

Provincie ANTWERPEN
Gemeente PUTTE

Reetlei 55 – 2580 Putte

Aanvraag tot overleg gedeeltelijke vrijgave

1. Voorwerp van de aanvraag:

Deze aanvraag tot gedeeltelijke vrijgave van het woonuitbreidingsgebied heeft betrekking op het perceel gelegen te **Putte, Reetlei 55** en met kadastrale ligging: **1^{ste} afdeling, sectie B, percelen 875k, 877r en 1023a.**



De eigendom heeft een totale perceelbreedte van +/- 33 meter, een gemiddelde perceeldiepte van 56,5 m en een totale oppervlakte van +/- 1869 m².

2. Feitelijk uitzicht en toestand van de percelen:

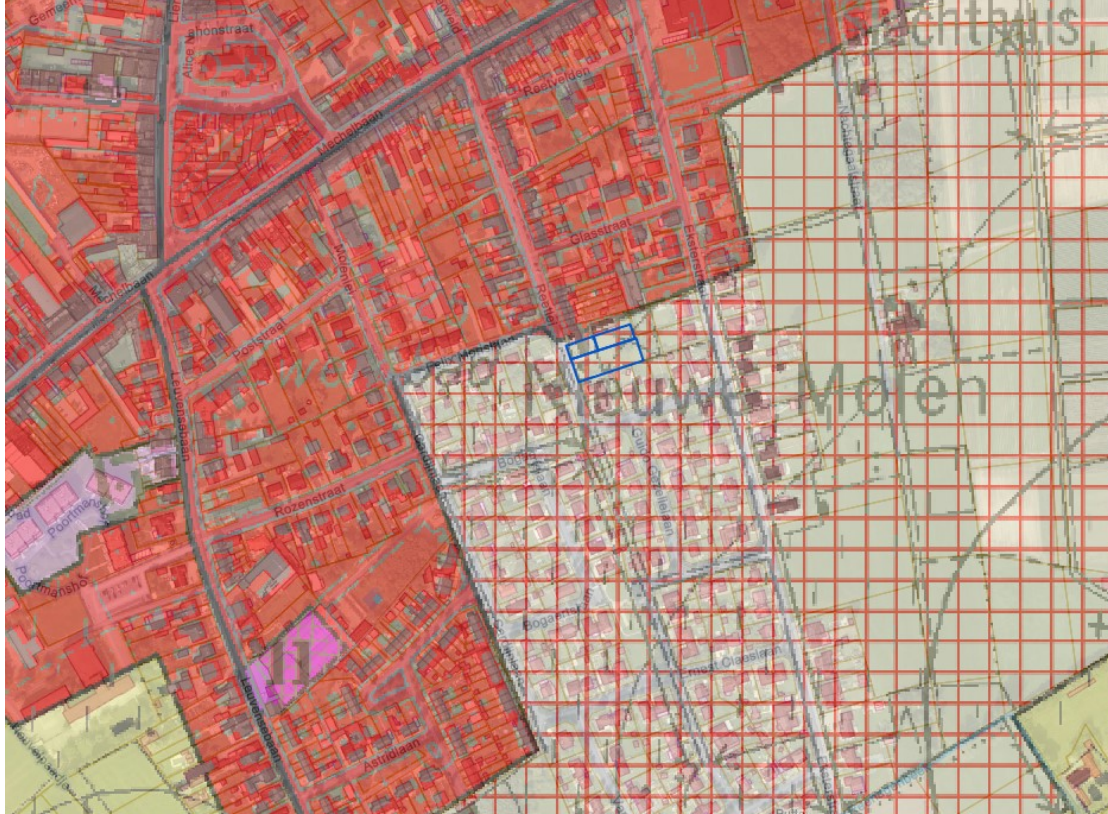
Luchtfoto:



De eigendom is gelegen langs de Reetlei, nabij de gemeentekern van Putte.
Het betreft een braakliggend perceel tussen de woningen Reetlei 53 en 57 en was vroeger in gebruik als tuin horende bij de woning Reetlei 53.
Enkele foto's van de bestaande toestand zijn terug te vinden in het document 'foto's bestaande toestand.pdf' en de positionering van de opnamepunten zijn ook weergegeven op de plannen.

3. Zoneringsgegevens van de eigendom:

Gewestplan: gelegen in woonuitbreidingsgebied



RUP: niet gelegen in een RUP

BPA: niet gelegen in een BPA

GRS Putte: aanwezig (verdere bespreking onder "4. Overeenstemming en verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context").

De omliggende percelen zijn allemaal ontwikkeld/bebouwd, we kunnen hier dus spreken van een restperceel binnen dit ontwikkelde deel van het betreffende woonuitbreidingsgebied. Er is een variëteit aan woontypologieën: gesloten bebouwing (links/ten noorden) en halfopen bebouwing (rechts/ ten zuiden). Verder naar het zuiden (weg van de gemeentekern) zijn meer open en halfopen bebouwingen aanwezig.

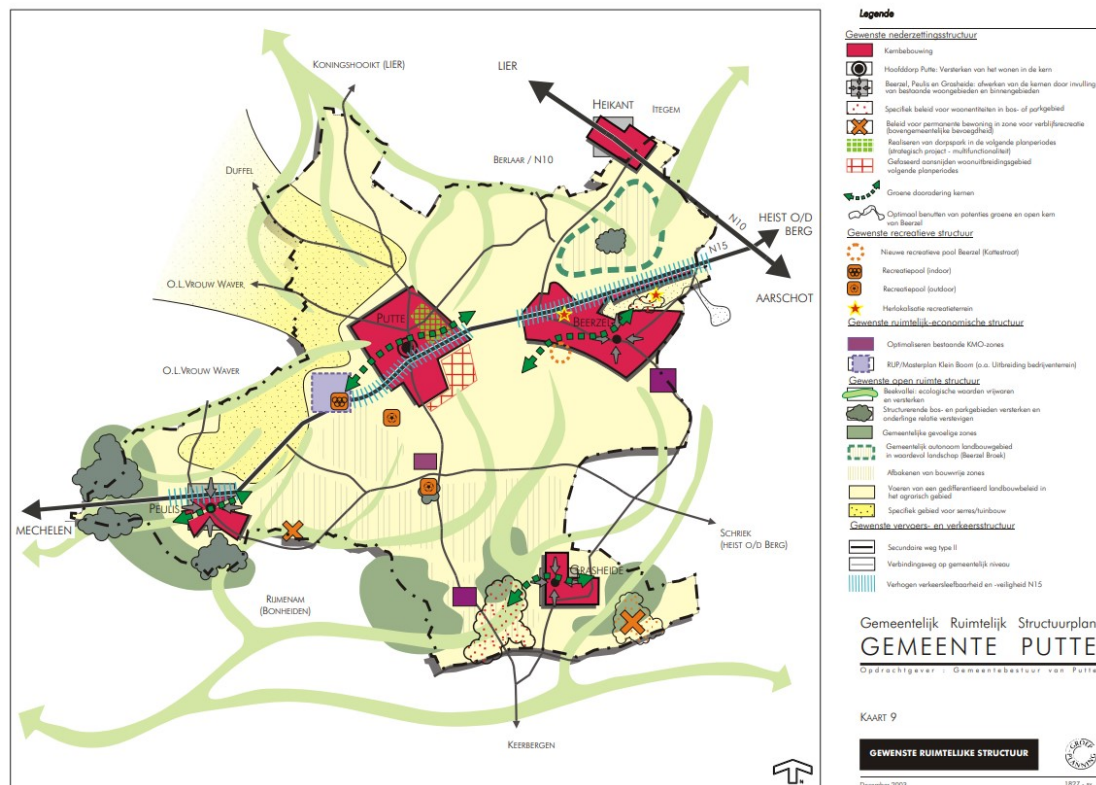
De gemeentekern is op minder dan 500 m afstand gelegen. De Mechelbaan (N15 – verbindingsbaan Mechelen – Heist-op-den-Berg) bevindt zich op +/- 250 m afstand.

De wijze waarop de ontwikkeling en het voorgestelde ruimtegebruik zullen worden gerealiseerd: na mogelijkheid tot vrijgave van het woonuitbreidingsgebied zal voor het perceel een omgevingsvergunning aangevraagd worden.

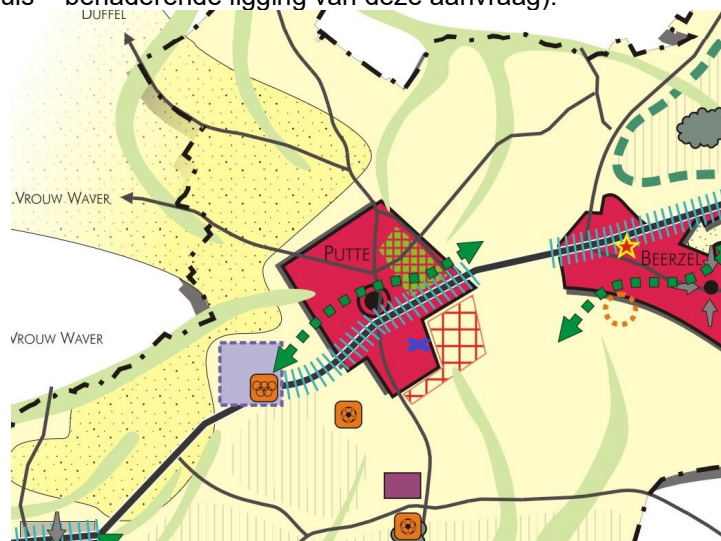
4. Overeenstemming en verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context:

Deze percelen zijn rondom volledig ingesloten met ontwikkelde percelen. Zowel aan de oost-, zuid- als westzijde zijn deze ontwikkelde percelen allen gelegen in hetzelfde woonuitbreidingsgebied. Ze sluiten aan de noordzijde tevens rechtstreeks aan op het woongebied (centrum van Putte).

In het richtinggevend gedeelte van het GRS van Putte vinden we de percelen terug in de rood ingekleurde zone 'kernbebouwing' ten westen van de Eksterstraat op de kaart "[Deel 2 Richtinggevend gedeelte - Kaart 09 - Gewenst.pdf](#)".



Detail (blauw kruis = benaderende ligging van deze aanvraag):



In het GRS Putte wordt het centrum van Putte ook als 'hoofddorp' aangeduid aangezien deze woonkern over een bepaalde uitrustingsgraad beschikt. De opvang van bijkomende behoeften wordt vandaar ook in de eerste plaats in de kern van Putte gezocht.

De voorgestelde ontwikkeling beoogt dus een ruimtelijke en logische invulling van het gebied dat het straatbeeld verder kan sluiten en is bijgevolg perfect inpasbaar in de omgeving en het GRS van Putte. Bovendien legt het geen hypotheek op de latere, invulling of herbestemming van de overige delen van het woonreservegebied. Het zou dus nutteloos zijn om deze ingesloten percelen te blijven reserveren als een toekomstgericht perceel.

5. Beoogde ontwikkeling en integratie in de omgeving:

Beoogde ontwikkeling – woningsdichtheid - functies: Op het perceel wordt een ontwikkeling beoogd van min 3 en maximaal 4 wooneenheden bestemd voor wonen en voor activiteiten en voorzieningen die aan het wonen verwant zijn of complementaire nevenfuncties.

In de voorgestelde ontwikkelingen werd zowel een klassiekere verkaveling voorgesteld (halfopen-gesloten-halfopen bebouwing, dus grondgebonden wooneenheden) alsook een voorbeeld van gestapelde woningen.

In beide voorstellen wordt kan een mooie overgang gecreëerd worden van gesloten bebouwingen (noordzijde en gelegen in woongebied) naar halfopen bebouwingen (zuidzijde en gelegen in reeds ontwikkeld woonuitbreidingsgebied).

Graad van privacy: de bewoning is langs de straatzijde gelegen, gelijkaardig aan het straatbeeld. Erfscheidingen met levende hagen en bijkomende bomen/groenaanleg kunnen voor extra afscherming/privacy zorgen.

Parkeervoorzieningen: Parkeren op eigen perceel is mogelijk (één/woongelegenheid) en fietsen dienen gestald te worden op eigen terrein in vb. een overdekte fietsenstalling. Aan de linkerzijde van het perceel (zijde Reetlei 53) dient aangesloten te worden op de reeds bestaande garage. Aan de rechterzijde van het perceel (zijde Reetlei 57) dient een bouwvrije zijtuinstrook van 3 meter gerespecteerd te worden waarmee een mooie overgang gecreëerd wordt naar de halfopen bouwtypologie.

Niveaueverschillen: Perceel is licht afhellend naar achter en rechts (bekeken vanaf de straatzijde) toe.

Verkeersafwikkeling:

Het project genereert zelf extra mobiliteit maar zal zich in verhouding met de omgeving zetten. Ook zal er extra verkeer zijn tijdens de bouw van de woningen.

Tijdens de werken zal dit voornamelijk werfverkeer zijn (vb. enkele vrachtwagens) en vanaf de bewoning zullen er bijkomende verplaatsingen zijn met personenwagens

Bij 3 wooneenheden, met een gemiddelde gezinsgrootte van 2,35 inwoners/wooneenheden, resulteren in 7.05 inwoners. Met een gemiddelde, dagelijkse, woning gerelateerde verplaatsingen van 2,29 verplaatsingen van personen per dag komen we op een totaal van 16 verplaatsingen/dag (afgerond). 52,50 % van deze verplaatsingen zijn met de wagen; dus 8 verplaatsingen waarvan de helft vertrekkend vanuit de woning en de helft terugkomend naar de woning.

Hiernaast rekenen we met 0,25 bezoeken per wooneenheid per dag => **0,75 bezoeken /dag** (afgerond).

TOTAAL aantal verplaatsingen per dag met de auto: **8,75 verplaatsingen** (afgerond).

Door het feit dat het aantal verplaatsingen met de auto per dag erg gering is kan besloten worden dat het effect op de omgeving gering zal zijn.

Groenvoorzieningen: Het betreft een vrij dens bebouwde omgeving maar toch in een vrij groene omgeving (aanwezigheid van bomen en struiken in het openbaar domein). Om dit groene karakter maximaal te behouden zal bij een latere ontwikkeling de voortuin maar voor maximaal 50 % verhard mogen worden en bij voorkeur met waterdoorlatende verhardingen. Achteraan elke woning is max. 30 m² aan verhardingen (vb terras) toegelaten. De overige achtertuinstrook zal ingericht moeten worden met groenvoorzieningen. De aanwezige bomen achteraan de percelen dienen maximaal gevrijwaard te blijven.

Watertoets:

Het perceel bevindt zich niet in overstromingsgevoelig gebied.

Overstromingsrapport: perceelscore of P-score A.

Ligging in signaalgebied: neen.

Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied: neen.

Waterhuishouding – regenwater:

Bij het bouwen, en om wateroverlast te vermijden, zal er rekening gehouden moeten worden met een maximale opvang van regenwater op eigen perceel:

- Opvang voor hergebruik (vb. via regenwaterput);
- Infiltratie op eigen terrein;
- Bufferen met vertraagd lozen op het oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor regenwater.

Waterhuishouding – afvalwater/DWA:

In de wegenis is reeds een openbare (gemengde) riolering waarop aangesloten kan worden.

GEOPUNT [Algemene kaart](#)

Aangeklikte locatie

Rioolinventaris Vlaanderen: strengen

Identificatie van de streng: S_000002169277

Label van type streng: Riool streng

Omschrijving van het type streng: Standaard riolering

Naam van de eigenaar: PIDPA

Naam van de beheerder: PIDPA

Naam van zuiveringsgebied waar de streng zich bevindt: Mechelen - Noord

Het label voor de status van de streng: Functioneel

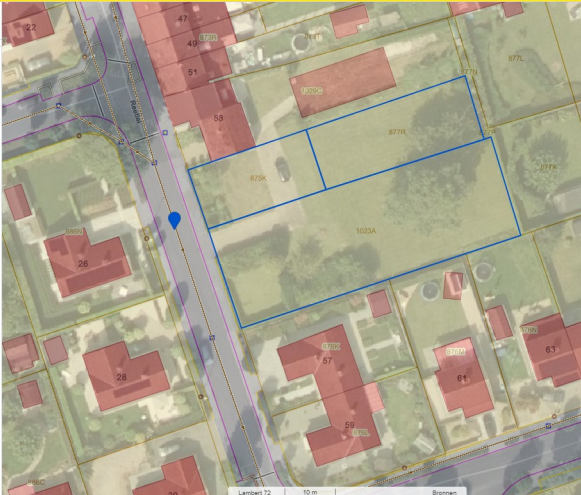
Omschrijving voor het type water dat door de streng loopt: De faciliteit is functioneel

Het label voor het type water dat door de streng loopt: Vuil water

Omschrijving van het type water dat door de streng loopt: Rioolwater of een combinatie hiermee

Beginpunt van de streng: P_000003156153

Geopunt is een officiële website van de Vlaamse overheid [meer info](#)



6. Inpasbaarheid van de ontwikkeling:

Er wordt getracht een mooie overgang te creëren van een gesloten bouwlint (ten noorden) naar een halfopen bebouwing dat zo kenmerkend is voor de woonwijk ten zuiden van het project. Het biedt een meerwaarde op maatschappelijk vlak door het aanbieden van extra woongelegenheden dicht bij de kern en beschermt zo de nodige reserve.

7. Realisatie en haalbaarheid van de ontwikkeling:

Na het bekomen van de vrijgave van de percelen zal een omgevingsvergunning aangevraagd worden voor de effectieve ontwikkeling. Hier bestaat zowel de mogelijkheid dat de huidige eigenaar een verkavelingsaanvraag zal aanvragen om de individuele percelen nadien te vervreemden. Ook kan het geheel verkocht worden aan een ontwikkelaar die mogelijks een omgevingsvergunning aanvraagt voor de gehele ontwikkeling ervan. In deze aanvragen kunnen vervolgens door de gemeente nog de nodige verfijningen worden gedaan in de specifieke voorschriften.

8. Besluit:

Gelet op:

- Deze aanvraag voldoet aan artikel 5.6.11 van de Vlaamse Codex ruimtelijke Ordening (VCRO): een vrijgave van een (deel van een) woonuitbreidingsgebied kan overwogen worden als:
 - ✓ Voor wonen of activiteiten en voorzieningen die aan het wonen verwant zijn en inpasbaar zijn in de omgeving;
 - ✓ Een samenhangend en ruimtelijk afzonderbaar onderdeel van het WUG voor zover de gedeeltelijke aansnijding geen hypotheek legt op de latere invulling of herbestemming van het overige deel van het WUG;
 - ✓ ze in overeenstemming is met het geldende GRS.
- De ligging en inpasbaarheid van de ontwikkeling in de omgeving;
- Een goed en hoog ruimtelijk rendement en dus zuinig ruimtegebruik;
- De aansluitbaarheid van deze nieuwe woningen op de reeds aanwezige nutsvoorzieningen;
- De ligging langsheen een uitgeruste wegenis;
- De aansluiting op het woongebied en reeds ontwikkeld woonuitbreidingsgebied;
- De gunstige watertoets;
- De geringe impact om de omgeving.

Om die reden verzoek ik u het woonuitbreidingsgebied vrij te geven met de mogelijkheid dit te ontwikkelen conform de weergegeven voorschriften.

Putte
26 februari 2025

Liva Marynen,
Ingenieur landmeter-expert (LAN 071324)
erkend vastgoedmakelaar (BIV 511676)

Bijlagen:

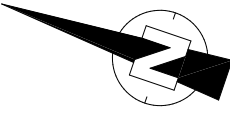
- Plan bestaande toestand
- Zijgevelaanzicht Reetlei 53
- Zijgevelaanzicht Reetlei 57
- Voorstel 1: verkavelingsontwerp met 3 grondgebonden woningen/loten
- Voorstel 2: ontwerp 2 x 2 stapelwoningen
- Overstromingsrapport
- Risicokaart van de waterbeheerder
- Plan MER-screening

OPMETINGSPLAN

PUTTE

REETLEI 55

kadastraal gekend onder 1ste afdeling,
sectie B, percelen 1023a, 875k en 877r



Oppervlakte
volgens meting:
1869 m²

Opmerking:
De opgegeven maten en oppervlakten zijn slechts benaderend en
de juiste afmetingen volgen na de detailmeting.
Dit plan is dus NIET bruikbaar voor de notariële akte.



Zoetewei 98 - 2580 PUTTE

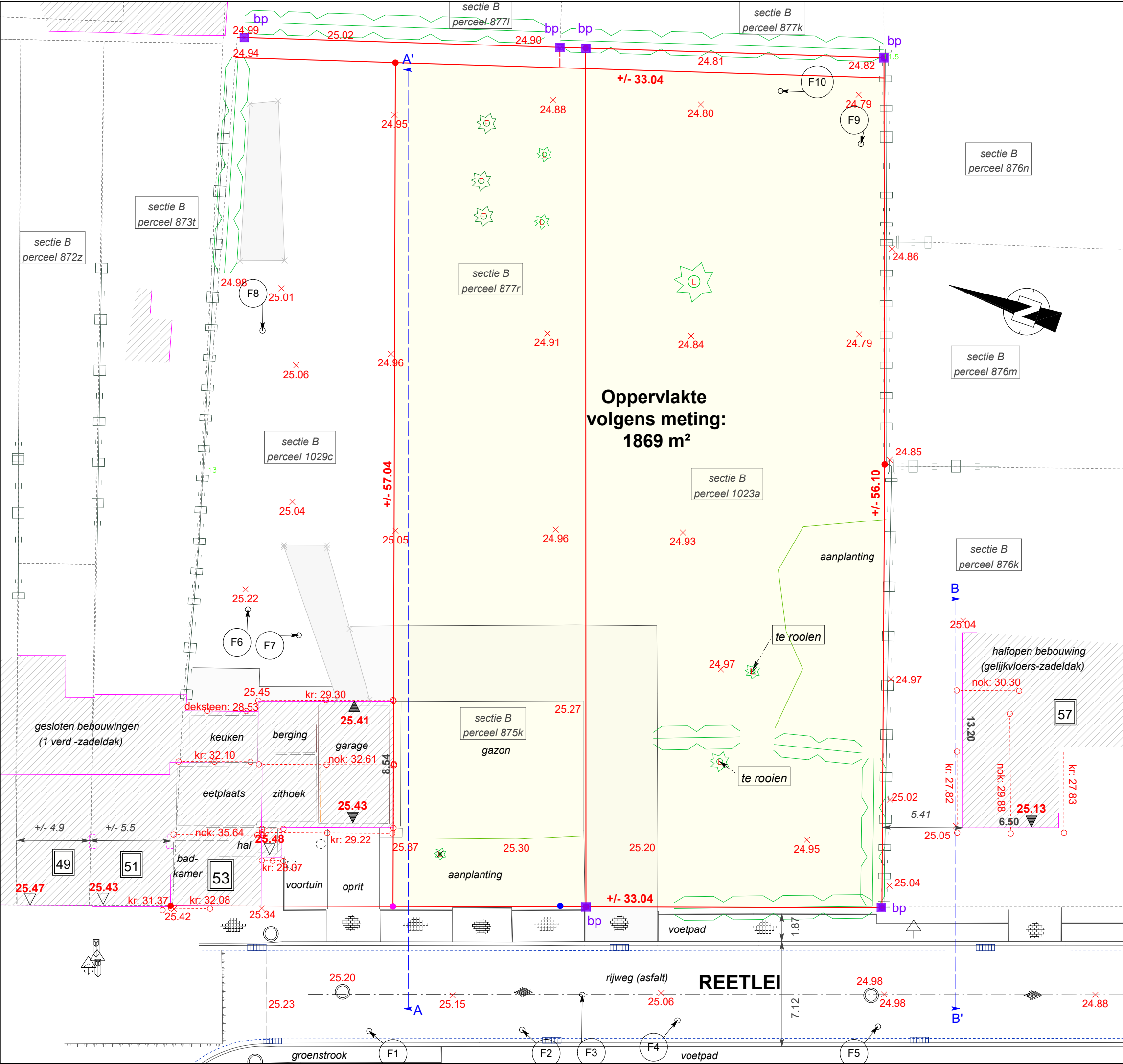
Gsm: +32 (0)477/ 75.70.66
web: www.livathome.be
e-mail: info@livathome.be

BE 0719.371.893

Opgemeten en in plan gebracht door ondergetekende Ing. Liva Marynen, landmeter - expert, ingeschreven op de tableau der landmeters - experts als LAN 071324 en wettig beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg zetelend te Mechelen.

Putte, 16 september 2024

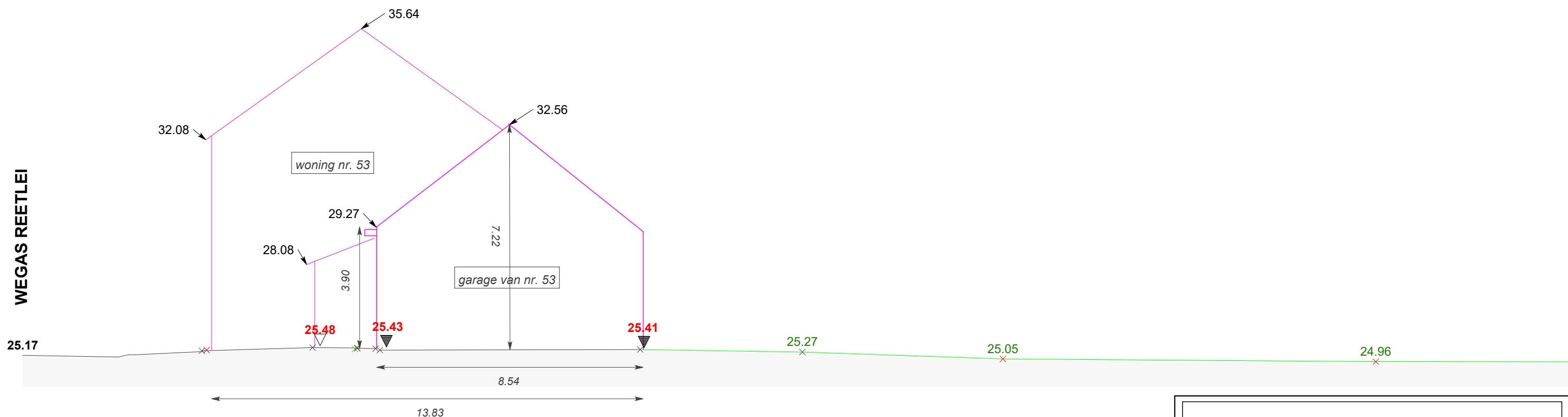
Datum opmeting: 24-11-2022	Datum plan: 16-09-2024
Dossiernr.: 22.1128 Plannr.: 01.00	Identificatienummer:
Stelsel X,Y: Lambert '72 Stelsel Z: +/- TAW	Schaal: 1/250 Formaat: A3 liggend BT



AANZICHT ZIJGEVEL

PUTTE - REETLEI 53

AANZICHT AA'



Zoetewei 98 - 2580 PUTTE

Gsm: +32 (0)477/ 75.70.66
web: www.livathome.be
e-mail: info@livathome.be

BE 0719.371.893

Opgemeten en in plan gebracht door ondergetekende Ing. Liva Marynen, landmeter - expert, ingeschreven op de tableau der landmeters - experts als LAN 071324 en wettig beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg zetelend te Mechelen.

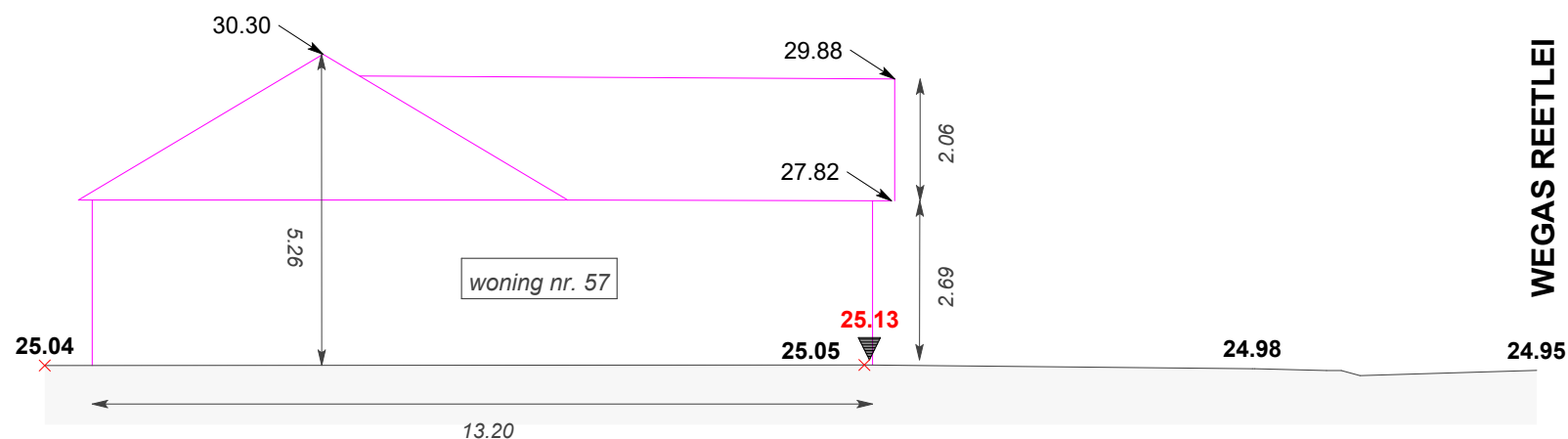
Putte, 06 maart 2024

Datum opmeting: 24-11-2022	Datum plan: 06-03-2024
Dossiernr.: 22.1128 Plannr.: 01.00	Identificatienummer:
Stelsel X,Y: Lambert '72 Stelsel Z: +/- TAW	Schaal: 1/125 Formaat: A3 liggend

AANZICHT ZIJGEVEL

PUTTE - REETLEI 57

AANZICHT BB'



LIV@HOME
LANDMEET- EN VASTGOED
KANTOOR L. MARYNEN

Zoetewei 98 - 2580 PUTTE

Gsm: +32 (0)477/ 75.70.66
web: www.livathome.be
e-mail: info@livathome.be

BE 0719.371.893

Opgemeten en in plan gebracht door ondergetekende Ing. Liva Marynen, landmeter - expert, ingeschreven op de tableau der landmeters - experts als LAN 071324 en wettig beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg zetelend te Mechelen.

Putte, 06 maart 2024

Datum opmeting: 24-11-2022	Datum plan: 06-03-2024
Dossiernr.: 22.1128 Plannr.: 01.00	Identificatienummer:
Stelsel X,Y: Lambert '72 Stelsel Z: +/- TAW	Schaal: Formaat:
	1/125 Planblad_1

*kadastraal gekend onder 1ste afdeling,
sectie B, percelen 1023a, 875k en 877r*



LIV@HOME
LANDMEET- EN VASTGOED
KANTOOR **L. MARYNEN**

Gsm: +32 (0)477/ 75.70.66
web: www.livathome.be
e-mail: info@livathome.be

Opgemeten en in plan gebracht door ondergetekende Ing. Liva Marynen, landmeter - expert, ingeschreven op de tableau der landmeters - experts als LAN 071324 en wettig beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg zetelend te Mechelen.

Putte, 07 januari 2025

Datum opmeting:	24-11-2022
-----------------	------------

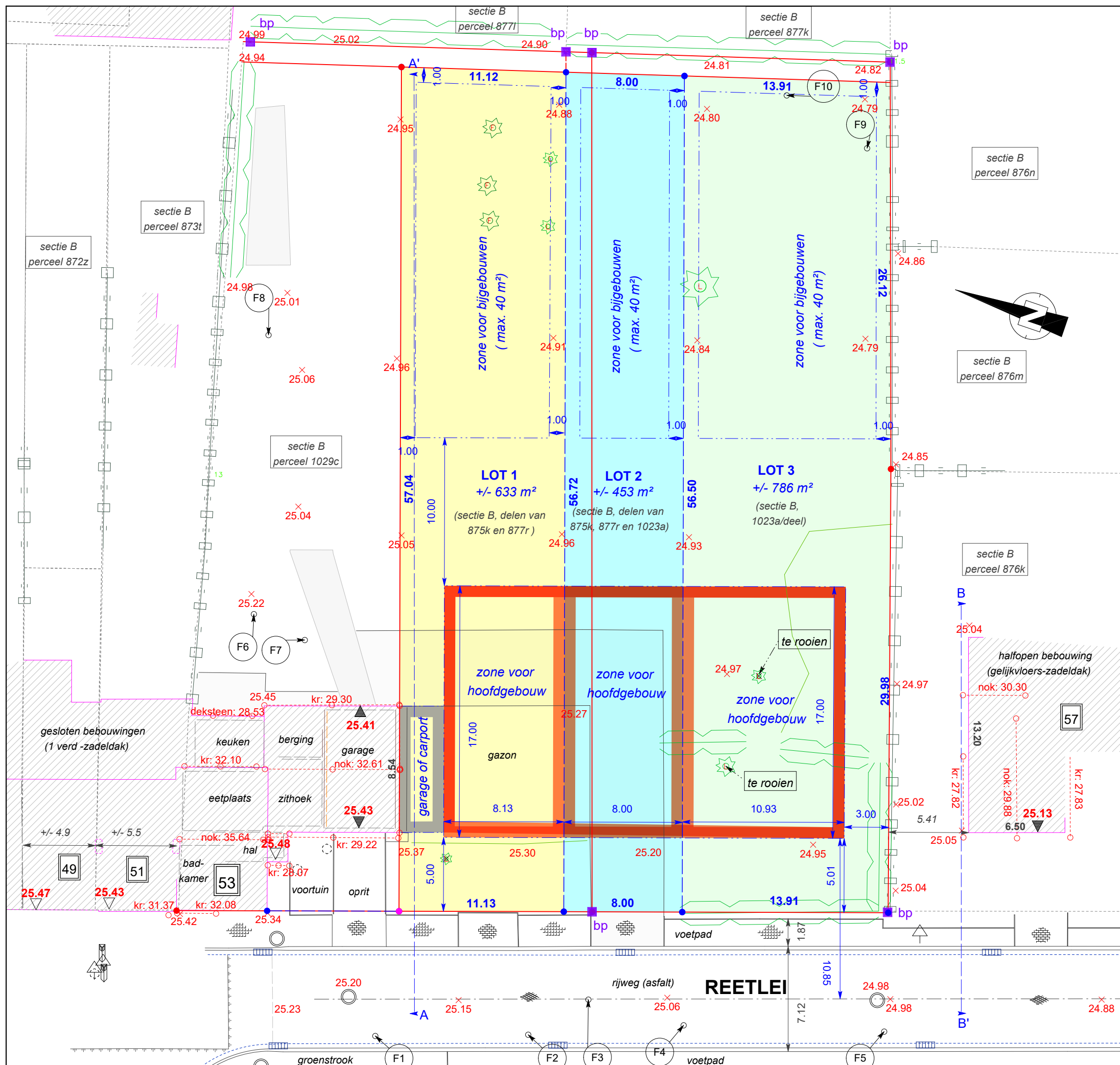
Datum plan: 07-01-2025

Dossiernr.: 22.1128
Plannr.: 01.00

Identifikationsnummer:	
------------------------	--

Stelsel X,Y: Lambert '72
Stelsel Z: +/- TAW

Schaal:	1/250
Formaat:	A3 liggend ONTWERP



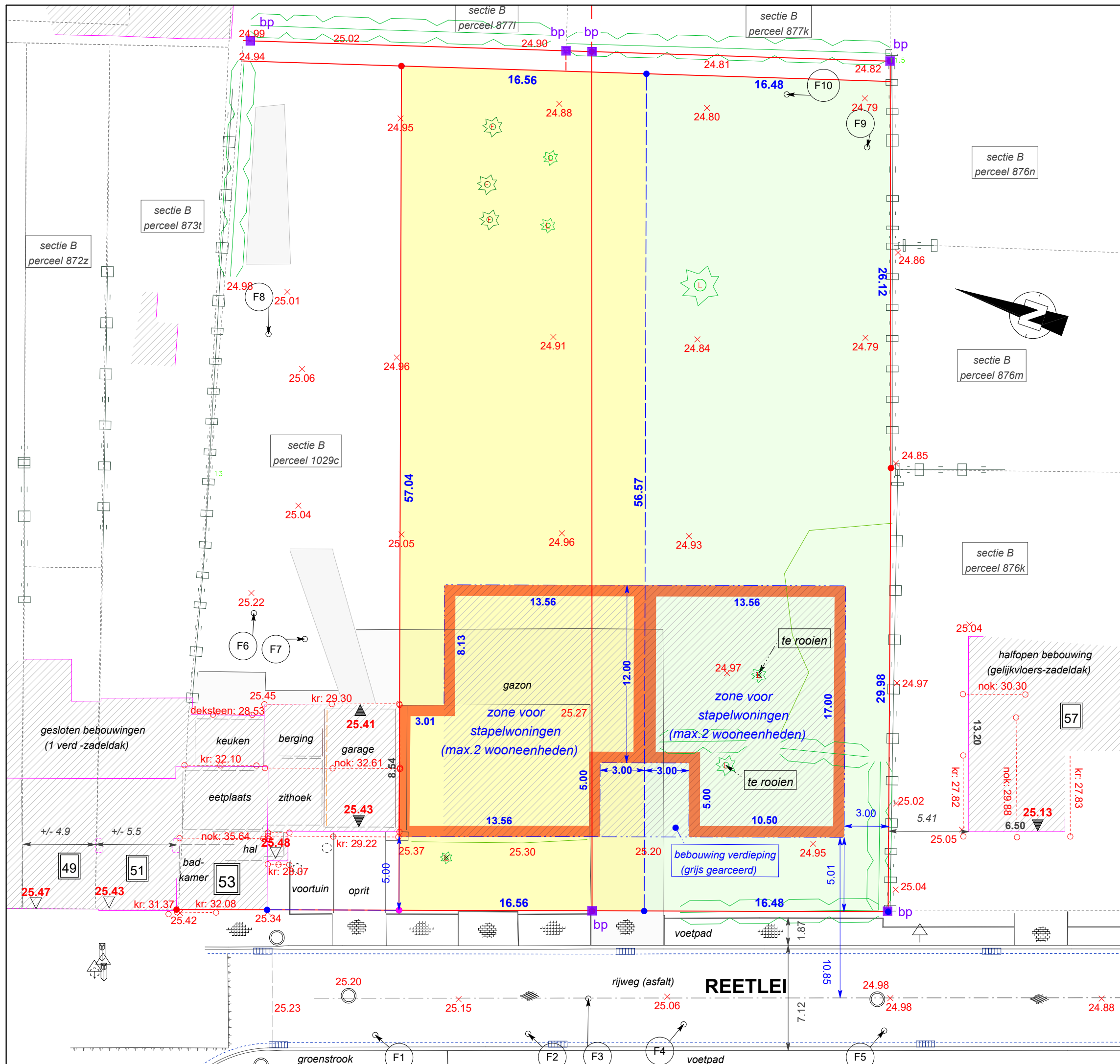
VOORSTEL 2

MOGELIJKE ONTWIKKELING

PUTTE

REETLEI 55

kadastraal gekend onder 1ste afdeling,
sectie B, percelen 1023a, 875k en 877r



Opmerking:
De opgegeven maten en oppervlakten zijn slechts benaderend en
de juiste afmetingen volgen na de detailmeting.
Dit plan is dus NIET bruikbaar voor de notariële akte.



Zoetewei 98 - 2580 PUTTE

Gsm: +32 (0)477/ 75.70.66
web: www.livathome.be
e-mail: info@livathome.be

BE 0719.371.893

Opgemeten en in plan gebracht door ondergetekende Ing. Liva Marynen, landmeter - expert, ingeschreven op de tableau der landmeters - experts als LAN 071324 en wettig beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg zetelend te Mechelen.

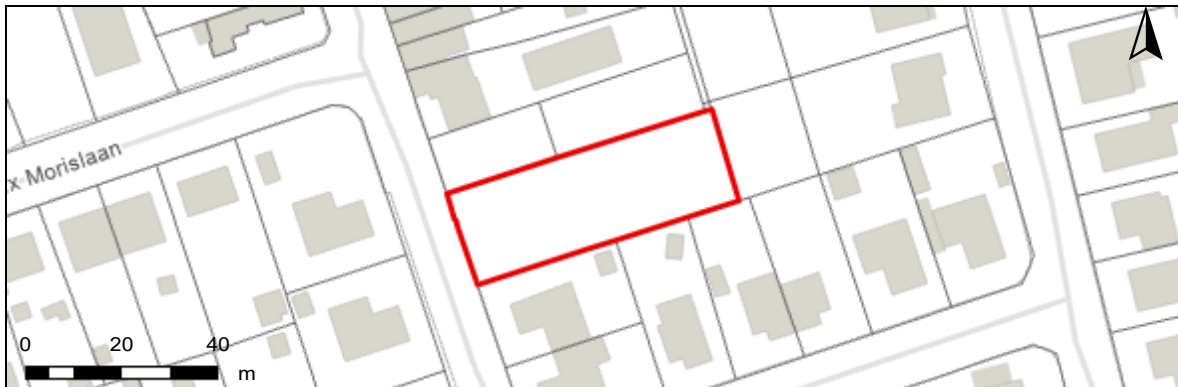
Putte, 07 januari 2025

Datum opmeting: 24-11-2022	Datum plan: 07-01-2025
Dossiernr.: 22.1128 Plannr.: 01.00	Identificatienummer:
Stelsel X,Y: Lambert '72 Stelsel Z: +/- TAW	Schaal: 1/250 Formaat: A3 liggend ONTWERP

OVERSTROMINGSRAPPORT 17-09-2024

Identificatie perceel en gebouwen

Gemeente	Putte				
Afdeling	1	Sectie	B	Perceelnummer	1023/00A000
Aantal gebouwen op dit perceel	0				
Waterbeheerder(s)	Provincie Antwerpen - Rupel en Dijle				



Informatie voor het volledige perceel

Parameter	Score
Perceelscore of P-score	A
Gebouwscore of G-score	ONBEKEND
Ligging in Signaalgebied	neen
Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied	neen

A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen

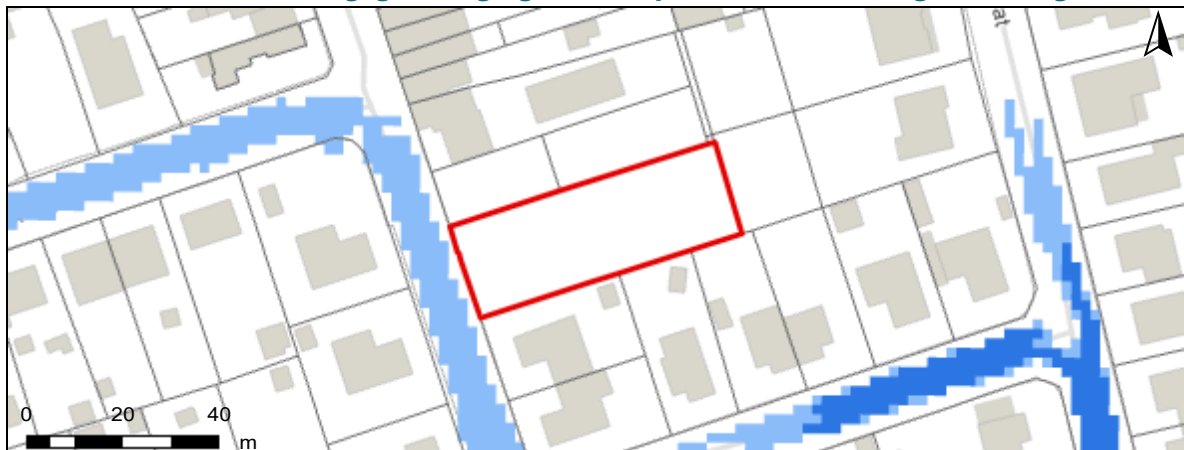
Te gebruiken symbool voor informatieplicht: geen verplicht symbool

Informatie voor de verschillende gebouwen op het perceel

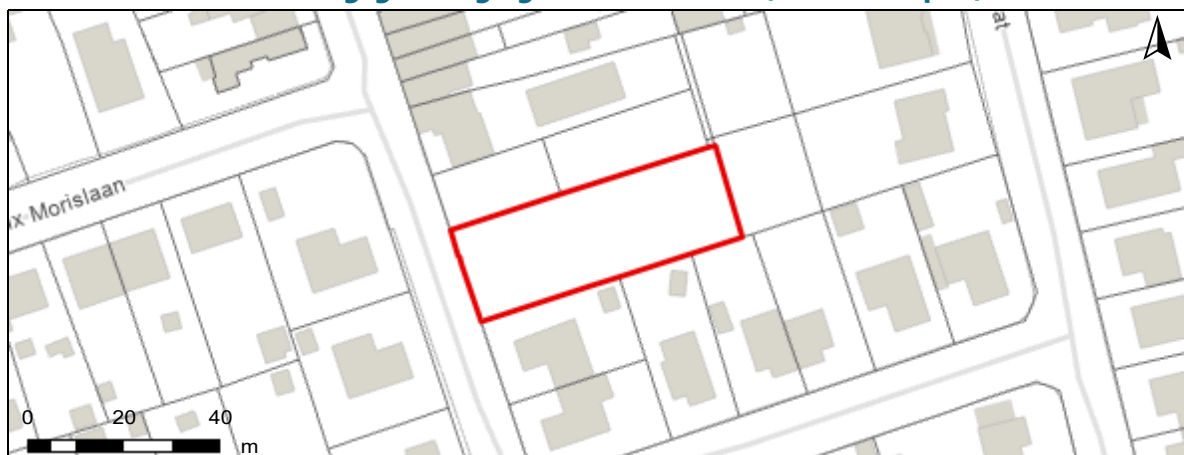
Gebouw ID	Score
-----------	-------

DETAILKAARTEN

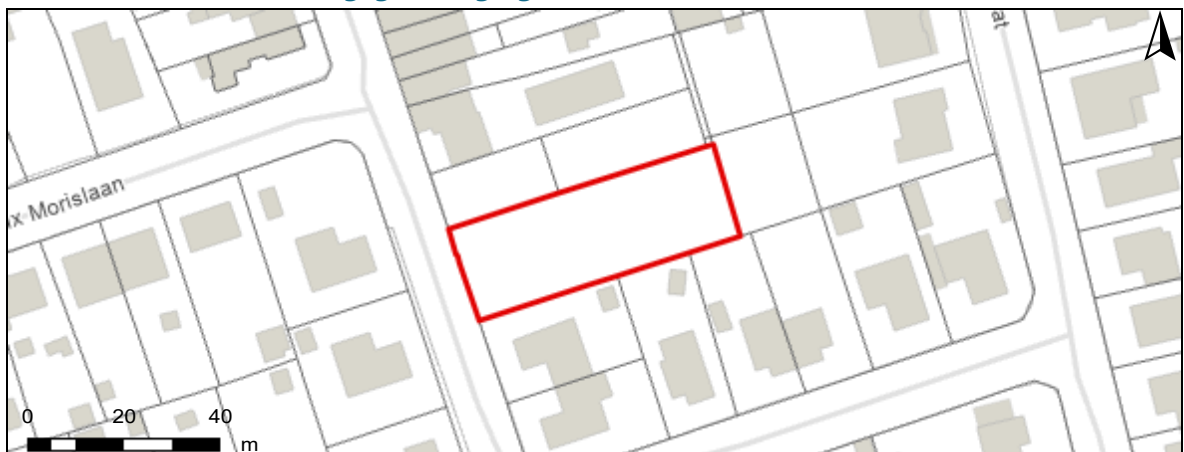
Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (door hevige neerslag)



Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (uit waterlopen)



Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden vanuit de zee



Legende

- A - Geen overstroming gemodelleerd
- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

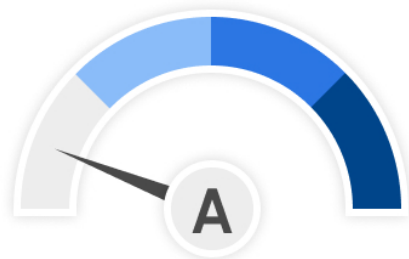
PERCEELSCORE

Detail overstromingsgevoeligheid perceel te Putte, afdeling 1, sectie B met perceelnummer 1023/00A000

Alle scores worden op basis van de overstromingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt een score toegekend aan uw woning of perceel.

PERCEELSCORE: A

Geen overstroming gemodelleerd



Intense neerslag
Pluviaal



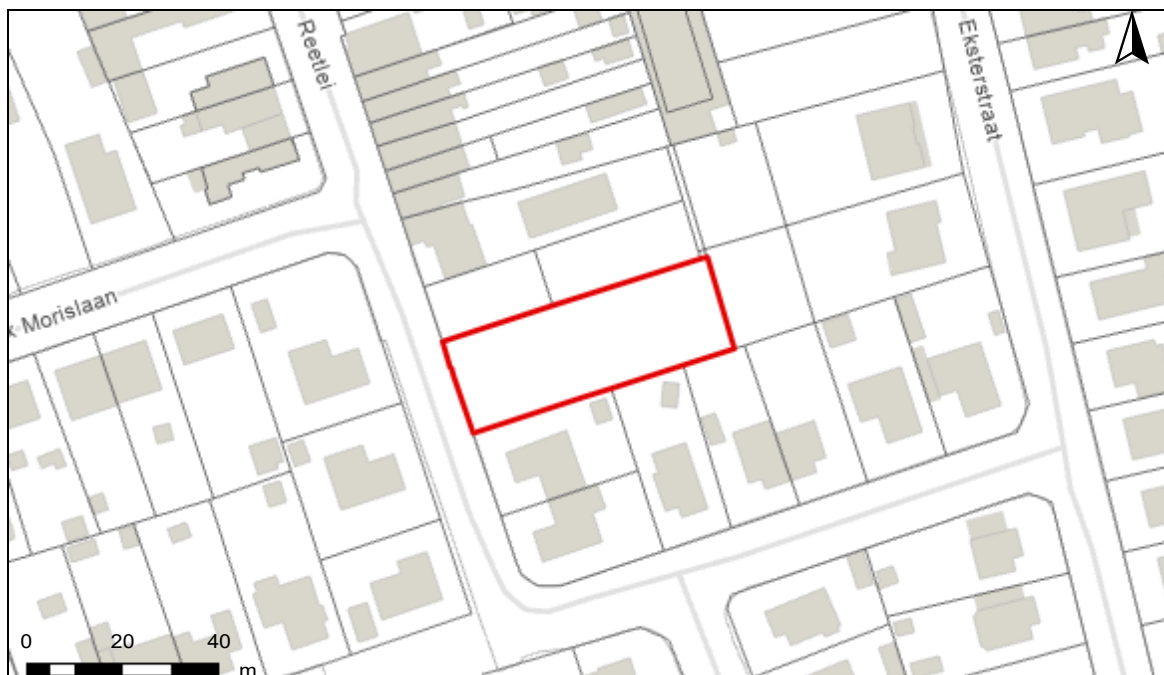
Vanuit waterlopen
Fluviaal



Kustoverstroming
Zee



A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen



INFORMATIEPLICHT

Wetgeving informatieplicht

De informatieplicht is opgenomen in art. 1.3.3.3.2 van het waterwetboek ofwel de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid. De details voor de uitwerking van de informatieplicht zijn opgenomen in hoofdstuk III/1 van het uitvoeringsbesluit watertoets.

Berekening P-score en G-score

Voor de berekening van de P-score wordt bekeken of er overlap is tussen het perceel en de drie overstromingskaarten.

Voor de berekening van de G-score wordt bekeken of er overlap is tussen één van de gebouwen op het perceel met een minimum oppervlakte van 25m² en de drie overstromingskaarten. Er wordt hiervoor een buffer van 1m genomen rond de gebouwen.

Aangezien enkel voor de G-score met een buffer wordt gewerkt, is hiervoor ook overlap mogelijk met de overstromingskaarten buiten het perceel. In dat geval wordt de P-score aangepast naar dezelfde waarde als de G-score.

Overstromingsrobuust gebouwd?

Uw woning kan zich in overstromingsgevoelig gebied bevinden, maar mogelijks is hier reeds rekening mee gehouden bij het bouwen en heeft u dus overstromingsrobuust gebouwd. In dit geval bestaat de mogelijkheid om een deskundige aan te stellen om uw score te laten aanpassen.

Signaalgebieden

Voor signaalgebieden geldt er wettelijk gezien geen informatieplicht, maar het is wel aangewezen om dit ook mee op te nemen bij de communicatie. Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde bestemming zoals woongebied, die ook een belangrijke functie kunnen vervullen tijdens overstromingen. Het gaat om gebieden met een mogelijke tegenstrijdigheid tussen de huidige bestemmingsvoorschriften en de belangen van het watersysteem. Voor verschillende van deze gebieden werd beslist om een bouwvrije opgave te voorzien, omdat het risico tijdens overstromingen te groot is.

Afgebakende oeverzones en afgebakende overstromingsgebieden

Afgebakende oeverzones en overstromingsgebieden zijn in de meeste gevallen afgebakend op niet bebouwbare percelen, maar niet altijd. Het gaat om gebieden waar een recht van voorkoop geldt en waar inrichtingswerken worden voorzien in het kader van het waterbeleid.

Meer info

www.integraalwaterbeleid.be

waterinfo.vlaanderen.be/informatieplicht

woningpas.vlaanderen.be



Vlaanderen
is milieu

Kaartafdruk Risicozones overstromingen m.b.t. de natuurrampenverzekering

Versie kaart: *januari 2018*

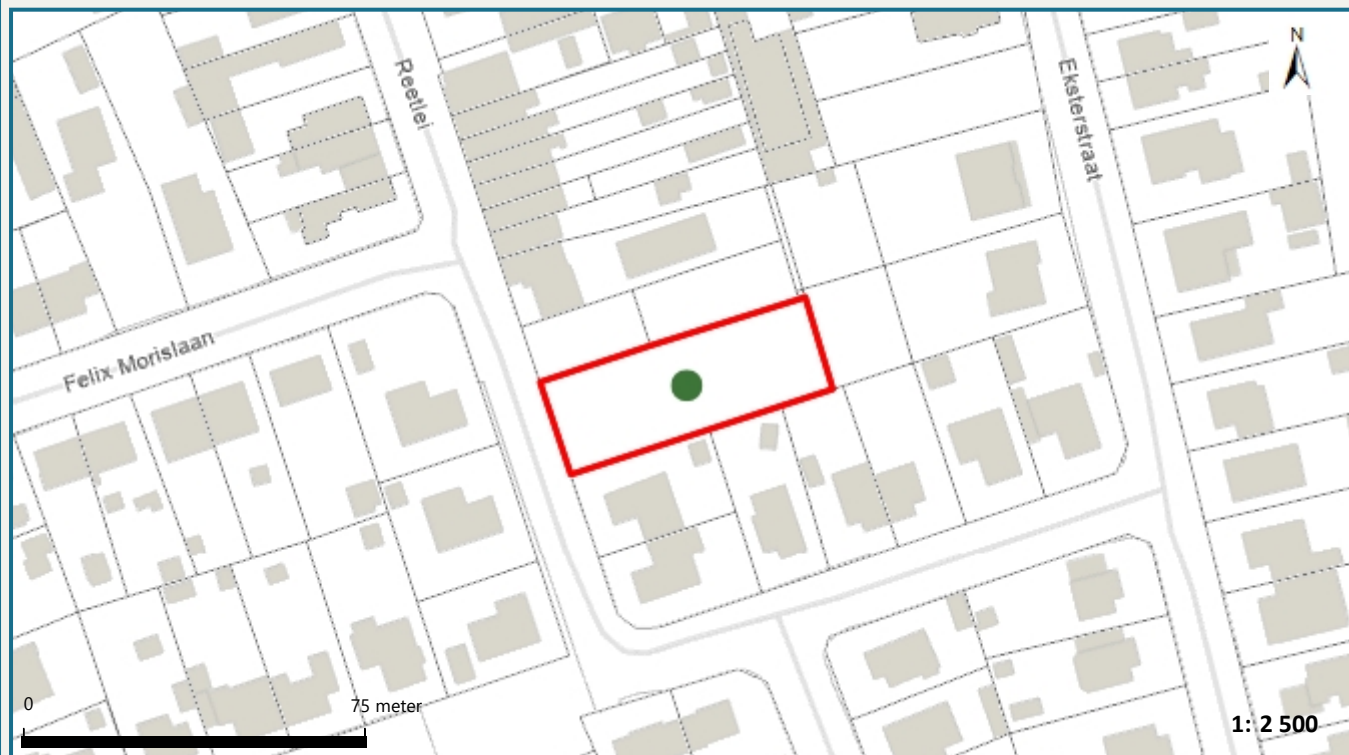
**Het perceel te Putte, afdeling 1, sectie B met perceelnummer 1023/00A000
bevindt zich niet in een risicozone voor overstromingen**

Waterbeheerder:

Datum kaartafdruk: 17/09/2024

Voor meer beleidsinformatie: www.integraalwaterbeleid.be

Voor meer kaartmateriaal: waterinfo.vlaanderen.be/watertoets



Legende

- Kadastrale Percelen
- Aslijnen Waterlopen
- Bevaarbaar
- Onbevaarbaar cat. 1
- Onbevaarbaar cat. 2
- Onbevaarbaar cat. 3
- Niet Geklasseerd
- nieuwe risicozones
- bevestigde risicozone
- geen risico meer



Risicozones zoals afgebakend volgens Koninklijk besluit van 20 september 2017 tot wijziging van het koninklijk besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones met betrekking tot de verzekering tegen natuurrampen in uitvoering van de wet op de landverzekeringsovereenkomst
www.integraalwaterbeleid.be

Provincie ANTWERPEN
Gemeente PUTTE

Reetlei 55 – 2580 Putte

Plan MER-screening

De aanvraag tot vrijgave van een deel van een woonuitbreidingsgebied heeft hier betrekking op drie aaneengesloten, onbebouwde kadastrale percelen met een totale oppervlakte van slechts 1869 m² die omgeven zijn door bebouwing.

Het vrijgavebesluit vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, in deze aanvraag betreft het namelijk een project opgesomd in bijlage III rubriek 10 a: stadsontwikkeling. Het vrijgavebesluit bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en is dus louter screeningsgerechtigd.

1. EFFECTEN OP DE MOBILITEIT

Er zullen 3 tot maximaal 4 wooneenheden opgericht kunnen worden, bijgevolg zullen **de verkeersbewegingen wel licht toenemen**.

Deze worden volgens de kengetallen van mobiel Vlaanderen als volgt berekend:

A. Bewoners

Gemiddelde gezinsgrootte in de Provincie Antwerpen: 2,35 inwoners

Gemiddeld aantal woninggerelateerde verplaatsingen per persoon /dag: 2,29 verplaatsingen

Maximaal 4 woonentiteiten aan 2,35 inwoners per entiteit: +/- 9,4 inw.

9,4 inwoners x 2,29 woninggerelateerde verplaatsingen per dag : 22 verpl./dag (afgerond)

52,50 % van deze verplaatsingen zijn als autobestuurder

Dus 22 verplaatsingen aan 52,50 % is **11 verplaatsingen per dag met de auto**.

Hiervan is: de helft vertrekkend vanuit de woning: 6 verplaatsingen

de helft terugkomend naar de woning : 6 verplaatsingen

B. Bezoekers

Gemiddeld aantal bezoeken per wooneenheid per dag: 0,25 bezoeken

4 woonentiteiten aan 0.25 bezoekers per entiteit: 1 bezoek/ dag (afgerond)

48 % van deze bezoeken zijn met de auto

Dus 1 bezoeken aan 48% is **1 verplaatsing per dag met de auto**

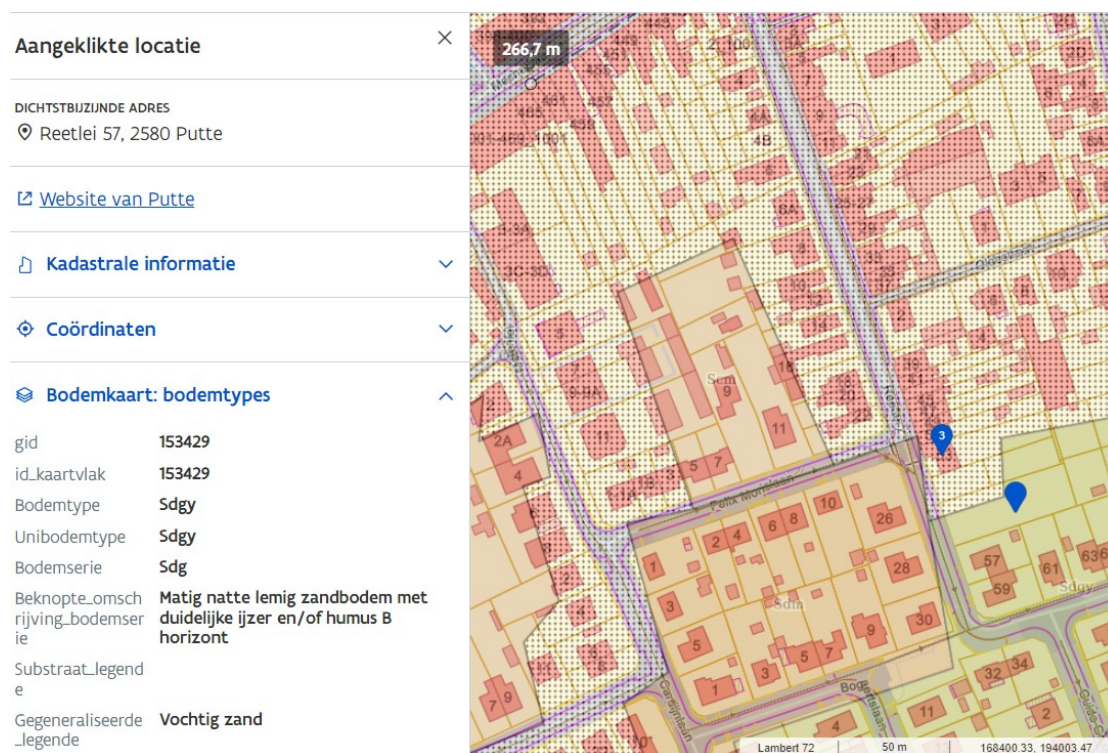
TOTAAL aantal verplaatsingen per dag met de auto: 12 + 1 = **13 verplaatsingen**

Het project is goed bereikbaar per bus (bushaltes op +/- 400 m wandelafstand).

Deze verplaatsingen liggen, gezien de centrale ligging van de percelen, volledig in lijn met de huidige mobiliteit en zullen dus niet als 'aanzienlijk' ervaren worden door haar omgeving.

2. EFFECTEN OP DE BODEM

Momenteel zijn de percelen braakliggend, tot een tweetal jaar geleden werden de percelen gebruikt als tuin horende bij woning Reetlei 53. Deze woning werd intussen verkocht. De aanplanting bestaat hoofdzakelijk uit gras en er zijn enkele struiken en achteraan ook hoogstammige bomen aanwezig. Deze zullen maximaal behouden blijven.



Het zuidelijke deel van het projectgebied is ingekleurd als 'matig natte lemig zandbodem met duidelijke ijzer en/of humus B horizont'.

Nadat de percelen vrijgegeven worden zal een omgevingsvergunning aangevraagd worden voor de ontwikkeling of voor het verkavelen tot maximaal 4 woongelegen in totaliteit. Bij de uitvoering van deze werken zal de **grond op het perceel eveneens geroerd** worden. Tijdens de bouw van een nieuwe woning kunnen er calamiteiten ontstaan door problemen met machines op de werf. Door het respecteren van de bestaande regelgeving worden mogelijke effecten tot het minimum vermeden.

Afhankelijk van de aanvraag zal ook in die aanvraag een MER-screening toegevoegd worden, specifiek voor de aanvraag.

3. EFFECTEN OP HET WATERSYSTEEM

Op de huidige watertoetskaarten krijgen de betrokken percelen een perceelscore A en is enkel een kleine kans op overstroming bij hevige regenval (zie detailkaart):

DETAILKAARTEN

Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (door hevige neerslag)



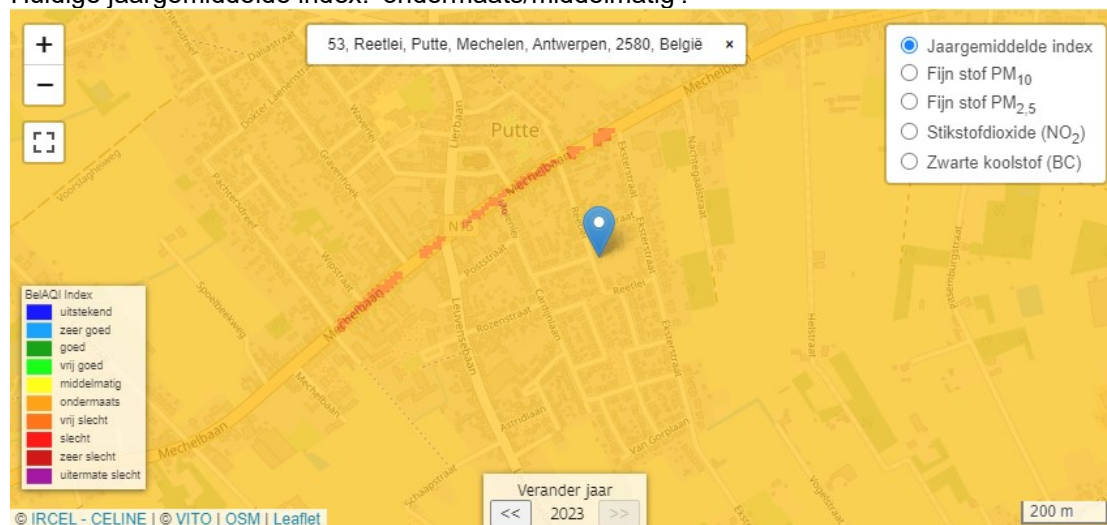
De vuilwaterafvoer/ riolering dient aangesloten te worden op de openbare riolering in de straat.

Het regenwater daarentegen dient per woning maximaal te worden gebufferd conform de huidige normen om te herbruiken voor o.a. huishoudelijke toepassingen. De verhardingen in voortuin-, zijtuin- en achtertuintrook worden beperkt tot het strikt noodzakelijke waarbij rekening wordt gehouden dat regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

4. EFFECTEN OP DE LUCHTKWALITEIT

Er zijn geen geuremissies denkbaar, er dienen dus geen maatregelen genomen te worden.

Huidige jaargemiddelde index: 'ondermaats/middelmatig'.



5. EFFECTEN GELUID EN TRILLINGEN

Huidige geluidsbelasting belangrijke en aanvullende wegen Lden 2021:

Aangeklikte locatie ×

DICHTSTBUIJNDE ADRES

Reetlei 57, 2580 Putte

[Website van Putte](#)

[Kadastrale informatie](#)

[Coördinaten](#)

[Geluidsbelasting belangrijke en aanvullende wegen Lden 2021](#)

[Alles openklappen](#)



Tijdens de bouw van de nieuwe woningen kunnen trillingen en kan tijdelijke geluidsoverlast ontstaan ten gevolge van de werkzaamheden.

De aannemer dient de gepaste machines en uitvoeringstechnieken te gebruiken om zo de effecten te voorkomen of te beperken. De werkzaamheden zullen overdag plaatsvinden.

Er zijn ook geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake natuurlijke of ruimtelijk kwetsbare gebieden, aangezien het voorgenomen project niet ligt in of in de directe nabijheid van een vanuit het oogpunt van natuurwaarden beschouwd belangrijk gebied.

6. BIODIVERSITEIT

Het project is gelegen op 5,8 km van een VEN en IVON gebied (nabij Rijmenam).

DICHTSTBUIJNDE ADRES

Reetlei 57, 2580 Putte

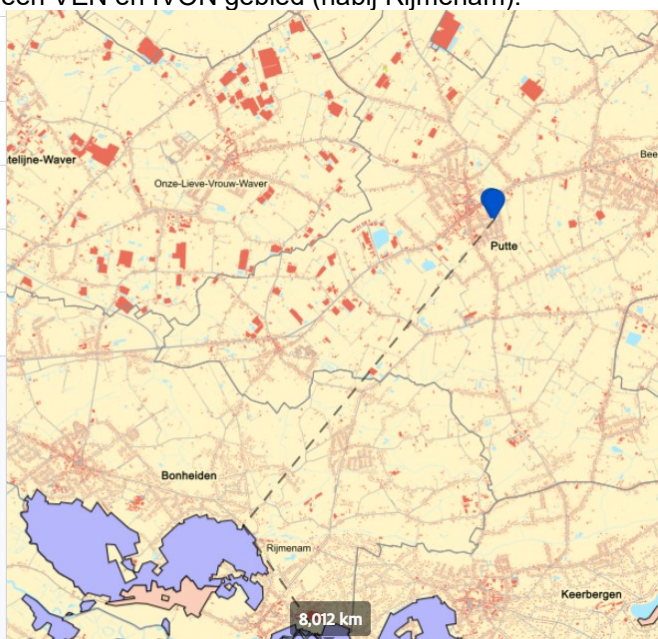
[Website van Putte](#)

[Kadastrale informatie](#)

[Coördinaten](#)

[VEN en IVON gebieden](#)

[Alles openklappen](#)



En op +/- 190 m afstand is het project gelegen van een perceel dat ingekleurd is als 'biologisch waardevol';

Kadastrale informatie

Coördinaten

Biologische waarderingskaart - versie 2

tificator 550959_v2014
 ogische rdering biologisch waardevol
 e biologische w
 rdering
 eringseenhei opslag van allerlei aard
 e SZ
 eringseenhei



7. RISICO'S OP ONGEVALLLEN OF RAMPEN

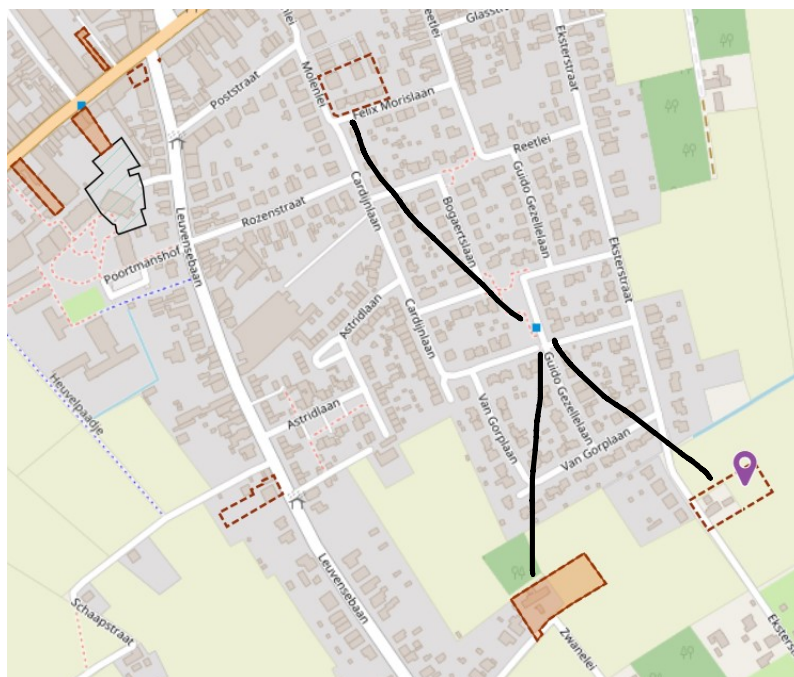
Er zijn geen grote risico's over rampen te verwachten.

8. EFFECTEN OP ERFGOED

De aanvraag omvat geen erfgoed of vastgesteld/geïnteriseerd erfgoed.

In de nabijheid zijn drie sites geïnteriseerde bouwkundige elementen gekend:

- Molenlei 11: 'vier dorpswoningen (bouwkundig element);
- Zwanelei 5: hoeve (vastgesteld bouwkundig erfgoed en bouwkundig erfgoed) ;
- Eksterstraat 57: Langgestrekte hoeve (bouwkundig element).



9. EFFECTEN LICHT & STRALING

Niet van toepassing.

10. EFFECTEN AFVALSTOFFEN

Niet van toepassing.

11. CUMULATIEVE EFFECTEN

Het percelen zijn gelegen in een woonstraat met uitsluitend andere woningen.

Gezien de aard, ligging en beperkte omvang van de potentiële effecten t.g.v. het project, zal cumulatie met andere projecten in de buurt niet tot aanzienlijke milieueffecten leiden.

12. MOGELIJKE (gewest) GRENSOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN

Gezien het kleinschalig karakter en de centrale ligging binnen de gemeente, ver van enige gewest- of landsgrens zullen deze dus geen overschrijdende effecten veroorzaken.

BESLUIT

Het voorgenomen project zal geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaken zodat de opmaak van een plan-MER niet vereist is.

Putte
26 februari 2025

Liva Marynen,
Ingenieur landmeter-expert (LAN 071324)
erkend vastgoedmakelaar (BIV 511676)

FOTO'S BESTAANDE TOESTAND

Aanvraag tot overleg gedeeltelijke vrijgave REETLEI 55 - PUTTE

Kadastraal: 1^{ste} Afdeling, Sectie B, nrs. 875k, 877r en 1023a

Datum: 25 februari 2025

Dossiernr.: 24.1128



Opgesteld door:
Ing. Liva Marynen
Beëdigd landmeter – expert
Zoetewei 98
B- 2580 Putte
GSM: 0477/75.70.66
www.livathome.be
info@livathome.be



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10