

De gemeenteraad stelde in de zitting van 6 november 2008 het ruimtelijk uitvoeringsplan "RUP zonevrije woningen" voorlopig vast.

Openbaar onderzoek van 1 december 2008 tot 29 januari 2009

secretaris

burgemeester

Raoul Paridaens

Koen Van den Heuvel

Definitief aanvaard door de gemeenteraad op 7 mei 2009.

secretaris

burgemeester

Raoul Paridaens

Koen Van den Heuvel


STRAMIEN
structuur & architectuur

RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN ZONEVREEEMDE WONINGEN

TOELICHTINGSNOTA

Gemeente Puurs

APRIL 2009



Ruimtelijk Planner

Peter Vermeulen

Tinne Beirinckx

Gezien en goedgekeurd door
de deputatie van 16 juli 2009

In opdracht:

De provinciegriffier,
(w.g.)
Danny Toelen

De voorzitter,
(w.g.)
Cathy Berx

Voor eensluidende kopie;
Voor de provinciegriffier;
Het departementshoofd,


Wim Lux





INHOUDSTAFEL

1 INLEIDING

- 1.1 RUP IN UITVOERING VAN HET GRS
- 1.2 WAT IS EEN ZONEVREEMDE WONING?
- 1.3 VOORWAARDEN VOOR OPNAME IN HET RUP ZONEVREEMDE WONINGEN
- 1.4 DOEL VAN HET RUP ZONEVREEMDE WONINGEN
- 1.5 SCHETS PROBLEMATIEK VAN ZONEVREEMDE WONINGEN IN DE GEMEENTE
- 1.6 WONINGEN DIE NIET OPGENOMEN WORDEN IN HET RUP
- 1.7 DOCUMENTEN

2 RELATIE GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

- 2.1 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR MET BELEIDSRUIMTEN
- 2.2 GEBIEDSGERICHTE ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN MET BELEIDSRUIMTEN
- 2.3 GEWENSTE OPEN RUIMTE STRUCTUUR
- 2.4 GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

3 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN METHODIEK

- 3.1 REKENING HOUDEN MET DE DRAAGKRACHT VAN HET GEBIED
- 3.2 BUNDELEN IN KERNEN
- 3.3 REKENING HOUDEN MET HISTORISCHE VERKLARINGSGRONDEN
- 3.4 REKENING HOUDEN MET SPECIFIEKE RUIMTELIJKE KENMERKEN

4 METHODIEK

- 4.1 BELEIDSRUIMTEN STRUCTUURPLAN
- 4.2 BEPALEN VAN SUBRUIMTEN MET GELIJKE ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN
- 4.3 AFWIJKENDE VOORSCHRIFTEN PER SUBRUIMTE - POSITIEVE EN NEGATIEVE CRITERIA
- 4.4 SELECTIECRITERIA VOOR HERBESTEMMING WOONGEBIED - WONINGCONCENTRATIES



5 HET NOORDELIJK OPEN RUIMTE GEBIED

- 5.1 VISIE EN RANDVOORWAARDEN VANUIT HET STRUCTUURPLAN
- 5.2 INVENTARIS ZONEVRIJDE WONINGEN NOORDELIJK DEEL
- 5.3 SITUERING EN PROBLEEMSTELLING ZONEVRIJDE WONINGEN
- 5.4 HISTORIEK MET BETREKKING TOT ZONEVRIJDE WONINGEN
- 5.5 VERKAVELINGEN EN BPA'S BUITEN WOONZONES
- 5.6 SPECIFIEK RUIMTELIJKE KENMERKEN
- 5.7 STRUCTUUR VAN HET NOORDELIJK GEBIED
- 5.8 AFBAKENING VAN DE SUBRUIMTEN
- 5.9 VISIE SUBRUIMTEN
- 5.10 TOEPASSING VAN POSITIEVE EN NEGATIEVE SELECTIECRITERIA
- 5.11 TOEPASSING SELECTIECRITERIA VOOR HERBESTEMMING NAAR WOONZONE
- 5.12 INFORMATIE VAN GEBIEDEN OM TE ZETTEN NAAR WOONGEBIED

6 HET ZUIDELIJK OPEN RUIMTEGEBIED

- 6.1 VISIE EN RANDVOORWAARDEN VANUIT HET STRUCTUURPLAN
- 6.2 INVENTARIS ZONEVRIJDE WONINGEN ZUIDELIJK DEEL
- 6.3 SITUERING EN PROBLEEMSTELLING ZONEVRIJDE WONINGEN
- 6.4 HISTORIEK MET BETREKKING TOT ZONEVRIJDE WONINGEN
- 6.5 VERKAVELINGEN EN BPA'S BUITEN WOONZONES
- 6.6 SPECIFIEKE RUIMTELIJKE KENMERKEN
- 6.7 STRUCTUUR VAN HET ZUIDELIJK GEBIED
- 6.8 AFBAKENING VAN DE SUBRUIMTEN
- 6.9 VISIE SUBRUIMTEN
- 6.10 TOEPASSING VAN POSITIEVE EN NEGATIEVE SELECTIECRITERIA
- 6.11 TOEPASSING SELECTIECRITERIA VOOR HERBESTEMMING NAAR WOONEZONE
- 6.12 INFORMATIE VAN GEBIEDEN OM TE ZETTEN NAAR WOONGEBIED

7 RUIMTEBALANS

8 TOEGANKELIJKHEID

9 SLOTWOORD



1 INLEIDING

1.1 RUP IN UITVOERING VAN HET GRS

De opmaak van dit RUP is een uitvoering van bindende bepalingen 34 en 35 van het GRS van Puurs:

- Bindende bepaling 34: “voor specifieke concentraties van zonevrije woningen maakt de gemeente en RUP op (concentraties langs de Gansbroekstraat, Dr. Fr. De Wachterlaan, Verbelenstraat en Scheeveld)”;
- Bindende bepaling 35: “voor de zonevrije woningen die niet gelegen zijn in een gebiedsgericht RUP of in een specifieke concentratie, maakt de gemeente een saldo-RUP zonevrije woningen op”.

In het richtinggevend gedeelte zijn een aantal richtlijnen opgenomen die als basis worden gehanteerd bij de opmaak van het RUP zonevrije woningen. In voorliggend RUP worden deze richtlijnen verfijnd en vertaald in concrete stedenbouwkundige voorschriften.

1.2 WAT IS EEN ZONEVRIJE WONING?

Zonevrijheid wil zeggen dat deze woningen, die ofwel reeds bestonden van voor de wet op de stedenbouw van 1962, ofwel nadien werden opgericht met een bouwvergunning, in principe strijdig zijn met de bestemmingsvoorschriften van de geldende plannen van aanleg.

Een woning is zonevrij als ze niet gelegen is in een gebied met woonfunctie:

- Een woongebied, een woongebied met landelijk karakter, een woonpark op het gewestplan
- In gebieden waarbinnen de geldende gemeenschappelijke plannen van aanleg het wonen toestaan
- In goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen.

Woningen gelegen in recreatiegebieden, parkgebied, bufferzone, natuurgebied, bosgebied, agrarisch gebied, industrie en KMO gebied zijn zonevrij.



1.3 VOORWAARDEN VOOR OPNAME IN EEN RUP ZONEVRIJE WONINGEN

- Enkel vergunde woningen of als vergund beschouwde woningen
 - Woningen voor de wet van 1962 worden als vergund beschouwd
 - Niet vergunde woningen zijn illegale woningen en hiertegen wil de overheid streng optreden
- Enkel gebouwen met een woonfunctie worden opgenomen

Alle woningen opgenomen bij de lijst van zonevrije woningen voldoen aan deze basisvoorwaarden.

1.4 DOEL VAN HET RUP ZONEVRIJE WONINGEN

Met de opmaak van een RUP zonevrije woningen wil de gemeente haar verantwoordelijkheid nemen ten opzichte van de inwoners en een éénduidig kader creëren voor de ontwikkelingsperspectieven van zonevrije woningen.

Het RUP wil in de eerste plaats rechtszekerheid bieden voor de betrokken personen en doet een definitieve uitspraak over de ontwikkelingsperspectieven van de woningen. Binnen dit RUP wordt een gebiedsgerichte visie opgesteld. Aangezien een RUP opgemaakt wordt ter uitvoering van het ruimtelijk structuurplan sluit deze gebiedsgerichte visie aan bij de beleidsvisie van het structuurplan.

Het eindresultaat voor de betrokken bewoners is steeds één van de drie mogelijkheden:

- **Een omzetting naar woongebied**
Voor een aantal woningen volgt er een gewestplanwijziging, een omzetting naar woongebied. Het betreft deze woningen die ondanks een zonevrijheid ruimtelijk geen probleem vormen. Voorbeeld deze die aansluiten bij een woonkern op het gewestplan.
- **Erkenning van het wonen binnen de zone met behoud van de gewestplanbestemming.**
Door aanvullende voorschriften wordt het wonen toegestaan. Men dient hierbij wel rekening te houden met de vastgestelde randvoorwaarden. Deze erkenning van het wonen is definitief.
De randvoorwaarden hebben betrekking op de uit te voeren constructies vb. een beperkte uitbreiding.
- **Geen erkenning van het wonen op lange termijn**
Voor een aantal woningen is er mogelijk geen erkenning van het wonen binnen de zone. Het betreft enkel gebouwen die zéér slecht gelokaliseerd zijn, en die zeker niet tot de oorspronkelijke structuur van het landschap behoren. Het wonen wordt wel op korte termijn toegestaan maar op lange termijn zal het gebouw moeten verdwijnen.



1.5 SCHETS PROBLEMATIEK VAN ZONEVREEMDE WONINGEN IN DE GEMEENTE

CONTEXT GEWESTPLAN

In de totaliteit zijn er **372 woningen** opgenomen binnen het RUP zonevrije woningen. Meer dan de helft van de zonevrije woningen ligt volgens het gewestplan in agrarisch gebied.

Bestemmingen:

- Agrarisch gebied:	200 woningen
- Industriegebied:	66 woningen
- Bosgebied:	52 woningen
- Landschappelijk waardevol agrarisch gebied:	25 woningen
- Parkgebied	12 woningen
- Recreatiegebied	7 woning
- Buffergebied:	4 woningen
- Natuurgebied:	4 woningen
- Landschappelijk waardevol bosgebied	1 woning
- Grens agrarisch gebied-woongebied:	1 woning
Eindtotaal	372 woningen

1.6 WONINGEN DIE NIET WORDEN OPGENOMEN BINNEN HET RUP

Volgens de handleiding 'Gebiedsgericht beleid voor zonevrij wonen, een handleiding voor gemeenten' van de Vlaamse Gemeenschap **zijn woningen in goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen niet zonevrij**.

Aangezien er binnen de gemeente een bepaalde onduidelijkheid bestaat over het statuut van deze verkavelingen worden ze wel vermeld in een aparte lijst. Het standpunt van de gemeente is het behoud van deze verkavelingen met hun oorspronkelijke voorschriften.

Binnen het RUP worden enkel woningen opgenomen die 'hoofdzakelijk vergund of vergund geacht zijn' een woning is 'vergund geacht' indien ze is opgericht voor het gewestplan. Alle woningen opgenomen in de lijst voldoen aan deze basisvoorwaarde.



1.7 DOCUMENTEN

Het RUP zonevrije woningen bestaat uit:

- 1) Toelichtingsnota + figurenbundel behorende bij de toelichtingsnota
- 2) Stedenbouwkundige voorschriften
- 3) Grafische plannen behorende bij de stedenbouwkundige voorschriften:
 - A. plan bestaande en juridische toestand deel 1 noord en deel 2 zuid
 - B. grafisch plan deel 1 noord en deel 2 zuid¹
 - C. per deelplan (omzetting naar woongebied): plan bestaande en juridische toestand en grafisch plan
- 4) Bijlagen:
 - bijlage 1: overzichtslijst zonevrije woningen deel noord
 - bijlage 2: overzichtslijst zonevrije woningen deel zuid
 - bijlage 3: juridische toestand woningen met een positieve selectie
 - bijlage 4: juridische toestand woningen die worden omgezet naar woongebied
 - bijlage 5: advies deputatie provincie Antwerpen, departement ruimtelijke ordening en mobiliteit, dienst ruimtelijke planning, in het kader van het openbaar onderzoek
 - bijlage 6: advies Dhr. Dirk Van Mechelen, minister bevoegd door ruimtelijke ordening, Agentschap Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed, in het kader van het openbaar onderzoek
 - bijlage 7: bezwaarschrift Willy Muyschondt
 - bijlage 8: bezwaarschrift Diane Vanderlinden
 - bijlage 9: verslag Gecoro 31 maart 2009

¹ De woningen die beschermd zijn als monument en hierdoor positief worden geselecteerd, worden niet aangeduid op het grafisch plan. Omdat de aanduiding van deze gebouwen een juridisch probleem zou kunnen opleveren voor gebouwen die nu niet onder de bescherming vallen, maar later wel, wordt voor deze woningen verwezen naar de lijst met monumenten (voorlopig of definitief beschermd als monument).



2 RELATIE GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Figuur 1 tot 3 in figurenbundel

2.1 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR MET BELEIDSRUIMTEN

1. Hoofdkern Puurs centrum met Kalfort
Puurs centrum is de belangrijkste kern van Puurs. De ontwikkeling van de gemeentelijke diensten wordt hier vooropgesteld. Kalfort is ruimtelijk bijna volledig vergroeid met Puurs centrum. Er wordt wel geopteerd voor een duidelijke hiërarchie tussen beide kernen.

onderdelen:

- Puurs centrum en Kalfort als twee compacte kernen
- Omringd door twee waardevolle beekvalleien
- G. Gezellelaan als verbindende as tussen Puurs en Kalfort
- Centrumgebied van Puurs als een aangename dorpskern

2. Laaggelegen noordelijk gebied van Puurs
Deze zone wordt gekenmerkt door een vrij intense vermenging van functies.

onderdelen:

- Natuurlijk en landschappelijk waardevolle elementen ten noorden van de N16
- Beekvalleien van Vliet en Zielbeek als continue en verbindende natuurlijke linten
- Kernen van Ruisbroek-dorp en Sauvegarde in evenwicht met het poldergebied
- Rupelvallei als bovenlokaal verbindend landschappelijk element

3. Hoger gelegen zuidelijk deel van Puurs
Voor deze zone wordt in eerste instantie een open ruimte beleid vooropgesteld.

onderdelen:

- Landelijk gebied Liezele – Breendonk als structuurbepalende open ruimte
- Landelijke woonkernen Breendonk en Liezele
- Valleien van Vliet en Molenbeek als continue en verbindende natuurlijke linten

4. Puurse infrastructuurelementen op bovenlokaal niveau
onderdelen:
 - Netwerk van bovenlokale lijninfrastructuren doorheen de gemeente
 - Knooppunten op het netwerk van bovenlokale lijninfrastructuren als kwalitatieve verdichtingspunten
 - Regionale bedrijventerreinen als grote verdichte structuren

2.2 GEBIEDSGERICHTE ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN MET BELEIDSRUIMTEN

Situering	Type zonevreemde woning	Ontwikkelingsperspectief voorgesteld in het structuurplan
Hoger gelegen zuidelijk deel Lager gelegen noordelijk deel	Verspreid gelegen zonevreemde woningen	- De bestaande vergunde woningen krijgen beperkte verbouwings- uitbreidings- en herbouwmogelijkheden - geen nieuwe bouwmogelijkheden
ruimtelijk aansluiten bij een geselecteerde woonkern		Integratie in de woonkern
langsheen Pullaar Onderzoek is opgestart: er wordt onderzocht of verweving met de achterliggende bedrijvigheid ruimtelijk te verantwoorden is		- onderzoek kaderen in de afbakening van de regionale bedrijventerreinen van de Provincie
in de valleigebieden van de Vliet en de Molenbeek		- beperkte verbouwingmogelijkheden voor de bestaande vergunde gebouwen
In GEN of GENO		- bij het bepalen van de ontwikkelingsperspectieven moet er overleg gebeuren met het Vlaams gewest
- Concentraties ruimtelijk aansluitend bij het woongebied (Dr. Fr. De Wachterlaan, R. Verbelenstraat) - Concentraties gelegen in bedrijventerrein (Pullaar en Veurtstraat) - Overige concentraties	Concentraties van zonevreemde woningen met specifieke kenmerken of een eigen ontstaansgeschiedenis In Gansbroekstraat, Dr. Fr. De Wachterlaan, R. Verbelenstraat, Scheeveld, Pullaar en Veurtstraat	- Herbestemming naar woongebied - onderzoek kaderen in de afbakening van de regionale bedrijventerreinen van de Provincie - te bepalen in het RUP
In kwetsbare gebieden (natuurgebieden, bosgebieden)		- op het terrein moet onderzocht worden of de maatregelen vermeld in artikel 145 bis D.O.R.O al dan niet gehandhaafd moeten blijven
	Zonevreemde woningen met bijzondere cultuurhistorische waarde	Naargelang de aanwezige kwaliteiten wordt een aangepast ontwikkelingsperspectief vooropgesteld = aangepaste bestemmingsvoorschriften Onderzoek moet uitmaken welke zonevreemde woningen als cultuurhistorisch waardevol worden beschouwd.



2.3 GEWENSTE OPEN RUIMTE STRUCTUUR

De gewenste natuurlijke structuur vormt het belangrijkste aanknopingspunt voor het bepalen van kwetsbare ruimtes.

Volgende elementen zijn bepalend:

- Vallei van de Molenbeek, Vlietvallei en de Rupel als natuurverbindingen op provinciaal niveau.
- Natuurlijke gebieden gekoppeld aan het waternetwerk:
Hof Ter Rest, Hof van Coolhem, Hof Ter Bollen, Fort van Liezele, Hof Ten Broek
- Samenhang tussen de natuurlijke gebieden gekoppeld aan het waternetwerk
- Polders van Ruisbroek als basis voor een aaneengesloten natuurcomplex met een verweving
- Ecologische infrastructuur ter ondersteuning van de natuurlijke structuur
 - natuurcomplexen: Coolhem
 - natuurverbindingen op gemeentelijk niveau: Zielbeek-Goorlaagbeekvallei
 - natuurverbinding (westen Hof Ter Bollen)
 - landbouwgebieden met bufferende functie

2.4 GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

Voor de gemeente wordt volgende hiërarchie van kernen voorgesteld.

- Puurs-Kalfort als verdichte goed voorziene hoofdkern
- Ruisbroek als secundaire kern, voorzien op lokale behoefte
- Breendonk als woonkern met meer landelijk karakter, wat impliceert dat er met deze landelijke kern voorzigtiger omgesprongen dient te worden.
- Liezele als nederzettingstructuur
Liezele is een kleine woonkern met een beperkt voorzieningenniveau en zal deze functie behouden
- Verspreide woongebiedjes
Achterheide, Overheide, Wolfstraat, de Hand, Hof Ter Bollen, Essendries en Hoogheide.
Deze dienen strikt beperkt te blijven tot hun huidige omvang om hun landelijkheid te bewaren.

3 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN METHODIEK

3.1 REKENING HOUDEN MET DE DRAAGKRACHT VAN HET GEBIED

- Kwetsbaarheid van gebieden is een belangrijk uitgangspunt binnen de globale wetgeving voor zonevreemde woningen. De wetgeving is strenger voor de woningen in ruimtelijk kwetsbare gebieden dan voor zonevreemde woningen buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied.
- Parameters zijn:
 - Gewestplanbestemming
De groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, parkgebieden, bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde of belang, agrarische gebieden met bijzondere waarde.
 - De biologische waarderingkaart (BWK)
Dit is een uniforme inventarisatie en evaluatie van het Vlaamse gewest van de landschapsecologische waarde van gebieden. Het gaat om biologische zeer waardevolle gebieden, biologische waardevolle gebieden en biologische minder waardevolle gebieden en gebieden van faunistisch belang.
 - Watertoets
De watertoets is in voege sinds 24 november 2003, dit is de datum waarop het decreet Integraal Waterbeleid in werking trad. Artikel 8 van dat decreet legt de basisprincipes vast voor het toepassen van de watertoets. Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het uitvoeringsbesluit voor de watertoets definitief goed. Het besluit trad in werking op 1 november 2006 en bevat richtlijnen over de procedure van de watertoets, duidt de adviesinstanties voor vergunningen aan en geeft de vergunningverleners inhoudelijke richtlijnen voor de toepassing van de watertoets. De inhoudelijke richtlijnen verwijzen geregeld naar de watertoetskaarten. Op de watertoetskaarten worden de overstromingsgevoelige gebieden weergegeven. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de effectief overstromingsgevoelige gebieden en de mogelijk overstromingsgevoelige gebieden.
 - De VEN gebieden
Binnen het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) worden de grote eenheden natuur en de grote eenheden natuur in ontwikkeling afgebakend.
 - Habitat- en vogelrichtlijngebieden
In uitvoering van de Europese richtlijnen 92/43/EEG (Habitatrichtlijn) en 79/409/EEG (Vogelrichtlijn) worden speciale beschermingszones afgebakend: de habitatrichtlijngebieden (SBZ-H) en de vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)

Binnen het RUP zonevreemde woningen krijgen woningen in kwetsbare gebieden minder ontwikkelingskansen dan woningen in agrarische gebieden of in kernen. De gewenste natuurlijke structuur van het GRS vormt hierbij het uitgangspunt. Om een verantwoorde afbakening tot op perceelsniveau te verkrijgen worden zowel de biologische waarderingkaart, de watertoetskaart, de VEN-gebieden, de natuurverwevingsgebieden en de speciale beschermingszones bekeken.



3.2 BUNDELEN IN KERNEN

Woningen die in een kern liggen of er onmiddellijk bij aansluiten vormen ruimtelijk gezien niet zo een probleem ondanks hun zonevreemdheid. Door het algemene principe van 'bundelen in kernen' krijgen woningen die onmiddellijk aansluiten bij een woonkern meer ontwikkelingsmogelijkheden, of gelijk aan die van het woongebied waarbij ze aansluiten.

3.3 REKENING HOUDEN MET HISTORISCHE VERKLARINGSGRONDEN

Een belangrijk aspect met betrekking tot de problematiek van de zonevreemdheid is dat de bewoner in vele gevallen zelf niet verantwoordelijk is, vaak is een probleem historisch gegroeid. Het is dan ook zeker van belang of een gebouw van voor of na het gewestplan is.

Bepaalde gebouwen kunnen ook historische kwaliteiten hebben en sterk verankerd zijn binnen de oorspronkelijke structuur van het landschap vb. oude hoeves, jachthuizen, kastelen of kasteelhoeve... met parken rondom enz.

Binnen het RUP wordt rekening gehouden met historische gegroeide situaties en de specifieke kwaliteiten van deze sites.

Belangrijke aspecten hierbij zijn:

- Oude kernen die reeds aanwezig waren op de Ferrariskaart (1770);
- Woningen van voor het gewestplan;
- Historische of waardevolle gebouwen;
- Gebouwen die een bijzondere relatie met het landschap hebben.

3.4 REKENING HOUDEN MET SPECIFIEKE RUIMTELIJKE KENMERKEN

Een vierde aspect met betrekking tot de problematiek van de zonevreemdheid zijn de specifiek ruimtelijke kenmerken van een plek. Een gebouw kan een bijzondere relatie hebben met de omgeving of met de omliggende bebouwing die bijvoorbeeld niet zonevreemd is. Het is belangrijk om inzicht te hebben in de specifieke eigenheid van een plek wat een aanvulling is van het eerder objectieve toetsingskader.



3.5 LIGGING AAN TOERISTISCHE FIETSRoutes

Zie plan bestaande en juridische toestand

Verschillende toeristische fietsroutes gelegen doen de gemeente Puurs aan: de Domeinenroute, de Schelde-Dijkroute en de Aspergeroute. Ook verschillende knooppunten van het Fietsknooppuntennetwerk zijn gelegen in de gemeente. Binnen het RUP wordt rekening gehouden met de ligging van zonevrije woningen langs of op knooppunten van deze routes. Voor een zonevrije woning met bepaalde historische kwaliteiten of met een verankering in het landschap kan zo ook in de kwetsbare gebieden een logiesverstrekkend bedrijf als complementaire functie worden toegelaten.



4 METHODIEK

4.1 BELEIDSRUIMTEN STRUCTUURPLAN

Het dossier van de zonevrije woningen wordt opgesplitst in een noordelijk en een zuidelijk deel. Er wordt rekening gehouden met de beleidslijnen en visies zoals vastgelegd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De geformuleerde visie en beleidslijnen worden steeds als vertrekpunt genomen voor de beoordeling van de zonevrije woningen. Bijzondere aandacht gaat naar de kwetsbare gebieden waarbij de gewenste open ruimte en natuurlijke structuur de basis vormen.

4.2 BEPALEN VAN SUBRUIMTEN MET GELIJKE ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN

- Opsplitsing in een aantal **subruimten met gelijke ontwikkelingsperspectieven**.
- Afbakenen van subruimte afhankelijk van een aantal parameters
Watertoets, BWK, gewestplanbestemming, VEN-gebieden, habitat- en vogelrichtlijngebieden
- Per subruimte een waardering naar kwetsbaarheid
Er zijn vier basistypes van subruimte, met specifieke ontwikkelingsperspectieven en probleemstelling
 - met natuurlijke waarde
 - met open ruimte waarde
 - met waarde als woongebied
 - met waarde als industriegebied
- Ontwikkelingsperspectieven worden **gradueel opgebouwd per type ruimte**



4.3 AFWIJKENDE VOORSCHRIFTEN PER SUBRUIMTE AAN DE HAND VAN POSITIEVE EN NEGATIEVE CRITERIA

- positieve criteria = opwaardering van mogelijkheden voor zonevreemde woningen
- negatieve criteria = degradatie van mogelijkheden voor zonevreemde woningen

Positieve criteria zijn:

- Waardevolle historische gebouwen: beschermde monumenten² en gebouwen opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed;
- Woningen aansluitend bij een waardevol historisch gebouw;
- Woningen met historische verklaringsgrond;
- Woningen horend bij de KMO-zone.

Negatieve criteria zijn oa:

- Geïsoleerd gelegen woningen;
- Woningen niet gelegen langs een voldoende uitgeruste weg en in slechte staat.

De **oorspronkelijke bestemming** van het gewestplan blijft behouden met **erkenning van het wonen**.

4.4 SELECTIECRITERIA VOOR HERBESTEMMING NAAR WOONGEBIED - BEPALEN VAN WONINGCONCENTRATIES

Criteria voor omzetting naar woongebied zijn:

- In een kern
- Aansluitend bij een hoofdkern (Puurs-Kalfort)
- Aansluitend bij een woonkern (Breendonk-Liezele-Sauvegarde-Ruisbroek)
- Specifieke concentraties (niet lintvormig en niet gelegen in waardevolle gebieden)

Met **bestemmingswijziging naar woongebied**, indien er geen andere specifiek ruimtelijke knelpunten zijn.

² Beschermde monumenten = voorlopig of definitief beschermd als monument of die gelegen zijn in beschermde stads- of dorpsgezichten in het kader van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten.



5 HET NOORDELIJK OPEN RUIMTE GEBIED

5.1 VISIE EN RANDVOORWAARDEN VANUIT HET STRUCTUURPLAN VOOR HET NOORDELIJK DEEL

Situering en visie in het structuurplan

Het noordelijke open ruimte gebied is het gebied noordelijk van de N16, met uitzondering van een aantal bovenlokale infrastructuur langs de N16 en langs het kanaal van Willebroek.

Het gebied werd binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aangeduid als een aparte deelruimte omwille van de intense verwevenheid aan functies. Ruimtelijke verweving en beheersing van de verschillende functies zijn hier het belangrijkste aspect voor het toekomstig beleid.

- Natuurlijke en landschappelijke waardevolle elementen ten noorden van de N16
Het is van groot belang dat deze gebieden hun homogeniteit en hun huidige waarde bewaren.
- Vlietvallei en de Zielbeekvallei als continue verbindende natuurlijke linten
De natuurlijke en landschappelijk waardevolle elementen moeten ook in hun samenhang met de beekvalleien bekeken worden.
- Kernen van Ruisbroek Dorp en Ruisbroek Sauvegarde in evenwicht met het poldergebied
De kernen van Ruisbroek Dorp en Ruisbroek Sauvegarde zijn hier de belangrijkste bebouwde gebieden.
- Rupelvallei als bovenlokaal verbindend landschappelijk element
Landschappelijk vormt de Rupel een zeer herkenbaar bovenlokaal element.

Ontwikkelingsperspectieven voorgesteld in het structuurplan

- De bestaande vergunde woningen krijgen beperkte verbouwings-, uitbreidings- en herbouwmogelijkheden
- Geen nieuwe bouwmogelijkheden

Randvoorwaarden naar de zonevrije woningen toe

- Rekening houden met het gave open ruimte karakter
- Rekening houden met de beperkte draagkracht van de omgeving
- Verdere versnippering tegengaan, geen invulling van linten
- Vrijwaren van de valleigebieden

5.2 INVENTARIS VAN ZONEVRIJDE WONINGEN NOORDELIJK DEEL

Zie bijlage 1: lijst zonevrije woningen deel noord

Voor het noordelijk deel wordt deze lijst en het daarbij horende volgnummer gehanteerd. Een verwijzing in de teksten verwijst dan ook steeds naar deze nummering. Deze lijst betreft de woningen die vandaag zonevrij zijn, deze lijsten zijn echter niet limitatief naar de toekomst toe en er kunnen zonevrije woningen bij komen o.a. door de stopzetting van landbouwbedrijven.

5.3 SITUERING EN PROBLEEMSTELLING ZONEVRIJDE WONINGEN

5.3.1 Situering zonevrije woningen t.o.v. het stratenplan

In het noordelijk open ruimtegebied zijn er **vandaag 148 zonevrije woningen**.

- Sterke concentraties komen voor langsheen Pullaar (24 woningen), Kleine Amer (25 woningen), de Dokter Frans De Wachterlaan (29 woningen), Gansbroekstraat (15 woningen)
- Gemiddelde concentraties langsheen de Jules Hauchecornestraat (9 woningen), Vijverstraat (8 woningen), Ooievaarsnest (7 woningen), Vooruitgangstraat (6 woningen),
- Verspreide woningen (max. 6 woningen) langsheen de overige straten.

straat

Nijverheidsstraat	1
Moerstraat	1
Kapelstraat	1
Coolhemdreef	1
Beemdstraat	1
Gasthuisdreef	1
Vlietdijk	2
Grote Amer	2
Gemeentekant	2
Hellegatstraat	2
Olmstraat	3
Kanaaldijk	3
Rijksweg	5
Eikse Amer	4
Moerplas	4
Donkstraat	5
Vooruitgangstraat	6
Ooievaarsnest	7

Vijverstraat	4
J. Hauchecornestraat	9
Gansbroekstraat	15
Dr. F. De Wachterlaan	29
Kleine Amer	18
Pullaar	22
Eindtotaal	148

5.3.2 Situering zonevrije woningen tov het gewestplan

Figuur 4 in figurenbundel

In het noordelijk gebied zijn er verschillende zoneringen op het gewestplan

- Bosgebied: de polders van Ruisbroek
- Natuurgebieden: langsheen de Vlietvallei, het moerencomplex Coolhem en buffergebieden langsheen de Zielbeek
- Agrarisch gebied: het gebied Kleine Amer, landbouwgebied Donkstraat
- Industriegebied: Pullaar en langsheen het Zeekanaal

In het noordelijk gebied zijn er veel waardevolle gebieden: ongeveer 30% van de noordelijke deelruimte is natuur of bosgebied. Verder is 23% van deze ruimte agrarisch gebied en 20% woongebied. De industriegebieden nemen ongeveer 27% van de oppervlakte in.

De zonevrije woningen binnen deze deelruimte liggen vooral in natuurgebied, bosgebied, agrarisch gebied en industriegebied.

- 4 woningen in natuurgebied
- 52 woningen in bosgebied
- 1 woning in landschappelijk waardevol bosgebied
- 30 woningen in agrarisch gebied
- 25 woningen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- 36 woningen in industriegebied



5.3.3 Situering zonevreemde woningen tov kwetsbare gebieden

BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

Figuur 5 in de figurenbundel

In het noordelijk open ruimte gebied zijn er zeer veel waardevolle gebieden. Ongeveer 50% van de ruimte is kwetsbaar gebied.

Volgende structuren komen duidelijk naar voor op de biologische waarderingskaart:

- Waardevolle en zeer waardevolle natuurgebieden langs de Vlietvallei
- Waardevolle en zeer waardevolle gebied 'De Polders van Ruisbroek'
- Het moerencomplex Coolhem
- Versnipperde kleine gebieden met biologische waarde

WATERTOETS

Figuur 6 in figurenbundel

Het **decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid**, meer bepaald artikel 8, legt bepaalde verplichtingen op die de watertoets worden genoemd. Met de watertoets wordt nagegaan of een ingreep schade kan veroorzaken aan het watersysteem. Het watersysteem is het geheel van alle oppervlaktewater, het grondwater en de natuur die daarbij hoort. Bij elke beslissing over een plan dient de vergunningverlenende overheid na te gaan of er schade kan ontstaan op dit watersysteem. Het plan dient dan ook de nodige elementen te bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.

De watertoets vertrekt steeds van een consultatie van een aantal kaarten, o.a. 'risicozone overstromingen' en 'van nature overstroombare gebieden'. De eerste kaart is een combinatie van opgedane ervaring en berekeningen van waterloopmodellen. De tweede kaart geeft een indicatie op basis van interpretatie van de bodemkaart. Figuur 6 van de toelichtingsnota geeft de **overstromingsgevoelige gebieden** aan. Dit is een combinatie van andere kaarten: de van nature overstroombare gebieden, de potentiële overstromingsgebieden en de mijnverzakkingsgebieden.

In dit laaggelegen noordelijk open ruimtegebied zijn enkele gebieden mogelijk overstromingsgevoelig, nl. het overstromingsgebied van de Vlietvallei, Het moerencomplex Coolhem en De Polders Van Ruisbroek. Na de overstromingen van 1976 zijn de dijken langs de Vliet aangepast. Het gebied langs de Rupel is **effectief overstromingsgevoelig**.

Binnen het saldoplan zonevreemde woningen krijgen woningen in kwetsbare gebieden minder ontwikkelingskansen dan woningen in agrarische gebieden of in kernen. De gewenste natuurlijke structuur van het GRS

vormt hierbij het uitgangspunt. Om een verantwoorde afbakening tot op perceelsniveau te verkrijgen worden o.a. de speciale beschermingszones bekeken.

Dit betekent dat voor woningen die gelegen zijn in overstromingsgevoelige gebieden een strenger beleid wordt voorop gesteld dan voor de woningen die er niet in gelegen zijn. Op deze wijze wordt een ruimtelijk gedifferentieerd beleid uitgewerkt ten aanzien van de watertoets.

Het RUP zonevrije woningen beoogt het juridisch vastleggen van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de bestaande zonevrije woningen. In het RUP wordt dan ook rekening gehouden met de invloed van het watersysteem op de woningen en met de veiligheid van de overige functies. In de algemene voorschriften wordt opgenomen dat het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van de hoofdzakelijk vergunde woningen in overstromingsgevoelige zones slechts kan worden toegestaan na het voorleggen van de plannen aan de bevoegde administratie en 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 RUP heeft enkel betrekking op bestaande woningen; er mogen geen bijkomende woningen gerealiseerd worden; de uitbreidingsmogelijkheden van de woningen zijn beperkt. Bovendien is steeds de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater van toepassing. Er kan derhalve aangenomen worden dat de negatieve impact van het planinitiatief op de waterhuishouding beperkt blijft.

VEN GEBIEDEN

Figuur 7 in figurenbundel

In het Vlaams ecologisch netwerk (VEN) worden grote eenheden natuur afgebakend (GEN) en grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO). Bos- en groengebieden in de Scheldevallei, de Rupelvallei en de vallei van de Vliet, het Moer en het Breeven behoren tot de eerste reeks van afgebakende gebieden van het Vlaamse Ecologisch Netwerk.

Op het grondgebied van de gemeente Puurs zijn er, in het noordelijk open ruimtegebied, twee structuren deel van dit netwerk. Het gaat hierbij om de Vlietvallei en het moerencomplex Coolhem, beide gebieden zijn geselecteerd als grote eenheden natuur.

Gebied De Coolhem

Nummer van het VEN-gebied : 335

Type gebied : Grote eenheid natuur (gen)

Datum invoeging: 31-10-2003

Provincie : Antwerpen

**Gebied Het Moer - Vlietvallei - Zuidelijk Eiland**

Nummer van het VEN-gebied : 333

Type gebied : Grote eenheid natuur (gen)

Datum invoegetreeding: 31-10-2003

Provincie : Antwerpen

In de Ven-gebieden komen natuurbehoud- en ontwikkeling op de eerste plaats. Met een aantal algemene maatregelen wil de Vlaamse Overheid, in afwachting van het natuurrichtplan dat voor deze gebieden moet worden opgesteld- een achteruitgang van de natuur vermijden in de Ven-gebieden.

VOGEL- EN HABITATRICHTLIJNGEBIEDEN*Figuur 8 in figurenbundel*

De vogel- en habitatrichtlijn zijn in het gewijzigde natuurdecreet d.d. 19/07/2002 geïmplementeerd. Door de implementatie van de Europese Richtlijn 79/409/EEG inzake het behoud van de vogelstand (beter bekend als de Vogelrichtlijn) in het natuurdecreet is hier de eigen wetgeving van kracht. Door de implementatie van de Europese richtlijn 92/43/EEG, inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (zogenoemde 'Habitatrichtlijnen'), in het natuurdecreet is hier de eigen wetgeving van kracht.

In Vlaanderen werden speciale beschermingszones afgebakend, de zogenaamde 'habitatrichtlijngebieden'. Deze beschermingszones zullen deel uitmaken van een Europees ecologisch 'Natura 2000-netwerk'. Daarnaast worden ook een reeks dier- en plantensoorten strikt beschermd en worden maatregelen genomen ten aanzien van de exploitatie en het onttrekken aan de natuur van een aantal dier- en plantensoorten.

De totale oppervlakte die door Vlaanderen momenteel als SBZ-H bij de Europese Commissie is aangemeld bedraagt 101.891 ha, verdeeld over 38 gebieden.

De gemeente Puurs ressorteert onder **De Habitatrichtlijn Schelde- en Durmeëstuarium van de Nederlandse grens tot Gent**

Gebiedscode: BE2300006

Oppervlakte: 6005 ha

Lengtegraad: 4°14'0" E

Breedtegraad: 51°8'0" N

De complexen van Schelde- en Durmeëstuarium van de Nederlandse grens tot Gent werden bij Besluit van de Vlaamse regering op 4 mei 2001 opnieuw afgebakend.

In Puurs zijn, in de noordelijke deelruimte, twee structuren deel van dit habitatrichtlijngebied. Het gaat daarbij over een deel van de **'Polders van Ruisbroek'** en om het **'Hof van Coolhem'**.

Volgens artikel 36 ter van het natuurdecreet is een passende beoordeling vereist voor alle plannen, programma's, ... die een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone kan veroorzaken.

Van de lijst van zonevreemde woningen zijn er **verschillende zonevreemde woningen** gelegen in de nabijheid van en op de rand van dit habitatrictlijngebied. Het betreft de woningen met volgnummers 2, 3, 4, 5, 6, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 59, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 113, 114, 118, 135, 139, 140, 141, 142, 145. De impact van het RUP inzake de habitatrictlijn wordt hieronder besproken.

Het RUP handelt over bestaande zonevreemde woningen en hun onmiddellijke omgeving, die gelegen zijn in een sterk antropogene verstoorde omgeving. Aangezien het over bestaande woningen gaat op de rand van de speciale beschermingszones betekent de goedkeuring van het plan geen ruimtelijk biotoopverlies. Door de reeds lange aanwezigheid en de niet milieubelastende activiteiten, is er geen significante impact op korte of lange termijn te verwachten op het NATURA 2000 netwerk.

Het RUP zonevreemde woningen stelt geen bestemmingswijzigingen voorop voor het betrokken habitatrictlijngebied. De bestemming van het gewestplan blijft er behouden. Nieuwe woningen kunnen in het kader van dit RUP niet worden opgericht. Voor de bestaande zonevreemde woningen worden beperkte uitbreidingsmogelijkheden voorzien in overeenstemming met de draagkracht van het gebied. De eigenheid van de woningen dient hierbij gevrijwaard. Een duurzaam ruimtegebruik wordt nagestreefd bij de aanleg van het terrein in aansluiting met de woning. Dit houdt in dat enkel streekeigen en inheemse beplanting kan worden gebruikt, dat de verharde oppervlakte er wordt beperkt en dat een losstaand bijgebouw wordt toegestaan indien ingeplant op max. 10m afstand van de uiterste grens van de bouwzone en van de woning. Tuinhuisjes kunnen opgericht worden tot op 30m afstand van de woning.

We kunnen dan ook besluiten met te stellen dat voor het habitatrictlijngebied geen significant effect te verwachten is gelet op het feit dat het om bestaande bebouwing gaat die beperkt kan uitbreiden en dat hierdoor slechts een relatief aantal natuurwaarden gehypothekerd wordt.

Bijgevolg kan gesteld worden dat door de goedkeuring van het plan geen nieuwe mogelijkheden geschapen worden die de kwaliteit van de habitats op een betekenisvolle wijze kunnen beïnvloeden: onttrekking van grondwater met verdroging tot gevolg, lozing van afvalwater in het gebied met eutrofiëring tot gevolg, vertuining van het gebied met vegetatiewijzigingen tot gevolg zijn voorbeelden van mogelijke negatieve impacten. Omdat het plan geen nieuwe mogelijkheden schept voor dergelijke activiteiten kan besloten worden dat er geen betekenisvolle aantasting te verwachten is. Indien dat wel het geval is dienen er beperkende voorschriften opgenomen te worden om een betekenisvolle aantasting te voorkomen.



Besluit

In het noordelijk deel zijn er veel kwetsbare gebieden. De structuren vallen ook grotendeels samen: overstroomingsgebied, biologische waardevol gebied, grenzen van het gewestplan....

Volgende structuren kan je afleiden uit de verschillende kaartlagen:

- **1 De Vlietvallei en het natuurcomplex Coolhem:** waardevol natuurgebied, overstroomingsgebied en Ven gebied.
- **2 De Polders van Ruisbroek:** bosgebied op het gewestplan, waardevol natuurgebied op de biologische waarderingskaart, natuurlijk overstromingsgebied.
- **3 De agrarische gebieden:** Donkstraat, Kleine Amer en Goorbroek

De structuren in het noordelijk open ruimtegebied worden in grote mate bepaald door het waternetwerk. Het oorspronkelijk laaggelegen deel van Puurs langsheen de Vlietvallei is nog steeds een waardevol geheel. De Vlietvallei en het natuurcomplex Coolhem zijn sterk gebonden aan het waternetwerk, de polders van Ruisbroek hebben eveneens een waterbufferende functie.

Deze verschillende kaartlagen vormen **de basis voor het afbakenen van subruimten**. Het betreft daarbij een afbakening gebaseerd op meerdere kaartlagen, niet enkel de laag van het gewestplan.

5.3.4 Zonevreemde woningen die niet worden opgenomen o.w.v veiligheidsrapportering

Op de plenaire vergadering dd. 20/05/2008 werd advies gegeven door de dienst Veiligheidsrapportering van het Departement Leefmilieu, Natuur- en Energiebeleid. Ter uitvoering van artikel 12 van de Seveso II-richtlijn (omgezet in artikel 24 van het Samenwerkingsakkoord) dient in het beleid inzake ruimtelijke ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op lange termijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen enerzijds en aandachtsgebieden anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

In het Noorden van de gemeente Puurs is een Seveso-inrichting gevestigd, met namen de hogedrempelinrichting **Prayon NV**, gelegen aan de Gansbroekstraat 31. Een aantal van de in het RUP betrokken zonevreemde woningen is eveneens aan de Gansbroekstraat gelegen, recht tegenover Prayon.

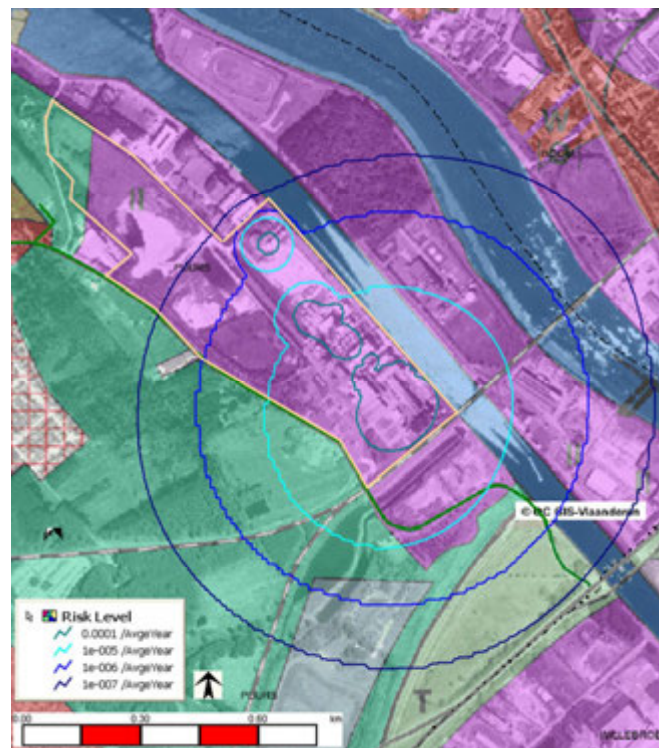
De dienst VR beschikt over een omgevingsveiligheidsrapport van Prayon NV, opgemaakt in 2005, en over een Samenwerkingsakkoord-veiligheidsrapport, opgemaakt in 2007. In beide veiligheidsrapporten werden de risico's voor de mens in de omgeving van Prayon NV bepaald, verbonden aan de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen bij Prayon NV. Uit het gerapporteerde risicobeeld blijkt dat het externe mensrisico ter hoogte van een tiental zonevreemde woningen groter is dan 10-6 per jaar. Voor enkele hiervan is dit zelfs groter dan 10-5 per jaar. Het externe mensrisico in gebieden met woonfunctie mag niet groter zijn dan 10-6 per jaar. Dit betekent dat er ter hoogte van deze woningen een overschrijding is van de risicocriteria.

De dienst VR meent dat er voor de betreffende woningen onvoldoende afstand is tot de Seveso-inrichting Prayon NV. In dat opzicht kan er een probleem zijn met de definitieve erkenning van de woonfunctie. Voor deze woningen zou eerder een uitdoofbeleid moeten gevoerd worden of er moet voor gezorgd worden dat de door Prayon NV geïnduceerde externe mensrisico's voldoende gereduceerd worden.

Nader onderzoek hieromtrent moet uitwijzen welke de gepaste oplossing is om ervoor te zorgen dat er op lange termijn voldoende (risico)afstand zal bestaan tussen de woningen enerzijds en Prayon NV anderzijds. De dienst VR vereist bij het RUP de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport, waarin deze problematiek verder onderzocht wordt.

Voor de andere in deelplan Noord opgenomen woningen en de in deel Zuid opgenomen woningen stelt zich geen probleem om het vlak van mensveiligheid en milieuveiligheid.

Omdat de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport enige tijd in beslag zal nemen en zo de goedkeuring van het RUP zonevreemde woningen zal vertragen, wordt ervoor geopteerd om de woningen binnen de contour van 10-6 voorlopig uit het RUP te laten. Het betreft de woningen met volgnummer **42 tot en met 52** gelegen in de Gansbroekstraat. De woning met volgnummer **41** is een randgeval. Deze woning ligt net buiten de contour van 10-6, en zal voor alle zekerheid voorlopig ook uit het RUP worden gelaten. Een aaneengesloten groep van percelen, waarin deze woonpercelen vervat zitten, wordt hiertoe uit het RUP geknipt. De woningen blijven echter onder hetzelfde volgnummer opgenomen in de lijst van de zonevreemde woningen. Aan de tabel werd een kolom toegevoegd die aangeeft welke de betrokken woningen zijn die voorlopig uit het RUP worden gelaten.



Iso-risicocontouren van Prayon

5.4 HISTORIEK MET BETREKKING TOT ZONEVRIJDE WONINGEN

5.4.1 Ferrariskaart (1770-1777): historische kernen

Het noordelijk gebied komt hier reeds naar voor als een zeer vochtig gebied. Op de hogere delen vormen zich de eerste kernen in een oost-westrichting volgens de oriëntatie van hogere gronden in het landschap.

De belangrijkste natuurlijke structuren zijn reeds duidelijk te herkennen

- De Vlietvallei en de Zielbeekvallei
- Het moerencomplex van Coolhem, het toenmalige gebied van de Ridders van Coolhem
- Een laaggelegen, moerassig gebied langsheen de Rupel

Volgende kernen zijn reeds te herkennen in 1770:

- De Eikse Amer en Eikevliet
Deze kern is ontstaan rond een aanlegplaats rond de Vliet, nabij de brug aan 'de Eickevliet'. Deze brug was de oude grensovergang tussen Vlaanderen en Brabant. Een kern heeft zich gevormd aan beide oevers van de Vliet.
- De kernen van Ruisbroek en Sauvegarde vormen zich op de hogere gronden in oost-west richting
- De omgeving van de Kleine Amer is reeds een landbouwgebied met versnipperde bebouwing en verspreid gelegen hoeves.

5.4.2 Beschermde monumenten

- **NR 121 Kleine Amer 57: 'voormalige losplaats aan een kil of aanlegplaats aan de Vliet'**

Beschrijving van de historische waarde in het ministerieel besluit: 18^e eeuwse woonhuis en dwarsschuur, die getuigen van de eertijds belangrijke handel op de Vliet.

Beschrijving volgens de inventaris van bouwkundig erfgoed: Achterin gelegen, voormalige losplaats aan een "kil" aan de Vliet, naar verluidt opklimmend tot +/- 1700. Woonhuis van vijf traveeën onder zadeldak met ten zuidoosten een schuur eveneens met zadeldak (nok loodrecht op de Kleine Amer, Vlaamse pannen). Ten westen aansluitend een koolbergplaats onder lessenaarsdak. Interieur met bewaarde moer- en kinderbalken; kelders met gedrukte tonggewelven

Verankerde, bakstenen dwarsschuur van vijf traveeën met rechthoekige muuropeningen onder houten lateien.



Kleine Amer nr. 57



5.4.3 Gebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed

• **NR 102 Eikse Amer 50: Dubbelhuis**

- Beschrijving volgens de inventaris van bouwkundig erfgoed: Op de oever van de Vliet, de grens van Bornem/Hingene. Huis van circa 1863.
- Dubbelhuis van vier traveeën en twee bouwlagen, onder pannen zadeldak (nok evenwijdig aan de straat).
- Onbepleisterde, bakstenen lijstgevel met licht deurrisaliet gemarkeerd door balkon in derde travee. Rechthoekige muuropeningen met afgeronde bovenhoeken in geprofileerde arduinen omlijsting. Verankerde zijpuntgevel met boogvormige vensters.

• **NR 55 Hellegatstraat 16: 'Elise'**

- Beschrijving volgens de inventaris van bouwkundig erfgoed: Achterin gelegen landhuis, op een omhaagd en begraasd terrein aan een aarden weg, naar verluidt in 1898 opgericht als jachtpaviljoen door de Nielse steenbakker Daman, op de kadasterschetsen voorkomend vanaf 1900. Heden gerenoveerd complex met centraal woonhuis en lagere losstaande bijgebouwen onder zadeldaken (Vlaamse pannen). Baksteenbouw met gebruik van gesinterde steen voor plint, banden, waterlijsten, ontlastingsbogen en sluitstenen. Steekbogige en rondbogige muuropeningen. Dubbelhuis met verspringende volumes en verhoogde begane grond onder haakse daken, hogere torentravee aan de noordzijde. Ten zuiden een bijgebouw met o.m. duiventoren en volière. Stallingen ten noorden.

5.4.4 Gebouwen met historische verklaringsgrond

• **NR 39 Gansbroekstraat 40: woning en historisch bedrijf Van Haelen**

- De zonevreemde woning en de garage liggen ten zuiden van het industriegebied Kanaalzone, op de overgang naar de Ruisbroekpolder. Ze zijn gelegen in bosgebied. De natuurlijke waarde van de plek is beperkt door de lange aanwezigheid van de gebouwen. De woning en de garage dateren van voor het gewestplan.
- De garage is een familiaal bedrijf dat historisch gegroeid is en steeds in orde is geweest met vergunningen. Voor het bedrijf is in het kader van de procedure BPA zonevreemde bedrijven een bestemmingswijziging naar kmo-zone voorgesteld (zie hieronder voorstel bestemmingsplan). Afdeling Natuur en Afdeling Bos en Groen hebben dit dossier, op de plenaire vergadering, positief geadviseerd. Aan de overzijde van de straat bevindt zich een volledig geïndustrialiseerd gebied met een gipsberg. Het historische bedrijf sluit ruimtelijk aan op bij het industrieterrein aan de overzijde van de straat.

- Het bedrijf is verankerd bij het industrieterrein aan de overzijde van de straat. Het historische gegroeide, vergunde bedrijf wordt bestendigd op de huidige schaal.
- Het volledige perceel is in eigendom van Van Haelen. Het achterste deel van het perceel wordt niet opgenomen binnen het deelRUP, dus dient als buffer t.o.v. het bosgebied.

Op de plenaire vergadering van 9 juli 2007 werd door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar geadviseerd om voor de woning en garage Van Haelen een gebiedsdekkend bestemmingsplan op te maken, om de bebouwbare oppervlakte en de te realiseren buffers duidelijk te kunnen intekenen.



Voorstel BPA Zonevrije bedrijven

5.5 VERKAVELINGEN EN BPA'S BUITEN WOONZONES

In het noordelijk gebied open ruimte gebied zijn er tien verkavelingen buiten de woonzones. De bestaande voorschriften worden behouden, deze woningen gelegen in deze goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen zijn **niet** zonevreemd.

Goedgekeurde, niet-vervallen³ verkavelingen in het noordelijk open ruimte gebied:

1. Verkaveling 2004/16:

wijziging voor kavel twee op het plan , niet vervallen verkaveling Donkstraat van 23/02/1971 – agrarisch gebied , dd. 6/9/2004

2. Verkaveling DA 1099/7 (MB), 099/195 RWO, O/ref. 1986/7,

drie loten vrijstaande woningen , Beemdstraat, landschappelijk waardevol bosgebied , dd. 14/07/1988

3. Verkaveling 099/146(1) RWO, O/ref. 1984/7,

twee loten vrijstaande woningen , Beemdstraat, landschappelijk waardevol bosgebied , dd. 18/12/1984

4. Verkaveling 275/92 , O/ref. 1992/17;

goedgekeurde verkaveling voor twee loten bij wijze van opvulling, Kleine Amer, dd.21/4/1993

5. Verkaveling 57/56, O/ref. 1966/8

verkaveling voor 8 loten in agrarisch gebied, Vooruitgangstraat, dd. 14/9/1966

6. Verkaveling 126/83, O/ref. 1983/2,

voor twee kavels, Moerplas (agrarisch gebied), dd. 13/9/1983

7. Verkaveling 107/008 (2)(O/ref. 1965/10)

Verkaveling voor vier loten, twee open en twee half-open bebouwing, Pullaar, industriegebied, dd.4/11/1965

8. Verkaveling 107/007 (1), (O/ref. 1964/19)

Verkaveling voor twee loten, half-open bebouwing, dd.10/07/1964

9. Verkaveling 107/035, (O/ref. 1970/12)

Verkaveling voor twee loten, open bebouwing, dd.17/08/1970

³ Er is tot nogtoe nog geen systematisch nazicht gebeurd naar verval van deze verkavelingen. Indien bij het opstellen van het plannen- en vergunningenregister wordt vastgesteld dat een van deze verkavelingen toch vervallen zijn maken de betreffende percelen automatisch onderdeel uit van de subruimte waarin ze gelegen zijn en gelden de stedenbouwkundige voorschriften van die subruimte.



10. verkaveling 099/265 (O/ref 1993/9, intern 284/9/93)
twee loten open bebouwing, dd. 19/1/1995
één lot bebouwd huisnummer 18

Goedgekeurde BPA's in het noordelijk open ruimte gebied:

geen

5.6 SPECIFIEKE RUIMTELIJKE KENMERKEN

Een vierde verklaringsgrond bij beoordeling van de zonevrije woningen zijn de specifiek ruimtelijke kenmerken van plekken.

5.5.1 Omschrijving van ruimtelijke kenmerken en typologieën per straat

- **Eikse Amer**

Bij de Eikse Amer gaat het om groepje van 4 zonevrije woningen. Drie zonevrije woningen sluiten ruimtelijk onmiddellijk aan bij het historisch gebouw (Eikse Amer 50, opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed) er zijn er als het ware mee vergroeid. Het woninggroepje ligt tussen de beide kernen op grondgebied van Bornem en Puurs, onmiddellijk na de brug over de Vliet en tussen de twee dijken. Momenteel is er een cultuurlandschap ontstaan in een soort Engelse landschapsstijl. De zonevrije woningen vormen ruimtelijk gezien een eenheid met het historische gebouw en met het landschap (landschappelijk waardevol natuurgebied volgens het gewestplan).

De woningen zijn gelegen op de dijkweg. Achter de tuin van de woningen bevindt zich de steilrand en helt het terrein sterk naar beneden. Het landschappelijk waardevol deel bevindt zich in dit lager gelegen achterliggend gebied, dat vandaag een agrarische bestemming heeft. De woningen vormen een aaneengesloten bouwlint.

- **Vlietdijk**

De twee woningen langs de Vlietdijk zijn ruimtelijk gezien in harmonie met het landschap. Het zijn geen historische gebouwen, maar wel mooie gebouwen in goede staat. De woningen liggen aan de achterzijde van de kern van de Eikse Amer op het grondgebied van Puurs en sluiten aan bij het bosgebied Van de Polders van Ruisbroek. De woningen zijn zeer slecht ontsloten en niet gelegen langs een uitgeruste weg, maar worden ontsloten door een grindwegje van 4 meter.



- **Kleine Amer Vlietvallei**

Een volgend groepje van zonevrije woningen is gelegen lang de Kleine Amer. De situatie is min of meer vergelijkbaar met deze van de Eikse Amer. De woning met het huisnummer 53 sluit onmiddellijk aan bij het historische gebouw (nr. 57, monument). Het geheel heeft net als bij de Kleine Amer de aanblik van een cultuurlandschap in een soort Engelse landschapsstijl. De woningen zijn ontstaan rond een historische aanlegplaats bij de Vliet.

- **Kleine Amer/Vooruitgangsstraat**

Bij de zonevreemde woningen langsheen de Kleine Amer gaat het over de verdere spontane invulling van een woonlint, een 15-tal zonevreemde woningen vullen het lint aan. Hoewel er reeds op de Ferraris kaart een sterke verlinting te zien was, zijn er geen bijzondere oude gebouwen aanwezig in het straatbeeld. De bestaande typologieën zijn gemengd, gebouwen van de jaren 50-60-70-80 afgewisseld met nieuwbouw.



- **Ooievaarsnest - langs spoorweg**

De zeven woningen liggen in de onmiddellijke nabijheid van de spoorwegverbinding Willebroek-Gansbroekstraat-Boom. Drie woningen zijn gelegen in bosgebied, vier in agrarisch gebied.

Aan de oostelijke zijde van het spoor is er een dienstweg naar een onderhoudsgebouw van de NMBS, deze ontsluit eveneens 1 woning.

- **Olmstraat**

De omgeving wordt sterk bepaald door de Zielbeekvallei en de omliggende landbouwgebieden. De Olmstraat is een moeilijk bereikbaar landweggetje dat parallel aan de Zielbeek loopt. Je kan het bereiken via het industriegebied van Pullaar of via de Eikerlandstraat. De bebouwing in de ruime omgeving is heel beperkt. Het gaat om drie zonevreemde gebouwen waarvan 2 lage bungalows en één groter gebouw van twee lagen met een schuin dak.



- **Moerplas**

Het gaat om een aantal zonevreemde woningen vlak bij de spoorweg. Aan het ene gebouw is een schrijnwerkerbedrijf verbonden wat sterk beeldbepalend is. In de ruimere omgeving sluiten deze gebouwen aan bij een woonlint in het open landbouwgebied.

- **Vijverstraat**

De Vijverstraat is een heel landelijk wegje met verspreid gelegen bebouwing. Het aantal woningen is de straat is beperkt en het open ruimte karakter overheerst. Het zijn vooral landbouwbedrijven en oudere landelijke woningen.

- **Gemeentekant**

Twee zonevreemde woningen met de achterzijde aansluitend bij het industriegebied en gelegen achter een recreatiegebied. Deze woningen worden ontsloten door een minimaal uitgerust asfaltbaantje en secundair via een landwegje over het recreatiegebied.

- **J. Hauchecornestraat**

De J. Hauchecornestraat sluit onmiddellijk aan bij het centrumgebied van Ruisbroek. Vijf zonevreemde woningen sluiten aan bij het bebouwd gebied zonder dat er braakliggende percelen tussen zijn. Enkele andere zonevreemde woningen in de J. Hauchecornestraat liggen meer excentrisch tov de kern, en sluiten aan bij het open ruimtegebied van Ruisbroek polders. Wat de typologie betreft is ook hier het beeld heel verscheiden. Vrijwel alle woningen hebben twee lagen en een schuin dak maar in verschillende stijlen. De rode bakstenen gebouwen uit de jaren 60-70 domineren wel het straatbeeld.

Er stelt zich een probleem naar de aflijning van het gewestplan, met name de exacte aflijning tussen de J. Hauchecornestraat, Molenveld en Beemdstraat dringt zich op. Verkaveling 284/93 werd als gelegen in woonzone perfect legaal vergund. Anno 2004, op basis van huidige Gis applicaties, valt deze verkaveling buiten de woonzone.



- **Moerstraat**

1 zonevreemde woning aan de achterzijde van het natuurgebied Coolhem, en ontsloten langsheen een woonwijk in de kern van Ruisbroek. Deze woning is slecht bereikbaar en sluit via een klein landweggetje aan op de woonwijk.

- **Donkstraat**

Het gaat om een aantal zonevreemde woningen die onmiddellijk aansluiten bij Ruisbroek maar niet bij het echte centrumgebied maar eerder bij de aangrenzende woonwijken. Het ommuurde kerkhof van Ruisbroek vormt het meest beeldbepalende element in de omgeving. Deze zonevreemde woningen bevinden zich op de grens van bebouwd gebied naar open ruimte.



- **Dr. F. De Wachterlaan**

Een groep van 26 woningen die deel zijn van een bestaande woonwijk. Door een opmetingsfout ten tijde van de opmaak van het gewestplan werd dit gebied niet mee opgenomen in het woongebied. Het gaat om drie types van woningen die passen binnen de typologie van de totale woonwijk.



- **Gansbroekstraat**

De Gansbroekstraat is een weg met sterke beeldkwaliteiten. Aan de noordzijde van de Gansbroekstraat bevindt zich een industriezone en aan de zuidzijde het bosgebied van de polder van Ruisbroek. Het industrieterrein is moeilijk zichtbaar vanaf de Gansbroekstraat omdat een oude gipsberg de scheiding vormt, enkel ter hoogte van Prayon is het industriegebied makkelijk zichtbaar. De zonevreemde woningen bevinden zich aan de zuidzijde van de Gansbroekstraat in bosgebied. Het betreft woningen van verschillende aard: oude arbeiderswoningen bij Prayon, oude directeurswoningen, landelijke residentiele villa's, een garagebedrijf en een solitaire woning,... Een heel gevarieerd beeld en gebruik van ruimte is er merkbaar. De relatie met het achterliggende waardevolle bosgebied van Ruisbroek polder is een belangrijke randvoorwaarde voor deze woningen.



- **Kanaaldijk**

Deze drie zonevreemde woningen liggen in het industriegebied, het gaat om drie shiftwoningen bij de mouterij, die in een vol ploegensysteem opereert.

Één van de zonevreemde woningen ligt volledig geïsoleerd in een uiterste hoek op het bedrijventerrein.

- **Pullaar**

De woningen van Pullaar kan je omschrijven als de spontane verderzetting van een bouwlint langsheen de invalsweg van de N16 naar Ruisbroek. Dit lint zet zich voort tot in de kern van Ruisbroek. Een bouwlint dat aansluit bij het industriegebied en wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan woontypes.



5.7 STRUCTUUR VAN HET NOORDELIJK GEBIED

Figuur 9 in figurenbundel

- Vlietvallei en het natuurgebied Coolhem
- Landbouwgebieden met bufferfunctie natuur en water (Gorrebroek en Leuk)
- Open landbouwgebied Kleine Amer
- Kernen Ruisbroek en Sauvegarde
- Industrierterreinen van Pullaar en het zeekanaal

5.8 AFBAKENING VAN DE SUBRUIMTEN

Figuur 10 in figurenbundel

- De grens wordt bepaald door combinatie van de biologische waarderingskaart, gewestplan, overstromingskaart
- Vier types van subruimten worden afgebakend:
 - met ecologische waarde
 - met open ruimte waarde
 - met waarde als woonkern
 - met waarde als industriegebied
- Nummering van de deelruimte naar waardering
 - 3B** hoge ecologische waarde
 - 3A** ecologische waarde
 - 2B** open ruimte waarde hoog
 - 2A** open ruimte waarde
 - 1B** woonkern met landelijk karakter
 - 0B** industriegebieden

Voor de mogelijkheden voor zonevreemde woningen wordt een trappensysteem gehanteerd van de kwetsbare naar de minder kwetsbare gebieden.

5.9 VISIE SUBRUIMTEN

SUBRUIMTEN MET ECOLOGISCHE WAARDE

3B De Vlietvallei en het natuurgebied Coolhem

- Gebieden met een **zeer hoge natuurwaarde** gebonden aan het waternetwerk;
- Gebied met sterke cultuurkenmerken: dijken zijn voorzien na de overstromingen van 1976;
- Gebieden voor de **waterbuffering** binnen het noordelijk open ruimte gebied;
- De **Vlietvallei** is een belangrijke natuurlijke entiteit van bovenlokaal belang;
- Behoud van de **natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten**;
- Respect voor en behoud van het **open ruimte karakter**;
- Belangrijke structuur in het **VEN**.

Ontwikkelingsperspectieven subruimte 3B

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

Voor de bestaande vergunde woningen zijn **instandhoudingswerken** toegelaten. De bestaande zonevrije woningen kunnen **verbouwd worden binnen het bestaande volume**. Het uitbreiden van het volume van de woning is hier niet mogelijk, enkel in functie van de brandveiligheid en met een max. van 10% van het bouwvolume. Herbouwen kan enkel indien de woning vernield of beschadigd is buiten de wil van de eigenaar om. Functiewijzigingen zijn niet toegelaten.



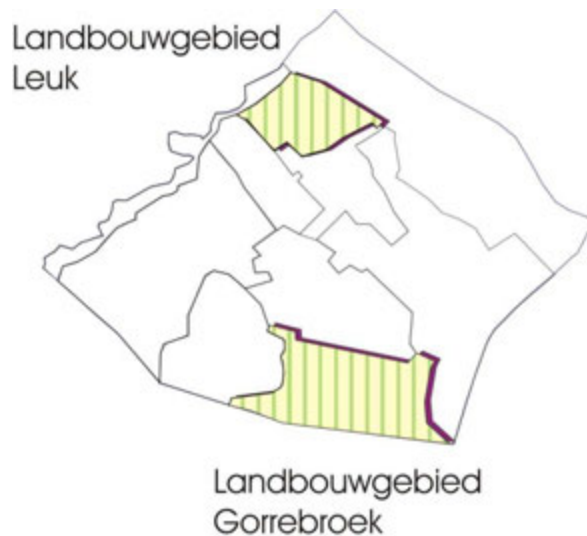
3A De Polders van Ruisbroek

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

Ontwikkelingsperspectieven subruimte 3A

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

Voor de bestaande vergunde woningen zijn **instandhoudingswerken** toegelaten. De bestaande zonevreemde woningen kunnen **verbouwd worden binnen het bestaande volume**. Indien ruimtelijk verantwoord kunnen bestaande zonevreemde woningen er beperkt **uitbreiden** en dit **tot max. 25%** zodat de eigenheid van de woningen blijft gerespecteerd, waarbij een maximaal bruto bouwvolume wordt gehanteerd van 1000m³. Herbouwen kan enkel indien de woning vernield of beschadigd is buiten de wil van de eigenaar om. Functiewijzigingen zijn niet toegelaten.



SUBRUIMTEN MET OPEN RUIMTE WAARDE

2B Landbouwgebied Gorrebroek en Leuk met bufferende functie 'water en natuur'

- Landbouwgebied met een **gaaf karakter** en een **hoge landschappelijke kwaliteit**;
- **Agrarische activiteiten en natuur** worden **verweven**;
- Respect voor landschappelijke openheid en onderlinge buffering;
- Ontwikkelingsmogelijkheden voor nevenfuncties zoals recreatie.

Ontwikkelingsperspectieven subruimte 2B

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de woningen zijn beperkt omdat het hier gebieden betreft waar natuur en landbouw zijn verweven. Er wordt rekening gehouden met de draagkracht van de open ruimte. Het is niet de bedoeling om hier een significante toename van de ruimtelijke dynamiek toe te laten. Het wonen wordt hier als complementair beschouwd. De bestaande woningen en kunnen in stand worden gehouden, beperkt uitbreiden en worden herbouwd.

Indien ruimtelijk verantwoord kunnen bestaande zonevreemde woningen er beperkt **uitbreiden** en dit **tot max. 50%** zodat de eigenheid van de woningen blijft gerespecteerd, waarbij een maximaal bruto bouwvolume wordt gehanteerd van 1000m³. **Herbouwen** van de woningen **is toegestaan**. In deze zone worden logiesverstrekkende bedrijven als complementaire functie aan het wonen toegelaten.



Landbouwgebied
Kleine Amer

2A Open landbouwgebied Moerhoek en Kleine Amer

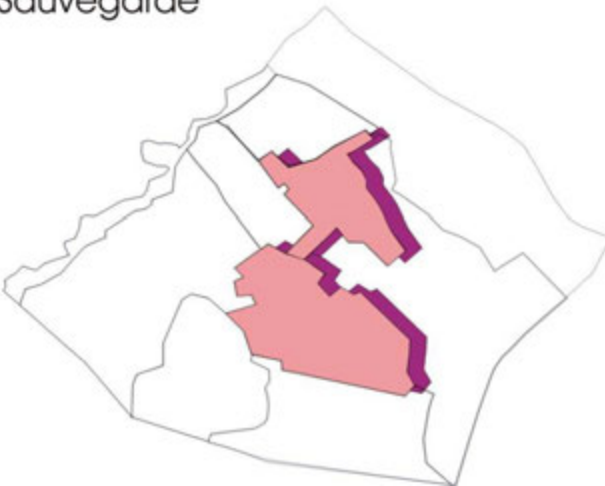
- **Landbouwgebied** met sterke economische activiteit;
- Respect voor de **landschappelijke openheid**;
- Ontwikkelingsmogelijkheden voor nevenfuncties zoals recreatie.

Ontwikkelingsperspectieven subruimte 2A

De dynamiek van de zonevrije woningen wordt afgewogen t.o.v. de agrarische structuur. Het is niet de bedoeling om een significante ruimtelijke dynamiek toe te laten. Het ondersteunen en versterken van de landbouw is het hoofddoel. De bestaande woningen en kunnen in stand worden gehouden, beperkt uitbreiden en worden herbouwd.

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

Kern van Ruisbroek en
Sauvegarde



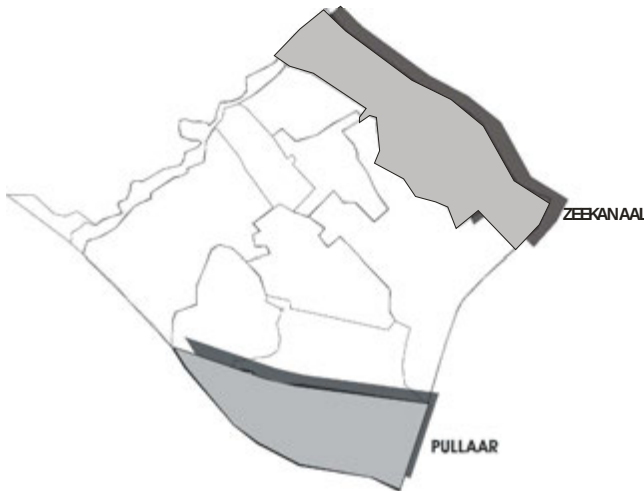
WAARDE ALS WOONKERN

1B Ruisbroek-Sauvegarde

- Woonkernen in een landelijke omgeving
- De landelijkheid van de kern dient bewaard te blijven.
- Er zijn geen zonevrije woningen binnen de planperimeter van een woonkern
- Zonevrije woningen direct aansluitend bij de woonkern vormen ruimtelijk gezien geen probleem en worden omgevormd tot woongebied

WAARDE ALS INDUSTRIEGEBIED

0B Pullaar en industriegebied langs het zeekanaal



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

1) Specifieke ontwikkelingsperspectieven voor Pullaar:

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

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

2) Specifieke ontwikkelingsperspectieven voor de woningen langsheen het zeekanaal:

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

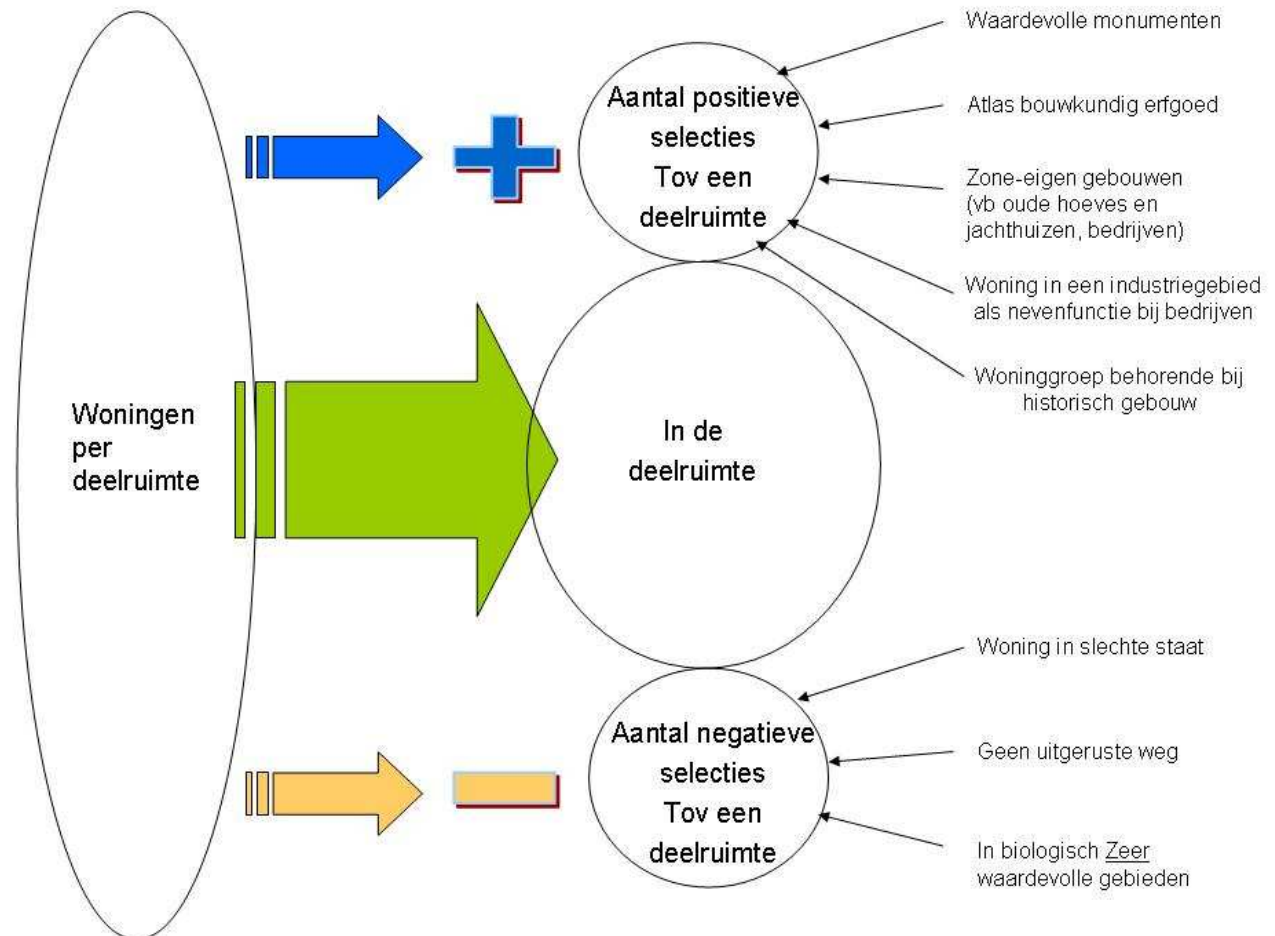
Ontwikkelingsperspectieven subruimte 0B

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

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

5.10 TOEPASSING VAN POSITIEVE EN NEGATIEVE SELECTIECRITERIA

5.10.1 Selectiecriteria



5.10.2 Toepassing van positieve selectiecriteria

Figuur 11 in figurenbundel

Zie bijlage 3: juridische toestand woningen met een positieve selectie

Voor een aantal woningen gelden afwijkende voorschriften van de subruimte, in positieve zin. Ze krijgen meer mogelijkheden dan de andere woningen in deze subruimte.

WAARDEVOLLE HISTORISCHE GEBOUWEN – BESCHERMDE MONUMENTEN OF WONINGEN OPGENOMEN IN INVENTARIS BOUWKUNDIG ERFGOED

- **NR 121** Kleine Amer 57: 'Voormalige losplaat aan een kil of aanlegplaats aan de Vliet'
- **NR 102** Eikse Amer 50: Dubbelhuis
- **NR 55** Hellegatstraat 16: 'Elise'

De woning nr. 121 is volgens de kadastrale gegevens in gebruik genomen voor 1850. De woning nr. 102 is volgens de kadastrale gegevens in gebruik genomen in de periode 1850-1874. De woning nr. 55 is volgens de kadastrale gegevens in gebruik genomen in de periode 1919-1930. Deze woningen dateren van voor de wet op de stedenbouw van 1962 en worden dus beschouwd als vergund.



Kleine Amer nr. 57



Eikse Amer nr. 50



Hellegatstraat nr. 16

Ontwikkelingsperspectieven

Gelet op het belang van het bouwkundige erfgoed, kunnen de bestaande woningen in stand worden gehouden en beperkt uitbreiden indien in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en de draagkracht van het gebied. De architecturale eigenheid van de woningen en de verschijningsvorm worden in het bijzonder gevrijwaard.

Het is niet de bedoeling om een significante toename van de ruimtelijke dynamiek toe te laten, anderzijds dient omwille van het behoud van het bouwkundige erfgoed een zinvolle functie te worden gevonden voor het gebouw, moest de huidige functie niet langer toereikend zijn. In functie van het behoud van historisch waardevolle gebouwen worden er ruimere mogelijkheden geboden op het vlak van functiewijzigingen.

Herbouw is niet toegestaan. Het is de bedoeling de historische gebouwen te behouden.

WONINGEN AANSLUITEND BIJ EEN WAARDEVOL HISTORISCH GEBOUW - SAMENHORENDE WONINGGROEPEN

Twee samenhangende woninggroepen ('clusters') zijn te herkennen: de zonevrije woningen van de Eikse Amer en de zonevrije woningen van Kleine Amer.

- **NR 100, 101, 103** woninggroepje Eikse Amer 46, 48, 52 bij het historisch waardevol gebouw Eikse Amer 50 (volgnr 102)

De woninggroep van **de Eikse Amer** bestaat uit vier zonevrije woningen. Drie zonevrije woningen sluiten onmiddellijk aan bij het historische gebouw 'dubbelhuis' Eikse Amer 50. De steilrand en het open landschap (landschappelijk waardevol natuurgebied) bevindt zich achter de tuin van de vier woningen. De woningen zijn veel hoger gelegen dan het natuurgebied. Het is een aaneengesloten bebouwingsgroepje. Erg bijzonder aan deze cluster is de schaalbreuk. De drie woningen die aansluiten bij de historische woning zijn zeer klein van schaal en dus van een heel andere grootteorde dan het grote volume van de nr. 50.

De woning nr. 100 is volgens de kadastrale gegevens in gebruik genomen in 1964. Deze woning was echter al voor 1964 aanwezig op deze plek. De woning nr. 101 is volgens de kadastrale gegevens in gebruik genomen in 1970. Ook deze woning was echter al voor 1970 aanwezig op deze plek. Beiden woningen dateren van voor het gewestplan (1975) en worden beschouwd als vergund. De woning nr. 103 is volgens de kadastrale gegevens in gebruik genomen in de periode 1850-1874 en wordt dus beschouwd als vergund.



Ontwikkelingsperspectieven

De woningen kunnen in stand worden gehouden en beperkt uitbreiden indien in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en de draagkracht van het gebied. De architecturale eigenheid van de woningen en de verschijningsvorm moeten worden gevrijwaard.

Omdat hier sprake is van een 'cluster woningen' aansluitend bij een historisch waardevol gebouw krijgen de gebouwen beperkte uitbreidingsmogelijkheid. De uitbreiding wordt beperkt tot 1000m³. Verbouwen, (gedeelte-

lijk) herbouwen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume en/of uitbreiden van een bestaande vergunde woning is mogelijk met maximaal 100m³.

Gezien de ligging van de woningcluster aan een knooppunt van verschillende toeristische fietsroutes (Aspergeroute, Domeinenroute) en langs het fietsknooppuntennetwerk wordt ervoor geopteerd om voor deze woningen een gedeeltelijke functiewijziging mogelijk te maken naar logiesverstrekkend bedrijf. Het is niet de bedoeling om een significante toename van de ruimtelijke dynamiek toe te laten. Als voorwaarde wordt gesteld dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad.

- **NR 120** woninggroepje Kleine Amer 53 bij het historisch gebouw Kleine Amer 57

Bij de woninggroep van **de Kleine Amer** gaat het om een vrijstaand gebouw in de directe omgeving van historische gebouwen (hoeve + bijgebouwen). Het is een historische aanlegplaats bij de Vliet. De woninggroep hangt samen door de landschappelijke tuin. Enkele gebouwen zijn fysisch ook verbonden met het historische gebouw. Deze woning is volgens de kadastrale gegevens in gebruik genomen in 1955 en wordt beschouwd als vergund.



Ontwikkelingsperspectieven

De woning kan in stand worden gehouden en beperkt uitbreiden indien in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en de draagkracht van het gebied. De architecturale eigenheid van de woningen en de verschijningsvorm moeten worden gevrijwaard.

Voor deze woningen is een gedeeltelijke functiewijziging mogelijk naar kantoor- of dienstenfunctie of logiesverstrekkend bedrijf. Het is niet de bedoeling om een significante toename van de ruimtelijke dynamiek toe te laten. Als voorwaarde wordt gesteld dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad.

WONINGEN HOREND BIJ EEN KMO ZONE

- **NR 143, 144** woninggroepje Grote Amer 2 en 3

In de Vallei van de Vliet ligt een klein industriegebied, de Grote Amer langsheen de Rijksweg. Dit kleine gebiedje is opgenomen binnen de subruimte van de Vlietvallei.

Beide woningen zijn onderdeel van het gehucht Grote Amer. De twee woningen zijn hier sedert tientallen jaren aanwezig. De woning Grote Amer 2 bevat een annex waar eerder een handelszaak (kolenhandel) in gevestigd was. De woning Grote Amer 3 is een woning en bevat ook het kantoor bij de bestaande zagerij Peleman. Beide woningen zijn ongeveer rechtover elkaar gelegen elk langs zijn kant van de Grote Amer. De Grote Amer was de oorspronkelijke verbindingsweg (buurtweg nr. 23, atlas buurtwegen omstreeks 1840) van Puurs naar de amer, nu genoemd Grote Amer en verder door naar Bornem (deelgemeente Eikevliet). Deze verbinding was de hoofdverbinding en wordt na de aanleg van de Eikevlietbaan hoofdzakelijk plaatselijk gebruikt ten behoeve van de aanliggende eigenaars. De gekasseide bedding bedient momenteel enkel de beide woningen en de zagerij met annexen. De site heeft mede door het slangsgewijs doorlopend openbaar domein tussen de gebouwen een eigen pittoresk karakter. De site is gevat tussen de monding van de Molenbeek, de Vliet, de verbinding tussen Puurs en Bornem-Eikevliet en de N16. De site heeft geen ruimtelijke binding met het natuurgebied over de Vliet noch met het agrarisch gebied over de Molenbeek. De woningen behoren bij het KMO gebied.

De woning nr. 143 is volgens de kadastrale gegevens in gebruik genomen in de periode 1900-1918. De woning nr. 144 is volgens de kadastrale gegevens in gebruik genomen in 1940. Beide woningen worden beschouwd als vergund.



Ontwikkelingsperspectieven

De woningen kunnen in stand worden gehouden. Indien ruimtelijke verantwoord kunnen de woningen uitbreiden tot max. 100%, waarbij een maximaal bruto bouwvolume gehanteerd wordt van 1000m³. Het herbouwen van bestaande woningen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume is toegelaten tot maximum het bestaande bouwvolume, voorzover het karakter en de verschijningsvorm behouden blijven. Het herbouwen van een woning kan gecombineerd worden met een uitbreiding voor zover het bruto bouwvolume het maximum van 1.000m³ niet overschrijdt. Er worden mogelijkheden voorzien voor complementaire functies aan het wonen zoals een kantoorfunctie met een maximum vloeroppervlakte van 100 m².

5.10.3 Toepassing van negatieve selectiecriteria

Figuur 12 in figurenbundel

Voor een aantal woningen gelden afwijkende voorschriften van de subruimten, in negatieve zin. Ze krijgen minder mogelijkheden dan de andere woningen in de subruimte.

GEISOLEERD GELEGEN WONING

- **NR 60** Nijverheidsstraat 1

In het noordelijk deel is er één negatieve selectie. Het betreft een geïsoleerd gelegen woning in het industriegebied.



Ontwikkelingsperspectieven

Voor deze woning geldt een uitdovingbeleid. De woning kan niet uitbreiden. Het herbouwen van de woning is niet toegelaten. Functiewijzigingen zijn niet toegelaten.

5.11 TOEPASSING SELECTIECRITERIA VOOR HERBESTEMMING NAAR WOONZONE

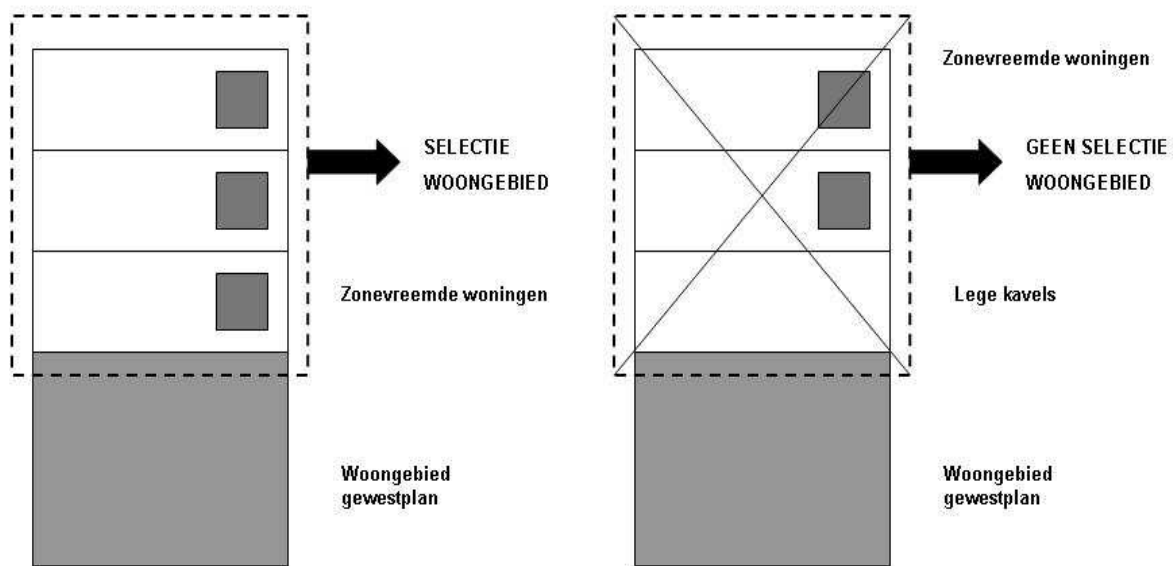
Figuur 13 in figurenbundel

5.11.1 Basisprincipes voor selectie

Om een objectieve selectie te maken worden een aantal basisprincipes toegepast. Geen selectie voor omvorming naar woongebied heeft geen negatieve invloed, deze woningen zijn opgenomen in een deelruimte met de respectievelijke voorschriften én erkenning van het wonen.

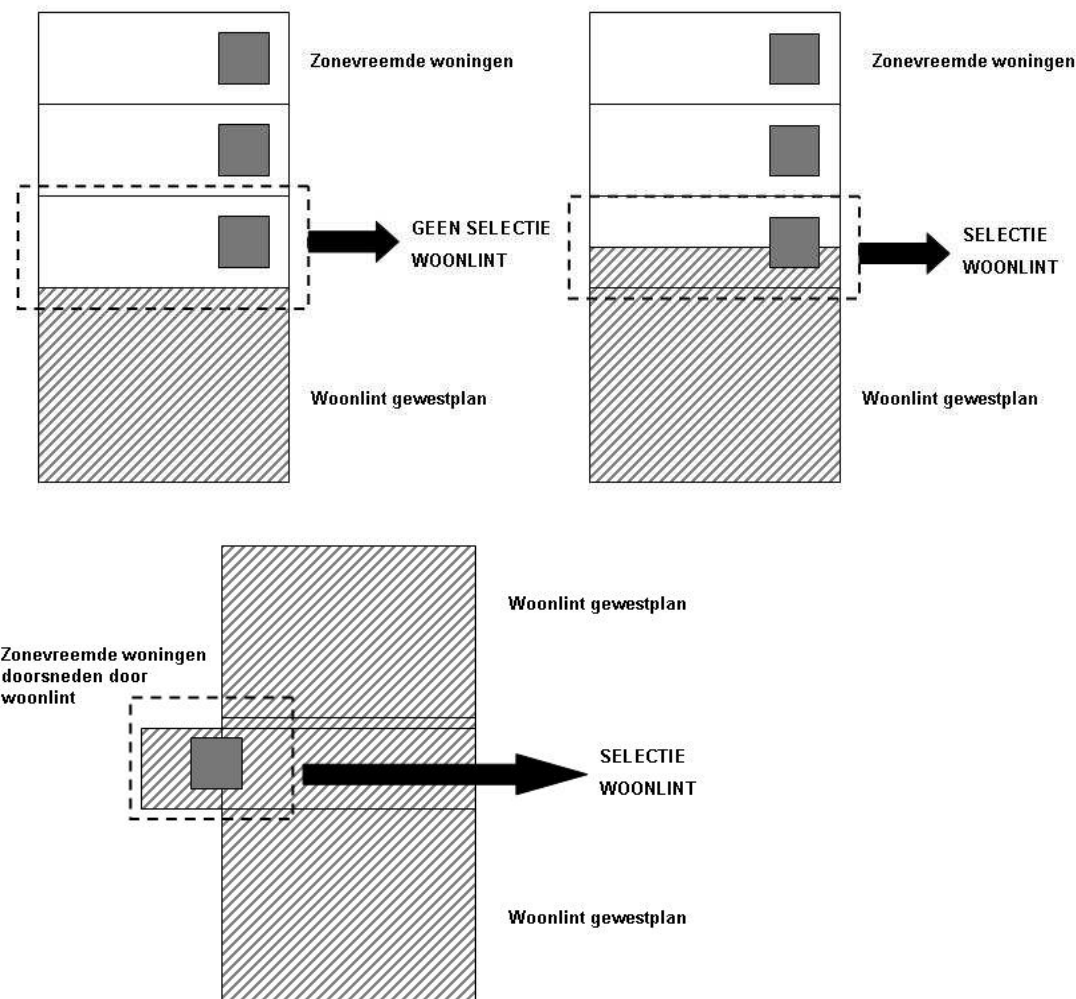
1) Aansluitend bij een woongebied (geen woonuitbreidingsgebied) = selectie

Woningen die onmiddellijk aansluiten bij een woongebied worden mee opgenomen binnen dit woongebied. De voorwaarde is dat er geen ongevolde percelen zijn tussen het woongebied en de zonevrije woning.



2) Aansluitend bij een woonlint = geen selectie, tenzij de woning half in een lint ligt.

Woningen die doorsneden worden door een lijn van het gewestplan, en dus half in woongebied liggen en half niet, worden bij dat woonlint opgenomen. Woningen die er onmiddellijk bij aansluiten niet, deze behoren tot de deelruimten.



5.11.2 Toepassing selectie op het noordelijk gebied

In het noordelijke deel worden woongebiedjes geselecteerd die onmiddellijk aansluiten bij een kern, één woning wordt doorsneden door een woonlint. Voor deze gebieden wordt de basisbestemming gewijzigd en omgevormd naar woongebied. In tegenstelling tot deze die tot de subruimten behoren; daar wordt de basisbestemming behouden maar het wonen wel definitief erkend.

Volgende selectie werd bepaald. De voorwaarde is dat het onmiddellijk grenst aan een woongebied op het gewestplan (geen woonlint) en er geen tussenliggende percelen zijn.

Een uitzondering wordt gemaakt voor woning en historisch bedrijf van Haelen. Deze sluit niet aan bij een kern en wordt niet doorsneden door een woonlint. Het betreft een historisch gegroeid, vergund bedrijf. Op de plenaire vergadering van 9 juli 2007 werd door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar geadviseerd om voor de woning en garage een gebiedsdekkend bestemmingsplan op te maken. De bedoeling is om het historische gegroeide, vergunde bedrijf te bestendigen op de huidige schaal. Het bestendigen van dit bedrijf op deze locatie kan verantwoord worden omdat het bedrijf ruimtelijk aansluit op het industrieterrein aan de overzijde van de straat. Door een apart bestemmingsplan op te maken is het mogelijk om de bebouwbare oppervlakte en de te realiseren buffers duidelijk in te tekenen.

Deze woningen worden niet opgenomen in de deelruimten maar er wordt een apart Ruimtelijk Uitvoeringsplan voor opgemaakt waardoor ze in woongebied worden omgezet. 43 woningen worden definitief omgevormd.

SELECTIECRITERIA NOORDELIJK GEBIED	
AANSLUITEND BIJ EEN KERN	
Dr. F. De Wachterlaan/Gasthuisdreef	30
Donkstraat	5
J. Hauchecornestraat	5
Hellegatstraat	1
DOORSNEDEN DOOR WOONLINT	
Moerplas	1
ANDERE	
Woning en garage Van Haelen (Gansbroekstraat)	1
	43

5.12 INFORMATIE VAN GEBIEDEN OM TE ZETTEN NAAR WOONGEBIED

Een uitgebreide inventaris van de vergunningstoestand is opgenomen in bijlage 4.

Zie bijlage 4: juridische toestand woningen die worden omgezet naar woongebied

(A) Detailplan Donkstraat

Figuur 14 in figurenbundel en plan 1 en 2 in plannenbundel

SITUERING

Situering van de woningen op

- De Ferrariskaart;
- De topografische kaart.

BESTAANDE TOESTAND

In Ruisbroek op het einde van het woonlint en de overgang naar het open landbouwgebied bevinden zich vijf zonevreemde woningen.

JURIDISCHE TOESTAND

Situering van de woningen op:

- de kadasterkaart;
- het gewestplan.

De woningen ten noorden van de Donkstraat zijn volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied en de woningen ten zuiden van de Donkstraat in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

CONCEPT BESTEMMINGSPLAN

De vijf woningen sluiten aan bij het woongebied van Ruisbroek en worden omgezet naar woongebied.



Kenmerken omgeving



Concept bestemmingsplan



Kenmerken omgeving



Concept bestemmingsplan

(B) Detailplan J. Hauchecornestraat

Figuur 15 in figurenbundel en plan 3 en 4 in plannenbundel

SITUERING

Situering van de woningen op

- de Ferrariskaart;
- de topografische kaart.

BESTAANDE TOESTAND

In Ruisbroek Sauvegarde op het einde van het woonlint en de overgang naar het open landbouwgebied bevinden zich vijf zonevrije woningen. Het gaat om een groepje van vier naast elkaar gelegen zonevrije woningen en één zonevrije woning aan de overzijde van de straat.

JURIDISCHE TOESTAND

Situering van de woningen op

- De kadasterkaart;
- Het gewestplan.

De woningen zijn volgens het gewestplan gelegen in waardevol agrarisch gebied.

CONCEPT BESTEMMINGSPLAN

De vijf woningen sluiten aan bij het woongebied van Ruisbroek – Sauvegarde en worden omgezet naar woongebied.

(C) Detailplan Gansbroekstraat (woning en garage Van Haelen)

Figuur 16 in figurenbundel en plan 5 en 6 in plannenbundel

SITUERING

Situering op

- De topografische kaart

BESTAANDE TOESTAND

De zonevrije woning en de garage liggen ten zuiden van het industriegebied Kanaalzone, op de overgang naar de Ruisbroekpolder. Ze zijn gelegen in bosgebied. De woning en de garage dateren van voor het gewestplan. De natuurlijke waarde van de plek is beperkt door de lange aanwezigheid van de gebouwen.



De garage is een familiebedrijf dat historisch gegroeid is en steeds in orde is geweest met vergunningen. Aan de overzijde van de straat bevindt zich een volledig geïndustrialiseerd gebied met een gipsberg. Het historische bedrijf sluit ruimtelijk aan op bij het industrieterrein aan de overzijde van de straat.

JURIDISCHE TOESTAND

Situering van de woningen op

- De kadasterkaart;
- Het gewestplan.

De woning en garage zijn volgens het gewestplan gelegen in bosgebied.

CONCEPT BESTEMMINGSPLAN

De woonfunctie met de bedrijvigheid kan blijven bestaan. Dit omwille van het historisch gegroeide karakter van deze vestiging en de beperkte impact op de omgeving. Het historische gegroeide, vergunde bedrijf wordt bestendigd op de huidige schaal.

Als bestemming is wonen voorzien, gecombineerd met lokale bedrijvigheid (ambachtelijk bedrijf, carrosseriebedrijf, garagebedrijf). Een handelsactiviteit is niet toegelaten.

De woonfunctie moet een essentieel onderdeel blijven van de bestemming, bij uitdoving van de bedrijvigheid blijft de woonfunctie behouden voor het hele gebouwencomplex.

De huidige schaal van de bedrijfsactiviteiten is toegelaten. Een uitbreiding van de bedrijfsgebouwen is niet toegelaten. Een herschikking van het bestaande volume aan bedrijfsgebouwen is wel toegelaten.

Uitbreidingsmogelijkheden zijn enkel toegelaten voor de woning. De bedrijfswoning moet geïntegreerd blijven in het hoofdgebouw en mag tot maximaal 1000 m³ worden uitgebreid. Het geheel moet één geïntegreerde eenheid blijven, waarbij de huidige maximale hoogte niet mag overschreden worden. Binnen deze bepalingen zijn instandhoudings- en onderhoudswerken, verbouwingen en herbouw toegestaan.

De vestiging wordt maximaal gebufferd ten opzichte van de omgeving. Hoewel het volledige perceel in eigendom van Van Haelen is, wordt het achterste gedeelte van het perceel niet opgenomen binnen het deelRUP, zodanig dat het een bufferfunctie heeft t.o.v. het bosgebied. Verder wordt evenwijdig met de rechterperceelsgrens een groene buffer van 10 m voorzien en evenwijdig met de achterperceelsgrens en de linkerperceelsgrens een buffer van 5 m. Voor het overblijvende deel van de oppervlakte wordt een maximale verharding van 80% toegestaan en dus een minimale begroening op het perceel van 20% verplicht.

(D) Detailplan Dr. F. De Wachterlaan

Figuur 17 in figurenbundel en plan 7 en 8 in plannenbundel

SITUERING

- De ferrariskaart;
- De topografische kaart.

BESTAANDE TOESTAND

Deze rij van dertig zonevrijeemde woningen langs de Dr. Frans De Wachterlaan sluit aan bij de wijk rond de Gebroeders Aertsiaan. Een aantal percelen zijn planologisch deels gelegen in bosgebied en deels in woongebied, andere zijn overwegend zonevrijgeemd gelegen. Functioneel, architecturaal en morfologisch vormen deze woningen een eenheid met de wijk.

JURIDISCHE TOESTAND

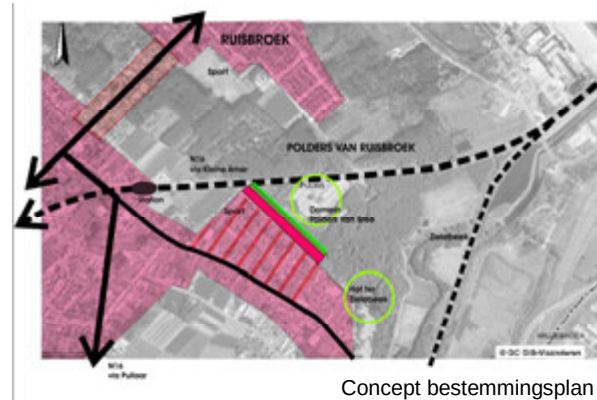
Situering op

- De kadaasterkaart;
- Het gewestplan.

De zonevrijeemde woningen zijn gedeeltelijk (11 woningen) of geheel gelegen in bosgebied.

CONCEPT BESTEMMINGSPLAN

De woningen sluiten aan bij de kern van Ruisbroek. De bestemmingsgrens tussen woon- en bosgebied wordt verschoven tot tegen de -sedert tientallen jaren aanwezige- gracht op het einde van de gevormde kavels. De woningen worden omgezet naar woongebied.





Kenmerken omgeving



Concept bestemmingsplan

(E) Hellegatstraat

Figuur 18 in figurenbundel en plan 9 en 10 in plannenbundel

BESTAANDE TOESTAND

In Ruisbroek noord op het einde van het woongebied en de overgang naar het open landbouwgebied bevindt zich één zonevrije woning.

SITUERING (zie figuur 27)

Situering op

- De ferrariskaart;
- De topografische kaart.

JURIDISCHE TOESTAND

Situering op

- De kadasterkaart;
- Het gewestplan.

De zonevrije woning is gelegen in agrarisch gebied.

CONCEPT BESTEMMINGSPLAN

Deze woning sluit aan bij het woongebied van Ruisbroek en worden omgezet naar woongebied.

(F) Moerplas

Figuur 19 in figurenbundel en plan 11 en 12 in plannenbundel

BESTAANDE TOESTAND

Eén zonevrije woning is gedeeltelijk gelegen achter een woonlint in Moerplas.

SITUERING (zie figuur 30)

Situering op

- De ferrariskaart;
- De topografische kaart.

JURIDISCHE TOESTAND

Situering op

- De kadasterkaart;
- Het gewestplan.

De zonevrije woning is deels gelegen in agrarisch gebied.

BESTEMMINGSPLAN

Deze woning wordt doorsneden door een woonlint en wordt omgevormd naar woongebied;



Kenmerken omgeving



Concept bestemmingsplan



6 HET ZUIDELIJK OPEN RUIMTE GEBIED



6.1 VISIE EN RANDVOORWAARDEN VANUIT HET STRUCTUURPLAN VOOR HET ZUIDELIJK DEEL

Situering en visie in het structuurplan

Het zuidelijk open ruimte gebied en de hoofdkern Puurs-Kalfort zijn het gebied zuidelijk van de N16. Dit met uitzondering van een aantal bovenlokale infrastructuren langsheen de N16 en de A12, het industriegebied langsheen de Veurtstraat en het industriegebied langsheen de N16.

Visie in het GRS

- De hoofdkern Puurs-Kalfort
 - Puurs-centrum en Kalfort als twee compacte kernen
 - Omringd door twee waardevolle beekvalleien
 - Centrumgebied als aangename dorpskern
- Het zuidelijk open ruimte gebied
 - Landelijke gebieden Liezele-Breendonk als structuurbepalende open ruimte
 - Landelijke woonkernen Breendonk en Liezele
 - Valleien van de Vliet en Molenbeek als continue en verbindende natuurlijke linten

Ontwikkelingsperspectieven voorgesteld in het structuurplan

- De bestaande vergunde woningen krijgen beperkte verbouwings-, uitbreidings- en herbouwmogelijkheden
- Geen nieuwe bouwmogelijkheden
- In de valleien beperkte verbouwingsmogelijkheden voor de bestaande vergunde gebouwen

Randvoorwaarden naar de zonevreemde woningen toe

- Vrijwaren van de open ruimte gebieden
- Beschermen en versterken van de beekvalleien
- Inbreiden en verdichten van de woonkernen



6.2 INVENTARIS ZONEVRIJDE WONINGEN ZUIDELIJK DEEL

zie bijlage 2: overzichtslijst zonevrije woningen zuid

Voor het zuidelijk deel wordt deze lijst en het daarbij horende volgnummer gehanteerd. Een verwijzing in de teksten verwijst dan ook steeds naar deze nummering.

6.3 SITUERING EN PROBLEEMSTELLING ZONEVRIJDE WONINGEN

6.3.1 Situering zonevrije woningen tov het stratenplan

In het zuidelijk open ruimtegebied zijn er **vandaag 224 zonevrije woningen**.

- Sterke concentraties komen voor langs de Dendermondsesteenweg (24 woningen), Veurtstraat (21 woningen), Achterheide (18 woningen), Hogedreef (15 woningen), Haagstraat (12 woningen), Lichterstraat (11 woningen);
- Gemiddelde concentraties langs de Hoogheide (8 woningen), Overheide (8 woningen), R. Verbelenstraat (8 woningen), Letterheide (7 woningen), Scheeveld (7 woningen), Wolfstraat (7 woningen),
- Verspreide woningen (max. 6 woningen) langs de overige straten.

Straat

Turkenhofdreef	1
Molenstraat	1
Fortbaan	1
Schaafstraat	1
Rijweg	1
K. Leopoldlaan	1
V. Vergauwenstraat	1
Pullaar	1
Meermansdreef	1
Kerkhofstraat	1
Hoek ten Eiken	1
Lichterveld	1
Aspot	1
Liezeledorp	2
Koevoetmolen	2
Hof Ter Berglaan	2
Esdoorndreef	2

Provincielaan	2
Moorstraat	2
De Buisseretlaan	2
Zeutestraat	2
Coolhemveldstraat	2
T. Andriesstraat	3
A. Piessenstraat	3
A. De Saegerstraat	3
Zavelstraat	3
Hof ter Bollendreef	4
Wachtingstraat	4
Kleine Amer	4
F. Leroystraat	5
St.-Jozefstraat	6
K. Astridlaan	6
Groenstraat	6
Wolfstraat	7
Scheeveld	7
Letterheide	7
R. Verbelenstraat	8
Overheide	8
Hoogheide	8
Lichterstraat	11
Haagstraat	12
Hogedreef	15
Achterheide	18
Veurtstraat	21
Dendermondsesteenweg	24
Eindtotaal	224



6.3.2 Situering zonevreemde woningen tov het gewestplan

Figuur 20 in figurenbundel

In het zuidelijk gebied zijn er minder kwetsbare gebieden dan in het noordelijk gebied volgens het gewestplan.

In het zuidelijk gebied zijn er naast de eigenlijke kernen van Breendonk, Puurs en Liezele, veel landelijke woongebieden. Vooral in de agrarische gebieden rond Letterheide – Hoogheide is er een sterke versnippering van de open ruimte merkbaar. In het zuidelijk gebied zijn er een aantal kleinere recreatiegebiedjes, verspreid gelegen.

Ongeveer 46% van deze ruimte is agrarisch gebied, verder is 30% van deze ruimte woongebied, 10 % natuur en buffergebied, 10 % recreatiegebied en 4 % in parkgebied. In verhouding tot het noordelijk gebied zijn er veel agrarische gebieden.

De zonevreemde woningen binnen deze deelruimte liggen vooral in agrarisch gebied

- 170 woningen in agrarisch gebied
- 30 woningen in industriegebied
- 12 woningen in parkgebied
- 7 woningen in recreatiegebied
- 4 woningen in buffergebied
- 1 woning op de grens tussen landbouwgebied en wonen



6.3.3 Situering zonevreemde woningen tov kwetsbare gebieden

BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

Figuur 21 in figurenbundel

In het zuidelijk open ruimte gebied zijn er vrij veel waardevolle gebieden. Ongeveer 30% van de ruimte is kwetsbaar gebied volgens de biologische waarderingskaart. De structuur is echter meer versnipperd dan in het noordelijk deel.

Volgende structuren komen duidelijk naar voor op de biologische waarderingskaart

- Waardevolle en zeer waardevolle gebieden langsheen de Vlietvallei en de Molenbeekvallei
- Versnipperde waardevolle gebieden in de agrarische gebieden
- Verbinding tussen beide beekvalleien

WATERTOETS

Figuur 22 in figurenbundel

Het **decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid**, meer bepaald artikel 8, legt bepaalde verplichtingen op die de watertoets worden genoemd. Met de watertoets wordt nagegaan of een ingreep schade kan veroorzaken aan het watersysteem. Het watersysteem is het geheel van alle oppervlaktewater, het grondwater en de natuur die daarbij hoort. Bij elke beslissing over een plan dient de vergunningverlenende overheid na te gaan of er schade kan ontstaan op dit watersysteem. Het plan dient dan ook de nodige elementen te bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.

De watertoets vertrekt steeds van een consultatie van een aantal kaarten, o.a. 'risicozone overstromingen' en 'van nature overstroombare gebieden'. De eerste kaart is een combinatie van opgedane ervaring en berekeningen van waterloopmodellen. De tweede kaart geeft een indicatie op basis van interpretatie van de bodemkaart. Figuur 6 van de toelichtingsnota geeft de **overstromingsgevoelige gebieden** aan. Dit is een combinatie van andere kaarten: de van nature overstroombare gebieden, de potentiële overstromingsgebieden en de mijnverzakkingsgebieden.

In het zuidelijk gebied zijn de vallei van de Vliet en de Molenbeek de belangrijkste overstromingsgevoelige gebieden. De probleemstelling m.b.t. de zonevreemde woningen is echter beperkt omdat de meeste woningen zich op de hoger gelegen gronden bevinden.

Binnen het saldoplan zonevreemde woningen krijgen woningen in kwetsbare gebieden minder ontwikkelingskansen dan woningen in agrarische gebieden of in kernen. De gewenste natuurlijke structuur van het GRS vormt hierbij het uitgangspunt. Om een verantwoorde afbakening tot op perceelsniveau te verkrijgen worden o.a. de speciale beschermingszones bekeken.

Dit betekent dat voor woningen die gelegen zijn in overstromingsgevoelige gebieden een strenger beleid wordt voorop gesteld dan voor de woningen die er niet in gelegen zijn. Op deze wijze wordt een ruimtelijk gedifferentieerd beleid uitgewerkt ten aanzien van de watertoets.

Het RUP zonevrije woningen beoogt het juridisch vastleggen van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de bestaande zonevrije woningen. In het RUP wordt dan ook rekening gehouden met de invloed van het watersysteem op de woningen en met de veiligheid van de overige functies. In de algemene voorschriften wordt opgenomen dat het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van de hoofdzakelijk vergunde woningen in overstromingsgevoelige zones slechts kan worden toegestaan na het voorleggen van de plannen aan de bevoegde administratie en 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 RUP heeft enkel betrekking op bestaande woningen; er mogen geen bijkomende woningen gerealiseerd worden; de uitbreidingsmogelijkheden van de woningen zijn beperkt. Bovendien is steeds de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater van toepassing. Er kan derhalve aangenomen worden dat de negatieve impact van het planinitiatief op de waterhuishouding beperkt blijft.

VEN GEBIEDEN

Figuur 23 in figurenbundel

Een deel van de Vlietvallei, aansluitend bij het noordelijk gebied, is deel van een VEN-gebied.
0 zonevrije woningen zijn gelegen binnen deze VEN gebieden.

VOGEL- EN HABITATRICHTLIJNGEBIEDEN

Figuur 24 in figurenbundel

De vogel- en habitatrichtlijn zijn in het gewijzigde natuurdecreet d.d. 19/07/2002 geïmplementeerd. Door de implementatie van de Europese Richtlijn 79/409/EEG inzake het behoud van de vogelstand (beter bekend als de Vogelrichtlijn) in het natuurdecreet is hier de eigen wetgeving van kracht. Door de implementatie van de Europese richtlijn 92/43/EEG, inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (zogenoemde 'Habitatrichtlijnen'), in het natuurdecreet is hier de eigen wetgeving van kracht.

In Vlaanderen werden speciale beschermingszones afgebakend, de zogenaamde 'habitatrichtlijngebieden'. Deze beschermingszones zullen deel uitmaken van een Europees ecologisch 'Natura 2000-netwerk'. Daarnaast worden ook een reeks dier- en plantensoorten strikt beschermd en worden maatregelen genomen ten aanzien van de exploitatie en het onttrekken aan de natuur van een aantal dier- en plantensoorten.



De totale oppervlakte die door Vlaanderen momenteel als SBZ-H bij de Europese Commissie is aangemeld bedraagt 101.891 ha, verdeeld over 38 gebieden.

De gemeente Puurs ressorteert onder **De Habitatrichtlijn Schelde- en Durmeëstuarium van de Nederlandse grens tot Gent**

Gebiedscode: BE2300006

Oppervlakte: 6005 ha

Lengtegraad: 4°14'0" E

Breedtegraad: 51°8'0" N

De complexen van Schelde- en Durmeëstuarium van de Nederlandse grens tot Gent werden bij Besluit van de Vlaamse regering op 4 mei 2001 opnieuw afgebakend.

In Puurs behoort, in de zuidelijke deelruimte, het fort van Liezele tot dit habitatrichtlijngebied.

Volgens artikel 36 ter van het natuurdecreet is een passende beoordeling vereist voor alle plannen, programma's, ... die een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone kan veroorzaken.

Van de lijst van zonevreemde woningen zijn er **verschillende zonevreemde woningen** gelegen in de nabijheid van en op de rand van dit habitatrichtlijngebied. Het betreft de woningen met volgnummers 41, 171, 203, 204 en 213.

Het RUP handelt over bestaande zonevreemde woningen en hun onmiddellijke omgeving, die gelegen zijn in een sterk antropogene verstoorde omgeving. Aangezien het over bestaande woningen gaat op de rand van de speciale beschermingszones betekent de goedkeuring van het plan geen ruimtelijk biotoopverlies. Door de reeds lange aanwezigheid en de niet milieubelastende activiteiten, is er geen significante impact op korte of lange termijn te verwachten op het NATURA 2000 netwerk.

Het RUP zonevreemde woningen stelt geen bestemmingswijzigingen voorop voor het betrokken habitatrichtlijngebied. De bestemming van het gewestplan blijft er behouden. Nieuwe woningen kunnen in het kader van dit RUP niet worden opgericht. Voor de bestaande zonevreemde woningen worden beperkte uitbreidingsmogelijkheden voorzien in overeenstemming met de draagkracht van het gebied. De eigenheid van de woningen dient hierbij gevrijwaard. Een duurzaam ruimtegebruik wordt nagestreefd bij de aanleg van het terrein in aansluiting met de woning. Dit houdt in dat enkel streekeigen en inheemse beplanting kan worden gebruikt, dat de verharde oppervlakte er wordt beperkt en dat een losstaand bijgebouw wordt toegestaan indien ingeplant op max. 10m afstand van de uiterste grens van de bouwzone en van de woning. Tuinhuisjes kunnen opgericht worden tot op 30m afstand van de woning.

We kunnen dan ook besluiten met te stellen dat voor het habitatrichtlijngebied geen significant effect te verwachten is gelet op het feit dat het om bestaande bebouwing gaat die beperkt kan uitbreiden en dat hierdoor slechts een relatief aantal natuurwaarden gehypothecerd wordt.

Bijgevolg kan gesteld worden dat door de goedkeuring van het plan geen nieuwe mogelijkheden geschapen worden die de kwaliteit van de habitats op een betekenisvolle wijze kunnen beïnvloeden: onttrekking van grondwater met verdroging tot gevolg, lozing van afvalwater in het gebied met eutrofiëring tot gevolg, vertuining van het gebied met vegetatiewijzigingen tot gevolg zijn voorbeelden van mogelijke negatieve impacten. Omdat het plan geen nieuwe mogelijkheden schept voor dergelijke activiteiten kan besloten worden dat er geen betekenisvolle aantasting te verwachten is. Indien dat wel het geval is dienen er beperkende voorschriften opgenomen te worden om een betekenisvolle aantasting te voorkomen.

Besluit

In het zuidelijk deel zijn er veel kwetsbare gebieden langsheen de vallei van de Vliet en de Molenbeek. Het zuidelijk deel bestaat in oorsprong uit hoger gelegen heidegebieden met depressies langsheen de Vlietvallei en de Molenbeekvallei.

Volgende structuren kan je afleiden uit de verschillende kaartlagen:

- **1 De Vlietvallei en de Molenbeekvallei** als een recent overstromingsgebied met hoge natuurlijke waarde, delen ervan zijn bosgebied, andere landbouwgebied.
- **2 De agrarische gebieden** bepalen het grootste deel van de ruimte. Hoogheide, Letterheide, Scheeveld.
- **3 de woongebieden**
 - De kern van Puurs-Kalfort omgeven door openruimte en door de Valleien van Molenbeek en de Vliet.
 - De kernen van Breendonk, Liezele.
 - Kleinere gehuchten, landelijke kernen
- **4 Industriegebieden van Veurtstraat en Lichterstraat**

Deze verschillende kaartlagen vormen **de basis voor het afbakenen van subruimten**. Het betreft daarbij een afbakening gebaseerd op meerdere kaartlagen, niet enkel de laag van het gewestplan.

6.4 HISTORIEK MET BETREKKING TOT ZONEVRIJDE WONINGEN

6.4.1 Ferrariskaart (1770-1777): historische kernen

Volgende kernen zijn reeds te herkennen in 1770 ten tijde van Ferraris. Het gaat vooral om oude landbouwgehuchten en de typische driesen. Het zuidelijk deel is herkenbaar als een hoger gelegen gebied, met veel heidegronden.

- Overheide
- Cleempoel
- Den Driesch
- Essendries
- Letterheide Dries

6.4.2 Beschermde monumenten



- **NR 218 Wolfstraat 1**

Schemelbertmolen, beschermd monument DA 08172 van 1 september 1994

Beschrijving volgens de inventaris van bouwkundig erfgoed: 'watermolen met aansluitend bakstenen bedrijfsgebouw en Molenhuis op de Molenbeek. Enige nog bestaande watermolen in Klein-Brabant. Korenwatermolen met turbine en motor. Eerste watermolen opgericht in 1636, later meermaals afgebrand en heropgebouwd.'

Dubbelhuis van vier traveeën en twee bouwlagen onder leien zadeldak. Verankerd en lager bedrijfsgebouw met op gelijkvloers en beide zolders: volledige en in goede staat bewaarde turbinemolen.

- **NR 51 Robert Verbelenstraat 59 – Hof ter Rest**

Beschrijving volgens het ministerieel besluit: landhuis ca 1872 in neoclassicistische stijl met eclectisch interieur en omringende landschapstuin met vijver, ijzeren boogbrug, houten tuinpaviljoen en waarvan de aanleg dateert uit de bouwperiode.

Beschrijving uit de inventaris van bouwkundig erfgoed: Genoemd naar de kadastrale plaatsnaam, voordien kasteel Peeters, modo kasteel Verbraeken.

Het is een herenhuis van ca 1872 opgetrokken als woning bij de XIX cilinderstoommalderij Peeters gelegen in de wijk Keulenhoek tussen de spoorlijn Mechelen-St. Niklaas en de Vliet.

Neoclassicistisch kasteel op rechthoekige plattegrond ingeplant op omhaagd terrein. Bepoetste en witbeschilderde lijstgevels van drie en vijf traveeën en twee bouwlagen onder schilddak.

Geblokte en verhoogde begane grond, hoekpilasters, doorlopende kordons en klassiek hoofdgestel. Voorgevel met centraal deurrisaliet van drie traveeën voorafgegaan door portiek op dorische zuilen onder balkon met gietijzeren leuning. Rechthoekige vensters in geprofileerde omlijsting. Rechthoekige deuren met vlakke arduin omlijsting. Achtergevel met later bordes. Authentiek eclectisch interieur in de representatieve ruimten. Ten Noordwesten houten tuinpaviljoen, eveneens van ca. 1872, oorspronkelijke met latrines, thans een bergruimte. Omringend landschapspark met vijver en ijzeren boogbrug uit de bouwperiode.

6.4.3 Historische gebouwen volgens de inventaris van bouwkundig erfgoed

- NR 218 Wolfstraat 1
- NR 51 R. Verbelenstraat 59 – Hof ter Rest

6.4.4 Gebouwen met een historische verklaringsgrond

- NR 207 Hof ter Bollendreef 34 – Hoeve Van Ingelgem

Eertijds typische langgevelhoeve gelegen in agrarisch gebied in de Molenbeekvallei op enkele tientallen meter van de Molenbeek. Samen met het omwalde kasteeltje aan de overzijde van de Hof ter Bollendreef behoort deze huidige residentiele woning tot het collectieve geheugen van de Puurse bevolking. Na vele jaren te zijn benut als kantine en kleedruimte in functie van de toen aanwezige voetbalvelden, werden de gebouwen na het stopzetten van de sportactiviteiten terug in gebruik genomen als woning. De eigenaar herstelde de hoeve in zijn vroegere glorie en gaf de omgeving zijn vroegere luister terug. Hij bewoont deze hoeve sedert de jaren negentig. De typische vorm en afmetingen zijn bewaard gebleven.



Hof ter Bollendreef 34

- NR 211 Liezeledorp 3 - Van de Ven/De Wachter

Als onderdeel van dit omwalde parkgebiedje vormt deze conciërgewoning, samen met het restaurant Hof ten Broeck, een ruimtelijk herkenbaar geheel binnen de omwalling. Na het doorrijden van de inkompoort bevindt deze woning zich onmiddellijk rechts met zijn achterzijde tegen de wal. Ze staat als het ware een beetje afzijdig en oefent toezicht uit over het parkgebied en de restaurantactiviteiten in het centraal gelegen hoofdgebouw. Na de vroeger belabberde toestand (er is zelfs gedurende een periode een kleine ambachtelijke schrijnwerkerij in onder gebracht geweest), is de woning nu terug in zijn typische stijl hersteld. De woning is een vertrouwd onderdeel van de parksite.



Liezeledorp 3

6.5 VERKAVELINGEN EN BPA'S BUITEN WOONZONES

In het zuidelijk gebied open ruimte gebied zijn er negen verkavelingen buiten de woonzones. De bestaande voorschriften worden behouden, deze woningen gelegen in deze goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen zijn niet zonevreemd.

Goedgekeurde, niet-vervallen⁴ verkavelingen in het zuidelijk open ruimte gebied:

1. *V BR12, O/ref. 1965/16*
goedgekeurde verkaveling voor één lot, open bebouwing, Storystraat, in bufferzone, dd 14/2/1966
2. *V BR003(1), O/ref 1963/14,*
goedgekeurde verkaveling van 8 loten hoek Molenheidestraat en Steenweg op Londerzeel
(heden Sint-Jozefstraat en Veurtstraat),
agrarisch gebied, verkavelingsvergunning dd. 1/04/1963
3. *V 154/85, O/ref. 1985/3,*
goedgekeurde verkaveling van 5 loten in de Sint-Jozefstraat , in agrarisch gebied,
verkavelingsvergunning dd. 14/5/1985
4. *V 216.89, O/ref. 1989/7,*
goedgekeurde verkaveling van 4 loten onder toepassing van de opvulregel, Hof ter Bollendreef, agrarisch gebied, verkavelingsvergunning dd.9/11/1989
5. *V 43/64, O/ref 1964/17,*
goedgekeurde verkaveling van 3 loten, Scheeveld, agrarisch gebied, verkavelingsvergunning dd.
22/12/1964
6. *V PV013 35/64, O/ref 1964/9,*
goedgekeurde verkaveling van 2 loten, Scheeveld, agrarisch gebied, verkavelingsvergunning dd.
10/4/1964
7. *V 37/64, O/ref 1964/11 AROHM 099/01, 7 loten, open bebouwing*
8. *V178/1/87, O/ref 1987/1, AROHM 099/196, 8 loten, twee in halfopen bebouwing en drie (x2 samengevoegde loten) open bebouwing*

⁴ Er is tot nogtoe nog geen systematisch nazicht gebeurd naar verval van deze verkavelingen. Indien bij het opstellen van het plannen- en vergunningenregister wordt vastgesteld dat een van deze verkavelingen toch vervallen zijn maken de betreffende percelen automatisch onderdeel uit van de subruimte waarin ze gelegen zijn en gelden de stedenbouwkundige voorschriften van die subruimte.



9. *V 311/11/95, O/ref 1995/11*

Het betreft hier geen woningen, maar verdeling in KMO zone Veurtstraat , 6 loten
BO 1998/160 – BO1998/136 – BO1997/176 – BO 1996/228

Goedgekeurde BPA's in het zuidelijk open ruimte gebied:

Er zijn geen goedgekeurde BPA's in het zuidelijk open ruimte gebied buiten woonzones.



6.6 SPECIFIEKE RUIMTELIJKE KENMERKEN

6.6.1 Omschrijving van ruimtelijke kenmerken en typologieën per straat

- **Overheide - Achterheide**

Het gebied heeft een sterk agrarische open-ruimte karakter. Landbouw komt er voor gemengd met wonen. Er zijn nog vrij veel landelijke hoeves die ook effectief in gebruik zijn. Een heel aantal van de hoeves zijn reeds verbouwd tot woningen. Hoewel het gebied een sterk agrarisch karakter heeft zijn er geen industriële vormen van landbouw: geen serres, geen grootschalige silo's enz.

Binnen dit gebied is er, wat de nederzettingstypologie betreft, nog een verschil tussen Overheide en Achterheide.

- **Overheide en eerste deel van Achterheide**

Wonen komt er voor gemengd met landbouw. Het gaat hierbij vooral om kleine woongroepjes die zeer verspreid voorkomen. De hoeves zijn vrijwel allemaal in gebruik. Opvallend zijn een aantal nieuwbouwwoningen met eerder moderne architectuur binnen dit gebied gericht op het landschap.

- **Achterheide**

Achterheide komt over als een oud gehucht. De concentratie van woningen, ook de zonevrije, is er dichters dan in Overheide. Ook hier is het aantal hoeves opvallend. In tegenstelling tot Overheide zijn ze veelal niet meer in gebruik maar omgebouwd tot residentiële woningen. Naast de hoeves zijn vooral kleinere oudere woningen opvallend. Ook hier is er een menging met nieuwbouw merkbaar.

- **Letterheide / Haagstraat**

Dit gebied heeft net als het gebied Overheide-Achterheide een vrij landelijk karakter maar met een hogere bebouwingsdichtheid. Het beeld wordt bepaald door vrijstaande woningen en de aanwezigheid van serres en bijgebouwen. Dit beeld is vooral kenmerkend voor omgeving Letterheide. Langs de Haagstraat is het beeld iets ruimer en landelijker. Hier zijn meer oude hoeves en kleine oude woningen gemengd met nieuwbouw woningen aanwezig.

- **Hoogheide**

Ook dit gebied heeft een sterk open ruimte karakter en is vooral herkenbaar als kleinschalig landbouwgebied met versnipperde woninggroepjes. De bebouwing is heel kleinschalig en verspreid in kleinere groepjes.

- **Hof ter Bollendreef**

De concentratie en het aantal zonevrije woningen is beperkter dan langs de Heide en Overheide.

Deze zonevrije woningen liggen binnen het valleigebied van de Molenbeek. In de omgeving zijn het vooral historische gebouwen die zeer sterk geïntegreerd zijn binnen het landschap. Hof ter Bollen is een mooi domein dat de omgeving sterk bepaald. Een aantal gebouwen behoren historisch gezien bij deze hoeves, de zogenaamde pachtwoningen. De historische functie als hoeve is ook hier verloren gegaan en is nu vervangen door residentieel wonen.



De zonevrije woningen in de omgeving hebben een andere typologie, het zijn eerder kleinere woningen. Enkele kleine landelijke woningen en één nieuwbouw woning.

- **Veurtstraat**

Het meest bizarre beeld in de gemeente op gebied van wonen is hier merkbaar. De industriële gebouwen langs de A12 staan rug aan rug of gemengd met de oude en kleinschalige gebouwen langs de Veurtstraat. Er werd geen rekening gehouden met bepaalde afstandregels tov de woningen. Verder is de straat merk je eerder grootschalige woningen met talrijke nevenactiviteiten vooral kleinhandel. Oude en nieuwe gebouwen wisselen er elkaar af.

- **Hogedreef**

Deze woningen zijn gelegen binnen een landbouwgebied met eerder grootschalig karakter (silo's ea). Naast wonen zijn er ook talrijke nevenactiviteiten merkbaar in de omgeving (vb een transportbedrijf). Het is een gebied zonder een duidelijke identiteit met slordige bebouwingsstructuur. De gebouwen hebben veelal talrijke bijgebouwen of opslagplaatsen.

De zonevrije woningen zelf zijn ook heel verschillende maar het gaat veelal om grotere bouwvolumes (+ 1000m³), landelijke villa's.



6.7 STRUCTUUR VAN HET ZUIDELIJK GEBIED

Figuur 25 in figurenbundel

- Vlietvallei en Molenbeekvallei als structuurbepalende beekvalleien
- Verbinding tussen beide beekvalleien
- Landbouwgebieden:
 - Overheide – Achterheide
 - Hoogheide
 - Letterheide
- Kernen
 - Hoofdkern Puurs-Kalfort
 - Landelijke kernen Liezele –Breendonk
 - Gehuchten

6.8 AFBAKENING VAN DE SUBRUIMTEN

Figuur 26 in figurenbundel

- Vier types van subruimten worden afgebakend:
 - met ecologische waarde
 - met open ruimte
 - Waarde als woonkern
 - Waarde als industriegebied
- Nummering van deelruimte naar waardering
 - 3B** Hoge ecologische waarde
 - 3A** ecologische waarde

 - 2B** open ruimte waarde hoog
 - 2A** open ruimte waarde

 - 1B** woonkern met landelijk karakter
 - 0B** industriegebieden

6.9 VISIE SUBRUIMTEN

SUBRUIMTEN MET ECOLOGISCHE WAARDE

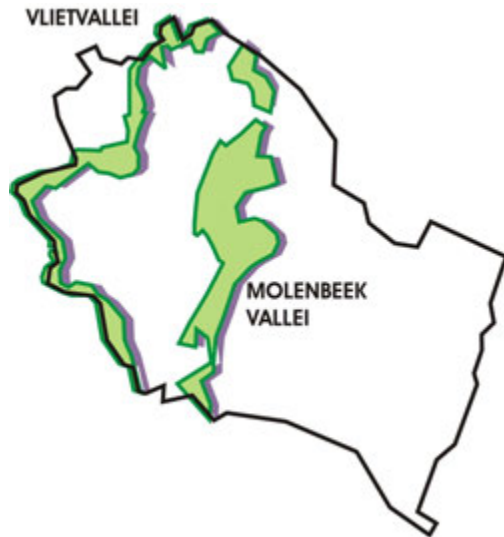
3B De Vlietvallei en de Molenbeekvallei

- Gebieden met een **zeer hoge natuurwaarde** gebonden aan het waternetwerk
- Van belang als recente **overstromingsgebieden**
- Verschillende functies gewestplan: natuur, landbouw, recreatie: maar steeds overstromingsgebied
- De **Vlietvallei en de Molenbeek** zijn belangrijke natuurlijke entiteiten van bovenlokaal belang
- Behoud van de **natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten**
- Op lange termijn is de verenigbaarheid met het wonen geen haalbare kaart.

Ontwikkelingsperspectieven subruimte 3B

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

Instandhoudingswerken zijn toegelaten voor de bestaande vergunde woningen. De bestaande zonevrije woningen kunnen **verbouwd worden binnen het bestaande volume**. Het uitbreiden van het volume van de woning is hier niet mogelijk. Herbouwen kan enkel indien de woning vernield of beschadigd is buiten de wil van de eigenaar om.



3A Rijweg-Schaafstraat

Ontwikkelingsperspectieven subruimte 3A

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

Instandhoudingswerken zijn toegelaten voor de bestaande vergunde woningen. De bestaande zonevrije woningen kunnen **verbouwd worden binnen het bestaande volume**. Het uitbreiden van het volume van de woning is hier niet mogelijk. Herbouwen kan enkel indien de woning vernield of beschadigd is buiten de wil van de eigenaar om.



2B Open ruimte gebied Scheeveld

- Landbouwgebied met een gaaf karakter en een hoge landschappelijke kwaliteit
- Gemengd natuurwaarde en landschappelijke waarde
- Respect voor landschappelijke openheid
- Het gebied sluit aan bij een gaaf open ruimtegebied in Bornem
- Ontwikkelingsmogelijkheden voor nevenfuncties zoals recreatie
- Behoud van waardevolle gebouwen
- Zonevrije woningen kunnen behouden blijven met randvoorwaarden naar het landschap toe.

Ontwikkelingsperspectieven subruimte 2B

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de woningen zijn beperkt omdat het hier gebieden betreft waar natuur en landbouw zijn verweven. Er wordt rekening gehouden met de draagkracht van de open ruimte. Het is niet de bedoeling om hier een significante toename van de ruimtelijke dynamiek toe te laten. Het wonen wordt hier als complementair beschouwd. De bestaande woningen en kunnen in stand worden gehouden, beperkt uitbreiden en worden herbouwd.

Indien ruimtelijk verantwoord kunnen bestaande zonevrije woningen er beperkt **uitbreiden** en dit **tot max. 50%** zodat de eigenheid van de woningen blijft gerespecteerd, waarbij een maximaal bruto bouwvolume wordt gehanteerd van 1000m³. **Herbouwen** van de woningen **is toegestaan**. In deze zone worden logiesverstrekkende bedrijven als complementaire functie aan het wonen toegelaten.



2A Landbouwgebied Overheide, Achterheide, Letterheide, Hoogheide

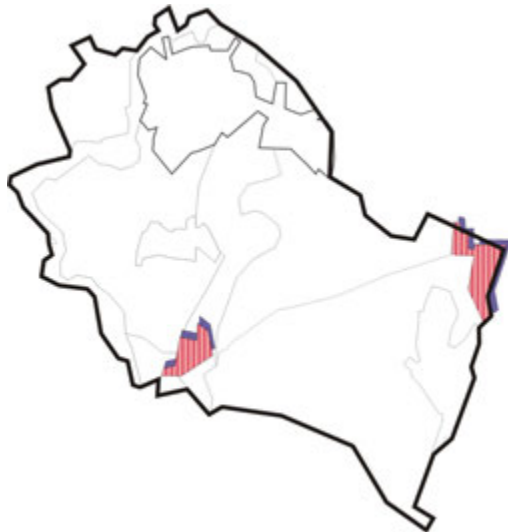
- Landbouwgebieden met versnipperde bouwlinten
- Landbouwgebieden met versnipperde natuurwaarde
- Gaaf karakter, geen grootschalige landbouw, steeds grondgebonden landbouw
- Respect voor de landschappelijke openheid
- Ontwikkelingsmogelijkheden voor nevenfuncties zoals recreatie ea
- Behoud van de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen
- Zonevrije woningen kunnen behouden blijven en beperkt uitbreiden met randvoorwaarden naar het open landschap toe



Ontwikkelingsperspectieven subruimte 2A

De dynamiek van de zonevreemde woningen wordt afgewogen t.o.v. de agrarische structuur. Het is niet de bedoeling om een significante ruimtelijke dynamiek toe te laten. Het ondersteunen en versterken van de landbouw is het hoofddoel. De bestaande woningen en kunnen in stand worden gehouden, beperkt uitbreiden en worden herbouwd.

Indien ruimtelijk verantwoord kunnen bestaande zonevreemde woningen tot max. 100% uitbreiden, waarbij bij uitbreiding een maximaal bruto bouwvolume gehanteerd wordt van 1000m³. Herbouwen van de woningen is toegestaan. Gedeeltelijke functiewijzigingen zijn mogelijk op voorwaarde dat de ruimtelijke ordening niet wordt geschaad en enkel in functie van 'een kantoor- of dienstenfunctie' of 'logieverstrekkend bedrijf'.



WAARDE ALS KERN

1C Gehuchten

- zeer landelijke woonkernen
- zonevreemde woningen kunnen blijven bestaan maar verder verdichting is niet aangewezen



1B Landelijke woonkernen

- Woonkernen in een landelijke omgeving
- Te verdichten, ruimtelijk geen probleem



1A Hoofdruimte Puurs-Kalfort

- Te verdichten hoofdkern
- Zonevrije woningen in een woonkern vormen ruimtelijk gezien geen probleem en worden omgevormd tot woongebied

SUBRUIMTEN MET WAARDE ALS INDUSTRIEGEBIED

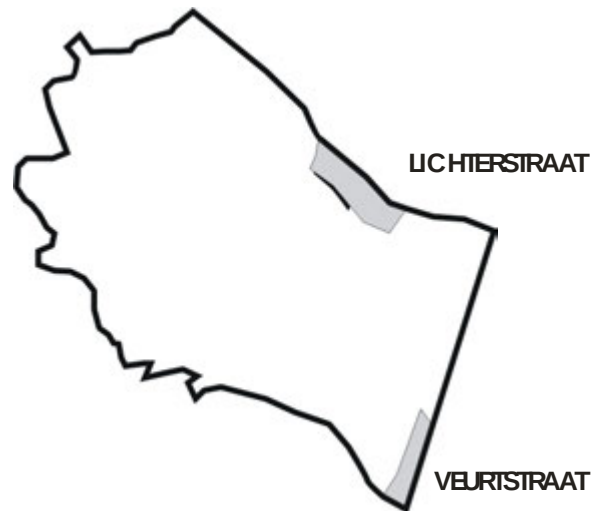
0B Industriegebied Lichterstraat en Veurtstraat

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

Ontwikkelingsperspectieven subruimte 0B

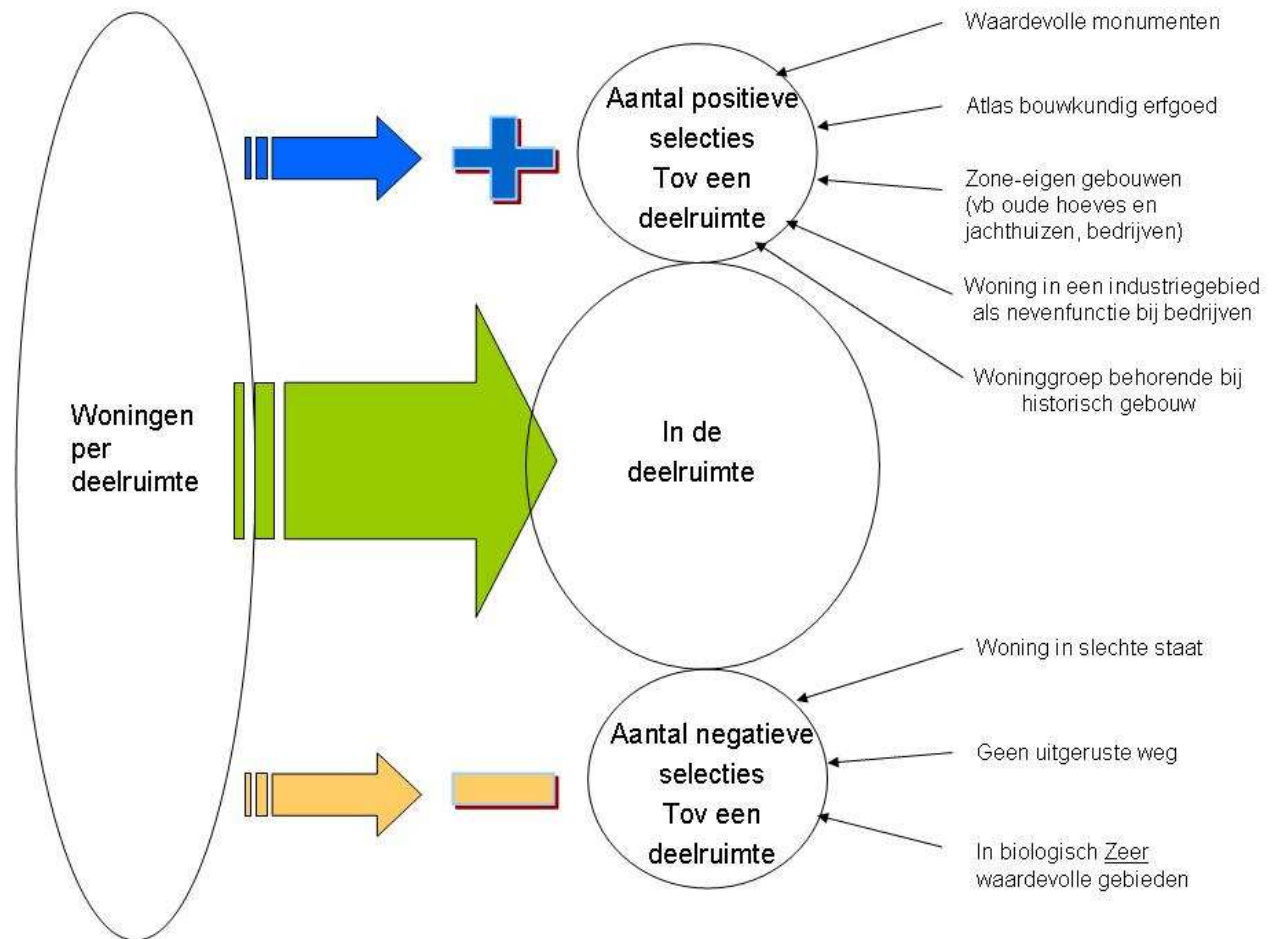
Het ondersteunen en versterken van de industrie is het hoofddoel. De bestaande woningen kunnen in stand worden gehouden, beperkt uitbreiden en worden herbouwd.

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



6.10 TOEPASSING VAN POSITIEVE EN NEGATIEVE SELECTIECRITERIA

6.10.1 Selectiecriteria



6.10.2 Toepassing van positieve selectiecriteria

Figuur 27 in figurenbundel

Zie bijlage 3: juridische toestand woningen met een positieve selectie

WAARDEVOLLE HISTORISCHE GEBOUWEN – BESCHERMDE MONUMENTEN OF WONINGEN OPGENOMEN IN INVENTARIS BOUWKUNDIG ERFGOED

- **NR 218** Wolfstraat 1 – huis en molen



De woning nr. 218 is volgens de kadastrale gegevens in gebruik genomen in de periode 1919-1930 en wordt beschouwd als vergund.

Ontwikkelingsperspectieven

Gelet op het belang van het bouwkundige erfgoed, kan de bestaande woning in stand worden gehouden en beperkt uitbreiden indien in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en de draagkracht van het gebied. De architecturale eigenheid van de woning en de verschijningsvorm worden in het bijzonder gevrijwaard.

Het is niet de bedoeling om een significante toename van de ruimtelijke dynamiek toe te laten, anderzijds dient omwille van het behoud van het bouwkundige erfgoed een zinvolle functie te worden gevonden voor het gebouw, moest de huidige functie niet langer toereikend zijn.

GEBOUWEN MET HISTORISCHE VERKLARINGSGROND

- **NR 207** Hof ter Bollendreef 34 – Hoeve Van Ingelgem
- **NR 211** Liezeledorp 3 – Van de Ven/De Wachter



De woning nr. 207 is volgens de kadastrale gegevens in gebruik genomen in de periode 1900-1918. De woning nr. 211 is volgens de kadastrale gegevens in gebruik genomen in 1958. Beide woningen worden beschouwd als vergund.

Ontwikkelingsperspectieven

Gelet op de verankering van de gebouwen in het landschap, kunnen de woningen in stand worden gehouden en beperkt uitbreiden indien in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en de draagkracht van het gebied. De architecturale eigenheid van de woningen en de verschijningsvorm worden in het bijzonder gevrijwaard.

Voor deze woningen is een gedeeltelijke functiewijziging mogelijk naar kantoor- of dienstenfunctie of logiesverstrekkend bedrijf. Het is niet de bedoeling om een significante toename van de ruimtelijke dynamiek toe te laten. Als voorwaarde wordt gesteld dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad.

6.10.3 Toepassing van negatieve selectiecriteria

Figuur 28 in figurenbundel

NIET GELEGEN LANGSHEEN EEN VOLDOENDE UITGERUSTE WEG EN IN ZEER SLECHTE STAAT

- **NR 13** Haagstraat 10 - Woning niet gelegen langs een voldoende uitgeruste weg en in slechte staat.



Ontwikkelingsperspectieven

Voor deze woning geldt een uitdovingbeleid. De woning kan niet uitbreiden. Het herbouwen van de woning is niet toegelaten. Functiewijzigingen zijn niet toegelaten. Behoud van deze woning is op termijn onaanvaardbaar.

6.11 TOEPASSING SELECTIECRITERIA VOOR HERBESTEMMING NAAR WOONZONE

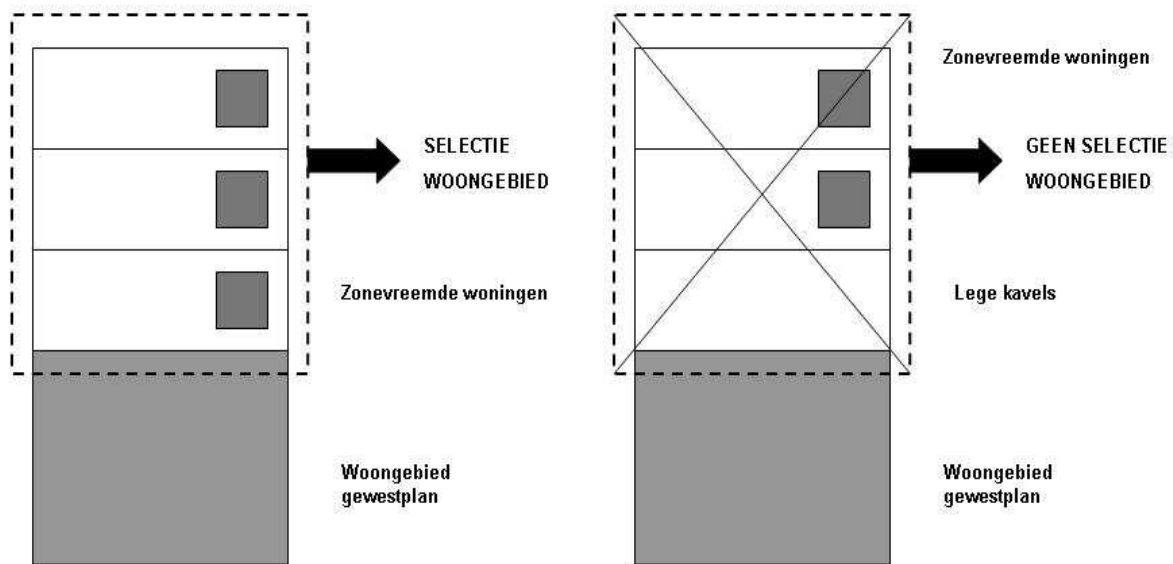
Figuur 29 in figurenbundel

6.11.1 Basisprincipes voor selectie

Om een objectieve selectie te maken worden een aantal basisprincipes toegepast. Geen selectie voor omvorming naar woongebied heeft geen negatieve invloed, deze woningen zijn opgenomen in een deelruimte met de respectievelijke voorschriften.

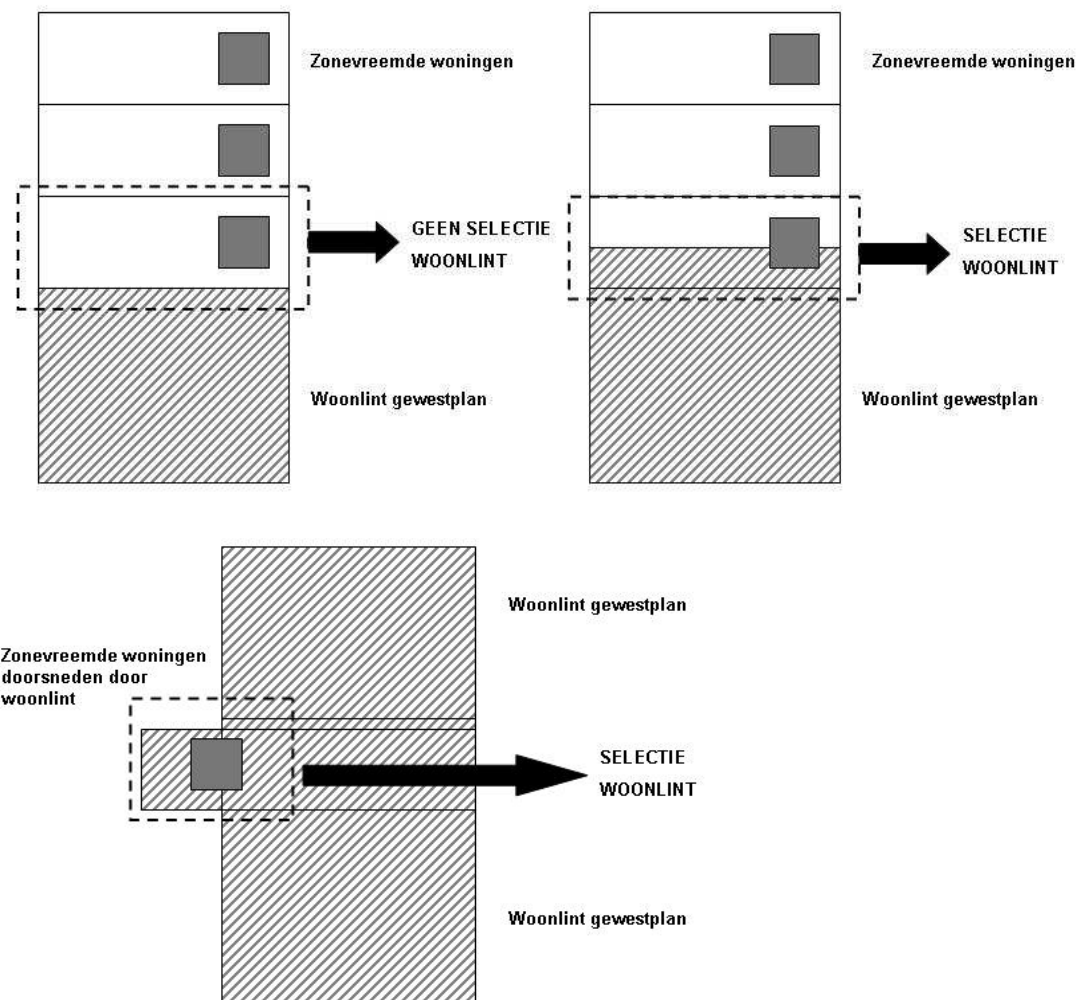
1) Aansluitend bij een woongebied (geen woonuitbreidingsgebied) = selectie

Woningen die onmiddellijk aansluiten bij een woongebied worden mee opgenomen binnen dit woongebied. De voorwaarde is dat er geen oningevulde percelen zijn tussen het woongebied en de zonevrije woning.



2) Aansluitend bij een woonlint = geen selectie, tenzij de woning half in een lint ligt.

Woningen die doorsneden worden door een lijn van het gewestplan, en dus half in woongebied liggen en half niet, worden bij dat woonlint opgenomen. Woningen die er onmiddellijk bij aansluiten niet, deze behoren tot de deelruimten.



6.11.2 Toepassing selectiecriteria op het zuidelijk deel

Zonevreemde woningen die onmiddellijk aansluiten bij een woongebied vormen ruimtelijk geen probleem en kunnen omgevormd worden tot woongebied. 32 woningen worden definitief omgevormd naar woongebied.

SELECTIECRITERIA NOORDELIJK GEBIED		
IN EEN KERN		
	De Buisseretlaan	2
AANSLUTEND BIJ EEN KERN		
	R. Verbelenstraat / V. Vergauwenstraat	9
	Veurtstraat	1
	Liezeledorp	1
	Esdoorndreef	1
	A. De Saegerstraat	2
	Kerkhofstraat	1
SPECIFIEKE CONCENTRATIES		
	Scheeveld	6
	Achterheide	9
		32

6.12 INFORMATIE VAN GEBIEDEN OM TE ZETTEN NAAR WOONGEBIED

Een uitgebreide inventaris van de vergunningstoestand is opgenomen in bijlage 4.

Zie bijlage 4: juridische toestand woningen die worden omgezet naar woongebied

(G) R. Verbelenstraat

Figuur 30 in figurenbundel en plan 13 en 14 in plannenbundel

SITUERING

Situering op

- De Ferrariskaart
- De Topografische kaart

BESTAANDE TOESTAND

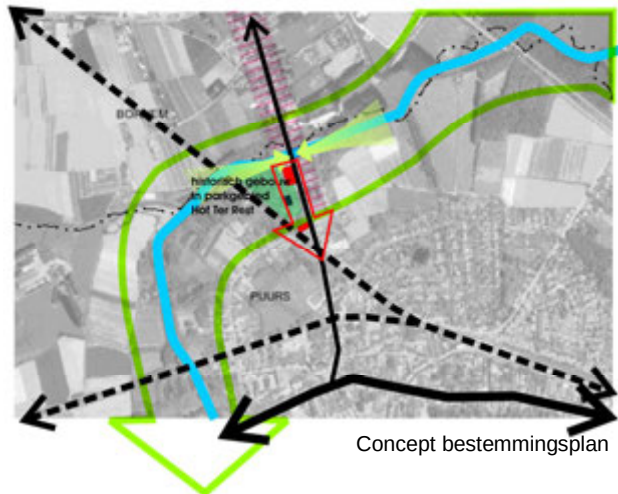
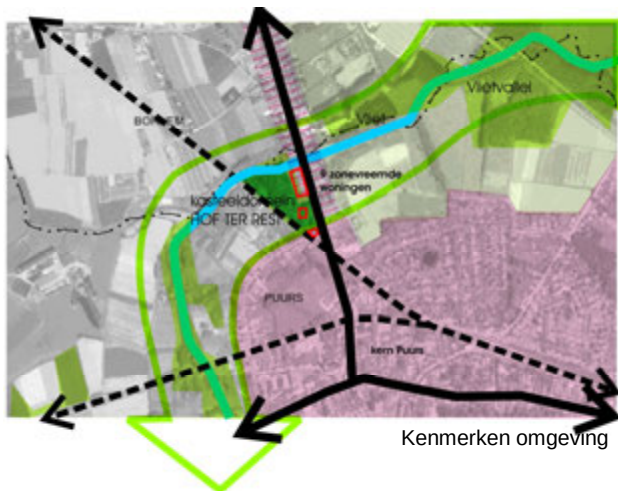
In het parkgebied tussen de R. Verbelenstraat en de spoorweg tussen Puurs en Bornem staan negen zonevrije woningen. Het gaat om een groepje van zes woningen, het kasteel Hof Ter Rest en twee woningen tussen spoor, Robert Verbelenstraat en kasteeldomein. Ze liggen tussen een lintbebouwing en een woonuitbreidingszone aan de rand van de kern Puurs. Door historische indijking heeft de nabijheid van de vallei van de Vliet hier geen invloed. De parkbestemming van de gehele zone blijft van toepassing. De woningen zijn vrijwel allemaal gerenoveerde oude dorpswoningen die in het dorpsbeeld en de dorpsstructuur passen, maar strikte aflijning en buffering zijn nodig om het park te beschermen. De woningen sluiten aan bij de kern van Puurs en worden in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en het saldoplan zonevrije woningen aangeduid als woonconcentratie met nabestemming woongebied. Voor het Hof ter Rest is er geen ambitie om publieke en recreatieve functies in onder te brengen.

Het kasteel en het tuinpaviljoen zijn beschermd als monument. Het kasteel is eveneens opgenomen in de Inventaris van Bouwkundig Erfgoed.

JURIDISCHE TOESTAND

Situering op

- De Kadasterkaart
Een groepje van zes zonevrije woningen langsheen de R. Verbelenstraat, het kasteel Hof Ter Rest en twee zonevrije woningen langs de V. Vergauwenstraat.
- Het Gewestplan
De negen zonevrije woningen zijn gelegen in parkgebied.



CONCEPT BESTEMMINGSPLAN

Het park Hof Ter Rest is een groene oase langs de Vliet. Het park wordt omgeven door de bebouwde kern van Puurs. De zes zonevrije woningen grenzend aan de R. Verbelenstraat zijn gerenoveerde historische gebouwen die in het verleden bij het kasteel behoorden. Vandaag vormen ze een onderdeel van het woonlint R. Verbelenstraat. Het historisch kasteel Hof Ter Rest is een beschermd monument en wordt omgeven door waardevolle parkelementen.

1. een groepje van zes zonevrije woningen in een lint, groepje van twee zonevrije woningen ter hoogte van de spoorweg;
2. een groen kader (buffer met bomenrijen en hagen) rondom de zes woningen ten opzichte van het achterliggende parkgebied;
3. de tuinzone tussen de Vliet en woning 1 wordt vrijgehouden van bebouwing;
4. het kasteel als waardevol historisch gebouw omgeven door parkelementen.

(H) De Buisseretlaan

Figuur 31 in figurenbundel en plan 15 en 16 in plannenbundel



Kenmerken omgeving

SITUERING

Situering op

- ferrariskaart
- topografische kaart

BESTAANDE TOESTAND

In de woonkern van Breendonk bevinden zich twee naast elkaar gelegen zonevrije woningen. De woningen zijn zonevrij omdat ze gelegen zijn in een industriezone. Het perceel naast woning 2 is nog onbebouwd.

JURIDISCHE CONTEXT

Situering op:

- kadaster
- gewestplan

CONCEPT BESTEMMINGSPLAN

De woningen worden opgenomen in het woonweefsel van Breendonk. De woningen worden omgevormd tot woonzone.



(I) Veurtstraat

Figuur 32 in figurenbundel en plan 17 en 18 in plannenbundel

SITUERING

Situering op:

- de ferrariskaart
- de topografische kaart

BESTAANDE TOESTAND

De zonevreemde woning is gelegen in het zuiden van de woonkern van Breendonk. De woning is zonevreemd omdat ze gelegen is in de bufferstrook langs de A12. De woning ligt naar achter ten opzichte van de naastgelegen woningen in het woonlint.

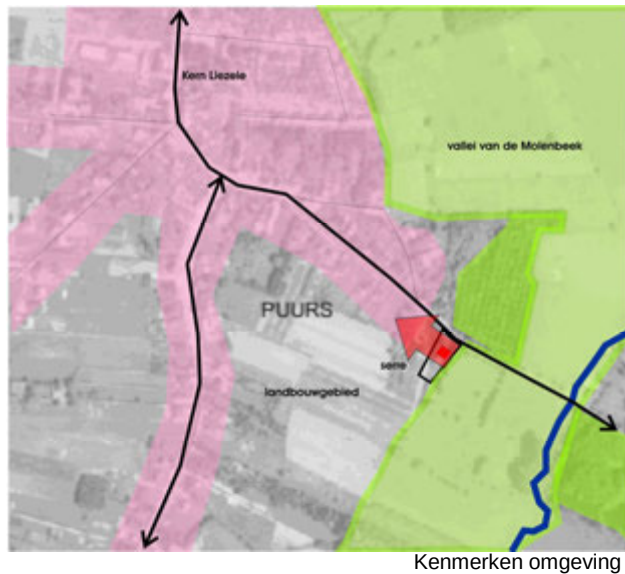
JURIDISCHE CONTEXT

situering op

- de kadasterkaart
- het gewestplan

CONCEPT BESTEMMINGSPLAN

De woning wordt opgenomen in het woonweefsel van Breendonk.



(J) Liezeledorp

Figuur 33 in figurenbundel en plan 19 en 20 in plannenbundel

SITUERING

Situering op

- de Ferrariskaart;
- de topografische kaart

BESTAANDE TOESTAND

De zonevrije woning is gelegen op het einde van een woonlint in Liezele dorp. De woning bevindt zich op de overgang van de vallei van de Molenbeek. De woning is zonevrij omdat ze gelegen is in agrarisch gebied. Op het perceel ten oosten bevindt zich een serre.

JURIDISCHE CONTEXT

Situering op

- kadaster;
- gewestplan.

CONCEPT BESTEMMINGSPLAN

De woning wordt opgenomen bij het woongebied van Liezele dorp. Ook een deel van het naastgelegen perceel 581 g wordt van een agrarische bestemming omgezet naar woongebied.



Kenmerken omgeving



Concept bestemmingsplan

(K) Esdoorndreef

Figuur 34 in figurenbundel en plan 21 en 22 in plannenbundel

SITUERING

situering op

- de ferrariskaart
- de topografische kaart

BESTAANDE TOESTAND

De zonevrije woning is gelegen in het noorden van de woonkern van Liezele. De woning is zonevrij omdat ze gelegen is agrarisch gebied maar net buiten de woonzone van Liezele. De woning ligt half in woonzone en half in het agrarisch gebied.

JURIDISCHE CONTEXT

situering op

- kadaster
- gewestplan

CONCEPT BESTEMMINGSPLAN

De woning wordt opgenomen in het woonweefsel van Liezele en omgezet naar woongebied.



Kenmerken omgeving



Concept bestemmingsplan

(L) A. De Saegerstraat

Figuur 35 in figurenbundel en plan 23 en 24 in plannenbundel

SITUERING

situering op

- ferrariskaart
- topografische kaart

BESTAANDE TOESTAND

De twee zonevreemde woningen zijn gelegen in het zuiden van de woonkern van Liezele. De woning is zonevreemd omdat ze gelegen is in agrarisch gebied maar net buiten de woonzone van Liezele.

JURIDISCHE TOESTAND

situering op

- kadasterplan
- gewestplan

CONCEPT BESTEMMINGSPLAN

De woning wordt opgenomen in het woonweefsel van Liezele en omgezet naar woongebied.

(M) Scheeveld

Figuur 36 in figurenbundel en plan 25 en 26 in plannenbundel

SITUERING

Situering op

- de ferrariskaart
- de topografische kaart
-

BESTAANDE TOESTAND

De concentratie Scheeveld omvat zes zonevrije woningen gegroepeerd rond de T-kruising van Scheeveld. De concentratie ligt in de open ruimte bij de redoute (Sint-Pietersburcht) ten westen van Puurs. De concentratie is niet lintvormig en kan daarom, zoals werd bepaald bij de basiscriteria, aangeduid worden als woonkorrel. De zonevrije woning met een grote omheinde tuin verder westelijk langs Scheeveld en de noordelijke woning langs de Zeutestraat worden niet mee opgenomen in de concentratie. Ze zijn ruimtelijk niet gebonden aan deze groep woningen. Voor deze woningen zijn de ontwikkelingsperspectieven van subruimte landbouwgebied Scheeveld van toepassing.

JURIDISCHE CONTEXT

Situering op

- de kadasterkaart
- het gewestplan

De zes zonevrije woningen zijn gelegen in agrarisch gebied.

Het agrarisch gebied ligt tussen de bestemmingen parkgebied met de Sint Pietersburcht en bosgebied in de Vlietvallei.

CONCEPT BESTEMMINGSPLAN

Hier kan een compact gehucht rond een T-kruising ontwikkeld worden. Indien het rondom met een doordachte klein landschapselement wordt afgewerkt (gebufferd), ontstaat een eenheid van dezelfde schaal en externe, groene vorm als de Sint-Pietersburcht. Beide worden dan door het agrarisch gebied omringd.

1. compact gehucht met 6 woningen aangevuld met 2 woningen gelegen in een goedgekeurde verkaveling.
2. een groen kader (buffer met bomenrijen en hagen) rondom de woonkorrel;
3. bezoekers kunnen de Sint Pietersburcht bereiken via de weg Scheeveld en de toegangsweg naar de Sint Pietersburcht (circa 200m), eventueel kan er pad worden aangelegd over de landbouwgronden waardoor de afstand met circa 50m verkleint.



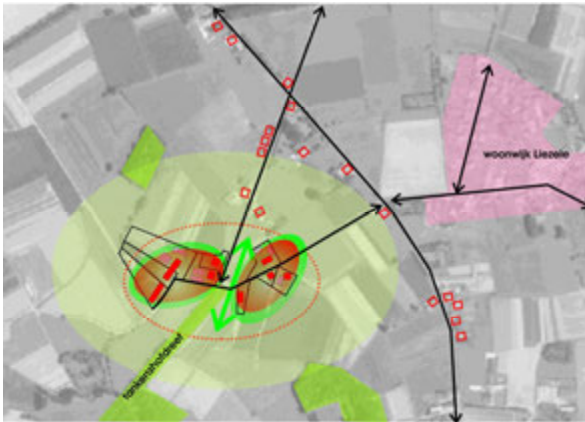
Kenmerken omgeving



Concept bestemmingsplan

(N) Achterheide

Figuur 37 in figurenbundel en plan 27 en 28 in plannenbundel



Concept bestemmingsplan

SITUERING

situering op

- de topografische kaart

BESTAANDE TOESTAND

De concentratie Achterheide omvat negen zonevrije woningen gegroepeerd rond de kruising van de wegen Achterheide. De concentratie ligt in een open agrarisch gebied ten westen van Lizele dorp.

De concentratie is niet lintvormig en kan daarom aangeduid worden als woonkorrel. De recente zonevrije woning, ten noorden van de concentratie, wordt niet mee opgenomen binnen de concentratie. Voor deze woning zijn de ontwikkelingsperspectieven van subruimte landbouwgebied Achterheide van toepassing.

JURIDISCHE CONTEXT

- kadaster
- gewestplan

De negen zonevrije woningen zijn gelegen in agrarisch gebied.

CONCEPT BESTEMMINGSPLAN

Een compact gehucht rond de kruising van de wegen Achterheide. Het gehucht bestaat uit twee woonentiteiten afgewerkt met een doordacht klein landschapselement (gebufferd). De onbebouwde percelen als scheiding tussen de 2 woonkorrels moet onbebouwd blijven zodat de visuele relatie tussen het noordelijk open agrarisch gebied en het zuidelijk open agrarisch gebied met de Tankenshofdreef behouden blijft.

(O) Kerkhofstraat

Figuur 38 in figurenbundel en plan 29 en 30 in plannenbundel



Situering in de kern van Puurs

SITUERING

Situering op

- de topografische kaart

BESTAANDE TOESTAND

De zonevrije woning is gelegen in het oosten van de woonkern van Puurs. De woning is zonevrij omdat ze gelegen is in recreatiegebied. In het recreatiegebied bevinden zich een aantal voetbalvelden. Ten noorden van het recreatiegebied bevindt zich het kerkhof van Puurs. De gemeente Puurs heeft geen intentie om de voetbalvelden uit te breiden. Op lange termijn worden de voetbalvelden misschien zelfs geherlocaliseerd. De woning dateert van 1952. Er is geen bouwdoossier voorhanden. De woning met haar tuin sluit aan bij het woongebied van Puurs.

JURIDISCHE CONTEXT

Situering op

- de kadasterkaart
- gewestplan

De zonevrije woning is gelegen in recreatiegebied.

CONCEPT BESTEMMINGSPLAN

De woning wordt opgenomen in het woongebied van Puurs. Ook het naastgelegen perceel 680 k wordt van recreatiegebied omgezet naar woongebied.

7 RUIMTEBALANS

Op te heffen voorschriften volgens het gewestplan en op te heffen verkavelingen.

Krachtens artikel 38 § 1- 5° van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bevat een R.U.P. een opsomming van de voorschriften die strijdig zijn met het Gewestplan en die opgeheven worden.

Op te heffen voorschriften van het gewestplan volgens het K.B van 5 Augustus 1976.		Vervangende voorschriften gemeentelijk R.U.P. 'Zonevreemde woningen'	
Agrarisch gebied	4.1. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen- de woning van de exploitanten- benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt- en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt- mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woon-gebied of op ten minste 100 m van een woon-uitbreidingsgebied- tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek- betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.	Detailplan A Donkstraat	Artikel 6: zone voor wonen (1.689 m²) Artikel 10: zone voor wegenis (60 m²)
		Detailplan E Hellegatstraat	Artikel 6: zone voor wonen (495 m²)
		Detailplan J Lievele-dorp	Artikel 6: zone voor wonen (1.976 m²) Artikel 8: zone voor tuinen en landschappelijke inpassing (963 m²)
		Detailplan K Esdoorndreef	Artikel 6: zone voor wonen (559 m²) Artikel 8: zone voor tuinen en landschappelijke inpassing (408 m²)
		Detailplan L De Saegher-straat	Artikel 6: zone voor wonen (965 m²) Artikel 8: zone voor tuinen en landschappelijke inpassing (3.121 m²)
		Detailplan M Scheeveld	Artikel 13: zone voor wonen in woningconcentratie (3.809 m²) Artikel 8: zone voor tuinen en landschappelijke inpassing (2.020 m²) Artikel 10: zone voor wegenis (988 m²)

		Detailplan N Achterheide	Artikel 13: zone voor wonen in woningconcentratie (9.822 m ²) Artikel 8: zone voor tuinen en landschappelijke inpassing (6.542 m ²) Artikel 10: zone voor wegenis (2.978 m ²)
Bosgebied	4.2. De bosgebieden zijn de beboste of de te bebossen gebieden- bestemd voor het bos-bedrijf. Daarin zijn gebouwen toegelaten- noodzakelijk voor de exploitatie van en het toezicht op de bossen- evenals jagers- en vissershutten- op voorwaarde dat deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf- al ware het maar tijdelijk. De overschakeling naar agrarisch gebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek- betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.	Detailplan C Gansbroekstraat	Artikel 14: zone voor lokale bedrijvigheid en wonen (1.626 m ²) Artikel 15: zone voor buffer (894 m ²)
		Detailplan D Dr. Frans De Wachterlaan	Artikel 6: zone voor wonen (8.783 m ²) Artikel 8: zone voor tuinen en landschappelijke inpassing (7.143 m ²) Artikel 10: zone voor wegenis (2.049 m ²) Artikel 12: zone voor voet- en fietsweg (455 m ²)
		Detailplan F Moerplas	Artikel 6: zone voor wonen (280 m ²) Artikel 8: zone voor tuinen en landschappelijke inpassing (199 m ²)
Park- en buffergebieden	4.4. De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden- dat ze- in de al dan niet verstedelijkte gebieden- hun sociale functie kunnen vervullen.	Detailplan G Verbelenstraat	Artikel 6: zone voor wonen (2.986 m ²) Artikel 7: zone voor park (17.202 m ²) Artikel 8: zone voor tuinen en landschappelijke inpassing (393 m ²) Artikel 9: zone voor tuinen met randafwerking naar parkzijde (604m ²) Artikel 10: zone voor wegenis (3.968 m ²) Artikel 11: zone voor polderdoorgang (651 m ²)
	4.5. De bufferzones dienen in hun staat bewaard te worden of als groene ruimte ingericht te worden- om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden.	Detailplan I Veurtstraat	Artikel 6: zone voor wonen (170 m ²) Artikel 8: zone voor tuinen en landschappelijke inpassing (228 m ²)
Landschap- pelijk waar- devol agra- risch gebied	4.6.1. De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle hande-	Detailplan A Donkstraat	Artikel 6: zone voor wonen (1.753 m ²) Artikel 8: zone voor tuinen en landschappelijke inpassing (1.078 m ²) Artikel 10: zone voor wegenis (343 m ²)

	lingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming- voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.	Detailplan B J. Hauchecorne-straat	Artikel 6: zone voor wonen (3.557 m²)
Recreatie-gebied	5.0. De recreatiegebieden zijn bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie, al dan niet met inbegrip van de verblijfsaccommodatie. In deze gebieden kunnen de handelingen en werken aan beperkingen worden onderworpen ten einde het recreatieve karakter van de gebieden te bewaren.	Detailplan O Kerkhofstraat	Artikel 6: zone voor wonen (1.840 m²)
Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	2.1.3 De gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard	Detailplan H De Buisseretlaan	Artikel 6: zone voor wonen (597 m²)
Woongebied met landelijk karakter	1.2.2 De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.	Detailplan F: Moerplas	Artikel 6: zone voor wonen (169 m²)
woongebied	1.0 De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.	Detailplan F: Moerplas	Artikel 7: zone voor park (119 m²)



De voorschriften van het RUP zonevrije woningen zullen bij inwerkingtreding van het RUP de volgende voorschriften van het gewestplan vervangen:

36.395 m² **agrarisch gebied** wordt omgezet in:

- zone voor wonen: 5.684 m²
- zone voor wegenis: 4.026 m²
- zone voor tuinen en landschappelijke inpassing: 13.054 m²
- zone voor wonen in woningconcentratie: 13.631 m²

21.429 m² **bosgebied** wordt omgezet in:

- zone voor lokale bedrijvigheid en wonen: 1.626 m²
- zone voor buffer: 894 m²
- zone voor wonen: 9.063 m²
- zone voor tuinen en landschappelijke inpassing: 7.342 m²
- zone voor wegenis: 2.049 m²
- zone voor voet- en fietsweg: 455 m²

25.804 m² **parkgebied** wordt omgezet in:

- zone voor wonen: 2.986 m²
- zone voor park: 17.202 m²
- zone voor tuinen en landschappelijke inpassing: 393 m²
- zone voor tuinen met randafwerking naar parkzijde: 604 m²
- zone voor wegenis: 3.968 m²
- zone voor polderdoorgang: 651 m²

398 m² **buffergebied** wordt omgezet in

- zone voor wonen: 170 m²
- zone voor tuinen en landschappelijke inpassing: 228 m²

6.731 m² **landschappelijk waardevol agrarisch gebied** wordt omgezet in

- zone voor wonen: 5.310 m²
- zone voor tuinen en landschappelijke inpassing: 1.078 m²
- zone voor wegenis: 343 m²

1.840 m² **recreatiegebied** wordt omgezet in

- zone voor wonen: 1.840 m²

597 m² **zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's** wordt omgezet in

- zone voor wonen: 597 m²



169 m² **woongebied met landelijk karakter** wordt omgezet in

- zone voor wonen: 169 m²

119 m² **woongebied** wordt omgezet in

- zone voor park: 119 m²



8 TOEGANKELIJKHEID

In het kader van de toegankelijkheid van gebouwen en openbare ruimten dient elke aanvraag tot vergunning die betrekking heeft op een publieke ruimte voor advies te worden voorgelegd aan het Centrum voor Toegankelijkheid Provincie Antwerpen (Boomgaardstraat 22, bus 101, 2600 Antwerpen; T: 03/240.56.47 of www.provant.be, Welzijn, Toegankelijkheid) alvorens de stedenbouwkundige vergunning af te leveren. De aanvrager dient alle informatie te verstrekken die nodig is om de toegankelijkheid te evalueren. Onder publieke ruimte wordt verstaan: de openbare en niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, alsook elk ander domein, infrastructuur, gebouw of plaats die voor het publiek toegankelijk is.



9 SLOTWOORD

Binnen deze toelichtingsnota werd de gebiedsgerichte visie opgebouwd die een kader biedt voor alle zonevrije woningen binnen de gemeente Puurs.

Er werd een objectief systeem opgesteld voor de selectie van zonevrije woning die daarbij, enerzijds, behoren tot een bepaalde subruimte met gelijke ontwikkelingsperspectieven of, anderzijds, worden omgevormd naar woongebied.

De selectie die hier werd opgesteld wordt op juridisch niveau vertaald in de voorschriften bundel.

Voor alle betrokken bewoners geven de overzichtlijsten in bijlage een duidelijk overzicht tot op perceelsniveau om na te gaan tot welke categorie de zonevrije woning behoort.

De gemeente Puurs neemt met zijn opmaak van het 'RUP zonevrije woningen' het voortouw ten opzichte van een heel aantal andere gemeenten in Vlaanderen. De gemeente neemt hierbij de verantwoordelijkheid voor het oplossen van deze problematiek binnen de eigen gemeente. Het belangrijkste gevolg daarvan is dat de betrokken bewoners daarbij een zekerheid kennen, op de lange termijn, met betrekking tot hun woning.

Stramien cvba
April 2009

**BIJLAGE**

Bijlage 1: overzichtslijst zonevreemde woningen deel noord

Bijlage 2: overzichtslijst zonevreemde woningen deel zuid

Bijlage 3: juridische toestand woningen met een positieve selectie

Bijlage 4: juridische toestand woningen die worden omgezet naar woongebied

Bijlage 5: advies deputatie provincie Antwerpen, departement ruimtelijke ordening en mobiliteit, dienst ruimtelijke planning, in het kader van het openbaar onderzoek

Bijlage 6: advies Dhr. Dirk Van Mechelen, minister bevoegd door ruimtelijke ordening, Agentschap Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed, in het kader van het openbaar onderzoek

Bijlage 7: bezwaarschrift Willy Muyshondt

Bijlage 8: bezwaarschrift Diane Vanderlinden

Bijlage 9: verslag Gecoro 31 maart 2009

BIJLAGE 1: LIJST ZONEVRIJDE WONINGEN DEEL NOORD

* ingebruikname volgens de kadastrale gegevens

1 = code 01 = voor 1850

2 = code 02 = 1850 - 1874

3 = code 03 = 1875 - 1899

4 = code 04 = 1900 - 1918

5 = code 05 = 1919 - 1930

vanaf 1930 op datum

°le gende afkortingen gewestplanbestemmingen

NAT= natuurgebied

BOS = bosgebied

LANDWV = landschappelijk waardevol landbouwgebied

BOSWV= landschappelijk waardevol bosgebied

LAND = landbouwgebied

PARK = parkgebied

IND = industriegebied

REC= recreatiegebied

volnummer	EIGENAAR		ADRESGEGEVENS				KADASTER			JURIDISCH	VOORSCHRIFTEN			
	naam	deelgemeente	postnummer	straat	huisnummer	afdeling	sectie	kadastrale nummer	* ingebruikname	° gewestplanbestemming	historische waarde	subruimte	positieve/negatieve selectie	voorschriften
1	VAN DEN BERGH-VERBRUGGEN	Ruisbroek	2870	Hellegatstr.	2	2	A	93P	1931	land				E
2	VAN RANST F.-VAN HOVE	Ruisbroek	2870	Beemdstr.	33	2	A	433B	1977	boswv		3A		art. 2
3	DE WIT-JANSSENS	Ruisbroek	2870	Donkstr.	89	2	A	330E	1949	landwv				A
4	MASQUILLIER-ROETE	Ruisbroek	2870	Donkstr.	91	2	A	327K	1980	landwv				A
5	HAELEWATERS-VAN ESPEN	Ruisbroek	2870	Donkstr.	93	2	A	327H	1970	landwv				A
6	BRUNEEL-VAN DOREN	Ruisbroek	2870	Donkstr.	108	2	A	278K	1953	land				A
7	D'HONT-DE SCHEPPER	Ruisbroek	2870	Donkstr.	112	2	A	279M	1968	land				A
8	VAN GOETHEM-NAGELS R.	Ruisbroek	2870	Gasthuisdreef	19	2	B	147P2	1963	bos				D
9	VERHAEGEN-MOEYERSOMS	Ruisbroek	2870	Dr. F. De Wachterlaan	2	2	B	147H	1964	bos				D
10	VERHEYDEN-VAN UYTFANG	Ruisbroek	2870	Dr. F. De Wachterlaan	4	2	B	147C	1964	bos				D
11	DE WIT T.	Ruisbroek	2870	Dr. F. De Wachterlaan	6	2	B	147X2	1989	bos				D

ruimtelijk veiligheidsrapport

volgnummer	naam	deelgemeente	postnummer	straat	huisnummer	afdeling	sectie	kadastrummer	* ingebruikname	° gewestplanbestemming	historische waarde	subruimte	positieve/negatieve selectie	voorschriften	herbestemming woonzone deelplan	ruimtelijk veiligheidsrapport
12	ELOOT FR.	Ruisbroek	2870	Dr. F. De Wachterlaan	8	2	B	147W2	1989	bos					D	
13	SCHAERLAECKEN-VAN EYNDHOVEN	Ruisbroek	2870	Dr. F. De Wachterlaan	10	2	B	147V2	1989	bos					D	
14	DAELEMANS-VAN DER MENSBRUGGHE	Ruisbroek	2870	Dr. F. De Wachterlaan	12	2	B	147T2	1989	bos					D	
15	DIELS-VAN DER WILT	Ruisbroek	2870	Dr. F. De Wachterlaan	14	2	B	147S2	1989	bos					D	
16	SNEYERS-VAN DEN BERGH	Ruisbroek	2870	Dr. F. De Wachterlaan	16	2	B	147M	1973	bos					D	
17	MOENS-VAN LOO J.	Ruisbroek	2870	Dr. F. De Wachterlaan	18	2	B	147N	1973	bos					D	
18	DE SMEDT-DE GROOF J.	Ruisbroek	2870	Dr. F. De Wachterlaan	20	2	B	147P	1973	bos					D	
19	PEETERS-VAN GUCHT	Ruisbroek	2870	Dr. F. De Wachterlaan	22	2	B	147S	1973	bos					D	
20	VIERBERGEN-DE SOUTER	Ruisbroek	2870	Dr. F. De Wachterlaan	24	2	B	147T	1973	bos					D	
21	VAN DEN EYNDE-MAES	Ruisbroek	2870	Dr. F. De Wachterlaan	26	2	B	147V	1973	bos					D	
22	SPIESSENS-VERBRUGGEN	Ruisbroek	2870	Dr. F. De Wachterlaan	28	2	B	147W	1973	bos					D	
23	VERMEEREN-VAN DEN BOSCH	Ruisbroek	2870	Dr. F. De Wachterlaan	30	2	B	147X	1973	bos					D	
24	CLAES-EYCKENS	Ruisbroek	2870	Dr. F. De Wachterlaan	32	2	B	147Y	1973	bos					D	
25	MOENS-HUYSSSENS	Ruisbroek	2870	Dr. F. De Wachterlaan	34	2	B	147Z	1973	bos					D	
26	VANDERSTRAETEN-VERSCHOOREN	Ruisbroek	2870	Dr. F. De Wachterlaan	36	2	B	147A2	1973	bos					D	
27	DE RIDDER-VAN BREEDAM	Ruisbroek	2870	Dr. F. De Wachterlaan	38	2	B	147B2	1973	bos					D	
28	SEGHERS	Ruisbroek	2870	Dr. F. De Wachterlaan	40	2	B	147C2	1973	bos					D	
29	COP-PINTENS	Ruisbroek	2870	Dr. F. De Wachterlaan	42	2	B	147D2	1973	bos					D	
30	PEETERS	Ruisbroek	2870	Dr. F. De Wachterlaan	44	2	B	147E2	1973	bos					D	
31	GOORMANS-AERTS J.	Ruisbroek	2870	Dr. F. De Wachterlaan	46	2	B	147F2	1973	bos					D	
32	DE PRINS	Ruisbroek	2870	Dr. F. De Wachterlaan	48	2	B	147G2	1973	bos					D	
33	VERBERGT-HUYSMANS	Ruisbroek	2870	Dr. F. De Wachterlaan	50	2	B	147H2	1973	bos					D	
34	D'HONT	Ruisbroek	2870	Dr. F. De Wachterlaan	52	2	B	147K2	1973	bos					D	
35	VERHEYDEN-DE HERTOOGH	Ruisbroek	2870	Dr. F. De Wachterlaan	54	2	B	147L2	1973	bos					D	
36	DE SMET-HERMANS	Ruisbroek	2870	Dr. F. De Wachterlaan	56	2	B	147M2	1973	bos					D	

volgnummer	naam	deelgemeente	postnummer	straat	huisnummer	afdeling	sectie	kadastrummer	* ingebruikname	° gewestplanbestemming	historische waarde	subruimte	positieve/negatieve selectie	voorschriften	herbestemming woonzone deelplan	ruimtelijk veiligheidsrapport
37	HERMANS	Ruisbroek	2870	Dr. F. De Wachterlaan	58	2	B	147N2	1973	bos					D	
38	LAMBRECHTS J.	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	25	2	B	388Y	1956	ind		0B		art.5		
39	DE RAEYMAECKER	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	40	2	B	380H-K-L	1975	bos					C	
40	RAES KARNAS	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	42	2	B	384K	1937	bos		3A		art. 2		
41	SCHOUTENS-TALBOOM	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	44	2	B	515Y	1961	ind		0B		art. 5		X
42	JOOST-HANNES	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	46	2	B	516K	1962	bos		3A		art. 2		X
43	PONET-BOMBAERTS	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	48	2	B	516L	1963	bos		3A		art. 2		X
44	VANDERHALLEN P.	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	50	2	B	517C	1939	bos		3A+	3+	art. 2+		X
45	MACQ-VAN DAMME	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	52	2	B	524N	1965	bos		3A		art. 2		X
46	PEETERS-THIJS J.	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	54	2	B	524P	1965	bos		3A		art. 2		X
47	LAMBRECHTS-PIESSENS	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	60	2	B	527S	1940	bos		3A		art. 2		X
48	BROOThAERS-SMET	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	62	2	B	527P	1940	bos		3A		art. 2		X
49	PRAYON RUPEL	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	56	2	B	524G	1951	bos		3A		art. 2		X
50	PRAYON RUPEL	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	58	2	B	524H	1951	bos		3A		art. 2		X
51	CEULEMANS W.	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	64	2	B	544R	1949	bos		3A		art. 2		X
52	CEULEMANS W.	Ruisbroek	2870	Gansbroekstr.	66	2	B	544P	1949	bos		3A		art. 2		X
53	GOES-RIJPENS	Ruisbroek	2870	Gemeentekant	6	2	B	414/02F	1967	bos		3A		art. 2		
54	ERPELS	Ruisbroek	2870	Gemeentekant	10	2	B	411H	1	bos		3A		art. 2		
55	VAN AKEN	Ruisbroek	2870	Hellegatstr.	16	2	A	158M	5	land	E	2B+	1+	art. 3+		
56	MOUTERIJ ALBERT	Ruisbroek	2870	Kanaaldijk	2	2	B	466M	1983	ind		0B		art. 5		
57	MOUTERIJ ALBERT	Ruisbroek	2870	Kanaaldijk	3	2	B	466N	1983	ind		0B		art. 5		
58	MOUTERIJ ALBERT	Ruisbroek	2870	Kanaaldijk	4	2	B	466 P	1983	ind		0B		art. 5		
59	LENVAIN-VAN BAELEN M.	Ruisbroek	2870	Moerstr.	29	2	C	205/02G	1	land		2B		art. 3		
60	VENNOOTSCHAP VAN GANSEWINKEL	Ruisbroek	2870	Nijverheidstr.	1	2	B	623/03C	1942	ind		0B-	1-	art. 5-		
61	UYTDENHOUWEN-VAN CAUTEREN	Ruisbroek	2870	Olmstr.	1	2	C	371F	1969	land		2B		art. 3		

volgnummer	naam	deelgemeente	postnummer	straat	huisnummer	afdeling	sectie	kadasternummer	* ingebruikname	° gewestplanbestemming	historische waarde	subruimte	positieve/negatieve selectie	voorschriften	herbestemming woonzone deelplan	ruimtelijk veiligheidsrapport
62	PEETERS-COOLS & STRUYF	Ruisbroek	2870	Olmstr.	2	2	C	419R	1966	land		2B		art. 3		
63	PEETERS-COOLS L.	Ruisbroek	2870	Olmstr.	3	2	C	420F	1954	land		2B		art. 3		
64	VAN GUCHT-VERBRUGGEN	Ruisbroek	2870	Ooievaarsnest	13	2	D	413X	1933	bos		3A		art. 2		
65	VAN CAMMEREN-VAN DE VOORDE	Ruisbroek	2870	Ooievaarsnest	14	2	D	422B2	1949	land		2B		art. 3		
66	DE SMET E.	Ruisbroek	2870	Ooievaarsnest	15	2	D	413A2	1933	bos		3A		art. 2		
67	SEGRS M.	Ruisbroek	2870	Ooievaarsnest	16	2	D	417H	1934	land		2B		art. 3		
68	VAN CAMMEREN-DE BRUYN	Ruisbroek	2870	Ooievaarsnest	18	2	D	417K	5	land		2B		art. 3		
69	KRIST E.	Ruisbroek	2870	Ooievaarsnest	19	2	D	413E2	1938	bos		3A		art. 2		
70	VAN KEILEGOM-MOUTON	Ruisbroek	2870	Ooievaarsnest	20	2	D	422C2	1949	bos		3A		art. 2		
71	GEVELS-VAN ROMPAEY	Ruisbroek	2870	Pullaar	185	2	C	320C	4	ind		0B		art. 5		
72	DE WAELE VICKY	Ruisbroek	2870	Pullaar	187	2	C	320M	1955	ind		0B		art. 5		
73	DE WAELE VICKY	Ruisbroek	2870	Pullaar	189	2	C	320S	4	ind		0B		art. 5		
74	TRUYEN-GEERAERTS	Ruisbroek	2870	Pullaar	191	2	C	320R	5	ind		0B		art. 5		
75	MOEYERSOMS-SEGRS	Ruisbroek	2870	Pullaar	201	2	C	323E	1989	ind		0B		art. 5		
76	MOEYERSOMS	Ruisbroek	2870	Pullaar	203	2	C	323D	1970	ind		0B		art. 5		
77	MOENS-WYNS	Ruisbroek	2870	Pullaar	233	2	C	559C	4	ind		0B		art. 5		
78	ROBBERECHTS-VAN BUGGENHOUDT	Ruisbroek	2870	Pullaar	239	2	C	555K	5	ind		0B		art. 5		
79	DE WITTE	Ruisbroek	2870	Pullaar	241	2	C	555M	1953	ind		0B		art. 5		
80	DE GANG-VAN ROY	Ruisbroek	2870	Pullaar	243	2	C	555E	1964	ind		0B		art. 5		
81	VENNOOTSCHAP MOORTGAT IMMO SERVICES	Ruisbroek	2870	Pullaar	245	2	C	556K	1959	ind		0B		art. 5		
82	VINGERHOETS-APERS	Breendonk	2870	Pullaar	236	3	A	33P	1949	ind		0B		art. 5		
83	CALUWE L.	Breendonk	2870	Pullaar	242	3	A	30D	1955	ind		0B		art. 5		
84	CONSOORTEN DEBLESER	Breendonk	2870	Pullaar	244	3	A	28W	5	ind		0B		art. 5		
85	HUYGE-DE BOND T	Breendonk	2870	Pullaar	250	3	A	28R	4	ind		0B		art. 5		
86	VAN DEUREN EN CONSOORTEN WEGGE	Breendonk	2870	Pullaar	256	3	A	34G	1942	ind		0B		art. 5		

volgnummer	naam	deelgemeente	postnummer	straat	huisnummer	afdeling	sectie	kadasternummer	* ingebruikname	° gewestplanbestemming	historische waarde	subruimte	positieve/negatieve selectie	voorschriften	herbestemming woonzone deelplan	ruimtelijk veiligheidsrapport
87	HUYCK-VAN EXTERGEM	Breendonk	2870	Pullaar	258	3	A	38B	5	ind		0B		art. 5		
88	STEVENS-COOLS J.	Breendonk	2870	Pullaar	260	3	A	42D	1961	ind		0B		art. 5		
89	DE PAUW-SPOELDERS A.	Breendonk	2870	Pullaar	262	3	A	41R	1	ind		0B		art. 5		
90	GEERTS M.	Breendonk	2870	Pullaar	264	3	A	41P	1942	ind		0B		art. 5		
91	DE GANG	Breendonk	2870	Pullaar	266	3	A	43M	5	ind		0B		art. 5		
92	VAN CAESBROECK-VAN OOSTENRIJK	Breendonk	2870	Pullaar	268	3	A	43L	1963	ind		0B		art. 5		
93	VAN EYNDE-CLAES P.	Ruisbroek	2870	Rijksweg	39	1	D	103C2	1992	ind		0B		art. 5		
94	VENNOOTSCHAP BEYERS PLASTIC	Ruisbroek	2870	Rijksweg	41	1	D	103Z	1987	ind		0B		art. 5		
95	VENNOOTSCHAP IBS SYSTEMS	Breendonk	2870	Rijksweg	51	3	A	36L	1987	ind		0B		art.5		
96	VENNOOTSCHAP SARON	Ruisbroek	2870	Rijksweg	85	2	C	450L	1932	ind		0B		art. 5		
97	FIERENS R.	Ruisbroek	2870	Rijksweg	87	2	C	451R	1933	ind		0B		art. 5		
98	LIEVENS-DELBROEK EN CONSOORTEN	Ruisbroek	2870	Vlietdijk	1	2	A	468C	1	bos		3A		art. 2		
99	GOOSSENS F.	Ruisbroek	2870	Vlietdijk	3	2	A	465H	1	bos		3A		art. 2		
100	CLAESSENS-SUYKENS K.	Puurs	2870	Eikse Amer	46	1	C	29X	1964	nat		3B+	2+	art.1+		
101	CLAESSENS-SUYKENS K.	Puurs	2870	Eikse Amer	48	1	C	29W	1970	nat		3B+	2+	art.1+		
102	SUYKENS M. J.	Puurs	2870	Eikse Amer	50	1	C	29V	2	nat	E	3B+	1+	art.1+		
103	DEDONCKER-ROCHTUS	Puurs	2870	Eikse Amer	52	1	C	29T	2	nat		3B+	2+	art.1+		
104	DEKEERSMAEKER-BUYTAERT	Puurs	2870	Vooruitgangstr.	1	1	C	278S	1965	landwv		2A		art. 4		
105	VERMEIREN-PARIDAENS	Puurs	2870	Vooruitgangstr.	2	1	C	426D	1976	land		2A		art. 4		
106	VAN GEEL J.	Puurs	2870	Vooruitgangstr.	3	1	C	276E	1982	landwv		2A		art. 4		
107	HOFMANS-VANCALSTER	Puurs	2870	Vooruitgangstr.	4	1	C	434L	1932	land		2A		art. 4		
108	DE BONDT-MUYS	Puurs	2870	Vooruitgangstr.	5	1	C	268G	1	landwv		2A		art. 4		
109	VERHEYDEN M.	Puurs	2870	Vooruitgangstr.	7	1	C	275C	1951	landwv		2A		art. 4		
110	ANDRIES W.	Puurs	2870	J. Hauchecornestr.	37	1	C	189G	1960	landwv					B	
111	PERREMANS-JONCKERS	Puurs	2870	J. Hauchecornestr.	38	1	C	113B	1966	landwv					B	

volgnummer	naam	deelgemeente	postnummer	straat	huisnummer	afdeling	sectie	kadasternummer	* ingebruikname	° gewestplanbestemming	historische waarde	subruimte	positieve/negatieve selectie	voorschriften	herbestemming woonzone deelplan	ruimtelijk veiligheidsrapport
112	ILLEGEMS L.	Puurs	2870	J. Hauchecornestr.	40	1	C	111B	1981	landwv					B	
113	VERELST-GIELIS	Puurs	2870	J. Hauchecornestr.	44	1	C	108A	1994	landwv					B	
114	CRUYPELANS-VAN BREEDAM	Puurs	2870	J. Hauchecornestr.	46	1	C	107A	1965	landwv					B	
115	HAUCHECORNE-BEECKMANS	Puurs	2870	J. Hauchecornestr.	54	1	C	98B	1968	landwv		2A		art. 4		
116	AERTS-DEMONT	Puurs	2870	J. Hauchecornestr.	55	1	C	232A	1967	landwv		2A		art. 4		
117	DEHERTOGH W.	Puurs	2870	J. Hauchecornestr.	58	1	C	97A	1960	landwv		2A		art. 4		
118	DE GREEF L.	Puurs	2870	J. Hauchecornestr.	74	1	C	77	1984	landwv		2A		art. 4		
119	FEREMANS A.	Puurs	2870	Kleine Amer	30	1	D	795P	1953	land		2A		art. 4		
120	VAN ASSCHE P.	Puurs	2870	Kleine Amer	53	1	D	717E	1955	landwv		2A+	2+	art. 4+		
121	VAN ASSCHE R.	Puurs	2870	Kleine Amer	57	1	D	713H	1	landwv	M	2A+	1+	art. 4+		
122	CONSOORTEN BOUDEWIJNS-MEES	Puurs	2870	Kleine Amer	94	1	C	340G	1956	land		2A		art. 4		
123	FRANCKAERT-VAN DIEST	Puurs	2870	Kleine Amer	108	1	C	402A2	1932	land		2A		art. 4		
124	VAN ASSCHE_SCHOCKAERT	Puurs	2870	Kleine Amer	112	1	C	402Y	1964	land		2A		art. 4		
125	IMMESOETE-COECK	Puurs	2870	Kleine Amer	114	1	C	403L	1964	land		2A		art. 4		
126	SENTE F.	Puurs	2870	Kleine Amer	117	1	C	309R	1933	landwv		2A		art. 4		
127	BORMS-HOFMANS	Puurs	2870	Kleine Amer	119	1	C	309L	1974	landwv		2A		art. 4		
128	CUYCKENS-MEEUS F.	Puurs	2870	Kleine Amer	124	1	C	406H	1990	land		2A		art. 4		
129	VERCAUTEREN-BOONS	Puurs	2870	Kleine Amer	126	1	C	408E	1951	land		2A		art. 4		
130	BOEY-OELLIBRANDT	Puurs	2870	Kleine Amer	127	1	C	301M	0	landwv		2A		art. 4		
131	DE DECKER	Puurs	2870	Kleine Amer	128	1	C	413D	1936	land		2A		art. 4		
132	BOEY E.	Puurs	2870	Kleine Amer	131	1	C	299N	4	landwv		2A		art. 4		
133	KERREMANS-VERHEYDEN	Puurs	2870	Kleine Amer	133	1	C	298D	1991	landwv		2A		art. 4		
134	FRANCK-BRANDERS	Puurs	2870	Kleine Amer	137	1	C	294P	1969	landwv		2A		art. 4		
135	CONSOORTEN DE SCHEPPER-DEBONDT	Puurs	2870	Vijverstr.	10	1	C	378W	1950	land		2A		art. 4		
136	VANACHTER M.J.	Puurs	2870	Vijverstr.	12	1	C	359P	5	land		2A		art. 4		

volgnummer	naam	deelgemeente	postnummer	straat	huisnummer	afdeling	sectie	kadastrummer	* ingebruikname	° gewestplanbestemming	historische waarde	subruimte	positieve/negatieve selectie	voorschriften	herbestemming woonzone deelplan	ruimtelijk veiligheidsrapport
137	DE HERTOOGH-HUYSMANS	Puurs	2870	Vijverstr.	14	1	C	359R	5	land		2A		art. 4		
138	BOLLEN-TIMMERMANS	Puurs	2870	Vijverstr.	16	1	C	317G	1	land		2A		art. 4		
139	REYNTIENS-ROOSEMONDT	Puurs	2870	Moerplas	2	1	C	558B2	1947	land		2A		art. 4		
140	PEETERS-COOLS	Puurs	2870	Moerplas	4	1	C	558Y	1963	land		2A		art. 4		
141	WILLEMSSEN-SCHELLEMANS	Puurs	2870	Moerplas	25	1	C	392H	1995	land		2A		art. 4		
142	COOLS L.	Puurs	2870	Moerplas	68	1	C	499X2	1933	bos					F	
143	DEMECHELEER-PELEMAN	Puurs	2870	Grote Amer	2	1	B	793H	4	ind		3B+	4+	art. 1+		
144	PELEMAN-VAN PETEGEM	Puurs	2870	Grote Amer	3	1	B	790P	1940	ind		3B+	4+	art. 1+		
145	SCHELFHOUT-HOFMANS	Puurs	2870	Coolhemdreef	2	1	D	19H	4	ind		0B		art. 4		
146	SPOELDERS-PEETERS	Puurs	2870	Kapelstr.	23	1	C	265H	1982	landwv		2A		art. 4		
147	WILLOCKX-VAN LIMBERGHEN	Puurs	2870	Kleine Amer	92	1	C	340K	1968	land		2A		art. 4		
148	VAN ASSCHE-DELOOSE	Puurs	2870	Kleine Amer	122	1	C	407R	1980	land		2A		art. 4		

BIJLAGE 2: LIJST ZONEVRIJDE WONINGEN DEEL ZUID

* ingebruikname volgens de kadastrale gegevens

1 = code 01 = voor 1850

2 = code 02 = 1850 - 1874

3 = code 03 = 1875 - 1899

4 = code 04 = 1900 - 1918

5 = code 05 = 1919 - 1930

vanaf 1930 op datum

°le gende afkortingen gewestplanbestemmingen

NAT= natuurgebied

BOS = bosgebied

LANDWV = landschappelijk waardevol landbouwgebied

BOSWV= landschappelijk waardevol bosgebied

LAND = landbouwgebied

PARK = parkgebied

IND = industriegebied

REC= recreatiegebied

	EIGENAAR	ADRESGEGEVENS				KADASTER			JURIDISCH	VOORSCHRIFTEN					
volgnummer	naam	deelgemeente	postnummer	straat	huisnummer	afdeling	sectie	kadastrernummer	* ingebruikname	% gewestplanbestemming	historische waarde	subruimte	positieve/negatieve selectie	voorschriften	herbestemming woonzone deelplan
1	DAELEMANS-VERHEYDEN	Puurs	2870	Aspot	41	1	D	263Y	1977	land		2A		art. 4	
2	VERVLIET-HOFMANS J.	Puurs	2870	Coolhemveldstr.	19	1	D	846R	1968	rec		2B		art. 3	
3	CONSOORTEN SMEDTS A. & L.	Puurs	2870	Coolhemveldstr.	21	1	D	846M	1955	rec		2B		art. 3	
4	VAN OOSTENRIJK-VAN NOTEN	Puurs	2870	Haagstr.	1	1	D	220E	1	land		2A		art. 4	
5	VAN BOSSUYT	Puurs	2870	Haagstr.	2	1	D	225D	5	land		2A		art. 4	
6	DEVARWARE M.	Puurs	2870	Haagstr.	3	1	D	231G	5	land		2A		art. 4	
7	DE VADDER A.-VAN BUGGENHOUT	Puurs	2870	Haagstr.	4	1	D	158G	5	land		2A		art. 4	
8	PELEMAN R.-MICHIELS	Puurs	2870	Haagstr.	5A	1	D	163F	1936	land		2A		art. 4	
9	DE COCK J.-DE BONDT G.	Puurs	2870	Haagstr.	6	1	D	166F	5	land		2A		art. 4	
10	DE BONDT J.	Puurs	2870	Haagstr.	7	1	D	171C	5	land		2A		art. 4	

volnummer	naam	deelgemeente	postnummer	straat	huisnummer	afdeling	sectie	kadasternummer	* ingebruikname	° gewestplanbestemming	historische waarde	subruimte	positieve/negatieve selectie	voorschriften	herbestemming woonzone deelplan
11	MOONS	Puurs	2870	Haagstr.	8	1	D	135C	5	land		2A		art. 4	
12	SCHROEVEN-MOENS F.	Puurs	2870	Haagstr.	9	1	D	133F	5	land		2A		art. 4	
13	VERBEKE L.	Puurs	2870	Haagstr.	10	1	D	127M	5	land		2A-	2-	art. 4-	
14	DE BONDT-VANACHTER	Puurs	2870	Haagstr.	3a	1	D	156B	1967	land		2A			
15	MUYLDERMANS-STEVEN	Puurs	2870	Haagstr.	3c	1	D	155B	1972	land		2A			
16	PEPERMANS-COOLS	Puurs	2870	Hoek Ten Eiken	5	1	D	298K	1981	land		2A			
17	VAN DEN HEUVEL-SUIJS	Puurs	2870	Kerkhofstr.	3	1	B	680F	1952	recr					O
18	AMELINCKX-VAN NUFFEL	Puurs	2870	Kleine Amer	24	1	D	800C	1966	land		2A		art. 4	
19	VENNOOTSCHAP S EN G	Puurs	2870	Kleine Amer	25	1	D	699F2	1958	land		2A		art. 4	
20	BORMS-GEERTS	Puurs	2870	Kleine Amer	26	1	D	686T	1951	land		2A		art. 4	
21	VAN BRUYSSSEL-VANHERSTRAETEN	Puurs	2870	Kleine Amer	28	1	D	686P	1946	land		2A		art. 4	
22	IMMOPLAN	Puurs	2870	Letterheide	11	1	D	203F	4	land		2A		art. 4	
23	TIERENS-DE KEYZER A.	Puurs	2870	Letterheide	13	1	D	204K	5	land		2A		art. 4	
24	GOOVAERTS R.	Puurs	2870	Letterheide	24	1	D	360P	5	land		2A		art. 4	
25	VAN DER BEKEN-SLEUWAEGEN	Puurs	2870	Letterheide	30	1	D	185F	3	land		2A		art. 4	
26	PAUWELS-STEEMANS	Puurs	2870	Letterheide	39	1	D	191C	1	land		2A		art. 4	
27	STEVEN	Puurs	2870	Letterheide	41	1	D	188F	1	land		2A		art. 4	
28	DE SMET M.	Puurs	2870	Letterheide	49	1	D	183A2	1978	land		2A		art. 4	
29	CARLIER B. J.	Puurs	2870	Lichterstr.	46	1	D	274D	1970	land		2A		art. 4	
30	VANACOLEYEN-CALJON	Puurs	2870	Lichterstr.	51	1	D	84K	1990	ind		0B		art. 5	
31	PAUWELS M.	Puurs	2870	Lichterstr.	57	1	D	83C	1977	ind		0B		art. 5	
32	DE WINTER-FRANCK	Puurs	2870	Lichterstr.	59	1	D	86E	1974	ind		0B		art. 5	
33	VAN BENEDEN LIEVENS	Puurs	2870	Lichterstr.	61	1	D	86D	1973	ind		0B		art. 5	

volnummer	naam	deelgemeente	postnummer	straat	huisnummer	afdeling	sectie	kadasternummer	* ingebruikname	° gewestplanbestemming	historische waarde	subruimte	positieve/negatieve selectie	voorschriften	herbestemming woonzone deelplan
34	SWARTEBROECKX-OP DE BEECK	Puurs	2870	Lichterstr.	63	1	D	86/02L	1976	ind		0B		art. 5	
35	SWARTEBROECKX-OP DE BEECK	Puurs	2870	Lichterstr.	63+	1	D	86/02M	1987	ind		0B		art. 5	
36	ELPERS-VAN CAESBROECK	Puurs	2870	Lichterstr.	65	1	D	87L	1981	ind		0B		art. 5	
37	CLOOTS-VISSERS M.	Puurs	2870	Lichterstr.	71	1	D	122E	1979	ind		0B		art. 5	
38	SCHOTTE F.	Puurs	2870	Lichterstr.	39a	1	D	66P	1981	ind		0B		art. 5	
39	VAN BREEDAM-VAN RAEMDONCK	Puurs	2870	Lichterstr.	39b	1	D	66R	1981	ind		0B		art. 5	
40	HUYSSSENS-DE CLERCQ	Puurs	2870	Lichterveld	3	1	D	78E	1996	ind		0B		art. 5	
41	PFIZER MFG BELGIUM	Puurs	2870	A. Meermansdreef	50	1	D	33B	1979	ind		2A		art. 4	
42	DELOOSE J.-DE MEYER	Puurs	2870	Overheide	81	1	A	244D	1976	land		2A		art. 4	
43	MERTENS R.-DELOOSE	Puurs	2870	Overheide	83	1	A	244C	1974	land		2A		art. 4	
44	OP DE BEECK-VLASSAK	Liezele	2870	Overheide	11	4	A	41C	1967	land		2A		art. 4	
45	GEMEENTE PUURS	Liezele	2870	Overheide	21	4	A	84D	4	land		2A		art. 4	
46	MOERNAUT U.L. - DE KERF E. A	Puurs	2870	Overheide	78	1	A	282C	5	land		2A		art. 4	
47	DELOOSE P.K.-HOFMANS B.R.	Puurs	2870	Overheide	35	1	A	342C	1967	land		2A		art. 4	
48	VANMEERT R.H.-SCHELSTRAETE L.	Puurs	2870	Overheide	25	1	A	344E	1993	land		2A		art. 4	
49	TERSAGO M. M.	Puurs	2870	Overheide	28	1	A	428C	1962	land		2A		art. 4	
50	VAN BREEDAM-VAN RAEMDONCK	Ruisbroek	2870	Pullaar	259	2	C	547R6	5	buffer		3A		art. 2	
51	CAUDRON H.-VAN IN B.	Puurs	2870	R. Verbelenstr.	59	1	B	28V	3	park	M				G
52	VAN IN B.	Puurs	2870	R. Verbelenstr.	65	1	B	28Y2	2	park					G
53	D'HONDT A.-PAELINCK M.	Puurs	2870	R. Verbelenstr.	67	1	B	28B3	5	park					G
54	DOMS-V.D.BOSSCHE	Puurs	2870	R. Verbelenstr.	69	1	B	28A3	5	park					G
55	CAUDRON H.-VAN IN B.	Puurs	2870	R. Verbelenstr.	73	1	B	28V2	5	park					G
56	CAUDRON H.-VAN IN B.	Puurs	2870	R. Verbelenstr.	71	0	B	28D3	5	park					G

volnummer	naam	deelgemeente	postnummer	straat	huisnummer	afdeling	sectie	kadasternummer	* ingebruikname	° gewestplanbestemming	historische waarde	subruimte	positieve/negatieve selectie	voorschriften	herbestemming woonzone deelplan
57	PEETERS D.	Puurs	2870	R. Verbelenstr.	75	1	B	29M2	2	park					G
58	BOSSEREZ W.H.-SCHEERS G. M.	Puurs	2870	R. Verbelenstr.	53	1	B	98F	1	park					G
59	SCHEERS G. M.	Puurs	2870	V. Vergauwenstr.	1	1	B	98G	0	park					G
60	LAMBRECHTS J.	Puurs	2870	Scheeveld	6	1	A	67H	1957	land					M
61	VERHEYDEN-BAUMANN	Puurs	2871	Scheeveld	7	1	A	75K	1955	land					M
62	VAN DOORSLAER H.- TIBOS	Puurs	2870	Scheeveld	8	1	A	67E	1967	land					M
63	VAN TRIER	Puurs	2870	Scheeveld	10	1	A	73F	3	land					M
64	VEELENTURF M.	Puurs	2870	Scheeveld	12	1	A	73E	1965	land					M
65	BYL-KERREMANS	Puurs	2870	Scheeveld	16	1	A	73B	1959	land					M
66	JANSSENS-BOONS	Puurs	2870	Scheeveld	22	1	A	65F	1995	land		2B		art. 3	
67	VAN RANST-VAN OOSTENRIJK	Puurs	2870	Zeutestr.	2	1	A	49C	1939	land		2B		art. 3	
68	VERGAUWEN J. I.-TACKAERT P.	Puurs	2870	Zeutestr.	2	1	A	53G	1978	land		3B		art. 1	
69	SNACKAERT	Breendonk	2870	De Buisseretlaan	17	3	A	515H5	1983	ind					H
70	DEHERTOGH-VERLINDEN A.	Breendonk	2870	De Buisseretlaan	19	3	A	515P4	1949	ind					H
71	VANDENHEUVEL C.	Breendonk	2870	Groenstr.	85	3	B	575G	4	land		2A		art. 4	
72	VAN CAMPENHOUT-MESKENS	Breendonk	2870	Groenstr.	87	3	B	574G	1937	land		2A		art. 4	
73	DE SMEDT D.	Breendonk	2870	Groenstr.	80	3	A	162Y	1954	land		2A		art. 4	
74	MAES-VERLINDEN E.	Breendonk	2870	Groenstr.	94	3	A	185V	1961	land		2A		art. 4	
75	DE LOOSE	Breendonk	2870	Groenstr.	96	3	A	183P	1966	land		2A		art. 4	
76	SMEDTS D.	Breendonk	2870	Groenstr.	100	3	A	192	1977	land		2A		art. 4	
77	VAN SEGBROECK-CONS. BECKERS	Breendonk	2870	Hogedreef	23	3	B	150/02L	1936	land		2A		art. 4	
78	ROELANDTS S.	Breendonk	2870	Hogedreef	25	3	B	153/03K	1	land		2A		art. 4	
79	COOLS G.-DE PROFT M.	Breendonk	2870	Hogedreef	27	3	B	153N	1960	land		2A		art. 4	

volnummer	naam	deelgemeente	postnummer	straat	huisnummer	afdeling	sectie	kadasternummer	* ingebruikname	° gewestplanbestemming	historische waarde	subruimte	positieve/negatieve selectie	voorschriften	herbestemming woonzone deelplan
80	DE BOECK O.	Breendonk	2870	Hogedreef	29	3	B	155R	4	land		2A		art. 4	
81	DE BOECK-VERTONGEN	Breendonk	2870	Hogedreef	32	3	B	150F	1962	land		2A		art. 4	
82	VAN HOEYMISSSEN F.	Breendonk	2870	Hogedreef	34	3	B	149C	1	land		2A		art. 4	
83	VAN PRAET J.	Breendonk	2870	Hogedreef	36	3	B	148H	5	land		2A		art. 4	
84	DE BUSSCHOP F.	Breendonk	2870	Hogedreef	37	3	B	160C	1985	land		2A		art. 4	
85	PEETERS EN CONSOORTEN	Breendonk	2870	Hogedreef	38	3	B	147R	1958	land		2A		art. 4	
86	JACOBS-DE BUYSER	Breendonk	2870	Hogedreef	40	3	B	138N	1960	land		2A		art. 4	
87	DE BUYSER K.	Breendonk	2870	Hogedreef	27a	3	B	153R	1996	land		2A		art. 4	
88	DE BUYSER G.-VAN LOO	Breendonk	2870	Hogedreef	29a	3	B	153M	1971	land		2A		art. 4	
89	DE BUYSER W.	Breendonk	2870	Hogedreef	29b	3	B	155P	1976	land		2A		art. 4	
90	DE BOECK V.-DE MOOR	Breendonk	2870	Hogedreef	32a	3	B	150N	1994	land		2A		art. 4	
91	PEETERS-VAN DORSLAER	Breendonk	2870	Hogedreef	38a	3	B	147S	1972	land		2A		art. 4	
92	DEWITTE-MOONS	Breendonk	2870	Hoogheide	24	3	B	514A	1	land		2A		art. 4	
93	CONS. MEERT	Breendonk	2870	Hoogheide	26	3	B	511/03M	1954	land		2A		art. 4	
94	ANDRIES-MEERT	Breendonk	2870	Hoogheide	28	3	B	511/03L	5	land		2A		art. 4	
95	CALLAERTS-VERVOORT A.	Breendonk	2870	Hoogheide	107	3	B	487F	1955	land		2A		art. 4	
96	VAN HAREN A.	Liezele	2870	Hoogheide	142	4	B	294F	5	land		2A		art. 4	
97	VAN RANSBEECK	Liezele	2870	Hoogheide	144	4	B	292B	1946	land		2A		art. 4	
98	BEYERS-DE SMET	Liezele	2870	Hoogheide	146	4	B	289H	1987	land		2A		art. 4	
99	VAN HAREN A.	Liezele	2870	Hoogheide	142a	4	B	294G	5	land		2A		art. 4	
100	DUVEL MOORTGAT	Breendonk	2870	K. Astridlaan	5	3	A	484G	1963	ind		0B		art. 5	
101	MOORTGAT-WEYTJENS	Breendonk	2870	K. Astridlaan	11	3	A	491E	1960	ind		0B		art. 5	
102	LAMBERTS-GOOSSENS	Breendonk	2870	K. Astridlaan	21	3	A	673F	1960	buffer		3A		art. 2	

volnummer	naam	deelgemeente	postnummer	straat	huisnummer	afdeling	sectie	kadasternummer	* ingebruikname	° gewestplanbestemming	historische waarde	subruimte	positieve/negatieve selectie	voorschriften	herbestemming woonzone deelplan
103	VAN ROOST-HAMID	Breendonk	2870	K. Astridlaan	23	3	A	691W	1949	park		3A		art. 2	
104	W.V.D. VENNOOTSCHAP	Breendonk	2870	K. Leopoldlaan	7b	3	B	16F	1997	ind		0B		art. 5	
105	WEGGE INVEST	Breendonk	2870	Moorstr.	103	3	A	95D	5	land		2A		art. 4	
106	DONIES-MUYSOMS J.	Breendonk	2870	Moorstr.	37	3	A	119G	1997	land		2A		art. 4	
107	VAN DEN BRANDE S.	Breendonk	2870	Provincielaan	72	3	B	430B	1978	land		2A		art. 4	
108	DE VLEMINCK- CRICK	Breendonk	2870	Provincielaan	100	3	B	441R	1989	land		2A		art. 4	
109	VAN DOORSLAER-BORGHIS	Breendonk	2870	Rijweg	93	3	A	381C	1954	land		2A		art. 4	
110	PEETERS	Breendonk	2870	Schaafstr.	70	3	A	672F	1962	buffer		3A		art. 2	
111	TOURNÉ	Breendonk	2870	St. Jozefstr.	35	3	B	140F	1939	land		2A		art. 4	
112	VANDENHEUVEL - DE BONDT	Breendonk	2870	St. Jozefstr.	39	3	B	121A	1986	land		2A		art. 4	
113	DE PAUW L.	Breendonk	2870	St. Jozefstr.	42	3	B	141X2	2	land		2A		art. 4	
114	DE BONDT J.	Breendonk	2870	St. Jozefstr.	43	3	B	120F	1955	land		2A		art. 4	
115	VAN CAUWENBERGH	Breendonk	2870	St. Jozefstr.	44	3	B	141Y2	1	land		2A		art. 4	
116	DE BLESER-VAN DE VEN	Breendonk	2870	St. Jozefstr.	51	3	B	118K	1982	land		2A		art. 4	
117	KERREMANS-VERBEECKE F.	Breendonk	2870	Veurtstr.	19	3	A	74/03V2	1950	buffer					I
118	VANDERCLOOSTER - NOTION	Breendonk	2870	Veurtstr.	65	3	B	18E	1933	ind		0B		art. 5	
119	KERSSEBEECK	Breendonk	2870	Veurtstr.	67	3	B	19D	1967	ind		0B		art. 5	
120	VAN DOORSLAER-KERREMANS	Breendonk	2870	Veurtstr.	69	3	B	17K	1986	ind		0B		art. 5	
121	MADHLOUM-ALBESAMIR	Breendonk	2870	Veurtstr.	71	3	B	25E	1991	ind		0B		art. 5	
122	HUYSMANS-GEERTS	Breendonk	2870	Veurtstr.	93	3	B	75M	1945	ind		0B		art. 5	
123	TOURNÉ-VAN DEN HEUVEL	Breendonk	2870	Veurtstr.	95	3	B	75L	1968	ind		0B		art. 5	
124	SEGHERS-DE LEEUW	Breendonk	2870	Veurtstr.	113	3	B	81C	1	ind		0B		art. 5	
125	DE KEERSMAECKER C.	Breendonk	2870	Veurtstr.	115	3	B	83F	1	ind		0B		art. 5	

volnummer	naam	deelgemeente	postnummer	straat	huisnummer	afdeling	sectie	kadasternummer	* ingebruikname	° gewestplanbestemming	historische waarde	subruimte	positieve/negatieve selectie	voorschriften	herbestemming woonzone deelplan
126	SMOLDEREN-PAS	Breendonk	2870	Veurtstr.	118	3	B	165H4	1995	land		2A		art. 4	
127	DE SWART	Breendonk	2870	Veurtstr.	120	3	B	165Y4	1935	land		2A		art. 4	
128	DE BLESER	Breendonk	2870	Veurtstr.	122	3	B	119H	1969	land		2A		art. 4	
129	JANSOONE-MACIAS ROMERO	Breendonk	2870	Veurtstr.	124	3	B	116K	3	land		2A		art. 4	
130	BEYERS KOFFIE VENNOOTSCHAP	Breendonk	2870	Veurtstr.	127	3	B	86P	4	ind		0B		art. 5	
131	DE KUYPER J.	Breendonk	2870	Veurtstr.	131	3	B	98f	1940	ind		0B		art. 5	
132	BROOTHAERS	Breendonk	2870	Veurtstr.	133	3	B	97K	1	ind		0B		art. 5	
133	DE SCHOUWER-VAN MALDEREN	Breendonk	2870	Veurtstr.	134	3	B	115F2	1989	land		2A		art. 4	
134	VAN ZAELEN-DE MAEYER	Breendonk	2870	Veurtstr.	136	3	B	115Z	1958	land		2A		art. 4	
135	VERBRUGGEN	Breendonk	2870	Veurtstr.	156	3	B	117/02B2	3	land		2A		art. 4	
136	VIVIJS-VERBEECK	Breendonk	2870	Veurtstr.	170	3	B	111D	1972	land		2A		art. 4	
137	SMOLDEREN-VAN HOECK	Breendonk	2870	Veurtstr.	172	3	B	99/02D	1982	land		2A		art. 4	
138	VERBEECK-VAN ASCH	Breendonk	2870	Wachtingstr.	3	3	B	569C	1981	land		2A		art. 4	
139	VAN OPSTAL-DIERICKX	Breendonk	2870	Wachtingstr.	5	3	B	565D	2001	land		2A		art. 4	
140	SCHELFHOUT	Breendonk	2870	Wachtingstr.	7	3	B	607D	1983	land		2A		art. 4	
141	SCHELFHOUT	Breendonk	2870	Wachtingstr.	9	3	B	610E	1962	land		2A		art. 4	
142	GEYSEMANS KERCKHOFFS	Breendonk	2870	Zavelstr.	7	3	B	592D	1956	land		2A		art. 4	
143	DE BUYSER	Breendonk	2870	Zavelstr.	21	3	B	337/02F	1	land		2A		art. 4	
144	DE MAYER-VAN RIET	Breendonk	2870	Zavelstr.	9a	3	B	364P	1985	land		2A		art. 4	
145	VENNOOTSCHAP EUROTRUCKS	Breendonk	2870	K. Astridlaan	9	3	A	490M	1947	ind		0B		art. 5	
146	VENNOOTSCHAP EUROTRUCKS	Breendonk	2870	K. Astridlaan	7	3	A	490L	1947	ind		0B		art. 5	
147	DE KEERSMAECKER-BOSSEREZ	Liezele	2870	A. De Saegerstr.	28	4	A	180G	4	land					L
148	VAN REETH-SMOUTS	Liezele	2870	A. De Saegerstr.	29	4	A	284D	5	land		2A		art. 4	

volnummer	naam	deelgemeente	postnummer	straat	huisnummer	afdeling	sectie	kadasternummer	* ingebruikname	° gewestplanbestemming	historische waarde	subruimte	positieve/negatieve selectie	voorschriften	herbestemming woonzone deelplan
149	VAN HOECK-CLEEMPUT	Liezele	2870	A. De Saegerstr.	36	4	A	184F	1961	land					L
150	DAELEMANS M.	Liezele	2870	Achterheide	1	4	C	176G	5	land		2A		art. 4	
151	MEERT-BOEY	Liezele	2870	Achterheide	2	4	C	152G	1933	land		2A		art. 4	
152	CONSOORTEN HERMANS	Liezele	2870	Achterheide	3	4	C	146B	5	land					N
153	BOEY-DE SCHUTTER	Liezele	2870	Achterheide	4	4	C	172D	5	land					N
154	PARIDAENS	Liezele	2870	Achterheide	5	4	C	148B	1957	land					N
155	INGELS-RAYMAEKERS	Liezele	2870	Achterheide	6	4	C	147C	4	land					N
156	VAN NIMMEN-MEERT	Liezele	2870	Achterheide	7	4	C	74F	5	land					N
157	DE KEERSMAECKER-BOLLE	Liezele	2870	Achterheide	7a	4	C	75D	1983	land					N
158	AKSIS-VALKEVLEUG	Liezele	2871	Achterheide	9	4	C	78e	4	land					N
159	VERMEIREN-DE BOELPAEP	Liezele	2870	Achterheide	10	4	C	67h	1963	land					N
160	GOOVAERTS-TECK	Liezele	2870	Achterheide	11	4	C	67G	1968	land					N
161	CEURVELTS-DE BONDT	Liezele	2870	Achterheide	16	4	C	178E	1992	land		2A		art. 4	
162	VANDRIESSCHE-WILLAERT	Liezele	2870	Achterheide	17	4	C	178D	5	land		2A		art. 4	
163	VAN DIJCK-DE KEYSER	Liezele	2	Achterheide	18	4	A	75d	5	land		2A		art. 4	
164	WAUTERS-PEETERS	Liezele	2870	Achterheide	19	4	C	35B	1942	land		2A		art. 4	
165	PEETERS-DE DONCKER	Liezele	2870	Achterheide	20	4	C	34B	1947	land		2A		art. 4	
166	KERREMANS-VAN ASSCHE	Liezele	2870	Achterheide	21	4	C	31D	5	land		2A		art. 4	
167	HUYS A..J.-VERMEIREN R.M	Puurs	2870	Achterheide	12	4	C	173A	2004	land		2A		art. 4	
168	MAES-VAN KERKHOVEN	Liezele	2870	A. Piessensstr.	3	4	A	289G	5	land		2A		art. 4	
169	SIEBENS-DAELEMANS	Liezele	2870	A. Piessensstr.	4	4	A	293E	1967	land		2A		art. 4	
170	VAN NUFFEL	Liezele	2870	A. Piessensstr.	7	4	A	307K	1945	land		2A		art. 4	
171	VANHOOLANT-MINTEN	Liezele	2870	Fortbaan	1	4	A	405F	1967	rec		2A		art. 4	

volnummer	naam	deelgemeente	postnummer	straat	huisnummer	afdeling	sectie	kadasternummer	* ingebruikname	° gewestplanbestemming	historische waarde	subruimte	positieve/negatieve selectie	voorschriften	herbestemming woonzone deelplan
172	VERHEYDEN P.	Puurs	2870	Dendermondsestwg	50	1	D	177L	4	land		2A		art. 4	
173	DE BORGER-BEMIS L.	Puurs	2870	Dendermondsestwg	52	1	D	178C	1937	land		2A		art. 4	
174	VAN INGELGEM G.	Liezele	2870	Dendermondsestwg	81	4	B	27A	1973	land		2A		art. 4	
175	TIERENS	Liezele	2870	Dendermondsestwg	82	4	B	30N	1965	land		2A		art. 4	
176	TIERENS HUYSMANS	Liezele	2870	Dendermondsestwg	84	4	B	30M	1995	land		2A		art. 4	
177	TIERENS R.	Liezele	2870	Dendermondsestwg	86	4	B	64F	4	land		2A		art. 4	
178	COOLS G.	Liezele	2870	Dendermondsestwg	88	4	B	29B2	1954	land		2A		art. 4	
179	OLBRECHTS-BEUKLEERS	Liezele	2870	Dendermondsestwg	90	4	B	29A2	1973	land		2A		art. 4	
180	VAN ASSCHE-DE KEYSER	Liezele	2870	Dendermondsestwg	135	4	B	180/02B	1959	land		2A		art. 4	
181	BECKERS-COECK	Liezele	2870	Dendermondsestwg	136	4	B	314/02P	1968	land		2A		art. 4	
182	TECK-SERVAES	Liezele	2870	Dendermondsestwg	138	4	B	314/02M	5	land		2A		art. 4	
183	PAUWELS-VAN HOUT	Liezele	2870	Dendermondsestwg	139	4	B	314Z	1952	land		2A		art. 4	
184	PAUWELS-DE LATHOUWER	Liezele	2870	Dendermondsestwg	141	4	B	314S	1951	land		2A		art. 4	
185	LATHOUWERS MARIA	Liezele	2870	Dendermondsestwg	147	4	B	316M	5	land		2A		art. 4	
186	VERBRUGGEN-DE SCHUTTER	Liezele	2870	Dendermondsestwg	150	4	B	330H	1975	land		2A		art. 4	
187	MOENS-VERMEIR J.	Liezele	2870	Dendermondsestwg	204	4	C	252S	1954	land		2A		art. 4	
188	VERMEIR-TIERENS J.	Liezele	2870	Dendermondsestwg	207	4	C	254M	5	land		2A		art. 4	
189	KOHL	Liezele	2870	Dendermondsestwg	209	4	C	256H	5	land		2A		art. 4	
190	VAN OPSTAL	Liezele	2870	Dendermondsestwg	230	4	C	220H	1989	land		2A		art. 4	
191	VAN COPPENOLLE-LAGAST	Liezele	2870	Dendermondsestwg	209/2	4	C	256K	5	land		2A		art. 4	
192	FRANKAERTS	Breendonk	2870	Dendermondsestwg	6	3	A	73/02M	1964	land		2A		art. 4	
193	LAMBERTS-GOOSSENS	Breendonk	2870	Dendermondsestwg	13	3	A	68/04A	1963	land		2A		art. 4	
194	HUYGHE-HEYRMAN	Breendonk	2870	Dendermondsestwg	65	3	B	550T	1964	land		2A		art. 4	

volnummer	naam	deelgemeente	postnummer	straat	huisnummer	afdeling	sectie	kadasternummer	* ingebruikname	° gewestplanbestemming	historische waarde	subruimte	positieve/negatieve selectie	voorschriften	herbestemming woonzone deelplan
195	VAN DE MAELE AUTOBANDEN VENNOOTSCH	Breendonk	2870	Dendermondsestwg	67	3	B	550A2	1969	land		2A		art. 4	
196	DE SAEGER M.	Liezele	2870	Esdoorndreef	2	4	A	97P	5	land		2A		art. 4	
197	VAN NIEUWENHOVE-DE CAT	Liezele	2870	Esdoorndreef	12	4	A	95B	1995	land/wo					K
198	DAELEMANS	Liezele	2870	F. Leroyst.	2	4	A	259K	2004	land		2A		art. 4	
199	VAN EETVELT-DE SMEDT	Liezele	2870	F. Leroyst.	3	4	C	169A	5	land		2A		art. 4	
200	MAES-MAES	Liezele	2870	F. Leroyst.	4	4	A	272B	5	land		2A		art. 4	
201	LAUWERS-DE RYCK	Liezele	2870	F. Leroyst.	5	4	A	272D	1938	land		2A		art. 4	
202	VAN LINDEN-V/D VIJVER	Liezele	2870	F. Leroyst.	6	4	A	271F	2005	land		2A		art. 4	
203	VLEMINCKX	Liezele	2870	Hof Ter Berglaan	113	4	A	9G	5	land		2A		art. 4	
204	REYNIERS-D' HOLLANDER	Liezele	2870	Hof Ter Berglaan	127	4	A	397D2	1999	land		2A		art. 4	
205	COOLS-VAN ZAELEN	Liezele	2870	Hof Ter Bollendreef	19	4	B	346F	1944	land		2A		art. 4	
206	FRANQUET-GIELIS	Liezele	2870	Hof Ter Bollendreef	21	4	B	342D	1944	land		2A		art. 4	
207	VAN INGELGEM G.	Liezele	2870	Hof Ter Bollendreef	34	4	A	620G	4	land		3B+	3+	art. 1+	
208	TRANSP. VERHOEVEN J.	Liezele	2870	Hof Ter Bollendreef	44	4	A	599	1969	land		2A			
209	DE WIT-VLEMINCKX	Liezele	2870	Koevoetmolen	1	4	B	382B	1	land		2A			
210	VAN DEN BERGH	Liezele	2870	Koevoetmolen	2	4	B	380F	2003	land		2A			
211	DE WACHTER-V/D VEN	Liezele	2870	Liezeledorp	3	4	A	476G	1958	park		2A+	3+	art. 4+	
212	SUYKENS	Liezele	2870	Liezeledorp	140	4	A	605D	1970	land					J
213	PEETERS	Liezele	2870	Molenstr.	41	4	A	390G	4	recr		2A		art. 4	
214	COOREMANS-CORNAND	Liezele	2870	T. Andriesstr.	34	4	A	345Y	1965	land		2A		art. 4	
215	DE BUSSCHOP	Liezele	2870	T. Andriesstr.	99	4	A	247D	5	land		2A		art. 4	
216	DE BUYSER-V/D BOSSCHE	Liezele	2870	T. Andriesstr.	86	4	A	326D	1989	land		2A		art. 4	
217	VAN BUGGENHOUDT F.	Liezele	2870	Turkenhofdreef	26	4	A	88C	5	land		2A		art. 4	

volgnummer	naam	deelgemeente	postnummer	straat	huisnummer	afdeling	sectie	kadasternummer	* ingebruikname	° gewestplanbestemming	historische waarde	subruimte	positieve/negatieve selectie	voorschriften	herbestemming woonzone deelplan
218	DE KEERSMAECKER	Liezele	2870	Wolfstr.	1	4	B	114/02D	5	land	M	3B+	1+	art. 1+	
219	T ONZENT	Liezele	2870	Wolfstr.	14	4	B	117S	1933	park		3B		art. 1	
220	VAN DEN BOSCH	Liezele	2870	Wolfstr.	15	4	B	107D	5	recr		2A		art. 4	
221	HEYMANS-VAN STEEN	Liezele	2870	Wolfstr.	26	4	B	147M	1931	land		2A		art. 4	
222	DE KEYSER	Liezele	2870	Wolfstr.	28	4	B	147L	1965	recr		2A		art. 4	
223	TIERENS	Liezele	2870	Wolfstr.	33	4	B	96L	3	land		2A		art. 4	
224	CLAEYS E.	Liezele	2870	Wolfstr.	79	4	B	61D	3	land		2A		art. 4	

BIJLAGE 3: JURIDISCHE TOESTAND WONINGEN MET EEN POSITIEVE SELECTIE

		JURIDISCH TOESTAND					
plan	Adres	Kadaster	Dossier	Datum vergunning	Ref. AROHM	EIGENAAR	Gewestplan
DEELPLAN NOORD	Hellegatstr. 16 	158M	1919-1930	vergund geacht kasteel woning		VAN AKEN	agrarisch gebied
	Eikse Amer 46 	29X	1964	vergund geacht woning		CLAESSENS-SUYKENS K.	nat
	Eikse Amer 48 	29W	1970	vergund geacht woning		CLAESSENS-SUYKENS K.	nat
	Eikse Amer 50 	29V	1850-1874	vergund geacht woning		SUYKENS M. J.	nat
	Eikse Amer 52 	29T	1850-1874	vergund geacht woning		DEDONCKER-ROCHTUS	nat

plan	Adres	Kadaster	Dossier	Datum vergunning	Ref. AROHM	EIGENAAR	Gewestplan
DEELPLAN NOORD	Kleine Amer 53 	717E	1955	vergund geacht woning		VAN ASSCHE P.	landwv
	Kleine Amer 57 	713H	voor 1850	vergund geacht woning		VAN ASSCHE R.	landwv
	Grote Amer 2 	793H	1900 - 1918	vergund geacht woning		DEMECHELEER-PELEMAN	industrie
	Grote Amer 3 	790P	1940	vergund geacht woning		PELEMAN-VAN PETEGEM	industrie

plan	Adres	Kadaster	Dossier	Datum vergunning	Ref. AROHM	EIGENAAR	Gewestplan
DEELPLAN ZUID	Hof Ter Bollendreef 34 	620G	1900 - 1918	vergund geacht woning		VAN INGELGEM G.	agrarisch gebied
	Liezeledorp 3 	476G	1958	vergund geacht woning		DE WACHTER-V/D VEN	park
	Wolfstraat 1 	114/02D	1919 - 1930	vergund geacht woning		DE KEERSMAECKER	agrarisch gebied

BIJLAGE 4: JURIDISCHE TOESTAND WONINGEN DIE WORDEN OMGEZET NAAR WOONGEBIED

		JURIDISCH TOESTAND					
plan	Adres	Kadaster	Dossier	Datum vergunning	Ref. AROHM	EIGENAAR	Gewestplan
DETAILPLAN A	Donkstraat 89 	A 330 E	1949	vergund geacht Woning		De Wit-Janssens	landsch. waardevol agrarisch gebied
	Donkstraat 91 	A 327 K	1978/131	27/02/1979 woning	182.615/D	Masquillier-Roete	landsch. waardevol agrarisch gebied
	Donkstraat 93 	A 327 H	1967/71 2005/102	27/1/1969 BD woning 12/09/2005 verb.,uitbr. woning	65,426/B 491/397	Haelewaters-Van Espen	landsch. waardevol agrarisch gebied
	Donkstraat 108 	A 278 K	1953/7	13/05/1953 woning	58.116/H	Bruneel-Van Doren	agrarisch gebied
	Donkstraat 112 	A 279 M	1966/65 1982/54	25/05/1966 woning 15/06/1982 kippenhok/berging		D'Hondt-De Schepper	agrarisch gebied

plan	Adres	Kadaster	Dossier	Datum vergunning	Ref. AROHM	EIGENAAR	Gewestplan
DETAILPLAN B	J.Hauchecornestraat 37 	C 189 G	1960 1989/80	vergund geacht woning 4/07/1989 antennemast		W. Andries	landsch. waardevol agrarisch gebied
	J.Hauchecornestraat 40 	C 111 B	1980/140	27/01/1981 woning	201.777/D	Illegems	landsch. waardevol agrarisch gebied
	J.Hauchecornestraat 38 	C 113 B	1964/31 2006/98	3/11/1964 woning 3/07/2006 verb.woning		Perremans-Jonckers	landsch. waardevol agrarisch gebied
	J.Hauchecornestraat 44 	C 108 A	1993/50	1/06/1993 woning	324.837	Verelst-Gielis	landsch. waardevol agrarisch gebied
	J.Hauchecornestraat 46 	C 107 A	1964/7	3/03/1964 woning	20.923/C	Cruypelans-Van Breedam	landsch. waardevol agrarisch gebied

plan	Adres	Kadaster	Dossier	Datum vergunning	Ref. AROHM	EIGENAAR	Gewestplan
DETAILPLAN C	Gansbroekstraat 40 	B 380H-K-L	13/1969 32/1973 533/21/80	8/04/1970 bouwen van een garage 27/02/1974 bouwen woning naast garage (BPA Landelijke Zone, K.B. 25/09/1956) 3/06/1980 bijbouwen van showroom en kantoor aan bestaande garage	83.811/B 195.560/D	De Raeymaecker	bosgebied
	Gasthuisdreef 19 	B 147 P2		vergund geacht woning		Van Goethem-Nagels	bosgebied
DETAILPLAN D	Dr.Fr.De Wachterlaan 2 	B 147 H	1964	vergund geacht Woning		Verhaegen-Moeyersoms	bosgebied
	Dr.Fr.De Wachterlaan 4 	B 147 C	1964/57	22/05/1964 woning		Verheyden-Van Uytfang	bosgebied
	Dr.Fr.De Wachterlaan 6 	B 147 X 2	1987/89 2001/169	1/09/1987 woning 28/08/2001 verb.woning	232.337/A	De Wit	bosgebied

plan	Adres	Kadaster	Dossier	Datum vergunning	Ref. AROHM	EIGENAAR	Gewestplan
DETAILPLAN D	Dr.Fr.De Wachterlaan 8 	B 147 W 2	1987/89	1/09/1987 woning	232.337/A	Eloot	bosgebied
	Dr.Fr.De Wachterlaan 10 zelfde type woning als nr 8	B 147 V 2	1987/89	1/09/1987 woning	232.337/A	Schaerlaken-Van Eydhoven	bosgebied
	Dr.Fr.De Wachterlaan 12 zelfde type woning als nr 8	B 147 T 2	1987/89	1/09/1987 woning	232.337/A	Daelemans-Van der Mensbruggh	bosgebied
	Dr.Fr.De Wachterlaan 14 zelfde type woning als nr 8	B 147 S 2	1987/89 1994/228	1/09/1987 woning 3/01/1995 veranda/pergola	232.337/A 252.337/A	Diels-Van der Wilt	bosgebied
	Dr.Fr.De Wachterlaan 16 	B 147 M	1973/76 1971/51	7/08/1973 uitbr.woning 19/08/1971 woning		Sneyers-Van Den Bergh	bosgebied
	Dr.Fr.De Wachterlaan 18 zelfde type woning als nr 16	B 147 N	1971/51	19/08/1971 woning		Moens-Van Loo	bosgebied
	Dr.Fr.De Wachterlaan 20 zelfde type woning als nr 16	B 147 P	1971/51	19/08/1971 woning		De Smedt-De Groof	bosgebied
	Dr.Fr.De Wachterlaan 22 zelfde type woning als nr 16	B 147 S	1971/51	19/08/1971 woning		Peeters-Van Gucht	bosgebied
	Dr.Fr.De Wachterlaan 24 	B 147 T	1971/51	19/08/1971 woning		Vierbergen-De Souter	bosgebied
	Dr.Fr.De Wachterlaan 26 zelfde type woning als nr 24	B 147 V	1971/51	19/08/1971 woning		Van Den Eynde-Maes	bosgebied
	Dr.Fr.De Wachterlaan 28 zelfde type woning als nr 24	B 147 W	1971/51	19/08/1971 woning		Spiessens-Verbruggen	bosgebied
	Dr.Fr.De Wachterlaan 30 zelfde type woning als nr 24	B 147 X	1971/51	19/08/1971 woning		Vermeeren-Van Den Bosch	bosgebied
	Dr.Fr.De Wachterlaan 32 zelfde type woning als nr 24	B 147 Y	1971/51	19/08/1971 woning		Claes-Eyckens	bosgebied

plan	Adres	Kadaster	Dossier	Datum vergunning	Ref. AROHM	EIGENAAR	Gewestplan
	Dr.Fr.De Wachterlaan 34 zelfde type woning als nr 24	B 147 Z	1971/51	19/08/1971 woning		Moens-Huyssens	bosgebied
DETAILPLAN D	Dr.Fr.De Wachterlaan 36 zelfde type woning als nr 24	B 147 A 2	1971/51	19/08/1971 woning		Vanderstraeten-Verschooren	bosgebied
	Dr.Fr.De Wachterlaan 38 zelfde type woning als nr 24	B 147 B 2	1971/51	19/08/1971 woning		De Ridder-Van Breedam	bosgebied
	Dr.Fr.De Wachterlaan 40 zelfde type woning als nr 24	B 147 C 2	1971/51	19/08/1971 woning		Seghers	bosgebied
	Dr.Fr.De Wachterlaan 42 zelfde type woning als nr 24	B 147 D 2	1979/120	18/09/1979 uitbr.woning		Cop-Pintens	bosgebied
	Dr.Fr.De Wachterlaan 44 zelfde type woning als nr 24	B 147 E 2	1971/51	19/08/1971 woning		Peeters	bosgebied
	Dr.Fr.De Wachterlaan 46 zelfde type woning als nr 24	B 147 F 2	1978/155 1971/51	19/12/1978 uitbr.woning 19/08/1971 woning		Goormans-Aerts	bosgebied
	Dr.Fr.De Wachterlaan 48 zelfde type woning als nr 24	B 147 G 2	1971/51	19/08/1971 woning		De Prins	bosgebied
	Dr.Fr.De Wachterlaan 50 zelfde type woning als nr 24	B 147 H 2	1978/125 1971/51	24/10/1978 verb.woning 19/08/1971 woning		Verbergt-Huysmans	bosgebied
	Dr.Fr.De Wachterlaan 52 zelfde type woning als nr 24	B 147 K 2	1979/133 1971/51	3/01/1980 uitbr.woning 19/08/1971 woning		D'Hont	bosgebied
	Dr.Fr.De Wachterlaan 54 zelfde type woning als nr 24	B 147 L 2	1979/35 1971/51	20/03/1979 veranda 19/08/1971 woning		Verheyden-De Hertogh	bosgebied
	Dr.Fr.De Wachterlaan 56 zelfde type woning als nr 24	B 147 M 2	1971/51	19/08/1971 woning		De Smet-Hermans	bosgebied
	Dr.Fr.De Wachterlaan 58 zelfde type woning als nr 24	B 147 N 2	1977/140 1971/51	20/09/1977 siermuur 19/08/1971 woning		Hermans	bosgebied

plan	Adres	Kadaster	Dossier	Datum vergunning	Ref. AROHM	EIGENAAR	Gewestplan
DETAILPLAN E	Hellegatstraat 2	A 93 P	1931	vergund geacht woning		Van Den Bergh - Verbruggen	agrarisch gebied
			1981/56	12/05/1981 kippenhok			
DETAILPLAN F	Moerplas 68	C 499 X 2	1977/107	28/06/1977 verb.woning		Cools	bosgebied
DETAILPLAN G	R.Verbelensttaat 53	B 98 F	2003/189	19/04/2004 verb.woning	473.420	Bosserez-Scheers	park
	R.Verbelenstraat 59	B 28 V	1875-1899	vergund geacht kasteel woning		Caudron-Van In	park
	R.Verbelenstraat 71	B 28 D 3	1850-1874	vergund geacht Woning		Caudron-Van In	park
	R.Verbelenstraat 67	B 28 B 3	1978/7 1987/102 1995/119 1996/87	9/05/1978 loods/weigering 8/09/1987 garage/bureau 18/09/1995 verb.woning/weigering 6/05/1996 uitbr.lokalen	176.126/D 176.126/A 357.719 357.719	D'Hondt-Paelinck	park

plan	Adres	Kadaster	Dossier	Datum vergunning	Ref. AROHM	EIGENAAR	Gewestplan
DETAILPLAN G	R.Verbelenstraat 69 	B 28 A 3	1919-1930	vergund geacht Woning		Doms-Van den Bossche	park
	R.Verbelenstraat 71 	B 28 D 3	1987/116	4/08/1987 scheidingsmuur		Caudron-Van In	park
	R.Verbelenstraat 73 	B 28 V 2	1986/133 1986/148	7/10/1986 scheidingsm.beton 12/11/1986 scheidingsm.hout		Caudron-Van In	park
	R.Verbelenstraat 75 	B 29 M 2	1983/62 1990/54	21/06/1983 verb.woning 22/05/1990 verb.woning	217.176/D 217.176(1)/C	Peeters	park
	V.Vergauwenstraat 1 	B 98 G	voor 1850	vergund geacht Woning		Scheers	park

plan	Adres	Kadaster	Dossier	Datum vergunning	Ref. AROHM	EIGENAAR	Gewestplan
DETAILPLAN H	de Buisseretlaan 19 	A 515 P 4	1949	vergund geacht Woning		Dehertogh-Verlinden	industrie
	de Buisseretlaan 17 	A 515 H 5	1986/132 1989/95 1998/51	6/01/1987 verb.woning 26/09/1989 verb.woning 28/09/1998 verb.woning	244.973/A 244.973(1)/C 391.709	Snackaert	industrie
DETAILPLAN I	Veurtstraat 19 	A 74/3 V 2	1983/65	20/04/1983 WC/badkamer		Kerremans-Verbeecke	buffer
DETAILPLAN J	Liezele-Dorp 140 	A 605 D	1968/84 1986/75	13/08/1968 woning 4/06/1986 veranda	73.146/B	Suykens	agrarisch gebied
DETAILPLAN K	Esdoordreef 12 	A 95 B	1994/41	3/05/1994 woning	337.847	Van Nieuwenhove-De Cat	grens agrarisch gebied en woongebied

plan	Adres	Kadaster	Dossier	Datum vergunning	Ref. AROHM	EIGENAAR	Gewestplan
DETAILPLAN L	A.De Saegherstraat 28 	A 180 G	1900-1918	vergund geacht woning		De Keersmaecker-Bosserez	agrarisch gebied
	A.De Saegherstraat 29 	A 284 D	2003/40	28/07/2003 verb/uitb.woning	460.400	Van Reeth-Smouts	agrarisch gebied
DETAILPLAN M	Scheeveld 6 	A 67 H	1964/3	10/03/1964 woning/magazijn	20.925/C	Lambrechts	agrarisch gebied
	Scheeveld 7 	A 75 K	1969/34	6/08/1969 verand.voorgevel	83.634/B	Verheyden-Baumann	agrarisch gebied
	Scheeveld 8 	A 67 E	1964/13	7/04/1964 woning	22.834/C	Van Doorslaer-Tibos	agrarisch gebied
	Scheeveld 10 	A 73 F	1969/45	29/10/1969 verb.woning	86.425/B	Van Trier	agrarisch gebied

plan	Adres	Kadaster	Dossier	Datum vergunning	Ref. AROHM	EIGENAAR	Gewestplan
DETAILPLAN M	Scheeveld 12 	A 73 E	1965/21 2004/71	11/05/1965 verb.woning 27/05/2004 verb.woning	36.330/B 474.024	Veelenturf	agrarisch gebied
	Scheeveld 16 	A 73 B	1959	vergund geacht woning		Byl-Kerremans	agrarisch gebied
DETAILPLAN N	Achterheide 3	C 146 B	1919-1930	vergund geacht Hoeve		Consoorten Hermans	agrarisch gebied
	Achterheide 4	C 172 D	1919-1930 1983/11	vergund geacht Hoeve 15/03/1983 stalling + berging	215.619/D	Boey-De Schutter	agrarisch gebied
	Achterheide 5	C 148 B	1957	vergund geacht Woning		Paridaens Erwin	agrarisch gebied
	Achterheide 6 	C 147 C	1900-1918	vergund geacht Woning		Ingels-Raymaekers	agrarisch gebied

plan	Adres	Kadaster	Dossier	Datum vergunning	Ref. AROHM	EIGENAAR	Gewestplan
DETAILPLAN N	Achterheide 7 	C 74 F	1919-1930	vergund geacht Hoeve		Van Nimmen-Meert	agrarisch gebied
	Achterheide 7a 	C 75 D	1989/162 1990/26	7/11/1989 hobbyserre 9/05/1990 uitbr.loods	211.714(2)/C	De Keersmaecker-Bolle	agrarisch gebied
	Achterheide 9 	C 78 E	1991/63	19/11/1991 verb.hoeve	299.501/C	Aksis-Valkevleug	agrarisch gebied
	Achterheide 10 	C 67 H	1962/90	15/03/1962 woning		Vermeiren-De Boelpaep	agrarisch gebied
	Achterheide 11 	C 67 G	1967/102 2005/267 2006/52	18/07/1967 woning 20/02/2006 veranda 7/08/2006 pergola	61.480/B 501.256 501.256(1)	Goovaerts-Teck	agrarisch gebied
DETAILPLAN O	Kerkhofstraat 3 	B 680 F	2006/253	7/08/2007 verb.woning	521,127	Van Den Heuvel-Suijs	recreatiegebied

Zitting van: 31 maart 2009

Aanwezig: Raf De Saeger, Rita Heyvaert, Bruno Callaert, Ignace Van Goethem, Raymond Van Gucht, Johan Stassen, Frank Watzeels (gemeenteraad), Peter Lemmens (gemeenteraad), Erwin Spiessens (gemeenteraad), Martine Dholander (gemeente), Tinne Beirinckx (Stramien), Daniël Kerremans (gemeente)

Verontschuldigd: Geert Selleslags, Diane Van der Linden, Jan Amandt, Dominique Van Gucht, Jan Van Belle, Diane Van Kerckhoven, Frans Pauwels

Afwezig: Mark Geeroms, Jan Vanherstraeten, Marc De Groof, Els Cools, Hilde Pelgrims, Wim Borms

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

1. Goedkeuring verslag 17 februari 2009

Op voorstel van de voorzitter wordt het verslag goedgekeurd.

2. Advies aangaande opmerkingen/bezwaren/adviezen n.a.v. het openbaar onderzoek RUP Zonevreedde Woningen

Administratieve gegevens en procesverloop

Procesverloop 'Voorontwerp'

- Goedkeuring door gemeenteraad op 6 november 2008
- Openbaar onderzoek van 1 december 2008 tot 29 januari 2009

Verwerking bezwaarschriften door Gecoro in vergadering van 31 maart 2009:

- kennisname bezwaarschriften, bespreking advies 31 maart 2009.

Opmaak definitief 'Ontwerp'

- verwerking bezwaarschriften, opmerkingen op het Voorontwerp

Overzicht van de verdere procedure

- 7 mei 2009, definitieve goedkeuring gemeenteraad
- goedkeuring bestendige deputatie

Bezwaarschriften openbaar onderzoek

Aantal ingediende adviezen = 2

Aantal ingediende bezwaarschriften = 2

A Adviezen hogere overheid

A.1 Advies deputatie provincie Antwerpen

Opge maakt door Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit, Dienst Ruimtelijke Planning

nr. 1

De bestendige deputatie brengt een voorwaardelijk gunstig advies uit mits rekening wordt gehouden met de opmerkingen in het verslag van het advies en mits voor de woningen die worden aangeduid op het grafisch plan als positieve selectie, de vergunningtoestand wordt uitgeklaard. De voorschriften voor de beschermde en waardevolle gebouwen moeten worden aangepast. Het plan is in overeenstemming met het RSPA en het GRS van de gemeente Puurs.

Essentie van het advies

1) Algemene opmerking

De vergunningstoestand van de positieve selecties moet worden onderzocht. Onvergunde woningen mogen niet worden opgenomen op het grafisch plan. De positieve selecties en de aanduiding ervan zijn enkel toegestaan voor vergunde of vergund geachte woningen.

2) Opmerking grafisch plan

Een klein deel van de overdruk in de hoek van de A12 en de N16 op deelplan zuid valt buiten de planafdruk. Het volledige plangebied met worden voorgesteld op de afdruk. Het deel van het plangebied dat wordt uitgesloten in functie van de veiligheidsperimeter rond Prayon-Rupel, is niet afgebakend conform de perimeter. Dit moet worden aangepast door heel de contour uit de overdruk te snijden.

3) Algemene opmerkingen stedenbouwkundige voorschriften

In het document komen er een aantal afwijkende benamingen voor, oa:

- A. Op pagina 4 en 6;
- B. De benamingen van de artikelen van de positieve en negatieve selecties op het grafisch plan en deze in de stedenbouwkundige voorschriften moeten op elkaar afgestemd worden;

In het document komen er een aantal onvolkomenheden voor, oa:

- C. Op p. 12 en 32 is er sprake van woningen 'verankerd in het landschap' terwijl deze niet voorkomen op het grafisch plan;
- D. Er zijn geen bestemmings- en inrichtingsvoorschriften uitgewerkt voor de woningen aansluitend bij een historisch gebouw in artikel 4.
- E. Het voorschrift met betrekking tot de voorschriften en bestemming op pagina 4 wordt telkens herhaald bij de voorschriften voor de overdrukgebieden en is dus niet nodig. Het voorschrift is onvolledig en moet aangevuld worden met: 'tenzij een later goedgekeurd plan vervangende voorschriften voorziet'.
- F. Het voorschrift met betrekking tot de woningen die gelegen zijn in of in aansluiting op overstromingsgevoelige zones is onduidelijk. 'In aansluiting op' is te vaag en biedt onvoldoende rechtszekerheid.
- G. Bij een herbouw van zonevrije woningen die niet waardevol of beschermd zijn, is het niet altijd wenselijk om de architecturale eigenheid, de verschijningsvorm en de typologie te behouden.

De volgende delen in de voorschriften maken een onderdeel uit van de motivering en moeten in de voorschriften worden geschrapt:

- Pagina 3: nummering subruimten
- Pagina 4: laatste zin van de laatste paragraaf over de waardevolle gebouwen
- Pagina 6: eerste twee paragrafen

4) Opmerkingen stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot beschermde monumenten versus waardevolle gebouwen

Er zijn twee categorieën van historisch waardevolle gebouwen: beschermde monumenten en waardevolle gebouwen volgens de inventaris van bouwkundig erfgoed. Op het plan bestaande toestand worden enkel de beschermde monumenten aangeduid. Op het grafisch plan worden enkel de woningen opgenomen in de lijst van bouwkundig erfgoed aangeduid.

De voorschriften op pagina 4 en de respectievelijke voorschriften voor historisch waardevolle gebouwen dienen te worden aangepast.

5) Specifieke opmerkingen stedenbouwkundige voorschriften

H. Pagina 16 en 37. De voorwaarden van de functiewijzigingen lijken niet afgestemd op de specifieke situatie van de zonevrije woningen, maar eerder op bedrijfsgebouwen.

I. Pagina 34 en 41. Als een geïsoleerd gelegen woning enkel nog kan worden afgebroken, is het niet wenselijk en ook niet zinvol om nog voorschriften uit te werken voor de aanleg van het terrein.

J. Pagina 36. De verwijzing naar 5.3 is foutief.

Advies wordt aanvaard en de documenten worden aangepast aan de opmerkingen.

1) Algemene opmerking plan

De vergunningstoestand van de woningen met een positieve selectie wordt onderzocht en toegevoegd aan het dossier.

2) Opmerking grafisch plan

Het deelplan zuid wordt aangepast + contour veiligheidsperimeter rond Prayon-Rupel wordt uitgesneden uit overdruk.

3) Algemene opmerkingen stedenbouwkundige voorschriften

De volgende onvolkomenheden zullen aangepast worden overal waar dit tekstueel noodzakelijk is.

A. Op pagina 6 de titel van artikel 1 wijzigen in: zone voor ruimtelijk kwetsbaar natuurgebied en valleigebied

B. De titels van de artikelen van de positieve en negatieve selecties op het grafisch plan en deze in de stedenbouwkundige voorschriften zullen worden aangepast.

Op het grafisch plan zijn enkel de woningen aansluitend bij een historisch gebouw aangeduid. De woningen verankerd in het landschap (= de woningen met een historische verklaringgrond) moeten ook aangeduid worden op het grafisch plan.

C. Er zal in heel het document een grondige uitvoering van de benaming van 'woningen verankerd in het landschap' moeten gebeuren. Woningen die verankerd

zijn in het landschap krijgen een positieve selectie. In het document is niet duidelijk over welke woningen het hier gaat.

In het document worden de twee titels: woningen die een historische verklaringsgrond hebben en woningen die verankerd zijn in het landschap afzonderlijk of door elkaar voor dezelfde woningen gebruikt. We gaan ervan uit dat de woningen die een historische verklaringsgrond hebben dezelfde woningen zijn als de woningen die verankerd zijn in het landschap. In heel het document moet deze onduidelijkheid weggewerkt worden.

Op pagina 4 worden de woningen die een positieve selectie krijgen opgesomd. Het gaat om:

- o 1) historisch waardevolle gebouwen (beschermde monumenten en woningen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed)
- o 2) woningen verankerd in het landschap
- o 3) woningen horende bij een KMO-zone
- o 4) woning met historische verklaringsgrond

Punt 2 moet gewijzigd worden naar woningen die aansluiten bij een historisch gebouw. Punt 4 omvat ook de woningen die verankerd zijn in het landschap.

Op pagina 32 moeten de subtitels gewijzigd worden. De tekst 'verankerd in het landschap' moet verwijderd worden. In de hoofdtitel is duidelijk vermeld voor welke woningen dit voorschrift van toepassing is. Deze opmerking geldt ook voor de titels op pagina 12 en 13.

D. Op pagina 4 van de stedenbouwkundige voorschriften moet bij de opsomming van de positieve selectiecriteria, de positieve selectie: aansluitend bij een historisch gebouw, toegevoegd worden.

E. Op pagina 4 van de stedenbouwkundige voorschriften wordt de paragraaf over de voorschriften en de bestemming verwijderd. Deze paragraaf wordt telkens herhaald bij de artikels. Bij deze paragraaf is de vermelding: **tenzij een later goedgekeurd plan vervangende voorschriften voorziet** al toegevoegd.

F. 'in aansluiting op' wordt verwijderd

G. De paragraaf die bepaalt dat bij herbouw de architecturale eigenheid, de verschijningsvorm en de typologie behouden moet blijven is enkel van toepassing op een historisch waardevol gebouw (beschermd monument en inventaris bouwkundig erfgoed).

De delen in de voorschriften die een onderdeel uitmaken van de motivering worden in de voorschriften geschrapt.

4) Opmerkingen stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot beschermde monumenten versus waardevolle gebouwen

De plannen worden aangepast. Op het plan bestaande toestand worden enkel de beschermde monumenten aangeduid. Op het grafisch plan worden enkel de woningen opgenomen in de lijst van bouwkundig erfgoed aangeduid. Op pagina 4 moet de paragraaf over de beschermde monumenten aangepast worden. De zin: 'De huidige waardevolle woningen worden op het plan

bestaande en juridische toestand weergegeven met een eigen symbool en zijn opgenomen op de lijst in bijlage' moet op pagina 20, 24, 30, 39 verwijderd worden.

5) Specifieke opmerkingen stedenbouwkundige voorschriften

- H. De bijkomende voorwaarden op pagina 16 en 37 worden verwijderd.
- I. De voorschriften met betrekking tot de aanleg van het terrein worden verwijderd.
- J. Verwijzing aanpassen naar 5.4

A.2 Advies Dhr. Dirk Van Mechelen, minister bevoegd voor ruimtelijke ordening nr. 2
Opgemaakt door Agentschap Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed

Het Agentschap Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed brengt gunstig advies uit. Het plan is in overeenstemming met het RSV en geeft uitvoering aan het GRS van de gemeente Puurs.

B Bezwaarschriften

B.1 Willy Muysshondt nr. 1

Essentie van het bezwaarschrift

De bezwaarindiener verzoekt de woningen van de bewoners van de huisnummers 124,126,128,130,132,134 en 136 van de Veurtstraat en de bewoners van de huisnummers 48, 50, 52 en 54 van de Sint - Jozefstraat als één groep te zien en deze op te nemen in de procedure RUP zonevrije woningen als woonkorrel. De laatste reeks woningen wordt in het bezwaar verkeerd aangeduid met de kadastrale nummers.

Bezwaarschrift wordt niet aanvaard

De percelen met huisnummers 126,128,130,132 in de Veurtstraat en 48, 50, 52 en 54 in de Sint Jozefstraat maken een onderdeel uit van de goedgekeurde, niet-ervallen verkaveling 1963/14. Doordat deze woningen gelegen zijn in een goedgekeurde, niet-ervallen verkaveling voldoen ze niet aan de criteria van een zonevrije woning (1) en zijn ze dus niet zonevrij. Het is dus niet mogelijk om deze woningen op te nemen in een woonkorrel. De bestaande verkavelingsvoorschriften worden behouden en bieden voldoende mogelijkheden voor de woningen.

De woningen in de Veurtstraat met huisnummers 118, 120, 124 enerzijds en de woningen 134 en 136 maken geen deel uit van een goedgekeurde, niet-ervallen verkaveling. Deze woningen zijn zonevrij. De voorschriften van artikel 4 zijn hier van toepassing. Deze woningen liggen te ver uit elkaar zodat ze niet kunnen bestempeld worden als een specifieke concentratie en ze voldoen hierdoor niet aan de criteria om opgenomen te worden in een woonkorrel.

¹ Een woning is zonevrij als ze niet gelegen is in een gebied met woonfunctie:

- Een woongebied, een woongebied met landelijk karakter, een woonpark op het gewestplan
- In gebieden waarbinnen de geldende gemeenschappelijke plannen van aanleg het wonen toestaan
- In goedgekeurde, niet-ervallen verkavelingen.

De huizen langs de Veurtstraat en de Sint –Jozefstraat vormen ruimtelijk niet één geheel. De afstand tussen deze twee groepen woningen is bijna 200 m. De twee groepen woningen worden gescheiden door een grote onbebouwde open zone (naast woning Veurtstraat 118).

B.2 Diane Vanderlinden nr. 2

Essentie van het bezwaarschrift

1) Vermelding volume-vermeerdering

In de stedenbouwkundige voorschriften staat vermeld dat een zonevrije woning kan verbouwen of uitbreiden tot een bruto bouwvolume tot maximaal 1.000 m³. Hierbij wordt procentueel ook vastgelegd hoeveel de volume-vermeerdering mag zijn. Voor de artikels 1.6, 4 en 5 bedraagt de volume vermeerdering maximaal 100%. Voor het artikel 3 bedraagt de volume vermeerdering maximaal 50%.

Mevrouw Diane Vanderlinden heeft een bewaar tegen het vastleggen van een volume-vermeerdering.

De op til zijnde wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordeningen in afdeling 2 basisrechten voor zonevrije constructies, onderafdeling 2 bestaande zonevrije constructies, sectie 1 bestaande zonevrije woningen spreekt enkel nog van een bruto-bouwvolume tot maximaal 1.000 m³, er is geen sprake meer van een procentuele vastlegging van de volume-vermeerdering.

2) Gelijksoortige energiewinningsystemen

Volgens de algemene bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften voor de zonevrije woningen in overdrukgebieden zijn voor alle daktypes zonnepanelen en gelijksoortige energiewinningsystemen toegelaten. Het is nodig welke energiewinningsystemen toegelaten zijn te beperken.

3) Toelaatbare functiewijzigingen

In het RUP worden de toelaatbare functiewijzigingen in de agrarische gebieden beperkt ten opzichte van het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone en latere wijzigingen. Het lijkt aangewezen om wat betreft de toelaatbare functiewijzigingen het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse regering te volgen.

Bezwaarschrift wordt aanvaard

1) Vermelding volume-vermeerdering

De procentuele norm is sterk afhankelijk van het volume van de woning. De meerderheid van de woningen heeft een volume van ruim meer dan 500 m³ zodat het effect van de procentuele bepaling minimaal doorwerkt. Er wordt dus gekozen voor een grotere eenvoudigheid die de kern van het voorschrift niet aantast daar de algemene bovengrens van 1000m³ behouden blijft. De aanpassing gebeurt niet in de zones “ruimtelijk kwetsbaar natuurgebied en vallegebied” (art. 1)

en “ruimtelijk kwetsbaar bosgebied” (art. 2). De voorschriften van de desbetreffende artikels worden aangepast (1.6.1, 3, 4 en 5). Er zal enkel nog gesproken worden van een bruto-volume tot maximaal 1.000 m³. De procentuele vastlegging inzake volume – vermeerdering wordt verwijderd. (1.6.1 pagina 15, 3 pagina 22 tweemaal, 4 pagina 27 tweemaal, 5 pagina 36 tweemaal).

2) Gelijksoortige energiewinningsystemen

De voorschriften worden aangepast.

Enkel het plaatsen van fotovoltatische zonnepalen en/of zonnepanelen op een plat dak en fotovoltatische zonnepanelen en/of zonnepanelen geïntegreerd in het hellende dakvlak zijn toegelaten. Onder zonnepanelen of zonnepanelen geïntegreerd in het hellende dakvlak worden verstaan die vlakvormige voorzieningen die :

- ofwel bovenop de feitelijke dakbedekking en dus in dezelfde helling maar ertegen of enkele centimeters erboven worden gemonteerd,
- ofwel tussenin of ter vervanging ervan zijn geplaatst en bijgevolg zelf als dekbedekking fungeren.

Het plaatsen van o.a. installaties voor de productie van windenergie op daken is niet toegelaten.

4) Toelaatbare functiewijzigingen

De voorschriften worden aangepast. De toelaatbare functiewijzigingen die mogelijk zijn volgens het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse regering worden gevolgd.

Artikel 3, pagina 23, tweede bolletje : de drie deeltjes vervangen door (tekst pagina 25 laten staan, bevat algemene verwijzing) :

Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch een geheel mee vormen :

- in een complementaire functie meer bepaald **“kantoor- of dienstenfunctie”**, zoals kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening, voorzover de complementaire functie maximaal een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter en de woonfunctie een grotere oppervlakte dan de complementaire functie beslaat;
- in een complementaire functie met betrekking tot het gebruik als een toeristisch logies met maximaal acht tijdelijke verblijfsgelegenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café, voorafgaand advies Toerisme Vlaanderen voorleggen;
- als het gebouw of gebouwencomplex (fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen, die samen een functioneel geheel vormen) deel uitmaakt van een bouwgroep (minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen) en de nieuwe functie louter betrekking heeft op de opslag van allerhande materialen of materieel
- in volgende functies een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij of een instelling waar hulpbehoevenden al dan niet tijdelijk verblijven en landbouwactiviteiten of aan landbouw verwante activiteiten uitoefenen;

Artikel 4, pagina 28 , bolletje : de vier deeltjes vervangen door (tekst pagina 30 blijft, bevat een algemene verwijzing) tekst pagina 32, onder 4.4.1 verwijderen = “Het gedeeltelijk wijzigent.e.m. “In de motivering de watertoets” : :

Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch een geheel mee vormen :

- in een complementaire functie meer bepaald “**kantoor- of dienstenfunctie**”, zoals kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening, voorzover de complementaire functie maximaal een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter en de woonfunctie een grotere oppervlakte dan de complementaire functie beslaat;
- in een complementaire functie met betrekking tot het gebruik als een toeristisch logies met maximaal acht tijdelijke verblijfsgelegenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café, voorafgaand advies Toerisme Vlaanderen voorleggen;
- als het gebouw of gebouwencomplex (fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen, die samen een functioneel geheel vormen) deel uitmaakt van een gebouwengroep (minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen) en de nieuwe functie louter betrekking heeft op de opslag van allerhande materialen of materieel
- in volgende functies een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij of een instelling waar hulpbehoevenden al dan niet tijdelijk verblijven en landbouwactiviteiten of aan landbouw verwante activiteiten uitoefenen;

Daniël Kerremans
secretaris

Raf De Saeger
voorzitter