

*gemeente Puurs
december 2002*

informatief gedeelte

ruimtelijk structuurplan Puurs

Ruimtelijk structuurplan Puurs

Inhoud informatief gedeelte

Inleiding.....	6
1. <i>Waarom een ruimtelijk structuurplan voor Puurs</i>	6
2. <i>Algemene inhoud van een ruimtelijk structuurplan</i>	6
3. <i>Enkele karakteristieken van structuurplanning</i>	7
4. <i>Aanpak van het structuurplanningsproces</i>	8
4.1. <i>Procesbeschrijving</i>	8
4.2. <i>Deelruimten en deelstructuren</i>	11
5. <i>Opbouw van het ruimtelijk structuurplan</i>	12
5.1. <i>Informatief gedeelte</i>	12
5.2. <i>Richtinggevend gedeelte</i>	12
5.3. <i>Bindend gedeelte</i>	13
I Situering	14
1. <i>Ligging van Puurs</i>	15
2. <i>Fysisch systeem</i>	15
2.1. <i>Geologie en geomorfologie</i>	15
2.2. <i>Reliëf</i>	16
2.3. <i>Bodem</i>	16
2.4. <i>Waterlopen en wateroppervlakken</i>	17
2.5. <i>Grondwater</i>	18
2.6. <i>Conclusies naar het bodemgebruik</i>	18
3. <i>Enkele kengetallen</i>	19
3.1. <i>Bevolking</i>	19
3.2. <i>Wonen</i>	20
3.3. <i>Werken</i>	20
II Planningscontext	21
1. <i>Overzicht beleidsdocumenten, studies en juridische elementen</i>	22
2. <i>Evaluatie van het gevoerd beleid</i>	27
3. <i>Projecten</i>	31
4. <i>Zonevrije bestemmingen in de gemeente</i>	32
4.1. <i>Zonevrije woningen</i>	32
4.2. <i>Zonevrije recreatie</i>	35
4.3. <i>Zonevrije bedrijven</i>	35
III Bestaande ruimtelijke structuur	37
1. <i>Bestaande ruimtelijke structuur van de regio</i>	38
2. <i>Bestaande ruimtelijke structuur van Puurs</i>	40
2.1. <i>Historiek van de ruimtelijke ontwikkelingen</i>	40
2.2. <i>Deelstructuren</i>	41
2.3. <i>Deelgebieden</i>	62
3. <i>Synthese van de bestaande ruimtelijke structuur</i>	65
4. <i>Kwaliteiten, knelpunten en kansen</i>	66
4.1. <i>Natuurlijke structuur</i>	66
4.2. <i>Nederzettingsstructuur</i>	67
4.3. <i>Verkeers- en vervoersstructuur</i>	68

4.4.	Ruimtelijk-economische structuur.....	69
4.5.	Landschappelijke structuur.....	70
IV	Prognoses, behoeften en taakstellingen.....	72
1.	<i>Wonen</i>	73
1.1.	Behoeftte aan bijkomende woningen.....	73
1.2.	Beschikbare bouwmogelijkheden.....	78
1.3.	Vergelijking van behoeften en aanbod.....	83
1.4.	Potenties voor het versterken van de woonkernen in Puurs.....	83
2.	<i>Bedrijvigheid</i>	90
2.1.	Geen kwantitatieve taakstelling vanuit het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen.....	90
2.2.	Programmatie van bedrijventerreinen vanuit een lokale invalshoek.....	91
3.	<i>Recreatieve voorzieningen</i>	98
4.	<i>Dienstverlening</i>	99
4.1.	Inplanting of uitbreiding van het kerkhof.....	99
4.2.	Brandweer en woonwagensite.....	99
	Bijlage: begrippenlijst.....	100

Tabellen

tabel 1:	aantal inwoners.....	19
tabel 2:	oppervlakte.....	19
tabel 3:	aantal gezinnen.....	19
tabel 4:	aantal woningen.....	20
tabel 5:	verleende vergunningen 1980 - 1996.....	20
tabel 6:	werkgelegenheid.....	20
tabel 7:	actieve beroepsbevolking naar plaats van tewerkstelling (1991).....	20
tabel 8:	enkele relevante projecten in uitvoering of in voorbereiding.....	31
tabel 9:	overzicht recreatie buiten de gebieden bestemd voor recreatie.....	35
tabel 10:	belangrijkste lokalisatiefactoren per bedrijventerrein.....	52
tabel 11:	densiteit en reserve op de bedrijventerreinen in Puurs.....	53
tabel 12:	densiteit en reserve bij de ondernemingen in de dealkernen van Puurs.....	53
tabel 13:	karakteristieken van de deelgebieden van de bestaande agrarische structuur.....	55
tabel 14:	actuele invulling van de recreatiegebieden van Puurs.....	57
tabel 15:	totale woning (ver)bouwbehoefte.....	78
tabel 16:	onbebouwde percelen per 1 januari 1997.....	79
tabel 17:	reëel beschikbare bouwgronden.....	80
tabel 18:	vergelijking van behoeften en aanbod.....	83
tabel 19:	behoefte aan lokale bedrijventerreinen in de gemeente Puurs.....	93

Figuren

figuur 1:	aantal zonevreemde woningen volgens gewestplanbestemming.....	32
figuur 2:	situering noordelijk en zuidelijk eiland.....	45

Kaarten

kaart 1:	administratieve grenzen	15
kaart 2:	reliëf gekoppeld aan ontstaansgeschiedenis en bodem.....	16
kaart 3:	bodem	16
kaart 4:	waterlopen en wateroppervlakken	17
kaart 5:	bodemgebruik	18
kaart 6:	gewestplan	22
kaart 7:	bijzondere plannen van aanleg	22
kaart 8:	reservaten, natuurgebieden en beschermde landschappen	22
kaart 9:	uittreksel uit het windplan voor Vlaanderen.....	22
kaart 10:	inventaris zonevreemde woningen volgens gewestplanbestemming	32
kaart 11:	geografische spreiding van de zonevreemde woningen	32
kaart 12:	zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbare gebieden volgens gewestplan	34
kaart 13:	bestaande ruimtelijk structuur van de regio.....	38
kaart 14:	bestaande ruimtelijke structuur gebied Mechelen - Sint-Niklaas	38
kaart 15:	de Ferraris kaart 1770 - 1777	40
kaart 16:	Vandermaelen kaart 1854	40
kaart 17:	militair cartografische kaart ± 1936.....	41
kaart 18:	topografische kaart	41
kaart 19:	structuurbepalende elementen van de vijf deelstructuren.....	41
kaart 20:	bodemgebruik met nadruk op natuurlijke waarden	42
kaart 21:	kleine natuurelementen	42
kaart 22:	biologisch waardevolle gebieden.....	42
kaart 23:	fietsnetwerk	50
kaart 24:	openbaar vervoersnet	50
kaart 25:	bestaande industriegebieden en K.M.O.-zones.....	51
kaart 26:	deelgebieden van de ruimtelijk-agrarische structuur	54
kaart 27:	overzicht van recreatiegebieden in de gemeente Puurs	56
kaart 28:	relicten van de traditionele landschappen.....	61
kaart 29:	vier deelgebieden	62
kaart 30:	synthese van de bestaande ruimtelijke structuur	65
kaart 31:	bestaande ruimtelijke structuur van de kernen Puurs, Kalfort en Liezele	65
kaart 32:	onbebouwde binnengebieden, woonuitbreidingsgebieden en potenties.....	81
kaart 33:	potenties in de deekernen Puurs - Kalfort	84
kaart 34:	afbakening te ontwikkelen binnengebied Keulendam.....	84
kaart 35:	structuurschets Keulendam.....	85
kaart 36:	afbakening en eigendomsstructuur potentieel te ontwikkelen gebied Den Brand.....	85
kaart 37:	voorstel van inrichtingsschets Den Brand	86
kaart 38:	afbakening binnengebied Hooiveld	86
kaart 39:	inrichtingsschets volgens B.P.A. Hooiveld	86
kaart 40:	afbakening eigendom New Vertongen	87

kaart 41:	potenties in de deekern Ruisbroek.....	87
kaart 42:	afbakening van het te ontwikkelen gebied Van Benedenlaan	88
kaart 43:	voorstel van verkaveling Van Benedenlaan	88
kaart 44:	afbakening van het potentieel te ontwikkelen gebied Nieuwstraat - Donkstraat.....	88
kaart 45:	voorstel van inrichtingsschets Nieuwstraat - Donkstraat.....	89
kaart 46:	potenties in de deekern Breendonk.....	89
kaart 47:	afbakening van het potentieel te ontwikkelen gebied Schaafstraat	89
kaart 48:	voorstel van inrichtingsschets Schaafstraat	89
kaart 49:	bestaande en gewenste ruimtelijke structuur van de kernen Puurs centrum en Kalfort	94
kaart 50:	overzicht van zoekzones in het hoofddorp Puurs - Kalfort	94
kaart 51	overzicht van zoekzones aansluitend bij bestaande bedrijventerreinen	97

Inleiding

1. Waaron een ruimtelijk structuurplan voor Puurs

Puurs heeft veel ervaring met structuurplanning. In 1980 werd het gemeentelijk structuurplan van Puurs als beleidskader aangenomen. Tien jaar later werkte de gemeente aan een grondige actualisatie.

Al meer dan twintig jaar denkt de gemeente na over haar gewenste rol en ruimtelijke ontwikkeling. De plannen die in het verleden zijn opgemaakt, zijn inmiddels toe aan een herziening en actualisatie.

Ook is de juridische context gewijzigd. Sinds de goedkeuring van het decreet houdende de ruimtelijke planning van 24 juli 1996 heeft de gemeente een aantal formele bevoegdheden op het gebied van de ruimtelijke planning. Het decreet geeft een juridische basis aan het ruimtelijk structuurplan op gemeentelijk niveau naast de plannen op gewestelijk en provinciaal niveau. De uitwerking en de vaststelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen hebben nog eens het takenpakket van de gemeenten en de provincies verduidelijkt. Het planningsdecreet is geïntegreerd in het nieuw decreet op de ruimtelijke ordening van mei 1999.

Daarom heeft de gemeenteraad in 1997 beslist een ruimtelijk structuurplan te laten opmaken voor Puurs. Een actualisatie en een maximaal gebruik van de reeds aanwezige documenten zijn hierbij belangrijke uitgangspunten.

2. Algemene inhoud van een ruimtelijk structuurplan

Conform de bepalingen in het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 beschrijft het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan de bestaande ruimtelijke structuur, de visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling, de ruimtelijke principes (de ordeningsbeginselen), de gewenste ruimtelijke structuur en de beleidsmaatregelen om deze te realiseren.

Subsidiariteitsbeginsel

De inhoud van het ruimtelijk structuurplan Puurs sluit aan op deze van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en van het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen en richt zich naar de structuurbepalende elementen van lokaal belang. Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en de omzendbrief RO/96/06 bepalen de taakstellingen die aan het gemeentelijk niveau worden toegewezen.

De verdeling van taken aan de verschillende beleidsniveaus steunt op het subsidiariteitsbeginsel. Dit betekent dat:

- de beleidsmateries worden toegekend aan het geëigend niveau;
- ieder niveau het instrumentarium gebruikt dat aangepast is aan het niveau;
- permanent overleg nodig is tussen de niveaus vermits de materies in verband staan met elkaar.

Juridische draagwijdte

Het ruimtelijk structuurplan is enerzijds het kader van het ruimtelijk beleid. Anderzijds is het een instrument om een actief beleid te voeren. Het formeel document bevat drie delen met een verschillende juridische draagwijdte:

- het informatief gedeelte met de bestaande structuur en de prognoses;
- het richtinggevend gedeelte met de visie, de principes en de gewenste structuur;
- het bindend gedeelte met de beleidsmaatregelen.

De gewenste ruimtelijke structuur is richtinggevend voor de overheid. De gemeenteraad kan hiervan alleen met een gemotiveerde beslissing afwijken. De bindende bepalingen vormen het kader voor de maatregelen waarmee de gemeente de gewenste ruimtelijke structuur wil realiseren. Het decreet bepaalt dat deze bepalingen bindend zijn 'voor de gemeente en de instellingen die eronder ressorteren'.

Het ruimtelijk structuurplan vormt geen basis voor de verlening of weigering van een vergunning. Het heeft geen verordenende kracht ten aanzien van de burgers. Uitvoeringsinstrumenten hebben wel verordenende kracht. Het nieuw decreet op de ruimtelijke ordening geeft de uitvoeringsplannen van de drie overheidsniveaus een juridische basis.

3. Enkele karakteristieken van structuurplanning

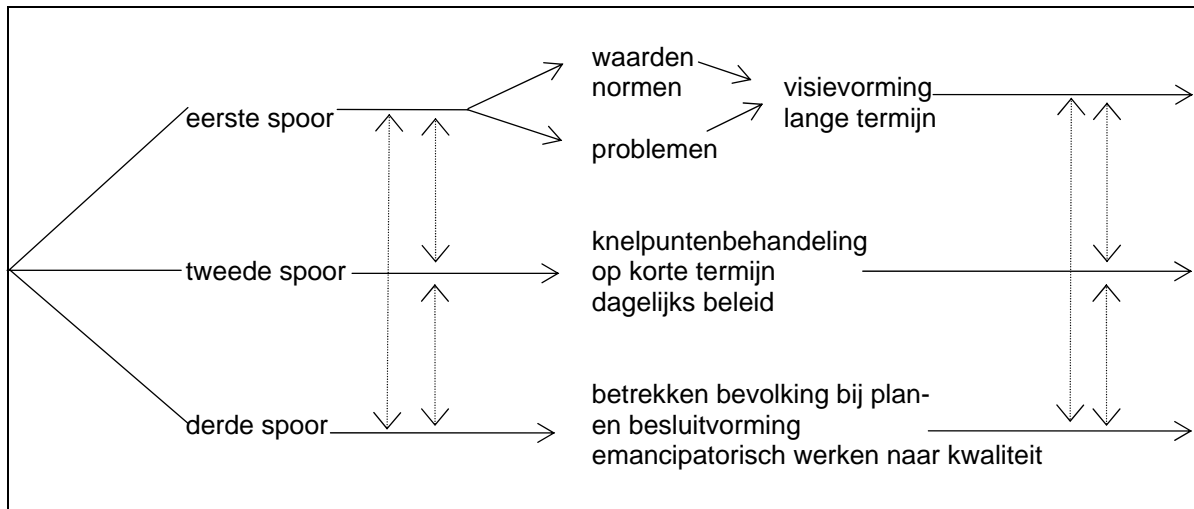
structuurplanning: een beleidsproces

structuurplan: het product

Structuurplanning is een dynamisch en permanent proces van visie- en beleidsvorming met betrekking tot de kwaliteit van de ruimte. Het ruimtelijk structuurplan is een product van dit proces op een bepaald ogenblik en voor een bepaalde beleidsperiode. Het proces bepaalt mede de inhoud van het structuurplan. Het richt zich enerzijds op inhoudelijke verdieping met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur en anderzijds op communicatie, overleg, besluitvorming en onderhandeling tussen de betrokkenen.

Een structuurplan is een strategisch plan dat inspeelt op de realiteit, op de bestaande problemen en kansen en op de beperkte middelen. Het laat plaats voor onzekerheid, streeft niet naar volledigheid en naar beslissingen die niet kunnen hard worden gemaakt.

Een planningsproces vereist samenwerking tussen politici, administratie, planners en de bevolking, zodat een breed draagvlak kan ontstaan. Deze planningsvorm lijkt complex, maar krijgt concreet gestalte binnen de driesporenplanning ¹.



Deze planningsmethode heeft tal van voordelen. Enerzijds kan een beleidsplan voor de toekomst worden ontwikkeld. Het tekent een perspectief op lange termijn uit (eerste spoor) voor een duurzame ontwikkeling. Anderzijds geeft de planningsmethode de kans om vandaag kwalitatief in te grijpen op het terrein (tweede spoor). Structuurplanning is immers geen alibi om oplossingen voor dringende en structurele problemen op de lange baan te schuiven ². Het derde spoor tenslotte betreft de communicatie naar en de samenwerking met de bevolking alsook het overleg tussen de politiek, de administratie en de planners.

4. Aanpak van het structuurplanningsproces

4.1. Procesbeschrijving

4.1.1. Eerste spoor: werken aan een visie

Aan de hand van de belangrijkste producten binnen het structuurplanningsproces wordt hieronder kort aangegeven welke stappen zijn ondernomen om te komen tot een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Puurs. Hierbij worden enkel de stappen beschreven vanaf de beslissing in 1997 om een actualisatie van het bestaande structuurplan op te starten.

¹ Van den Broeck Jef, Structuurplanning in praktijk: werken op drie sporen, in Ruimtelijke Planning, Kluwer, 1987.

² Uitgebreide informatie over structuurplanningsprocessen op gemeentelijk niveau kan worden gevonden in: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, A.R.O.H.M., Structuurplanning, een handleiding voor gemeenten, Brussel, 1994.

Discussienota

Deze nota bevat enkele aandachtspunten om het structuurplanningsproces voor Puurs op een goede manier op te starten. De nota bepaalt de projectorganisatie, selecteert de betrokken actoren en legt de onderlinge taakverdeling vast.

Discussienota over de globale beleidslijnen

Een volgend product binnen het structuurplanningsproces is een discussienota over de globale beleidslijnen (juni 1997). Zij vormt de ruwe aanpassing van de beleidslijnen uit de vorige structuurplannen aan de inhoud van de diverse gesprekken die in de loop van 1996 tussen het college en de betrokken actoren en deskundigen plaatsvonden.

Brainstorm

Op 10 juni 1997 vindt een brainstorm plaats over de mogelijke concepten en beleidsvisie in de discussienota. Specifieke aandacht gaat uit naar drie thema's: huisvesting, mobiliteit en economische activiteiten.

Ruimtelijk-sectorale deelonderzoeken

In de periode na de discussienota en de brainstorm staat de uitvoering van enkele deelonderzoeken centraal. De ruimtelijke neerslag van de natuurlijke, agrarische en economische activiteiten wordt onderzocht. Ook geven deze deelonderzoeken aanzetten tot visievorming. Elementen vanuit deze studies kunnen elkaar overlappen of zelfs tegenspreken.

Een ander ruimtelijk-sectoraal onderzoek is de woningbehoeftenstudie. De studie vergelijkt de behoeften met het aanbod van woningen in Puurs. Bij de afweging van geschikte lokaties zijn de globale beleidslijnen als uitgangspunt genomen.

Ruimtelijk deelonderzoek naar de kernen van Puurs - Kalfort en Liezele

Een deelstudie is toegespitst op de deekern Puurs in samenhang met Kalfort en Liezele. Zij beschrijft de globale ruimtelijke structuur van de drie deekernen en komt tot een overzicht van de belangrijkste knelpunten en potenties. Een globale visie is vertaald naar een aantal ruimtelijke concepten die de bouwstenen vormen voor de gewenste ruimtelijke structuur. Als verdere uitwerking geeft de deelstudie mogelijke ontwikkelingsperspectieven voor de dorpskern van Puurs.

Voorontwerp ruimtelijk structuurplan

Alle beschikbare informatie en elementen van visievorming worden verwerkt volgens het stramen van een structuurplan. Een integratie van de resultaten van de deelonderzoeken vindt plaats. Het voorontwerp bevat een invulling van een informatief, richtinggevend en bindend

gedeelte. Enkel het bindend gedeelte is zeer beperkt ingevuld opdat de diverse actoren (college, gemeenteraad, stuurgroep, ambtelijke werkgroep) de vrijheid krijgen om ideeën te leveren voor de bindende bepalingen.

4.1.2. Tweede spoor: werken aan het beleid van vandaag

Het structuurplanningsproces levert een bijdrage tot het dagelijks beleid. De opmaak van het sectoraal B.P.A. voor de zonevreemde bedrijven kent bijvoorbeeld een belangrijke koppeling (onder meer door de deelstudie naar de economische activiteiten) met het ruimtelijk structuurplan. Ook het inbreidingsproject dat wordt voorgesteld binnen het B.P.A. 'Keulendam', wordt verantwoord binnen de gewenste ruimtelijke structuur voor de kern van Puurs en is een voorbeeld van werken op dit tweede, concrete spoor.

4.1.3. Derde spoor: samenwerking en communicatie

In het planningsproces spelen volgende instanties en groepen een actieve rol.

Ambtelijke werkgroep

De ambtelijke werkgroep bestaat uit de direct betrokken ambtenaren en uit geïnteresseerde beleidsverantwoordelijken van de gemeente Puurs. Ambtenaren van de hogere overheid worden op de hoogte gehouden van de werkzaamheden van de ambtelijke werkgroep. De ambtelijke werkgroep vervult de rol van dagelijks bestuur bij de uitwerking van het structuurplan. Zij controleert het inhoudelijk werk van de plangroep en stelt alle noodzakelijke aanwezige gegevens ter beschikking. Zij regelt de praktische afspraken. Zij komt regelmatig bijeen tijdens het planningsproces.

Stuurgroep

De stuurgroep bestaat uit vertegenwoordigers van de verschillende fracties van de gemeenteraad, uit leden van commissies en uit de actieve en stuwende krachten die in Puurs werkzaam zijn. Zij toetst de voorstellen en ideeën van de plangroep en van de ambtelijke werkgroep en zorgt mee voor een draagvlak voor de geformuleerde voorstellen. De stuurgroep vergadert op belangrijke momenten in het planningsproces.

College van burgemeester en schepenen

Op de ambtelijke werkgroep zijn enkele schepenen aanwezig. Zij zorgen voor de doorstroming van de informatie naar het voltallig college van burgemeester en schepenen. Op specifieke beslismomenten geeft de ontwerper een toelichting van de werkzaamheden teneinde goedkeuring voor het vervolgtraject te bekomen.

Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening (gecoro)

Deze commissie is samengesteld conform de bepalingen in het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999. De gecoro heeft een gemengde samenstelling waarbij minimum één vierde van de leden, waaronder de voorzitter, deskundigen zijn inzake ruimtelijke ordening. De overige leden zijn vertegenwoordigers van de voornaamste maatschappelijke geledingen binnen de gemeente.

De gecoro is de adviesraad voor ruimtelijke ordening op het niveau van de gemeente. Het decreet geeft de gecoro allerlei opdrachten in het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De voornaamste hebben te maken met planning. Daar de gemeente Puurs beschikt over een gecoro waarvan de samenstelling goedgekeurd is door de minister wordt het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan ter advies voorgelegd aan deze commissie.

Conform de decretale bepalingen behandelt de gecoro de adviezen en de bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend.

Gemeenteraad

De gemeenteraad heeft het laatste woord en zal uiteindelijk het structuurplan goedkeuren. De leden van de gemeenteraad worden zo dicht mogelijk bij het tot stand komen van het structuurplan betrokken.

4.2. Deelruimten en deelstructuren

De aanpak van het structuurplanningsproces wordt bepaald door het werken met deelgebieden (informatief gedeelte) die in een gewenste ruimtelijke structuur en in de bindende bepalingen worden vertaald naar deelruimten waaraan een bepaald beleid wordt gekoppeld, en met deelstructuren.

Doorheen, overlappend of binnen de Puurse ruimte bestaan verschillende *deelgebieden*. De gemeente is op administratieve basis begrensd en vormt geen ruimtelijk systeem op zich. Elk deelgebied heeft typische kenmerken, kwaliteiten en knelpunten. De deelgebieden moeten als dynamische en complexe ruimtelijke systemen zonder vast omliggende grenzen worden aangezien. Zij worden gebruikt om de diversiteit van de ruimte te beklemtonen en uit te werken. Ook kan zo een gebiedsgerichte en herkenbare uitwerking worden gegeven aan de globale visie van het ruimtelijk structuurplan. De deelgebieden worden geselecteerd aan de hand van de kennis over de bestaande ruimtelijke structuur. In het richtinggevend gedeelte worden de deelgebieden vertaald naar *deelruimten* waaraan een voor die ruimte specifiek beleid wordt gekoppeld.

Deelstructuren verbinden en lopen doorheen de deelgebieden of -ruimten. Zij zijn een middel om de samenhang van de ruimte uit te werken. Zij beschrijven de samenhang tussen gebieden van een gelijke aard: ruimten met een natuurlijk karakter, nederzettingen, ruimten die worden bepaald door economische activiteiten, ruimten gekoppeld aan infrastructuren en aan land-

schappen. De beschrijving van deze samenhang bevordert het inzicht in de draagwijdte van de ingrepen die nodig zijn om de gewenste ruimtelijke structuur te realiseren.

5. Opbouw van het ruimtelijk structuurplan

In het *informatief gedeelte* worden de elementen van de bestaande ruimtelijke structuur besproken. Het *richtinggevend gedeelte* beschrijft de gewenste ruimtelijke structuur. Het *bindend gedeelte* bevat de beslissingen die de realisatie van de gewenste ruimtelijke structuur beogen.

5.1. Informatief gedeelte

Deel I geeft een situering van Puurs en een analyse van het fysisch systeem. Het deel wordt afgesloten met enkele kengetallen.

Deel II schetst kort de randvoorwaarden die voortvloeien uit bestaande plannen, al dan niet met een juridische draagwijdte, uit studies en uit beleidsdocumenten, zowel ruimtelijk als sectoraal, uit enkele wetten en decreten, uit projecten en programma's. Dit wordt de planningscontext genoemd.

Deel III situeert de gemeente binnen een ruimer gebied. Het beschrijft welke positie de gemeente vervult binnen de regio. De beschrijving van de historiek van de ruimtelijke ontwikkelingen geeft inzicht in de ontstaansgeschiedenis van Puurs. De bestaande ruimtelijke structuur wordt beschreven aan de hand van vier deelstructuren. Vanuit deze beschrijving worden drie deelruimten aangeduid.

Deel IV geeft een overzicht van de kwantitatieve behoeften ten aanzien van bijkomende woningen en bedrijventerreinen.

5.2. Richtinggevend gedeelte

Deel I geeft de visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Puurs. In dit kader worden de uitgangshouding en de gewenste rol van de gemeente beschreven. Het deel sluit af met een synthesebeeld van de gewenste ruimtelijke structuur.

Deel II werkt de visie verder uit en geeft een ruimtelijk concept per deelruimte binnen het kader van de gewenste ruimtelijke structuur. Het betreft een uitwerking van de visie op de gemeente als geheel op een lager schaalniveau.

Deel III vertaalt de visie tenslotte naar specifieke ontwikkelingsperspectieven voor enkele deelstructuren. In dit deel zijn de voornaamste taakstellingen voor het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan terug te vinden.

5.3. Bindend gedeelte

In dit gedeelte worden de beleidsbeslissingen opgenomen die op gemeentelijk niveau een bindend karakter krijgen. De bindende bepalingen vormen het kader voor de maatregelen waarmee de gemeente de gewenste ruimtelijke structuur wil realiseren.

Er worden vijf categorieën onderscheiden:

- beslissingen over de wijze van omgaan met het structuurplan als **beleidskader**
- beslissingen over het **selecteren** van verschillende soorten ruimten in de gemeente (waar een bepaald beleid tegenover staat)
- beslissingen over de kwantitatieve **programmatie** ten aanzien van bijkomende woningen en bedrijventerreinen
- beslissingen over uit te voeren **acties** en te nemen maatregelen
- beslissingen over **samenwerking** met andere overheden en instellingen en over de **communicatie** naar de bevolking.

I Situering

1. Ligging van Puurs

kaart 1: administratieve grenzen

De gemeente Puurs ligt in het zuiden van de provincie Antwerpen en behoort tot het arrondissement Mechelen. Zij wordt in het noorden begrensd door de Rupel en het zeekanaal. In het oosten is A12 Antwerpen - Brussel de grens. De zuidelijke gemeentegrens loopt samen met de provinciegrens van Vlaams-Brabant. Puurs grenst aan de gemeenten Bornem, Niel, Boom, Willebroek, Kapelle-op-den-Bos, Londerzeel en Sint-Amands. De fusiegemeente bestaat uit vijf deukernen: Puurs, Kalfort, Ruisbroek, Liezele en Breendonk.

2. Fysisch systeem

Het fysisch systeem ligt aan de basis van de ruimtelijke structuur. Het is het geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, geologie, reliëf, bodem, oppervlakte en grondwater en lucht ³.

Het fysisch systeem kan worden beschreven vanuit volgende bronnen:

- de grote geomorfologische eenheden ⁴
- de kaart met bodem en reliëf ⁵
- de kaart met de situering van waterlopen en waterplassen.

2.1. Geologie en geomorfologie

In de ondergrond van Puurs liggen tertiaire formaties die een afwisseling vormen van zand- en kleipakketten. Het bovenste substraat bestaat uit een klei-zand complex (Maldegem en Zelzate formatie) met daaronder de zanden van Asse. Deze lagen hellen van zuidoost naar noordwest. Tijdens het Oligoceen werd onmiddellijk ten noorden van Puurs de formatie van de Rupel afgezet (Rupelklei). Door de helling van de lagen en de grotere weerstand van de Rupelklei tegen erosie is zo een cuesta gevormd. Onder de Rupel treft men de zanden van Ruisbroek (Onder-Rupeliaan) aan.

Dieper komt de klei van Asse voor, een watervoerend pakket dat bestaat uit de zanden van Wommel en Lede, het Panisiliaan-zand en de kleiige ondoorlatende lagen uit het Ieperiaan.

In het Pleistoceen (oudste Kwartair) werd tijdens de ijstijden de Vlaamse vallei door erosie uitgeschuurd. Dit fossiel rivierstelsel verliep van oost naar west in de as Zwin - Gent - Dendermonde - Mechelen - Leuven. Puurs ligt hier middenin, op 10 tot 15 meter onder het maai-

³ Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 1997.

⁴ Verklarende tekst bij de bodemkaart van België.

⁵ Aangepast van kartering van het fysisch systeem en de ruimtelijke structuren in Vlaanderen, Stichting Plattelandsbeleid in opdracht van de Vlaamse landmaatschappij (schaal 1:20.000).

veld. Tijdens de tussenijstijden werd de vallei telkens opgevuld met zandlemig materiaal en dekzanden. Op het einde van de laatste ijstijd (30.000 tot 15.000 jaar geleden) werd de Vlaamse vallei bijna volledig opgevuld met materiaal, aangevoerd door noorderwinden. De resulterende deklaag is heterogeen en varieert van klei tot zand. Aan het einde van deze periode was de plantengroei nog beperkt en ontstond verstuiving. Het resultaat zijn de heuvels, ruggen, verhevingen en laagtes in het huidige reliëf.

Tijdens het Holoceen (vanaf 10.000 jaar geleden) veranderde er niet veel meer aan het reliëf. Riviervalleien veranderden nog door erosie en afzetting van lemig en kleiig alluvium en door veenvorming. Tevens werd de Rupel een getijdenrivier door de vorming van de Westerschelde. Nadien werden dijken gebouwd langs de Rupel en langs delen van de overige rivierbekkens.

2.2. Reliëf

kaart 2: reliëf gekoppeld aan ontstaansgeschiedenis en bodem

Bovenstaande kaart koppelt het microreliëf aan de ontstaansgeschiedenis en de resulterende bodemtypes⁶.

Het oppervlak van Puurs is afhellend van het zuidwesten (9 m in Breendonk) naar het noordoosten (0,5 m). *Stuifruggen* zijn bolle, langgerekte zuidwest - noordoost gerichte ruggen die verantwoordelijk zijn voor het trapsgewijs verloop van het Vlietbekken. *Windwallen* bestaan uit zandlemig materiaal dat uit de lokale valleien en depressies is opgestoven en aan de rand gesedimenteerd. Verschillende brede *depressies* zijn relictten van verdwenen hydrografische stelsels. Zo zijn de Moeren en de polder van Pullaar relictten van de vroegere Rupelbedding. Neer- en Monnikheide en delen van de valleien van de Molenbeek en Vierbundersloop zijn ontstaan toen deze beken nog veel groter waren. De *alluviale vlakten* zijn tijdens het Holoceen nog verder gevormd door erosie en sedimentatie van lemig en kleiig materiaal.

2.3. Bodem

kaart 3: bodem

Bovenstaande kaart geeft een combinatie van de grote bodemtextuurklassen, hun ligging in het landschap en de daaruit voortkomende grondwaterstand⁷.

Natte kleibodems en zandleembodems komen voor in de alluviale vlakte van de Rupel en in de valleien van de Vliet en de Molenbeek. Binnen de alluviale vlakten en de depressies komen gebieden voor met veen in de ondergrond, zoals in de oostelijke Rupelvallei, de Moeren (Coolhem), het Tekbroek en langs de benedenloop van de Molenbeek.

⁶ Vercauteren (1980) in Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan Puurs, deel 1, basisinventaris, 1996.

⁷ Aangepast van 'Kartering van het fysisch systeem en de ruimtelijke structuren in Vlaanderen op schaal 1/50.000', samengesteld door de Stichting Plattelandsbeleid in opdracht van de Vlaamse Landmaatschappij, december 1994 en van de 'Bodemkaart van België'.

Lokaal komen zandbodems voor op de hoger gelegen windwallen. Op de as Eikse Amer - Sauvegarde, ten zuiden van de Moeren en ten westen van Hof ter Bollen, bevinden zich plaatsen waar de zandbodems kunnen worden opgemerkt. Vele windwallen zijn bebouwd of omgezet tot plaggenbodems die vooral nabij kernen voorkomen. Plaggenbodems zijn ontstaan doordat de mens gedurende eeuwen de bodem heeft bemest.

2.4. Waterlopen en wateroppervlakken

kaart 4: waterlopen en wateroppervlakken

Bovenstaande kaart situeert de wateroppervlakken en geeft een hiërarchie van waterlopen ⁸.

Het grondgebied van Puurs behoort volledig tot het Rupelbekken. De Vliet is een waterloop van eerste categorie en loopt in het westen van de gemeente. De Molenbeek in het westen en de Zielbeek en Leibeek in het oosten zijn waterlopen van tweede categorie. Deze beken staan niet meer in verbinding met de Rupel maar worden overgepompt naar het kanaal en de Rupel.

De Rupel is een getijdenrivier zodat de gemiddelde laag- en hoogwaterstanden respectievelijk +0,26 m T.A.W. ⁹ en +5,50 m T.A.W. bedragen. Door de lage bedding zou de rivier verzan- den indien zij niet aan getijden onderhevig was. Dijken hebben de huidige loop van de rivier gefixeerd.

Het zeekanaal Brussel - Willebroek werd in de zestiende eeuw gegraven en in het begin van de twintigste eeuw afgetakt doorheen Puurs, evenwijdig met de Rupel. De monding van de Vliet, de Zielbeek en de Appeldonkbeek werden verplaatst. De Zielbeek en de Appeldonk- beek kregen een loop evenwijdig met het kanaal en monden nu uit in de Vliet. Momenteel worden de laatste twee beken echter via twee nieuwe vergaarbekken in Gansbroekstraat naar een pompstation geleid. De Vliet werd tevens afgesloten van de monding. De getijdenwerking werd hierbij stopgezet. Recent werd een kanaalarm gegraven, aansluitend op een nieuwe sluis te Wintam.

Het poldergebied van Ruisbroek wordt ontwaterd door een net van leislotten. De beken vangen het water via talrijke slootjes op. In het Vlietbekken dat volledig bedijkt is, verloopt deze af- voer momenteel overal via sluisjes en kleppen.

⁸ Stroomgebiedenkaart van het Vlaams gewest, schaal 1/50.000, Vlaamse Landmaatschappij, 1990. Water- lopen worden onderverdeeld in verschillende categorieën naargelang de grootte van het stroomgebied en of dit de grenzen van gemeenten of provincies overschrijdt. De verantwoordelijkheden voor het beheer zijn als volgt verdeeld:

- bevaarbare waterlopen en onbevaarbare waterlopen eerste categorie: Vlaams gewest;
- onbevaarbare waterlopen tweede categorie: provincie;
- onbevaarbare waterlopen derde categorie en niet-gecategoriseerde waterlopen: gemeente.

⁹ Boven zeeniveau, bepaald volgens de tweede algemene waterpassing.

2.5. Grondwater

Het grondgebied van Puurs voedt de grote waterreservoirs die zich bevinden in de tertiaire formaties onder de Boomse klei ten noorden van Puurs. Onmiddellijk ten zuiden van Puurs, in Londerzeel, bevindt zich een drinkwaterwinning.

De kwetsbaarheid van het grondwater voor inspoeling van verontreinigende stoffen wordt bepaald door de dikte en de hydraulische eigenschappen van de watervoerende formaties, door de aard en de dikte van de deklagen en door de dikte van de onverzadigde zone.

Het geheel gebied is zeer kwetsbaar voor inspoeling van verontreinigende stoffen¹⁰. Het relatief permeabel kwartair pakket is hier de oorzaak van. Dit wil zeggen dat verontreiniging van bijvoorbeeld het oppervlaktewater ook direct kan doorspoelen naar het grondwater.

2.6. Conclusies naar het bodemgebruik

kaart 5: bodemgebruik

De elementen van het fysisch systeem bepalen in grote mate het bodemgebruik.

De nederzettingen zijn te situeren op de hoger gelegen windwallen. Dit is met name het geval voor Puurs en Kalfort (hoewel gescheiden door de vallei van Molenbeek) en voor Ruisbroek-Sauvegarde. Ook de stuifruggen vormen de oorsprong voor kleinere bebouwingsconcentraties.

De Vliet en de Molenbeek zijn belangrijke alluviale gebieden waaraan belangrijke onbebouwde biologisch waardevolle gebieden zijn gekoppeld. Ten noorden van N16, gekoppeld aan het systeem van Rupel, komen grotere bossen en gebieden met belangrijke natuurwaarden voor. Ten zuiden van N16 treft men enkele bossen aan in de vallei van de Molenbeek. N16 doorsnijdt de zuid - noord richting van de waterlopen.

Ten zuiden van N16 zijn de lemige zandgronden, licht-zandleemgronden en plaggengronden geschikt voor groenten- en maïsteelt. De bodems in de beekvalleien worden vooral als weiland en bos gebruikt.

Ten noorden van N16 domineren alluviale gronden. Graslanden en weilanden zijn de meest voorkomende vormen van grondgebruik.

¹⁰ Kwetsbaarheid van het grondwater in Antwerpen, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Administratie voor Ruimtelijke Ordening en Leefmilieu, Bestuur voor Leefmilieu, 1997.

3. Enkele kengetallen

Hieronder worden ter informatie enkele cijfergegevens weergegeven over de gemeente en haar inwoners. Uitgebreidere kwantitatieve gegevens zijn verwerkt in specifiek verricht onderzoek (o.a. woonstudie, bedrijvenonderzoek).

3.1. Bevolking

tabel 1: aantal inwoners

	aantal inwoners (1 maart 2001)
Puurs	4.305
Kalfort	2.912
Ruisbroek	4.242
Breendonk	2.640
Liezele	1.703
totaal	15.802

Bron: gemeentebestuur Puurs

tabel 2: oppervlakte

	oppervlakte (in hectare)
Puurs	3.341

Bron: gemeentebestuur Puurs

De bevolkingsdichtheid bedraagt 473¹¹ inwoners per km². In 1991 beslaat de oppervlakte van bebouwde percelen 16,5% van de totale oppervlakte van de gemeente.

tabel 3: aantal gezinnen

	aantal gezinnen (1 maart 1991)
alleenstaanden	795
kinderloze koppels	1.286
koppels met kinderen	1.949
eenoudergezinnen	337
overig	211
totaal	4.578

Bron: N.I.S. volks- en woningtelling 1991

¹¹ Maart 2001.

3.2. Wonen

tabel 4: aantal woningen

	aantal woningen (1 maart 1991)
totaal	5.306
gesloten bebouwing	41%
halfopen bebouwing	34%
open bebouwing	25%
gehuurde woningen	850
eigen woningen	3.652

Bron: N.I.S. volks- en woningtelling 1991

In 2000 werden door de Post 6.513 postbussen geteld.

tabel 5: verleende vergunningen 1980 - 1996

	eengezinshuizen						
	open	half open	gesloten	apparte- menten	sociale woningen	renovatie	sloop
Puurs	245	57	21	144	130	106	30
Ruisbroek	159	30	10	34	160	57	17
Breendonk	128	10	5	11	7	41	12
Liezele	121	13	4	3	38	30	14
totaal	653	110	40	192	335	234	73

Bron: gemeentebestuur Puurs

3.3. Werken

tabel 6: werkgelegenheid

	werkgelegenheid
bedienden en arbeiders (1998)	5.355
zelfstandigen en helpers (1998)	829

Bron: 'Uitgerekend ... Antwerpen', GOM-Antwerpen

Het aantal volledig werklozen bedraagt 237 op 31 december 1998.

tabel 7: actieve beroepsbevolking naar plaats van tewerkstelling (1991)

	absoluut	relatief
geen verplaatsing	606	9,91 %
Puurs	1.781	29,13 %
Mechelen	195	3,18 %
rest arrondissement Mechelen	852	13,94 %
Antwerpen	695	11,47 %
rest arrondissement Antwerpen	464	7,59 %
Brussel	341	5,58 %
onbekend	523	8,55 %
overig	657	10,75 %
totaal	6.114	100 %

Bron: N.I.S. volks- en woningtelling 1991

II Planningscontext

1. Overzicht beleidsdocumenten, studies en juridische elementen

kaart 6: *gewestplan*

kaart 7: *bijzondere plannen van aanleg*

kaart 8: *reservaten, natuurgebieden en beschermde landschappen*

kaart 9: *uittreksel uit het windplan voor Vlaanderen*

plan	status	opmerkingen
ruimtelijke structuurplannen		
ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	goedgekeurd door de Vlaamse regering op 23 september 1997	Het grondgebied van Puurs behoort tot het buitengebied. Binnen de Vlaamse ruit is Puurs geselecteerd als specifiek economisch knooppunt. In de economische knooppunten worden de economische ontwikkelingen gestimuleerd en geconcentreerd. Naast Puurs werden ook Bornem, Duffel, Londerzeel en Willebroek geselecteerd als specifieke economische knooppunten ¹² . Boom is een kleinstedelijk gebied en daarmee ook een economisch knooppunt. A12 (van de Antwerpse R1 tot de grens met het Brussels hoofdstedelijk gewest) en N16 (tussen E19 en A12) zijn gecategoriseerd als primaire wegen I. Het zeekanaal is een vaartweg van internationaal niveau.
ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen	goedgekeurd bij ministerieel besluit van 10 juli 2001	<p>Puurs is gelegen in het 'stedelijk landschap Mechelen - Sint-Niklaas'. De provincie ziet dit gebied als een stedelijk landschap met cultureelrijke en natuurlijke potenties in evenwicht. Tussen Mechelen en Sint-Niklaas is Puurs één van de knooppunten inzake woningen en bedrijventerreinen. Het gebied langsheen het zeekanaal en het knooppunt van infrastructuur wordt beschouwd als poort van provinciaal niveau. Het Scheldeland en de agrarische gebieden van Klein-Brabant fungeren als grenzen voor de ontwikkeling. In de gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur worden de Molenbeek en de Leibeek als natuurverbinding tussen en doorheen de Schelde- en Rupelvallei en de boscomplexen in Klein-Brabant geselecteerd. De Schelde en Rupel hebben een bovenprovinciale natuurverbindingfunctie.</p> <p>Puurs is met Willebroek een structuurondersteunend hoofddorp en krijgt aldus de mogelijkheid een bijkomend lokaal bedrijventerrein te ontwikkelen. Ook heeft Puurs de mogelijkheid om meer bijkomende woningen te realiseren dan voor de opvang van de natuurlijke aangroei nodig is. Puurs - Kalfort wordt aangegeven als meest geschikte woonkern om te functioneren als hoofddorp. Andere geselecteerde woonkernen zijn Ruisbroek en Breen-donk. Als economisch knooppunt krijgt Puurs een taakstelling om bijkomende regionale bedrijventerreinen in gebruik te nemen. De kleinhandelconcentratie Pullaar aan N16 wordt beschouwd als een gebied dat niet samenhangt met een stedelijk gebied. Dit type komt niet in aanmerking voor ontwikkeling.</p> <p>N17 is geselecteerd als een secundaire weg type I en verzorgt vanaf N16 een verbindende functie op bovenlokaal niveau. In de visie op het openbaar vervoer van provinciaal niveau wenst de provincie de uitbouw van een IR-verbinding van Antwerpen - Boom - Puurs - Dendermonde - Aalst - Brussel zuid. Hierdoor ontstaat een knooppunt van intergemeentelijk niveau met de bestaande lijnen. Dit knooppunt wordt ook bediend door een verbindende buslijn Sint-Niklaas - Puurs - Londerzeel - Meise - Heizel - Simonis (Brussel).</p> <p>In de landschappelijk structuur selecteert de provincie de twee fortengordels als structuurbepalende bakenreeksen en Klein-Brabant als complex gaaf landschap.</p>
ruimtelijk structuurplan	derde discussienota	De derde discussienota onderscheidt vier deelruimten in de provincie.

¹² Voor de selectie van economische knooppunten werden drie criteria toegepast: een totale tewerkstelling van meer dan 3.500 personen, een totale industriële tewerkstelling van meer dan 1.000 personen en een arbeidsbalans van meer dan 60. De arbeidsbalans is de verhouding van de totale werkbevolking en de inwoners behorende tot de groep van de actieve bevolking.

provincie Brabant	Vlaams-	van januari 2002	Puurs grenst aan de deelruimte 'verdicht netwerk'. Deze deelruimte bevat het grootstedelijk gebied Brussel, het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel, het regionaalstedelijk gebied Leuven, de kleinstedelijke gebieden Halle en Asse met de economische knooppunten Ternat en Londerzeel - Wolvenem. Binnen deze deelruimte onderscheidt de provincie een aantal subruimten. Puurs grenst aan de noordwestelijke subruimte 'luwe vlek'. De ontwikkelingsperspectieven voor deze subruimte leggen de klemtoon op het behoud van de open ruimte en op de beheersing van nieuwe hoogdynamische ruimtelijke ontwikkelingen.
gemeentelijk structuurplan	ruimtelijk Boom	goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 juli 2001	De Rupel is een grensoverschrijdend natuurverbingsgebied met tevens een functie als stedelijke rivier waaraan een aantrekkelijke en dynamische omgeving is gekoppeld. In de meest westelijke zijde van de Rupelvallei zijn een open gebied en een cultuurhistorisch landschap aangeduid. Boom geeft een invulling van de taakstelling inzake bijkomende woningen. De taak om bijkomende bedrijventerreinen te voorzien wordt niet vervuld vanwege potenties op (te saneren) bestaande bedrijventerreinen en de beperkte beschikbare ruimte.
gemeentelijk structuurplan	ruimtelijk Sint-Amands	startnota goedgekeurd door de gemeenteraad op 10 april 2000	De gemeente ziet de vallei van Schelde als drager van natuuruitbreiding en passieve recreatie. De vallei van Vliet is aangeduid als natuurverbinding van bovenlokaal niveau. Het operationeel maken van de spoorlijn is een mogelijke denkpiste voor de verbetering van de interlokale verbindingen met Antwerpen, Dendermonde, Mechelen, Puurs en Willebroek. De bestaande open ruimte verbinding, geënt op de vallei van de Klaverbeek, wordt opgenomen in de natte (Vlietcomplex) en droge complexe gave landschappen. De vallei van de Vliet wordt via een verbinding van het Hof te Melis verbonden met de Klaverbeek. De bossen rond Lippelo worden beschouwd als een belangrijke grensoverschrijdende structuur
gemeentelijk structuurplan	ruimtelijk Bornem	goedgekeurd bij ministerieel besluit van 13 oktober 1999	Behoud van de eigenheid van Klein-Brabant hangt af van een goede samenwerking met de andere gemeenten. De Scheldevallei is een natuurlijk geheel en is onderdeel van een regionaal landschap op Vlaams niveau. De Rupelvallei moet via herstructurering weer een natuurlijk-culturele relatie krijgen met de Rupelstreek. De vallei van Vliet - Molenbeek is een groen lint van intergemeentelijk niveau. De woonkernen blijven geconcentreerd en van elkaar gescheiden op de stuifzandrug. Bornem wenst een landschap-ontwerp voor N16 en een natuurontwikkelingsplan voor het zeekanaal.
gemeentelijk structuurplan	ruimtelijk Niel	startnota in opmaak	
gemeentelijk structuurplan	ruimtelijk Willebroek	startnota goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen van 18 april 2000	De valleigebieden worden omwille van hun ecologisch karakter en vanwege de waterhuishouding gevrijwaard van verdere bebouwing. In de Rupelvallei moet een harmonie ontstaan tussen landschappelijke, natuurlijke, agrarische en toeristisch-recreatieve elementen. Binnen Willebroek worden twee aaneengesloten bedrijventerreinen ontwikkeld: langsheen A12 - N16 en langsheen het kanaal Schelde - Brussel. Wanneer de bedrijventerreinen langs A12 en N16 zijn gelegen, kunnen de bedrijven gemakkelijker worden ontsloten en kan de zichtlocatie optimaal worden benut. De oude spoorwegberm blijft als een landschappelijk relict volledig open waarlangs een toeristisch-recreatieve fietsroute kan worden aangelegd.
gemeentelijk structuurplan	ruimtelijk Londerzeel		De opmaak van het structuurplan Londerzeel werd gestart in 2001. Een startnota werd goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen midden 2002. Daarin komen na de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur een vijftal prioritaire thema's aan bod: versterking van Londerzeel centrum, A12, mobiliteit, de valleien van de beide Molenbeken, beeldkwaliteit. Tevens wordt gewezen op de nood aan samenwerking over deze thema's met de buurgemeenten. Overleg met Puurs is aangewezen over de valleien van de Molenbeken (verhouding landbouw - natuur - recreatie, overstromingsproblematiek enz.), over A12 en over mobiliteit (in het bijzonder de categorisering van de wegen).
gewestplan			
gewestplan	Mechelen	koninklijk besluit van 5 augustus 1976	Op het gewestplan zijn Puurs, Kalfort, Liezele, Breendonk en Ruisbroek aangeduid als herkenbare woonkernen. Elk woongebied heeft één of meerdere woonuitbreidingsgebieden die zich vooral aan de rand ervan situeren. De woonkernen van Puurs en Kalfort worden als één geheel beschouwd. Het lint langs Guido Gezellelaan is namelijk volledig ingekleurd als woongebied. Ten gevolge van deze verbinding wordt de vallei van de Molenbeek (bestemd als bosgebied) volledig doorsneden. Het woongebied van Liezele situeert zich rond de kruising van Liezeledorp en Theo Andriesstraat. Twee linten van woongebied met landelijk karakter strekken zich in noord - zuid richting uit. Belangrijke recreatiegebieden komen voor binnen het gebied Puurs - Kalfort

		- Liezele. Er zijn vier gebieden voor milieubelastende industrie: de zone langs het zeekanaal Brussel - Rupel, de industriegebieden Rotveld, Pullaar en de zone ten zuiden van N16. Kleinere industriegebieden, waaronder het domein van brouwerij Moortgat in de kern van Breendonk, zijn verspreid over de gemeente.
gewestplanwijziging	goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001	De goedgekeurde gewestplanwijziging slaat op een heel gebied in de Molenbeekvallei ten oosten van Liezele waarbij het hoofdzakelijk gaat om een herbestemming van agrarisch gebied naar natuurgebied of agrarisch gebied met ecologisch belang. In het plangebied zitten echter ook een aantal recreatiegebieden die gedeeltelijk worden herbestemd. Onder andere een deel van het recreatiegebied fort van Liezele wordt omgezet in agrarisch gebied met ecologisch belang, Voor het verblijfsgebied 'de Walsingen' wordt een herbestemming naar natuurgebied aangegeven, met uitzondering van de woning vooraan aan Wolfstraat. De oostelijke strook tussen het domein 'de Walsingen' en Wolfstraat is momenteel in agrarisch gebruik en wordt in die zin herbestemd naar landbouwgebied. Zowel het recreatiegebied Flora Liezele als het recreatiegebied Hof ter Bollen worden, gezien de beperkte recreatieve functies, grotendeels omgezet naar natuurgebied. Ook in verband met een bestaande K.M.O.-vestiging aan Dendermondsesteenweg wordt een aanpassing naar natuurgebied doorgevoerd.
bijzondere plannen van aanleg		
nr. 1	vervallen bij besluit van de Vlaamse regering van 24 november 2000	Ruisbroek zuid
a) gedeeltelijke herziening	ministerieel besluit van 6 december 1984	
b) gedeeltelijke herziening	ministerieel besluit van 13 april 1989	
d) gedeeltelijke herziening	ministerieel besluit van 1 februari 1993	
e) gedeeltelijke herziening	ministerieel besluit van 2 juli 1999	gemeentelijk domein 'Hof ter Zielbeek'
nr. 2	vervallen bij besluit van de Vlaamse regering van 24 november 2000	Ruisbroek noord
c) gedeeltelijke herziening	ministerieel besluit van 17 augustus 1992	
nr. 3	procedure stopgezet	Puurs centrum: wegens te groot plangebied uiteindelijk opgedeeld in vier aparte B.P.A 's (nrs 14-15-16-17)
nr. 4	vervallen bij besluit van de Vlaamse regering van 24 november 2000	Molenheide
nr. 5	procedure stopgezet	Vliet - Molenbeek
nr. 6	vervallen bij besluit van de Vlaamse regering van 24 november 2000	landelijk gebied
f) gedeeltelijke herziening	ministerieel besluit van 2 juli 1999	gemeentelijk domein 'Hof ter Zielbeek'
nr. 7 - nr. 12		verschillende deelgebieden moesten het B.P.A. 'Landelijk gebied' verfijnen, door het vervallen van dit B.P.A. zijn ook de verfijningen afgevoerd
nr. 13	procedure stopgezet	fort Liezele
nr. 14	in opmaak	Hondsmarkt
nr. 15	in opmaak	Hooiveld
nr. 16	definitief vastgesteld in de gemeenteraad van april 2002	Keulendam
nr. 17	in opmaak	Hoogstraat - Eeuwfeeststraat
sectoraal B.P.A. 'zonevreemde bedrijven'	definitief vastgesteld in de gemeenteraad van 12 september 2002	
natuurgebieden, beschermde landschappen, stads- en dorpsgezichten en monumenten		

natuurgebieden in beheer		<p>Volgende gebieden zijn in beheer en eigendom van Wielewaal v.z.w.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in de Vlietvallei: een stuk te Liezele (1,5 ha) en Koningsbeemd (1,44 ha waarvan ongeveer 1,3 ha in eigendom van de gemeente Puurs); - in de Molenbeekvallei: Laenenbeemd te Liezele (12,51 ha), Ascheyveld te Kalfort (ongeveer 1,05 ha), Liezelebroek (3 ha); - Sint-Pietersburcht (2,08 ha). <p>Volgende gebieden zijn in eigendom van de gemeente en krijgen grotendeels een natuurgericht beheer: Hof van Coolhem, Hof ter Zielbeek, Polder van Bree, Tekbroek, fort van Liezele.</p> <p>Het Vlaams gewest is eigenaar van het moerassig gebied 'De Moeren' van Coolhem (bijna 80 ha). Dit gebied wordt beheerd door de afdeling Bos en Groen van AMINAL en werd in 1993 erkend als bosreservaat.</p>
stads- en dorpsgezichten		<ul style="list-style-type: none"> - pastorie en Heilige Katarinakerk en omgeving (Ruisbroek, 23 februari 1983) - omgeving van turbine - watermolen (Liezele, 1 september 1994)
landschappen		<ul style="list-style-type: none"> - vallei van de Molenbeek tussen Wolfstraat en Hof ter Bollendreef (29 mei 1995, uitbreiding beschermd gebied in voorontwerp) - de omgeving van fort Liezele (6 oktober 1980) - Liezelebroek (2 februari 2000)
monumenten		<ul style="list-style-type: none"> - Sint-Pieterskerk (1974, Puurs) - brouwerij Het Hof (1996, Puurs) - Sint-Pietersburcht (1997, Puurs) - kapel Maria hulp der Christenen (1998, Puurs) - kapel Coolhem (1998 Puurs) - hoeve Kleine Amer 55 (1998, Puurs) - Merlegathoeve (1998, Puurs) - Hof ter Rest (1998, Puurs) - Ijskelder (1998, Puurs) - gemeentehuis (1983, Ruisbroek) - Katharinakapel (1983, Ruisbroek) - pastorie (1983, Ruisbroek) - turbine-watermolen (1994, Liezele) - kapel Onze-Lieve-Vrouw ter Koorts (1998, Liezele)
habitatrichtlijngebieden ¹³		
		Het deel van het zuidelijk eiland tussen de Rupel en de oude kanaalarm in het westen van Puurs en verder op de gemeente Bornem werd opgenomen in het Europees habitatrichtlijngebied nr. 6 (Schelde-centraal).
andere relevante ruimtelijke en sectorale plannen of studies		
gemeentelijk natuurontwikkelingsplan	goedgekeurd door de gemeenteraad op 5 december 1996	Een maximale bescherming alsook een optimaal behoud en beheer van de bestaande gebieden met een belangrijke natuurwaarde (gebiedsgericht beleid) worden nagestreefd. Nieuwe mogelijkheden voor natuur in de vorm van bos- en natuurgebied en bufferzones (gebieds- en biotoopgericht beleid) moeten worden gecreëerd. Deze nieuwe natuurgebieden kunnen zich ontwikkelen op verlaten industrieterreinen en oude afgedekte stortplaatsen, niet meer begraasde weiden en braakliggende akkers. Spontane ontwikkeling tot natuurgebieden kan hier plaatsgrijpen. Tevens wordt als doelstelling vooropgesteld om nieuwe bossen aan te leggen en de productiebossen om te vormen tot gemengde bossen. De uitbouw van een ecologische infrastructuur in de landbouwgebieden en in bebouwde zones is een derde belangrijke doelstelling. Bij de gebiedsgerichte acties gaat voornamelijk aandacht uit naar de valleien van de Vliet en de Molenbeek, Coolhem, Ruisbroekse polder en de kanaalzone (zuidelijk eilandje).
ontwerp beleidskaart ecologische waarde van waterlopen ¹⁴	1993	De Rupel wordt aangeduid als een waterloop met prioriteit III, dit wil zeggen met een deelfunctie natuur. Het betreft vaak potentieel waardevolle waterlopen of waterlopen die stroomop- of stroomafwaarts een hoge ecologische waarde bereiken. De intensiteit van menselijke gebruiksfuncties is echter te hoog zodat natuur niet als hoofdfunctie kan worden vooropgesteld. Aan de waterlopen die niet in prioritaire zones liggen en geen directe verbindingen

¹³ De habitatrichtlijn, Richtlijn 92/43/EEG (parlementair besluit nr. L 206/7 van 22 juli 1992), beoogt de instandhouding van de natuurlijke habitats en van de wilde flora en fauna. Als uitvoeringsmaatregel moeten voor elke lidstaat speciale te beschermen zones worden aangeduid. In deze zones moeten de nodige instandhoudingsmaatregelen worden getroffen op het vlak van ruimtelijke ordening, beheer, overeenkomsten, wettelijke en bestuurrechtelijke initiatieven zodat de milieukwaliteit niet verslechtert en er geen storende factoren optreden voor de soorten waarvoor de zones zijn aangewezen.

¹⁴ Nagels A., Schneiders, A., Weiss Lucie & Wils C., o.l.v. Verheyen R. F., Onderzoek naar de verspreiding en typologie van ecologisch waardevolle waterlopen in het Vlaams gewest, Beneden-Schelde, U.I.A., 1993.

		functie hebben tussen prioritare zones, wordt geen prioriteitswaarde gegeven.
ruilverkavelingsproject	1989 - 1994	Het grensoverschrijdend ruilverkavelingsproject Klein-Brabant strekt zich uit langsheen de Vlietvallei, over het landelijk gebied ten zuiden van Puurs centrum en ten westen van Liezele tot aan N17. Er werden geen grootschalige ingrepen uitgevoerd.
gebiedsgerichte studie Antwerpen - Brussel ¹⁵	1997	Klein-Brabant wordt omschreven als een aantrekkelijk gebied met hoge natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten binnen het gebied Sint-Niklaas - Antwerpen - Mechelen. Omwille van deze gunstige ligging heeft het veel mogelijkheden. Maar omwille van zijn grote gaafheid moet er zeer omzichtig mee worden omgesprongen en mag de druk (residentieel, recreatief) niet worden opgevoerd. Het verder dichtbouwen van de belangrijkste ontsluitingsweg N16 moet worden tegengegaan. De ontsluiting van het gebied voor autoverkeer kan niet verder worden uitgebouwd. Alleen de verbindingen met het openbaar vervoer kunnen worden herdacht in functie van de geplande uitbouw van een tramlijn langs A12. Het nut van het zeekanaal situeert zich in deze studie veel meer als verbindingssader dan als vestigingsplaats voor allerlei bedrijvigheid. Er wordt dan ook voorgesteld om het zeekanaal niet als een vestigingsas voor allerlei watergebonden bedrijvigheid uit te bouwen. Op deze as namen Willebroek en een aantal terreinen tussen het zeekanaal en de Rupel (Bornem, Puurs) een bijzondere plaats in als productie- en distributiecentrum. Ten aanzien van bijkomende bedrijvigheid wordt een zone langsheen A12 te Willebroek aangeduid.
ontwikkelingsperspectief voor het zeekanaal Brussel - Schelde ¹⁶	1998	Puurs maakt in de studie deel uit van het stedelijk netwerk Willebroek - Vilvoorde, een steunpoort voor de poorten op Vlaams niveau. Het vangt de economische ontwikkelingen op die geen plaats vinden in de haven van Antwerpen en de luchthaven van Zaventem of die wegens de hoogwaardigheid van de poorten daar niet thuishoren. Bedrijvigheid, intermodale overstap en distributie zijn hoofdfuncties in het netwerk. Wonen, voorzieningen en actieve recreatie zijn nagenoeg gelijkwaardige functies in het netwerk. Het netwerk ligt in een open ruimte gebied op het niveau van de Vlaamse ruit. Het gebied Willebroek - Puurs - Bornem - Boom is een onderdeel van dit netwerk. Het is één van de concentratiegebieden voor stedelijke activiteiten (wonen, economische activiteiten, actieve recreaties, verkeer enz.) in het netwerk.
strategisch plan arrondissement Mechelen	1996	Er wordt maximaal rekening gehouden met specifieke lokatie- en specialisatiekeuzes (voor Puurs: distributie). De inplanting van nieuwe K.M.O.-terreinen wordt onderzocht en ondersteund, in het bijzonder te Lier, Heist-op-den-Berg, Putte, Duffel, Puurs, Nijlen en Mechelen. Volgende relevante hefboomacties worden voorgesteld: - verbeteren van de kruispunten op N16 tussen Bornem en Breendonk - uitbouwen van het kruispunt A12/N17 en aansluiting naar A12 - verbeteren van de aansluiting op de grote netwerken - modernisering van het zeekanaal - operationeel maken van de zeesluis te Hingene - uitbreiden van de kaaien langsheen het kanaal - ontwikkelen van terminals - ter beschikking stellen van de nodige watergebonden industriële terreinen - verder uitbouwen van de jachthavens (waaronder Klein-Willebroek) - uitbouwen van toeristisch circuit voor fietsers en voetgangers, gebaseerd op deze jachthavens en binnenwateren.
windplan voor Vlaanderen ¹⁷	2000	Dit plan geeft aan de hand van een aantal ruimtelijke deelkaarten een beeld van de gebieden in Vlaanderen die in aanmerking kunnen komen voor de toepassing van windenergie. De inkleuring geeft echter nog geen garantie over de uiteindelijke vergunbaarheid.
streefbeeld A12: ontsluiting	auditrapport, novem-	Deze studie is uitgevoerd in opdracht van de n.v. Zeekanaal. Naar aanlei-

¹⁵ Studiegroep Omgeving, Gebiedsgerichte studie Antwerpen - Brussel, deelstudie in het kader van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, 1994.

¹⁶ Studiegroep Omgeving, Ontwikkelingsperspectief en -programma kanaalzone van het zeekanaal Brussel - Schelde, n.v. Zeekanaal en watergebonden grondbeheer Vlaanderen, 30 juni 1998 en Studiegroep Omgeving, Ontwerp van ontwikkelingsperspectief en - programma - Bijlagen, n.v. Zeekanaal en watergebonden grondbeheer Vlaanderen, 19 mei 1998.

¹⁷ Vrije Universiteit Brussel, dienst stromingsmechanica, ODE Vlaanderen, Een windplan voor Vlaanderen, onderzoek naar mogelijke lokaties voor windturbines, 2000.

ting bedrijventerreinen en vervanging boulevardbrug	ber 2000	ding van de noodzakelijke vervanging van de boulevardbruggen is een streefbeeld voor A12 op grondgebied van Puurs en Willebroek opgemaakt. In de studie worden drie scenario's naar voor geschoven voor de verknoping van N16 - N17 - A12. Er wordt gekozen voor concept 3 waarbij beide bestaande aansluitingen dienst blijven doen doch worden geoptimaliseerd. Volgens de studie heeft dit scenario de minst negatieve effecten op de omgeving doordat de lokale wegen op overzichtelijke wijze worden aangetakt op het hoger wegennet en doordat de barrière van A12 voor de lokale wegen grotendeels kan worden opgeheven bij een goede uitwerking van het concept (sleuf, brug enz.).
landschapsplan linker Rupeloever	in opmaak	Het betreft een studie in opdracht van n.v. zeekanaal. Bedoeling is de verschillende standpunten inzake ontwikkeling van de oever (ruimtelijk, landschappelijk, ecologisch enz.) samen te brengen. Gezocht wordt naar mogelijkheden voor een landschappelijke inpassing van eventuele ontwikkelingen. Er wordt gestreefd naar een eigen karakter voor deze Rupeloever.

Conclusies vanuit de planningscontext

Vanuit de planningscontext valt af te leiden dat Puurs gelegen is in een gebied met grote potenties voor bijkomende dynamische ontwikkelingen. De ligging in de gebieden Antwerpen - Brussel en Mechelen - Sint-Niklaas en de aanwezigheid van infrastructuur van Vlaams en internationaal niveau (zeekanaal, A12, E19) zijn hierbij de belangrijkste elementen.

Toch geven de verschillende beleidsdocumenten en studies aan dat belangrijke randvoorwaarden voor ontwikkeling volgen uit de bestaande landschappelijke en natuurlijke waarden. De ligging in het kleinschalig landschap van Klein-Brabant, de valleien van Schelde, Rupel en Vliet en de structuurbepalende landbouwgebieden geven aanleiding tot voorzichtigheid in het stimuleren van dynamische ontwikkelingen.

Rondom N16 en het zeekanaal komt deze tweezijdige positionering het meest tot uiting. Uitspraken over bijkomende bedrijventerreinen, over de aanpassing van de infrastructuur, over de ontwikkeling van de recreatieve functies en over natuurontwikkeling zijn in de relevante documenten vaak tegenstrijdig. Hieruit blijkt duidelijk dat ook Puurs in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een afweging moet maken tussen het uitspelen van de ruimtelijke kansen en het beschermen van de bestaande ruimtelijke waarden.

2. Evaluatie van het gevoerd beleid

Structuurplanning

De voorbije vijftig jaar heeft Puurs een stevige traditie opgebouwd in structuurplanning. Naar aanleiding van de fusies van gemeenten in 1976 werd door het nieuw gemeentebestuur gestart met een structuurplanningsproces, wat na jaren van voorbereiding en discussie in heel de gemeente resulteerde in een structuurplan voor Puurs (1980). Dat plan gaf aan welk ruimtelijk beleid het gemeentebestuur de jaren daarop zou gaan voeren en welke acties zouden worden uitgevoerd.

Uit de beleidsdoelstellingen kunnen zeven krachtlijnen worden gebundeld die de toenmalig gewenste ontwikkeling van Puurs op langere termijn omschrijven:

- uitbouw van de fusie tussen Puurs, Liezele, Ruisbroek en Breendonk (centrumfunctie voor de deelgemeente Puurs, behoud van de eigenheid van de verschillende deelgemeenten, ondersteuning van de relaties tussen de verschillende gemeenschappen met een gedecentraliseerde uitbouw van voorzieningen);
- uitbouw van een 'moderne' gemeente (verbetering en efficiënte uitbouw van de gemeentelijke administratieve diensten, de culturele infrastructuur en de sportinfrastructuur);
- behoud van de landelijkheid (ontwikkeling van een moderne gemeente in overeenstemming met het landelijk karakter van de gemeente, stabiliteit van de bevolking, woonmogelijkheden voor eigen jongeren in de gemeente, een gezond en evenwichtig milieu en afremming van de vermindering van land- en tuinbouwoppervlakte);
- behoud en uitbouw van de bovengemeentelijke functie;
- sociale rol (ontwikkeling samen laten gaan met een continue aandacht en bekommernis voor de minder vermogende groepen);
- bevordering van de werkgelegenheid;
- inspraak en informatie.

Op het einde van de jaren tachtig en in het begin van de jaren negentig werd de nood gevoeld om dit plan te actualiseren en aan te passen aan de toenmalige behoeften en inzichten. Een actualisatie van het structuurplan vond plaats in 1991. Het statuut van dit geactualiseerd structuurplan was enigszins anders dan het eerste plan uit 1980. Dit laatste werd goedgekeurd door de gemeenteraad en werd het beleidsdocument voor ruimtelijke en sectorale beslissingen in de gemeente tijdens de jaren tachtig.

Zonder volledig te zijn leverde de actualisatie in 1991 volgende conclusies.

- In de periode 1981 - 1991 ging veel aandacht naar de programmatorische elementen (projecten, acties) die het structuurplan naar voor had geschoven. Ruimtelijke aspecten zoals de ruimtelijke structuur en de verschijningsvorm kregen beduidend minder aandacht.
- De gemeentelijke administratie werd verbeterd via het uitbouwen van de dienst conceptie en planning, het opzetten van beheersplannen en het voorzien van volledig nieuwe gebouwen voor alle diensten.
- Tal van voorziene eigen acties (aankopen, projecten) vooral in de sfeer van administratie, cultuur, sport en milieu werden uitgevoerd. De aankooppolitiek bezorgde de gemeente ruime mogelijkheden en impact.
- Het bestuur gaf weinig prioriteit aan het verkrijgen van een impact op privé-projecten.
- De controle op de uitvoering van genomen beslissingen (bijvoorbeeld inzake vergunningen) bleef beperkt.
- De organisatie van de betrokkenheid van de bevolking is moeizaam verlopen. Enkel in de stuurgroepen van de herwaarderingsgebieden en in de stuurgroep actualisatie structuurplanning werden gedurende enige tijd continuïteit en diepgang bereikt.
- In het structuurplan van 1980 werden zeer vele objectdoelstellingen vastgelegd waarvan slechts een deel effectief werd uitgevoerd. De doelstellingen waren vaak niet concreet genoeg geformuleerd en het ontbrak aan een duidelijk overzicht van prioriteiten. Tenslotte beschikte de gemeente ook over te weinig menskracht en middelen.

Vanuit voorgaande conclusies geeft de actualisatie van 1991 een aantal suggesties voor een toekomstige aanpak. Zo moet er in het vervolg worden uitgegaan van concrete problemen. Ook het duidelijker stellen van prioriteiten is noodzakelijk. De ruimtelijke invalshoek zou sterker naar voor moeten komen door meer met plannen (van aanleg) te werken en door min-

der vanuit de invalshoek van sectoren te werken. Zo kan wellicht de betrokkenheid van de bevolking worden verhoogd. Tenslotte moet worden gezocht naar andere beleidsmiddelen met betrekking tot beheer en controle.

Het geactualiseerd structuurplan uit 1991 werd niet voor de gemeenteraad gebracht en functioneerde veeleer als een algemeen kader zonder dat het de trekker was van een vernieuwd ruimtelijk of sectoraal beleid. Het bleef wat op het achterplan.

Na de gemeenteraadsverkiezingen van 1994 werd door het college van burgemeester en schepenen de nood voor een nieuw ruimtelijk structuurplan aangevoeld, wat als trekker van het gemeentelijk ruimtelijk beleid en als globaal en effectief referentiekader kon fungeren. Ondertussen kwamen er, mede onder impuls van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, klemtoonwijzigingen vanuit het nieuw college, zodat de actualisatie van 1991 een nieuwe actualisatie behoefde.

In de loop van 1996 voerde het college diverse gesprekken met een aantal betrokken actoren en deskundigen in verband met het heropstarten van het structuurplanningsproces. Het proces van de tweede actualisatie werd in het begin van 1997 aangevat.

Bijzondere plannen van aanleg

Puurs beschikte over een heel aantal B.P.A.'s die werden opgemaakt voor de inwerkingtreding van het gewestplan Mechelen (koninklijk besluit van 5 augustus 1976). Op voorstel van de gemeente worden deze B.P.A.'s opgeheven in een besluit van de Vlaams regering van 24 november 2000. Vele van deze B.P.A.'s waren immers verouderd zowel op vlak van bestemmingen als op vlak van toepasbaarheid van stedenbouwkundige voorschriften. Enkel de gedeeltelijke herzieningen van sommige B.P.A.'s, opgemaakt na 5 augustus 1976, blijven in werking. Deze gedeeltelijke herzieningen waren immers doorgevoerd om een juridische oplossing te bieden voor concrete ruimtelijke problemen die zich stelden. Als gevolg daarvan beschikt Puurs uiteindelijk over zes goedgekeurde bijzondere plannen van aanleg.

Voor de vallei van de Vliet en de Molenbeek en het fort van Liezele zijn de voorbereidingen voor een B.P.A. in het verleden opgestart. Mede door het bovenlokaal belang van de betreffende plangebieden is de procedure intussen stilgelegd.

Op dit moment wordt met het oog op het versterken van de deekern Puurs actief gewerkt aan het B.P.A. nr. 16 'Keulendam' met daarin de verwerking van de principes van duurzame stedenbouw als vernieuwend element. Ook elders in deze deekern is men bezig met de opmaak van verschillende bestemmingsplannen onder andere voor Hondsmarkt, Hooiveld en Hoogstraat - Eeuwfeeststraat. Deze plannen van aanleg zijn alle gericht op het versterken van het centrum van Puurs waarbij niet alleen veel belang wordt gehecht aan het waarderen van de woonfunctie (cfr. Keulendam en Hooiveld) maar ook aandacht gaat naar het versterken van de handel en dienstverlening in het centrum (cfr. Hondsmarkt en Hoogstraat - Eeuwfeeststraat). De procedure voor het B.P.A. nr. 3 'centrum' is dus omwille van het groot en hierdoor moeilijk hanteerbaar plangebied stilgelegd met hieraan gekoppeld de optie om aan de hand van een aantal kleinere B.P.A.'s (cfr. supra) doelgericht aan kernversterking te kunnen werken.

Ook elders in de deekern Puurs is men bezig met ruimtelijke projecten. De opmaak van een bestemmingsplan voor Hondsmarkt, Hooiveld en Hoogstraat - Eeuwfeeststraat is gepland of reeds aangevangen.

De inventarisatie in functie van een sectoraal B.P.A. voor de zonevreemde bedrijven is afgerond. Het B.P.A. is definitief aanvaard in de gemeenteraad van september 2002.

3. Projecten

Tijdens het structuurplanningsproces werden verschillende projecten gestart en uitgevoerd in de gemeente Puurs. Sommige hebben een ruimtelijke impact. Het ruimtelijk structuurplan tracht rekening te houden met deze verschillende projecten. Hieronder staan enkele voorbeelden.

tabel 8: enkele relevante projecten in uitvoering of in voorbereiding

wegenis- en riole- ringswerken	aanleg fietspaden	diverse	omgevingswerken
<ul style="list-style-type: none"> . centrumstraten Breendonk . centrumstraten Ruisbroek . binnengebied Begijnhofstraat - Kerkplein . Fabiolapark . Sint-Katharinastraat 	<ul style="list-style-type: none"> . collector Aquafin Klein-Brabant . Lichterstraat fase 1-3 . Letterheide - Aspot . Theo Andriesstraat 	<ul style="list-style-type: none"> . herinrichting doortocht Liezele . aanleg parking en toegangsweg dagcentrum Achterhoefweg . aanleg pompstation en persleiding Neerheide . aansluiting op RWZI te Bornem . herinrichting Eikse Amer 	<ul style="list-style-type: none"> . Fabiolapark . Sint-Katharinastraat

4. Zonevremde bestemmingen in de gemeente

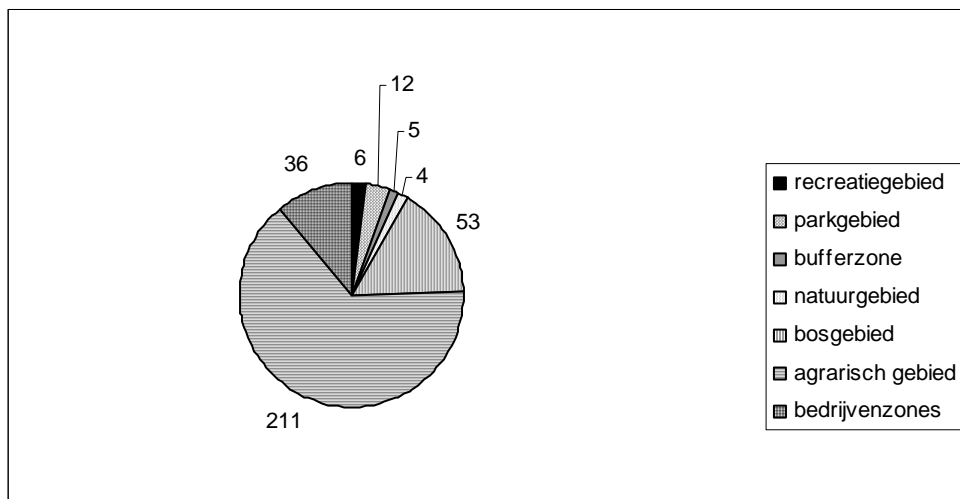
4.1. Zonevremde woningen

4.1.1. Aantal en bestemmingen

kaart 10: inventaris zonevremde woningen volgens gewestplanbestemming

In totaal zijn er in de gemeente 327 zonevremde woningen. Hiervan ligt 65% in een agrarisch gebied (211 woningen), 16% in bosgebied (53 woningen), 11% in industriegebied en gebied voor K.M.O.'s (36 woningen), 4% in parkgebied (12 woningen), 2% in recreatiegebied (6 woningen), 1% in bufferzone (5 woningen) en 1% in natuurgebied (4 woningen).

figuur 1: aantal zonevremde woningen volgens gewestplanbestemming



4.1.2. Geografische spreiding

kaart 11: geografische spreiding van de zonevremde woningen

Op het beeld van de geografische spreiding van zonevremde woningen in de gemeente Puurs zijn er verschillende concentraties¹⁸ van zonevremde woningen waarneembaar. Sommige van deze concentraties leunen aan bij een kern, andere zijn dan weer lintvormig. De voornaamste concentraties situeren zich op volgende plaatsen:

- Dr. Fr. De Wachterlaan
- Kleine Amer
- J. Hauchecornestraat

¹⁸ Men spreekt van een concentratie indien meer dan 5 woningen met een onderlinge afstand van maximum 60 meter (gemeten vanuit het middelpunt van de woning, met radius van 30 meter) bij elkaar gegroepeerd staan.

- Gansbroekstraat
- Pullaar
- Haagstraat
- Dendermondsesteenweg
- Fr. Leroystraat
- Achterheidestraat
- Achterheide
- Scheeveld
- R. Verbelenstraat
- Sint-Jozefstraat
- Veurtstraat
- Hoge dreef.

Deze weergave van concentraties mag niet worden gezien in functie van de eventuele opmaak van zogenaamde woonkorrels. De bedoeling is zicht te krijgen op specifieke probleemgebieden. Voor Puurs kennen volgende concentraties specifieke kenmerken die nadere studie of een eigen ontwikkelingsperspectief vergen.

- Langsheen R. Verbelenstraat is een concentratie van zonevreemde woningen gesitueerd in de Vlietvallei met als gewestplanbestemming parkgebied.
- Ook de concentratie langsheen Scheeveld is gelegen in de Vlietvallei (Tekbroek) en dient binnen die context nader te worden bekeken.
- De woningen langsheen Gansbroekstraat zijn gelegen in bosgebied maar horen in feite bij de historisch gegroeide industriële site van Prayon aan de overzijde van de straat. De woningen werden destijds door de fabriek voor haar werknemers gebouwd.
- De concentratie langsheen Dr. Fr. De Wachterlaan bestaat uit een hele reeks woningen in bosgebied die ruimtelijk gezien echter volledig aansluiten bij de bestaande woonkern van Ruisbroek-Sauvegarde.
- Langsheen Pullaar bestaat de concentratie uit woningen gelegen in industriezone en K.M.O.-zone. Verder onderzoek moet uitmaken in hoever de woonfunctie daar ruimtelijk leefbaar kan blijven.

De overige concentraties kunnen op conforme wijze worden behandeld als verspreid gelegen zonevreemde woningen. Doorgaans bevinden deze verspreide woningen zich langs wegen die de deelgemeenten met elkaar verbinden en zijn dus een, vaak vrij recente, uiting van lintbebouwing.

4.1.3. Ruimtelijk kwetsbare gebieden volgens gewestplanbestemmingen

In het *decreet van 13 juli 2001 houdende de wijziging van het decreet van 18 mei 1999, houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996* wordt een onderscheid gemaakt naargelang de gewestplanbestemming.

- Woningen, *gelegen in ruimtelijk kwetsbare gebieden*¹⁹, met uitzondering van parkgebied, en woningen gelegen in recreatiegebied, vallen thans onder toepassing van artikel 195 bis 3° D.O.R.O. (enkel instandhoudingwerken met inbegrip van instandhoudingwerken met betrekking tot de stabiliteit).
- Zonevreemde woningen *met een andere gewestplanbestemming* vallen thans onder toepassing van artikel 145 bis D.O.R.O. (verbouwen, uitbreiden en zelfs herbouwen onder bepaalde voorwaarden). Elke gemeente moet voor de woningen op haar grondgebied die onder toepassing van artikel 145 bis D.O.R.O. vallen overeenkomstig artikel 193 §3, 3^{de} alinea vóór 1 mei 2006 beschikken over een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. De stedenbouwkundige voorschriften van dit/deze ruimtelijk(e) uitvoeringsplan(nen) komen in de plaats van de bepalingen van artikel 145 bis D.O.R.O.

kaart 12: zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbare gebieden volgens gewestplan

Uit de inventaris van zonevreemde woningen in de gemeente Puurs blijkt dat 75 woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied zijn gelegen:

- 6 in recreatiegebied
- 12 in parkgebied
- 4 in natuurgebied
- 53 in bosgebied.

Van deze 75 zonevreemde woningen vallen er 63 onder toepassing van artikel 195 bis 3° (enkel instandhoudingswerken). Voor zonevreemde woningen gelegen in recreatiegebieden gelden dezelfde beperkingen als voor zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbare gebieden. De 12 woningen gelegen in parkgebieden vallen echter onder artikel 145 bis waardoor meer mogelijkheden worden geboden en waarvoor een ruimtelijk uitvoeringsplan moet worden opgesteld.

Verder onderzoek moet evenwel uitmaken of de ruimtelijke kwetsbaarheid bepaald in het decreet ook effectief op het terrein wordt bevestigd. Koppeling aan de gewenste ruimtelijke structuur en indien nodig een terreinbezoek moeten dit uitmaken.

Omgekeerd zijn er ook woningen die juridisch gezien (volgens bestemming op het gewestplan) niet als kwetsbaar worden beschouwd en dus hier niet worden weergegeven. Een toetsing aan de gewenste ruimtelijke structuur kan aantonen dat bepaalde woningen die juridisch niet als kwetsbaar worden aangezien, volgens deze gewenste ruimtelijke structuur toch als ruimtelijk kwetsbaar moeten worden beschouwd. Het is belangrijk dat ook die woningen mee worden opgenomen in een verder onderzoek naar oplossingen voor zonevreemde bebouwing.

¹⁹ Onder de ruimtelijk kwetsbare gebieden worden verstaan 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, grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling en de ermee vergelijkbare gebieden, aangeduid op de plannen van aanleg, alsook de beschermde duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangeduid krachtens het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen.

4.2. Zonevreemde recreatie

Puurs beschikt over een aantal sportinfrastructuren die ingeplant zijn buiten de gebieden volgens het gewestplan bestemd voor recreatie. Hoewel de functie strikt genomen niet altijd overeenkomt met de bestemming volgens het gewestplan, betekent dit nog niet dat er zich ruimtelijk een probleem stelt met deze lokaties. De ligging van een speeltuin in parkgebied (Sint-Pietersburcht) of van een sporthal in woongebied (de Wandeling) worden niet beschouwd als effectief zonevremd. Daarnaast beschikken een aantal van de voorzieningen over recente vergunningen (na invoering van het gewestplan): de wachtkade en het indoor gedeelte van het kartingcircuit. Enkel de manège, de kleiduifschietstand en het outdoor gedeelte van de karting kunnen problemen opleveren. Verder onderzoek zal uitmaken in hoever voor deze lokaties alternatieven moeten worden gezocht dan wel ze op hun huidige lokatie ontwikkelingsperspectieven kunnen krijgen, gekaderd binnen de gewenste ruimtelijke structuur.

tabel 9: overzicht recreatie buiten de gebieden bestemd voor recreatie

naam	bestemming gewestplan	opmerking
1. sporthal 'de Wandeling'	woonzone	ruimtelijk geen probleem
2. Sint-Pietersburg	parkgebied	ruimtelijk geen probleem
3. kartingcircuit	industriegebied	gedeeltelijk (enkel voor indoor activiteiten) vergunde uitbating
4. wachtkade	landbouwzone/wateroppervlak	recent vergund
5. manège Lichterstraat	landbouwzone	zonevremd, aansluitend bij hobbylandbouwgebied tussen Lichterstraat en Haagstraat
6. kleiduifschietstand	zone voor dienstverlening	zonevremd

4.3. Zonevreemde bedrijven

In het kader van de problematiek rond zonevreemde bedrijven is door de gemeente aan Iris Consulting de opdracht gegeven voor de opmaak van een sectoraal B.P.A. 'zonevreemde bedrijven'. In het B.P.A.²⁰ wordt een eerste categorisering opgesteld van zonevreemde bedrijven in de gemeente Puurs.

Voor de opmaak van de inventaris van zonevreemde bedrijven (basislijst) werd vertrokken van een lijst van alle economische activiteiten in Puurs. Deze lijst is een samenstelling van:

- de lijst van Vlarem dossiers
- de lijst van zonevreemde bedrijven gemaakt in de ruimtelijk-economische component opgemaakt in het kader van het structuurplan Puurs
- een lijst van de bedrijven te Puurs opgemaakt door de GOM Antwerpen
- de NACE lijst.

Na een filterproces op basis van aard en ligging (rekening houdend met eventuele uitbreidingsplannen) van de activiteit kwam men tot een lijst van zonevreemde bedrijven en zonevreemde bedrijven bij uitbreiding. Deze lijst bevatte 28 ondernemingen, waarvan uiteindelijk 13 werden weerhouden voor nadere studie. Uiteindelijk kwamen 7 bedrijven in aanmerking voor een nadere analyse omdat er een dringende nood bestond. Dit kon een nood zijn aan zo-

²⁰ Iris Consulting, Bijzonder Plan van Aanleg 'zonevreemde bedrijven', Ontwerp voorstudie, pp. 82-143, 2001.

nevremde uitbreiding of een nood aan een nieuwe milieuvergunning. Voor deze milieuvergunning vormt zone-eigenheid een voorwaarde. Het gaat om:

- metaaldraaijerij Moerenhout
- garage Van Haelen
- De Smet Vervoer
- Maerivoet transport
- Van de Maele
- Vissers
- Wijnants ²¹.

De situering van deze bedrijven wordt weergegeven op kaart 25: bestaande industriegebieden en K.M.O.-zones.

²¹ Tijdens de plenaire vergadering is besloten dit bedrijf niet te weerhouden voor opname in het sectoraal B.P.A.

III Bestaande ruimtelijke structuur

1. Bestaande ruimtelijke structuur van de regio

Puurs in het gebied Antwerpen - Brussel

kaart 13: bestaande ruimtelijk structuur van de regio

De gemeente is gelegen in het spanningsveld van de stedelijke gebieden Antwerpen, Brussel, Mechelen en Sint-Niklaas.

- De stedelijke gebieden Antwerpen en Brussel groeien uit tot een groot stedelijk conglomeraat. De Vlaamse ruit wordt één groot stedelijk netwerk waarin verschillende gebieden hun identiteit trachten te behouden of zoeken naar een nieuwe identiteit. De druk vanuit Antwerpen en Brussel op de woongebieden blijft groot.
- De stedelijke gebieden Sint-Niklaas, Mechelen en Dendermonde oefenen eveneens invloed uit op Klein-Brabant. Dit uit zich bijvoorbeeld in uitwijking van inwoners van deze steden, in het winkelgedrag van de inwoners van Puurs, in recreatieve druk op de gemeente enz.
- De Rupelstreek is een band van dorpen en (afnemende) bedrijvigheid langs de Rupel. Resultaten van een consequent ruimtelijk beleid in de Rupelstreek worden langzaam zichtbaar maar hebben effecten op de regio. Stimuleren van het wonen, bevorderen van recreatie, verhogen van aandacht voor het natuurlijk karakter van de Rupel hebben mogelijk gevolgen voor de Klein-Brabantse gemeenten.
- De Schelde- en de Rupelvallei met bijbehorende cuesta's op de andere oever zijn belangrijke trekpleisters. Reeds lang bestaat recreatieve druk vanuit Antwerpen, Mechelen, Sint-Niklaas en de Rupelstreek op de Scheldevallei en op de open ruimte in Klein-Brabant.
- Grote infrastructuren zoals E17, E19 en A12 en hun bijbehorende ontwikkelingen zijn structuurbepalend voor de regio. In knooppunten zoals in Sint-Niklaas - Temse en in Willebroek - Puurs veroorzaken zij een hoge dynamiek met effecten op lagere schaalniveaus.
- N16 is een dwarsverbinding in de Vlaamse ruit. Er bestaat een grote druk op de ontwikkeling van N16 als één band van bedrijvigheid tussen Sint-Niklaas en Mechelen (tussen E17 en E19).
- Het zeekanaal Brussel - Schelde is structuurbepalend in de Vlaamse ruit. De opening van de sluis in Hingene veroorzaakt een nieuwe dynamiek vanuit het zeekanaal.

Puurs in het gebied Mechelen - Sint-Niklaas

kaart 14: bestaande ruimtelijke structuur gebied Mechelen - Sint-Niklaas

Puurs kan op een lager schaalniveau worden gesitueerd in het gebied Mechelen - Sint-Niklaas²². Dit gebied met de gemeenten Niel, Boom, Rumst, Willebroek, Bornem, Temse en gedeelten van Mechelen en van Sint-Niklaas wordt gekenmerkt door een duidelijke verstedelijking. Onderdelen van de Rupelstreek en van Klein-Brabant maken er deel van uit. Delen van hiervoor genoemde gemeenten zijn knooppunten. In het gebied ontwikkelen zich verschillende bovenlokale stedelijke functies (bedrijventerreinen, cultuur, stedelijke recreatie, verzorging enz.). In het bijzonder N16 speelt daarin een belangrijke rol. De verstedelijking staat in contrast met de hoge natuurlijke en landschappelijke waarden. De Schelde, de Rupel en de Vliet,

²² Studiegroep Omgeving, Nederzettingsstructuur provincie Antwerpen, deelonderzoek in het kader van het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen, 1998.

de samenvloeiingen van de Schelde en de Rupel en van de Rupel, de Nete, de Zenne en de Dijle en het landschap van Klein-Brabant staan sterk onder druk. Volgende elementen zijn structuurbepalend.

- Van Mechelen tot Sint-Niklaas bevindt zich een keten van min of meer stedelijke knooppunten: Sint-Niklaas, Temse, Bornem - Hingene, Puurs - Kalfort, Boom - Willebroek en Mechelen. Elk van deze knooppunten huisvest belangrijke voorzieningen. Mechelen en Sint-Niklaas zijn stedelijke gebieden van een hogere orde. Boom - Willebroek is een gebied dat functioneel en morfologisch meer en meer een eenheid vormt en zich losmaakt van het negatief imago uit het verleden. Recente ontwikkelingen in Temse oriënteren zich naar N16 en E17. Bornem - Hingene trekt voorzieningen aan van een bovenlokaal niveau en groeit in verhouding tot de stadsvlucht uit de steden. Puurs - Kalfort is de kleinste en minst stedelijke kern.
- Langs N16 bevindt zich een keten van geconcentreerde bedrijventerreinen van regionaal niveau. Hierop vestigen zich in belangrijke mate distributiebedrijven.
- Het knooppunt Boom - Willebroek is tevens ook kruispunt van infrastructuur: zeekanaal Brussel - Schelde, A12, N16, spoorlijn Mechelen - Sint-Niklaas, spoorlijn Antwerpen - Puurs.
- Scheldeland en Neteland zijn grote aaneengesloten gebieden rond de samenvloeiingen van rivieren. Zij worden verbonden door de Rupel. Beide gebieden en de Rupel stellen grenzen in het gebied vanuit de natuurlijke en landschappelijke draagkracht.
- De tuinbouwstreek van Klein-Brabant in het zuiden is landschappelijk waardevol en stelt eveneens grenzen aan de genoemde hoogdynamische ontwikkelingen.
- Dragende infrastructuur in het gebied zijn A12, N16, de spoorlijn Mechelen - Sint-Niklaas, spoorlijn (Dendermonde) - Puurs - Antwerpen, N17 en het zeekanaal.

Het gebied tussen en met Mechelen - Sint-Niklaas kan worden beschouwd als een min of meer samenhangend geheel. De historische relaties zijn daarbij vervangen door nieuwe relaties. De vroegere sterke hiërarchie (met Mechelen en Sint-Niklaas op het hoogste niveau, Boom op het tweede niveau, Willebroek en Temse op een derde niveau en Bornem en Puurs op het laagste niveau) heeft plaats gemaakt voor een grotere nevenschikking en gelijkwaardigheid van de onderdelen van het gebied.

2. Bestaande ruimtelijke structuur van Puurs

2.1. Historiek van de ruimtelijke ontwikkelingen

Aan de hand van drie historische kaarten wordt de evolutie van de ruimtelijke structuur gevolgd.

2.1.1. Ruimtelijke structuur ten tijde van de Ferraris (1770 - 1777)

De kaarten van de Oostenrijkse graaf de Ferraris geven een beeld van de ruimte voor de invloed van grote menselijke ingrepen. De natuurlijke structuur is nog toonaangevend voor het ruimtegebruik. Bebouwing vindt plaats in drogere, open en vlakke gebieden.

De valleigebieden van de Vliet en de Molenbeek komen zeer duidelijk naar voren als brede stroken van natte weilanden. De bebouwde kernen (Puurs, Calfort, Liesele en Esendriesche) situeren zich in de hoger gelegen gebieden. Het gebied rond deze kernen kan worden getypeerd als heide- en hoevegebied. De namen van de gehuchten wijzen er op de karakteristieken van een heidestreek: Overheide, Puursheide, Achterheide, Letterheide en Kimpelheide²³. De eerste hoeven zijn onder andere Hof ten Bergh, Hof ten Broeck, Zeuthoeve, Coolhemabdij met de Merlegatehoeve en de Echelpoelhoeve. Er bestaat reeds een soort netwerk van wegen in noord - zuidelijke en oost - westelijke richting.

kaart 15: de Ferraris kaart 1770 - 1777

2.1.2. Ruimtelijke structuur ten tijde van Vandermaelen (1854)

Deze kaart toont een aantal nieuwe of versterkte structuren. Het gaat hoofdzakelijk om lijninfrastructuren. Volgende grote ontsluitingsassen zijn sterk aanwezig: Scheeveld - Begijnhofstraat - Hoogstraat - Guido Gezellelaan - Kalfortdorp - Schipstraat - Lichterstraat in oost - westelijke richting en Klein Mechelen - Robert Verbelenstraat - Begijnhofstraat - Hof ten Berglaan - Liezeledorp - Wolfstraat in noord - zuidelijke richting.

kaart 16: Vandermaelen kaart 1854

2.1.3. Ruimtelijke structuur rond 1936 (Militair Cartografisch Instituut)

Tot en met de tweede wereldoorlog wijzigt de ruimtelijke structuur weinig ingrijpend. Het geheel van drassige weilanden langs de Molenbeek en de Vliet vormt een sterke aanduiding

²³ Studiegroep Omgeving, gemeentelijk structuurplan, Rapport 2: Gericht onderzoek, 1979.

van de valleigebieden op de topografische kaart van 1936. Een aanzet tot lintbebouwing langs Guido Gezellelaan bestaat. Het fort van Liezele wordt tussen 1910 en 1914 opgericht en maakt deel uit van een verdedigingsgordel rond Antwerpen²⁴. Het noorden van de deekern Puurs is in de eerste helft van de twintigste eeuw nog niet bebouwd.

De spoorlijnen in de richting van Sint-Niklaas en Dendermonde enerzijds en in de richting van Boom en Mechelen anderzijds functioneren reeds. De bebouwing blijft beperkt tot de kernen zelf.

kaart 17: militair cartografische kaart ± 1936

2.1.4. Belangrijke ingrepen na 1945

In 1958 wordt de rijksweg N16 (Willebroek - Temse) aangelegd. De weg brengt nieuwe ontwikkelingen op gang. In 1962 wordt een industriezone van 79 ha, gelegen ten oosten van Kalfort (Puurs - Pullaar), aangelegd. Nabij de deekern Puurs wordt tegelijk gestart met de uitbouw van het noordelijk gedeelte.

Twee sociale woonwijken (Flierke en Neerheide) ontwikkelen tussen 1960 en 1978. De in- en uitvalswegen in het zuiden (Hof ten Berg, Molenstraat) worden volgebouwd met open bebouwing. Liezele is een landelijk dorpje met geconcentreerde bebouwing in de kern met omringende verspreide bebouwing (boerderijen). De inplanting van de wijk Fabiolapark (sociale woningbouw) gebeurt aan de zuidwestelijke zijde van de kern Kalfort en wijkt zo af van de oorspronkelijke, historische structuur²⁵.

kaart 18: topografische kaart

2.2. Deelstructuren

kaart 19: structuurbepalende elementen van de vijf deelstructuren

2.2.1. Bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur

Over het algemeen zijn de meeste natuurlijk waardevolle gebieden gekoppeld aan het water- netwerk en de lager gelegen gronden. Het zijn in eerste instantie de valleigebieden van de Vliet en de Molenbeek, het laagveengebied van de Moeren met het hof van Coolhem en de poldergebieden van Ruisbroek en Pullaar. Het zuiden van Puurs is hoger gelegen en bestaat voornamelijk uit landbouwgebieden. Ook daar zijn de meest waardevolle elementen nog ge-

²⁴ Gemeentebestuur Puurs, Puurs Info, Wegwijsmap, nr. 3, 1997.

²⁵ Studiegroep Omgeving, Gemeente Puurs, Gemeentelijk structuurplan, Rapport 2: Gericht onderzoek, pp. 6-8, 1979.

koppeld aan de valleien van de Vliet en de Molenbeek. Vaak zijn zij echter ook verbonden met bepaalde hoger gelegen landschapsdelen zoals ecologische infrastructuur onder de vorm van tuinen, hagen, wegbermen en openbare groendomeinen.

kaart 20: bodemgebruik met nadruk op natuurlijke waarden

kaart 21: kleine natuurelementen

kaart 22: biologisch waardevolle gebieden

Vlietvallei

De Vlietvallei vormt een brede vallei met alluviale bodems. Belangrijke natuurwaarden zijn gekoppeld aan deze vallei van bovengemeentelijk niveau. Het is een structuurbepalend element van Klein-Brabant tot Merchtem en wordt versterkt tot een groen lint in de open ruimte van Klein-Brabant en daarbuiten.

Ten noorden van Puurs komen voornamelijk intensief gebruikte akkers en graslanden voor. De schorren langs de Grote Amer werden volgestort en het agrarisch bodemgebruik is er intensief. De vroegere uiterwaarden bestonden uit dotterbloemweilanden maar zijn nu met populier bebost met een ruigtekruidenvegetatie in de onderbegroeiing. Deze populierenaanplanten komen verspreid voor tussen het minder waardevol intensief agrarisch bodemgebruik. In het noorden waar de Vliet in het kanaal wordt overgepompt, komt een groot aaneengesloten populierenaanplant voor. Het Sleutelbosje is het enig biologisch zeer waardevol bos. De winterdijk aan de Kleine Amer bevat een soortenrijke vegetatie. De zone sluit aan bij het weidelandschap op de linkeroever te Bornem.

Ten noorden en ten westen van het centrum van Puurs vormen de gewestweg N16, het bijhorend industriegebied en de bebouwing versnipperende elementen voor de beekvallei.

Ten zuiden en ten westen van het centrum van Puurs komt een afwisselend gebied voor met zowel waardevolle natuurlijke elementen als akkers.

- Een groot aaneengesloten waardevol gebied is het Tekbroek. Het ligt in de vallei van de Vliet en wordt begrensd door een afgesloten meander die nog herkenbaar is als een talud. Het gebied bestaat voornamelijk uit beboste percelen, een watersingel, hooiland en ruigten. Er komen enkele percelen voor die door het gebruik als extensief hooiland getuigen van de soortenrijkdom van de beemden. De wegbermen en de Vlietdijk zijn soortenrijk.
- Aan de monding van de Koningsbeek is de Koningsbeemd gelegen dat als natuurreservaat wordt beheerd.
- Aan Achterheide / Leroystraat op de grens met Sint-Amands komt een depressie voor met weiland, gemengd bos en slootjes.
- Verspreid over de Vlietvallei maar vooral in het zuidelijk deel, en langs de weilandjes aan de zuidkant van het Tekbroek, bevinden zich alleenstaande bomen, knotwilgenrijen en elzenkanten.

Molenbeekvallei

N16 versnipperd ook de vallei van de Molenbeek die net ten noorden van de gewestweg in de Vliet uitmondt. Meer naar het zuiden vormt het woonlint tussen Kalfortdorp en het centrum van Puurs een sterk versnipperend element. Het bodemgebruik in het gebied ten noorden van de as Kalfort - Puurs - Kalfort bestaat voornamelijk uit eentonige bebossingen van populier met ruigtekruiden in de onderbegroeiing. Het Flierke-bos is een bos met een gevarieerde struik- en kruidlaag maar ingeplant met populier. In het gebied bevinden zich echter ook nog kleinschalige graasweiden en soortenrijke hooilanden die door de Wielewaal v.z.w. worden beheerd. De sloten hebben iets verder van de Molenbeek nog een matige waterkwaliteit.

Ten zuiden van Kalfortdorp komen bossen voor die voornamelijk bestaan uit populierenaanplanten. Op talrijke plaatsen is er echter een soortenrijke struiklaag aanwezig.

Het fort van Liezele vormt een afwisselend gebied: de omwalling (waterpartij), het buitenglacijs dat voornamelijk aan de zuidzijde ver uitloopt, de afdekking van het fort en het binnenmilieu.

- De omwalling wordt intensief gebruikt als visvijver waarbij de natuurlijke oeverstructuur verdwenen is. De waterkwaliteit is sedert 1980 sterk achteruit gegaan maar bevat nog talrijke interessante soorten.
- Het zuidelijk buitenglacijs vertoont een gradiënt van hoog (droog) naar laag (vochtig) en is biologisch zeer waardevol.
- Het fort zelf is grotendeels met zand afgedekt en bevat door overmatige begrazing en betreding enkel plaatselijk waardevolle elementen.
- Het fort is gedeeltelijk als vleermuisreservaat ingericht.

Het Hof ter Bollen grenst aan de beekvallei. Het parkdomein is versnipperd door bebouwing maar in het bos vindt men nog een goed ontwikkelde flora die getuigt van de ouderdom van het bos.

De graslanden in de vallei vormen een afwisseling van soortenrijke percelen en minder soortenrijke graasweiden. In tegenstelling tot de vallei van de Vliet komen er maar weinig akkers voor in het valleigebied. Kleine slootjes zijn nog vaak begroeid met water- en oeverplanten.

De parkdomeinen zijn biologisch minder waardevol maar Hof ten Broek en voornamelijk ook 't Onzent en Hof ter Bollen bevatten nog waterpartijen en een waardevol bomenbestand.

Overal in de vallei komen oude bomenrijen voor en alleenstaande bomen.

Coolhem

Coolhem bevat zowel het parkdomein Hof van Coolhem als het moerasbos van de Moeren en de Geren.

Het Hof van Coolhem bestaat uit een oud parkbos op droge bodem en wordt omsloten door een ringwal. De voormalige akkers werden omgezet in schrale hooilanden, houtkanten en schapenweiden. Kleine Amer is een land- en tuinbouwgebied ten westen van Coolhem, ten

noorden van Kalfort en ten oosten van de vallei van de Vliet. Het intensief gebruik door de landbouw en de bebouwing in het oosten sluiten Coolhem af van de vallei van de Vliet.

De Moeren bestaat uit een groot aaneengesloten gebied van ongeveer 80 ha. Het komt voor in een depressie met veen in de ondergrond. Het is een biologisch zeer waardevol gebied dat bestaat uit elzenbroekbossen en wilgenstruwelen, hooilanden, rietlanden die een overgang vormen naar het meer gesloten bos, en talrijke brede sloten. De afwezigheid van populier in de bossen en de aanwezigheid van inheemse boomsoorten maken het gebied uniek. Het gebied is doorsneden met een netwerk van min of meer brede sloten.

De Geren liggen ten zuidoosten van de Moeren maar worden gescheiden door de spoorweg en intensief gebruikt grasland ten zuiden van de spoorweg. In de bossen komen moerasvegetaties voor. Door de zeer slechte waterkwaliteit van de Rotloop die regelmatig overstroomt, is de actuele waarde van het gebied laag.

Poldergebied van Ruisbroek

De Ruisbroekse polder bevat de laagten tussen Vliet en Zielbeek en bestaat uit het vroeger alluviaal gebied van de Rupel. Drie polderbeken doorsnijden de vlakte. Het gebied is bijna volledig bebost. In het noordwesten nabij de plaats waar de Vliet in het kanaal wordt overgepompt, in de polder van Bree (noordwesten) en langs de Zielbeek komen open ruimten voor die niet bebost zijn.

Het Hof ter Zielbeek bestaat uit een parkbos, aangelegd rond 1830. Het zuidelijk deel van het park wordt meer intensief gebruikt. De vijver en de sloten bevatten nog biologisch waardevolle elementen.

De polder van Bree, aansluitend bij het Hof ter Zielbeek, is biologisch zeer waardevol en bestaat uit hooilanden, doorsneden met slootjes, uit een bosje en uit oude turfputten. Tevens werd een vijver aangelegd met verschillende oeverprofielen. De hooilanden zijn zeer soortenrijk.

Poldergebied van Pullaar

Het gebied is voornamelijk ingenomen door de landbouw en is biologisch minder waardevol. Langs de Zielbeek komt een smalle strook voor, beplant met populier. Ten zuiden van Ooievaarsnest werd de voormalige stortplaats beplant met inheemse bomen en struiken.

Kanaalzone en Rupel

Het gebied is bijna volledig ingenomen door de industrie op enkele verspreide terreinen na. De Rupelschorren zijn smal. Door het vervuild water zijn zij minder waardevol.

figuur 2: situering noordelijk en zuidelijk eiland



Het westelijk deel van de Rupel en van de kanaalzone vormt aansluitend met de gemeente Bornem een waardevol gebied voor voornamelijk watervogels. Het gedeelte tussen de Rupel en het nieuw kanaal wordt het zuidelijk eiland genoemd. Het noordoostelijk deel (zuidelijk eiland oost) tussen de Rupel en het oud kanaal is door een hoge waterstand biologisch waardevol. Het westelijk deel van het zuidelijk eiland bestaat uit een opgespoten terrein.

Samen met het noordelijk eiland op het grondgebied van de gemeente Bornem, met Walenhoek in de gemeente Niel en met andere gebieden verder langs Rupel zoals de Schorre in Boom en het samenvloeiingsgebied van Zenne, Dijle en Nete vormt het een geheel met belangrijke natuurlijke waarden.

Ecologische infrastructuur in bebouwde en agrarische gebieden

De natuurlijke waarde in de bebouwde gebieden is beperkt tot de aanwezige ecologische infrastructuur in de vorm van tuinen, hagen, wegbermen en openbare groendomeinen. In het centrum van Puurs treft men enkele oude solitaire bomen aan en een parkbosje rond Hof ter Rest. In Breendonk en in Liezele komen een paar waardevolle oude bomen en tuinen voor.

Tussen de valleien van de Molenbeek en van de Vliet ten westen van Liezele komt een gebied voor dat intensief wordt gebruikt voor de landbouw. Elementen van de ecologische infrastructuur beperken zich tot de wegbermen en tot de voormalige hagen en bomenrijen op de perceelsgrenzen. In de zone Overheide - Achterheide zijn er diverse kleine slootjes die afwateren naar de Vliet.

Het gebied ten oosten van de vallei van de Molenbeek bevat slechts verspreid waardevolle natuurlijke elementen. De kleinschaligheid van weleer wordt nog enkel teruggevonden in de

kavelstructuur en rondom Hoogheide. Verspreid komen enkele kleinere bossen of waardevolle wegbermen, slootjes of akkers voor. De Steenbossen zijn biologisch waardevol.

2.2.2. Bestaande nederzettingsstructuur

De nederzettingsstructuur is in belangrijke mate bepaald door het fysisch systeem, vooral door de reliëfstructuur van de gemeente. Evenwijdig met Schelde en Rupel ontstond op de hoger gelegen zandruggen een bandvormige structuur van nederzettingen, ideaal in dit overstroombaar en laaggelegen gebied. In het noorden van de gemeente, op de hoger gelegen delen ten zuiden van de vallei van de Rupel, is Ruisbroek op die manier ontstaan.

In het binnengebied van Klein-Brabant dat wordt doorsneden door de Vliet en de Molenbeek, komen vijf uitgebouwde woonkernen voor, eveneens op zandruggen of heiderelicten. In de gemeente Puurs gaat het hier om Liezele, Breendonk en Puurs (met Kalfort).

De valleien van de Vliet en de Molenbeek spelen een belangrijke rol in de nederzettingsstructuur. De ligging van de kern van Breendonk is gekoppeld aan de minder structuurbepalende beekvalleien van de Leibeek en de Zielbeek (Willebroek). Liezele ligt op een uitloper van een windwal tussen de valleien van de Molenbeek en de Vliet.

Alle kernen hebben zich ontwikkeld langs vroegere verbindingswegen. De oorspronkelijke structuur van de kernen, duidelijk afgetekend tegenover de omringende landbouw- en natuurgebieden en opgehangen aan grote wegen, spoorwegen en de zuid - noord lopende beken, is mettertijd vervaagd. Verschillende elementen spelen daarin mee: het aaneengroeien van kernen (vooral tussen Puurs en Kalfort), het versnipperen van de open ruimte door lintbebouwing en grootschalige bedrijfsbebouwing, het soms sterk verspreid inplanten van woningen (als in Hof ter Bollen ten zuiden van Liezele), het onduidelijk weergeven van de wegenhiërarchie enz.

N16 verdeelt de gemeente in een noordelijk en een zuidelijk deel. In het noordelijk deel ligt Ruisbroek, in het zuidelijk deel Puurs, Kalfort, Breendonk en Liezele.

Ook de spoorwegen die over het grondgebied van de gemeente lopen, vormen een sterke barrière. Het gaat om de verbindingen naar Mechelen, Dendermonde (enkel door middel van toeristisch stoomtreintje), Sint-Niklaas en Antwerpen.

Kernen

Puurs centrum en Kalfort

Puurs centrum is de belangrijkste kern van de gemeente. Kalfort, een kleinere naburige kern, is administratief altijd verbonden geweest met Puurs centrum. In deze twee kernen woont bijna de helft van de Puurse bevolking. Alle belangrijke diensten op gemeentelijk niveau (kleinhandel, scholen, openbare dienstverlening, culturele instellingen) bevinden zich in de kern van Puurs centrum.

Puurs is ontstaan als een straatdorp rondom een T-vormige dorpskom, gevormd door Hoogstraat, Begijnhofstraat en Robert Verbelenstraat²⁶. De belangrijkste voorzieningen concentreren zich rond deze T-splitsing en situeren zich verder langs Hoogstraat richting station. Kleinhandelsfuncties, scholen (tweeduizendtal leerlingen uit de gehele regio), gemeentelijke diensten, culturele instellingen (bibliotheek en cultureel centrum goed voor 100.000 bezoekers per jaar) bevinden zich langs een as van het station tot aan Kerkplein. De stationsomgeving kent een heringericht en recent opgewaardeerd publiek domein. De directe omgeving van het station wordt gedomineerd door woningen.

Qua bebouwingstype is er een onderscheid vast te stellen tussen het zuidelijk en het noordelijk gedeelte van Puurs. Het zuiden bevat een relatief dichte bebouwing terwijl in het noorden van een verkavelingslandschap kan worden gesproken. Tussenin bevinden zich nog een aantal open gebieden.

Lokale bedrijventerreinen situeren zich aan de rand rond Puurs. Het terrein aan Hof ten Berglaan biedt plaats aan Philips, een historisch bedrijf dat actief is in de vervaardiging van houtbewerkingmachines. De onderneming is omringd door bomen, wat zorgt voor een degelijke buffering met het aanliggend woongebied. Een tweede industriegebied is gelegen ten noorden van de kern, aan Grote Amer. Hier is een houtzagerij gelegen. Ook bevinden zich een aantal schoolgebouwen aan de rand rond Puurs: de basisschool aan Molenstraat en een afdeling van SJABI (schoolterrein en schoolgebouwen) aan Hof ten Berglaan.

Het beeld van de bebouwde structuur geeft aan hoezeer Kalfort reeds met Puurs is vergroeid: de kernen van Puurs centrum en Kalfort zijn ruimtelijk bijna helemaal met elkaar verbonden. Guido Gezellelaan is geëvolueerd tot een aaneengesloten bebouwd lint van kleinhandelszaken en woningen enerzijds en alleenstaande villa's anderzijds.

De kern van **Kalfort** is ontstaan aan de oversteekplaats over de Molenbeek. De historische kern was een lineair straatdorp langs Kalfortdorp. Hier is het voorzieningencentrum van het dorp gesitueerd, zij het van een veel lager niveau dan in Puurs. Ook twee kleine bedrijvenszones zijn gelokaliseerd aan de zuidelijke zijde van Kalfortdorp. Het bebouwd gebied vertoont uitlopers naar Lichterstraat, Aspot en Coolhemstraat. Een afwijking van deze historische structuur wordt gevormd door de sociale woningbouwwijk Fabiolapark.

Ruisbroek

Ruisbroek bestaat uit twee kernen: Ruisbroek dorp en meer in het zuiden Ruisbroek-Sauvegarde. Deze twee kernen zijn onderling verbonden door de volgebouwde Kerkstraat.

- **Ruisbroek dorp** concentreert zich voornamelijk rond Gansbroekstraat en Ruisbroekdorp. Hier situeren zich o.a. het oud gemeentehuis, de Sint-Katharinakerk en de K.M.O.-zone VABOR. Naast Gansbroekstraat heeft het dorp zich vooral in westelijke richting ontwikkeld rond Nieuwstraat, Donkstraat, Kleine Lei en Grote Lei. De ontwikkeling in oostelijke richting (Kaardijk) is recenter.
- **Ruisbroek-Sauvegarde** is veel uitgestrekter dan Ruisbroek dorp. Deze kern is vooral geconcentreerd rond de T-vorm van Kerkstraat, Sauvegardestraat en Sint-Katharinastraat.

²⁶ Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Afdeling Monumenten en Landschappen, 1995, *Bouwen door de eeuwen heen, Kanton Puurs Klein-Brabant*, p. 141

Door lintbebouwing loopt deze kern uit via Moerplas en Pullaarsteenweg. In de omgeving van Sint-Katharinastraat situeren zich twee kleine bedrijventerreinen (Segers Better Technology, ILWA). Rond F. De Wachterlaan en Gebr. Aertsiaan enerzijds en ten zuiden van De Donckerlaan komen veeleer woonverkavelingen voor.

Ruisbroek en Sauvegarde zijn van Puurs en Kalfort gescheiden door N16, de open ruimte ten noorden van deze weg en het natuurgebied de Moeren. De twee kernen kunnen ruimtelijk als één geheel worden beschouwd. De groene band die Sauvegarde en Ruisbroek scheidt, is immers (hoewel beperkt) doorsneden door lintbebouwing. Ten oosten van de kernen bevindt zich een complex geheel met de vallei van de Zielbeek, de spoorlijnen, de industrie aan het kanaal, A12. De beboste vallei heeft een bufferfunctie ten opzichte van de industrie en infrastructuur. Een woonzone ten oosten van Ruisbroek dringt echter ver in dit groen buffergebied.

Breendonk

Breendonk is gelegen in het zuiden van de gemeente nabij A12. Rondom de kern, vooral in het zuiden en in het westen, liggen belangrijke landbouwgebieden die tussen de bebouwde toegangswegen tot in de kern doordringen. Verkavelingen hebben in het noorden en zuiden de stervormige structuur verstoord. De oostelijke zijde van Breendonk wordt vooral gekenmerkt door grootschalige bedrijfsgebouwen en harde lijninfrastructuur.

Liezele

Liezele is een klein landelijk dorp ontstaan langs Liezeledorp. De dichtste bebouwing en de belangrijkste dienstvoorzieningen vindt men dan ook aan weerszijden van deze straat, tussen Verberdestede en T. Andriesstraat. De bebouwde structuur van Liezele vertoont echter een opvallende stervormige uitloop langsheen Liezeledorp, Wolfstraat en L. Van Campenhoutstraat. Men kan zelfs stellen dat de verbinding tussen Puurs centrum en Liezele (Hof ten Berglaan - Liezeledorp) bijna toegegroeid is tot een gesloten lint. De kern van Liezele wordt aan de westelijke zijde geflankeerd door het open landbouwgebied en aan de oostelijke zijde door de Molenbeekvallei.

Gehuchten en verspreide bebouwing

In het zuidelijk gedeelte van de gemeente zijn kleinere gehuchten vooral gekoppeld aan kruispunten van wegen (Aspot, De Wolf enz.). Verspreide bebouwing komt voor nabij of in de vallei van de Molenbeek ten zuiden van Liezele. Hof ter Bollen dateert van voor de wet op de stedenbouw van 1962 en is dus geen echte verkaveling.

Linten

Op bepaalde plaatsen in de gemeente komen langgerekte bebouwingslinten langs wegen voor. Voorbeelden zijn:

- Liezeledorp als een bebouwingslint tussen Puurs centrum en Liezele
- Moerplas, Pullaarsteenweg als uitlopers van Ruisbroek
- Groenstraat, Moorstraat, Veurtstraat en Schaafstraat als uitlopers van Breendonk

- T. Andriesstraat als uitloper van Liezele
- Hoek ten Eiken en Lichterstraat als uitlopers van Kalfort.
- verlinting in de omgeving van het kruispunt van Dendermondsesteenweg met Wolfstraat en Provincielaan.

Woonwagensites

De gemeente herbergt sedert zeer vele jaren op haar grondgebied twee woonwagenfamilies. De sites waarop deze verblijven, zijn sedert het invoeren van de gewestplanbestemmingen (gewestplan Mechelen, 1976) gesitueerd in industriezone. De eerste familie is gevestigd aan de noordwestelijke zijde van de knoop A12 - N16 (industriezone Rijksweg - Schoonmansveld) vlakbij de laterale weg. Deze inplanting ligt eigenlijk in een voortuinstrook van potentiële industriekavels en zorgt tevens voor serieuze visuele overlast. De tweede familie is gevestigd tussen het gemeentemagazijn en het containerpark (industriezone Rijksweg - Lichterveld). Deze inplanting beperkt de uitbreidingsmogelijkheden van deze gemeentelijke activiteiten.

2.2.3. Bestaande verkeers- en vervoersstructuur

N16 is een weg met verbindende functie op Vlaams niveau. Hij strekt zich uit ten noorden van Puurs en Kalfort. Via een aantal lokale ontsluitingsassen (Robert Verbelenstraat, Eikevlietbaan en Van Kerckhovenstraat) wordt het verkeer gefilterd naar de zuidelijker gelegen deelen. Het ontsluitingssysteem op dit lager schaalniveau wordt gevormd door N183 (geheel van Lichterstraat, Schipstraat, Kalfortdorp, Guido Gezellelaan, Hoogstraat en Begijnhofstraat), N149 (Coolhemstraat, Moerplas, Kerkstraat, Gansbroekstraat) en N159 (Robert Verbelenstraat, Begijnhofstraat, Hof ten Berglaan, Liezeledorp, Wolfstraat). Deze wegen vervullen een verbindende functie op interlokaal niveau en ontsluiten de verschillende kernen zoals Puurs, Kalfort, Liezele. Ook de kleinere gehuchten Essendries, Wolf of Hoogheide worden hierdoor ontsloten.

De spoorlijn loopt parallel met N16 en N183. Ten westen van Puurs splitst hij zich in de richting van Bornem en in de richting van Dendermonde. De spoorweg tussen Puurs en Dendermonde is momenteel echter niet operationeel, tenzij als museumspoorlijn door middel van een stoomtreintje. In oostelijke richting splitst de spoorlijn zich op in de richtingen Antwerpen en Mechelen.

Het zeekanaal is een waterweg van Vlaams niveau als verbinding tussen de haven van Antwerpen, de Schelde, de omgeving van Willebroek, Brussel en Charleroi.

Wegennet

De weginfrastructuur op het grondgebied van de gemeente Puurs wordt beheerd door verschillende instanties. A12 en N16 zijn gewestwegen met een verbindende functie op Vlaams niveau. N17, N149, N159, N183 en N259 worden beheerd door de provincie Antwerpen en

hebben een verbindende functie op intergemeentelijk niveau (interlokaal niveau). Alle andere wegen worden beheerd door de gemeente.

Puurs kan worden beschouwd als knooppunt, in het bijzonder voor het goederenvervoer langs de weg. A12 en N16 spelen een belangrijke rol in de ontsluiting van de gemeente voor het gemotoriseerd verkeer. Deze wegen verbinden de gemeente met het internationaal wegennet. N16 geeft tien kilometer ten noordwesten van de gemeente aansluiting met E17. Nabij Mechelen is er aansluiting met E19. A12 verbindt Antwerpen met Brussel en geeft aansluiting met R0 (ringweg rond Brussel) en R1 (ringweg rond Antwerpen). Door Puurs loopt ook N17 (Dendermondsesteenweg) die Willebroek met Dendermonde verbindt en N159 als verbindingsweg tussen Bornem en Londerzeel.

Aan de bovengenoemde wegen van bovenlokaal en interlokaal niveau is het wegennet van lokaal niveau gekoppeld. Dit wegennet heeft een belangrijke ontsluitingsfunctie voor de woongebieden enerzijds en voor de industriegebieden anderzijds. Deze lokale wegen vormen tevens een verbinding tussen de kern Puurs - Kalfort en de kernen Ruisbroek, Liezele en Breendonk.

kaart 23: fietsnetwerk

Het fietsnet is voornamelijk opgebouwd uit wegen van lokaal niveau hoewel er ook een belangrijke fietsroute is langsheen de spoorlijn 52.

Openbaar vervoer

kaart 24: openbaar vervoersnet

De gemeente Puurs heeft twee stations: één in de kern Puurs centrum en het enkele jaren geleden heropend station van Sauvegarde.

De gemeente wordt ontsloten door de spoorlijn 52 (Puurs - Antwerpen) en de spoorlijn 54 (Sint-Niklaas - Mechelen). Deze lijnen zijn vooral voor het personenvervoer belangrijk en hebben een regionale ontsluitingsfunctie. Vooral het station in Puurs centrum (2.000 opstappers per dag) is een knooppunt voor de regio Klein-Brabant omdat het zowel op spoorlijn 52 als op spoorlijn 54 gelegen is.

In Puurs vindt geen goederenvervoer per spoor plaats hoewel sommige bedrijventerreinen over de nodige infrastructuur beschikken.

Puurs wordt vanaf februari 2002 bediend door een achttal buslijnen die rijden volgens een lussysteem waarbij het station van Puurs als draaischijf van het nieuw netwerk voor Klein-Brabant wordt beschouwd. De bus sluit daar niet alleen vlot aan op de trein maar ook op andere bussen. Men kan vanuit Puurs per bus naar Boom, Dendermonde, Mechelen, Sint-Niklaas en Brussel. De nieuwe busverbindingen doen andere, naburige gemeenten aan met een vaste basisfrequentie zoals Sint-Amands, Bornem, Willebroek enz. waarbij ook tal van gehuchten en kleinere woonkernen een halte krijgen. Op weekdays is er minstens elk uur een verbinding, in het weekend in de meeste gevallen om de twee uur.

Het openbaar vervoernet dat wordt weergegeven op kaart 24, is gebaseerd op het lussensysteem dat de Lijn uitgewerkt heeft voor Klein-Brabant²⁷. In de praktijk wordt dit lussensysteem verder verfijnd waardoor een aantal bijkomende verbindingen mogelijk zijn die niet op de kaart aangeduid zijn o.a. de verbinding tussen Puurs en Bornem.

2.2.4. Bestaande ruimtelijk-economische structuur

De economische activiteiten zijn voornamelijk gekoppeld aan de belangrijkste infrastructuur. Langs A12, N16 en zeekanaal zijn de belangrijkste concentraties van bedrijventerreinen te vinden. Het gaat vooral om industriegebieden en in mindere mate om K.M.O.-terreinen.

Opvallend is het grootschalig karakter van de bedrijvigheid in Puurs. Hoewel de aard van activiteiten uiteraard verschilt, kennen de bedrijven langs N16 een gelijksoortig ruimtegebruik als de bedrijven langs het kanaal.

Naast de economische activiteiten op bedrijventerreinen is er ook een belangrijk aandeel van bedrijvigheid in de kernen (zie verder). De agrarische activiteiten blijven in de gehele gemeente (zowel ten noorden als ten zuiden van N16) de belangrijkste open ruimte functie (zie verder).

Concentraties van bedrijventerreinen

kaart 25: bestaande industriegebieden en K.M.O.-zones

De aanleg van N16 (Willebroek - Temse) in 1958 is de bepalende factor in de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Puurs. In 1962 verkreeg de gemeente een industriezone van 79 ha. Daarvan was op het einde van 1979 reeds 50 ha door bedrijven in gebruik genomen. In eerste instantie werd het gebied 'Lichterstraat' ontwikkeld. Nadien breidde deze zone zich uit aan de overkant van de Rijksweg naar het gebied dat nu 'Rotveld' wordt genoemd. Pas later werden de andere terreinen in gebruik genomen.

Van de 555 ondernemingen in Puurs kan ongeveer 6% tot de primaire sector, 27% tot de secundaire sector, 43% tot de tertiaire sector en 21% tot de quataire sector worden gerekend.

Het hoogste aantal voertuigen wordt aangetrokken door het terrein Lichterstraat en Pullaar (tal van nieuwe vestigingen), wat te maken heeft met de aanwezigheid van enkele ondernemingen met een zeer hoog werknemersaantal.

Van de werkende Puursenaren die pendelen, maakt de groep die zich verplaatst binnen Puurs zelf bijna een derde uit (zie tabel 7: actieve beroepsbevolking naar plaats van tewerkstelling (1991)). Daarnaast is een vrij groot deel werkzaam in het arrondissement Mechelen en de stad Antwerpen.

²⁷ Kaart overgenomen uit mobiliteitsplan, Iris consulting,

Belangrijkste lokalisatiefactoren

De belangrijkste lokalisatiefactoren voor de bedrijven variëren in lichte mate naargelang de lokatie. Toch valt op dat gunstige grondprijzen en de beschikbaarheid van gebouwen of voldoende ruimte doorslaggevend redenen vormen om zich op een bedrijventerrein in Puurs te komen vestigen.

tabel 10: belangrijkste lokalisatiefactoren per bedrijventerrein

	Breendonk	Kanaal	Lichterstraat	Lichterveld	Pullaar K.M.O.	Pullaar	Rotveld
grondprijs	++	++	++	++	++	++	++
uitbreidingsmogelijkheden	+	++	++	+	+	+	+
bereikbaarheid via weg	+	+	+	++	++	++	++
bereikbaarheid via spoor	-	-	-	-	-	-	-
bereikbaarheid over water	-	+	-	-	-	-	-
bestaande gebouwen	-	-	-	-	-	-	-
arbeidskrachten	-	-	+	-	-	+	+
historiek	-	-	-	+	+	-	-

Legende: ++ zeer belangrijk + belangrijk - niet belangrijk

Bron: gemeente Puurs, bedrijfsenquête 1997

Van de overige lokalisatiefactoren is de bereikbaarheid over water specifiek van belang voor de zone langs het zeekanaal. Bij bedrijven in de gebieden 'Lichterstraat', 'Pullaar' en 'Pullaar K.M.O.' speelde de lokale aanwezigheid van arbeidskrachten zeker een rol.

Het industrieterrein 'Lichterstraat' heeft het grootste aandeel in de tewerkstelling van alle bedrijventerreinen in Puurs. Dit heeft te maken met de lokatie van Pharmacia, Campbell Foods Belgium en Alcon Couvreur. De industriezone 'Pullaar' is de laatste vijf jaar het sterkst gestegen op vlak van tewerkstelling. Deze trend zal ongetwijfeld nog aanhouden omdat dit terrein nog als enige voor verdere expansie vatbaar is. De grootste evolutie in omzet kan men waarnemen op de K.M.O.-zone 'Breendonk'. Dit is vooral te danken aan de grote omzetstijging van een distributiebedrijf in machines. In tweede instantie kan men een hoge omzetstijging waarnemen in de K.M.O.-zone 'Pullaar', gevolgd door de industriezone 'Pullaar'.

Ruimtegebruik op de bedrijventerreinen

Onderstaande tabel is een weergave van de densiteit en reserve voor de bedrijven²⁸ die ingegaan zijn op de enquête. Percelen die in eigendom zijn van de gemeente, de G.O.M., n.v. Zeekanaal of andere, werden hier niet opgenomen. Nochtans maken deze zeker deel uit van het beschikbaar aanbod aan bedrijventerreinen. De enquête dateert van 1997. Sindsdien zijn vele bedrijven, vooral in de industriezone Pullaar, vergund en gerealiseerd.

²⁸ In de bedrijfsenquête (1997) werd gepeild naar het ruimtegebruik van de bedrijven. Er werd getoetst naar de oppervlakte van de bedrijfsperven en van de bebouwing. Hieruit kan de densiteit van de bebouwing worden afgeleid, maar tevens de reserve waarover de verschillende bedrijven nog beschikken. Tevens werd er gevraagd welke oppervlakten werden ingenomen door kantoor- en ontvangstruimten, bedrijfsvloeren, verkoopvloeren en opslagruimte. De absolute waarden van de oppervlakten zijn voor interpretatie vatbaar (de definities van bijvoorbeeld bedrijfsvloer, opslagruimte of parking verschillen per bedrijf).

tabel 11: *densiteit en reserve op de bedrijventerreinen in Puurs*

	bebouwde oppervlakte (m ²)	perceelsoppervlakte (m ²)	densiteit	reserve
1. Breendonk	20.360	110.649	18,4%	81,6%
2. Kanaal	54.759	182.890	29,9%	70,1%
3. Lichterstraat	181.285	354.647	51,1%	48,9%
4. Lichterveld	4.122	9.973	41,3%	58,7%
5. Pullaar	25.770	42.715	60,3%	39,7%
6. Pullaar K.M.O.	25.361	42.514	59,7%	40,3%
7. Rotveld	28.398	70.599	40,2%	59,8%
8. overige	40.230	84.932	47,4%	52,6%
totaal	380.285	898.919	42,3%	57,7%

Bron: gemeente Puurs, bedrijfsenquête 1997

Globaal kan men stellen dat de densiteit op de bedrijventerrein ligt tussen 40% en 60%. Hierop zijn enkele uitzonderingen te onderscheiden. De bedrijventerreinen 'Breendonk' en 'Kanaal' vertonen een opvallend lage densiteit.

Het hoogste aandeel verkoopsvloeroppervlakte vindt men in de K.M.O.-zones 'Pullaar' en 'Lichterveld'. Dit resultaat was voorspelbaar omdat deze gebieden in hoge mate (meer dan andere bedrijventerreinen) handelsactiviteiten onderbrengen. De aanwezigheid van een aantal verwerkende bedrijven (boekbinderij, kunststofverwerkend bedrijf enz.) op 'Pullaar-K.M.O.' zorgt ervoor dat er zich relatief meer bedrijfsvloeren dan verkoopsvloeren in dit gebied bevinden. De K.M.O.-zone 'Lichterveld' daarentegen wordt relatief gezien meer ingenomen door opslagruimte.

Bedrijvigheid in de dealkernen van Puurs

Puurs en Ruisbroek vormen de belangrijkste dealkernen naar werkgelegenheid toe. De dealkern Puurs zorgt zelfs voor bijna 65% van de tewerkstelling²⁹.

Op de industrieterreinen bij de dealkernen Ruisbroek en Breendonk zijn enkele grote ondernemingen gevestigd. Doch de grootste evolutie qua bedrijvigheid kan worden waargenomen in en rond de dealkern van Puurs centrum.

Op basis van de inventaris die de G.O.M. Antwerpen opstelde naar grootteklasse van de bedrijven, kan men concluderen dat bijna de helft (48%) van de ondernemingen in de dealkernen van Puurs een werknemersbestand hebben van 5 tot 10 personen. Iets meer dan 10% van de bedrijven zit in de laagste klasse met minder dan 5 personeelsleden.

tabel 12: *densiteit en reserve bij de ondernemingen in de dealkernen van Puurs*

	totale bebouwde oppervlakte (m ²)	totale perceelsoppervlakte (m ²)	densiteit	reserve
Puurs	9.664	15.645	61,75 %	38,25 %
Kalfort	28.837	77.143	37,38 %	62,62 %
Ruisbroek	12.002	34.092	35,20 %	64,80 %
Breendonk	13.794	36.157	38,15 %	61,85 %
Liezele	8.574	15.836	54,14 %	45,86 %
totaal	72.871	178.877	40,74 %	59,26 %

Bron: gemeente Puurs, bedrijfsenquête 1997

²⁹ I.S.R.O.-K.U. Leuven, Ruimtelijk-economische deelstudie, ruimtelijk structuurplan Puurs, 1999.

Ruimtelijk-agrarische structuur

Profiel

Volgens gegevens van het N.I.S. (1997) bedraagt de netto-oppervlakte in gebruik voor intensieve groenteteelten in open lucht 213 ha ten opzichte van een totale oppervlakte cultuurgrond van 906 ha. 79 van de 137 in Puurs gevestigde bedrijven telen groenten. 375 ha en 215 ha zijn in gebruik als weide en/of grasland. Slechts 43 ha wordt beteeld met granen. De gegevens geven aan dat ondanks de dalende totale oppervlakte cultuurgrond (van 1.250 ha in 1977 over 1.030 ha in 1985 naar 906 ha in 1997), de absolute oppervlakte in gebruik voor groenteteelt blijft stijgen. De oppervlakte weide en grasland daarentegen blijft afnemen terwijl het aantal runderen nog stijgt. Deze laatste stijging wordt opgevangen door een toenemende oppervlakte aan groenvoedergewassen.

De gemiddelde oppervlakte cultuurgrond per bedrijf blijft stijgen. Maar ook hier neemt het stijgingsritme af. In 1983 bedroeg de gemiddelde oppervlakte cultuurgrond per bedrijf 4,5 ha. In 1987 was dit opgelopen tot 5,5 ha. In 1997 bedroeg deze gemiddelde oppervlakte per bedrijf 6,6 ha. In 1997 waren 64% van de bedrijfsleiders ouder dan 50 jaar. Opvolging was verzekerd voor slechts 5% van deze oudere bedrijfsleiders.

Beschrijving van de ruimtelijk-agrarische deelgebieden

kaart 26: deelgebieden van de ruimtelijk-agrarische structuur

Puurs is gelegen in het overgangsgebied van de Vlaamse zandstreek en de zandleemstreek. Ten zuiden van N16 komen lemige zandgronden, licht-zandleemgronden en plaggengronden voor met een vrij gunstige waterhuishouding. Dit zijn gronden die bij uitstek geschikt zijn voor groente- en maïsteelt. De bodems in de beekvalleien van de Vliet, de Molenbeek, de Zielbeek en de Gebuisloop met zijriviertjes zijn alluviaal van aard. Hier wordt meer weiland aangetroffen met omzomingen van populier en wilg. Ten noorden van N16 domineren alluviale gronden, naast de lemige zand- en licht-zandleemgronden.

Zeventien ruimtelijk onderscheiden deelgebieden zijn geselecteerd op basis van het huidig hoofdzakelijk grondgebonden land- en tuinbouwkundig bodemgebruik. De differentiatie tussen de onderscheiden deelgebieden is hoofdzakelijk gebaseerd op fysieke grenzen (wegen met lintbebouwing, bebouwde zones, in omvang belangrijke groene zones). In de onderstaande tabel wordt vooral de nadruk gelegd op de differentiërende kenmerken van elk deelgebied: de grootte, het belang van kleine landschapselementen, het aandeel van de akkerbouw (maïsteelt) en de aanwezigheid van serre-infrastructuur.

De laatste kolom van de tabel geeft het niveau van structuurbepalendheid aan van het geselecteerde deelgebied op basis van volgende indeling:

- structuurbepalende deelgebieden van bovenlokaal niveau (grotere, aaneengesloten gebieden die de gemeentegrens overschrijden en waar landbouw de belangrijkste ruimtegebruiker is)
- structuurbepalende deelgebieden van lokaal niveau (lokale concentratie- of specialisatiegebieden enz.)
- niet-structuurbepalende deelgebieden (landbouw als nevenfunctie, verweven met andere functies of bufferfunctie enz.).

tabel 13: karakteristieken van de deelgebieden van de bestaande agrarische structuur

	naam	grootte	kleine land- schaps- elementen	maïs	serres	structuurbepalend karakter
1	Scheeveld	middelmatig	marginiaal	-	-	bovenlokaal
2	Overheide - Achterheide	groot	nadrukkelijk	-	huis-serres	bovenlokaal
3	De Heide - Dries	klein	marginiaal	-	huis-serres	-
4	west van Hof Ter Bollen	middelmatig	nadrukkelijk	-	huis-serres	bovenlokaal
5	Molenbeek zuid	middelmatig	heteroogeen	-	-	lokaal
6	Stompershoek	middelmatig	nadrukkelijk	pertinent	-	bovenlokaal
7	Steenbossen	groot	heteroogeen	-	-	bovenlokaal
8	Breendonk noord	middelmatig	heteroogeen	-	-	lokaal
9	Letterheide	middelmatig	nadrukkelijk	-	sierplantenteelt	-
10	Walsingen	groot	heteroogeen	pertinent	-	lokaal
11a	Grote Amer west	klein	marginiaal	-	-	-
11b	Grote Amer oost	klein	marginiaal	-	-	-
11c	Grote Amer noord	klein	marginiaal	-	-	bovenlokaal
12	Kleine Amer	middelmatig	marginiaal	-	2 à 3 grote complexen	lokaal
13	Geren	klein	marginiaal	pertinent	-	-
14	Gorrebroek	middelmatig	heteroogeen	pertinent	-	lokaal
15	Sauvegarde oost	klein	heteroogeen	-	-	-
16	Engelse Hoek	klein	heteroogeen	-	-	lokaal
17	Moerhoek	middelmatig	heteroogeen	-	-	bovenlokaal

Ten noorden van N16 zijn de land- en tuinbouw teruggedrongen door de industriële activiteit of door grote infrastructuurwerken zowel vanuit het zuiden (N16 en spoorlijn), het noorden (kanaal Willebroek - Rupel en Schelde) als het oosten (A12 en Rupeltunnel). In het centraal deel van dit gebied, rond de kern Sauvegarde, zijn de gronden veeleer alluviaal en domineren natuurlijke elementen. Verkavelingen en verspreide bebouwing versnipperen het gebied. Deelgebieden met belangrijke potenties zijn beperkt tot de deelgebieden 11c (Grote Amer Noord) en 17 (Moerhoek) in en aansluitend op de vallei van de Vliet in het westen en de deelgebieden 12 (Kleine Amer) en 14 (Gorrebroek).

De deelgebieden Geren en Gorrebroek (13 en 14) zijn voor de woonkernen van Sauvegarde en Ruisbroek belangrijk als bufferzone ten opzichte van de bedrijvzones die vanuit het zuiden opdringen. Voor deelgebied 14 is de spoorlijn een vrij stevige barrière. Indien Geren enkel zou bestaan uit het gebied tot de spoorlijn zou de oppervlakte te klein worden. Ook ontstaat dan een relatief geïsoleerde omgeving. Bovendien dient rekening te worden gehouden met het feit dat Gorrebroek (14) wordt doorsneden door een beekvallei.

In de Kleine Amer (deelgebied 12) zijn reeds een aantal grote, recente serrecomplexen aanwezig. De drogere gronden geven potenties voor bijkomende inplantingsmogelijkheden.

Engelse Hoek en Sauvegarde oost (15 en 16) zijn grotendeels voor de landbouw verloren gegaan door kanaalwerken en verkavelingen. De geïsoleerde ligging en het alluviaal karakter van de restgebieden zijn knelpunten voor een vernieuwde ontwikkeling van land- en tuinbouw. Toch heeft grondgebonden landbouw in de Engelse Hoek potenties om te worden ingeschakeld in de afscherming van de woonkernen ten opzichte van de industriële ontwikkelingen en de uitbouw van de transportinfrastructuur in het noorden. De resterende landbouw in Sauvegarde oost is nagenoeg volledig in groen bestemmingsgebied gelokaliseerd.

Ten zuiden van N16 kan men drie types van landbouwgebieden onderscheiden.

- Het eerste type beslaat de deelgebieden De Heide - Dries en Letterheide (3 en 9). De bestaande structuur van deze deelgebieden wordt gekenmerkt door versnippering en/of en-

clavering door bewoning, aanwezigheid van hobbylandbouw en andere activiteiten. Anderzijds zijn deze deelgebieden nagenoeg integraal voor landbouw bestemd en vlot toegankelijk. De wegen zijn goed uitgerust.

- Het tweede type bevat de deelgebieden Grote Amer west en oost (11a en 11b) die gesitueerd zijn tussen de aaneengesloten kernen van Puurs - Kalfort in het zuiden en N16 in het noorden. De landbouwactiviteit is hier deels gesitueerd buiten het agrarisch bestemmingsgebied. In 11b is de landbouw reeds marginaal geworden terwijl de ruimtelijke situering de aansluiting belet bij beter gesitueerde en gestructureerde deelgebieden. Deze zone heeft potenties als buffer- en/of groengebied. Een deelgebiedje wordt trouwens reeds beheerd door een erkende natuurvereniging. De ligging van 11a laat morfologische aansluiting toe met het gehucht Klein Mechelen in de gemeente Bornem. Alleen in samenhang met de ontwikkeling in dit deel van Bornem behoudt dit deelgebied enige potenties voor landbouw.
- Het derde type slaat op alle andere deelgebieden ten zuiden van N16. De lintbebouwing doorheen het deelgebied en de vallei van de Molenbeek vormen barrières. Toch vormen de gebieden samen een belangrijk, vrij homogeen grondgebonden landbouwgebied dat, mede door het valleigebied, ook landschappelijk op vele plaatsen zeer interessant is en bovendien in grote mate conform is met het agrarisch gebied op het gewestplan. Alleen voor Breendonk noord (8) is landbouw significant aanwezig buiten de agrarische bestemmingen volgens het gewestplan. Het geheel van deze deelgebieden bevat het ruilverkavelingsgebied, sluit aan bij het landbouwgebied in Bornem ten westen van de Vliet en sluit bovendien aan bij het noordelijk landbouwgebied van Londerzeel. In de zone langs A12 komt nauwelijks structuurbepalende landbouw voor.

Toeristisch-recreatieve structuur

Het lokaal toeristisch informatiekantoor van de gemeente Puurs bevindt zich in 't Seinhuisje. Hier werden in 1998 2.300 bezoekers onthaald ³⁰. Het station van Puurs is een belangrijk fietsverhuurpunt in Klein-Brabant.

kaart 27: overzicht van recreatiegebieden in de gemeente Puurs

Op kaart 27 wordt een overzicht van alle recreatiegebieden weergegeven (inclusief dagrecreatiegebieden en verblijfsrecreatiegebieden) op het grondgebied van Puurs. In totaal gaat het over 71,4 ha. De kaart geeft ook een beeld van de realisatiegraad van al deze recreatiegebieden. Van deze gebieden is bijna twee derden op het gewestplan bestemd als recreatiegebied. Een gebied van 10,2 ha (chiro- en scoutsterreinen in Kalfort) kreeg de bestemming dagrecreatiegebied. Het domein 'de Walsingen' (17,36 ha) wordt op het gewestplan ingekleurd als verblijfsrecreatiegebied.

³⁰ Strategisch Plan Arrondissement Mechelen, Strategisch Plan Toerisme Klein-Brabant/Scheldeland, p. 15., 1999.

Onderstaande tabel geeft een samenvattend beeld van de actuele invulling van deze recreatiegebieden.

tabel 14: actuele invulling van de recreatiegebieden van Puurs

nr.	benaming	opp. (ha)	actueel gebruik
1	recreatiegebied fort van Liezele	17,06	deels agrarisch gebruik, deels (rand langs de Molenbeekvallei) natte graslanden; geen bebouwing niet benut
2	recreatiegebied Puurs centrum	3,31	grotendeels ingevuld met buitenvelden (voetbal, tennis), braakliggend terrein voor tentopstelling; bebouwing: voetbalaccommodatie grotendeels benut
3	dagrecreatiegebied chiro- en scoutsterreinen Kalfort	10,20	bereikbare randen ingenomen door bebouwing en buitenterreinen voetbal, ter hoogte van Chiro en voetbal zelfs over een zeer grote diepte, kleine manège, binnengebied agrarisch gebruik gedeeltelijk benut
4	recreatiegebied Essendries	1,36	ingenomen door een manège volledig benut
5	verblijfsrecreatiegebied de Walsingen Liezele	10	gedeeltelijk ingenomen door vakantiewoningen, zuidelijk deel agrarisch gebruik en weilanden; door gewestplanwijziging grotendeels benut
6	recreatiegebied Flora Liezele	2,20	begrenzing gebied komt niet overeen met werkelijk ligging voetbalterreinen; gedeeltelijk benut
8	recreatiegebied Turkenhofdreef - Heidestraat Liezele	2,34	niet ontwikkeld
9	recreatiegebied Vrijhals Breendonk	9,30	ingenomen door sportcomplex Vrijhals, jeugdlokalen en golfschool volledig benut
10	recreatiegebied Kaardijkstraat Ruisbroek	4,18	voetbalvelden en staande wippen; volledig benut
11	recreatiegebied Gansbroekstraat Ruisbroek	0,70	voetbalveld; volledig benut
12	recreatiegebied Gemeentekant Ruisbroek	0,69	niet benut
13	recreatiegebied Eikse Amer	0,90	niet benut

De gemeente beschikt niet over toeristische pensions of andere verblijfsaccommodatie. Dat is een van de belangrijkste zwakke punten van Puurs op toeristisch-recreatief vlak. Voor jeugdherbergen, huurwoningen, pensions of hotels moet men terecht bij de buurgemeenten Bornem en Sint-Amands.

De toeristisch-recreatieve structuur van Puurs bestaat voornamelijk uit de bestaande parkdomeinen, de bestaande recreatiegebieden (zoals weergegeven op kaart 27) en een netwerk van fiets- en wandelpaden. Deze worden hieronder verder beschreven.

Het fort van Liezele en het kartingcircuit langs A12 worden in de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur beschouwd als recreatieve polen (zie kaart 19: ruimtelijk-economische structuur) omdat zij het ruimtelijk functioneren van de gemeente op toeristisch vlak beïnvloeden.

Parkdomeinen

De gemeente Puurs beschikt over vijf waardevolle parken die in min of meerdere mate toegankelijk zijn voor het publiek.

Tekbroek is een typisch broekbos (12 ha) en bevindt zich langs Scheeveld (Vlietvallei). Het gebied leent zich vooral tot korte wandelingen en is ook in trek bij joggingliefhebbers dankzij de degelijk aangelegde wegen. Begin mei 1987 werd een natuurleerpad ingewandeld. Dit is een realisatie van de Wielewaal (afdeling Klein-Brabant) in samenwerking met het gemeentebestuur.

Vlakbij bevindt zich de **Sint-Pietersburcht**. Deze betonnen versterking behoorde tot de derde verdedigingsgordel van de stad Antwerpen. Het vroeger militair bouwwerk biedt nu plaats aan een groene speeltuin met natuureducatieve elementen.

Daarnaast is het gemeentelijk domein **Hof van Coolhem** een belangrijke trekpleister. Aan een natuurgebied van meer dan 92 ha is het eigenlijk hof verbonden met een milieueducatief centrum (inclusief centrum van de Klein-Brabantse asperges) en met een historisch-archeologisch museum. Het natuurgebied, zonder verharde wegen en met een natuurlijk beheer, is momenteel volledig eigendom van de Vlaamse gemeenschap. Het kan zeker worden omschreven als een structuurbepalend natuurgebied op bovenlokaal niveau. Het hof (gemeentelijk domein) is vrij toegankelijk. Het natuurgebied is in normale omstandigheden strikt beperkt toegankelijk voor groepen of personen die hiervoor een bijzondere toelating hebben gekregen.

Het gemeentelijk domein **Hof ter Zielbeek** in Ruisbroek is een uitgestrekt domein (18 ha) met een park (5 ha), wandelpaden, waterpartijen en bosgebieden. Het volledig domein is vrij toegankelijk voor iedereen. Het is geschikt voor lange wandelingen.

Aansluitend op dit hof bevindt zich de **Polder van Bree**, een 5,2 ha groot laaggelegen terrein dat plaats biedt aan minstens 85 verschillende plantensoorten. Het terrein is permanent toegankelijk. Langs twee wandelcircuits treft men er typische water-, oever- en hooilandbegroeiingen aan.

Het **fort van Liezele** maakt deel uit van een 100 km lange fortengordel rond de stad Antwerpen. Het is met zijn onmiddellijke omgeving beschermd als landschap. Het monument zelf herbergt een vleermuizenreservaat en is heringericht als passief recreatiedomein. Aansluitend ligt het parkdomein Hof ten Broeck en naast een museum vindt men er ook een kleine speeltuin. Hieraan is een recreatiegebied van meer dan 17 ha verbonden. Dit gebied is momenteel nog niet ontwikkeld hoewel het door de ideale ligging tussen de kern van Puurs centrum en de Molenbeekvallei daartoe unieke mogelijkheden biedt. In 1996 is de gemeente gestart met de opmaak van een B.P.A. voor dit recreatiegebied. Het document³¹ is niet verder geraakt dan de voorontwerpfase. Het heeft dus geen enkele juridische betekenis. Het oorspronkelijk recreatiegebied, zoals weergegeven op het gewestplan, zou dan grosso modo als volgt worden verijnd.

- De westelijke rand wordt gebied voor **dagrecreatie**. Dat houdt in dat er geen verblijfsrecreatieve functies kunnen worden ontwikkeld.
- Het oostelijk gedeelte wordt gebied voor **dagrecreatie met landschappelijke waarde**. Dat betekent dat hier enkel infrastructuurarme of infrastructuurloze vormen van recreatie kunnen plaatsvinden.

³¹ Studiegroep Omgeving, Voorontwerp B.P.A. nr. 13 - fort van Liezele, Toelichtingsnota, Februari 1996, 6 p. + kaarten.

Door de recente gewestplanwijziging is het grootste deel van het gebied langsheen de Molenbeek omgezet in natuurgebied.

De groene zones in Puurs worden tenslotte aangevuld door twee arboreta: *arboretum Puurs* en *Van Assche*. Het arboretum Puurs (Overheide) bevat een verzameling van honderden inlandse en uitheemse naald- en loofboomsoorten en heesters. Rondom een centrale vijver treft men verschillende water- en oeverplanten aan. In dit arboretum worden op aanvraag educatieve rondleidingen aangeboden. Het arboretum Van Assche (Kleine Amer) is gelegen aan de samenvloeiing van Vliet en Molenbeek. Talrijke vooral inheemse boomsoorten werden er aangeplant tijdens het natuurbeschermingsjaar 1970. De ondergroei weerspiegelt nog de soortsamenstelling van het vroeger hooiland.

Sport- en jeugdinfrastructuur

De sport- en jeugdinfrastructuur in de gemeente Puurs is voornamelijk gekoppeld aan een aantal recreatiegebieden.

Het belangrijkste sportcomplex, gelegen in de deekern Breendonk, is Vrijhals. Het geheel is eigendom van de gemeente en bestaat uit een polyvalente zaal, een indoor klimzaal, twee tennisterreinen (buitenvelden), een voetbalveld en een beach volleybalveld. Het complex bevindt zich kortbij A12 en kan mede door de bouw van een nieuwbouw voor het jeugdhuis 't Schuur en door de aanleg en inrichting van een golfinitiatieschool, worden beschouwd als een recreatiepool van bovenlokaal niveau. Het nieuw jeugdhuis 't Schuur' situeert zich in het oostelijk uitspringend gedeelte van deze zone langs Schaafstraat.

Het recreatiegebied in Puurs centrum is grotendeels ingevuld met buitenvelden: een aantal voetbalvelden (F.C. Puurs Excelsior) en tennisterreinen (Den Hasselt). Deze zone bevindt zich midden in de bebouwde kern van Puurs centrum.

Daarbuiten zijn een aantal kleine recreatiegebieden ingenomen door de manège Hippos (Essendries) en voetbalterreinen (Selectie Ruisbroek Gansbroekstraat, S.K. Ruisbroek Kaardijkstraat).

Het recreatiegebied in Kalfort biedt plaats aan de jeugdinfrastructuren voor de chiro en de scouts. Er zijn ook beperkte voorzieningen voor voetbal en paardensport.

Zoals reeds werd aangegeven zijn een aantal sportinfrastructuren buiten de recreatiegebieden ingeplant: de sporthal 'de Wandeling' in Liezele, gelegen in woongebied aansluitend bij de kern, de ruiter- en ponyclub aan Lichterstraat in agrarisch gebied, gebruikt voor hobbylandbouw en glastuinbouw, het kartingcircuit in industriegebied langs A12 en de kleiduifschietstand in Ruisbroek in een zone voor dienstverlening.

Recreatieve fietsroutes

De gemeente wordt doorkruist door heel wat recreatieve fietsroutes. Het Aspergepad en het Scheldedijkpad zijn de bekendste. Het Aspergepad leidt de fietsers langs heel wat aspergebermen en -velden in Bornem, Sint-Amands, Londerzeel, Malderen en Puurs. Het Scheldedijkpad vertrekt aan het station van Puurs en volgt voor een groot deel de Scheldedijken in

Klein-Brabant. Daarnaast lopen nog de Steendonkroute, de Duvelroute, de Mountainbikeroute, de Domeinenroute en de Boerenkrijgpaden door de gemeente Puurs³².

Wandelpaden

Ook wandelaars komen aan hun trekken in de gemeente door verschillende bewegwijzerde wandelroutes o.a. Kalfortpad, Puurspad en natuurleerpad Tekbroek. Verder is er het Moerpad tussen Puurs en Oppuurs langsheen spoorlijn 52.

2.2.5. Bestaande landschappelijke structuur

De landschappelijke structuur van Puurs wordt gevormd door de samenhang van landschappen als een bepaald soort van ruimten. Landschappen zijn ruimten die specifiek vanuit een morfologische invalshoek worden beschouwd. De nadruk ligt op de verschijningsvorm. De landschappelijke structuur wordt dus een volwaardige deelstructuur en niet alleen onderdeel van het buitengebied.

Het onderzoek baseert zich op de landschappelijke dragers (zowel abiotisch, biotisch als antropogeen) en hun onderlinge samenhang. Vervolgens wordt ook de schaligheid van het landschap bekeken in combinatie met de visuele verschijningsvorm.

Landschappelijke dragers

Het landschap in Puurs wordt in grote mate bepaald door het fysisch systeem (zie inleiding). De *stuifruggen* zijn zuidwest - noordoost gericht op de Rupel en zijn verantwoordelijk voor het trapsgewijs verloop van het Vlietbekken. Ook *windwallen* aan de rand van de lokale valleien en depressies bepalen het uitzicht van het landschap. In Puurs vindt men naast de hoger gelegen structuren verschillende brede *depressies* zoals de Moeren en de polder van Pullaar, Neer- en Monnikheide en delen van de valleien van de Molenbeek en de Vierbundersloop. De *alluviale vlakten* van Vliet en Molenbeek zijn markant aanwezig en bepalen door hun specifieke waterhuishouding en bodemtextuur van oudsher de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente.

Grote *bosgebieden* structureren de ruimte door hun gesloten volume. Zo zijn er De Moeren, de polders van Ruisbroek (populierenbossen), de Geren en Tekbroek (populierenbossen). Het Moer in Bornem en Winterpoel in Londerzeel / Sint-Amands zijn bosgebieden die aansluiten bij Puurs. Kleinere biotische elementen (*kleine landschapselementen*) zoals bosfragmenten, hagen, bomerijen, poelen en boomgaarden bepalen in grote mate de schaligheid van het landschap. Zo komt een kleinschalig landschap voor rond Ruisbroek en Sauvegarde en in de brede valleigebieden van de Vliet en de Molenbeek. In de bocht van de Vlietvallei ten westen van Liezele wordt het landschap doorsneden door lange dreven die de gehuchten met elkaar verbinden. Verder komen in de gemeente slechts verspreid kleine landschapselementen voor als herinnering aan de kleinschaligheid van vroeger. Enkele *parkgebieden* met een specifiek landschappelijk karakter (parklandschap) sluiten aan bij grotere bosgebieden.

³² Strategisch Plan Arrondissement Mechelen, Strategisch Plan Toerisme Klein-Brabant/Scheldeland, p. 21.

Onder invloed van de mens is het landschap in de loop der tijd gestadig geëvolueerd binnen het natuurlijk raamwerk (*traditionele landschappen*). Het grondgebied van Puurs behoort tot de traditionele landschapseenheden ³³ 'Klein-Brabant - Vaartland en Buggenhout' en 'Rupelvallei'. Het eerste wordt gekenmerkt door een vlak tot zacht golvend reliëf met bedijkte valleien en sterk versnipperde en onregelmatige open ruimten. In het noorden treft men kleine compartimenten van open ruimte, bebouwing en bossen aan. Naar het zuiden toe zijn er meer wijde zichten over een verstedelijkt heuvelland. De Rupelvallei bestaat uit een bedijkte rivier en afgesneden meanders en rivierduinen. Het reliëf van de valleiranden is structuurversterkend. Zowel de groenvolumes als de bebouwing zijn sterk ruimtebegrenzend.

Op bijgevoegde kaart worden de relictten van de traditionele landschappen ³⁴ voor Puurs weergegeven. Het is een inventaris van het natuurlijk en cultuurhistorisch erfgoed van de landschappen. De kaart geeft een samenhang weer van de bestaande waardevolle structuurbepalende landschapselementen. Belangrijk daarbij zijn de ankerplaatsen domein van Coolhem samen met de Moeren en het Hof ter Bollen die worden beschouwd als de meest waardevolle landschappelijke relictten.

Doordat de ingrepen in de loop der tijd steeds minder afhankelijk werden van de fysische randvoorwaarden zijn er recentere grootschalige ontwikkelingen tot stand gekomen volgens het 'tabula-rasa' principe. Hierbij werden historische structuren doorbroken en weggeveegd (*nieuwe landschappen*). Door de grootschaligheid van de bedrijvigheid in Puurs komen vooral deze gebieden in aanmerking als nieuw landschap. Het betreft de omgeving van het zeekanaal en de Rupel, de strook rond N16 tussen spoor en N183 en de omgeving van A12. De ontwikkeling van de woongebieden van Puurs bleef bepaald door de valleigebieden, waardoor zelfs de grote verkavelingen niet als nieuw landschap worden beschouwd.

kaart 28: *relictten van de traditionele landschappen*

Samenhang

Zoals ook voor de andere deelstructuren het geval is, zijn de *beekvalleien en depressies* en hoger gelegen *wallen* bepalend voor de landschappelijke samenhang. Enkele grote bosgebieden, concentraties van kleine landschapselementen en parkgebieden worden onderling verbonden door de verschillende alluvia. Voor sommige elementen moet deze samenhang nog worden verwezenlijkt of versterkt.

De residentiële bebouwing en de lijninfrastructuren hebben zich op de hoger gelegen wallen aan de rand van de valleien ontwikkeld. Ook zijn de grootste open landbouwgebieden op de interfluvia te vinden. Doorheen de meer bebouwde gebieden en dwars op de lijninfrastructuren zijn enkele relatief *open verbindingen* te onderscheiden die grote bosgebieden en/of open landbouwgebieden met elkaar in contact brengen. Zo onderscheidt men de verbindingen van de Molenbeekvallei doorheen Puurs en Kalfort, de Vlietvallei ten noorden van Puurs, dwars

³³ Antrop M., Van Damme S., Landschapszorg in Vlaanderen, Universiteit Gent, 1995.

³⁴ Antrop M., Martens I., Atlas van de relictten van de traditionele landschappen in de provincie Antwerpen, deel 1 en 2, Universiteit Gent, i.o.v. het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, A.R.O.H.M., Afdeling Monumenten en Landschappen 1998.

op N16 en doorheen de bedrijvenzone aan het zeekanaal, de verbinding ten zuiden van Puurs richting Liezele, doorheen Ruisbroek en Sauvegarde en ter hoogte van Hof ter Zielbeek.

Sommige puntrelicten weergegeven op kaart 28, zoals bijvoorbeeld Sint-Pietersburcht, het fort van Liezele en het fort van Breendonk, maken deel uit van de derde fortengordel rond Antwerpen en zijn ruimtelijke aanknopingspunten die kunnen zorgen voor samenhang in het landschap.

De *nieuwe landschappen* kunnen ondanks hun grootschalig karakter ook worden gesitueerd binnen deze structuur die gebaseerd is op de valleien. Het bedrijvengebied van het zeekanaal is een lange strook langsheen de Rupel. De bedrijvenstrook van N16 is hier evenwijdig aan en vervolledigt de bebouwings- en infrastructuurend Puurs - Kalfort.

2.3. Deelgebieden

kaart 29: vier deelgebieden

De gemeente is op administratieve basis begrensd en vormt geen ruimtelijk systeem op zich. Doorheen, overlappend of binnen de gemeentegrenzen bestaan verschillende deelgebieden. Elk deelgebied heeft typische kenmerken, kwaliteiten en knelpunten. Het is een complexe ruimte waarvan de structuur wordt bepaald door de specifieke interactie van elementen van de verschillende deelstructuren.

Voor het grondgebied van Puurs zijn verschillende gebieden aan te duiden die van elkaar verschillen op vlak van de interne ruimtelijke structuur, de potenties, de kwaliteiten en knelpunten. Op basis van de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur en de planningscontext kunnen vier deelgebieden worden onderscheiden:

- de Puurse infrastructuurelementen die fungeren op een bovenlokaal niveau
- Puurs-centrum en Kalfort als hoofdkern van Puurs
- het laaggelegen noordelijk gebied met een intense verweving van allerlei activiteiten
- het hoger gelegen zuidelijk gebied als structuurbepalende agrarische entiteit.

In het richtinggevend gedeelte zal elk deelgebied worden vertaald naar een deelruimte waarvoor telkens, als uitwerking van de ruimtelijke diversiteit, een gewenste ruimtelijke structuur wordt beschreven. Voor elke deelruimte kunnen specifieke maatregelen worden opgesteld die in de bindende bepalingen hun weerslag vinden.

2.3.1. Puurse infrastructuurelementen op bovenlokaal niveau

Binnen het grondgebied van Puurs fungeren een aantal elementen op bovenlokaal niveau. Het gaat voornamelijk over harde lijninfrastructuren op internationaal, Vlaams of provinciaal niveau, regionale bedrijventerreinen enz. De ruimtelijke structuur van dit deelgebied wordt bepaald door drie bundels:

- de bundel van N16 (met de grootschalige bedrijventerreinen er rond) en de spoorlijnen

- de bundel van de Rupel, het zeekanaal Brussel - Rupel en de hieraan gekoppelde bedrijventerreinen
- A12 als oostelijk grens met de regionale bedrijvigheid ter hoogte van Breendonk.

Deze infrastructuren worden samen als één deelgebied beschouwd om verschillende redenen.

- Zij zijn gelijksoortig in die zin dat zij uitsluitend gericht zijn op hun verkeerskundig en economisch functioneren.
- Samengenomen vormen zij het systeem waarlangs de gemeente Puurs in relatie treedt met een hoger niveau (ontsluiting, economisch functioneren enz.).
- Omwille van hun hardheid, landschappelijke dominantie en barrièrewerking vormen zij ruimten die enerzijds sterk op zich staan en anderzijds ook de ruimtelijke indeling van de omgeving bepalen.

De bundel van N16 vormt een sterke barrière die de gemeente Puurs als het ware overlans opsplijst in twee helften met een verschillend ruimtelijk karakter. Maar ook langsheen N16 kan men twee delen onderscheiden met een verschillend karakter. Het gedeelte tussen de grens met Bornem en de spoorlijn richting Mechelen kent een relatief open omgeving. De N16 wordt hier hoofdzakelijk geflankeerd door agrarische gebieden en natuurgebieden. Op een iets grotere afstand kan men door het vrijwaren van de bebouwing de kern van Puurs centrum onderscheiden. Langs het tweede gedeelte tot aan A12 en de grens met Willebroek is er een afwisseling van zeer grootschalige bedrijfscomplexen tot kleinschaligere bedrijfsgebouwen en kleinhandelszaken. Een zeer korte open onderbreking tussen dit 'bedrijfslandschap' wordt gevormd door de Geren tussen het industriegebied Rotveld en de K.M.O.-zone 'Pullaar'. Ruimtelijk min of meer evenwijdig met N16 lopen de spoorlijnen 52 en 54 ook in oost - westelijke richting doorheen Puurs.

Het zeekanaal vormt in het noorden van de gemeente een duidelijke begrenzing van de gemeente en heeft ander ruimtelijk kenmerken dan het aangrenzend gebied rondom de woonkern van Ruisbroek. De omgeving van het zeekanaal kent een industrieel karakter doordat, onafgezien van de open agrarische ruimte Leuk en het oostelijk deel van het zuidelijk eiland, alle gebieden langs weerszijden van het kanaal ingevuld zijn door bedrijfsnederzettingen.

A12 vormt letterlijk en figuurlijk een strakke begrenzing aan de oostelijke zijde van de gemeente Puurs. Enkel ter hoogte van Rijweg-Fort van Breendonk en de kern en de bedrijventerreinen van Breendonk bevindt de weg zich op maaiveldniveau. De omgeving van A12 kent een grote verscheidenheid: de Rupel en het kanaal Brussel - Rupel, de gipsstorten ter hoogte van Ruisbroek, het bosgebied en iets verder gelegen het agrarisch gebied van Gorrebroek, het industrieterrein Puurs - Pullaar, het kruispunt met N16, het landelijk woongebied Rijweg, de kern van Breendonk en het bedrijventerrein van Breendonk.

2.3.2. Hoofdkern Puurs - Kalfort

Dit deelgebied bestaat uit een tweeledige kern: Puurs centrum met daaraan gelinkt Kalfort. Dit gebied ligt net ten zuiden van N16.

Puurs centrum ligt ingesnoerd tussen de valleien van de Vliet en de Molenbeek. Deze fysieke begrenzing heeft in de loop der jaren voor een compacte kern gezorgd waar heel wat centrum-functies gehuisvest zijn.

Aan de andere zijde van de Molenbeekvallei situeert zich de kern van Kalfort die historisch altijd een zeer sterke functionele band heeft gehad met Puurs centrum. Deze band kan ook ruimtelijk worden onderkend: Guido Gezellelaan is mettertijd een dichtbebouwd lint tussen Puurs centrum en Kalfort geworden.

Door de aanwezigheid van scholen, cultureel centrum, gediversifieerd kleinhandelsaanbod, bibliotheek, station enz. wordt deze tweeledige kern als het kloppend hart van de gemeente beschouwd en ruimtelijk als een apart deelgebied onderkent.

2.3.3. Laaggelegen noordelijk gebied van Puurs

Het laaggelegen noordelijk gebied van Puurs wordt getypeerd als een aaneenschakeling van verschillende kernen, landschappelijk en natuurlijk waardevolle gebieden en agrarische eenheden.

Onmiddellijk ten noorden van N16 situeren zich een aantal zeer structuurbepalende natuurlijke, landschappelijke en open entiteiten. Het zijn de valleien van de Vliet en de Zielbeek, het agrarisch gebied Moerhoek / Kleine Amer, het natuurcomplex Coolhem als gebied met zeer belangrijke natuurlijke waarden, Gorrebroek als structuurbepalend deelgebied van de ruimtelijk-agrarische ruimte.

Meer naar de Rupel toe treft men veeleer een aaneenschakeling en intense vermenging van verschillende activiteiten aan. Deze noordelijke helft van het deelgebied vertoont een meer fijnkorrelige structuur dan de zuidelijke helft. Men vindt er de kernen van Ruisbroek dorp en Ruisbroek-Sauvegarde, de kleinere landelijke woongebieden van Donkstraat en Eikse Amer, de omringende agrarische gebiedjes en de beboste poldergebieden van Ruisbroek.

2.3.4. Hoger gelegen zuidelijk gebied van Puurs

Het zuidelijk deel van Puurs dat geografisch ook hoger is gelegen dan de rest van de gemeente, is een meer homogeen gebied. Het wordt getypeerd als een structuurbepalende agrarische entiteit op bovenlokaal niveau. In dit gebied ligt voornamelijk de nadruk op de agrarische activiteiten, een landelijke woonfunctie en recreatie op lokaal niveau.

Naast de open agrarische gebieden van Liezele en Breendonk maken volgende elementen deel uit van dit deelgebied:

- de beekvalleien van de Vliet en de Molenbeek
- de woonkernen van Liezele en Breendonk
- de landelijke woongebieden Overheide, Hof Ter Bollen, Essendries, Wolfstraat, Hoogheide en Rijweg
- N17

- het fort van Liezele
- het recreatiegebied 'de Walsingen'
- manèges.

De kern van Liezele is ontstaan langs Liezeledorp en heeft zich stervormig uitgebreid langsheen een aantal lokale uitvalswegen. De kern van Liezele wordt aan de westelijke zijde geflankeerd door het open landbouwgebied en aan de oostelijke zijde door de Molenbeekvallei.

In de ruimere omgeving rond de Molenbeek bevinden zich onder meer het fort van Liezele, het recreatiedomein 'de Walsingen' en het Schemelberthof. Helemaal ten zuiden van de gemeente Puurs wordt het natuurlijk uitzicht van deze Molenbeekvallei onderbroken door de verkaveling Hof ter Bollen.

De kern van Breendonk situeert zich aan de oostelijke zijde, ruimtelijk aanleunend tegen A12. Deze kern heeft zich historisch ontwikkeld langs Breendonk dorp. Hier bevindt zich ook het bedrijventerrein van de brouwerij Moortgat. Ook in Breendonk heeft de bebouwde structuur zich door lintbebouwing uitgebreid langs een aantal radiaal gerichte straten: Schaafstraat, Moorstraat, Groenstraat en Veurtstraat.

3. Synthese van de bestaande ruimtelijke structuur

kaart 30: synthese van de bestaande ruimtelijke structuur

kaart 31: bestaande ruimtelijke structuur van de kernen Puurs, Kalfort en Liezele

Belangrijke elementen van bovenlokaal niveau bepalen de ruimtelijke structuur van Puurs. Infrastructuren begrenzen en doorsnijden het gemeentelijk grondgebied. Bedrijvigheid is vooral gekoppeld aan het kanaal, N16 en A12 en sluit aan bij bovenlokale industriële activiteiten in Willebroek en Bornem.

De lintvormige structuur van de bedrijventerreinen langs N16 is onderbroken door de valleien van

de Vliet en de Molenbeek. In het noorden is de polder van Ruisbroek gelegen tussen de bebouwing van Sauvegarde en de kanaalzone. De natuurlijke elementen van de polder sluiten aan bij de vallei van de Vliet en omsluiten zo ook de kern van Ruisbroek.

Naast de valleien van de Vliet en de Molenbeek hebben de gebieden de Moeren, de Geren en de polders van Ruisbroek een natuurlijk en landschappelijk waardevol karakter. De elementen van de natuurlijke en de landschappelijke structuur bepalen de ruimtelijke structuur van de kernen: de beken, de valleigebieden en de bebossing zijn een ruimtelijke scheiding. Hoewel Puurs en Kalfort gedeeltelijk met elkaar zijn vergroeid, loopt de Molenbeekvallei doorheen het contactgebied van de twee kernen. Het fort van Liezele, met aansluitend het Hof ten Broeck, vormen in het zuidelijk gedeelte van deze vallei belangrijke elementen. Ten westen van Puurs centrum is de vallei van de Vliet een aaneenschakeling van natuurlijk en landschappelijk waardevolle gebieden. De vallei is gemeentegrensoverschrijdend.

Infrastructuren snijden doorheen de noord - zuid gerichte beekvalleien. N16 is een verbindende weg op Vlaams niveau waaraan bedrijventerreinen van bovenlokaal niveau zijn gekoppeld. N183 als verbindende weg op bovenlokaal niveau loopt doorheen Kalfort (Kalfortdorp) en Puurs (Begijnenhofstraat). Het station is gelegen in Puurs. Aan het station begint een strip met handelsactiviteiten en andere diensten

4. Kwaliteiten, knelpunten en kansen

4.1. Natuurlijke structuur

Kwaliteiten

Het geheel van aansluitende biologisch waardevolle gebieden in de valleien van de Vliet en de Molenbeek is een belangrijke kwaliteit van de natuurlijke structuur. Gebieden in en nabij Coolhem en de polder van Ruisbroek zijn ook waardevol. Belangrijk is de aansluiting van de westelijke kanaalzone bij waardevolle gebieden in Bornem. In en rond de valleigebieden bestaat een dichte ecologische infrastructuur. In de overige delen van de gemeente is deze ecologische infrastructuur verspreid.

Knelpunten

Enkele waardevolle gebieden genieten onvoldoende juridische bescherming:

- delen van de valleien van Vliet en de Molenbeek vanwege de ligging in landbouwgebied
- het zuidelijk eiland in de kanaalzone vanwege de bestemming als industriegebied
- de Steenbossen die niet als bosgebied bestemd zijn
- de waardevolle gebieden in de vallei van de Zielbeek en de polder van Pullaar vanwege de bestemming landbouw.

Enkele groengebieden volgens het gewestplan kennen een ander grondgebruik.

- De verschillende park- en buffergebieden langs A12 nabij Breendonk worden ingenomen door de landbouw. Het buffergebied aan de Rupeltunnel bestaat enkel uit grasland.
- Het gebied met bestemming natuurgebied in de vallei van de Vliet ten noorden van Kleine Amer wordt grotendeels ingenomen door intensieve landbouw.

In de industriegebieden is veelal geen bufferstrook aangelegd die de industriële activiteiten van de aanpalende andere bestemmingen kan scheiden.

De biologisch waardevolle gebieden worden op bepaalde plaatsen door de spoorweg, N16, intensieve landbouw en verspreide bebouwing sterk versnipperd.

De fixering van de waterlopen de Vliet, de Zielbeek en de Rupel in de huidige bedding verstoort de relatie van de beken en rivieren met de vallei. Het afsluiten van de monding van de Vliet, de Zielbeek, de Leibeek en verschillende zijbeken is een ander knelpunt.

In het landbouwgebied is zeer veel ecologische infrastructuur verdwenen.

Kansen

In de valleigebieden zijn potenties om de relatie met de beken te versterken. Zo komen langs de Vliet nog winterdijken voor. Het bevoeien van gebieden of het ophouden van regenwater behoort tot de mogelijkheden om gebieden te ontwikkelen tot een voor de natuur interessant nat gebied. De Molenbeek is door de afwezigheid van dijken nog een beek die in contact staat met de omgeving en regelmatig overstroomt. Deze natuurlijke processen kunnen worden versterkt. Zij geven belangrijke mogelijkheden voor natuurontwikkeling. Een voorwaarde is wel dat de waterkwaliteit van de beken hiervoor moet verbeteren.

Lijn-, punt- en kleine vlakvormige natuurelementen (dijken, bomenrijen, hagen, wegbermen en poelen) vormen een waardevolle schakel in de migratie van plant- en diersoorten. De aanwezigheid van ecologische infrastructuur kan een basis vormen voor verdere natuurontwikkeling.

4.2. Nederzettingsstructuur

Kwaliteiten

De bebouwing van Puurs is vooral geconcentreerd in en rond de kernen. Verspreide bebouwing komt beperkt voor. Hiermee samenhangend is de kern van Puurs concentrisch opgebouwd.

De morfologische aansluiting van de kernen Puurs en Kalfort is beperkt door de vallei van de Molenbeek. Rondom deze twee belangrijkste kernen blijft de omringende open ruimte structuurbepalend.

Knelpunten

Voor de drie grotere kernen (Puurs - Kalfort, Ruisbroek en Breendonk) hebben te kampen met een veroudering van het woningbestand, verkeersoverlast en een openbaar domein dat veel onderhoud vergt. Bepaalde openbare ruimten vertonen eveneens een gebrek aan een kwaliteitsvolle stedenbouwkundige inrichting. De deekern van Puurs beschikt niet over een dorpsplein als ontmoetingsplaats en oriënteringspunt.

Een beperkt aantal bedrijven in de kernen veroorzaakt hinder ten opzichte van de woonfunctie.

Zowel de begraafplaats van Puurs als die van Kalfort kampen met een beperkte capaciteit en zoeken op termijn naar uitbreidingsmogelijkheden.

In bepaalde delen van Puurs bevindt zich een beperkt aantal leegstaande panden. Hoewel de woningen in het algemeen een behoorlijke kwaliteit hebben, vormt de slechte kwaliteit van ongeveer 10% van de woningen een probleem.

Guido Gezellelaan is een aaneengesloten, ongestructureerd lint van bebouwing tussen Puurs en Kalfort.

Op twee plaatsen in de gemeente, één aan de noordwestelijke zijde van de knoop A12 - N16 (industriezone Rijksweg - Schoonmansveld) vlakbij de laterale weg en een ander tussen het gemeentemagazijn en het containerpark (industriezone Rijksweg - Lichterveld), worden terreinen gebruikt door woonwageneigenaren. Deze terreinen zijn daartoe niet uitgerust (hygiënische normen) of zijn daarvoor juridisch gezien niet bestemd (industriegebied).

Kansen

In de deelen Puurs, Kalfort en Liezele bevinden zich nog een aantal gebieden die in aanmerking komen voor verdere verdichting van de bebouwing.

De as Stationsstraat - Hoogstraat is reeds een concentratiegebied van voorzieningen. Het huidige aanbod kan worden uitgebreid met bijkomende hoogwaardige voorzieningen van lokaal niveau.

Puurs beschikt over een degelijk aanbod aan scholen die vrij dicht bij elkaar zijn gelegen. Het fort en de sporthal 'de Wandeling' kunnen de basis vormen voor een sterkere ruimtelijke en functionele band van Liezele met de deelen Puurs.

De aanwezige culturele infrastructuur (cultureel centrum, bibliotheek enz.) en toeristische voorzieningen kunnen de uitbouw van het lokaal voorzieningsniveau ondersteunen. Het terrein van de chiro en de scouts in Kalfort en het jeugdorp Vijverbos bieden reeds een goede basisinfrastructuur voor jeugdactiviteiten.

4.3. Verkeers- en vervoersstructuur

Kwaliteiten

De centrale ligging van het station in de dorpskern van de deelen Puurs en de herwaardering van het station als knooppunt van bus en trein zorgen voor een goede openbaar vervoerontsluiting van de gemeente. Ook het station in Sauvegarde met het fietspad langs het spoor doorheen de Moeren is een kwaliteit.

De aanwezigheid van het fietspad langs het spoorlijn Dendermonde - Puurs en van een aantal fietsroutes doorheen de gemeente zorgen voor aangename en veilige verbindingen voor de zwakke weggebruiker.

Door de aanwezigheid van N16 en A12 als een belangrijke verbindingsweg op Vlaams niveau is Puurs via de weg zeer goed ontsloten. Ook de ligging langsheen het zeekanaal is een kwaliteit.

Knelpunten

Ondanks het lussensysteem van de Lijn dat recent voor Klein-Brabant werd ingevoerd, blijven de bedrijventerreinen nog onvoldoende ontsloten door openbaar vervoer. In het weekend is de bereikbaarheid van de grotere steden door openbaar vervoer weinig uitgebouwd doordat er slechts een beperkte frequentie is.

De ontsluiting van en naar N16 wordt momenteel opgenomen door een aantal lokale invalswegen zoals Robert Verbelenstraat, Eikevlietbaan, Van Kerckhovenstraat. Hier treedt een conflict op tussen het bestemmingsverkeer en het doorgaand verkeer.

Kansen

In Puurs komen een aantal spoorlijnen samen. Het knooppunt van de lijn richting Puurs - Sint-Niklaas, de richting Puurs - Mechelen en de lijn Puurs - Antwerpen bevindt zich in Puurs. De spoorlijn in de richting van Dendermonde is aanwezig maar niet operationeel. Hierdoor ontstaan verschillende mogelijkheden voor het gebruik van de trein als vervoermiddel.

Zowel het station van Puurs centrum als van Sauvegarde zijn centraal gelegen binnen de woonkern. Hun ligging biedt een mogelijkheid tot het afstemmen van functies (wonen, werken, schoolgaan, winkelen) op de ontsluiting van de gemeente per spoor.

De aanwezigheid van een aantal fietspaden onder andere langsheen het spoor kan verder worden uitgebouwd tot een volwaardig fietsnetwerk dat ook bovenlokaal een uitstraling kan hebben.

De ligging langsheen het zeekanaal en de Rupel kan mogelijkheden openen voor ontsluiting langsheen het water.

4.4. Ruimtelijk-economische structuur

Kwaliteiten

Land- en tuinbouw blijven in Puurs een belangrijke open ruimte gebruiker. Puurs is door de goede ontsluiting en een relatief lage grondprijs aantrekkelijk voor bedrijven. De multimodale bereikbaarheid is hierbij zeker een belangrijke kwaliteit.

De gemeente is gelegen in het spanningsgebied tussen Antwerpen en Brussel. Vanwege de ligging aan N16, aan A12 en aan het zeekanaal trekt de gemeente hierdoor vooral activiteiten van bovenlokaal niveau aan.

Knelpunten

In de agrarische sector bestaat onzekerheid over de opvolging van oudere bedrijfsleiders.

De lineaire ontwikkeling van de bedrijvigheid langs N16 bedreigt het vrijwaren van open ruimte verbindingen. De bedrijventerreinen zijn onduidelijk geprofileerd en hebben geen herkenbare inrichting.

Een aantal recreatieve voorzieningen zijn ingeplant op plaatsen die strikt genomen niet bestemd zijn voor recreatieve functies: het kartingcircuit, de manège langs Lichterstraat en de kleiduifschietstand in Ruisbroek moeten als zonevreemd worden beschouwd.

Kansen

De gemeente heeft kwaliteiten waardoor het toerisme zich kan ontwikkelen: de goede bereikbaarheid, de aanwezigheid van attractiepolen in de streek, het landelijk karakter van het zuidelijk deel van de gemeente en een reeks plekken met waardevolle natuurlijke of landschappelijke kwaliteiten. In verband met de agrarische activiteiten heeft Puurs specifieke potenties door de voldoende grote, aaneengesloten landbouwgebieden, de nabijheid van een belangrijk afzetcentrum voor tuinbouwproducten (Sint-Katelijne-Waver) en de verruiming van de activiteiten als beheerder van de open ruimte.

Kansen in relatie tot de bedrijventerreinen zijn de uitbouw van de regionale bedrijvigheid en het behoud en de verbetering van het 'schone bedrijven'-imago.

4.5. Landschappelijke structuur

Kwaliteiten

Ten zuiden van N16 en de spoorlijn is de open ruimte minder versnipperd dan aan de noordzijde. Dit aaneengesloten open gebied is een belangrijke troef voor de gemeente.

Op verschillende plaatsen komen tussen de biologisch waardevolle gebieden open ruimten voor waarin kleine landschapselementen herkenbaar zijn die zorgen voor de schaligheid van het landschap.

De aanwezigheid van het fort van Liezele en de Sint-Pietersburcht als restanten van de derde fortengordel zijn specifieke landschappelijke entiteiten voor de gemeente.

De aanwezigheid van de Vlietvallei en de Molenbeek zorgt voor een landschappelijke ruggraat in de gemeente waarop ook de kleinere beekvalleien aansluiten. De valleien zijn vaak gelinkt aan lager gelegen poldergebieden gekenmerkt door bebossing (de Moeren, polder van Ruisbroek, Tekbroek enz.)

Knelpunten

Open ruimte verbindingen slibben dicht enerzijds door lintbebouwing van woningen langsheen gemeentelijke verbindingswegen in het zuidelijk agrarisch deel van de gemeente, anderzijds door de aanleg van grootschalige bedrijventerreinen langs N16.

De landschappelijke samenhang tussen bosgebieden, kleine landschapselementen, parkgebieden en valleien is vaak in de loop der tijd door bebouwing en infrastructurele ingrepen verloren gegaan.

Kansen

N16 met typerende bebouwing van bedrijven kan aanleiding vormen voor de ontwikkeling van een nieuw landschap.

In de gemeente zijn twee restanten (fort van Liezele en de Sint-Pietersburcht) van de derde verdedigingsgordel rond Antwerpen gelokaliseerd die als puntrelicten in het landschap worden aangegeven en aanknopingspunten vormen voor de uitbouw van een raster van puntrelicten over de gemeente heen. Ook het fort van Breendonk dat evenwel niet tot de gemeente Puurs behoort maar ruimtelijk wel kan aansluiten op dit raster, kan in deze context worden vermeld.

IV Prognoses, behoeften en taakstellingen

1. Wonen

1.1. Behoeftte aan bijkomende woningen

1.1.1. Positionering in het buitengebied volgens het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen

Puurs is in het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen geselecteerd als gemeente met een structuurondersteunend hoofddorp type I. De provincie geeft in het richtinggevend gedeelte aan dat Puurs - Kalfort de meest geschikte woonkern is om te functioneren als hoofddorp.

Hoewel de provincie geen kwantitatieve taakstellingen geeft aan gemeenten in het buitengebied betekent de selectie dat Puurs als hoofddorp type I een bepaalde opvangfunctie vervult ten opzichte van het buitengebied. De gemeente kan meer bijkomende woningen realiseren dan voor de opvang van de eigen natuurlijke aangroei (zie hieronder) noodzakelijk is. De provincie hanteert een richtpercentage van 20% bovenop het aantal woningen dat noodzakelijk is voor de natuurlijke aangroei. In totaal kan de provincie 37.000 bijkomende woningen verdelen over alle gemeenten in het buitengebied.

De provincie gaat via de beoordeling van de gemeentelijke ruimtelijk structuurplannen en woningbehoeftebestudies uitvoering geven aan de kwantitatieve verdeling van bijkomende woningen. Het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen geeft de elementen van beoordeling.

1.1.2. Natuurlijke aangroei

De provincie heeft in de bindende bepalingen van haar ruimtelijk structuurplan opgenomen dat de woningprogrammatie minimaal een prognose van de natuurlijke aangroei moet bevatten op basis van de bevolkingspiramide van 1992.

Op basis van de bevolkingspiramide op 1 januari 1992 werd berekend dat bij een gesloten bevolkingsprognose het aantal inwoners lichtjes zou dalen van 15.132 in 1992 naar 15.118 in 2007³⁵. Er werd eveneens een raming gemaakt van de gemiddelde gezinsgrootte in 2007. In 2007 zou de gemiddelde gezinsgrootte 2,45 bedragen. De combinatie van beide getallen geeft een raming van het totaal aantal gezinnen in 2007, zijnde 6.170 (15.118 : 2,45). Indien ieder gezin één woning betreft, geeft dit een totale behoefte aan 6.170 woningen. Hiervan wordt het aantal woningen in 1992 afgetrokken (5.306).

De behoefte bij een natuurlijke aangroei voor de periode 1992 - 2007 bedraagt dan 864 (6.170 – 5.306) bijkomende woningen. Tijdens de periode 1992 - 1997 werden 451 woningen gereaa-

³⁵ Op 1 maart 2001 waren er reeds 15.802 inwoners.

liseerd. De behoefte bij een natuurlijke aangroei bedraagt dan 413 (864 - 451) bijkomende woningen voor de periode 1997 - 2007.

Behoefteberekening volgens eigen methodiek

Uit het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen wordt niet aangeduid of de maximale taakstelling (+20% als richtcijfer) moet worden berekend op basis van de behoefte voor de periode 1992 - 2007 of voor de geactualiseerde behoefte 1997 - 2007. Indien men de logica volgt van zowel het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen als van het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen zou de berekening moeten gebeuren voor de periode 1992 - 2007. Alle prognoses en taakstellingen zijn immers berekend voor deze periode. Voor de volledigheid worden beide berekeningen gegeven.

Behoeft (1992 - 2007) +20%

De gemeente kan maximaal 1.037 (864 + 20%) bijkomende woningen realiseren in de periode 1992 - 2007 indien zij deze verhoogde taakstelling kan motiveren.

Indien men de reeds gerealiseerde woningen tot 1997 (451 woningen) aftrekt, bedraagt de maximale behoefte 586 bijkomende woonegelegenheden voor de periode 1997 - 2007.

Met een 2%-reserve voor vlotte verhuizingen ingerekend komt dit neer op een ***maximale behoefte aan 598 bijkomende woonegelegenheden.***

Behoeft (1997 - 2007) +20%

Indien de berekening gebeurt op basis van de geactualiseerde taakstelling³⁶ (864 - 451), bedraagt de maximale behoefte 413 woonegelegenheden voor de periode 1992 - 2007. De gemeente mag dan maximaal 496 (413 + 20%) bijkomende woningen realiseren voor de periode 1997 - 2007.

Met een 2%-reserve voor vlotte verhuizingen ingerekend komt dit neer op een ***maximale behoefte aan 506 woningen per jaar.***

Behoefteberekening op basis van MIRA-2 projecties

De provincie heeft zelf voor iedere gemeente de behoefte aan bijkomende woningen berekend volgens de geactualiseerde ***MIRA-2 projecties***. Volgens deze berekeningen is er tijdens de periode 1992 tot 2007 een behoefte aan 570 bijkomende woningen. De gemeente mag tijdens deze periode maximaal 684 bijkomende woningen realiseren vanwege haar positie (gemeente met een hoofddorp, type I). Voor de periode 1997 - 2007 betekent dit maximaal **233** (684 - 451 reeds gerealiseerde woningen) ***bijkomende woningen***.

Beide berekeningen verschillen van elkaar vanwege een andere berekeningsmethode.

³⁶ Behoeft bij een natuurlijke aangroei - aantal gerealiseerde woningen in de periode 1992 - 1996.

1.1.3. Specifieke behoeften

Renovatie en vervangingsbouw

Wegens de steeds naderbij komende behoefte van op te knappen naoorlogse woningen kunnen alle geraamde **740 à 780 woningen met lage kwaliteit** (met gebreken, met meerdere zware gebreken of zonder comfort) tot de renovatie- en vervangingsbehoefte worden gerekend. Derhalve ligt de dorpsvernieuwingsbehoefte op 74 à 78 woningen per jaar. Dit is het viervoudige van het huidig ritme van private renovaties.

Sociale huurwoningen

De behoefte aan sociale huurwoningen is onderdeel van de hiervoor gegeven natuurlijke aangroei.

- Puurs heeft inzake aantal sociale huurwoningen een voorsprong ten opzichte van het **gemiddelde van het Vlaams gewest** (ongeveer 7,45% ³⁷ ten opzichte van 5,87%). Puurs heeft qua aanbod sociale huurwoningen zelfs veeleer een stedelijk karakter. Traditioneel vindt men relatief meer sociale huisvesting in stedelijke gebieden dan in het buitengebied.
- Potentieel komen alle gezinnen die geen eigendom bezitten en een inkomen hebben beneden de vastgelegde inkomensgrenzen ³⁸, in aanmerking. Naar schatting zijn thans 756 private huurders (12,6% van de gezinnen) in die situatie ³⁹. Heel wat (oudere) inwoners die thans in een (oudere) goedkope huurwoning wonen, zullen echter niet makkelijk de stap naar een (duurdere nieuwbouw) sociale woning zetten. In praktijk zullen vooral de huurders die aan de inkomensgrenzen voldoen en die starten op de woningmarkt, alsook een deel van hen die in een slechte woning wonen, zich kandidaat stellen. Benaderend kan hun aantal worden geraamd op **138 gezinnen** of 2,3% van het totaal aantal gezinnen.
- Het **Bestuur Huisvesting** hanteert als norm voor de behoefte aan sociale huurwoningen 5 tot maximaal 10% van de totale behoefte (voor Puurs 598 woningen in de periode 1997-2007). Dit komt neer op **30 à 60 sociale huurwoningen** voor de eerstkomende tien jaar.

Er kan worden geconcludeerd dat, alhoewel het huidig aanbod naar Vlaamse normen zeer behoorlijk is, het blijkbaar niet volstaat om het potentieel cliënteel te kunnen bedienen. Realistisch bekeken, zullen echter niet alle potentiële kandidaten zich ook werkelijk aanmelden. Voor de behoefte-raming voor de komende tien jaar wordt daarom de gemiddelde norm van het Bestuur Huisvesting toegepast op de gemeentelijke bevolkingscijfers volgens de bevolkingspiramide. Dit geeft een behoefte-raming van **ongeveer 60 bijkomende sociale huurwoningen**.

³⁷ Dat is de situatie op het einde van 1997.

³⁸ Deze grenzen zijn aan de index gekoppeld. In 1998 bedragen ze voor een gezin ≤820.000 fr., voor een alleenstaande ouder ≤776.200 fr., beide +45.000 fr. per kind ten laste, en voor een alleenstaande ≤524.800 fr. netto-belastbaar.

³⁹ Eigen berekening op basis van de Fiscale Statistiek van de Inkomens 1990 (N.I.S.), in de onderstelling dat 80% van de zeer lage inkomens huren en het aandeel huurders verder lineair daalt naarmate het inkomen stijgt tot 0% huurders bij de inkomens boven het miljoen.

Sociale koopwoningen

De behoefte aan sociale koopwoningen is onderdeel van de hiervoor gegeven natuurlijke aangroei. Drie soorten gegevens geven een indicatie van de behoefte aan sociale koopwoningen.

- **Potentieel** komen alle gezinnen die geen eigendom bezitten en een middelhoog inkomen hebben beneden de vastgelegde inkomensgrens ⁴⁰ in aanmerking. Naar schatting ⁴¹ zijn thans 558 huurders in die situatie (9,3% van de private gezinnen). In praktijk zullen vooral de huurders die aan de inkomensgrenzen voldoen en in een slechte woning wonen, zich kandidaat stellen. Benaderend kan hun aantal worden geraamd op **102 gezinnen** of 1,7% van het totaal aantal gezinnen.
- Het **Bestuur Huisvesting** hanteert als norm voor de behoefte aan sociale koopwoningen 5 tot maximaal 10% van de totale behoefte. Dit komt voor Puurs neer op **30 à 60 sociale koopwoningen** tijdens de eerstkomende tien jaar.
- Puurs heeft inzake sociale koopwoningen een grote voorsprong ten opzichte van het **gemiddelde van het Vlaams gewest (11,17% ten opzichte van 4,97% van het totaal aantal woningen)**.

Er kan worden geconcludeerd dat, alhoewel het huidig aanbod naar Vlaamse normen zeer goed is, het blijkbaar niet volstaat om het potentieel cliënteel te kunnen bedienen. Realistisch bekeken, zullen echter niet alle potentiële kandidaten zich ook werkelijk aanmelden. Meest aangewezen behoefteeraming voor de komende tien jaar volgt uit een toepassing van de gemiddelde norm van het Bestuur Huisvesting op de gemiddelde behoefte volgens de gemeentelijke bevolkingscijfers. Hieruit volgt een behoefteeraming van **ongeveer 60 bijkomende sociale koopwoningen**.

In het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen wordt gesteld dat indien een gemeente in het buitengebied meer dan 15% sociale woningen (totaal van sociale huur- en koopwoningen samen) in haar woningvoorraad heeft (wat het geval is in Puurs: 19,46%), het aandeel van sociale woningen maximaal 15% kan (maar hoeft niet) bedragen van het totaal aantal bijkomende woningen. De gemeente stelt voor om ongeveer 20% van de totale behoefte te voorzien voor sociale huur- en koopwoningen. Dit is dus hoger dan het richtinggevend percentage. Het aandeel van sociale woningen in de totale woningvoorraad van de gemeente zal in 2007 ⁴² ongeveer 19,46% bedragen. Dit is evenwel ruimschoots onder het maximaal toegelaten percentage (zijnde 25%) zoals vastgelegd in het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen.

Sociale kavels

De behoefte aan sociale kavels is onderdeel van de hiervoor gegeven natuurlijke aangroei.

⁴⁰ =1.200.000 fr. netto-belastbaar, +40.000 fr. per kind ten laste. In praktijk komt vooral de groep boven de 500.000 fr. in aanmerking.

⁴¹ Zelfde berekeningsmethode als bij de huurwoningen.

⁴² De berekening van het aantal woningen in 2007 gebeurt als volgt: aantal woningen 1992 (5.306) + reeds gerealiseerde woningen 1992 - 1996 (451) + 'maximale behoefte' (598) = 7.048.

Potentieel is de doelgroep van sociale kavels dezelfde als deze van sociale koopwoningen (zelfde voorwaarden). In praktijk zijn echter alleen gezinnen met inkomens boven 700.000 fr. in staat een eigen woning op een sociale kavel te bouwen.

- De **potentiële doelgroep** is daardoor beperkt en bedraagt 204 gezinnen (3,4% van de gezinnen). In praktijk zullen vooral de huurders die aan de inkomensgrenzen voldoen en in een slechte woning wonen, zich kandidaat stellen. Benaderend kan hun aantal worden geraamd op **36 gezinnen** (0,6%).
- Het **Bestuur Huisvesting** hanteert als norm voor de behoefte aan sociale kavels 15% van de totale behoefte. Dit zou voor Puurs neerkomen op **90 sociale kavels** tijdens de eerstkomende tien jaar.
- Puurs heeft inzake sociale kavels (1,0% sociale kavels in de woningvoorraad in Puurs) geen achterstand ten opzichte van het Vlaams gewest (0,31%). Alle 61 sociale kavels zijn gesitueerd in Ruisbroek.

Er kan worden geconcludeerd dat, alhoewel het aanbod naar Vlaamse normen goed is, het blijkbaar niet volstaat om het potentieel cliënteel te kunnen bedienen. Realistisch bekeken, zullen echter niet alle potentiële kandidaten zich ook werkelijk aanmelden. Meest aangewezen methodiek voor de behoefteraming is rekening te houden met de behoefte van de lokale potentiële doelgroep en **maximaal 36 sociale kavels** tijdens de komende periode te voorzien. Daarnaast zou de gemeente er over moeten waken (in verkavelingvergunningen) dat vanuit het privaat initiatief ook voldoende kleine kavels op de markt komen omwille van de betaalbaarheid voor deze doelgroep van middelhoge inkomens. Daar het aanbod geconcentreerd is in Ruisbroek, moeten eventuele nieuwe sociale kavels elders in de gemeente worden gesitueerd.

Behoeften aan specifieke woningtypen

Bijkomende woningen dienen te beantwoorden aan specifieke kenmerken qua aard en grootte om geschikt te zijn voor de (veranderende) samenstelling van de Puurse bevolking.

Door de dalende gezinsgrootte is er vooral **een behoefte aan kleinere woningen**. Deze kan als volgt worden ingeschat. Als hypothese wordt aangenomen dat de verschillende categorieën van gezinsgrootten (gezinnen met 1, 2, 3, 4, 5 of meer personen) van 1991 tot 2008 in verhouding tot de dalende gezinsgrootte op een zelfde manier evolueren als in de periode 1981 - 1991⁴³. Dit komt overeen met een scenario van een verdere maar afzwakkende daling in de gezinsgrootte.

Rekening houdend met een volledige opvang van de natuurlijke aangroei en met aldus een toename van het totaal aantal woningen (6.343 begin 2008) met 1.037 eenheden tot 2008, en met voorgaande hypothese, zullen in 2007 22,5% van de woningen (1.427 eenheden) geschikt moeten zijn voor een alleenstaande, 32,0% (2.030 eenheden) voor een gezin met 2 personen, 20,8% (1.319 eenheden) voor een gezin met 3 personen, 19,2% (1.218 eenheden) voor een gezin met 4 personen en 5,5% (349 eenheden) voor een gezin met 5 of meer personen.

⁴³ Gegevens N.I.S.-Volkstellingen 1981 en 1991. Meer recente gegevens over de gezinscategorieën zijn niet beschikbaar.

Ten opzichte van de situatie in 1991 betekent dit dat 46% van het totaal aantal bijkomende woningen voor 1 persoon zouden moeten worden herbestemd, 30% voor 2 personen, 10% voor 3 personen en 14% voor 4 personen. Voor gezinnen van 5 personen of meer zouden er 26% minder woningen nodig zijn. Als men deze relatieve cijfers toepast voor de periode 1997 - 2007 dan zouden er ongeveer 275 woningen voor 1 persoon, 179 woningen voor 2 personen, 60 woningen voor 3 personen en 84 woningen voor 4 personen moeten bijkomen ⁴⁴.

Samenvattend leidt voorgaande tot de conclusie dat om de verdergaande trend van gezinsverdunding te kunnen opvangen de bijkomende woningen voor bijna de helft geschikt moeten zijn voor één persoon (studio, appartement of zeer klein huis met 1 of 2 slaapkamers) en voor ongeveer 30% geschikt moeten zijn voor twee personen (appartement of klein huis met 1, 2 of uitzonderlijk 3 slaapkamers). Hierin is extra ruimte voorzien voor gezinsuitbreiding of kinderen die op bezoek komen. Woningen voor grote gezinnen hoeven er in principe niet meer bij te komen.

1.1.4. Totale woning(ver)bouwbehoefte

Bovenstaande behoefte-ramingen zijn samengevat in onderstaande tabel.

tabel 15: totale woning (ver)bouwbehoefte

soort behoefte	aantal woningen
natuurlijke aangroei 1997 - 2007 ⁴⁵	413
natuurlijke aangroei 1997 - 2007 ⁴⁶ + 20%	598
mira-2 projectie voor Puurs hoofddorp type I	233 ⁴⁷
waarvan volkshuisvesting	156
huur	60
koop	60
kavels	36
renovatie en vervanging	740 - 780

1.2. Beschikbare bouwmogelijkheden

1.2.1. Theoretisch beschikbare bouwgronden

Op basis van het overzicht van de vergunde verkavelingen en de daarin bebouwde loten en de feitelijke toestand van alle percelen werd voor de situatie per 1 januari 1997 een overzicht van de beschikbare gronden opgemaakt. Alle gronden waarvan thans juridisch een nieuwe bouw-kavel zou kunnen worden gemaakt, zijn opgenomen met uitzondering van deze die hierna uit-

⁴⁴ Behoefte bij een natuurlijke aangroei 1992 - 2007 plus 20% minus de reeds gerealiseerde woningen 1992 - 1996. Frictieleegestand (2%) is in dit getal inbegrepen.

⁴⁵ Behoefte bij een natuurlijke aangroei 1992 - 2007 minus de reeds gerealiseerde woningen 1992 - 1996.

⁴⁶ Behoefte bij een natuurlijke aangroei 1992 - 2007 plus 20% min de reeds gerealiseerde woningen 1992 - 1996. Frictieleegestand (2%) is in dit getal inbegrepen.

⁴⁷ 684 (behoefte aan woningen volgens mira-2 projectie) - 451 (aantal woningen gerealiseerd 1992 - 1997).

drukkelijk zijn aangegeven. Niet al deze potentiële kavels zullen ooit worden bebouwd maar in principe kan het voor elk van hen wel gebeuren.

De gronden zijn ingedeeld naar vijf categorieën. De gronden van categorieën 1 en 3 kunnen juridisch gezien onmiddellijk op de markt komen en worden bebouwd. Voor de gronden van categorie 2 (zonder riolering) is het juridisch mogelijk een fasering te voorzien tot andere wel uitgeruste gronden zijn aangesneden.

De gronden in de binnengebieden (categorie 4) kunnen alleen worden aangesneden mits expliciete goedkeuring van het gemeentebestuur (verkavelingvergunning en/of nieuwe wegencracs). Indien de gemeente dit wenst, kunnen deze gronden in principe aan de juridische voorraad worden onttrokken.

Voor gronden langs wegen in woonuitbreidingsgebieden (onderdeel van categorie 5) werden tot de omzendbrief 97/03 ook door de hogere overheid vergunningen verleend zonder een totaalconcept voor het heel gebied. Thans is dit niet langer het geval en kan elk woonuitbreidingsgebied als een geheel worden aangezien.

tabel 16: onbebouwde percelen per 1 januari 1997

	juridisch vastliggend					in verkavelingen 3	niet juridisch vastliggend		totaal
	in woongebieden				binnen- gebied 4		in woonuitbreidings- gebieden 5		
	uitgeruste weg 1		zonder riolering 2				langs wegen	binnen- gebied	
	makkelijk	moelijk	makkelijk	moelijk					
Puurs	134	79	15	9	62	96	22	450	867
<i>Puurs</i>	67	35	2	6	62	59	19	214	464
<i>Kalfort</i>	67	44	13	3	0	37	3	236	403
Breendonk	112	43	5	10	0	61	29	605	865
Ruisbroek	121	36	2	14	109	83	14	430	809
Liezele	60	32	1	7	0	35	4	50	189
totaal	427	190	23	40	171	275	69	1.535	2.730

In totaal zijn in de gemeente minstens **2.730 bouwkavels voor eengezinshuizen** aanwezig: 851 in de woongebieden, 275 in verkavelingen en naar schatting 1.604 in woonuitbreidingsgebieden. Dit is niet het maximaal aantal. In de praktijk zou het nog licht kunnen verhogen. Er is nu immers van uitgegaan dat alle bestaande handelszaken, ambachtelijke bedrijven en tuinbouwbedrijven in woongebieden blijven.

Sommige geïnventariseerde categorieën blijken in praktijk op zeer weinig bouwkavels betrekking te hebben. De ruimte om hier beleidsmatig mee om te gaan is dus verwaarloosbaar. Het is bijgevolg niet zinvol om deze categorieën beleidsmatig gericht en apart te benaderen. Zo worden de enkele kavels in woonuitbreidingsgebieden langs wegen bij de bouw mogelijkheden in (binnengebieden van) woonuitbreidingsgebieden meegeteld.

Thans liggen 1.126 bouw mogelijkheden juridisch vast ($427 + 190 + 23 + 40 + 171 + 275$). Zij zullen op termijn voor een zeer groot deel op de markt komen en worden bebouwd. In principe kan dat onmiddellijk gebeuren zonder dat de hogere overheid hier veel vat op heeft.

Voor minimaal 1.604 kavels ($1.535 + 69$) is een expliciete goedkeuring van de hogere overheid nodig.

Mocht de totale voorraad (alle categorieën bouwgronden) worden bebouwd met eengezinshuizen dan betekent dit dat er in Puurs ***nog een kleine helft bijkomt***. Omgekeerd geredeneerd, als de inwijking en de nieuwbouwactiviteit aan het huidig ritme doorgaan (gemiddeld per jaar in 1995 en 1996 42 nieuwe huizen en 10 nieuwe appartementen of 2,5 nieuwe appartementsgebouwen) bieden de juridische vastliggende kavels nog een voorraad voor ongeveer 20 jaar. De op het gewestplan voorziene zones lijken voor de eerstkomende periode voldoende ruim.

De nog beschikbare kavels zijn goed gespreid over alle deelgemeenten. In vergelijking met het huidig aantal woningen heeft Breendonk nog de meeste kavelmogelijkheden. Deze situeren zich voornamelijk in woonuitbreidingsgebieden (73% van alle potentiële kavels in Breendonk). Dit getal is lager in Kalfort (59%), Ruisbroek (51%) en Puurs (50%). In Liezele vormen de woonuitbreidingsgebieden slechts 28% van alle bouwmogelijkheden. Slechts 10% van de totale bouwmogelijkheden in de gemeente Puurs bevinden zich in goedgekeurde verkavelingen. Ook hier vertonen Puurs, Kalfort, Ruisbroek en Breendonk een sterk gelijkaardig beeld (respectievelijk 12,7%, 9,2%, 10,2% en 7,0%). Uitzondering is Liezele met een aandeel van 18,5%.

1.2.2. Reëel beschikbare bouwgronden

Niet alle 1.126 juridisch beschikbare bouwgronden zullen tijdens de eerstvolgende jaren daadwerkelijk op de markt komen. Hiervoor zijn verschillende oorzaken: (familiale) kavels die opzij worden gehouden voor de (klein)kinderen, verder gebruik als landbouwgrond, erfiskwesties, speculatieve overwegingen enz. De kavels die in de terreinopname als moeilijker bebouwbaar zijn gecatalogiseerd, ongeveer een kwart van het geheel, zijn hiervoor reeds een aanwijzing.

Voor de berekening van de op de markt komende gronden is rekening gehouden met een realisatiegraad van 30% voor woningen in het woongebied. Voor de onbebouwde percelen in verkavelingen (categorie 3) is de voor Puurs gemiddelde realisatiegraad van ongeveer 65% als uitgangspunt genomen. Deze berekeningen geven 434 woningen als vrijkomende juridische voorraad.

Dit alles betekent dat tijdens de komende periode in Puurs ***waarschijnlijk 434 woningen op de markt zullen komen***.

tabel 17: reëel beschikbare bouwgronden

	vastliggend	vrijkomend eerste 10 jaar
Puurs	395	152
<i>Puurs</i>	231	90
<i>Kalfort</i>	164	62
Breendonk	231	91
Ruisbroek	365	139
Liezele	135	53
totaal	1.126	435

1.2.3. Theoretisch aanbod van mogelijk te ontwikkelen binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden

Op basis van het gewestplan en de bijzondere plannen van aanleg beschikt Puurs over een theoretisch aanbod van mogelijk te ontwikkelen woongebieden. Deze gebieden worden hierna besproken. Het mogelijk aantal woningen is telkens berekend met een gemiddelde dichtheid van 15 woningen per hectare.

Zoals in de tabel van de onbebouwde percelen reeds is weergegeven, is er in de binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden volgens deze theoretische berekening plaats voor in totaal 1.706 bijkomende woningen. Daarnaast is er langs uitgeruste wegen in woonuitbreidingsgebieden nog eens ruimte voor 69 bijkomende woningen. In onderstaande beschrijving van woningbouwmogelijkheden zijn echter ook een recreatiegebied en een gebied voor K.M.O.-zone opgenomen (potentieel 86 woningen). Hierdoor komt het theoretisch berekend aantal woningbouwmogelijkheden op **1.861 woningen** (1.706 + 69 + 86).

kaart 32: onbebouwde binnengebieden, woonuitbreidingsgebieden en potenties

Puurs

1. **Woonuitbreidingsgebied Keulendam** is 3 ha groot waarop, rekening houdend met een dichtheid van 15 woningen per hectare, een vijftigtal woningen mogelijk zijn. Het gebied is gelegen in het westen van Puurs tussen Vliet en spoorweg en is gedeeltelijk reeds ontwikkeld. Enerzijds is de ligging aansluitend bij de hoofdkern een pluspunt voor verdere ontwikkeling. Anderzijds dringt de open ruimte binnen in dit woonuitbreidingsgebied en sluit een nog onbebouwde strook aan op het bosgebied langs Vliet.
2. **Woonuitbreidingsgebied Den Brand** (Brandstraat, Heide) heeft een totale oppervlakte van 3 ha 15 a waarop 47 woningen mogelijk zijn. Het gebied is gelegen in de zuidelijke uitloper van het woongebied van Puurs en is vrijwel volledig ingesloten door bebouwing.
3. **Woonuitbreidingsgebied Jeugdorp** (Molenstraat) heeft een oppervlakte van 2 ha 40 a waarop 36 woningen mogelijk zijn. Het gebied is gelegen in het zuidoosten van het woongebied van Puurs en sluit aan op recreatie- en landbouwgebied. Op dit moment worden deze laag gelegen gronden gebruikt door jeugdbewegingen.
4. **Recreatiegebied Puurs centrum**, (Kerkhofstraat) is 3 ha 60 a groot met aansluitend 0,8 ha binnengebied woongebied waar 66 woningen mogelijk zijn. Het gebied is gelegen vlakbij het centrum van Puurs en is momenteel in gebruik door onder andere het kerkhof, parking en voetbal.
5. **Woonuitbreidingsgebied Molenstraat** is 2 ha 90 a groot waarop 43 woningen mogelijk zijn. Het gebied is gelegen in het oosten van het woongebied van Puurs en sluit aan op recreatie- en bosgebied (Molenbeek).
6. **Woonuitbreidingsgebied Konijnenstraat** heeft een oppervlakte van 2 ha 50 a en kan plaats bieden aan 37 woningen. Het gebied is gelegen in het noordoosten van het woongebied van Puurs en sluit aan op bosgebied (Molenbeek).
7. **Binnengebied Neerheidreed** is 1 ha 19 a groot waarop een twintigtal woningen mogelijk zijn. Het gebied is gelegen in het noorden van de kern Puurs. Een tuinbouwbedrijf heeft recentelijk geïnvesteerd in nieuwe serres.

8. ***Binnengebied Hooiveld*** heeft een oppervlakte van ongeveer 1 ha waarop 12 woningen mogelijk zijn. Het gebied is vlakbij het centrum van Puurs gelegen. Dit gebied maakt deel uit van een ruimer gebied waarvoor de gemeente Puurs op dit moment bezig is met de opmaak van een B.P.A.
9. ***Binnengebied Gebroeders van Benedenlaan*** heeft een oppervlakte van 0.9 ha waarop 19 woningen mogelijk zijn. Het gebied sluit aan op het woongebied van Ruisbroek. Het centrum van Ruisbroek-Sauvegarde is vlakbij.

Kalfort

10. ***Woonuitbreidingsgebied Fabiolapark*** biedt met 3 ha 60 a ruimte voor 54 woningen. Het gebied is gelegen in het westen van Kalfort en is grotendeels ingenomen.
11. ***Woonuitbreidingsgebied Winkelveld*** heeft een oppervlakte van 3 ha 40 a en biedt plaats voor 51 woningen. Het gebied is gelegen in het zuiden van Kalfort.
12. ***Woonuitbreidingsgebied Haverblok - Nutenstraat*** telt 8 ha 70 a maar is deels reeds ontwikkeld. De realisatie van 131 woningen is nog mogelijk. Het gebied is nagenoeg volledig omsloten door industrie en woongebied.
13. ***Industriegebied New Vertongen*** bevindt zich midden in het woongebied in het centrum van Kalfort en bedraagt ongeveer 0.6ha.

Ruisbroek

14. ***Woonuitbreidingsgebied De Leuk*** is zo goed als volledig volgebouwd.
15. ***Woonuitbreidingsgebied Bloemhof - Kaardijk*** biedt langs de uitgeruste weg nog mogelijkheden voor 10 woningen.
16. ***Woonuitbreidingsgebied Eikerlandstraat*** biedt met de oppervlakte van 28 ha ruimte voor 420 woningen. Het gebied is gelegen ten zuidoosten van het woongebied van Ruisbroek-Sauvegarde.
17. ***Binnengebied, aanleunend bij Nieuwstraat en Donkstraat***, biedt ruimte voor 24 woningen. Het is gelegen in het westen van het woongebied van Ruisbroek en sluit aan op landschappelijk waardevol landbouw- en bosgebied.
18. ***Binnengebied De Wachterlaan*** biedt ruimte voor 28 woningen. Het gebied (1 ha 89 a) is gelegen in het noorden van het woongebied van Ruisbroek-Sauvegarde.
19. ***Binnengebied Achterhoefweg*** biedt met 2 ha 28 a ruimte voor 34 woningen. Het gebied ligt in het noorden van het woongebied van Ruisbroek-Sauvegarde. Het gebied sluit aan op bosgebied en ligt aan een uitgeruste weg.
20. ***Binnengebied Pullaarsteenweg*** is 1 ha 50 a groot en biedt ruimte voor 23 woningen. Het gebied ligt het westen van het woongebied van Ruisbroek-Sauvegarde naast de spoorweg.

Breendonk

20. ***Woonuitbreidingsgebied Vredelaan - Lelielaan*** kan met een oppervlakte van 20 ha 15 a ruimte bieden aan 302 woningen. Het is deels ontwikkeld en gelegen in het noordwesten van het woongebied van Breendonk.

21. **Woonuitbreidingsgebied Schaafstraat** heeft een oppervlakte van 5 ha 50 a en kan ruimte bieden aan 82 woningen. Het sluit in het oosten van het woongebied aan op een bufferzone.
22. **Woonuitbreidingsgebied Eigenaarstraat** heeft een oppervlakte van 9 ha 10 a waarop 136 woningen kunnen worden gerealiseerd. Het open gebied is gelegen ten noorden van het woongebied van Breendonk en sluit aan op lintvormige woongebieden en een bufferzone.
23. **Woonuitbreidingsgebied Molenheide** is 5 ha 70 a groot en biedt plaats aan 85 woningen. Het gebied is gelegen in het zuiden van het woongebied van Breendonk en is grotendeels ontwikkeld.
24. **K.M.O.-zone** in het zuiden van het woongebied van Breendonk is een potentie buiten de op de gewestplan voorziene woon- en woonuitbreidingsgebieden. Het is een gebied van 1 ha 30 a groot waarop 20 woningen mogelijk zijn. Het gebied is gelegen in het zuiden van het woongebied van Breendonk en is ingesloten door woonuitbreidingsgebied.

Liezele

25. **Woonuitbreidingsgebied Liezele** heeft een oppervlakte van 3 ha 30 a met de mogelijkheid voor de realisatie van 50 woningen. Het is het enig woonuitbreidingsgebied in Liezele. Het gebied sluit aan op gronden in landbouwgebruik.

1.3. Vergelijking van behoeften en aanbod

tabel 18: vergelijking van behoeften en aanbod

	behoefte natuurlijke aangroei	behoefte natuurlijke aangroei MIRA-2 (maximaal)	vrijkomende juridische voorraad	vrijkomende voorraad - behoefte natuurlijke aangroei	vrijkomende voorraad - behoefte natuurlijke aangroei MIRA-2
Puurs	190		152	-38	
Puurs	113		90	-24	
Kalfort	77		62	-15	
Ruisbroek	108		91	-17	
Breendonk	73		139	65	
Liezele	42		53	11	
totaal	413	233	434	21	201

De behoefte bij een natuurlijke aangroei kan volledig worden opgevangen door het vrijkomend juridisch aanbod. Afhankelijk van de berekeningswijze komen er 21 tot 205 kavels meer vrij dan de geraamde behoefte. Daarom hoeft er in principe geen woonuitbreidingsgebied te worden aangesneden voor 2007.

1.4. Potenties voor het versterken van de woonkernen in Puurs

Uit de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur is gebleken dat de gemeente op een aantal cruciale plaatsen, middenin of ter afwerking van de huidige dorpskernen, beschikt over gebieden die het functioneren van deze woonkernen potentieel kunnen versterken. Het gaat om delen van woonuitbreidingsgebieden, binnengebieden gelegen in woongebied of in gebie-

den met een andere bestemming die vaak een unieke kans betekenen om de ruimtelijke structuur van het dorpsweefsel te versterken. De mogelijkheden of potenties daartoe worden hieronder per deekern aangegeven.

1.4.1. Puurs - Kalfort

kaart 33: potenties in de deekernen Puurs - Kalfort

Woonuitbreidingsgebied Keulendam

Het gebied dat mogelijkheden biedt voor ontwikkeling kan worden opgedeeld in een deel gelegen in woonzone (strook van 50 m langsheen R. Verbelenstraat). Het vrijliggend deel hiervan is in eigendom van de gemeente. Daarachter ligt een binnengebied in woonuitbreidingsgebied met een oppervlakte van 3 ha waarvan ongeveer 2,7 ha in eigendom is van de gemeente.

De gemeente wenst voor dit gebied een B.P.A. op te maken, Het plangebied Keulendam is gelegen in Puurs centrum, net ten noorden van de kerk tussen R. Verbelenstraat (uitvalsweg richting Bornem en N16), het valleigebied van de Vliet en de spoorlijn (Puurs - Dendermonde) en de spoorlijn (Sint-Niklaas - Mechelen). Door de realisatie van een aantal verkavelingen in de jaren zestig langsheen V. Vergauwenstraat is dit woonuitbreidingsgebied reeds voor een groot stuk aangesneden.

Het resterend gebied, ingesloten tussen R. Verbelenstraat (uitvalsweg richting Bornem en N16), V. Vergauwenstraat en de twee spoorlijnen, is een binnengebied dat de gemeente verder wenst te verkavelen aan de hand van een kwaliteitsvol woningproject. Het is gelegen in de dorpskern van Puurs en via een voetweg langsheen de spoorweg is het station van Puurs bereikbaar op ongeveer 5 minuten.

kaart 34: afbakening te ontwikkelen binnengebied Keulendam

De bedoeling van de opmaak van het B.P.A. is enerzijds het beschermen en het versterken van de Vlietvallei en anderzijds het ontwikkelen en het verdichten van de Puurse dorpskern door het uitvoeren van een gemeentelijk project. De gemeente verwierf destijds de gronden Keulendam met als doel een betaalbaar en kwalitatief woonproject te realiseren via een gemeentelijke verkaveling. Omwille van de planningscontext ziet het gemeentebestuur af van het project 'sociale verkaveling' doch blijft geloven in de wenselijkheid om een inbreidingsgericht en kernversterkend project in dit binnengebied te realiseren. Om de ruimtelijke kwaliteiten en de intrinsieke waarde van de plek nog sterker tot uiting te brengen opteert de gemeente voor een duurzaam en milieubewust project waarbij ecologische principes mee de bouwvoorschriften zullen bepalen. Het gemeentebestuur wenst initiatiefnemer en coördinator van het woningbouwproject te zijn. Verschillende actoren (gemeente, sociale woningbouwmaatschappij, enz.) zullen instaan voor de realisatie.

In totaal worden een **zeventigtal wooneenheden** mogelijk waarvan een achttal in de vorm van sociale appartementen.

kaart 35: structuurschets Keulendam

Woonuitbreidingsgebied Den Brand (3,2 ha)

Dit gebied is gesitueerd in de zuidelijke tip van de deerkern Puurs centrum. De totale oppervlakte van het woonuitbreidingsgebied bedraagt 3,2 ha. Het gebied bevindt zich in het bouwblok, begrensd door N159 of Hof ten Berglaan, Heide en Overheide. Theoretisch kunnen 47 woningen worden gerealiseerd. Het gebied wordt door Brandstraat in twee delen opgesplitst: het zuidelijk deel dat door verkavelingen langs Brandstraat volledig ontwikkeld is zodanig zelfs dat het resterend ingesloten woonuitbreidingsgebied niet meer kan worden aangesneden, en het noordelijk deel, eveneens omzoomd door bebouwing maar met nog beperkte mogelijkheden voor ontsluiting dankzij grondaankopen van de gemeente.

Er is dus in de huidige bebouwing een duidelijke verlinting waarneembaar rondom het woonuitbreidingsgebied. Ruimtelijk gezien kan het woonuitbreidingsgebied dus worden beschouwd als een onbebouwd binnengebied, waardoor men kan stellen dat verdere ontwikkeling kernverdichting tot gevolg heeft.

Ontsluiting van het woonuitbreidingsgebied is mogelijk op drie manieren: vanuit Hof ten Berglaan, langs Heide via een smalle landweg en recent via een ontsluiting, mogelijk gemaakt door aankoop en ruil van percelen langs Brandstraat. De ontsluiting langs Hof ten Berglaan (een provinciale weg) wordt door de provincie als gevaarlijk beschouwd en zou dus best enkel voor inrijdend verkeer worden aangewend.

Het gebied maakte in het begin van de jaren tachtig voorwerp uit van een sociaal woningbouwproject. Dit project was ei zo na operationeel, doorliep met succes twee plenaire vergaderingen, maar strandde op problemen rond grondverwerving. Ondertussen heeft de gemeente bijkomend gronden kunnen aankopen en zijn onderhandelingen voor de aankoop van de overige percelen in een ver gevorderd stadium.

kaart 36: afbakening en eigendomsstructuur potentieel te ontwikkelen gebied Den Brand

De gemeente Puurs beschouwt een deel van het gebied als een sterke potentie om **ongeveer 25 woningen** te kunnen realiseren aansluitend op de dorpskern. Het opstellen van een ruimtelijk verantwoorde fasering voor het aansnijden van dit binnengebied is daarbij cruciaal. Ruimtelijke aspecten dienen een sturende rol te spelen in deze fasering, rekening houdend met de eigendomstructuur waarin de gemeente zelf een grote aandeelhouder is.

Randvoorwaarden voor een ruimtelijk verantwoord aansnijden van het gebied zijn:

- integreren van een attractieve groene plek als ontmoetingsplek/park op schaal van de ruimere woonomgeving om het wonen in hogere dichtheid leefbaar te houden en om de identiteit van het gebied te versterken;
- zoveel mogelijk richten van de bebouwing met de voorgevel naar een centraal groen gebied;
- zoveel mogelijk afwerken van de bestaande achterkanten van de bebouwing door tuin - tuin aansluiting;

- aanbrengen van differentiatie in de bouwtypologie om de identiteit van het gebied te verhogen, zoniet dreigt het gebied te verdrinken in uniformiteit;
- aanleggen van een organisch opgebouwd, rondgaand stratenpatroon zodanig dat centraal een groen gebied kan worden ontwikkeld;
- aanleggen van een kwalitatief openbaar domein op schaal van een woonbuurt;
- versterken van de link met de dorpskern voor langzaam verkeer, rekening houdend met doorsteek langs Heidestraat en aansluitend op bestaande doorsteek naar het binnengebied Hooiveld;
- zorgen voor een veilige ontsluiting voor autoverkeer op de provinciale weg N159, eventueel combineren met een poorteffect dat volgens de gewenste ruimtelijke structuur daar gewenst is.

kaart 37: voorstel van inrichtingsschets Den Brand

Binnengebied Hooiveld

Dit binnengebied heeft een oppervlakte van 1 ha en bevindt zich eveneens in de deerkern Puurs centrum. Het is gelegen vlakbij Hondsmarkt en Hoogstraat. Ruimtelijk sluit het aan bij het gebied waar het cultureel centrum de Kollebloem met bijhorende parking gevestigd is en bij de plek waar de gemeente op termijn een sporthal wenst in te planten.

kaart 38: afbakening binnengebied Hooiveld

Een B.P.A. voor dit gebied is in opmaak. Volgens dit voorontwerp B.P.A. biedt deze plek potenties voor de **ontwikkeling van 12 woningen**, twee per twee aan elkaar geschakeld met een opgelegde zuid georiënteerde typologie. De ontsluiting van dit woongebied zou gebeuren langs een bestaande doorsteek ter hoogte van een bestaande schrijnwerkerij richting Hof ten Berglaan. In het noorden wordt een mogelijk ontsluitingsweg langsheen de nog te bouwen sporthal voorzien.

De inrichtingsschets voor het B.P.A. voorziet ook in mogelijkheden voor achterontsluiting van bestaande woningen, gelegen langs Hooiveld en Hof ten Berglaan, zodanig dat zij ook een garage of autobergplaats kunnen realiseren. De in dit B.P.A. voorziene afwerking van dit gebied strookt volledig met de beleidsvisie rond kernversterking in bestaande dorpskernen.

kaart 39: inrichtingsschets volgens B.P.A. Hooiveld

Industriegebied New Vertongen (0,6 ha)

New Vertongen is een bedrijf dat houtbewerkingmachines produceert en gevestigd is in Schipstraat te Kalfort. Sedert het begin van vorige eeuw is op deze plek een bedrijf gehuisvest. Momenteel voldoet de beschikbare ruimte in deze dorpskern niet meer, waardoor het bedrijf heeft besloten te herlokalisieren naar het industriegebied Pullaar. Bijgevolg zal een bedrijfspand op een perceel van 0,6 ha leeg gaan staan.

Gelet op de centrale ligging van de vestiging in de dorpskern van Kalfort is de ontwikkeling van een woon- en/of kleinhandelsproject op deze plek zeker verdedigbaar. Bovendien valt het ruimtelijk niet te verantwoorden een pand van dergelijk omvang midden een dorpskern te laten verkommeren en niet te hervvaloriseren. Daarom wordt de inrichting van dit gebied als een prioriteit beschouwd.

kaart 40: afbakening eigendom New Vertongen

Indien men het volledig perceel wil herinrichten voor woningen zal een ruimtelijk uitvoeringsplan moeten worden opgemaakt aangezien een deel van het perceel op het gewestplan als industriezone is ingekleurd. Merkwaardig genoeg is bij de opmaak van het gewestplan ook een deel van de tuinen van aangrenzende woningen mee ingekleurd als industriezone.

Bij een herinrichting van het gebied moet rekening worden gehouden met ruimtelijke potenties die vervat zitten in de aansluiting op het achterliggend binnengebied. Onder andere de bouwmaatschappij Eigen Woning voorziet er op korte termijn enkele (16tal) wooneenheden als afwerking van bestaande bejaardenwoningen. Het binnengebied is wegens de centrale ligging tussen verschillende woongebieden een kruispunt van verschillende voetwegen en doorsteken voor langzaam verkeer. De aanleg van het openbaar domein als verbinding en integratie van verschillende functies zal voor de ruimtelijke kwaliteit van het binnengebied cruciaal zijn.

Al naargelang de inrichting van dit gebied kan een woonproject worden gerealiseerd met een minimum dichtheid van 25 woningen per ha. Dit betekent dus een programmatie van *minstens 20 wooneenheden*. Het project kan worden opgevat als een groepsproject waarin verweving van verschillende functies tot de mogelijkheden behoort. Wonen boven kleinhandel of diensten, kleine appartementen in combinatie met ééngezinshuizen kunnen er samen een plek krijgen. De nadruk ligt daarbij evenwel op de woonfunctie.

1.4.2. Ruisbroek

kaart 41: potenties in de deekern Ruisbroek

In Ruisbroek bevinden zich twee gebieden die allebei mogelijkheden bieden tot het afwerken van restgebieden in het bestaand woonweefsel. Zij bevinden zich allebei op de rand van een woongebied doch vlakbij de dorpskern en aansluitend op bestaande infrastructuur.

Woongebied Gebroeders Van Benedenlaan

Dit woongebied van 0,9 ha bevindt zich aan de zuidelijke rand van heel het woongebied Ruisbroek-Sauvegarde. De dorpskern van Sauvegarde ligt wel aan de overkant van de spoorlijn doch het fietspad langs deze spoorlijn zorgt voor een rechtstreekse verbinding met het dorp en de opstapplaats voor spoorreizigers in Sauvegarde.

kaart 42: afbakening van het te ontwikkelen gebied Van Benedenlaan

Voor de inrichting van het gebied moet evenwel rekening worden gehouden met de nabijheid van het waardevol natuurgebied de Moeren. De gronden van dit woongebied zijn in handen van particuliere families doch deze zijn bereid hun eigendom af te staan voor een gezamenlijk verkavelingsproject waardoor een hogere dichtheid kan worden gerealiseerd en een aantakking op het bestaand fiets- en wandelpad langsheen het spoor kan worden afgedwongen. Het tracé voor de aanleg van het openbaar domein om deze verkaveling te ontsluiten werd reeds goedgekeurd door de gemeenteraad.

Door een verkavelaar is een voorstel tot ontwikkeling opgemaakt waarbij **19 loten** mogelijk worden, 16 voor halfopen bebouwing en 3 voor open bebouwing.

kaart 43: voorstel van verkaveling Van Benedenlaan

Woongebied aanleunend bij Nieuwstraat en Donkstraat (2,5 ha)

Dit gebied van in totaal 2,5 ha maakt deel uit van het woongebied van Ruisbroek dorp. Het mogelijk te ontwikkelen gebied ligt ingesloten tussen reeds gerealiseerde woningen langs Donkstraat en het landbouw- en bosgebied langs Gebuisloop en Oude Leislout. Theoretisch kunnen hier circa 25 woningen worden gerealiseerd.

kaart 44: afbakening van het potentieel te ontwikkelen gebied Nieuwstraat - Donkstraat

Een ruimtelijk kwalitatieve overgang naar dit landschappelijk waardevol gebied is aangewezen. In het zuidoosten kan het te ontwikkelen gebied ruimtelijk aansluiten op een sociale woonwijk.

De betreffende woonzone is, op één kavel na, volledig in eigendom van de gemeente en kan eventueel worden ontwikkeld voor sociale woningbouw. Langsheen Donkstraat kan het achterliggend gebied nog op twee plaatsen worden ontsloten. De ontwikkeling zou tevens een ruimtelijk oplossing kunnen geven aan de rommelige structuur en inplanting van enkele woningen langsheen deze Donkstraat. De gemeente is in een vergevorderde fase van onderhandelen over een eventuele overname van de betrokken panden.

Wegens de secundaire positie van de kern Ruisbroek tegenover Puurs - Kalfort wordt een mogelijke ontwikkeling van de helft van het gebied (ongeveer 1 ha) als voldoende beschouwd. De gemeente ziet hier mogelijkheden voor een gemengd project van een **tiental woningen** waarbij een aantal sociale woningen worden gecombineerd met particuliere woningen. Deze verweving kan de woonkwaliteit van het woongebied enkel verhogen.

Ruimtelijke randvoorwaarden voor het eventueel aansnijden van het gebied zijn:

- afwerken van de rommelige rand langs Donkstraat
- aantakken op Nieuwstraat door middel van een voet- of fietspad
- niet ontsluiten van het binnengebied via Nieuwstraat
- zodanig inplanten van nieuwe woningen dat zoveel mogelijk het zicht (vanaf Donkstraat) op het waardevol achterliggend landschap wordt gevrijwaard

- richten van nieuwe woongelegenheden met hun voorgevel naar het landschap door nieuwe tuinen aan te laten sluiten op bestaande tuinen
- aandacht schenken aan een groen en kwaliteitsvol openbaar domein.

kaart 45: voorstel van inrichtingsschets Nieuwstraat - Donkstraat

1.4.3. Breendonk

kaart 46: potenties in de deekern Breendonk

Woonuitbreidingsgebied Schaafstraat

Het meest zuidelijk deel van het woonuitbreidingsgebied Schaafstraat met een oppervlakte van 1,35 ha, sluit ruimtelijk goed aan bij de dorpskern van Breendonk. Het deel, aansluitend op de kerk en de dorpskern, wordt momenteel ingenomen door het kerkhof. Toch kan het achterliggend gebied omwille van de uitzonderlijk goede ligging ten opzichte van de dorpskern zeker in aanmerking komen voor een kernversterkende ontwikkeling temeer omdat een deel hiervan reeds in bezit is van de gemeente. Theoretisch kunnen hier 25 woningen worden gerealiseerd.

kaart 47: afbakening van het potentieel te ontwikkelen gebied Schaafstraat

Ruimtelijke randvoorwaarden voor het eventueel aansnijden van het gebied zijn de volgende.

- De ontsluiting van de bebouwbare percelen is enkel nog mogelijk via Schaafstraat.
- Het perspectief vanuit Schaafstraat op een groen plein verduidelijkt de ruimtelijk structuur van het binnengebied.
- Mogelijkheden om het te ontwikkelen woongebied in nauwer contact te brengen met de dorpskern van Breendonk moeten worden verdedigd (bijvoorbeeld een voetweg doorheen het kerkhof).
- Het kerkhof zelf wordt ingericht als een rustig groen gebied.

De gemeente Puurs ziet hier kansen om ongeveer de helft van het gebied te ontwikkelen als sociale kavels. Belangrijke reden daarvoor is het feit de laatste 25 jaar geen sociale kavels werden aangeboden in deze deelgemeente. Het zou gaan om een **vijftiental woningen**.

kaart 48: voorstel van inrichtingsschets Schaafstraat

2. Bedrijvigheid

2.1. Geen kwantitatieve taakstelling vanuit het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen

De provincie is bevoegd voor de toewijzing van taakstellingen voor de economische knooppunten en kleinstedelijke gebieden. In totaal kan de provincie 437 hectare bijkomende bedrijventerreinen toebedelen.

De provincie Antwerpen wenst de verdeling te concretiseren bij de afbakeningsprocessen van de kleinstedelijke gebieden en bij de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de afbakening van regionale bedrijventerreinen in de specifieke economische knooppunten. In de actuele versie van het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen (dat definitief werd aanvaard op 25 januari 2001) wordt dus geen kwantitatieve verdeling van taakstellingen doorgevoerd. Zij brengt het aantal toe te bedelen hectare bedrijventerrein onmiddellijk in het afbakeningsproces van de regionale bedrijventerreinen in. Het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen geeft hiervoor evenwel een kwalitatief kader.

Voor elk knooppunt, waaronder ook de gemeente Puurs, geeft het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen de rol in de gewenste ruimtelijke structuur van de provincie en van de deelruimte. Deze positionering geeft aan op welke wijze de provincie de taakstelling zal bepalen. Ook geeft zij hiermee een kader voor de invulling van de taakstelling.

Om te komen tot een cijfermatige taakstelling analyseert de provincie het kleinstedelijk gebied of economisch knooppunt aan de hand van volgende criteria:

- huidige omvang naar aantal industriële arbeidsplaatsen
- huidige evolutie in het aantal industriële arbeidsplaatsen
- concentratie van kansrijke (NACE-)bedrijfssectoren, aandeel van de geselecteerde kansrijke sectoren in het totaal aantal arbeidsplaatsen
- ligging in een ruimtelijk netwerk
- ligging in of nabij hoofdstructuren van het buitengebied
- potentie voor personenontsluiting via openbaar vervoer
- potentie voor multimodale goederenontsluiting
- ontwikkelingspotentie bij optimale benutting van de aanwezige ruimtelijk geschikte mogelijkheden
- nutsleidingen en minimale maatschappelijke kost.

De mogelijkheden om de cijfermatige taakstelling ook daadwerkelijk te realiseren, worden bij de afbakening van het kleinstedelijk gebied en van de regionale bedrijventerreinen in de specifieke economische knooppunten op het terrein onderzocht.

De taakstelling voor een specifiek economisch knooppunt zoals de gemeente Puurs dient:

- in eerste instantie voor regionale bedrijventerreinen op het grondgebied van de betrokken gemeente;
- in tweede instantie en in beperkte mate voor lokale bedrijventerreinen op het grondgebied van de betrokken gemeente;
- voor de opvang van de behoefte vanwege zonevreemde bedrijven (in functie van eventuele herlokalisatie of het zone-eigen maken).

De taakstelling voor Puurs wordt gemotiveerd door de rol als economisch knooppunt in het stedelijk landschap Mechelen - Sint-Niklaas en de verdichtingsmogelijkheden in Puurs centrum en in de stationsomgeving. De provincie onderstreept ook de potenties van de ligging in een infrastructuurbundel van bovenprovinciaal niveau.

Voor de ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen in de hoofddorpen geeft de provincie ⁴⁸ volgende richtlijnen aan.

- Het bijkomend bedrijventerrein is bij voorkeur gesitueerd in het hoofddorp.
- Indien om ruimtelijke redenen een lokatie bij het hoofddorp niet gewenst of mogelijk is, kunnen lokaties bij een woonkern of een bestaand bedrijventerrein worden voorgesteld.
- Het bijkomend bedrijventerrein heeft een richtinggevende omvang van 5 hectare. Dit aantal geldt voor de gehele gemeente en kan worden gespreid over meerdere lokaties.
- De ontsluiting gebeurt via gemeentelijke verzamelwegen rechtstreeks op primaire of secundaire wegen.
- Het bijkomend terrein is niet bestemd voor nieuwe kleinhandelszaken.
- De behoefte kan mits motivering in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan ook eventueel op meerdere lokaties worden opgevangen.

2.2. Programmatie van bedrijventerreinen vanuit een lokale invalshoek

Buiten de regionale bedrijventerreinen wordt de taakstelling gedeeltelijk opgenomen in functie van:

- de behoefte vanuit de zonevreemde of potentieel zonevreemde bedrijven in Puurs (de ruimtebehoefte kan hierbij worden ingevuld voor de herlokalisatie of voor een regularisatie van de bestaande ondernemingen);
- de vraag naar lokale bedrijventerreinen voor nieuwe (lokale) economische dynamiek in de gemeente.

2.2.1. Opvang in functie van zonevreemde bedrijven

In het sectoraal B.P.A. 'zonevreemde bedrijven' ⁴⁹ wordt een categorisering opgesteld van zonevreemde bedrijven in de gemeente Puurs.

Na een filterproces op basis van aard en ligging (rekening houdend met eventuele uitbreidingsplannen) van de activiteit kwam men tot een lijst van 7 zonevreemde bedrijven waarvoor een oplossing zich opdrong omwille van een dringende nood. Dit kon een nood zijn aan zonevreemde uitbreiding of een nood aan een nieuwe milieuvergunning. Voor deze milieuvergunning vormt zone-eigenheid een voorwaarde.

⁴⁸ Provincie Antwerpen, Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen, 2001, p. 204.

⁴⁹ Iris Consulting, Bijzonder Plan van Aanleg 'zonevreemde bedrijven', Ontwerp voorstudie, pp. 82-143, 2001.

De 7 geselecteerde bedrijven werden telkens getoetst aan de visie op mesoschaal in dit structuurplan. Op basis van hun ligging ten opzichte van de structuurbepalende elementen op mesoschaal werden verschillende categorieën opgesteld.

- Het bedrijf is niet gewenst.
- Het bedrijf kan hooguit beperkt uitbreiden.
- Er zijn geen beperkingen op basis van de mesoschaal.

Door middel van een onderzoek op microschaal werd deze categorisering ofwel bevestigd ofwel verstrengd. Het verder onderzoek van de 7 bedrijven bepaalde het juridisch profiel, het economisch profiel, het ruimtelijk profiel, het mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel en het milieuprofiel. Deze profielen kregen telkens een score toegekend. Door een multicriteria-analyse van de scores werden de ontwikkelingsperspectieven van de bedrijven bepaald.

Uit de conclusies van het sectoraal B.P.A. 'zonevremde bedrijven'⁵⁰ blijkt dat voor de *regularisatie* van zonevremde of bij uitbreiding zonevremde bedrijven de volgende bestemmingswijzigingen noodzakelijk zijn:

- 1,1 ha woonuitbreidingsgebied naar lokaal bedrijventerrein
- 0,5 ha woongebied met landelijk karakter naar lokaal bedrijventerrein
- 1 ha agrarisch gebied naar lokaal bedrijventerrein
- 0,3 ha bufferzone naar lokaal bedrijventerrein
- 0,5 ha bosgebied naar lokaal bedrijventerrein op tijdelijke basis
- 0,4 ha agrarisch gebied naar lokaal bedrijventerrein op tijdelijke basis.

Deze categorisering leidt met andere woorden tot het ontstaan van **2,9 ha lokaal bedrijventerrein en 0,9 ha tijdelijk lokaal bedrijventerrein**.

Slechts voor één onderneming wordt in het sectoraal B.P.A. 'zonevremde bedrijven' herlokalisatie in overweging genomen omwille van het feit dat het bedrijf in kwestie (Segers n.v.) zelf bereid is om te herlokalisieren. De ruimtebehoefte vanuit dit één bedrijf bedraagt 0,5 ha⁵¹.

2.2.2. Behoefte in functie van nieuwe lokale dynamiek

Overeenkomstig met wat in het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen staat, wordt een bijkomend te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein van 5 ha in de gemeente Puurs nagestreefd.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de behoefte aan lokale bedrijventerreinen, zowel in functie van zonevremde ondernemingen als in functie van nieuwe lokale economische activiteiten.

⁵⁰ Iris Consulting, Bijzonder Plan van Aanleg 'zonevremde bedrijven'. Ontwerp voorstudie, pp. 146-147, 2001.

⁵¹ Iris Consulting, Bijzonder Plan van Aanleg 'zonevremde bedrijven'. Ontwerp voorstudie, p. 99, 2001.

tabel 19: behoefte aan lokale bedrijventerreinen in de gemeente Puurs

		oppervlakte
behoefte in functie van zonevreemde activiteiten	regularisaties	2,9 ha
		(+ 0,9 ha tijdelijk)
oppervlakte-richtlijn in functie van nieuwe lokale dynamiek	herlokalisaties	0,5 ha
		5 ha

Uit deze tabel kan men echter concluderen dat er nood is aan een bijkomend lokaal bedrijventerrein van ongeveer 5 ha waarbinnen de herlokalisatie van zonevreemde bedrijvigheid kan opgevangen worden. De overige 2,9 ha, die nodig zijn voor de regularisatie van een aantal zonevreemde bedrijven, sluiten aan of bevinden zich op de lokatie zelf waar naar een ruimtelijk verantwoorde oplossing wordt gezocht.

2.2.3. Programmatie

In de loop van het gemeentelijk structuurplanningsproces is de zoektocht naar een geschikte plek voor een bijkomend lokaal bedrijventerrein steeds een punt van blijvende discussie en continu aftasten gebleken.

De (bestaande en gewenste) ruimtelijke structuur van het hoofddorp Puurs-Kalfort biedt weinig speelruimte voor de situering van een bijkomend lokaal bedrijventerrein.

Op kaart 49 wordt een beeld gegeven van de bestaande en gewenste ruimtelijke structuur van het structuurondersteunend hoofddorp Puurs-Kalfort zoals die tijdens het gemeentelijk structuurplanningsproces van Puurs is ontwikkeld.

Voorals Puurs centrum is een vrij compacte kern die wordt omringd door de beekvalleien van Vliet en Molenbeek in het westen, noorden en zuiden. De nauwe aansluiting van deze kern met de beekvalleien zorgt ervoor dat de huidige lokalisatie van twee industriegebieden een bedreiging zou kunnen vormen voor de natuurlijke ontwikkeling van deze beekvalleien. Het gaat om Peleman Houtzagerij (aan Grote Amer ten noorden van Puurs centrum) en Philips, een bedrijf actief in de vervaardiging van houtbewerkingsmachines, gelegen aan Hof ten Berglaan.

In het B.P.A. 'zonevreemde bedrijven'⁵² wordt Peleman Houtzagerij niet meer in de nadere analyse opgenomen omdat de onderneming reeds in 1998 werd veroordeeld tot het betalen van een jaarlijkse dwangsom voor haar zonevreemde activiteiten. Tot heden heeft het bedrijf deze som jaarlijks betaald, maar deze zaak is nog steeds niet opgelost. Over Philips worden geen uitspraken gedaan in het B.P.A. 'zonevreemde bedrijven'.

In zuidelijke richting gaat de kern Puurs centrum over naar het structuurbepalend open ruimte gebied van Liezele - Breendonk. De verbinding tussen Puurs centrum en Liezele (Liezeledorp) dreigt nu reeds dicht te slibben door lintbebouwing. Daarom is het een van de belangrijkste beleidsopties in het gemeentelijk structuurplan om zo goed mogelijk een open ruimte verbinding tot stand te brengen tussen Puurs centrum en Liezele. Bijgevolg bleek het niet aange-

⁵² Iris Constuling, Bijzonder Plan van Aanleg 'zonevreemde bedrijven'. Ontwerp voorstudie, p. 88, 2001.

wezen lokatievoorstellen te formuleren voor een lokaal bedrijventerrein aan de zuidelijke zijde van Puurs centrum.

*kaart 49: bestaande en gewenste ruimtelijke structuur van de kernen Puurs centrum en Kalfort*⁵³

Een gelijkaardig effect van 'ingeslotenheid' doet zich voor bij de bebouwde kern van Kalfort. In het noorden vormt N16 een scherpe grenslijn, in het westen de Molenbeekvallei en in het zuiden het landelijk gebied van Breendonk - Liezele. Langs de oostelijke zijde sluit het woonuitbreidingsgebied Haverblok - Nutenstraat aan bij het industriegebied Lichterstraat. Toch zijn in de loop van het gemeentelijk structuurplanningsproces een aantal voorstellen voor een lokaal bedrijventerrein aan bod gekomen. Hieronder volgt een overzicht met een korte commentaar.

kaart 50: overzicht van zoekzones in het hoofddorp Puurs - Kalfort

Eikevlietbaan (Puurs centrum) - 3 ha bruto

Voordelen

- Het terrein zou vlot kunnen worden ontsloten via een parallelweg aan N16⁵⁴.
- Het is gelegen op wandelafstand van het station Puurs.
- Het kan op vrij korte termijn worden ontwikkeld.
- Het vormt een kleine entiteit die weliswaar scherp wordt afgebakend door Konijnenstraat in oostelijke richting. Zo wordt indringing in de Molenbeekvallei vermeden.
- Het is gesitueerd in het hoofddorp Puurs - Kalfort.
- Een kwalitatieve stedenbouwkundige inrichting vormt een prioritaire vereiste en ook een grote uitdaging.

Nadelen

- Er is een mogelijk conflict met het woonlint langs Eikevlietbaan. Een voldoende buffering is dus vereist.
- De oppervlakte is vrij beperkt.

Conclusie

Het gebied komt in aanmerking voor de lokalisering van een aantal dienstverlenende functies. Er blijkt immers nood te zijn aan ruimte voor enkele gemeenschapsdiensten zoals bijvoorbeeld een brandweerkazerne. Deze functies vereisen enerzijds een goede en vlotte ontsluiting op het hoofdwegennet en anderzijds een situering nabij de dorpskern. Daarom kan deze zone

⁵³ Bron: Structuurplan Puurs, Ruimtelijke component kernen Puurs - Kalfort - Liezele, kaart 7 en kaart 8.

⁵⁴ Cfr. Iris Consulting, Mobiliteitsplan Puurs, Synthesenota opbouw plan. Eindrapport, aangepast aan audit, p. 49, 2001. In het kader van de categorisering van N16 tot primaire weg werd in het mobiliteitsplan een voorstel geformuleerd om een nieuwe ongelijkvloerse kruising in te richten tussen de twee bestaande (Eikevlietbaan en Van Kerckhovestraat). Van op deze kruising wordt dan een parallelweg voorzien langs N16 richting Eikevlietbaan en Van Kerckhovestraat, die dan beide het statuut van lokale ontsluitingsweg krijgen.

wel in aanmerking komen als zone voor groene dienstverlenende functies in plaats van een lokaal bedrijventerrein.

Recreatiegebied Chiro- en Scoutsterreinen (Kalfort) - 10 ha bruto

Voordelen

- Het terrein heeft een substantiële oppervlakte.
- Nagenoeg heel het gebied heeft de mogelijkheid tot het creëren van zichtlokaties naar N16. De autoweg bevindt zich hier immers op een hoger niveau.
- Het is gesitueerd in het hoofddorp Puurs - Kalfort.
- Het biedt goede ontsluitingsmogelijkheden voor het openbaar vervoer.
- Het is langs drie zijden scherp afgebakend door N16 en beide spoorlijnen.

Nadelen

- Een goede ontsluiting kan niet met zekerheid worden gegarandeerd ⁵⁵.
- Een conflict is mogelijk met de woonlinten langs Coolhemstraat en Van Kerckhovestraat. Voldoende buffering is dus zeker een vereiste.
- De aanwezige recreatieve infrastructuur voor Chiro en scouts zal moeten herlokalisieren. Een alternatief kan voor hen niet op korte termijn worden aangeboden.

Conclusie

Dit lokatievoorstel wordt als niet haalbaar beschouwd. De hindernissen met betrekking tot ontsluitbaarheid en gebruikconflict met de jeugdverenigingen Chiro en scouts zijn doorslaggevend. Deze zone biedt geen oplossing voor de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein op korte termijn.

Driehoek Kleine Amer - N16 - spoorlijn (Kalfort) - 2,5 ha

Voordelen

- Het gebied vormt op zich een weinig waardevol landbouwgebied en kan als een soort 'verloren hoek' worden beschouwd. Een invulling als lokaal bedrijventerrein zou bijgevolg een interessante benutting van dit gebied kunnen betekenen.
- Het is langs twee zijden scherp afgebakend door de spoorlijn en N16.
- Een goede ontsluiting kan worden gegarandeerd (rechtstreeks via de parallelweg langs N16).
- Ontsluitingsmogelijkheden voor openbaar vervoer zijn beschikbaar.
- De zone langs N16 biedt mogelijkheid tot zichtlokaties.
- Het terrein is gesitueerd in het hoofddorp Puurs - Kalfort.
- Het kan op vrij korte termijn worden ontwikkeld.

⁵⁵ Van Kerckhovestraat is ter hoogte van dit gebied vrij dicht bebouwd. Een ontsluiting hierlangs is dus niet zo evident. Indien men zou opteren voor een doortrekking van de parallelweg langs N16, is een bijkomende overweg over de spoorlijn richting Antwerpen noodzakelijk.

Nadelen

- De oppervlakte van dit gebiedje is minimaal, waardoor de kosten voor de inrichting van dit terrein niet meer in verhouding zouden staan met de uiteindelijk gerealiseerde oppervlakte.
- Een conflict is mogelijk met het woonlint langs Van Kerckhovestraat. Een voldoende buffering is dus zeker een vereiste.

Conclusie

Dit voorstel wordt niet weerhouden als mogelijke lokatie voor een bedrijventerrein. De zeer geringe oppervlakte van deze zone vormt hierbij het doorslaggevend argument. Het gebied komt evenwel - om dezelfde redenen als het gebied langs Eikevlietbaan - in aanmerking voor de lokalisering van een aantal dienstverlenende functies, zoals bijvoorbeeld een brandweerkazerne.

Woonuitbreidingsgebied Haverblok - Nutenstraat (Kalfort) - onderdeel, maximaal 3 ha

Voordelen

- Het gebied is gesitueerd in het hoofddorp Puurs - Kalfort.
- Het is vrij dicht gelegen bij het regionaal bedrijventerrein aan Lichterstraat.
- Het woonuitbreidingsgebied is nog niet volledig ontwikkeld en lijkt niet van prioritair belang te zijn voor de woonprogrammatie.

Nadelen

- De ontsluiting van dit gebied zal onvermijdelijk gepaard gaan met overlast voor L. Nutenstraat en Haverblok.
- De wijze waarop het woonuitbreidingsgebied reeds is ontwikkeld, leidt tot de aanwezigheid van zeer versnipperde kleinere binnengebieden. Het grootste gebied dat hierin kan worden gevonden, bedraagt slechts 3 ha.
- Een conflict met de omringende woningen is onvermijdelijk.

Conclusie

Dit voorstel wordt als niet haalbaar beoordeeld omwille van de slechte ontsluitingsmogelijkheden, de potentiële conflicten met de omwonenden en de zeer geringe oppervlakte van dit gebied.

Alternatieve lokatie bij een bestaand bedrijventerrein

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein in het hoofddorp vanwege ruimtelijke redenen niet mogelijk is. Overeenkomstig de algemene richtlijn in het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen dat in dergelijke situatie een lokatie bij een bedrijventerrein kan worden vooropgesteld, werd beslist om een alternatieve lokatie te zoeken in de nabijheid van de bestaande bedrijventerreinen langs N16.

De bedrijventerreinen Rotveld en Pullaar en de K.M.O.-zone Pullaar bevinden zich aan de noordelijke zijde van N16. De spoorlijn richting Mechelen vormt een zeer interessante, scherpe begrenzing van deze bestaande bedrijventerreinen. Het bedrijventerrein Lichterstraat wordt begrensd door N16 en Lichterstraat (die in oostelijke richting overgaat in N17).

Drie lokaties, aansluitend bij deze bedrijventerreinen, bieden mogelijkheden voor ontwikkeling van bedrijventerreinen. Het spreekt echter voor zich dat elk van deze lokaties eveneens in aanmerking komt als toekomstig regionaal bedrijventerrein. De situering langs N16 en de ruimtelijke aansluiting bij bestaande (regionale) bedrijventerreinen, zijn de belangrijkste redenen.

kaart 51 overzicht van zoekzones aansluitend bij bestaande bedrijventerreinen

1. + 2. Gebied Pullaar/Geren

Voordelen

- De zone omvat een substantiële oppervlakte aan potentieel bedrijventerrein.
- Het gebied sluit onmiddellijk aan bij het bedrijventerrein en de K.M.O.-zone Puurs - Pullaar en het bedrijventerrein Rotveld.
- De zone wordt aan de noordelijke zijde scherp begrensd door de spoorlijn.
- Een vlotte ontsluiting is mogelijk via Pullaarsteenweg die op zich aantakt aan N16.
- Ter hoogte van de Geren biedt de zone een interessante zichtlokatie naar N16.
- De natuurlijk waarde van de Geren is momenteel vrij laag omwille van de slechte waterkwaliteit van de Rotloop. Een belangrijk conflict tussen natuurlijke en economische ontwikkeling is dus niet aan de orde.
- Op agrarisch gebied ⁵⁶ werden de Geren aangeduid als een klein, niet structuurbepalend agrarisch gebied ⁵⁷.

Nadelen

- Gezien van op N16 biedt het deel achter de K.M.O.-zone Pullaar geen mogelijkheden tot zichtlokaties.
- De huidige landbouwfunctie van het deel tussen Pullaarsteenweg en de Geren moet worden verlaten.
- De Geren vormen de enige open ruimte langs N16 tussen de bedrijventerreinen en bieden van op de autoweg een open ruimte venster op het natuurcomplex Coolhem.
- Een gecombineerde ontwikkeling van een regionaal en lokaal bedrijventerrein is omwille van het subsidiariteitsprincipe procedureel moeilijk.

⁵⁶ Ground for GIS, Advies met betrekking tot de gewenste agrarische structuur in de gemeente Puurs ten behoeve van het gemeentelijk structuurplanningsproces, versie stuurgroep juni 1999, p. 7.

⁵⁷ De relatief geïsoleerde ligging (afgesneden door de spoorlijn en omringd door een bedrijvenlandschap) waarin de exploitanten van deze landbouwgronden terecht zouden komen, kan bovendien een moeilijkheid vormen.

Conclusie

De beschikbare oppervlakte, de ligging langs en vlotte ontsluitingsmogelijkheden vanuit N16 zijn belangrijke argumenten om het gebied Pullaar/Geren als bedrijventerrein te ontwikkelen. Hierbij zou een zekere fasering kunnen worden ingebouwd, waarbij de Geren in tweede fase worden ontwikkeld ⁵⁸. Het volledig gebied bedraagt zo'n 40 ha bruto. Dit gebied vormt dus een mooi antwoord op de invulling van de taakstelling bedrijventerreinen die de provincie Antwerpen moet realiseren. De gemeente pleit om bij de ontwikkeling van dit terrein toch voldoende kleinere kavels te voorzien.

3. Bufferzone tussen N16 en N17 - 5 ha bruto

Voordelen

- De huidige bufferzone tussen N16 en N17 heeft momenteel weinig nut omdat de bebossing er zeer gering is. Bovendien zou bebouwing in functie van weinig belastende economische activiteiten een gelijkaardig bufferend effect kunnen hebben.
- De zone bevindt zich in de onmiddellijke nabijheid van de bedrijventerreinen Pullaar en Lichterstraat.
- Het gebied kan zeer vlot worden ontsloten via een parallelweg aan N16.
- De zone biedt een beperkte mogelijkheid tot zichtlokaties langs N16.

Conclusie

De optimale ligging en ontsluitingsmogelijkheden vormen belangrijke argumenten om dit gebied als een lokaal bedrijventerrein te ontwikkelen.

3. Recreatieve voorzieningen

Uit de inventaris van recreatiemogelijkheden in de gemeente is gebleken dat een beperkt aantal voorzieningen ingeplant zijn op een plek die daarvoor strikt genomen niet is bestemd. De manège langs Lichterstraat en de kleiduifschietstand in Ruisbroek moeten als zonevreemd worden behandeld. Voor het indoor gedeelte van het kartingcircuit en de aanlegkade is dit minder duidelijk daar zij recent de nodige vergunningen hebben verkregen voor de uitbating en aanleg van hun voorzieningen.

De speeltuin in de Sint-Pietersburcht, het outdoorcircuit van de karting en de sporthal 'de Wandeling' in Liezele worden omwille van hun ruimtelijke context niet verder als zonevreemd behandeld.

⁵⁸ De Rotloop verdient daarbij speciale aandacht. De beek zou moeten kunnen evolueren naar een waardevol natuurlijk en groen element in het toekomstig bedrijventerrein.

4. Dienstverlening

4.1. Inplanting of uitbreiding van het kerkhof

Zowel de deekern Puurs als de deekern Kalfort kampen met een beperkte capaciteit van het bestaand kerkhof. Er is nood aan een ruimtelijk perspectief voor de betreffende kerkhoven. Omwille van de samenhang tussen beide kernen kan worden gestreefd naar een gedeelde oplossing, eventueel in het contactgebied tussen beide kernen, meer bepaald in de rand van Puurs centrum.

4.2. Brandweer en woonwagensite

De gemeente is op zoek naar een geschikte lokatie voor de inplanting van een nieuwe brandweerkazerne en naar een gepaste site waar woonwagenbewoners tijdelijk halt kunnen houden.

Uit het onderzoek (cfr. programmatie van bedrijvigheid) naar een geschikte lokatie voor de inplanting van een lokaal bedrijventerrein zijn twee plaatsen aangeduid die in aanmerking kunnen komen voor het lokaliseren van dienstverlenende functies zoals een nieuwe brandweerkazerne. Het gaat om het gebied langs Eikevlietbaan en de driehoek Kleine Amer, allebei langsheen N16.

Het gemeentebestuur wil een ruimtelijke oplossing geven aan de problematische lokatie van twee woonwagenfamilies op zijn grondgebied. Samen met de bevoegde gewestelijke diensten wil het een duurzame oplossing bieden aan deze families door middel van een herlokalisatie.

Bijlage: begrippenlijst

Agrarische structuur

De agrarische structuur is het samenhangend geheel van gebieden die het duurzaam functioneren van de landbouw verzekeren. Agrarische structuur is aldus een ruimtelijk begrip.

Ankerplaats

Een ankerplaats is een representatief geheel van gevarieerde punt- of lijnelementen met een belangrijke samenhang en gaafheid. Ankerplaatsen kunnen een ruimtelijk structuurbepalend karakter hebben.

Baken

Bakens zijn visuele blikvangers die dikwijls fungeren als oriënteringspunten in het landschap.

Beheersovereenkomst

Beheersovereenkomsten zijn geen instrumenten van de ruimtelijke ordening. Een beheersovereenkomst is een overeenkomst op vrijwillige basis waarbij de beheerder van een grond zich verbindt om tegen een financiële vergoeding specifieke beheersmaatregelen te nemen.

Bindende bepaling

De bindende bepalingen van een ruimtelijk structuurplan zijn de spil tussen de in het richtinggevend gedeelte uitgewerkte gewenste ruimtelijke structuur en de realisatie ervan. De functie van de bindende bepalingen bestaat erin het dwingend karakter aan te geven voor de uitvoering van het ruimtelijk structuurplan via uitvoerende instrumenten. De bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zijn bindend voor de gemeente en voor de instellingen die onder de gemeente ressorteren. De bindende bepalingen zijn niet bindend voor de burger.

Bosindex

De bosindex geeft de bebossingsgraad van een gebied aan. De bosindex is de beboste oppervlakte ten opzichte van de totale oppervlakte van een gebied.

Bosstructuur

De bosstructuur maakt deel uit van de natuurlijke structuur en bestaat uit het samenhangend geheel van gebieden waar bossen omwille van socio-economische (productie, educatie, recreatie), ruimtelijke (buffering, structuurbepalend vermogen) en ecologische doelstellingen (schermfunctie, natuurfunctie) met het oog op het duurzaam functioneren van de bossen worden behouden en ontwikkeld. De bosstructuur is aldus een ruimtelijk begrip.

Buffering

Ruimtelijke buffering is het van elkaar afschermen van twee of meer functies of activiteiten hetzij door ze op een zekere afstand van elkaar te houden, hetzij door het aanbrengen van een andere functie of activiteit ertussen, bijvoorbeeld een groenscherm tussen een bedrijventerrein en een woonwijk.

Buitengebied

Het buitengebied is - op het niveau van Vlaanderen bekeken - het gebied waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt en waar een buitengebiedbeleid wordt gevoerd. Elementen van bebouwing en infrastructuur die in functionele samenhang zijn met de niet-bebouwde ruimte maken er onderdeel van uit en kunnen plaatselijk overwegen. Buitengebied is aldus een beleidsmatig begrip.

Categorisering

Categorisering is het toewijzen van concrete ruimten aan een bepaalde beleidscategorie. Voor de concrete ruimte geldt bijgevolg het beleid dat overeenstemt met de betreffende beleidscategorie.

De functionele categorisering van het wegennet is gebaseerd op het selectief prioriteit geven aan ofwel de bereikbaarheid ofwel de leefbaarheid. Voor de categorisering wordt niet uitgegaan van de beheerder of van het huidige profiel van de weg. Er wordt, vanuit een langtermijnperspectief, uitgegaan van de gewenste (hoofd)functie van de weg.

Deelruimte

Een deelruimte is een gewenst ruimtelijk systeem waarvoor een gemeenschappelijk beleid wordt geformuleerd als een venster op de gewenste ruimtelijke structuur. Deelruimten zijn dynamisch en complex en hebben geen vast omliggende grenzen. Deelruimten vervullen een eigen rol in de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente. Voor deelruimten is een nadere gebiedsgerichte en geïntegreerde uitwerking gewenst rond nader te bepalen thema's binnen een samenwerkingsverband tussen alle betrokken actoren.

Deelstructuur

Een deelstructuur is de samenhang tussen ruimten van een zelfde soort, verspreid over heel het grondgebied van de gemeente. Deelstructuren verbinden en lopen doorheen deelruimten. Vijf deelstructuren worden onderscheiden, zowel bestaand als gewenst: open ruimte structuur, nederzettingsstructuur, ruimtelijk-economische structuur, ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur en landschappelijke structuur.

Doortocht

Een doortocht is een weg met een verbindingsfunctie waarvan de inrichting ter hoogte van de passage van een woonkern is ingericht met prioriteit voor verkeersveiligheid, verkeersleefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de woonkern.

Draagkracht van de ruimte

De draagkracht van de ruimte is het vermogen van de ruimte om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden.

Duurzame mobiliteit

Duurzame mobiliteit is mobiliteit die past binnen de uitgangshouding van duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij worden de economische, de sociale en de ecologische componenten geïntegreerd benaderd.

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling is de vertaling van het begrip duurzame ontwikkeling naar het ruimtelijk beleid toe. Dit wordt in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen als uitgangshouding genomen voor het formuleren van de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen. Dit is een ruimtelijke ontwikkeling gebaseerd op draagkracht en kwaliteit voor de vrijwaring van een leefbare ruimte voor de volgende generaties, zonder de aanspraken van de huidige generatie te hypothekeren. Deze algemene benadering wordt in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen geoperationaliseerd op het niveau van Vlaanderen.

Economisch knooppunt

Een economisch knooppunt is een gebied met een hoog aandeel aan werkgelegenheid. De economische knooppunten vormen samen met de poorten de bestaande ruimtelijk-economische structuur van Vlaanderen. Het zijn de plaatsen waar het wenselijk is economische activiteiten te concentreren. Economisch knooppunt is aldus een beleidsmatig begrip.

Erffunctie

De erffunctie is de functie die het wegvak vervult t.a.v. de langsheen de weg gelegen perce-len, van gebouwen en van de activiteiten die er plaats vinden. Het verkeer dat zijn herkomst of bestemming heeft in het beschouwde wegvak wordt tot de erffunctie gerekend.

Fysisch systeem

Het fysisch systeem is het geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, geologie, reliëf, lucht, bodem en water. Het reliëf, de bodem en de waterhuishouding zijn hiervan de belangrijkste elementen voor de ontwikkeling van de ruimte. De samenstelling van bodem, de helling van de terreinen en de loop van de rivieren en beken staan immers in rechtstreeks verband met het bodemgebruik.

Gaaf landschap

Een gaaf landschap is een landschap waarvan de samenhang slechts in een beperkte mate ge-wijzigd is door grootschalige ingrepen.

Gedeconcentreerde bundeling

De gedeconcentreerde bundeling is een ruimtelijk principe waarbij "bundeling" staat voor het selectief concentreren van de groei van het wonen, het werken en de andere maatschappelijke functies in de steden en kernen en 'gedeconcentreerd' rekening houdt met het bestaande (ge-deconcentreerde) spreidingspatroon en met de gespreid voorkomende dynamiek van de func-ties in Vlaanderen.

Groene bestemming

Een groene bestemming staat voor volgende bestemmingscategorieën in de plannen van aan-leg: de natuurgebieden, de reservaatgebieden, de bosgebieden, de groengebieden, de parkge-bieden en de bufferzones.

Inbreiden

Inbreiden is het functioneel of morfologisch verdichten van het bebouwd weefsel.

Kern van het buitengebied

De beleidscategorie 'kernen van het buitengebied' bestaat uit de hoofddorpen en de woonker-nen. In de kernen van het buitengebied wordt, in toepassing van het principe 'gedeconcen-treerde bundeling', de ruimtelijke ontwikkeling met betrekking tot het wonen en de verzor-gende activiteiten geconcentreerd. Deze dynamiek moet op de schaal en op het tempo van het buitengebied worden gehouden. De specifieke eigenheid van het wonen en werken in het bui-

tengebied moet erkend en in relatie worden gebracht met het duurzaam functioneren van de agrarische en de natuurlijke structuur. Kwantitatief wordt hiervoor het aantal nieuw te bouwen woonegelegenheden in de kernen van het buitengebied beperkt tot maximaal 40% van het totaal.

Kernversterkend beleid

Kernversterkend beleid is het beleid dat wordt vooropgesteld voor de kernen van het buitengebied met het oog op de kwalitatieve versterking en vernieuwing van de kernen en het ruimtelijk functioneren ervan. Het kernversterkend beleid is noodzakelijk om de uitbreiding en uitwaaiing van kernen tegen te gaan. Het kernversterkend beleid houdt maatregelen in voor een attractieve woonfunctie, een gedifferentieerde woningvoorraad, het behoud van de economische dynamiek, het behoud van de voorzieningen, de leefbaarheid, de bereikbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit in het algemeen.

Kleine landschapselementen

De kleine landschapselementen zijn de strook-, lijn- en puntvormige elementen in het landschap.

Kleinhandelsconcentratie

Kleinhandelsconcentraties zijn concentraties van grootschalige kleinhandelsvestigingen buiten stadscentra en kernen in de open ruimte. Het betreft een analytische categorie van de bestaande ruimtelijke structuur van kleinhandel en een beleidscategorie van de gewenste ruimtelijk-economische structuur.

Kleinhandelszone

Een kleinhandelszone is een specifiek bedrijventerrein dat uitsluitend wordt voorbehouden voor kleinhandelsbedrijvigheden.

Kwetsbaar

Gevoelig voor verstoring en wijziging van het oorspronkelijk (waardevol) karakter. Dit kan landschappelijk zijn, maar ook een dorpsgezicht betreffen of een agrarisch gebied enz.

Landschappelijke structuur

De landschappelijke structuur is de samenhang tussen landschappen als een bepaald soort van ruimten. Landschappen zijn ruimten die specifiek vanuit een morfologische invalshoek worden beschouwd. De nadruk ligt op de verschijningsvorm. De landschappelijke structuur is een volwaardige deelstructuur van de ruimte en niet alleen onderdeel van het buitengebied.

Lint

Een lint is één van de beleidscategorieën voor het voeren van een gedifferentieerd ruimtelijk beleid t.a.v. de nederzettingsstructuur van het buitengebied. In dit beleid worden volgende categorieën onderscheiden: kernen (hoofddorp en woonkern), lint, verspreide bebouwing en bebouwd perifeer landschap. Een lint is een bebouwde omgeving aan één of aan beide zijden van een straat met een typische lineaire structuur en die niet als woonkern is geselecteerd.

Lintbebouwing

Lintbebouwing is een nederzettingvorm die bestaat uit vrijwel aaneengesloten bebouwing, bestaande uit alleenstaande gezinswoningen en/ of bedrijfsgebouwen langs wegen, waarbij achterliggende gronden onbebouwd blijven. Het begrip lintbebouwing heeft geen beleidsmatige betekenis.

Lokaal bedrijventerrein

Een lokaal bedrijventerrein is een bedrijventerrein uitsluitend bestemd voor lokale bedrijven. Een lokaal bedrijf is een be- en verwerkend bedrijf (inclusief tertiaire dienstverlening) dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving (schaal van de kern, schaal van het stedelijke gebied enz.) en beperkt is van omvang.

Mobiliteitsbeleid

Het mobiliteitsbeleid is het beleid dat zich richt op het geheel van de mobiliteitsproblematiek. Het mobiliteitsbeleid bevat:

- de maatregelen gericht op het al dan niet voldoen aan de behoefte aan verplaatsingen (mobiliteitsvraag)
- de maatregelen gericht op het aanbieden van verplaatsingsmogelijkheden (mobiliteitsaanbod)
- het beheer van de feitelijke verkeersdeelname en omgevingseffecten (mobiliteitsbeheer).

Multimodaal knooppunt

Multimodale knooppunten zijn verzamel- en verdeelpunten voor een specifiek gebied en/of regio waar verschillende lijnvormige verkeers- en vervoerselementen elkaar kruisen. Deze lijnvormige elementen zijn van allerlei aard (spoor, weg, water) zodat een mogelijkheid bestaat voor 'overstap' van de ene transportmodus op de andere. Naargelang de uitrustingsgraad en het voorzieningenniveau kunnen multimodale knooppunten een eigen dynamiek op gang brengen en functioneren als nieuwe centra.

Natuurlijke aangroei

Dit is de aangroei van de bevolking ten gevolge van geboorten en sterften van de eigen bevolking, dat wil zeggen zonder in- of uitwijking. De natuurlijke aangroei moet opgenomen zijn in gemeentelijke structuurplannen of in gemeentelijke woningbehoefte studies. Deze moet worden berekend op basis van een gesloten bevolkingsprognose.

Natuurlijke structuur

De ruimtelijk-natuurlijke structuur is de samenhang van alle ruimten in de gemeente met een min of meer natuurlijk karakter. Deze ruimten zijn bepalend voor alle andere activiteiten en niet alleen voor natuur. De natuurlijke structuur bevat ruimten bepaald door het fysisch systeem (bodemgroepen, reliëfovergangen) maar ook biotische elementen als boscomplexen of heidegebieden. Aan deze ruimten zijn allerlei activiteiten - ook menselijke zoals recreatie, bedrijvigheid enz. - verbonden.

Natuurverbinding

Een natuurverbinding is een gewenste theoretische verbinding tussen gebieden waar de natuurfunctie boven- of nevenschikt is aan andere functies (doorgaans landbouw, bosbouw enz.). Ter plaatse van de natuurverbinding is de natuurfunctie doorgaans ondergeschikt aan de andere functies, en komen andere functies (doorgaans landbouw, bosbouw enz.) als hoofdgebruiker voor en de natuur als nevengebruiker. De biologische waarde wordt er bepaald door de aanwezigheid van kleine landschapselementen.

Natuurverwevingsgebied

Een natuurverwevingsgebied is een aaneengesloten gebied:

- waar de functies landbouw, bosbouw, natuur nevenschikt zijn en andere functies ondergeschikt zijn en waar landbouw, bosbouw en natuur gedifferentieerd voorkomen
- waar de biologische waarde kan toenemen door middel van randvoorwaarden met betrekking tot het bestaande grondgebruik, waar het bestaande grondgebruik kan gegarandeerd blijven
- waar een duurzame instandhouding van specifieke ecotopen kan worden gegarandeerd.

Natuurverwevingsgebied is een beleidsmatig begrip.

Nederzettingsstructuur

De nederzettingsstructuur is de ruimtelijke samenhang van de nederzettingen. Nederzettingen zijn ruimten waarbij de ontwikkeling sterk wordt gestuurd door menselijke ingrepen en die een hoge dichtheid aan dynamische menselijke functies hebben. De verschillende menselijke activiteiten zijn er verweven in een bebouwde omgeving met een bepaalde morfologische structuur.

Ontwikkelingsperspectief

Een ontwikkelingsperspectief geeft aan welke mogelijkheden tot ruimtelijke ontwikkeling (kwalitatief en kwantitatief) worden geboden voor een bepaald ruimtegebruik of activiteit. Een ontwikkelingsperspectief kan onder meer bestaan uit: inrichtingsprincipes, ruimtelijke randvoorwaarden voor het ruimtegebruik, taakstellingen, kwantitatieve opties enz.

Open ruimte

Open ruimte is - op het niveau van de gemeente bekeken - niet of weinig bebouwde ruimte in de buurt van sterk bebouwde gebieden.

Open ruimte verbinding

Een open ruimte verbinding is een niet of weinig bebouwde ruimte in de buurt van sterk bebouwde gebieden. Open ruimte verbindingen voorkomen het aan elkaar groeien van de bebouwde gebieden en verzorgen een verbindingfunctie ten aanzien van de structuurbepalende elementen van het buitengebied.

Overdruk

Overdruk is de cartografische aanduiding van een stedenbouwkundig voorschrift bovenop de grondkleur die de 'basisbestemming' aangeeft. De overdruk geeft aan dat in deze gebieden bijkomende stedenbouwkundige voorschriften geldig zijn zonder dat de stedenbouwkundige voorschriften van de grondkleur hun geldigheid verliezen.

Park-and-ride

Park-and-ride voorzieningen zijn parkeerplaatsen waar de auto kan worden gestald om dan de reisweg te vervolledigen met de trein, de metro of de bus, of al carpoolend. Zij worden aangelegd nabij spoorwegstations, metrostations of autobusstations, of nabij oprittencomplexen van hoofdwegen.

Plannen van aanleg

De plannen van aanleg worden in de wet op de stedenbouw (decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996) omschreven. Bedoeld zijn het gewestplan, het algemeen plan van aanleg (A.P.A.) en bijzonder plan van aanleg (B.P.A.).

Poort

Een poort benadrukt de overgang van de ene naar de andere ruimte. Een poort markeert bijvoorbeeld de toegang tot een kern en wordt overeenkomstig deze functie vorm gegeven. De

inrichting van de weg, van de beplanting en de bebouwing worden op deze overgang afgestemd.

Regionaal bedrijventerrein

Regionale bedrijventerreinen zijn uitgeruste terreinen bestemd voor de inplanting van economische activiteiten die de schaal van hun omgeving overschrijden. Onderscheid wordt gemaakt in:

- gemengd regionaal bedrijventerrein dat bestemd is voor de vestiging van industriële bedrijven en ondernemingen behorend tot de bouwnijverheid en het transport. Tevens kunnen dienstverlenende bedrijven, met uitzondering van kleinhandel, onderwijs en medico-sociale instellingen, worden toegelaten;
- specifiek regionaal bedrijventerrein dat bestemd is voor de vestiging van specifieke industriële en tertiaire activiteiten (watergebonden, luchthavengebonden, kleinhandelszone enz.).

Reservatie(gebied of -strook)

Reservatie is het voorbehouden van een bepaalde ruimte voor een bepaald gebruik of activiteit in een plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Voor geplande of op termijn te realiseren infrastructuur kan een reservatiestrook worden vastgelegd. De instelling van een bouwen gebruiksvrije strook en de concrete reglementering die ervoor geldt, worden bij uitvoeringsplan en/of verordening geregeld.

Richtinggevend gedeelte

Het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan formuleert op basis van de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur en de trends (het informatief gedeelte) en vanuit de uitgangshouding, een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. In het richtinggevend gedeelte wordt de visie in ruimtelijke termen vertaald in ruimtelijke principes voor de gewenste ruimtelijke structuur en op basis van de ruimtelijke principes wordt een gewenste ruimtelijke structuur uitgewerkt.

Het richtinggevend gedeelte van een structuurplan is dat deel waarvan door de overheid slechts bij gemotiveerde beslissing kan worden afgeweken.

Ruimteboekhouding

De ruimteboekhouding in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen is een vertaling van de kwantitatieve opties met betrekking tot het ruimtegebruik door functies of activiteiten, naar wijzigingen van de oppervlakte van de gewestplanbestemmingen.

Ruimtelijk concept

Een ruimtelijk concept is een coherent geheel van ruimtelijke principes voor de gewenste toekomst van een ruimte. Het geeft een ruimtelijke uitwerking van een beleidsvisie en bevat steeds één of meerdere kaartbeelden van de betrokken ruimte.

Ruimtelijke beleidscategorie

Een ruimtelijke beleidscategorie is een gebied waarvoor een specifiek beleid wordt vooropgesteld. Een ruimtelijke beleidscategorie wordt onderscheiden op basis van ruimtelijke kenmerken van het gebied of op basis van doelstellingen ten aanzien van dat gebied.

Ruimtelijke kwaliteit

Het begrip ruimtelijke kwaliteit wordt opgevat als de waardering van de ruimte. Kwaliteit in de zin van 'waardering' spreekt een oordeel of een wenselijkheid uit. Ruimtelijke kwaliteit handelt niet in de eerste plaats om de hoedanigheid van het object op zich (de intrinsieke kenmerken van een landschap, van een binnenstad, van een stedelijke ruimte enz.) maar om de waarde die eraan wordt gehecht. Die waardering wordt in belangrijke mate mee bepaald door de betrokkenheid van de beoordeler (bewoner, doelgroep, gemeenschap) en niet door de kenmerken van de ruimte zelf. Die waardering is sociaal-cultureel bepaald en is bijgevolg tijdsafhankelijk.

Ruimtelijk-economische structuur

De ruimtelijk-economische structuur is de samenhang tussen gebieden die hoofdzakelijk worden gekarakteriseerd door economische activiteiten. Specifiek wordt gezocht naar de lokatie, omvang en aard van de belangrijke economische concentraties en naar hun interne en hun onderlinge relaties.

Ruimtelijke structuur

Ruimtelijke structuur is de samenhang tussen ruimtelijke elementen en activiteiten. Structuur heeft tegelijkertijd en in samenhang betrekking op het morfologische (hoe iets is) en op het functioneren (de processen achter iets). Ruimtelijke structuren komen voor op alle schaalniveaus (bijvoorbeeld de ruimtelijke structuur van de tuin, van de wijk, van de kern, van de provincie of van het Vlaams gewest).

Ruimtelijk structuurplan

Een ruimtelijk structuurplan is een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur. Het geeft een langetermijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied in kwestie. Het is erop gericht samenhang te brengen in de voorbereiding, de vaststelling en de uitvoering van beslissingen die de ruimtelijke ordening aanbelangen.

Ruimtelijk uitvoeringsplan

Een ruimtelijk uitvoeringsplan (R.U.P.) is een instrument om uitvoering te geven aan een ruimtelijk structuurplan. Ruimtelijke uitvoeringsplannen worden beschreven in het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening d.d. 18 mei 1999. Het ruimtelijk uitvoeringsplan, dat bindend en verordenend is, omvat voorschriften met betrekking tot bestemmingen en/of inrichting en/of beheer voor een afgebakend gebied.

Ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur

De ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur is de samenhang tussen de ruimten die min of meer morfologisch en functioneel gekoppeld zijn aan één of meerdere infrastructuren.

Sectoraal

Een sectorale benadering is een benadering vanuit één bepaalde overheidssector zonder daarbij expliciet of impliciet rekening te houden met andere sectoren.

Sectoraal B.P.A.

Een 'sectoraal B.P.A.' is een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan waarin voor het geheel van het gemeentelijk grondgebied, of voor een bepaald deel van het gemeentelijk grondgebied de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor een bepaalde groep van activiteiten of voor een ruimtelijke problematiek (bijvoorbeeld bosuitbreiding of zonevrije lokale bedrijven) worden aangegeven.

In de omzendbrief RO 97/01 d.d. 27 februari 1997 worden de toepassingsmogelijkheden en voorwaarden omschreven voor de toepassing van het sectoraal B.P.A. voor zonevrije bedrijven. In de omzendbrief RO 93/01 d.d. 10 november 1993, worden de toepassingsmogelijkheden en -voorwaarden omschreven van het B.P.A. voor van het gewestplan afwijkende bestemmingen.

Stedelijk gebied

Het stedelijk gebied is het gebied waar intense ruimtelijke, culturele en socio-economische samenhang en verweving bestaat tussen verschillende menselijke activiteiten (wonen, diensten, werken enz.), waar dichte bebouwing overheerst en waar het wenselijk is ontwikkelingen te stimuleren en te concentreren. Stedelijk gebied is aldus een beleidsmatig begrip.

Stedelijk gebiedbeleid

Stedelijk gebiedbeleid is het beleid dat wordt gevoerd in de stedelijke gebieden, waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn, maar steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Dit betekent een beleid gericht op het creëren van een

aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, stedelijke voorzieningen enz.) en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit. Het aanbodbeleid in stedelijke gebieden is essentieel om verdere uitzwerming, lintbebouwing en wildgroei van allerlei activiteiten in het buitengebied te vermijden.

Stedenbouwkundig ontwerp

Een stedenbouwkundig ontwerp geeft evenals een inrichtingsprincipe aan welke voorwaarden en kwaliteitseisen moet worden voldaan bij de inrichting van de ruimte. Onder inrichting wordt verstaan: de concrete lokatie en inpassing van functies en activiteiten, inclusief de hieraan te stellen kwaliteitseisen en randvoorwaarden, bijvoorbeeld in termen van maat, schaal en vormgeving van bebouwingselementen en de aard en intensiteit van het gebruik van de ruimte. Een stedenbouwkundig ontwerp voor een bepaald terrein vertrekt daarbij echter van een hoger schaalniveau waarbij de ruimtelijke samenhang met de omgeving centraal staat en gaat dan in op inrichtingsprincipes voor het terrein zelf.

Structuurbepalend (element)

Ruimtelijk structuurbepalende elementen zijn de elementen in een ruimte die op een bepaald schaalniveau het meest essentieel zijn voor de interne samenhang binnen die ruimte. Structuurbepalende elementen zijn een hulpmiddel om te verwijzen naar de achterliggende ruimtelijke relaties. Zij hebben op zich geen betekenis en krijgen slechts zin door het ontstaan van ruimtelijke structuur. Om deze reden wordt de term 'structuurbepalend' verkozen boven 'structurerend'.

Structuurplanning

Structuurplanning is een dynamisch en continu proces van visie- en beleidsvorming met betrekking tot de kwaliteit van de ruimte en de realisatie ervan. Het tot stand komen van een structuurplan vormt het moment in dit proces waarop belangrijke uitspraken worden gedaan. Structuurplanning is een voor het Vlaams gewest nieuwe vorm van planning. Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen is het resultaat van een structuurplanningsproces op het niveau Vlaanderen.

Subsidiariteit

Het subsidiariteitsbeginsel houdt in dat elke inzake ruimtelijke ordening bevoegde overheid zich bezighoudt met die materies die geëigend zijn om op het bewust niveau geregeld te worden. Beslissingen moeten worden genomen op het meest geschikt niveau. Een beslissing op een hoger niveau is te verantwoorden als het belang en/ of reikwijdte ervan op het lagere niveau duidelijk overstijgt. Een hoger niveau treedt slechts op voorzover de doelstellingen van het overwogen optreden niet voldoende door het lager niveau kunnen worden verwezenlijkt.

Rivier- of beekvallei

Deze term wordt in een ruimtelijk structuurplan gebruikt als ruimtelijk begrip. Het betreft een gebied gedragen door een rivier of beek met daarmee samenhangende functies en activiteiten. Vaak zijn dat een bijbehorende alluviale bodem, een kenmerkend reliëf en eigen waterhuishouding. Daarnaast worden dergelijke gebieden gekenmerkt door een eigen soort van begroeiing maar ook door een typisch landbouwgebruik (graaslanden), een eigen invloed op de wegenstructuur (parallel en op een beperkt aantal plaatsen kruisend), op de nederzettingsstructuur (geen historische bebouwing in valleigebieden, waterfrontontwikkeling), op de ruimtelijk-economische structuur (watergebonden activiteiten) enz.

Ventweg

Een ventweg is een weg met een toeganggevende functie, parallel gelegen aan maar gescheiden van een weg met een verbindende functie als hoofdfunctie.

Verdichting

Verdichting is één van de sleutelbegrippen in een ruimtelijk beleid waar openheid en stedelijkheid voorop staat. Verdichting betekent voor het ruimtelijk beleid in de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied het volgende:

- het concentreren van het wonen en het werken in de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied
- het differentiëren van de woningvoorraad
- het versterken van de multifunctionaliteit door verweving
- het opleggen van minimale dichtheden.

Verkeersleefbaarheid

De verkeersleefbaarheid verwijst naar een bepaalde toestand van een bepaald gebied, waarbij de draagkracht van het gebied al (niet-verkeersleefbaar) dan niet (verkeersleefbaar) wordt overschreden door de negatieve impact van het verkeer (zowel rijdend als stilstaand) dat er doorheen gaat of er zijn bestemming vindt.

Verkeersgenererende activiteiten

Een verkeersgenererende activiteit is een activiteit die vele verplaatsingen veroorzaakt, hetzij verplaatsing van goederen, hetzij verplaatsing van mensen (personeel, klanten, bezoekers enz.).

Verordening

Een verordening is (in de gebruikelijke publiekrechtelijke betekenis) een rechtsregel met een abstract, algemeen en onpersoonlijk karakter die voor de duur van haar gelding op een ab-

stract aantal gevallen van toepassing is (dus een wet in de materiële zin van het woord) maar die geen wet is in de formele zin van het woord.

Verweven

Het verweven is het in elkaars nabijheid brengen van functies en activiteiten op een dusdanige wijze dat er ruimtelijke meerwaarden, vormen van synergie en complementariteit ontstaan. De wijze waarop het verweven haalbaar is, heeft te maken met het karakter (hinder of positieve effecten die nabijheid van andere functies of gebruik teweegbrengen) en het structurerend vermogen van de activiteiten. Ruimtelijke meerwaarden zijn onder meer het concentreren van activiteiten en het creëren van ruimtelijke nabijheid met voordelen ten aanzien van bereikbaarheid en mobiliteit. 'Verweven' staat tegenover 'scheiden'. Beide begrippen hebben een duidelijke ruimtelijke betekenis.

Het verweven of scheiden van functies en activiteiten hangt samen met het ruimtelijk schaalniveau waarop de ruimtelijke meerwaarden ontstaan. Het scheiden van activiteiten op het niveau van de gemeente (bijvoorbeeld een lokaal bedrijventerrein aan de rand van een kern) betekent het verweven van activiteiten op het niveau van Vlaanderen. Het begrip 'verweven van functies en activiteiten' wordt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan gehanteerd op het niveau van de gemeente.

Voorstedelijk vervoersnet

Het voorstedelijk vervoersnet is het netwerk van openbaar vervoer dat de verbinding vormt tussen de gebieden in de ruime omgeving van een groot- of regionaalstedelijk gebied. Het GEN of gewestelijk expresnet is het voorstedelijk vervoersnet voor Brussel.

Woning - woongelegenheden

Het betreft elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

Woonkern

Een woonkern of morfologische agglomeratie is het landschapsdeel dat aaneensluitend bebouwd is door huizen met hun hovingen, openbare gebouwen, kleine industriële of handelsuitrustingen met inbegrip van de tussenliggende verkeerswegen, parken, sportterreinen enz. Het wordt begrensd door landbouwgrond, bossen, braakliggende gronden en ruigtes waar tussen zich eventueel een 'verspreide bebouwing' bevindt. Zowel steden, dorpen als gehuchten kunnen woonkernen vormen.

Zone non-aedificandi

Een zone non-aedificandi is een bouwvrije zone.

Zonevreemd

Voor zonevreemde bedrijven wordt de volgende omschrijving gehanteerd: een bedrijf, zijnde een gebouw, activiteit of functie, kan pas als zonevreemd worden beschouwd, wanneer zowel de juridische toets, met name het al dan niet overeenstemmen met bestaande voorschriften, als de planologische toets, met name de (on)verenigbaarheid met verschillende activiteiten en functies, duidelijk daartoe besluiten.