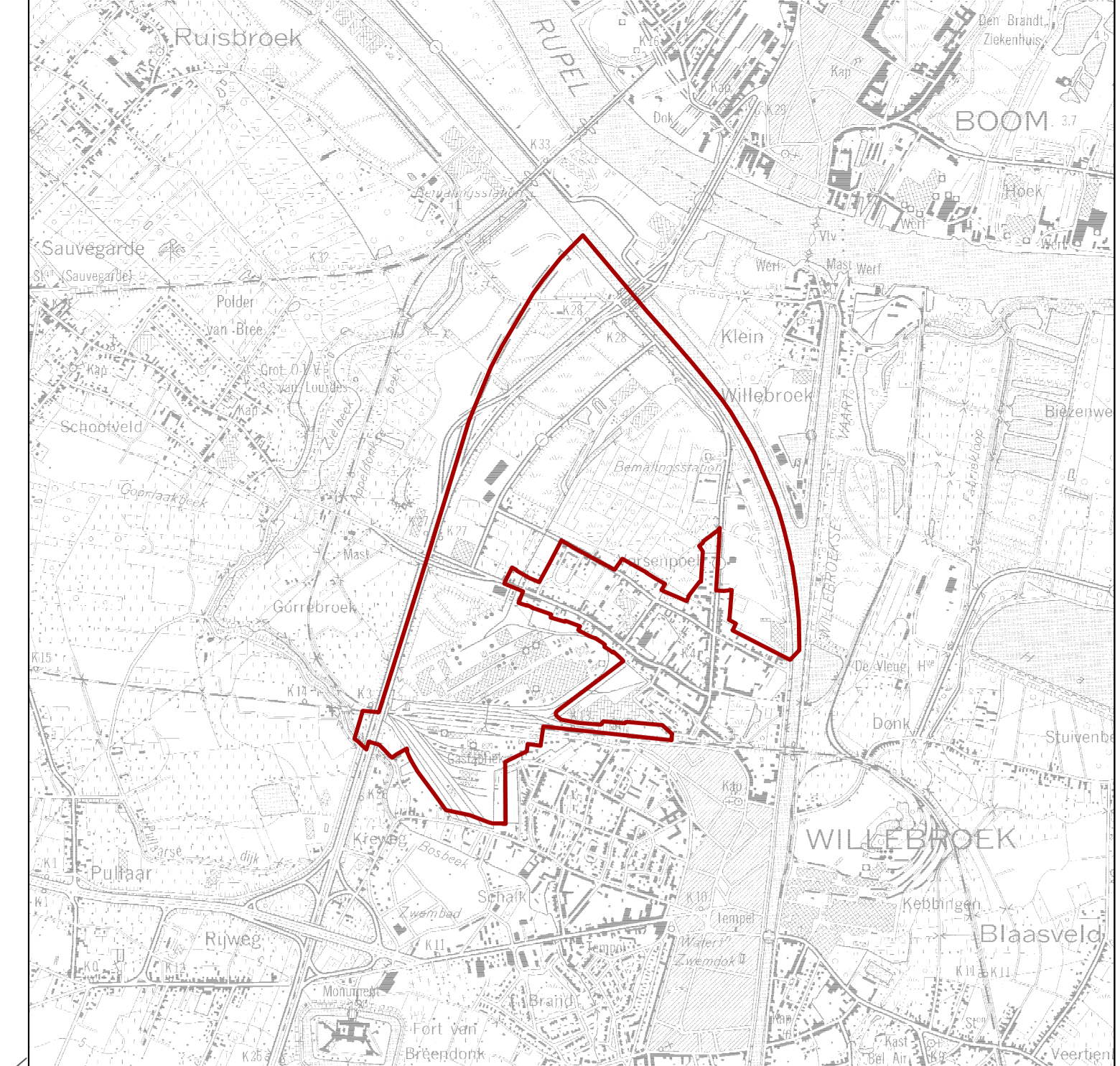
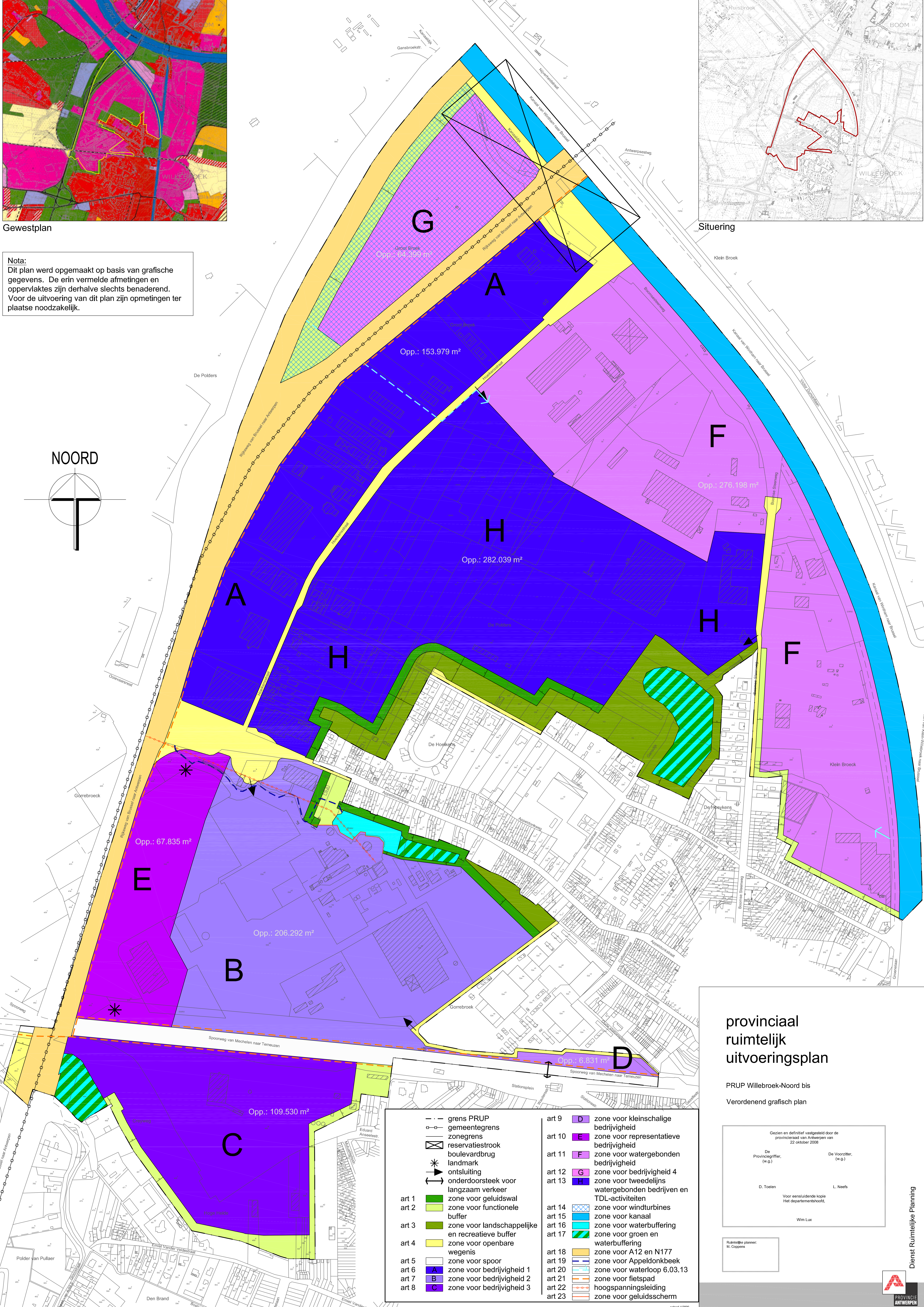
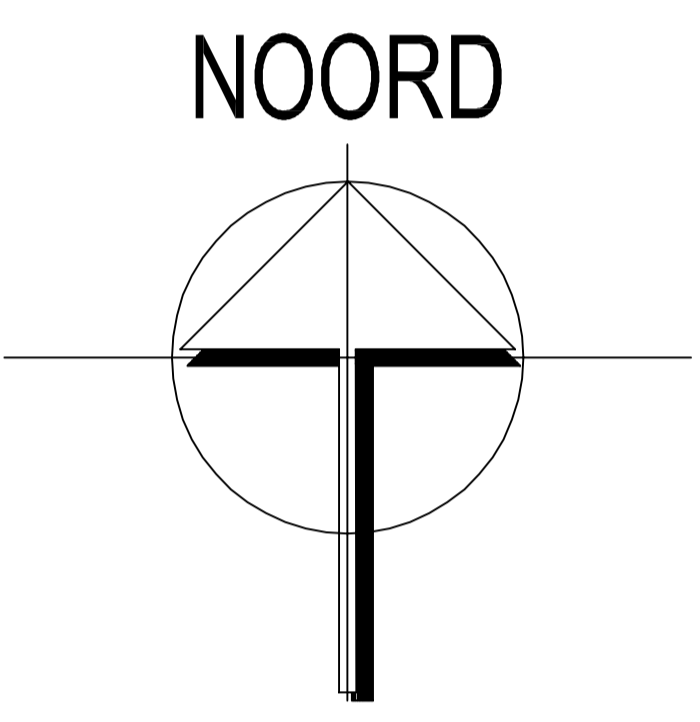


Gewestplan



Situering

Nota:  
Dit plan werd opgemaakt op basis van grafische gegevens. De erin vermelde afmetingen en oppervlaktes zijn derhalve slechts benaderend. Voor de uitvoering van dit plan zijn opmetingen ter plaatse noodzakelijk.



---	grens PRUP	art 9	D	zone voor kleinschalige bedrijvigheid
- - -	gemeentegrens	art 10	E	zone voor representatieve bedrijvigheid
▬	zonegrens	art 11	F	zone voor watergebonden bedrijvigheid
▨	reservatiestrook	art 12	G	zone voor bedrijvigheid 4
▩	boulevardbrug	art 13	H	zone voor tweedelijns watergebonden bedrijven en TDL-activiteiten
*	landmark	art 14	▨	zone voor windturbines
▶	ontsluiting	art 15	▨	zone voor kanaal
↔	onderdoorsteek voor langzaam verkeer	art 16	▨	zone voor waterbuffering
▨	zone voor geluidswal	art 17	▨	zone voor groen en waterbuffering
▨	zone voor functionele buffer	art 18	▨	zone voor A12 en N177
▨	zone voor landschappelijke en recreatieve buffer	art 19	▨	zone voor Appeldonkbeek
▨	zone voor openbare wegenis	art 20	▨	zone voor waterloop 6.03.13
▨	zone voor spoor	art 21	▨	zone voor fietspad
A	zone voor bedrijvigheid 1	art 22	▨	hoogspanningsleiding
B	zone voor bedrijvigheid 2	art 23	▨	zone voor geluidsscherm
C	zone voor bedrijvigheid 3			

## provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP Willebroek-Noord bis  
Verordenend grafisch plan

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 22 oktober 2008

De Provinciegiffier, (w.g.) De Voorzitter, (w.g.)

D. Toelen L. Neefs

Voor eensluidende kopie Het departementshoofd, Wim Lux

Ruimtelijke planner: M. Coppens





# provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP Willebroek Noord bis

Stedenbouwkundige voorschriften

Memorie van toelichting

Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid  
en Onroerend Erfgoed

Nr *Rp 2.13/12040/102.1*

Brussel,

**22 DEC. 2008**

Viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams  
minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

Dit plan werd opgesteld door één of meerdere erkende ruimtelijk planners:

M. Coppens

Voor eensluidend afschrift

Leus Marleen  
assistent

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 22 oktober 2008

In opdracht :

De provinciegriffier

(w.g.)

D. Toelen

De voorzitter

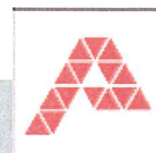
(w.g.)

L. Neefs

Voor eensluidende kopie  
Het departementshoofd,

Wim Lux

Dienst Ruimtelijke Planning



PROVINCIE  
ANTWERPEN





Provincie Antwerpen  
Dienst Ruimtelijke Planning  
Koningin Elisabethlei 22, 2000 Antwerpen  
tel.: 03 240 66 00 fax: 03 240 66 79

Ruimtelijk planner:  
Miranda Coppens



**Revisiestatus:**

Versie	Datum	Opmerking
A		Eerste uitgave
B		Aangepast na plenaire vergadering 13 mei 2008
C		Aangepast na openbaar onderzoek



## INHOUDSOPGAVE

<b>DEEL 1: VERORDENEND GRAFISCH PLAN .....</b>	<b>8</b>
<b>DEEL 2: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.....</b>	<b>9</b>
<b>DEEL 3: TOELICHTINGSNOTA .....</b>	<b>41</b>
<b>1. INLEIDING EN OPBOUW VAN DE NOTA .....</b>	<b>41</b>
1.1. INLEIDING.....	41
1.2. SITUERING.....	42
1.3. PROCES.....	42
1.4. OPBOUW VAN DE NOTA.....	42
<b>2. RELEVANTE JURIDISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....</b>	<b>44</b>
2.1. BELEIDSDOCUMENTEN.....	44
2.1.1. <i>Provinciaal ruimtelijk structuurplan</i> .....	44
2.1.2. <i>Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen</i> .....	45
2.1.3. <i>Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Willebroek</i> .....	45
2.1.4. <i>Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Puurs (goedgekeurd feb. 2003)</i> .....	46
2.1.5. <i>Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan Willebroek (1996)</i> .....	46
2.2. RUIMTELIJK RELEVANTE ELEMENTEN.....	47
2.2.1. <i>Biologische waarderingskaart</i> .....	47
2.2.2. <i>Beschermde monumenten en landschappen</i> .....	47
2.3. JURIDISCHE PLANNINGSCONTEXT.....	47
2.3.1. <i>Ramsar, habitat en vogelrichtlijngebieden</i> .....	47
2.3.2. <i>VEN-gebieden</i> .....	48
2.3.3. <i>Gewestplan</i> .....	48
2.3.4. <i>Relevante BPA's en RUP's</i> .....	48
2.3.5. <i>plan-MER</i> .....	49
2.3.6. <i>Overige juridische elementen</i> .....	49
2.3.7. <i>Samenvatting juridische toestand</i> .....	50
2.4. WATERTOETS .....	51
2.5. OVERIGE PLANNEN EN GELIJKLOPENDE PROCESSEN.....	53
2.5.1. <i>Brabantse Poort (eindrapport – goedkeuring deputatie 3 augustus 2006)</i> .....	53
2.5.2. <i>Ontsluitingsconcept Willebroek Noord</i> .....	55
2.5.3. <i>Ontsluitingsstudie bedrijventerreinen NV Zeekanaal</i> .....	55
2.5.4. <i>Ontwikkelingsperspectief NV Zeekanaal</i> .....	57
2.5.5. <i>Wijkontwikkelingsplan</i> .....	57
2.5.6. <i>Lira studie</i> .....	58
2.5.7. <i>Gewestelijk RUP op- en afrittencomplex A12 Willebroek-noord</i> .....	58
<b>3. ANALYSE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....</b>	<b>59</b>
3.1. ANALYSE VAN HET FYSISCH SYSTEEM.....	59
3.1.1. <i>Bodem en reliëf</i> .....	59
3.2. BESTAANDE RUIMTELIJK-NATUURLIJKE STRUCTUUR.....	59
3.3. BESTAANDE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR.....	60
3.4. BESTAANDE VERKEERS- EN VERVOERSINFRASTRUCTUUR.....	62
3.4.1. <i>Bestaande wegeninfrastructuur</i> .....	62
3.4.2. <i>Bestaande spoorinfrastructuur</i> .....	63
3.4.3. <i>Bestaande waterwegeninfrastructuur</i> .....	63
3.4.4. <i>Openbaar vervoer</i> .....	64
3.4.5. <i>Provinciaal fietsroutenetwerk</i> .....	64



3.5.	BESTAANDE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE INFRASTRUCTUUR.....	65
3.5.1.	<i>Macro- en mesoniveau.....</i>	65
3.5.2.	<i>SPRE (startnota, 21 juni 2001).....</i>	65
3.5.3.	<i>Ruimtelijk-economische aspecten van de ontwikkeling in transport, distributie en logistiek in Vlaanderen (eindrapport, april 2001).....</i>	66
3.5.4.	<i>Microniveau –Willebroek Noord.....</i>	68
3.5.5.	<i>Microniveau – concurrentievermogen.....</i>	69
3.5.6.	<i>Agrarische activiteiten.....</i>	72
3.5.7.	<i>Deelruimten binnen het plangebied.....</i>	73
3.6.	BESTAANDE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR.....	74
3.7.	WATERHUISHOUDING .....	75
<b>4.</b>	<b>UITGANGSPUNTEN EN CONCEPTEN VANUIT DE BESTAANDE KADERNOTA .....</b>	<b>76</b>
4.1.	BEPALING VAN DE DOELGROEPEN EN UITGANGSPUNTEN.....	76
4.1.1.	<i>Een kwalitatief bedrijventerrein als bijdrage aan de economische structuur.....</i>	76
4.1.2.	<i>Activiteiten afstemmen op locatie en infrastructuur.....</i>	76
4.1.3.	<i>Scheiden van functies bij onverenigbaarheid.....</i>	77
4.1.4.	<i>Garanderen van voldoende woonkwaliteit.....</i>	77
4.1.5.	<i>Verder bouwen op bestaande structuren.....</i>	77
4.1.6.	<i>Aanbieden van een duidelijk ontwikkelingskader.....</i>	77
4.2.	SCENARIO'S.....	78
4.3.	DUURZAAM SCENARIO .....	79
4.3.1.	<i>Buffering woonwijk.....</i>	81
4.3.2.	<i>Waterhuishouding .....</i>	81
4.3.3.	<i>Natuur .....</i>	82
4.3.4.	<i>Milieutechnisch en bouwtechnisch onderzoek.....</i>	83
4.3.5.	<i>Bodemsaneringstechnisch onderzoek Stenofersite.....</i>	83
<b>5.</b>	<b>POSITIONERING VAN WILLEBROEK NOORD BINNEN HET ECONOMISCH KNOOPPUNT WILLEBROEK.....</b>	<b>85</b>
5.1.	PLANNINGSCONTEXT .....	85
5.2.	KADERNOTA.....	85
5.3.	BRABANTSE POORT.....	86
5.4.	ECONOMISCHE ANALYSE.....	86
5.5.	SECTORALE STUDIES DISTRIBUTIE EN LOGISTIEK IN VLAANDEREN EN KANTOREN EN KANTOORACHTIGEN.....	86
5.5.1.	<i>Sectorale studies distributie en logistiek in Vlaanderen.....</i>	86
5.5.2.	<i>Kantoren en kantoorachtigen in Vlaanderen.....</i>	87
5.6.	BELANG VAN WILLEBROEK NOORD ALS ERKEND BROWNFIELDPROJECT.....	87
5.7.	TERREINKENMERKEN OP MESO NIVEAU.....	88
5.8.	TERREINKENMERKEN OP MICRONIVEAU.....	89
5.9.	BESLUIT.....	89
<b>6.</b>	<b>AANVULLINGEN EN VERFIJNINGEN KADERNOTA .....</b>	<b>91</b>
6.1.	UITGANGSPRINCIPE: VASTLEGGEN WAT MOET, OPEN LATEN WAT KAN.....	91
6.1.1.	<i>Problematiek.....</i>	91
6.1.2.	<i>Voorstel.....</i>	91
6.2.	ASPECTEN INZAKE DUURZAAM EN EFFICIËNT RUIMTEGEBRUIK.....	92
6.2.1.	<i>Problematiek.....</i>	92
6.2.2.	<i>Verfijning.....</i>	92
6.3.	ONTSLUITING EN AANSLUITING WILLEBROEK NOORD OP A12 .....	93
6.3.1.	<i>Problematiek.....</i>	93
6.3.2.	<i>Voorstel tot verfijning.....</i>	94
6.3.3.	<i>Consequenties voor de afbakening en zonering van het PRUP.....</i>	94
6.4.	INPLANTING BUFFERBEKKENS.....	94
6.4.1.	<i>Problematiek.....</i>	94



6.4.2.	Voorstel tot verfijning.....	94
6.4.3.	Consequenties voor de afbakening en zonerings van het PRUP.....	96
6.5.	MOGELIJKHEID INPLANTING WINDMOLENS .....	96
6.5.1.	Problematiek.....	96
6.5.2.	Voorstel tot verfijning.....	96
6.6.	SEGMENTERING BEDRIJVENZONE.....	96
6.6.1.	Problematiek.....	96
6.6.2.	Voorstel tot verfijning.....	96
6.7.	VERFIJNING 'ZONE VOOR REPRESENTATIEVE BEDRIJFSGEBOUWEN'.....	97
6.7.1.	Problematiek.....	97
6.7.2.	Voorstel tot verfijning.....	97
6.8.	AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED (SUBSIDIARITEIT).....	99
6.8.1.	Problematiek.....	99
6.8.2.	Voorstel tot verfijning.....	99
6.9.	AANDACHT VOOR ARCHEOLOGIE.....	99
6.9.1.	Problematiek.....	99
6.9.2.	Voorstel tot verfijning.....	99
6.10.	FLEXIBEL TRACÉ VOOR DE WATERLOOP 06.03.13 .....	100
6.11.	ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF ZONE 'KREWEG'.....	100
6.11.1.	Problematiek.....	100
6.11.2.	Verfijning – hoofdbestemming.....	100
6.11.3.	Consequenties voor de afbakening en zonerings van het PRUP.....	100
6.11.4.	Voorstel verfijning – ontsluiting .....	101
6.11.5.	Verfijning woningen .....	101
6.12.	BUFFERING WOONWIJK.....	103
6.12.1.	Algemeen.....	103
6.12.2.	Inrichtingsprincipes per deelzone.....	104
6.13.	WONINGEN APPELDONKSTRAAT- VAARTSTRAAT .....	105
6.13.1.	Problematiek.....	105
6.13.2.	Voorstel tot verfijning.....	105
6.14.	BUFFERING WONINGEN BOOMSESTEENWEG.....	108
6.14.1.	Problematiek.....	108
6.14.2.	Voorstel tot verfijning.....	108
6.15.	AANDACHT OV EN VERFIJNING FIETSVERBINDING WILLEBROEK - PUURS/BOOM.....	108
6.16.	NIET VASTLEGGEN VAN CONCRETE FASERING .....	109
<b>7.</b>	<b>AFBAKENING PLANGEBIED .....</b>	<b>110</b>
<b>8.</b>	<b>AANZET STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.....</b>	<b>111</b>
8.1.	UITGANGSPUNT: FLEXIBEL WAAR HET KAN, GEDETAILLEERD WAAR HET MOET.....	111
8.2.	ZONERING IN HET BESTEMMINGSPLAN.....	111
<b>9.</b>	<b>OP TE HEFFEN STRIJDIGE BEPALINGEN .....</b>	<b>112</b>
<b>BIJLAGE – ECONOMISCHE ANALYSE VOORAFGAAND AAN DE KADERNOTA .....</b>	<b>115</b>	
9.1.	EERSTE AANDUIDING VAN POTENTIËLE DOELGROEPEN.....	115
9.2.	CONFRONTATIE MET KENMERKEN WILLEBROEK NOORD .....	116

## LIJST MET TABELLEN, FIGUREN, TEKENINGEN, KAARTEN EN FORMULES

Figuur 2: Gewenste ruimtelijke structuur - knooppunt Willebroek.....	54
Figuur 3: Ontsluitingsconcept .....	55
Figuur 4: totaalconcept ontsluiting.....	56
Figuur 5: Bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur .....	59



Figuur 6: bestaande nederzettingsstructuur .....	61
Figuur 7: Bestaande weginfrastructuur.....	63
Figuur 8: Noord-zuid as (Transeuropean Network) .....	65
Figuur 9: Ruimtelijk-economische hoofdstructuur volgens SPRE .....	66
Figuur 10: Bestaande ruimtelijk-economische structuur transport, distributie en logistiek.....	67
Figuur 11: Concept Vlaams Logistiek Netwerk .....	67
Figuur 12: Bestaande ruimtelijk-economische infrastructuur .....	68
Figuur 13: Specialisatiegraden .....	71
Figuur 14: Bestaande ruimtelijk-economische structuur.....	73
Figuur 15: Bestaande ruimtelijk-economische structuur transport, distributie en logistiek.....	87
Figuur 16: Kantorenmilieus (Bron: KAVLA 2001) .....	87
Figuur 17: Methodiek Bronvelden (Bron: Leidraad OVAM, 2003) .....	88
Kaart 1: Situering plangebied meso-niveau .....	42
Kaart 2: Situering plangebied orthofoto.....	42
Kaart 3: situering Willebroek in het provinciaal ruimtelijk structuurplan.....	45
Kaart 4: gewenste ruimtelijke structuur.....	46
Kaart 5: deelruimte Puurs fungerend op bovenlokaal niveau .....	46
Kaart 6: gewenste ruimtelijk-economische structuur.....	46
Kaart 7: ruimtelijke relevantie biologische waarderingskaart .....	47
Kaart 8: Ruimtelijke relevantie landschapsatlas .....	47
Kaart 9: Juridische toestand natuur .....	48
Kaart 10: Juridische toestand - gewestplan .....	48
Kaart 11: Juridische toestand - relevante BPA's en RUP's.....	49
Kaart 12: Juridische toestand - BPA nummer 5/8 Van Landeghemstraat/Vanderveldestraat10.....	49
Kaart 13: Juridische toestand – water.....	51
Kaart 14: Juridische toestand – vergunningen en beschermd erfgoed .....	51
Kaart 15: Juridische toestand – atlas der waterlopen .....	51
Kaart 16: Juridische toestand - atlas der voet- en buurtwegen .....	51
Kaart 17: Bestaande toestand .....	59
Kaart 18: Bovenlokaal fietsroutenetwerk .....	64
Kaart 19: Agrarische activiteiten .....	72
Kaart 20: Situering op het windplan.....	96



**REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN WILLEBROEK NOORD**

**Provincie Antwerpen  
Gemeente Willebroek - Puurs**

**Ontwerp provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan  
Verordenend Grafisch Plan (in bijlage)**



**REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN WILLEBROEK NOORD**

**Provincie Antwerpen  
Gemeente Willebroek - Puurs**

**Ontwerp Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan  
Verordenende Stedenbouwkundige Voorschriften**



## §1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van de voorschriften wordt verstaan onder:

<b>Bebouwingsindex B/T</b>	de totale bebouwde grondoppervlakte gedeeld door de totale terreinoppervlakte (bebouwd + onbebouwd)
<b>Bedrijfswoning</b>	een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) één gezin of meer dan één met het bedrijf Overbonden gezin, wiens huisvesting daar als bewakings- en/of onderhoudspersoneel, noodzakelijk is
<b>Bedrijfsgebouw</b>	een gebouw, dat bedoeld is voor productie en/of distributie en/of bewerking van goederen of het organiseren van diensten
<b>Bedrijfsopslag</b>	de producten of productiegoederen behorend tot het normale bedrijfsproces die worden opgeslagen d.m.v. stallen of stapelen
<b>Beheerder</b>	het begrip beheerder verwijst naar de terreinbeheerder zoals deze zal vastgelegd worden in de beheersovereenkomsten
<b>Bestaande vergunde bedrijven en activiteiten</b>	Bedrijven en activiteiten die bestaand en vergund zijn op het ogenblik van de inwerkingtreding van het PRUP, ongeacht of de vergunde constructies en/of de activiteit in overeenstemming zijn met de nieuwe bestemmingen op het ogenblik van de inwerkingtreding van het PRUP.
<b>Bouwhoogte</b>	de hoogte gemeten vanaf het toekomstig maaiveld tot de onderkant van de dakrand
<b>Bouwvrij</b>	vrij van enige vorm van bebouwing
<b>Gebouw, bouwvolume</b>	elk bouwwerk, dat een door mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk, met wanden omsloten ruimte vormt
<b>Grote bedrijven</b>	onder grote bedrijven worden bedrijven verstaan met een kaveloppervlakte groter dan 5.000m <sup>2</sup>
<b>Kantoor</b>	een gebouw of deel van een gebouw dat uitsluitend bestemd is voor het verrichten van beheers- en administratief werk. Onderricht van werknemers wordt hieronder ook inbegrepen
<b>Kantoorachtigen</b>	een middencategorie van bedrijfshuisvesting, tussen bedrijven en kantoren. Naast bureauwerk moeten er ook productiegerichte en/of lichtindustriële activiteiten verricht worden. Het zijn bedrijven met een (veelal hoogtechnologische) activiteit inzake productie, onderzoek en ontwikkeling of laboratoria die gevestigd zijn in aantrekkelijke bedrijfsgebouwen die op kantoorgebouwen lijken, en waarbinnen ook een beperkter aandeel kantoren als onderdeel van het bedrijf aanwezig kan zijn



<b>Landmark</b>	representatief gebouw dat omwille van zijn dimensies en/of architectuur een landschappelijk baken vormt.
<b>Lokale ontsluitingsstraat</b>	lokale ontsluitingsstraten betreffen wegenissen voor personen- en vrachtverkeer, al dan niet voorzien van fietspaden. Lokale ontsluitingsstraten worden ontsloten via de openbare weg naar het hoger wegennet.
<b>Loskade</b>	de loskade is een zone die aangewend wordt voor het laden en lossen van vrachtwagens. Naast de effectieve loskade wordt in dit begrip eveneens een lengte van twee vrachtwagens meegerekend.
<b>Middelgrote bedrijven</b>	onder middelgrote bedrijven worden bedrijven verstaan met een kaveloppervlakte tussen de 2.000m <sup>2</sup> en 5.000m <sup>2</sup>
<b>Nevenbestemming</b>	bestemming van een pand voor max. 25 % van de vloeroppervlakte
<b>Onesthetische materialen</b>	Materialen die hetzij: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ snel verouderen</li> <li>▪ niet onderhoudsvriendelijk zijn</li> <li>▪ visueel niet gepast / onaantrekkelijk zijn</li> </ul>
<b>Perceel</b>	een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten
<b>Perceelsgrens</b>	de fysisch waarneembare grens van een perceel, onafhankelijk van de kadastrale aanduidingen
<b>Representatieve gebouwen</b>	de representatieve gebouwen van een bedrijf zijn de gebouwen waarin concentraties van ruimten en lokalen zijn opgenomen die niet voor productie, verwerking of opslag dienst doen. Het kan gaan om toegangsruimte, representatieruimte, administratieve ruimte, dienstlokalen zoals omkleedruimten, refter en keuken, vergaderzalen, beperkte tentoonstellingsruimte met betrekking tot de productie van het bedrijf,... De architectuur van deze gebouwen is veel toegankelijker door een andere gevelopbouw (meer ramen, minder blinde gevelvlakken,...).
<b>Tweedelijns watergebonden bedrijven</b>	bedrijven die niet rechtsreeks grenzen aan het water maar toch gebruik maken van de overslagmogelijkheden langs de waterweg
<b>VAL-activiteiten</b>	VAL-activiteiten of value added logistics zijn activiteiten waarbij naast transport, distributie en logistiek ook het creëren van toegevoegde waarde aan het product in de logistieke keten, deel uitmaakt van de bedrijfsactiviteiten.
<b>Vloeroppervlakte:</b>	gezamenlijke oppervlakte van de woon- en werkruimtes, exclusief kelder- en niet ingerichte of bewoonbare zolderruimtes
<b>Watergebonden bedrijven Zone</b>	bedrijven die gebruik maken van het kanaal een deel van een gebied met eigen stedenbouwkundige voorschriften
<b>Zonegrens</b>	grens van een bestemmingszone

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

**Afstand tot perceelsgrens** de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de perceelsgrens van het bouwperceel;

**Afstand tot zonegrens** de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de zonegrens zoals aangeduid op het plan;



## **§2. Algemeen geldende voorschriften**

### *Wijziging van het bodemreliëf*

Wijziging van het bodemreliëf is toegelaten in functie van de waterhuishouding in het plangebied, zoals bij het uitgraven van infiltratievijvers en sterf- of gewone grachten, en voor de ophoging en afgraving van de bebouwde en onbebouwde oppervlakte (verharding en gebouwen).

### *Parkeernormen voor personenwagens en fietsers*

In de zones voor bedrijvigheid moeten voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd voor alle wagens bestemd voor de verschillende functies in de zone met een minimum van 1 plaats per 3 werkende personen .

In de zones voor bedrijvigheid moeten binnen de eigen perceelsgrenzen overdekte fietsenstallingplaatsen voorzien worden met een minimum van 1 plaats per 5 werkende personen.

### *Voetganger- en fietserdoorsteken*

In alle zones is het voorzien van voetganger – en fietserdoorsteken toegelaten vanuit de optiek om de toegankelijkheid van bepaalde zones te bevorderen, mits het functioneren van de verschillende zoneringen niet gehypothecerd wordt.

### *Ontsluiting bedrijven*

Bedrijven mogen geen rechtstreekse aansluiting hebben op de A12 en zijn op- en afritten.

### *Beheer*

Het bedrijventerreinbeheer wordt vorm gegeven via een beheerovereenkomst. Deze beheersovereenkomst bevat de nadere details voor de ontwikkeling, uitgifte en het latere beheer. De overeenkomst heeft betrekking op het publiek en het privaat domein.

Binnen de beheersovereenkomst zullen onder meer volgende elementen een verdere uitwerking krijgen:

- beheer en onderhoud van alle openbare domein, (water)buffers
- ...

### *Publiciteit*

Het aanbrengen van publiciteit wordt opgenomen in de bouwaanvraag voor het oprichten van de bedrijfsgebouwen.

Publiciteit is enkel toegelaten op één gevelvlak gelegen aan de zone voor wegenis. Uitzondering hierop is het aanbrengen van publiciteit op twee gevelvlakken voor bedrijven gelegen langs de A12. Het aanbrengen van publiciteit boven de dakrand is verboden alsook de publiciteitsborden haaks op de gevel. Gebruik maken van lichtreclames en neonverlichting wordt uitgesloten.

Eenvormigheid inzake straatbeeld dient te worden nagestreefd. Elke aanvraag wordt getoetst aan dit principe.

Publiciteit in de vorm van een rechtstaand (verlicht) vlak (totem) is bijkomend toegelaten palend aan het openbaar domein, enkel onder de voorwaarde dat de er max. één publiciteitsbord wordt voorzien per bedrijf of bedrijvent centrum met als maximale afmeting: 1 m. breedte en 3 m. hoogte.

De oppervlakte voorzien voor publiciteit mag niet meer bedragen dan 5 % van de oppervlakte van de gevel gelegen en bevindt zich min. 2,5m boven de stoep of de begane grond.

De inplanting, de afmetingen, de kleur, het materiaalgebruik, e.d. worden vermeld op de plannen.

#### *Nutsleidingen en infrastructuur*

Aanleg van nutsleidingen of noodzakelijke infrastructuurwerken van algemeen belang worden binnen de hele zone toegestaan.

#### *Verlichting*

Het aanstralen van gevelvlakken is verboden. Enkel publiciteitsborden mogen verlicht worden. De verlichting dient waar mogelijk steeds van bovenaf te gebeuren.



	<b>artikel 1: zone voor geluidswal</b>
---	--

### **§1. Bestemming**

Deze zone is bestemd voor groen en visuele- en geluidsbuffering.

### **§2. Inrichting**

Binnen de zone en grenzend aan de zone voor bedrijvigheid, dient een aarden wal ingericht te worden van min. 3m hoog met streekeigen beplanting van totaal min 14m hoog.

In de 5m brede zone ter hoogte van de zone voor groen- en waterbuffering (art. 17) en de zone voor waterbuffering (art. 16) ten zuiden van de Appeldonkstraat, dient de aarden wal slechts 1,5m hoog te zijn en moet er geen beplanting worden aangebracht.

Infrastructuurwerken en installaties, nodig in het kader van de waterhuishouding, zijn toegelaten.

Bestaande vergunde constructies, wegenissen en verhardingen kunnen behouden blijven en verbouwd worden, maar niet herbouwd en uitgebreid.

### **§3. Beheer**

De buffer moet aangelegd worden ten laatste het eerstvolgende plantseizoen na het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning voor de – voor de ontwikkeling van het aangrenzende terrein nodige – infrastructuurwerken.

	<b>artikel 2: zone voor functionele buffer</b>
---	--

### **§1. Bestemming**

Deze zone is bestemd voor groen en visuele- en geluidsbuffering.

### **§2. Inrichting**

De zone wordt ingericht met streekeigen beplanting.

Infrastructuurwerken en installaties, nodig in het kader van de waterhuishouding, zijn toegelaten.

Bestaande vergunde constructies, wegenissen en verhardingen kunnen behouden blijven en verbouwd worden, maar niet herbouwd en uitgebreid.

### **§3. Beheer**

Het aanleggen van de buffer dient te gebeuren voorafgaand aan de effectieve (her)ontwikkeling van de aanpalende zone.

	<b>artikel 3: zone voor landschappelijke en recreatieve buffer</b>
---	--

### **§1. Bestemming**

Deze zone is bestemd voor openbaar groen en buffering. Een nevenbestemming als laagdynamische recreatie is toegestaan.

### **§2. Inrichting**

Wijzigingen van lengte- en dwarsprofielen van de grachten en beken en vegetatie- en reliëfwijziging zijn toegestaan met oog op natuurbehoud of – herstel of ontwikkeling van de zone. Infrastructuurwerken en installaties, nodig in het kader van de waterhuishouding, zijn toegelaten.

Wandelwegen, fietspaden, rustplaatsen en schuilhuisjes in functie van de laagdynamische recreatie zijn toegelaten.

Bestaande vergunde constructies, wegenissen en verhardingen kunnen behouden blijven en verbouwd worden, maar niet herbouwd en uitgebreid.

De zone wordt voorzien van streekeigen beplanting en hoogstammen.

### **§3. Beheer**

De buffer moet aangelegd worden ten laatste het eerstvolgende plantseizoen na het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning voor de – voor de ontwikkeling van het aangrenzende terrein nodige – infrastructuurwerken.

	<b>artikel 4: zone voor openbare wegenis</b>
---	--

### **§1. Bestemming**

De weg is voorbehouden voor gemotoriseerd bestemmingsverkeer van onder andere personenwagens en vrachtwagens met betrekking tot de bedrijvigheid binnen het plangebied, inclusief voertuigen van openbare (hulp)diensten.

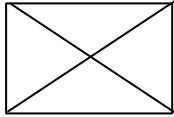
Voor de openbare wegenissen ten noorden van de spoorweg geldt tevens dat deze wegen voorbehouden zijn voor personenverkeer vanuit het centrum van Willebroek. Voet- en fietsverkeer is eveneens toegestaan binnen de zone.

Voor de zone ten zuiden van de spoorweg (onderdoorgang onder de A12) geldt dat deze wegenis uitsluitend voorzien wordt ter ontsluiting van het bestemmings-herkomstverkeer bestemd voor zone C (zone voor bedrijvigheid 3). Geen gemotoriseerd verkeer vanaf de Gloopstraat, Kreweg, E. Vander Veldestraat, E. Anseelestraat en/of andere woonstraten ten zuiden van de spoorweg doorheen zone C (zone voor bedrijvigheid 3) kan worden toegelaten onder de A12 richting N16.

### **§2. Inrichting**

Het profiel van de weg omvat minstens een 2x1 profiel (minimale rijstrookbreedte: 6,25m). Voor het langzaam verkeer kan geopteerd worden voor hetzij een enkelrichtingsfietspad van 1.75 m breed aan weerszijden van de weg of voor een dubbelrichtingsfietspad van 2.50 m aan één zijde van de weg. Het fietspad wordt gescheiden van de weg door een onverharde scheidingszone van 1.00 m (bv. onverharde zone met beplanting). De fietspaden worden aangelegd in beton of asfalt.





Nabij de Boulevardbrug wordt een zone voorzien waarbinnen infrastructuurwerken - nodig in het kader van de heraanleg van de boulevardbrug – mogelijk zijn.



Tussen de Appeldonkstraat en De Veert enerzijds en tussen de Hoeikensstraat en de Boomsesteenweg anderzijds dienen bijkomende wegenissen voorzien te worden. Deze wegenissen voldoen aan bovenstaande omschrijving en vangen aan ter hoogte van het symbool. Deze wegenissen worden dusdanig aangelegd dat ze de mogelijkheid voorzien om eveneens de bestaande bedrijven - die niet gelegen zijn langs een voldoende uitgeruste en openbare weg - te ontsluiten

Op het kruispunt tussen de Hoeikensstraat en de Appeldonkstraat wordt de mogelijkheid voorzien voor een ontsluitingspunt, aangelegd en ingericht volgens de vigerende wetgeving en de regels van de burgerlijke bouwkunst. Het betreft het creëren van een aansluiting tussen enerzijds de A12 en anderzijds de Appeldonkstraat, Hoeikensstraat en zone voor openbare wegenis.

De verlichting van de openbare weg wordt voorzien met toestellen die niet boven het horizontale vlak uitstralen. De verlichting van de openbare weg dient uniform te zijn en van aangepaste verlichtingssterkte.

Naast bovenstaande bepalingen m.b.t. de verhardingen moet de aanleg en inrichting gebeuren volledig conform de vigerende (gemeentelijke) regelgeving. Waar nodig worden duidelijke oversteekplaatsen voorzien (aankondiging op afstand en signalisatie ter plekke), dit zal onder meer het geval zijn ter hoogte van toegangen tot de zones voor bedrijvigheid.

	<b>artikel 5: zone voor spoor</b>
---	-----------------------------------

Geen bijzondere bepalingen



Ter hoogte van het pijlsymbool (indicatieve aanduiding) kan een onderdoorsteek worden voorzien voor langzaam verkeer tussen het stationsplein en het bedrijventerrein.

	<b>artikel 6: zone voor bedrijvigheid 1</b>
---	---

### §3. Bestemming

De zones voor bedrijvigheid zijn bestemd voor regionale bedrijven die zich bezighouden met verwerking, productie, distributie, logistiek, opslag en transport. Openbare nutsvoorzieningen complementair aan de economische omgeving (bvb. containerpark) zijn toegelaten. Andere openbare nutsvoorzieningen zoals politie, brandweer, ... zijn niet toegelaten.

Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratie, researchfaciliteiten, demonstratieruimten, sociale lokalen (kleedkamers, sanitair, verpozingsruimte, refter voor werknemers) en dergelijke. De vloeroppervlakte van de

nevenfuncties blijft beperkt tot maximum 25% van de vloeroppervlakte van de hoofdfunctie.

De inplanting van inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1 1<sup>e</sup> lid van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, wordt niet toegelaten.

Per bedrijf mag één bedrijfswoning voorzien worden, met een maximaal volume van 1000m<sup>3</sup>, voor zover de noodzakelijkheid ervan voor de goede bedrijfsvoering aangetoond kan worden.

Kleinhandel (zowel klein- als grootschalig), loutere kantoorgebouwen, toonzalen i.f.v. detailhandel, intensieve veeteeltbedrijven, land- en tuinbouwactiviteiten zijn nergens toegelaten.

In afwijking van hetgeen hoger vermeld kunnen bestaande vergunde bedrijven en activiteiten:

- behouden blijven;
- uitbreiden volgens de inrichtingsvoorschriften. Er kan bij uitbreidingen worden afgeweken van de inrichtingsvoorschriften indien wordt aangetoond dat dit noodzakelijk is omwille van technische-, milieu- of veiligheidsredenen.

#### **§4. Inrichting**

##### *Perceellering*

De zone is bestemd voor regionale bedrijven. Minimum 30% van de zone-oppervlakte dient ingevuld te worden met percelen die groter zijn dan 1,5 ha. De minimumoppervlakte van de overige kavels in deze zone bedraagt 0,5 ha. Van de minimumoppervlakte kan enkel worden afgeweken met het oog op de opvulling van kleinere restructies. In het kader van de vergunningverlening van bedrijven met het oog op de ontwikkeling van de zone, moet steeds een maximale benutting van de zone worden beoogd.

##### *Bebouwing en constructies*

##### Aard van de bebouwing

Aaneengesloten en gekoppelde bebouwing worden maximaal nagestreefd. Vrijstaande bebouwing dient hetzij technisch, hetzij ruimtelijk, ... gemotiveerd te worden vanuit de bedrijfsvoering (bvb. onmogelijkheid volgend uit het productieproces, brandvoorschriften, ...).

##### Plaatsing van de gebouwen

De minimale afstand van de bebouwing tot aan de zonegrens wordt bepaald door de 45°-regel, (de minimale afstand van een gevel tot aan de zonegrens is m.a.w. gelijk aan de hoogte van de gevel), met een minimum van 7m wanneer het gaat over bebouwing aan een zone voor openbare wegenis. Deze 45°-regel geldt enkel ten opzichte van de verschillende bufferzones en openbare wegenissen.

Per perceel geldt een minimale bebouwingsindex B/T van 60% met uitzondering van bedrijven in de distributie- en transportsector waar een minimale B/T van 50% (inclusief loskades) wordt vooropgesteld, tenzij anders bepaald door de bouwvrije zones die ontstaan ten gevolge van bovenvermelde minimale afstanden. Deze index is niet van toepassing op bestaande vergunde bedrijven.

### Afmetingen van de gebouwen

De volledige bebouwde oppervlakte heeft een bouwhoogte van minstens 7m wat de inpassing van minstens 2 bouwlagen toelaat. Mits technische of bedrijfseconomische onderbouwing/motivatie kan afgeweken worden van de vooropgestelde minimumhoogte en dit voor bijgebouwen in functie van specifieke installaties of nevenfuncties (sprinklertanks, nutscabines, portierswachthuis, ...). Kantoorgebouwen, cafetaria, ontvangstruimten, ... vallen buiten deze afwijkmogelijkheid daar zij eenvoudig stapelbaar zijn.

### Welstand van de gebouwen

Gevels en daken moeten afgewerkt worden in duurzame materialen die qua kleur in harmonie zijn met de omgeving. Onesthetische materialen worden niet toegelaten. Technische installaties worden maximaal geïntegreerd in het bedrijfsgebouw.

### *Ontsluiting*

Elk bedrijfsperceel heeft een rechtstreekse ontsluiting tot de interne wegenis. In de zones voor bedrijvigheid mogen lokale ontsluitingsstraten worden aangelegd.

### *Terreinaanleg*

Onbebouwde zones die grenzen aan de openbare ruimte mogen verhard worden in functie van parkings, laad- en losruimten, .... Ten opzichte van de openbare weg dient evenwel een groenstrook van min. 5m gevrijwaard te blijven van verhardingen (met uitzondering van toeritten). Nieuwe aanplantingen gebeuren alleen met streekeigen struiken en bomen, waarbij eventueel aanwezige hoogstammen worden aangevuld tot minstens één hoogstammige boom per 200m<sup>2</sup> niet-bebouwde of verharde oppervlakte. Van de totale niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte van een perceel dient, behoudens bij bestaande vergunde bedrijven, minstens een derde aangeplant te zijn met struiken, heesters en bomen.

### *Waterhuishouding*

De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlakte- en afvalwater op het perceel is verplicht. Regenwaters van verhardingen waar mogelijke bezoedeling voorkomt, ondergaan eerst de nodige filtering overeenkomstig de vigerende regelgeving. Oppervlaktewater wordt eerst opgevangen in de waterbuffers. Vuile waters worden in afvalwaterriool geloosd na de nodige behandeling overeenkomstig de vigerende regelgeving.

### *Verlichting*

Verlichting van de bedrijfsterreinen gebeurt met niet-verblindende toestellen die geen licht boven het horizontaal vlak uitstralen. Bij niet-uitbating wordt alle terrein/gebouwverlichting gedoofd, uitgezonderd reclameverlichting.

## **§5. Beheer**

De kwalitatieve realisatie volgens de stedenbouwkundige voorschriften, maar ook het beheer en het onderhoud van de niet bebouwde of verharde ruimte op het perceel, van de groenaanplantingen, van de toegangen, van het grachtensysteem binnen de zones voor bedrijvigheid valt ten laste van het bedrijf, tenzij in onderlinge overeenkomst met de beheerder anders wordt bepaald.



## §1. Bestemming

De zones voor bedrijvigheid zijn bestemd voor regionale bedrijven die zich bezighouden met verwerking, productie, distributie, opslag en transport.

Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratie, researchfaciliteiten, demonstratieruimten, sociale lokalen (kleedkamers, sanitair, verpozingsruimte, refter voor werknemers) en dergelijke. De vloeroppervlakte van de nevenfuncties blijft beperkt tot maximum 25% van de vloeroppervlakte van de hoofdfunctie.

De inplanting van inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1 1<sup>e</sup> lid van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, wordt niet toegelaten.

Per bedrijf mag één bedrijfswoning voorzien worden, met een maximaal volume van 1000m<sup>3</sup>, voor zover de noodzakelijkheid ervan voor de goede bedrijfsvoering aangetoond kan worden.

Kleinhandel (zowel klein- als grootschalig), milieubelastende industrie, loutere kantoorgebouwen, toonzalen i.f.v. detailhandel, intensieve veeteeltbedrijven, land- en tuinbouwactiviteiten zijn nergens toegelaten.

In afwijking van hetgeen hoger vermeld kunnen bestaande vergunde bedrijven en activiteiten:

- behouden blijven;
- uitbreiden volgens de inrichtingsvoorschriften. Er kan bij uitbreidingen worden afgeweken van de inrichtingsvoorschriften, indien wordt aangetoond dat dit noodzakelijk is omwille van technische-, milieu- of veiligheidsredenen.

## §2. Inrichting

### *Perceellering*

De zone is bestemd voor regionale bedrijven. De minimumoppervlakte van de kavels in deze zone bedraagt 0,5 ha. Van de minimumoppervlakte kan enkel worden afgeweken met het oog op de opvulling van kleinere restruimten. In het kader van de vergunningverlening van bedrijven met het oog op de ontwikkeling van de zone, moet steeds een maximale benutting van de zone worden beoogd.

### *Bebouwing en constructies*

#### Aard van de bebouwing

Aaneengesloten en gekoppelde bebouwing worden maximaal nagestreefd. Vrijstaande bebouwing dient hetzij technisch, hetzij ruimtelijk, ... gemotiveerd te worden vanuit de bedrijfsvoering (bvb. onmogelijkheid volgend uit het productieproces, brandvoorschriften, ...).

#### Plaatsing van de gebouwen

De minimale afstand van de bebouwing tot aan de zonegrens wordt bepaald door de 45°-regel, (de minimale afstand van een gevel tot aan de zonegrens is m.a.w. gelijk aan de hoogte van de gevel), met een minimum van 7m wanneer het gaat over bebouwing aan een zone voor openbare wegenis. Deze 45°-regel geldt enkel ten opzichte van de verschillende bufferzones en openbare wegenissen.

Per perceel geldt een minimale bebouwingsindex B/T van 60% met uitzondering van bedrijven in de distributie- en transportsector waar een minimale B/T van 50% (inclusief loskades) wordt vooropgesteld, tenzij anders bepaald door de bouwvrije zones die ontstaan ten gevolge van bovenvermelde minimale afstanden. Deze index is niet van toepassing op bestaande vergunde bedrijven.

#### Afmetingen van de gebouwen

De volledige bebouwde oppervlakte heeft een bouwhoogte van minstens 7m wat de inpassing van minstens 2 bouwlagen toelaat. Mits technische of bedrijfseconomische onderbouwing/motivatie kan afgeweken worden van de vooropgestelde minimumhoogte en dit voor bijgebouwen in functie van specifieke installaties of nevenfuncties (sprinklertanks, nutscabines, portierswachthuis, ...). Kantoorgebouwen, cafetaria, ontvangstruimten, ... vallen buiten deze afwijkingmogelijkheid daar zij eenvoudig stapelbaar zijn.

#### Welstand van de gebouwen

Gevels en daken moeten afgewerkt worden in duurzame materialen die qua kleur in harmonie zijn met de omgeving. Onesthetische materialen worden niet toegelaten. Technische installaties worden maximaal geïntegreerd in het bedrijfsgebouw.

#### *Ontsluiting*

Elk bedrijfsperceel heeft een rechtstreekse ontsluiting tot de interne wegenis.

In de zones voor bedrijvigheid mogen lokale ontsluitingsstraten worden aangelegd.

Tussen de Appeldonkstraat en de De Veert wordt een openbare wegenis voorzien. De aansluitpunten worden symbolisch weergegeven. Bestaande activiteiten die momenteel niet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste en openbare weg dienen – na aanleg van de interne wegenis – verplicht ontsloten te worden via deze nieuwe wegenis.

Binnen de zone aangeduid op het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid voorzien voor een ontsluitingspunt, aangelegd en ingericht volgens de vigerende wetgeving en de regels van de burgerlijke bouwkunst. Het betreft het creëren van een aansluiting tussen enerzijds de A12 en anderzijds de Appeldonkstraat, Hoeikensstraat en zone voor openbare wegenis. Het symbool om het bestemmingsplan is indicatief voor de lokalisatie van de voorziene aansluiting

#### *Terreinaanleg*

Onbebouwde zones die grenzen aan de openbare ruimte mogen verhard worden in functie van parkings, laad- en losruimten, .... Ten opzichte van de openbare weg dient evenwel een groenstrook van min. 5m gevrijwaard te blijven van verhardingen (met uitzondering van toeritten). Nieuwe aanplantingen gebeuren alleen met streekeigen struiken en bomen, waarbij eventueel aanwezige hoogstammen worden aangevuld tot minstens één hoogstammige boom per 200m<sup>2</sup> niet-bebouwde of verharde oppervlakte. Van de totale niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte van een perceel dient, behoudens bij bestaande vergunde bedrijven, minstens een derde aangeplant te zijn met struiken, heesters en bomen. De uitbouw van milieubelastende bedrijfsactiviteiten door bestaande bedrijven op de niet-bebouwde oppervlakte is niet toegelaten binnen een perimeter van 100m t.o.v. de woongebieden die overeenkomstig het gewestplan of de geldende plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen werden aangewezen.

#### *Waterhuishouding*

De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlakte- en afvalwater op het perceel is verplicht. Regenwaters van verhardingen waar mogelijke bezoedeling voorkomt, ondergaan eerst de nodige filtering overeenkomstig de vigerende regelgeving. Oppervlaktewater wordt eerst opgevangen in de waterbuffers. Vuile waters worden in afvalwaterriool geloosd na de nodige behandeling overeenkomstig de vigerende regelgeving.

Met betrekking tot de waterbuffering geldt een norm van 250m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte (waarbij - naast de zone voor waterbuffering art.16 – ook de zone voor groen en waterbuffering art. 17 primair gebruikt dient te worden om deze norm te behalen).

#### *Verlichting*

Verlichting van de bedrijfsterreinen gebeurt met niet-verblindende toestellen die geen licht boven het horizontaal vlak uitstralen. Bij niet-uitbating wordt alle terrein/gebouwverlichting gedoofd, uitgezonderd reclameverlichting.

#### *Beheersmaatregelen*

De stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van nieuwe bedrijven mag pas verleend worden nadat een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor de ontsluitingsinfrastructuur in het verlengde van de Hoeikensstraat ten zuiden van de Appeldonkstraat. De nodige vergunningen voor het bouwrijp maken van het terrein (kapvergunning, stedenbouwkundige vergunning voor de uitvoering van infrastructuurwerken, waterbeheersingswerken en reliëfwijzigingen en voor de afbraak van bestaande gebouwen en constructies, ...) zijn wel onmiddellijk uitvoerbaar.

### **§3. Beheer**

De kwalitatieve realisatie volgens de stedenbouwkundige voorschriften, maar ook het beheer en het onderhoud van de niet bebouwde of verharde ruimte op het perceel, van de groenaanplantingen, van de toegangen, van het grachtensysteem binnen de zones voor bedrijvigheid valt ten laste van het bedrijf, tenzij in onderlinge overeenkomst met de beheerder anders wordt bepaald.

<b>C</b>	<b>artikel 8: zone voor bedrijvigheid 3</b>
----------	---

### **§1. Bestemming**

De zones voor bedrijvigheid zijn bestemd voor regionale bedrijven die zich bezighouden met verwerking, productie, distributie, logistiek, opslag en transport. Milieubelastende bedrijven zijn niet toegelaten.

Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratie, researchfaciliteiten, demonstratieruimten, sociale lokalen (kleedkamers, sanitair, verpozingsruimte, refter voor werknemers) en dergelijke. De vloeroppervlakte van de nevenfuncties blijft beperkt tot maximum 25% van de vloeroppervlakte van de hoofdfunctie.

De inplanting van inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1 1<sup>e</sup> lid van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, wordt niet toegelaten.

Per bedrijf mag één bedrijfswoning voorzien worden, met een maximaal volume van 1000m<sup>3</sup>, voor zover de noodzakelijkheid ervan voor de goede bedrijfsvoering aangetoond kan worden.

Kleinhandel (zowel klein- als grootschalig), loutere kantoorgebouwen, toonzalen i.f.v. detailhandel, intensieve veeteeltbedrijven, land- en tuinbouwactiviteiten zijn nergens toegelaten.



In afwijking van hetgeen hoger vermeld kunnen bestaande vergunde bedrijven en activiteiten:

- behouden blijven;
- uitbreiden volgens de inrichtingsvoorschriften. Er kan bij uitbreidingen worden afgeweken van de inrichtingsvoorschriften indien wordt aangetoond dat dit noodzakelijk is omwille van technische-, milieu- of veiligheidsredenen.

## §2. Inrichting

### *Perceellering*

De zone is bestemd voor regionale bedrijven. Minimum 30% van de zone-oppervlakte dient ingevuld te worden met percelen die groter zijn dan 1,5 ha. De minimumoppervlakte van de overige kavels in deze zone bedraagt 0,5 ha. Van de minimumoppervlakte kan enkel worden afgeweken met het oog op de opvulling van kleinere restruimten. In het kader van de vergunningverlening van bedrijven met het oog op de ontwikkeling van de zone, moet steeds een maximale benutting van de zone worden beoogd.

### *Bebouwing en constructies*

#### Aard van de bebouwing

Aaneengesloten en gekoppelde bebouwing worden maximaal nagestreefd. Vrijstaande bebouwing dient hetzij technisch, hetzij ruimtelijk, ... gemotiveerd te worden vanuit de bedrijfsvoering (bvb. onmogelijkheid volgend uit het productieproces, brandvoorschriften, ...).

#### Plaatsing van de gebouwen

De minimale afstand van de bebouwing tot aan de zonegrens wordt bepaald door de 45°-regel, (de minimale afstand van een gevel tot aan de zonegrens is m.a.w. gelijk aan de hoogte van de gevel), met een minimum van 7m wanneer het gaat over bebouwing aan een zone voor openbare wegenis. Deze 45°-regel geldt enkel ten opzichte van de verschillende bufferzones en openbare wegenissen.

Per perceel geldt een minimale bebouwingsindex B/T van 60% met uitzondering van bedrijven in de distributie- en transportsector waar een minimale B/T van 50% (inclusief loskades) wordt vooropgesteld, tenzij anders bepaald door de bouwvrije zones die ontstaan ten gevolge van bovenvermelde minimale afstanden. Deze index is niet van toepassing op bestaande vergunde bedrijven.

#### Afmetingen van de gebouwen

De volledige bebouwde oppervlakte heeft een bouwhoogte van minstens 7m wat de inpassing van minstens 2 bouwlagen toelaat. Mits technische of bedrijfseconomische onderbouw/motivatie kan afgeweken worden van de vooropgestelde minimumhoogte en dit voor bijgebouwen in functie van specifieke installaties of nevenfuncties (sprinklertanks, nutscabines, portierswachthuis, ...). Kantoorgebouwen, cafetaria, ontvangstruimten, ... vallen buiten deze afwijkingmogelijkheid daar zij eenvoudig stapelbaar zijn.

#### Welstand van de gebouwen

Gevels en daken moeten afgewerkt worden in duurzame materialen die qua kleur in harmonie zijn met de omgeving. Onesthetische materialen worden niet toegelaten. Technische installaties worden maximaal geïntegreerd in het bedrijfsgebouw.

### *Ontsluiting*

Elk bedrijfsperceel heeft een rechtstreekse ontsluiting tot de interne wegenis.

In de zones voor bedrijvigheid mogen lokale ontsluitingsstraten worden aangelegd.

Voor deze zone geldt dat de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van nieuwe bedrijven pas verleend mag worden nadat een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor de ontsluitingsinfrastructuur richting N16. De nodige vergunningen voor het bouwrijp maken van het terrein (kapvergunning, stedenbouwkundige vergunning voor de uitvoering van infrastructuurwerken, waterbeheersingswerken en reliëfwijzigingen en voor de afbraak van bestaande gebouwen en constructies, ...) zijn wel onmiddellijk verleenbaar.

Deze zone dient uitsluitend ontsloten te worden via de – te realiseren - onderdoorgang. Zolang deze onderdoorgang evenwel niet gerealiseerd werd, kan gebruik gemaakt worden van de huidige ontsluiting (Emiel Vander Veldenstraat).

#### *Terreinaanleg*

Onbebouwde zones die grenzen aan de openbare ruimte mogen verhard worden in functie van parkings, laad- en losruimten, .... Ten opzichte van de openbare weg dient evenwel een groenstrook van min. 5m gevrijwaard te blijven van verhardingen (met uitzondering van toeritten). Nieuwe aanplantingen gebeuren alleen met streekeigen struiken en bomen, waarbij eventueel aanwezige hoogstammen worden aangevuld tot minstens één hoogstammige boom per 200m<sup>2</sup> niet-bebouwde of verharde oppervlakte. Van de totale niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte van een perceel dient, behoudens bij bestaande vergunde bedrijven, minstens een derde aangeplant te zijn met struiken, heesters en bomen. De uitbouw van milieubelastende bedrijfsactiviteiten door bestaande bedrijven op de niet-bebouwde oppervlakte is niet toegelaten binnen een perimeter van 100m t.o.v. de A12 en t.o.v. de woongebieden die overeenkomstig het gewestplan of de geldende plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen werden aangewezen.

#### *Waterhuishouding*

De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlakte- en afvalwater op het perceel is verplicht. Regenwaters van verhardingen waar mogelijke bezoedeling voorkomt, ondergaan eerst de nodige filtering overeenkomstig de vigerende regelgeving. Oppervlaktewater wordt eerst opgevangen in de waterbuffers. Vuile waters worden in afvalwaterriool geloosd na de nodige behandeling overeenkomstig de vigerende regelgeving.

#### *Verlichting*

Verlichting van de bedrijfsterreinen gebeurt met niet-verblindende toestellen die geen licht boven het horizontaal vlak uitstralen. Bij niet-uitbating wordt alle terrein/gebouwverlichting gedoofd, uitgezonderd reclameverlichting.

### **§3. Beheer**

De kwalitatieve realisatie volgens de stedenbouwkundige voorschriften, maar ook het beheer en het onderhoud van de niet bebouwde of verharde ruimte op het perceel, van de groenaanplantingen, van de toegangen, van het grachtensysteem binnen de zones voor bedrijvigheid valt ten laste van het bedrijf, tenzij in onderlinge overeenkomst met de beheerder anders wordt bepaald.

<b>D</b>	<b>artikel 9: zone voor kleinschalige bedrijvigheid 2</b>
----------	---

### **§1. Bestemming**

De zones voor kleinschalige bedrijvigheid zijn bestemd voor bedrijven die zich bezighouden met verwerking, productie, distributie, logistiek, opslag en transport alsook kleinschalige kantoren en kantoorachtigen. Het gaat om bedrijven die qua aard en schaal

aansluiten bij de aanpalende bewoning. Openbare nutsvoorzieningen zijn eveneens toegelaten.

Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratie, researchfaciliteiten, demonstratieruimten, sociale lokalen (kleedkamers, sanitair, verpozingsruimte, refter voor werknemers) en dergelijke. De vloeroppervlakte van de nevenfuncties blijft beperkt tot maximum 25% van de vloeroppervlakte van de hoofdfunctie.

De inplanting van inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1 1<sup>e</sup> lid van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, wordt niet toegelaten.

Per bedrijf mag één bedrijfswoning voorzien worden, met een maximale vloeroppervlakte van 150m<sup>2</sup>, een maximaal volume van 1000m<sup>3</sup> voor zover de noodzakelijkheid ervan voor de goede bedrijfsvoering aangetoond kan worden.

Kleinhandel (zowel klein- als grootschalig), milieubelastende industrie, toonzalen i.f.v. detailhandel, intensieve veeteeltbedrijven, land- en tuinbouwactiviteiten zijn nergens toegelaten.

## **§2. Inrichting**

### *Bebouwing en constructies*

#### Aard van de bebouwing

Aaneengesloten en gekoppelde bebouwing worden maximaal nagestreefd. Vrijstaande bebouwing dient hetzij technisch, hetzij ruimtelijk, ... gemotiveerd te worden vanuit de bedrijfsvoering (bvb. onmogelijkheid volgend uit het productieproces, brandvoorschriften, ...).

#### Plaatsing van de gebouwen

De minimale afstand van de bebouwing tot aan de zonegrens bedraagt minimum 7m wanneer het gaat over bebouwing aan een zone voor openbare wegenis en 5m t.o.v. andere zonegrenzen.

Per perceel geldt een minimale bebouwingsindex B/T van 60%, tenzij anders bepaald door de bouwvrije zones die ontstaan ten gevolge van bovenvermelde minimale afstanden.

#### Afmetingen van de gebouwen

De volledige bebouwde oppervlakte heeft een bouwhoogte van minstens 7m wat de inpassing van minstens 2 bouwlagen toelaat en een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen. Mits technische of bedrijfseconomische onderbouwing/motivatie kan afgeweken worden van de vooropgestelde minimumhoogte en dit voor bijgebouwen in functie van specifieke installaties of nevenfuncties (sprinklertanks, nutscabines, portierswachthuis, ...). Kantoorgebouwen, cafetaria, ontvangstruimten, ... vallen buiten deze afwijkmogelijkheid daar zij eenvoudig stapelbaar zijn.

#### Welstand van de gebouwen

Gevels en daken moeten afgewerkt worden in duurzame materialen die qua kleur in harmonie zijn met de omgeving. Onesthetische materialen worden niet toegelaten.

Technische installaties worden maximaal geïntegreerd in het bedrijfsgebouw.

### *Ontsluiting*

Aanvullend op de algemeen geldende voorschriften, geldt een maximum van 1 parkeerplaats per 4 werkende personen.

In tegenstelling tot de algemeen geldende voorschriften, geldt een minimum van 2 overdekte fietsstallingsplaatsen per 5 werkende personen.

Elk bedrijfsp perceel heeft een rechtstreekse ontsluiting tot de interne wegenis.

In de zones voor bedrijvigheid mogen lokale ontsluitingsstraten worden aangelegd.

### *Terreinaanleg*

Onbebouwde zones die grenzen aan de openbare ruimte mogen verhard worden in functie van parkings, laad- en losruimten, .... Ten opzichte van de openbare weg dient evenwel een groenstrook van min. 5m gevrijwaard te blijven van verhardingen (met uitzondering van toeritten). Nieuwe aanplantingen gebeuren alleen met streekeigen struiken en bomen, waarbij eventueel aanwezige hoogstammen worden aangevuld tot minstens één hoogstammige boom per 200m<sup>2</sup> niet-bebouwde of verharde oppervlakte. Van de totale niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte van een perceel dient minstens een derde aangeplant te zijn met struiken, heesters en bomen.

### *Waterhuishouding*

Afvoer van oppervlakte- en afvalwater dienen aan te sluiten op het bestaand gemengd rioleringsysteem. Regenwaters van verhardingen waar mogelijke bezoedeling voorkomt, ondergaan eerst de nodige filtering overeenkomstig de vigerende regelgeving. Vuile waters worden in afvalwaterriool geloosd na de nodige behandeling overeenkomstig de vigerende regelgeving.

### *Verlichting*

Verlichting van de bedrijfsterreinen gebeurt met niet-verblindende toestellen die geen licht boven het horizontaal vlak uitstralen. Bij niet-uitbating wordt alle terrein/gebouwverlichting gedoofd, uitgezonderd reclameverlichting.

## **§3. Beheer**

De kwalitatieve realisatie volgens de stedenbouwkundige voorschriften, maar ook het beheer en het onderhoud van de niet bebouwde of verharde ruimte op het perceel, van de groenaanplantingen, van de toegangen, van het grachtensysteem binnen de zones voor bedrijvigheid valt ten laste van het bedrijf, tenzij in onderlinge overeenkomst met de beheerder anders wordt bepaald.

<b>E</b>	<b>artikel 10: zone voor representatieve bedrijfsgebouwen</b>
----------	---

## **§1. Bestemming**

De zone voor representatieve bedrijfsgebouwen is bestemd voor regionale bedrijven die zich bezighouden met verwerking, productie, distributie logistiek, opslag, transport en dienstverlening, én bovendien omwille van hun activiteit behoefte hebben aan een grote oppervlakte aan representatieve functies. Zuivere kleinhandel (zowel klein- als grootschalig), intensieve veeteeltbedrijven, land- en tuinbouwactiviteiten en milieubelastende industrie, zijn nergens toegelaten.

Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratie, researchfaciliteiten, toonzalen, demonstratieruimten, sociale lokalen (kleedkamers, sanitair, verpozingsruimte, refter voor werknemers) en dergelijke. Afwijkend t.o.v. de begripsomschrijvingen geldt dat de vloeroppervlakte van deze nevenfuncties beperkt moet blijven tot maximum 40% van de vloeroppervlakte van de hoofdfunctie.



De landmarks kunnen - naast bovenstaande functies - eveneens ingevuld worden met functies die ondersteunend zijn naar het bedrijventerrein toe (zoals congresruimte, gemeenschappelijke voorzieningen voor het personeel, bedrijfsrestaurant, ...). De maximale vloeroppervlakte aan ondersteunende kantooractiviteiten in beide landmarks samen mag niet meer bedragen dan 5.000 m<sup>2</sup>.

De inplanting van inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1 1<sup>e</sup> lid van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, wordt niet toegelaten.

In afwijking van hetgeen hoger vermeld kunnen bestaande vergunde bedrijven en activiteiten:

- behouden blijven;
- uitbreiden volgens de inrichtingsvoorschriften. Er kan bij uitbreidingen worden afgeweken van de inrichtingsvoorschriften indien wordt aangetoond dat dit noodzakelijk is omwille van technische-, milieu- of veiligheidsredenen.

## **§2. Inrichting**

### *Gebouwen en constructies*

#### Plaatsing van de gebouwen

Per perceel geldt een minimale bebouwingsindex (B/T) van 50% van de effectief benutbare oppervlakte en een maximale van 80%. De minimale bebouwingsindex is niet van toepassing op bestaande vergunde bedrijven.

#### Afmetingen van de gebouwen

De minimale bouwhoogte bedraagt 7 m. Het maximaal aantal bouwlagen bedraagt vier. Mits technische of bedrijfseconomische onderbouwing/motivatie kan afgeweken worden van de vooropgestelde minimumhoogte en dit voor bijgebouwen in functie van specifieke installaties of nevenfuncties (sprinklertanks, nutscabines, portierswachthuis, ...).

Kantoorgebouwen, cafetaria, ontvangstruimten, ... vallen buiten deze afwijkingmogelijkheid daar zij eenvoudig stapelbaar zijn.

#### Welstand van de gebouwen

De gebouwen dienen zich omwille van hun markante plaats op het terrein zowel naar de A12 als naar de omliggende terreinen representatief te verhouden.

#### Landmarks

Binnen de zone wordt de mogelijkheid voorzien om twee 'landmarks' te voorzien. De locatie van de landmarks wordt symbolisch aangeduid op plan. Deze landmarks kennen een functionele invulling (zuiver adverterende of aandachtstreckende constructies zoals masten, reclamepanelen, torens voor showruimte, ... worden niet beoogd) en hebben een maximale hoogte van 50 meter.

#### *Ontsluiting*

Aanvullend op de algemeen geldende voorschriften, geldt een maximum van 2 parkeerplaatsen per 3 werkende personen.

In tegenstelling tot de algemeen geldende voorschriften, geldt een minimum van 2 overdekte fietsstallingsplaatsen per 5 werkende personen.

Elk bedrijfsperceel heeft een rechtstreekse ontsluiting tot de interne wegenis.

Tussen de Appeldonkstraat en de De Veert wordt een openbare wegenis voorzien. De aansluitpunten worden symbolisch weergegeven (zone B). Bestaande activiteiten die momenteel niet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste en openbare weg dienen – na aanleg van de interne wegenis – verplicht ontsloten te worden via deze nieuwe wegenis.

In de zones voor bedrijvigheid mogen lokale ontsluitingsstraten worden aangelegd. Nabij de plaats van verknoping aangeduid op het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid voorzien voor een ontsluitingspunt, aangelegd en ingericht volgens de vigerende wetgeving en de regels van de burgerlijke bouwkunst. Het betreft het creëren van een aansluiting tussen enerzijds de A12 en anderzijds de Appeldonkstraat, Hoeikensstraat en zone voor openbare wegenis. Het symbool om het bestemmingsplan is indicatief voor de lokalisatie van de voorziene aansluiting

#### *Terreinaanleg*

Onbebouwde zones die grenzen aan de openbare ruimte mogen verhard worden in functie van parkings, laad- en losruimten, .... Ten opzichte van de openbare weg dient evenwel een groenstrook van min. 5m gevrijwaard te blijven van verhardingen (met uitzondering van toeritten). Nieuwe aanplantingen gebeuren alleen met streekeigen struiken en bomen, waarbij eventueel aanwezige hoogstammen worden aangevuld tot minstens één hoogstammige boom per 200m<sup>2</sup> niet-bebouwde of verharde oppervlakte. Van de totale niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte van een perceel dient, behoudens bij bestaande vergunde bedrijven, minstens een derde aangeplant te zijn met struiken, heesters en bomen.

#### *Waterhuishouding*

Met betrekking tot de waterbuffering geldt een norm van 250m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte (waarbij - naast de zone voor waterbuffering art.16 – ook de zone voor groen en waterbuffering art. 17 primair gebruikt dient te worden om deze norm te behalen). Alle handelingen en activiteiten noodzakelijk voor de uitbouw van een nodige bergingscapaciteit (inclusief afgravingen), met respect voor de natuurlijke en ecologische kwaliteiten van de omgeving, zijn toegelaten.

Geen enkel lozingspunt van afvalwater is toegelaten in deze zone.

De inrichting van de zone zal uitgevoerd worden volgens de natuurtechnische regels van de kunst. In functie van het noodzakelijk waterbergend vermogen is aanleg van een overstromingsgebied toegestaan.

Nodige reliëfwijzigingen (ringdijk, afgravingen,...) voor de realisatie van een bufferbekken zijn toegestaan.

#### *Verlichting*

Verlichting van de bedrijfsterreinen gebeurt met niet-verblindende toestellen die geen licht boven het horizontaal vlak uitstralen. Bij niet-uitbating wordt alle terrein/gebouwverlichting gedoofd, uitgezonderd reclameverlichting.

#### *Beheersmaatregelen*

De stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van nieuwe bedrijven mag pas verleend worden nadat een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor de ontsluitingsinfrastructuur in het verlengde van de Hoeikensstraat ten zuiden van de Appeldonkstraat. De nodige vergunningen voor het bouwrijp maken van het terrein (kapvergunning, stedenbouwkundige vergunning voor de uitvoering van infrastructuurwerken, waterbeheersingswerken en reliëfwijzigingen en voor de afbraak van bestaande gebouwen en constructies, ...) zijn wel onmiddellijk uitvoerbaar.

### **§3. Beheer**

De kwalitatieve realisatie volgens de stedenbouwkundige voorschriften, maar ook het beheer en het onderhoud van de niet bebouwde of verharde ruimte op het perceel, van de groenaanplantingen, van de toegangen, van het grachtensysteem binnen de zones voor bedrijvigheid valt ten laste van het bedrijf, tenzij in onderlinge overeenkomst met de beheerder anders wordt bepaald.

## §1. Bestemming

De zones voor bedrijvigheid zijn bestemd voor regionale bedrijven die zich bezighouden met verwerking, productie, distributie, logistiek, opslag en transport. Voor percelen die grenzen aan de waterweg of aan een kade is het gebruik van de waterweg verplicht. Openbare nutsvoorzieningen complementair aan de economische omgeving (bvb. containerpark) zijn toegelaten. Andere openbare nutsvoorzieningen zoals politie, brandweer, ... zijn niet toegelaten.

Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratie, researchfaciliteiten, demonstratieruimten, sociale lokalen (kleedkamers, sanitair, verpozingsruimte, refter voor werknemers) en dergelijke. De vloeroppervlakte van de nevenfuncties blijft beperkt tot maximum 25% van de vloeroppervlakte van de hoofdfunctie.

De inplanting van inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1 1<sup>e</sup> lid van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, wordt niet toegelaten.

Per bedrijf mag één bedrijfswoning voorzien worden, met een maximaal volume van 1000m<sup>3</sup>, voor zover de noodzakelijkheid ervan voor de goede bedrijfsvoering aangetoond kan worden.

Kleinhandel (zowel klein- als grootschalig), loutere kantoorgebouwen, toonzalen i.f.v. detailhandel, intensieve veeteeltbedrijven, land- en tuinbouwactiviteiten zijn nergens toegelaten.

In afwijking van hetgeen hoger vermeld kunnen bestaande vergunde bedrijven en activiteiten:

- behouden blijven;
- uitbreiden volgens de inrichtingsvoorschriften. Er kan bij uitbreidingen worden afgeweken van de inrichtingsvoorschriften indien wordt aangetoond dat dit noodzakelijk is omwille van technische-, milieu- of veiligheidsredenen.

## §2. Inrichting

### *Perceellering*

De zone is bestemd voor regionale bedrijven. Minimum 30% van de zone-oppervlakte dient ingevuld te worden met percelen die groter zijn dan 1,5 ha. De minimumoppervlakte van de overige kavels in deze zone bedraagt 0,5 ha. Van de minimumoppervlakte kan enkel worden afgeweken met het oog op de opvulling van kleinere restruimten. In het kader van de vergunningverlening van bedrijven met het oog op de ontwikkeling van de zone, moet steeds een maximale benutting van de zone worden beoogd.

### *Bebouwing en constructies*

#### Aard van de bebouwing

Aaneengesloten en gekoppelde bebouwing worden maximaal nagestreefd. Vrijstaande bebouwing dient hetzij technisch, hetzij ruimtelijk, ... gemotiveerd te worden vanuit de bedrijfsvoering (bvb. onmogelijkheid volgend uit het productieproces, brandvoorschriften, ...).

### Plaatsing van de gebouwen

De minimale afstand van de bebouwing tot aan de zonegrens wordt bepaald door de 45°-regel, (de minimale afstand van een gevel tot aan de zonegrens is m.a.w. gelijk aan de hoogte van de gevel), met een minimum van 7m wanneer het gaat over bebouwing aan een zone voor openbare wegenis. Deze 45°-regel geldt enkel ten opzichte van de openbare wegenissen en niet ten opzichte van de bufferstroken (met in acht name van eventuele bouwvrij afstanden m.b.t. brandvoorschriften) .

### Afmetingen van de gebouwen

De volledige bebouwde oppervlakte heeft een bouwhoogte van minstens 7m wat de inpassing van minstens 2 bouwlagen toelaat. Mits technische of bedrijfseconomische onderbouwing/motivatie kan afgeweken worden van de vooropgestelde minimumhoogte en dit voor bijgebouwen in functie van specifieke installaties of nevenfuncties (sprinklertanks, nutscabines, portierswachthuis, ...). Kantoorgebouwen, cafetaria, ontvangstruimten, ... vallen buiten deze afwijkingsmogelijkheid daar zij eenvoudig stapelbaar zijn.

### Welstand van de gebouwen

Gevels en daken moeten afgewerkt worden in duurzame materialen die qua kleur in harmonie zijn met de omgeving. Onesthetische materialen worden niet toegelaten. Technische installaties worden maximaal geïntegreerd in het bedrijfsgebouw.

### *Ontsluiting*

Elk bedrijfsperceel heeft een rechtstreekse ontsluiting tot de interne wegenis. In de zones voor bedrijvigheid mogen lokale ontsluitingsstraten worden aangelegd.

### *Terreinaanleg*

Onbebouwde zones die grenzen aan de openbare ruimte mogen verhard worden in functie van parkings, laad- en losruimten, ... Ten opzichte van de openbare weg dient evenwel een groenstrook van min. 5m gevrijwaard te blijven van verhardingen (met uitzondering van toeritten). Nieuwe aanplantingen gebeuren alleen met streekeigen struiken en bomen, waarbij eventueel aanwezige hoogstammen worden aangevuld tot minstens één hoogstammige boom per 200m<sup>2</sup> niet-bebouwde of verharde oppervlakte. Van de totale niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte van een perceel dient, behoudens bij bestaande vergunde bedrijven, minstens een derde aangeplant te zijn met struiken, heesters en bomen.

### *Waterhuishouding*

De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlakte- en afvalwater op het perceel is verplicht. Regenwaters van verhardingen waar mogelijke bezoedeling voorkomt, ondergaan eerst de nodige filtering overeenkomstig de vigerende regelgeving. Oppervlaktewater wordt eerst opgevangen in de waterbuffers. Vuile waters worden in afvalwaterriool geloosd na de nodige behandeling overeenkomstig de vigerende regelgeving.

### *Verlichting*

Verlichting van de bedrijfsterreinen gebeurt met niet-verblindende toestellen die geen licht boven het horizontaal vlak uitstralen. Bij niet-uitbating wordt alle terrein/gebouwverlichting gedoofd, uitgezonderd reclameverlichting.

## **§3. Beheer**

De kwalitatieve realisatie volgens de stedenbouwkundige voorschriften, maar ook het beheer en het onderhoud van de niet bebouwde of verharde ruimte op het perceel, van de groenaanplantingen, van de toegangen, van het grachtensysteem binnen de zones



voor bedrijvigheid valt ten laste van het bedrijf, tenzij in onderlinge overeenkomst met de beheerder anders wordt bepaald.

<b>G</b>	<b>artikel 12: zone voor bedrijvigheid 4</b>
----------	--

## **§1. Bestemming**

De zones voor bedrijvigheid zijn bestemd voor regionale bedrijven die zich bezighouden met verwerking, productie, distributie, logistiek, opslag en transport. Openbare nutsvoorzieningen complementair aan de economische omgeving (bvb. containerpark) zijn toegelaten. Andere openbare nutsvoorzieningen zoals politie, brandweer, ... zijn niet toegelaten.

Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratie, researchfaciliteiten, demonstratieruimten, sociale lokalen (kleedkamers, sanitair, verpozingsruimte, refter voor werknemers) en dergelijke. De vloeroppervlakte van de nevenfuncties blijft beperkt tot maximum 25% van de vloeroppervlakte van de hoofdfunctie.

De inplanting van inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1 1<sup>e</sup> lid van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, wordt niet toegelaten.

Per bedrijf mag één bedrijfswoning voorzien worden, met een maximaal volume van 1000m<sup>3</sup>, voor zover de noodzakelijkheid ervan voor de goede bedrijfsvoering aangetoond kan worden.

Kleinhandel (zowel klein- als grootschalig), loutere kantoorgebouwen, toonzalen i.f.v. detailhandel, intensieve veeteeltbedrijven, land- en tuinbouwactiviteiten zijn nergens toegelaten.

In afwijking van hetgeen hoger vermeld kunnen bestaande vergunde bedrijven en activiteiten:

- behouden blijven;
- uitbreiden volgens de inrichtingsvoorschriften. Er kan bij uitbreidingen worden afgeweken van de inrichtingsvoorschriften indien wordt aangetoond dat dit noodzakelijk is omwille van technische-, milieu- of veiligheidsredenen.

## **§2. Inrichting**

### *Perceellering*

Aaneengesloten en gekoppelde bebouwing worden maximaal nagestreefd. Vrijstaande bebouwing dient hetzij technisch, hetzij ruimtelijk, ... gemotiveerd te worden vanuit de bedrijfsvoering (bvb. onmogelijkheid volgend uit het productieproces, brandvoorschriften, ...).

### *Bebouwing en constructies*

#### Aard van de bebouwing

Aaneengesloten en gekoppelde bebouwing worden maximaal nagestreefd. Vrijstaande bebouwing dient gemotiveerd te worden vanuit de bedrijfsvoering.

### Plaatsing van de gebouwen

De minimale afstand van de bebouwing tot aan de zonegrens wordt bepaald door de 45°-regel, (de minimale afstand van een gevel tot aan de zonegrens is m.a.w. gelijk aan de hoogte van de gevel), met een minimum van 7m wanneer het gaat over bebouwing aan een zone voor openbare wegenis. Deze 45°-regel geldt enkel ten opzichte van de verschillende bufferzones en openbare wegenissen.

Per perceel geldt een minimale bebouwingsindex B/T van 60% met uitzondering van bedrijven in de distributie- en transportsector waar een minimale B/T van 50% (inclusief loskades) wordt vooropgesteld, tenzij anders bepaald door de bouwvrije zones die ontstaan ten gevolge van bovenvermelde minimale afstanden. Deze index is niet van toepassing op bestaande vergunde bedrijven.

### Afmetingen van de gebouwen

De volledige bebouwde oppervlakte heeft een bouwhoogte van minstens 7m wat de inpassing van minstens 2 bouwlagen toelaat. Mits technische of bedrijfseconomische onderbouwing/motivatie kan afgeweken worden van de vooropgestelde minimumhoogte en dit voor bijgebouwen in functie van specifieke installaties of nevenfuncties (sprinklertanks, nutscabines, portierswachthuis, ...). Kantoorgebouwen, cafetaria, ontvangstruimten, ... vallen buiten deze afwijkingsmogelijkheid daar zij eenvoudig stapelbaar zijn.

### Welstand van de gebouwen

Gevels en daken moeten afgewerkt worden in duurzame materialen die qua kleur in harmonie zijn met de omgeving. Onesthetische materialen worden niet toegelaten. Technische installaties worden maximaal geïntegreerd in het bedrijfsgebouw

Aanvullend wordt gesteld dat:

- alle opslag is overdekt
- de zijde naar de N177 wordt afgeschermd door een gesloten wand én een groenscherm.

Voor de bedrijven in deze zone dienen de kantoren (voor zover bedrijfseconomisch mogelijk) maximaal gepositioneerd te worden aan de westelijke zijde teneinde een verzorgde gevel te creëren naar de A12.

Aan de zijde van de A12 moeten de gevels worden afgewerkt als een representatieve en architecturaal verantwoorde voorkant.

### *Ontsluiting*

Elk bedrijfsperceel heeft een rechtstreekse ontsluiting tot de interne wegenis.

In de zones voor bedrijvigheid mogen lokale ontsluitingsstraten worden aangelegd.

De interne ontsluiting gebeurt parallel aan de N177 aan de achterzijde van de gebouwen en wordt ingepland zo dicht mogelijk tegen de N177

### *Terreinaanleg*

Onbebouwde zones die grenzen aan de openbare ruimte mogen verhard worden in functie van parkings, laad- en losruimten, .... Ten opzichte van de openbare weg dient evenwel een groenstrook van min. 5m gevrijwaard te blijven van verhardingen (met uitzondering van toeritten). Nieuwe aanplantingen gebeuren alleen met streekeigen struiken en bomen, waarbij eventueel aanwezige hoogstammen worden aangevuld tot minstens één hoogstammige boom per 200m<sup>2</sup> niet-bebouwde of verharde oppervlakte. Van de totale niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte van een perceel dient, behoudens bij bestaande vergunde bedrijven, minstens een derde aangeplant te zijn met struiken, heesters en bomen.

### Waterhuishouding

De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlakte- en afvalwater op het perceel is verplicht. Regenwaters van verhardingen waar mogelijke bezoedeling voorkomt, ondergaan eerst de nodige filtering overeenkomstig de vigerende regelgeving. Oppervlaktewater wordt eerst opgevangen in de waterbuffers. Vuile waters worden in afvalwaterriool geloosd na de nodige behandeling overeenkomstig de vigerende regelgeving.

### Verlichting

Verlichting van de bedrijfsterreinen gebeurt met niet-verblindende toestellen die geen licht boven het horizontaal vlak uitstralen. Bij niet-uitbating wordt alle terrein/gebouwverlichting gedoofd, uitgezonderd reclameverlichting.

## §3. Beheer

De kwalitatieve realisatie volgens de stedenbouwkundige voorschriften, maar ook het beheer en het onderhoud van de niet bebouwde of verharde ruimte op het perceel, van de groenaanplantingen, van de toegangen, van het grachtensysteem binnen de zones voor bedrijvigheid valt ten laste van het bedrijf, tenzij in onderlinge overeenkomst met de beheerder anders wordt bepaald.

<b>H</b>	<b>artikel 13: zone voor tweedelijns watergebonden bedrijven en TDL-activiteiten</b>
----------	--

## §1. Bestemming

De zone voor tweedelijns watergebonden bedrijven en TDL-activiteiten is bestemd voor tweedelijns watergebonden regionale bedrijven en bedrijven die zich bezighouden met transport, distributie en logistiek alsook VAL-activiteiten (*value added logistics*). Openbare nutsvoorzieningen complementair aan de economische omgeving (bvb. containerpark) zijn toegelaten. Andere openbare nutsvoorzieningen zoals politie, brandweer, ... zijn niet toegelaten.

Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratie, researchfaciliteiten, demonstratieruimten, sociale lokalen (kleedkamers, sanitair, verpozingsruimte, refter voor werknemers) en dergelijke. De vloeroppervlakte van de nevenfuncties blijft beperkt tot maximum 25% van de vloeroppervlakte van de hoofdfunctie.

De inplanting van inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1 1<sup>e</sup> lid van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, wordt niet toegelaten.

Per bedrijf mag één bedrijfswoning voorzien worden, met een maximaal volume van 1000m<sup>3</sup>, voor zover de noodzakelijkheid ervan voor de goede bedrijfsvoering aangetoond kan worden.

Kleinhandel (zowel klein- als grootschalig), loutere kantoorgebouwen, toonzalen i.f.v. detailhandel, intensieve veeteeltbedrijven, land- en tuinbouwactiviteiten zijn nergens toegelaten.

In afwijking van hetgeen hoger vermeld kunnen bestaande vergunde bedrijven en activiteiten:

- behouden blijven;
- uitbreiden volgens de inrichtingsvoorschriften. Er kan bij uitbreidingen worden afgeweken van de inrichtingsvoorschriften indien wordt aangetoond dat dit noodzakelijk is omwille van technische-, milieu- of veiligheidsredenen.

## **§2. Inrichting**

### *Perceellering*

De zone is bestemd voor regionale bedrijven. Minimum 30% van de zone-oppervlakte dient ingevuld te worden met percelen die groter zijn dan 1,5 ha. De minimumoppervlakte van de overige kavels in deze zone bedraagt 0,5 ha. Van de minimumoppervlakte kan enkel worden afgeweken met het oog op de opvulling van kleinere restruimten. In het kader van de vergunningverlening van bedrijven met het oog op de ontwikkeling van de zone, moet steeds een maximale benutting van de zone worden beoogd.

### *Bebouwing en constructies*

#### Aard van de bebouwing

Aaneengesloten en gekoppelde bebouwing worden maximaal nagestreefd. Vrijstaande bebouwing dient hetzij technisch, hetzij ruimtelijk, ... gemotiveerd te worden vanuit de bedrijfsvoering (bvb. onmogelijkheid volgend uit het productieproces, brandvoorschriften, ...).

#### Plaatsing van de gebouwen

De minimale afstand van de bebouwing tot aan de zonegrens wordt bepaald door de 45°-regel, (de minimale afstand van een gevel tot aan de zonegrens is m.a.w. gelijk aan de hoogte van de gevel), met een minimum van 7m wanneer het gaat over bebouwing aan een zone voor openbare wegenis. Deze 45°-regel geldt enkel ten opzichte van de verschillende bufferzones en openbare wegenissen.

Per perceel geldt een minimale bebouwingsindex B/T van 60% met uitzondering van bedrijven in de distributie- en transportsector waar een minimale B/T van 50% (inclusief loskades) wordt vooropgesteld, tenzij anders bepaald door de bouwvrije zones die ontstaan ten gevolge van bovenvermelde minimale afstanden. Deze index is niet van toepassing op bestaande vergunde bedrijven.

#### Afmetingen van de gebouwen

De volledige bebouwde oppervlakte heeft een bouwhoogte van minstens 7m wat de inpassing van minstens 2 bouwlagen toelaat. Mits technische of bedrijfseconomische onderbouwing/motivatie kan afgeweken worden van de vooropgestelde minimumhoogte en dit voor bijgebouwen in functie van specifieke installaties of nevenfuncties (sprinklertanks, nutscabines, portierswachthuis, ...). Kantoorgebouwen, cafetaria, ontvangstruimten, ... vallen buiten deze afwijkingmogelijkheid daar zij eenvoudig stapelbaar zijn.

#### Welstand van de gebouwen

Gevels en daken moeten afgewerkt worden in duurzame materialen die qua kleur in harmonie zijn met de omgeving. Onesthetische materialen worden niet toegelaten. Technische installaties worden maximaal geïntegreerd in het bedrijfsgebouw.

### *Ontsluiting*

Elk bedrijfsperceel heeft een rechtstreekse ontsluiting tot de interne wegenis.

In de zones voor bedrijvigheid mogen lokale ontsluitingsstraten worden aangelegd.

Tussen de Boomsesteenweg en de Hoeikensstraat wordt een openbare wegenis voorzien. De aansluitpunten worden symbolisch weergegeven.

### *Terreinaanleg*

Onbebouwde zones die grenzen aan de openbare ruimte mogen verhard worden in functie van parkings, laad- en losruimten, .... Ten opzichte van de openbare weg dient evenwel een groenstrook van min. 5m gevrijwaard te blijven van verhardingen (met



uitzondering van toeritten). Nieuwe aanplantingen gebeuren alleen met streekeigen struiken en bomen, waarbij eventueel aanwezige hoogstammen worden aangevuld tot minstens één hoogstammige boom per 200m<sup>2</sup> niet-bebouwde of verharde oppervlakte. Van de totale niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte van een perceel dient, behoudens bij bestaande vergunde bedrijven, minstens een derde aangeplant te zijn met struiken, heesters en bomen.

#### *Waterhuishouding*

De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlakte- en afvalwater op het perceel is verplicht. Regenwaters van verhardingen waar mogelijke bezoedeling voorkomt, ondergaan eerst de nodige filtering overeenkomstig de vigerende regelgeving. Oppervlaktewater wordt eerst opgevangen in de waterbuffers. Vuile waters worden in afvalwaterriool geloosd na de nodige behandeling overeenkomstig de vigerende regelgeving.

In de zone wordt een waterbuffer gerealiseerd met een volume van ± 5.460m<sup>3</sup>. Alle handelingen en activiteiten noodzakelijk voor de uitbouw van een nodige bergingscapaciteit (inclusief afgravingen), met respect voor de natuurlijke en ecologische kwaliteiten van de omgeving, zijn toegelaten. De inplanting van de waterbuffer gebeurt aansluitend bij de te verleggen waterloop (waterloop 6.03.13). De exacte inplanting dient bekeken te worden in samenhang met de betreffende waterloop.

#### *Verlichting*

Verlichting van de bedrijfsterreinen gebeurt met niet-verblindende toestellen die geen licht boven het horizontaal vlak uitstralen. Bij niet-uitbating wordt alle terrein/gebouwverlichting gedoofd, uitgezonderd reclameverlichting.

### **§3. Beheer**

De kwalitatieve realisatie volgens de stedenbouwkundige voorschriften, maar ook het beheer en het onderhoud van de niet bebouwde of verharde ruimte op het perceel, van de groenaanplantingen, van de toegangen, van het grachtensysteem binnen de zones voor bedrijvigheid valt ten laste van het bedrijf, tenzij in onderlinge overeenkomst met de beheerder anders wordt bepaald.

 in overdruk	<b>artikel 14: zone voor windturbines</b>
--	---

### **§1. Bestemming**

De 'zone voor windturbines' is een bestemming in overdruk waarbij de basisbestemming de in grondkleur aangeduide bestemming is. De 'zone voor windturbines' is bestemd voor de inplanting en exploitatie van windturbines en bijbehorende noodzakelijke infrastructuur met het oog op het optimaal winnen van hernieuwbare energie. Alle handelingen en werken die overeenstemmen met de bestemming in overdruk 'zone voor windturbines' kunnen worden uitgevoerd in zoverre zij de redelijke benutting van de in grondkleur aangegeven bestemming mogelijk maakt. In deze zone mogen ook alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemmingen in zoverre de redelijke benutting (aanleg en optimale uitbating van de zone voor windturbines) mogelijk wordt gemaakt. Alle vergunningsaanvragen worden voor advies voorgelegd aan de gewestelijke administratie bevoegd voor het energiebeleid.

## §2. Inrichting

De aanvragen voor realisatie van windturbines worden beoordeeld op basis van het principe van optimaal gebruik van het gebied en vanuit een visueel samenhangend totaalbeeld dat wordt vastgesteld op basis van de gebiedsgebonden bepalingen. Het eerste windturbineproject (aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning) voor het aansnijden van de 'zone voor windturbines' is naar vorm en uitzicht bepalend voor het te realiseren visueel samenhangend totaalbeeld. Nieuwe projecten (latere aanvragen) sluiten aan bij het gerealiseerde of vergunde geheel van windturbines en vormen samen een visueel samenhangend totaalbeeld. De aanvrager toont bij zijn aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aan dat het project kadert in het vastgestelde visueel samenhangend totaalbeeld. Elk project wordt binnen dit totaalbeeld afgewogen op basis van de in de zone voorkomende ritmiek in tussenafstand, hoogte, vorm en uitzicht van de windturbines ten opzichte van elkaar.

	<b>artikel 15: zone voor kanaal</b>
---	-------------------------------------

Geen bijzondere bepalingen.

	<b>artikel 16: zone voor waterbuffering</b>
---	---

## §1. Bestemming

De zone is bestemd voor waterbuffering ten dienste van de zone voor bedrijvigheid. Alle handelingen en activiteiten noodzakelijk voor de uitbouw van een maximale bergingscapaciteit (inclusief afgravingen), met respect voor de natuurlijke en ecologische kwaliteiten van de omgeving, zijn toegelaten.

Geen enkel lozingspunt van afvalwater is toegelaten in deze zone.

## §2. Inrichting

### *Algemeen*

De inrichting van de zone zal uitgevoerd worden volgens de natuurtechnische technische regels van de kunst.

### *Natuurtechnische inrichting*

In functie van het noodzakelijk waterbergend vermogen is aanleg van een overstromingsgebied toegestaan.

Nodige reliëfwijzigingen (ringdijk, afgravingen,...) voor de realisatie van een bufferbekken zijn toegestaan.

## §3. Beheer

De beheerder staat garant voor het instandhouden van de ecologische, biologische en structurele kwaliteiten van deze zone. Bij het uitvoeren van onderhouds- en beheerswerken aan de waterlopen zal steeds de natuurtechnische aanleg en natuurvriendelijk onderhoud vooropstaan.



## artikel 17: zone voor groen en waterbuffering

### §1. Bestemming

De zone is primair bestemd voor waterbuffering (secundaire bestemming groenbuffer) en wordt ingericht als openbaar groen.

Alle handelingen en activiteiten noodzakelijk voor de uitbouw van een maximale bergingscapaciteit (inclusief afgravingen), met respect voor de natuurlijke en ecologische kwaliteiten van de omgeving, zijn toegelaten. Geen enkel lozingspunt van afvalwater is toegelaten in deze zone.

Bestaande vergunde wegenissen en verhardingen kunnen behouden blijven en verbouwd worden, maar niet herbouwd en uitgebreid.

### §2. Inrichting

#### *Algemeen*

De inrichting van de zone als waterbuffer zal uitgevoerd worden volgens de natuurtechnische technische regels van de kunst.

#### *Natuurtechnische inrichting*

In functie van het noodzakelijk waterbergend vermogen is aanleg van een overstromingsgebied toegestaan. Nodige reliëfwijzigingen (ringdijk, afgravingen,...) voor de realisatie van een bufferbekken zijn toegestaan.

Constructies zijn toegelaten voor zover zijn nodig zijn ter realisatie van de waterbuffer.

### §3. Beheer

De beheerder staat garant voor het instandhouden van de ecologische, biologische en structurele kwaliteiten van deze zone. Bij het uitvoeren van onderhouds- en beheerswerken aan de waterlopen zal steeds de natuurtechnische aanleg en natuurvriendelijk onderhoud vooropstaan.



## artikel 18: zone voor A12 en N177

Geen bijzondere bepalingen



in overdruk

## artikel 19: zone voor Appeldonkbeek

### §1. Bestemming

De zone is bestemd voor de Appeldonkbeek

## §2. Inrichting

### *Algemeen*

De lijn op het plan bepaalt een tracé. Ten opzichte van dit tracé is een afwijking van max.25m vanuit de aangeduide as toegestaan. De inrichting van de waterloop zal uitgevoerd worden volgens de bouwtechnische regels van de kunst.

### *Bouwtechnische inrichting*

Naast de waterloop moet in principe langs beide zijden een 5 m zone vrijgehouden worden van alle bebouwing om de onderhoudswerken aan de waterloop te kunnen uitvoeren.

Inbuizing van de waterloop is toegelaten in functie van het kruisen van wegenissen of het voorzien van erftoegangen. Inbuizing is wel toegestaan bij het kruisen van de geluidswal voor zover de inbuizing dwars op de geluidswal voorzien wordt.

De vrij te houden stroken worden ecologisch ingericht zodat een ecologische migratie mogelijk wordt.

Het bestaande zuurstof-ontspanningsstation van Air Liquide kan behouden blijven.

— in overdruk	<b>artikel 20: zone voor waterloop 6.03.13</b>
------------------	--

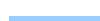
## §1. Bestemming

De zone is bestemd voor de hertracering van de waterloop 6.03.13

## §2. Inrichting

### *Algemeen*

De lijn op het plan bepaalt een tracé. Ten opzichte van dit tracé is een afwijking van max.50m vanuit de aangeduide as toegestaan.



Tussen de Hoeikensstraat en het kanaal zal de hertracering van waterloop 6.03.13 voorzien worden. De hertracering voldoet aan de hier vermelde omschrijving en vangt aan ter hoogte van het symbool.

De inrichting van de waterloop zal uitgevoerd worden volgens de technische regels van de kunst.

### *Bouwtechnische inrichting*

De waterloop dient ingericht te worden met een vloerbreedte van 2,00 m en een kruinbreedte van 4,00 m. Naast de waterloop moet in principe langs beide zijden een 5 m zone vrijgehouden worden van alle bebouwing om de onderhoudswerken aan de waterloop te kunnen uitvoeren. De totale breedte van de zone bedraagt aldus 14 m breedte die voor de aanleg van de waterloop gereserveerd moet worden.

Plaatselijk kan uitgegaan worden van het feit dat het onderhoud van de waterloop langs één zijde kan gebeuren en er dus maar aan één zijde van de waterloop een zone van 5 m vrijgehouden dient te worden. In die zones volstaat dan een zone van 9 à 10 m breedte voor de aanleg van de open waterloop. Inbuizing van de waterloop is toegelaten in



functie van het kruisen van wegenissen of het voorzien van erftoegangen, alsook in de zone tussen de Hoeikensstraat en de N177.

Bestaande of nieuwe verhardingen in functie van de bedrijfsvoering zijn mogelijk binnen de zone van 5 m aan weerszijde van de waterloop, voor zover zij het onderhoud van de waterloop niet hypothekeren.

 in overdruk	<b>artikel 21: zone voor fietspaden</b>
--	---

### §1. Bestemming

De lijn op het plan bepaalt een tracé. Ten opzichte van dit tracé is een afwijking van max.25m vanuit de aangeduide as toegestaan.

De zone is bestemd voor de aanleg van fietspaden

### §2. Inrichting

#### *Algemeen*

De fietspaden hebben een minimumbreedte van 3m, worden aangelegd onafhankelijk van de verkeersweg en zijn uit te voeren in beton of asfalt. Kruising met de spoorweg dienen ongelijkvloers ingericht te worden.

 in overdruk	<b>artikel 22: hoogspanningsleiding</b>
--	---

### §1. Bestemming

De lijn op het plan bepaalt een tracé van een hoogspanningsleiding

### §2. Inrichting

In de nabijheid van de hoogspanningsleiding 70.217 onder het laagste punt tussen de masten 34-35-36 gelden onderstaande hoogtebeperkingen:

Overspanning	Maximum toegelaten bouwhoogte	Uitzwaai
34-35	2,00 meter t.o.v. het niveau van de betonvoet van mast 35	13,00 meter
35-36	10,00 meter t.o.v. het niveau van de betonvoet van mast 35	10,00 meter

De bovenvermelde uitzwaaizone is de zone langs de weerszijden vanuit de as van de hoogspanningslijn waarin de maximum toegelaten bouwhoogte niet mag overschreden worden.

Een minimum doorgang van 3,5 meter is nodig om onderhouds- en toezichtswerken te kunnen uitvoeren aan de hoogspanningsmasten. Deze toegang moet ten allen tijde gevrijwaard blijven.

Onder de hoogspanningslijn, in een strook uitstrekkend 20,00 meter aan beide zijden van de as van de hoogspanningslijn, mogen geen aanplantingen gebeuren waarvan de hoogte 3,00 meter overschrijdt, dit om latere snoeiwerken te voorkomen.

	<b>artikel 23: zone voor geluidsscherm</b>
---	--

**§1. Bestemming**

De lijn op het plan bepaalt het tracé van een geluidswerend en –absorberend scherm.

**§2. Inrichting**

Het geluidsscherm heeft een minimale hoogte van 3m.

**§3. Beheer**

Het geluidsscherm moet aangelegd worden na het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning voor werken op het aangrenzende terrein.

## 1. INLEIDING EN OPBOUW VAN DE NOTA

### 1.1. Inleiding

De provincie is in toepassing van artikel 44 van het decreet houdende de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 bevoegd voor het opmaken van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen ter uitvoering van het provinciaal ruimtelijke structuurplan van de provincie Antwerpen.

In het **voorjaar van 2001** werd door de GOM Antwerpen een herwaarderingsproject opgezet om een globale oplossing uit te werken voor de zone Willebroek-Noord. In de zomer van 2002 werd het herwaarderingsproject Willebroek-Noord door de Vlaamse overheid geselecteerd als **erkend proefproject brownfieldontwikkeling**.

In de loop van 2002 en 2003 werden verschillende studies uitgevoerd in het kader van de toekomstige herontwikkeling van het gebied. Het betreft studies m.b.t. de waterhuishouding, de natuurwaarden, de bodemverontreiniging, de mogelijke inrichting van de bufferzones,... Al deze deelstudies leidden tot een **kadernota** die de uitgangsbasis vormt voor deze studie. De kadernota geeft een globale visie voor geheel Willebroek Noord.

Op 10 juli 2007 werd een **PPS-overeenkomst** getekend voor de ontwikkeling van de brownfield tussen POM Antwerpen, Group Bernaerts en de gemeente Willebroek.

Dit proces is één van de aspecten die kaderen binnen een nieuwe meer uitvoeringsgerichte fase die aanvangt. Ook de opmaak van een **ruimtelijk en juridisch beleidskader** waarbinnen de verschillende ontwikkelingen kunnen gebeuren, is aan de orde. Het opmaken van een **provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan** kadert in deze fase en vormt de essentie van onderhavige studie. Het PRUP beperkt zich, conform het subsidiariteitsbeginsel, tot de regionale bedrijventerreinen, waartoe de provincie bevoegd is. Het PRUP werd opgestart in november 2003 en leidde tot een **eerste plenaire vergadering** op 28 mei 2004. Interactie met een ingediende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning leidde tot het tijdelijk stopzetten van het PRUP. Na **goedkeuring van betreffende stedenbouwkundige vergunning** werd in oktober 2005 beslist om het PRUP opnieuw op te starten. In overgrote mate stemt het huidige PRUP overeen met het PRUP van 2004. Op een aantal punten werden evenwel wijzigingen aangebracht die een **tweede plenaire vergadering** wenselijk maakten. Op 19 augustus 2004 gaf de deputatie goedkeuring om het PRUP ter voorlopige vaststelling voor te leggen aan de provincieraad. Deze voorlopige vaststelling werd geagendeerd voor de provincieraad van 23 september 2004 maar werd uiteindelijk van de agenda geschrapt omwille van een binnengekomen aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die niet op alle punten in overeenstemming was met het PRUP.

Na de nodige aanpassingen werd een nieuwe plenaire vergadering gehouden op 30 maart 2006. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 5 januari 2007 tot en met 5 maart 2007. In de daarop volgende maanden werd het plan aangepast op basis van het openbaar onderzoek waarna het plan werd voorgelegd aan de provincieraad ter definitieve vaststelling op 27 september 2007. Het plan werd door de minister goedgekeurd op 7 december 2007.

In maart 2008 werd het plan aangevochten bij de Raad van State. Ten gevolge van deze aanvechting heeft de minister op 6 mei 2008 zijn goedkeuringsbeslissing van 7 december 2007 ingetrokken en een nieuwe beslissing genomen waarbij de goedkeuring van het plan geweigerd wordt aangezien het decreet voorziet dat het overschrijden van de definitieve vaststellingstermijn het verval van het RUP tot gevolg heeft.

De deputatie besliste op 17 april 2008 om de procedure opnieuw op te starten onder de naam PRUP Willebroek-noord bis.

## 1.2. Situering

Het **projectgebied** situeert zich hoofdzakelijk op het grondgebied van de **gemeente Willebroek** en wordt grotendeels begrensd door het zeekanaal in het noorden en het oosten, de spoorweg in het zuiden en de A12 in het westen. Een beperkte zone tussen de N177 en de A12 (**grondgebied Puurs**) en een zone ten zuiden van de spoorweg werden eveneens opgenomen in het studiegebied.

Functioneel gezien omvat het plangebied en zijn omgeving vooral **economische** en **residentiële** functies, hoewel ook een aantal **natuurwaarden** terug te vinden zijn. Ten zuiden van het plangebied situeert zich het centrum van Willebroek, ten westen bevinden zich groenzones en enkele economische activiteiten, ten noorden aan de overzijde van het kanaal bevinden zich eveneens economische activiteiten alsook iets verder de woonkern Klein-Willebroek en ten oosten bevinden zich eveneens economische activiteiten.

**Kaart 1: Situering plangebied meso-niveau**

**Kaart 2: Situering plangebied orthofoto**

## 1.3. Proces

De herontwikkeling van een brownfield heeft steeds een uitgesproken **procesmatig** karakter. De afgelegde weg om te komen tot een herontwikkeling is reeds enkele jaren lopende. Op verschillende vlakken en middels verschillende deelstudies werd met de voornaamste betrokken actoren, inclusief de bewoners en de bedrijven, reeds veelvuldig overleg gepleegd. Onderhavige studie betracht een belangrijke stap te vormen om de **reeds bestaande visie-elementen te vertalen naar een ruimtelijk-juridisch kader**.

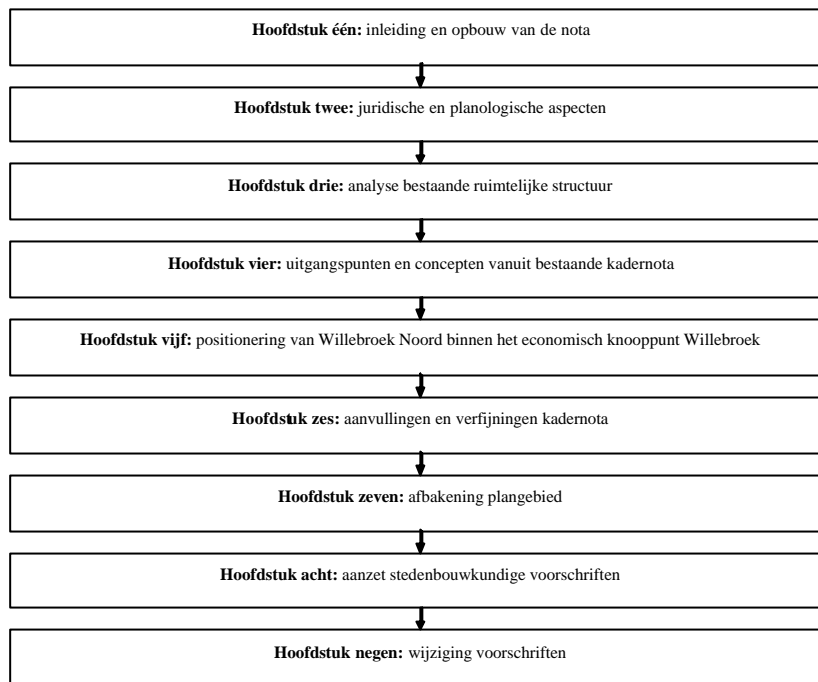
## 1.4. Opbouw van de nota

Deze nota wordt opgebouwd uit negen hoofdstukken<sup>1</sup>. Na de **inleiding (hoofdstuk één)** volgt een beschrijving van de **juridische en planologische context (hoofdstuk twee)**. Het **derde hoofdstuk** beschrijft de **bestaande ruimtelijke structuur** volgens de verschillende deelstructuren. In het **vierde hoofdstuk** wordt stil gestaan bij de verschillende **uitgangspunten en concepten** vanuit de reeds bestaande kadernota. In **hoofdstuk vijf** wordt dieper ingegaan op de positionering van Willebroek Noord binnen het economisch knooppunt Willebroek. Vervolgens wordt in **hoofdstuk zes een aantal aanvullingen en verfijningen van deze nota** besproken. De verfijning leiden tot een beschrijving van de exacte contouren van het PRUP in **hoofdstuk zeven**. **Hoofdstukken acht en negen** omvatten tot slot een verwijzing naar de **stedenbouwkundige voorschriften** en een overzicht van de **bestemmingswijzigingen**.

---

<sup>1</sup> Om onnodig overlappend werk te vermijden, doet deze studie maximaal beroep op de bestaande teksten en studies die reeds werden uitgevoerd. Deze bestaande rapporten worden bij deze expliciet als bron vermeld.







**Legende:**

— PRUP-grens

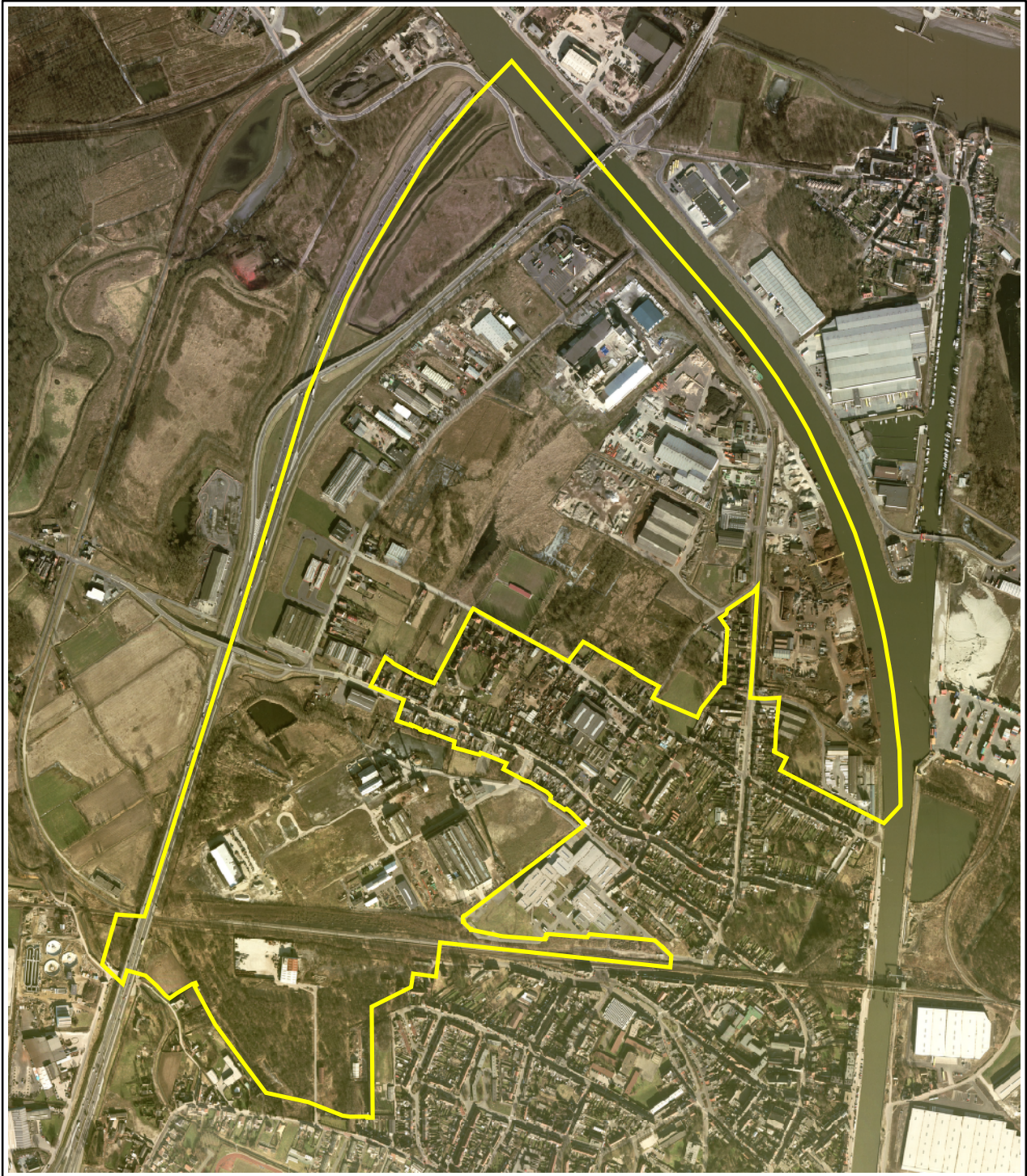
**PRUP Willebroek-Noord bis**  
Kaart 1: Situering plangebied mesoniveau

Bron: NGI - Topokaart 1/100 000,  
opname 1986-1990



Projectwv.: KV  
Tekenaar: TC  
mei 2008  
Projectnr.: 6199  
6199\_krt\_005A.cdr  
zonder schaal





### Legende:

 PRUP-grens

### PRUP Willebroek-Noord bis

Kaart 2: Situering plangebied  
Orthofoto

Bron: VLM, OC, Provincie Antwerpen - Orthofoto's,  
middenschalig, kleur, opname 2003



Projectw.: KV  
Tekenaar: TC  
mei 2008  
Projectnr.: 6199  
6199\_krt\_006A.mxd  
zonder schaal

## 2. RELEVANTE JURIDISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

### 2.1. Beleidsdocumenten

#### 2.1.1. Provinciaal ruimtelijk structuurplan

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan werd goedgekeurd bij MB van 10 juli 2001. Onderhavig provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan betreft een uitvoering van bindende bepaling 43 van het provinciaal ruimtelijk structuurplan: *'De provincie bakent in uitvoeringsplannen nader te bepalen regionale bedrijventerreinen af in de economische knooppunten die tot haar bevoegdheid behoren. Zij doet dit in overleg met de gemeentebesturen Op dat moment brengt zij het aantal toe te bedelen hectaren bedrijventerreinen in het proces in.'*

Binnen het provinciaal ruimtelijk structuurplan behoort Willebroek tot de **Antwerpse fragmenten**. Het meest relevante deel van de visie is het aanmoedigen van **'ontwikkeling inspeland op de hoogwaardigheid van het gebied enerzijds, en voorzichtigheid, rekeninghoudend met de beperkte draagkracht ervan anderzijds.'** Vooral de verknoping van hoogwaardige infrastructuur wordt als een potentiële meerwaarde aanzien en dragen bij tot het ontwikkelen van het concept 'Brabantse Poort'. De uitwerking van een gebiedsgericht plan voor de **Brabantse Poort** werd als actie opgenomen in de bindende bepalingen. De Brabantse poort betreft het gebied langsheen het zeekanaal Brussel-Schelde en rond het knooppunt van belangrijke infrastructuur (A12, zeekanaal, spoorlijnen en N16). De selectie als poort biedt (beleidsmatige) mogelijkheden voor het ontwikkelen van **hoogwaardige en hoogdynamische functies**. Het formuleren van de aanwezige potenties binnen de poort wordt in het structuurplan **niet gekoppeld aan een bepaalde taakstelling**. Het herontwikkelingsplan voorziet slechts in zeer beperkte mate in bijkomend paars aangezien de oppervlakte 'paars' **116ha 75a** bedraagt op het grafisch plan versus **121ha 60a** op het bestemmingsplan. De selectie als poort bepaalt uiteraard wel de rol van de betreffende economische knooppunten binnen de gewenste ruimtelijke structuur van de provincie en beïnvloedt op die manier de uiteindelijke cijfermatige taakstelling (pakket 3 van regionale bedrijventerreinen).

Binnen de grote hoofdruimte behoort Willebroek tot de deelruimte van het stedelijk landschap Mechelen-Sint-Niklaas. Het beleid in deze deelruimte wordt bepaald door de ligging in het spanningsveld tussen Antwerpen en Brussel. Het gaat om een gebied met grote economische potenties. Het RSPA beschouwd het gebied als 'een stedelijk landschap met cultureelrijke en natuurlijke potenties in evenwicht.' Geconcentreerde regionale bedrijventerreinen in o.a. Bornem, Puurs, Willebroek-Noord en het zeekanaal, Willebroek-Zuid en Mechelen vormen een keten langs de N16 en/of het zeekanaal. Volgende doelstellingen voor het stedelijk landschap Mechelen-Sint-Niklaas zijn van belang:

- het optimaliseren van knooppunten;
- het versterken van stationsomgevingen;
- het verdichten en selectief omgaan met bestaande bedrijventerreinen;
- het beheren en beschermen van grote natuurlijke gehelen;
- het uitbaten van hoogwaardige infrastructuur;

De Brabantse poort wordt beschouwd als een knooppunt met een 'expliciet stedelijke en dynamische rol'. Hierin dienen de gebieden aangeduid voor wonen en bedrijvigheid optimaal benut. Van belang is dat de verschillende functies (wonen, al dan niet watergebonden productie en distributie en voorzieningen voor actieve recreatie) op een optimale wijze worden geordend. **De hoge concentratie van kwalitatieve infrastructuur (spoorwegen, zeekanaal, A12, N16....) betekent dat de**

***distributie van goederen een bijzondere taak van dit knooppunt is.*** Op gemeentelijk niveau wordt Willebroek geselecteerd als een structuurondersteunend hoofddorp vooral omwille van de potenties om bijkomende bedrijventerreinen en woningen te realiseren. Als specifiek economisch knooppunt wordt verwacht dat Willebroek de relatie met het regionaal stedelijk gebied Mechelen uitbouwt, dat de positie in de Brabantse poort versterkt wordt en dat in de behoefte aan bijkomende bedrijventerreinen voorzien wordt.

### **Kaart 3: situering Willebroek in het provinciaal ruimtelijk structuurplan**

#### **2.1.2. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen**

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd definitief vastgesteld op 23 september 1997. De visie op de ruimtelijke ontwikkeling in Vlaanderen wordt binnen het RSV opgebouwd op twee basisprincipes, namelijk het nastreven van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en het principe: Vlaanderen, open en stedelijk.

Vier structuurbepalende componenten vormen hiertoe de basis:

- selectief uitbouwen van de stedelijke gebieden en stedelijke netwerken;
- maximaal vrijwaren van het buitengebied;
- het concentreren van economische activiteiten;
- het optimaliseren van de verkeers- en vervoersinfrastructuur.

De gemeente Willebroek wordt geselecteerd als economisch knooppunt en dit om beleidsmatig in te kunnen spelen op de stedelijke ontwikkeling dewelke in het gebied tussen Mechelen en Sint-Niklaas langs de N16 (St-Niklaas-Willebroek-Mechelen) in recente jaren plaatsgevonden heeft. Wat betreft de weginfrastructuur wordt de A12 als primaire weg categorie I geselecteerd. Het kanaal Brussel-Schelde wordt aangeduid als hoofdwaterweg.

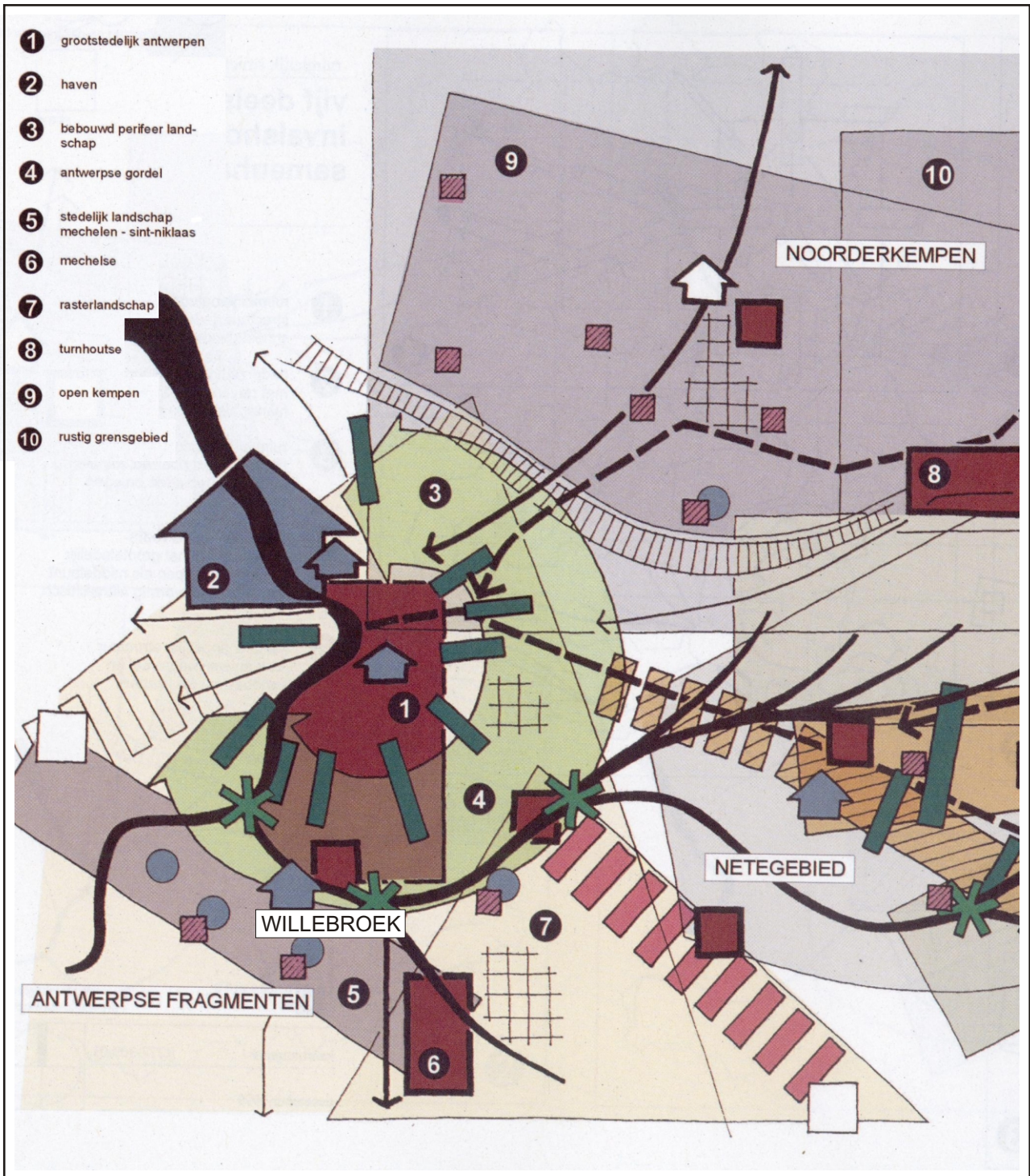
#### **2.1.3. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Willebroek**

Het structuurplan van Willebroek werd door de deputatie goedgekeurd op 27 juli 2006.

Vanuit het GRS worden de volgende suggesties gedaan aan de provincie:

- Het volledige terrein (van Kanaal Schelde - Brussel, over Vorsenpoel zo tot kern van Willebroek), van zowel bestaande als nieuwe bedrijven en het tussenliggende woongebied als één project te bekijken. In principe zal de zone ten noorden van het station worden opgenomen als regionaal bedrijventerrein.
- Landschappelijke inpassen van bestaande (woon)bebouwing in een omgeving van bedrijven. Rondom de woongebieden wordt er een buffer voorzien. De ontwikkelde natuur kan een rol spelen in enerzijds de bufferzones maar ook in de nodige retentiebekkens.
- Eerst vastleggen van de algemene inrichtingsprincipes (perceelsinrichting, eenheid in aanleg, bufferzone, integratie van natuurlijke en landschappelijke elementen, inplantingsprincipes,...) voor er zich één nieuw bedrijf kan localiseren (groen als mediërende factor).
- De bedrijven langsheen het Kanaal Schelde – Brussel dienen optimaal gebruik te maken van het transport via het water (watergebondenheid).
- Integreren van bestaande moderne bedrijven (Hoeikensstraat).
- Tussen de watergebonden bedrijven langsheen het Kanaal Schelde – Brussel en ten noorden van de woningen langsheen de Vaartstraat worden er logistieke, transport en distributiebedrijven voorzien.
- Tussen de spoorweg en de woningen langsheen de Appeldonkstraat en het gebied ten zuiden van de spoorweg worden er moderne gemengde niet-hinderlijke en kleinschalige bedrijven voorzien. Wel wordt het gebied ten zuiden van de spoorweg duidelijk gescheiden van de overige delen van het bedrijventerrein.






**Legende:**

	natuurlijk baken		poort van provinciaal niveau
	rivier- of beekvallei		concentratiegebied glastuinbouw
	reliefelement		hoofdweg
	* stedelijk gebied		kanaal
	* stedelijk netwerk van provinciaal niveau		open ruimte verbinding
	* gemeenten met een structuurondersteunend hoofddorp		
	specifiek economisch knooppunt		
	poort van vlaams niveau		

**PRUP Willebroek-Noord bis**  
 Kaart 3: Situering Willebroek in het Provinciaal ruimtelijk structuurplan

Bron: Ruimtelijk structuurplan provincie A'pen studiegroep omgeving - maart 2000

Projectvw.: KV  
 Tekenaar: TC  
 mei 2008  
 Projectnr.: 6199  
 6199\_krt\_007A.cdr  
 zonder schaal



- Inpassen van die gebieden die het wegens de zware vervuiling niet in de directe toekomst beschikbaar zijn voor industriële doeleinden (bvb. groeninvulling, reservefunctie,...)
- De relatie tussen het (bedrijven)terrein en het station versterken.
- Geen toegang voor zwaar verkeer langsheen het centrum van Willebroek.

#### 2.1.4. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Puurs (goedgekeurd feb. 2003)

Het ontwerp GRS dateert van december 2002. Belangrijke conceptelementen zijn onder meer:

- zeekanaal een internationale waterweg en een motor voor economische bedrijvigheid: het rendabiliseren van de herwaarderingsspanningen van het kanaal en het streven om watertransport kansen te gunnen, verantwoordend de ontwikkeling van economische bedrijvigheid langs het kanaal
- economische bedrijvigheid langs transportassen: door het verkeer langs de transportassen te situeren, kan het verkeer eenvoudig afgeleid worden naar de hoofdwegen.
- concentratie en verdichting van bovenlokale infrastructuurelementen: voor de gebieden voor economische activiteiten gekoppeld aan de lijninfrastructuren (waaronder die langs het zeekanaal) geldt een beleid van concentratie. Bestaande terreinen worden indien mogelijk verdicht, terwijl bijkomende bedrijventerreinen zo compact mogelijk én aansluitend op de bestaande worden ingericht.
- geen sluipverkeer tussen N16 en A12 over Puurs: een aangepaste inrichting van N16 en A12 moet mede vermijden dat de dealkernen worden belast met sluipverkeer.
- rivier- en beekvalleien als dragers van de natuurlijke en landschappelijke structuur: de beekvalleien zijn grotendeels onbebouwd gebleven en vormen daarom samen met de verschillende beken een ruggengraat voor de natuurlijke structuur. Concreet voor het plangebied geldt dat de Zielbeek zich net ten westen van het plangebied bevindt aan de andere zijde van de A12.

De site wordt zowel op de kaart "gewenste ruimtelijke structuur" als op de kaart "deelruimte Puurs fungerend op bovenlokaal niveau" weergegeven als een zone voor regionale bedrijvigheid.

#### Kaart 4: gewenste ruimtelijke structuur

#### Kaart 5: deelruimte Puurs fungerend op bovenlokaal niveau

Bij de beschrijving van de gewenste ruimtelijk-economische structuur wordt evenwel gesteld dat de bestaande regionale bedrijventerreinen langs het zeekanaal bij voorkeur verder ontwikkeld worden in functie van watergebonden bedrijvigheid en multimodale distributie. Deze ontwikkeling dient echter te gebeuren volgens specifieke randvoorwaarden en binnen de bestaande marges van de industriegebieden.

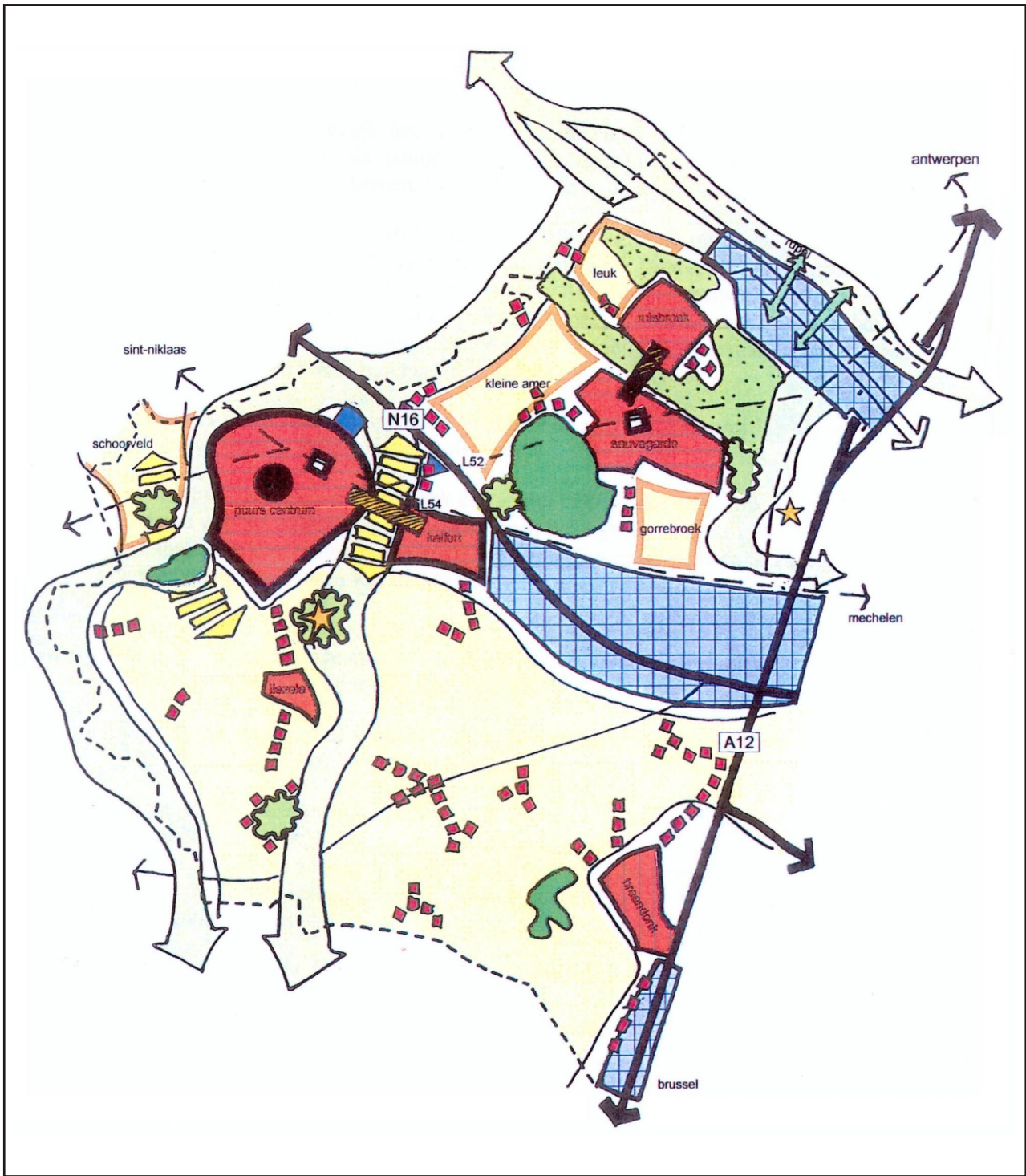
Het ontwikkelen van nieuwe regionale bedrijventerreinen is een taak van de provincie. De gemeente doet wel de suggestie om te streven naar een maximale concentratie van en bij de bestaande bedrijventerreinen langs de N16.

#### Kaart 6: gewenste ruimtelijk-economische structuur

#### 2.1.5. Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan Willebroek (1996)

De basisinventaris van het GNOP van de gemeente Willebroek dateert van juli 1996. Het projectgebied wordt in het GNOP tot de landschapseenheid (hfdst. 7) 'woon- en industriegebied Willebroek' gerekend. Het gebied **Vorsenpoel** kan gezien worden als een restant van een oud broekgebied dat aansloot bij Broek de Naeyer en gelijkaardige terreinen te Puurs. In het recente verleden kwamen nog trilvenen voor in het gebied, nu resten nog een **virtal hectaren verruigd rietland**. Terreinophogingen op de





**Legende:**

- centrumgebied
- hoofddorp type I
- secundaire kern
- landelijke kern
- nederzetting
- woonlinten
- ▨ culturele as als verbinding tussen tweeledige kernen
- station
- ↪ valleien als drager van natuurlijke structuur
- ↔ watergebonden activiteit versterken
- ▤ zone voor economische activiteiten
- dienstverleningszone
- ←-→ spoorlijn
- ↔ infrastrukturelement
- ★ recreatiepool
- ▨ polder (natuurverwevingsgebied)
- ✿ parkgebied
- natuur- en boscomplex
- ↪ landelijk gebied van bovengemeentelijk belang
- ▨ belangrijke agrarische gebieden
- ↔ open ruimte verbinding

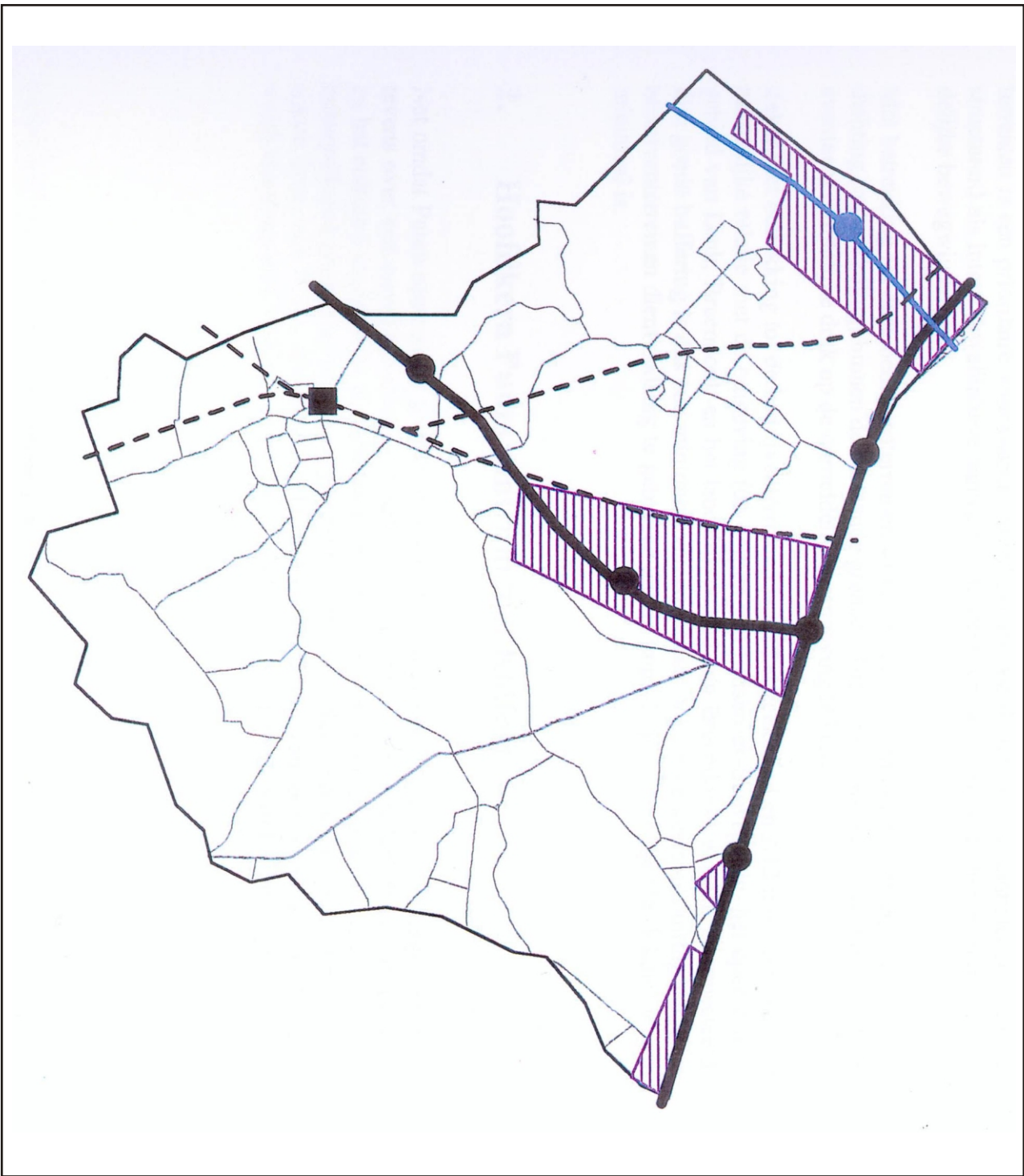
**PRUP Willebroek-Noord bis**

Kaart 4: Gewenste ruimtelijke structuur Puurs

Bron: Ruimtelijk structuurplan Puurs  
studiegroep omgeving - december 2002



Projectvw.: KV  
Tekenaar: TC  
mei 2008  
Projectnr.: 6199  
6199\_krt\_008A.cdr  
zonder schaal






### Legende:


Een netwerk van bovenlokale infrastructuurlijnen doorheen de gemeente


-  primaire weg
-  spoorlijn
-  waterweg

Knooppunten op dit netwerk als kwalitatieve verdichtingspunten

-  knooppunt weg-waterweg
-  spoorwegknooppunt
-  wegenknooppunt

Regionale bedrijventerreinen als grote verdichte structuren

-  regionaal bedrijventerrein

-  weginfrastructuur

### PRUP Willebroek-Noord bis

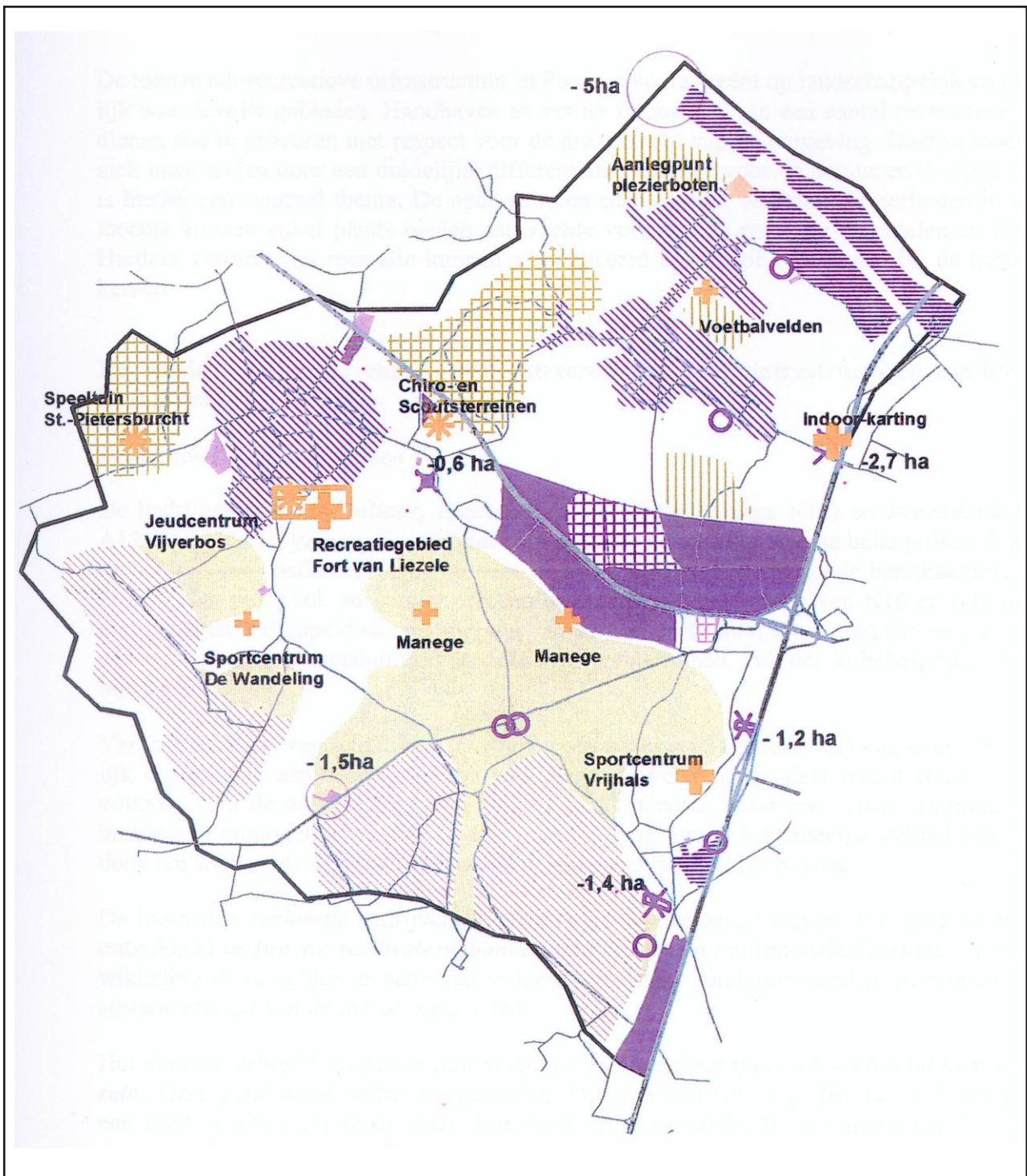
Kaart 5: Deelruimte Puurs  
fungerend op bovenlokaal niveau

Bron: Ruimtelijk structuurplan Puurs  
studiegroep omgeving - december 2002



Projectw.: KV  
Tekenaar: TC  
mei 2008  
Projectnr.: 6199  
6199\_krt\_009A.cdr  
zonder schaal





### Legende:

- |  |   |
|--|---|
| gemengd regionaal bedrijventerrein                           | speelinfrastructuur en/of jeugdvoorzieningspool                                 |
| specifiek regionaal bedrijventerrein                         | recreatiepool van bovenlokaal niveau  |
| lokaal bedrijventerrein                                      | actieve lokale recreatie  |
| nieuw gemengd regionaal bedrijventerrein                     | watergebonden recreatie   |
| nieuw lokaal bedrijventerrein                                | ontwikkeling gecombineerde voorzieningen openlucht-sporten en jeugdfaciliteiten |
| zone voor groene dienstverlening                             | integratie zonevreemde bedrijven  |
| economisch verwevingsgebied                                  |   |
| grondgebonden land- en tuinbouw in samenhangende open ruimte |   |
| grondgebonden landbouw met bufferende functie                |   |
| structuurbepalend samenhangend land- en tuinbouwgebied       |   |
| zone non-aedificandum  |   |

### PRUP Willebroek-Noord bis

Kaart 6: Gewenste ruimtelijk-economische structuur Puurs

Bron: Ruimtelijk structuurplan Puurs  
studiegroep omgeving - december 2002



Projectvw.: KV  
Tekenaar: TC  
mei 2008  
Projectnr.: 6199  
6199\_krt\_010A.cdr  
zonder schaal



omliggende industrie- en woongebieden beperken de mogelijkheden in dit gebied dat als buffer fungeert. Het ontbreken van buffergebieden wordt in het GNOP als knelpunt gesteld: ***'Door de historische groei van Willebroek liggen woon- en industriegebieden voor een groot deel in mekaar verweven, zonder dat er overal voldoende buffergebieden zijn'***.

De natuurwaarden in het noorden van Willebroek worden vooral gekenmerkt door het kleinschalige landschapspatroon. Naast de ***grote recreatievijvers*** Hazewinkel en Broekhoven ten oosten van het plangebied zijn de vele populierenaanplanten aspectbepalend. In het Broek De Naeyer en Blaasveldbroek komt een afwisseling voor van biologisch (zeer) waardevolle elementen zoals elzenbroekbossen, verspreide rietmoerassen, plassen, wilgenstruwelen en ruigte. Deze gebieden herbergen ook een zeer waardevolle avifauna. Zoetwatergetijdegebieden met slikken en schorren vormen een uniek biotooptype dat op Europees niveau bedreigd is. Langs de Rupel komen dergelijke slikken zeer plaatselijk nog voor.

## **2.2. Ruimtelijk relevante elementen**

### **2.2.1. Biologische waarderingskaart**

In het kader van het herontwikkelingsproject werd in 2003 een actualisatie van de BWK uitgevoerd. De conclusie van de studie stelt dat het studiegebied in zijn totaliteit een matige natuurbehoudswaarde heeft. Afzonderlijk bekeken zijn het vooral de moerassige ecotooptypes en (enkele) goed ontwikkelde poelen afgewisseld met struweel en ruigtelementen die zorgen voor deze natuurbehoudswaarde.

#### **Kaart 7: ruimtelijke relevantie biologische waarderingskaart**

De groenontwikkeling ten zuiden van de spoorweg betreft een relatief jonge spontane bebossing. Uit luchtfoto's van '89 blijkt dat er toen nog geen sprake was van bomen. De site is tevens ernstig vervuild zoals blijkt uit recent onderzoek (zie verder).

### **2.2.2. Beschermde monumenten en landschappen**

Voor zover bekend zijn er geen beschermde monumenten, landschappen of beschermde dorpsgezichten aanwezig op Willebroek Noord. Aanpalend aan het plangebied geldt een bescherming voor de stationsplaats (Stationsplein 02/09/1987). Een beperkt aantal gebouwen zijn kenmerkend als industrieel gebouw uit de eerste helft van de twintigste eeuw. Sommige (delen van) gebouwen zijn kenmerkend maar niet waardevol genoeg om – vanuit het uitvoeringsplan - een behoud verplichtend te stellen omwille van de mogelijke praktische beperkingen. Een zinvolle afweging m.b.t. het mogelijk hergebruik van deze gebouwen is evenwel aangewezen.

Er werden geen specifieke delen binnen het plangebied beschreven in de relictenatlas.

Er werden geen puntrelicten geselecteerd. Het kanaal wordt geselecteerd als lijnrelict.

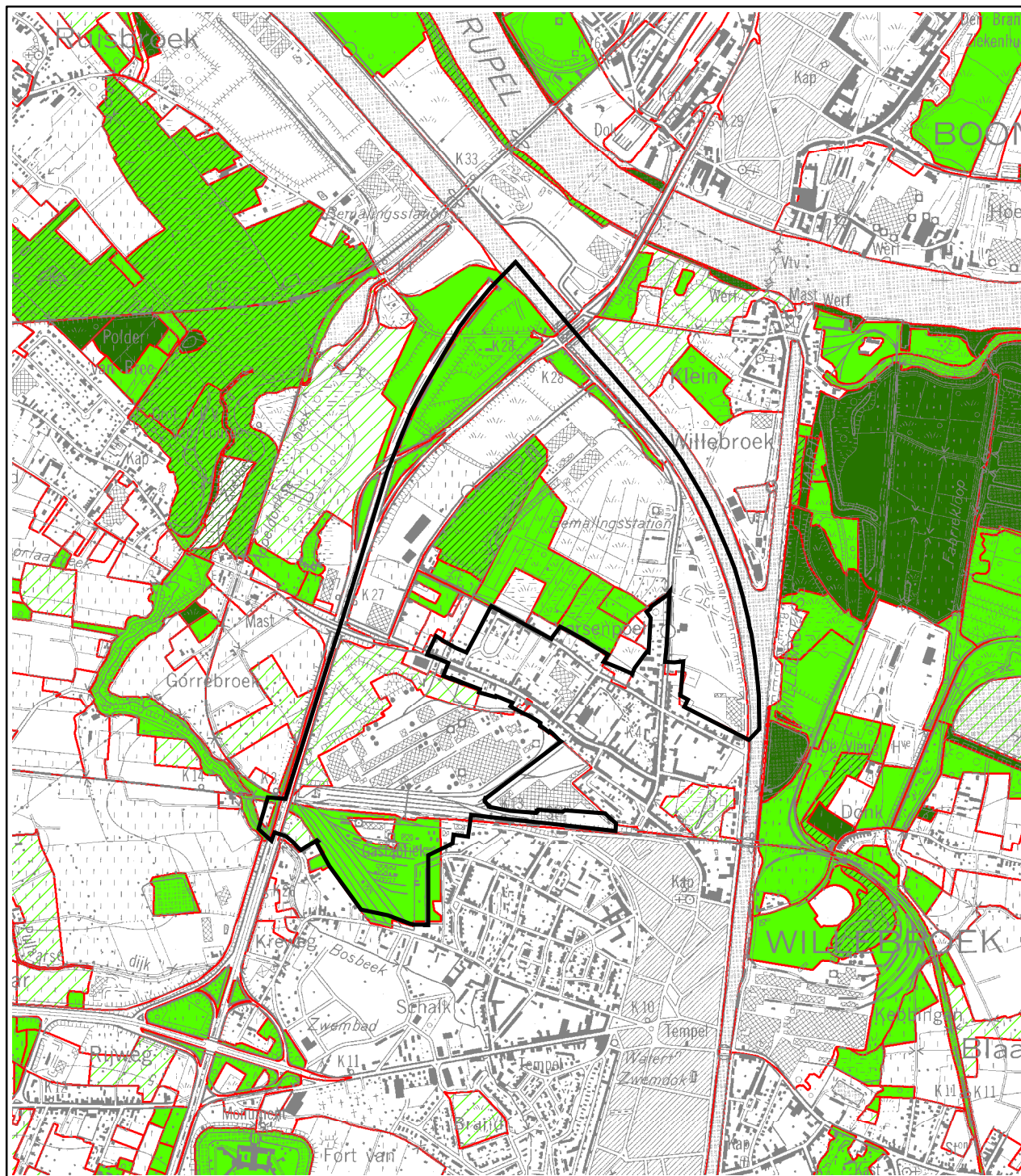
De site van Kemira is wel grotendeels ingeschreven als bouwkundig erfgoed. In deze zone kan daarom gepleit worden voor een maximaal behoud van het aanwezige patrimonium voor zover hergebruik ervan praktisch en financieel haalbaar zou zijn.

#### **Kaart 8: Ruimtelijke relevantie landschapsatlas**



## **2.3. Juridische planningscontext**

### **2.3.1. Ramsar, habitat en vogelrichtlijngebieden**

**Ramsar:** het betreft de afbakening van de speciale beschermingszones, namelijk de afbakening van zones van natuurlijke habitats en vogelsoorten in uitvoering van de Conventie van Ramsar en in uitvoering van Europese richtlijnen. De Ramsarconventie



**Legende:**

-  PRUP-grens
-  biologisch zeer waardevol
-  biologisch waardevol
-  biologisch minder waardevol
-  complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen

**PRUP Willebroek-Noord bis**

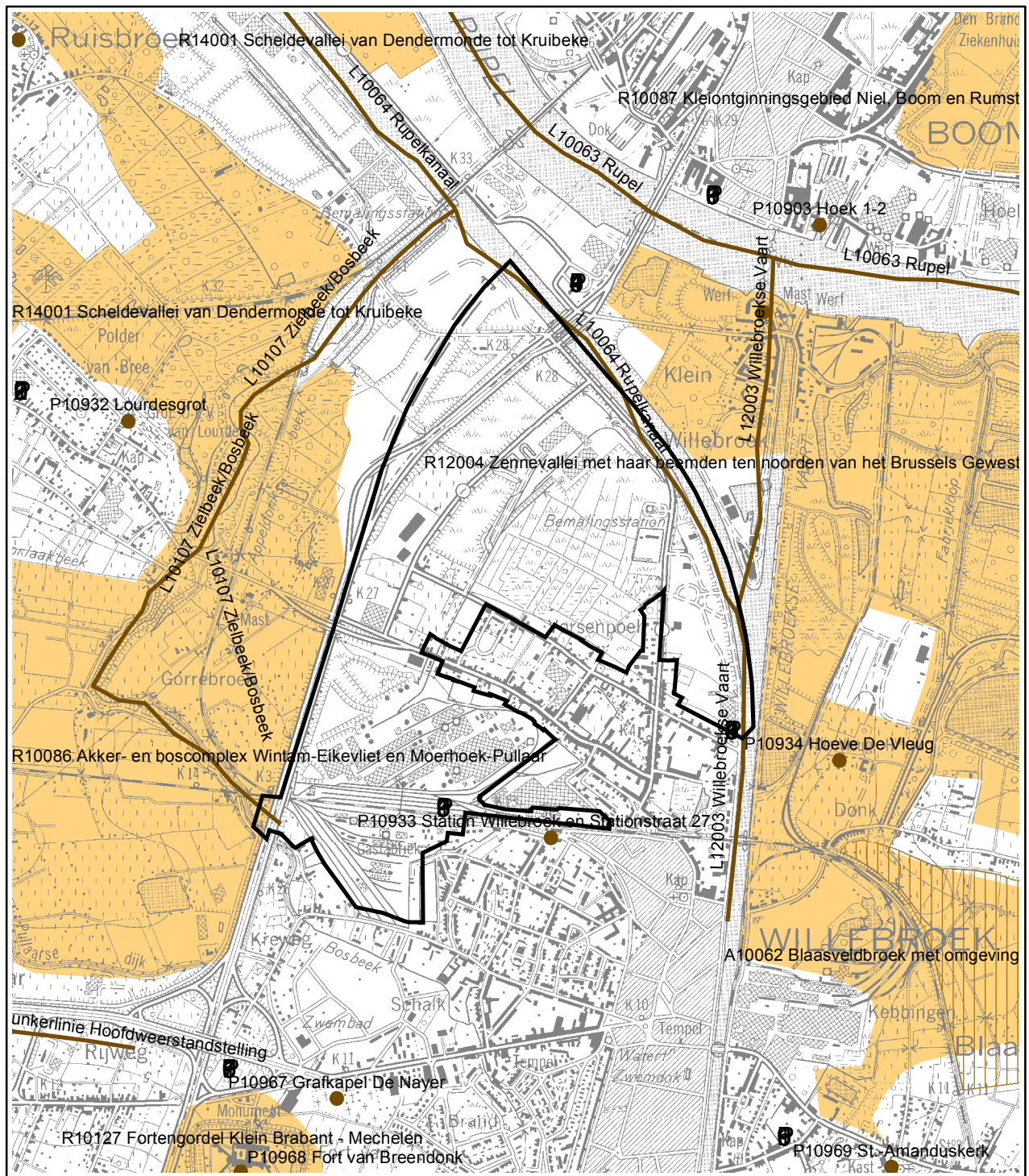
Kaart 7: Ruimtelijke relevantie -  
biologische waarderingskaart

Bron: NGI - Topografische kaart top 10-s, 1996  
IN, D. Paelinck - BWK, versie 2








Projectw.: KV  
Tekenaar: TC  
mei 2008  
Projectnr.: 6199  
6199\_krt\_011A.mxd  
Schaal: 1/20.000





**Legende:**

-  PRUP-grens
-  puntrelict
-  lijnrelict
-  ankerplaats
-  relictzone

**PRUP Willebroek-Noord bis**

Kaart 8: Ruimtelijke relevantie - landschapstatlas

Bron: NGI - Topografische kaart top 10-s, 1996  
 MVG-LIN-AROHM-M&L - Landschapstatlas,  
 31/03/2001



Projectw.: KV  
 Tekenaar: TC  
 mei 2008  
 Projectnr.: 6199  
 6199\_krt\_012A.mxd  
 Schaal: 1/20.000

beoogt het behoud en duurzaam beheer van wetlands, met bijzondere aandacht voor de bescherming van de leefgebieden van watervogels.

***In de onmiddellijke omgeving van Willebroek Noord bevinden zich geen Ramsargebieden***

De habitatrictlijn heeft als doel de biodiversiteit te behouden en de instandhouding én het herstel van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna die hiervan deel uitmaken.

***In de onmiddellijke omgeving van Willebroek Noord bevindt zich geen habitatrictlijngebied.***

De vogelrichtlijn wilt de instandhouding van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten bevorderen.

***In de onmiddellijke omgeving van Willebroek Noord bevinden zich geen vogelrichtlijngebieden.***

### **2.3.2. VEN-gebieden**

Het VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk) bestaat uit gebieden met een hoge natuurkwaliteit. In de VEN-gebieden komen natuurbehoud en –ontwikkeling op de eerste plaats. In de eerste fase werden enkel terreinen met een “groene”<sup>2</sup> bestemming aangeduid als een VEN-gebied.

Om de bestaande natuurwaarden te behouden en te ontwikkelen worden voor deze gebieden enerzijds algemene voorschriften opgesteld om de natuurkwaliteit van het gebied te behouden. Anderzijds zal er op termijn een natuurrichtplan opgemaakt worden dat maatregelen oplegt om bijzondere natuurwaarden te beschermen en verder te ontwikkelen.

***Voor Willebroek Noord werden geen GEN's of GENO's geselecteerd binnen of palend aan het plangebied.***

## **Kaart 9: Juridische toestand natuur**

### **2.3.3. Gewestplan**

De bestemmingen van Willebroek Noord behoren tot het gewestplan Mechelen. Het grootste deel van de terreinen binnen het plangebied is ingekleurd als zone voor milieubelastende industrie. Daarnaast is een aanzienlijke zone ingekleurd als buffer- of parkgebied. Het buffergebied is ingetekend rond (een deel van) de noordelijke en westelijke deel van het woongebied.

## **Kaart 10: Juridische toestand - gewestplan**

### **2.3.4. Relevante BPA's en RUP's**

Het noordelijk deel van het gebied maakte deel uit van het plangebied van het artikel 17 BPA nummer 12 BPA 'Autosnelweg'. Dit BPA is vervallen. Het BPA nummer 5/8 Van Landeghemstraat/Vanderveldestraat10 ligt ten zuiden van de spoorweg. Het BPA werd recent in herziening gesteld omwille van de verouderde en achterhaalde bestemmingen en terminologie alsook om de mogelijkheid te onderzoeken om een deel van de vroegere industriële gronden in te vullen met woningen. Het huidige BPA biedt geen mogelijkheden meer voor woningbouw. Het gebied tussen het station en de A12 wordt bestemd als industriezone. De bestemming betreft 'industriële, semi-industriële of ambachtelijke bedrijven die in geen enkel opzicht hinderlijk zijn en die wegens redenen van verschillende aard geïsoleerd moeten worden of die om redenen van socio-economische






---

<sup>2</sup> “groene” bestemmingen omvatten de echte groene bestemmingen (natuur,....) alsook de bestemmingen met een groene overdruk





**Legende:**

-  PRUP-grens
-  Vlaamse en Erkende natuurreservaten
-  Habitatrichtlijngebieden
- Ven-gebieden**
-  Grote eenheden natuur
-  Grote eenheden natuur in ontwikkeling

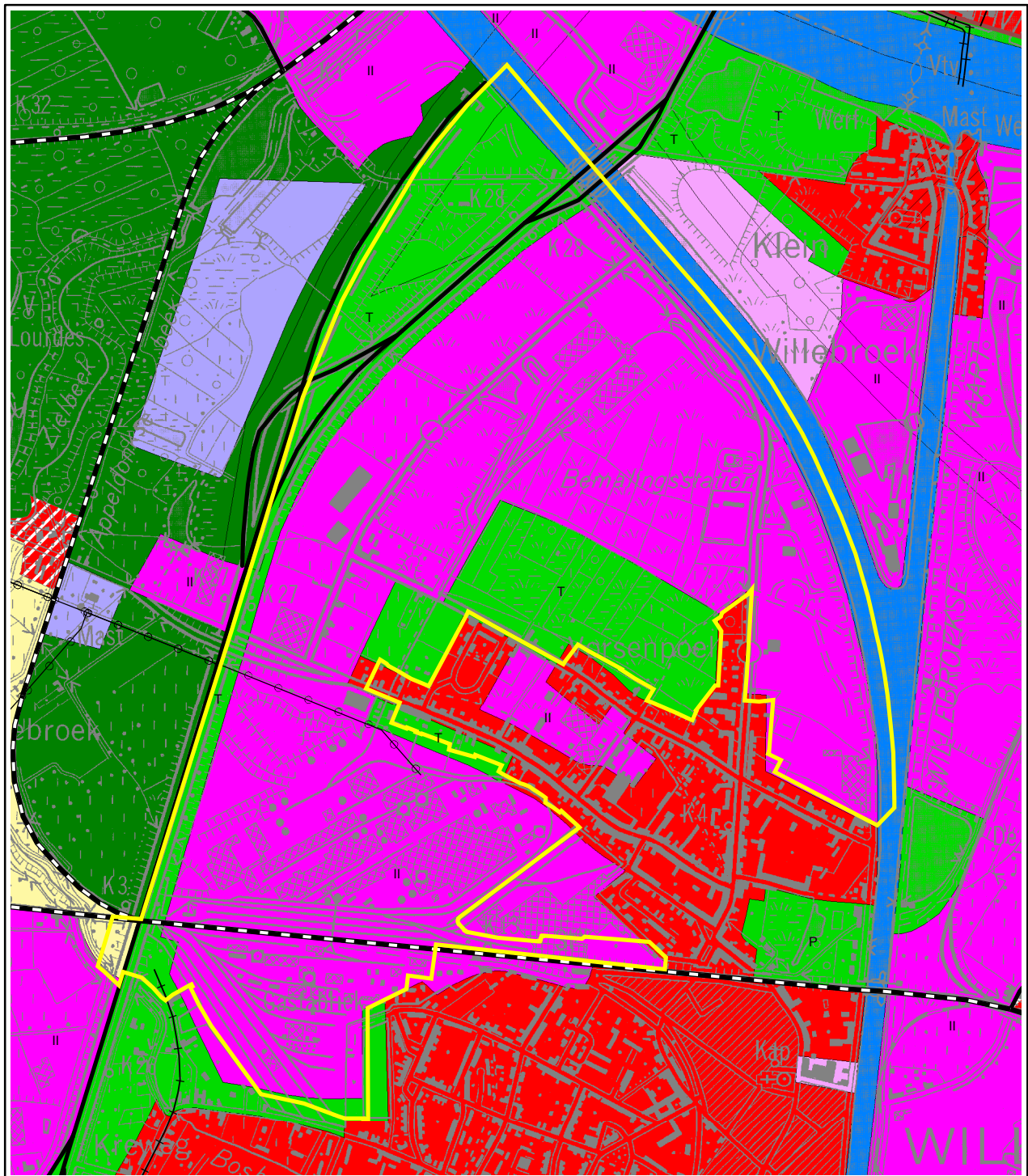
**PRUP Willebroek-Noord bis**

Kaart 9: Juridische toestand - natuur

Bron: NGI - Topografische kaart top 10-s, 1996  
 MVG-LIN-AMINAL Afdeling Natuur - VEN-gebieden,  
 17/10/2003; Vlaamse en erkende natuurreservaten, 03/17/2005; SBZ-H, 24/05/2002



Projectwv.: KV  
 Tekenaar: TC  
 mei 2008  
 Projectnr.: 6199  
 6199\_krt\_013A.mxd  
 Schaal: 1/20.000



**Legende:**

- 0100- woongebied
- 0105- woonuitbreidingsgebied
- 0200- gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- 0400- recreatiegebieden
- 0401- gebieden voor dagrecreatie
- 0402- gebieden voor verblijfsrecreatie
- 0410- gebieden voor toeristische recreatieparken (TRP)
- 0500- parkgebieden
- 0600- bufferzones
- 0700- groengebieden
- 0701- natuurgebieden
- 0702- natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten
- 0800- bosgebieden
- 0900- agrarische gebieden
- 0901- landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
- 1000- industriegebieden
- 1100- regionale bedrijventereinen met openbaar karakter
- 1700- landelijke gebieden

**PRUP Willebroek-Noord bis**  
Kaart 10: Juridische toestand -  
gewestplan

Bron: NGI - Topografische kaart top 10-s, 1996  
MVG, ARP - Gewestplan, 01/01/2002



Projectw.: KV  
Tekenaar: TC  
mei 2008  
Projectnr.: 6199  
6199\_krt\_014A.mxd  
zonder schaal



aard in een industriepark geconcentreerd moeten worden.' De dominante bestemmingen van het huidige BPA zijn woongebied, industriezone en buffergebied.

#### **Kaart 11: Juridische toestand - relevante BPA's en RUP's**

#### **Kaart 12: Juridische toestand - BPA nummer 5/8 Van Landeghemstraat/Vanderveldestraat10**

#### **2.3.5. plan-MER**

Met de Europese richtlijn 2001/42 werd een plan-MER-plicht ingevoerd. Deze richtlijn stelt dat voor plannen die het kader vormen voor vergunningen voor de in bijlage I en II bij Richtlijn 85/337 genoemde projecten of waarvoor gelet op het mogelijk effect op gebieden, een beoordeling vereist is uit hoofde van de artikelen 6 of 7 van Richtlijn 92/43 (habitatrichtlijngebieden) een milieubeoordeling moet worden opgemaakt.

Voorliggend RUP kan het kader vormen voor het afleveren van project-MER-plichtige vergunningen.

Het RUP bepaalt echter slechts het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau, en houdt slechts een kleine wijziging in van de bestaande toestand. Het gaat over de herstructurering van een bestaand bedrijventerrein volgens het gewestplan.

De bestemmingen van het plangebied worden immers momenteel bepaald door het gewestplan Mechelen, vastgesteld bij KB van 5.08.76. Het grootste deel (ca. 90%) van de terreinen binnen het plangebied zijn reeds ingekleurd als zone voor milieubelastende industrie. Enkel een beperkt deel buffer- en parkgebied worden herbestemd. Ten opzichte van de huidige referentietoestand, ten opzichte van dewelke de milieu-effecten moeten worden ingeschat, is er dus slechts sprake van een beperkte wijziging. In het PRUP worden een aantal randvoorwaarden inzake milieu ingebouwd, die er niet zijn binnen de huidige referentietoestand (zoals bv. buffering woonwijk, maatregelen regenwateropvang, ontlasting woonwijk vrachtverkeer, ...).

Bovendien wordt het projectgebied in het noorden en oosten begrenst door het zeekanaal, de spoorweg in het zuiden en de A12 in het westen.

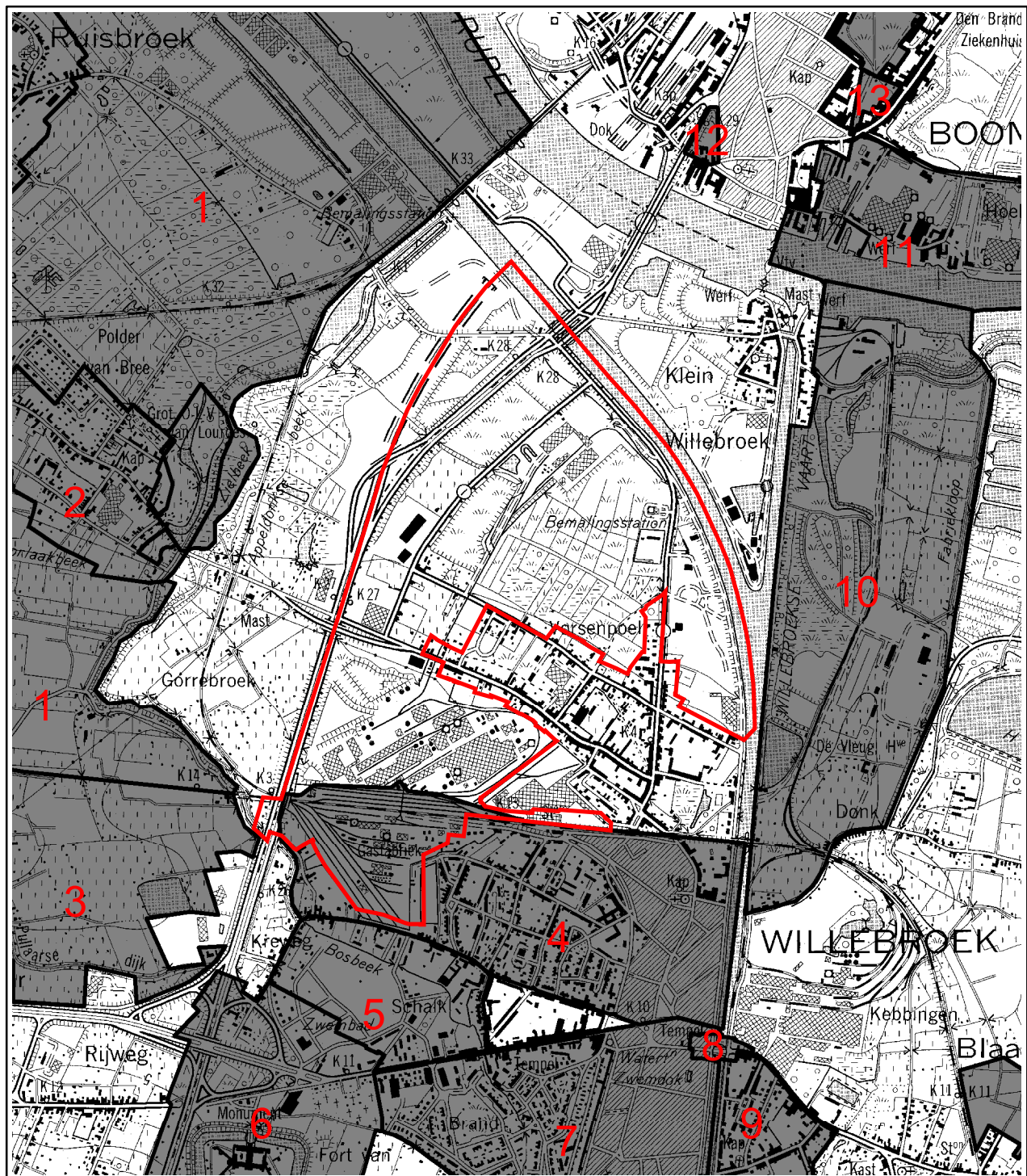
Bijgevolg dient voor dit RUP, overeenkomstig art. 3 lid 3 van de vermelde richtlijn, geen plan-MER te worden opgemaakt.

#### **2.3.6. Overige juridische elementen**

##### **2.3.6.1. Bouwovertredingen**

De voetbalterreinen gelegen langsheen de Vaartstraat liggen zonevreed. De bijstaande gebouwen zijn niet vergund. In de Appeldonkstraat zijn bij de gebouwen eveneens diverse bouwovertredingen gemaakt.

Alle gebouwen die gelegen zijn binnen de – op het bestemmingsplan ingekleurde – bufferzones dateren van voor 1962 en worden dus vergund geacht.



**Legende:**

- PRUP-grens
- Bestaande BPA's

<p>1 Dos. D/1107/7A Landelijk Gebied</p> <p>2 Dos. D/1099/7C Dorp Zuid</p> <p>3 Dos. SDE/1099/2 Industriezone Pullaar</p> <p>4 Dos. D/1142/11A 5, Wijk Em. Vanderveldestr.</p> <p>5 Dos. D/1142/17A 11, Stwg. op Dendermonde-Noord</p> <p>6 Dos. D/1000/25D Fort van Breendonk</p> <p>7 Dos. D/1142/12E 9, Dendermondse stwg.-Zuid</p> <p>8 Dos. D/1042/5 1bis, Straatsbrug</p> <p>9 Dos. D/1107/7A 3, Oostdijk-Zuid</p> <p>10 Dos. D/1142/23 16, Broek de Naeyer en omgeving</p> <p>11 Dos. D/1016/15 Hoek</p> <p>12 Dos. D/1016/11B 1001bis</p> <p>13 Dos. D/1016/10A 31, Den Brand</p>	<p>dd. 25/09/1956</p> <p>dd. 13/04/1989</p> <p>dd. 05/10/1993</p> <p>dd. 27/01/1988</p> <p>dd. 30/10/1978</p> <p>dd. 15/10/1953</p> <p>dd. 07/10/1959</p> <p>dd. 10/11/1955</p> <p>dd. 26/11/1976</p> <p>dd. 10/10/1990</p> <p>dd. 28/06/1999</p> <p>dd. 27/04/1987</p> <p>dd. 15/01/1969</p>
---	---

**PRUP Willebroek-Noord bis**

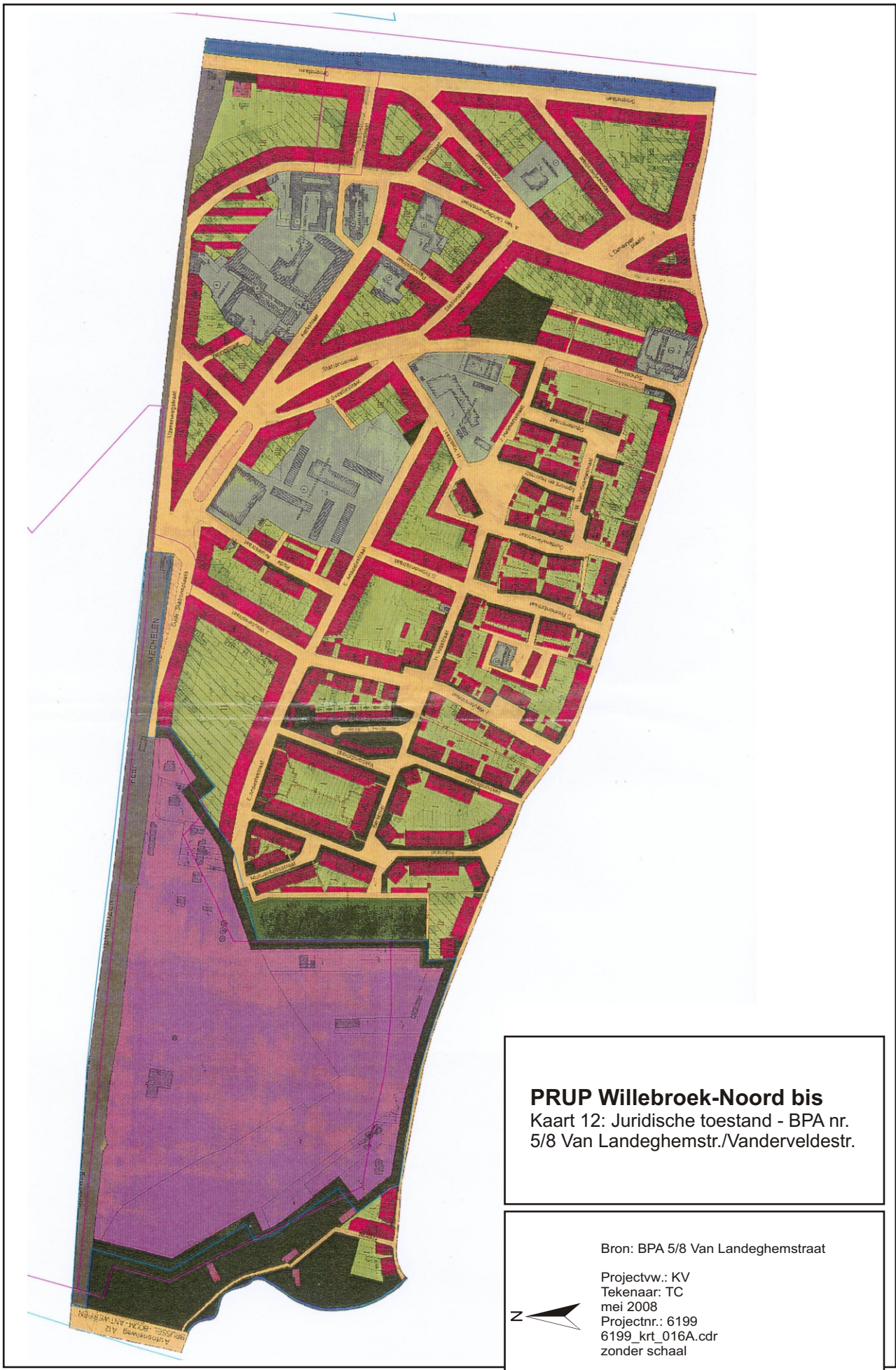
Kaart 11: Juridische toestand - relevante BPA's en RUPs

Bron: NGI - Topografische kaart top 10-s, 1996  
 MVG-LIN-AROHM-ARP, Plannen van aanleg, gescand, gegeoreferereerd, 01/01/2002



Projectnr.: KV  
 Tekenaar: TC  
 mei 2008  
 Projectnr.: 6199  
 6199\_krt\_015A.mxd  
 Schaal: 1/20.000





**PRUP Willebroek-Noord bis**  
Kaart 12: Juridische toestand - BPA nr.  
5/8 Van Landeghemstr./Vanderveldestr.

Bron: BPA 5/8 Van Landeghemstraat  
Projectw.: KV  
Tekenaar: TC  
mei 2008  
Projectnr.: 6199  
6199\_krt\_016A.cdr  
zonder schaal

### 2.3.7. Samenvatting juridische toestand

Type Plan	binnen het plangebied	aangrenzend aan het plangebied
Gewestplan(nen)	Gewestplan nr. 15 Mechelen (KB 05/08/1976). Gewestplanwijzigingen: BVR 06/05/1997.	Gewestplan nr. 15 Mechelen (KB 05/08/1976). Gewestplanwijzigingen: BVR 06/05/1997.
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestelijk RUP op- en afrittencomplex A12 Willebroek-noord (plenaire vergadering 25 april 2008)	Geen.
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen.	Geen.
Algemene plannen van aanleg	Geen.	Geen.
Bijzondere plannen van aanleg	Wijk Em. Vanderveldestraat (27/01/1988).	16 Broek De Naeyer en omgeving (10/10/1990). Wijk Em. Vanderveldestraat (27/01/1988). 11 Steenweg op Dendermonde-Noord (30/10/1978).
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen.	Geen.
Verkavelingsvergunningen	Geen.	Geen.
Ruilverkaveling / landinrichting / natuurinrichting	Geen.	Geen.
Beschermde monumenten	Geen.	Station, Stationsplaats (Stationsplein 02/09/1987).
Beschermde dorpsgezichten	Geen.	Geen.
Beschermde landschappen	Geen.	Geen.
Beschermde stadsgezichten	Geen.	Geen.
Vogelrichtlijngebieden	Geen.	Geen.
Habitatrichtlijngebieden	Geen.	Geen.
Gebieden van het duinendecreet	Geen.	Geen.
Ramsargebieden	Geen.	Geen.
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), decreet Natuurbehoud	Geen.	Geen.
Gebieden met recht van voorkoop	Vlaamse Wooncode (inventaris leegstand en verkrotting).	Natuur: V-019 Vlaams natuurreservaat Het Arkenbos (14/08/1999). Vlaamse Wooncode (inventaris leegstand en verkrotting).
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen.	Natuur: V-019 Vlaams natuurreservaat Het

		Arkenbos (14/08/1999).
Bosreservaten	Geen.	Geen.
Beschermingszones grondwaterwinningen	Geen.	Geen.
Bevaarbare waterlopen	Willebroekse Vaart (VHAG-code 20 en 647).	Willebroekse Vaart (VHAG-code 20 en 647).
Onbevaarbare waterlopen Klasse	2 <sup>de</sup> categorie: Zielbeek (VHAG-code 3106). Naamloos (VHAG-code 3911). 3 <sup>de</sup> categorie: Appeldonkbeek (VHAG-code 3894). Naamloos (VHAG-code 3911). Niet geklasseerd: Naamloos (VHAG-code 3939 en 3931).	2 <sup>de</sup> categorie: Zielbeek (VHAG-code 3106). Naamloos (VHAG-code 3911 en 3894). 3 <sup>de</sup> categorie: Appeldonkbeek (VHAG-code 3894). Naamloos (VHAG-code 3911). Niet geklasseerd: Naamloos (VHAG-code 3939).
Risicozones overstromingen	Nee.	Nee.
Recent overstroomd gebied (ROG)	Nee.	Nee.
Van nature overstroombaar gebied (NOG)	Vanuit waterloop.	Vanuit waterloop.
Rooilijnen	Geen.	Geen.
Voet- en buurtwegen	Buurtweg nr 2, 6, 21, 22, 23, 24, 25 en 26. Voetweg nr 37, 42, 43 en 46.	Buurtweg nr 2, 21, 22, 24, 25 en 26. Voetweg nr 37, 42, 43 en 46.

**Kaart 13: Juridische toestand – water**

**Kaart 14: Juridische toestand – vergunningen en beschermd erfgoed**

**Kaart 15: Juridische toestand – atlas der waterlopen**

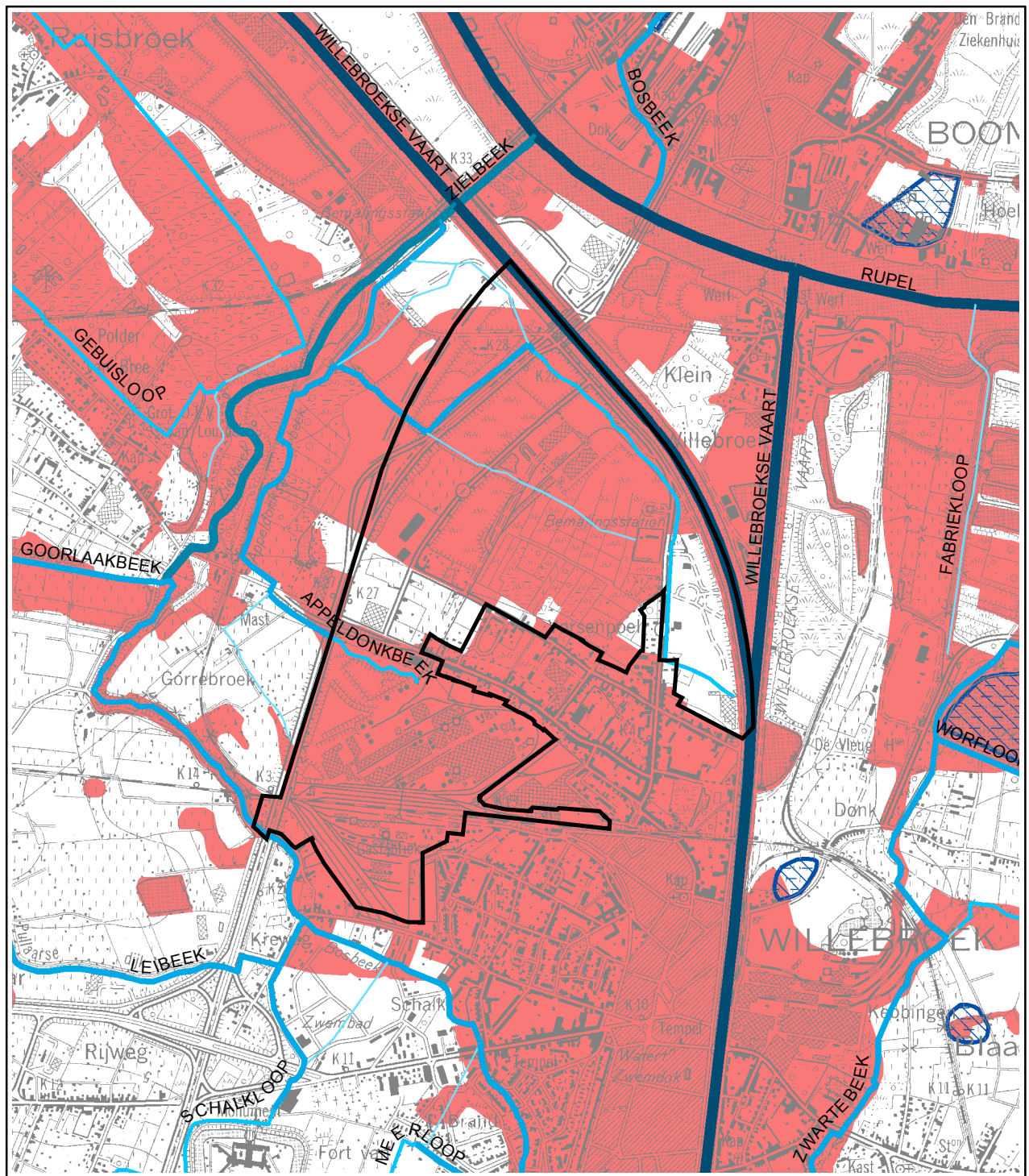
**Kaart 16: Juridische toestand - atlas der voet- en buurtwegen**

**2.4. Watertoets**

Het **Decreet Integraal Waterbeleid** waarmee Vlaanderen haar waterbeleid afstemt op de Europese kaderrichtlijn Water voerde bepaalde verplichtingen in, waaronder de watertoets. Deze houdt in dat de overheid die over een plan (zoals een RUP), een programma of een vergunningsplichtig project moet beslissen, erover moet waken dat er **geen schadelijk effect** ontstaat, of dat het schadelijk effect zoveel mogelijk wordt vermeden. Indien het niet mogelijk is om schade te vermijden, dient ervoor gezorgd te worden dat het schadelijke effect wordt hersteld of gecompenseerd.

De beslissing die de overheid neemt naar aanleiding van een watertoets wordt gemotiveerd waarbij in elk geval de doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid wordt getoetst. Voor zover ze bestaan houdt de overheid bij het nemen van beslissingen in dit kader ook rekening met de door de Vlaamse Regering vastgestelde waterbeheersplannen. Deze plannen, die volgens het decreet in 2006 klaar moeten zijn, bepalen het beheer van de stroomgebieden, bekkens en deelbekkens. In het bijzonder leggen ze de nodige acties, maatregelen, middelen en termijnen vast om de





**Legende:**

PRUP-grens

Risicozones overstromingen

Recent overstroomd gebied (ROG)

**Van nature overstroombaar gebied (NOG)**

Vanuit waterloop

**Waterlopen**

Bevaarbaar

1ste categorie

2de categorie

3de categorie

Niet geklasseerd

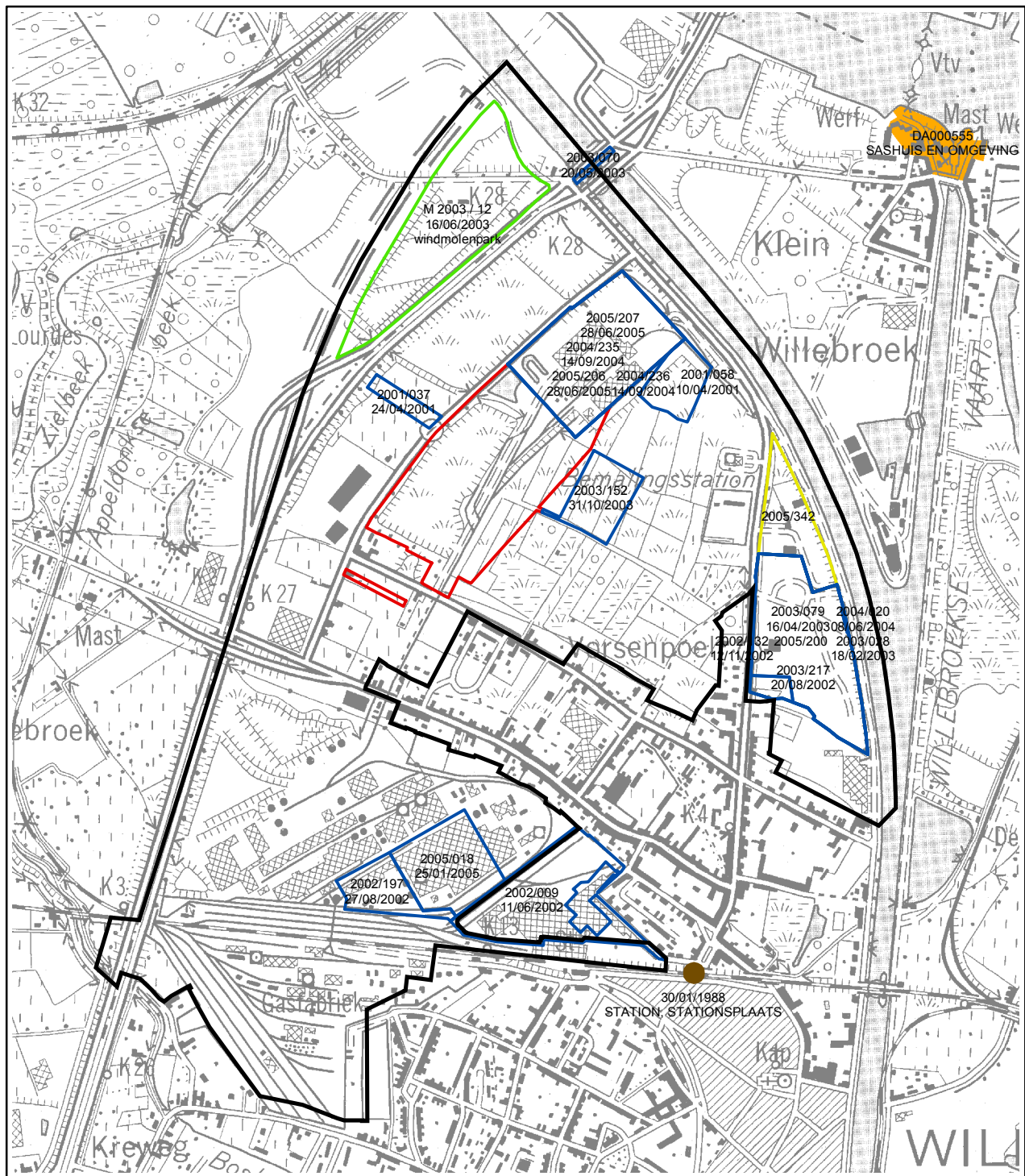
**PRUP Willebroek-Noord bis**  
Kaart 13: Juridische toestand - water

Bron: NGI - Topografische kaart top 10-s, 1996  
MVG, LIN, AMINAL, Afdeling Water -  
VHA-waterlopen, 2005; ROG, 2005; NOG,  
2000; Risicozones overstromingen, 2005



Projectw.: KV  
Tekenaar: TC  
mei 2008  
Projectnr.: 6199  
6199\_krt\_017A.mxd  
Schaal: 1/20.000





**Legende:**

- PRUP-grens
- Milieuvergunningen
- Bouwvergunningen**
- goedgekeurd
- nog niet
- weigering
- Beschermd erfgoed**
- Beschermd monument
- Beschermd dorpsgezicht
- Beschermd stadsgezicht
- Beschermd landschap

**PRUP Willebroek-Noord bis**

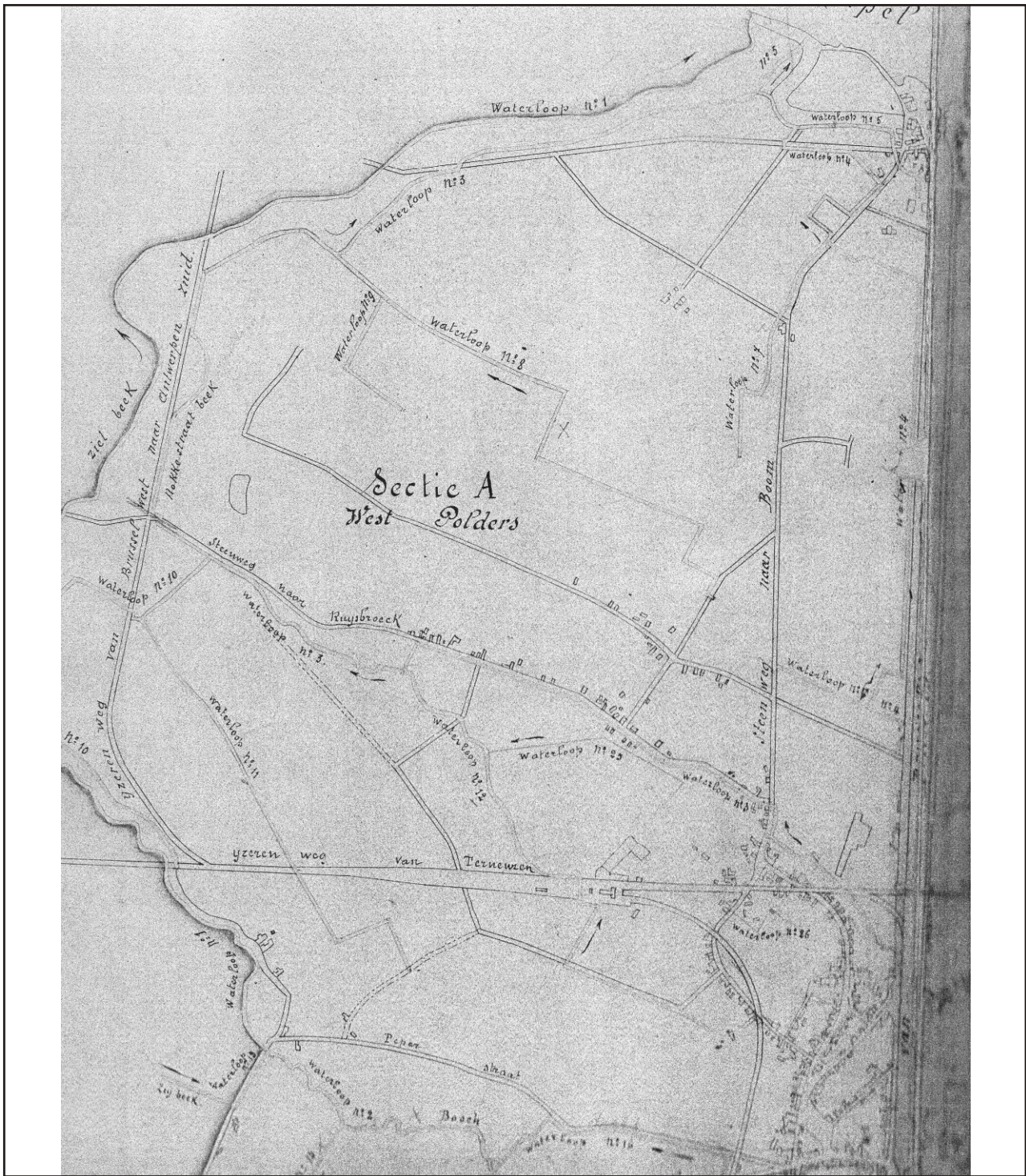
Kaart 14: Juridische toestand - vergunningen en beschermd erfgoed

Bron: NGI - Topografische kaart top 10-s, 1996  
 MVG-LIN-AROHM-M&L - Beschermd Landschappen, Stads- en Dorpsgezichten, 2001  
 Site M&L - Beschermd monumenten, nov. 2005  
 Gemeente Willebroek - Bouwvergunningen en milieuvergunningen, nov. 2005



Projectw.: KV  
 Tekenaar: TC  
 mei 2008  
 Projectnr.: 6199  
 6199\_krt\_018A.mxd  
 Schaal: 1/12.500





**Legende:**

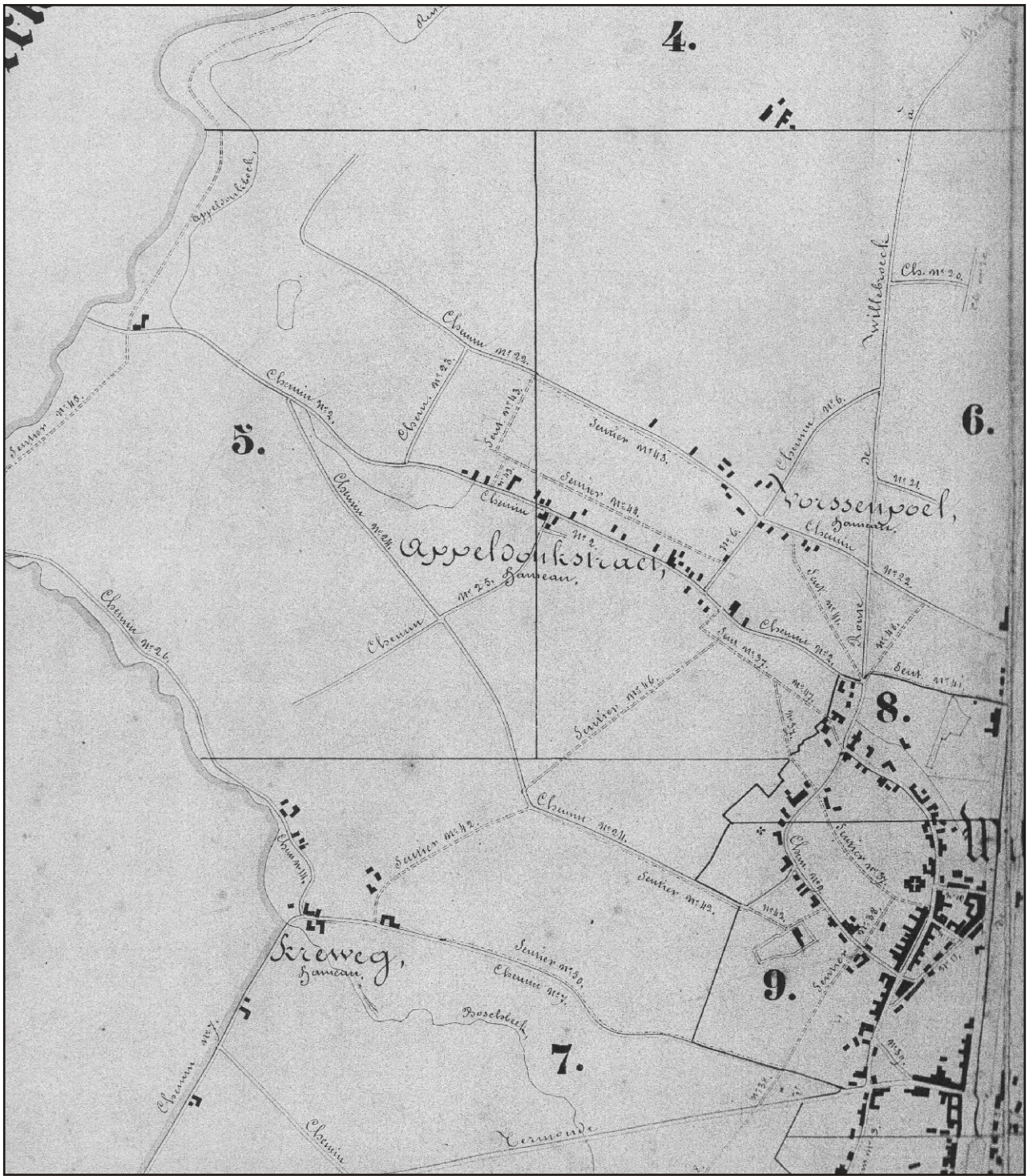
**PRUP Willebroek-Noord bis**  
 Kaart 15: Juridische toestand - atlas der waterlopen

Bron: Provincie Antwerpen -  
 Atlas der waterlopen



Projectvw.: KV  
 Tekenaar: TC  
 mei 2008  
 Projectnr.: 6199  
 6199\_krt\_019A.cdr  
 zonder schaal





**Legende:**

**PRUP Willebroek-Noord bis**  
 Kaart 16: Juridische toestand - atlas der voet- en buurtwegen

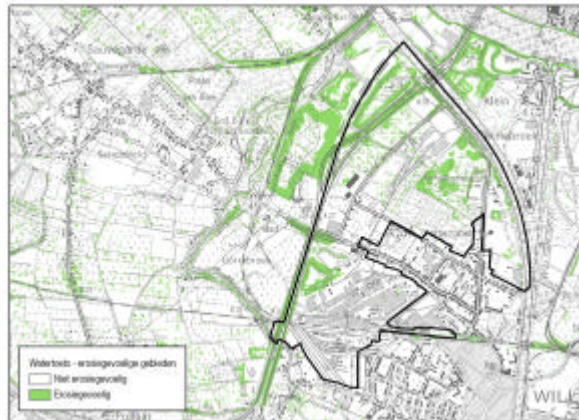
Bron: Provincie Antwerpen -  
 Atlas der buurtwegen

Projectvw.: KV  
 Tekenaar: TC  
 mei 2008  
 Projectnr.: 6199  
 6199\_krt\_020A.cdr  
 zonder schaal





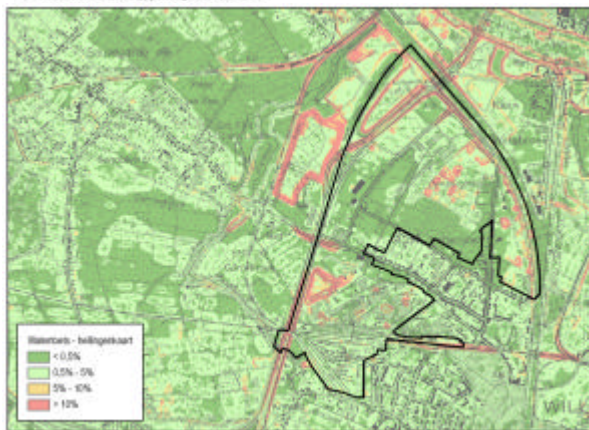
doelstellingen van het decreet te bereiken, die nader omschreven zullen worden in de waterbeleidsnota. De maatregelen in de waterbeheersplannen kunnen beperkingen opleggen. Zij mogen werken of handelingen die overeenstemmen met de vastgestelde plannen van aanleg of RUPs echter niet in absolute zin verbieden of onmogelijk maken, tenzij in de overstromingsgebieden en oeverzones die ook in waterbeheersplannen worden aangeduid.



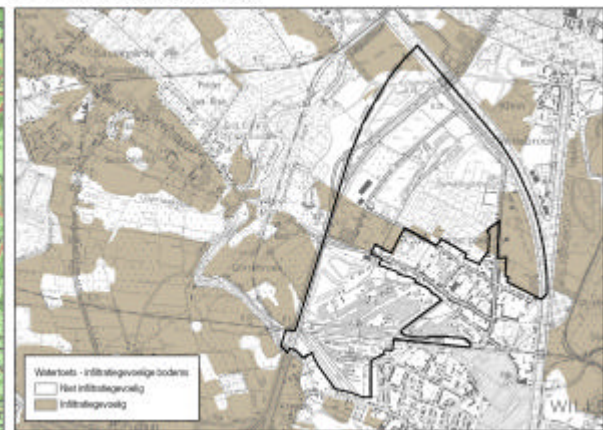
Bron: Vlaamse Milieumachtiging, afkling Water - 2007/0208



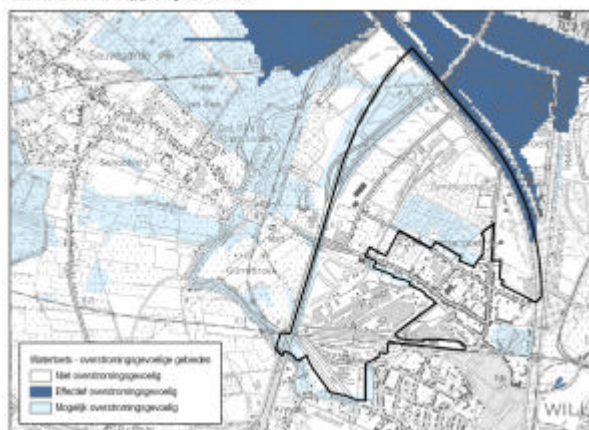
Bron: Vlaamse Milieumachtiging, afkling Water - 2007/0208



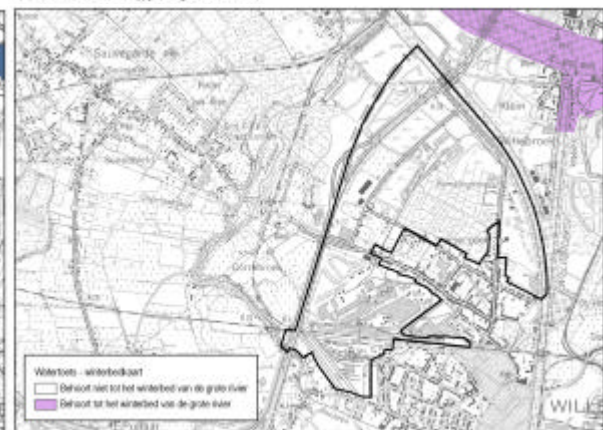
Bron: Vlaamse Milieumachtiging, afkling Water - 2007/0208



Bron: Vlaamse Milieumachtiging, afkling Water - 2007/0208



Bron: Vlaamse Milieumachtiging, afkling Water - 2007/0208



Bron: Vlaamse Milieumachtiging, afkling Water - 2007/0208

***In het kader van de herontwikkeling van Willebroek Noord werd in 2003 een uitgebreide hydrologische studie uitgevoerd door SORESMA. In deze studie wordt de waterhuishouding van het gebied en detail bekeken en worden verschillende maatregelen voorgesteld. Deze vooropgestelde maatregelen worden als synthese verder aangehaald in de toelichtingsnota en werden geïncorporeerd in het PRUP (verleggen waterloop 6.03.13, aanleg van bufferbekkens, ...). Er wordt verondersteld dat deze studie afdoende gedetailleerd werd uitgevoerd om te gelden als watertoets. Desalniettemin worden hieronder de betreffende watertoetskaarten weergegeven ter***



## ***aanvulling van het hydrologisch onderzoek uitgevoerd specifiek voor Willebroek Noord.***

### **2.5. Overige plannen en gelijklopende processen**

#### **2.5.1. Brabantse Poort (eindrapport – goedkeuring deputatie 3 augustus 2006))**

Deze studie betracht een overkoepelende visie te formuleren voor de verschillende gemeenten die deel uitmaken van de Brabantse Poort. Belangrijke visie-elementen zijn onder meer:

- ***Brabantse Poort: ruimte voor de transformatie van stromen***
- ***Brabantse Poort: samenhangend geheel van sterke knooppunten***
- ***Duurzame economische ontwikkeling***
- ***Strategische keuze van doelgroepen***
- ***Werken aan WERKlocaties***
- ***Koppeling van reconversie aan vernieuwing***
- ***Regionale mobiliteitsvisie als randvoorwaarde***

Op vlak van ruimtelijke concepten worden onder meer volgende elementen vooropgesteld:

- Brabantse Poort als logistiek-industriële knoop in de Vlaamse Ruit;
- Rupel-Scheldegebied als waardevol open-ruimtegebied
- Structurerende werking van verknoping van infrastructuren als basis voor ruimtelijk-economische ontwikkeling
- bundeling in bedrijvenstrips
- vijf deelruimten met elk een eigen rol

Binnen de studie van de Brabantse Poort wordt als gebiedsspecifieke visie voor Willebroek gesteld dat: *'Willebroek dient als scharnier te functioneren binnen de Brabantse Poort. Willebroek vormt een belangrijk schakelpunt op het kruispunt van ruimtelijk netwerk A12-Zeekanaal en ruimtelijk netwerk N16. Dit uit zich door **een divers aanbod aan werkmilieus** aangezien Willebroek gelegen is op het kruispunt van verschillende werkmilieus. De scharnier heeft echter ook een betekenis in functie van verkeer en vervoer. De N16 en A12 kruizen hier en overlappen deels. Zo heeft Willebroek binnen de Brabantse Poort in functie van het verdelen van verkeer. De kruispunten van enerzijds werkmilieus en anderzijds infrastructuur binnen het knooppunt dienen maximaal op elkaar afgestemd te worden.'*

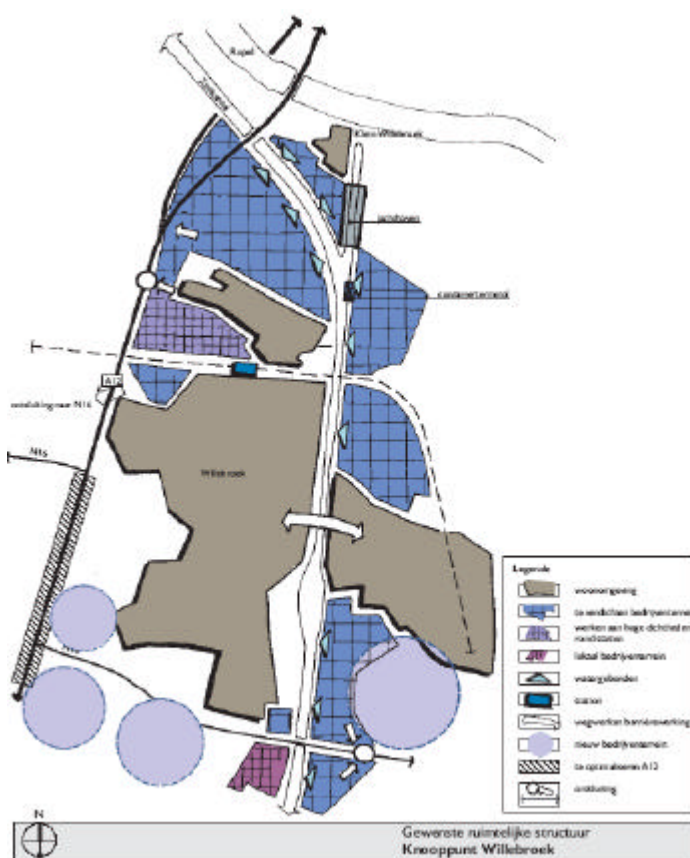
Verder in het document wordt bovenstaande vertaald als volgt:

*Willebroek dient als scharnier te functioneren binnen de Brabantse Poort. Willebroek vormt een belangrijk schakelpunt op het kruispunt van autonome assen A12-Zeekanaal en ruimtelijk netwerk N16. Dit uit zich door een divers aanbod aan werkomgevingen. De scharnier heeft echter ook een betekenis in functie van verkeer en vervoer. De N16 en A12 kruisen hier en overlappen deels. Zo heeft Willebroek binnen de Brabantse Poort de functie van het verdelen van verkeer. De kruispunten van enerzijds werkomgevingen en anderzijds infrastructuur binnen het knooppunt dienen maximaal op elkaar afgestemd te worden.*

### Mix van typen bedrijventerreinen

De omgeving van het Zeekanaal buiten de woonkern dient maximaal in functie van watergebonden en waterverbonden bedrijvigheid ontwikkeld te worden. Er dient een onderscheid gemaakt te worden tussen het gebied ten noorden en ten zuiden van Willebroek. Willebroek-Noord heeft nood aan een herstructurering. Deze herstructurering kan een motor zijn van nieuwe economische ontwikkelingen. Het schiereiland tussen Zeekanaal en Rupel dient verder verdicht te worden. De achterliggende delen van de bedrijventerreinen kunnen als gemengd bedrijventerrein ontwikkeld worden. Bijkomende terminals versterken de Brabantse Poort. Bestaande bedrijven dienen maximaal aangemoedigd te worden om het water als vervoersmodus te gebruiken. De verweving van de economische activiteiten met de functies aan de randen van het gebied (wonen, natuur,...) is prioritair.

**Figuur 1: Gewenste ruimtelijke structuur - knooppunt Willebroek**



Differentiatie van terreinen in de Brabantse Poort steunt enerzijds op voorgaande en anderzijds op het feit dat de bundel Zeekanaal-Rupel beschouwd als een industriële band geënt op het zeekanaal.

De herstructurering van Willebroek Noord en de opname van de spie als uitbreidingszone zijn opgenomen in het kader van het herwaardering van bestaande plekken binnen de Brabantse Poort.

**Concreet voor het projectgebied Willebroek Noord wordt vooropgesteld dat de omgeving van het zeekanaal maximaal in functie gesteld moet worden van watergebonden bedrijvigheid. Voor Willebroek Noord dringt een herstructurering zich op die kan fungeren als motor voor nieuwe ontwikkelingen. De ontsluitingsproblematiek van deze noordelijke zone aan het**

**zeekanaal wordt als precair omschreven. Voorgesteld wordt om deze zone te enten op een te optimaliseren verkeerscomplex Willebroek-Noord. Tevens moet er aandacht zijn voor de leefbaarheid van de aanwezige woningen. Meer algemeen wordt voor Willebroek gepleit voor een divers aanbod aan terreinen rekening houdende met de scharnierfunctie die het economisch knooppunt inneemt.**

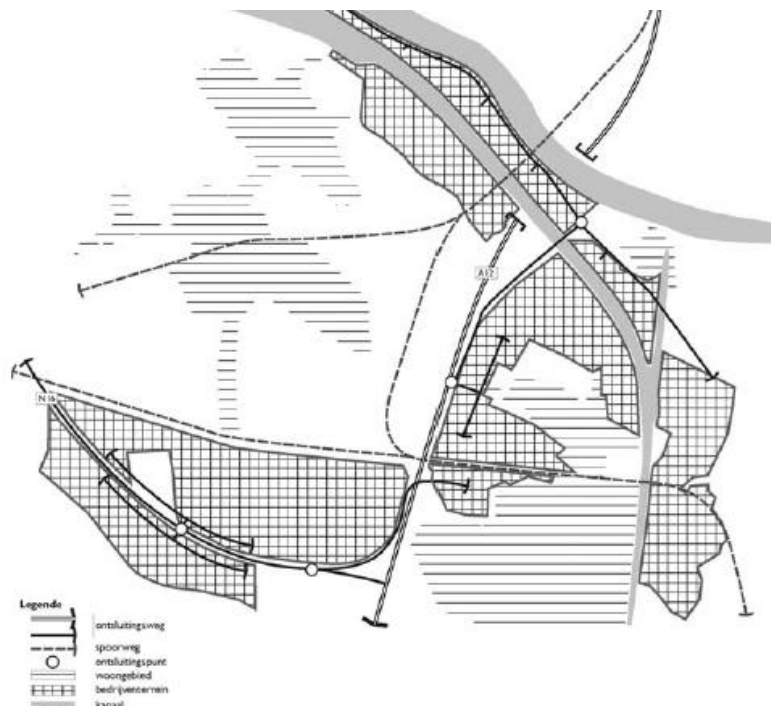
### 2.5.2. Ontsluitingsconcept Willebroek Noord

Met betrekking tot de ontsluiting van Willebroek Noord werden in het verleden reeds meerdere denkplannen en concepten opgesteld. Vele daarvan kende een verankering in een beleidsvisie, een mobiliteitsplan e.d. Het ontsluitingsconcept Willebroek Noord wordt opgesteld in opdracht van de provincie om een overzicht te geven van de verschillende ontsluitingsstudies die lopende zijn in de omgeving van Willebroek Noord. Doel van de studie is om aan de hand van de nota een consensus te krijgen over de noodzakelijke ontsluitingsinfrastructuur zodat acties en maatregelen kunnen ingeschreven worden in de verschillende lopende hetzij op te starten planprocessen. Deze studie kan dan ook beschouwd worden als een synthese van alle relevante documenten m.b.t. mobiliteit. De nota werd voorgelegd aan de PAC op 15 april 2004.

Op basis van en conform aan de verschillende mobiliteitsdocumenten werden volgende ontsluitingsprincipes vooropgesteld:

- ontsluiting zone Kreweg via onderdoorgang A12 naar de N16
- ontsluiting bedrijvigheid ten noorden van spoorweg naar de A12 via de geplande twee rotondes

**Figuur 2: Ontsluitingsconcept**



(Bron figuur: IRIS, BCI en CIBE, april '04)

### 2.5.3. Ontsluitingsstudie bedrijventerreinen NV Zeekanaal

In het kader van de mobiliteitsplannen Willebroek en Puurs is in opdracht van de NV Zeekanaal een ontsluitingsstudie opgemaakt (zie figuur 3.15). De studie had tot doel de multimodale ontsluiting van de bedrijventerreinen in beide gemeenten te verbeteren. Er



bleken immers diverse knelpunten aanwezig die een duurzame en kwalitatieve ontwikkeling van de bedrijventerreinen dreigde te hypothekeren. Volgende knelpunten hadden betrekking op het studiegebied:

- problematische ontsluiting naar de A12;
- leefbaarheidsproblemen door ontsluiting van doorgaand en vrachtverkeer in de woonwijk Willebroek-Noord en Boom;
- infrastructurele knelpunten die het gebruik van het kanaal als transportmiddel in de weg stonden (onaangepaste en te lage brug en ontbrekende laad- en loskades).

**Figuur 3: totaalconcept ontsluiting**



In het ontsluitingsvoorstel wordt de aanknopng op de A12 verbeterd zodat de aansluiting van en op de A12 zowel richting Antwerpen als richting Brussel kan gebeuren op de linker kanaaloever. Dit gebeurt via een **rotonde aan beide zijden van de A12**. Het complex moet instaan voor de ontsluiting van alle bedrijvigheid gelegen ten zuiden van de Rupel en bundelt aldus de lokale wegen om vervolgens aan te sluiten op de A12. Op lokaal niveau worden eveneens diverse infrastructures aangepast. Belangrijk hierbij is het **opwaarderen van de doorvaart en het gebruik van het kanaal**. Er wordt voorgesteld de kanaalbrug te verhogen opdat een vrije doorvaarhoogte van 9.5 m. ontstaat en om meer bedrijventerreinen rechtsreeks watergebonden te maken. Om dit laatste te realiseren dient de Boomssteenweg te worden verlegd. De functies van deze weg dienen hierdoor via andere, nieuwe infrastructures te worden ingevuld:

- lokaal verbinden van Willebroek naar Boom;
- ontsluiten van bedrijvigheid in het zuidelijke gedeelte van het studiegebied.

Om deze reden wordt **langsheen het spoor een nieuwe lokale verbindingsweg voorgesteld**. Deze weg verbindt Willebroek met de A12 en Boom, en verzorgt tevens de ontsluiting van het bedrijvenpark De Veert en de noordelijk gelegen bedrijvzone. In het zuidelijk gedeelte (zone Kreweg) dient de ontsluiting van de bedrijvigheid te gebeuren door een **nieuw te ontwikkelen ontsluitende infrastructuur**. De Hoeikensstraat blijft dezelfde rol vervullen, maar zorgt bijkomend voor de ontsluiting van

het industriegebied gelegen langsheen de Gansbroekstraat in Ruisbroek (Puurs). Deze weg sluit onder de verhoogde Boulevardbrug aan op de Hoeikensstraat. De woonstraten worden verder voor doorgaand verkeer gevrijwaard. De aansluiting van de Appeldonkstraat op de oostelijk gelegen rotonde dient dit te ondersteunen. De inrichting van de Vaartstraat moet eveneens de verkeersleefbaarheid versterken. Voor het gebied op de rechteroever van het kanaal wordt de ontsluiting eveneens aangepast. Dit heeft echter geen invloed op het studiegebied.

#### **2.5.4. Ontwikkelingsperspectief NV Zeekanaal**

Het ontwikkelingsperspectief betreft een **geïntegreerde beleidsvisie** ten aanzien van het kanaal en zijn onmiddellijke omgeving. Verscheidene ruimtelijke systemen worden onderscheiden. Een belangrijk systeem daarbij is **'het systeem gekoppeld aan het zeekanaal'**. In de analyse wordt gesteld dat het structuurbepalend karakter van de waterweg, door de komst van het spoor- en vooral het wegtransport aan belang heeft ingeboet. Een ander belangrijk systeem is uiteraard het stedelijk knooppunt Willebroek (met delen van Puurs). Hoewel het kanaal deel uitmaakt van het stedelijk knooppunt functioneert het knooppunt in grote mate los van het zeekanaal.

Voornaamste doel van NV Zeekanaal is om het sterk verzwakte structuurbepalend karakter van het kanaal opnieuw te versterken. Eén van de manieren om daartoe te bekomen is het verhogen van het maatschappelijk nut van het kanaal. Dit kan, aldus het ontwikkelingsperspectief o.a. door het verhogen van de trafiek op het kanaal. Met name het noordelijke deel van het kanaal voor schepen tot 10.000 ton (stroomafwaarts van de Willebroekse spoorbrug) is vanuit economisch oogpunt zeer belangrijk.

#### **2.5.5. Wijkontwikkelingsplan**

In het kader van zijn SIF-beleidsplan 97-98 besliste het CBS van de gemeente Willebroek een WOP uit te werken voor de wijk Willebroek-Noord. Het wijkontwikkelingsplan bestaat uit een eerste deel waarin een aantal grote principiële uitgangspunten geformuleerd worden en een tweede deel waarin een aantal zaken geconcretiseerd worden voor Willebroek Noord.

Concrete actie of aandachtspunten zijn o.a.:

- vermijden doorgaand vrachtverkeer doorheen de woonwijken;
- inrichting van 'poortfunctie' op de Boomsesteenweg ter hoogte van Gansdijk;
- inrichting van 'poortfunctie' in de Appeldonkstraat;
- efficiënte ontsluiting van bedrijvzone 'De Veert';
- uitbouw van groene gordel (min.30 meter) rond de industriezone;
- beperken bijkomende milieubelastende activiteiten.

### 2.5.6. Lira studie

De Provincie Vlaams-Brabant en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest worden geconfronteerd met groeiende dagelijkse verkeersoverlast. Het bestaande openbaar vervoer biedt onvoldoende antwoord op een aantal verplaatsingsbehoeften. Er is daarom een toekomstig netwerk ontworpen dat beter moet tegemoet komen aan de mobiliteitsproblematiek, met name het RegioNet Brabant-Brussel.

De LIRA studie onderzoekt de haalbaarheid en inpassing van de lightrailverbindingen Boom – Brussel/Zaventem en Leuven – Tervuren – Brussel/Zaventem.

In de studie worden verschillende concepten onderzocht o.a. op hun haltepotentieel e.d. Voor het traject Boom-Brussel werd bij aanvang zowel een vrij 'directe' verbinding bekeken (grotendeels samenvallend met de A12) als een route die meer inspeelt op de bereikbaarheid van de (woon)kernen. Finaal wordt voor de lijn Boom-Brussel een traject voorgesteld als volgt:

- Boom-PTS/centrum, via nieuwe Boulevardbrug en Willebroek-Noord naar station en centrum Willebroek. Voorgesteld wordt om Willebroek-noord met het station van Willebroek te verbinden via een onderdoorsteek onder het spoor.
- van Willebroek-centrum naar de zuidwijk en de N16
- A12 volgen via Breendonk, Londerzeel (toekomstig station?) en Wolvertem. In Wolvertem wordt een grotere Park&Ride uitgebouwd
- via N277 van Wolvertem, over Meise en Strombeek-Bever, naar de Heizel
- van Heizel, via AZ VUB, Jette en Turn&Taxis naar Noordstation en Rogier.



Dit concept is evenwel perfect integreerbaar met de vooropgestelde ontsluitingsconcepten voor Willebroek Noord. In de voorschriften is opgenomen dat de aanleg van noodzakelijke infrastructuurwerken van algemeen belang in heel het plangebied wordt toegestaan.

### 2.5.7. Gewestelijk RUP op- en afrittencomplex A12 Willebroek-noord

Het Vlaams gewest is bevoegd voor de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen die betrekking hebben op primaire wegen. De A12 is in het RSV geselecteerd als primaire weg type II. Er moet dus een gewestelijk RUP worden gemaakt voor het op- en afrittencomplex aan de A12.

Op 25 april 2008 vond de plenaire vergadering plaats over het gewestelijk RUP op- en afrittencomplex A12 Willebroek-noord. Dit RUP overlapt met het PRUP Willebroek-noord bis. De plancontour van het gewestelijk RUP komt overeen met de contour van de zone voor openbare wegenis (art. 4) in het PRUP. De voorschriften van het PRUP zijn niet strijdig met deze van het gewestelijk RUP.



### 3. ANALYSE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

#### Kaart 17: Bestaande toestand

#### 3.1. Analyse van het fysisch systeem

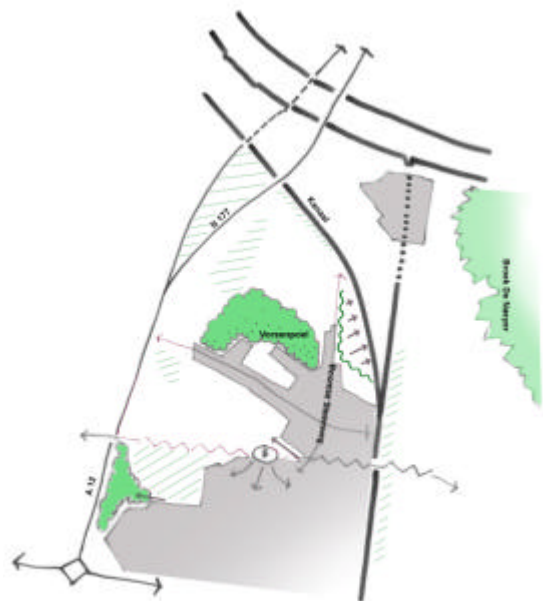
##### 3.1.1. Bodem en reliëf

Het projectgebied maakt deel uit van de vroegere **alluviale vlakte** van de Rupel en is zeer vlak. Het gebied wordt omsloten en gedeeltelijk doorsneden door **lokale, antropogene lijnvormige verhogingen**: de dijken van het kanaal Brussel-Schelde in het noorden en het oosten, de wegbermen van de N177 en A12 in het noordwesten en het zuidwesten en de spoorwegberm van de spoorweg Mechelen-Sint-Niklaas in het zuidoosten. Ook de noordelijke delen van de Boomsesteenweg en de Hoeikensstraat (nabij het kanaal Brussel-Schelde) en het westelijk einde van de Appeldonkstraat (nabij A12) zijn sterk opgehoogd. De wegen, de woonzones en de industriegebieden zijn in de loop der jaren opgehoogd met allerlei materiaal. Het huidige maaiveld bevindt zich dan ook meestal 1 à 2 m boven het natuurlijke maaiveld. Het zuidelijke deel van het gebied omsloten door de Boomsesteenweg, Gansdijk, Vaartstraat en Hoeikensstraat werd nog niet volledig opgehoogd. Het bestaat gedeeltelijk uit laaggelegen moerassen met een aantal permanente poelen.

#### 3.2. Bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur

Belangrijke delen van het **binnengebied** zijn om verschillende redenen **niet benut**. Het feit dat het gebied ten dele bestemd is als bufferzone, maar eveneens dat de nodige infrastructuur ontbreekt, speelt hierin waarschijnlijk een belangrijke rol. Dit binnengebied heeft enkele **resterende natuurwaarden**. Het gebied Vorsenpoel, dat als buffer is ingekleurd, is een restant van een oud broekgebied dat aansloot bij Broek De Naeyer. Het gaat om een drassig gebied waardoor de natuur de kans heeft gekregen om zich te ontwikkelen door het gebrek aan menselijke activiteiten in het recent verleden. Terreinophogingen op de omliggende industrie- en woongebieden beperken de mogelijkheden voor natuurfuncties om zich verder te ontwikkelen. Het gebied is onderhevig aan sterke druk vanuit de omgeving, met milieubelastende activiteiten (Indaver, Abbar) tot op de rand. Tevens geldt dat er momenteel palend aan en in beperkte mate in deze zone activiteiten bezig zijn of staan te gebeuren. In zitting van 3 februari 2005 werd immers door de deputatie goedkeuring verleend voor het bouwen van een magazijnencomplex. Het magazijnencomplex wordt voorzien tot op de perceelsgrens waardoor de noodzakelijke brandweg komt te liggen in de bufferzone.

Figuur 4: Bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur



Bovenstaande maakt dat de natuurwaarden die aanwezig waren in sterke mate aangetast worden waardoor de actuele waarde ondertussen beperkt is geworden.

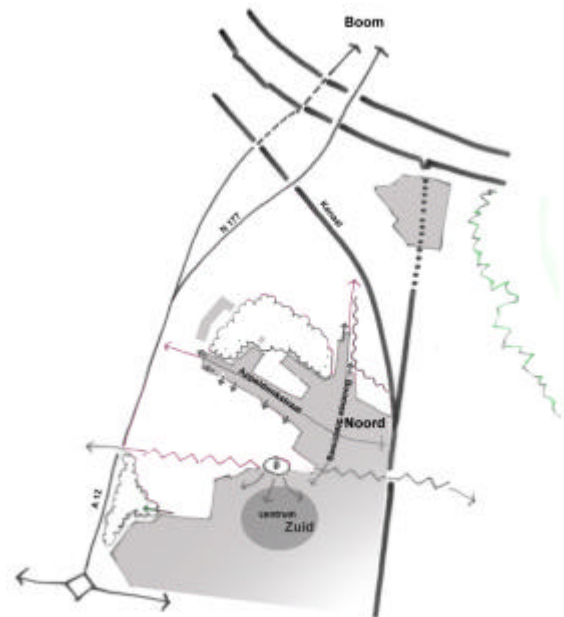
De andere delen van de groenstructuur bestaan uit lineaire groenelementen vooral langs de Hoeikensstraat en in mindere mate langs de Boomsesteenweg. Als enige bedrijf in dit deelgebied heeft de Belgium Scrap Terminal een groene wal en bomenrij ingericht als buffer ten opzichte van de bewoning aan de Boomsesteenweg.

### 3.3. Bestaande nederzettingsstructuur

Midden in het studiegebied ligt een **woonwijk** langs de Appeldonkstraat en de Vaartstraat. De wijk is in feite een **oost-west georiënteerde woonband**. De woonband wordt breder van west naar oost. In het oosten loopt het door tot aan het kanaal en tot aan de spoorweg. Ter hoogte van de Hoeikenstraat loopt de woonband over in bedrijvigheid. De woonwijk ligt **geïsoleerd** ten opzichte van andere Willebroekse woonomgevingen en door de spoorweg ook van het centrum van de gemeente. Het **ontbreken van woonondersteunende functies** (horeca, winkels, diensten) is opvallend. Doorheen de wijk zijn er slechts een heel beperkt aantal dergelijke functies aanwezig zoals een wijkcentrum. Hierdoor wordt het gevoel van een geïsoleerde woonwijk versterkt. De woonwijk is redelijk sterk geconcentreerd in de omgeving van de kruising van de Appeldonkstraat en de Boomsesteenweg in het zuidoosten van het studiegebied. Vanuit dit gedeelte met een hogere dichtheid lopen linten langs de Appeldonkstraat en de Boomsesteenweg. De woningen bestaan **hoofdzakelijk uit ééngezinswoningen** in gesloten bebouwing. Vele woningen zijn van een matige of slechte kwaliteit. De beeldkwaliteit wordt beperkt door de aanwezigheid van enkele woningen en gebouwen in zeer slechte staat. Als gevolg springen nieuw en recent gerenoveerde woningen en gebouwen scherp in het oog. Er zijn enkele woningen van hoge kwaliteit terug te vinden vooral langs de Boomsesteenweg. Er zijn twee kleinschalige inbreidingsprojecten in de centrale woonband: één in het binnengebied achter de Stapelstraat en één in de Turfsteeeg. In het binnengebied achter de Stapelstraat heeft een kleinschalige sociale woonwijk zich ontwikkeld rondom een speelplein.

In de Turfsteeg werd vroeger een aanzet gemaakt tot het ontwikkelen van een soort van mini-tuinwijk rondom een centraal gelegen plein. Verschillende grootschalige woningen in gekoppelde bebouwing werden gebouwd. De eerste woningen dateren van de industriële periode en waren ingenieurswoningen. De oorspronkelijke ontwikkeling werd niet afgewerkt. Recent werd de ontwikkeling verder gezet met de bouw van enkele hedendaagse woningen in open bebouwing. Ondanks de grote verschillen in morfologie is de ontwikkeling geslaagd te noemen. Beide inbreidingsprojecten bieden een aantrekkelijke woonomgeving op microschaal. Behalve de twee inbreidingsprojecten is er weinig bewijs van een hoge dynamiek in de nieuwbouw en renovatie van woningen en gebouwen.

**Figuur 5: bestaande nederzettingsstructuur**



Kenmerkend voor de hele wijk is echter de **sterke invloed van externe factoren** zoals het sterk beeldbepalende karakter van de industriële functies, de geluids- en reukoverlast en het zware vrachtverkeer. Vooral in de westelijk deel van de Turfsteeg wordt de woonkwaliteit sterk beperkt door de nabijheid en invloed van de bedrijfsfuncties. Doordat onder meer de vroeger wel bestaande band tussen de bewoners en de industrie inmiddels bijna volledig verdwenen is, leidt dit regelmatig tot spanningen en klachten. Door een heraanleg van de Appeldonkstraat is gepoogd de problemen met betrekking tot doorgaand verkeer op te lossen. Maar het verkeer van en naar de bedrijvengzone De Veert en de Kemira-site moeten nog steeds door enkele smalle woonstraten waardoor de problemen niet zijn opgelost maar slechts zijn verschoven naar het oostelijk gedeelte van de woonband.

Het openbaar domein in de Appeldonkstraat is met de heraanleg wel in kwaliteit gestegen terwijl andere straten een inrichting van matige kwaliteit kennen (slechte staat van voetpaden, onduidelijke kruispunten, slechte staat van het wegdek, weinig openbaar groen). Ten noorden van de Vaartstraat zijn twee voetbalvelden aangelegd. De voetbalvelden, de kantine en de kleedkamers bevinden in zich in de zeer ruime bufferzone. Merkwaardig is dat een buffering in het zuiden ontbreekt en beperkt in omvang en van matige kwaliteit. **Binnen het woongebied komen enkele bedrijven voor.** Enerzijds zijn er enkele KMO's probleemloos verweven met de woonfunctie en anderzijds zijn enkele bedrijven van een grotere omvang wel problematisch ingeplant in het binnengebied tussen de Appeldonkstraat en de Vaartstraat. Zowel de aard van de bedrijvigheid (recyclage van kleding en metaal, metaalverwerking, containerbouw), de omvang en de directe nabijheid (tot op de tuinen) beperken de woonkwaliteit. De aanwezigheid van deze activiteiten samen met de aanwezigheid van de andere industriële functies in de omgeving overschrijdt de ruimtelijke draagkracht van de omgeving (verkeersoverlast, schaal van de activiteiten en gebouwen, geluidshinder, etc.).

Enigszins geïsoleerd van de woonkern en de uitlopende linten, bevinden zich langs de Hoeikensstraat een aantal zonevreemde woningen. Ook langs de Vaartstraat komt één solitaire zonevreemde woning voor. Zij bevinden zich los van de woonband.





Woningen Appeldonkstraat (achterzijde)



Woningen Hoeikensstraat



Appeldonkstraat + vrachtwagensas



Turfsteeg

### 3.4. Bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur

#### 3.4.1. Bestaande wegeninfrastructuur

Op vlak van wegeninfrastructuur is de voornaamste ontsluitingweg de **A12 en de N177**. Middels de Boomsesteenweg, de Appeldonkstraat en de Kreweg ten zuiden van de spoorweg is er aansluiting voorzien naar het hoger wegennet. Het gaat hier evenwel niet steeds om volwaardige aansluitingen. Vooral het kruispunt Boomsesteenweg x N177 is vrij chaotisch ingericht.



**Figuur 6: Bestaande wegeninfrastructuur**

Binnen het plangebied zijn de voornaamste wegen de Appeldonkstraat, de Vaartstraat, de Hoeikensstraat en de Boornsesteenweg. Deze wegen staan hoofdzakelijk in voor de **interne circulatie** van het vrachtverkeer. Maatregelen om het vrachtverkeer te weren door de woonkernen werden reeds ondernomen o.a. door het aanleggen van een sas in de Appeldonkstraat. Desalniettemin zijn er nog verschillende plaatsen waar het vrachtverkeer (noodgedwongen) moet circuleren door of nabij woonomgevingen. Ook een **optimalisatie** van de aansluitingen op de A12 en N177 is noodzakelijk om de herontwikkeling van Willebroek Noord mogelijk te maken.

#### **3.4.2. Bestaande spoorinfrastructuur**

De spoorlijn Sint-Niklaas – Willebroek – Mechelen is NIET opgenomen in *het hoofdspoorwegennet voor personenvervoer*. Dit maakt dat Willebroek Noord gelegen is binnen een maas van dit hoofdspoorwegennet, tussen de hoofdspoorlijnen Gent – Sint-Niklaas – Antwerpen, Antwerpen – Mechelen – Brussel en Brussel – Dendermonde – Sint-Niklaas.

De zone ligt eveneens binnen een maas van *het hoofdspoorwegennet voor goederenvervoer*, tussen de hoofdspoorwegen Gent – Antwerpen (IJzeren Rijn) en Gent – Dendermonde – Mechelen.

#### **3.4.3. Bestaande waterwegeninfrastructuur**

De ligging van het projectgebied langs het zeekanaal is uiteraard een belangrijk troef voor de site en dient optimaal aangewend te worden als potentie. Het kanaal behoort tot het hoofdwatwegennet en vormt een belangrijke noord-zuid verbinding voor de binnenscheepvaart.



Binnen het projectgebied wordt de kade-infrastructuur op verschillende plaatsen momenteel gebruikt. De ligging van de Boomsesteenweg langsheen het kanaal bemoeilijkt een verder optimalisatie van het kanaalgebruik.

### 3.4.4. Openbaar vervoer



Het projectgebied wordt door het busverkeer ontsloten via de Appeldonkstraat, de Hoeikensstraat, de Boomsesteenweg en de E. Vande Veldestraat.



Het projectgebied wordt via de busontsluiting in directe verbinding gebracht met:

- het station van Willebroek via de Boomsesteenweg, de A. Van Landeghemstraat en de Kerkstraat.
- Puurs via de Dendermondsesteenweg, de E. Vande Veldestraat en de N16.
- Ruisbroek via de Boomsesteenweg en de Gansbroekstraat.
- Sauvegarde (station) via de Appeldonkstraat en het Ooievaraarsnest
- Boom via de Appeldonkstraat, de Boomsesteenweg en de N177 en de A12.

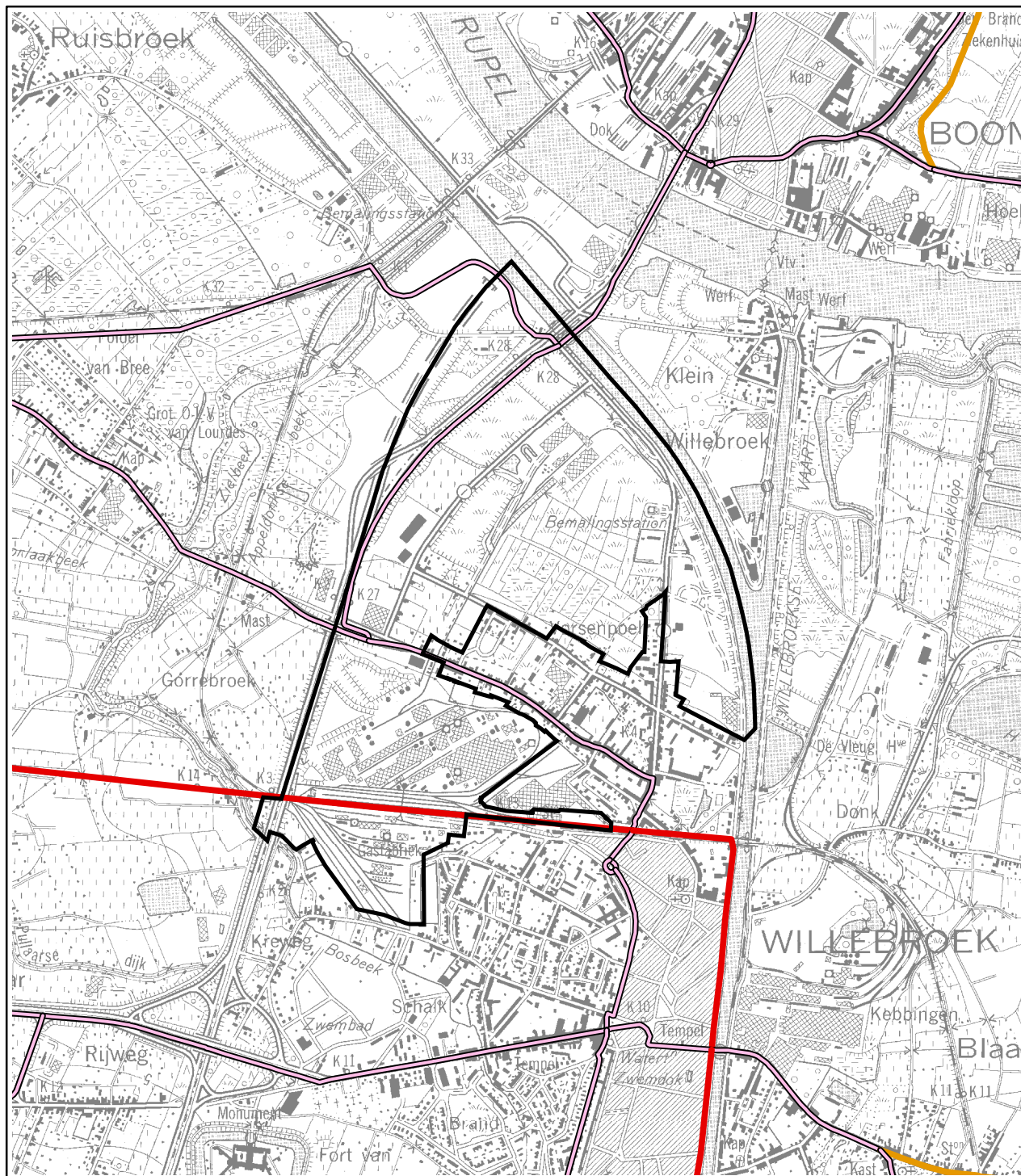
### 3.4.5. Provinciaal fietsroutenetwerk

Volgende routes worden geselecteerd:





- langsheen de spoorweg ligt een hoofdroute;
- langsheen de Appeldonkstraat en parallel aan de N177 worden functionele fietsroutes geselecteerd

### Kaart 18: Bovenlokaal fietsroutenetwerk






**Legende:**

-  PRUP-grens
-  hoofdroute
-  functionele fietsroute
-  alternatieve functionele fietsroute

**PRUP Willebroek-Noord bis**

Kaart 18: Bovenlokaal functioneel fietsrouten netwerk

Bron: NGI - Topografische kaart top 10-s, 1996  
 Mobiliteitscel Provincie Antwerpen - Bovenlokaal Functioneel Fietsrouten netwerk, 2005

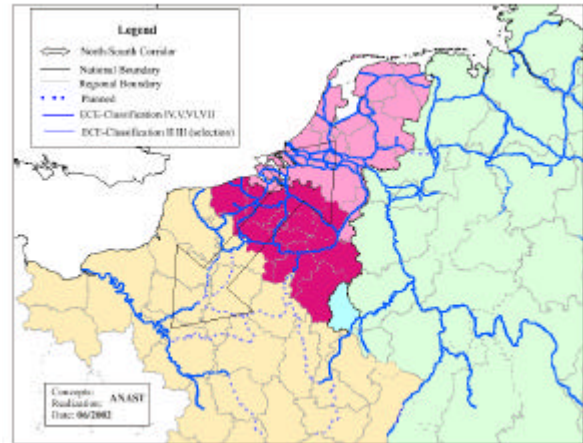
 Projectw.: KV  
 Tekenaar: TC  
 mei 2008  
 Projectnr.: 6199  
 6199\_krt\_021A.mxd  
 Schaal: 1/20.000

### 3.5. Bestaande ruimtelijk-economische infrastructuur

#### 3.5.1. Macro- en mesoniveau

Op macro- en mesoniveau is de ligging van het plangebied binnen de Vlaams Ruit en tussen Antwerpen en Brussel een uitermate belangrijk en gunstig gegeven. Samen met andere infrastructuren zoals de E19 en de HST verbinding, vormt de A12 een onderdeel van een vervoersbundel op (inter)nationaal niveau. Deze infrastructuren werden ook opgenomen binnen de zogenaamde noord-zuid as op Europees niveau (TEN-netwerken).

**Figuur 7: Noord-zuid as (Transeuropean Network)**



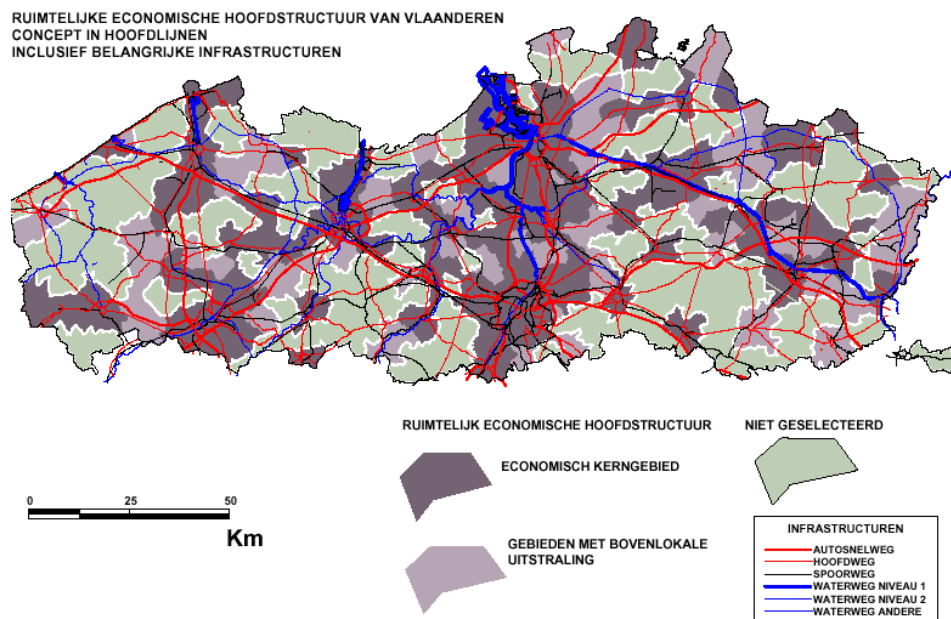
#### 3.5.2. SPRE (startnota, 21 juni 2001)

In de startnota wordt een hypothetische Ruimtelijk-Economische Hoofdstructuur (REH) voor Vlaanderen uitgewerkt. Als definitie hiervan wordt vooropgesteld :

“... het ruimtelijk meest geconcentreerde deel van het werkgelegenheidspatroon, samen met het infrastructureel netwerk...”.

Willebroek Noord maakt deel uit van deze **ruimtelijk economische hoofdstructuur** (REH) die ‘slechts’ 60% van de Vlaamse oppervlakte voor zijn rekening neemt maar waar 87% van de totale werkgelegenheid gesitueerd is. Binnen deze REH worden tevens een aantal deelgebieden onderscheiden waarbij Willebroek Noord deel uitmaakt van het belangrijkste deelgebied namelijk het **centrale kerngebied**.

**Figuur 8: Ruimtelijk-economische hoofdstructuur volgens SPRE**



Bron: SPRE, 2001

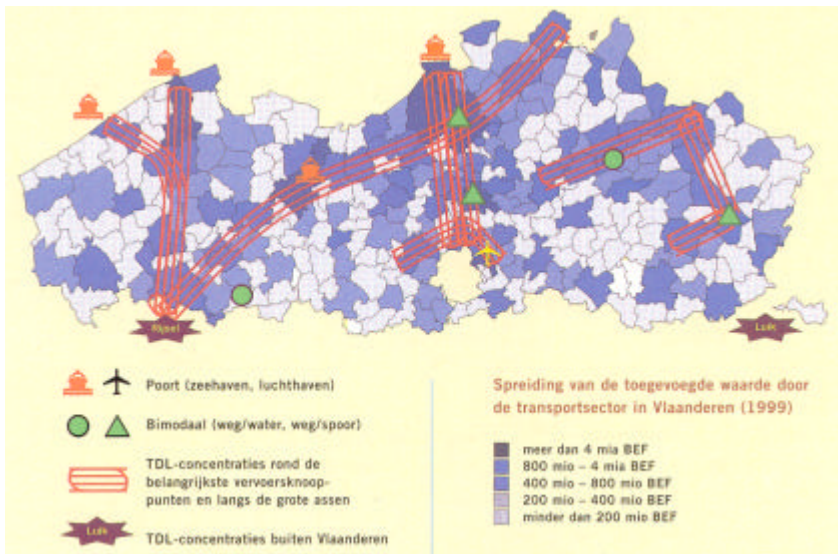
### 3.5.3. Ruimtelijk-economische aspecten van de ontwikkeling in transport, distributie en logistiek in Vlaanderen (eindrapport, april 2001)

Deze studie werd opgemaakt in opdracht van ARP ter onderbouwing van het locatiebeleid in het kader van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. In het document wordt een onderscheid gemaakt tussen de stuwende (doorgaans internationaal opererende) bedrijven en de verzorgende bedrijvigheid die eerder een regionale distributiefunctie hebben. Het is vooral de eerste groep die van Vlaams belang geacht worden. De tweede groep kunnen, aldus het rapport, beter op een lager schaalniveau ingepast worden.

In de studie wordt onderzoek gedaan naar de huidige structuur op het vlak van transport, distributie en logistiek. **Willebroek Noord ligt daarbij op de belangrijke as Antwerpen Brussel en tevens in de nabijheid van de internationale as tussen Frankrijk en Nederland (E19-E17,...)**



**Figuur 9: Bestaande ruimtelijk-economische structuur transport, distributie en**

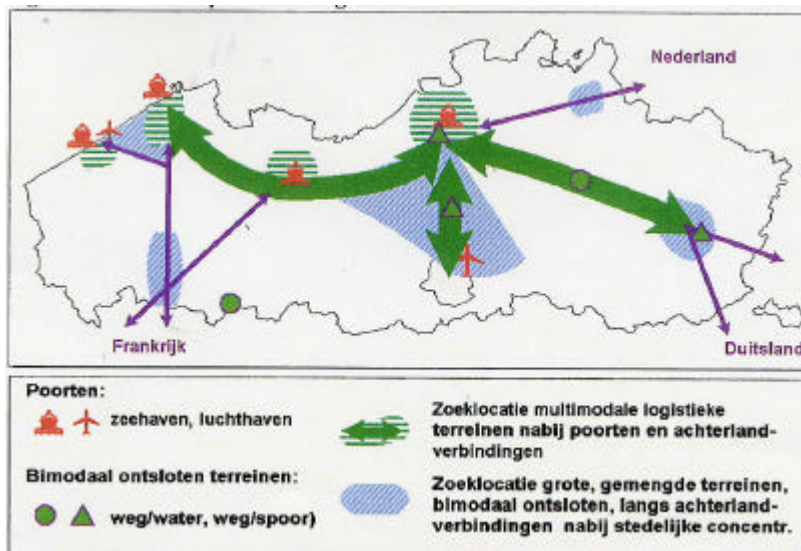


### logistiek

Bron: Ruimtelijk-economische aspecten van de ontwikkelingen in transport, distributie en logistiek in Vlaanderen, 2001

De studie geeft ook een indicatie m.b.t. de aangewezen locatie voor de verschillende types TDL<sup>3</sup>-activiteiten. Bedrijven waarvan de activiteiten zich vooral concentreren op een regionaal schaalniveau kunnen best voorzien worden op kleine, gemengde terrein in de nabijheid van doorgaande weginfrastructuur en in de nabijheid van stedelijke concentraties.

**Figuur 10: Concept Vlaams Logistiek Netwerk**

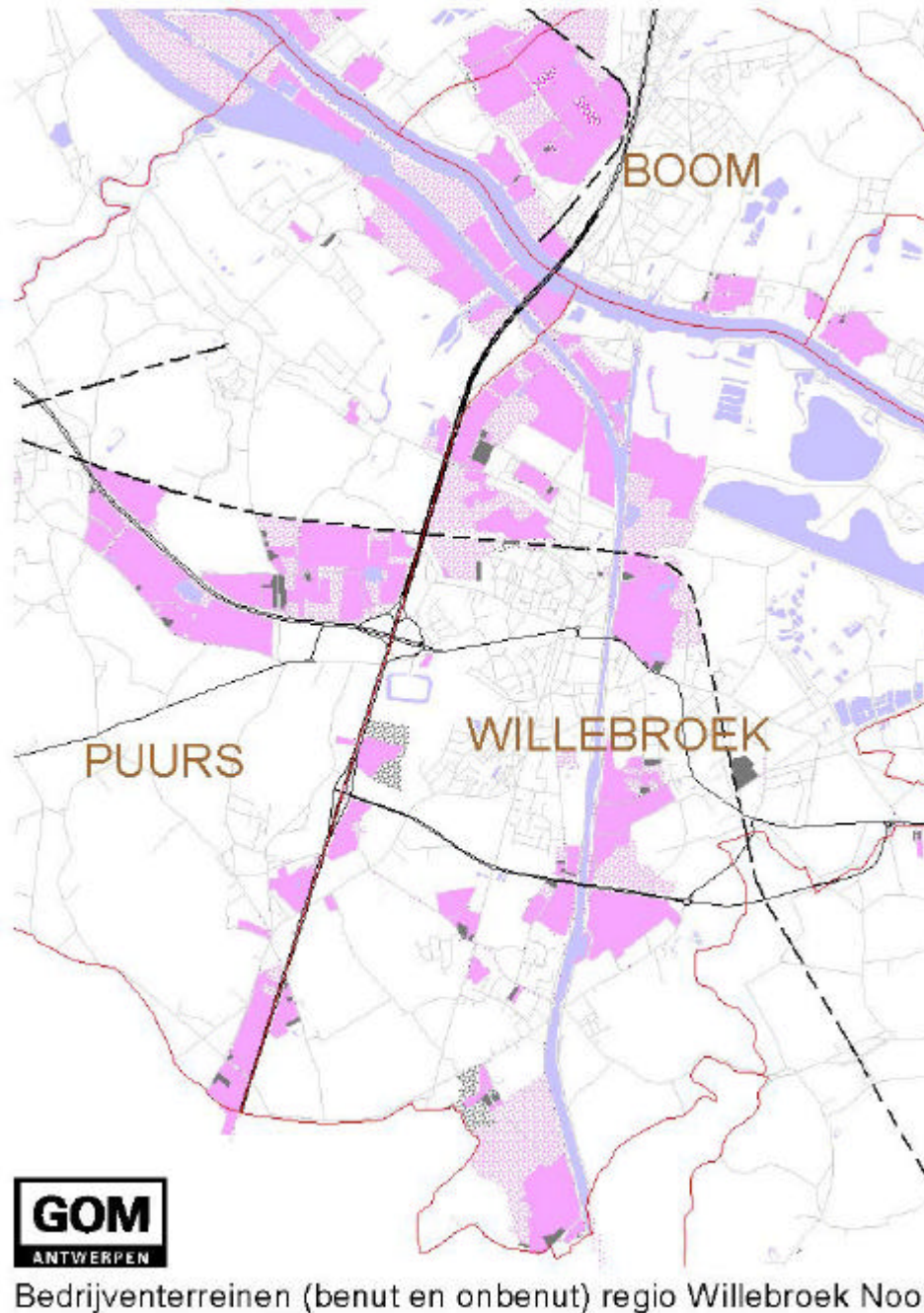


Bron: Ruimtelijk-economische aspecten van de ontwikkelingen in transport, distributie en logistiek in Vlaanderen, 2001

<sup>3</sup> TDL-activiteit: Transport, Distributie en Logistiek

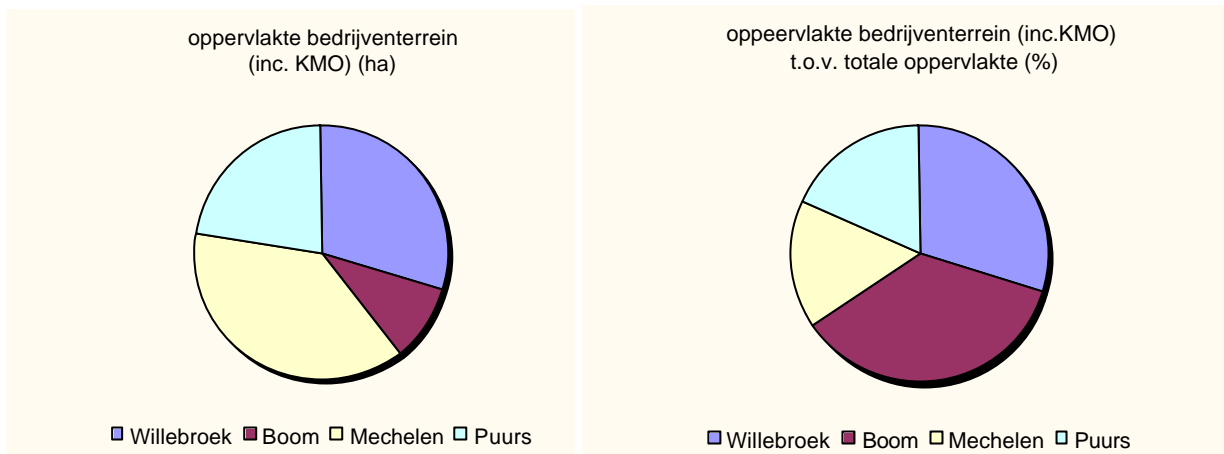
### 3.5.4. Microniveau –Willebroek Noord

Wanneer gekeken wordt naar het huidige aanbod aan bedrijventerrein, is duidelijk waarneembaar dat het grootste deel van de huidige bedrijventerreinen gelegen zijn **langs de voornaamste infrastructuurassen** en in hoofdzaak langs het zeekanaal.



**Figuur 11: Bestaande ruimtelijk-economische infrastructuur**

Wanneer gekeken wordt naar het **aantal hectaren bedrijventerrein** in Willebroek in relatie met de omliggende gemeenten, valt op te merken dat zowel in **absolute grootte** als **verhoudingsgewijs** t.o.v. de oppervlakte van de gemeente, Willebroek een aanzienlijk aandeel bedrijventerreinen heeft..



### 3.5.5. Microniveau – concurrentievermogen

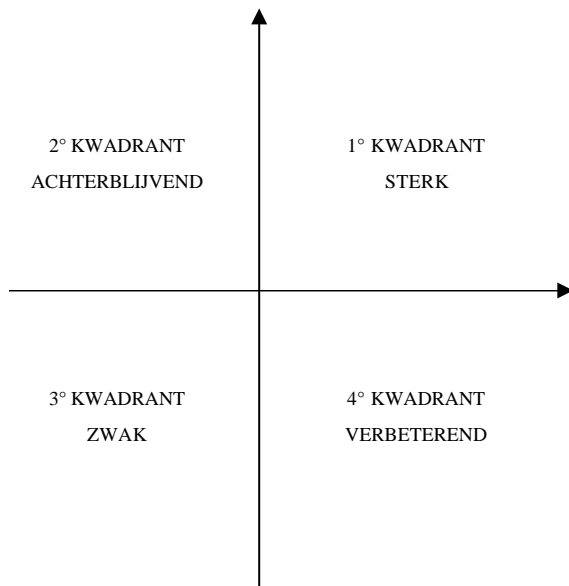
Eén van de belangrijke parameters bij het bepalen van een economische profiel van een bepaalde gemeente betreft het **concurrentievermogen**. Twee criteria zijn daarbij van belang, zijnde:

- de **specialisatiegraad**: op basis van werkgelegenheidscijfers wordt nagegaan in welke mate een gemeente of regio voor een bepaalde bedrijfstak een sterke positie heeft en dit in vergelijking met het Vlaams Gewest. Uitgedrukt als indexcijfer wijst een score hoger dan één op een verhoogde concentratie in de werkgelegenheid en dus een aanwezige specialisatie van de betrokken regio voor de onderzocht bedrijfstak. Hoe hoger de score op de verticale as, des te sterker de specialisatie van de regio. Een hoge specialisatie wordt vaak als positief beschouwd
- de **groei-index**: deze parameter meet de tewerkstellingsevolutie gedurende een bepaalde referentieperiode. Een positieve score wijst op een positieve evolutie van de werkgelegenheid voor een bepaalde bedrijfssector. Een negatieve score wijst op een achteruitgang. Een werkgelegenheidsgroei wordt algemeen als een positief element beschouwd.

Beide parameters worden in één figuur samengebracht. De horizontale as betreft de groei-index, de verticale as betreft de specialisatiegraad. Het belang van een bepaalde bedrijfssector in termen van totale werkgelegenheid wordt weergegeven door de grootte van het symbool. Voor Willebroek<sup>4</sup> worden volgende vier categorieën beschouwd: 1-100, 101-500, 500-100, >1000 werknemers. Schematisch geeft dit volgende figuur:

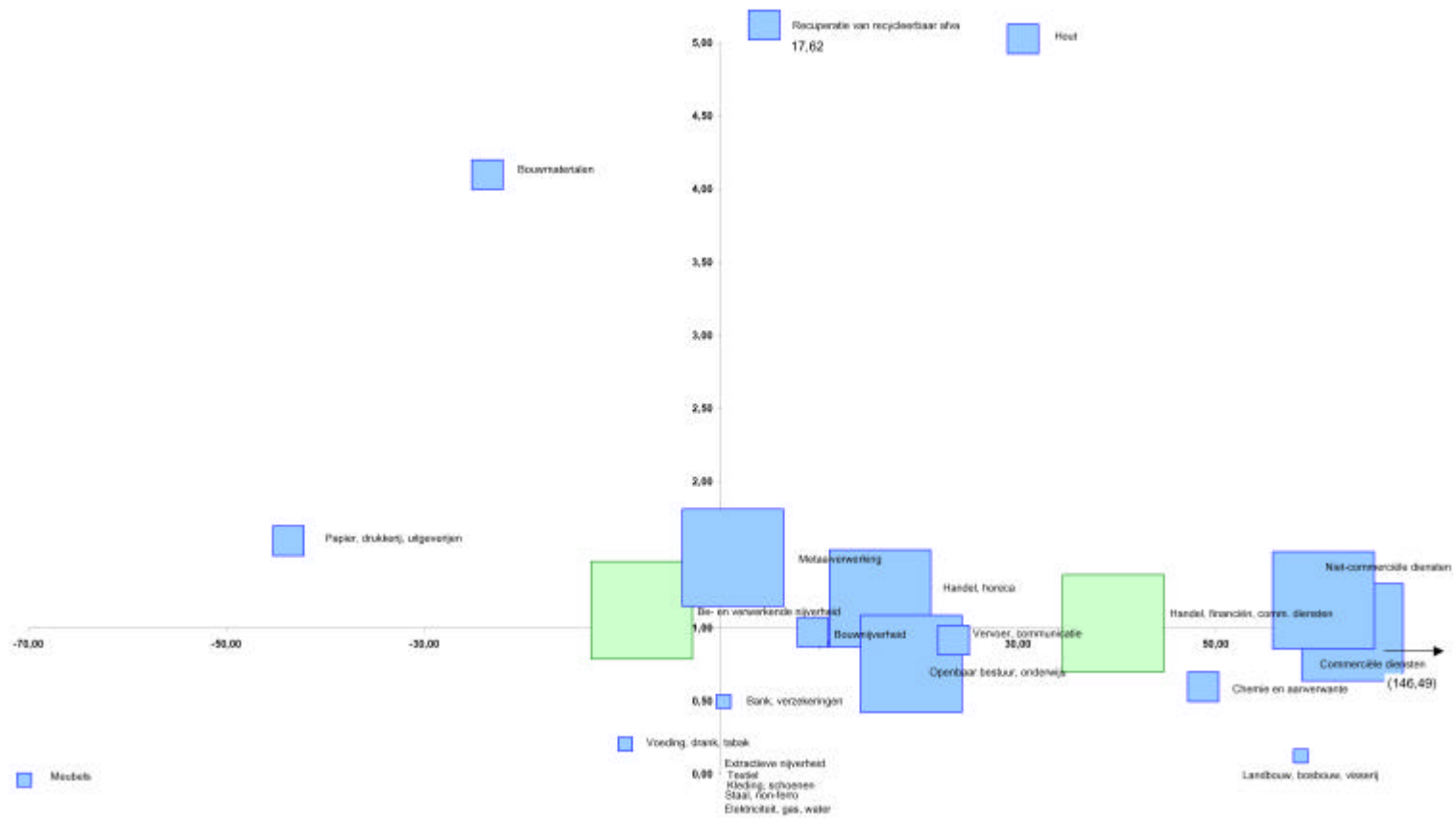
<sup>4</sup> Voor deze analyse worden enkel de economische gegevens van Willebroek in rekening gebracht en niet die van Puurs. Voornaamste redenen is het ruimtelijk functioneren van Willebroek Noord als één geheel dat hoofdzakelijk op grondgebied van Willebroek gelegen is.





- Het *eerste kwadrant* omvat de sectoren waarvoor én de werkgelegenheid een groei kende, én er sprake is van een zekere specialisatie. Zij hebben de beste uitgangspositie en behoren tot het **STERKE** kwadrant.
- Het *tweede kwadrant* omvat de sectoren die weliswaar sterk aanwezig zijn in de regio (specialisatiegraad > 1) maar waarvoor de werkgelegenheid achteruit ging.
- Het *derde kwadrant* omvat de minst kansrijke sectoren. Er is geen specialisatie en de werkgelegenheid daalde in de betreffende referentieperiode.
- Het *vierde kwadrant* bevat de sectoren die nog niet echt sterk aanwezig zijn in de regio maar die wel een gunstige evolutie kenden van de werkgelegenheid.

Figuur 12: Specialisatiegraden



Analyse van de specialisatiegraden, bevestigt dat de **secundaire sector nog steeds belangrijk** is in Willebroek. Hoewel enkele secundaire subsectoren achteruit gaan, zijn er ook een aantal duidelijke gunstige evoluties zoals in de subsectoren recyclage, hout, vervoer ... Onmiskenbaar is er ook een **trend naar tertialisering** ingezet in Willebroek. Zowel in omvang naar totale werkgelegenheid als evolutionair is een tendens naar toenemend belang van de tertiaire sector. Deze trend volgt daarmee het Vlaams en mondiaal gegeven naar een meer doorgedreven kenniseconomie. Wanneer gekeken wordt naar de subsectoren die een belangrijk<sup>5</sup> aandeel hebben in de werkgelegenheid van de gemeente, bekomt men volgend overzicht:

WILLEBROEK			
Sector	EVOLUTIE		
	absoluut	verhouding	
<b>Landbouw, bosbouw, visserij</b>	8	400,00	VERBETEREND
<b>Extractieve nijverheid</b>	0		-
<b>Be- en verwerkende nijverheid</b>	-124	-8,34	ACHTERBLIJVEND
Voeding, drank, tabak	-4	-10,26	<b>ZWAK</b>
Textiel	0		-
Kleding, schoenen	-1	-100,00	<b>ZWAK</b>
Hout	34	38,20	<b>STERK</b>
Papier, drukkerij, uitgeverijen	-111	-44,40	ACHTERBLIJVEND
Chemie en aanverwante	39	48,75	VERBETEREND
Staal, non-ferro	0		-
Metaalverwerking	5	0,79	<b>STERK</b>
Bouwmaterialen	-64	-24,15	ACHTERBLIJVEND
Meubels	-27	-96,43	<b>ZWAK</b>
Recuperatie van recycleerbaar afval	5	5,00	<b>STERK</b>
<b>Bouwnijverheid</b>	26	8,70	VERBETEREND
<b>Elektriciteit, gas, water</b>	14		-
<b>Handel, financiën, comm. diensten</b>	485	39,18	<b>STERK</b>
Handel, horeca	151	15,98	<b>STERK</b>
Bank, verzekeringen	0	0,00	<b>ZWAK</b>
Commerciële diensten	334	146,49	VERBETEREND
<b>Vervoer, communicatie</b>	72	22,57	VERBETEREND
<b>Niet-commerciële diensten</b>	322	57,09	<b>STERK</b>
<b>Openbaar bestuur, onderwijs</b>	135	19,07	VERBETEREND
<b>TOTAAL</b>	938		

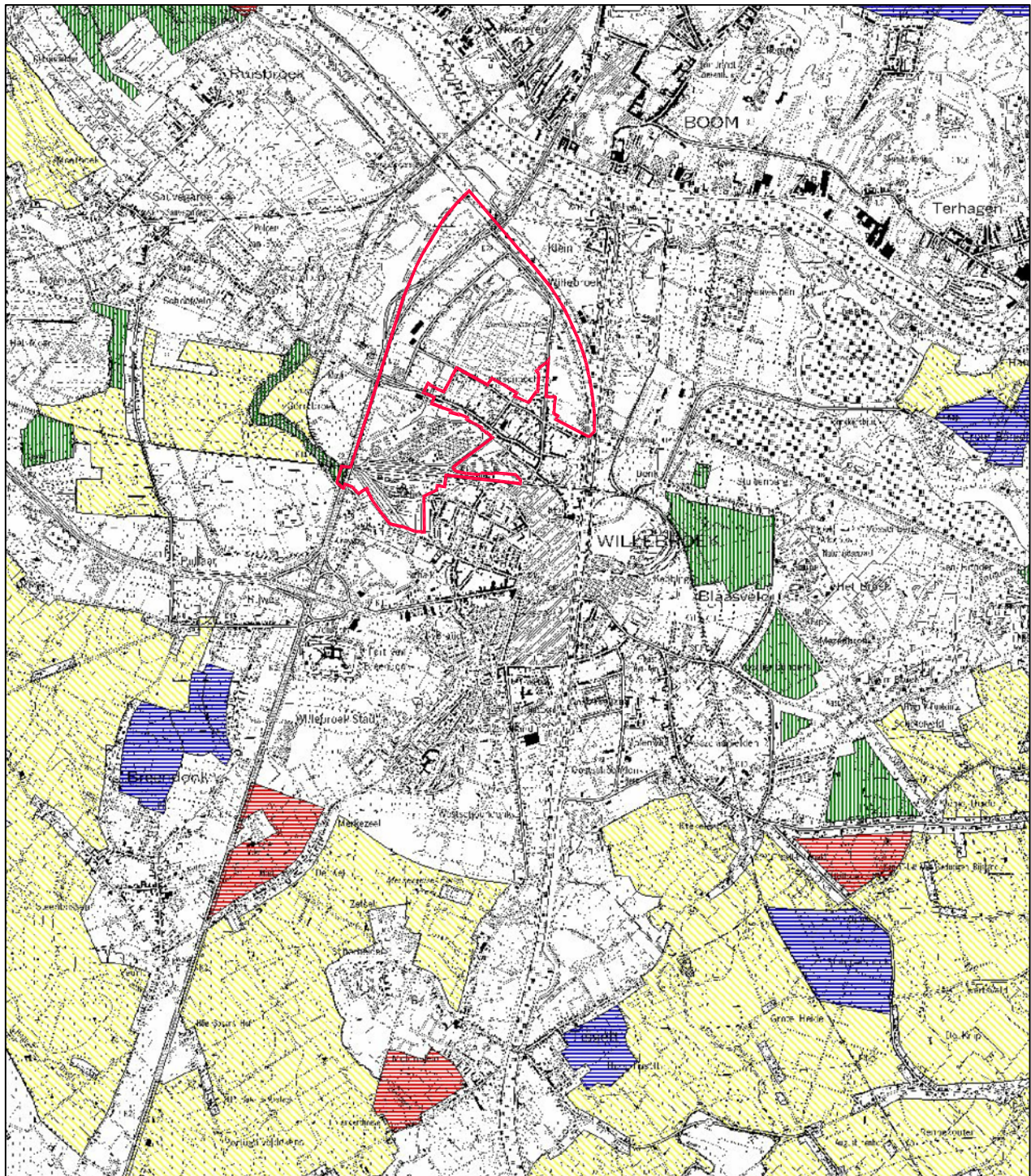
### 3.5.6. Agrarische activiteiten

Agrarische activiteit is er in de onmiddellijke omgeving van Willebroek Noord vrijwel niet aanwezig. Enkel aan de overzijde van de A12 op grondgebied van de gemeente Puurs vindt men enige agrarische activiteiten.








#### Kaart 19: Agrarische activiteiten

<sup>5</sup> Als referentie wordt een aandeel van meer dan 3% in de totale werkgelegenheid vooropgesteld.





Legende

-  Bos - Uitsluiten uit agrarisch gebied
-  Natuur - Uitsluiten uit agrarisch gebied
-  Niet gerealiseerd - Opnemen in agrarisch gebied
-  Structureel aangetast - Uitsluiten uit agrarisch gebied
-  Zone non-aedificandi
-  Verweingsgebied
-  Agrarisch gebied

PRUP Willebroek-Noord bis  
Kaart 19: Agrarische activiteiten

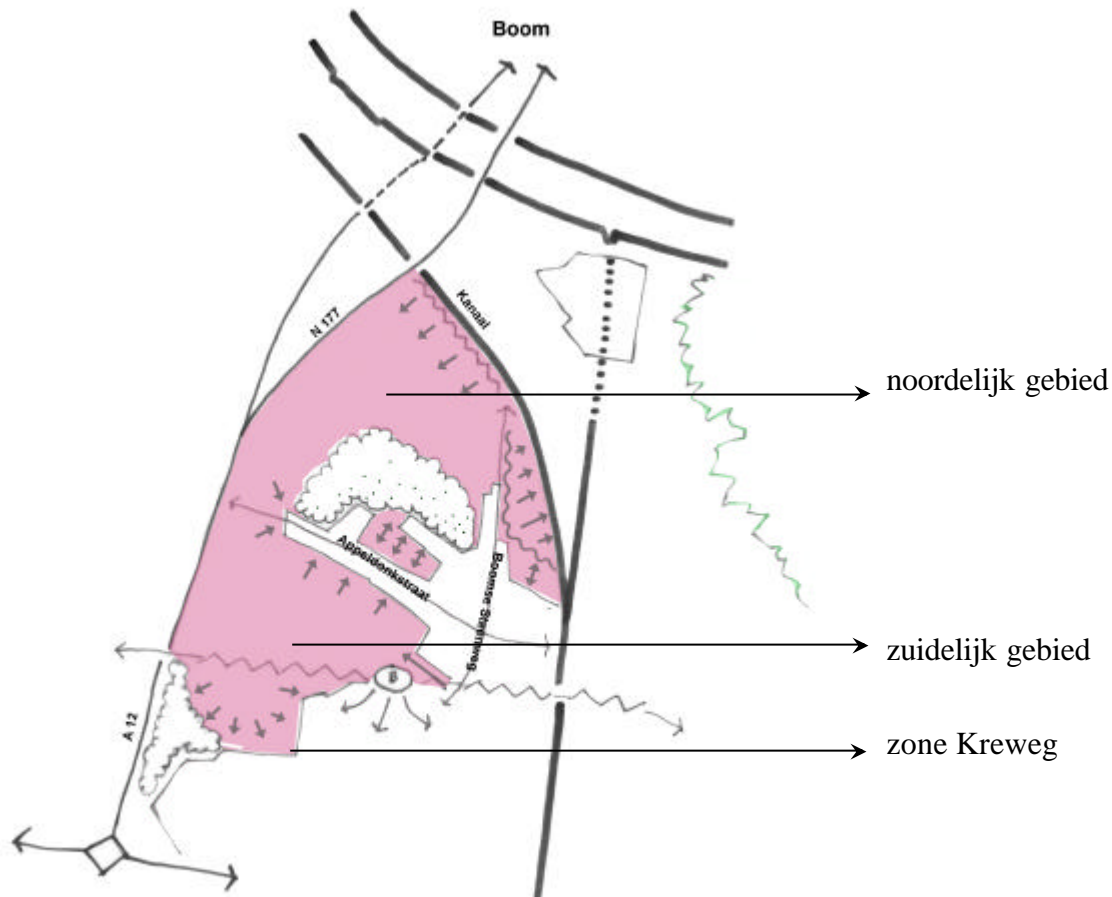


Bron: Geweste Agrarische Structuur  
Afdeling land

Projectwv.: KV  
Tekenaar: TC  
mei 2008  
Projectnr.: 6199  
6199\_krt\_022A.dwg  
zonder schaal



### 3.5.7. Deelruimten binnen het plangebied



Figuur 13: Bestaande ruimtelijk-economische structuur

#### 3.5.7.1. Noordelijk gebied voor bedrijvigheid

Dit deel van het studiegebied kent een afwisseling van **braakliggende terreinen** en diverse **industriële activiteiten**. De bestaande wegenstructuur is vooral **noord-zuid** georiënteerd met de A12, N177, Hoeikensstraat en N149 Boomsesteenweg. Een deel van de Boomsesteenweg loopt in oost-west richting langs de noordelijke grens van de site tussen de bedrijven en het kanaal. Hierdoor wordt de relatie tussen de bedrijvigheid en het kanaal plaatselijk verzwakt (zie 3.4.2). Ook de globale link van het gehele terrein met het kanaal is relatief beperkt. Anderzijds geldt wel dat een aantal activiteiten nu reeds intensief gebruik maken van het kanaal (Verbeke en Belgian Scrap Terminal).

Er ontbreekt een nuttige oost-west georiënteerde verbinding om het binnengebied te ontsluiten. De noordwestelijke rand langs de N177 is een belangrijke **zichtlocatie** waarlangs enkele relatief kleinschalige bedrijven ingeplant zijn tussen de N177 en de Hoeikensstraat. De Hoeikensstraat verbindt de Appeldonkstraat in het zuiden met de N149 Boomsesteenweg in het noorden en loopt parallel met de A12/N177. De percelen in deze strook zijn meestal diep en smal. De bedrijven worden via de Hoeikensstraat ontsloten. Het gebied maakt een rommelige indruk en heeft een beperkte beeldkwaliteit. Zowel de inrichting van dit gebied en de kwaliteit van het openbaar domein als de aard van de bedrijvigheid (o.a. metaal verwerking, containerbouw, autokeuringcentrum)

hebben ertoe geleid dat niet is ingespeeld op de aanwezige potenties op een belangrijke zichtlocatie.

Naar type activiteit geldt dat de bedrijvigheid in het noordelijk gebied vooral gekenmerkt wordt door **laagwaardige activiteiten** (lage kostprijs van de verwerkte goederen, weinig personeelsintensief). Ten westen van de Hoeikensstraat bevinden zich een aantal KMO's die zich bezighouden met onder meer metaalverwerking, containerbouw en transport. Daarnaast is er een producent van isolatiemateriaal en een archiefvernietigingsbedrijf. In het zuidelijk deel van deze strook is het autokeuringcentrum ingeplant. Ten zuiden daarvan ligt een oude magazijn die slechts deels in gebruik is. De functies, de bedrijfsgebouwen en de inrichting van de kavels houden in het geheel geen rekening met het feit dat deze zijn gevestigd op een zichtlocatie. Ten oosten van de Hoeikensstraat zijn de bedrijven in het algemeen veel groter in omvang. Bedrijven die zich bezig houden met de recycling van allerlei afval (banden, schroot, gft-afval, plastic, bouw materiaal) zijn sterk vertegenwoordigd. Het containerpark van de intercommunale IGEMO is de enige publieksgerichte functie.

### **3.5.7.2. Zuidelijk gebied voor bedrijvigheid**

In het gebied tussen de Appeldonkstraat en de spoorweg komen afwisselend **grote braakliggende en verlaten terreinen, hergebruikte oude en vaak vervallen gebouwen en meer recente industriële activiteiten** voor. In het westen is een bedrijvenpark (De Veert) met veelal kleinere kavels ontwikkeld. Enkele moderne bedrijfsgebouwen zonder architecturale kwaliteit zijn ingeplant in een relatief groene omgeving met zeer ruime maar gegroepeerde parkeerplaatsen. Het station is duidelijk zichtbaar vanuit De Veert maar er is geen enkele rechtstreekse verbinding. Ten westen van De Veert liggen de voormalige terreinen van de **Kemirafabriek** waarvan enkele gebouwen worden hergebruikt. De bedrijven die de gebouwen vandaag gebruiken, hebben enkel geïnvesteerd in fundering en daken. De omgeving van deze gebouwen maakt een **sterk verwaarloosde indruk**. De ontsluiting van deze bedrijven gebeurt via een weg achter de woonband naar De Veert. Grote delen van het Kemira-terrein zijn onbenut en overwoekerd.

De chemische fabriek van Erachem, de laswerken van Seghers en het bedrijf Verbruggen zijn de enige **productieactiviteiten**. De overige activiteiten betreffen de opslag van allerlei (laagwaardige) goederen en het bedrijf International Gas & Services. Het terrein van International Gas & Services is opvallend kwalitatief ingericht, met duidelijke afrasteringen, ruime groenvoorzieningen en nieuwe bedrijfsgebouwen. Het terrein heeft geen aansluiting (meer) op de spoorweg. Aan de A12 liggen 'bergen' vliegassen en kalkafval.

### **3.5.7.3. Zone Kreweg**

De zone Kreweg is de site van de voormalige cokesfabriek en is gelegen ten zuiden van de spoorweg. Het gebied kent eveneens een sterke historische vervuiling en is daardoor grotendeels braakliggend. Door het niet gebruiken is het gebied sterk overwoekerd. De spoorweg scheidt dit gebied volledig af van de rest van Willebroek-Noord. Onderdoorgangen bevinden zich immers enkel aan oostelijke zijde, voorbij het station. Het gebied sluit dan ook ruimtelijk meer aan bij de omliggende woonkern.

## **3.6. Bestaande landschappelijke structuur**

De ligging in de vallei van de Rupel zorgt voor de aanwezigheid van structurerende groenelementen in de onmiddellijke omgeving. Op de rechteroever van het kanaal (buiten het plangebied) is het Broek De Naeyer en het Blaasveldbroek gelegen en aansluitende omgeving van Heindonk welke eveneens grote natuurwaarden herbergt. Het gebied bestaat uit een min of meer **kleinschalig, gesloten landschap** dat rijk is aan natuurwaarden. Aan de overzijde van de A12 (grondgebied Puurs) is de beekvallei en het domein van de Zielbeek gelegen. Ook dit gebied wordt gekenmerkt door

populierenaanplanten en drassige gebieden. Het gebied sluit aan, via een openruimte corridor doorheen de woonkern Ruisbroek, op de vallei van de Vlietbeek en verder op uitgestrekte en waardevolle natuurgebieden gelegen op grondgebied van Bornem. Het enige stukje agrarisch gebied in de nabijheid van het studiegebied is gelegen aan de overzijde van de A12 ten noorden van de spoorweg. Deze zone sluit sterk aan bij de omliggende groenstructuren.

### **3.7. Waterhuishouding**

In het kader van het herontwikkelingsproject Willebroek Noord werd in 2003 een hydrologische en hydrogeologische studie uitgevoerd. De conclusies uit de inventarisatiefase betreffen:

- Het bestaande rioleringsstelsel in het projectgebied is nu reeds overbelast. Uit de hydronautstudie in opdracht van Aquafin blijkt dat er geen bijkomende aansluitingen van hemelwater vanuit de te ontwikkelen industriezones mogelijk zijn. Al de te ontwikkelen gebieden moeten bijgevolg voorzien worden van een gescheiden stelsel dat het hemelwater op onafhankelijke wijze afvoert naar de nabijgelegen waterlopen.
- het betrokken stroomgebied kan als overstromingsgevoelig beschouwd worden waardoor een buffering van 250 m<sup>3</sup> per hectare verharde oppervlakte dient voorzien te worden.
- Het westelijk deel van het moerasgebied Vorsenpoel bezit geen afvoerweg voor hemelwater meer. Dit gebied kan dan ook maar ontwikkeld worden wanneer de vroegere afvoerweg (de verdwenen waterloop nr. 8) hersteld wordt of een alternatieve afvoerweg gecreëerd wordt. Van zodra een nieuwe afvoerweg beschikbaar is, zou eventueel ook een deel van de bestaande verhardingen in de Hoekensstraat afgekoppeld kunnen worden.
- Het oostelijk deel van het moerasgebied Vorsenpoel beschikt slechts over een gebrekkige afvoerweg voor hemelwater (waterloop 6.03.13) en fungeert als natuurlijk overstromingsgebied in geval van wateroverlast in de Boomssteenweg. Dit gebied kan slechts ontwikkeld worden op voorwaarde dat (1) de bestaande afvoerweg voor hemelwater verbeterd wordt of een nieuwe aangelegd wordt en (2) de wateroverlast in de Boomssteenweg opgelost is.
- Waterloop 6.03.13 is moeilijk te onderhouden en de afvoer van hemelwater en overstortwater verloopt vaak moeizaam. Een verbetering van de afvoercapaciteit dringt zich op en zou een bijdrage kunnen leveren tot het verminderen van de wateroverlast in de Boomssteenweg die voor de wonenden aldaar momenteel een ernstig probleem vormt.

Aanvullend aan de inventarisatie uitgevoerd in de hydrologische studie werden tevens de ROG (Recent Overstroomde Gebieden) en NOG (van Nature Overstroomde Gebieden) kaarten bekeken. Wat de betreft de ROG's werden geen gebieden binnen de plancontouren gevonden. Op de NOG kaarten valt vrijwel het gehele gebied binnen NOG-grenzen.



#### 4. UITGANGSPUNTEN EN CONCEPTEN VANUIT DE BESTAANDE KADERNOTA

Zoals aangegeven in de inleiding werden in de periode 2002-2003 verschillende studies uitgevoerd in het kader van de toekomstige herontwikkeling van Willebroek Noord. Het betreft studies m.b.t. de waterhuishouding, de natuurwaarden, de bodemverontreiniging, de mogelijke inrichting van de bufferzones,... **Al deze deelstudies leidden tot een kadernota die de uitgangsbasis vormt voor deze studie.** De kadernota kan reeds beschouwd worden als een synthese van verschillende beschouwingen, volgend uit de deelstudies. De nota geeft een aldus globale visie voor geheel Willebroek Noord, dus zowel voor de aanwezige woonwijk als voor het industriegebied en dit voor verschillende invalshoeken (waterhuishouding, milieu, planologie, economie, leefbaarheid woonwijk...). In onderstaande paragrafen worden de voornaamste opties en principes uit de kadernota aangehaald. Rekening houdende met het reeds gevoerde overleg rond deze kadernota, worden dit document als uitgangspunt beschouwd voor onderhavige studie.

##### 4.1. Bepaling van de doelgroepen en uitgangspunten

Een eerste stap bij het uitwerken van de verschillende ontwikkelingsvarianten, vormde het bepalen van een aantal **doelgroepen**. Vertrekkend vanuit de gevoerde SWOT-analyse werd gefocust op de sectoren 'transport, distributie en logistiek', 'watergebonden bedrijvigheid', 'kantoren en kantoorachtigen', 'productie- en bouwactiviteiten' en 'recyclage'. Rekening houdende met de bestaande ruimtelijk economische structuur en de analyse van de specialisatiegraden, kan dit beschouwd worden als een voor de hand liggende doelgroepenverfijning.

Qua visie-elementen werden volgende elementen aangehaald:

##### 4.1.1. Een kwalitatief bedrijventerrein als bijdrage aan de economische structuur

De ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein wordt gericht op een **flexibele invulling** waar ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen. Door steeds nieuwe investeringen wordt de interactie tussen de bedrijven op het bedrijventerrein en de relatie tussen bedrijventerrein en de omliggende infrastructuur versterkt. De ontwikkeling van het bedrijventerrein versterkt eveneens de economische structuur van Willebroek en omgeving. **Nieuwe investeringen, respect voor de omgeving en het opbouwen en behouden van een goed imago vormen basisvoorwaarden voor een stabiele economische ontwikkeling.** De ontwikkeling van het bedrijventerrein leidt tot een snelle economische ontwikkeling. Aanleg en inrichting moeten investeringen intensifiëren. Zowel het ruimtelijke als het maatschappelijke draagvlak zijn erg hoog. Dit is een belangrijke randvoorwaarde voor een snelle ontwikkeling. De nood aan bedrijventerreinen is erg hoog in Vlaanderen, de ruimte is schaars. Dit houdt in dat verkwistend ruimtegebruik vermeden wordt. Hierdoor kunnen tegelijk kosten van aanleg en beheer beperkt worden.

##### 4.1.2. Activiteiten afstemmen op locatie en infrastructuur

Het regionaal bedrijventerrein is centraal in de Vlaamse Ruit gelegen en trimodaal ontsloten. De belangrijkste economische centra van Vlaanderen bevinden zich in de nabijheid van het plangebied. Dit gegeven en de aanwezigheid van hoogwaardige lijninfrastructuur stellen dat dit gebied voorbehouden wordt voor bedrijven met hoge vestigingseisen. De situering ten opzichte van de A12 kan aangewend worden als **zichtlocatie**, verkoops- en publiektrekkende activiteiten zijn hier vanuit ruimtelijk en verkeerstechnisch oogpunt niet verantwoord.

#### **4.1.3. Scheiden van functies bij onverenigbaarheid**

Wonen en bedrijvigheid zijn niet steeds complementair. De **verkeersafwikkeling van de woonstraten wordt gescheiden van die van het bedrijventerrein**. Hinderlijke bedrijven worden verder van woningen gevestigd. Buffergebieden worden aangelegd in verhouding tot de (potentiële) milieuhinder. Deze buffergebieden kunnen een **recreatief medegebruik** hebben.

#### **4.1.4. Garanderen van voldoende woonkwaliteit**

De ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein moet de woonkwaliteit behouden en verhogen. Het verhogen van de omgevingskwaliteit moet leiden naar het verhogen van de woonkwaliteit. Door het **investeren in het openbaar domein, recreatieve infrastructuur en buffergroen** verhoogt de overheid de beeldkwaliteit en het imago van de buurt. Deze investeringen en de gecreëerde woonkwaliteit moeten investeringen van particulieren aan de woningen stimuleren. Door de ruimtelijke nabijheid van de bedrijvigheid en de potentiële hinder wordt de mogelijkheid tot nieuwbouw van woningen beperkt tot de kern van het woongebied. Dit houdt in dat ruime niet-bebouwde gebieden in de lobben niet langer voor bebouwing in aanmerking komen. **Het verkeer van het bedrijventerrein wordt gescheiden van het woonverkeer.**

#### **4.1.5. Verder bouwen op bestaande structuren**

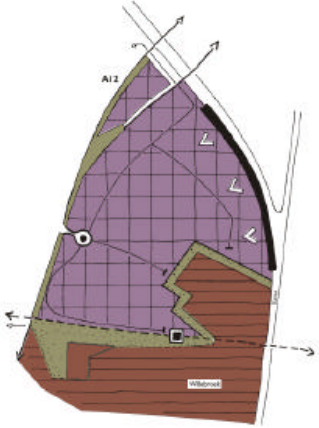
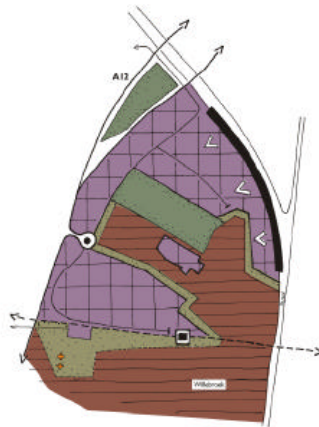
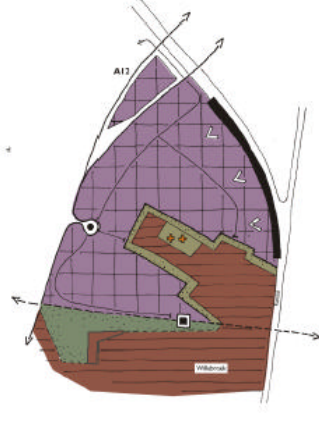
Door het behoud van bestaande wegen, percelen en gebouwen is een gefaseerde ontwikkeling van het bedrijventerrein mogelijk. Bestaande bedrijven kunnen blijven bestaan, zich heroriënteren of langzaam uitdoven. Door het behoud van bestaande wegenaanleg en percelen wordt de sturende rol van de overheid beperkt tot structurele acties.

#### **4.1.6. Aanbieden van een duidelijk ontwikkelingskader**

De verdere ontwikkeling wordt aangereikt door zowel het gewenste gebruik als de ruimtelijke vertaling weer te geven. Door het aanreiken van gewenste initiatieven worden ontwikkelingen gestimuleerd en wordt een eenheid van beeld gerealiseerd.

## 4.2. Scenario's

De uitgevoerde doelgroepenanalyse en de geformuleerde uitgangsprincipes leiden tot een drietal scenario's.

	<b>Conclusies</b>
	<p><b>Sturend scenario</b></p> <p>Dit is ruimtelijk-planologisch een wenselijke en duurzame oplossing. Door de sterke wijziging van functies wordt een functionele inrichting van het bedrijventerrein mogelijk. Door het scheiden van wonen en werken wordt de woonwijk sterker verbonden met de kern van Willebroek. Door het beperken van de woonwijk worden potentiële conflicten met de omliggende bedrijven vermeden. De woonkwaliteit wordt gegarandeerd door de sterke inperking en de duidelijke ruimtelijke scheiding door de aanleg van een buffergebied. Het aantal van de te onteigenen woningen is erg hoog. Hierdoor is dit concept financieel en maatschappelijk moeilijk realiseerbaar</p>
	<p><b>Volgende scenario</b></p> <p>Er wordt onvoldoende ruimte voor bedrijvigheid voorzien. De ruimtelijke kwaliteit blijft beperkt. De inrichtingsmogelijkheden voor het bedrijventerrein zijn beperkt. De relatie wonen-bedrijvigheid blijft conflictueus. Het is moeilijk om een gescheiden verkeerssysteem in te voeren. Door het behoud van het volledige woongebied is het eveneens moeilijker om structurele maatregelen te treffen die de leefbaarheid van de woonwijk verhogen.</p>
	<p><b>Duurzaam scenario</b></p> <p>Er wordt minder ruimte geboden aan bedrijvigheid dan in het sturend scenario. Door een groter deel van de woonwijk te behouden worden er meer beperkingen opgelegd wat betreft de inrichting van het bedrijventerrein (oppervlakte en milieuzonering). Het voorstel werkt versterkend ten opzichte van de kern van Willebroek door de woonwijk te concentreren en nieuwe woonruimte te voorzien. De leefbaarheid van de woonwijk wordt verhoogd door de bestaande geïsoleerde bedrijven en anderzijds de recreatieactiviteiten te herlokalisieren. Er moeten minder woningen onteigend worden.</p>

Bovenstaande scenario's werden verder uitgewerkt en geëvalueerd. Geopteerd werd verder te werken met het duurzaam scenario.

### 4.3. Duurzaam scenario

Het finaal tot stand gekomen duurzaam ontwikkelingsscenario betreft een ruimtelijk concept waarover de GOM Antwerpen, de gemeente Willebroek, de provincie Antwerpen en de NV Zeekanaal een consensus konden bereiken. Dit scenario geldt als uitgangspunt van het PRUP.

Dit duurzaam ontwikkelingsscenario gaat uit van het maximaal behoud van de bestaande woningen én een optimaal gebruik van de beschikbare gronden voor economische activiteiten. Het ruimtelijk concept zoekt daarom naar een combinatie van twee verschillende functies in een zelfde ruimte, met groen als mediërende factor. De leefbaarheid van woonbuurt en de kwaliteit van het (toekomstige) bedrijventerrein worden geoptimaliseerd. De structuurschets werkt een differentiatie uit voor het bedrijventerrein: aparte zones voor bepaalde types van bedrijven. Het woongebied wordt grotendeels behouden en met een groene buffer gescheiden van de bedrijfsfuncties. Ook het vrachtverkeer wordt volledig gescheiden van het woonverkeer (ontlasting woongebied van vrachtverkeer). De ontwikkelde natuur kan een rol spelen in de bufferzones en retentiebekkens. Het concept stelt dat het gebied ten zuiden van de spoorweg (Stenofersite) duidelijk gescheiden is van de overige delen van het bedrijventerrein.

Andere ondersteunende deelstudies die bijdroegen aan het opstellen en verfijnen van dit 'duurzaam' scenario betroffen studie rond buffering, waterhuishouding, natuur, milieutechnisch en saneringstechnische elementen. De conclusies van deze deelstudies vormen belangrijke uitgangsprincipes en basiselementen uit het scenario en worden hieronder weergegeven.



## Structuurschets Willebroek Noord, Augustus 2003

-  A bestaande moderne gemengde bedrijven (Hoeikenstraat)
-  A\* moderne gemengde niet-hinderlijke en kleinschalige bedrijven
-  AB watergebonden bedrijven
-  AB\* tweedelijns watergebonden bedrijven
-  B logistiek, transport en distributie
-  C kantoren en kantoorachtigen
-  woongebied
-  buffer- en groengebied
-  nog in te vullen

-  Geluidswal
-  bufferbekken
-  potentieel bufferbekken



#### **4.3.1. Buffering woonwijk**

De bufferzones worden bij voorkeur 50 meter breed (voor zover er ruimte beschikbaar is), voorzien van een geluidswal van 3 meter hoog te situeren aan de kant van het bedrijventerrein (beplant met hoogstammig groen).

De bufferzones krijgen een groene inrichting. De mogelijkheid wordt voorzien tot recreatief medegebruik voor de buurtbewoners (via onder meer fiets- en wandelpaden en zitbanken). Bij voorkeur sluiten de groene inrichting van de bufferzone en de doorsteken naar de woonwijk aan op andere groene elementen binnen de woonwijk.

Te zuiden van de Appeldonkstraat wordt de buffer gecombineerd met een waterbuffering van het bedrijventerrein.

#### **4.3.2. Waterhuishouding**

Volgende waterbuffers worden bij voorkeur voorzien:

- 5.460 m<sup>3</sup> ter hoogte Hoeikensstraat, eventueel te vervangen door zeer brede buffer-annex transportgrachten
- voormalige roetput en bezinkingsbekken gebruiken als bufferbekken. Bezinkingsbekken in de bufferzone integreren en verder uitbreiden.
- buffer voorzien ten noordwesten van de site van de voormalige cokesfabriek

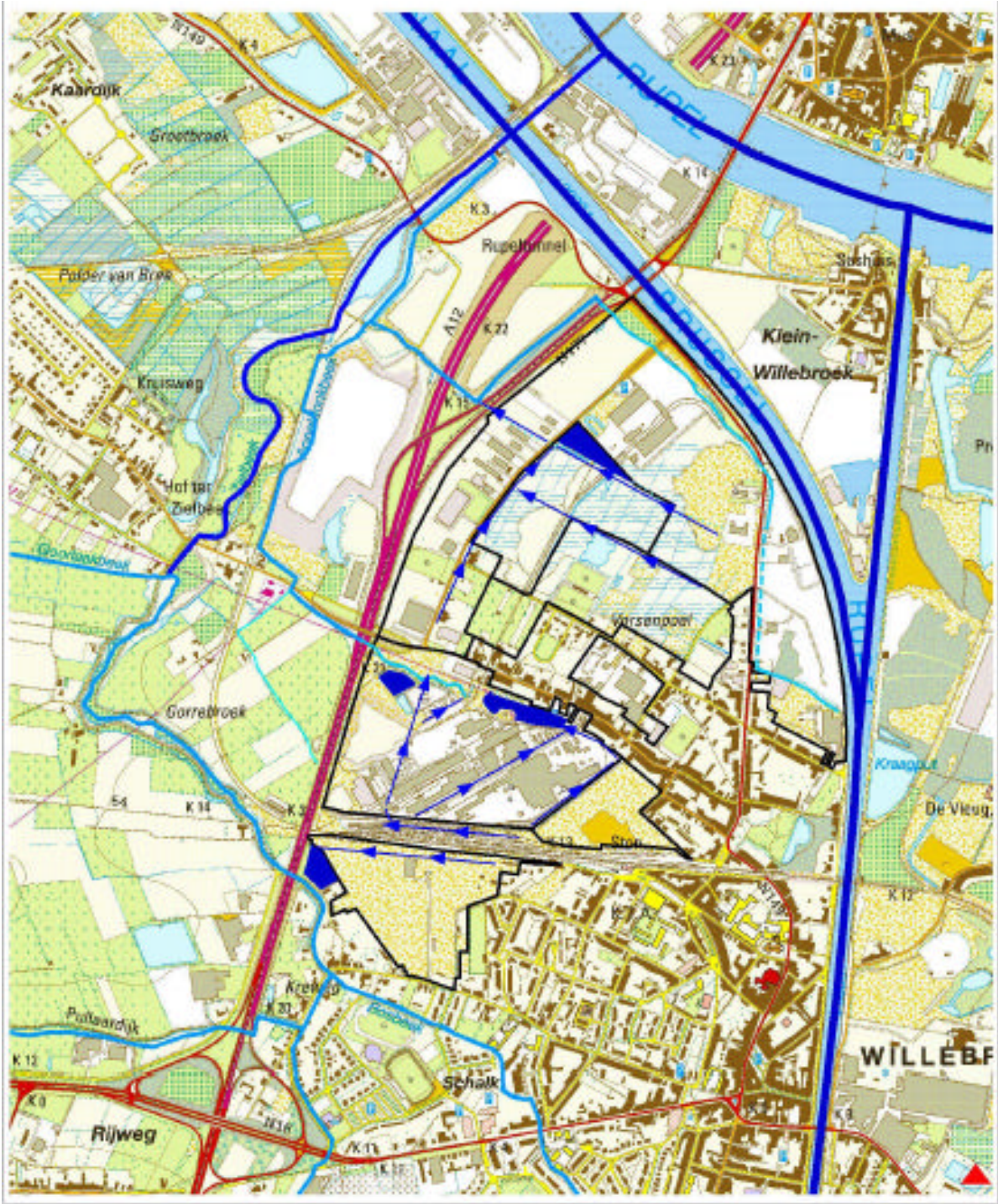
Voor de afvoer van het hemelwater van het te herontwikkelen bedrijventerrein kan geen gebruik gemaakt worden van de bestaande rioleringen. Een aparte afvoer naar resp. waterloop 6.03.13, Appeldonkbeek en Bosbeek dient voorzien te worden.

Wat betreft de waterloop 6.03.13 wordt geopteerd voor een verlegging van de waterloop 6.03.13 ten zuiden van Kemira en Indaver maar met behoud van het (ingebuisde) tracé ter hoogte van het Zeekanaal. Dit deel van het oude tracé verzorgt de afwatering van Indaver en Kemira en de afvoer van het overstort uit de riolering. De waterhuishouding van het te ontwikkelen bedrijventerrein ten zuiden van de verlegde waterloop staat niet in rechtstreekse verbinding met de waterloop en komt uit in een waterbuffer die zich ten zuiden van de verlegde waterloop bevindt. Dit bufferbekken loopt vervolgens over in de nieuwe waterloop.

De relatie met de wateroverlast ter hoogte van de Boomssteenweg:

- De ontwikkeling van het bedrijventerrein zelf (extra verharding) leidt niet tot meer wateroverlast als het hemelwater afzonderlijk naar de waterlopen wordt afgevoerd.
- Aangezien de wateroverlast getemperd wordt door een overloop ter hoogte van de Gansdijk in het gebied, kan extra overlast vermoedelijk vermeden worden door de aanleg van een extra bufferbekken ten oosten van de Gansdijk.
- Aanvullende berekeningen zullen nodig zijn om na te gaan welke maatregelen genomen kunnen worden om de huidige wateroverlast op te lossen.





#### 4.3.3. Natuur

Het projectgebied of delen ervan komen niet in aanmerking als speciale beschermingszone (habitat- of vogelrichtlijngebied). Er zijn ook geen soorten van de

habitat- of vogelrichtlijn waarvoor extra maatregelen nodig zijn. Verder geldt dat de natuurwaarden waarbij - in het kader van de zorgplicht van het natuurbehouddecreet - een afweging nodig zou zijn, door het recent vergunde project grotendeels verloren gaan.

Wel geldt dat ter hoogte van Gansdijk een groene zone voorzien blijft van ca. 2ha waarbij ook voorzien wordt in de eventuele aanleg van een waterbuffer. Deze zone kan in de toekomst mogelijks verder ontwikkelen in de richting van ecologisch interessante zone.

#### **4.3.4. Milieutechnisch en bouwtechnisch onderzoek**

De bodemverontreiniging leidt voor bepaalde onderdelen vermoedelijk tot saneringsverplichtingen, welke echter de ruimtelijke structuurschets niet beïnvloeden.

De bergen vliegassen en kalkafval die op het terrein aanwezig zijn (ca. 200.000 m<sup>3</sup>), kunnen ten dele in het projectgebied geïntegreerd worden in de bufferzone (deel volume geluidsbuffers), in de fundering van de wegen en door de aanleg van taluds. Afzet in de cementindustrie maakt ook een redelijke kans maar de haalbaarheid en financiële consequenties moeten nog verder met de afnemers van deze secundaire bouwstoffen besproken worden.

#### **4.3.5. Bodemsaneringstechnisch onderzoek Stenofersite**

Enkel de zuidelijkste punt (zone 4) komt in aanmerking om zonder zware sanering om te zetten in woongebied of buffergebied met recreatief medegebruik. Voor zone 1 kan dit theoretisch ook nog opgaan, maar dit sluit niet aan bij het woongebied en er zijn nu reeds bedrijfsactiviteiten.

De middenzone (zone 3) is sterk vervuild en kan pas na zware sanering in aanmerking komen voor een herbestemming tot woongebied. De meerkost inzake sanering is nog niet berekend maar te verwachten valt dat het aanzienlijk zal zijn, zodat de haalbaarheid van een herbestemming van deze zone tot woongebied laag lijkt.

De zone ten noordoosten (zone 2) is zeer zwaar vervuild waardoor het uitgesloten lijkt dat dit zonder bovenmatige kosten gesaneerd kan worden tot woongebied. De verontreiniging stopt niet aan de grens van het bedrijventerrein en gaat iets verder dan de grens van het bedrijventerrein maar zorgt niet voor een acuut gezondheidsrisico voor de aanpalende bewoning. Het herbestemmen van de daar aanwezige zonevreemde woningen van industriegebied tot woongebied leidt niet noodzakelijk tot meerkosten aangezien de sanering toch moet uitgaan van het beschermen van de gezondheid van de mensen die daar wonen.

Bij het intekenen van een bufferzone tussen het bedrijventerrein en het woongebied zal wel aandacht moeten gaan naar de toegankelijkheid van de bufferzone voor de bevolking. Indien recreatief medegebruik toegelaten is, noopt dit mogelijk tot extra saneringsinspanningen.

In het eindrapport van het bodemonderzoek zijn ook kostenramingen opgenomen voor een sanering in functie van verschillende herbestemmingsmogelijkheden (meer of minder woongebied). Een vereenvoudigd overzicht van deze kosten is weergegeven in onderstaande tabel:





## 5. POSITIONERING VAN WILLEBROEK NOORD BINNEN HET ECONOMISCH KNOOPPUNT WILLEBROEK

Onderstaand hoofdstuk betracht deels op basis van eerder aangehaalde elementen deels op basis van bijkomende elementen, een positionering te geven van Willebroek Noord binnen het economisch knooppunt.

### 5.1. Planningscontext

RSV	De gemeente Willebroek wordt geselecteerd als economisch knooppunt en dit om beleidsmatig in te kunnen spelen op de stedelijke ontwikkeling dewelke in het gebied tussen Mechelen en Sint-Niklaas langs de N16 (St-Niklaas-Willebroek-Mechelen) in recente jaren plaatsgevonden heeft.
RSPA	<p>Willebroek Noord behoort tot de Brabantse Poort. De Brabantse poort betreft het gebied langsheen het zeekanaal Brussel-Schelde en rond het knooppunt van belangrijke infrastructuur (A12, zeekanaal, spoorlijnen en N16). De selectie als poort biedt (beleidsmatige) mogelijkheden voor het ontwikkelen van <b>hoogwaardige en hoogdynamische functies</b>.</p> <p>De Brabantse poort wordt beschouwd als een knooppunt met een 'expliciet stedelijke en dynamische rol'. Hierin dienen de gebieden aangeduid voor wonen en bedrijvigheid optimaal benut. Van belang is dat de verschillende functies (wonen, al dan niet watergebonden productie en distributie en voorzieningen voor actieve recreatie) op een optimale wijze worden geordend. <b>De hoge concentratie van kwalitatieve infrastructuur (spoorwegen, zeekanaal, A12, N16....) betekent dat de distributie van goederen een bijzondere taak van dit knooppunt is.</b></p>
GRS	Het GRS gaat niet in detail in op Willebroek Noord. Wel wordt het watergebonden karakter benadrukt en wordt gesteld dat Willebroek Noord eerst optimaal benut moet worden vooraleer er sprake kan zijn van nieuwe aansnijdingen van industriegebied

### 5.2. Kadernota

De kadernota alsook de voorafgaande en de volgende studies geven vanuit verschillende beleidsdomeinen input voor de herontwikkeling van Willebroek Noord.

Voor de economische positionering en de SWOT-analyse **zowel op microniveau als op niveau van de regio** werden volgende doelgroepen weerhouden:

- Transport, distributie en logistiek
- Watergebonden bedrijvigheid
- Kantoren en kantoorachtigen
- Productie- en bouwactiviteiten
- Recyclage

Een overzicht van de doelgroepen wordt weergegeven in bijlage.

Op basis van een confrontatie tussen vestigingseisen en terreinkenmerken werd gekomen tot een eerste reeks van product-marktcombinaties dit uiteindelijk leidden tot het 'duurzaam scenario' dat voorziet in een gedifferentieerd terrein met zones voor watergebonden bedrijventerrein, kleinschaligere activiteiten, een beperkte zone voor kantoren en kantoorachtigen enz.

### 5.3. Brabantse Poort

De Brabantse hanteert onder meer volgende visie-elementen:

- duurzame verknoping van netwerken;
- knooppunt van infrastructuur en economische ontwikkeling;
- specifiek aanbodbeleid van werklocaties.

Binnen de studie van de Brabantse Poort wordt als specifieke visie voor het economisch knooppunt gesteld dat: *'Willebroek dient als scharnier te functioneren binnen de Brabantse Poort. Willebroek vormt een belangrijk schakelpunt op het kruispunt van ruimtelijk netwerk A12-Zeekanaal en ruimtelijk netwerk N16. Dit uit zich door **een divers aanbod aan werkmilieus** aangezien Willebroek gelegen is op het kruispunt van verschillende werkmilieus. De scharnier heeft echter ook een betekenis in functie van verkeer en vervoer. De N16 en A12 kruizen hier en overlappen deels. Zo heeft Willebroek binnen de Brabantse Poort in functie van het verdelen van verkeer. De kruispunten van enerzijds werkmilieus en anderzijds infrastructuur binnen het knooppunt dienen maximaal op elkaar afgestemd te worden.'*

### 5.4. Economische analyse

De economische analyse leverde onder meer volgende conclusies:

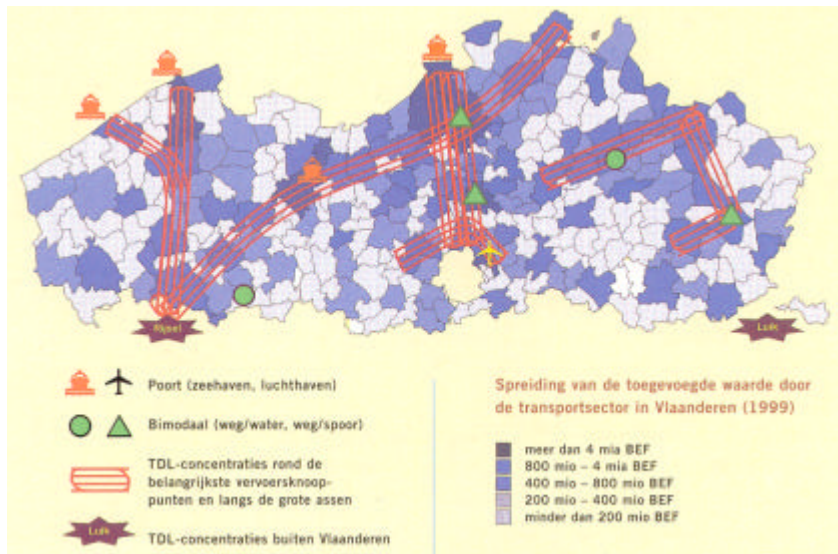
- centrale en goede ligging langsheen infrastructuren;
- wanneer gekeken wordt naar het **aantal hectaren bedrijventerrein** in Willebroek in relatie met de omliggende gemeenten, valt op te merken dat zowel in **absolute grootte** als **verhoudingsgewijs** t.o.v. de oppervlakte van de gemeente, Willebroek een aanzienlijk aandeel bedrijventerreinen heeft;
- de analyse van de specialisatiegraden bevestigt dat de **secundaire sector nog steeds belangrijk** is in Willebroek. Hoewel enkele secundaire subsectoren achteruit gaan, zijn er ook een aantal duidelijke gunstige evoluties zoals in de subsectoren recyclage, hout, vervoer ... Onmiskenbaar is er ook een **trend naar tertialisering** ingezet in Willebroek. Zowel in omvang naar totale werkgelegenheid als evolutionair is een tendens naar toenemend belang van de tertiaire sector. Deze trend volgt daarmee het Vlaams en mondiaal gegeven naar een meer doorgedreven kenniseconomie.

### 5.5. Sectorale studies distributie en logistiek in Vlaanderen en kantoren en kantoorachtigen

#### 5.5.1. Sectorale studies distributie en logistiek in Vlaanderen

In de studie wordt onderzoek gedaan naar de huidige structuur op het vlak van transport, distributie en logistiek. **Willebroek Noord ligt daarbij op de belangrijke as Antwerpen Brussel en tevens in de nabijheid van de internationale as tussen Frankrijk en Nederland (E19-E17,...)**

**Figuur 14: Bestaande ruimtelijk-economische structuur transport, distributie en**



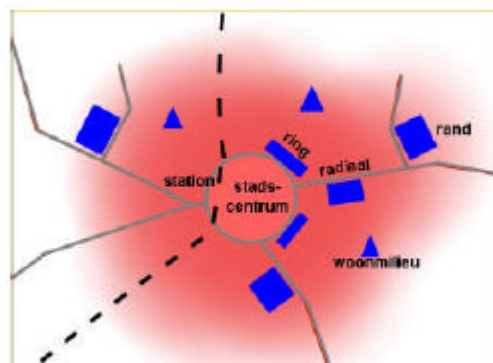
## logistiek

Bron: Ruimtelijk-economische aspecten van de ontwikkelingen in transport, distributie en logistiek in Vlaanderen, 2001

### 5.5.2. Kantoren en kantoorachtigen in Vlaanderen

De studie heeft het onder meer over een diversificatie van kantorentypologieën waarbij zowel centrumlocaties in de steden als meer autobereikbare plaatsen aan de rand van de stad voorzien moeten worden.

De studie pleit voor een bundeling van kantorenmarkt in de bestaande concentraties. Andere kantoorontwikkelingen dienen vooral in functie te staan van lokale behoeften.



**Figuur 15: Kantorenmilieus (Bron: KAVLA 2001)**

### 5.6. Belang van Willebroek Noord als erkend brownfieldproject

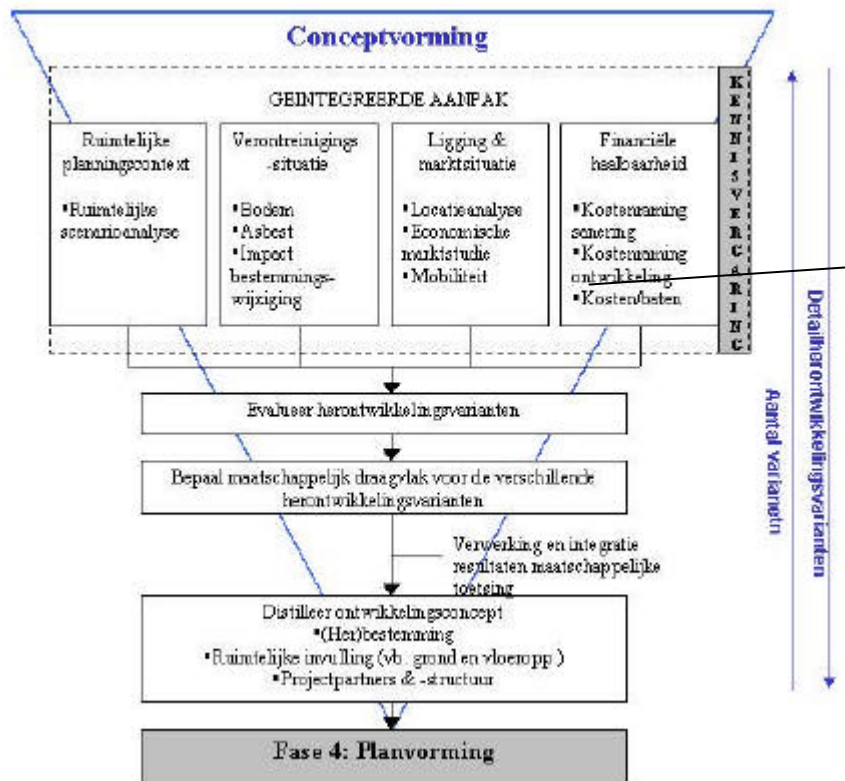
In het **voorjaar van 2001** werd door de GOM Antwerpen een herwaarderingsproject opgezet om een globale oplossing uit te werken voor de zone Willebroek-Noord. In de zomer van 2002 werd het herwaarderingsproject Willebroek-Noord door de Vlaamse overheid geselecteerd als **erkend proefproject brownfieldontwikkeling**.

De erkenning als brownfieldproject betekent ook de leidraad brownfieldontwikkeling, opgesteld in opdracht van OVAM en ondersteund door de voornaamste Vlaamse beleidsactoren als richtinggevend kader gehanteerd wordt.



De methodiek van de leidraad voorziet in een geïntegreerde aanpak waarbij zowel vanuit ruimtelijke planning, verontreiniging, ligging en marktsituatie alsook financiële haalbaarheid een afweging moet gemaakt worden om te komen tot een geïntegreerd

Figuur 6: Doorstroomschema van de fase « Kennisvergaring & conceptvorming »



oplossingsvoorstel.

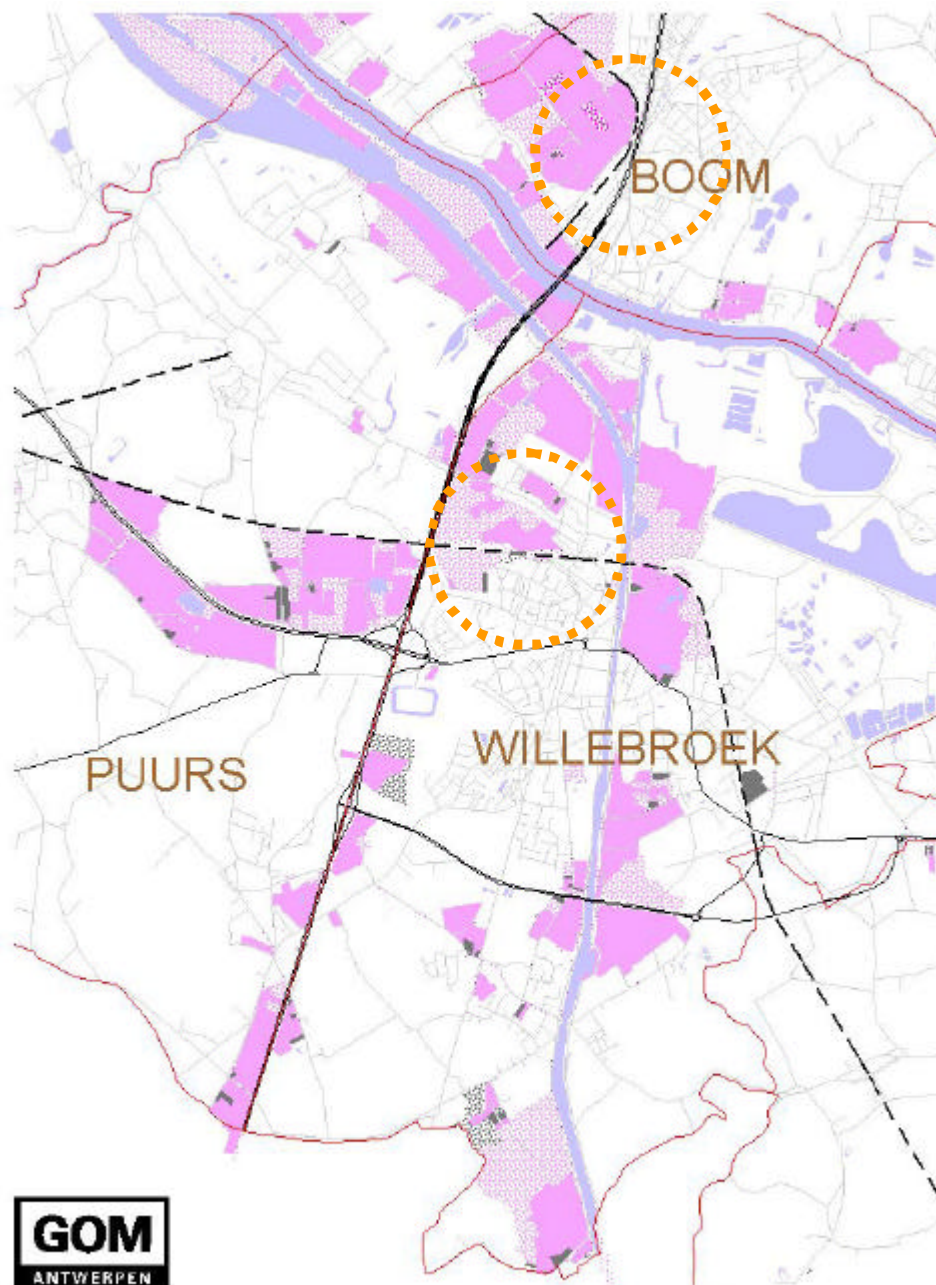
Figuur 16: Methodiek Bronwfields (Bron: Leidraad OVAM, 2003)

### 5.7. Terreinkenmerken op meso niveau

Kijkende naar de onmiddellijke omgeving van Willebroek Noord valt op dat de meeste bedrijventerreinen geclusterd zijn rond infrastructuur. Het gaat daarbij hoofdzakelijk om auto-infrastructuur en waterwegen.

Bedrijventerrein aansluitend bij woonconcentraties komen enkel voor in Boom (Krekelenberg) en Willebroek Noord. De aanwezigheid van een woonconcentratie brengt ook met zich mee dat beide gebieden gelegen zijn nabij een station. Het multimodaal karakter van Boom op vlak van personenverkeer is daarbij aanzienlijk beter uitgebouwd dan dat van Willebroek. Waar in Boom enigszins gesproken kan worden van een A-locatie kan in Willebroek eerder gesproken worden van een B-locatie.

Op niveau van Willebroek en zijn onmiddellijke omgeving kan aldus gesteld worden dat de meeste bedrijventerzones hoofdzakelijk geënt zijn op de meest nabijgelegen infrastructuur. Voor de meeste gaat het om zuivere weginfrastructuur, in sommige gevallen om zowel weg- als waterinfrastructuur. In Boom gaat het daarbij om spoorweginfrastructuur waarbij het spoor zowel gebruikt wordt voor goederen- en als personenvervoer. Willebroek Noord is de enige zone waar drie modi gecombineerd worden (spoor weliswaar enkel voor personenvervoer).



Bedrijventerreinen (benut en onbenut) regio Willebroek Noor

### 5.8. Terreinkenmerken op microniveau

Op microniveau kan aangesloten worden bij de SWOT-analyse op microniveau uit de kadernota. Troeven zijn onder meer de nabijheid van het kanaal voor multimodaal vervoer, de nabijheid van het station en de aanwezigheid van de A12 als zichtlocatie. Knelpunten zijn uiteraard de aanwezige verontreiniging, het lage beeldkwaliteitsniveau, de beperkte beschikbaarheid aan braakliggende percelen e.d.

### 5.9. Besluit

Uit alle indicatoren en beleidsdocumenten blijkt dat een **economische herontwikkeling** voor Willebroek Noord **aangewezen** is. De aanwezigheid van de hoogwaardige

infrastructuren maakt dat distributie en logistiek en het streven naar multimodale activiteiten een belangrijke troef is voor Willebroek en omgeving algemeen en ook specifiek voor Willebroek Noord. Daarnaast stelt het RSPA evenwel dat de selectie als **poort** (beleidsmatige) mogelijkheden biedt voor het ontwikkelen van **hoogwaardige en hoogdynamische functies** waarbij de Brabantse poort wordt beschouwd als een knooppunt met een 'expliciet stedelijke en dynamische rol'.

Deze stedelijkheid vertaald zich ook in de verschillende economische analyses waarbij in Willebroek maar ook in de buurgemeente een versnelde **tertialisering** werd vastgesteld, naast het blijvende grote belang van secundaire activiteiten in de regio. De visie voor de Brabantse Poort speelt hier op in door te voorzien in verscheiden werkmilieus. Een gevarieerd aanbod van zowel secundaire als tertiair ingevulde terreinen speelt in op deze nood aan verschillende soorten bedrijvigheden.

Screening van de verschillende werkomgevingen in Willebroek en omgeving leert dat de meeste bedrijventerreinen gelinkt zijn aan één of meerdere infrastructuren. Meestal gaat het om weginfrastructuur al dan niet in combinatie met waterwegen. Enkel in Boom en Willebroek Noord is ook **spoorinfrastructuur** beschikbaar. In Boom zowel voor goederen- als personenverkeer, in Willebroek Noord enkel voor personenverkeer.

Op mesoniveau dient optimaal ingespeeld te worden op de aanwezigheid van infrastructuren (beleidsdoelstelling RSV en RSPA). Voor de meeste locaties betekent dit het enten op de weg en het water. Voor Boom als A-locatie en **Willebroek Noord als B-locatie** is echter ook een rol weggelegd voor de opvang van de stijgende vraag aan ruimte ten gevolge van de tertialiseringstendens die duidelijke aanwezig is. In geval van Boom kan omwille van de goede ontsluiting met het OV de draagkracht van deze ontwikkelingen hoger ingezet worden dan in Willebroek Noord waar meer bescheiden ontwikkelingen tegemoet kunnen komen aan de vragen uit de onmiddellijke omgeving.

Ook vanuit **haalbaarheidsoverwegingen** als zijnde één van de vier peilers van de **brownfieldmethodiek** is het voorzien van hoogwaardige representatieve activiteiten op Willebroek Noord een verantwoorde optie. Op microniveau geldt dat het niet beschikbaar zijn van gronden in de onmiddellijke omgeving van het station, alsook de meerwaarde van een zichtlocatie aan de A12 maken dat de zone aan de A12 optimaal inspeelt op de zone als B-locatie. De overige delen van het terrein worden deels gericht op het kanaal (watergebonden activiteiten), deels op een traditioneel gemengde invulling aansluitend op de bestaande activiteiten.

## **6. AANVULLINGEN EN VERFIJNINGEN KADERNOTA**

Zoals vermeld worden de elementen uit de kadernota beschouwd als **uitgangspunten** voor onderhavige studie aangezien over deze elementen reeds met verschillende actoren overleg werd gepleegd en tot stand is gekomen in het incorporeren van verschillende visies waaronder ook die van de aanwezige bewoners en bedrijven.

Desalniettemin resteren er binnen de kadernota een aantal elementen die verdere verfijning behoeven. Gesprekken met het dagelijks bestuur leidden tot een inventarisatie van elementen die verdere verfijning behoeven. Het betreft volgende elementen:

- uitgangsprincipe: vastleggen wat moet, open laten wat kan;
- aspecten inzake duurzaam en efficiënt ruimtegebruik;
- ontsluiting en aansluiting Willebroek Noord op A12;
- inplanting bufferbekkens;
- mogelijkheid inplanting windmolens;
- segmentering bedrijfvenzone;
- flexibele kavelgroottes in zone B: zone voor bedrijvigheid 2
- verfijning 'zone voor representatieve bedrijfsgebouwen';
- afbakening van het plangebied (subsidiariteit);
- aandacht voor archeologie;
- flexibel tracé voor de waterloop 06.03.13
- ontwikkelingsperspectief zone Kreweg;
- buffering woonwijk;
- woningen Appeldonksstraat en Vaartstraat
- buffering woningen Boomseseenweg;
- aandacht OV en verfijning fietsverbinding Willebroek Puurs/Boom
- niet vastleggen van concrete fasering

In onderstaande paragrafen wordt kort een overzicht gegeven van de resterende problematiek en een concreet voorstel tot verfijning van de kadernota, zonder daarbij de uitgangspunten of het bestaande concept te veranderen. Deze verfijning heeft consequenties voor de afbakening van en de zonering binnen het plangebied

### **6.1. Uitgangsprincipe: vastleggen wat moet, open laten wat kan**

#### **6.1.1. Problematiek**

In de inleiding werd reeds gesteld dat de herontwikkeling van het terrein zal gebeuren middels een PPS-constructie. Teneinde de ontwikkelaar de mogelijkheid te bieden een marktconforme ontwikkeling uit te bouwen, wordt voorgesteld om een zekere flexibiliteit te behouden en derhalve op sommige punten geen al te stringente voorschriften op te leggen. De geboden flexibiliteit t.a.v. de private ontwikkelaar zal evenwel steeds de bestaande kadernota en de uitgangspunten van het RUP als kader beschouwen. Bovenstaande neemt niet weg dat ten aanzien van andere aspecten (zoals bvb. segmentering, buffering, ...) net wel strikte voorschriften gelden.

#### **6.1.2. Voorstel**

Voorgesteld wordt om ten aanzien van dit PRUP die elementen vast te leggen in de zonering die essentieel zijn voor het garanderen van een voldoende kwalitatieve ontwikkeling. Daarbij wordt vooral gedacht aan:



- **buffering naar de woonwijk en garanderen voldoende leefbaarheid:** één van de essentiële elementen uit de kadernota is de optie om de bestaande woningen en de bedrijvigheid maximaal met elkaar te laten coëxisteren. Het bieden van voldoende garanties naar de leefbaarheid van de woningen is dan ook zeer belangrijk
- **ontsluitingsinfrastructuur naar het hoger en lokaal wegennet:** twee elementen die belangrijk zijn in het kader van de studie is het bieden van de mogelijkheid om een goede aansluiting naar het hoger wegennet te voorzien. Anderzijds moet gewaakt worden over het vermijden van sluipl- en vrachtverkeer doorheen de woonwijk.
- **interne zonering (segmentering) teneinde de potenties maximaal te benutten:** voorgesteld wordt geen al te stringente voorschriften op te stellen teneinde de input van de private partner maximaal te kunnen benutten en om alzo een marktconforme invulling te bekomen. Anderzijds biedt het terrein een aantal specifieke potenties die wel bij voorkeur vastgelegd worden in het bestemmingsplan. Het segmenteren van het industrieterrein is derhalve aangewezen.

## 6.2. Aspecten inzake duurzaam en efficiënt ruimtegebruik

### 6.2.1. Problematiek

Gestreefd wordt naar een zo efficiënt mogelijk ruimtegebruik, rekening houdende met de doelgroep en de bijhorende mogelijkheden en beperkingen.

### 6.2.2. Verfijning

Verschillende aspecten inzake efficiënt ruimtegebruik worden verwerkt in het plan:

1. Maximaal streven naar gekoppelde en aaneengesloten bebouwing
2. Opleggen van minimale bouwhoogte zodat tweelagig bouwen gestimuleerd wordt.
3. Stimulansen naar gemeenschappelijke voorzieningen: in het plan worden verschillende initiatieven tot gezamenlijke diensten of faciliteiten opgenomen:
  - o ten eerste geldt de ambitie om een gezamenlijke kade op te richten waarvan de bedrijven gebruik kunnen maken voor de op- en overslag van goederen. Dit maakt dat ook bedrijven die niet rechtstreeks langs het water zitten, goederen kunnen aan- en afvoeren via het water.
  - o in 'zone E' wordt de mogelijkheid voorzien om faciliteiten en voorzieningen in te planten die kunnen dienen voor het gehele bedrijventerrein (bvb. congres- en/of vergaderfaciliteiten)
  - o parkmanagement: parallel aan de opmaak van het RUP, wordt gewerkt aan het opzetten van een parkmanagementstructuur die moeten zorgen voor de instandhouding van de kwaliteit en (kosten)optimalisatie van het onderhoud.
4. Opleggen verplichte bebouwingsindexen: een minimaal percentage moet bebouwd worden. Met deze cijfers moet omzichtig en gedifferentieerd te werk gegaan worden. Voor watergebonden activiteiten gelden geen normen (bvb. stockage van containers) voor andere activiteiten gelden hoge percentages.
5. Parkeerbeleid: voor de verschillende zones wordt een gedifferentieerd parkeerbeleid ingevoerd.

De stedenbouwkundige voorschriften voorzien naast de algemene bestemmings- en inrichtingsvoorschriften die gelden voor deze zone tevens een bijzonder regime voor de bestaande vergunde bedrijven, aangezien een aantal bedrijven niet meer conform zullen zijn aan de nieuwe voorschriften. Dit afwijkingsregime beoogt de individuele toekomstplannen van deze bedrijven te verenigen met het globaal ontwikkelingsproject voor deze zone.

Voor deze bestaande en vergunde bedrijven geldt dat zij in beginsel behouden kunnen blijven, ook al is dit in afwijking van de vastgestelde (hoofd- en neven) bestemming voor deze zone. Hierbij is weliswaar vereist dat deze bedrijven beschikken over alle vereiste stedenbouwkundige en milieuvergunningen.

De bestaande en vergunde bedrijven kunnen ook uitbreiden, zolang ze bij deze uitbreiding voldoen aan de inrichtingsvoorschriften. Hiervan kan worden afgeweken indien wordt aangetoond dat een afwijking noodzakelijk is omwille van technische-, milieu- of veiligheidsredenen. Hiermee wordt bijvoorbeeld bedoeld (niet-limitatief):

- Werken die noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan de milieuwetgeving;
- Noodzakelijke technische aanpassingen aan bestaande installaties;
- Electriciteitscabines;
- Technische ruimtes (voor plaatsing van apparatuur en/of installaties die nodig zijn voor de functionering van het gebouw zoals o.a. trappen, sassen, dienstliften, verwarming, airco...);
- ...

In elk geval kan er worden afgeweken van de inrichtingsvoorschriften op het vlak van de minimale terreinindex. Een bestaand vergund bedrijf wordt ook niet verplicht om de niet-bebouwde en de niet-verharde delen van haar terrein te beplanten. Omwille van de leefbaarheid van de aanpalende woongebieden is het niet toegelaten om in de onmiddellijke nabijheid ervan milieubelastende bedrijfsactiviteiten in open lucht uit te bouwen op de niet-bebouwde zones. Daarom is in zones B en C de uitbouw van milieubelastende bedrijfsactiviteiten op de niet-bebouwde oppervlakte niet toegelaten binnen een perimeter van 100m t.o.v. de woongebieden volgens het gewestplan of de geldende plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen. Eenzelfde beperking wordt, omwille van de zichtlocatie, ingebouwd t.o.v. de A12 in zone C.

Bij de beoordeling of de uitbouw van een bestaande activiteit kan beschouwd worden als een uitbreiding, is het niet relevant of in het kader van de milieuvergunning de activiteit beschouwd wordt als een uitbreiding van een bestaande dan wel als een nieuwe activiteit. Het is ook mogelijk dat een vennootschap uit een groep de exploitatie van de uitbreiding op zich neemt. Zo wordt bijvoorbeeld de uitbouw van de activiteiten van Stenofer als een uitbreiding beschouwd, ook al wordt de exploitatie ervan op zich genomen door een dochteronderneming. Er dient wel steeds voldaan te worden aan hoger vermelde ruimtelijke voorwaarden.

De bedrijvenzone is enkel bestemd voor regionale bedrijven. Er werd daarom in de meeste zones een minimumoppervlakte voor de kavels voorzien. Daarvan kan slechts worden afgeweken teneinde kleinere restruimtes op te vullen gelet op het beoogde zuinig ruimtegebruik in de zone. Omwille van dezelfde doelstelling (zuinig ruimtegebruik), is tevens voorzien dat in het kader van de vergunningverlening van bedrijven steeds een maximale benutting van de zone moet worden beoogd. Dit kan er toe leiden dat vergunningsaanvragen voor projecten, ten gevolge van hun configuratie en ligging, worden geweigerd indien deze een maximale benutting van de zone zouden verhinderen. De vereiste van maximale benutting geldt voor alle inplantingen.

### **6.3. Ontsluiting en aansluiting Willebroek Noord op A12**

#### **6.3.1. Problematiek**

Eerder in de nota werd reeds melding gemaakt van het feit dat het ontbreken van een goed ingerichte aansluiting van Willebroek Noord op de A12 een belangrijke voorwaarde is om te komen tot een haalbare en verkeersleefbare herontwikkeling van Willebroek Noord.

Eerdere studies (zie 2.5 Overige plannen en gelijklopende processen) formuleerden reeds voorstellen tot een verbeterde aansluiting. Deze ontsluitingsvoorstellen werden eveneens

als input gebruikt voor de kadernota en dus eveneens voor het PRUP en het gewestelijk RUP. De ontsluitingsnota Willebroek Noord voorgelegd aan de PAC vormt een eerste aanzet tot draagvlak en werd beschouwd als een voldoende basis voor het verder verloop van het provinciaal en gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

### 6.3.2. Voorstel tot verfijning

Aangezien de aansluiting op de A12 essentieel is voor de herontwikkeling van Willebroek Noord en aangezien het volledig inrichtingsplan in belangrijke mate bepaald wordt door het voorziene ontsluitingspunt, wordt voorgesteld om **de inplanting van het ontsluitingspunt zoals voorzien in de verschillende studies en het gewestelijk RUP te beschouwen als een randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Willebroek Noord.**

### 6.3.3. Consequenties voor de afbakening en zonering van het PRUP

Binnen het plangebied van het PRUP wordt de plaats aangeduid waar de realisatie van het geplande ontsluitingspunt mogelijk is. De plancontour van het gewestelijk RUP komt overeen met de contour van de zone voor openbare wegenis (art. 4) in het PRUP. De voorschriften van het PRUP zijn niet strijdig met deze van het gewestelijk RUP.

## 6.4. Inplanting bufferbekkens

### 6.4.1. Problematiek

Ten aanzien van de waterhuishouding werd door SORESMA een studie uitgevoerd voor Willebroek Noord. Uit dit onderzoek komen een aantal aanbevelingen naar voren die geïncorporeerd werden in de kadernota (zie eerder). Op 3 maart 2004 werd tijdens een overlegvergadering tussen de dienst ruimtelijke planning provincie Antwerpen, dienst waterbeleid provincie Antwerpen en de GOM een aantal aanvullingen geformuleerd die geïncorporeerd worden in deze studie.

### 6.4.2. Voorstel tot verfijning

Voorgesteld wordt om het bufferbekken ter hoogte van de hoek Gansdijk-Vaartstraat en de bufferzone in het zuidoosten van de kruising A12-spoorweg, te voorzien middels een gemengde bestemming (groenbuffer-waterbuffer) zodat de mogelijkheid tot het voorzien van een waterbuffer alleszins voorzien wordt in het PRUP.

Voor de buffer in zones A, B en E werd geopteerd om de noodzaak tot buffer op te nemen in de voorschriften voor bedrijvigheid.

Het nodige buffervolume dat nodig is om het deel van het terrein dat gelegen is in zones B en E te bufferen dat op dit bufferbekken aangesloten wordt bedraagt **848 m<sup>3</sup>** (3,39 ha maal 250 m<sup>3</sup> per ha).

Het beschikbare buffervolume in het bestaande waterbekken bedraagt **1.710 m<sup>3</sup>**, dus veel ruimer dan nodig voor de aansluiting van de geplande ontwikkelingen.

Buffervolume bestaand		
1.710	m <sup>3</sup>	
	4275	m <sup>2</sup> bestaand bufferbekken (zone art. 16)
	0,4	m bufferhoogte

Het nodige extra buffervolume als de buurbedrijven en de KMO zone De Veert ook op het bufferbekken aansluiten bedraagt 1.580 m<sup>3</sup> (6,32 ha vermenigvuldigd met 250 m<sup>3</sup> per ha).

	ha	subtot (ha)	m <sup>3</sup>
IGS Cymaco	0,50	0,61	153
	0,11		
Moens	0,47	1,80	450
	1,33		
De Veert	3,07	3,63	908
	0,34		
	0,22		
De veert kantoren	0,05	0,28	70
	0,05		
	0,06		
	0,12		
		ha	m <sup>3</sup>
<b>totaal De Veert</b>		<b>6,32</b>	<b>1.580</b>

Dat brengt het totaal op **2.428 m<sup>3</sup>** buffercapaciteit dat in het gebied voorzien moet worden (1.580 + 848).

Indien het bufferbekken wordt gerealiseerd over de hele voorziene zone, is er samen met de buffercapaciteit in de riolering van de KMO zone De Veert in totaal **2.909 m<sup>3</sup>** buffercapaciteit. Dit is groter dan de behoefte van 2.428 m<sup>3</sup>, namelijk **een overschot van 481 m<sup>3</sup>**.

Buffervolume potentieel	
<b>2.909</b>	m <sup>3</sup> buffercapaciteit beschikbaar in maximaal scenario
275	buffercapaciteit van riolering De Veert (bron: Hidrorio)
2.634	totaal te creëren buffercapaciteit in aangepast PRUP
	4275 m <sup>2</sup> bestaand bufferbekken (zone art. 16)
	2311 m <sup>2</sup> resterende uitbreidingsmogelijkheid (zone art. 17)
	0,4 m bufferhoogte

Zelfs in het maximale scenario dat het bedrijf Timcal op termijn volledig zou aansluiten op het bufferbekken (volgens recente vergunningen blijkt Timcal voor haar huidige activiteiten voldoende buffercapaciteit te beschikken in haar rioleringssysteem, Timcal loost nu rechtstreeks op de Appeldonkbeek) is er voldoende buffercapaciteit: de 1,4 ha verharding van Timcal noodzaakt maximaal 353 m<sup>3</sup> buffercapaciteit (250 m<sup>3</sup> /ha), wat kleiner is dan het hoger berekende overschot van 481 m<sup>3</sup>.



### 6.4.3. Consequenties voor de afbakening en zonering van het PRUP

Binnen het plangebied wordt een voldoende brede zone voor groen- en waterbuffer voorzien ten westen van de woningen gelegen aan de Boomsesteenweg en nabij de kruising A12-spoorweg.

## 6.5. Mogelijkheid inplanting windmolens

### 6.5.1. Problematiek

In het windplan wordt een groot deel van de plangebied als geschikt beschouwd voor eventuele inplanting van windmolens. Vanuit het dagelijks bestuur werd geopteerd om deze mogelijkheid open te laten binnen de zone tussen de A12 en de N177.

#### Kaart 20: Situering op het windplan

### 6.5.2. Voorstel tot verfijning

Voorgesteld wordt om deze optie in te bouwen door een overdruk 'zone voor windturbines' te voorzien.

## 6.6. Segmentering bedrijvenzone

### 6.6.1. Problematiek

Zoals eerder gesteld, wordt gestreefd om geen al te stringente voorschriften op te stellen teneinde de input van de private partner te kunnen aanwenden. Het inbouwen van een zekere flexibiliteit als methodiek is inherent aan de benadering van brownfields, werd verwoord in de Leidraad brownfieldontwikkeling (2003) en werd onderschreven door de voornaamste actoren.

Desalniettemin is het efficiënt gebruiken van de beschikbare terreinen aangewezen. Differentiatie is dan ook aangewezen. De voorgestelde differentiatie kent zijn onderbouwing vanuit het RSPA, de Brabantse Poort, de economische positionering én de kadernota. Enkele verfijningen werden toegevoegd in de loop van het proces op basis van specifieke gebiedsgerichte elementen.

### 6.6.2. Voorstel tot verfijning

Volgende segmentering wordt voorgesteld:

- **zone voor watergebonden bedrijven:** langsheen het kanaal wordt een zone voorbehouden voor watergebonden bedrijven. Aangezien de aanwezigheid van het kanaal als een belangrijke troef wordt beschouwd van het projectgebied, lijkt het voorbehouden van deze zone voor watergebonden activiteiten aangewezen
- **zone voor bedrijvigheid en windmolens:** de zone tussen de A12 en de N177 biedt mogelijkheden voor de inplanting van windmolens. Deze potentiële troef wordt als dusdanig best meegenomen in het planproces
- **zone voor representatieve bedrijfsgebouwen:** in het kaderplan wordt voorzien in een zone voor representatieve bedrijfsgebouwen. Een duidelijk positionering en omschrijving van deze doelgroep is aangewezen (zie verder).
- **zone voor tweedelijns watergebonden activiteiten en transport, distributie en logistiek:** een deel van het terrein wordt omwille van de nabijheid van het kanaal en omwille van de mogelijkheid tot grotere percelen, exclusief voorgehouden voor deze activiteiten.
- **zone voor bedrijvigheid:** voorgesteld wordt om voor de overige delen een algemeen geldende bestemming te voorzien, mits het voorzien van subcategorieën.



**Legende:**

- Beschermingsklasse 1
- Beschermingsklasse 2
- Vogelrichtlijnbuffer
- Habitatrichtlijngebieden
- Beschermde monumenten en landschappen
- Klasse 0
- Woonbuffers
- Natuurbuffers
- Klasse 1
- Industriebuffers
- Klasse 2
- Klasse 3
- Militaire gebieden

PRUP Willebroek-Noord bis  
Kaart 20: Situering op het Windplan

Bron: Windplan Vlaanderen



Projectw.: KV  
Tekenaar: TC  
mei 2008  
Projectnr.: 6199  
6199\_krt\_023A.dwg  
zonder schaal

Zo wordt ten zuiden van de Appeldonkstraat logistiek en milieubelastende industrie geweerd rekening houdende met de ligging tussen de woonkern langsheen de Appeldonkstraat en de ligging nabij het centrum. Ten zuiden van de spoorweg worden enkel milieubelastende bedrijven geweerd.

De keuze om over te gaan tot een vrij doorgedreven segmentering van het bedrijventerrein leidt ertoe dat heel wat bestaande activiteiten niet meer conform zijn aan de nieuwe voorschriften. Voor deze activiteiten wordt gesteld dat zij kunnen behouden blijven en uitbreiden conform de inrichtingsvoorschriften.

Aanvullend op bovenstaande segmentering en rekening houdende met de nabijheid van de woonomgeving, werd geopteerd om "bedrijven zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken", of m.a.w. SEVESO-inrichtingen niet toe te laten. Een bepaling daartoe werd opgenomen in de voorschriften. Dit voorschrift heeft betrekking op de inplanting van SEVESO-bedrijven en slaat dus enkel op nieuwe bedrijven.

## 6.7. Verfijning 'zone voor representatieve bedrijfsgebouwen'

### 6.7.1. Problematiek

Rekening houdende met de principes van locatiebeleid is een verfijning van het begrip en een verduidelijking van de impact op o.a. de ontsluiting aangewezen.

### 6.7.2. Voorstel tot verfijning

Uit de economische analyse bleek dat de tertiaire sector in Willebroek een significante groei kende de afgelopen jaren. Vanuit die optiek is het definiëren van kantoren en kantoorachtigen (zoals voorzien in de kadernota) als een beoogde doelgroep logisch. Ook vanuit haalbaarheidsoverwegingen en marktconformiteit kan deze keuze verdedigd worden.

In de studie 'ruimtelijk-economische aspecten van kantoren en kantoorachtigen in Vlaanderen' uitgevoerd in opdracht van ARP, wordt een **deconcentratie-tendens** beschreven. Deze houdt in dat de laatste jaren een verhuisbeweging tot stand is gekomen vanuit de centra van de grote steden naar meer regionale centra zoals Leuven en Mechelen. Het betreft hier voornamelijk autonome kantoorontwikkelingen. Hoewel dergelijke grootschalige autonome ontwikkeling niet beoogd worden in Willebroek Noord, toont deze trend onder meer het belang van een **goede autobereikbaarheid** en **regionale verankering**. In dezelfde studie wordt tevens expliciet verwezen naar de toenemende vraag naar een goede autobereikbaarheid. Ook het toenemend belang van kwaliteit en imago maken dat vanuit de markt een continue interesse is naar goede zichtlocaties langsheen belangrijke infrastructuren.

Specifiek voor Willebroek Noord dienen volgende elementen in overweging genomen te worden:

- aanwezigheid en impact van het station: de aanwezigheid van het station vormt een bijkomende troef voor Willebroek Noord. Evenwel mag de impact van het station niet overschat worden.
- beschikbaarheid van gronden: in de onmiddellijke omgeving van het station zijn relatief weinig terreinen beschikbaar.
- alternatieve locaties in Willebroek en omgeving zijn uitsluitend geënt op weginfrastructuur op vlak van personenverkeer.
- meerwaarde van zichtlocaties: gronden gelegen langs belangrijke infrastructuren genieten steeds een meerwaarde omwille van het aspect zichtlocatie.

Rekening houdende met de eisen vanuit de markt en rekening houdende met de specifieke terreinkenmerken, is het voorzien van een zone voor **representatieve bedrijfsgebouwen** langsheen de A12 een plausibele optie. De terreinen zijn vlot bereikbaar met de wagen, zijn op wandelafstand van het station en kunnen omwille van de toegevoegde waarde als zichtlocatie een belangrijke meerwaarde geven aan het rendabel maken van het totale herontwikkelingsproject. Evenwel dient vanuit van locatiebeleid een aantal nuanceringen en beperkingen geformuleerd te worden.

#### **6.7.2.1. Een volledig autonome kantoorontwikkeling is niet aangewezen**

De tertialisering van de economie van Willebroek is, rekening houdende met het feit dat de afgelopen jaren geen grote autonome ontwikkelingen gerealiseerd werden, een evolutie binnen het bestaande economische gebeuren van Willebroek. Met andere woorden: de evolutie naar kantoren en de vraag naar dergelijke kantoorruimte ontstaat grotendeels vanuit Willebroek en omgeving zelf (niveau Brabantse poort). In die zin moeten de geplande zone voor representatieve bedrijfsgebouwen ook de **plaatselijke vraag faciliteren**, eerder dan het aantrekken van 'footloose' kantooractiviteiten. Het waken over deze regionale betrokkenheid en verankering wordt mee opgenomen in de voorschriften (cfr. 'ondersteunende' kantooractiviteiten).

#### **6.7.2.2. Een te hoge mobiliteitsdynamiek is niet aangewezen**

Teneinde de bereikbaarheid van Willebroek Noord te vrijwaren, dient de totale mobiliteitsgeneratie van het terrein bewaakt te worden. Rekening houdende met de maximale capaciteit van het voorziene ontsluitingspunt en rekening houdende met de beoogde doelgroepen op de rest van het terrein, kan een restcapaciteit van het ontsluitingspunt bepaald worden. Deze restcapaciteit kan opnieuw vertaald worden naar een maximale mobiliteitsgeneratie vanuit de kantorenzone. Op basis van de maximale mobiliteitsgeneratie kan het aantal werknemers en de maximale BVO bepaald worden. Het uitwerken van een MOBER is evenwel niet het onderwerp van deze studie. Desalniettemin kan voor een deel van het programma een inschatting gemaakt worden van het gegeneerde verkeer. Uitgaande van een maximale kantooroppervlakte van 5.000m<sup>2</sup> (zie volgende) zal dit deel van het programma tussen de 50 en 100 pae genereren.

#### **6.7.2.3. Ruimtelijke randvoorwaarden als eerste insteek in de voorschriften**

Aangezien de twee vorige punten moeilijk te verfijnen zijn in voorschriften, wordt voorgesteld om in eerste instantie **ruimtelijke criteria** te hanteren bij het bepalen van de mogelijkheden tot ontwikkeling van kantoorachtigen. Het betreft aspecten als V/T-index<sup>6</sup>, maximale BVO's<sup>7</sup>,...

In de voorschriften wordt daarom uitgegaan van volgende criteria:

- max. kantooroppervlakte die niet worden ingericht als nevenbestemming: 5.000m<sup>2</sup>
- min. V/T index van 50% en maximale van 80%
- maximaal 4 bouwlagen en minimale bebouwingshoogte van 7m

Bovenstaande benadering beoogt aldus het bekomen van een hoogwaardige inplanting van bedrijven. Het gaat daarbij zowel om bedrijven (productie, logistiek e.d.) als dienstverlenende activiteiten.

---

<sup>6</sup> V/T-index: vloer-terreinindex: geeft de verhouding weer tussen de footprint van het gebouw en de kaveloppervlakte

<sup>7</sup> BVO: benutbare vloeroppervlakte: geeft het toegelaten aantal m<sup>2</sup> vloeroppervlak weer



## **6.8. Afbakening van het plangebied (subsidiariteit)**

### **6.8.1. Problematiek**

De herontwikkeling van Willebroek Noord is een complexe problematiek. De opgestelde kadernota ambieert een globale visie voor geheel Willebroek Noord. Om het voorgestelde project uit te voeren is een engagement nodig op verschillende beleidsniveaus. Op vlak van ruimtelijke ordening kunnen drie beleidsniveaus onderscheiden met elk een aantal specifieke bevoegdheden, conform het subsidiariteitsbeginsel:

- Vlaams niveau: A12 en aansluiting met Willebroek Noord
- Provinciaal niveau: (her)ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein, inclusief bijhorende buffers
- Gemeentelijk niveau: bestaande woonkern Willebroek Noord

### **6.8.2. Voorstel tot verfijning**

Voorgesteld wordt om, conform het subsidiariteitsbeginsel, volgende principes te hanteren:

- De woonwijk Willebroek Noord wordt niet opgenomen binnen het plangebied. De uitwerking ervan is een gemeentelijke bevoegdheid. Wel dienen de principes uit de kadernota gevrijwaard en de consistentie met het PRUP bewaakt te worden.
- De aansluiting op de A12 is een Vlaamse bevoegdheid. Aangezien de juiste ligging en afbakening van de geplande ontsluitingsinfrastructuur nog niet bekend is, wordt voorgesteld om deze zone wél op te nemen in het plangebied als regionaal bedrijventerrein maar de inplanting van de infrastructuur zelf enkel symbolisch en indicatief weer te geven.

## **6.9. Aandacht voor archeologie**

### **6.9.1. Problematiek**

Gelet op de omvang en de aard van de ingreep is de kans reëel dat er bij de realisatie van de graafwerkzaamheden archeologische monumenten worden aangetroffen. Een deel van het terrein is vervuild en derhalve archeologisch niet relevant, althans wat de ondergronds gelegen vondsten betreft. Het centrale deel van het terrein bevat evenwel gunstige bodemkundige omstandigheden (perceelnummers 381d, 376f, 382x ,y ,z ,a2 ,e2 ,d2 ,383 ,384d ,c ,385e, f, 386b, 372/02v, 02s, 02r, 02t, 372g, k, l, f, 356/02a, 02f, 02k, 02h, 02g).

### **6.9.2. Voorstel tot verfijning**

Uitgaande van de zorgplicht die een eigenaar en gebruiker heeft om de archeologische monumenten die zich op de gronden bevinden, te bewaren en te beschermen en ze voor beschadiging en vernieling te behoeden zoals bepaald in art.4§2 van het *Decreet houdende bescherming van het archeologisch patrimonium van 30 juni 1993* (B.S. 15.09.1993) wordt voor bovenstaande percelen vooropgesteld dat alle werken met ingreep in de bodem vooraf door een archeologische terreininventarisatie dienen te worden vooraf gegaan. Dit houdt in dat:

- voorafgaand aan de werken op het terrein proefsleuven dienen te worden gegraven onder toezicht van de bevoegde administratie, over een oppervlakte én tot op de diepte bepaald door de archeoloog;
- de afgraving moet steeds gebeuren door een kraan met platte bak;
- na het afgraven van de teelaarde en de verdere werken moet er voldoende tijd voorzien worden voor een grondige prospectie, tijdens dewelke het afgegraven terrein niet mag worden betreden;

Specifiek wordt ook melding gemaakt van de industriële loods (sectie A:530, R/2) die een specifieke architecturale waarde heeft.

## **6.10. Flexibel tracé voor de waterloop 06.03.13**

Ter voorbereiding van het ruimtelijk uitvoeringsplan werd een uitgebreid hydrologisch onderzoek gevoerd (zie luik waterhuishouding). Desalniettemin bleek in de loop van het proces dat de exacte ligging van de te verleggen waterloop momenteel nog niet overal éénduidig vast te leggen valt. Derhalve wordt voor een deel van het tracé een flexibele invulling mogelijk gelaten door voor het betreffende deel van het tracé enkel het begin- en eindpunt te definiëren (meer bepaald het deel ten oosten van de Hoeikensstraat).

## **6.11. Ontwikkelingsperspectief zone 'Kreweg'**

### **6.11.1. Problematiek**

Ten zuiden van de spoorweg bevindt zich een industriezone. Momenteel is onder meer het bedrijf Stenofor er gevestigd. In paragraaf 4.3.5 werd reeds vermeld dat de site te kampen heeft met ernstige verontreiniging. Andere knelpunten zijn onder meer de ontsluiting van het terrein dat actueel grotendeels via de woonomgevingen plaats vindt en de aanwezigheid van een beperkt aantal zonevreemde woningen aanpalend aan de industriezone (een deel van de woningen werd zone-eigen gemaakt middels het BPA).

### **6.11.2. Verfijning – hoofdbestemming**

Uit het saneringstechnisch onderzoek bleek dat voor zone 2 en 3 een herbestemming naar woongebied, rekening houdende met de benodigde bovenmatige saneringskosten, niet haalbaar is. Voor zone 1 en 4 zou dit saneringstechnisch wel nog te overwegen zijn. Voor zone 1 zou men echter op die manier een geïsoleerd wooneiland creëren waardoor dit niet echt als wenselijk beschouwd wordt. Zone 4 zou saneringstechnisch wel in aanmerking komen om nieuwe woningen te voorzien.

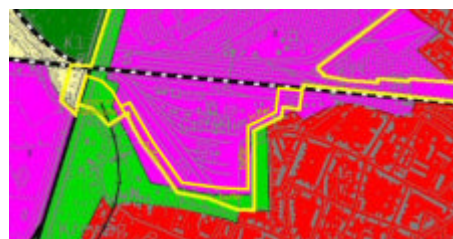
In de kadernota wordt voor het grootste deel van deze zone een economische bestemming voorgesteld. Deze vormt in eerste instantie dan ook het uitgangspunt van het PRUP.

### **6.11.3. Consequenties voor de afbakening en zonering van het PRUP**

Rondom de industriezone wordt een buffer voorzien. In het westelijk deel van het plangebied worden een aantal bestaande (bedrijfs)constructies uitgesloten uit het plangebied. Een buffering tussen deze constructies en de aanpalende woningen is moeilijk realiseerbaar en tevens minder nodig aangezien het om activiteiten gaat die verweefbaar zijn met een woonfunctie.

In het zuiden van het plangebied wordt de bestaande buffer bestendigd. Deze buffer wordt gehandhaafd en heringericht i.f.v. de woonzone Willebroek Noord. Een functionele buffer wordt voorzien die in zal staan voor de beperking van de visuele hinder en geluidsoverlast. Bijkomende recreatieve en ecologische functies worden niet uitgesloten.

Ter hoogte van het gemeentelijk speelplein (ten oosten van de zone) wordt een vrij beperkte buffer voorzien. De rest van de gronden wordt niet opgenomen in het plangebied teneinde de gemeente de mogelijkheid te bieden een verdere verfijning uit te werken.



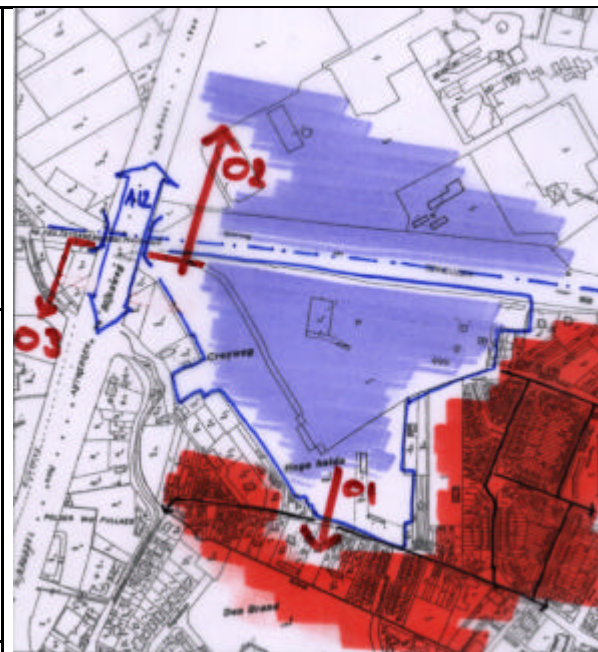
#### 6.11.4. Voorstel verfijning – ontsluiting

Wat betreft de ontsluiting zijn drie alternatieven onderzocht.

Een **eerste optie** bestaat erin om te ontsluiten via de woonwijk (zoals het nu ook grotendeels gebeurt). Het spreekt voor zich dat in het geval van een herontwikkeling van de site, dergelijk scenario zeer negatief zou zijn voor de verkeersleefbaarheid van de woonwijk. Dergelijk scenario wordt derhalve niet weerhouden.

Een **tweede optie** zou erin bestaan om middels een nieuwe brug over de spoorweg, het verkeer af te leiden naar de geplande rotonde aan de A12. Groot voordeel is het feit dat de aansluiting op de A12 zeer kort nabij is waardoor vrijwel geen omrijdfactor ontstaan. Groot nadeel is de kost van een extra brug en het terreinverlies dat ontstaat omwille van de benodigde hellingen. Deze optie werd derhalve niet weerhouden.

Een **derde optie** omvat het ontsluiten van de zone via Puurs Pullaar. Via een onderdoorgang onder de A12 kan het verkeer afgeleid worden naar de N16. Nadeel van deze variant is dat niet rechtsreeks aangesloten kan worden op de A12. Voordeel is de beperkte kost en beperkt terreinverlies. Voor de onderdoorgang van de A12 kan gekozen worden voor een nieuwe onderdoorgang naast de spoorweg of voor een bestaande, hoewel deze slechts een breedte heeft van 5 meter, wat een alternierend verkeerssysteem vereist.



De laatste optie, 'ontsluiting via een laterale weg langs het spoor', wordt als enige reële en haalbare ontsluitingsmogelijkheid weerhouden. Hierbij krijgt een ontsluiting langs een nieuwe en voldoende brede laterale weg langsheen het spoor de voorkeur opdat de groene bestemmingszone nabij de meandering van de Bosbeek gevrijwaard blijft. Deze nieuwe ontsluitingsweg is enkel bedoeld ter ontsluiting van de aanpalende bedrijventoneel en niet ter ontsluiting van woonverkeer uit Willebroek.

#### Consequenties voor de afbakening en zondering van het PRUP

De aansluiting van het industriegebied tot aan de Kreweg wordt opgenomen binnen de afbakening van het plangebied.

#### 6.11.5. Verfijning woningen

Aanpalend aan het industriegebied liggen op verschillende plaatsen woningen. In totaal betreft het een 35-tal woningen. Slechts een 2 à 3-tal daarvan liggen momenteel in industriezone. Een aantal werden omgezet naar woongebied middels het BPA. Een aantal resterende woningen aan de overzijde van beek bevinden zich nog steeds volgens het gewestplan in een groenzone, al dan niet nabij de meandering van de Bosbeek.



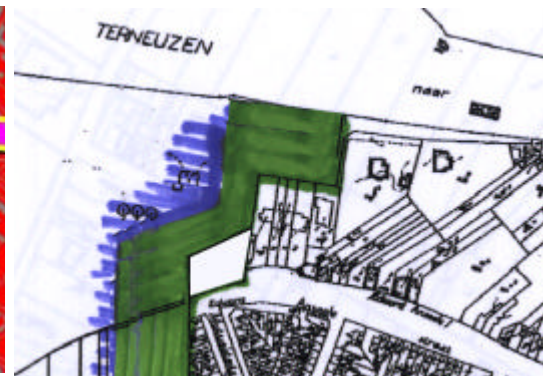


#### **6.11.5.1. Woningen nabij de Eduard Anseelestraat**

De zonevreemde woningen nabij de Eduard Anseelestraat, liggen actueel in industriegebied en vormen de aansluiting naar de achtergelegen woonwijk. In navolging van de kadernota, wordt voorgesteld om de woonzone licht uit te breiden ten koste van de industriezone. De betreffende percelen zijn omwille van de afmetingen weinig interessant voor een economische invulling. Tevens zou bestemming van het industriegebied aangrenzend aan de woonwijk kunnen leiden tot overlast voor de nabijgelegen woningen.

#### **Consequenties voor de afbakening en zonering van het PRUP**

De uitgebreide woonzone vormt de afbakening van het plangebied van dit PRUP. De uitbreiding van de woonzone zelf, vormt een gemeentelijke bevoegdheid. Binnen de grenzen van het PRUP en aansluitend op deze uitgebreide woonzone wordt een bufferzone voorzien ten opzichte van het bedrijfsterrein.





### 6.11.5.2. Woningen nabij Bosbeek

Enkele woningen in de nabijheid van de Bosbeek werden door het BPA Van Landeghemstraat omzet naar een woonfunctie. Een beperkt aantal woningen werden binnen dit Bpa bestemd als industriezone.

#### Consequenties voor de afbakening en zondering van het PRUP

Geopteerd wordt om de woningen, niet op te nemen binnen de grenzen van het PRUP. Binnen de grenzen van het PRUP en aansluitend op deze bestaande zonevreemde woningen, wordt een bufferzone voorzien ten opzichte van het bedrijfsterrein.



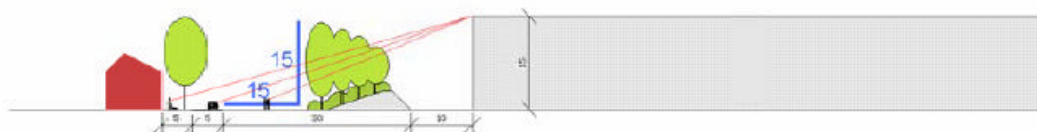
## 6.12. Buffering woonwijk

### 6.12.1. Algemeen

Voorafgaand aan het PRUP is een studie uitgevoerd m.b.t. tot de herinrichting van de bufferzones. Binnen deze studie worden algemene doelstellingen en inrichtingsprincipes toegelicht met bijkomend specifieke locatiegebonden eisen. Deze uitgangspunten worden als basis gehanteerd voor de opmaak van dit PRUP. In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op een mogelijke differentiatie van de buffer zoals voorgesteld in de studie van SORESMA. Aanvullend wordt in 6.13 Woningen Appeldonkstraat-Vaartstraat iets dieper ingegaan op de context en oplossing van een beperkt aantal deelzones.

#### Doel van de bufferzones:

- Geluidsoverlast beperken: maatregelen dienen getroffen te worden aan de bron (max. 97dB(A) geluidsproductie voor bedrijven op de grens met de buffer), optimaal is een buffer van 50m met bijkomende aarden geluidswal (reflectie) met beplanting (geluidsabsorptie)
- Visuele afscheiding: hoogtes van bedrijven dienen aan de zonegrenzen beperkt te worden (tot max. 15m), optimaal is een buffer van min 15m breedte en min 15m hoog, op min 15m van de woningen en op min 10m van de bedrijven.



- Milieuhinder beperken

### Algemene inrichtingsprincipes:

De afstand tussen bedrijven en woningen is aldus bij voorkeur 50 meter breed (voor zover er ruimte beschikbaar is), en wordt voorzien van een geluidswal van 3 meter hoog te situeren aan de kant van het bedrijventerrein (beplant met hoogstammig groen).

De invulling van de bufferzones krijgen in het algemeen een groene inrichting en worden ingevuld naar gelang hun ligging, breedte,... Binnen de bufferzones kan onderscheid gemaakt worden tussen:

1. Functionele buffer: deze buffer staat in voor de beperking van de visuele hinder en geluidsoverlast vanaf de woonzone. Bijkomende recreatieve en ecologische functies worden niet uitgesloten.
2. Landschappelijke en recreatieve buffer: bovenop het beperken van de visuele en geluidsoverlast, wordt de buffer eventueel bestemd voor recreatief medegebruik voor de buurtbewoners. De buffer is eventueel toegankelijk vanuit de woonwijk via onder meer fiets- en wandelpaden. Zitbanken en rustplaatsen verbeteren het recreatieve karakter. De groene inrichting van de bufferzone en de doorsteken naar de woonwijk sluiten bij voorkeur aan op andere groene elementen binnen de woonwijk.

### 6.12.2. Inrichtingsprincipes per deelzone

- Functionele buffer ten zuiden van het spoor: rondom de zone Kreweg wordt een functionele buffer voorzien. De bufferzone wordt eveneens uitgebreid aan de Kreweg, met een groen en waterbuffer waarbinnen een waterbekken voorzien wordt.
- Functionele buffer ten zuiden van de Appeldonkstraat ten noorden van het bedrijvenpark De Veert: gezien de huidige bebouwde toestand en de inrichting van het bedrijven terrein, is geen buffering mogelijk tussen de bedrijfszone en de woningen aan de Appeldonkstraat. Ook voor de zone aan de Callaertstraat en stationsplein is gezien de huidige inrichting van het terrein, geen buffering meer mogelijk. Door de heraanleg en de aanplanting van laanbeplanting langsheen de Callaertstraat en Stationsplein, kunnen de huidige wegprofielen verbeterd worden en op langere termijn uitgebreid worden tot bredere groenstroken.



bestaande bedrijvigheid t.o.v. Callaertstraat

- Landschappelijke en recreatieve buffer ten zuiden van de Appeldonkstraat: deze zone krijgt de mogelijkheid om ingericht te worden als een landschappelijke / recreatieve zone met de integratie van een waterbekken. Zachte recreatievormen (wandel en fietspaden) zijn toegestaan. De buffer is toegankelijk vanaf de Appeldonkstraat. De breedte wordt bepaald door de bestaande perceelsgrenzen en het bestaande waterbekken.



- Functionele buffer naast de woningen aan het einde van de Appeldonkstraat: binnen deze zone wordt een geluidswal geïntegreerd tussen de bestaande bedrijvigheid en de woningen, die doorloopt tot tegen de Appeldonkstraat.



Mogelijke inrichting bufferzone ten westen van Turfsteeg

- Landschappelijke en recreatieve buffer ten westen van de Turfsteeg: binnen deze buffer zijn zachte recreatievormen (wandel en fietspaden) mogelijk in een groene zone die toegankelijk is vanaf de Appeldonkstraat. De breedte van de zone bedraagt waar mogelijk, ca. 50m.

## 6.13. Woningen Appeldonkstraat-Vaartstraat

### 6.13.1. Problematiek

Nabij het kruispunt van de Appeldonkstraat en Hoeikensstraat, bevindt zich langs de Appeldonkstraat een lint van woningen die ten zuiden, ten noorden en ten westen grenzen aan de bedrijfsterreinen. De woningen ten zuiden van de Appeldonkstraat bevinden zich in de zone voor groengebied.

In de kadernota worden de woningen middels een geluidswal gescheiden van de bedrijvigheid. De plaats en breedte van de bufferzone is onderwerp van onderzoek.



### 6.13.2. Voorstel tot verfijning

#### 6.13.2.1. woningen ten noorden van de Appeldonkstraat

De woningen ter hoogte van de Appeldonkstraat en het bedrijfsterrein worden momenteel in het westen van elkaar gescheiden door een leegstaande woning en ten zuiden van de Appeldonkstraat, door een braakliggend terrein.

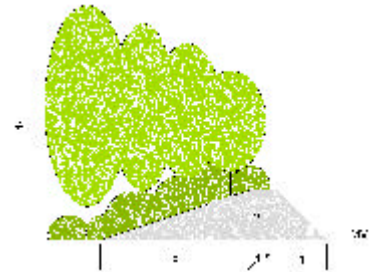
De leegstaande woning werd opgekocht door het bedrijf en fungeert momenteel als buffer. De woning staat op een breed perceel en neemt ongeveer de halve breedte van het perceel in.



---

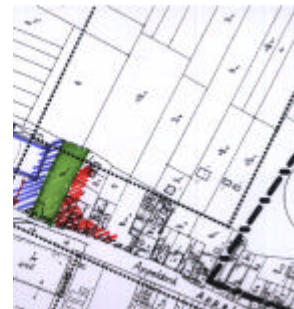
Rekening houdende met de breedte van het perceel (ca. 12 à 14m) kan gesteld worden dat de inplanting van een geluidswal mogelijk is. Voor het bedrijf aanpalend aan de woningen kan mogelijks een nieuwe bedrijfsindeling voorgesteld worden waarbij op termijn ontsloten kan worden naar de Hoeikensstraat, zonder daarbij te interfereren in de huidige bedrijfsvoering.

---



### **Consequenties voor de afbakening en zonering van het PRUP**

De woonzone ten zuiden van de Appeldonkstraat en de Vaartstraat vormt algemeen de rand van het plangebied van dit PRUP (zie 5.2 Afbakening plangebied). Dit wil zeggen dat deze geluidswal en de overige bufferzones voorzien conform de kadernota, opgenomen worden binnen de grenzen van het plangebied.





### **6.13.2.2. woningen langs de Hoeikensstraat en de Vaartstraat**

Zoals in de analyse van de bestaande nederzettingsstructuur beschreven, bevinden zich langsheen de Hoeikensstraat, en op de hoek Vaartstraat-Hoeikenstraat een aantal zonevreemde woningen.. Deze woningen sluiten niet aan bij de woonkern aan de Appeldonkstraat. Rekening houdende met het de huidige en geplande economische ontwikkelingen aanpalend aan de woningen en rekening houdende met het toenemend belang van de Hoeikensstraat als ontsluitingsweg voor vrachtverkeer, kan de leefbaarheid door geluidsoverlast, visuele hinder, verkeersdruk, milieuhinder,... van deze woningen niet langer gevrijwaard blijven en wordt het behoud van deze woningen niet weerhouden Ook in de Vaartstraat bevindt zich een zonevreemde woning. Deze woning is onderhevig aan ernstige verkeersdruk. Rekening houdende met het dat deze woning volledig omringd zal worden door bedrijfsactiviteiten, kan de leefbaarheid door geluidsoverlast, visuele hinder, verkeersdruk, milieuhinder,... niet gewaarborgd worden en wordt het behoud van deze woning eveneens niet weerhouden.



*vrachtverkeer in de Vaartstraat*



*Woningen t.h.v. de Hoeikensstraat*

### **6.13.2.3. woningen ten zuiden van de Appeldonksstraat**

Ten zuiden van de Appeldonksstraat vormt de visie betreffende het behoud van de woningen in zone voor groengebied een gemeentelijke aangelegenheid.

#### **Consequenties voor de afbakening en zonering van het PRUP**

Deze woningen aansluitend bij de woonkern Willebroek noord (zie ook 5.2 afbakening plangebied) worden derhalve niet mee opgenomen in het plangebied van het PRUP. Binnen het PRUP zelf wordt wel een buffer voorzien conform de kadernota, die de bestaande woningen en de woonkern van Willebroek noord, scheidt van het bedrijfsterrein.

Ten behoeve van deze buffer wordt het braakliggend terrein ten westen van het woonlint opgenomen in het plangebied.



## 6.14. Buffering woningen Boomsesteenweg

### 6.14.1. Problematiek

Ten oosten van de Boomsesteenweg en ten noorden van de Vaartstraat bevinden zich enkele woningen die sterk aansluiten bij de aanwezige bedrijvigheid. Alle woningen met uitzondering van één afgezonderde woning zijn gelegen in woongebied. Het inrichten van een kwalitatieve buffer is niet eenvoudig gelet op de geringe afstand tussen de bedrijven en de woningen.



### 6.14.2. Voorstel tot verfijning

Alle woningen worden behouden binnen het woongebied exclusief de ene zonevreemde daar deze reeds behoort tot de eigendom van de bedrijven. Voor deze alleenstaande woning werden reeds door het bedrijf plannen gemaakt om deze zone om te vormen tot buffer. Ter hoogte van deze zonevreemde woning en met de ontsluitingsweg als grens, wordt een bufferzone ter hoogte van het bestaande dijklichaam voorzien. Deze buffer sluit aan op de reeds bestaande en te bestendige buffer gelegen langsheen de Boomsesteenweg en de buffer voorzien achter de woonzone langsheen de Vaartstraat.

Gezien de minimale afstanden tussen de huidige woningen aan de Vaartstraat en bedrijfsterreinen, en gezien de onmiddellijke verplaatsing van de huidige bedrijvigheid weinig haalbaar is, wordt achter deze woonzone, uitgegaan van een minimale buffer van 10 meter gelegen achter de tuinen van de woningen, op de eigendom van de bedrijven.

De terreinen aan het kruispunt van de Vaartstraat met het kanaal behoren tot het woongebied en zijn actueel eigendom van de achtergelegen bedrijven. Deze terreinen worden eveneens als bufferzone t.o.v. het woonlint meegenomen in het plangebied. Hierdoor wordt een voldoende lange bufferzone gerealiseerd die loopt vanaf de Boomsesteenweg, achter de woonzone tot aan het kruispunt Vaartstraat en de Groene Laan.

De bufferzone aan de Boomsesteenweg sluit ten noorden aan op de bufferzone die conform de kadernota voorzien is langsheen de woonkern van Willebroek.



### Consequenties voor de afbakening en zonerings van het PRUP

Conform de voorafgaande bepalingen, wordt de grens van het plangebied bepaald door de bufferzone en wordt de woonkern uitgesloten uit het plangebied van het PRUP.

## 6.15. Aandacht OV en verfijning fietsverbinding Willebroek - Puurs/Boom

Momenteel lopen er reeds een aantal buslijnen doorheen het projectgebied. Met het afsluiten van de Boomsesteenweg, wordt voorgesteld om de buslijn te verleggen naar de

nieuwe dwarsverbinding tussen Boomsesteenweg en Hoeikensstraat. Eventueel kan ook overwogen worden om een buslijn te voorzien langsheen de geplande laterale weg langs het spoor.

Bij de ontwikkeling van het projectgebied, wordt eveneens de fietsverbinding tussen Willebroek en Puurs en Willebroek en Boom mede opgenomen. De verbinding maakt deel uit van het Provinciaal Fietsroutenetwerk. De bestaande functionele route loopt actueel langsheen de Hoeikenslaan en dient hernieuwd te worden. Zodoende wordt én een bovenlokale fietsroute (langsheen A12) en een lokale route ter ontsluiting van het bedrijventerrein (Hoeikensstraat) voorzien.

Rekening houdend met de modal split (aansluiting op de bestaande bus routes en de relatie tot het station) en rekening houdend met het gegenereerd vrachtverkeer langsheen de Hoeikenslaan, kan overwogen worden om een apart fietspad onafhankelijk van de Hoeikenslaan in te richten. Een alternatieve route tussen de bedrijven en de A12, onmiddellijk aansluitend op de Boulevardbrug kan een veiliger en functionelere oplossing bieden.

Teneinde alle mogelijkheden te benutten om een modal shift te realiseren, kan in samenwerking met de NMBS nagegaan worden hoe de dienstverlening van het station van Willebroek bevorderd kan worden.

Complementair aan voorgaande wordt een parkeerbeleid ingevoegd dat enerzijds voorziet in voldoende parkeerplaatsen op eigen kavel (zodat parkeren op de openbare weg vermeden wordt – gezamenlijk parkeren is voor vele zones gelet op de grote schaal van de percelen niet aangewezen). Teneinde het gebruik van het openbaar vervoer en fiets te stimuleren, wordt overal voorzien in overdekte fietsstallingen en wordt in de zone nabij het station ook een maximum aantal parkeerplaatsen opgelegd.

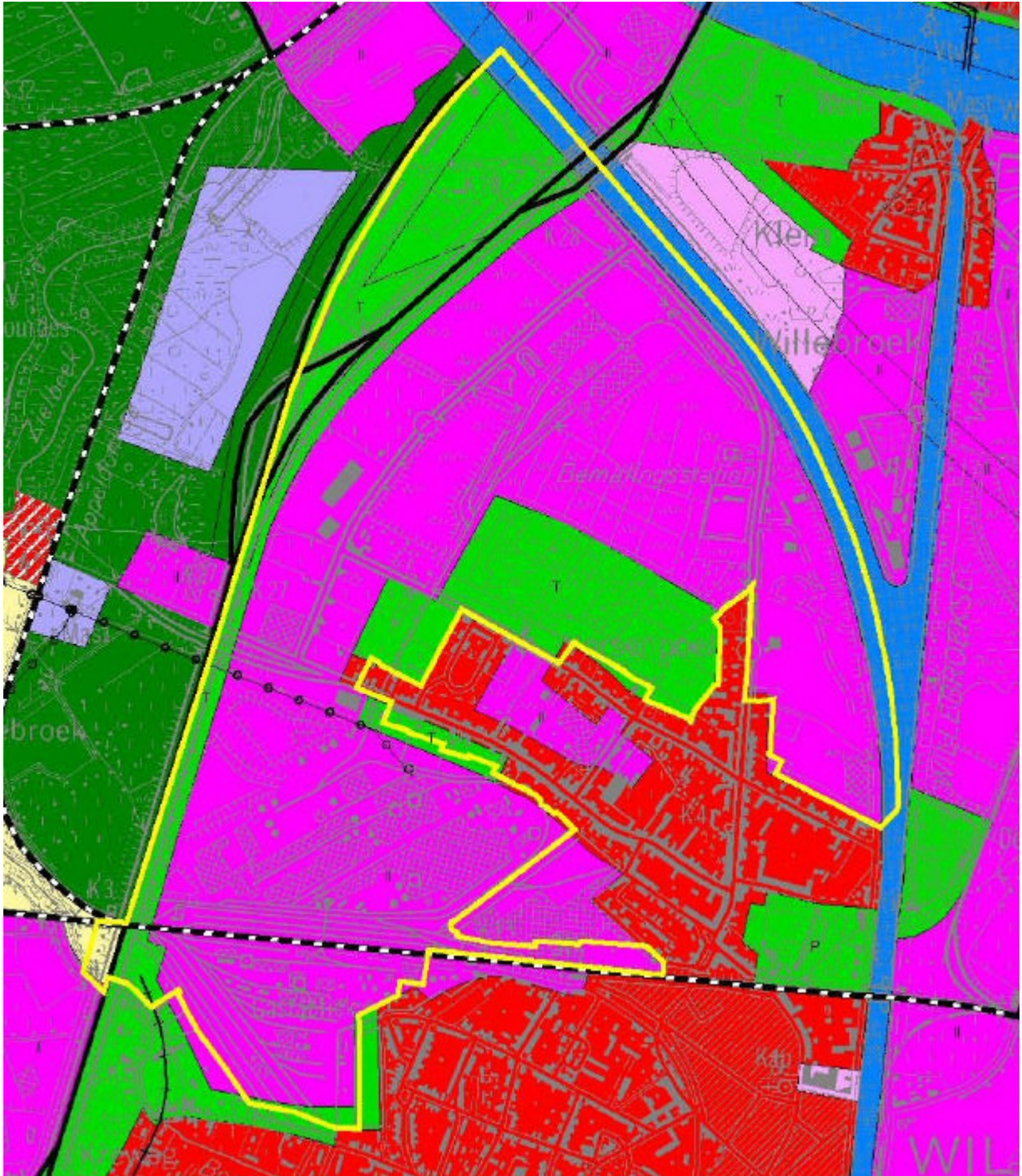
#### **6.16. Niet vastleggen van concrete fasering**

Een belangrijk gegeven bij de herontwikkeling van een brownfield, is het aspect fasering. Een geslaagde fasering kan het verschil maken tussen het al dan niet slagen van een project. Doorgaans wordt er naar gestreefd om een aantal rendabele ontwikkelingen eerst te voorzien. Op die manier wordt gestart met een positieve cash flow. In een ideaal scenario kunnen deze baten gebruikt worden om ook minder rendabele delen van het terrein te herontwikkelen. Om het beste faseringstraject te bepalen is uitgebreid onderzoek naar de kosten en de baten van het project nodig. Dergelijke analyse is hier niet aan de orde. Bijkomende complexiteit bij brownfields is het aspect sanering. In vele gevallen is de fasering afgestemd om de saneringsvarianten. Niet alle technieken zijn daarbij even snel inzetbaar of leiden even snel tot het beoogde resultaat. Beide aspecten maakt dat het vooropstellen van een concrete fasering momenteel niet mogelijk is.



## 7. AFBAKENING PLANGEBIED

Voor de afbakening van het plangebied worden in grote lijnen de grenzen van het kaderplan gehanteerd. De aanvulling en verfijning van het kaderplan die werd uitgewerkt in het vorige hoofdstuk, vormt tevens de basis voor de nauwkeurige begrenzing van het plangebied van dit PRUP. De afbakening wordt als volgt voorgesteld:





## **8. AANZET STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

### **8.1. Uitgangspunt: flexibel waar het kan, gedetailleerd waar het moet**

De verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein zal gebeuren middels de input van een concrete ontwikkelaar. Teneinde voldoende garanties naar marktconformiteit te bieden wordt geopteerd om een hoge mate van flexibiliteit in te bouwen in de voorschriften. Hiertegenover staat dat voldoende garanties moeten geboden worden naar een kwalitatieve ontwikkeling. Zo dienen voldoende garanties geboden te worden naar de leefbaarheid van de woonkern. Maar ook binnen de bedrijvenzone dient ervoor gezorgd te worden dat de specifieke potenties van de site optimaal benut worden. Met name het gebruik van het kanaal dient verankerd te worden in voorschriften.

### **8.2. Zonering in het bestemmingsplan**

De bestemming van het plangebied valt tevens in grote lijnen samen met de bestemmingen gehanteerd in de kadernota. De verfijning en aanvulling van de kadernota in vorige hoofdstuk vormt de basis voor de afbakening van deze bestemmingszones.

Onderscheid wordt gemaakt in de volgende bestemmingszones:

- Zone voor geluidswal
- Zone voor functionele buffer
- Zone voor landschappelijke en recreatieve buffer
- Zone voor openbare wegenis
- Zone voor spoor
- Zone voor bedrijvigheid 1
- Zone voor bedrijvigheid 2
- Zone voor bedrijvigheid 3
- Zone voor kleinschalige bedrijvigheid
- Zone voor representatieve bedrijfsgebouwen
- Zone voor watergebonden bedrijvigheid
- Zone voor tweedelijns watergebonden bedrijven en TDL-activiteiten
- Zone voor bedrijvigheid 4
- Zone voor windturbines
- Zone voor kanaal
- Zone voor waterbuffering
- Zone voor groen en waterbuffering
- Zone voor A12 en N177
- Zone voor Appeldonkbeek
- Zone voor waterloop 6.03.13
- Zone voor fietspaden
- Hoogspanningsleiding

## 9. OP TE HEFFEN STRIJDIGE BEPALINGEN

Het bestemmingsplan omvat wijzigingen t.o.v. het gewestplan. Het origineel gewestplan Nr.15 Mechelen werd vastgelegd bij KB 5 augustus 1976.

<b>Gewijzigde Gewestplan voorschriften:</b>	<b>Vervangende PRUP voorschriften:</b>
Gebied voor milieubelastende industrie	- Zone voor watergebonden bedrijvigheid
Gebied voor milieubelastende industrie	- Zone voor functionele buffer
Gebied voor milieubelastende industrie	- Zone voor tweedelijns watergebonden bedrijven en TDL-activiteiten
Gebied voor milieubelastende industrie	- Zone voor bedrijvigheid 1
Gebied voor milieubelastende industrie	- Zone voor bedrijvigheid 2
Gebied voor milieubelastende industrie	- Zone voor bedrijvigheid 3
Gebied voor milieubelastende industrie	- Zone voor representatieve bedrijfsgebouwen
Gebied voor milieubelastende industrie	- Zone voor kleinschalige bedrijvigheid
Gebied voor milieubelastende industrie	- Zone voor windturbines
Gebied voor milieubelastende industrie	- Zone voor waterbuffering
Bosgebied	- Zone voor openbare wegenis
Bestaande hoogspanningsleiding	- Zone voor A12 en N171
Bestaande hoogspanningsleiding	- Zone voor fietspad
Bestaande hoogspanningsleiding	- Zone voor openbare wegenis
Bestaande hoogspanningsleiding	- Zone voor Appeldonkbeek
Bestaande hoogspanningsleiding	- Zone voor representatieve bedrijvigheid
Bestaande hoogspanningsleiding	- Zone voor bedrijvigheid 2
Bestaande hoogspanningsleiding	- Zone voor geluidswal
Bestaande hoogspanningsleiding	- Zone voor landschappelijke en recreatieve buffer
Bestaande hoogspanningsleiding	- Zone voor waterbuffer
Bufferzone	- Zone voor tweedelijns watergebonden bedrijven en TDL-activiteiten
Bufferzone	- Zone voor bedrijvigheid 4
Bufferzone	- Zone voor windturbines
Bufferzone	- Zone voor waterbuffering
Bufferzone	- Zone voor openbare wegenis
Bufferzone	- Zone voor groen en waterbuffering
Bufferzone	- Zone voor landschappelijke en recreatieve buffer

Bufferzone	- Zone voor landschappelijke en ecologische buffer
Woongebied	- Zone voor bedrijvigheid 1
Woongebied	- Zone voor landschappelijke en recreatieve buffer
Bestaande waterwegen	- Zone voor kanaal
<b>BPA voorschriften</b>	<b>Vervangende PRUP voorschriften:</b>
Zone voor industrie	- Zone voor bedrijvigheid 2
Zone voor industrie	- Zone voor landschappelijke en recreatieve buffer
Zone voor sport, spel en recreatie	- Zone voor functionele buffer
Zone voor sport, spel en recreatie	- Zone voor landschappelijke en recreatieve buffer

### **Gewestplan voorschriften:**

#### Artikel 2.1.2. – Gebieden voor milieubelastende industrie

Deze zijn bestemd voor bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd.

#### Art. 4.5 - Bufferzones

De bufferzones dienen in hun staat bewaard te worden of als groene ruimte ingericht te worden, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden.

#### Art. 1.0 - Woongebieden

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

#### Art. 13.1 – Bestaande hoogspanningsleiding

### **BPA voorschriften**

#### Zone voor industrie

##### **1° Bestemming**

Industriële, semi-industriële of ambachtelijke bedrijven die in geen enkel opzicht hinderlijk zijn en die, wegens redenen van verschillende aard, geïsoleerd moeten worden of die, om redenen van sociaal-economische aard, in een industriepark geconcentreerd moeten worden.

##### **2° Bebouwing**

- a. Constructies en opslagplaatsen nodig voor de nijverheden
- b. Woningen voor de directie en het bewakingspersoneel
- c. Sociale inrichtingen voor de nijverheden, kantoorgebouwen

##### **3° Plaatsing van de gebouwen**

- a. Ten opzichte van de rooilijn of grens van het openbaar domein
  1. Gebouwen en opslagruimten zoals vermeld onder 2°a
    - Op minimum 60 m uit de grens van het domein van de autosnelweg

- Op minimum 25 m uit de rooilijn van de overige verkeerswegen
- Op minimum 20 m uit de rooilijn van de nijverheidswegen
- 2. Overige gebouwen:
  - Op minimum 60 m uit de grens van het domein van de autosnelweg
  - Op minimum 15 m uit de rooilijn van de overige verkeerswegen
  - Op minimum 10 m uit de rooilijn van de nijverheidswegen

b. Ten opzichte van de perceelsgrenzen

Plaatsing volgens onderstaand onderscheid

Breedte perceel	Oppervlakte	Afstand
-50m	Onbeperkt	6 m
+50m – 100m	-1ha	8 m
+50m – 100m	+ (=) 1ha	10 m
+100m – 150m	-2ha	12 m
+100m – 150m	+ (=) 2ha	15 m
+150m	onbeperkt	20 m

### Zone voor sport, spel en recreatie

#### **1° Bestemming**

Aanleg sport- en speelterreinen, zwembad en sporthal met inbegrip van de accommodaties in verband met de sportactiviteiten.

#### **2° Bebouwing**

Constructies en gebouwen die rechtstreeks in verband staan met de bestemming van de plaatsen

#### **3° Plaatsing van de gebouwen**

Op minimum 10m afstand van de perceelsgrenzen en van de toegangswegen

#### **4° Afmeting van de gebouwen**

Bouwhoogte: maximum 7m

Maximale bodembezetting: 1 pct van de totale oppervlakte van het terrein

#### **5° Welstand van de gebouwen**

a) Dakvorm

Behalve de sporthal dienen alle gebouwen voorzien van een plat dak.

b) Gevelmaterialen

Alle gevels uit te voeren met gevelsteen

#### **6° Aanleg van de plaats**

Het niet bebouwde en niet voor sportterrein of parkeerruimte aangewend gedeelte van het terrein dient als groen te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.



## **BIJLAGE – ECONOMISCHE ANALYSE VOORAFGAAND AAN DE KADERNOTA**

(Bron: Fase 2, maart 2003, BCI & IRIS)

### **9.1. Eerste aanduiding van potentiële doelgroepen**

Vertrekkend vanuit de SWOT-analyse kan een eerste aanduiding gebeuren van potentiële doelgroepen. Hierbij wordt geprobeerd in te spelen op de bestaande kwaliteiten en toekomstige kansen, terwijl tegelijk wordt gezocht de bestaande zwakten en knelpunten op te heffen of in ieder geval hiermee rekening te houden.

#### ***Transport, distributie en logistiek***

De belangrijkste kwaliteiten en kansen zijn gekoppeld aan de gunstige ligging van Willebroek in algemeen en van Willebroek Noord in het bijzonder met de directe aansluiting op de (te herinrichten) A12 en het Zeekanaal. Dit intermodale aanbod maakt het terrein interessant voor transport, distributie en logistiek. De trend van een toenemende behoefte aan snelweglocaties van deze sector, de beleidsmatige ondersteuning voor intermodaal vervoer in het algemeen en voor de uitbouw van de logistieke Brabantse Poort in het bijzonder ondersteunen de aanduiding van deze 1<sup>e</sup> doelgroep. Daarbij tonen de ontwikkelingen in het nabijgelegen Puurs dat hiervoor niet alleen voldoende interesse bestaat maar dat hiermee ook tertiaire activiteiten en productieactiviteiten kunnen worden aangetrokken.

#### ***Watergebonden bedrijvigheid***

Complementair met deze activiteiten kan de watergebonden bedrijvigheid als 2<sup>e</sup> doelgroep worden aangeduid. De aanwezigheid van het Zeekanaal, de te verwachten toename van het (zeevaart-)trafiek, de toegenomen belangstelling voor binnenvaart, de nabijheid van belangrijke terminals en de ligging tussen de havens van Brussel en Antwerpen geven aan dat voor de uitbouw van de watergebonden bedrijvigheid nog potenties bestaan. Op niveau van Willebroek Noord is vandaag een onderbenutting van de bestaande kadefaciliteiten.

#### ***Kantoren en kantoorachtigen***

Gelet op de nog achterblijvende tertiairisering van Willebroek ten opzichte van Vlaanderen bestaan mogelijkheden om met een aanbod op Willebroek Noord in te spelen op de behoefte aan hoogwaardige activiteiten in de gemeente. De ligging halfweg Antwerpen en Brussel, het streven van de gemeente om de stationsomgeving op te waarderen, de lagere grondprijzen en de nabijheid van de kenniscentra in de omliggende grote steden leiden tot de aanduiding van kantoren en kantoorachtigen als 3<sup>e</sup> potentiële doelgroep. Hiermee kan worden ingespeeld op de tendens van de spreiding van bepaalde diensten en activiteiten vanuit Brussel en Antwerpen en op de mogelijkheid om de jongere, hoogopgeleide bevolking te binden aan Willebroek. Ook kan de ontwikkeling van deze doelgroep leiden tot een verbetering van het nu eenzijdige imago van Willebroek. Wel moet worden onderzocht welke de concurrentiepositie is ten opzichte van Mechelen waar een sterke tertiaire ontwikkeling in gang is.

## ***Productie- en bouwactiviteiten***

De specialisatie van Willebroek in de secundaire sector en de concentratie van bedrijven in de be- en verwerkende nijverheid leiden tot de aanduiding van productie- en bouwactiviteiten als 4<sup>e</sup> doelgroep. Een verdere uitbouw van de specialisatie kan gebruik maken van de beschikbare (laagopgeleide) arbeidskrachten en inspelen op de regionale behoefte aan vestigingslocaties voor productie. Het aantrekken van productie- en bouwactiviteiten kan complementair zijn met de doelgroepen transport en watergebonden bedrijvigheid.

## ***Recyclage***

Een specifieke activiteit waarmee Willebroek Noord zich reeds vandaag positioneert is de recyclage van allerlei producten. De omvang van het gebied, de ligging in het belangrijkste verzorgingsgebied van Vlaanderen, de intermodale ontsluiting en het aanbod van geschikt personeel maken het gebied uiterst geschikt voor deze 5<sup>e</sup> doelgroep. Een erkenning van deze doelgroep en een brede aanpak om de ruimtelijke kwaliteit van de recyclage activiteiten te verbeteren, kan bijdragen tot het positief uitwerken van het imago als 'vuilnisbak van Vlaanderen'.

### **9.2. Confrontatie met kenmerken Willebroek Noord**

Omdat bij de selectie van potentiële doelgroepen reeds rekening is gehouden met de bestaande bedrijvigheid, de omgeving en de bestaande structuur is het niet verwonderlijk dat de kenmerken van Willebroek Noord globaal beantwoorden aan de vestigingseisen van de vijf potentiële doelgroepen. Hierbij is echter wel uitgegaan van de situatie nadat:

- alle vervuilde gronden zijn gesaneerd;
- de A12 is heringericht en een goede directe aansluiting van Willebroek Noord hierop is gerealiseerd;
- een betere toegang tot de kadefaciliteiten is gecreëerd;
- de interne wegenstructuur is (her-) aangelegd;
- een volledig netwerk van nutsvoorzieningen (gas, water, elektriciteit) is gerealiseerd.

## ***Recyclage, bouw en productie***

De structuur van de regionale arbeidsmarkt en de gunstige ligging in de driehoek / verzorgingsgebied Antwerpen – Gent – Brussel maken Willebroek Noord een interessante locatie voor recyclage-, bouw-, en productieactiviteiten. De geldende bestemmingen maken Willebroek Noord één van de weinige plekken in Vlaanderen waar klasse I bedrijven nog een plek kunnen vinden zonder daarvoor naar het Antwerpse havengebied uit te wijken. De goede ontsluiting en de mogelijkheden voor intermodaal vervoer maken dat deze activiteiten potenties hebben voor vervoer over het Zeekanaal. Nu is vervoer over water voor deze activiteiten op bedrijfsniveau vaak moeilijk te organiseren doordat de aanlevering gebeurt in kleine hoeveelheden en doordat de kostprijs van de vervoerde producten zeer laag is. Door een cluster van onderling samenhangende en samenwerkende bedrijven uit te bouwen (bijvoorbeeld een keten van recyclage-activiteiten, ook onder meer 'gevoed' door de productie- en bouwactiviteiten) kan dit probleem wellicht worden ondervangen. Voor het aantrekken van de doelgroepen recyclage, productie en bouw is het terrein in principe na de hiervoor genoemde infrastructurele aanpassingen al voldoende geschikt. Gelet op het milieubelastende karakter, is vooral de relatie met het woongebied belang. De afstand tot woningen zal

het kader moeten zijn voor de bepaling van nieuwe vestigingsmogelijkheden en van de uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven.

Hoewel de recyclage-activiteiten in vele vormen vandaag verspreid voorkomen op Willebroek Noord is het wenselijk dat bijkomende recyclage activiteiten aansluiten op de concentratie aan het Zeekanaal. Hiermee kan worden tegemoet gekomen aan de zorg voor een verbetering van het woon- en leefklimaat en de bevordering van transport over water. Voor de bouwmaterialensector kan een gelijke redenering ten aanzien van een gewenste clustering aan en rond het Zeekanaal worden gevolgd.

Voor productieactiviteiten is de nabijheid van het Zeekanaal minder tot niet relevant en kunnen kavels voor deze sector meer zuidelijk worden ingetekend. Gegeven de diversiteit aan mogelijke bedrijven is voor de inpassing in de omgeving en de relatie met het woongebied een afweging op bedrijfsniveau noodzakelijk.

### ***Transport, distributie en logistiek***

Een belangrijk knelpunt voor het aantrekken van de transportsector is de versnipperde eigendomstructuur en de onregelmatige verkaveling van Willebroek Noord. Om meerdere aaneensluitende en grotere kavels te realiseren, belangrijk voor het aantrekken van deze doelgroep, is aldus een ruime onteigening en een herverkaveling noodzakelijk. Indien hieraan geen gevolg kan worden gegeven, is de uitbouw van een gespecialiseerd terrein voor een transport- en logistieke cluster onzeker.

Voor transport, distributie en logistiek is een goede interne ontsluiting in ieder geval nog van zeer groot belang, net als voldoende grote kavels en een aanbod van voorzieningen. Hierbij kan in ieder geval worden gedacht aan de reeds aanwezige tankcleaningservice (hoek Hoeikenstraat – Boomsesteenweg). De nabijheid van logistieke dienstverleners blijkt ook een belangrijke vestigingseis maar deze zijn reeds ruim aanwezig in de regio. Als mogelijke zoekzone voor de vestiging van de transport-, distributie- en logistieke bedrijven kan worden gedacht aan de ruime omgeving van de kruising Hoeikenstraat – Appeldonkstraat. Dit westelijk deel van Willebroek zal na de realisatie van een nieuw open afrittencomplex direct zijn aangesloten op de A12. Een concentratie van vervoersstromen zal hier tevens weinig nadelige effecten hebben op de woongebieden.

### ***Watergebonden activiteiten***

De analyse maakt duidelijk dat watergebonden bedrijvigheid niet apart als doelgroep is te beschouwen maar gekoppeld kan worden aan transport en logistiek in het algemeen, en aan recyclage- en bouwactiviteiten.

Voor een verdere uitbouw van de watergebonden activiteiten op Willebroek Noord volstaan de bovengenoemde infrastructurele ingrepen nog niet. Ook de regionale samenhang tussen intermodale terminals, de mogelijkheden om hiervan als bedrijf gebruik te kunnen maken en de kwaliteit van de kadevoorzieningen zijn voorbeelden van bijkomende randvoorwaarden voor een vestiging van nieuwe watergebonden bedrijvigheid. Maar ook bleek eerder dat voor het vervoer van laagwaardige stoffen (in functie van de bouwnijverheid of de recyclage bijvoorbeeld) de meerprijs voor vervoer over water een belangrijk obstakel. Daarbij is de aan- en afvoer vaak onregelmatig en wisselend van omvang. Bij de herwaardering van Willebroek Noord kan hierop worden ingespeeld door het groeperen van gelijkaardige activiteiten en het bevorderen van gemeenschappelijk transportoplossingen. Om bedrijven direct achter de eigenlijke kade

meer gebruik te laten maken van het Zeekanaal zijn technische oplossingen noodzakelijk zoals een gemeenschappelijk conveyer of kraanbruggen.

### ***Kantoren en kantoorachtigen***

Kantoren en kantoorachtigen vormen een realistische maar beperkte doelgroep (naar oppervlakte) vanwege de tendens van regionalisatie van de kantorenmarkt, de tertiairisering in Vlaanderen in het algemeen, de lokale behoefte en de ambitie van de overheden om de stationsomgeving te herwaarderen.

Een integrale aanpak van de stationsomgeving en mogelijkheid voor het aanbieden van zichtlocaties bepalen mee het succes van de ontwikkeling van kantoren of kantoorachtigen. Hiervoor moeten een hoogwaardig en kwalitatief kader worden geboden dat verder gaat dan enkel het saneren en herverkavelen van de gronden. Ook kan hierbij aansluiting worden gezocht met KMO-zone De Veert.

De meest geschikte locatie voor kantoren en kantoorachtigen is aldus het zuidelijk deel van het studiegebied, nabij het station en KMO-zone De Veert. Een belangrijke bedreiging is de bestaande bedrijvigheid met een zwaar-industriële uitstraling. De chemische fabriek en de extensieve, grootschalige opslag in en rond de nog overgebleven gebouwen bepalen hierdoor in belangrijke mate de kans van slagen van een aantrekkelijk aanbod van kantooroppervlakte.



# provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid  
en Onroerend Erfgoed

Nr *EP 213/12040/1021*  
22 DEC. 2008

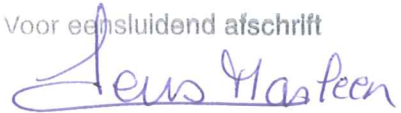
Brussel,  
Viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams  
minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

PRUP Willebroek-Noord bis

Plan bestaande toestand

Voor eensluidend afschrift



Leus Marleen  
assistent

Gezien en definitief vastgesteld door de  
provincieraad van Antwerpen van  
22 oktober 2008

De  
Provinciegriffier,  
(w.g.)

De Voorzitter,  
(w.g.)

D. Toelen

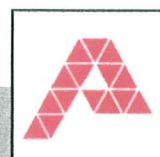
L. Neefs

Voor eensluidende kopie  
Het departementshoofd,

Wim Lux

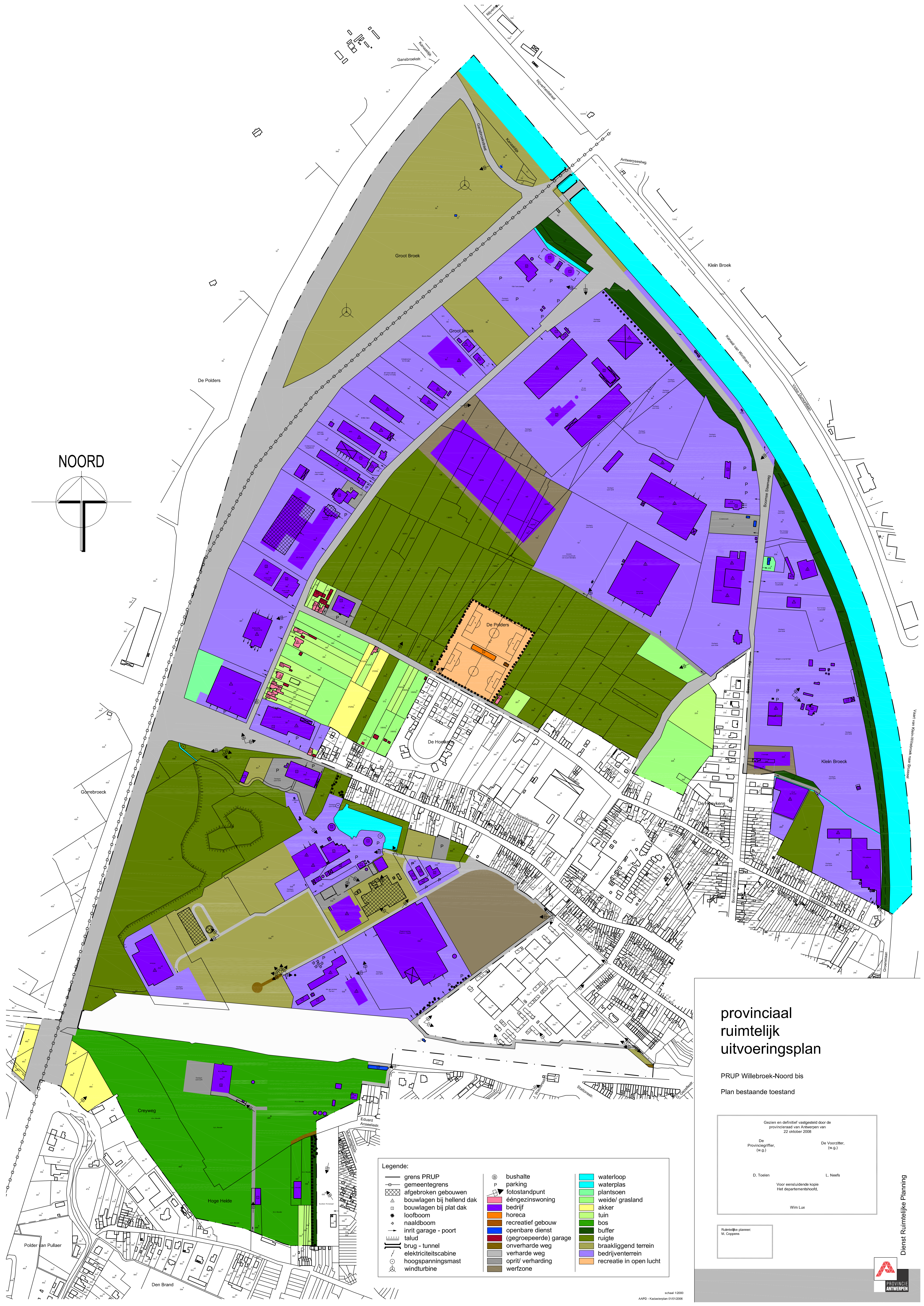
Ruimtelijke planner:  
M. Coppens

Dienst Ruimtelijke Planning

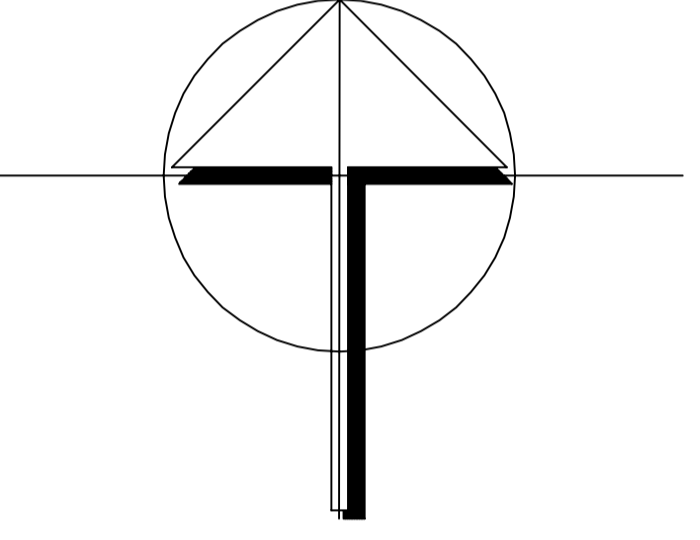


PROVINCIE  
ANTWERPEN





NOORD



**Legende:**

—	grens PRUP	⊙	bushalte	■	waterloop
⊘	gemeentegrens	P	parking	■	waterplas
⊗	afgebroken gebouwen	▲	fotostandpunt	■	plantsoen
△	bouwlagen bij hellend dak	■	ééngesinswoning	■	weide/ grasland
□	bouwlagen bij plat dak	■	bedrijf	■	akker
○	loofboom	■	horeca	■	tuin
○	naaldboom	■	recreatief gebouw	■	bos
→	inrit garage - poort	■	openbare dienst	■	buffer
—	talud	■	(gegrepeerde) garage	■	ruigte
—	brug - tunnel	■	onverharde weg	■	braakliggend terrein
—	elektriciteitscabine	■	verharde weg	■	bedrijventerrein
—	hoogspanningsmast	■	oprit/ verharding	■	recreatie in open lucht
—	windturbine	■	werfzone		

# provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP Willebroek-Noord bis  
Plan bestaande toestand

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 22 oktober 2008

De Provinciegriffier, (w.g.) De Voorzitter, (w.g.)

D. Toelen L. Neefs  
Voor eenstluidende kopie  
Het departementshoofd,  
Wim Lux

Ruimtelijke planner:  
M. Coppens





**MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE GOEDKEURING VAN HET  
PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 'WILLEBROEK NOORD  
BIS' GENAAMD, VAN DE PROVINCIE ANTWERPEN**

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN  
FINANCIËN EN BEGROTING EN RUIMTELIJKE ORDENING,

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, artikel 46, §1 en §2;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd, voor wat de bindende bepalingen betreft, bij decreten van respectievelijk 17 december 1997 en 19 maart 2004;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 27 juli 2004 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse regering, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 15 oktober 2004, 23 december 2005, 19 mei 2006, 30 juni 2006, 1 september 2006, 15 juni 2007, 28 juni 2007 en 10 oktober 2007;

Gelet op het koninklijk besluit van 5 augustus 1976 houdende vaststelling van het gewestplan Mechelen en latere wijzigingen;

Gelet op het ministerieel besluit van 10 juli 2001 houdende de goedkeuring van het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen;

Gelet op de plenaire vergadering van 13 mei 2008 omtrent het voorontwerp van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Willebroek Noord bis';

Gelet op het besluit van de provincieraad van Antwerpen van 26 juni 2008 tot voorlopige vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Willebroek Noord bis';

Gelet op het ministerieel besluit van 27 augustus 2008 houdende advies over het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Willebroek Noord bis';

Gelet op het besluit van de provincieraad van Antwerpen van 22 oktober 2008 tot definitieve vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Willebroek Noord bis';

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 juli 2008 tot en met 1 september 2008, behalve het advies van de Vlaamse Regering – geleverd bij ministerieel besluit – nog 15 ontvankelijke bezwaren ingediend werd;

Overwegende dat de Vlaamse Regering tijdens het openbaar onderzoek een gunstig advies uitbracht;

Overwegende dat de 15 bezwaren ingediend werden door de deputatie van Vlaams-Brabant, het college van burgemeester en schepenen van Boom, de POM Antwerpen, de adviesraad cultureel patrimonium en erfgoed, verenigingen (natuur, leefmilieu, heemkundige kring), bedrijven en bewoners(groepen); dat de bezwaren handelen over: subsidiariteit, de opportuniteit van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, zonevremde constructies en bouwvoertredingen, plancontour en bestemmingen, afwijkingmogelijkheden voor bestaande bedrijven, voorschriften inzake inrichting, seveso-bedrijven, groen- en waterbuffering, mobiliteit, erfgoed, beheer, saneringen, plan bestaande toestand, redactionele fouten en de procedure;

Overwegende dat het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening van de provincie Antwerpen van 22 september 2008 het advies en deze bezwaren uit het openbaar onderzoek bundelt en behandelt; dat een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht wordt; dat er aanpassingen voorgesteld worden voor de afwijkingmogelijkheden voor bestaande bedrijven omwille van de rechtszekerheid, voor de groen- en waterbuffering omwille van de veiligheidsvoorschriften voor de installaties van een bestaand bedrijf, en voor de bepalingen inzake beheer van de groenbuffers; dat er ook een aantal verduidelijkingen in de toelichtingsnota voorgesteld worden;

Overwegende dat het op 22 september 2008 definitief vastgestelde provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan werd aangepast zoals geadviseerd door de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening van de provincie Antwerpen; dat het gaat om beperkte aanpassingen;

Overwegende dat voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan de herstructurering en uitbreiding beoogt van de bestaande bedrijventerreinen te Willebroek; dat vanuit de selectie van Willebroek als economisch knooppunt, de herstructurering en uitbreiding van de bestaande bedrijventerreinen te Willebroek kan aanvaard worden; dat het immers een taak van de provincie is om ruimtelijke uitvoeringsplannen op te maken voor regionale bedrijventerreinen in de specifieke economische knooppunten;



Overwegende dat er een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Op- en afrittencomplex A12 – Willebroek-Noord' in opmaak is en voorlopig vastgesteld werd door de Vlaamse Regering op 6 juni 2008; dat dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan een klein deel van het plangebied van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Willebroek Noord bis' omvat; dat in het advies van de gewestelijk planologisch ambtenaar naar aanleiding van de plenaire vergadering werd opgemerkt dat de begrenzing van de planzones van de twee ruimtelijke uitvoeringsplannen niet volledig op elkaar afgestemd was; dat reeds in de fase van het voorontwerp het verordenend grafisch plan in deze zin aangepast werd;

Overwegende dat de plenaire vergadering plaatsvond op 13 mei 2008; dat dit voor 1 juni 2008 was en dat bijgevolg volgens artikel 49 van het decreet van 25 mei 2007 houdende diverse bepalingen inzake leefmilieu, energie en openbare werken het plan- m.e.r.-decreet van 27 april 2007 niet van toepassing is; dat het ruimtelijk uitvoeringsplan inzake milieueffectenbeoordeling dient getoetst aan het regime onder het decreet van 18 december 2002; dat de milieubeoordeling en –randvoorwaarden zoals opgenomen en vertaald in het ruimtelijk uitvoeringsplan gunstig geadviseerd werd door de bevoegde instantie (departement Leefmilieu, Natuur en Energie) naar aanleiding van de plenaire vergadering;

Overwegende het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid in het bijzonder artikel 8 over de watertoets; dat met betrekking tot de waterhuishouding in de toelichtingsnota een paragraaf inzake bufferbekkens werd opgenomen; dat in de stedenbouwkundige voorschriften voor bedrijvigheid de noodzaak tot de aanleg van deze bufferbekkens wordt ingeschreven in artikel 10 en artikel 13; dat er bovendien zones voor waterbuffering worden voorzien (artikel 16 en 17); dat voor het overige in de verschillende zones wordt ingegaan op de afvoer van oppervlakte- en afvalwater; dat met betrekking tot verhardingen geen specifieke voorschriften opgenomen worden;

BESLUIT

**Enig artikel.** Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Willebroek Noord bis' van de provincie Antwerpen, bestaande uit een plan van de bestaande feitelijke en juridische toestand, een verordenend grafisch plan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften wordt goedgekeurd.

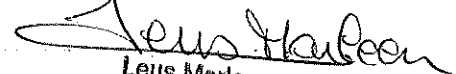
Brussel,

22 DEC. 2008

Viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van  
Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

  
Dirk VAN MECHELEN

Voorzeggend afschrift



Leus Marleen  
assistent