een tabel met een datum van de ingebruikname. De aanvang van de bouw van de woningen is vaak nog één of twee jaar eerder gestart.

Tabel 2-1: Info lijst goedgekeurde RUP zonevremde woningen

volgnummer	EIGENAAR	ADRESGEGEVENS				KADASTER			
	naam	deelgemeente	postnummer	straat	huisnummer	afdeling	sectie	kadastrummer	* 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	BROOHAERS-SMET	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	62	2	B	527P	1940
49	PRAYON RUPEL	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	56	2	B	524G	1951
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

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).

In het RUP komen geen wijzigingen van het gewestplan voor.

2.2.2 Goedgekeurde verkavelingen

Er zijn geen goedgekeurde verkavelingen in het gebied.

2.2.3 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 zonevreedde 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:

- 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 zonevreed karakter

2.2.4 Eigendom

In tabel 2-2 is een overzicht weergegeven van de eigenaars van de opgenomen zonevreedde woningen in het ruimtelijke uitvoeringsplan.

Tabel 2-2: eigendommen zonevreedde woningen

volgnummer	naam	deelgemeente	postnummer	straat	huisnummer	afdeling	sectie	kadastrummer	ingebruikname
42	JOOS-HANNES	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	46	2	B	516K	1962
43	PONETBOMBAERTS	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	BROOHAERSSMET	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	62	2	B	527P	1940
49	PRAYON RUPEL	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	56	2	B	524G	1951
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

2.2.5 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.

2.2.6 Watertoets

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

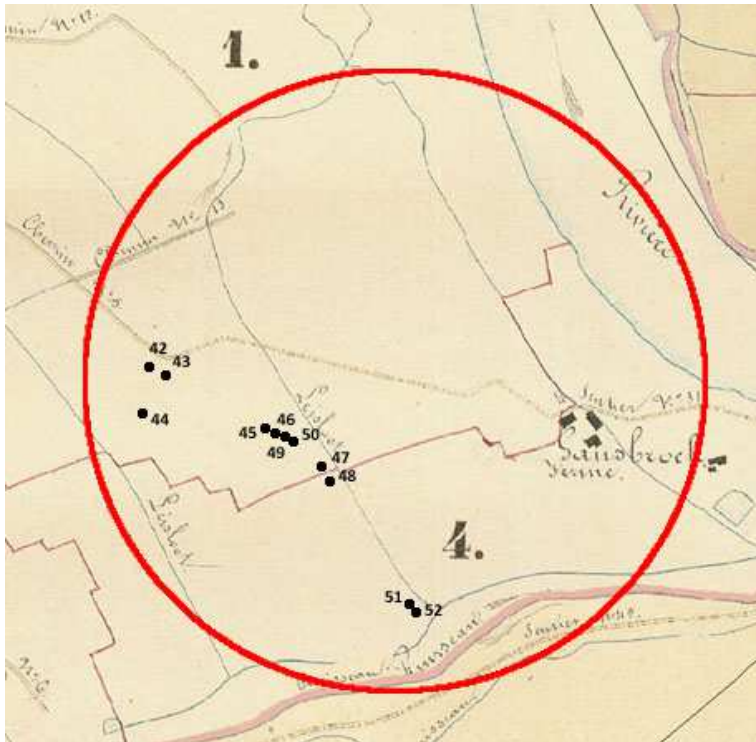
De zonevreemde woningen langsheen de Gansbroekstraat met volgnummer 42 tot en met 50 zijn gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied. De zonevreemde woningen met volgnummer 51 en 52 zijn gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Illustratie 2-3: Watertoets



2.2.7 Atlas der buurtwegen

Illustratie 2-4: Atlas der buurtwegen



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

- Buurtweg nr. 5: het tracé loopt vanaf het centrum van Ruisbroek en volgt de huidige Gansbroekstraat tot aan zonevreemde woning met volgnummer 43.
- Buurtweg nr. 13: een doodlopend tracé vanaf de Gansbroekstraat, niet aanwezig als pad.
- Buurtweg nr. 31: dit tracé loopt vanaf zonevreemde woning met volgnummer 43 tot voorbij de verdwenen Gansbroekhoeve5. 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.

2.2.8 Landschapssatlas

De zonevreemde woningen met volgnummer 42 tot en met 50 behoren tot de 'Relictzone Scheldevallei van Dendermonde tot Kruikeke'. 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 zonevreemde woningen.

2.2.9 Beschermd erfgoed

Er komen geen beschermingen voor in het projectgebied.

2.2.10 Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk

In het plangebied 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).

2.3 Planningscontext

2.3.1 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 zonevreemde 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 zonevreemde 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.

2.3.2 Relatie met het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen

Het goedgekeurd Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA) dateert van 2001.

Het RSPA deelt Puurs in bij het stedelijk landschap Mechelen-Sint-Niklaas. De provincie ziet dit gebied als een stedelijk landschap met culturele en natuurlijke potenties in evenwicht. Het gebied langsheen het zeekanaal Brussel-Schelde en rond het knooppunt van infrastructuur wordt aangeduid als een poort van provinciaal niveau (Brabantse Poort). Het gebied wordt aanzien als een knooppunt met een expliciet stedelijke en dynamische rol. Binnen het knooppunt worden de verschillende functies zoals wonen, productie en distributie, voorzieningen en actieve recreatie geordend. Voor de Brabantse Poort is een kaderplan opgemaakt. Ten zuiden van de Gansbroekstraat werd een potentiegebied aangeduid, A12-Ooievaarsnet. Hiervoor is een studie lopende

Ook in het RSPA staan geen specifieke uitspraken over zonevreemde 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 zonevreemde woningen.

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

2.3.3 Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

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' opgemaakt. 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 bouwkvavels 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 nederzettingsstructuur (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.

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 langsheen 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 zonevreemde woningen langsheen de Gansbroekstraat.

2.3.4 Relatie met goedgekeurde RUP zonevreemde woningen

Zoals reeds eerder vermeld is het goedgekeurde RUP zonevreemde 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 zonevreemde 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 zonevreemde woningen - fase 2 betreft een uitbreiding van het goedgekeurde RUP zonevreemde woningen voor het deel zonevreemde woningen langsheen de Gansbroekstraat met volgnummer 41⁷ tot en met 52. Deze woningen kregen via het goedgekeurde RUP zonevreemde woningen fase 1 geen ontwikkelingsmogelijkheden. Ze werden wel mee opgenomen in de lijst van de zonevreemde woningen 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.

2.3.5 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).

⁷ *Woning nr. 41 is in het RUP zonevreemde woningen fase 2 opgenomen als zonevreemde woning. In dit dossier wordt deze woning niet mee opgenomen als zonevreemde woning. Deze woning is een bedrijfswoning gelegen in KMO zone. In principe is het dus geen zonevreemde woning. De gewestplanbestemming KMO geeft voldoende mogelijkheden aan deze woning*

3 DISCIPLINE BODEM

Figuur 3-1: Topografie

Figuur 3-2: Bodemkaart

3.1 Beschrijving en analyse

3.1.1 Topografie

Het Digitaal Terrein Model (DTM) in figuur 3-1 geeft de topografie weer. De kleuren geven de hoogteligging in meter boven zeeniveau (mTAW) van pixels van 5 op 5 m.

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

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

De zonevreemde woningen in het plangebied zijn gelegen op de rand van de Rupelpolders te Ruisbroek op ca. 2 mTAW. Dit gebied bestaat uit populierenbossen, soortenrijke sloten en oude turfputten. De bodems in deze zone zijn minder kwetsbaar voor verontreiniging, maar zeer gevoelig voor een verandering in de waterhuishouding. In geval van veen is een eenmalige verdroging onherstelbaar. Het veen kan inklinken. In het verleden is dit ook op natuurlijke wijze gebeurd. Op de plaatsen waar het veen ingeklonken is vertoont de poldervlakte een hobbelig karakter (niet te verwarren met wielen).

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

3.1.2 Bodemtypologie

De bodemtypologie wordt afgeleid van de bodemserie aangegeven op de bodemkaart. De bodemserie wordt gekenmerkt door een textuurklasse, een drainageklasse en een profielontwikkeling. Figuur 3-2 geeft de bodemkaart weer voor textuur, drainageklasse en profielontwikkeling.

Volgens de bodemkaart heeft de bodem binnen het plangebied ter hoogte van de zonevreemde woningen een textuur van zandleem en klei. De bodem is nat tot matig nat van drainageklasse. Er komen geen veenbodems (nochtans typisch voor de Scheldevallei) voor in de directe omgeving van dit plangebied.

Ter hoogte van de noordelijk gelegen zonevreemde woningen (volgnummer 42 tot en met 50) komen matig gleyige gronden op zandleem voor zonder profielontwikkeling.

Ten zuiden van de Apeldonkbeek komen sterk gleyige gronden op klei voor met reductiehorizont zonder profielontwikkeling. Dit zijn natte alluviale kleibodems, overwegend grijs met talrijke roestvlekken, waarbij dieper dan 80 cm een blauwgrijs gereduceerd materiaal aangetroffen wordt.

3.1.3 Bodemgebruik

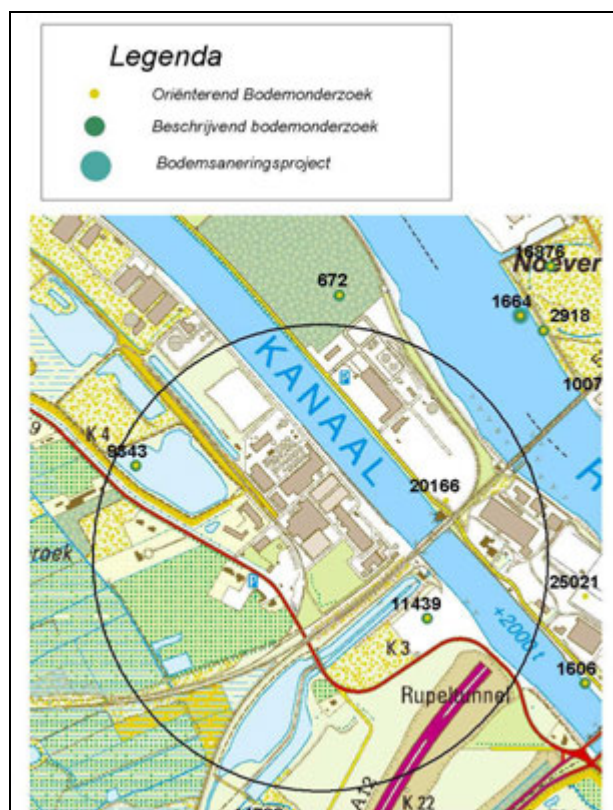
Het bodemgebruik is afgeleid van de grondgebruikskaat die gebaseerd is op de Biologische WaarderingsKaart (BWK).

Volgens de bodemgebruikkaart bestaat het bodemgebruik van het plangebied uit urbaan gebied, aanplanten en parken. Ter hoogte van de spoorweg komt een zone voor die als ruigte is gekarteerd. De percelen die momenteel als woongebied, parking of industriegebied in gebruik zijn, zijn gekarteerd als urbaan gebied.

3.1.4 Bodemkwaliteit

Binnen het plangebied zijn voor twee locaties gegevens van een beschrijvend bodemonderzoek gekend (dossiernummers: 11439 en 9343). Voor één locatie is er een Oriënterend Bodemonderzoek gekend (OVAM) met dossiernummer 20166. Deze bodemonderzoeken zijn niet gerelateerd aan de zonevreemde woningen. In onderstaande illustratie is een overzicht weergegeven van de gekende bodemonderzoeken.

Illustratie 3-1: Ligging bodemonderzoeken



In onderstaande illustratie wordt een overzicht gegeven van de uitgevoerde bodemonderzoeken op de terreinen van Prayon.

Titel	Uitvoerder	Datum
Oriënterend bodemonderzoek, B06/604.017 (Aanvullingen gebaseerd op B.604.044 en B.604.052 uit 1995 en B02/604.015 uit 1997)	Ecorem	1999
Tussentijdse rapportage fase 1 aanvullend beschrijvend bodemonderzoek, PH/ph B17/604.022	Ecorem	mei 2002
Rapportage fase 1 aanvullend beschrijvend bodemonderzoek en onderzoeksvoorstel bijkomend veldwerk, PH/ph A18/604.001	Ecorem	juni 2002
Aanvullend beschrijvend bodemonderzoek Fase 1, Eindrapport, B17/604.041 (2)	Ecorem	juni 2002
Aanvullend beschrijvend bodemonderzoek, eerste tussentijds rapport, B18/604.21	Ecorem	augustus 2002
Tussentijdse resultaten van het aanvullend beschrijvend bodemonderzoek, B21/604.021	Ecorem	januari 2003
Tussentijdse resultaten van het aanvullend beschrijvend bodemonderzoek, B22/604.008	Ecorem	. maart 2003
Tussentijdse resultaten van het aanvullend beschrijvend bodemonderzoek, B22/604.016	Ecorem	mei 2003
Tussentijdse resultaten van het aanvullend beschrijvend bodemonderzoek, B23/604.008	Ecorem	juli 2003
Tussentijdse resultaten van het aanvullend beschrijvend bodemonderzoek, B25/604.005	Ecorem	oktober 2003
Eindrapport aanvullend beschrijvend bodemonderzoek te Puurs (Prayon Rupel NV), B27/604.004	Ecorem	januari 2004
Oriënterend bodemonderzoek Prayon NV, Gansbroekstraat 31, 2870 Ruisbroek Puurs, PB8389	ERM	december 2004
Aanvulling Beschrijvend bodemonderzoek Prayon NV, Gansbroekstraat 31, 2870 Ruisbroek Puurs, PB8132	ERM	juni 2005
Aanvulling Beschrijvend bodemonderzoek Prayon NV, Gansbroekstraat 31, 2870 Ruisbroek, PB9320	ERM	Januari 2007

Uit het oriënterend en aanvullend oriënterend bodemonderzoek blijkt dat ter hoogte van de productie-eenheid overschrijdingen voorkomen van de saneringsnormen van alle zware metalen, behalve kwik. Aan de hand van de analyseresultaten uitgevoerd in kader van het oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek kon de verontreiniging in het vaste deel van de aarde afgeperkt worden. Voor wat het grondwater betreft, was de afperking van de verontreiniging moeilijker te maken. De verontreiniging met zware metalen in het grondwater valt ongeveer samen met de perceelsgrenzen.

De verontreiniging met minerale olie was moeilijker af te perken door de grootte diepte van het grondwater in de gipsbekkens. Voor wat fosfaten en sulfaten in het grondwater betreft, zijn op de meeste locaties de maximaal toelaatbare concentraties overschreden. Ook bij de peilbuizen die ten zuiden van de terreingrenzen van Prayon Rupel gelegen zijn.

Voor de bepaling van de saneringsurgentie werd een risico-analyse uitgevoerd. Voor de site van Prayon Rupel, voor wat het vaste deel van de aarde betreft, diende niet overgegaan te worden tot sanering. Voor het grondwater diende echter saneringsmaatregelen genomen te worden om de verspreiding van de verontreiniging naar de omgeving te verhinderen.

In 2008 is een oriënterend onderzoek uitgevoerd in opdracht van Prayon NV in het kader van een voorgenomen overdracht. Het oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd in het kader van een overdracht op de gronden kadastraal gekend als Gemeente Ruisbroek, Afdeling 2, sectie B, nummer 435F, 417A, 452B, 453A, 396, 451A, 455C, 455A, 454, 394, 459C, 459A, 460, 393A, 463D, 463B, 461, 462, 495A, 495/2, 496, 498C, 498A, 497, 389B, 386B, 503A, 385D, 504A, 507C, 508, 509C, 385C, 510, 512, 513A, 514D, 514C, 511A, 514E. De onderzoekslocatie is gelegen aan de Gansbroekstraat 31 en heeft een oppervlakte van 158.880 m². Het betreft de voormalige gipsbekkens van de productieafdeling van Prayon en zijn omstreeks 1989 uit dienst genomen.

In bijlage 2 is een overzicht van de onderzoekslocatie weergegeven.

In de onderstaande paragrafen is de verontreinigingssituatie van de percelen van het gipsbekken besproken die het voorwerp uitmaken van het oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd in 2008.

Verontreinigingssituatie grond

De percelen maken deel uit van de gipsdecantatiebekkens waar in het verleden gips werd omgezet om vervolgens afgevoerd te worden naar de verschillende stortplaatsen. Hierdoor is het terrein opgehoogd met gips. Dit gips bevat sporen van zware metalen. Uitloogproeven hebben aangetoond dat er voor cadmium door uitloging van het gips verhoogde concentraties in het eluaat kunnen ontstaan. Door de aanwezigheid van het gips is de bodem aangereikt met sulfaat.

In het slib van de grachten rond het gipsbekken zijn overschrijdingen van de bodemsaneringnormen voor minerale olie en cadmium gemeten. Verder onderzoek naar de samenstelling van de minerale olie heeft aangegeven dat het hier eerder om organisch materiaal van natuurlijke oorsprong gaat dan effectief minerale olie. Het cadmium in het slib blijkt niet mobiel te zijn waardoor het niet verder verspreidt via het oppervlaktewater of uitloopt naar het grondwater

Verontreinigingssituatie grondwater

Door uitloging van het gips is het grondwater aangereikt met sulfaat, fosfaat, fluoride en calcium. Aan de noordelijke zijde van het gipsbekken stroomden in het verleden de Zielebeek en Appeldonkbeek. In deze stromen werd afvalwater van de voormalige zinkroosting geloosd waardoor er via deze stromen een grondwaterverontreiniging met zware metalen is ontstaan.

Zware metalen:

Voor wat betreft de zware metalen zijn op een aantal kadastrale percelen concentraties gemeten die de bodemsaneringsnorm overschrijden.

De meetresultaten geven aan dat de verspreiding ter hoogte van de voormalige; Ziel- en Appeldonk in realiteit beperkt blijft tot de nabije omgeving van de bronnen en dat, wat betreft de zware metalen, er geen verspreidingsrisico van de verontreiniging uitgaat.

Het beschrijvend bodemonderzoek (ERM, 2005) stelt op basis van een evaluatie van de verontreinigingssituatie met Vlier-Humaan, dat er geen humaan-toxicologisch risico uitgaat van de verontreiniging met zware metalen in grond en grondwater. Daar de grondwaterconcentraties die gemeten zijn in het kader van dit onderzoek vele malen kleiner zijn dan deze die oorspronkelijk zijn gemeten in de bronzones ter hoogte van de productiezone, kunnen de conclusies van het voorgaande onderzoek behouden blijven.

Sulfaat en fosfaat:

In het grondwater op en rond de Prayon NV site is een duidelijke invloed merkbaar ten gevolge van de uitloging van het talrijke aanwezige gips. Hierdoor is het grondwater aangereikt met sulfaat en fosfaat. Uit de bestaande toxicologische gegevens voor sulfaat en fosfaat, blijkt dat deze zouten als onschadelijk worden beschouwd voor mens en milieu. Toxicologisch onderzoek heeft tot op heden geen nadelige invloed aangetoond gerelateerd aan een maximale dosis.

Daarenboven kan er slechts effectief een bedreiging van een verontreiniging uitgaan, wanneer er zowel een bron, een blootstellingsroute als een receptor aanwezig zijn. Daar het geïmpacteerde grondwater op en rond de site niet gewonnen wordt voor welk gebruik dan ook, bestaat er voor deze niet-vluchtige parameters geen blootstellingsroute tussen bron en receptor. Er is dan ook geen aanwijzing voor een humaan-toxicologisch risico. Tevens is ook niet aangetoond dat deze stoffen een bedreiging vormen voor het milieu.

Minerale olie:

Ter hoogte van de gipsbekkens is in het verleden een verontreiniging met minerale olie vastgesteld. In 2002 is een drijfslag vastgesteld. Deze verontreinigingen zijn verder onderzocht in het beschrijvend bodemonderzoek. Tijdens herbemonsteringen zijn enkel nog verhoogde concentraties boven de bodemsaneringsnorm gemeten. De drijfslag is niet meer vastgesteld. Verder onderzoek naar de samenstelling van de minerale olie heeft aangegeven dat het hier eerder om organisch materiaal van natuurlijke oorsprong gaat dan effectief minerale olie.

Historiciteit

Zowel de verontreinigingen afkomstig van het aanwezige gips als van de verspreiding via de voormalige loop van de Zielebeek en Appeldonkbeek dateren van vóór 29 oktober 1995 en zijn dus historisch van oorsprong. De evaluatie van de gegevens moet gebeuren op basis van risico's voor de volksgezondheid en leefmilieu.

Saneringsnoodzaak

Gelet op de ouderdom van de verontreiniging met zware metalen, het industriële gebruik van de site, het feit dat het grondwater zowel op als rond de site niet opgepompt wordt voor gebruik van welke aard ook en gezien de afwatering van het gipsbekken waarbij het water naar de waterzuivering kan worden gepompt, is aangenomen dat er geen risico uitgaat van de zware metalengrondwaterverontreiniging in het ondiepe grondwater ter hoogte van het gipsbekken. Bovendien is te verwachten dat, bij de geplande herontwikkeling van het terrein, de oppervlakte waarschijnlijk gedeeltelijk bebouwd of verhard zal worden, waardoor de uitloging en de verspreiding van de pollutanten zal afnemen. Op basis van deze gegevens gaat er geen ernstige bedreiging uit van de vastgestelde verontreinigingen en dient er niet overgegaan te worden tot een saneringsproject. De conclusies van de voorgaande bodemonderzoeken blijven behouden.

Besluit oriënterend onderzoek 2008:

De conclusies voor de onderzochte kadastrale percelen (ter hoogte van de stortplaatsen) kunnen als volgt samengevat worden:

- Voor zware metalen en sulfaten zijn grondwaterconcentraties gemeten die de bodemsaneringsnormen overschrijden;
- De vastgestelde verontreinigingen zijn in het verleden reeds vastgesteld en worden als historisch beschouwd;
- Voor deze verontreinigingen is reeds een beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de huidige gegevens kunnen de conclusies van het beschrijvend bodemonderzoek behouden blijven en gaat er geen ernstige bedreiging uit van deze verontreiniging. Er dient geen nieuw beschrijvend bodemonderzoek te worden opgesteld voor deze verontreinigingen;
- Ter hoogte van perceel 459A zijn in de grond concentraties aan polyaromatische koolwaterstoffen benzo(b)fluoranteen, benzo(a)pyreen en indeno(123-cd)pyreen gemeten die de bodemsaneringsnorm type II overschrijden;
- Ter hoogte van perceel 460 is in de grond een concentratie aan minerale olie gemeten die de bodemsaneringsnorm type V overschrijdt;
- Ter hoogte van percelen 455A, 459A en 460 zijn in het grondwater concentraties aan minerale olie gemeten die de bodemsaneringsnorm overschrijden;
- De vastgestelde verontreiniging met minerale olie is in het verleden reeds vastgesteld en is als historisch beschouwd. Op basis van toenmalige gegevens is de verontreiniging in vorige onderzoeken toegeschreven aan natuurlijke organische componenten. De huidige vastgestelde concentratie kan niet aan natuurlijke organische componenten gekoppeld worden. De verontreiniging is verder onderzocht en afgeperkt in het voorliggend onderzoek. Op basis van het uitgevoerde risico-evaluatie gaat er geen ernstige aanwijzing voor een ernstige bedreiging uit van de vastgestelde verontreiniging. Er dient geen beschrijvend bodemonderzoek opgesteld te worden;
- De kadastrale percelen dienen opgenomen te blijven in het register van verontreinigde gronden. Er is bijkomende opname in het register van verontreinigde gronden vereist voor de parameters minerale olie (percelen 455A, 459A en 460) en voor de polyaromatische koolwaterstoffen benzo(b)fluoranteen, benzo(a)pyreen en indeno(123-cd)pyreen in de grond (perceel 459A);
- Er zijn geen hiaten in het onderzoek;
- Er dienen geen voorzorgsmaatregelen getroffen te worden.

3.2 Effecten

In het plangebied worden door het ruimtelijk uitvoeringsplan geen topografische wijzigingen voorzien. De erosiegevoeligheid binnen het plangebied zal door het voorliggende plan niet toenemen.

Reliëfwijzigingen en grondmodelleringen ter hoogte van de zonevreemde woningen kunnen volgens de stedenbouwkundige voorschriften enkel worden toegestaan in de onmiddellijke omgeving van de woning en dit in functie van de normale aanleg van een tuin. 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. Door deze randvoorwaarde in de stedenbouwkundige voorschriften worden toekomstige reliëfwijzigingen beperkt ter hoogte van de zonevreemde woningen.

Het RUP gaat uit van een consolidering van de bestaande toestand. Het bodemgebruik binnen het plangebied zal geen verdere urbanisatie kennen door de planologische wijzigingen. De doelstelling van het RUP is om de bestaande zonevreemde woningen rechtszekerheid te bieden.

Het RUP heeft een oppervlakte van circa 64 ha. In de tabel hieronder wordt de oppervlakte van het totale RUP per bestemmingszone weergegeven.

Tabel 3-1: Oppervlakte bestemming

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

De bestemmingen van het gewestplan blijven behouden, via overdrukken wordt het wonen toegelaten. De ruimtebalans blijft hierdoor ongewijzigd. Het mag geenszins de bedoeling zijn van dit RUP om een verdere aantasting van het openruimtegebied (natuurgebied) te bewerkstelligen.

De afvoer van de afbraakmaterialen afkomstig van de renovatie of afbraakwerken van de bestaande woningen in het plangebied zullen gebeuren volgens de Vlarea-normen. Het verbouwen, herbouwen en uitbreiden van bestaande woningen veroorzaakt eveneens geen significante verstoring van de bodem. Herbouwen dient te gebeuren op dezelfde plaats en uitbreidingen worden slechts beperkt toegelaten.

Binnen het plangebied kunnen eveneens chemische effecten voorkomen gekoppeld aan het gebruik van oa. olieproducten en brandstoffen. Deze chemische effecten kunnen ook de biologische kwaliteit en de natuurwaarden van de percelen aantasten. Echter is er bij verantwoord gebruik geen verhoogd risico ten opzicht van de huidige situatie.

Door de consolidering kan er van uitgegaan worden dat er geen vergroot risico is op nieuwe bodemverontreinigingen. Eveneens zal er door de herbestemming geen wijziging zijn in de gemaakte risicoanalyse in functie van de aanwezige verontreinigen op de Prayon site.

3.3 Beoordeling

Het effect van het RUP is veeleer beperkt gezien het om een consolidering betreft. Het RUP veroorzaakt geen betekenisvolle negatieve effecten voor de discipline bodem.

4 DISCIPLINE WATER

Figuur 4-1: Kwetsbaarheid verdroging
Figuur 4-2: Overzicht van de waterlopen
Figuur 4-3: Watertoetskaart

4.1 Beschrijving en analyse

4.1.1 Afstroming en infiltratie

De desbetreffende zonevreemde woningen zijn allen gelegen in het bekken van de Beneden Schelde.

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

Het noordwestelijke deel van het plangebied behoort tot de hydrografische zone van het deelbekken de Vliet/Grote Molenbeek van monding (excl.) tot monding kanaal Willebroek. Het zuidelijke gedeelte van het plangebied is gelegen binnen het deelbekken van de Zielbeek/Bosbeek. De deelzone ten noordoosten van het kanaal behoort tot de hydrografische zone Rupel.

Het plangebied wordt doorkruist door de Zielbeek. Dit is een waterlopen van 1ste categorie. In de directe omgeving van de Zielbeek komt de Appeldonkbeek voor. Ter hoogte van het plangebied is de Appeldonkbeek een waterloop van 2de categorie. Ten noordoosten van de zonevreemde woningen is, op minder dan 300 m, de Willebroekse vaart gelegen. De Rupel bevindt zich nog net binnen het plangebied en is op ca. 500 m van de zonevreemde woningen gelegen.

De Zielbeek ontvangt eveneens afvalwater vanuit bebouwde kernen te Willebroek. Vroeger was haar monding in de Rupel gelegen (achter de Gansbroekhoeve). Met de aanleg van het Zeekanaal naar Wintam werd ze afgeleid langs een kanaaltje dat uitmondt in de Vliet in de Rupel.

In het plangebied bevindt zich de Gebuisloop (derde categorie) en een niet geklaseerde waterloop.

4.1.2 Grondwater

De noordelijke zonevreemde woningen (volgnummer 42 tot en met 50) bevinden zich in een infiltratiegevoelige zone. Bij infiltratiegevoelige gebieden is het vooral belangrijk dat er op lokaal niveau aanleg van infiltratievoorzieningen worden voorzien. Bij dergelijke ingrepen moet dan ook beslist worden of waterdoorlatende verhardingen al dan niet zinvol zijn, en of er mogelijk schadelijke effecten kunnen optreden naar het grondwater toe, zowel kwantitatief als kwalitatief bij het al dan niet aanleggen van dergelijke voorzieningen.

In het plangebied is volgens de ecosysteemkwetsbaarheidkaarten een zone gelegen die zeer kwetsbaar is voor verdroging. Het plangebied bevat naast deze gevoelige zones eveneens nog een aantal zones die niet tot weinig kwetsbaar zijn met kwetsbare elementen voor verdroging. De zonevreemde woningen bevinden zich in een niet kwetsbare zone. Het aangrenzende bos is echter wel als kwetsbaar aangeduid.

De noordelijke woningen in het plangebied zijn in een matig gevoelig gebied gelegen voor grondwaterstroming (Type 2). De zuidelijke woningen (ten zuiden van Zielbeek) zijn in een zeer gevoelig gebied gelegen voor grondwaterstromingen (Type 1). Met grondwaterstroming wordt vooral de laterale beweging van grondwater doorheen de ondergrond en de toestroming door kwel bedoeld. Deze stroming kan worden beïnvloed of verstoord door ondergrondse constructies.

4.1.3 Overstromingen

Het overgrote deel van het plangebied is in effectief overstromingsgevoelig gebied gelegen volgens de watertoetskaarten. Het noordelijk deel (ten noorden van de Zielbeek en de Appeldonkbeek) van de zonevreemde woningen (volgnummer 42 tot en met 50) is volgens de watertoetskaart in effectief overstromingsgevoelig gebied gelegen. De zuidelijk gelegen woningen (woningen met volgnummer 51 en 52) zijn volgens de watertoetskaart in mogelijk overstromingsgevoelig gebied gelegen.

Recente overstromingsgebieden zijn niet aanwezig in het plangebied (ROG-kaart).

4.1.4 Zoneringsplannen

Het zoneringsplan geeft weer in welke zuiveringszone de woningen gelegen zijn en werd opgesteld in samenwerking tussen de gemeente en de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) in de periode 2006-2008. Per zuiveringszone is de burger, gemeente, of als rioolbeheerder verplicht om bepaalde maatregelen te treffen.

Illustratie 4-1: zoneringsplan



Zoals uit bovenstaande illustratie kan opgemaakt worden dat de noordelijk gelegen woningen (volgnummer 42 tot en met 50) in een collectief te optimaliseren buitengebied zijn gelegen (groen). Dit komt er op neer dat het een zone betreft waar de aansluiting nog zal worden gerealiseerd. De zuidelijke zonevreemde woningen zijn gelegen in een individueel te optimaliseren buitengebied (rood). Dit houdt in dat het afvalwater individueel zal moeten gezuiverd worden door middel van een IBA (rood).

4.2 Effecten

De verhardingstoestand van een gebied bepaalt de afstroming en infiltratie van hemelwater in het plangebied.

Het plan dient steeds te beantwoorden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Deze verordening bevat minimale voorschriften voor de lozing van niet-verontreinigd hemelwater, afkomstig van verharde oppervlakken. Het algemeen principe in deze verordening is dat hemelwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. Indien het hemelwater niet kan herbruikt worden moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd. In laatste instantie mag er dan ook slechts een beperkt debiet vertraagd worden afgevoerd.

4.2.1 Afstroming en infiltratie

In de stedenbouwkundige voorschriften is opgenomen dat maatregelen dienen genomen te worden om te voorkomen dat het hemelwater afvloeit op het aanpalende perceel.

Bij de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond. De aanleg van de verhardingen wordt in het plan beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woning en woningbijgebouwen aangevuld met een functioneel terras. Alle verhardingen samen bedragen maximaal 100 m². Uitbreidingen en verhardingen worden zo geconcentreerd bij bestaande bebouwing en langs de straatkant. Hierdoor is het effect op de infiltratiemogelijkheden zo beperkt mogelijk gehouden en worden geen effecten verwacht op de zones die kwetsbaar zijn voor verdroging. Daarnaast zal er geen effect optreden naar de kwantitatieve hoeveelheden hemelwater die naar de oppervlaktewaters worden afgevoerd.

4.2.2 Oppervlaktewaterkwaliteit

Volgens de zoneringsplannen zullen de noordelijke woningen (volgnummer 42 tot en met 50) gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied. Deze woningen zullen dan ook voorzien worden van rioleringen. Ter hoogte van de zuidelijke woningen zal volgens de zoneringsplannen een IBA dienen geplaatst te worden. Hierdoor kan dan ook aangenomen worden dat het water voor het terechtkomt in onze oppervlaktewaters gezuiverd zal zijn.

Bijkomstig wordt in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen wanneer een woning of gebouw niet is aangesloten op een riolering en er ook geen riolering zal worden voorzien in de voorliggende straat binnen een redelijke termijn, wordt een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwaters. De huidige wettelijk regeling bepaalt dat voor woningen

gebouwd voor 1995 een septische put voldoende is. Het RUP verstrengt deze regeling door de vergunning afhankelijk te maken van een IBA.

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

4.2.3 Grondwater

Aangezien er geen grootschalige nieuwe ondergrondse constructies worden toegelaten door dit ruimtelijke uitvoeringsplan zal er geen effect op de grondwaterstroming zijn.

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

4.2.4 Overstromingen

Hemelwater moet maximaal ter plaatse indringen in de bodem. Door de beperkte mogelijkheden om bijkomstige verhardingen te realiseren en het beschermen van het groene gedeeltes in het bestemmingsplan zal er geen wijziging verwacht worden in het waterbufferend vermogen van de terreinen.

4.3 Beoordeling

Het betreft een consolidatie van de aanwezige zonevreemde woningen waardoor geen effecten worden verwacht ten gevolgen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

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

5 DISCIPLINE GELUID

5.1 Beschrijving en analyse

Volgens de ecosysteemkwetsbaarheidskaarten voor geluidsverstoring zijn de opgenomen woningen uit het RUP gelegen in een niet kwetsbaar gebied. In de directe omgeving van de zonevreemde woningen zijn zones gelegen die kwetsbaar en weinig tot niet kwetsbaar met kwetsbare elementen zijn voor geluidsverstoringen.

In de huidige situatie is er in het gebied mogelijks lawaaihinder afkomstig van de aanwezige industrie. Het overheersende geluid in het gebied is echter wel hoofdzakelijk afkomstig van het verkeer op de omliggende wegen. In het plangebied wordt het achtergrondgeluidsniveau dan ook hoofdzakelijk door de A12 bepaald.

5.2 Effecten

De geluidssituatie buiten het plangebied wordt vooral bepaald door de rondom liggende doorgaande wegen. Het geluidsniveau binnen het plangebied wordt bepaald door de activiteiten die er plaatsvinden en de omliggende wegen.

Gezien het een consolidering van de bestaande toestand betreft wordt geen significante geluidsimpact op de omgeving verwacht ten gevolge van dit plan.

5.3 Beoordeling

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

6 DISCIPLINE FAUNA EN FLORA

Figuur 6-1: Biologische Waarderingskaart
 Figuur 6-2: Kwetsbaarheid eutrofiëring

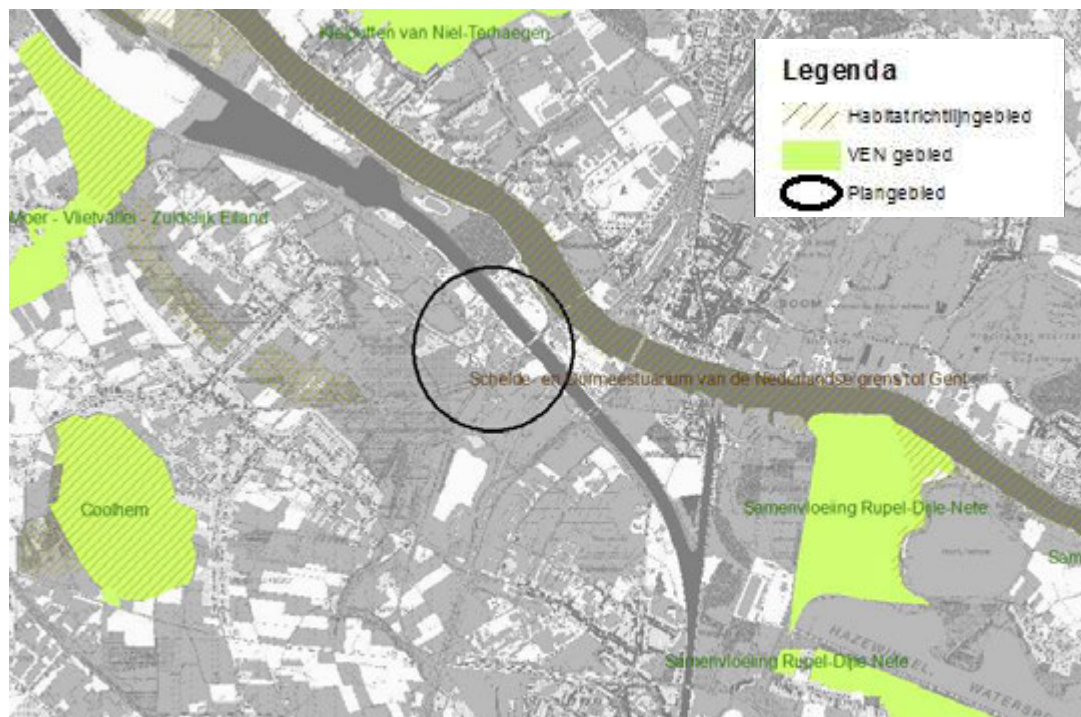
6.1 Beschrijving en analyse

In figuur 6-1 is de Biologische waarderingskaart (BWK) weergegeven.

De Noordoostelijke rand van het plangebied bevindt zich in het habitatrictlijngebied “Schelde- en Durmeëstuarium van de Nederlandse grens tot Gent”. Het betreft hier het gedeelte van de Rupel. De totale oppervlakte van het habitatrictlijngebied bedraagt 6006 ha. Deze zone is mee opgenomen in het plangebied omdat deze in de Seveso-zone rondom het bedrijf Prayon nv is gelegen.

De zonevreemde woningen, waarom dit RUP is opgemaakt, bevinden zich niet in een beschermingszone (VEN, SBZ-H of SBZ-V). De zonevreemde woningen bevinden zich op minimaal 550 m van het habitatrictlijngebied. In onderstaande illustratie wordt het plangebied ten opzichte van de beschermingszones weergegeven.

Illustratie 6-1: Beschermingszones



De aangemelde habitatis voor dit habitatrictlijngebied zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 6-1: Aangemelde habitats in het habitatrictlijngebied

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

Het habitat 1130 (BWK) bevindt zich in het plangebied ter hoogte van de Rupel. Dit afgebakende habitat is dan ook gelegen in het habitatrictlijngebied. Binnen het plangebied bevinden zich elders geen habitats die aangemeld zijn voor dit habitatrictlijngebied.

De BWK geeft voor de percelen van de zonevreemde woningen hoofdzakelijk een minder biologisch waardevol quotering. In de directe omgeving bevinden zich wel gebieden met een quotering "Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen". Het betreft hier een zeer waardevol complex van populierenaanplanten.

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

Volgens de ecosysteemkwetsbaarheidkaarten voor eutrofiëring zijn de woningen niet in een kwetsbare zone voor eutrofiëring gelegen. In de directe nabijheid zijn echter wel zones gelegen die kwetsbaar zijn voor eutrofiëring.

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).

6.2 Effecten

Door dit RUP kunnen er extra voorschriften opgelegd worden. Er is dan ook in dit RUP opgenomen dat het belangrijk is 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 (natuurgebied) te bewerkstelligen. Dit zou tot een te sterke versnippering van de resterende open ruimte kunnen leiden.

Omwille van de landschappelijke integratie in bosgebied moeten de percelen met een bebouwde/verharde oppervlakte die minder dan 50% van de perceeloppervlakte beslaat bebost en/of beplant worden voor minimaal 20%. Door deze maatregel kan er gegarandeerd worden dat in de bestaande terreinen met de zonevreemde woningen voldoende natuurlijke elementen aanwezig blijven en ze een rol kunnen spelen voor de natuurlijke structuur in het gebied.

Afsluitingen zijn enkel toegelaten door middel van levende hagen of struwelen (met streekeigen aanplanten). 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. Hagen vervullen een ecologische functie voor de kleine fauna wat een positief effect met zich meebrengt. Door de aanplant van hagen vergroot eveneens het areaal aan kleine landschapselementen binnen de gemeente Puurs.

De bestaande natuurlijke elementen op de terreinen die gebonden zijn aan de zonevreemde woningen zijn niet van belang voor populaties of systemen in het habitatrichtlijngebied. Er is tevens een barrière onder de vorm van tussenliggende gebieden. Er worden geen effecten verwacht op het habitatrichtlijngebied.

Momenteel komen er geen kwetsbare elementen voor ter hoogte van de zonevreemde woningen en het voorgestelde landgebruik in het RUP zal ook niet onmiddellijk tot eutrofiëring leiden.

De bestaande bestemmingen volgens het gewestplan blijven behouden. Binnen het plangebied wordt het wonen erkend aan de hand van overdrukken. Deze overdrukken zijn geen wijzigingen van het gewestplan. Vermist het een consolidatie van de bestaande toestand betreft wordt dan ook geen effect verwacht door de uitwerking van dit RUP.

Er kan gesteld worden dat het plan geen versnipperende werking of barrièrewerking heeft. Het instandhouden, verbouwen, herbouwen en uitbreiden van bestaande woningen veroorzaakt geen significante verstoring van de biologische waarde.

6.3 Beoordeling

Er kan aangenomen worden dat het RUP, rekening houdend met de voorgestelde maatregelen en aandachtspunten, zorgt voor een neutraal effect met betrekking tot Fauna en Flora.

7 DISCIPLINE LICHT

7.1 Beschrijving en analyse

De grootste lichtbronnen in het plangebied en de directe omgeving ervan zijn straatverlichting en verlichting op industrieterreinen.

7.2 Effecten

Het RUP voorziet geen elementen die de aard van de verlichting en de uitstraling ervan naar omliggende terreinen kunnen beïnvloeden.

7.3 Beoordeling

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

8 DISCIPLINE LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE

8.1 Beschrijving en analyse

Het plangebied is gelegen op de overgang van industriegebied naar bosgebied, in een uitloper van de bebouwde ruimte van het centrum van Ruisbroek.

Landschapsatlas

Volgens de landschapsatlas zijn in het plangebied de zonevremde woningen met volgnummer 42 tot en met 50 opgenomen in de 'Relictzone Scheldevallei van Dendermonde tot Kruibekke'. 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 zonevremde woningen.

Landschapskaart

De landschapskaart van de provincie Antwerpen omvat gegevens over de aanwezigheid van cultuurhistorische en ruimtelijk structurerende landschapselementen. Het achterliggend bosgebied dateert van na 1910 en is opgenomen als ruimtelijk structurerend landschapselement.

Bouwkundig erfgoed

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

Archeologisch erfgoed

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

8.2 Effecten

Het RUP heeft als doelstelling de bestendiging en beperkte uitbouw of aanpassing toe te laten van de woningen in het plangebied. Er kan dan ook verwacht worden dat door het RUP geen landschappelijke waarden zullen verdwijnen. De inrichtings- en beheersvoorschriften voor het wonen zijn zeer beperkt en stedenbouwkundige voorschriften zijn opgenomen om de landschappelijke integratie van de woningen in het omliggend landschappelijk waardevol gebied te verzekeren (oa. afsluitingen door middel van levende hagen of struwelen, de percelen moeten minimaal 20% bebost worden en/of beplant worden, beperking opp. en situering verharding,...). Met andere woorden er zal geen impact zijn op het landschap.

De buurtwegen in het plangebied zijn historische tracés. Waar deze nog zichtbaar zijn in het landschap moeten deze behouden blijven en waar mogelijk hersteld worden. Aan de hand

van deze maatregel kan er dan ook aangenomen worden dat er geen negatieve effecten te verwacht zijn.

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

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

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

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

8.3 Beoordeling

Het RUP heeft geen negatieve impact op het landschap, de aanwezige relictzone zal niet beïnvloed worden. Er is geen bouwkundig erfgoed aanwezig in het plangebied. Er kan aangenomen worden dat het RUP zorgt voor een neutraal effect op het gebied van archeologie.

9 DISCIPLINE MENS - SOCIO-ORGANISATORISCHE ASPECTEN

9.1 Beschrijving en analyse.

Het plangebied bestaat enerzijds uit industrie en anderzijds uit bosgebied met verspreid een aantal woningen langsheen de Gansbroekstraat. Er komen geen landbouwactiviteiten voor in het plangebied.

In uitvoering van het RSV stelt de Vlaamse overheid een ruimtelijk visie op voor landbouw, natuur en bos voor de regio Antwerpse gordel – Klein Brabant. In het plangebied van het RUP zijn geen herbevestigde agrarische gebieden aangeduid.

Met betrekking tot mens wordt geen bijkomende invloed verwacht op verkeer, recreatie, bedrijvigheid, wandelroutes, fietsroutes, ... aangezien het RUP gaat over het bestendigen van een bestaande toestand.

9.2 Effecten

Aan de hand van dit RUP zullen de zonevreemde woningen, gelegen binnen het plangebied bestendigd worden, er zijn dan ook geen negatieve effecten te verwachten door deze omzetting op het gebied van socio-organisatorische aspecten.

9.3 Beoordeling

Het RUP heeft geen bijkomende negatieve effecten op de discipline mens- socio-organisatorische aspecten.

10 DISCIPLINE MENS-MOBILITEIT

10.1 Beschrijving en analyse

Het studiegebied kent slechts één ontsluitingsweg, namelijk de Gansbroekstraat. Deze weg heeft een ontsluitende functie voor het centrum van Ruisbroek richting Willebroek naar het hogere wegennet.

De buurtwegen bevinden zich ter hoogte van de huidige wegenis of zijn niet meer aanwezig als paden.

10.2 Effecten

Gezien de doelstellingen van het RUP en de aard van de voorziene activiteiten zijn er geen effecten te verwachten in de discipline mens-mobiliteit.

10.3 Beoordeling

Het RUP heeft geen bijkomende negatieve effecten op de discipline mens-mobiliteit

11 DISCIPLINE MENS-VEILIGHEID

11.1 Beschrijving en analyse

Een deel van de seveso-activiteiten van het bedrijf PRAYON werden opgeheven, hierdoor verbeterd de mens-veiligheid. Desondanks de stopzetting van een Seveso-activiteit moet toch nog voorzichtig worden omgesprongen met de aanwezige gipsbergen.

Een deel van de woningen zijn in effectief overstromingsgebied gelegen. De overstromingen maken zeldzaam slachtoffers in onze regio's, maar ze zijn altijd vernielend en veroorzaken meestal aanzienlijke schade: beschadiging van het meubilair, de toestellen en van de inhoud van de woningen, van de wagens en caravans, vervuiling enz.

11.2 Effecten

Door het stilvallen van een Seveso-activiteit⁸ is er onmiddellijk effect op de mens-veiligheid, het mens-veiligheidsrisico valt hierdoor weg. Het RUP garandeert dat de Seveso-activiteit wordt stopgezet en zorgt voor een positief effect. Aangezien het over de consolidatie van zonevreemde woningen gaat wordt er geen impact verwacht.

Door de activiteiten van het bedrijf Prayon bevinden er zich bodemverontreinigingen in het plangebied. Wat betreft de potentiële gezondheidsrisico's ten gevolge van deze verontreinigingen kan er aan de hand van de uitgevoerde bodemonderzoeken opgemaakt worden dat deze verontreiniging geen ernstige bedreiging vormt. In deze studies zijn dan ook risico-evaluatie uitgevoerd om na te gaan of de vastgestelde verontreinigingen al dan niet een risico kunnen inhouden voor mens of milieu. Deze evaluatie wordt uitgevoerd voor de actuele situatie. Vermits de woningen voor deze evaluatie aanwezig waren kan ook aangenomen worden dat hier rekening mee is gehouden. Indien het bestemmingstype van de grond in die zin zou wijzigen dat en lager bodemsaneringsnorm van toepassing wordt, dient een nieuw onderzoek te worden uitgevoerd.

Aangezien het over de consolidatie van zonevreemde woningen gaat wordt er geen groter risico verwacht ten gevolge van eventuele overstromingen. Binnen de risicozones voor overstromingen kunnen bijkomende terreinwijzigingen worden toegestaan voor het creëren van extra waterbuffers. Door deze mogelijkheid worden dan ook extra garanties naar de toekomst geboden om water te bufferen.

De woningen die gelegen zijn in overstromingsgevoelige zones dienen zich, voor wat betreft de gelijkgrondse verdieping, op voldoende hoogte t.o.v. het maaiveld te bevinden. Ondergrondse garages kunnen in dergelijke gebieden niet worden toegestaan. Het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen in deze zones kan op voorwaarde dat uit het dossier blijkt dat voldoende maatregelen zullen genomen worden om het risico voor wateroverlast (voor de woning zelf maar ook voor de omgeving) te vermijden. Het dossier kan daarbij voor advies worden overgemaakt aan de bevoegde administratie.

11.3 Beoordeling

Het RUP heeft een positief effect op de discipline mens-veiligheid.

⁸ De SO2 installatie van de fabriek van Prayon werd blijvend buiten dienst gesteld in juni 2010. Hierdoor stelt er zich geen acuut probleem meer op het vlak van externe mensveiligheid

12 NOODZAAK TOT PASSENDE BEOORDELING

De noordoostelijke rand van het plangebied bevindt zich in het habitatrictlijngebied “Schelde- en Durmeëstuarium van de Nederlandse grens tot Gent”. Het betreft hier het gedeelte van de Rupel. De totale oppervlakte van het habitatrictlijngebied bedraagt ca. 6006 ha.

Gezien het RUP handelt over het bestendigen van zonevreemde woningen en gezien de afstand tussen de woningen en het habitatrictlijngebied kan geoordeeld worden dat er geen impact zal zijn op deze gebieden. De opmaak van een passende beoordeling is bijgevolg niet nodig.

13 GRENSOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN

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

14 BESLUIT

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

De opmaak van een plan-MER van rechtswege wordt niet noodzakelijk geacht gezien het plan geen kader vormt voor een project van bijlage 1 of 2 van het uitvoeringsbesluit en gezien de opmaak van een passende beoordeling niet nodig is.

=O=O=O=

Bijlage 1

Brief Prayon stopzetting seveso activiteit



PRAYON

L.N.E. , Departement Leefmilieu, Natuur en Energie
Afdeling Milieu, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Veiligheidsrapportering
Koning Albert II-laan 20 bus 8

1000 BRUSSEL

Ruisbroek, 12 oktober 2010

Kopie aan: Mevr. C. Bèrx , Gouverneur
Dhr. K. Van den Heuvel, Burgemeester te Puurs
Dhr. M. Goethals, FOD Werkgelegenheid, Arbeid en Tewerkstelling ACR
Mevr. C. Gernay, LNE , Afdeling Milieu-inspectie

Ref. Milieuvergunning Prayon , Fabriek te Ruisbroek
O/Ref.: SEK/EOE-KA/037-10/add

Geachte

Hierbij willen wij U melden dat de SO2-installatie in de fabriek van Prayon te Puurs blijvend buiten dienst werd genomen in juni van dit jaar. De flessen en containers werden door een ander bedrijf overgenomen. De tanks, leidingen en de apparaten werden volledig productvrij gemaakt en daarna gespoeld. In deze fabriek wordt er geen SO2 meer opgeslagen of verwerkt.

Wij zullen hiermee rekening houden bij de aanpassing van het SWA-VR (2010) en in het nieuwe OVR-rapport (2011). In deze rapporten zullen we ook de nieuwe risicocontouren inbrengen. Bij het opmaken van de noodplanningszones, conform het ministerieel besluit van 20 juni 2008, hebben wij reeds rekening gehouden met het wegvallen van de SO2-opslag en afvulling. Bij de eerstvolgende aanpassing van de milieuvergunning zal de buiten dienst stelling van de SO2-installatie eveneens worden opgenomen.

Wij hopen hiermee aan uw vraag te beantwoorden en blijven te uwer beschikking voor bijkomende informatie.

Met de meeste achting.


Karlos Algoet
Preventieadviseur

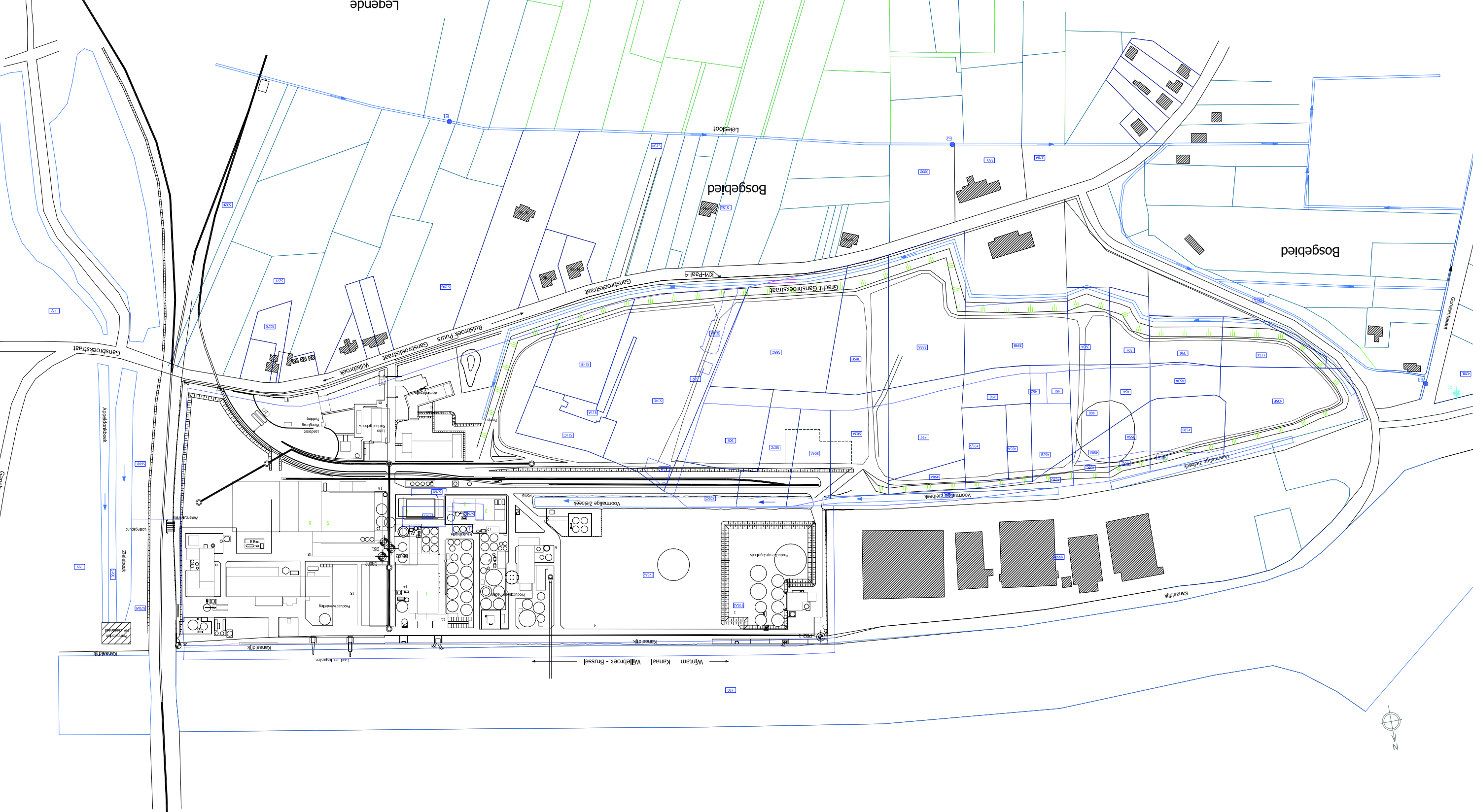

Eric Op 't Eynde
Directeur zetel Puurs

PRAYON N.V.
EXPLOITATIEZETEL
GANSBROEKSTRAAT 31
B-2870 RUISBROEK (BELGIUM)

TEL +32 3 860 92 00
FAX +32 3 866 02 43
E-M contact@prayon.be

BTW BE 405 747 040
HR HUY 47224

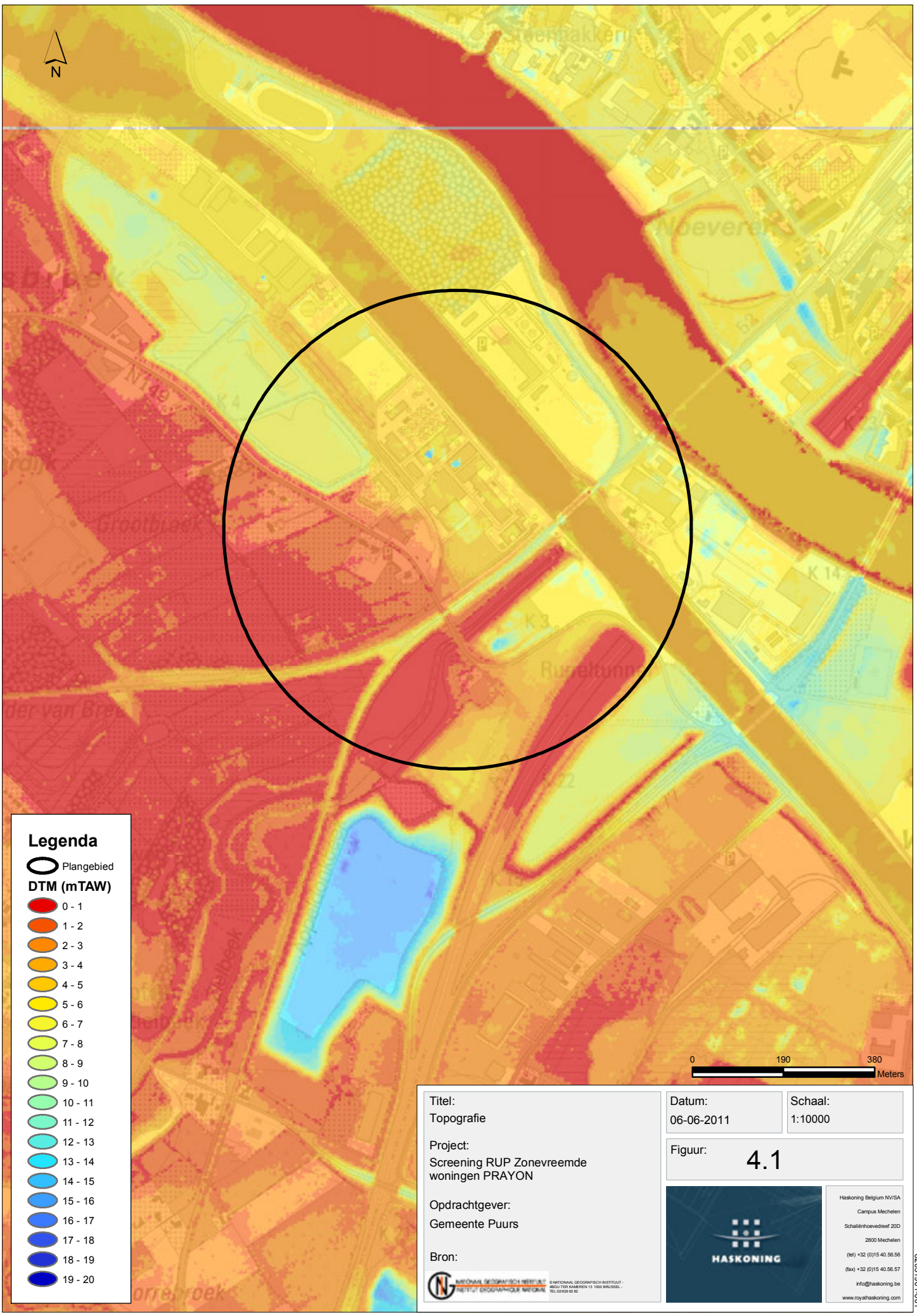
Bijlage 2 onderzoekslocatie



Legende



Bijlage 3 Figuren



Legenda

○ Plangebied

DTM (mTAW)

- 0 - 1
- 1 - 2
- 2 - 3
- 3 - 4
- 4 - 5
- 5 - 6
- 6 - 7
- 7 - 8
- 8 - 9
- 9 - 10
- 10 - 11
- 11 - 12
- 12 - 13
- 13 - 14
- 14 - 15
- 15 - 16
- 16 - 17
- 17 - 18
- 18 - 19
- 19 - 20

Titel:
Topografie

Project:
Screening RUP Zonevreemde
woningen PRAYON

Opdrachtgever:
Gemeente Puurs

Bron:



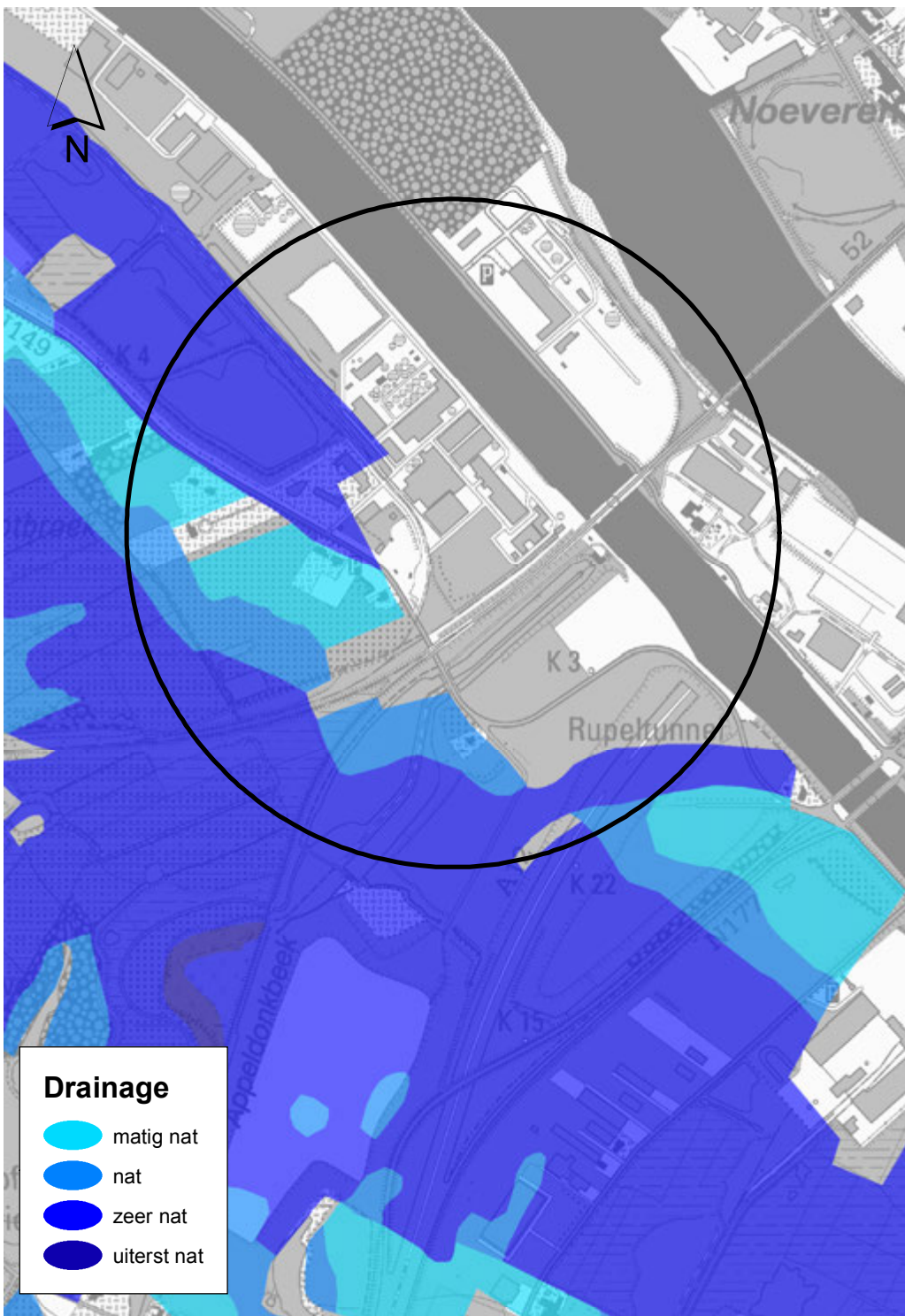
Datum:
06-06-2011

Schaal:
1:10000

Figuur:
4.1

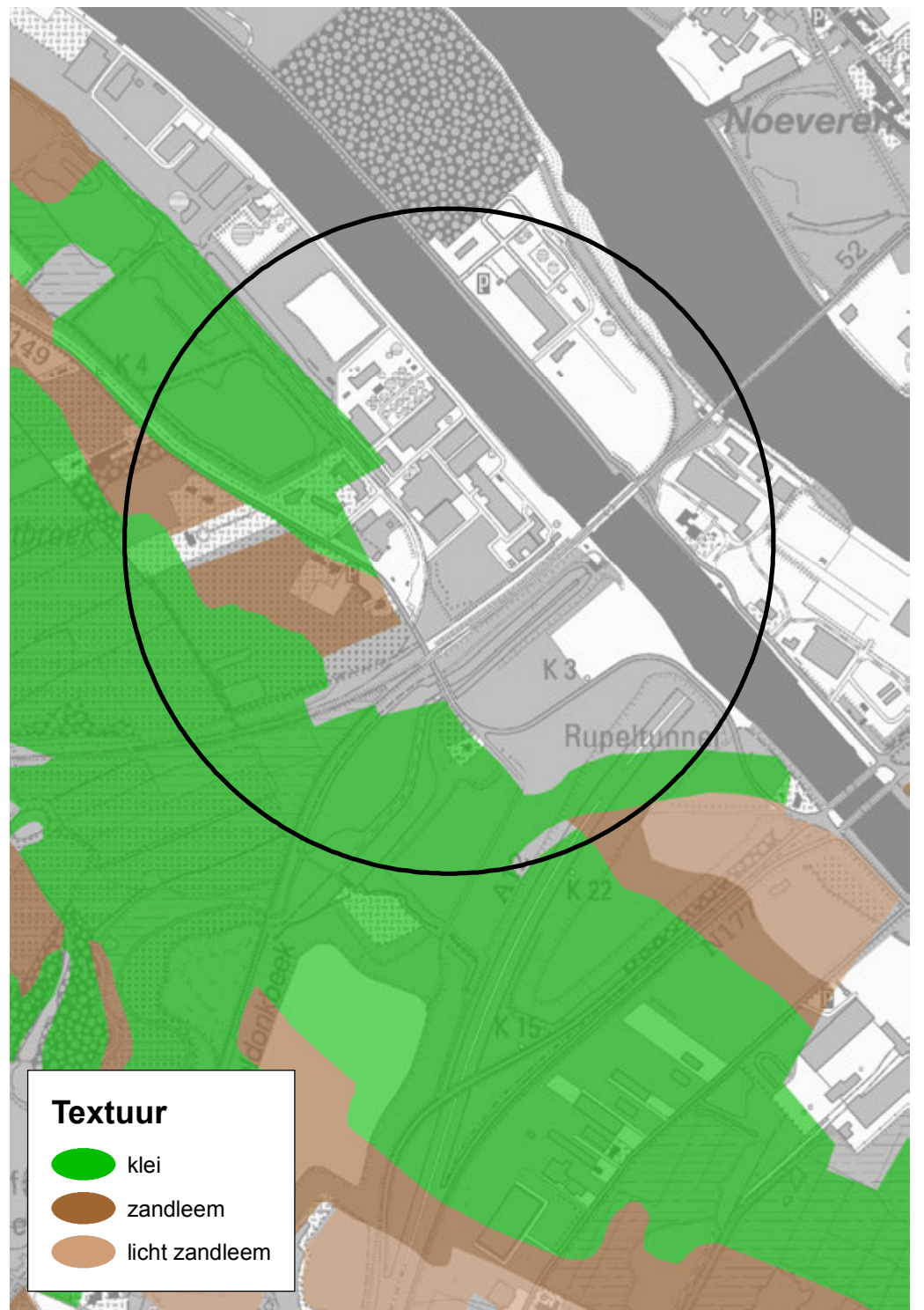


Haskoning Belgium NV/SA
Campus Mechelen
Schallenhoevedreef 20D
2800 Mechelen
(tel) +32 (0)15 40.56.56
(fax) +32 (0)15 40.56.57
info@haskoning.be
www.royalhaskoning.com



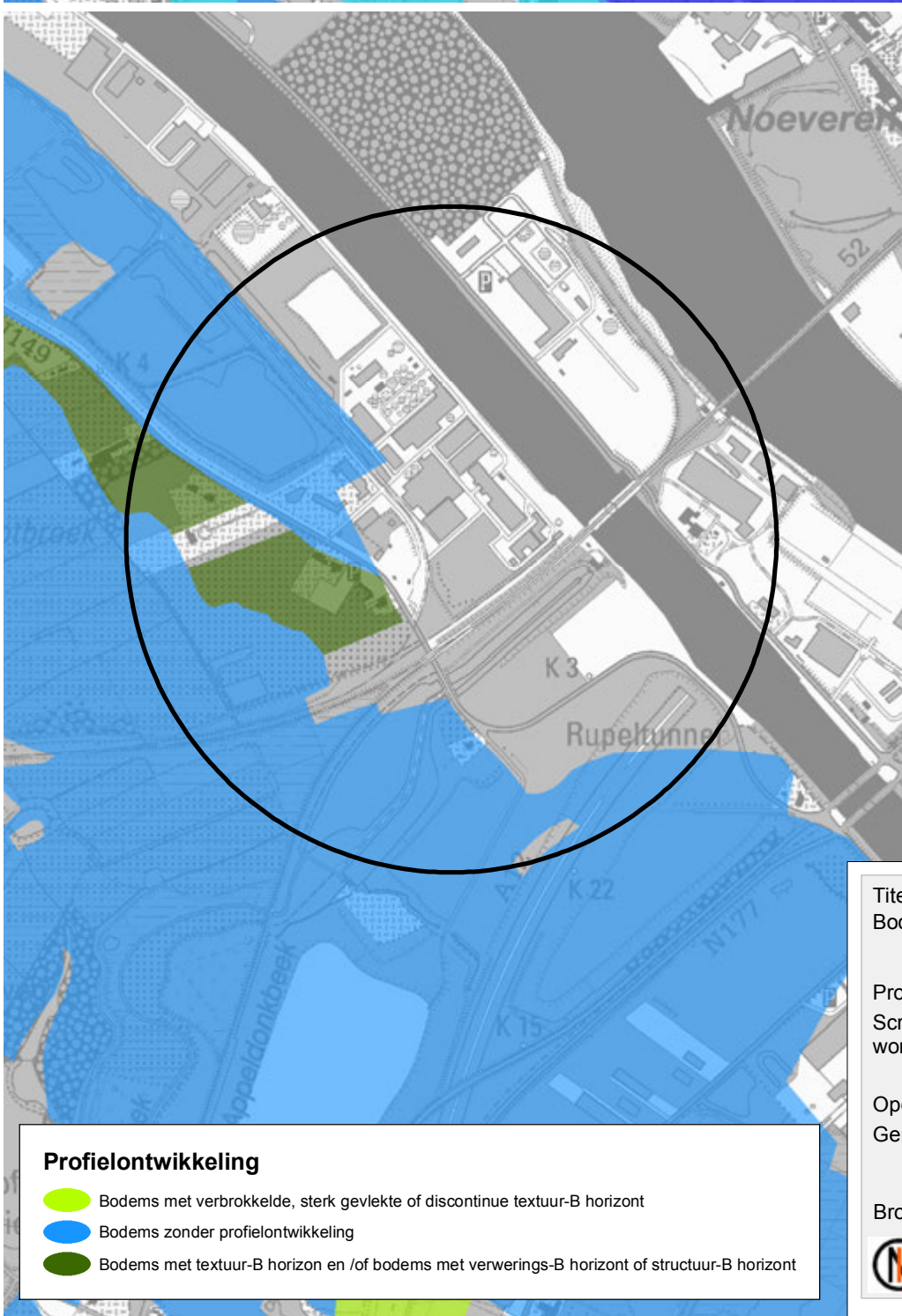
Drainage

- matig nat
- nat
- zeer nat
- uiterst nat



Textuur

- klei
- zandleem
- licht zandleem

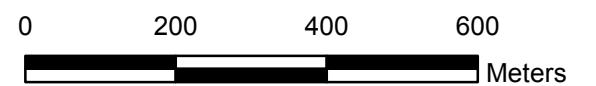


Profielontwikkeling

- Bodems met verbrokkelde, sterk gevlekte of discontinue textuur-B horizont
- Bodems zonder profielontwikkeling
- Bodems met textuur-B horizon en /of bodems met verwerings-B horizon of structuur-B horizon

Legenda

- Plangebied



Titel:
Bodemkaart

Project:
Screening RUP Zonevreemde
woningen PRAYON

Opdrachtgever:
Gemeente Puurs

Bron:



Datum:
06-06-2011

Schaal:
1:10 000

Figuur:
4.2



Haskoning Belgium NV/SA
Campus Mechelen
Schaliënhoedreef 20D
2800 Mechelen
(tel) +32 (0)15 40.56.56
(fax) +32 (0)15 40.56.57
info@haskoning.be
www.royalhaskoning.com



Legenda

- plangebieden
- Kwetsbaarheid**
- niet kwetsbaar
- niet tot weinig kwetsbaar met kwetsbare elementen
- niet tot weinig kwetsbaar met zeer kwetsbare elementen
- weinig kwetsbaar
- kwetsbaar
- kwetsbaar met zeer kwetsbare elementen
- zeer kwetsbaar

Titel:
Kwetsbaarheid verdroging

Project:
Screening RUP Zonevreemde
woningen PRAYON

Opdrachtgever:
Gemeente Puurs

Bron:
 NATIONAAL GEOGRAFISCH INSTITUUT
NEDERLANDSE GEOMETRIE EN TOEGANGELIJKHEID
© NATIONAAL GEOGRAFISCH INSTITUUT -
ALLES TER VERBODEN TOEGANG
TEL. 020 681 82 82

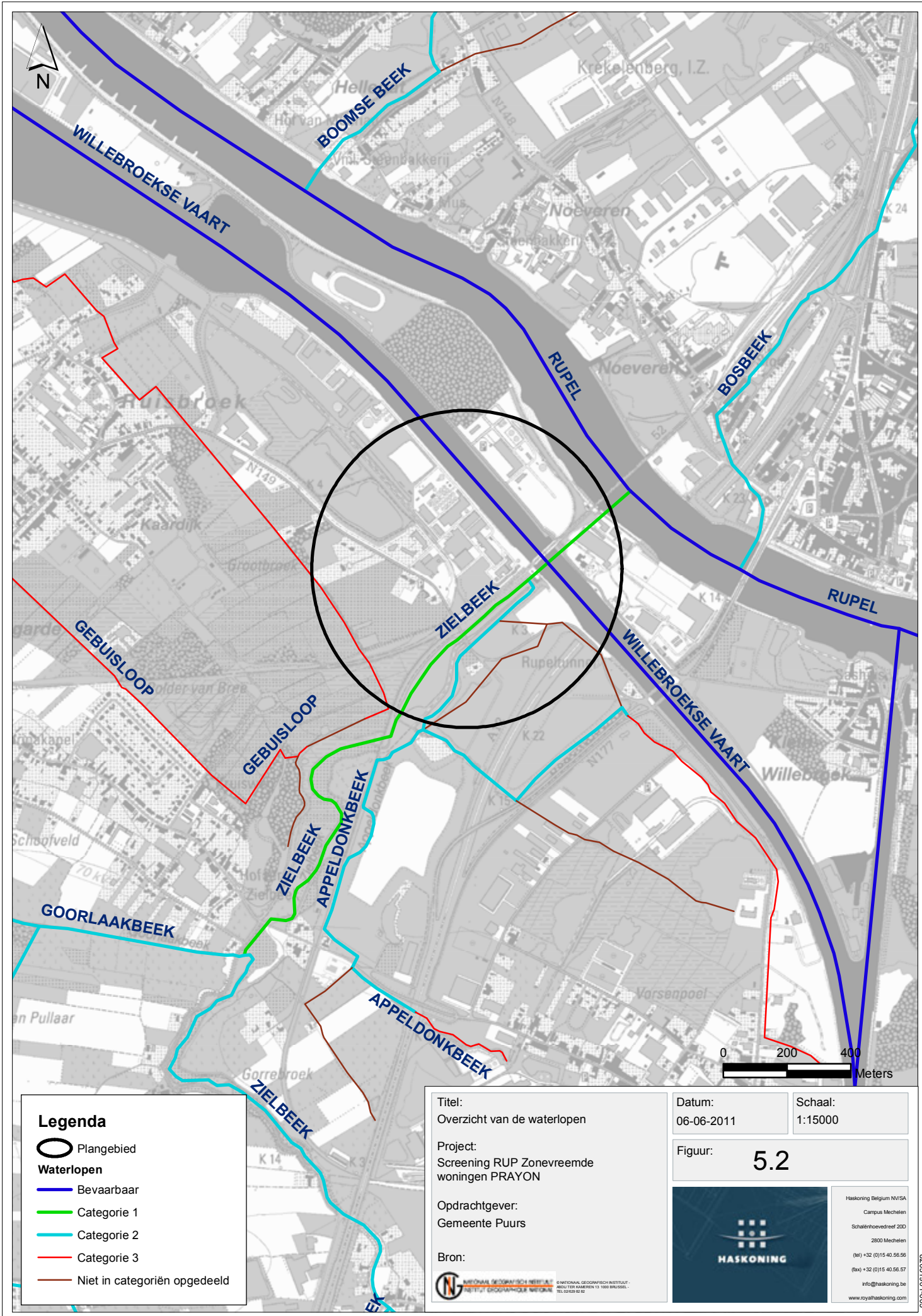
Datum:
06-06-2011

Schaal:
1:10000




Figuur: 5.1



Haskoning Belgium NV/SA
Campus Mechelen
Schaltenhoevedreef 20D
2800 Mechelen
(tel) +32 (0)15 40.56.56
(fax) +32 (0)15 40.56.57
info@haskoning.be
www.royalhaskoning.com



Legenda


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

Titel:
Overzicht van de waterlopen

Project:
Screening RUP Zonevreemde
woningen PRAYON

Opdrachtgever:
Gemeente Puurs

Bron:

 NATIONAAL GEOGRAFISCH INSTITUUT
NEDERLANDSE AARDRIJKSLEER
INSTITUUT GEOGRAPHIE EN KARTOGRAFIE
TEL. 020 262 82 82

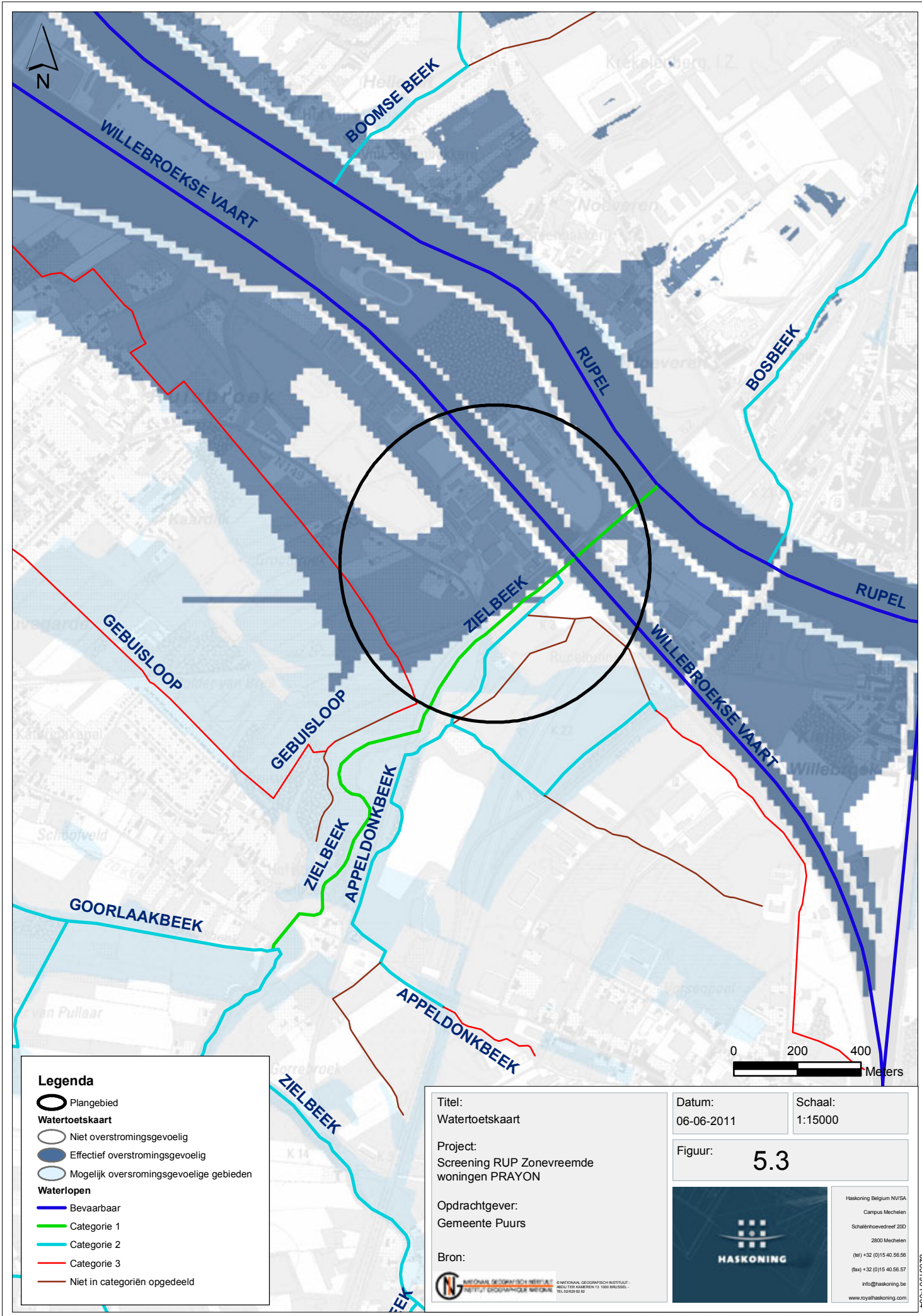
Datum:
06-06-2011

Schaal:
1:15000

Figuur:
5.2



Haskoning Belgium NV/SA
Campus Mechelen
Schaferhoevedreef 20D
2800 Mechelen
(tel) +32 (0)15 40.56.56
(fax) +32 (0)15 40.56.57
info@haskoning.be
www.royalhaskoning.com



Legenda


- Plangebied
- Wattoetskaart**
- Niet overstromingsgevoelig
- Effectief overstromingsgevoelig
- Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden
- Waterlopen**
- Bevaarbaar
- Categorie 1
- Categorie 2
- Categorie 3
- Niet in categorieën opgedeeld

Titel:
Wattoetskaart

Project:
Screening RUP Zonevreemde
woningen PRAYON

Opdrachtgever:
Gemeente Puurs

Bron:

 © NATIONAAL GEOGRAFISCH INSTITUUT -
INSTITUUT GEOGRAFISCHE WETENSCHAPPEN
- 1000 BRUSSEL -
TEL. 020 26 82 82

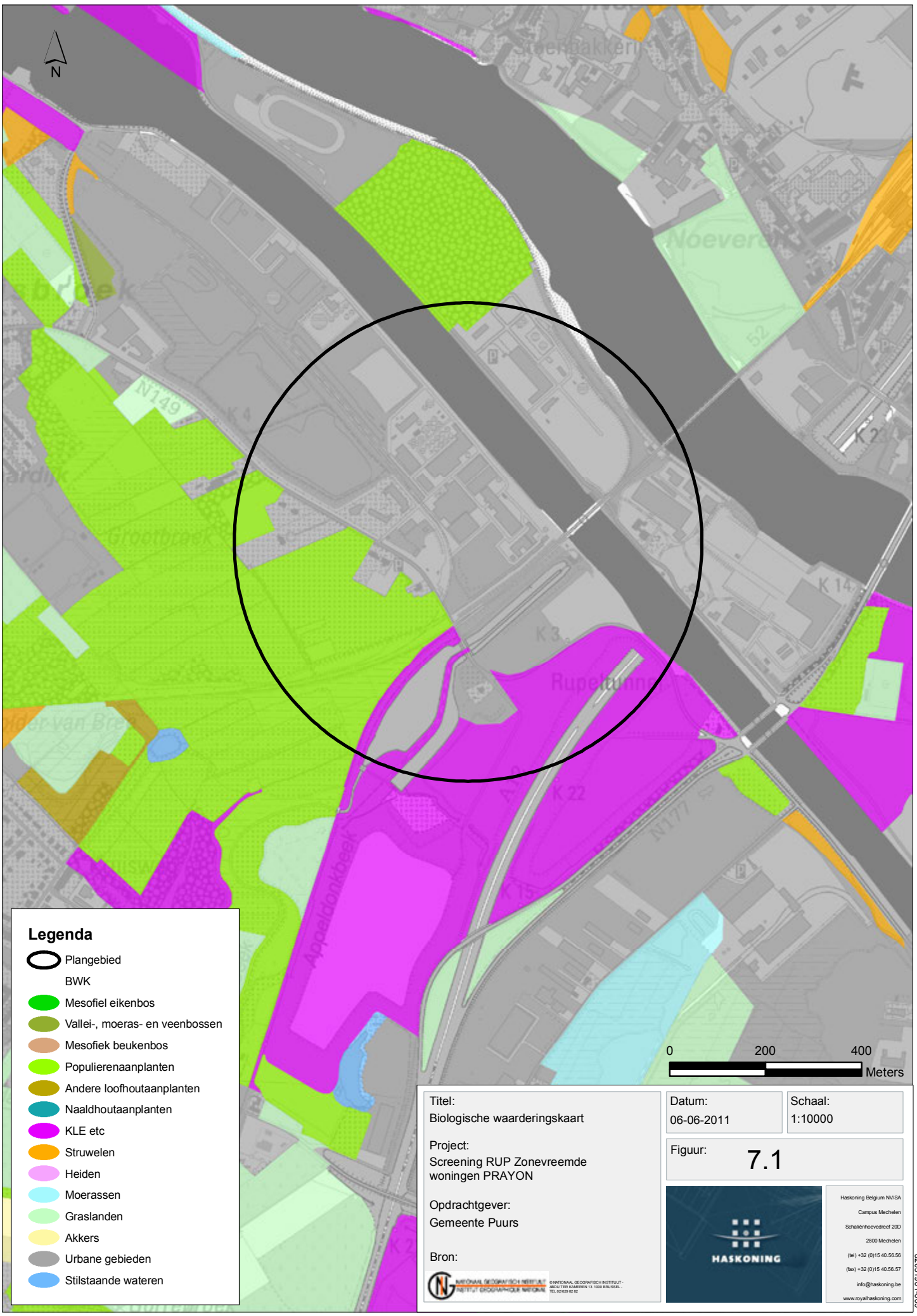
Datum: 06-06-2011

Schaal: 1:15000

Figuur: 5.3



Haskoning Belgium NV/SA
Campus Mechelen
Schattenhoedreef 20D
2800 Mechelen
(tel) +32 (0)15 40.56.56
(fax) +32 (0)15 40.56.57
info@haskoning.be
www.royalhaskoning.com



Legenda

-  Plangebied
-  BWK
-  Mesofiel eikenbos
-  Vallei-, moeras- en veenbossen
-  Mesofiek beukenbos
-  Populierenaanplanten
-  Andere loofhoutaanplanten
-  Naalddhoutaanplanten
-  KLE etc
-  Struwelen
-  Heiden
-  Moerassen
-  Graslanden
-  Akkers
-  Urbane gebieden
-  Stilstaande wateren

Titel:
Biologische waarderingskaart

Project:
Screening RUP Zonevreemde
woningen PRAYON

Opdrachtgever:
Gemeente Puurs

Bron:



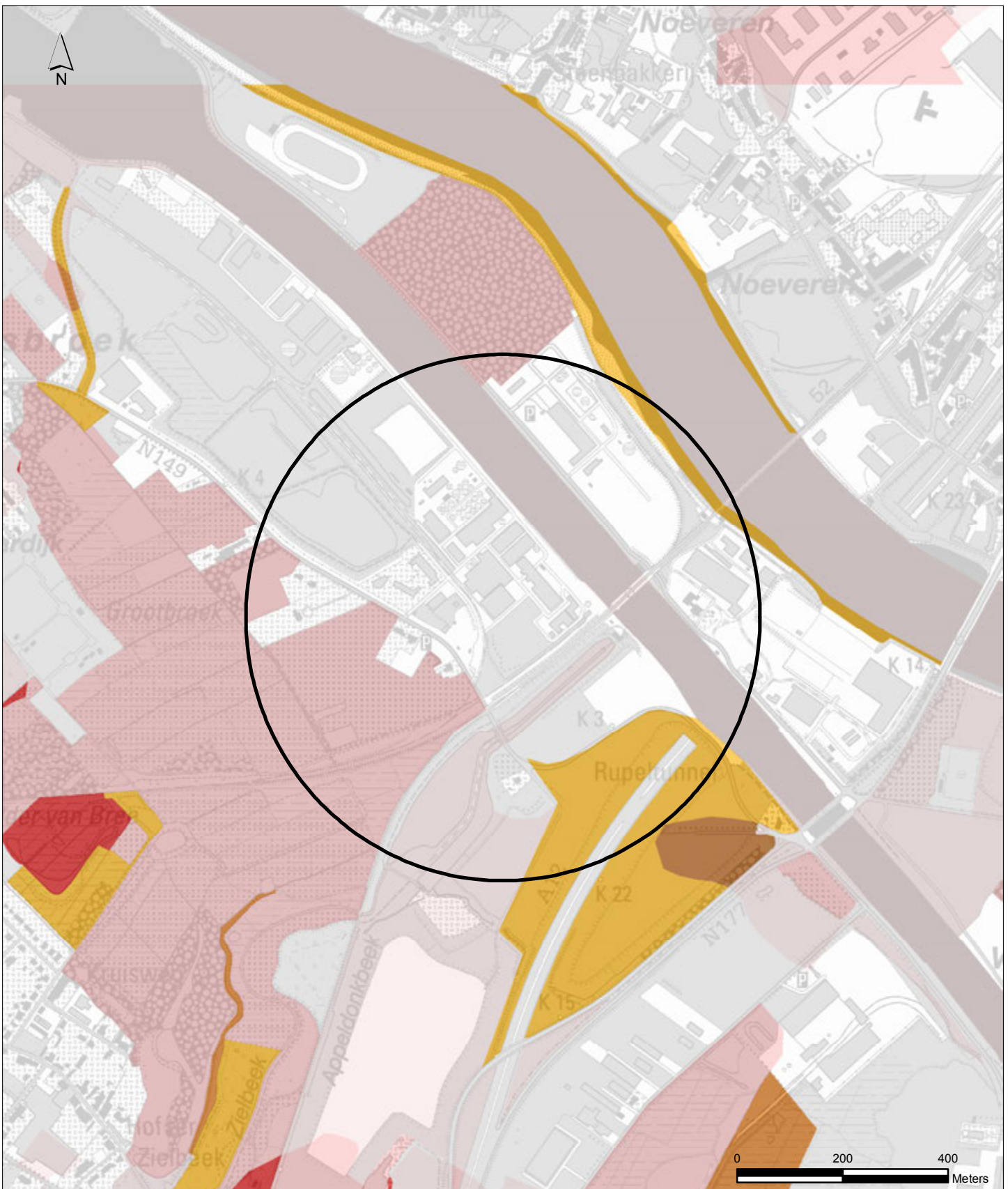
Datum:
06-06-2011

Schaal:
1:10000

Figuur: 7.1



Haskoning Belgium NV/SA
Campus Mechelen
Schaltenhoevedreef 20D
2800 Mechelen
(tel) +32 (0)15 40.56.56
(fax) +32 (0)15 40.56.57
info@haskoning.be
www.royalhaskoning.com



Legenda

○ Plangebied


Kwetsbaarheid

- niet kwetsbaar
- niet tot weinig kwetsbaar met kwetsbare elementen
- niet tot weinig kwetsbaar met zeer kwetsbare elementen
- weinig kwetsbaar
- kwetsbaar
- kwetsbaar met zeer kwetsbare elementen
- zeer kwetsbaar

Titel:
Kwetsbaarheid eutrofiëring

Project:
Screening RUP Zonevreemde
woningen PRAYON

Opdrachtgever:
Gemeente Puurs

Bron:

NATIONAAL GEOGRAFISCH INSTITUUT
 INSTITUT GEOMETRIEQUE WETENSCHAP
 © NATIONAAL GEOGRAFISCH INSTITUUT -
 RECHT TOEGANG TOT DE GEWASSEL-
 TEL. 020 485 82 82

Datum:
06-06-2011

Schaal:
1:10000

Figuur:
7.2



Haskoning Belgium NV/SA
 Campus Mechelen
 Schallenhoevedreef 20D
 2800 Mechelen
 (tel) +32 (0)15 40.56.56
 (fax) +32 (0)15 40.56.57
 info@haskoning.be
 www.royalhaskoning.com

Bijlage 4 Adviezen



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

Haskoning Belgium nv/sa
t.a.v. Kristof Wijns
Schaliënhoovedreef 20D Campus Mechelen
2800 Mechelen

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
vragen naar / e-mail Sara Benoy sara.benoy@wvg.vlaanderen.be	telefoonnummer 03/224.62.04	datum 6 november 2012	
Betreft:	Verzoek tot raadpleging RUP Zonevremde woningen – fase 2 te Puurs		

Geachte,

Op 21 september 2012 hebben wij uw vraag ontvangen om advies te geven in het kader van een screening van het RUP Zonevremde woningen – fase 2 te Puurs op plan-MER-plicht. Onze dienst was voorheen nog niet om advies gevraagd in dit dossier. Op basis van de door u aangeleverde documenten 'RUP Zonevremde woningen – fase 2 te Puurs' (referentie 820319/R/873065/Mech, juli 2012) en het OVR mbt de hernieuwing van de milieuvergunning Prayon nv, zuivering van fosforzuur en productie van fluorzouten van de vestiging te Puurs, Gansbroekstraat 31, 2870 Ruisbroek (25 juni 2012) hebben wij onderstaand advies geformuleerd.

Het voorliggend RUP zonevremde woningen –fase 2 betreft een uitbreiding van het bestaande RUP zonevremde woningen fase 1 goedgekeurd door BD op 16/07/2009, met het uitgesloten deel van de Seveso-zone rondom het bedrijf Prayon nv. Het RUP heeft als doel de bestendiging en beperkte uitbouw of aanpassing toe te laten van de woningen in het plangebied. Het gaat hier niet om een herbestemming naar woongebied, wel het valideren van de bestaande woningen zoals dit het geval was voor de rest van het grondgebied Puurs.

Binnen Prayon NV - vestiging Puurs kunnen de volgende twee productiefdelingen onderscheiden worden :

- de afdeling zuurzuivering;
- de afdeling fluor- en fosfaat-zouten.

Naar aanleiding van enerzijds het buiten dienst stellen van de op- en overslaginstallatie voor SO₂ en anderzijds de geplande aanvraag voor hernieuwing van de milieuvergunning heeft Prayon NV voorliggend OmgevingsVeiligheidsRapport(OVR) opgemaakt. De wijzigingen inzake aard en hoeveelheden gevaarlijke stoffen en welke het voorwerp uitmaken van voorliggend rapport, blijven relatief beperkt en zijn:

- een beperkte verhoging van de hoeveelheid als milieugevaarlijk ingedeelde producten meer bepaald voor eigen gebruik;
- een verhoging van de als giftig ingedeelde producten omdat de reeds aanwezige NaHS-oplossing nu ook als giftig wordt ingedeeld (voor opname via de mond);
- een opslag van een waterstofperoxide-oplossing met een concentratie van 49,5% komt in de plaats van de natriumchloraat-oplossing in tank T006. Omdat de waterstofperoxide-oplossing niet als oxiderend is ingedeeld, neemt de hoeveelheid aan oxiderend ingedeelde producten af.
- Tenslotte wordt nog gewezen op het sinds 9/2010 wegvallen van de op- en overslag van SO₂.

Naar het effectief overschrijden van de drempelwaarden voor de VR-plicht blijft de situatie ongewijzigd naar aanleiding van het project ttz. enkel de drempelwaarde voor zeer giftige en deze voor giftige producten wordt overschreden.



Uit de analyse van de externe risico's komt naar voor dat de berekende externe risico's voor de vestiging van Prayon NV te Ruisbroek voldoen aan de bij opmaak van voorliggend rapport in Vlaanderen gehanteerde risicocriteria.

Uit het document RUP Zonevreemde woningen – fase 2 te Puurs (referentie 820319/R/873065/Mech, juli 2012) blijkt dat ten gevolge van het RUP geen betekenisvolle negatieve effecten verwacht worden op de omgeving. Vanuit gezondheidskundig standpunt zouden best ook de potentiële gezondheidsrisico's vanuit de huidige omgeving op de zonevreemde woningen bekeken worden. Op basis van het OVR zijn er geen onaanvaardbare veiligheidsrisico's te verwachten ter hoogte van de zonevreemde woningen. Wat betreft andere potentiële gezondheidsrisico's ten gevolge van de huidige omgeving, kan er op basis van voorliggende documenten geen uitspraak gedaan worden.

Ik hoop u hiermee voldoende informatie te hebben gegeven.

Sara Benoy
milieugezondheidskundige



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

Stramien
 tav Peter Vermeulen
 Broederminstraat 52
 2018 Antwerpen

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
		RUP zonevrije woningen - fase 2 Puurs	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Hilde Luyts hilde.luyts@rwo.vlaanderen.be		03-224 61 14	09/01/212

Betreft : Advies n.a.v. verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectenrapportage van het RUP Zonevrije woningen - fase 2 te Puurs

Geachte Mevrouw,
Geachte Heer,

De afdeling Woonbeleid van het departement RWO maakte ons uw verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectenrapportage van het RUP Zonevrije woningen - fase 2 te Puurs, ter behandeling over.

Hierbij heeft Wonen-Vlaanderen volgende de bemerkingen:

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

Dit advies beperkt zich tot het aspect wonen. Het doet echter geen uitspraak over andere aspecten die in het plan-MER-besluit van 12.10.2007 zijn vermeld, noch over de toepassing van het decreet Gronden Panden van 27.3.2009.

Hoogachtend,

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



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Veiligheidsrapportering
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
Tel 02 553 80 35 - Fax 02 553 21 25
seveso@vlaanderen.be

AANGETEKEND

Stramien
Broederminstraat 52
2018 Antwerpen

uw bericht van
08/11/2011

uw kenmerk
110034 RUP Zonevreemde
woningen – fase 2 in Puurs

ons kenmerk
AMNE/VR/BJ/2011
SCR 11/062

bijlagen
/

vragen naar / e-mail
Barbara Jans
Barbara.jans@lne.vlaanderen.be

telefoonnr.
02 553 74 93

datum
1 december 2011

Betreft: **Advies over het 'verzoek tot raadpleging' (screeningsnota) in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP "Zonevreemde woningen – fase 2" te Puurs (versie 8 november 2011)**

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) van mijn afdeling.

De dienst VR werd in de bijlage bij het plan-m.e.r.-besluit van 12 oktober 2007 ingedeeld als te raadplegen instantie voor de categorie "mogelijk te verwachten aanzienlijke effecten voor mens of milieu inzake de gezondheid en de veiligheid van de mens". Het advies van de dienst VR wordt in casu gevraagd aangezien de gronden, gelegen binnen het voorgenomen plan (of programma) of binnen het studiegebied ervan, geheel of ten dele (mogelijks) een aandachtsgebied¹ omvatten, nl. (regulariseren van zonevreemde woningen).

Het advies van de dienst VR heeft specifiek betrekking op het aspect externe (mens)veiligheid als bedoeld in de Seveso II-richtlijn², of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen³ (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Het voorliggend plan betreft een uitbreiding van het bestaande en definitief goedgekeurde RUP zonevreemde woningen. In dit laatstvernoemde RUP werden een aantal woningen niet mee opgenomen omwille van de veiligheidsrapportering en de Seveso-activiteit van Prayon nv gelegen aan de Gansbroekstraat 31 te Puurs. Het betreft de woningen recht tegenover Prayon, met name volgnummers 41 tem 52 langs de Gansbroekstraat. Recente stedenbouwkundige aanvragen voor deze zonevreemde woningen werden dan ook geweigerd omwille van de ligging in bosgebied en de uitsluiting in het goedgekeurde RUP zonevreemde woningen.

De Dienst VR merkt uitdrukkelijk op dat in tegenstelling tot hetgeen gesteld is op pg. 6 van de screeningsnota, de Seveso-activiteiten bij Prayon niet stopgezet zijn ! Enkel is de SO₂-installatie van de fabriek van Prayon in Puurs blijvend buiten dienst gesteld in juni 2010. De andere Seveso-activiteiten van Prayon worden tot op vandaag nog steeds geëxploiteerd.

Een nieuwe screening dringt zich op.

¹ Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

² Richtlijn 96/82/EG betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

³ Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso II richtlijn.

Aftoetsing

De dienst VR voert hogergenoemde aftoetsing als volgt uit :

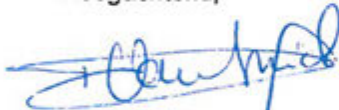
Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van de dienst VR⁴ in het plangebied één hoge drempel Seveso-inrichting aanwezig, het gaat met name om Prayon nv te Puurs.
- volgens de gegevens van de dienst VR⁴ binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied aandachtsgebieden aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde woningen worden met dit RUP geregulariseerd,
- de dienst VR voldoende elementen in handen heeft om de risico's in te schatten waaraan mensen in de omgeving van deze inrichting blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen bij dit bedrijf en te besluiten dat de inplanting van de aandachtsgebieden te verzoenen is met de aanwezigheid van deze Seveso-inrichting.

stelt er zich op het vlak van de externe mensveiligheid geen acuut probleem.

De dienst VR benadrukt echter dat dergelijke situaties (woonzone in de nabijheid van Sevesobedrijven) in de toekomst allerminst gewenst zijn. De dienst VR vraagt derhalve met aandrang om (vanuit dit oogpunt) met de Seveso II-richtlijn rekening te houden in het planningsproces en voorontwerp van RUP.

Hoogachtend,



Paul Van Snick
Algemeen directeur
Afdelingshoofd AMNEB

⁴ Bron: webstek <http://www.lne.be/themas/veiligheidsrapportage/inrichtingen/lijsten>



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

uw kenmerk 110034 RUP zonevreemde woningen-f2 in Puurs	ons kenmerk ME/2870/11-05842	bijlagen
vragen naar / e-mail Karolien.vankerckhove@lne.vlaanderen.be	telefoonnummer 03/224 94 80	datum 05/12/2011

Betreft : Advies mer-screening RUP Zonevreemde woningen-fase 2 (Puurs)

Geachte,

Ons Agentschap heeft het voorliggend dossier met de nodige aandacht doorgenomen en heeft de volgende bemerking:

- het is aangewezen in de definitieve versie van de screening + de toekomstige toelichtingsnota het RUP te situeren t.a.v. de afbakeningsprocessen van het buitengebied. Ons inziens overlapt het RUP met (regio Antwerpse Gordel en Klein- Brabant – Schelde en Rupel Zuidelijk deel zone 51.3: Sauvegarde) een boscomplex dat dient te worden behouden en versterkt.

Ons Agentschap verwacht voor wat onze materie en kennis betreft, geen aanzienlijke milieueffecten die de opmaak van een plan-MER rechtvaardigen.

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

Hoogachtend,

Dirk Jordans

Provinciaal directeur
Agentschap voor Natuur en Bos - Antwerpen

Stramien
Broederminstraat 52
2018 Antwerpen

Kris Van den Belt
Verantwoordelijke Dienst Lokaal Waterbeheer
Afdeling Operationeel Waterbeheer
Koning Albert II – laan 20 bus 16
1000 Brussel
Fax. (02)553 21 05

15 DEC. 2011

uw kenmerk	ons kenmerk	dossier behandeld door	contact via
110034	WT 2011 M 0375	Bram Vogels	b.vogels@vmm.be Tel. (02)553 21 11

**Advies aanvraag voor screening RUP Zonevreemde woningen – fase 2 in Puurs.
Aanvrager: gemeente Puurs**

Geachte

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

De percelen zijn deels gelegen langs de Zielbeek, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie die wordt beheerd door de VMM – afdeling Operationeel Waterbeheer. De percelen zijn volgens de watertoetskaarten effectief overstromingsgevoelig, infiltratiegevoelig en matig tot zeer gevoelig voor grondwaterstroming. Mogelijke schadelijke effecten zouden kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in infiltratie van hemelwater, kwaliteitsverlies van grondwater en de wijziging in grondwaterstroming.

Het RUP voorziet het creëren van mogelijkheden voor woningen die momenteel gelegen zijn in bosgebied. Het betreft de nummers 41 tot en met 52 langs de Gansbroekstraat.

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6° a) opgenomen in art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. De individuele woningen zullen voldoen aan de GSV, er worden bijgevolg geen effecten verwacht.

Met betrekking tot de waterkwaliteit is het zoneringsplan besproken. Mits het zoneringsplan wordt gerespecteerd, worden er geen significant negatieve effecten op de waterkwaliteit verwacht. Voor woningen waar binnen een redelijke termijn geen riolering wordt voorzien, zullen IBA's opgelegd worden door het RUP.

Aangaande het grondwaterstromingspatroon verwachten we in dit stadium geen significant negatieve effecten vermits er geen ondergrondse constructies worden voorzien.

Aangaande het overstromingsregime verwijzen we naar het advies van W&Z als bevoegd oppervlaktewaterbeheerder. De overstromingszones zijn niet afkomstig van de Zielbeek.

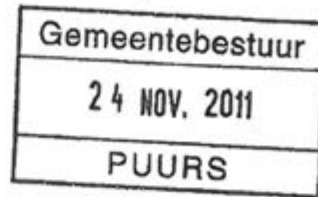
Het plan wordt **gunstig** geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid. Voor een evaluatie van het overstromingsregime ter hoogte van de woningen verwijzen we naar het advies van W&Z.

Hoogachtend



Kris Van den Belt
Verantwoordelijke Dienst Lokaal Waterbeheer

Vlaamse overheid



AANGETEKENED

College van Burgemeester en Schepenen

Hoogstraat 29
2870 PUURS

uw kenmerk

ons kenmerk
2.14/12030/221.2

bijlagen

vragen naar/e-mail

Evelyne Vercauteren
evelyne.vercauteren@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
03/224.65.61

datum

23 NOV 2011

Betreft: Gemeente PUURS, gemeentelijk RUP "Zonevreemde woningen fase 2": verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage

Geacht college,

Het betreffende 'verzoek tot raadpleging' werd door de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar ontvangen op 14/11/2011.

In toepassing van artikel 4.2.5 van het decreet van 27 april 2007 inzake de milieueffectrapportage over plannen en programma's en van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, vindt u hierbij het advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar in verband met de ingeschatte effecten op de ruimtelijke ordening.

Dit advies vervangt geenszins het advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar in toepassing van artikel 2.2.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Doel en opportuniteit van het plan

Het is met voorliggende nota niet duidelijk wat het doel van het plan is. Onderwerp van het plan is aantal zonevreemde woningen, gelegen in bosgebied. Volgens de nota zijn de woningen vergund geacht.

Op pagina 30 wordt gesteld: *'het RUP heeft als doelstelling de bestendiging en beperkte uitbouw of aanpassing toe te laten van de woningen in het plangebied'*. Nergens in de nota wordt duidelijk gesteld of men hier echt een herbestemming tot woongebied wil doorvoeren; of men hier een versoepeling van de basisrechten wil voorzien – waarbij het niet duidelijk is hoe groot de mate van versoepeling dan is. Vanwege de locatie van de woningen, zijnde o.a. niet in aansluiting bij een kern, zijn de

planopties onder voorbehoud. De basisrechten in bosgebied lijken voldoende mogelijkheden voor de vergunde woningen te bieden.

De planopties zullen in de vervolprocedure verder beoordeeld worden.

Zonder duidelijkheid omtrent de planopties kunnen de milieu-effecten niet deftig beoordeeld worden.

Vermoedelijk zal de opmaak van een plan-MER echter niet nodig zijn.

Hoogachtend,



Viki Peeters
gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar



Openbare Vlaamse
Afvalstoffenmaatschappij
Stationsstraat 110
B-2800 Mechelen
T : 015 284 284
F : 015 203 275
www.ovam.be

De heer Peter Vermeulen
Stramien
Broederminstraat 52
2018 ANTWERPEN

UW BERICHT VAN · 08.11.2011

UW KENMERK · 110034

BULAGEN ·

MECHELEN ·

09. 12. 2011

AFDELING · Bodembeheer

DIENST · Databeheer Bodem

CONTACTPERSOON · Natalie Hoffmann, nhoffman@ovam.be, 015 284 453

ONS KENMERK · BB-D-NH-2011/024791

"Verzoek tot raadpleging" in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage van een plan of programma - RUP Zonevreemde woningen – fase 2 in Puurs

Geachte heer Vermeulen,

Aansluitend bij uw schrijven van 8 november 2011 met referentie 110034 willen wij u het volgende meedelen:

Het bodemdecreet, in voege sinds 1 juni 2008, voorziet niet dat er door de OVAM advies wordt verleend bij de opmaak van BPA's en/of MER-studies.

Concreet kan in dit dossier verwezen worden naar de bodemattesten die afgeleverd werden in het thans geïsoleerde gebied. Desgevallend kan u ook via de website "www.ovam.be / bodem / beleid / statistieken en kaarten / waar is al bodemonderzoek gebeurd?" een kaart raadplegen met informatie betreffende de locatie waarvoor bij de OVAM reeds onderzoeksgegevens beschikbaar zijn, en de fase waarin deze zich bevinden.

Als bijkomende informatiebron kan verwezen worden naar de bodemattesten die zijn afgeleverd geweest aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeenten waar de gronden zijn gelegen. Deze gegevens zijn aldaar raadpleegbaar.

Verder moet rekening gehouden worden met de volgende standaardopmerkingen:

- indien er calamiteiten optreden die impact kunnen hebben op de bodem, dienen zo snel mogelijk de nodige acties ondernomen te worden om de verontreiniging weg te nemen. De nodige controlestaten dienen genomen te worden. Indien de calamiteit valt onder het toepassingsgebied van een schadegeval, dienen deze specifieke bepalingen nageleefd te worden (artikel 74 ev van het Bodemdecreet);
- indien gronden worden overgedragen, dienen de bepalingen van het Bodemdecreet te worden gevolgd (artikel 101 ev van het Bodemdecreet);
- indien gronden dienen onteigend te worden, dienen de bepalingen van het Bodemdecreet te worden gevolgd (artikel 119 ev van het Bodemdecreet);
- de nodige aandacht dient te worden geschonken aan de regels van het grondverzet
- de nodige aandacht dient te worden geschonken aan de voorgenomen bestemming (wijziging) op

reeds vastgestelde bodemverontreiniging:

- artikel 38 van het Bodemdecreet: indien een beschrijvend bodemonderzoek werd uitgevoerd op deze grond kan een mogelijk andere bestemming impact hebben op de ernst van de bodemverontreiniging/saneringsnoodzaak en urgentie;
- artikel 64 van het Vlarebo: indien het bestemmingstype van de grond in die zin wijzigt dat een lagere bodemsaneringsnorm van toepassing wordt, dient een nieuw oriënterend bodemonderzoek te worden uitgevoerd bij overdracht van de risicoground.

Tevens willen wij ook nog aangeven dat het voorstel tot opmaak van een plan van aanleg of MER geen onderzoeksverplichting meebrengt in het kader van het Bodemdecreet.

In de hoop u met deze informatie van dienst te zijn geweest, verblijven wij,

Hoogachtend,



Eddy Van Dyck
Afdelingshoofd



Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit
Dienst Ruimtelijke Planning

Gemeentebestuur
23 DEC. 2011
PUURS

Gemeentebestuur Puurs
Hoogstraat 29
2870 Puurs

datum **20 DEC. 2011**
ons kenmerk GemRUP-2011-0082 - Poststuk PU-2011-00026977
contactpersoon PELGRIMS Hilde | T 03 240 67 85
Hilde.PELGRIMS@admin.provant.be
onderwerp Gemeentelijk RUP "Zonevreemde woningen - fase 2" te Puurs:
Advies n.a.v. planMER-screening

Geachte,

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

Hoogachtend.

Namens de provinciegriffier
In opdracht

Wim Lux
Departementshoofd

Bijlage: advies screeningsdossier

Namens de deputatie,

De gedeputeerde,

Koen Helsen



Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit
Dienst Ruimtelijke Planning

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

1. Doel van het advies

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

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

2. Advies

2.1. Algemeen

Omzendbrief

De provincie wil meegeven dat bij de afweging van de planMER-plicht vanaf heden moet verwezen worden naar de omzendbrief LNE 2011/1 - Milieueffectbeoordeling en vergunningverlening voor bepaalde projecten ten gevolge van het arrest van het Hof van Justitie van 24 maart 2011 (C-435/09, Europese Commissie t. België).

Veiligheidsrapportering

Op basis van de informatie in het dossier is niet duidelijk of er al dan niet een SEVESO-activiteit plaats vindt binnen het bedrijf Prayon. Het is aangewezen om advies te vragen bij de dienst Veiligheidsrapportering. Het is deze dienst die beslist of de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport al dan niet vereist is.

2.2. Ruimtelijke ordening

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

RSPA

Het RSPA deelt Puurs in bij het stedelijk landschap Mechelen-Sint-Niklaas. De provincie ziet dit gebied als een stedelijk landschap met cultureel en natuurlijke potenties in evenwicht. Het gebied langs het zeekanaal Brussel-Schelde en rond het knooppunt van infrastructuur wordt aangeduid als een poort van provinciaal niveau (Brabantse Poort). Het gebied wordt aanzien als een knooppunt met een expliciet stedelijke en dynamische rol. Binnen het knooppunt worden de verschillende functies zoals wonen, productie en distributie, voorzieningen en actieve recreatie geordend.

Voor de Brabantse Poort is een kaderplan opgemaakt. Ten zuiden van de Gansbroekstraat werd een potentiegebied aangeduid, A12-Ooievaarsnest. Hiervoor is een voorstudie lopende.

GRS

In de bindende bepalingen van het GRS van de gemeente Puurs is de opmaak van een RUP zonevrije woningen alsook de opmaak van een RUP voor de concentratie woningen langs de Gansbroekstraat voorzien.

Het RUP zonevrije woningen is goedgekeurd door de deputatie van de provincie Antwerpen op 16 juli 2009. Het gebied waarop voorliggende planMER-scherming betrekking heeft is hierin niet opgenomen.

2.3. Waterbeleid

De waterloopbeheerder voor dit gebied is de polder Vliet en Zielbeek.

2.4. Landschap en erfgoed

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

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



Stramien
Broederminstraat 52
2018 ANTWERPEN

uw bericht van
08/11/2011

uw kenmerk
110034 RUP - zonevreemde
woningen - fase 2 in Puurs

contactgegevens
Anse Kinnaer
anse.kinnaer@rwo.vlaanderen.be
03/224.62.13

ons kenmerk
4.002/12030/99.27

datum **9 - DEC. 2011**

bijlagen

Betreft: - Verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage.
Gecoördineerd advies Onroerend Erfgoed Antwerpen

Geachte heer,
Geachte mevrouw,

In toepassing van artikel 4.2.5 van het decreet van 05/04/1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M), zoals aangepast door het decreet van 27/04/2007, en van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, verzocht u Onroerend Erfgoed Antwerpen om advies. Onroerend Erfgoed heeft bovenvermelde adviesvraag ontvangen op 16 november 2011.

M.b.t. de discipline "Monumenten, Landschappen en archeologie" worden volgende bemerkingen gemaakt:

De disciplines landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie werden in de m.e.r.-screening correct behandeld. Voor de opmaak van het RUP worden volgende aandachtspunten meegegeven:

Discipline landschappen:

- De buurtwegen aanwezig in de zoekzone zijn historische tracés. Waar deze nog zichtbaar zijn het landschap moeten deze zeker behouden blijven en waar mogelijk hersteld worden.
- Gezien de ligging van het plangebied nabij natuurgebied moet er in het RUP voldoende aandacht besteed worden aan de landschappelijke inkleding zoals o.a. de vorm van perceelsafsluiting (met streekeigen aanplanten), materiaalgebruik bij uitbreidingen, mogelijke uitbreidingen en verhardingen concentreren bij bestaande bebouwingen en langs de straatkant,...

Conclusie Onroerend Erfgoed

Onroerend Erfgoed Antwerpen is van oordeel dat het voorliggende plan in zijn huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten zal genereren m.b.t. onroerend erfgoed.

Hoogachtend,



Marc De Borgher
Gewestelijk Erfgoedambtenaar

Van: Polder [<mailto:poldervliet.en.zielbeek@edpnet.be>]

Verzonden: dinsdag 31 juli 2012 9:39

Aan: Daniel Kerremans

Onderwerp: plenaire vergadering Rup, zonevreemde woningen fase 2.

Beste Daniel,

De polder zal niet aanwezig zijn op de plenaire vergadering van maandag 06 augustus e.k.

Hierbij de aanvullingen van de polder omtrent dit ontwerp Rup.

Toelichtingsnota

2. Situering van het Rup.

aan te vullen:

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

4. Juridische context.

aan te vullen met:

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.

Advies polderbestuur omtrent dit Rup.

Het polderbestuur kan dit ontwerp van Rup enkel positief adviseren mits de afkoppeling van alle huishoudelijke afvalwaters.

Deze komen nu terecht via perceelsgrachten in de waterloop 6.03.12.

De woningen dienen worden aangesloten aan een dwa leiding of een iba dient worden voorzien.

Regenwaterafvoer kan na buffering worden aangesloten op de waterloop 6.03.12.
(wegens de van nature zeer lage ligging is infiltratie hier uitgesloten)

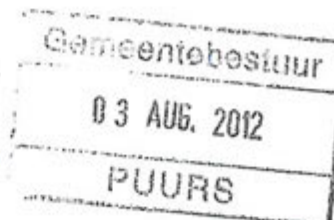
namens polder Vliet en Zielbeek

Johan Van Camp

Ontvanger-Griffier



Waterwegen en Zeekanaal NV
weg van water



Gemeente Puurs
College van Burgemeester en Schepenen
Hoogstraat 29

2870 Puurs

V2012N108070

Uw kenmerk
12.0015182

Ons kenmerk
AZK-proj/BS/58 RO/RUP Puurs
zonevreemde woningen
V2012N

Contactpersoon
Nathen Vos

Bijlagen

Telefoon
03 860 63 75

Fax

E-mail
Nathen.Vos@Wenz.be

Datum
02 AUG 2012

Betreft Plenaire vergadering RUP 'Zonevreemde woningen' fase 2 te Puurs - advies W&Z

Geachte mevrouw,
Geachte heer,

In uw brief d.d. 30 juli 2012 wordt Waterwegen en Zeekanaal NV uitgenodigd voor de plenaire vergadering aangaande het voorontwerp van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Zonevreemde woningen fase 2'.

Het plan heeft in zijn huidige vorm geen invloed op de waterlopen in beheer van ons agentschap.

Gelieve wel rekening te houden met volgende opmerking inzake de overstromingsgevoeligheid van het gebied:

- ⇒ pagina 11 van de toelichtingsnota: de watertoetskaarten die hier worden weergegeven dienen geactualiseerd te worden. Sinds 1 maart 2012 zijn de watertoetskaarten met overstromingsgevoelige gebieden immers aangepast. Voor de watertoets verwijzen wij verder naar het advies van de Polder 'Vliet en Zielbeek'.

Gelieve ons te verontschuldigen voor de plenaire vergadering van 6 augustus 2012.

Hoogachtend,


ir. Johan Laurent
afdelingshoofd

Enig correspondentieadres

Waterwegen en Zeekanaal NV • afdeling Zeekanaal
Oostdijk 110 • 2830 Willebroek • tel. + 32 3 860 62 11 • fax + 32 3 860 63 03
e-mail: info@wenz.be • website: www.wenz.be

Maatschappelijke zetel

Oostdijk 110 • 2830 Willebroek • tel. + 32 3 860 62 11 • fax + 32 3 860 62 00

IBAN nr.: BE89 3751 1171 5585 - BIC: BBRUBEBB • BTW BE-0254.028.251 • Ondernemingsnummer: 0254.028.251

**AANGETEKEND**
 Het College van Burgemeester en Schepenen
 Van de gemeente Puurs
 Hoogstraat 29
 2870 PUURS

 uw bericht van
 15 november 2012

 uw kenmerk
 820319/L/873066/
 Mech
 telefoonnummer
 02 553 03 53

 ons kenmerk
 LNE/MER/SCRPL11237/
 2012/
 datum
 17 december 2012

bijlagen

/

 vragen naar / e-mail
 Melanie Franck
 Melanie.franck@lne.vlaanderen.be

**Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Zonevrije woningen fase 2
te Puurs.**
beslissing plan-MER-plicht
 volgens het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.),
 B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende
 de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte heer, mevrouw,

 Met uw brief van 15 november 2012, ontvangen op 19 november 2012, vraagt u de dienst Mer een
 beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer
 SCRPL11237 (voorheen OHPL1205) behandeld.

 Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot
 milieueffectrapportage.

 De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het
 dossier heeft het RUP tot doel een planologisch kader te bieden voor een 11-tal zonevrije
 woningen, in aansluiting op het reeds bestaande RUP zonevrije woningen te Puurs.

 Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota, de adviezen en de verwerking van de
 adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenoemde plan en heeft de relevante
 milieudisciplines besproken.

 Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de
 milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in het
 screeningsdossier via een aanpassing van de screeningsnota, zodat het screeningsdossier voldoende
 informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

 In het screeningsdossier wordt duidelijk aangegeven dat de milieueffecten die het plan genereert niet
 van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

 Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Opmerkingen die geen
 betrekking hebben op de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten, maar die een suggestie
 inhouden om het plan te verbeteren hebben echter geen impact op de beoordeling van de
 aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de
 plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

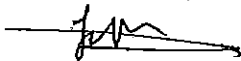
De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be) en op het gemeentehuis.

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de planprocedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp.

Met vriendelijke groet,



Liesbeth Lelieur
Diensthofdienst Mer

Kopie: Royal Haskoning, Schallénhoevedreef 20D, 2800 Mechelen

Zitting van: 16 april 2013
Aanwezig: Raf De Saeger, Rita Heyvaert, Bruno Callaert, Ignace Van Goethem, Diane Vanderlinden, Jan Amandt, Jan Van Belle, Mark Geeroms, Jan Vanherstraeten, Jurgen Buyst, Daniël Kerremans secretaris.

Verontschuldigd: Marc De Groof, Frans Pauwels, Dominique Van Gucht, Geert Selleslags, Johan Stassen, Raymond Van Gucht, Frank Watzeels, Peter Lemmens

Afwezig:

In navolging van artikel 6 van het besluit van de Vlaamse regering van 19 mei 2000 stelt de voorzitter vast dat minstens de helft van de leden aanwezig is.

1. Goedkeuring verslag van 29 januari 2013.

2. Rup zonevreemde woningen fase 2, openbaar onderzoek afgesloten, advies gecoro

De adviezen van de deputatie, advies van 21 februari 2013 en van Ruimte Vlaanderen Antwerpen van 29 januari 2013, werden ontvangen. Deze adviezen worden integraal aangehecht en opgenomen in dit advies van de gecoro.

De documenten worden aangepast aan de opmerkingen.

Bespreking van het aangepaste voorstel

Advies Gecoro Adviezen en bezwaren openbaar onderzoek

Administratieve gegevens en procesverloop

Procesverloop 'Voorontwerp'

- Goedkeuring door gemeenteraad op 20 december 2012
- Openbaar onderzoek van 14 januari 2013 tot 14 maart 2013

Bespreking en advisering van de adviezen door Gecoro in de vergadering van 16 april 2013.

Opmaak definitief 'Ontwerp'

- X verwerking adviezen, groep fractie 27 mei 2013

Overzicht van de verdere procedure

- X kennisname college 27 mei 2013, agendering gemeenteraad 6 juni 2013
- X verzending ter goedkeuring naar de deputatie voor verder gevolg

Adviezen en bezwaren openbaar onderzoek

Aantal ingediende adviezen = 2

- advies provincie
- advies Ruimte Vlaanderen

Aantal ingediende bezwaarschriften = 0

Vooraf worden enkele algemene opmerkingen gemaakt. Enkele leden vinden het jammer dat wat betreft de directeurswoning de bestemming horeca niet wordt weerhouden. Het argument naar mobiliteit toe wordt niet erkend. De locatie volledig ligt buiten de dorpskern Ruisbroek-noord en is vlot bereikbaar vanaf de A12-N177, net zoals de industriezone aan de overzijde van de straat. Het zelfstandig ondernemen wordt hierdoor niet gestimuleerd dan wel ingeperkt. B&B zou moeten kunnen, terwijl bovendien een uitbating van een achttal kamers niet rendabel is.

Een lid repliceert dat de site gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied, gegeven dat via een overdruk geen bestemmingswijziging toelaat. De site blijft zonevreed. Een herziening van de bestemming is mogelijk in samenspraak met Erfgoed Vlaanderen bespreekbaar (RUP op deze basis nodig).

Op vraag van een lid wordt uitgelegd dat het voorkeurecht wettelijk beperkt is tot 15 jaar.

Het voorstel van aanpassing wordt door de voorzitter stap voor stap overlopen en besproken.

Advies provincie. Het advies maakt deel uit van dit verslag en wordt aangehecht.

Verwerking

Opmaak rapport met omschrijving adviezen.

Kopie van de adviezen, in dezelfde volgorde.

A.1 Advies deputatie provincie

nr. 1

Opgemaakt door Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit, Ruimtelijke Planning

De deputatie brengt een gunstig advies uit.

De volgende aanpassingen in de memorie van toelichting worden gevraagd:

1. De ruimtelijke motivering en visie waarom de zonevreedde woningen aan de Gansbroekstraat een specifieke aanpak en inhoud vereisen, dient in het RUP volledig opgenomen te worden.
 - o De vraag waarom in dit gebied ruimer kan gegaan worden dan de basisrechten voor zonevreedde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied dient duidelijker beantwoord te worden bij de visievorming. Hierbij is de afbakening van de subruimte uit het oorspronkelijk RUP al een goede basis.
 - o Een bijkomende motivatie waarom een bijkomende uitbreiding mogelijk is in effectief overstromingsgevoelig gebied en eventueel het belang van de specifiek historisch gegroeide relatie met de historie is nodig. Het verwijzen naar de bepalingen uit het oorspronkelijk GRS en het 'RUP zonevreedde woningen' heeft voor dit gebied geen juridische waarde.
2. Verduidelijken wat met positieve selecties wordt bedoeld (zie ook legende bestemmingsplan). Voetnoot 8 eveneens verduidelijken.

De volgende aanpassingen in de stedenbouwkundige voorschriften worden gevraagd:

3. Indien een voorkeurecht van toepassing is, dient dit eveneens ingeschreven te worden in de stedenbouwkundige voorschriften

De volgende aanpassingen op het bestemmingsplan worden gevraagd:

4. Voorkeurecht apart aanduiden op het grafisch plan
5. Verduidelijken wat met positieve selecties wordt bedoeld (zie voorgaande opm toelichtingsnota)

Antwoord

1. De volgende motivering is reeds opgenomen in de toelichtingsnota op p. 28 (8. uitwerking van het RUP):

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 bovenstaande motivering is gebaseerd op de ligging in de subruimte 3A van het oorspronkelijk RUP zonevreemde woningen en op het feit dat deze woningen een historische relatie hebben met de plek waar ze zich bevinden. Het is niet duidelijk welke bijkomende motivatie er nog gevraagd wordt/ kan gegeven worden.

2. In het goedgekeurde 'RUP zonevreemde woningen' zijn een aantal woningen geselecteerd met positieve selecties. In dit RUP is dit niet van toepassing. Elke verwijzing naar de positieve selecties wordt verwijderd in de stedenbouwkundige voorschriften. Op pagina 7 van de toelichtingsnota is de verwijzing in de voetnoot 9 wel aan de orde. Deze verwijzing blijft opgenomen.
3. De opmerking is niet aan de orde. Op pagina 5 van de stedenbouwkundige voorschriften is er reeds een paragraaf over voorkooprecht opgenomen. Ook bij de desbetreffende artikels is het voorkooprecht vermeld.
4. De woningen met voorkooprecht zullen aangeduid worden op het bestemmingsplan. Voorkooprecht is van toepassing voor alle woningen binnen dit RUP.
5. In het goedgekeurde 'RUP zonevreemde woningen' zijn een aantal woningen geselecteerd met positieve selecties. In dit RUP is dit niet van toepassing. Elke verwijzing naar de positieve selecties wordt verwijderd in de stedenbouwkundige voorschriften. Op pagina 7 van de toelichtingsnota is de verwijzing in de voetnoot 9 wel aan de orde. Deze verwijzing blijft opgenomen.

Advies Ruimte vlaanderen. Het advies maakt deel uit van dit verslag en wordt aangehecht.

A.2 Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar**nr. 2**

Opgemaakt door Vlaamse overheid, Ruimte Vlaanderen, departement van de Vlaamse Overheid
Het Agentschap Ruimte en Erfgoed brengt een gunstig advies uit.

De volgende aanpassingen in de memorie van toelichting worden gevraagd:

1. Verduidelijking voorschriften voor woning Gansbroekstraat 50:

Herbouw tot het maximaal bestaande bouwvolume wordt toegelaten op voorwaarde dat het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is buiten de wil van de eigenaar en op voorwaarde dat de aanvraag gebeurt binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag. Er wordt gevraagd de volgende bijkomende voorwaarde: 'bij herbouw onder voorwaarden is het toegelaten om de woning op dezelfde plaats als het bestaande bouwvolume te bouwen' te wijzigen naar: 'Herbouw van een woning op dezelfde plaats als het bestaande bouwvolume is toegelaten onder deze hierboven vermelde voorwaarden'.

2. Ontbrekende info woning huisnummer 55

In de toelichtingsnota ontbreekt nog steeds (zie advies plenaire vergadering) informatie (en fotomateriaal) van de woning met huisnummer 55. Er kan nog steeds niet opgemaakt worden of de woning een grote beeldwaarde heeft.

Antwoord

1. Verduidelijking voorschriften voor woning Gansbroekstraat 50:

De gevraagde wijziging van de zin in de stedenbouwkundige voorschriften wordt aangebracht.

In de toelichtingsnota wordt voorgesteld om de volgende zin op pag. ~~28~~ 30 en/of 31 (check in definitieve versie !) onderaan: 'Bij herbouw onder voorwaarden is het toegelaten om de woning op dezelfde plaats als het bestaande bouwvolume te bouwen' te verwijderen en te vervangen door: 'Gezien het specifieke karakter van de woning en tuin dient de woning bij herbouw steeds op dezelfde plaats ingeplant te worden'.

2. Ontbrekende info woning huisnummer 55

De opmerking van RWO spreekt van de woning met huisnummer 55. Er is geen woning opgenomen met huisnummer 55. De enige woning waarvan de beeldwaarde wordt erkend is de woning met huisnummer 50. Op pagina 19 van de toelichtingsnota bevinden zich twee foto's en een omschrijving van deze woning. Hier zullen bijkomende foto's worden aan toegevoegd. De omschrijving zal ook worden uitgebreid.

Advies gecoro (effectieve leden)

De gecoro gaat unaniem akkoord met de voorgestelde inhoudelijke aanpassingen aan de documenten zoals voorgesteld door het studiebureau. Enkele praktische aanpassingen aan de layout (data voetteksten, data voorbladen), toevoegen bijlagen (brief Prayon, screeningsnota Mer-screening, eindbeslissing dienst Mer, deze zaken op de wijze gevraagd door de administratie, bijlage advies gecoro mét adviezen provant en Ruimte Vlaanderen, plan bestaande en juridische toestand, ...)

3. Agenda voor 2013.

Medio 2013 (juni) wordt de bespreking gepland van het RUP Fabiolapark en het project Landschapspark Fort van Liezele.

Tegen het jaareinde (december) wordt de bespreking gepland van het RUP Veurt Steenbossen en het RUP gedeeltelijke herziening BPA Keulendam.

- ✓ De voorzitter sluit de vergadering. Het verslag en de twee adviezen worden per mail bezorgd. De aanwezige effectieve leden worden verzocht hun opmerkingen binnen de 14 dagen na ontvangst te bezorgen aan de secretaris. Indien geen opmerkingen worden ontvangen wordt het verslag geacht goedgekeurd te zijn. Eventuele reacties worden toegevoegd.

Het verslag van de vergadering dd. 16 april 2013 wordt aan het college bezorgd, onder voorbehoud van de eventueel toe te voegen reacties van de aanwezige effectieve leden.

Daniël Kerremans
Secretaris

Raf De Saeger
voorzitter



Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit
Dienst Ruimtelijke Planning

AANGETEKEND
GECORO Puurs
Hoogstraat 29
2870 Puurs



datum **01 MAART 2013**
ons kenmerk GemRUP-2011-0082 - Poststuk PU-2013-00010304
contactpersoon PELGRIMS Hilde | T 03 240 67 85
Hilde.PELGRIMS@admin.provant.be
onderwerp Gemeentelijk RUP "Zonevreemde woningen - fase 2" te Puurs:
advies n.a.v. openbaar onderzoek

Geachte,

Op 21 februari 2013 bracht de deputatie advies uit over het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Zonevreemde woningen - fase 2" te Puurs in het kader van het openbaar onderzoek.

Het advies van de deputatie wordt u hierbij overgemaakt.

Hoogachtend.

Namens de deputatie,

Namens de provinciegriffier
In opdracht


Wim Lux
Departementshoofd

De gedeputeerde,


Luk Lemmens

Bijlage: advies openbaar onderzoek



***Puurs - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
"Zonevreemde woningen - fase 2"***
ADVIES dd. 21 februari 2013 n.a.v. openbaar onderzoek

1. Vormvereisten en procedure

1.1. Vormvereisten

Het plan voldoet aan de vormvereisten van artikel 2.2.2 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (BS. 20.08.09).

1.2. Procedure

Momenteel bevindt het RUP zich in de fase van het openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek loopt van 14 januari 2013 tot en met 14 maart 2013. In toepassing van art. 2.2.14. §1 heeft de deputatie advies uitgebracht inzake de overeenstemming met het RSPA en de provinciale RUP's.

1.3. Aandachtspunten voor besluitvorming

1.3.1. Op te heffen verkavelingen

Indien het RUP verkavelingen volledig of gedeeltelijk opheft, moet dit vermeld worden in zowel het besluit van de voorlopige vaststelling als in het besluit tot definitieve vaststelling;

1.3.2. Waterparagraaf

Zowel in het besluit van voorlopige vaststelling als in het besluit tot definitieve vaststelling dient een motivering opgenomen te worden waaruit blijkt dat een watertoets uitgevoerd is (zogenaamde waterparagraaf).

1.3.3. Procedurestappen inzake de MER

Zowel in het besluit van voorlopige vaststelling als in het besluit tot definitieve vaststelling dienen de verschillende stappen van de planMER-screening opgenomen te worden. Het gaat om de volgende gegevens :

- datum aanschrijven dienst MER
- datum aanschrijven adviesinstanties + vermelden van de termijn van de terinzagelegging (= 30 dagen)
- datum opsturen van het dossier aan de dienst MER
- datum + (samenvattende) weergave van de beslissing van de dienst MER

1.3.4. Behandelen en verwerken bezwaren bij openbaar onderzoek

In het besluit van de definitieve vaststelling moet samenvattend worden weergegeven hoe is omgegaan met de bezwaren en de adviezen geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek. Er dient minimaal weergegeven te worden op welke wijze de gemeenteraad zich al dan niet (geheel of gedeeltelijk) aansluit bij het advies van de gecoro.

2. Bespreking

2.1. Verenigbaarheid met beleidskader

2.1.1. Hoger beleidskader

In het RSPA behoort Puurs tot de hoofdruimte 'Antwerpse fragmenten'. De gemeente Puurs behoort daarbij tot het 'stedelijk landschap Mechelen – Sint-Niklaas'. De provincie ziet dit gebied als een stedelijk landschap met cultuurrijke en natuurlijke potenties in evenwicht. Ruisbroek is geselecteerd als woonkern. Tussen Mechelen en Sint-Niklaas is Puurs een te ontwikkelen knooppunt.

Verder staan er geen specifieke bepalingen over zonevreemde woningen in het RSPA.

Het RUP is in overeenstemming met de bepalingen uit het RSPA en addendum RSPA.

Het Vlaams Gewest brengt advies uit inzake de overeenstemming met het RSV, de relevante gewestelijke RUP's (in opmaak) en het Vlaams beleidskader.

2.1.2. GRS

In het informatief gedeelte wordt gesteld dat in een RUP zonevreemde woningen een visie opgebouwd is, die een kader biedt voor alle zonevreemde woningen binnen de gemeente Puurs. Er worden geen extra bouwkvavels gecreëerd.

In de herziening van het GRS zijn alle bepalingen en kaarten over zonevreemde woningen uit het informatief, richtinggevend en bindend gedeelte geschrapt en vervangen door de verwijzing naar het opgemaakte RUP "zonevreemde woningen". Hierdoor zijn er geen concrete bepalingen meer, die de opmaak van voorliggend RUP expliciet verantwoorden.

Het voorliggend RUP ligt echter wel in de lijn van het opgemaakte RUP "Zonevreemde woningen", zoals goedgekeurd door de deputatie dd 16 juli 2009. In die zin is het RUP wel te verantwoorden als uitvoering van en in overeenstemming met het GRS van Puurs.

Het RUP vraagt om bovenstaande redenen echter wel nog een aantal aanpassingen in de memorie van toelichting:

- De ruimtelijke motivering en visie waarom de zonevreemde woningen aan de Gansbroekstraat een specifieke aanpak en inhoud vereisen, dient in het RUP volledig opgenomen te worden. De vraag waarom in dit gebied ruimer kan gegaan worden dan de basisrechten voor zonevreemde woningen in ruimtelijke kwetsbaar gebied dient duidelijker beantwoord te worden bij de visievorming. Hierbij is de afbakening van de subruimte uit het oorspronkelijk RUP al een goede basis. Belangrijk is het hier ook bijkomend te motiveren waarom bijkomende uitbreiding mogelijk is in dit effectief overstromingsgevoelig gebied en eventueel het belang van de specifiek historisch gegroeide relatie met de industrie te onderbouwen. Er kan immers niet verwezen worden naar de bepalingen uit het oorspronkelijk GRS en het RUP "zonevreemde woningen" heeft voor dit gebied geen juridische waarde.

2.2. Inhoudelijke bespreking

2.2.1. Algemene opmerkingen

p. 7: Verduidelijken wat met positieve selecties wordt bedoeld (zie ook legende bestemmingsplan).
Voetnoot 8 eveneens verduidelijken.

2.2.2. Stedenbouwkundige voorschriften

Algemeen: Indien een voorkeurecht van toepassing is, dient dit eveneens ingeschreven te worden in de stedenbouwkundige voorschriften.

2.2.3. Plannen

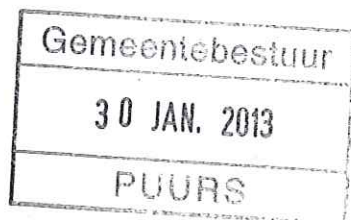
Bestemmingsplan

Vraag om het voorkeurecht apart aan te duiden op het grafisch plan. Verduidelijken wat met positieve selecties wordt bedoeld (zie 2.2.1).

3. Conclusie

Er wordt een gunstig advies verleend.

Eveneens dient rekening gehouden te worden met de bovenstaande opmerkingen.



**AANGETEKEND
GECORO**

Hoogstraat 29
2870 PUURS
BE

uw kenmerk

ons kenmerk
2.14/12030/221.2

bijlagen

vragen naar/e-mail

Ellen Van de Water
ellen.vandewater@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
03 224 65 17

datum

29 JAN. 2013

Betreft: PUURS, gemeentelijk RUP " Zonevremde woningen fase 2 " : advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte voorzitter,

Hierbij bezorg ik u het advies van Ruimtelijke Ordening.

1. rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders

Op grond van artikel 2.2.14 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bezorgt Ruimtelijke Ordening aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening een advies over de overeenstemming van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 2.2.14 §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

2. samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP "Zonevremde woningen fase 2" beoogt het bestaande RUP zonevremde woningen (BD 16/07/2009) te vervolledigen in de zone rond het bedrijf Prayon dat in het eerste RUP werd uitgesloten omwille van de bestaande Seveso-activiteit.

3. beknopte historiek

Op 06/08/2012 werd een plenaire vergadering gehouden. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gaf een voorwaardelijk gunstig advies.

"Het RUP stemt in grote mate overeen met het reeds goedgekeurde RUP zonevremde woningen (BD 16/07/2009). Toch dienen een aantal zaken in de voorschriften nog worden aangepast in artikel 2 (omtrent functiewijzigingen én verhardingen).

Verder is er momenteel nog voorbehoud omtrent de planopties (herbouw & functie) voor de directeurswoning in de Gansbroekstraat nr. 50, het plan moet verder worden uitgewerkt inzake de mogelijke en toegelaten functiewijzigingen die men precies voor ogen heeft.

Er moet in de verdere planprocedure voldoende duidelijkheid zijn over de uitspraak van de dienst MER over de merscreening en een eventueel veiligheidsrapport, gezien de bestaande seveso-activiteiten bij Prayon."

Op 20/12/2012 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 14/01/2013 tot 14/03/2013.

4. verenigbaarheid met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Puurs is gelegen in buitengebied, basisdoelstellingen van het RSV voor het buitengebied zijn onder meer het tegengaan van de versnippering van de open ruimte, het bundelen van ontwikkelingen in de kernen en het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen. In uitvoering van het RSV bakent het Vlaams gewest de GEN, GENO, natuurverwevingsgebieden, bos- en bosuitbreidingsgebieden af. De gemeente mag een beleid uitstippelen ten aanzien van haar zonevreemde woningen in de kwetsbare gebieden voor zover dit complementair is met de gewenste ontwikkeling van het gebied als (mogelijk) onderdeel van de afbakening van de agrarisch en natuurlijke structuur.

Puurs is gelegen binnen de buitengebiedregio 'regio Antwerpse Gordel & Klein Brabant', de Vlaamse regering nam kennis van deze visie en keurde het operationeel uitvoeringsprogramma goed op 27/03/2009. Het plangebied is volgens het operationeel uitvoeringsprogramma, voor wat betreft het gedeelte in bosgebied, gelegen binnen het actiegebied 'Rupel ter hoogte van Niel-Ruisbroek-Puurs en beboste linkeroever met verweven landbouw'.

Binnen de gewenste ruimtelijke structuur, horende bij dit operationeel uitvoeringsprogramma, wordt behoud en versterking van de bestaande, multifunctionele boscomplexen vooropgesteld. In de Rupelvallei nabij Ruisbroek komen enkele grotere boscomplexen voor (o.a. Sauvegarde binnen het plangebied). Verder komen er verspreid in deze deelruimte nog kleinere, multifunctionele boscomplexen voor die in samenhang met de landschappelijke context behouden en versterkt moeten worden. Deze bossen worden gedifferentieerd als natuurverwevingsgebieden. Het versterken van de bosstructuur in het gebied Sauvegarde wordt in hoofdzaak intern voorzien.

Het gedeeltelijk wijzigen van de functie wordt toegestaan voor de woning gelegen in de Gansbroekstraat nr. 50. De volgende functies worden hierbij toegelaten: kantoor of vrij beroep en het voorzien van max. 8 gastenkamers (bed en breakfast). Horeca wordt niet toegelaten, aangezien het moeilijk integreerbaar is in de natuurlijke omgeving. Het trekt immers publiek aan en het genereert mobiliteit. Gelet op deze wijzigingen t.o.v. de vorige voorschriften, tast het plan de natuurlijke en agrarische structuur niet aan. Het voorliggend plan is principieel in overeenstemming met het RSV.

5. andere inhoudelijke opmerkingen

Toetsing aan het GRS

Artikel 2.2.13 §2 van de codex bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Het RUP zonevreemde woningen (BD 16/07/2009) is tot stand gekomen in uitvoering van het GRS. Voorliggend RUP wenst de visie op zonevreemde woningen te vervolledigen voor het volledige grondgebied van Puurs. Het plan is bijgevolg principieel in overeenstemming met het GRS.

Planinhoud en stedenbouwkundige voorschriften

In de vorige versie (plenaire vergadering) werd bij de inrichtingsvoorschriften wat betreft de functiemogelijkheden wel gesproken over 'andere dan de vrijgestelde complementaire functie'. In het goedgekeurde RUP zonevreemde woningen werden geen functiewijzigingen toegestaan in de ruimtelijk kwetsbare bosgebieden. Huidig voorliggend plan laat dit ook niet meer toe; de keuze van het goedgekeurde RUP zonevreemde woningen werd tevens doorgetrokken voor dit gebiedje. Ook heeft men het gedeelte omtrent de aanleg van verhardingen afgestemd met het goedgekeurde RUP. Alle verhardingen samen, inclusief de noodzakelijke toegangen, bedragen max. 100m².

De woning gelegen in de Gansbroekstraat 50 wordt op het grafisch plan aangeduid door een symbool.

In de voorliggende voorschriften wordt herbouw tot maximaal het bestaande bouwvolume toegelaten, op voorwaarde dat het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is buiten de wil van de eigenaar en op voorwaarde dat de aanvraag gebeurt binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag. Het toestaan van een herbouw onder bepaalde voorwaarden heeft als gevolg dat het behoud van het originele gebouw wordt gestimuleerd, wat hier positief wordt beoordeeld. In de voorschriften wordt vermeld "Bij herbouw onder voorwaarden is het toegelaten om de woning op dezelfde plaats als het bestaande bouwvolume te bouwen".

Gezien het specifieke karakter van de woning en tuin dient de woning steeds op dezelfde plaats ingeplant te worden. Dit dient verduidelijkt te worden in de stedenbouwkundige voorschriften.

Vb. "Herbouw van de woning op dezelfde plaats als het bestaande bouwvolume is toegelaten onder deze hierboven vermelde voorwaarden."

Ten opzichte van de versie van de plenaire vergadering worden de toegelaten functies voor deze woning beperkt. De voorschriften laten volgende functies toe: het deels gebruiken van de woning als kantoor (kantoor, vrij beroep) en het voorzien van max. 8 gastenkamers (bed en breakfast) zonder een vorm van restaurant of café. Horeca wordt niet toegelaten. Deze laatste functie trekt immers publiek aan en genereert mobiliteit. Door het beperken van het aantal functies en niet toelaten van horeca wordt er geen grote dynamiek in het gebied gebracht. Dit wordt gunstig geacht.

Voorliggend plan heeft sinds de vorige versie (plenaire vergadering) een positieve evolutie ondergaan. Wel beantwoordt de voorliggende toelichtingsnota nog niet aan de opmerking die gemaakt werd in ons advies n.a.v. de plenaire vergadering. Informatie (en fotomateriaal) van de woning met huisnummer 55 dient nog toegevoegd te worden aan de toelichtingsnota. Er kan nog steeds niet opgemaakt worden of de woning een grote beeldwaarde heeft.

6. algemene conclusie

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV en geeft uitvoering aan het GRS. Het wordt gunstig geadviseerd mits bovenstaande opmerking in acht worden genomen.

Hoogachtend,



Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar
Kathelijne Toebak