



RUP Puurse Bandencentrale

toelichtingsnota
Puurs-Sint-Amands

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

Colofon

Opdracht

RUP 'Puurse Bandencentrale'

Opdrachtgever

Gemeente Puurs – Sint-Amands
Hoogstraat 29
2870 Puurs-Sint-Amands

Opdrachthouder

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen
T: +32(0)3 221 55 00
www.anteagroup.be
BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB
Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer

451583030_TN_VV

Projectmedewerkers

Eline Mulkens, Erkend Ruimtelijk Planner

Pim Caris, Adviseur Ruimtelijke planning – grafisch ontwerp

Koen Janssens, Erkend ruimtelijk planner

Datum

November 2020

Auteur

Status/ revisie

TN_DV_rev00

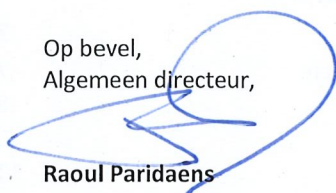
Vrijgave

Eline Mulkens



Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting
van 23 november 2020

Op bevel,
Algemeen directeur,



Raoul Paridaens

De Voorzitter



Els Goedgezelschap

Inhoudsopgave

Blz

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Algemene doelstelling plan	2
1.3	Situering	2
1.4	Afbakening plangebied	5
1.5	Reikwijdte en detailleringsniveau	5
1.6	Overzicht in te zetten instrumenten	5
2	Mogelijke alternatieven	6
3	Referentietoestand (bestaande feitelijke toestand) en beleidscontext	7
3.1	Algemene omschrijving aard van het bedrijf Puurse Bandencentrale	7
3.2	Ruimtelijk functioneren	8
3.3	Ruimtelijk voorkomen	9
3.4	Ruimtelijke vraag bedrijf Puurse Bandencentrale	11
3.5	Structuurplanning	12
3.6	Overige relevante studies	15
3.7	Juridische planologische toestand, rooilijnenplannen en atlas der buurt- en voetwegen	17
3.8	Bodem	20
3.9	Water	22
3.10	Biodiversiteit	23
3.11	Landschap en erfgoed	24
3.12	Mobiliteit	25
3.13	Geluid, lucht, gezondheid en veiligheid	27
4	Visie voorgenomen plan	29
4.1	Algemene visie	29
4.2	Ruimtelijke conceptelementen	29
5	Bepalen van de plan-m.e.r.-plicht	33
6	Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten	34
6.1	Bodem	34
6.2	Water	34
6.3	Biodiversiteit	34
6.4	Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	35
6.5	Mens – mobiliteit	35
6.6	Mens – hinder en gezondheid	36
6.7	Mens - Ruimtelijke aspecten	37
6.8	Leemten in de kennis	37
6.9	Grensoverschrijdende effecten	37
6.10	Globale conclusie over de aanzienlijkheid van milieueffecten	37
7	Verantwoording inname HAG	38
8	Grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften	41
8.1	Verordend grafisch plan	41
8.2	Verordende stedenbouwkundige voorschriften	41
8.3	Limitatieve opgave van de op te heffen voorschriften binnen de contour van het plan	41
8.4	Ruimtebalans	42
8.5	Register m.b.t. planbaten, planschade, bestemmingswijzigingscompensatie en compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften	42

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De opmaak van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is de uitvoering van een planologisch attest (PA) dat werd afgeleverd aan het bedrijf 'Puurse Bandencentrale'. Gezien de recentelijke economische evoluties en de daarmee gepaard gaande groei van het bedrijf is er een nijpend tekort aan werkruimte en aan opslagcapaciteit. Het bedrijf wenst daarom op korte termijn volgende ingrepen te kunnen voorzien:

- oprichten nieuwe bedrijfsloods, die zal dienst doen als werkplaats, als opslagplaats en als sociale ruimte voor het personeel.
- nieuwe personeelsparking aan de achterzijde (zuiden).
- nieuwe omgevingsaanleg (groenstructuren).

Deze ingrepen zijn echter niet (volledig) verenigbaar met de huidige stedenbouwkundige voorschriften. Deze behoeften werden daarom verwerkt in een aanvraag tot planologisch attest. Het bedrijf kent geen ruimtelijke behoeften op lange termijn. Op 10/09/2018 verleende het gemeentebestuur van Puurs een planologisch attest aan het bedrijf. Conform de regelgeving is de gemeente verplicht om binnen het jaar na afgifte van een planologisch attest een adviesvraag over een startnota RUP te versturen.

Los van de ruimtevraag geformuleerd in het planologisch attest wenst het bedrijf ook haar inrit te verplaatsen, verder weg van het kruispunt, naar het perceel ten westen van de bedrijfswoning. Dit perceel zal met uitzondering van de in/uitrit niet gebruikt worden bedrijfsactiviteiten. Dit blijft open met name groene ruimte.

Aangezien dit perceel ten tijden van de aanvraag van het planologisch attest nog niet in eigendom was van het bedrijf, werd deze vraag toen ook niet meegenomen maar pas bij de opmaak van dit RUP. Deze ruimtelijke visie is wel reeds aan bod gekomen ten tijde van het BPA uit 2003.

1.2 Algemene doelstelling plan

Het RUP beoogt de herziening van het BPA zonevreemde bedrijven – deelplan 4 'Lokaal bedrijventerrein Dendermondsesteenweg West' in functie van de actuele noden van het lokale bedrijf 'Puurse Bandencentrale' en ten gevolge van een afgeleverd planologisch attest en in functie van de actuele vraag tot verplaatsing van de in/uitrit. Hierbij wordt maximaal gestreefd naar ruimtelijke duurzaamheid.

1.3 Situering

1.3.1 Situering op macroniveau

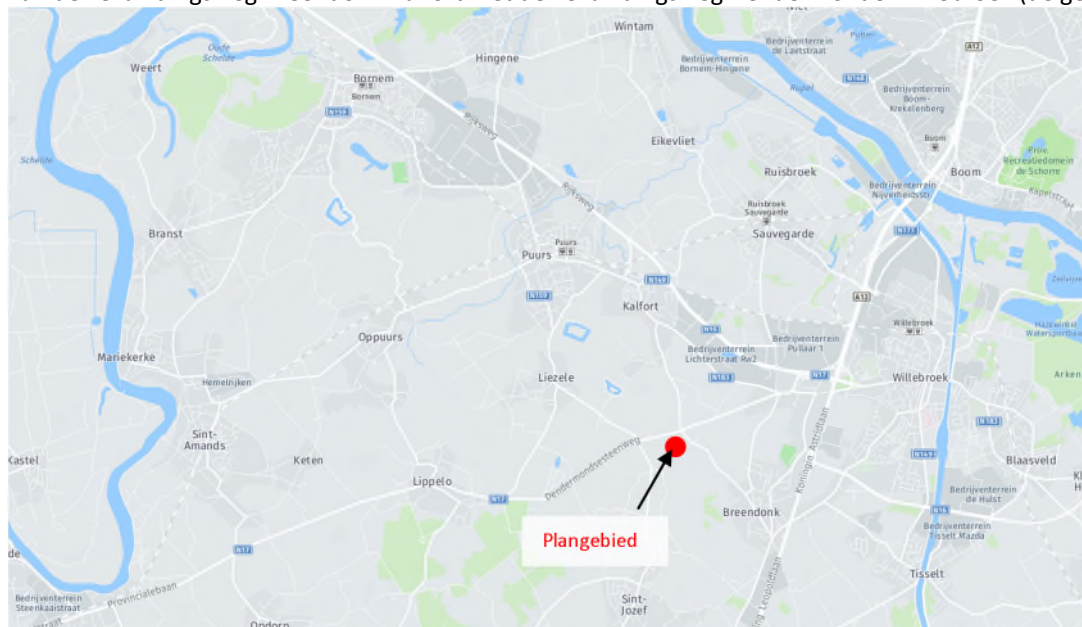


Figuur 1-1 Situering gemeente Puurs-Sint-Amands

Het plangebied bevindt zich in de fusiegemeente Puurs-Sint-Amands. Deze gemeente is gelegen in het uiterste zuidwesten van de provincie Antwerpen.

1.3.2 Situering op mesoniveau

Het plangebied bevindt zich in de voormalige gemeente Puurs. De deelgemeente Puurs ligt ten westen van de as Antwerpen-Brussel (A12). Het plangebied is met de A12 verbonden via de N17. De site ligt immers aan het kruispunt van de verbindingsweg Breendonk-Kalfort met de verbindingsweg Dendermonde-Willebroek (de gewestweg N17).



Figuur 1-2 Situering plangebied op mesoniveau, bron geopunt

1.3.3 Situering op microniveau

De inrichting van de Puurse Bandencentrale sluit ruimtelijk gezien aan op de lintbebouwing langs de Groenstraat en langs een stuk van de Dendermondsesteenweg. Ten westen van de bedrijfssite bevindt zich geen bebouwing. Ten oosten (links gezien van de gewestweg) van het bedrijf bevinden zich langs de N17 nog drie percelen tot aan het kruispunt:

- een halfopen woning, grenzend met één gevel aan het bedrijf, niet in eigendom van het bedrijf
- een openstaande woning.
- een café op de hoek van het kruispunt.

Op de bedrijfssite zelf bevindt zich een overdekte inrit die geïntegreerd is in een bouwvolume dat een geheel vormt met de woning op het naastgelegen perceel. In dit bouwvolume bevindt zich de bedrijfswoning.



Figuur 1-3 Bebouwing tot aan kruispunt (bron: Google StreetView)



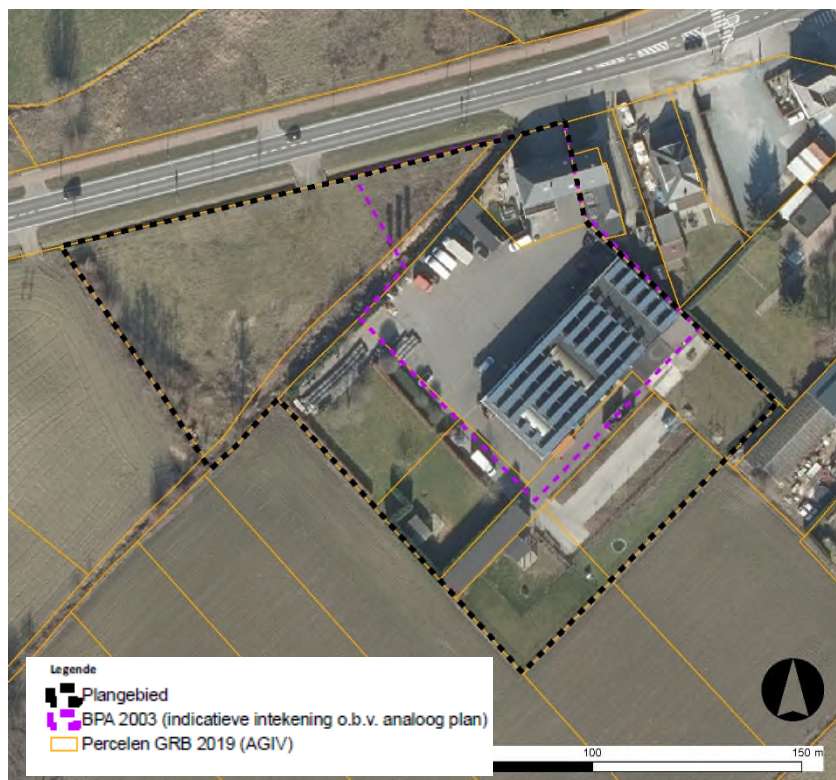
Figuur 1-4 Microsituering plangebied

Op onderstaande figuur is te zien dat er zich diverse activiteiten in de omgeving bevinden.



Figuur 1-5 Situering plangebied en omgeving op microniveau, bron geopunt

1.4 Afbakening plangebied



Figuur 1-6 Afbakening plangebied

De afbakening van het plangebied vertrekt van het BPA uit 2003 doch wordt verruimd met alle percelen die vandaag in gebruik en/of eigendom zijn door het bedrijf. Hierdoor wordt naast de bedrijfspelden ook een stuk weide tussen het bedrijf en de steenweg opgenomen (aangeduid in het BPA uit 2003 als bufferzone). Dit driehoekig perceel zal niet gebruikt worden voor bedrijfsactiviteiten, doch in functie van een betere verkeersafwikkeling op de gewestweg wordt de inrit/uitrit verschoven naar dit perceel.

1.5 Reikwijdte en detailleringsniveau

De bedoeling van dit RUP is een bestemmingsplan en voorschriften te koppelen aan de visie die voortkomt uit het planologisch attest en uit de vraag om de in/uitrit te verleggen. Het betreft louter een verfijning en zeer beperkte uitbreiding van een zone die reeds lang in gebruik is en bestemd is voor bedrijvigheid.

1.6 Overzicht in te zetten instrumenten

Het RUP zal ingezet worden louter voor eventuele herbestemmingen en het vertalen van de visie in stedenbouwkundige voorschriften met een grafisch plan.

2 Mogelijke alternatieven

Nulalternatief = Het nulalternatief houdt de mogelijkheid in om geen RUP op te maken, waardoor de huidige juridisch-planologische situatie van het gebied gehandhaafd wordt. In dat geval blijven de contouren van het BPA en de voorschriften van agrarisch gebied gelden. Dit laat geen ruimte om het bedrijf optimaal en duurzaam te laten ontwikkelen. Juridische onzekerheid ontstaat hierdoor. Hierdoor is een nulalternatief hier niet aan de orde.

Locatiealternatief = Ten tijde van de opmaak van het BPA werd er een studie uitgevoerd naar herbestemming of herlocatie van het toenmalige zonevreemde bedrijf. Hieruit bleek dat de Puurse Bandencentrale bestendig moest worden op deze locatie om de volgende redenen:

1. De bestemming van het gewestplan is achterhaald: het terrein is al sinds 1968 in gebruik i.f.v. dergelijke bedrijvigheid.
2. Het voorstel beantwoordt aan een planologische nood
3. De planologische redenen zijn duidelijk en kunnen goed gelokaliseerd worden
 - o Het betreft een lokaal bedrijf
 - o De grenzen van de site en verschillende onderdelen ervan kunnen duidelijk bepaald worden
4. Het bedrijf wenst dringend uit te breiden

Inrichtingsalternatief = Het RUP legt globale bestemmingszones en verschillende ruimtelijke randvoorwaarden vast. Door deze inrichtingsvoorschriften zo flexibel mogelijk te houden kan er bij de effectieve uitwerking voor de meest optimale situatie gekozen worden.

3 Referentietoestand (bestaande feitelijke toestand) en beleidscontext

3.1 Algemene omschrijving aard van het bedrijf Puurse Bandencentrale

3.1.1 Algemeen

Het bedrijf is gespecialiseerd in het aan- en verkopen van rubberen banden. De handel in deze banden en het bijhorend monteren ervan is de (enige) hoofdactiviteit van het bedrijf. In mindere mate worden daarnaast ook ter plaatse autovelgen verkocht en kleine mechanische handelingen verricht aan de aanwezige voertuigen. Het grootste aandeel aan klanten bestaat uit vrachtwagens zo'n 65%. De overige 35% betreffen personenvoertuigen. Naast de inrichting aan de Dendermondsesteenweg beschikt de onderneming nog over een opslagplaats aan de Lichterstraat 73 te 2870 Puurs.

3.1.2 Historiek

Het bedrijf kent een gestage groei sinds het begin. Getuige daarvan zijn de diverse afgeleverde vergunningen (zie § 3.7.3 Vergunningsstatus) en de historische luchtfoto's. Gevolg van deze sterke groei is dat de aanvrager in het recente verleden beroep heeft moeten doen op het (onvergund) opslaan van banden buiten de contouren van de zone voor lokale bedrijvigheid op het BPA uit 2003.



Figuur 3-1 Luchtfoto zomer 1971 (Geopunt, 2019)



Figuur 3-2 Luchtfoto winter 2000-2003, bron geopunt



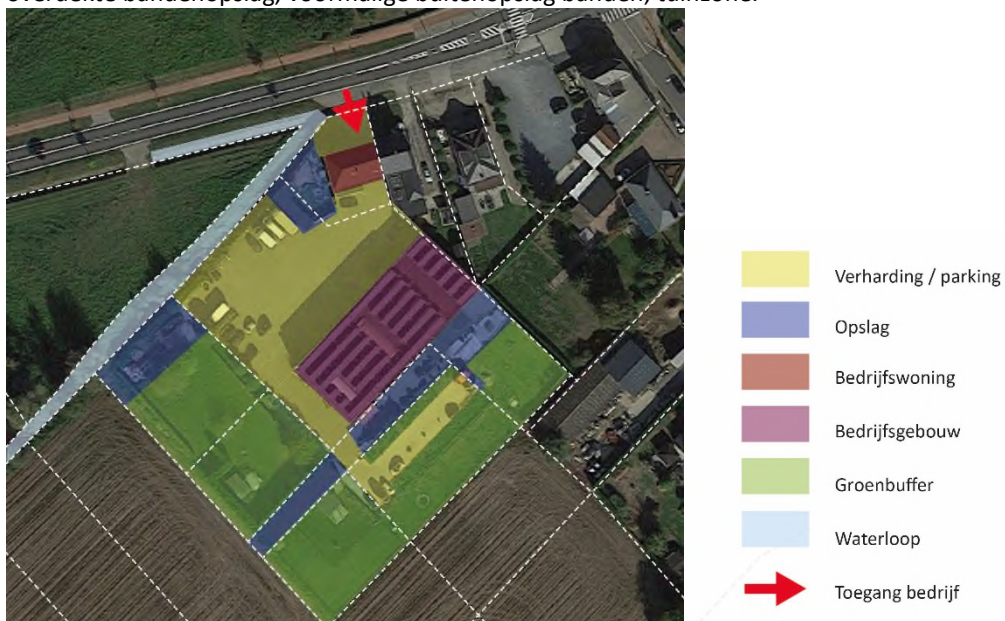
Figuur 3-3 Luchtfoto winter 2008-2011, bron geopunt



Figuur 3-4 Luchtfoto 2017, bron geopunt

3.2 Ruimtelijk functioneren

Op het terrein zijn de volgende zones voorzien: oprit, bedrijfswoning, bedrijfsverharding, bedrijfsgebouw, overdekte bandenopslag, voormalige buitenopslag banden, tuinzone.



Figuur 3-5 Ruimtelijk functioneren

Het bedrijf heeft één toegangsweg vanaf de N17 (Dendermondsesteenweg). Van hieruit kan de volledige site worden bereikt. Boven en rechts van de huidige bedrijfstoegang (gezien vanaf de gewestweg) bevindt zich de bedrijfswoning. Deze vormt één ruimtelijk geheel met de woning op het perceel ten oosten van de bedrijfssite (doch geen onderdeel van het bedrijf). Er stroomt een niet-geklasseerde gracht langsheen de huidige bedrijfssite. Net ten westen van de bedrijfswoning wijkt deze af naar het noorden waar deze aan de andere kant van de gewestweg verder stroomt. Nagenoeg volledig rondom het driehoekig perceel tussen de huidige bedrijfssite en de gewestweg bevindt zich aanvullend nog een gracht (deze is echter niet opgenomen in de Vlaamse Hydrologische Atlas). Dit driehoekig perceel is vandaag in gebruik als weide. Tussen deze weide en de bedrijfssite bevindt zich nog een halve bomerij. Dit maakt dat het bedrijf vanop de gewestweg goed zichtbaar is.

3.3 Ruimtelijk voorkomen

Volgende fotoreportage geeft een beeld van het terrein en haar directe omgeving.¹



1.



2.



3.



4.



¹ bron: aanvraag planologisch attest

5.



6.



7.



8.



9.



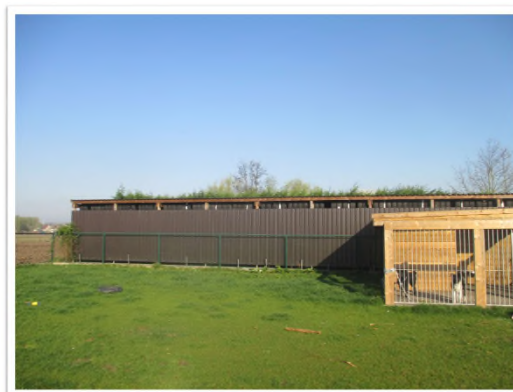
10.



11.



12.



13.

14.

3.4 Ruimtelijke vraag bedrijf Puurse Bandencentrale

Reeds sinds de jaren 1960 is op deze locatie een bandencentrale aanwezig. Ook deze sector is echter onderhevig aan marktwijzigingen en nieuwe ontwikkelingen. Zo moeten bijvoorbeeld de bandencentra voortaan verplicht de oude banden van de voertuigen zelf bewaren. Verder is het zo dat de zomer/winter bandenwissel heel wat praktische gevolgen heeft voor de centra. De klant heeft de keuze om de niet gemonteerde zomer/winterbanden mee naar huis te nemen, maar opteert er vaak voor dat deze opgeslagen worden op de bandencentrale.

Het bedrijf heeft nood aan volgende ruimtelijke ingrepen op korte termijn, om de continue groei en marktontwikkelingen toekomstmogelijkheden te geven:

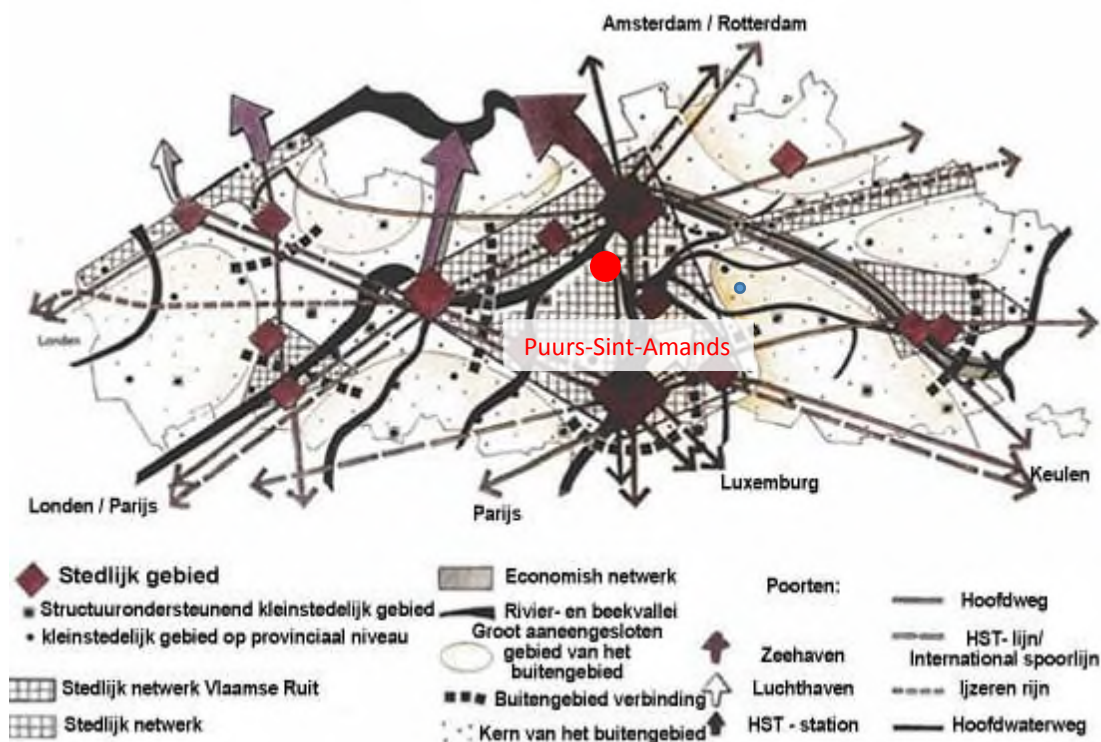
- nieuwe bedrijfsloods. Deze nieuwe loods zal dienst doen als werkplaats, als opslagplaats en als sociale ruimten voor het personeel. De afmetingen van de nieuwe loods bedragen: 20m bij 45m met een hoogte van 6,25m. De nieuwe loods wordt voorzien ten westen van de huidige loods, waar zich vandaag een tuinzone bevindt met enkele kleinere constructies (bv. hondenhok). Het uitzicht zal hetzelfde zijn als dat van de bestaande, vergunde loods.
- (Personeels)parking achteraan. Reeds aanwezig op het terrein maar te regulariseren.
- Herzien van de omgevingsaanleg van het bedrijf: beperkt inkrimpen bufferzone in het westen, vergroten bufferzone in het zuiden.

Bovenstaande handelingen zijn niet mogelijk binnen de huidige juridische context. De betreffende percelen noodzakelijk voor bovenstaande ruimtevraag, zijn reeds ingenomen door bedrijf, waardoor er uitsluitend een bestemmingswijziging/verfijning noodzakelijk is. In functie van de korte termijn behoefte werd op 24.09.2019 een omgevingsvergunning afgeleverd voor de uitbreiding van het bedrijf, volgend uit het planologisch attest. Zie §3.7.3 *Vergunningsstatus*. Op lange termijn is er geen bijkomende ruimtevraag meer van het bedrijf. Aan de ruimtebehoefte van het bedrijf kon op de huidige, in gebruik zijnde percelen, aan tegemoet worden gekomen.

Het bedrijf wenst echter eveneens de ontsluitingssituatie te verbeteren. De huidige ontsluiting bevindt zich op korte afstand van het kruispunt wat conflicten met de verkeersafwikkeling doet ontstaan. Het bedrijf heeft daarom de driehoekige weide tussen de bedrijfssite en de gewestweg verworven om de ontsluiting naar het westen te verplaatsen. Naast de inrit zal het bedrijf dit perceel behouden als open ruimte (landschappelijke groenaanleg inclusief wadi).

3.5 Structuurplanning

3.5.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen



Figuur 3-6 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor Vlaanderen, bron RVS

Voor Vlaanderen worden vier structuurbepalende componenten onderscheiden: stedelijke gebieden, het buitengebied, de gebieden voor economische activiteiten en de lijninfrastructuur. Op basis van de ruimtelijke principes wordt voor deze structuurbepalende componenten de gewenste ruimtelijke structuur uitgewerkt.

De gemeente Puurs-Sint-Amands ligt volgens het RSV in het buitengebied.

Voor het buitengebied worden o.a. volgende doelstellingen vooropgesteld:

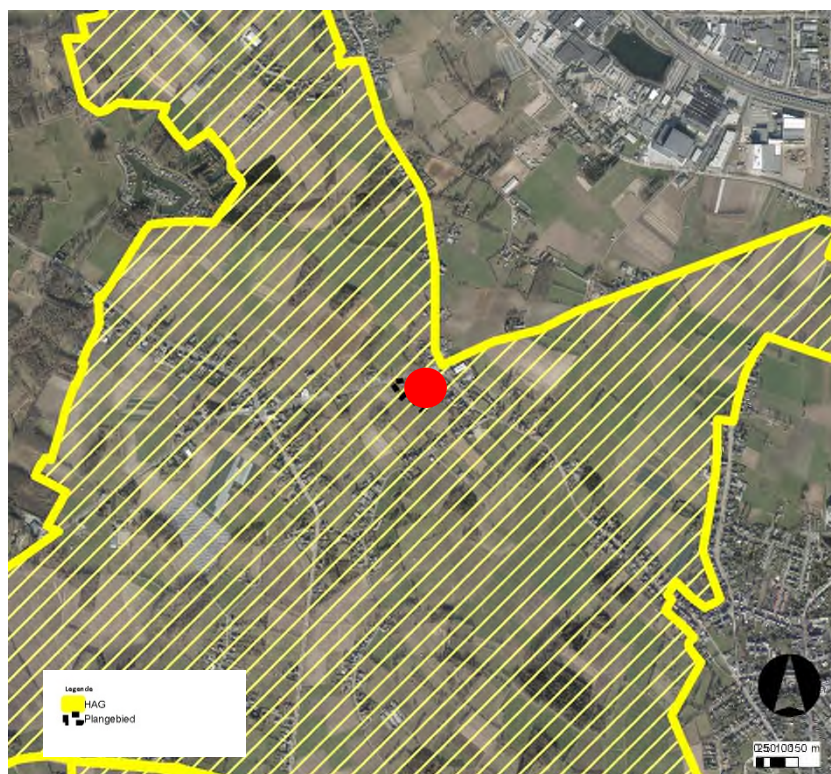
- Het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies: in het buitengebied wordt een dynamische en duurzame ontwikkeling gegarandeerd zonder het functioneren van de structuurbepalende functies van het buitengebied aan te tasten;
- Het tegengaan van de versnippering van het buitengebied
- Bundeling van de ontwikkeling in kernen: hierdoor wordt de verdere versnippering van de open ruimte vermeden;
- Het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen;
- Bereiken van gebiedsgerichte kwaliteit in het buitengebied;
- Afstemmen van ruimtelijk beleid en milieubeleid;
- Verweving van vrijetijdsfuncties stimuleren.

3.5.1.1 Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos

In uitvoering van het RSV stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Antwerpse Gordel - Klein-Brabant. Op 27 maart 2009 nam de Vlaamse regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van agrarische gebieden én een operationeel uitvoeringsprogramma goed.

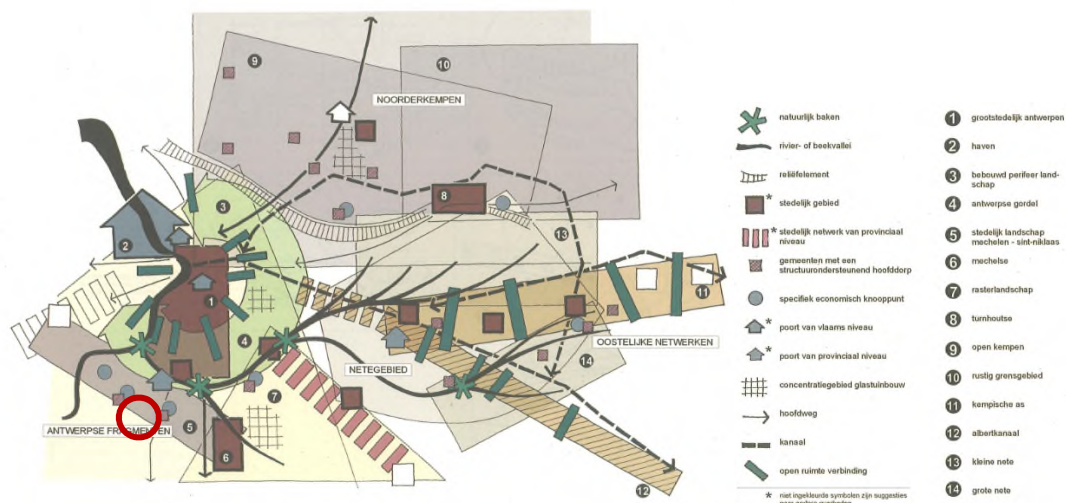
Het agrarisch gebied dat het BPA uit 2003 omringt betreft herbevestigd agrarisch gebied. Een beperkt deel van het plangebied betreft dus herbevestigd agrarisch gebied.

Het plangebied ligt binnen de zone waarbinnen de agrarische gebieden zijn herbevestigd, zoals te zien op onderstaande figuur.



Figuur 3-7 Afbakening HAG deelgemeente Puurs (omgeving plangebied, rode bol = plangebied)

3.5.2 Provinciaal Ruimtelijk structuurplan



Figuur 3-8 Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen, bron RSPA Antwerpen

Het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen (RSPA) werd door de Vlaamse minister van ruimtelijke ordening goedgekeurd op 10 juli 2001. In het RSPA behoort Puurs tot de hoofdruimte '**Antwerpse fragmenten**', het deel van de provincie dat binnen de Vlaamse Ruit ligt. Binnen de Antwerpse fragmenten worden zeven deelruimten onderscheiden. Puurs behoort daarbij tot het '**stedelijk landschap Mechelen - Sint-Niklaas**'.

De provincie Antwerpen ziet het '**stedelijk landschap Mechelen - Sint-Niklaas**' als een stedelijk landschap met een evenwicht tussen culturele en natuurlijke potenties. 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 een poort op provinciaal niveau. Het Scheldeland en de agrarische gebieden van Klein-Brabant fungeren als grenzen voor de ontwikkeling. De Schelde en Rupel hebben een bovenprovinciale natuurverbindingsfunctie.

3.5.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

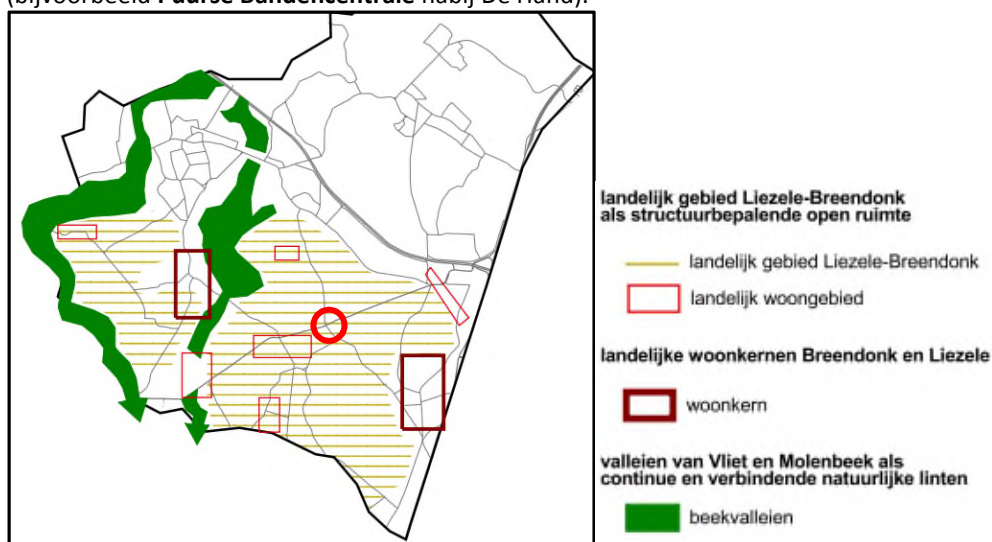
Aangezien het plangebied gelegen is op voormalig grondgebied van de gemeente Puurs wordt enkel het GRS van Puurs besproken. Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Puurs werd goedgekeurd door de deputatie van de provincie Antwerpen op 13 februari 2003 en werd gedeeltelijk herzien in 2012. In wat volgt zullen enkel de elementen uit het GRS die van belang zijn voor het plangebied, besproken worden.

3.5.3.1 Richtinggevend deel

Hoger gelegen deel van Puurs

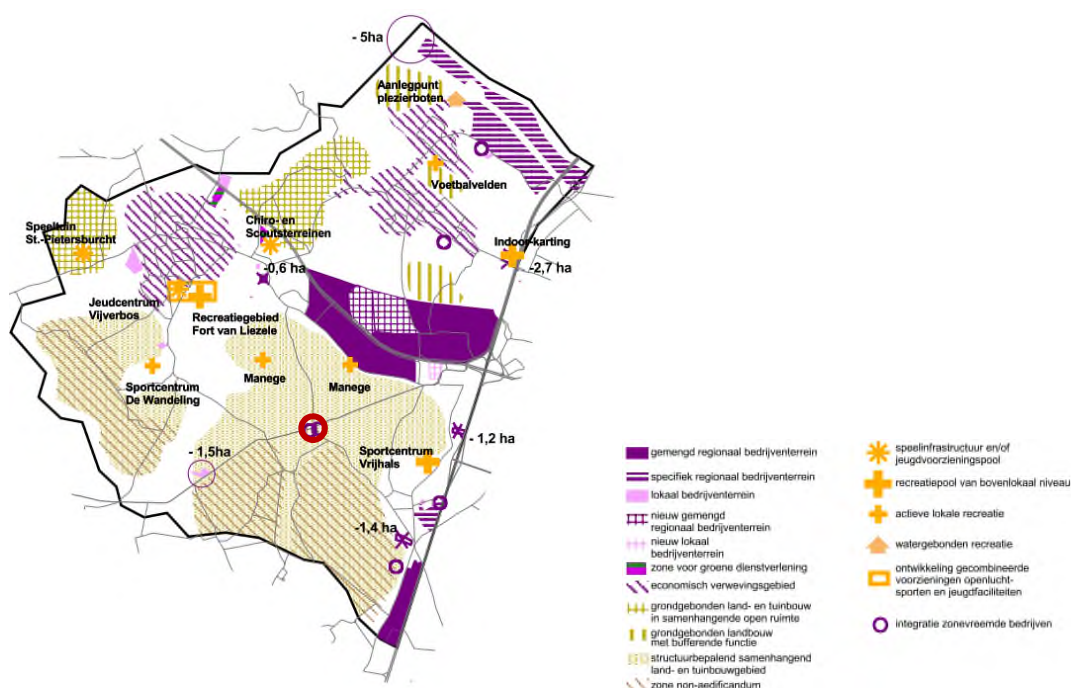
Met betrekking tot deze deelruimte wordt in eerste instantie een open ruimte beleid vooropgesteld. Dit beleid houdt een intensieve bescherming van de bestaande landelijke en natuurlijke gebieden enerzijds. Maar anderzijds is het ook van uiterst belang dat het bestaand landelijk gebied wordt gevrijwaard van verdere lintbebouwing en ongecontroleerde spreiding van economische en recreatieve functies.

Zeker met betrekking tot de landelijke woongebieden Overheide, Hof ter Bollen, Essendries, **De Hand**, Wolfstraat en Hoogheide moet uiterst voorzichtig worden omgesprongen met eventueel ruimtelijke uitbreidingen van de bestaande bebouwing. Voor al deze gebieden is uitbreiding niet gewenst, tenzij in het sectoraal **B.P.A. 'zonevreemde bedrijven' 7** de mogelijkheid tot uitbreiding van bestaande ondernemingen wordt toegelaten (bijvoorbeeld **Puurse Bandencentrale** nabij De Hand).



Figuur 3-9 Deelruimte "hoger gelegen zuidelijk deel van Puurs, bron GRS Puurs

Gewenste ruimtelijk-economische structuur (inclusief agrarische en toeristische-recreatieve structuur)



Figuur 3-10 Gewenste ruimtelijk-economische-structuur, bron GRS Puurs

In het sectoraal B.P.A. 'zonevrije bedrijven' is een gebiedsgerichte ontwikkelingsvisie opgesteld voor zonevrije bedrijven, goedgekeurd op 26 maart 2003. De belangrijkste algemene ruimtelijke concepten uit het B.P.A. zijn:

- Zuinig ruimtegebruik
- Kernversterking (uitbreiding van de woonfunctie in de open ruimte wordt afgeremd)
- Behoud van de open ruimte
- Maximalisatie van de potenties op vlak van natuur
- Aandacht voor de verkeersveiligheid en –leefbaarheid
- Garantie op vlak van bereikbaarheid

3.6 Overige relevante studies

3.6.1 Planologisch attest Puurse Banden centrale

Het planologisch attest werd goedgekeurd en afgeleverd door de gemeenteraad op 10. 09.2018.

Synthese motivering van de beslissing

Het bedrijf wordt beschouwd als hoofdzakelijk vergund. Het bedrijf beschikt over de noodzakelijke vergunningen uitgezonderd voor de constructies die in het dossier worden aangeduid als niet vergund, en waarvan de bestemming en regularisatie gevraagd wordt bij een positief planologisch attest:

- bijgebouw achter de bedrijfswoning.
- carport nabij de bedrijfswoning.
- bedrijfsverharding aan de achterzijde van het centrale **bedrijfsgebouw**.

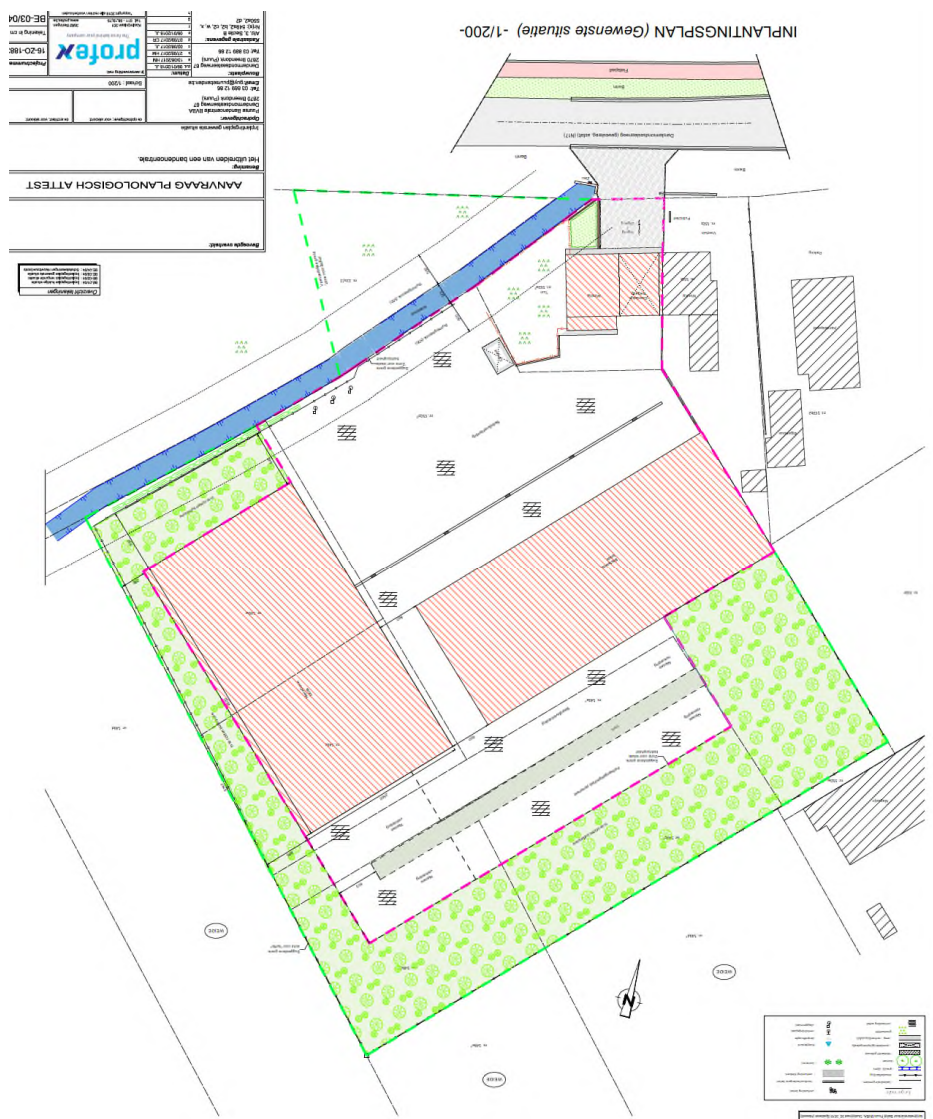
Enkele bestaande constructies zullen gesloopt worden:

- Berging bestaande constructies.
- Bedrijfsverharding vooraan t.h.v. de tuinzone.
- Rookcabine.

- Schuilhok.
- Bijgebouw aangebouwd achteraan het centrale bedrijfsgebouw.
- Buitenopslag banden achter het centrale bedrijfsgebouw.
- Overdekte opslag banden achter het centrale bedrijfsgebouw.
- Bedrijfsverharding achteraan.
- Hondenhok.
- Bandenopslag in de tuinzone.

De gemeenteraad sluit zich integraal aan bij het gemotiveerd advies van de gecoro en volgt dit advies. De gecoro heeft een gunstig advies uitgebracht voor het oprichten van een bijkomende loods als werkplaats, opslagplaats en sociale ruimte voor het personeel, evenals voor het voorzien van een personeelsparking onder volgende voorwaarden:

- Er mag slechts één toegang voorzien worden met een breedte van maximaal 7m.
- De bufferzone moet verankerd worden in het RUP op voldoende afdwingende wijze.
- Een waterdoorlatende parking moet zoveel mogelijk voorzien worden op plaatsen waar dit milieutechnisch te verantwoorden valt, bv. bij de personeelsparking.

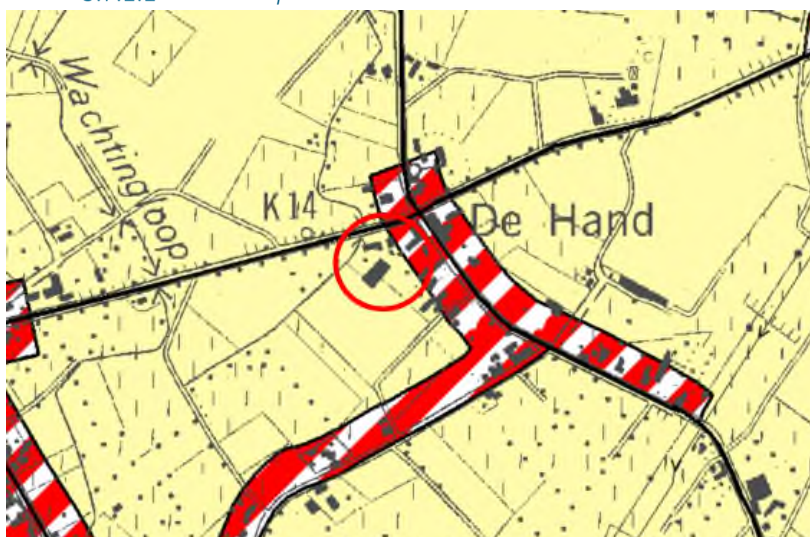


Figuur 3-11 Inplantingsplan gewenste toestand – aanvraag planologisch attest

3.7 Juridische planologische toestand, rooilijnenplannen en atlas der buurt- en voetwegen

3.7.1 Bestemmingsplannen

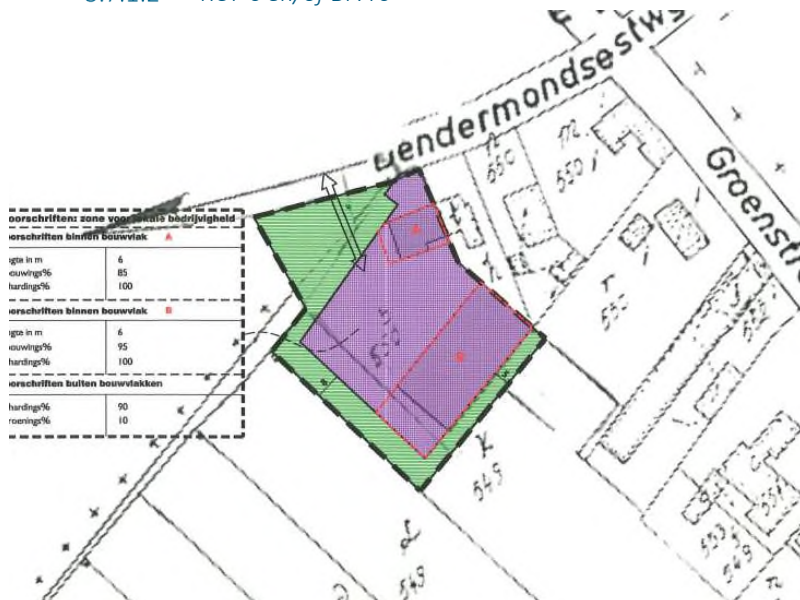
3.7.1.1 Gewestplan



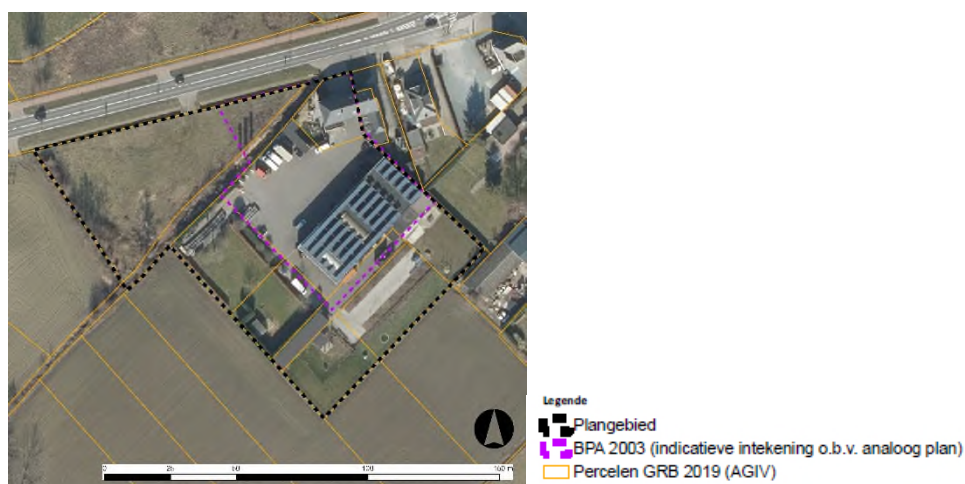
Figuur 3-12 Situering op gewestplan , bron geopunt

De bedrijfssite is volgens het bij KB dd. 05 augustus 1976 vastgesteld gewestplan 'Mechelen' gelegen in een agrarisch gebied, niet landschappelijk waardevol. In oostelijke richting sluit het betrokken agrarisch gebied aan op de lintbebouwing (woongebied met landelijk karakter) van de naastgelegen Groenstraat.

3.7.1.2 RUP's en/of BPA's



Figuur 3-13 Uittreksel uit het bestemmingsplan van het BPA, bron gemeente Puurs



Figuur 3-14 Contour BPA versus contour plangebied RUP, percelen in gebruik door bedrijf

Het plangebied overlapt grotendeels met het BPA 'zonevrije bedrijven', goedgekeurd op dd. 26 maart 2003. Dit bijzonder plan van aanleg is destijds opgemaakt voor een 13tal bedrijven. Het bestemmingsplan van het BPA voorziet twee bestemmingen. Meer bepaald een 'zone voor lokale bedrijvigheid' in een paarse kleur en een zone voor 'buffer' in een groene kleur. De oppervlakte voor bedrijvigheid bedraagt ongeveer 2.604m², de oppervlakte voor buffer bedraagt ongeveer 1.562m².

De zwarte pijl die loopt van het plangebied rechtstreeks naar de N17 duidde een indicatieve nieuwe ontsluiting van de site aan, naast de bestaande ontsluiting. Deze suggestie is niet weerhouden in het goedgekeurde BPA.

3.7.2 Verkavelingen

Er bevinden zich geen geldige verkavelingen binnen het plangebied

3.7.3 Vergunningsstatus

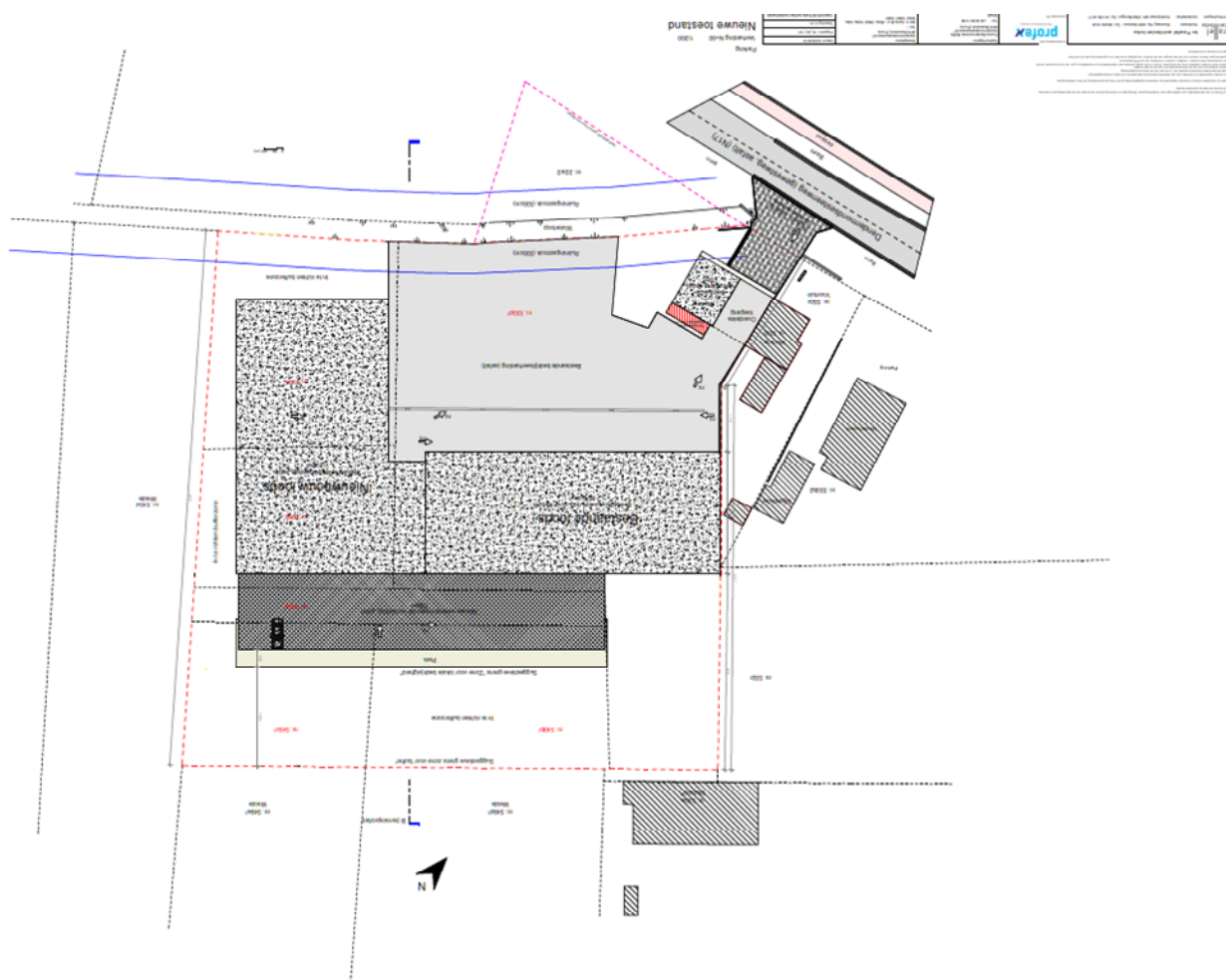
Volgende vergunningen werden afgeleverd voor het plangebied:

Nummer	Aard	Datum
BO 1965 80	Bouwen van een woning met magazijn	CBS – 31/05/1965
BO 1971 88	Uitbreiding van een werkplaats	CBS – 05/06/1972
BO 2004 50	Uitbreiding van een bestaande werkplaats	CBS – 31/08/2004
BO 2005 37	Wijziging van materialen van zij- en achtergevel vergunde uitbreiding werkplaats	CBS – 21/02/2005
BO 2006 138	Het plaatsen van een verlicht publiciteitsbord	CBS – 18/09/2006
OV 2019 115	Uitbreiding bandencentrale	CBS – 24/09/2019

Er werd één PV opgesteld door de lokale politie op 22/12/2016 voor de aanleg van verhardingen in agrarisch gebied, geplaatste constructies en opgeslagen autobanden.

Op 24.09.2018 werd een omgevingsvergunning afgeleverd voor het uitbreiden van de bandencentrale. In de omgevingsvergunning is het planologisch attest gevolgd met uitzondering van twee afwijkingen die ruimtelijk nauwelijks impact hebben:

- Het bestaande en nieuwe gebouw worden met elkaar verbonden. De personeelsparkeerplaats blijft bereikbaar doorheen het gebouw. Tussen beide gebouwen is er 6 meter ruimte; deze ruimte wordt overkapt en voorzien van poorten vooraan en achteraan zodat het personeel vlot naar de personeelsparkeerplaats achter het gebouw kan. Deze tussenruimte heeft dezelfde hoogte als de bestaande loods.
- Het nieuwe gebouw is een klein beetje hoger dan voorzien in het planologisch attest. De nieuwe loods is 30 centimeter hoger dan de bestaande loods.



Figuur Omgevingsvergunning 2019 – plan parking

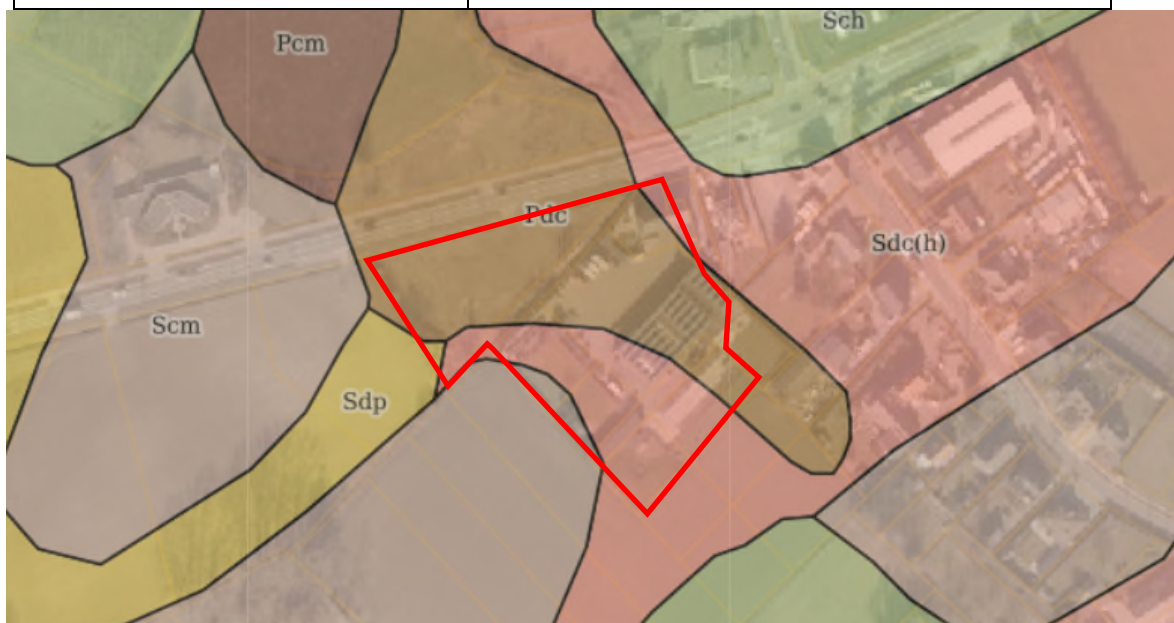
3.7.4 Atlas der buurt- en voetwegen inclusief correcties

Er bevinden zich geen buurt- noch voetwegen door of langs het plangebied.

3.8 Bodem

Tabel 1 Synthese bestaande feitelijke toestand bodem

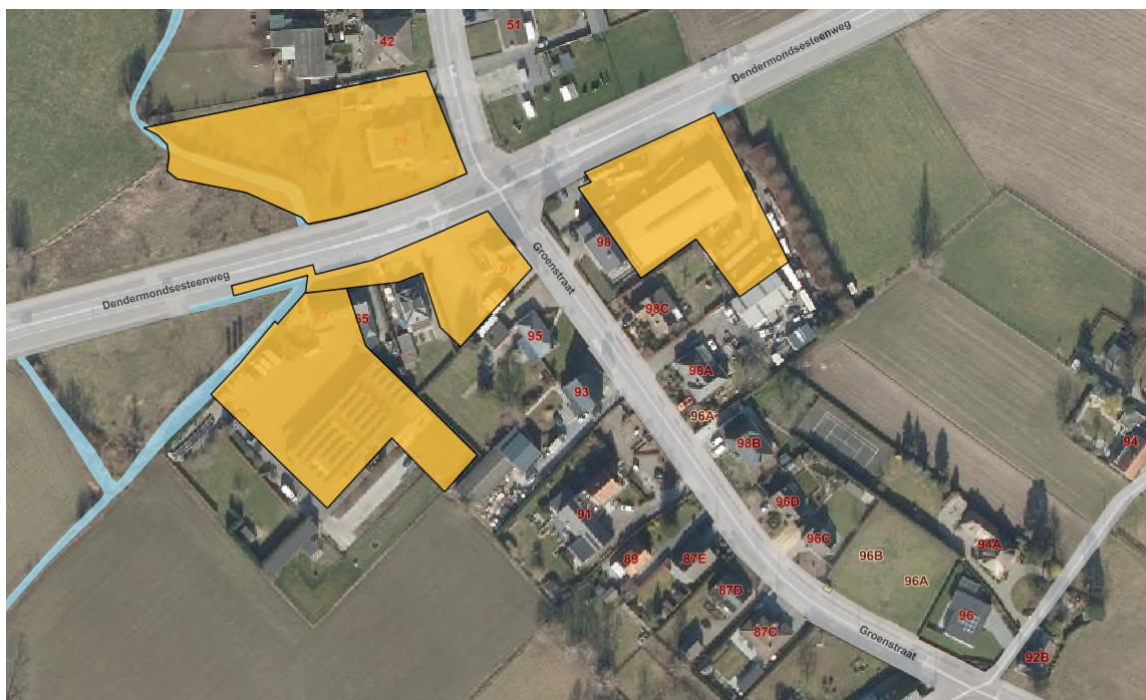
	Plangebied en omgeving
Reliëf	N.v.t.
Bodemkaart	Sdc(h): Matig natte lemig zandbodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont; Pdc: Matig natte licht zandleembodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont
Ontginningen	N.v.t.
Bodemonderzoeken	Beschrijvend bodemonderzoek
Erosiegevoelig	Niet erosiegevoelig. Perceel ten noorden van bedrijf erosiegevoelig.
Gevoelig voor grondverschuivingen	N.v.t.
Waardevolle bodem	N.v.t.



Figuur 3-15 Bodemkaart t.h.v. het plangebied (Geopunt, 2019)



Figuur 3-16 Erosiegevoeligheid t.h.v. het plangebied (Geopunt, 2019)



Figuur 3-17 Bodemonderzoeken t.h.v. het plangebied (Geopunt, 2019)

3.9 Water

Tabel 2 Synthese bestaande feitelijke toestand water

	Plangebied en omgeving
Stroomgebied/Bekken/Deelbekken	Schelde/Beneden-Scheldebekken/Vliet
Waterlopen	Doorheen het plangebied loopt een niet geklasseerde waterloop (nr. 40291 Essendriesloop) en een gracht, met name langs de weide ten noorden van de huidige bedrijfssite.
Polder/Watering	Polder Vliet en Zielbeek
Overstromingsgevoelige gebieden (watertoetskaart 2017)	/
Signaalgebied	/
Watergevoelige openruimtegebieden	/
Grondwaterstromingsgevoeligheid	Matig gevoelig voor grondwaterstroming
Zuiveringsgebied	RWZI Sint-Amands
Zoneringsplan	Centraal gebied
Beschermingszone grondwaterwinning	/
Oppervlaktewaterwingebied	/
Actie stroomgebiedsbeheerplan	/

Doorheen het plangebied loopt een niet geklasseerde waterloop en een gracht.



Figuur 3-18 Waterlopen t.h.v. het plangebied



Figuur 3-19 Waterlopen van het VHA nr. 40291 Essendriesloop ter hoogte van het plangebied (bron: Polder en Vliet)

3.9.1 Integraal waterbeheer bedrijf

Volgens de kaarten van VMM is de site verder gelegen in centraal een gebied. Ter plaatse is een uitgerust, gescheiden rioleringsstelsel aanwezig. Zowel het oppervlaktewater, het bodem- als het grondwater zullen niet vervuild worden door de activiteiten op het bedrijf omdat:

- Alle activiteiten plaatsvinden op een verharde ondergrond. Immers alle bedrijfsruimten zijn voorzien van een vloestofdichte, betonnen vloer. Er vinden geen activiteiten plaats boven niet verharde ondergrond.
- Er structureel geen insijpelen van gevaarlijke of schadelijke producten naar de bodem of het grondwater mogelijk is. Alle aanwezige gevaarlijke producten worden conform de VLAREM voorwaarden opgeslagen.
- Geaccidenteerde voertuigen niet aanvaard worden.

In de milieuvergunning is er ook geen sprake van een lozingspunt voor bedrijfsafvalwater richting de omgeving. Dit om de eenvoudige reden dat er geen afvalwaterstromen op bedrijfsniveau zijn, enkel een beperkte hoeveelheid huishoudelijk afvalwater. Dit wordt geloosd in de gescheiden riolering. De inrichting en de naaste omgeving worden in een goede hygiënisch verantwoorde toestand gehouden. Eventueel gemorste vloeistof zal onmiddellijk deskundig verwijderd worden.

Hemelwater en huishoudelijk afvalwater worden volledig gescheiden opgevangen en afgevoerd. Hemelwater wordt opgevangen in een put van 15m³ met overloop naar de regenwaterafvoer. (screening i.f.v. PA, 2017).

3.10 Biodiversiteit

Tabel 3 Synthese bestaande feitelijke toestand biodiversiteit

	Plangebied en omgeving
Vogelrichtlijngebied	/
Habitatrichtlijngebied	/
Ramsargebied	/

	Plangebied en omgeving
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	/
Gebieden van het duinendecreet	/
Vlaamse of erkende natuurreservaten	/
Bosreservaten	/
Bos	/
IHD-zoekzones	/
Biologisch waardevolle zones (o.b.v. BWK of terreingegevens)	/

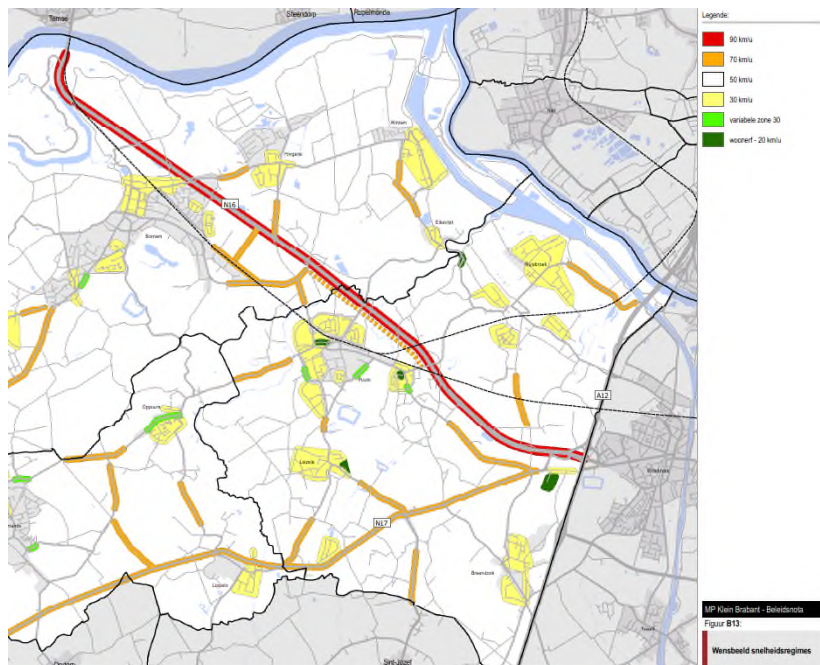
3.11 Landschap en erfgoed

Tabel 4 Synthese bestaande feitelijke toestand landschap en erfgoed

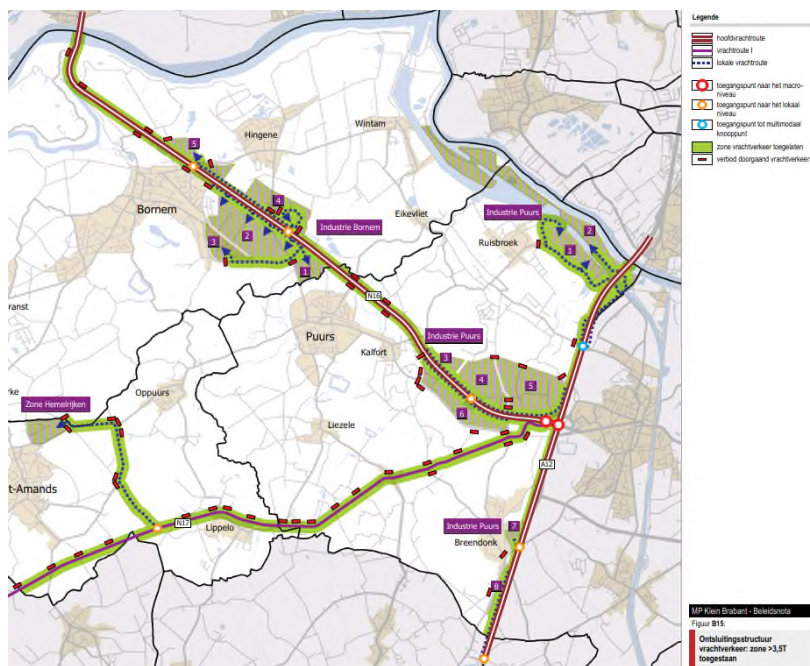
	Plangebied en omgeving
Beschermde erfgoed (beschermde cultuurhistorische landschappen, monumenten, stads- en dorpsgezichten, overgangszones, archeologische sites)	/
Vastgestelde inventarissen	/
Erfgoedlandschappen	
Unesco werelderfgoed	/
Beheersplannen	/
Gebieden geen archeologie	/
CAI	/
(Wetenschappelijke inventarissen)	/
(provinciale landschapskenmerkenkaart)	/

3.12 Mobiliteit

3.12.1 Mobiliteitsplan Klein Brabant (2011)



Figuur 3-20 Wensbeeld snelheidsregimes



Figuur 3-21 Ontsluitingsstructuur vrachtverkeer: zone > 3,5T toegestaan

3.12.2 Openbaar vervoer

Op amper ca.200m bevindt zich een openbaar vervoer halte van de lijn Puurs-Londerzeel-Brussel.

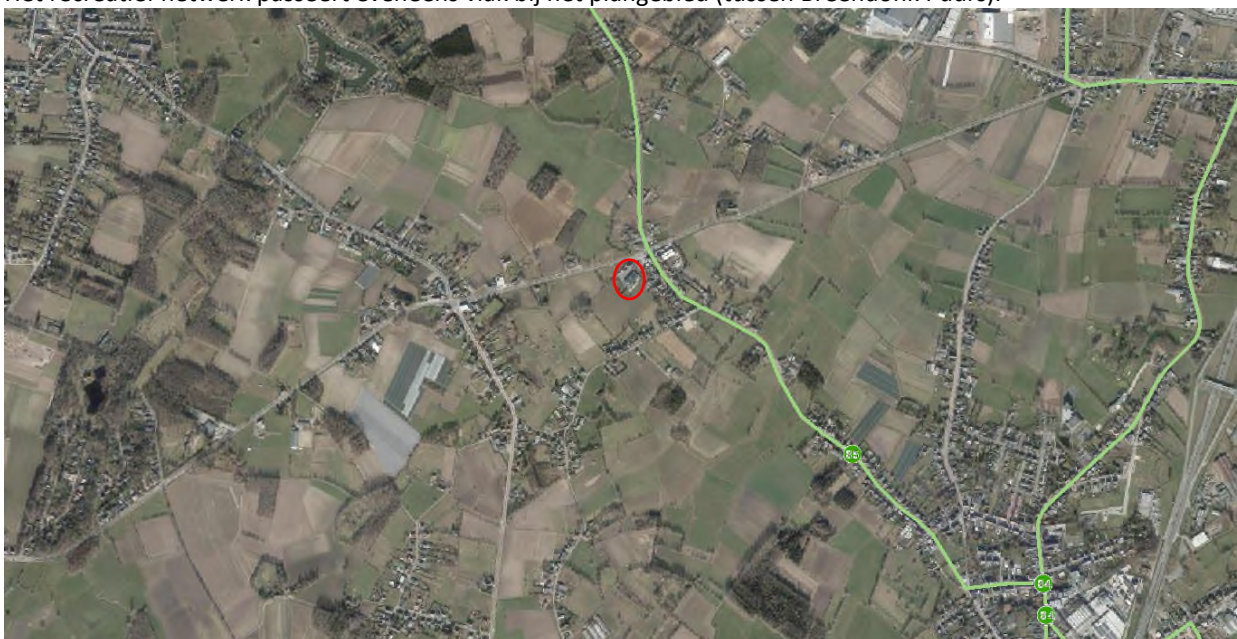
3.12.3 Fietsinfrastructuur

Er bevindt zich een aangelegd, afgescheiden, dubbelrichtingsfietspad langsheen het plangebied.



Figuur 3-22 Functioneel fietsnetwerk (geoloket provincie Antwerpen, 2019)

Het recreatief netwerk passeert eveneens vlak bij het plangebied (tussen Breendonk Puurs).



Figuur 3-23 Recreatief fietsroutenetwerk t.h.v. plangebied

3.12.4 Verkeersgeneratie

In het seizoen worden er momenteel ongeveer 80 voertuigen per dag afgehandeld. Het seizoen wordt in totaal op zes maanden gerekend, zijnde één periode van drie maanden voor de winter (van oktober tot en met december) en één periode van drie maanden na de winter (van februari tot en met april). Deze 80 voertuigen bestaan voor het grootste deel (ongeveer 60%) uit vrachtwagens. De overige voertuigen betreffen personenwagens.

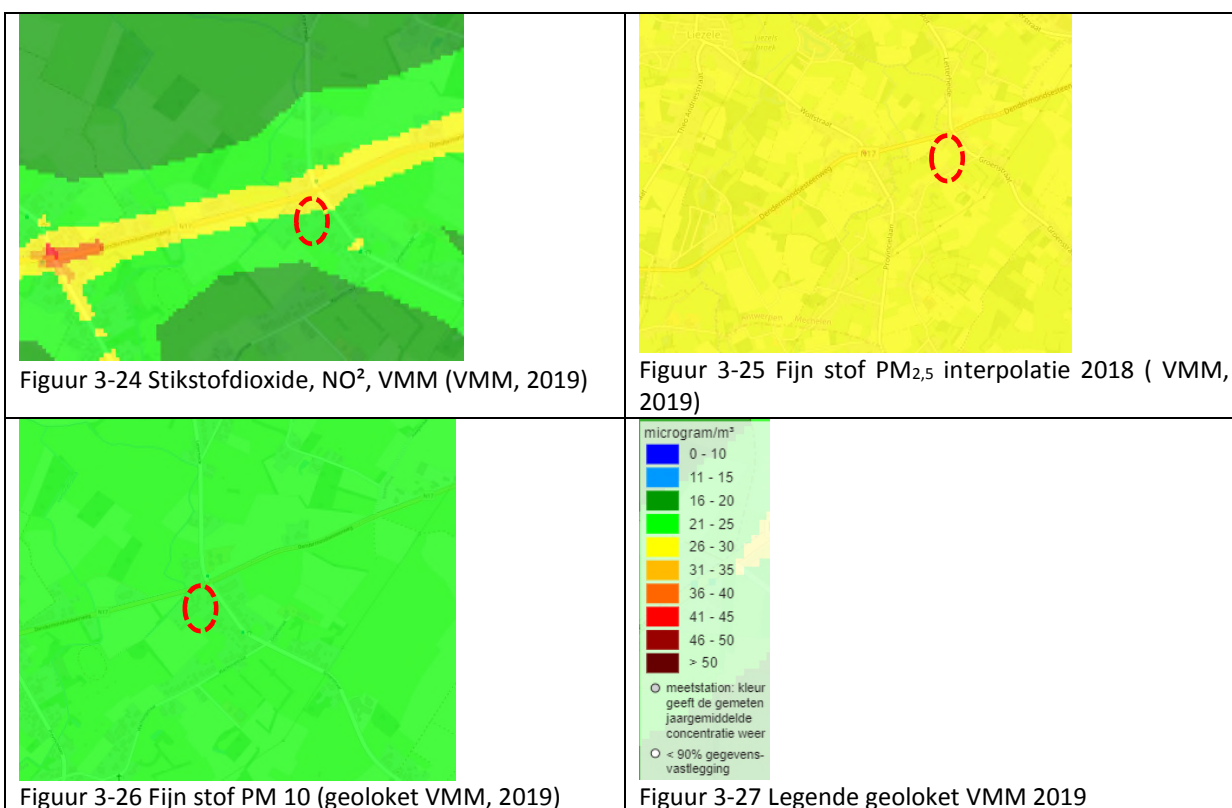
Alle voertuigen komen toe via de N17. De toegang onder de voorgelegen woongebouwen betreft de enige toegang. Overige ontsluitingen zijn er niet. Alle voertuigen kunnen rechtstreeks inrijden tot op de ruime bedrijfsverharding voor de bedrijfsgebouwen. Hier kunnen verder alle manoeuvres uitgevoerd worden, ook door de betrokken vrachtwagens. Ter hoogte van de Dendermondsesteenweg dient er bijgevolg geen enkel maneuver te gebeuren. In het seizoen is er dagelijks tweemaal een intern transport van de inrichting aan de Dendermondsesteenweg naar de inrichting aan de Lichterstraat en visa versa voor het uitwisselen van banden. Deze bewegingen gebeuren aan de hand van een bestelwagen.

3.12.5 Parkeren

Naast het betrokken cliënteel kunnen ook alle personeelsleden parkeren op het eigen terrein.

3.13 Geluid, lucht, gezondheid en veiligheid

3.13.1 Lucht



Het fijn stof jaargemiddelde PM10 overstijgt niet de EU-grenswaarde van 40 µg/m³.

3.13.1.1 Specifieke emissies Puurse Bandencentrale

“Er zijn geen grote luchtvervuilende bronnen terug te vinden zijn op niveau van de inrichting. Potentiele luchtverontreiniging kan er zijn vanwege de stookinstallatie en de uitstoot van verbrandingsgassen van de betrokken voertuigen. Alle andere activiteiten en bewegingen – bijvoorbeeld het statisch opslaan van banden – betreffen geurloze activiteiten en bewegingen. De betrokken banden worden immers niet bewerkt, ter plaatse vinden er geen spuitactiviteiten (met lak en dergelijke) plaats. Alle afval wordt oordeelkundig en separaat opgeslagen.

De aanwezige stookinstallatie in het gebouw is van een aanvaardbare grootte en wordt jaarlijks gecontroleerd conform de vigerende wetgeving.

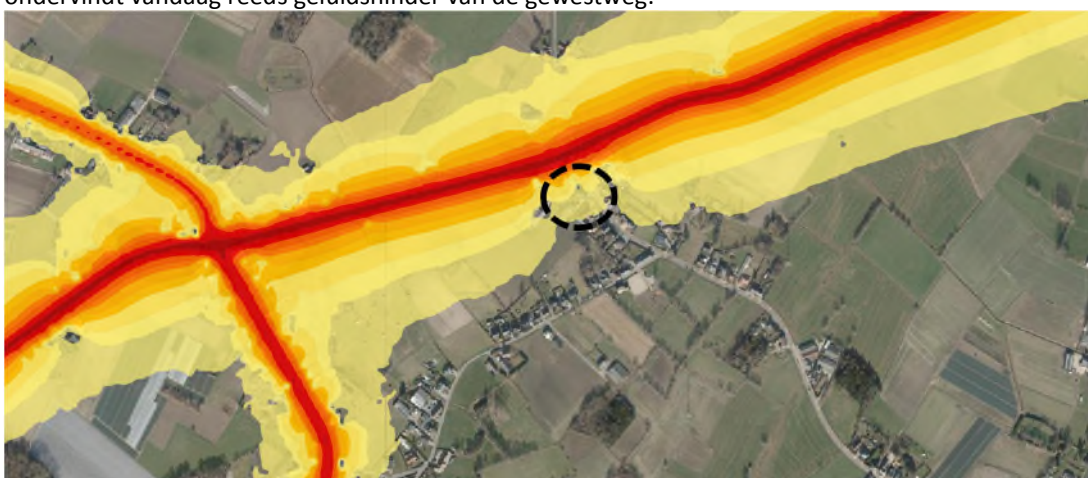
Alle voertuigen op de site staan ofwel geparkeerd ter hoogte van de bedrijfsverharding ofwel staan ze in behandeling in de garage. De positie van de poorten is standaard gesloten. Langdurig stationair draaien van de

voertuigen is totaal overbodig en wordt niet getolereerd. Het globaal aantal transporten en bezoeken zal weliswaar stijgen maar zal niet van die schaalgrootte zijn dat er onaanvaardbare (geur)hinder zal zijn voor de omgeving. De betrokken banden worden allen indoor opgeslagen, buiten het bereik van zonlicht om de inwerking van UV te vermijden.

Algemeen wordt de inrichting zorgvuldig en vakkundig bedreven. Alle verharde oppervlakken (bedrijfsverhardingen) worden in droge perioden regelmatig machinaal gereinigd om stofvorming voor de onmiddellijke omgeving te vermijden.” (screening planologisch attest, 2017).

3.13.2 Geluid

Op de geluidskaart wordt aangegeven aan hoeveel geluid de omgeving wordt blootgesteld. De geluidsbelasting wordt daarbij uitgedrukt in de parameter Lden. Het Lden-niveau is een gewogen jaargemiddeld geluidsdruk niveau over het etmaal waarbij de avond- en nachtniveaus relatief gezien zwaarder doorwegen, wat overeenkomt met de vaststelling dat geluidsoverlast 's avonds en 's nachts doorgaans als hinderlijker wordt ervaren. Het plangebied ondervindt vandaag reeds geluidshinder van de gewestweg.



Figuur 3-28 Geluidsbelaastingkaart 'weg' Lnight en Lden 2016

3.13.2.1 Specifieke emissies Puurse bandencentrale

Voorliggend plan heeft betrekking op een site waar men een bandencentrale uitbaat. Ernstige geluidsbronnen zijn er niet. Inzake geluidsemissie kan (intern) transport als grootste bron aanzien worden. (goedgekeurde screening planologisch attest, 2017)

3.13.3 Veiligheid

Het bedrijf is zelf geen SEVESO-inrichting en in de wijde omgeving (>2km) zijn ook geen andere SEVESO-bedrijven actief.

4 Visie voorgenomen plan

4.1 Algemene visie

Het RUP beoogt de uitbreiding van een bestaande zone voor lokale bedrijvigheid in functie van het bedrijf 'Puurse Bandencentrale'. Op deze manier kan het bedrijf in de toekomst optimaal blijven functioneren. De visie wordt maximaal geënt op de voorwaarden en mogelijkheden geformuleerd in het afgeleverd planologisch attest en de recent afgeleverde vergunning voor de korte termijn acties. Aanvullend wordt er de vraag naar optimalisatie van de ontsluiting van het bedrijf meegenomen in dit dossier.

De gemeente wenst de herbestemming te koppelen aan een behoud en een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Er zal voldoende aandacht worden besteed aan de ruimtelijke inpassing van het bedrijf in het omliggende landschap. Bij de inrichting van de bedrijfssite moet gestreefd worden naar een efficiënt ruimtegebruik, een duurzame bedrijfssite en een goede landschappelijke integratie ten opzichte van de omgeving. In functie daarvan worden enkele ruimtelijke concepten vooropgesteld.

4.2 Ruimtelijke conceptelementen

4.2.1 Bestemmen voor lokale bedrijvigheid

Deze locatie in het buitengebied, eveneens buiten een economisch knooppunt, leent zich niet voor de vestiging van grote bovenlokale bedrijven. In de eerste plaats wordt dit gebied planologisch bestendigd – en beperkt uitgebreid – in functie van het bedrijf Puurse bandencentrale. Moesten de activiteiten van dit bedrijf op deze locatie eventueel worden stopgezet, dan wordt inzake bedrijvigheid enkel lokale bedrijvigheid en KMO hier toegelaten. Industriële activiteiten, seveso-inrichtingen, detailhandel en personeelsintensieve activiteiten zoals autonome kantoren en congresfaciliteiten zullen expliciet uitgesloten worden.

4.2.2 Integratie met omgeving inzake verkeer en mobiliteit

Er mag maximaal één gebundelde in/uitrit worden voorzien naar de gewestweg. Het aantal ontsluitingen op een gewestweg, met name vlak voor een kruispunt, moet tot een minimum worden beperkt. De breedte van de toegang bedraagt maximaal 7m conform de voorwaarde van de gecoro en het advies AWV i.k.v. planologisch attest.

De inrit wordt verplaatst verder weg van het kruispunt om de verkeerscirculatie te verbeteren. De breedte van de inrit wordt echter beperkt tot 7m. Bij de vergunningsaanvraag voor de nieuwe in/uitrit moet de afschaffing van de oude in/uitrit in beeld worden gebracht. Zowel de bedrijfsactiviteiten als de bedrijfswoning zullen via de nieuwe bedrijfsinrit ontsloten moeten worden.

Verder moet het bedrijf ook in de toekomst de eigen parkeerbehoefte voor wagens en vrachtwagens voorzien op de eigen bedrijfskavels. Laden en lossen gebeurt eveneens verplicht op de eigen bedrijfskavels en niet op het openbaar domein.

4.2.3 Duurzaamheid – aandacht voor integraal waterbeheer

Door de uitbreiding van het bedrijf met o.a. een nieuwe loods, zal de verharde oppervlakte binnen het plangebied stijgen. Dit kan een invloed hebben op de infiltratie van hemelwater naar het grondwater. Er moet bij de (her)inrichting van het bedrijf bijzondere aandacht te gaan naar het realiseren van infiltratievoorzieningen en/of eventueel hergebruik van hemelwater. Hemelwater moet maximaal hergebruikt te worden, vervolgens maximaal geïnfilterd, en in laatste instantie gebufferd. Een open waterbergingssysteem kan voorzien worden in de (noordelijke) groenbuffer mits de bufferende werking van de buffer niet in het gedrang komt.

Om de infiltratiegraad van de bijkomende inrichtingen te verhogen, moet de parkeerplaatsen van de personeelsparkeerplaatsen aangelegd worden in waterdoorlatende materialen. Dit is conform het planologisch attest.

Op het bedrijfsperceel moet een 5m zone langs de gracht gevrijwaard i.f.v. onderhoud. In deze onderhoudszone mogen geen constructies opgericht worden. Een deel van deze onderhoudszone zal worden aangelegd als groene zone.

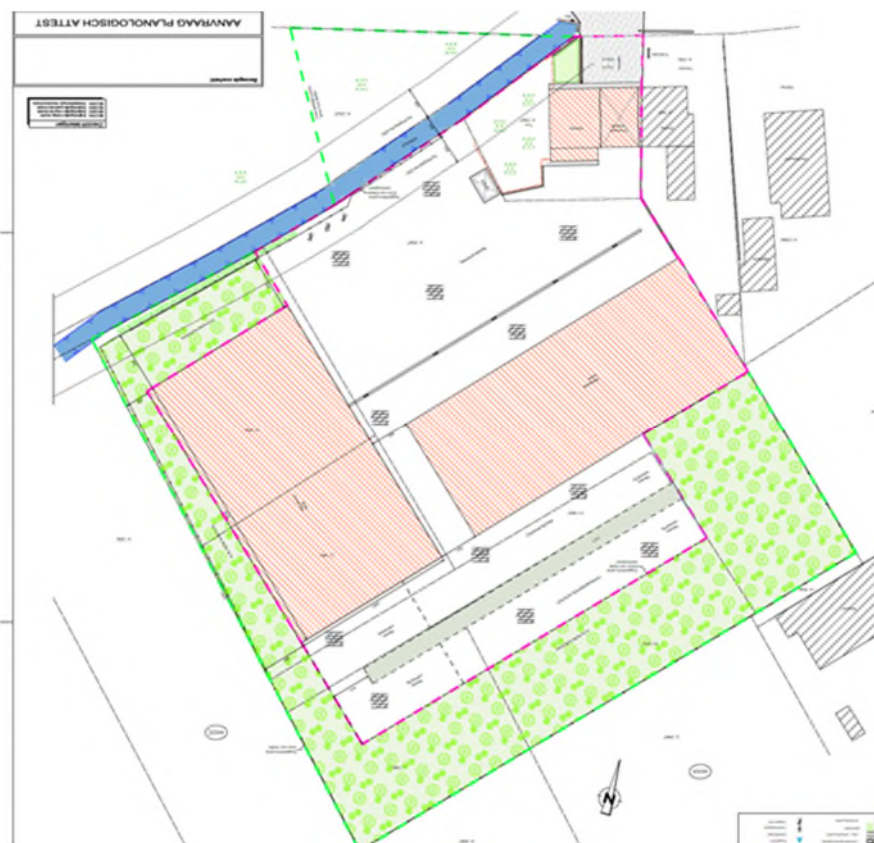
4.2.4 Buffering ten aanzien van de omgeving

Het bedrijventerrein grenst aan verschillende soorten gebieden (woonlint, open agrarisch gebied, gewestweg omgeven door open agrarisch gebied). De inrichting van de buffering moet afgestemd worden met betrekking tot de naastliggende bestemmingen.

4.2.4.1 Buffering naar landbouwgebied

De (visuele) impact op de open ruimte moet conform het planologisch attest worden gemilderd door de aanleg van een visuele dichte groenbuffer. Het voornaamste is dat deze groenbuffer wordt aangelegd als een ondoordringbaar groenscherm en wordt aangelegd rond de bebouwing. Op het grafisch plan worden minimale groenstroken ingetekend met een gelijke breedte (t.o.v. de perceelsgrens). aanvullend wordt in de voorschriften opgenomen dat op het bedrijf die niet voor bedrijfsdoeleinden wordt gebruikt groen moet worden aangelegd.

Deze groenbuffer wordt aangeduid als groenbuffer op het grafisch plan. Conform het planologisch attest wordt een groenbuffer voorzien nagenoeg rondom de hele westelijke en zuidelijke zijde



Figuur 4-1 Uitsnede aanvraag PA (PA, 2018)

Er wordt een brede groenbuffer voorzien tussen de personeelsparkeergarage en het achterliggend landbouwgebied van minimum 10m en een smalle groenbuffer langs de westelijke zijde en noordelijke zijde van het nieuwe gebouwen van respectievelijk minimum 3m en minimum 5m. Langs de westelijke grens zal de groenbuffer smaller zijn, dan langs de zuidelijke grens, aangezien de nieuwe loods op kortere afstand van de westelijke grens komt te liggen.

4.2.4.2 *Buffering naar woonlint*

De bedrijfssite grenst zowel aan het naastliggend woonlint van de Dendermondsesteenweg als aan het achterliggend woonlint (via de tuinen) van de Groenstraat. Ten opzichte van de aangrenzende woningen van de Dendermondsesteenweg, vormt de bedrijfsbebouwing reeds een afscherming naar de bedrijfsactiviteiten.

Tussen de tuinzones van de Groenstraat en het onbebouwde deel zal een visuele groenbuffer voorzien worden van minimum 10m breed.

4.2.4.3 *Buffering naar gewestweg*

Ten aanzien van de buffering van de gewestweg wordt een onderscheid gemaakt tussen het woonblok (nr. 1 op onderstaande Figuur 4-2) en de rest van de bedrijfssite die vandaag zichtbaar is vanaf de gewestweg (nr. 2 op onderstaande Figuur 4-2).

De bedrijfswoning en de huidige inrit vormen één geïntegreerd geheel met de naastgelegen woning. Voor dit deel wordt geen visuele buffering vooropgesteld. Conform de algemene richtlijnen voor bebouwing langs een gewestweg moet wel een afstandsbuffer van minimum 8m behouden worden.

Tussen het westelijke bedrijfsdeel en de gewestweg bevindt zich een driehoekig perceel dat in eigendom is gekomen van het bedrijf. Dit perceel is voor een deel vandaag reeds bestemd als groenbuffer. De minimale afstandsbuffer van 8m is hier reeds gegarandeerd. Een visuele buffering van de bedrijfsactiviteiten is ook hier wenselijk. Op die manier blijft de landschappelijke kwaliteiten van een open agrarisch gebied langs de gewestweg maximaal gevrijwaard. Gezien de aanzienlijke breedte van de buffer moet deze niet over de volledige oppervlakte beplanting worden met hoogstambomen en heesters om een visueel bufferend effect te bereiken. Een afwisseling met lagere begroeiing is mogelijk, voor zover de visueel bufferende werking van de groenbuffer niet in het gedrang wordt gebracht. Verder mogen nog volgende ingrepen aangebracht worden in deze bufferzone, mits de werking van de visuele buffering niet in het gedrang wordt gebracht:

- De inrichting van hemelwater-voorzieningen in open constructies.
- Eén doorgang voor in functie van de bedrijfsactiviteiten, met een maximale breedte van 7m en deze moet de aanwezige grachten loodrecht kruisen. (Conform de voorwaarden van het planologisch attest).

Gezien de afwijkende inrichting van deze bufferzone zal deze op het grafisch plan aangeduid worden als een aparte deelzone.

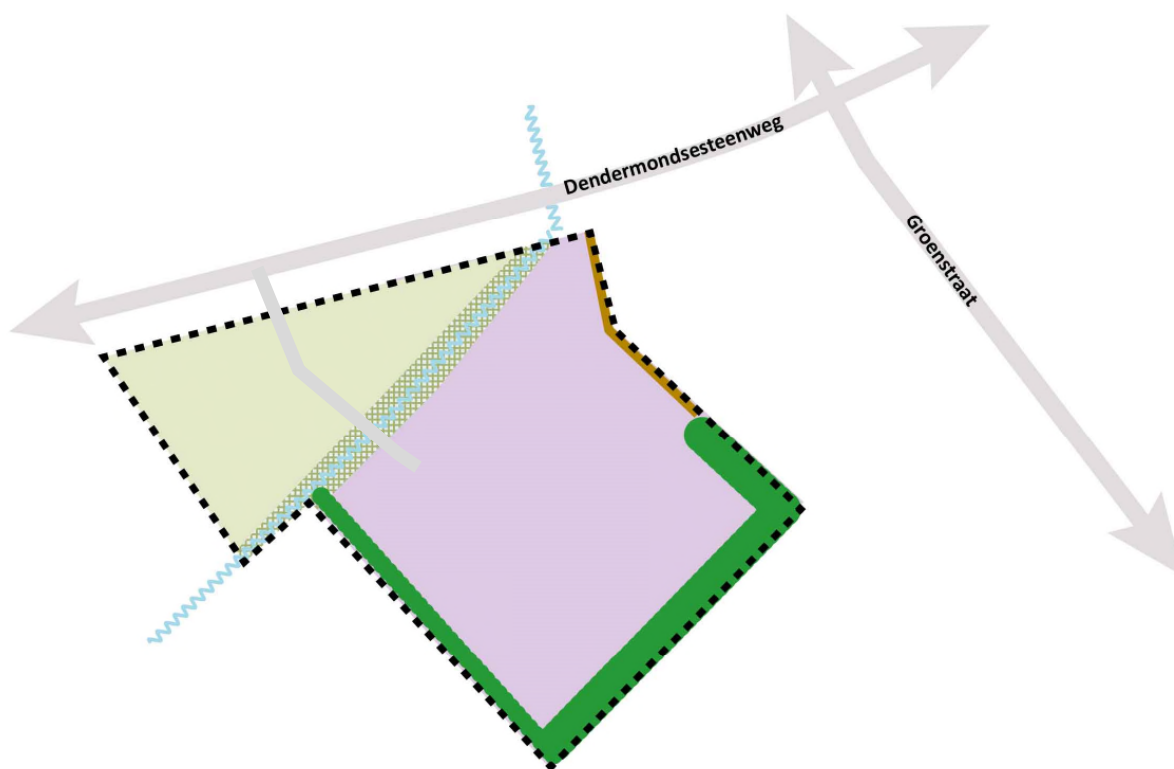


Figuur 4-2 Elementen rechtstreeks zichtbaar vanaf de gewestweg



Figuur 4-3 Zicht op het kruispunt Groenstraat – Dendermondsesteenweg vanaf gehucht 'Wolf' (Bron: Google)

4.2.5 Totaalschets



Figuur 4-4 Totaalschets visie plangebied

5 Bepalen van de plan-m.e.r.-plicht

RUP's vallen onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het DABM. Omdat ze het kader vormen voor de toekenning van een vergunning vallen ze eveneens onder het toepassingsgebied van het DABM.

Het voorgenomen plangebied regelt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau omdat het plangebied slechts ca. 0,8ha omvat. Het lokaal niveau kan mee worden gemotiveerd vanuit het lokale karakter van de te verwachten invulling, de beperkte schaal en omvang.

Het voorgenomen RUP "Puurse Bandencentrale" komt dus in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

6 Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten

Het onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten van de uitbreiding van de KMO-zone baseert zich op de goedgekeurde screening die bijgevoegd werd bij het planologische attest Puurse Bandencentrale (september 2017).

6.1 Bodem

Door uitvoering van het voorgenomen plan zijn graafwerkzaamheden en een toename van de verharding niet uitgesloten. Rekening houdend met het gegeven bodemkundig erfgoed of ontginningen werden aangetroffen en dat de ontwikkeling van het plangebied niet tot doel heeft om een diepere ontginning van de ondergrond mogelijk te maken, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op bodemverstoring en grondstofvoorraden optreden.

Bestaande regelgeving inzake bodemverontreiniging moet sowieso in acht genomen worden. Uit de beschrijving van de bestaande toestand (zie § 3.8) blijkt de goede hygiënisch verantwoorde toestand van het bedrijf. Aanzienlijke effecten worden niet verwacht.

6.2 Water

Het RUP beoogt een uitbreiding van een bestaande KMO-zone. Hierdoor zal een bestaande personeelsparkeerplaats kunnen geregulariseerd worden en zal een deel van een bestaande tuinzone omgevormd worden tot bedrijfszone (loods met groenbuffer). Verder zal de bestaande ontsluiting verplaatst worden naar het westen.

Zowel het oppervlaktewater, het bodem- als het grondwater zullen niet vervuild worden door de activiteiten op het bedrijf (zie §0) significante effecten worden dan ook niet verwacht. Bovendien zal bronbemaling, waarbij grondwater wordt opgepompt, in het voorliggende plan niet noodzakelijk zijn. De geplande bouwwerken voor de nieuwe loods betreffen eerder ondiepe grondwerken zoals het aanbrengen van funderingen waarvoor geen bemaling nodig is. Het nieuwe gebouw wordt niet onderkelderd. Samengevat kan gesteld worden dat er geen significante effecten op het grondwater worden verwacht.

Ten gevolge van het voorgenomen RUP is bijkomende verharding mogelijk. Er moet op projectniveau echter steeds voldaan worden aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (5 juli 2013, B.S. 8.10.2013 en wijziging). Er worden dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht ten aanzien van oppervlaktewater.

Eén bestaande gracht (niet geklasseerd) zal beperkt overwelfd kunnen worden louter in functie van de aanleg van een nieuwe oprit. Het betreft enkel de zuidelijke gracht. De noordelijke gracht (niet opgenomen in de VHA)/ is vandaag reeds overwelfd i.f.v. de toegang van de weide voor landbouwvoertuigen. Deze beperkte overwelfing heeft geen significante effecten op de waterbeheersing tot gevolg.

6.3 Biodiversiteit

De inrichting is niet in een speciale beschermingszone (SBZ) of in een VEN-gebied gelegen, noch ligt er een dergelijk gebied op korte afstand van de inrichting. Er is met andere woorden geen passende beoordeling noch verscherpte natuurtoets vereist in het kader van de nakende aanvraag voor een planologisch attest.

Ook de biologische waarderingskaarten geven ter plaatse een biologisch minder waardevol gebied aan. Voor het uitbreiden van de site wordt er geen ecologisch waardevol terrein ingenomen. Het nieuw in te nemen terrein aan de zuidzijde en de westzijde is momenteel in gebruik als tuinzone voor de aanvrager. Ter plaatse lopen een aantal neerhofdieren. De biologische en ecologische kwaliteit is quasi nihil. Samengevat kan gesteld worden dat het plan geen significant effect zal hebben op de discipline fauna en flora.

6.4 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

6.4.1 Landschap

Het bedrijf is gelegen in het traditioneel landschap 'Klein Brabant-Vaartland en Buggenhout'. De gewenste uitbreiding legt geen onaanvaardbare claim op deze omgeving. De nieuwe loods wordt immers aansluitend aan de bestaande bedrijfsaccommodatie gebouwd, binnen de contouren van de bestaande eigendomsgrenzen. De omliggende functies (residentiële functies, agrarische functies...) worden in deze zin niet geschaad. Er dienen geen hoogstammige bomen of andere natuurlijke elementen verwijderd te worden.

Het nieuwe gebouw zou aan de westelijke kant van het terrein worden ingeplant, aanliggend aan de bestaande bedrijfsloods. Op deze manier wordt de aansnijding van de open ruimte beperkt. Vanuit visueel oogpunt zal de nieuwbouw één geconcentreerd geheel vormen met de bestaande bedrijfsgebouwen. De bouwlijnen van de nieuwe loods verhouden zich orthogonaal ten opzichte van deze van de bestaande loods, wat de globale ordening van het perceel enkel maar ten goede zal komen. De visuele kwaliteit van de omgeving zal gevrijwaard blijven, doordat er bij de vergunningsaanvraag – in samenspraak met de bevoegde diensten – een aangepast beplantingsplan opgesteld zal worden dat de landschappelijke integratie bewerkstelligt.

Eveneens qua materiaalgebruik wordt het nieuwe gebouw integraal afgestemd op de bestaande naastgelegen loods. Er wordt geselecteerd voor grijze, prefab betonnen elementen voor de gevels. Het nieuwe gebouw wordt afgewerkt aan de hand van een plat dak, net zoals het bestaande gebouw. Ook de bouwhoogte wordt aangehouden.

Ten slotte wordt de inrit verplaatst naar een naastliggend driehoekig perceel. In de voorschriften wordt echter het behoud van het openruimte karakter vooropgesteld.

Er kan dan ook gesteld worden dat het plan geen afbreuk doet aan de bestaande schoonheidswaarden van het landschap. Integendeel door het voorzien in een nieuw aan te leggen ruime bufferzone bekomen we een mooi geïntegreerd bedrijf wat opnieuw gunstig beeldbepalend kan zijn voor de omgeving en het landschap.

Er worden geen significante effecten verwacht naar landschap.

6.4.2 Onroerend erfgoed

In de directe omgeving van het plan bevindt zich geen onroerend erfgoed of beschermde monumenten. Er worden voor deze discipline dan ook geen effecten verwacht.

6.4.3 Archeologie

Inzake archeologie is op projectniveau voldoende regelgeving voorhanden, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

6.5 Mens – mobiliteit

De nieuwe infrastructuur die men op korte termijn wil voorzien op de site is in eerste instantie bedoeld om de dagelijkse werking van het bedrijf te professionaliseren en te optimaliseren (uitbreiding opslag) en gaat niet gepaard met een (substantiële) verhoging van het aantal bandenwissels/personeel. Met andere woorden de site wordt met

name uitgebreid in functie van het verruimen van de oppervlakte voor opslag en niet in functie van het verruimen van de oppervlakte voor productieactiviteiten. Voorgenomen plan gaat dan ook niet gepaard met een (sterke) verhoging van het aantal werknemers.

Zoals hoger omschreven moeten momenteel tal van banden dagelijks heen en weer gereden worden tussen de site aan de Dendermondsesteenweg en de site aan de Lichterstraat. Met de bouw van de nieuwe loods wenst men de opslagcapaciteit aan banden op de site aan de Dendermondsesteenweg danig op te krikken. De bewegingen tussen de beide sites komen in de toekomst dus te vervallen. Het voorliggend plan heeft aldus een gunstig effect inzake mobiliteit.

Verder heeft een mogelijke beperkte verplaatsing van de ontsluiting op het terrein geen impact op de verkeersgeneratie.

6.6 Mens – hinder en gezondheid

6.6.1 Lucht

Het voorliggende plan zal geen aanzienlijke invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit om de eenvoudige reden dat er geen grote luchtvervuilende bronnen terug te vinden zijn op niveau van de inrichting. Potentiele luchtverontreiniging kan er zijn vanwege de stookinstallatie en de uitstoot van verbrandingsgassen van de betrokken voertuigen. Alle andere activiteiten en bewegingen – bijvoorbeeld het statisch opslaan van banden – betreffen geurloze activiteiten en bewegingen. De betrokken banden worden immers niet bewerkt, ter plaatse vinden er geen spuitactiviteiten (met lak en dergelijke) plaats. Alle afval wordt oordeelkundig en separaat opgeslagen. De aanwezige stookinstallatie in het gebouw is van een aanvaardbare grootte en wordt jaarlijks gecontroleerd conform de vigerende wetgeving. Alle voertuigen op de site staan ofwel geparkeerd ter hoogte van de bedrijfsverharding ofwel staan ze in behandeling in de garage. De positie van de poorten is standaard gesloten. Langdurig stationair draaien van de voertuigen is totaal overbodig en wordt niet getolereerd. Het globaal aantal transporten en bezoeken zal weliswaar stijgen maar zal niet van die schaalgrootte zijn dat er onaanvaardbare (geur)hinder zal zijn voor de omgeving. De betrokken banden worden allen indoor opgeslagen, buiten het bereik van zonlicht om de inwerking van UV te vermijden. Algemeen wordt de inrichting zorgvuldig en vakkundig bedreven. Alle verharde oppervlakken (bedrijfsverhardingen) worden in droge perioden regelmatig machinaal gereinigd om stofvorming voor de onmiddellijke omgeving te vermijden. Gezien er geen (sterke) stijging in verkeersbewegingen wordt verwacht, worden ook vanuit dat vlak geen significante effecten op de luchtkwaliteit verwacht. Er worden geen significante effecten op de luchtkwaliteit verwacht.

6.6.2 Geluid

Voorliggend plan heeft betrekking op een site waar men een bandencentrale uitbaat. Ernstige geluidsbronnen zijn er gewoonweg niet. Inzake geluidsemissie kan (intern) transport als grootste bron aanzien worden. Het aantal transporten door het voorziene plan zal dalen. Er worden dan ook geen significante effecten inzake geluid verwacht.

6.6.3 Licht

De verlichting binnen en buiten de gebouwen zal beperkt worden tot het strikt noodzakelijke om in voldoende veilige en comfortabele omstandigheden te kunnen werken. Verder kan gesteld worden dat de buitenverlichting enkel gebruikt zal worden indien nodig. Er wordt ook aangeraden om gebruik te maken van neerwaartse verlichting, zonder lichtverstrooiing naar de buitenomgeving. Er worden dan ook geen bijkomende effecten inzake lichthinder verwacht door voorliggend plan.

6.6.4 Veiligheid – RVR-toets

Het bedrijf is zelf geen SEVESO-inrichting en in de wijde omgeving (>2km) zijn ook geen andere SEVESO-bedrijven actief. Uit de VR-toets blijkt dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport moet opgemaakt worden. *Zie VR-toets in bijlage.*

6.7 Mens - Ruimtelijke aspecten

De geplande beperkte uitbreiding van de KMO-zone wordt voorzien in aansluiting van een reeds bestaande KMO-zone. Bovendien wenst de gemeente de herbestemming te koppelen aan een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Er zal voldoende aandacht worden besteed aan de ruimtelijke inpassing van het bedrijf in het landschap (groenbuffers), verder gaat er bijzondere aandacht naar hemelwateropvang. Aanzienlijke effecten ten aanzien van de globale ruimtelijke structuur worden bijgevolg niet verwacht.

Ten gevolge van het voorgenomen plan, wordt de bestaande zone voor KMO beperkt uitgebreid, wat positief is voor het betrokken bedrijf en de functie bedrijvigheid in het algemeen. Op deze manier kan het bedrijf namelijk in de toekomst optimaal blijven functioneren. Het bedrijf zal minder tot niet meer moeten beroep doen op een tweede opslaglocatie.

In het kader van dit RUP wordt een beperkte aansnijding gedaan van het omliggende herbevestigd agrarisch gebied. De gemeente compenseert deze aansnijding door elders op het grondgebied van de gemeente zonevreemde landbouwgronden te bestemmen als landbouwgebied. Er zijn dan ook geen significant negatieve effecten.

6.8 Leemten in de kennis

Er zijn geen leemten vastgesteld die ervoor zorgen dat de aanzienlijkheid van bepaalde effecten niet beoordeeld kan worden.

6.9 Grensoverschrijdende effecten

Het plangebied is volledig op Vlaams grondgebied gelegen en bevindt zich op ca. 27 km van de dichtste grens (met Nederland).

Het voorgenomen plan regelt de bestemming van een klein gebied op lokaal niveau en brengt kleine wijzigingen aan in de bestaande planologische situatie. Gezien de aard, context en omvang van het plan, kan gesteld worden dat in dit geval het voorgenomen plan geen aanzienlijke (gewest)grensoverschrijdende milieueffecten heeft.

6.10 Globale conclusie over de aanzienlijkheid van milieueffecten

Uit het effectenonderzoek blijkt dat het voorgenomen plan geen aanzienlijke milieueffecten zal hebben. Voor het RUP 'Puurse Bandencentrale' dient overeenkomstig artikel 4.2.3 §3 van het DABM geen plan-MER te worden gemaakt.

7 Verantwoording inname HAG

Conform omzendbrief RO/2010/01 zijn bestemmingswijzigingen van HAG voor een RUP in beperkte mate mogelijk, na grondige afweging. Volgende elementen moeten minstens aan bod komen in de verantwoording:

1. Onderzoek naar alternatieve locaties voor bedrijvigheid

Doel is het bestaande bedrijf op een terrein dat reeds in het verleden deels werd bestemd voor lokale bedrijvigheid, verder te ontwikkelen. Ten tijde van de opmaak van het BPA werd er een studie uitgevoerd naar herbestemming of herlocatie van het toenmalige zonevreemde bedrijf. Hieruit bleek dat de Puurse Bandencentrale bestendig moest worden op deze locatie. Bovendien volgt voorliggend RUP uit een afgeleverd planologisch attest.

Locatie-alternatieven zijn niet van toepassing (zie hoofdstuk 2).

2. Onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur



Figuur 7-1 Landbouwgebruikspercelen 2018 (AGIV, 2020)

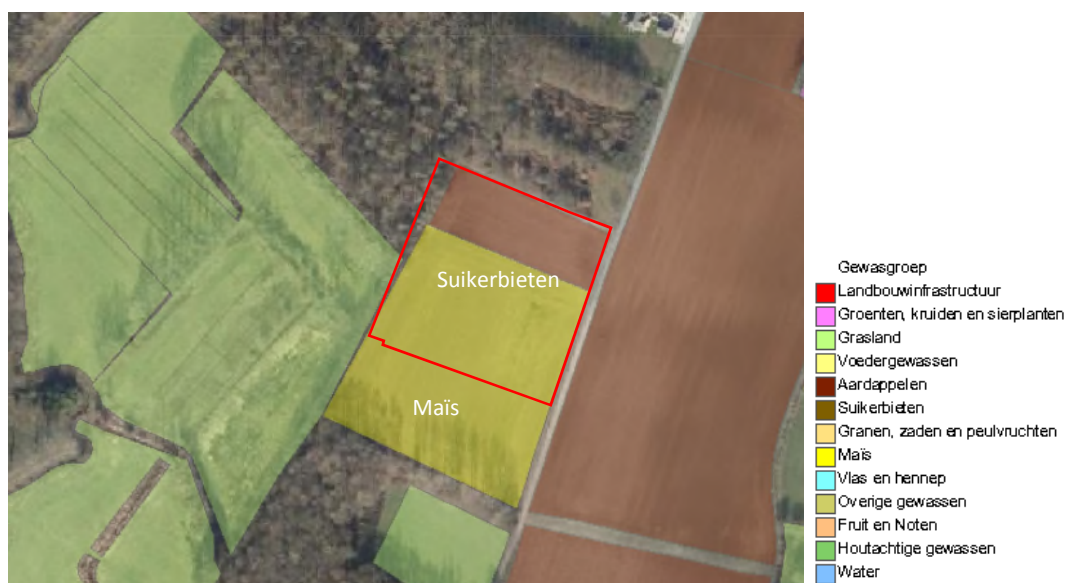
Uit bovenstaande figuur kunnen we afleiden dat enkel het driehoekig perceel langs de gewestweg vandaag nog in gebruik is voor landbouw. De overige percelen zijn in gebruik door het bedrijf. De impact op de agrarisch structuur is eerder beperkt.

3. Een onderzoek naar mogelijke flankerende maatregelen

Het is de bedoeling om compensatiemaatregelen te nemen en op een andere plaats binnen de regio een herbestemming te doen om de ruimtebalans te herstellen. De gemeente zal elders een gebied herbestemmen naar landbouw op een locatie die aansluit bij landbouwgebied en vandaag reeds in (zonevreemd) in gebruik is als landbouwgrond.

Na afstemming met de Departement Landbouw werd een recreatiegebied met landbouwgebruik ten zuidoosten van Liezele als voorkeurslocatie naar voren gebracht. Belangrijk bij deze herbestemming is dat er gekeken wordt naar het effectieve landbouwgebruik van de percelen. Er worden namelijk enkel percelen gecompenseerd die een agrarisch gebruik kennen. De landbouwpercelen langs de Wolfstraat zijn vandaag in gebruik voor grondgebonden

landbouw (akkerbouw). Er bevindt zich geen bebouwing op de percelen. Gezien de ligging nabij valleigebied en natuurreserveaat, wordt vooropgesteld dit gebied te vrijwaren als bouwvrij agrarisch gebied.



Figuur 7-2 gebruik deelplan 2 op basis van landbouwgebruikskaat 2018



Figuur 7-3 Uittreksel gewestplan, bron geopunt

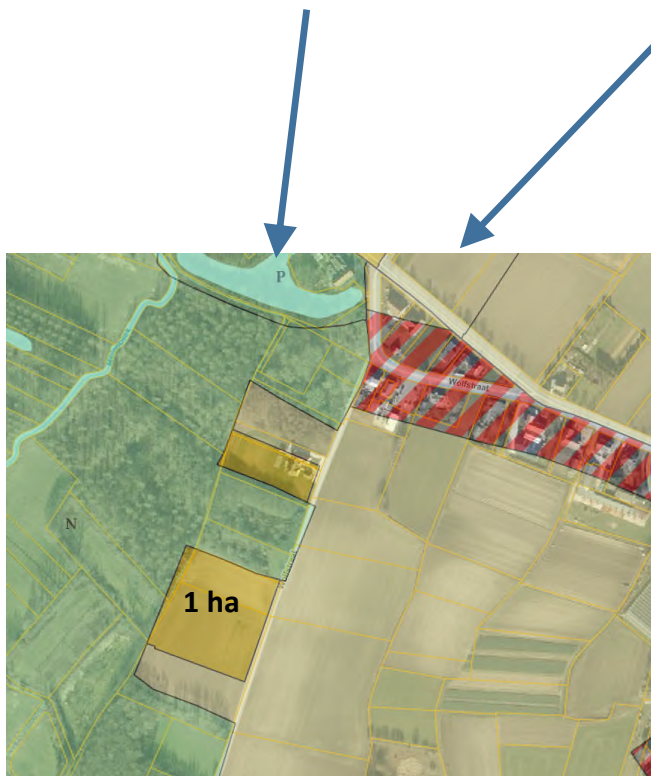
Het betreft een locatie van ongeveer 1ha nabij de Molenbeek. De oppervlakte van deze landbouwgrond is groter dan de oppervlakte van landbouw die verdwijnt ter hoogte van de Puurse Bandencentrale. Dit gebied zal tevens dienen als compensatie voor de aansnijding van herbevestigd agrarisch gebied door het RUP 'de Nestel'. De feitelijke compensatie zal gebeuren door middel van een bijkomend deelplan in het proces van RUP 'de Nestel'. In onderstaande figuur wordt deze 'planologische ruil' weergegeven.



Figuur 7-4



Figuur 7-5



Figuur 7-6 Compensatiegebied

8 Grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften

8.1 Verordend grafisch plan

De elementen uit de visie worden vertaald naar een verordenend grafisch plan. Het grafisch plan geeft aan voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is. Het grafisch plan moet samen gelezen worden met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer.

8.2 Verordende stedenbouwkundige voorschriften

De elementen uit de visie worden eveneens vertaald naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften. Door middel van algemeen geldende bepalingen worden verplichtingen opgelegd inzake onder meer waterhuishouding. Specifieke stedenbouwkundige voorschriften worden geformuleerd voor de verschillende bestemmingszones aangeduid op het grafisch plan:

Categorie van gebiedsaanduiding	Bestemming
Bedrijvigheid	Art. 1 Zone voor lokale bedrijvigheid
Bedrijvigheid	Art. 2 Zone voor groenbuffer
Overig groen	Art. 3 Gemengd openruimtegebied
N.v.t.	Art. 4 Ontsluitingsweg (indicatieve aanduiding) - overdruk

8.3 Limitatieve opgave van de op te heffen voorschriften binnen de contour van het plan

8.3.1 Gewestplan

- Agrarisch gebied" (cfr. Art 2.0 2.1.3 KB 01-09-1980)

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

8.3.2 BPA 'Zonevreemde bedrijven' (2003)

- Zone voor lokale bedrijvigheid
- Buffer

8.4 Ruimtebalans

Hierna wordt de ruimtebalans in de juridische situatie gegeven.

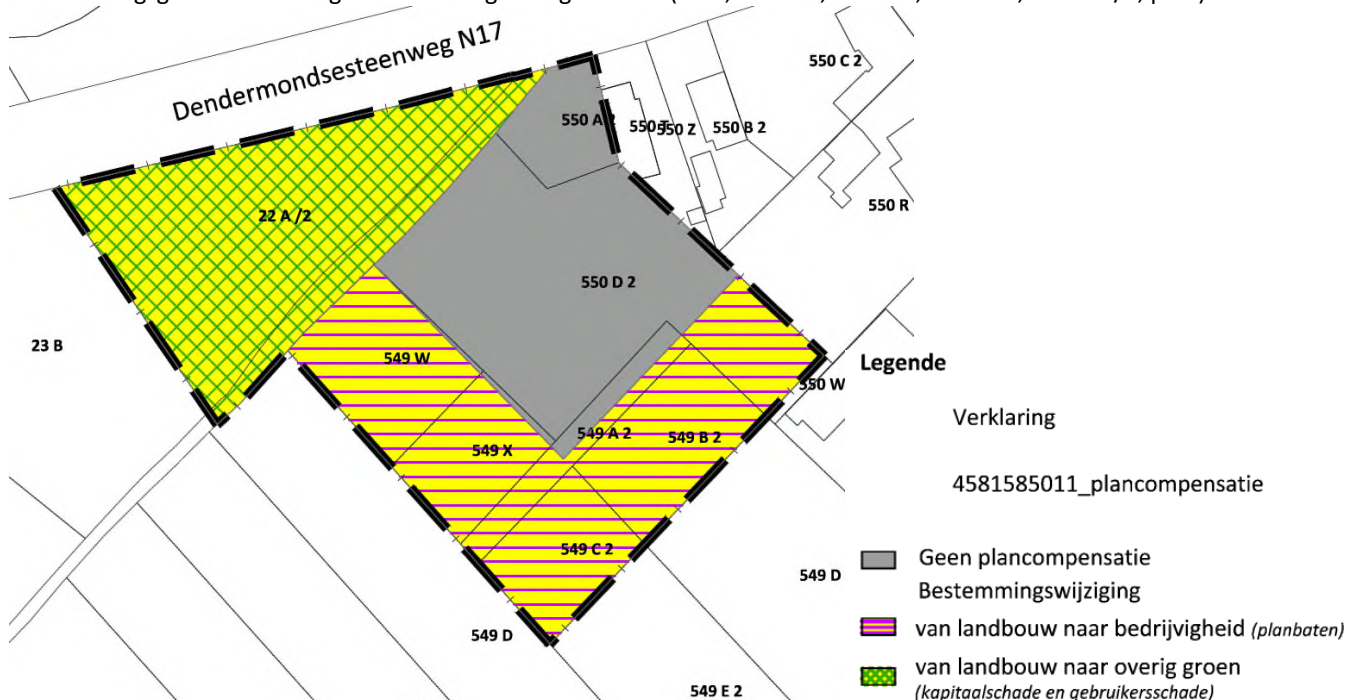
Categorie van gebiedsaanduiding	Gewestplan	Grafisch plan
Landbouw	7.558m ²	/
Bedrijvigheid	3.559 m ²	7.620 m ²
Overig groen	/	3.497m ²
Totaal	11.117 m²	11.117 m²

8.5 Register m.b.t. planbaten, planschade, bestemmingswijzigingscompensatie en compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften

Artikel 2.2.2, §1, eerste lid, 7°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verplicht in voorkomend geval de opname van een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1 van deze Codex, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4 van deze Codex, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27.03 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Onderstaande register is puur planologisch van aard: het betreft enkel de aanwijzing van percelen waarop een bestemmingswijziging of een overdruk wordt aangebracht die in beginsel zou kunnen leiden tot een planbatenheffing of één van de genoemde vergoedingen.

Bij de planopmaak moet geen onderzoek worden verricht naar de eigendomsstructuur betreffende deze percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing, naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake genoemde vergoedingen etc... (MvT, Parl. St., Vl. Parl., 2008-09, nr 2011/1, p.40) “



Figuur 8-1 Register planbaten, planschade en/of kapitaal- of gebruikersschade

9 Watertoets

Tabel 5 Synthese bestaande feitelijke toestand water

	Plangebied en omgeving
Stroomgebied/Bekken/Deelbekken	Schelde/Beneden-Scheldebekken/Vliet
Waterlopen	Doorheen het plangebied loopt een niet geklasseerde waterloop (nr. 40291 Essendriesloop) en een gracht, met name langs de weide ten noorden van de huidige bedrijfssite.
Polder/Watering	Polder Vliet en Zielbeek
Overstromingsgevoelige gebieden (watertoetskaart 2017)	/
Signaalgebied	/
Watergevoelige openruimtegebieden	/
Grondwaterstromingsgevoeligheid	Matig gevoelig voor grondwaterstroming
Zuiveringsgebied	RWZI Sint-Amands
Zoneringsplan	Centraal gebied
Beschermingszone grondwaterwinning	/
Oppervlaktewaterwingebied	/
Actie stroomgebiedsbeheerplan	/

Zowel het oppervlaktewater, het bodem- als het grondwater zullen niet vervuild worden door de activiteiten op het bedrijf, significante effecten worden dan ook niet verwacht. Bovendien zal bronbemaling, waarbij grondwater wordt opgepompt, in het voorliggende plan niet noodzakelijk zijn. De geplande bouwwerken voor de nieuwe loods betreffen eerder ondiepe grondwerken zoals het aanbrengen van funderingen waarvoor geen bemaling nodig is. Het nieuwe gebouw wordt niet onderkelderd. Samengevat kan gesteld worden dat er geen significante effecten op het grondwater worden verwacht.

Ten gevolge van het voorgenomen RUP is bijkomende verharding mogelijk. Er moet op projectniveau echter steeds voldaan worden aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (5 juli 2013, B.S. 8.10.2013 en wijziging). Er worden dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht ten aanzien van oppervlaktewater.

Eén bestaande gracht (niet geklasseerd) zal beperkt overwelfd kunnen worden louter in functie van de aanleg van een nieuwe oprit. Het betreft enkel de zuidelijke gracht. De noordelijke gracht (niet opgenomen in de VHA)/ is vandaag reeds overwelfd i.f.v. de toegang van de weide voor landbouwvoertuigen. Deze beperkte overwelling heeft geen significante effecten op de waterbeheersing tot gevolg.

Bijlage 1

Beslissing PA (2019)

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

Bijlage 2

Beslissing PA (2019)

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

Bijlage 3

Plan bestaande juridische planologische toestand

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

Bijlage 4

Plan bestaande feitelijke toestand -orthofoto

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

Bijlage 5

Grafisch plan

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

Bijlage 6

Beslissing Team Mer

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

© Antea Group 2020

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.