



Sectoraal BPA zonevremde bedrijven

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden

Nr. PP 226/12030/1011
Brussel,

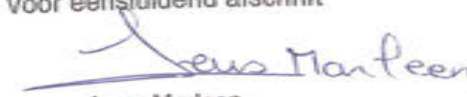
26 MAART 2003

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift

Leus Marleen
Leus Marleen
assistent


van goedkeuring onthouden

Colofon

Opdrachtgever
Opdrachthouder
Projectleiding
Projectmedewerkers

Gemeente Puurs
iris consulting
Lowie Steenwegen
Neil Adams
Sofie Van Hoof
Greet Mendonck
december 2001

Datum

12030-2.24-00005-00001

Inhoudstabel :

1.	Inleiding	3
2.	Visie op de gewenste ruimtelijke structuur	4
2.1	GRS Puurs	4
2.2	Visie op (potentieel) zonevreemde bedrijven	10
3.	Inventaris en selectie	13
3.1	Inventaris van de zonevreemde bedrijven	13
3.2	Toetsing van de inventaris aan de visie op mesoschaal	16
4.	Lokaal bedrijventerrein Eikerlandstraat (Metaal draaijerij Moerenhout BVBA)	
4.1	Identificatie en juridische gegevens	19
4.2	Ruimtelijke situering	19
4.3	Foto's	20
4.4	Motivatie	20
5.	Lokaal bedrijventerrein Gansbroekstraat (Garage Van Haelen)	21
5.1	Identificatie en juridische gegevens	21
5.2	Ruimtelijke situering	21
5.3	Foto's	22
5.4	Motivatie	22
6.	Lokaal bedrijventerrein Dendermondsesteenweg oost (De Smet Vervoer en Maerivoet Transport)	24
6.1	Identificatie en juridische gegevens	24
6.2	Ruimtelijke situering	24
6.3	Foto's	25
6.4	Motivatie	25
7.	Lokaal bedrijventerrein Dendermondsesteenweg west (Van De Maele, Puurse Bandencentrale)	27
7.1	Identificatie en juridische gegevens	27
7.2	Ruimtelijke situering	27
7.3	Foto's	28
7.4	Motivatie	28
7.5	Bijkomende motivering voor opname in het BPA	28
8.	Lokaal bedrijventerrein De Buisseretlaan (Vissers)	29
8.1	Identificatie en juridische gegevens	29
8.2	Ruimtelijke situering	29
8.3	Foto's	30
8.4	Motivatie	30
9.	Ruimteboekhouding	31
10.	Verordenende Stedenbouwkundige voorschriften	32

I. Inleiding

Doel van deze studie is een onderzoek naar zonevreemde bedrijven in de gemeente Puurs. Het sectoraal BPA is vooral bedoeld als een voorafname op het gemeentelijk structuurplanningsproces ten behoeve van dringende ruimtelijke problemen welke niet kunnen wachten op de afronding van het structuurplanningsproces.

Het sectoraal BPA bestaat uit volgende elementen:

- **de voorstudie:** de voorstudie is een verantwoordingsnota die onder meer een inventaris bevat van alle zonevreemde bedrijven. Alle bedrijven in de inventaris worden bekeken in functie van de nood aan opname in het BPA. Deze nood kan bestaan uit een behoefte om een milieu- of bouwvergunning te bekomen, of om een zonevreemde uitbreiding te realiseren. De bedrijven met een dringende nood voor opname worden geselecteerd voor verder onderzoek. Dit onderzoek gebeurt eerst op meso- (in functie van de ligging in een bepaalde deelruimte) en dan op microschaal. De beoordeling bevat zowel ruimtelijke- als mobiliteits- en milieukundige elementen. In functie van deze beoordeling worden de ontwikkelingsperspectieven per bedrijf vastgelegd.
- **memorie van toelichting:** deze toelichtingsnota beschrijft de bestaande feitelijke en bestaande rechtstoestand, geeft een beeld van de gewenste ruimtelijke structuur weer, formuleert doelstellingen en duidt de gewenste ruimtelijke invulling aan voor de op te nemen bedrijven.
- **plannen van de bestaande toestand:** dit zijn plannen waarop voor elk opgenomen deelgebied een nauwkeurig beeld van de bestaande feitelijke- en juridische toestand is aangeduid en wordt weergegeven.
- **bestemmingsplannen voor de deelgebieden:** dit zijn plannen van elk opgenomen deelgebied waarop vlakken, zones en bouwvoorschriften aangeduid zijn. Op basis van deze plannen worden bouw aanvragen of bestemmingswijzigingen beoordeeld.
- **stedenbouwkundige voorschriften:** deze juridische bepalingen specificeren de bouwvoorschriften.

2. Visie op de gewenste ruimtelijke structuur

Om de wenselijkheid van toekomstige ontwikkelingen bij bedrijven te kunnen beoordelen en in goede banen te kunnen leiden, is het noodzakelijk om een zicht te hebben op de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente in haar geheel.

Het is wenselijk dat de ligging van de bedrijven past binnen een visie op de gewenste ruimtelijke structuur en dit zowel op meso- als op microschaal. Op mesoniveau worden bedrijven geplaatst in de betreffende deelruimte en worden ze afgewogen ten opzichte van andere functies en activiteiten. De ligging van elk geselecteerde bedrijf werd later onderzocht op microschaal.

In bepaalde gevallen kan de ligging op *mesoschaal* bepalend zijn (ligging van terrein of bedrijf in een waardevolle beekvallei die deel uitmaakt van de natuurlijke structuur). Situaties die leiden tot structurele (ruimtelijke) conflicten tussen de ligging van een terrein en de visie op mesoschaal kunnen niet verantwoord worden. Wanneer er geen structurele conflicten ontstaan wordt een afweging gemaakt tussen de verschillende elementen. Dit onderzoek op *microniveau*, bepaalt dan de toekomstmogelijkheden van de bedrijven.

De gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente wordt vooropgesteld in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS).

Deze visie bestaat uit enerzijds een visie op de *verschillende deelstructuren* (wonen, werken, natuur, verkeer,...) en anderzijds een visie op de *verschillende deelruimten* binnen de gemeente. In het kader van deze studie wordt de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente voorgesteld na grondig overleg met de ontwerpers van het GRS. Deze visie wordt toegelicht in de eerste helft van dit hoofdstuk en is een verkorte versie van het richtinggevend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Nadien wordt een uitgebreide visie uitgewerkt specifiek voor zonevrije bedrijven.

Deze visie houdt rekening met een aantal randvoorwaarden en bestaat uit 4 delen:

- een aantal algemene uitgangspunten die voor alle zonevrije bedrijven van toepassing zijn;
- een aantal randvoorwaarden in functie van de verschillende bestemmingszones op het gewestplan;
- het bepalen van de activiteiten in relatie tot de ruimtelijke componenten (open ruimte, beekvalleien, kleine landschapselementen, woonlinten, woonkernen,...);
- het bekijken van de activiteiten in functie van hun ligging binnen de verschillende deelruimten in de gewenste ruimtelijke structuur.

2.1 GRS Puurs

Het voorontwerp ruimtelijk structuurplan Puurs werd in augustus 2001 uitgebracht. Dit voorontwerp wordt voorgesteld aan de administratie in het voorjaar van 2002.

2.1.1 Globaal toekomstbeeld

In het richtinggevend deel van het voorontwerp GRS wordt het globaal toekomstbeleid met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling van Puurs geschetst. Als basis worden volgende principes gehanteerd:

- het voortbouwen op eigen traditie inzake structuurplanning;
- zuinig gebruik van de ruimte;
- de draagkracht van de ruimte als norm;
- voldoende aandacht voor kwaliteit en vormgeving om tot een positieve beleving van de ruimte te komen;
- Puurs als economisch knooppunt in de Vlaamse Ruit;
- Puurs in het stedelijk landschap Mechelen-Sint-Niklaas;

Kernachtig kan de visie voor de gemeente Puurs worden samengevat in het streven naar "een Puurs" dat op de schaal van een economisch knooppunt, zich gefaseerd en kwalitatief ontwikkelt als een gemeente waar een goede woonkwaliteit samengaat met een uitgebouwd en milieuvriendelijk werkklimaat.¹

De visie voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Puurs wordt vertaald in een aantal ruimtelijke concepten. De belangrijkste in het kader van deze studie, zijn:

- verdichting van de bestaande woonkernen met de nadruk op Puurs, Kalfort en Ruisbroek;
- Puurs centrum-Kalfort als tweedelige kern;
- rivier- en beekvalleien als dragers van de natuurlijke structuur;
- A12 en N16 als stedelijke autosnelwegen (primaire wegen I volgens het RSV). Samen met de N17 (secundaire weg type II volgens het RSPA) moeten deze wegen het hoofdaandeel van het doorgaand verkeer opvangen;
- geen sluipverkeer tussen N16 en A12 over Puurs;
- het Zeekanaal, een internationale waterweg en een motor voor economische bedrijvigheid;
- werken langs transportassen;
- differentiatie van landbouwgebieden;
- kernen ingesnoerd door omliggende open ruimte;
- een gaaf open landschap in het zuidelijk deel van Puurs;
- verweving van verschillende functies in het noorden met respect voor de ruimtelijke draagkracht.

2.1.2 Diversiteit van Puurs: vier deelruimten

Op basis van de bestaande ruimtelijke structuur, de planningscontext (voornamelijk visies en plannen van hoger niveau) en de visie op de gewenste ruimtelijke structuur van Puurs wordt er vier deelruimten onderscheiden. Voor deze deelruimten wordt een specifieke ruimtelijke aanpak geformuleerd:

1. Puurse infrastructuur elementen op bovenlokaal niveau

Gewenste ontwikkelingen van deze structuren en gebieden heeft de gemeente meestal niet rechtstreeks in de hand. Ze kan wel in onderhandeling treden met de hogere planningsoverheden (Vlaams Gewest, provincie Antwerpen) om haar visie op gewenste ontwikkelingen te verdedigen. Over het algemeen wordt zoveel mogelijk een beleid van concentratie en verdichting nagestreefd. Het gaat onder meer om een netwerk van bovenlokale lijninfrastructuren doorheen de gemeente zoals de N16 en A12, de spoorlijnen 52 en 54 en het zeekanaal. De knooppunten op dit netwerk worden als verdichtingspunten geïdentificeerd.

Volgende elementen maken deel uit van deze ruimte:

- de primaire weg (cat. I) A12 die zowat de oostelijke grens van de gemeente vormt, gekoppeld aan de aanliggende regionale bedrijventerrein (Pullaar-Moortgat-Veurstraat),
- de primaire weg (cat. I) N16, gekoppeld aan de regionale bedrijfsterrainen Pullaar, Lichterstraat en Rotveld,
- het kanaal Brussel-Schelde (Zeekanaal) dat deel uitmaakt van het hoofdwatwegennet en de aanliggende regionale bedrijfsterrainen,
- de spoorlijnen van provinciaal niveau (verbindend stelsel/IR-niveau) Leuven-Mechelen-Willebroek-Puurs-Bornem-Temse-Sint-Niklaas en Antwerpen-Berchem-Boom-Puurs-Sint-Amands-Dendermonde-Aalst-Denderleeuw-Brussel-zuid² en het station van Puurs,

¹ ISRO, augustus 2001, voorontwerp richtinggevend gedeelte structuurplan Puurs, blz. 5

² Het gedeelte in cursief aangeduid is een lijn die er fysisch ligt. De verbinding bestaat echter niet, wat een belangrijke lacune vormt in de gewenste openbare vervoersstructuur op provinciaal niveau, aldus het provinciaal structuurplan Antwerpen

de hoofdkern Puurs, gekoppeld aan Kalfort; die is geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp type 1, 3 en alle belangrijke voorzieningen op lokaal en bovenlokaal niveau omvat (kleinhandel, openbare diensten,...).

2. De hoofdkern Puurs-centrum met Kalfort

Om historische redenen met betrekking tot het niveau van voorzieningen wordt deze als de belangrijkste kern in Puurs geïdentificeerd. De twee compacte kernen worden omringd door twee waardevolle beekvalleien. Verdichting staat centraal in de kernen en het vrijwaren van verdere bebouwing is vooral belangrijk rondom de kern.

3. Het laaggelegen noordelijk deel van Puurs

Het gebied ten noorden van N16 fungeert als een aaneenschakeling van verschillende kernen, landschappelijke en natuurlijke waardevolle gebieden, agrarische eenheden. Onmiddellijk ten noorden van de N16 situeren er zich een aantal zeer structuurbepalende natuurlijke, landschappelijke en agrarische entiteiten. Een beleid van bescherming en versterking van deze gebieden is gewenst. Iets meer in het noorden, naar de Rupel toe, vinden we eerder een aaneenschakeling en intense vermenging van verschillende activiteiten (woonkernen, lokale bedrijfsterrinen, kleinere natuurgebieden en agrarische entiteiten). Ruimtelijke beheersing van deze verschillende activiteiten is hier het meest aangewezen beleid.

Elementen van deze deelruimte zijn:

- de Rupel, Vliet en de Zielbeek, delen van de rivier- en beekvalleien als dragers en verbindende natuurlijke linten,
- de Rupelvallei als bovenlokaal verbindend landschappelijk element.
- Moerhoek/Kleine Amer als open grondgebonden land- en tuinbouwgebieden,
- het complex Coolhem, als natuurlijk gebied niet gekoppeld aan het waternetwerk,
- de bufferende grondgebonden land- en tuinbouwgebieden Gorrebroek en Leuk,
- de kernen van Ruisbroek-Dorp en Sauvagarde in evenwicht met het poldergebied;
- de landelijke woongebieden van Donkstraat en Eikse Amer,
- beboste poldergebieden van Ruisbroek als specifieke reliëfelementen
- de natuurlijke en landschappelijke waardevolle elementen ten noorden van de N16;

4. Het hogergelegen zuidelijk deel van Puurs

Het zuidelijk deel van Puurs, dat geografisch ook hoger is gelegen dan de rest van de gemeente, wordt getypeerd als structuurbepalende agrarische entiteit in Klein-Brabant. Deze landelijke gebieden van Liezele en Breendonk komen in aanmerking voor een uitgesproken open ruimte beleid.

Elementen zijn:

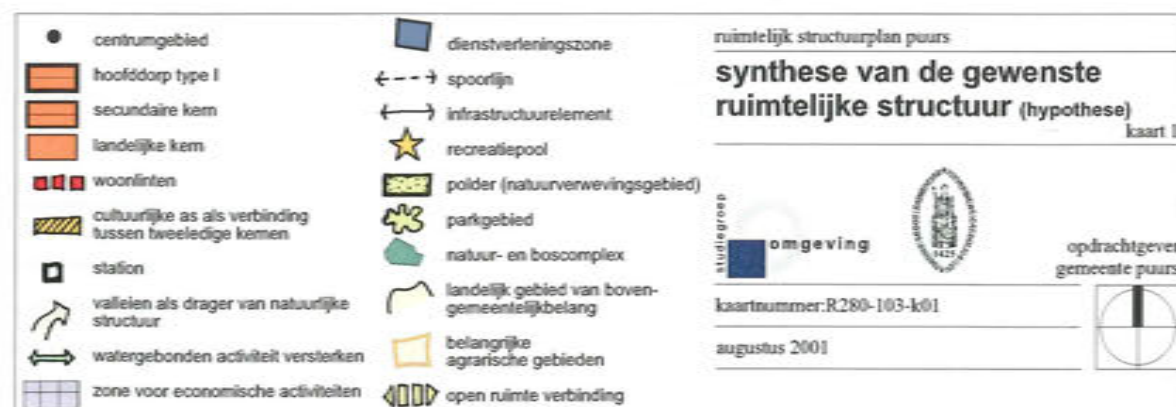
- de structuurbepalende samenhangende land- en tuinbouwgebieden van Liezele-Breendonk,
- de valleien van Vliet en Molenbeek, onderdelen van de rivier- en beekvalleien als dragers en verbindingen,
- de landelijke woonkernen Breendonk en Liezele,
- de landelijke woongebieden Overheide, Hof ter Bollen, Essendries, Wolfstraat, Hoogheide en Rijkweg,
- de secundaire weg N17 als bovenlokale verbinding.

Elementen van de visie met betrekking tot een open ruimte beleid zijn:

- vrijwaring open ruimtegebieden Liezele en Breendonk,
- bescherming en versterking beekvalleien,
- inbreiding en verdichting van woonkernen.

³ Dergelijk type hoofddorp wordt als "groeikern" aangezien en vangt een belangrijk deel op van de gemeentelijke taakstellingen voor onder andere woningen. Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen.

Kaart 1: Bron: Ruimtelijk Structuurplan Puurs



2.1.4 Consequenties van de globale visie voor de deelstructuren

Gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur

Het fysisch systeem ligt aan de basis van de ruimtelijke structuur van de open ruimte. Het is het geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, geologie, reliëf, bodem, oppervlakte- en grondwater en lucht.⁴ Het fysisch systeem vormt bijgevolg de basis voor de gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur.⁵

De beekvalleien vormen belangrijke en waardevolle structuurbepalende elementen in het landschap en worden op een strikte en consequente manier beschermd en versterkt. Hun landschappelijke en biologisch waardevol karakter wordt behouden en uitgebreid. De beekvalleien van de Vliet, de Molenbeek en de Zielbeek zijn bovendien dragers van grote natuurcomplexen.

Deze complexen worden maximaal beschermd en versterkt.

De bestaande versnippering van natuurgebieden wordt zoveel mogelijk ongedaan gemaakt om een uitwisseling van planten en dieren mogelijk te maken; Coolhem fungeert als groot natuurcomplex, terwijl de depressie van de polder van Ruisbroek als basis dient voor een aaneengesloten natuurcomplex met een verweving van functies. Verschillende hoven en parken vervullen een rol als gebieden met een belangrijke nevenfunctie natuur.

De ecologische infrastructuur verdient bijzondere aandacht ter ondersteuning van de natuurlijke structuur als verbinding, buffering en heeft een intrinsieke waarde. Tevens wordt een basismilieukwaliteit nagestreefd; mede door het instellen van buffergebieden tegen harde functies worden gebieden met kansen voor natuurontwikkeling en -behoud verzekerd.

Volgende elementen staan centraal tot het gewenste ruimtelijk-natuurlijk structuur:

- rivier- en beekvalleien als dragers van en verbindingen tussen natuurlijk waardevolle elementen;
- samenhang bevorderen van de natuurlijke gebieden gekoppeld aan het waternetwerk;
- ontwikkeling en onderlinge koppeling van natuur- en boscomplexen niet gekoppeld aan het waternetwerk;
- de Polders van Ruisbroek als basis voor een aaneengesloten natuurcomplex met een verweving van functies;
- ecologische infrastructuur ter ondersteuning van de natuurlijke structuur als verbinding, buffering en met een intrinsieke waarde.

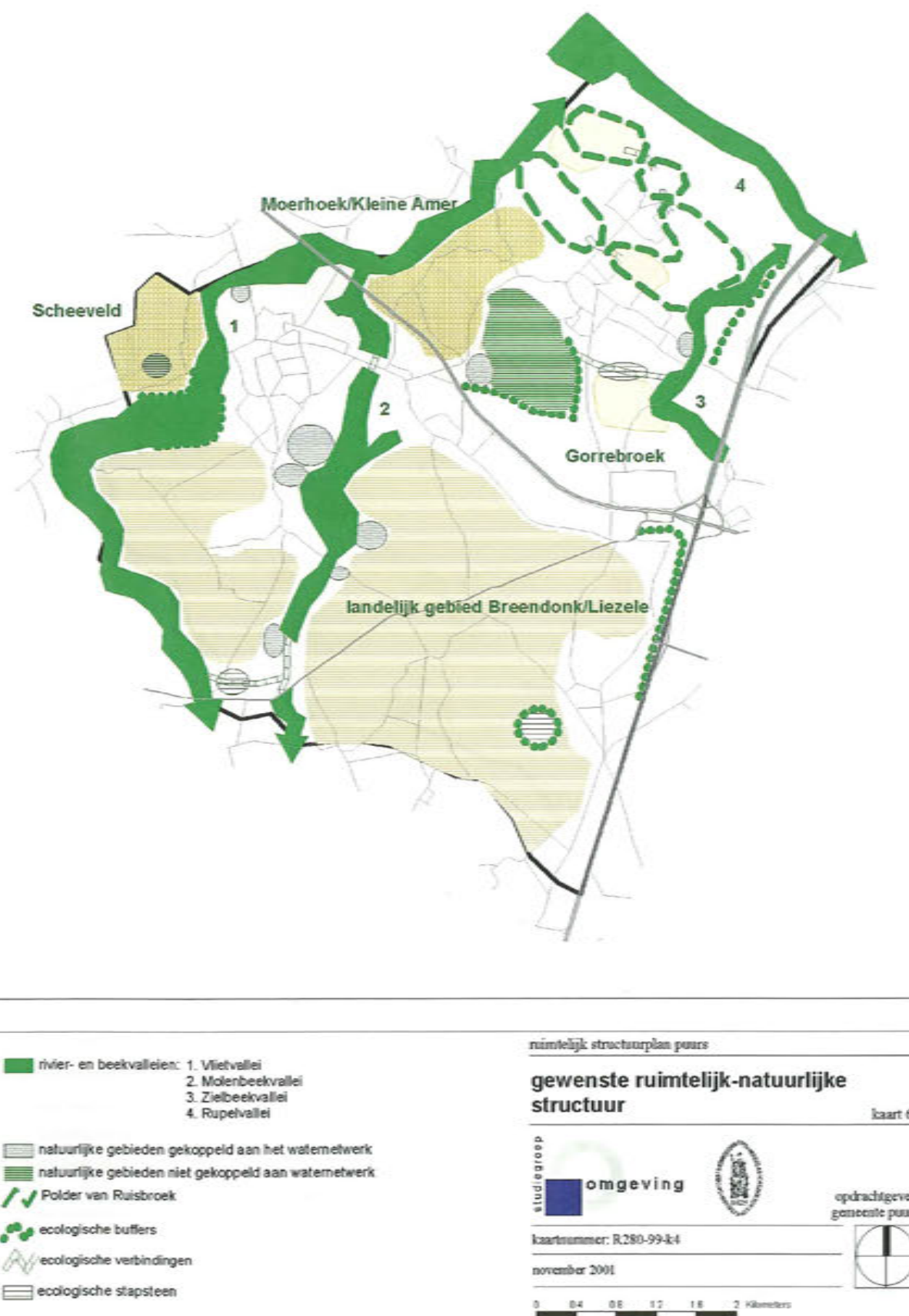
Volgende maatregelen worden voorgesteld met betrekking tot de gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur:

- differentiatie van het ruimtelijk-natuurlijk beleid;
- als natuurverbingsgebieden of natuurverwevingsgebieden op bovenlokaal niveau wordt voorgesteld om de vallei van de Rupel en de beekvalleien van de Vliet en de Molenbeek te selecteren;
- Ruisbroek Polder wordt geselecteerd als natuurverwevingsgebied op gemeentelijk² niveau (verweven van o.a. bosbouw, natuur en recreatie...);
- de vallei van de Zielbeek en de verbindingen tussen het natuurcomplex van Coolhem en de Zielbeek, tussen de Molenbeek en de Vliet en langs verschillende waterlopen worden aangeduid als waardevolle natuur en ecologische verbingsgebieden op gemeentelijk niveau.
- een goede waterkwaliteit als randvoorwaarde voor natuurontwikkeling;
- versterking en bescherming van de rivier- en beekvalleien en de samenhangende natuurlijke gebieden;
- de opmaak van een RUP wordt voorgesteld om een betere juridische bescherming te bieden aan delen van Ruisbroek Polder;
- het versterken van ecologische infrastructuur en buffers.

⁴ Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 1998, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen; Integrale versie, p. 95

⁵ Studiegroep Omgeving, 1999, Structuurplan Puurs. Ruimtelijk-natuurlijke structuur (ontwerp), p. 16

kaart 2: Bron: Ruimtelijk Structuurplan Puurs



Gewenste nederzettingsstructuur

De gemeente Puurs ziet voor zichzelf een groeirol weggelegd op vlak van bijkomende woningen. De historisch gegroeide nederzettingsstructuur vormt hierbij het uitgangspunt voor verdere verdichting.⁶

Deze visie wordt bijgestaan in het provinciaal structuurplan Antwerpen:⁷ hier wordt de gemeente geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp type I. Dergelijk type hoofddorp wordt als "groeiern" aangezien en vangt een belangrijk deel op van de gemeentelijke taakstellingen voor onder andere wonen.

Kernversterking met inbreiding en verdichting van de bebouwing zal binnen de bestaande woonkernen kunnen gebeuren. Daarnaast staat een ruimtelijk kwalitatieve invulling centraal.

Bij de uitbouw van de deelkernen wordt wel gestreefd naar een welbepaalde hiërarchie. Puurs vormt de hoofdkern. De satellietkern Kalfort kan verder verdicht worden. Ruisbroek als goed voorziene tweeledige kern biedt eveneens voldoende mogelijkheden voor een verdere verdichting van de bebouwing. Liezele en Breendonk blijven beperkt tot kleine woonkernen.

Het landelijk karakter wordt behouden waar het in enkele kleine woongebieden nog aanwezig is: Kleine, Grote en Eikse Amer, Overheide, Achterheide, Wolf, Hof ter Bollen, Essendries, Hoogheide.

Volgende visie wordt voorgesteld in het voorontwerp richtinggevend gedeelte van het structuurplan:

- Puurs-centrum, gekoppeld aan Kalfort, als verdichte en goed voorziene hoofdkern;
- Ruisbroek als secundaire kern;
- Breendonk en Liezele als landelijke kernen;
- een beperking op de ontwikkeling van verspreide kleinere woongebieden;
- een kwalitatieve kader bieden voor ontwikkelingsperspectieven voor de verschillende categorieën van zonevreemde woningen.

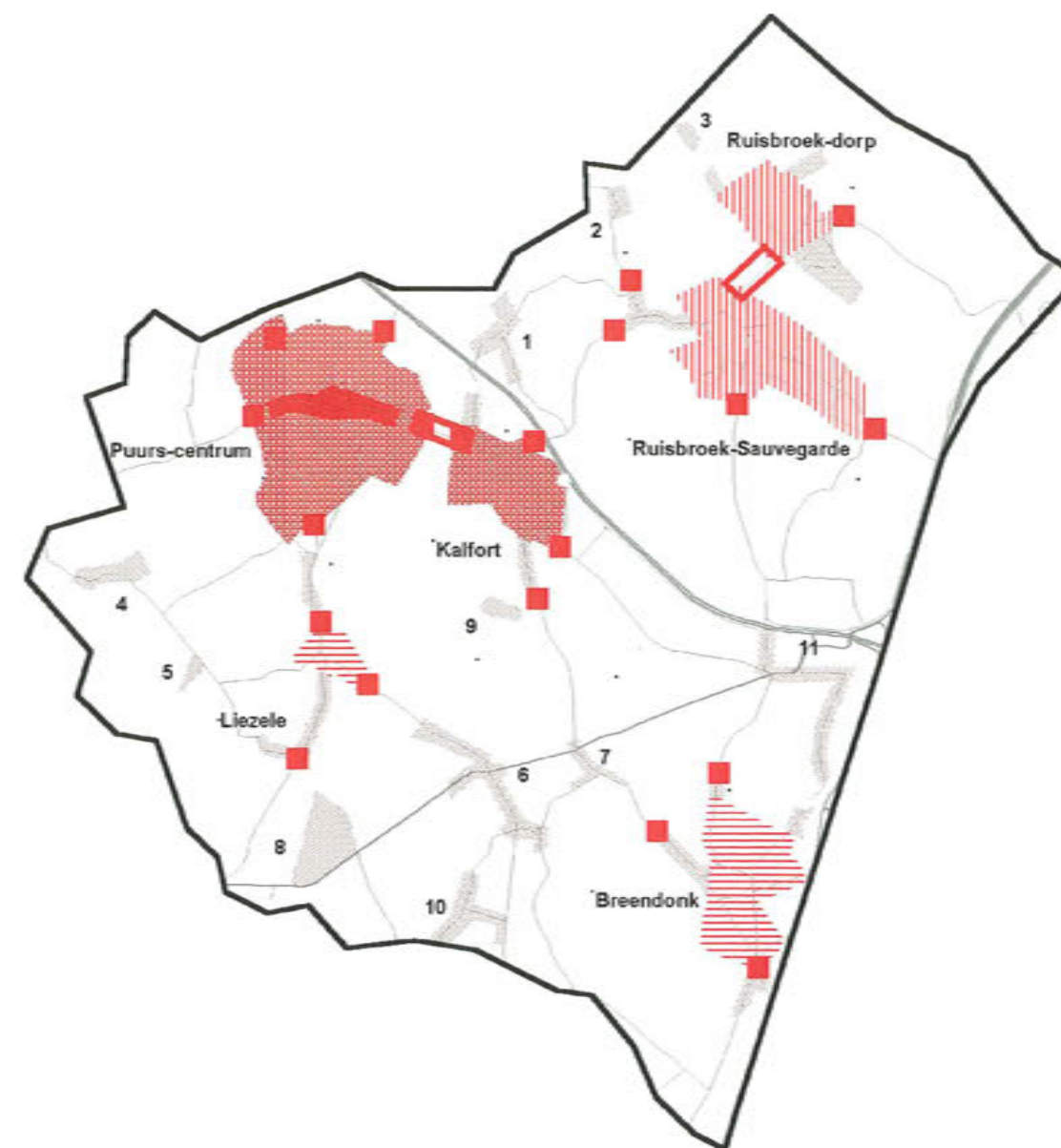
Om deze visie te bereiken worden volgende maatregelen vooropgesteld:

- een gefaseerde ontwikkeling van bijkomende woningen;
- het vrijwaren van beter niet te bebouwen kavels;
- het herbestemmen van de KMO-zone New Vertongen in Kalfort ter realisatie van de vooropgestelde woonprogrammatie;
- het nemen van ruimtelijke maatregelen met betrekking tot de verdichting van de kern;

⁶Studiegroep Omgeving/I.S.R.O., 1997, Structuurplan Puurs, Discussienota over de globale beleidslijnen, p. 2

⁷ Provincie Antwerpen, 2001, Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen, pp. 192 (Richtinggevend gedeelte)

kaart 3: elementen van de gewenste nederzettingsstructuur



- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Puurs-Kalfort als hoofddorp type I centrumgebied Puurs secundaire kernen landelijke kernen verbindingssas tussen twee kernen poort als aanduiding van overgang naar verdichte kern | <ul style="list-style-type: none"> woonlinten 1. Kleine Amer 2. Eikse Amer 3. Donkstraat 4. Overheide 5. Achterheide 6. Wolfstraat-Provincielaan 7. De Hand 8. Hof ter Bollen 9. Essendries 10. Hoogheide 11. Rijweg |
|--|---|

ruimtelijk structuurplan puurs

gewenste nederzettingsstructuur

kaart 7

studiegroep

omgeving



opdrachtgever:
gemeente puurs

oktober 2001

kaartnummer: R280-10742

0 0.5 1 1.5 2 2.5 Kilometers

Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

De bestaande lijninfrastructuur die een functie vervullen op Vlaams niveau moeten deze kunnen waarmaken zonder daarmee de draagkracht van aangrenzende gebieden te overschrijden. Lokale lijninfrastructuur vertrekken van de lokale behoeften en sluiten zo goed mogelijk aan bij de infrastructuur op Vlaams niveau.⁸

Er wordt gestreefd naar een hiërarchie van het wegennet; lokale wegen in de gemeente en erfonthuizing worden afgestemd op de primaire wegen (A12 en N16) en secundaire weg (N17). Hiervoor is een dialoog met de Vlaamse en provinciale overheden noodzakelijk. De verkeersleefbaarheid in de kernen en woonbuurten wordt bevorderd door de auto slechts een evenwaardige plaats te geven en door de grote aandacht aan de bereikbaarheid en het comfort van fietsers, voetgangers en openbaar vervoerreizigers.

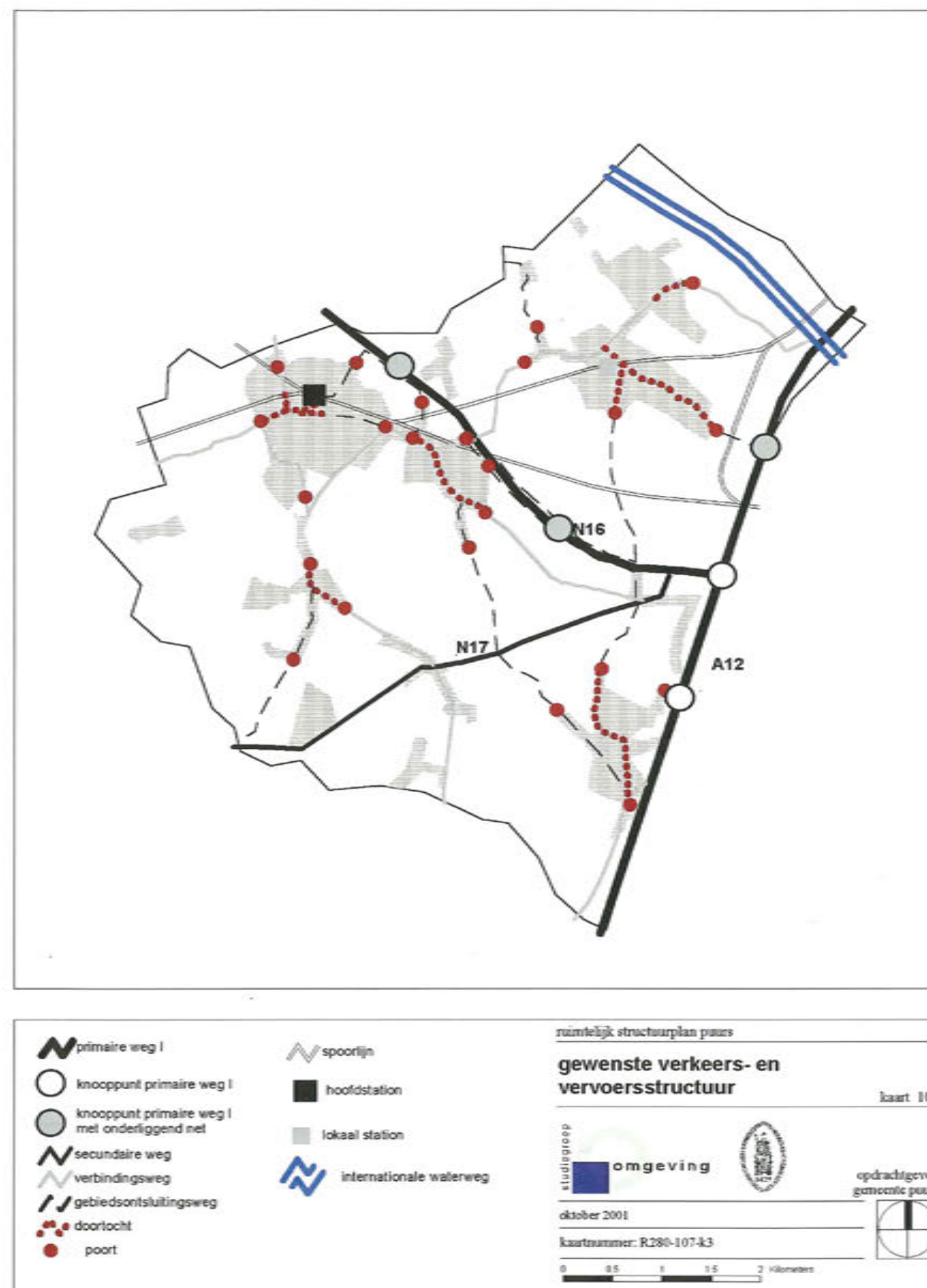
De opties in het GRS worden volledig afgestemd op de ontwikkelingsperspectieven uit het mobiliteitsplan. De woongebieden worden ingericht als zone 30-gebieden, evenals de centrale as in de deeltoren Puurs (Stationsstraat-Hoogstraat). De kernen van Ruisbroek, Breendonk, Liezele en Kalfort komen in aanmerking voor een doortochtenbeleid; ook binnen het in opmaak zijnde mobiliteitsplan worden hierover uitspraken gedaan.

Infrastructurele ingrepen dienen de leesbaarheid van de kernen te verhogen; poorten bij de overgang van snelheidsregimes geven de rand van de bebouwde kom aan. Het Zeekanaal moet zijn functie als internationale waterweg kunnen vervullen. De spoorlijnen 52 en 54 met kruising te Puurs moeten verder worden uitgebouwd zodat de bereikbaarheid van Puurs met de steden Mechelen, Sint-Niklaas, Dendermonde en Antwerpen wordt verbeterd.

Volgende elementen maken deel uit van de visie:

- N16 en A12 als bovenlokale verbindingselementen in een hiërarchisch netwerk van wegen;
- de N17 als verbinding op intergemeentelijk niveau;
- de N16-N17 als ring rondom Klein Brabant;
- ruimtelijk kwalitatieve, leesbare en leefbare, veilige inrichting van de kernen;
- het selecteren van poorten (o.a. de Gansbroekstraat);
- doortochtenaanpak in de kernen van Kalfort, Ruisbroek, Breendonk en Liezele;
- het station van Puurs als knooppunt in het openbaar vervoersnetwerk;
- de internationale waterweg zeekanaal Brussel-Rupel als motor voor economische bedrijvigheid;

kaart 4: elementen van de gewenste verkeers- en vervoersstructuur



⁸ Studiegroep Omgeving/LS.R.O., 1997, Structuurplan Puurs, Discussienota over de globale beleidslijnen, p. 8

2.2 Visie op (potentieel) zonevreemde bedrijven

2.2.1 Uitgangspunten

Het respecteren van algemene ruimtelijke concepten

De belangrijkste algemene *ruimtelijke concepten* zijn:

- zuinig ruimtegebruik;
- kernversterkend werken (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;
- garanderen van de bereikbaarheid.

Draagkracht en kwaliteit van de ruimte respecteren

Het ruimtelijk functioneren van een gebied is afhankelijk van de hierop beoefende (menselijke) activiteiten. De *draagkracht* van een ruimte is het vermogen om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden. Voor bedrijven dient de schaal van de activiteit aangepast te zijn aan de aard van de omgeving.

Afweging van het economisch belang van de activiteiten

De aanwezigheid van bedrijven op gemeentelijk en dorpsniveau kan een belangrijke functie vervullen naar de verweving van woon- en werkomgeving. Hierbij is de ruimtelijke en milieukundige impact van een bedrijf erg belangrijk, alsook het door de bedrijfsactiviteit gegenereerde verkeer.

Ruimtelijke relaties

Er wordt gestreefd naar verweving met de woonfunctie. Bundeling van bedrijven wordt niet aangemoedigd buiten de bedrijventerreinen, daar dit aanleiding kan geven tot een te sterk industrieel karakter van een woonomgeving.

Locatie afhankelijk van het niveau en belang van de activiteit

Alle bedrijven met een lokaal belang kunnen blijven bestaan binnen de woonkernen, woonkorrels of woonlinten. Nieuwe en bestaande voorzieningen van gemeentelijk belang worden gelocaliseerd of - na afweging - geherlocaliseerd op een bestaand of nieuw aan te leggen bedrijventerrein.

De bereikbaarheid van een bedrijf hangt samen met de verkeersshinder die zulk bedrijf zal veroorzaken. Sterk verkeersgenererende bedrijven (transport) horen thuis in de onmiddellijke nabijheid van vervoersassen, waarbij door de verbinding geen woonstraten (bestemmingsverkeer) worden doorkruist.

2.2.2 Randvoorwaarden in functie van de ruimtelijke componenten

Bedrijven in de open ruimte (buitengebied)

Geen verdere ontwikkelingen in het buitengebied en terugschroeven van huidige ontwikkelingen

De laatste decennia zijn heel wat bedrijven zonevreemd opgestart en/of uitgebreid in Puurs. Een aantal van deze zijn uitgegroeid tot vrij grote ondernemingen die ruimtelijk

geïsoleerd liggen.

Bedrijven gelegen in deze open ruimte - meestal agrarisch gebied - kunnen ruimtelijk zelden verantwoord worden, tenzij deze aansluiten bij bestaande woonlinten, woonkernen of industriegebieden en indien de schaal van het bedrijf verzoenbaar is met de omgeving. Bedrijven die hoeken (gevormd tussen 2 woonlinten) of binnengebieden opvullen zijn ruimtelijk beter verantwoordbaar dan bedrijven waarvan de uitbreidingen (huidige en geplande) zich uitstrekken in de richting van een open ruimte. Bij het bepalen van de ruimtelijke integreerbaarheid wordt er tevens rekening gehouden met de landschappelijke waarde en de graad van versnippering. De inplanting van een bedrijf in een kleine reeds versnipperde deelruimte tast de draagkracht van omgeving minder zwaar aan dan een inplanting temidden van een uitgestrekte en ongeschonden open ruimte.

Voor de ruimtelijk niet goed gelegen bedrijven wordt er naar gestreefd deze te herlocaliseren naar bestaande of nieuwe bedrijventerreinen. Hiervoor kan een voorangsregeling uitgewerkt worden.

Kleine landschapselementen, holle wegen en wegbermen

De impact van bedrijven op bestaande kleine landschapselementen stelt meestal weinig problemen. Er wordt naar gestreefd bedrijven met een grote landschappelijke impact in te kleden met kleine landschapselementen (bomenrijen, hagen,... vaak genoemd als schaamgroen), doch voornamelijk in gebieden gekenmerkt door de aanwezigheid van vergelijkbare landschapselementen, eerder dan in grote en open landschappen. Bij inkleding is ook de soortkeuze van belang (streekeigen).

Landschapselementen die als bijzonder waardevol beschouwd worden, kunnen de uitbreiding van een bedrijf in een bepaalde richting beletten, niet alleen omwille van de standplaats zelf, maar ook om een vrij zicht op deze landschapselementen vanuit het omgevende landschap te vrijwaren.

Bedrijven in woonlinten

Het verder ontwikkelen van woonlinten wordt ontmoedigd. Indien de aanwezigheid van kleine bedrijven in woonlinten geen betekeniswaardige bijkomende impact heeft (vergeleken met residentiële woningbouw op dezelfde locatie) kan de bestaande bedrijvigheid getolereerd worden. Nieuwe bedrijvigheid is niet mogelijk en wordt ook niet beschouwd als een verweving van wonen en werken.

Bedrijven kunnen slechts een beperkte uitbreiding realiseren om voor het bestaande bedrijf een gezonde bedrijfsvoering mogelijk te maken. Een sterke schaalvergroting op deze locaties kan niet verantwoord worden. In voorkomend geval moet gestreefd worden naar een herlocalisatie naar een lokaal bedrijventerrein.

Indien de bedrijfsvoering gestopt wordt en geen onmiddellijke nieuwe bedrijfsactiviteiten opvolgen (binnen de 2 jaar) wordt de oorspronkelijke bestemming ('woongebied met landelijk karakter'), opnieuw van kracht.

Bedrijven in gebieden met verspreide bebouwing

Voor structureel aangetaste landschappen waarvan in het gemeentelijk structuurplan gekozen wordt de open ruimte te herwaardenen geldt het volgende:

De verdere ontwikkeling van bedrijven in deze zones wordt ontmoedigd. Een bestemming van de grondbestemming als bedrijfgrond is niet aangewezen, een beperkte uitbreiding waar nodig om het bedrijf levenskrachtig te houden is een maximum en na verdwijnen van de bedrijfsactiviteit dient een open-ruimte bestemming gerealiseerd te worden.

Bedrijven in kernen en hoofddorpen

Verweven van kleinere en niet belastende activiteiten met de woonfunctie.

Bedrijfsactiviteiten die omwille van hun schaal en aard verzoenbaar zijn met de woonfunctie kunnen geduld en zelfs aangemoedigd worden. Wonen moet binnen woongebied de hoofdfunctie blijven en mag niet verdrongen of gehinderd worden. Dit houdt in dat omgevingsbelastende bedrijfsactiviteiten binnen de woongebieden worden geweerd. Hierbij wordt elk bedrijf afzonderlijk beschouwd en krijgen in principe ook grotere bedrijven de kans om zich verder te ontwikkelen.

Hierdoor is het niet aangewezen delen van woongebied (binnen de woonkernen) te herbestemmen naar industriegebied of KMO-zone. De verweefbaarheid van bedrijven in woongebied wordt samen beoordeeld met de milieuvraag.

Bedrijven nabij grote infrastructuurassen

De grote infrastructuurassen zijn de A12, de N16 (primaire wegen cat. I), de spoorlijnen Sint-Niklaas - Puurs - Mechelen en Dendermonde - Puurs - Antwerpen en voor watergebonden transport het Zeekanaal en de Rupel. Locaties van bedrijven langsheen deze assen zijn ruimtelijk beter geschikt dan locaties langsheen landelijke wegen of woonstraten. Redenen zijn de betere bereikbaarheid, hetgeen zowel voor de bedrijven in kwestie een voordeel is als voor de omgeving (verkeersoverlast).

Dit geldt des te meer voor transportbedrijven, die een groot verkeersgenererend vermogen hebben. Bijgevolg worden de toekomstmogelijkheden (uitbreidingsmogelijkheden) van transportbedrijven buiten de omgeving van deze assen best beperkt (maximaal een beperkte uitbreiding).

Uiteraard moeten steeds de algemene principes van een goede ruimtelijke ordening (zie Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen) worden gerespecteerd, zoals een compacte benutting van de ruimte, gedeconcentreerde bundeling...

2.2.3 Randvoorwaarden in functie van de bestemmingen van het gewestplan

Bedrijven in eiland KMO- en industriezones

Met eiland-KMO zones worden bedoeld: kleine industriegebieden of KMO-zones (maximaal enkele hectaren) die geen aansluiting vinden bij de grotere industriegebieden en waarop meestal slechts 1 bedrijf is ingeplant.

Algemeen wordt ernaar gestreefd deze zones af te bouwen en waar mogelijk - bv. bij verdwijnen van een bedrijf - te herbestemmen naar een aansluitende functie (vaak

woongebied). De achterliggende idee is dat kleinere bedrijven verweefbaar zijn met woongebied en geen aparte eiland-zone behoeven en dat grotere bedrijven omwille van een goede ruimtelijke organisatie en omwille van schaalvoordelen (uitrusting) en bereikbaarheid best gegroepeerd worden op een (lokaal) bedrijventerrein.

Voor gunstig gelegen eiland-zones wordt geopteerd deze te behouden.

Een uitbreiding van een eiland-KMO zone kan niet ten koste van woongebied. Bedrijven aansluitend bij of omringd door woongebied moeten namelijk verenigbaar zijn met de woonfunctie, hetgeen betekent dat enkel bedrijfsactiviteiten kunnen die ook in woongebied vergoedbaar zijn.

Voor een uitbreiding ten koste van agrarisch gebied geldt dat deze eerder mogelijk is met als doel een geïsoleerde deelruimte op te vullen en slechts met grote voorzichtigheid kan gebeuren richting open ruimte.

Bedrijven op bedrijventerreinen

Algemene regel: Voorrang voor grote en middelgrote bedrijven.

Een bedrijventerrein is de geëigende plaats voor middelgrote en grote bedrijven. Bedrijven op bedrijventerreinen die een ruimte tekort kennen, kunnen best geholpen worden met een gewestplanwijziging of aanleg van een nieuw bedrijventerrein, zoals voorzien in het structuurplan Puurs. Dit garandeert dat het aansnijden van bedrijfsterreinen gepland en gefaseerd kan verlopen. Het is niet de bedoeling met een sectoraal BPA ad hoc nieuwe uitbreidingen voor bedrijfsterreinen te voorzien.

Concentratie van omgevingsbelastende bedrijven in bedrijfsterreinen.

Met omgevingsbelastend wordt bedoeld: storend voor de omgeving waarin het bedrijf zich bevindt. Zo is een bedrijf dat aanzienlijke afvalstoffen genereert niet verzoenbaar met een functie natuur, is een bedrijf dat veel geluidsoverlast of geurhinder veroorzaakt of dat de verkeersleefbaarheid ondermijnt, niet verzoenbaar met woongebied. Bedrijven die een sterke visuele impact hebben zijn niet verzoenbaar met landschappelijk waardevolle gebieden.

Gefaseerd ontwikkelen van bedrijfsterreinen

Gezien de schaarste aan open ruimte, dient de beschikbare ruimte op bedrijfsterreinen zo efficiënt mogelijk benut. Nieuwe bedrijfsterreinen moeten gefaseerd aangesneden worden. Het speculatief aanhouden van onbebouwde gronden in bedrijfsterreinen moet worden tegengegaan.

Flexibele specialisatie van bedrijfsterreinen

Bepaalde bedrijfsterreinen bieden extra voordelen voor bepaalde functies, zodat deze functies daar voorrang moeten krijgen. Zo wordt het bedrijventerrein kanaalzone best voorbehouden voor watergebonden bedrijvigheid en wordt een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein in Pullaar best prioritair voorbehouden voor logistieke functies.

Het weren van niet-industriële functies op bedrijfsterreinen

Handels- en groothandelsfuncties op bedrijfsterreinen kunnen inzake ruimtelijke schaal dan wel inpasbaar zijn, maar missen een functionele band met hun wervingsgebied: de woongebieden. Handelsfuncties die omwille van hun schaal niet passen binnen het woonweefsel worden best verwezen naar apart hiervoor te bestemmen zones aan de rand van en aansluitend bij de hoofdkernen.

Ook recreatieve activiteiten horen in algemene termen niet thuis op bedrijventerreinen, met uitzondering van deze die industrieel van aard zijn en een beperkte ruimte innemen (bv. indoor Karting).

Bedrijven in buffergebieden

Een buffer wordt voorzien als een scheidingszone tussen 2 functies die niet met elkaar verenigbaar zijn, zoals wonen en zwaar verkeer (veiligheid, geluidshinder). Bedrijven in bufferzones worden beoordeeld op de vraag of hun aanwezigheid de bufferfunctie schaadt. Zo zal een buffer die een verkeersas van een woonwijk scheidt eerder in aanmerking kunnen komen voor bedrijfslocaties, dan een buffer die een natuurgebied begrenst. Bedrijven in woonuitbreidingsgebieden

De toekomstperspectieven voor bedrijven in woonuitbreidingsgebieden hangen af van de opties die in de woonbehoefte studie of in het gemeentelijk structuurplan voor elk van deze gebieden genomen worden:

- gebieden die men wenst af te stoten (meestal herbestemmen naar een zachte functie) worden beoordeeld als open ruimte gebieden (zie §1);
- bij gebieden die men wenst te ontwikkelen wordt geoordeeld of de ligging (bedrijf bekeken binnen de configuratie van het woonuitbreidingsgebied) en eventuele uitbreiding van het bedrijf geen belemmering vormen voor het realiseren van een woningproject en of de activiteiten geen hinder vormen voor de woonfunctie.

Bedrijven nabij natuur- en bosgebieden

Een herbestemming van een natuur- of bosgebied voor bedrijfsactiviteiten wordt in regel niet overwogen. De enige mogelijkheid bestaat in een herbestemming van een beperkt deel van bos- of natuurgebied indien kan worden aangetoond dat

- noch dit deel noch het gehele gebied een actuele of potentiële natuurwaarde hebben
- het gebied niet als natuurverbinding kan fungeren (dus volledig geïsoleerd ligt)
- op gemeentelijk niveau elders in compensatie wordt voorzien.

Natuur- en bosgebieden worden in een ruime zin gedefinieerd als zijnde:

- alle op het gewestplan als natuur- of bosgebied bestemde gebieden;
- alle gebieden met een actuele hoge natuurwaarde (biologische waarderingskaart) of gebieden die als natuurgebied worden beheerd;
- alle gebieden die in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan worden geselecteerd als:
- grote eenheden natuur;
- grote eenheden natuur in ontwikkeling;
- bosuitbreidingsgebied;
- natuurverwevingsgebied;
- natuurverbindingsgebied.

2.2.4 Bedrijven in de verschillende deelruimten

Voor Puurs worden dezelfde 3 deelruimten onderscheiden als in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan:

- Puurs fungerend op bovenlokaal niveau;
- Het gebied ten noorden van de N16;
- Het zuidelijk deel van Puurs.

Puurs fungerend op bovenlokaal niveau

Het bovenlokale niveau betekent dat bedrijven best gegroepeerd worden op bedrijventerreinen of KMO-zones teneinde structuren van bovenlokaal niveau te krijgen. Bij zonevreemde bedrijven moet beoordeeld worden of hun ligging het functioneren van het bovenlokale niveau niet belemmert.

Gezien de beleidsoptie van concentratie en verdichting wordt voor (uitbreidingen van) zonevreemde bedrijven gestreefd naar het opvullen van restruimtes.

Verder wordt verwezen naar hogerstaande visie op bedrijven:

- in kernen en hoofddorpen;
- nabij grote infrastructuurassen;
- in industriegebieden/KMO gebieden.

Het gebied ten noorden van de N16

De eerste beleidsoptie hier is de bescherming en versterking van de landschappelijk en natuurlijk waardevolle gebieden, met het tegengaan van versnippering, het creëren van ecologische verbindingen en vrijwaren van de beekvalleien.

Men streeft naar een verdichting van de woonkernen Ruisbroek-dorp en Sauvegarde. Zonevreemde bedrijven aansluitend bij deze kernen kunnen - mits verweving van wonen en werken - een positieve invloed hebben op de ontwikkeling hiervan.

Om het landelijke karakter van de Donkstraat en Eikse Amer te bewaren, kunnen sterk industriële zonevreemde bedrijven hier niet verder ontwikkelen.

De natuurgebieden (Coolhem), bosgebieden (Ruisbroek-polder) en beekvalleien (Vliet, Molenbeek, Zielbeek) moeten worden gevrijwaard van zonevreemde bedrijven.

Het zuidelijk deel van Puurs

Het open-ruimtebeleid (zie hoger) in deze deelruimte bestaat uit:

- het vrijwaren van de open-ruimtegebieden Liezele en Breendonk
- de bescherming en versterking van beekvalleien
- inbreiden en verdichten van woonkernen

Voor zonevreemde bedrijven betekent dit:

- geen geïsoleerde zonevreemde bedrijven in de open-ruimtegebieden, deze zijn wel mogelijk indien aansluitend bij kernen, gelegen te midden van woonlinten en aansluitend bij woonkorrels
- geen zonevreemde bedrijven in beekvalleien
- uitbreidingen van zonevreemde bedrijven waar mogelijk als verdichting van de woonkernen, met beperkingen naar omgevingshinder.

3. Inventaris en selectie

3.1 Inventaris van de zonevreemde bedrijven

Nr.	Naam	Ligging		Aard activiteit	Eigenaar gronden	Kadastrale percelen	Oppervlakte bedrijf (ha)	Zone	Onderwerp milieu-vergunning	Klasse	Geldig tot	Bouw-vergunning	Dringende noodzaak?
Zonevreemd of potentieel zonevreemd (agrarisch gebied, natuur- of bosgebied, buffergebied)													
N4	Janssens Staf & Zn.	Vooruitgangstraat	7	schrijnwerkerij	Janssens-Verheyden, Vooruitgangstraat 7 Puurs	1e afdeling sectie c nrs. 275c en 275f	0,3	LWAG	geweigerd (bouwvoertreding)	/	geen vergunning	gedeeltelijk vergund	ja: geen milieuvergunning
N5	De Greef Paul	Hauchecomestraat	74	grond- en afbraakwerken	De Greef-Feremans, Molenveld 25 Puurs	1e afdeling sectie c nr 82	0,3	LWAG	grond- en afbraakwerken/ tuinbouw en akkerbouw	1 en 3	16/01/2012 en 16/6/2013	niet behoorlijk vergund	ja: nood opslagruimte
N9	Van Haelen BVBA	Gansbroekstraat	40	Garage	Van Haelen -De raeymaecker Gansbroekstraat 40 Puurs	2e afdeling sectie B nrs. 380h, 380L en 380k	0,5	bosgebied	garage	2	17-mrt-00 (vervallen)	volledig vergund	ja
P3	Prayon Rupel Chemische bedrijven N.V.	Gansbroekstraat	31	chemie	Venootschap Prayon-Rupel, Joseph wauters, 4480 Engis	2e afdeling sectie B nr 526v	0,4	bosgebied	chemie (NIET voor de parking)	(1)	(9/04/2013)	parking niet vergund	ja: nood aan vergunde parking
Z12	Vissers Garage BVBA	de Buisseretlaan	51	garage	Vissers-Van der Auweraer, De Buisseretlaan 51, 2870 Puurs	3e afdeling sectie A nrs. 544a en 546d	0,9	bufferzone/WUG	garage	1	16/jan/06	volledig vergund	mogelijk na 2006
Z8	Seca N.V.	Koning Leopoldlaan	13	Benzinestation	Venootschap SECA, Mechelsesteenweg 520,	3e afdeling sectie A 71/2e	0,8	bufferzone	benzinestation	1	12/12/2017	volledig vergund	ja: uitbreidingsplannen
P5	Wynants Frans	Veurtstraat	66b	metaalhandel	Wynants, Wouwendonkstraat 213, 2570 Duffel	3e afdeling, sectie B nr 165g5	0,4	AG	metaalhandel	1 en 2	klasse 1: onbekend, klasse 2: vervallen '99	gedeeltelijk vergund	neen
Z3	Van De Maele (Puurse Bandencentrale)	Dendermondssesteenweg	67	bandencentrale	Venootschap Van de Maele Dendermondssesteenweg 67, 2870 Puurs	3e afdeling sectie B nrs. 550x en 550y	0,5	AG	geweigerd	2	geen vergunning	volledig vergund	ja: ruimtetekort
Z6	De Bondt L. & Co BVBA	Haagstraat	3	Transportbedrijf	De Bondt Haagstraat 3a, 2870 Puurs en Vanachter, Eikevleetbaan 56, 2870 Puurs	1e afdeling sectie D nr. 156b	0,3	AG	transportbedrijf, maar ook niet vergunde vergunningsplichtige activiteiten	3	20/11/2016; niet vergunde activiteiten	volledig vergund	ja: problemen milieuvergunning
Z5	Tierens Albert	Dendermondssesteenweg	82	garage/carrosserie	Tierens-Huysmens Dendermondssesteenweg 82, 2870 Puurs	4e afdeling sectie B nr 30f	0,1	AG	carrosserie	3	31-mrt-12	volledig vergund	neen
Z4	Cools carrosserie BVBA	Dendermondssesteenweg	88	garage/carrosserie	Cools-Tierens Dendermondssesteenweg 88, 2870 Puurs	4e afdeling sectie B nr. 29r	0,2	AG	carrosserie	3	14/apr/17	volledig vergund	neen
Z11	Van Nuffel P. BVBA	A. Piessenstraat	7	Transportbedrijf en verhuisdiensten	Van Nuffel, Alfons Piessensstraat 7, 2870 Puurs	4e afdeling sectie A nr. 307m	0,5	AG	Transportbedrijf	3	1/sep/11	volledig vergund	neen

Nr.	Naam	Ligging		Aard activiteit	Eigenaar gronden	Kadastrale percelen	Oppervlakte bedrijf (ha)	Zone	Onderwerp milieuvergunning	Klasse	Geldig tot	Bouwvergunning	Dringende noodzaak?
Zonevreemd of potentieel zonevreemd, woongebied													
P1	Van Meulder Ludo	Kleine Amer	9	garage	Van Meulder, Moerplas 43, 2870 Puurs	1e afdeling sectie D nr. 682p2	0,2	WGLK/bos-gebied	garage	1	1-feb-15	deels vergund (zonevreemde deel niet vergund)	neen
N6	Willem Teck en C° BVBA	Moerplas	67	Trappenmakerij/schrijnwerkerij	Venootschap Teco, Moerplas 67, 2870 Puurs	1e afdeling sectie C nrs. 190h2 en 1902k2	0,2	WGLK	Trappenmakerij en produktie houtafval	2	2-aug-06	gedeeltelijk vergund	ja, wegens ruimtetekort
N3	Metaal draaijerij Moerenhout BVBA	Eikerlandstraat	64	metaal draaijerij	Venootschap Metaal draaijerij Moerenhout, Eikerlandstraat 64, 2870 Puurs (plus 3 familieleden)	2e afdeling sectie C nrs. 139t3, 139s3 en 139n3	0,3	WUG	metaal draaijerij/ metaal bewerking s bedrijf	2/2	1/10/2013 en 31/5/2013	volledig vergund	ja, wegens ruimtetekort
N7	Segers NV	Pullaarsteenweg	77	metaalconstructies, handel in autoonderdelen en wielen voor land en tuinbouwmachines	Venootschap Segers Pullaarsesteenweg 77, 2870 Puurs (plus 2 familieleden)	2e afdeling sectie C nrs 172c, 172d, 165d, 169d en 169e	0,5	WG/WUG			niet vergund	behoorlijk vergund	ja, wegens ruimtetekort
P4	P. Van de Ven en Zonen	Rijweg	45	aannemersbedrijf wegenbouw	Van de Ven-Boeykens, Rijweg 45, 2870 Puurs	3e afdeling sectie A nrs. 416c, 416e en 414h	0,4	WG/WUG	aannemersbedrijf wegenbouw	3	26-mrt-13	gedeeltelijk vergund	neen
Z7	Van Assche Gassen N.V.	Schaafstraat	116	gassen	Van Assche-Visser's Schaafstraat 112a, 2870 Puurs	3e afdeling sectie A nrs. 689g en 689h	0,4	WGLK (buffergebied)	gassen	1	14-mrt-08	behoorlijk vergund	neen
Z13	Rottiers Freddy	Schaafstraat	122 A	kippenslachterij	Rottiers, Schaafstraat 122a, 2870 Puurs	3e afdeling sectie A nr. 750b2	0,2	WGLK	kippenslachterij	2	16-dec-16	behoorlijk vergund	neen
Z9	Van De Vreken BVBA	Moorstraat	41	vervoer/groothandel brandstoffen	Van de Vreken-Verlinden, Moorstraat 41, 2870 Puurs	3e afdeling sectie A nrs. 255L en 255k	0,3	WG/WUG	groothandel brandstoffen	2	26-jun-03	behoorlijk vergund	neen
Z2	Maerivoet transport	Groenstraat	98a	transportbedrijf	Venootschap Maerivoet en zn, Groenstraat 98a, 2870 Puurs	3e afdeling sectie A nrs 199a2 en 199z	0,3	WGLK/AG	transportbedrijf		niet vergund	behoorlijk vergund	ja: ruimtegebrek -> uitbreidingsplannen
Z1	De Smet Vervoer CV	Groenstraat	98	transportbedrijf	De Smet, Groenstraat 98, 2870 Puurs	3e afdeling sectie A nrs. 202g en 199y	0,5	WGLK	transportbedrijf	3	1-nov-14	behoorlijk vergund	ja: ruimtegebrek -> uitbreidingsplannen
P2	Masure BVBA	Kleine Amer	15	keukens (produktie)	Masure-Spiessens, Kleine Amer 15, 2870 Puurs	1e afdeling sectie D, nrs. 682z2, 682y2, 682a3, 683m2 en	0,1	WGLK	keukens	3	25/11/17	behoorlijk vergund	ja: nood aan parkeerterruimte en verkoopsruimte
N8	Reynaert Louisa (GESTOPT)	Kerkstraat	46	handel in brandstoffen, bouwmaterialen & vervoer	Vermant-Reynaert, Kerkstraat 46a, 2870 Puurs	2e afdeling sectie A nrs. 398m en 398n	0,2	WG/NG	kleinhandel brandstoffen/Transport en verkoop van diverse materialen	2/3	31/12/2011 en 20/6/2016	behoorlijk vergund	neen

Nr.	Naam	Ligging		Aard activiteit	Eigenaar gronden	Kadastrale percelen	Oppervlaakte bedrijf (ha)	Zone	Onderwerp milieuvergunning	Klasse	Geldig tot	Bouwvergunning	Dringende noodzaak?
zonevreemd of potentieel zonevreemd: industriegebied of KMO-zone													
P6	Purna Pharmaceuticals NV	Rijksweg	17	farmacie	Vennootschap Purna Pharmaceuticals, Rijksweg 17, 2870 Puurs	1e afdeling sectie D nrs. 103s2 en 103p2	0,9	KMO	farmacie	1	9-jul-12	volledig vergund	ja: ruimtegebrek
N2	Peleman Houtzagerij BVBA	Grote Amer	3-4	houtzagerij	Vennootschap Houtzagerij Peleman, Grote Amer 3, 2870 Puurs	1e afdeling sectie B nrs. 790t, 790s, 790r, 792b, 793/2a, 793h, 795f en 797a	4,1	IG/natuurgebied	houtzagerij	2	29-sep-02	gebouwen vergund, opslag hout niet	ja, juridisch niet in orde
N1	Inkart	Ooievaarsnest	33	indoor-karting	Vennootschap Marisa Invest, Plasstraat 30, 1860 Meise	2e afdeling sectie D 393m	2,2	IG/bosgebied	indoor-outdoor karting	1	29-apr-14	gedeeltelijk vergund	ja, juridisch niet in orde geeft problemen milieuvergunning
Z10	Willaert-Van Boom	Liezeledorp	22	transport	Vennootschap Willaert Van Boom, Liezeledorp 22, 2870 Puurs	4e afdeling sectie A nrs. 116e, 115a, 117d2, 117k2, 114d, 108a, 107a, 110a	2,6	AG/KMO	transport	1	30-sep-12	gedeeltelijk vergund	ja: ruimtegebrek

bron: iris consulting

3.2 Toetsing van de inventaris aan de visie op mesoschaal

3.2.1 Puurs

Tabel 1: Algemeen

ID	Naam	Deelruimte	Ontwikkelingsperspectief meso	Motivatie
P1	Van Meulder Ludo	Puurs (grenzend aan gebied ten noorden van N16)	hooguit beperkt uitbreiden	ligging in deelruimte, grenst aan de vallei van de Molenbeek
P2	Masure BVBA	Puurs (grenzend aan gebied ten noorden van N16)	hooguit beperkt uitbreiden	ligging in deelruimte, grenst aan de vallei van de Molenbeek
P3	Prayon Rupel Chemische bedrijven N.V.	Puurs (grenzend aan gebied ten noorden van N16)	hooguit beperkt uitbreiden	ligging in deelruimte, in de omgeving van Ruisbroek Polder
P4	P. Van de Ven en Zonen	Puurs (grenzend aan gebied zuidelijke deelruimte)	geen beperkingen op basis van ligging op mesoschaal	ligging in deelruimte, aansluitend woonlint
P5	Wynants Frans	Puurs (grenzend aan gebied zuidelijke deelruimte)	geen beperkingen op basis van ligging op mesoschaal	ligging in deelruimte, aansluitend woonlint en nabij A12 en KMO zone
P6	Puma Pharmaceuticals NV	Puurs	geen beperkingen op basis van ligging op mesoschaal	ligging in deelruimte, zone-eigen, mogelijke zonevreemde uitbreiding dient bekeken

bron: iris consulting

3.2.2 Het gebied ten noorden van de N16

tabel 2: Deelruimte het gebied ten noorden van de N16

ID	Naam	Deelruimte	Ontwikkelingsperspectief meso	Motivatie
N1	Inkart	gebied ten noorden van de N16	hooguit beperkt uitbreiden	ligging in deelruimte, deels binnen bestaande IG
N2	Peleman Houtzagerij BVBA	gebied ten noorden van de N16	hooguit beperkt uitbreiden	ligging in deelruimte, deels binnen bestaande IG
N3	Metaaldraaij Moerenhout BVBA	gebied ten noorden van de N16	geen beperkingen op basis van ligging op mesoschaal	ligging in deelruimte, aansluitend met woonkern Ruisbroek-dorp en Sauvegarde
N4	Janssens Staf & Zn.	gebied ten noorden van de N16	geen beperkingen op basis van ligging op mesoschaal	ligging in deelruimte, aansluitend met woonkern Ruisbroek-dorp en Sauvegarde
N5	De Greef Paul	gebied ten noorden van de N16	hooguit beperkt uitbreiden	ligging in deelruimte, in de omgeving van Ruisbroek Polder
N6	Willem Teck en C° BVBA	gebied ten noorden van de N16	geen beperkingen op basis van ligging op mesoschaal	ligging in deelruimte, aansluitend met woonkern Ruisbroek-dorp en Sauvegarde
N7	Segers NV	gebied ten noorden van de N16	geen beperkingen op basis van ligging op mesoschaal	ligging in deelruimte, aansluitend met woonkern Ruisbroek-dorp en Sauvegarde
N8	Reynaert Louisa	gebied ten noorden van de N16	hooguit beperkt uitbreiden	ligging in deelruimte, in de omgeving van Ruisbroek Polder
N9	Van Haelen BVBA	gebied ten noorden van de N16	hooguit beperkt uitbreiden	ligging in deelruimte, in de omgeving van Ruisbroek Polder

bron: iris consulting

3.2.3 Het zuidelijk deel van Puurs

Tabel 3: Deelruimte het zuidelijk deel van Puurs

Z1	De Smet Vervoer CV	zuidelijk deel van Puurs	hooguit beperkt uitbreiden	ligging in deelruimte, open ruimtebeleid overheerst maar aansluitend op woonlint
Z2	Maerivoet transport	zuidelijk deel van Puurs	hooguit beperkt uitbreiden	ligging in deelruimte, open ruimtebeleid overheerst maar aansluitend op woonlint
Z3	Van De Maele (Puurse Bandencentrale)	zuidelijk deel van Puurs	hooguit beperkt uitbreiden	ligging in deelruimte, open ruimtebeleid overheerst maar aansluitend op woonlint
Z4	Cools carrosserie BVBA	zuidelijk deel van Puurs	hooguit beperkt uitbreiden	ligging in deelruimte, open ruimtebeleid overheerst maar aansluitend op woonlint
Z5	Tierens Albert	zuidelijk deel van Puurs	hooguit beperkt uitbreiden	ligging in deelruimte, open ruimtebeleid overheerst maar aansluitend op woonlint
Z6	De Bondt L. & Co BVBA	zuidelijk deel van Puurs	bedrijf niet gewenst	ligging in deelruimte, geïsoleerd gelegen in de open ruimte
Z7	Van Assche Gassen N.V.	zuidelijk deel van Puurs	hooguit beperkt uitbreiden	ligging in deelruimte, open ruimtebeleid overheerst maar in omgeving van A12 en aansluitend op woonlint
Z8	Rottiers Freddy	zuidelijk deel van Puurs	hooguit beperkt uitbreiden	ligging in deelruimte, open ruimtebeleid overheerst maar in omgeving van A12 en aansluitend op woonlint
Z9	Seca N.V.	zuidelijk deel van Puurs	geen beperkingen op basis van ligging op mesoschaal	ligging in deelruimte, grenst aan A12
Z10	Van De Vreken BVBA	zuidelijk deel van Puurs	hooguit beperkt uitbreiden	ligging in deelruimte, aansluitend woonlint
Z11	Willaert-Van Boom	zuidelijk deel van Puurs	hooguit beperkt uitbreiden	ligging in deelruimte, aansluitend woonlint en deels gelegen in bestaande KMO zone
Z12	Van Nuffel P. BVBA	zuidelijk deel van Puurs	hooguit beperkt uitbreiden	ligging in deelruimte, redelijk geïsoleerd maar aansluitend op woonlint
Z13	Vissers Garage BVBA	zuidelijk deel van Puurs	geen beperkingen op basis van ligging op mesoschaal	ligging in deelruimte, grenst aan A12

bron: iris consulting

3.3 Selectie

In de volgende fase worden de te onderzoeken bedrijven geselecteerd vanuit de inventaris van de zonevreemde bedrijven. Om geselecteerd te worden (en dus in aanmerking te komen voor opname in het sectoraal BPA), dienen de bedrijven enerzijds behoorlijk vergund te zijn en anderzijds een dringende noodzaak voor opname in het BPA aan te tonen.

3.3.1 Vergunningstoestand

In samenwerking met de gemeente werd de vergunningstoestand van de zonevreemde bedrijven nagegaan. Het betreft de milieuvergunning en de bouwvergunning(en). Om in aanmerking te komen voor opname in het BPA dienen de bedrijven in principe behoorlijk vergund te zijn. Hiermee wordt bedoeld dat de bedrijven in orde dienen te zijn met hun milieuvergunning en dat er geen flagrante (al dan niet vastgestelde) bouwvoertredingen zijn in functie van het bedrijf.

Maar indien 'op basis van een ruimtelijke afweging, die tot de conclusie heeft geleid dat het betrokken zonevreemd gebouw of gebruik voor het gebied aanvaardbaar kan zijn, kunnen bij uitzondering en onder bepaalde voorwaarden ook niet-behoorlijk vergunde bedrijven die (eventueel deels) zonder vergunning werden opgericht, uitgebreid of in gebruik gewijzigd worden opgenomen.'¹⁰

Een bedrijf wordt als behoorlijk vergund beschouwd indien het grotendeels in orde is met de milieuvergunning en ten minste een gedeeltelijke bouwvergunning heeft. Twijfelgevallen worden eveneens verder onderzocht.

3.3.2 Bedrijven bekeken naar nood voor opname

Bedrijven komen in aanmerking voor opname in het sectoraal BPA indien er een dringende nood bestaat. Dit kan een nood aan een zonevreemde uitbreiding of een nood aan een nieuwe milieuvergunning zijn. Voor deze milieuvergunning vormt zone-eigenheid een voorwaarde. Zoals bij het vorige criterium, worden bedrijven waarvoor de dringendheid (voor uitbreiding, verkrijgen van vergunning) niet bekend is, verder onderzocht.

tabel 4: selectie van de bedrijven

ID	Naam	Selectie (j/n)	Motivatie
N1	Inkart	neen	recreatieve functie
N2	Peleman Houtzagerij BVBA	neen	niet behoorlijk vergund bedrijf en lopende veoordeling
N3	Metaalraaij Moerenhout BVBA	ja	gebrek aan ruimte
N4	Janssens Staf & Zn.	neen	niet behoorlijk vergund bedrijf en activiteit gestopt
N5	De Greef Paul	neen	niet behoorlijk vergund, geïsoleerd gelegen en eigenaar overweegt herlocatie
N6	Willem Teck en C° BVBA	ja	gebrek aan ruimte
N7	Segers NV	ja	uitbreidingsplannen en MV nodig
N8	Reynaert Louisa	neen	uitbreidingsplannen en MV vervalt pas in 2011
N9	Van Haelen BVBA	ja	MV geweigerd omwille van zonevreemdheid
P1	Van Meulder Ludo	neen	niet nodig want geen uitbreidingsplannen en MV vervalt pas in 2015
P2	Masure BVBA	neen	niet nodig want geen zonevreemde uitbreidingsplannen
P3	Prayon Rupel Chemische bedrijven N.V.	neen	geen plannen voor vergunningsplichtige werken
P4	P. Van de Ven en Zonen	neen	niet nodig want geen uitbreidingsplannen en MV vervalt pas in 2013
P5	Wynants Frans	ja	uitbreidingsplannen en problemen inzake MV
P6	Puma Pharmaceuticals NV	ja	uitbreidingsplannen
Z1	De Smet Vervoer CV	ja	uitbreidingsplannen, dringend gebrek aan ruimte
Z2	Maerivoet transport	ja	gebrek aan ruimte en problemen inzake MV
Z3	Van De Maele (Puurse Bandencentrale)	ja	gebrek aan ruimte en problemen inzake MV
Z4	Cools carrosserie BVBA	neen	niet nodig want geen uitbreidingsplannen en MV vervalt pas in 2017
Z5	Tierens Albert	neen	niet nodig want geen uitbreidingsplannen en MV vervalt pas in 2012
Z6	De Bondt L. & Co BVBA	neen	niet nodig want geen uitbreidingsplannen
Z7	Van Assche Gassen N.V.	ja	uitbreidingsplannen
Z8	Seca N.V.	ja	uitbreidingsplannen
Z9	Van De Vreken BVBA	ja	MV vervalt in 2003
Z10	Willaert-Van Boom	neen	geen concrete uitbreidingsplannen, MV loopt tot 2012 en bovenlokaal belang
Z11	Van Nuffel P. BVBA	neen	niet nodig want geen uitbreidingsplannen en MV vervalt pas in 2011
Z12	Vissers Garage BVBA	ja	MV vervalt in 2006
Z13	Rottiers Freddy	neen	niet nodig want geen uitbreidingsplannen en MV vervalt pas in 2016

Bron: iris consulting

¹⁰ Omzendbrief RO 2000/01 over het planologisch attest, het bedrijfs-BPA en het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven.

3.3.3 Beoordeling

De methodiek van de beoordelingsproces wordt uitgebreid besproken in de voorstudie. Hierna volgende tabel geeft een overzicht van de resultaten daarvan voor alle geselecteerde zonevreemde bedrijven.

tabel 5: beoordeling van de geselecteerde bedrijven

ID	Naam	Globale impact	Economisch profiel	Categorie	Motivering
N3	Metaaldraaij Moerenhout BVBA	licht negatief	Matig	4	gebrek aan ruimtelijke knelpunten en overeenkomstig met de visie op de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente
N6	Willem Teck en C° BVBA	licht negatief	Matig	niet opnemen	kan blijven functioneren binnen woonzone
N7	Segers NV	licht negatief	Zeer sterk	niet opnemen	bedrijf bereid om herlokalisatie te overwegen. Beperkte uitbreiding eventueel mogelijk maar geen dringende nood om hierover nu te beslissen
N9	Van Haelen BVBA	negatief	Beperkt	2	huidige kleinschalige niveau van activiteiten wordt behouden. Andere KMO's aanwezig ten zuiden van de straat
P5	Wynants Frans	licht negatief	Matig	niet opnemen	juridisch problemen en ruimtelijk slecht gelgen.
P6	Puma Pharmaceuticals NV	niet significant	Sterk	niet opnemen	visie voor het hele gebied ten noorden van de Brabanstraat wordt bekeken in functie van het GRS
Z1	De Smet Vervoer CV	licht negatief	Sterk	2	economisch belangrijk en historisch gegroeid bedrijf. beperkte uitbreiding maakt verbeteringen mogelijk. goed bereikbaar ligging voor transport bedrijf
Z2	Maerivoet transport	niet significant	Matig	2	moet worden bekeken samen met De Smet Vervoer
Z3	Van De Maele (Puurse Bandencentrale)	licht negatief	Matig	2	aansluitend op woonzone
Z7	Van Assche Gassen N.V.	niet significant	Matig	niet opnemen	kan blijven functioneren binnen woonzone
Z8	Seca N.V.	licht negatief	Matig	niet opnemen	volledig gericht op A12 degene een bovenlokaal element is
Z9	Van De Vreken BVBA	licht negatief	Beperkt	niet opnemen	kan blijven functioneren binnen woonzone
Z12	Visser	niet significant	Matig	2	in gebied met hoge ruimtelijke draagkracht. Opname maakt herinrichting mogelijk

bron: iris consulting

4 Lokaal bedrijventerrein Eikerlandstraat (Metaal draaijerij Moerenhout BVBA (N3))

4.1 Identificatie en juridische gegevens

De bedrijfsgebouwen zijn gelegen in een niet gerealiseerd woonuitbreidingsgebied en liggen dus geheel zonevremd.

De eigenaar beschikt over een bouwvergunning voor de bedrijfsgebouwen. Enkel de aangebrachte verharding achter de bedrijfsgebouwen is zonder vergunning gebeurd.

Het bedrijf beschikt over een klasse 2 milieuvrgunning voor een metaal draaijerij geldig tot 1 oktober 2013.

Volgens de gemeentelijke administratie is het bedrijf behoorlijk stedenbouwkundig vergund.

Adres	Eikerlandstraat 64			
Juridisch	G- plan	BPA	Bouw verg.	Rechtszaak
	WUG	neen	volledig vergund	neen
Kadaster	2e afdeling sectie C nrs. 139t3, 139s3 en 139n3			
Eigendom	Venootschap Metaal draaijerij Moerenhout, Eikerlandstraat 64, 2870 Puurs (plus 3 familieleden)			
Totale oppervlakte terrein	0,3ha			
Totale zonevremde oppervlakte	0.2ha			

Weergave van de vergunningstoestand

Ref. gemeente	Ref. ROHM	Beslissing	Datum	Werken
B23/66	BPA zuid	Goedgekeurd	niet gevonden	oprichten van een werkplaats
B16/1973	BPA zuid	Goedgekeurd	27 juni 1973	het uitbreiden van bestaande woning met bergplaats en garage
B2950	328.944	Goedgekeurd ^o	17 augustus 1993	het vergroten van hun werkplaats

4.2 Ruimtelijke situering

Op mesoschaal ligt het bedrijf in het gebied ten noorden van de N16, ten westen van de kern Sauvegarde. Op mesoschaal is de inplanting verzoenbaar met de visie voor deze deelruimte.

Het bedrijf is gelegen langs de Eikerlandstraat, ten zuiden van het centrum van Ruisbroek - Sauvegarde.

De site is gelegen in een vierkant gevormd door de Eikerlandstraat in het noorden, de Zielbeek in het oosten, de spoorweg in het zuiden en de Pullaarsesteenweg in het westen. Het gebied ten zuiden van de site en ten noorden van de spoorweg is open en bestaat hoofdzakelijk uit weiland. In deze richting zijn er waardevolle zichten over een open en halfopen agrarisch landschap met verspreide kleine landschapselementen en enkele bosjes.

De Eikerlandstraat vormt de zuidelijke grens van de kern. De noordelijke zijde wordt gekenmerkt door woningen in hoofdzakelijk halfopen bebouwing. Er zijn ook enkele bedrijven langs deze zijde van de straat gevestigd. Hierdoor is de bedrijvigheid zeker niet omgevingsvremd in deze straat. De zuidelijke zijde is meer open. De deeltoren Ruisbroek wordt binnen de visie van het structuurplan Puurs¹¹ geïdentificeerd als een verweingsgebied van wonen en bedrijvigheid. Bedrijven zijn prominent aanwezig binnen het weefsel van deze kern en een maximale verweving van handel en productie met wonen wordt nagestreefd.

De oppervlakte van het terrein bedraagt 2770 m².

Op microschaal bestaat het bedrijf uit een werkplaats met beperkte kantoorruimte die zich achter de bijbehorende tuin en woonhuis bevindt, op een 70 m van de straatzijde, in de open ruimte. Zowel voor als achter het bedrijfsgebouw ligt een tuin. De aanwezigheid van de aanplantingen en bomen zowel in deze tuin als in de aanpalende tuinen en weilanden kleedt de gebouwen gedeeltelijk in. Naast de oostelijke grens is er een verharde weg van 3m breed om de achterzijde van de gebouwen te ontsluiten.

De oppervlakte van het rechthoekige gebouw bedraagt 352 m², waarmee het nagenoeg de gehele breedte van het perceel vult. Dit is naar schaal toe wat groter maar nog steeds verenigbaar met de woonhuizen.

Het gebouw telt 1 bouwlaag en heeft een hoogte van ca. 3 m vooraan en 3,50 m achteraan. De naburige huizen zijn residentieel van karakter. Omwille van de afstand tussen het bedrijfsgebouw en de woningen, alsook de beperkte schaal van het bedrijfsgebouw zijn de twee functies te verenigen. De tuinen in de omgeving zijn gedeeltelijk verwaarloosd en liggen diep in het landschap. Hierdoor is de aantasting van de landschapswaarden beperkt. Een aantasting van de landbouwfunctie als gevolg van de inplanting van het bedrijf is er niet. De gevolgen voor de ruimtelijke draagkracht van de omgeving zijn gering. De bestemming als woonuitbreidingsgebied vormt weinig problemen aangezien er vooralsnog geen plannen zijn om dit woonuitbreidingsgebied aan te snijden, zelfs niet op lange termijn.

¹¹ ISRO januari 2000, blz.33

4.3 Foto's



Ontsluiting tussen de woningen



Bedrijfsgebouw van beperkte omgeving



Zicht over het woonuitbreidingsgebied



Ruimte voor de uitbreiding van het bedrijfsgebouw en het voorzicht van laad- en losruimte

4.4 Motivatie

4.4.1 Algemeen

De multi-criteria analyse die is uitgevoerd op de inplanting van het terrein levert volgende resultaten op:

<i>Profiel</i>	<i>Effect van inplanting</i>	<i>Motivatie</i>
Ruimtelijk	neutraal	⇒ verweving met woon- en andere functies; ⇒ gebrek aan knelpunten.
Mobiliteit en bereikbaarheid	licht negatief	⇒ goed bereikbaar op het niveau van de kern; ⇒ beperkte parkeer- en bewegingsruimte.
Milieu	licht negatief	⇒ beperkte geluidshinder
Globaal effect	licht negatief	

4.4.2 Motivatie voor afwijking van het gewestplan

<i>Motivatie</i>	<i>Bespreking</i>
1. De bestemming van het gewestplan is achterhaald	⇒ volgens het GRS komt het WUG noch op korte- noch op langere termijn in aanmerking voor ontwikkeling.
2. De voorstel beantwoordt aan een planologische nood	⇒ Ligging en verweving van woon-werk functies is in overeenstemming met de visie op de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente.
3. De planologische redenen zijn duidelijk en kunnen goed gelokaliseerd worden	⇒ De ruimtelijke structuur van de kern Ruisbroek - Sauvegarde wordt versterkt. ⇒ Het betreft een duidelijk lokaal bedrijf. ⇒ De aanpalende functies en activiteiten worden niet in het gedrang gebracht.
4. Biedt een vlugge oplossing aan een dringend probleem	⇒ Het bedrijf heeft een dringende nood aan uitbreiding.

4.4.3 Bijkomende motivering voor opname in het BPA:

Aangezien het woonuitbreidingsgebied volgens de woonbehoeftenstudie en het ontwerp gemeentelijk structuurplan¹² op korte noch op lange termijn in aanmerking komt voor ontwikkeling en omwille van een gebrek aan ruimtelijke en andere knelpunten is het opnemen van deze site te verantwoorden.

Dit kadert ook binnen de visie van het concept synthesesnota van het structuurplan Puurs¹³ waarbinnen de deeltoren Ruisbroek geïdentificeerd wordt als verwevingsgebied van wonen en bedrijvigheid.

- ↳ het gaat om een familiaal bedrijf dat historisch gegroeid is op deze locatie;
- ↳ in overeenstemming met de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente;
- ↳ verzachtende maatregelen mogelijk (geluidsisolatie...).

¹² ISRO januari 2000

¹³ ISRO januari 2000

5. Lokaal bedrijventerrein Gansbroekstraat (Garage Van Haelen)

5.1 Identificatie en juridische gegevens

Het bedrijf is gelegen in **bosgebied**. De eigenaar beschikte over een milieuvergunning klasse 2 die net vervallen is. Hij heeft een nieuwe aanvraag ingediend. De bedrijfsgebouwen en -woning zijn volledig stedenbouwkundig vergund.

De zuidwestelijke grens van het plangebied wordt gevormd door waterloop nummer 11 volgens de atlas der waterlopen.

Adres	Gansbroekstraat 40			
Juridisch	G- plan	BPA	Bouw verg.	Rechtszaak
	bosgebied	neen	volledig vergund	neen
Kadaster	2e afdeling sectie B nrs. 380h, 380L en 380k			
Eigendom	Van Haelen -De Raeymaecker Gansbroekstraat 40 Puurs			
Totale oppervlakte terrein	0,5ha			
Totale zonevreemde oppervlakte	0,5ha			

Weergave van de vergunningstoestand

Ref. gemeente	Ref. ROHM	Beslissing	Datum	Werken
B13/1969	83.811b	Goedgekeurd	8 april 1970	bouwen van een garage met een later te bouwen woning.
B32/73	geen nummer	Goedgekeurd	27 februari 1974	bouwen van een woonhuis bij bestaand bedrijf
B533/80	195.160 d	Goedgekeurd	3 juni 1980	bouwen van een showroom en kantoor bij bestaande garage

5.2 Ruimtelijke situering

Op mesoschaal is het bedrijf gelegen in de **grenszone van het gebied ten noorden van de N16 (Ruisbroekpolder) en Puurs op bovenlokaal niveau (kanaalzone)**. De ligging nabij Ruisbroekpolder houdt een beperkt conflict in met de visie voor de open ruimten en natuurlijke gebieden in het gebied ten noorden van de N16.

Het bedrijf is gelegen aan de Gansbroekstraat in het noordoosten van de gemeente (ca. 4,5km van het centrum van Puurs), en ligt op enkele honderden meters ten oosten van de kern van Ruisbroek. Aan de overzijde van de straat bevindt zich het industriegebied Kanaalzone. Dit gebied heeft door de aanwezigheid van spoorverbindingen en het kanaal de potentie om zich te profileren en te ontwikkelen als een multimodaal industriegebied.

Het bosgebied strekt zich uit tot aan Ruisbroek dorp in het westen, Sauvegarde in het zuiden en tot aan de A12 in het oosten. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied is de structuur en kwaliteit van het bos erg zwak. De Gansbroekstraat vormt de grens tussen de zachte en harde bestemmingen. Anderzijds bevinden zich enkele andere KMO functies verspreid langs de zuidelijke zijde van de straat.

De oppervlakte van het terrein bedraagt +/- 4640 m². De oppervlakte van de bedrijfsgebouwen bedraagt +/- 550 m².

De site bestaat uit drie gebouwen in halfopen bebouwing. Het meest westelijke deel herbergt de verkoopsruimte. Het middenste gedeelte wordt ingenomen door de werkplaats en het meest oostelijke deel door de bedrijfswoning. Vooraan ligt een verharde ruimte die als staanplaats dient voor de auto's die te koop staan. De kwaliteit van zowel de bebouwing als het open deel is matig tot goed.

De schaal van de gebouwen is klein in vergelijking met de aanwezige bedrijfsgebouwen aan de noordelijke zijde van de straat. Door die aanwezigheid en de nabijheid van het dorp kan er worden gesproken van een verweving en bundeling van functies op mesoschaal.

De inplanting van het gebouw op microschaal is ruimtelijk minder geslaagd omwille van het gebrek aan andere harde functies in de onmiddellijke omgeving ten zuiden van de weg. Het landschap naar het zuiden toe wordt gekenmerkt door halfopen zichten, begrensd door bomclusters en andere kleine landschapselementen. Het huidig kleinschalig en verzorgd karakter van de inplanting beperkt het conflict met de aanpalende functies. Een ruimtelijke uitbreiding is niet wenselijk.

5.3 Foto's



5.4 Motivatie

5.4.1 Algemeen

De multi-criteria analyse die is uitgevoerd op de inplanting van het terrein levert volgende resultaten op:

Profiel	Effect van inplanting	Motivatie
Ruimtelijk	negatief	⇒ geïsoleerd op microschaal; ⇒ op mesoschaal is de inplanting minder geïsoleerd (industriegebied ten noorden van de straat en verspreide bedrijvigheid ten zuiden van de straat); ⇒ beperkte aantasting van landschapswaarden en ruimtelijke draagkracht.
Mobiliteit en bereikbaarheid	neutraal	⇒ goed bereikbaar op het niveau van de kern; ⇒ gebrek aan knelpunten.
Milieu	negatief	⇒ beperkte bedreiging voor de (potentiële) natuur- en landschapswaarden
Globaal effect	negatief	

5.4.2 Motivatie voor afwijking van het gewestplan

Motivatie	Bespreking
1. De bestemming van het gewestplan is achterhaald	⇒ Het terrein is sinds 1969 in gebruik i.f.v. het bedrijf
2. De voorstel beantwoordt aan een planologische nood	⇒ De aanwezigheid van het bedrijf draagt bij tot het versterken van de structuur en functioneren van het industriegebied;
3. De planologische redenen zijn duidelijk en kunnen goed gelokaliseerd worden	⇒ Het betreft een zuiver lokaal en kleinschalig activiteit;
4. Biedt een vlugge oplossing aan een dringend probleem	⇒ De eigenaar heeft nood aan een verlenging van zijn milieuvergunning.

5.4.3 Bijkomende motivering voor opname in het BPA

- het gaat om een familiaal bedrijf dat historisch gegroeid is op deze locatie;
- het bedrijf heeft in het verleden altijd de nodige vergunningen gekregen. De eigenaar heeft een dringende nood aan rechtszekerheid;
- in de onmiddellijke omgeving van andere harde functies ten noorden van de straat;
- de aanwezigheid van een dergelijke functie versterkt de structuur van het noordelijk gelegen industriegebied;
- andere verspreide al dan niet KMO (en andere harde) functies aanwezig ten zuiden van de straat;
- het beperken van de uitbreidingsmogelijkheden betekent dat de bijkomende belasting van de omgeving te verwaarlozen is;
- de kwaliteit van het bestaande bos in de onmiddellijke omgeving is erg beperkt;
- de beperkte schaal van de activiteit vormt slechts een zeer beperkte bedreiging voor de landschaps- en natuurwaarden.

De ligging in bosgebied betekent dat er een conflict ontstaat tussen de ligging van het bedrijf en randvoorwaarden in functie van de bestemmingen van het gewestplan. In dit geval gaat het om het herbestemmen van een zeer kleine oppervlakte bosgebied naar lokaal bedrijventerrein. Gelet op de jaren lange aanwezigheid van het bedrijf op deze locatie zijn de aanwezige natuurwaarden te verwaarlozen. De aanwezigheid van het bedrijf kan in geen geval de verbindingsfunctie van de bossen bedreigen. Bovendien kan de kwestie van compensatie bekeken worden in functie van het GRS. Het plangebied voor het sectoraal BPA wordt zoveel mogelijk beperkt.

In de voorstudie werd een uitdovingsbeleid voorgesteld waarbij een herlokalisatie op termijn aangewezen was. Hoofddreden hiervoor was een globaal negatieve beoordeling van de effecten van de inplanting. De ruimtelijke knelpunten kunnen moeilijk verbeterd worden door middel van verzachtende maatregelen. Anderzijds is de eigenaar bereid om milieumaatregelen te ondernemen (o.a. waterzuivering) om de negatieve milieueffecten te verbeteren.

De inplantingsplaats van de activiteit dient te worden bekeken samen met andere zonevreemde activiteiten ten zuiden van de Gansbroekstraat. Bovendien is er geen ruimtelijke motivatie op het vlak van beleidscontinuïteit waarom een KMO functie (bestemd als KMO gebied op het gewestplan) op een paar honderd meters ten oosten van Van Haelen wel ruimtelijk aanvaardbaar is terwijl de site van Van Haelen niet gemotiveerd kan worden vanuit ruimtelijk oogpunt.

Volgens het voorontwerp GRS dienen de kernen van Ruisbroek-dorp en -Sauvergarde zich in evenwicht te brengen met het poldergebied. Er is een sterke verweving van functies in de omgeving (woonlinten inclusief de Gansbroekstraat, een aantal woonwijken, lokale dienstvoorzieningen, lokale bedrijventerreinen en recreatiegebieden).

Er wordt gesteld in de richtinggevend deel van het GRS dat zolang 'deze activiteiten ruimtelijk niet uitbreiden in westelijke of oostelijke richting, kunnen deze activiteiten in beperkte mate ontwikkelen in functie van lokale behoeften.'¹⁴

De Gansbroekstraat is een van de concentraties van zonevreemde woningen met specifieke kenmerken en ontstaansgeschiedenis. Er wordt voorgesteld in het kader van het GRS om een RUP voor het betrokken gebied op te maken.

De aard van de probleem betekent dat een oplossing hoogdringend is. De eigenaar dient een milieuvergunning te bekomen voor de activiteit. Bovendien wordt de eigenaar, ondanks het feit dat hij alle nodige vergunningen in de loop van de jaren heeft bekomen, jarenlang geconfronteerd met rechtsonzekerheid als gevolg van de inkleuring van het gewestplan. Er wordt daarom voorgesteld om het bedrijf op te nemen in het sectoraal BPA en de gronden als zone voor lokale bedrijvigheid te herbestemmen. Hierdoor worden de juridische problemen voor de eigenaar op korte termijn opgelost. Na het opmaken van een RUP voor de Gansbroekstraat zal dit deel van het sectoraal BPA vervallen en de nodige rechtszekerheid zal door de nieuw RUP worden geboden.

¹⁴ Voorontwerp ruimtelijk structuurplan Puurs, richtinggevend deel, augustus 2001 blz. 22

6. Lokaal bedrijventerrein Dendermondsesteenweg oost (De Smet Vervoer en Maerivoet Transport)

6.1 Identificatie en juridische gegevens

Het bedrijf De Smet is gedeeltelijk gelegen in *woongebied met landelijk karakter*. Dit gebied eindigt op 50 m afstand van de Groenstraat. Het meest oostelijke deel van de bedrijfsgebouwen alsook de voorgestelde uitbreiding liggen buiten de 50 meter strook ervan, in *agraris gebied*. Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning maar de voorwaarden inzake een groenstrook van 3 m aan de straatzijde zijn nooit gerealiseerd. Het bedrijf beschikt over een klasse 3 milieuvergunning als een transportbedrijf geldig tot 01 november 2014.

Het bedrijf Maerivoet is gedeeltelijk gelegen in *woongebied met landelijk karakter* en gedeeltelijk in *agraris gebied*. Volgens de gemeentelijke milieudienst is het bedrijf niet in orde met de milieuvergunning.

Alle delen van de site alsook de woning aan de Groenstraat ertussen en de weide ernaast (voorgestelde uitbreidingszone) zijn eigendom van dezelfde familie.

Adres	De Smet Vervoer Groenstraat 98, 2870 Puurs Maerivoet Transport Groenstraat 98a, 2870 Puurs			
Juridisch	G-plan	BPA	Bouw verg.	Rechtszaak
	WGLK/AG	neen	behoorlijk vergund	neen
Kadaster	3e afdeling sectie A nrs. 199y, 199a2 en 199k (deel)			
Eigendom	De Smet, Groenstraat 98, 2870 Puurs Venootschap Maerivoet en zn, Groenstraat 98a, 2870 Puurs			
Totale oppervlakte terrein	0.8ha			
Totale zonevrije oppervlakte	0.8ha			

Weergave van de vergunningstoestand : De Smet

Ref. gemeente	Ref. ROHM	Beslissing	Datum	Werken
B4/67	58.909b	Goedgekeurd	17 april 1967	verbouwen woonhuis
B1570/86	244.326a	Goedgekeurd	9 september 1986	woonhuis
B67/1984	339.729	Goedgekeurd	9 augustus 1984	afbreken bestaande gebouwen en oprichten loods met verharding rondom

Weergave van de vergunningstoestand : Maerivoet

Ref. gemeente	Ref. ROHM	Beslissing	Datum	Werken
B 53/1973	130.099d	Goedgekeurd	4 maart 1974	bouwen van een woonhuis
B1387/1985	235.109b	Goedgekeurd	22 oktober 1985	bouwen van een loods voor vrachtwagens
B 2791/1992	geen nummer	Goedgekeurd	1 september 1992	bouwen van een zadeldak op woning

6.2 Ruimtelijke situering

De bedrijven zijn gelegen in de *zuidelijke deelruimte*, aan de grens van een woonlint aan het kruispunt De Hand. Hierdoor is de inplanting niet geheel in overeenstemming met de visie voor deze deelruimte, zonder dat echter een echt conflict bestaat.

Alhoewel het over twee verschillende bedrijven gaat, worden ze samen beschouwd om verschillende redenen. Ten eerste is het ruimtelijk wenselijk om de site als een ruimtelijk samenhangend geheel te beschouwen. Dergelijke aanpak levert de meeste mogelijkheden voor ruimtelijke voordelen op. Bovendien gaat het om twee activiteiten van dezelfde aard.

De bedrijven bevinden zich aan het kruispunt van de Dendermondsesteenweg en de Groenstraat op 3 km ten zuidoosten van het centrum van Puurs. Dit deel van de gemeente wordt gedomineerd door de landbouwfunctie. De Dendermondsesteenweg doorkruist het zuidoosten van de gemeente. Het landelijk gebied in deze omgeving is onderbroken door clusters van bebouwing rond de belangrijkste kruispunten en enkele bebouwde linten. De bebouwing is beperkt tot de onmiddellijke omgeving van het kruispunt zelf en neemt de vorm aan van een bebouwd lint in de zuidelijke richting langs de Groenstraat. Er is geen verdere lintbebouwing langs de steenweg.

Het landschap naar het noorden, oosten en zuidoosten toe is open, halfopen en agrarisch. Naar het zuidoosten toe is er een kwalitatief zicht op de kern van Breendonk. Het landschap op microschaal is verstoord door de aanwezigheid van de steenweg en de bebouwing rond het kruispunt.

De bedrijfsleiders van beide bedrijven wonen aan de straatzijde (Groenstraat). Er ligt nog een derde woning tussen die ook eigendom is van de familie. De loodsen zijn ingeplant achter de respectievelijke bedrijfswoningen. Ze worden gebruikt voor het stallen van goederen en vrachtwagens. De toegang naar het loods is voorzien vanaf de steenweg. Dit gebouw is duidelijk van een andere schaal in vergelijking met de andere gebouwen in de omgeving. In het noordelijk deel van de bestaande site is een volledig verhard gebied gebruikt voor de interne verkeersbewegingen.

In het zuidelijk deel van de bestaande site is de woonfunctie meer evident door de morfologie van de woning aan de straatzijde en de kleinere schaal van het bedrijfsgebouw. Er is een verharde toegang voor vrachtwagens vanaf de Groenstraat voorzien.

De open delen van het terrein worden gebruikt voor het stapelen van materiaal en geven een verwaarloosd beeld weer. Ze zijn duidelijk zichtbaar vanaf de steenweg vanuit het oosten. Het straatbeeld wordt door de aanwezigheid van storende elementen in de open delen aangetast. De openheid van deze zijde van de site betekent dat de integratie in het weefsel beperkt is. De huidige schaal van de activiteiten tasten de landbouwfunctie alsook de ruimtelijke draagkracht in de onmiddellijke omgeving in beperkte mate aan.

De hoge verkeersintensiteiten langs de N17 en de aanwezigheid van andere bebouwing en bedrijven in de omgeving leiden ertoe dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt.

Beide bedrijven hebben een gebrek aan ruimte en willen samen het gezamenlijke naastliggende terrein (weide) verhard tot parkeer- en tankruimte voor de vrachtwagens. Het huidige gebrek aan ruimte heeft tot gevolg dat de verkeersveiligheid (vooral langs de Dendermondsesteenweg) en de verkeersleefbaarheid (vooral langs de Groenstraat) in het gedrang worden gebracht. Omwille van een tekort aan ruimte moeten de vrachtwagens vaak wachten ofwel langs de Dendermondsesteenweg ofwel langs de Groenstraat. Wanneer vrachtwagens staan te wachten langs de N17 is de bedreiging voor de verkeersveiligheid langs deze secundaire weg vanzelfsprekend. Bovendien wordt de verbindende functie van de N17 als secundaire weg hierdoor in het gedrang gebracht. In het voorontwerp GRS wordt de Groenstraat aangeduid als gebiedsontsluitingsweg. Deze functie wordt ook in het gedrang gebracht door de aanwezigheid van wachtende vrachtwagens.

- het bedrijf beschikt over voldoende economische dynamiek om het levenskrachtig te

6.3 Foto's



6.4 Motivatie

6.4.1 Algemeen

De multi-criteria analyse die is uitgevoerd op de inplanting (beide bedrijven als een ruimtelijk samenhangende geheel beschouwd) van het terrein levert volgende resultaten op:

Profiel	Effect van inplanting	Motivatie
Ruimtelijk	licht negatief	⇒ beperkte versnippering van de landschapswaarden, de landbouwfunctie en de ruimtelijke draagkracht; ⇒ bundeling van activiteiten en verweving van functies als positief beschouwd
Mobiliteit en bereikbaarheid	neutraal	⇒ goed bereikbaar voor een transportbedrijf (secundaire weg) ⇒ gebrek aan knelpunten
Milieu	licht negatief	⇒ gebrek aan knelpunten
Globaal effect	licht negatief	

6.4.2 Motivatie voor afwijking van het gewestplan

Motivatie	Bespreking
1. De bestemming van het gewestplan is achterhaald	⇒ Het terrein is sinds de jaren vijftig in gebruik i.f.v. soortgelijke bedrijvigheid; ⇒ De voorgestelde uitbreiding heeft slechts een zeer beperkte invloed op het functioneren van de landbouwfunctie.
2. De voorstel beantwoordt aan een planologische nood	⇒ Het beperken van bijkomende bebouwing is in overeenstemming met de visie voor het zuidelijke deelruimte; ⇒ Het bundelen van dergelijke activiteiten en de verweving met de woonfunctie levert een ruimtelijke meerwaarde op;
3. De planologische redenen zijn duidelijk en kunnen goed gelokaliseerd worden	⇒ Het betreft lokale bedrijven; ⇒ De grenzen van de site en verschillende onderdelen ervan kunnen duidelijk bepaald worden;
4. Biedt een vlugge oplossing aan een dringend probleem	⇒ De bedrijven wensen dringend uit te breiden.

6.4.3 Bijkomende motivering voor opname in het BPA

Het gaat om twee familiale bedrijven die historisch gegroeid zijn op deze locatie. De grootste van de twee bedrijven (De Smet) is hier sinds de jaren vijftig actief. Het bedrijf Maerivoet is hier actief sinds 1979.

Omwille van de historisch gegroeid karakter van de twee bedrijven is er een sterke plaatsgebondenheid. Dergelijke plaatsgebondenheid wordt verder versterkt door het familiale karakter van de bedrijven.

De bedrijven, het aanpalende weiland en de drie woningen aan de Groenstraat zijn eigendom van dezelfde familie.

Een beperkte uitbreiding maakt het mogelijk om maatregelen te nemen om de verkeersveiligheid en de landschappelijke inpassing te verbeteren. Dergelijke maatregelen moeten de verbindende functie van de Dendermondsesteenweg vrijwaren. Er is een ernstig gebrek aan interne parkeer- en circulatieruimte voor de vrachtwagens. Hierdoor moeten de vrachtwagens tijdens de piekmomenten op de Dendermondsesteenweg parkeren ten nadele van de verkeersveiligheid. Bovendien wordt de verbindende functie van deze weg verstoord.

Ook in de Groenstraat is er een probleem. Zowel de functie (gebiedsontsluiting) als de karakter van deze weg (landelijke woonstraat) worden bedreigd door het verkeer in functie van de bedrijfsactiviteiten. Door het voorzien van bijkomende interne parkeer- en circulatieruimte worden dergelijke problemen opgelost en worden het karakter en functie van beide straten beschermd. Bovendien wordt de woonkwaliteit in de Groenstraat versterkt.

Bij toekomstig gebrek aan ruimte zullen (een deel van) de activiteiten een nieuwe locatie moeten krijgen.

- het gaat om 2 familiale bedrijven die historisch gegroeid zijn op deze locatie;
- één van de bedrijven (De Smet) beschikt over een sterke economische dynamiek;
- het vrachtverkeer kan zich afwikkelen via de Dendermondsesteenweg (secundaire weg) richting A12 alsook richting Dendermonde;
- opname in het BPA maakt het mogelijk om de verkeersveiligheid te verhogen (vooral langs de Dendermondsesteenweg) en om de verkeersleefbaarheid te verbeteren (vooral langs de Groenstraat);
- opname in het BPA maakt het mogelijk om de landschappelijke inkleding te versterken en de woonkwaliteit in de omgeving te beschermen.

7. Lokaal bedrijventerrein Dendermondsesteenweg west (Van De Maele, Puurse Bandencentrale)

7.1 Identificatie en juridische gegevens

Het bedrijf is gelegen in **agrarijch gebied** volgens de bestemmingen van het gewestplan. De eigenaar is niet in orde met zijn milieuvergunning. De activiteit is een klasse 2 activiteit. Een aanvraag werd vier jaar geleden onvolledig verklaard wegens een gebrek aan gegevens. De eigenaar beschikt over alle nodige bouwvergunningen voor de bedrijfsgebouwen. Enkel de recent in gebruik genomen semi-verharde ruimte in het westelijke deel van de site is zonder vergunning aangelegd en gebruikt. Waterloop nummer 18 (volgens de atlas der waterlopen) Vierbundersloop loopt door het plangebied van oost naar west.

Adres	Dendermondsesteenweg 67			
Juridisch	G-plan	BPA	Bouwverg.	Rechtszaak
	AG	neen	volledig vergund	neen
Kadaster	3e afdeling sectie B nrs. 550x en 550y			
Eigendom	Venootschap Van de Maele Dendermondsesteenweg 67, 2870 Puurs			
Totale oppervlakte terrein	0.5			
Totale zonevrije oppervlakte	0.5			

Weergave van de vergunningstoestand

Ref. gemeente	Ref. ROHM	Beslissing	Datum	Werken
B1/1965	33.146b	Weigering	22 februari 1965	bouwen van een woonhuis en magazijn
B1/1965	33.146b	Goedgekeurd	31 mei 1965	bouwen van een woonhuis en magazijn
B38/1971	33.146b	Goedgekeurd	5 juni 1972	uitbreiden van werkplaats

7.2 Ruimtelijke situering

Het bedrijf is gelegen in de **zuidelijke deelruimte**, aan de grens van een woonlint. Hierdoor is de inplanting niet geheel in overeenstemming met de visie voor deze deelruimte, zonder dat echter een echt conflict bestaat.

Het bedrijf is gelegen aan de Dendermondsesteenweg in het zuidoosten van de gemeente (ca. 3 km ten zuidoosten van het centrum van Puurs). Deze omgeving is het meest landelijke deel van de gemeente. Ze is eveneens sterk versnipperd door de aanwezigheid van de N17 en lintbebouwing, voornamelijk aan de kruispunten. Het bedrijf sluit aan bij de bebouwing aan het kruispunt met de Groenstraat. Het is eveneens het laatste gebouw in dit lint.

De oppervlakte van het terrein bedraagt +/- 3500 m². De oppervlakte van de bedrijfsgebouwen bedraagt +/- 750 m².

De site bestaat uit een poort onder twee woningen aan de straatzijde waarvan één als bedrijfswoning dient. De woningen zijn een tiental meter achter de rooilijn ingeplant. Deze gebouwen passen binnen het straatbeeld. Achterin ligt een grote werkplaats met een hoogte van ca. 5 meter en een oppervlakte van ca. 700m².

Op microschaal paalt het bedrijf aan de achterzijde van de gebouwen in de Groenstraat in het oosten en in het zuiden. Tussen het bedrijf en het kruispunt bevinden zich een frituur en een café. De noordelijke grens loopt van noordoost naar zuidwest en wordt gedeeltelijk gevormd door de N17 en gedeeltelijk door een waterloop. Langs de westelijke grens bevindt zich open weiland. Het terrein tussen de werkplaats en de woningen dient als parkeerterrein en stalplaats voor auto's.

De werkplaats is duidelijk zichtbaar vanaf de N17 vanuit oostelijke richting. Zowel morfologie als schaal zijn storende elementen in de omgeving. De blinde muur langs de oostelijke zijde is ingeplant aan de perceelsgrens van de woning (Dendermondsesteenweg 65) waardoor de woonkwaliteit beperkt wordt. De werkplaats is diep ingeplant ten opzichte van zowel de Groenstraat als van de N17. Hierdoor en door de grootte van de werkplaats ontstaat een beperkte aantasting van de landbouwfunctie en van de landschapswaarden in de omgeving.

De schaal van de activiteit ten opzichte van de andere functies in de omgeving veroorzaakt een aantasting van de ruimtelijke draagkracht. Bijkomende schaalvergroting zou de ruimtelijke draagkracht van de omgeving overschrijden. Een meer beperkte uitbreiding kan overwogen worden. Een ruimtelijk pluspunt is de verweving met de woonfunctie en de bundeling met andere bedrijven aan dit kruispunt.

7.3 Foto's



7.4 Motivatie

7.4.1 Algemeen

De multi-criteria analyse die is uitgevoerd op de inplanting van het terrein levert volgende resultaten op:

Profiel	Effect van inplanting	Motivatie
Ruimtelijk	licht negatief	⇒ beperkte versnippering van de landschapswaarden, de landbouwfunctie en de ruimtelijke draagkracht; ⇒ bundeling van activiteiten en verweving van functies als positief beschouwd
Mobiliteit en bereikbaarheid	licht negatief	⇒ goed bereikbaar voor een dergelijke bedrijf (secundaire weg) ⇒ onvoldoende interne bewegings- en parkeer ruimte.
Milieu	licht negatief	⇒ beperkte bedreiging voor de natuurwaarden (waterloop)
Globaal effect	licht negatief	

7.4.2 Motivatie voor afwijking van het gewestplan

Motivatie	Bespreking
1. De bestemming van het gewestplan is achterhaald	⇒ Het terrein is sinds de 1968 in gebruik i.f.v. dergelijke bedrijvigheid;
2. De voorstel beantwoordt aan een planologische nood	⇒ Het beperken van bijkomende bebouwing is in overeenstemming met de visie voor het zuidelijke deelruimte; ⇒ Het bundelen van dergelijke activiteiten en de verweving met de woonfunctie levert een ruimtelijke meerwaarde op;
3. De planologische redenen zijn duidelijk en kunnen goed gelokaliseerd worden	⇒ Het betreft een lokaal bedrijf; ⇒ De grenzen van de site en verschillende onderdelen ervan kunnen duidelijk bepaald worden;
4. Biedt een vlugge oplossing aan een dringend probleem	⇒ Het bedrijf wenst dringend uit te breiden.

7.5 Bijkomende motivering voor opname in het BPA

- het gaat om een historisch gegroeide activiteit die sinds 1968 aanwezig is op deze locatie; houden;
- maakt deel uit van een bundel van dergelijke activiteiten aan de kruispunt;
- een verbeterde interne verkeerscirculatie verhoogt de verkeersleefbaarheid en -veiligheid;

8. Lokaal bedrijventerrein De Buisseretlaan (Visser)

8.1 Identificatie en juridische gegevens

De gebouwen liggen zonevrij: deels in *bufferzone*, deels in een niet gerealiseerd *woonuitbreidingsgebied*. Bovendien ligt de eerste 30 meter vanaf de A12 in een bouwvrije strook in functie van de A12.

Zuidelijk hiervan ligt de industriezone van Moortgat brouwerij, zuidoostelijk ligt woonzone (de Buisseretlaan). Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning klasse I voor een garage, lopende tot 16 januari 2006. Met een oog op de toekomst wilt het bedrijf zich veiligstellen in functie van het bekomen van een nieuwe milieuvergunning in 2006.

De garage is een kleine tot middelgrote onderneming opgericht minder dan één kilometer van de huidige locatie in 1949. Bijna 20 jaar geleden is het bedrijf naar deze locatie verhuisd. Sindsdien kent het bedrijf een geleidelijke groei. Er zijn 12 mensen tewerkgesteld.

<i>Adres</i>	De Buisseretlaan 51			
<i>Juridisch</i>	G- plan	BPA	Bouw verg.	Rechtszaak
	bufferzone /WUG	neen	volledig vergund	neen
<i>Kadaster</i>	3e afdeling sectie A nrs. 544a en 546d			
<i>Eigendom</i>	Visser-Van der Auweraer, De Buisseretlaan 51, 2870 Puurs			
<i>Totale oppervlakte terrein</i>	0.9ha			
<i>Totale zonevrije oppervlakte</i>	0.9ha			

Weergave van de vergunningstoestand

Ref. gemeente	Ref. ROHM	Beslissing	Datum	Werken
SA20/70	geen nummer	Goedgekeurd	niet bekend	bouwen van een toonzaal en woning
B1003/1982	215.057	Goedgekeurd	10 augustus 1983	bouwen van een toonzaal en woning
B22/1990	215.057	Goedgekeurd	11 september 1990	uitbreiding van een bestaande autoherstelwerkplaats (niet uitgevoerde)

8.2 Ruimtelijke situering

Op mesoschaal is het bedrijf gelegen in de *zuidelijke deelruimte, zone A12*. De ligging is in overeenstemming met de visie op deze deelruimte (nabijheid infrastructuurassen).

De garage ligt tussen de A12 en het noordelijke deel van de woonkern van Breendonk. De aanwezigheid van de A12 is een structuurbepalend element in de toekomstige ontwikkeling van de site¹⁵. Het grootste deel van de ruimte hiertussen is een nog open en onbebouwd terrein, gebruikt als weiland en akker.

De oppervlakte van het terrein bedraagt +/- 9400 m². De oppervlakte van de bedrijfsgebouwen bedraagt +/- 1500 m².

Op microschaal ligt de garage niet goed ingeplant: het gebouw is deels geïsoleerd en ondermijnt door plaatsname de mogelijkheden een woningproject te realiseren. De bebouwing verstoort het landschapsbeeld van de restruimte die nog openblijft aan de A12. Deze ruimte is nog vrij open en biedt de huizen in de Schaafstraat, Breendonkdorp en de Buisseretlaan een zicht op een nog landelijk gebied. Het enige storende element hierin is de garage Visser.

Het gebouw is vrij groot en is degelijk en verzorgd. Langs één zijde staan een vijftal knotwilgen. Het gehele terrein (gebouw en parking) is omheind door een metalen hek. De open delen binnen het perceel worden gebruikt voor het stallen van wagens.

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt de optie genomen om een deel van het woonuitbreidingsgebied van de Schaafstraat op korte termijn te ontwikkelen. De gemeente heeft hiertoe al een aantal percelen grond aangekocht.

Ontsluiting A12

Onlangs is er een studie uitgevoerd door iris consulting in opdracht van nv Zeekanaal om o.a. een streefbeeld voor de A12 op de grondgebied van Puurs en Willebroek te ontwikkelen. De ontsluiting van de bedrijven en bedrijfsterreinen in de omgeving maakte hiervan integraal deel uit. Gelet op de ligging van de site is deze studie van groot belang voor dit deelgebied.

Het concept voor de ontsluiting van de bedrijfsterreinen in het zuidelijke deel van Puurs houdt in dat enkele bestaande rechtstreekse knooppunten worden afgesloten. Er wordt voorgesteld om tussen de knooppunten A12-N16 en de provinciegrens met Vlaams-Brabant ventwegen te voorzien langs beide zijden van de A12. Hiervoor wordt een strook van 30m gereserveerd. Op termijn krijgt Visser waarschijnlijk een rechtstreekse ontsluiting op de aan te leggen ventweg.

¹⁵ Zie 7.3

8.3 Foto's



8.4 Motivatie

8.4.1 Algemeen

De multi-criteria analyse die is uitgevoerd op de inplanting van het terrein levert volgende resultaten op:

Profiel	Effect van inplanting	Motivatie
Ruimtelijk	neutraal	⇒ gebrek aan knelpunten
Mobiliteit en bereikbaarheid	neutraal	⇒ gebrek aan knelpunten
Milieu	neutraal	⇒ gebrek aan knelpunten
Globaal effect	geen significante impact	

8.4.2 Motivatie voor afwijking van het gewestplan

Motivatie	Bespreking
1. De bestemming van het gewestplan is achterhaald	⇒ Het terrein is 12 jaar in gebruik i.f.v. het bedrijf;
2. De voorstel beantwoordt aan een planologische nood	⇒ Deze aanwezigheid is in overeenstemming met de visie voor de zuidelijke deelruimte, zone A12;
3. De planologische redenen zijn duidelijk en kunnen goed gelokaliseerd worden	⇒ Het betreft een lokaal bedrijf; ⇒ De grenzen van de site en verschillende onderdelen ervan kunnen duidelijk bepaald worden;
4. Biedt een vlugge oplossing aan een dringend probleem	⇒ Het bedrijf wenst haar toekomst veilig te stellen;

8.4.3 Bijkomende motivering voor opname in het BPA:

- het gaat om een historisch gegroeide activiteit die sinds 1949 aanwezig is in de omgeving;
- opname maakt het mogelijk om op termijn een kwalitatieve ontwikkeling, gericht op de A12, te realiseren;
- het bedrijf beschikt over voldoende economische dynamiek om het levenskrachtig te maken;
- het bedrijf wil zich veilig stellen om in de toekomst een milieuvergunning te kunnen krijgen.

9. Ruimte boekhouding

In de hierna volgende tabel worden de effecten van de voorstellen in de voorstudie vertaald met betrekking tot de planologische en ruimtelijke gevolgen. Voor elk van de op te nemen bedrijven worden volgende gegevens weergegeven:

- **de bestemming(en)** volgens het gewestplan voor de gronden momenteel in gebruik voor bedrijvigheid;
- **de huidige oppervlakte** ingenomen door bedrijfsactiviteiten. De zonevreemde oppervlakte wordt tussen haakjes gezet;
- **de toekomstige oppervlakte** van de bedrijfsactiviteiten op deze locatie nadat de voorstellen van de voorstudie gerealiseerd worden;
- **de planologische gevolgen** hebben betrekking tot het effect van de voorstellen van de verschillende bestemmingszones van het gewestplan. Het gebruik van de term KMO in deze kolom heeft betrekking op de toekomstige oppervlakte die gebruikt zal worden
- **de ruimtelijke gevolgen** hebben betrekking op het effect van de voorstellen op de ruimte.

Naam	Planologische gevolgen Bestemming	Huidige opp. (ha)	Toekomstige opp. (ha)	Planologische gevolgen	Ruimtelijke gevolgen
Metaal draaierij Moerenhout BVBA	WUG	0,3 (0,2 ZV)	0,3	0,5 ha WUG naar zone voor lokaal bedrijvigheid	Beperkte uitbreiding van bebouwing. Geen ruimtelijke uitbreiding
Van Haelen BVBA	bosgebied	0,5 (0,5 ZV)	0,5 (0)	0,5 ha bosgebied naar zone voor lokaal bedrijvigheid	Beperkte uitbreiding van bebouwing. Geen ruimtelijke uitbreiding
De Smet Vervoer CV	WGLK	0,4 (0,1 ZV)	0,8	0,2 ha WGLK en 0,6 ha agrarisch gebied naar zone voor lokaal bedrijvigheid	Uitbreiding van onbebouwde deel en beperkte uitbreiding van bebouwing
Maerivoet transport	WGLK/AG	zie De Smet	zie De Smet	zie De Smet	zie De Smet
Van De Maele (Puurse Bandencentrale)	AG	0,3 (0,3 ZV)	0,5	0,5 ha agrarisch gebied naar zone voor lokaal bedrijvigheid	Beperkte uitbreiding van bebouwing en terrein
Vissers	WUG/buffer	0,9 (0,9 ZV)	0,9	0,3 ha buffer en 0,6 ha WUG naar zone voor lokaal bedrijvigheid	Beperkte uitbreiding van bebouwing

De bedrijven bevinden zich in categorieën 2 tot 4. De categorieën 2 tot en met 4 houden een definitieve wijziging van de bestemming in. Als gevolg hiervan wordt er in totaal de volgende oppervlakten herbestemd voor lokale bedrijvigheid:

- 0,9 ha woonuitbreidingsgebied;
- 0,5 ha bosgebied;
- 1,1 ha agrarisch gebied;
- 0,2 ha woongebied met landelijk karakter;
- 0,3 ha buffergebied.