



RUP 'Hemelrijken', Puurs-Sint-Amands

Toelichtingsnota

Definitieve vaststelling

RUP 'Hemelrijken'

Toelichtingsnota

Definitieve vaststelling

versie 14/10/2019

Opdrachtgever

Gemeentebestuur Puurs-Sint-Amands

Hoogstraat 29

2870 Puurs-Sint-Amands

Contactpersoon

Martine Dhollander, planologie@puursam.be

tel 03 890 76 64



Opdrachthouder

IGEMO

Schoutetstraat 2

2800 Mechelen

Contactpersoon

Pia Looz, ruimtelijkeplanning@igemo.be



RUP 'HEMELRIJKEN', PUURS-SINT-AMANDS

Ruimtelijk planner



Pia Looz

IGEMO, Schoutetstraat 2, 2800 Mechelen

Voorlopig aanvaard door de gemeenteraad van Puurs-Sint-Amands in zitting van 25 maart 2019.

Algemeen directeur,



Raoul Paridaens

Voorzitter gemeenteraad,



Koen Van den Heuvel

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig document voor iedereen ter inzage lag gedurende het **openbaar onderzoek** vanaf 8 april 2019 tot en met 6 juni 2019.

Algemeen directeur,



Raoul Paridaens

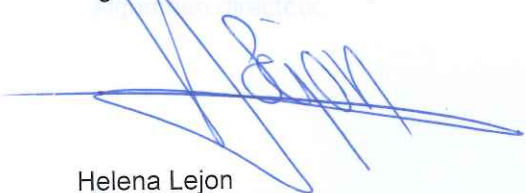
Burgemeester, wmd.



Peter van Hoeymissen

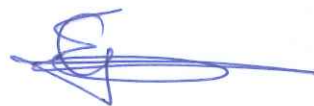
Definitief aanvaard door de gemeenteraad van Puurs-Sint-Amands in zitting van 14 oktober 2019.

Algemeen directeur wmd.,



Helena Lejon

Voorzitter gemeenteraad,



Els Goedgezelschap

INHOUDSTAFEL

1. INLEIDING	4
2. SITUERING	5
2.1. GEOGRAFISCHE SITUERING	5
2.2. AFBAKENING PLANGEBIED.....	6
3. PLANNINGS- EN BELEIDSCONTEXT	7
3.1. GEWESTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	7
3.2. WITBOEK BELEIDSPAN RUIMTE VLAANDEREN.....	8
3.3. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE ANTWERPEN.....	9
3.4. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN SINT-AMANDS.....	10
3.5. ANDERE BELEIDSDOCUMENTEN.....	15
3.6. STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING – OVERWELVING BAANGRACHTEN	18
3.7. STRATEGISCH PLAN TOERISME, KLEIN-BRABANT – SCHELDELAND	18
3.8. JEUGDWERKBELEIDSPAN EN JEUGDRUIMTEPLAN.....	19
3.9. STUDIE BETREFFENDE DE AFBAKENING VAN KERNGEBIEDEN VOOR BOSUITBREIDING IN DE REGIO MECHELEN-LIER.....	19
3.10. BEKKENBEHEERSPLAN	19
4. BESTAANDE STRUCTUUR	20
4.1. POSITIE VAN HET PLANGEBIED IN PUURS-SINT-AMANDS	20
4.2. RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	20
4.3. BEDRIJVEN.....	23
4.4. FOTOREPORTAGE (10/06/2015).....	26
5. JURIDISCHE STRUCTUUR	30
5.1. GEWESTPLAN	30
5.2. BESTAANDE RUP'S EN BPA'S	31
5.3. RECHT VAN VOORKOOP	38
5.4. ATLAS DER BUURTWEGEN.....	39
5.5. ROOILIJNPLANNEN	39
5.6. VLAAMSE HYDROGRAFISCHE ATLAS	40
5.7. FAUNA EN FLORA	41
5.8. BODEM.....	43
5.9. LANDSCHAP & ERFGOED.....	44
5.10. BOVENLOKAAL FUNCTIONEEL FIETSROUTENETWERK	46
5.11. VERGUNNINGSTOESTAND	48
6. SWOT-ANALYSE	59
6.1. KWALITEITEN	59
6.2. KNELPUNTEN	59
6.3. POTENTIES.....	59
6.4. BEDREIGINGEN	60
7. VISIE-OEFENING	61
7.1. RUIMTELIJKE ANALYSE VAN HET PLANGEBIED	61
7.2. TERREINONDERZOEK HEMELRIJKEN.....	66
8. VERTALING NAAR STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN EN GRAFISCH PLAN	70
8.1. OPZET VAN HET RUP.....	70

8.2.	CONTOUR RUP	71
8.3.	BESTEMMINGSZONES EN GLOBALE INRICHTINGSPRINCIPES.....	72
9.	LIMITATIEVE OPGAVE VAN DE OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN	77
9.1.	GEWESTPLAN.....	77
9.2.	RUP'S EN BPA'S.....	77
10.	RUIMTEBALANS	79
11.	WATERTOETS	80
11.1.	WATERTOETSKAART	80
11.2.	AFWEGING ACTIVITEIT T.O.V. WATERTOETS.....	81
11.3.	JURIDISCH-BELEIDSMATIG KADER.....	81
11.4.	AFVALWATER.....	82
11.5.	HERGEBRUIK REGENWATER	82
11.6.	INFILTRATIE.....	83
11.7.	BUFFERVOORZIENING	83
11.8.	WATERHUISHOUDING BINNEN HET PLANGEBIED	84
11.9.	BESLUIT	84
12.	PLAN-MER ONTHEFFING	85
12.1.	PLAN-MER Plicht.....	85
12.2.	PROCEDUREVERLOOP.....	85
12.3.	OVERZICHT ADVIEZEN PLAN-MER-SCREENING.....	85
12.4.	CONCLUSIES EFFECTENRAPPORT	86
12.5.	UITSpraak Dienst MER (d.d. 29/08/2017)	87
13.	REGISTER VAN PERCELEN WAAROP DE REGELING VAN PLANSCHADE, PLANBATEN, KAPITAALSCHADE OF GEBRUIKERSSCHADE VAN TOEPASSING KAN ZIJN	90
13.1.	GRAFISCH REGISTER.....	91
14.	RUIMTELIJKE VEILIGHEID.....	92
15.	BIJLAGE	93
15.1.	BIJLAGE 1: INFORMATIEFICHES BEDRIJVEN	93
15.2.	BIJLAGE 2: FICHES BOUWTYPOLOGIE.....	105
15.3.	BIJLAGE 3: BPA'S EN OP TE HEFFEN VERKAVELINGEN	132

1. INLEIDING

De gemeente besliste op de gemeenteraad d.d. 27 september 2016 om aan IGEMO exclusiviteit te verlenen voor de opmaak van RUP's en BPA's. Om uitvoering te geven aan de verleende exclusiviteit was het wenselijk om een raamovereenkomst voor de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen af te sluiten. De opmaak van het RUP Hemelrijken behoort onder deze raamovereenkomst.

De opmaak van dit RUP is gebaseerd op de resultaten van het onderzoek in kader van het project Activeringsteams, uitgevoerd door IGEMO met subsidie van het Agentschap Innoveren en Ondernemen. In het RUP dient het creëren van een eenduidig geheel, voor het totale bedrijventerrein nagestreefd te worden. Ten slotte dient ook het herbesteden of toegankelijk maken van onderbenutte gebieden, het herbesteden van niet noodzakelijke buffergebieden en het creëren van een ruimtelijk kader voor een duurzaam bedrijventerrein beoogd te worden.

Het plangebied van dit RUP kadert zich binnen de grenzen van Heikant, Heidestraat en de gemeentegrens met Bornem. Dit plangebied wordt bestemd door twee individuele BPA's en het gewestplan.

Het Ruimtelijk structuurplan duidt het plangebied aan als lokaal bedrijventerrein, waarbij het versterken van de lokale binding van de bedrijvigheid in de gemeente en het bestendigen van het ruimtelijk inpassen van de bestaande bedrijventerreinen in hun omgeving en zorgen voor een aangepaste en kwaliteitsvolle ontsluiting ervan naar de ruimere omgeving worden genoteerd als na te streven doelstellingen.

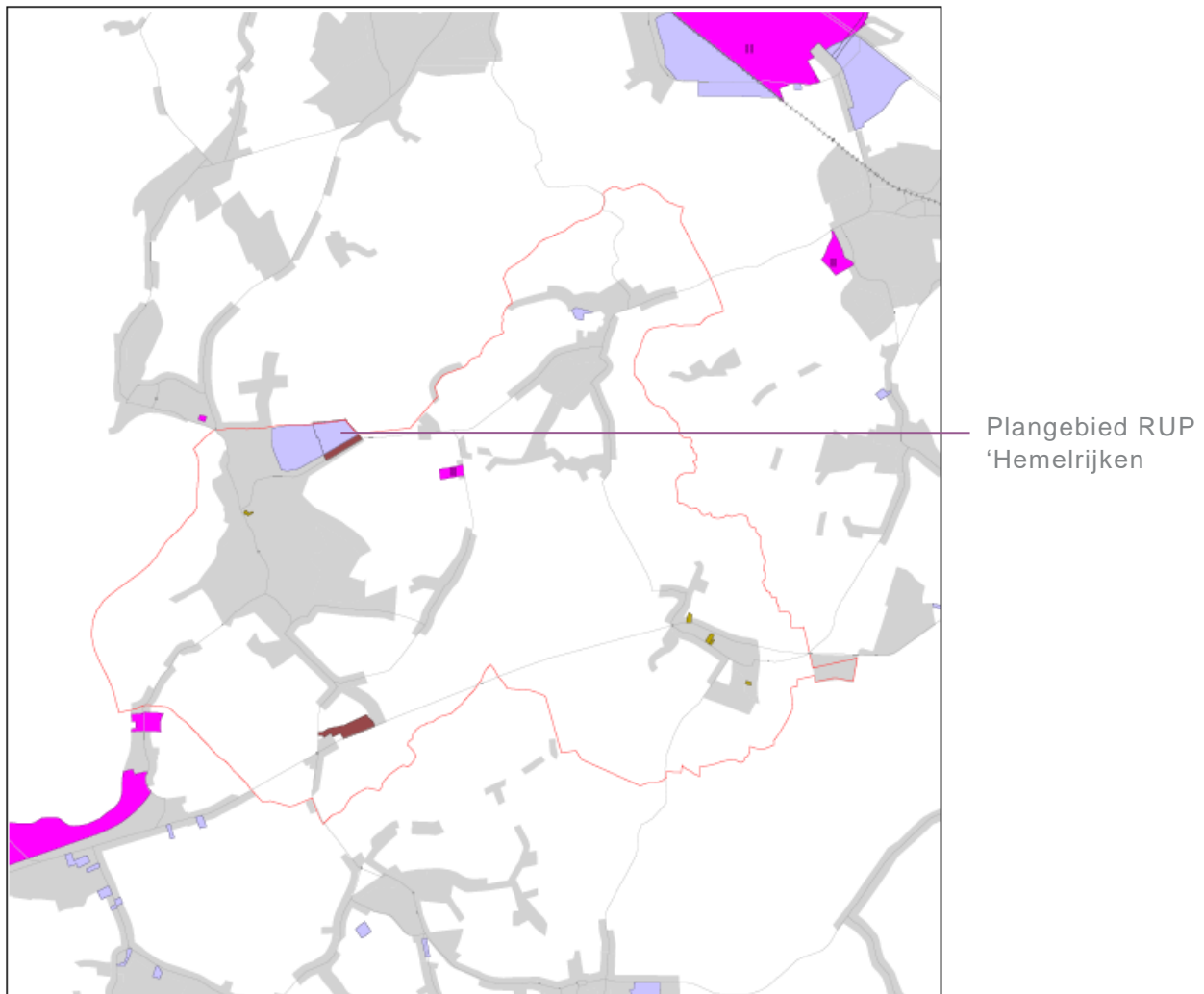


Figuur 1 vogelperspectief van het plangebied (bing.com)

2. SITUERING

2.1. Geografische situering

Het bedrijventerrein Hemelrijken te Puurs-Sint-Amands is gelegen ten noorden van de kern van Sint-Amands, tegen de grens met Bornem. De zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's heeft een totale oppervlakte van ongeveer 23 ha. Het gebied wordt omsloten door de Heidestraat, Heikant en de gemeentegrens met Bornem. Doorheen het bedrijventerrein loopt de gelijk genaamde wegverbinding Hemelrijken.



Figuur 2 Situering kmo- en industriegebieden, met aanduiding plangebied Hemelrijken (GRS Sint-Amands)

2.2. Afbakening plangebied

Het plangebied kadert zich binnen de grenzen van Heikant, Heidestraat en de perceelsgrenzen ter hoogte van de gemeentegrens met Bornem. Deze perceelsgrenzen werden afgestemd op basis van het grootschalig referentie bestand (GRB). In het onderzoeksgebied zijn twee verschillende BPA's en het structuurplan van kracht als ruimtelijke planningstools. Aan de westzijde van het onderzoeksgebied betreft dit het BPA nr. 2a Heikant, volgens art. 17 van de wet van 29/03/1962 gewijzigd op 22/2/1970 en 22/04/1970, definitief goedgekeurd op 24 mei 1984. Voor de oostelijke zijde van het onderzoeksgebied betreft dit het BPA nr.2c, uitbreiding K.M.O.-zone Hemelrijken, definitief goedgekeurd door de gemeenteraad in de zitting van 22/10/2001 en later goedgekeurd bij besluit van 4 maart 2002 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening.

Ter hoogte van perceel 462P situeert de gemeentegrens zich ten noorden van de perceelsgrens. Het RUP volgt hierbij de perceelsgrens. Op basis van de herziening van het gewestplan d.d. 30/03/2001 wordt het gebied ten noorden van de perceelsgrens geïnterpreteerd als een agrarisch bestemming.



Figuur 3 Overzicht plangebied RUP Hemelrijken

3.1. Gewestelijk Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 23 september 1997 en bekrachtigd bij decreet van 17 december 1997. Het gewestplan werd reeds tweemaal in herziening vastgesteld: op besluit van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 19 maart 2004 wat de bindende bepalingen betreft en op het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2010 houdende definitieve vaststelling van een gedeeltelijke herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

3.1.1. Ligging in de Vlaamse Ruit

De gemeente Sint-Amands (nu gefusioneerd met Puurs tot de gemeente Puurs-Sint-Amands) is gelegen binnen de afbakening van de Vlaamse Ruit. Het gebied heeft een internationaal karakter omwille van de ruimtelijke en economische ontwikkelingsmogelijkheden ten opzichte van andere stedelijke regio's.

De ruimtelijke visie voor het stedelijk netwerk voor het gebied gebeurt door het Vlaamse Gewest. De visie moet opgevat worden als een gebiedsgerichte invulling van de inhoudelijke opties van het RSV. Daarbij staande volgende doelstellingen voorop:

- *“Het selectief invullen van activiteiten teneinde optimaal de geboden internationale potenties van het stedelijk netwerk te benutten (hoogwaardige diensten voor bedrijven, ...). De bedoeling van deze selectieve invulling is precies om plaatsen binnen de Vlaamse Ruit die beschikken over deze internationale potenties, niet te belasten met activiteiten die geen behoefte hebben aan een vestigingsplaats met een internationale uitstraling;*
- *Het veiligstellen van haar internationale positie inzake bereikbaarheid (via de lucht, het water, het spoor, de weg en de telecommunicatie) ten opzichte van de Randstad en het Ruhrgebied;*
- *Het aantrekken van activiteiten en investeringen van internationaal belang (zowel industriële activiteiten als tertiaire, ...). Door een samenhangend en sturend aanbodbeleid van voldoende en hoogwaardig uitgeruste bedrijventerreinen (o.a. met telematica-infrastructuur), hoogwaardige stedelijke voorzieningen, een gedifferentieerd aanbod van voorzieningen, recreatieve en andere functies (natuur, landbouw, ...).”*

Binnen de Vlaamse Ruit moet tot een ruimtelijke afstemming tussen enerzijds de verschillende groot-, regionaal- en kleinstedelijke gebieden en de buitengebied gemeenten worden gekomen. De inplanting van nieuwe activiteiten moet - conform het principe van de gedeconcentreerde bundeling - de bestaande stedelijke en economische structuur als basis nemen. Complementair hieraan is het aangewezen buitengebiedbeleid in de Vlaamse Ruit veeleer aan te scherpen dan af te zwakken. Voor de verdeling van de behoefte aan bijkomende woningen tussen het buitengebied en de stedelijke gebieden en voor de verdeling van de bijkomende bedrijventerreinen blijft de vooropgestelde verhouding op Vlaams niveau (en gedifferentieerd per provincie) behouden op respectievelijk 60-40 % en 80-85%/15-20%. Weliswaar kan op basis van de uitgewerkte ontwikkelingsperspectieven voor de Vlaamse Ruit een (beperkte) kwantitatieve differentiatie plaatsvinden binnen deze vastgestelde verhoudingen.

3.1.2. Selectie als buitengebied

Sint-Amands (nu gefusioneerd tot Puurs-Sint-Amands) is gelegen in het buitengebied. Het begrip buitengebied heeft, in de ruimtelijke planning en in het bijzonder in ruimtelijke structuurplannen, een beleidsmatige inhoud. Bekeken op het niveau van Vlaanderen is het buitengebied dat gebied waarin de open (onbebouwde) ruimte

overweegt. Elementen van bebouwing en infrastructuur die in functionele samenhang zijn met de niet-bebouwde ruimte maken er onderdeel van uit en kunnen plaatselijk doorwegen, vb. in de dorpskernen, de verstedelijkte rand, ... Dit beleid heeft betrekking op de visie ten aanzien van de natuurlijke structuur en de agrarische structuur, de nederzettingsstructuur en de infrastructuur.

Het buitengebied in stedelijke netwerken vervult een belangrijke rol, onder meer voor het garanderen van een goed functionerende en kwalitatieve leefomgeving, voor het behoud van de structuurbepalende functies zoals natuur, landbouw en bos en voor het tegengaan van de dichtslibbing en versnippering van de onbebouwde ruimte tussen stedelijke en verstedelijkte gebieden.

In het buitengebied dienen volgende doelstellingen te worden nagestreefd:

- Het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies;
- Het tegengaan van de versnippering van het buitengebied;
- Het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied;
- Het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen;
- Het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied;
- Het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem;
- Het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied.

3.2. Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

De Vlaamse Regering keurde op 30 november 2016 het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed.

Het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen is een beleidsverklaring van de Vlaamse Regering die de strategische krachtlijnen schetst voor de ruimtelijke ontwikkeling voor de volgende decennia. Het is belangrijke formele stap op weg naar het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zal vervangen. De Vlaamse Regering formuleert in het witboek doelstellingen, ruimtelijke ontwikkelingsprincipes en activiteiten die de basis zullen vormen om de ruimte van Vlaanderen te transformeren. In het Witboek worden volgende strategische doelstellingen geformuleerd:

- Verminderen van het bijkomend ruimtebeslag
- Europees stedelijk- economische ruimte en energienetwerken.
- Palet van leefomgevingen
- Wonen en werken nabij collectieve vervoersknopen en voorzieningen
- Robuuste open ruimte

Daarnaast worden volgende ruimtelijke ontwikkelingsprincipes geformuleerd. De ruimtelijke ontwikkelingsprincipes vormen de basis om ruimtevragen een duurzame plaats te geven. De motivatie van ruimtelijke keuzes gebeurt door de set principes als geheel evenwichtig en in onderling verband toe te passen. Kwalitatief maatwerk vereist een transparante motivatie over hoe met elk van de principes is omgegaan in het keuzenproces. Het is dus niet de bedoeling om op basis van één enkel principe ontwikkelingsalternatieven uit te sluiten. De principes zijn bepalend voor het eigen ruimtelijk handelen van de Vlaamse overheid en het vertrekpunt voor het (Vlaams) ruimtelijk beleid om haar partners tegemoet te treden en vernieuwing te promoten. De beleidskaders concretiseren dit in functie van de operationele toepasbaarheid ervan:

- Het huidige ruimtebeslag beter gebruiken
- Het bijkomend ruimtebeslag stelselmatig verminderen
- Robuuste en veerkrachtige open ruimte

- Functies bundelen en verweven in het ruimtelijk beslag.

3.3. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen

Het Ruimtelijk Structuurplan van de provincie Antwerpen (RSPA) werd goedgekeurd door de Vlaamse regering op 10 juli 2001. De kortetermijn herziening werd gedeeltelijk goedgekeurd op 4 mei 2011 door Vlaams minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening Philippe Muylers. De gedeeltelijke goedkeuring verscheen in het Belgisch Staatsblad op 17 mei 2011.

3.3.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen als kader

De provincie Antwerpen schaart zich achter het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen als kader voor de provinciale structuurplanning. Het tot stand komen hiervan was noodzakelijk voor de ontwikkeling van een nieuwe ruimtelijke ordening en van meer samenhang tussen beleidssectoren in Vlaanderen. De provincie Antwerpen wil het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen uitwerken, verfijnen en, indien noodzakelijk en geargumenteed, aanvullen of corrigeren.

3.3.2. Antwerpse fragmenten hoeksteen van de Vlaamse ruit

De provincie schaart zich achter het beeld voor de Vlaamse ruit zoals gecreëerd in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Binnen de Benelux delta is dit gebied tussen Gent, Antwerpen, Brussel en Leuven een stedelijk netwerk van internationaal niveau. De provincie Antwerpen bevat delen van dit netwerk. De 'Antwerpse fragmenten' is het deel van de Vlaamse ruit dat op het grondgebied van de provincie is gelegen. De hoofdruimte is sterk verstedelijkt. In dit gebied worden hoogdynamische activiteiten bij voorkeur ondergebracht. Enerzijds leidt dit tot synergie tussen deze activiteiten en tot een efficiënt aanwenden van middelen. Anderzijds kunnen hierdoor ander meer kwetsbare en natuurlijk waardevolle gebieden worden gevrijwaard. De verdergaande fragmentatie van de provincie Antwerpen wordt binnen de grenzen van de Antwerpse fragmenten gehouden. Voor de hoofdruimte Antwerpse fragmenten geldt een beleid van omgaan met fragmentatie.

3.3.3. Stedelijk landschap Mechelen – Sint-Niklaas

Het gebied Mechelen-Sint-Niklaas ligt in het spanningsveld van Antwerpen en Brussel en tussen twee regionaalstedelijke gebieden. Het maakt deel uit van de Vlaamse ruit en is gekoppeld aan belangrijke infrastructuren. Hierdoor heeft het gebied Mechelen – Bornem stedelijke en economische potenties. Het gebied heeft echter eveneens grote natuurlijke, agrarische en landschappelijke kwaliteiten. Deze betreffen onder meer de valleien van de Schelde, Rupel, Zenne, Vliet en Molenbeek alsook het plateau van Hombeek. Voor de provincie heeft het gebied bijgevolg een gemengde betekenis. Ontwikkelen van de bijzonder stedelijke en landschappelijke draagkracht van het gebied. Aangezien deze draagkracht beperkt is, betekent dit in de praktijk dat de bestaande dynamiek wordt geëxploiteerd en dat nieuwe ontwikkelingen maar beperkt mogelijk zijn.

Volgende doelstellingen staan voorop binnen het stedelijk landschap Mechelen – Sint-Niklaas:

- Optimaliseren van knooppunten
- Versterken van stationsomgevingen
- Verdichten van en selectief omgaan met bestaande bedrijventerreinen.
- Beheren en beschermen van grote natuurlijke gehelen

- Uitbaten van infrastructuren
- Werken aan complementariteit, overleg en samenwerking

3.3.4. Lokale bedrijventerreinen

“In het RSV is op het vlak van de lokale bedrijventerreinen een beleid uitgewerkt waarbij lokale bedrijventerreinen worden toegewezen aan de kernen van het buitengebied zonder onderscheid tussen de categorieën buitengebiedgemeenten en hoofddorpen. In tegenstelling tot het RSV voorziet het RSPA verschillende categorieën hoofddorpen. Aan deze categorieën is een verschillend beleid inzake bijkomend lokaal bedrijventerrein gekoppeld.

In de praktijk betekent dit dat volgens het RSPA voor nieuwe bedrijven geen bijkomende lokale bedrijventerreinen zijn voorzien in de gemeenten met een hoofddorp type III (o.a.. Sint-Amands) voor zover delen van hun grondgebied niet behoren tot een stedelijk gebied.

Uit de verschillende afgeronde planningsprocessen voor de opmaak van gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen is gebleken dat hierdoor een aantal ruimtelijk potenties niet kunnen worden benut. De principes voor de inplanting van lokale bedrijventerreinen, zowel deze uit het RSV als deze uit het RSPA, zijn in veel gevallen perfect toepasbaar op locaties die gelegen zijn binnen het grondgebied van een gemeente met een gewoon hoofddorp type III.

De provincie wenst daarom gebruik te kunnen maken van de ruimtelijke principes van het RSV en het RSPA, zonder hierbij rekening te moeten houden met de categorisering in hoofddorpen. Het ruimtelijk beleid kan hierdoor worden gebaseerd op ruimtelijke ordeningsprincipes onafhankelijk van het type hoofddorp. Uitgangspunt hierbij is dat elke gemeente voor de nieuwe planperiode kan beschikken over een bijkomend lokaal bedrijventerrein voor nieuwe bedrijven.

In het kader van de partiële herziening van het RSPA wordt de categorisering van de hoofddorpen herbekeken. Aangezien volgens het RSV in elk hoofddorp een bijkomend lokaal bedrijventerrein kan worden voorzien, komt dit er in de praktijk op neer dat ook de gemeente in het RSPA (goedgekeurd 2001) gecategoriseerd als hoofddorp type III een bijkomend lokaal bedrijventerrein zullen kunnen voorzien voor nieuwe bedrijven met een richtinggevende omvang van 5ha.” (addendum RSPA, 2011)

3.3.5. Gewenste ruimtelijk-economische structuur.

Bij de uitwerking van de ruimtelijk-economische structuur gaat de provincie uit van een efficiënte ruimtegebruik. Sanering, hergebruik en verdichting van bestaande terreinen zijn uitgangspunten bij onder meer de verdeling van de behoefte aan bedrijventerreinen.

3.4. Ruimtelijk structuurplan Sint-Amands

Het ruimtelijk structuurplan van Sint-Amands werd goedgekeurd door de bestendigde deputatie van de provincieraad van Antwerpen op 15/12/2005. Het is een beleidsplan waarin de gemeente in algemene bepalingen aangeeft hoe de ruimte binnen de gemeentegrenzen in de toekomst kan worden ingevuld. Het is tevens de basis voor de opmaak van ruimtelijke uitvoeringplannen en stedenbouwkundige verordeningen. In dit hoofdstuk worden relevante passages voor het plangebied weergegeven betreffende tewerkstelling, bedrijvigheid en de gewenste ruimtelijk-economische structuur.

3.4.1. Profiel van de gemeente Sint-Amands (nu onderdeel van de gemeente Puurs-Sint-Amands)

Tewerkstelling

Tabel 1: tewerkstelling (2001)

	werkgelegenheids- graad ⁹	secundariserings- graad	tertiariserings- graad	tewerkstelling in KMO/ totale tewerkstelling	werkloosheids- druk ¹⁰
Sint-Amands	30,3	3,2	17,1	68,6	2,4
Bornem	69,7	22,9	38,9	36,2	2,0
Buggenhout	47,7	19,3	19,1	48,3	2,6
Londerzeel	56,3	13,5	30,9	50,8	2,0
Puurs	79,3	36,6	34,9	39,4	2,3
Sint-Amands + buurgemeenten	47,3	18,6	28,0	46,0	2,6
arrondissementen	55,4	13,5	41,4	41,0	2,0
Vlaanderen	64,3	16,1	38,6	41,8	4,2

bronnen: APS - statistische website, RSZ, RVA, eigen verwerking

“Het aantal arbeidsplaatsen in Sint-Amands is zeer beperkt. In de buurgemeenten is dit aantal beduidend hoger. In Bornem en Puurs is de werkzaamheidsgraad zelfs hoger dan op Vlaams niveau. De werkgelegenheid in de gemeente wordt vooral in de tertiaire sector geschapen. In de secundaire sector is ze in verhouding nagenoeg nihil. De werkgelegenheid in de secundaire sector in de buurgemeenten en vooral in Puurs is aanzienlijk.

Opvallend in de gemeente is de tewerkstelling in **kleinere en middelgrote ondernemingen**. Zowat twee derde van de volledige werkgelegenheid wordt in dergelijke bedrijven geschapen. Uit de gegevens van de gewestelijke ontwikkelingsmaatschappij Antwerpen, blijkt bovendien dat ook het aantal **zelfstandigen** hoog is: twee derde van het totaal aantal werknemers. Ongeveer vier op tien van het aantal zelfstandigen is werkzaam in de handel. Verder zijn er meer zelfstandigen in de landbouw dan in de vrije beroepen.

Ondanks de beperkte werkgelegenheidsgraad in de gemeente ligt de werkloosheidsdruk op een gelijkaardig niveau als dat van de buurgemeenten. Dit betekent dat heel wat mensen op beroepsactieve leeftijd pendelen naar andere gemeenten.

Volgens het gemeenteprofiel 2001 van de gewestelijke ontwikkelingsmaatschappij zijn in de gemeente 906 werknemers tewerkgesteld. De meeste werknemers in Sint-Amands (365 werknemers) zijn in de sector handel, financiën en commerciële diensten terug te vinden. Vooral de commerciële diensten met 215 werknemers en een specialisatiecoëfficiënt¹ van 2,90 zijn relatief goed uitgebouwd in vergelijking met de rest van het arrondissement. Bijna de helft van alle werknemers in de industrie (ongeveer 125) is tewerkgesteld in de voedingsnijverheid. Ook in de grafische nijverheid en de kledingsnijverheid bestaat een relatief hoge specialisatie. Ook landbouw heeft een relatief hoge specialisatie.” (GRS, 2005)

¹ Een specialisatiecoëfficiënt hoger dan 1 wil zeggen dat de gemeentelijke tewerkstelling in die sector relatief hoger is dan in de rest van het arrondissement.

Bedrijvigheid

“Globaal beschouwd zijn de bedrijventerreinen in Sint-Amands bijna volledig ontwikkeld. Het bedrijventerrein Hemelrijken werd in 2001 uitgebreid. De vraag naar bedrijfspercelen was hoog. Momenteel liggen enkel in de zone voor ateliers een aantal percelen vrij voor bijkomende bedrijvigheid.

In maart 1999 werden 53 bedrijven geënquêteerd waarbij gepeild werd naar de ruimtelijke knelpunten van de bedrijven, hun evolutie en tewerkstelling, hun plannen. Tijdens de enquête, waarop 30 bedrijven antwoordden, waren de plannen in verband met de uitbreiding van Hemelrijken reeds gekend. Er werd geen bijkomende behoefte aan bedrijventerreinen in Sint-Amands gesignaleerd. Door de uitbreiding van het gebied Hemelrijken was de behoefte aan bijkomende bedrijventerreinen destijds ingevuld.

Uit de confrontatie van aanbod en behoeften blijkt dat binnen het bestaand aanbod slechts beperkte mogelijkheden zijn. Het opvolgen van het aanbod en de behoeften inzake bedrijvigheid kan binnen de gemeente aangewezen zijn. Op langere termijn kan een nieuwe evaluatie van de confrontatie tussen behoeften en aanbod inzake bedrijvigheid mogelijk aanleiding geven tot het zoeken naar bijkomende terreinen. Deze zoektocht kadert in een actualisatie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.” (GRS, 2005)

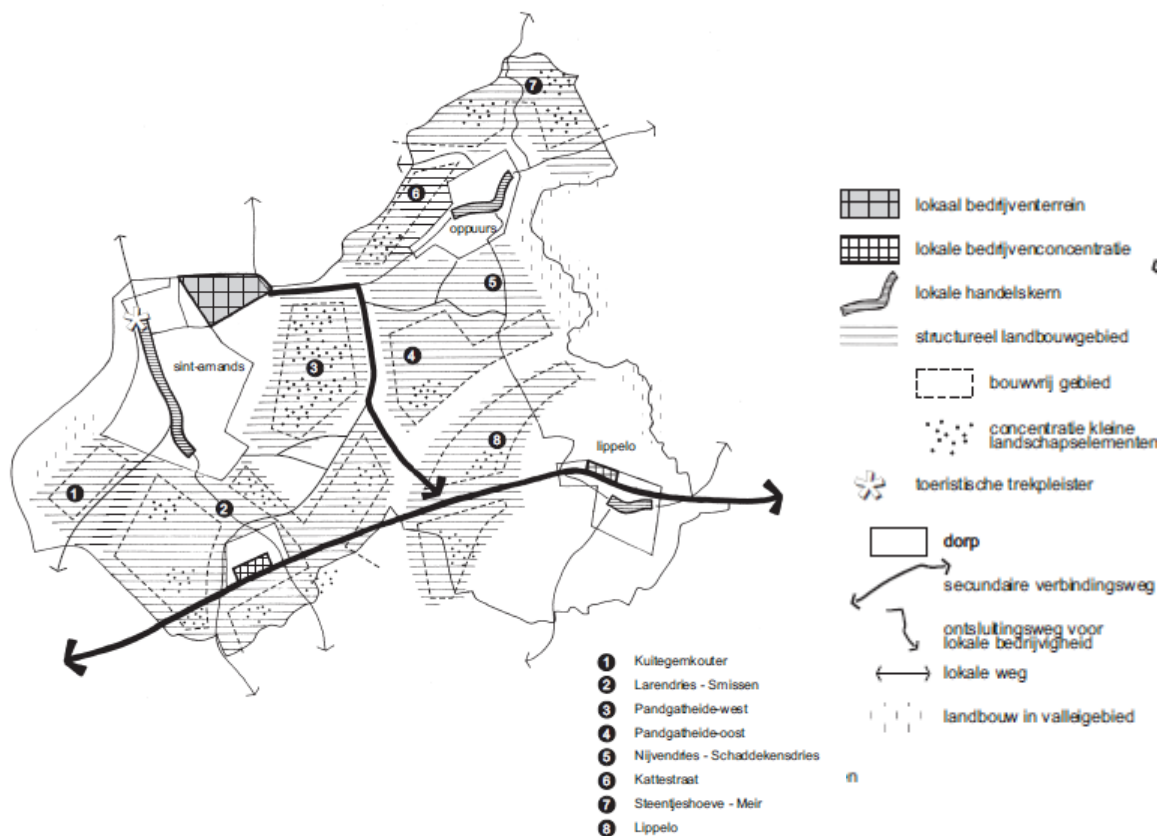
Toch vormt de **opvang van lokale bedrijvigheid een altijd terugkerend probleem**. Voor de opvang van lokale bedrijven kan gedacht worden aan uitbreiding van een bedrijventerrein. Er zijn echter ook andere oplossingen mogelijk: optimalisatie van bestaande bedrijventerreinen, intergemeentelijke samenwerking, Ook de opzet van een gemeentelijk bedrijventercentrum speelt hierin mogelijk een vitale rol.

*“In de toekomstvisie staat ook op het vlak van bedrijvigheid behoud van open ruimte, landelijkheid, rust en authenticiteit centraal. De gemeente heeft niet de ambitie om op het vlak van bedrijvigheid een regionale rol te spelen. Dit wil niet zeggen dat in de gemeente geen dynamiek en bedrijvigheid meer mogelijk is. De gemeente wil **de huidige bedrijvigheid nog sterker lokaal en in samenhang met de kernen verweven alsook ruimtelijk inpassen**. Om deze lokale dynamiek te ondersteunen zal de gemeente bedrijvigheid ontwikkelingskansen bieden door **maximaal te streven naar verweving van bedrijvigheid in de woonomgeving**. Het huidig en toekomstig aanbod aan vrijliggende en vrijkomende bedrijfspercelen wordt maximaal gevrijwaard voor lokale bedrijvigheid. In eerste instantie komt de overgangszone voor ateliers aansluitend bij het gebied Hemelrijken hiervoor in aanmerking. Op die manier hoeven op korte termijn geen nieuwe bedrijventerreinen te worden aangesneden en blijft een lokale economische dynamiek mogelijk.” (GRS, 2005)*

Recreatie

*“In het speelruimteplan van de gemeente wordt geen kwantitatieve ruimtelijke behoefte aan bijkomende ingerichte speelruimte gesignaleerd. Wel blijft er een behoefte bestaan aan voldoende informele en gevarieerde speelruimten om bijvoorbeeld te ravotten. Concreet gaat het bijvoorbeeld over het mogelijk maken voor jongeren om op het openbaar domein rond te lummelen, over het openstellen van een bos als **speelbos** of over het gebruiken van weiland als speelweide.” (GRS, 2005)*

3.4.2. Bestaande ruimtelijk-economische structuur

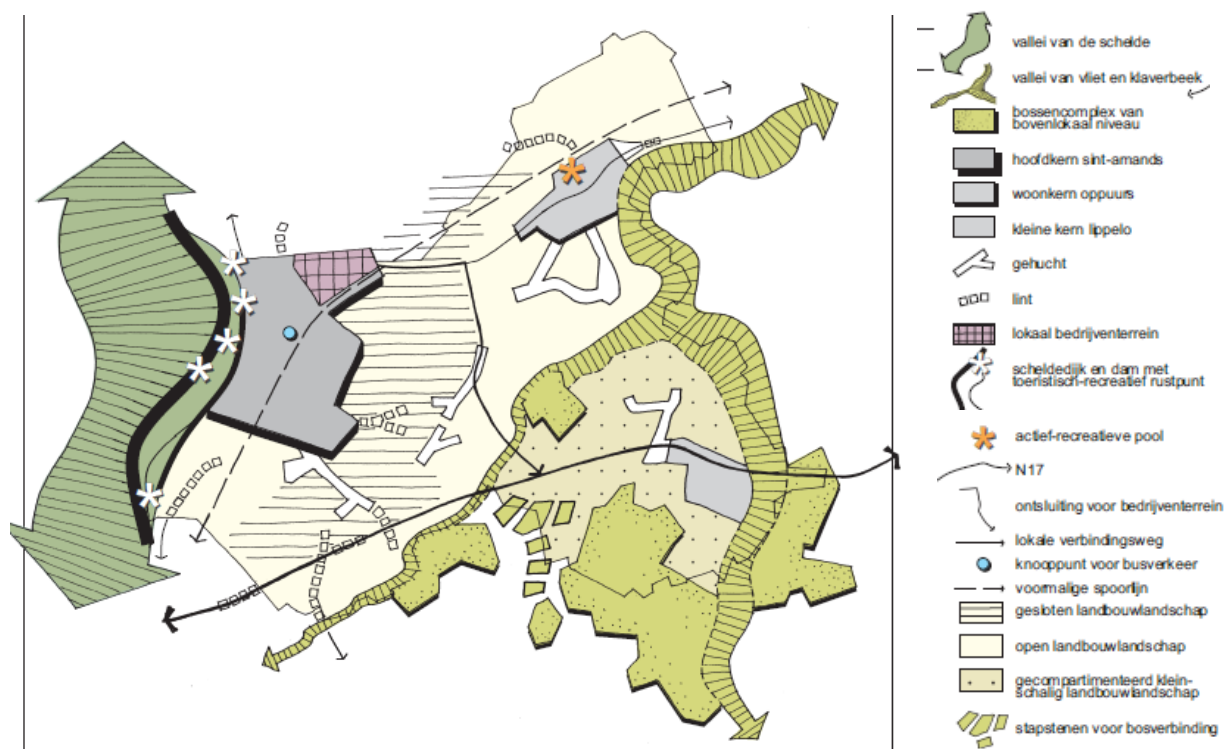


Figuur 4 Bestaande ruimtelijk- economische structuur (Uit ruimtelijk structuurplan Sint-Amands.)

De K.M.O.-zone Hemelrijken kent een belangrijke concentratie van economische activiteiten. Buiten Sint-Amands (nu Puurs-Sint-Amands) zijn de grote oppervlakten, bestemd voor bedrijvigheid in Bornem en in Buggenhout en Dendermonde, opvallend. Daarnaast is er de **bedrijvigheid verweven in de woonomgeving**.

“Sint-Amands kent van oudsher lokale bedrijven die in de bebouwde dorpskom gelegen zijn, al dan niet geïntegreerd in hun directe omgeving. Hierbij horen ook vele handelszaken. De historische evolutie van het dorp Sint-Amands toonde reeds aan dat deze gemeente zich oorspronkelijk ontwikkelde langs de oude Romeinse heirbaan en de uitvalsweg naar Bornem, de huidige R. Steppestraat. Later concentreerden de economische activiteiten zich langs de Scheldeboord. Nog later, met de komst van de trein en het spoor breidde het centrum uit richting station langs de Borgstraat.” (GRS, 2005)

3.4.3. Gewenste ruimtelijk- economische structuur



Figuur 5 Gewenste ruimtelijk-economische structuur (Uit ruimtelijk structuurplan Sint-Amands.)

Doelstellingen bij de uitwerking van de gewenste ruimtelijk-economische structuur zijn:

- Het garanderen van ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor economisch rendabele grondgebonden landbouwactiviteiten in samenhang met de draagkracht en de beeldkwaliteit van de omgeving
- Het **versterken van de lokale binding van de bedrijvigheid in de gemeente**
- Het bestendigen en **het ruimtelijk inpassen van de bestaande bedrijventerreinen** in hun omgeving en het zorgen voor een aangepaste en kwaliteitsvolle ontsluiting ervan naar de ruimere omgeving
- Het bestendigen en het verweven van de kleinhandelsconcentraties in de kernen in een kwalitatieve omgeving.

“De site van het lokaal bedrijventerrein Hemelrijken vormt een structuurbepalend element van de ruimtelijk-economische structuur. In 2001 werd het lokaal bedrijventerrein uitgebreid met de opmaak van het bijzonder plan van aanleg nr. 2c uitbreiding K.M.O.-zone Hemelrijken. Het gebied biedt mogelijkheden om de huidige behoefte aan lokale bedrijvigheid in Sint-Amands in te vullen. De ontsluiting van het terrein gebeurt niet via de kern van Sint-Amands maar wel via bestaande wegen die hier speciaal voor zijn ingericht naar N17. Andere ambachtelijke bedrijven vervullen weliswaar een belangrijke economische rol in de gemeente maar zijn op gemeentelijk niveau ruimtelijk niet structuurbepalend doordat zij sterk in hun omgeving en dan vooral in de woonkernen zijn geïntegreerd.” (GRS, 2005)

3.4.4. Bindende bepalingen

De selectie van de bindende bepalingen geven de element weer die vanuit de gewenste ruimtelijke structuur hard worden gemaakt als belangrijkste krijtlijnen voor het toekomstig beleid.

- Selectie binnen de ruimtelijk-economische structuur (11): Hemelrijken wordt geselecteerd als lokaal bedrijventerrein.

- Selecties binnen de verkeers- en vervoersstructuur (13): De as Hemelrijken – Heikantstraat - Wilgenweg – Pandgatheide – Oude Heirbaan wordt geselecteerd als lokale verbindingsweg met specifieke voorzieningen voor vrachtverkeer.

3.5. Andere beleidsdocumenten

3.5.1. Mobiliteitsplan Klein-Brabant

De gemeenteraad heeft op 24 oktober 2011 het verbreed en verdiept mobiliteitsplan Klein-Brabant definitief vastgelegd na conformverklaring in de provinciale auditcommissie van 7 juli 2011.

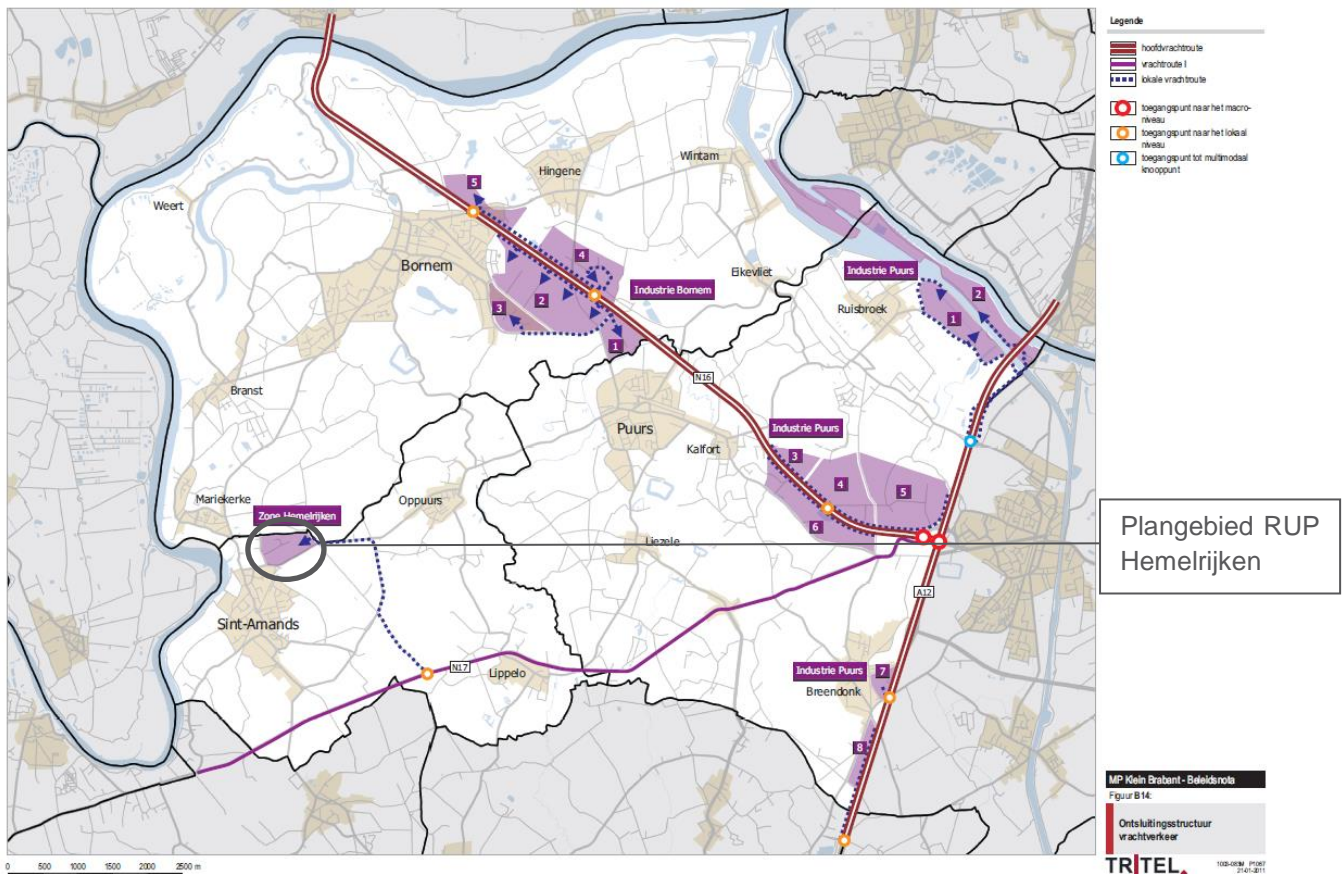
Er wordt een actieve kernversterkings- en inbreidingspolitiek gevoerd, samen met het niet toelaten van verspreide bebouwing en lintbebouwing. Diensten en winkels worden zoveel mogelijk geconcentreerd in de kernen. De grenzen van de bebouwde kom worden duidelijk gearticuleerd.

Ter hoogte van de dorpskernen dient een duidelijk onderscheid gemaakt te worden tussen bebouwde kom/buitengebied door middel van poorten. De doortochten in Sint-Amands en Lippelo krijgen extra aandacht.

Het fiets- en voetpaden netwerk dient verder versterkt te worden door het systematisch invullen van ontbrekende schakels, een verbetering van de infrastructuur en een beter onderhoud. Hierbij wordt zoveel mogelijk gestreefd naar gescheiden fietspaden. Op vlak van openbaar vervoer streeft men naar een verbetering van de lijnvoering, de frequentie en het comfort van de bussen en haltes. Ook dient de verknoping van het openbaar vervoer (ook met fiets en auto) geoptimaliseerd worden. Daarnaast wenst men ook de spoorlijn Puurs-Dendermonde terug in gebruik te nemen voor personenvervoer.

Momenteel is er een capaciteitsprobleem op de N17. Deze dient dan ook heringericht te worden, met een verbetering van de doortocht te Lippelo. De categorisering van het wegennet dient systematisch uitgewerkt en doorgevoerd te worden.

De KMO-zone 'provinciale weg' wordt niet verder uitgebreid, de zone 'Hemelrijken' wordt wel verder versterkt. Belangrijk hierbij is dat de route richting Hemelrijken een aangepaste inrichting krijgt, met aandacht voor de veiligheid van fietsers en voetgangers. De ontsluiting van individuele bedrijven wordt zo direct mogelijk aan de N17 gelinkt. Vrachtverkeer in de kernen dient ontmoedigd te worden. Buiten de bebouwde kom moet gezocht worden naar parkeergelegenheid voor vrachtwagens.

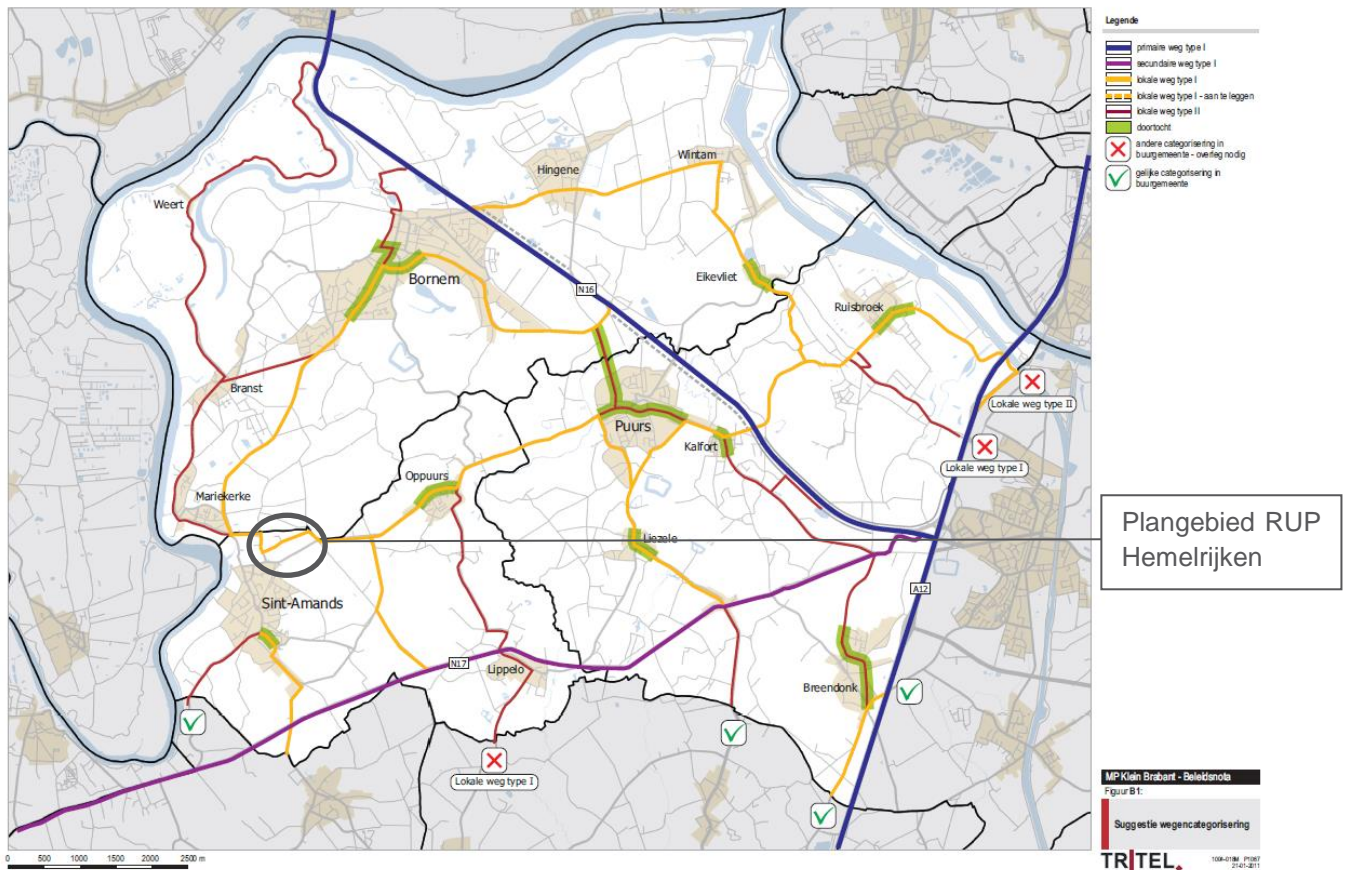


Figuur 6 Ontsluitingsstructuur vrachtverkeer (Mobiliteitsplan Klein-Brabant)

Categorisering van de wegen

Bij de opmaak van het mobiliteitsplan werd een algemeen ontsluitingsprincipe voor de regio opgemaakt. Daar een dergelijk algemeen principe nog niet ontwikkeld was bij de opmaak van de structuurplannen, wijkt de bijhorende categorisering op een aantal punten af van de gewenste categorisering volgens het mobiliteitsplan. Hemelrijken dient aangepast te worden als categorie Lokale weg type I. Eveneens Heikant (Tussen Mariekerke en Hemelrijken) en de Heidestraat worden geklasseerd als een lokale wegen type I, in de nabije omgeving van het plangebied.

Een lokale weg type I betreft een (inter)lokale verbindingsweg. De hoofdfunctie van de weg is het verbinden op lokaal of interlokaal niveau. Ontsluiten en toegang geven zijn aanvullende functies. (Inter)lokale verbindingswegen verbinden kernen onderling, met een centrum of (klein)stedelijk gebied of met het hoofdwegenet. Ze vormen tevens de verbinding van de hoofddorpen met het (klein)stedelijk gebied.

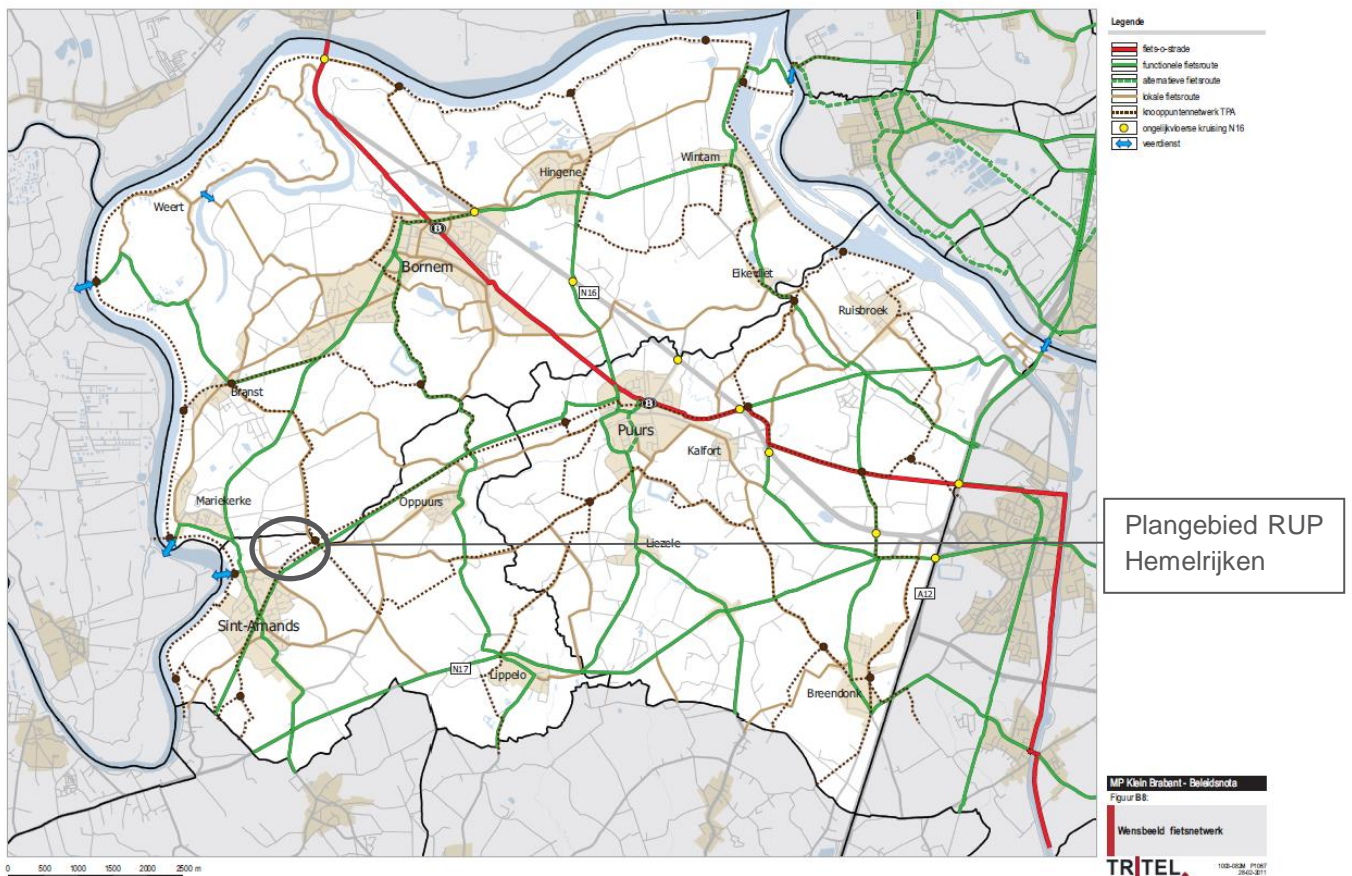


Figuur 7 Suggestie wegcategorisering (Mobiliteitsplan Klein-Brabant)

Fietsroutenetwerk

Om meer mensen op de fiets te krijgen, wordt een fietsroutenetwerk opgebouwd. Deze zal bestaan uit vlotte, comfortabele en veilige verbindingen naar de buurgemeenten en de activiteiten in de gemeente zelf. Om de mensen aan te moedigen om effectief van deze routes gebruik te maken, dienen deze uitgerust te worden met de nodige comfortabele en veilige voorzieningen.

Men wil streven naar een uniform beeld voor de volledige regio Klein-Brabant. Daarmee wordt de leesbaarheid zowel voor de fietser als voor de automobilist verhoogd. Als basis voor de voorgestelde inrichtingsprincipes werd uitgegaan van het vademecum fietsvoorzieningen, waarbij enkele aspecten verder gespecificeerd of aangevuld werden afgestemd op de specifieke situatie in de regio Klein-Brabant.



Figuur 8 Wensbeeld fietsnetwerk (Mobiliteitsplan Klein-Brabant)

3.6. Stedenbouwkundige verordening – Overwelving baangrachten

In 2008 keurde de toenmalige gemeente Sint-Amands (nu Puurs-Sint-Amands) de verordening voor de overwelving van baangrachten goed. Deze verordening bevat voorschriften omtrent de mogelijkheden voor het overwelven van een baangracht.

3.7. Strategisch plan toerisme, Klein-Brabant – Scheldeland

Dit is een uitgave d.d. januari 1999 van de VVV Klein-Brabant/Scheldeland in samenwerking met de vzw Toerisme provincie Antwerpen – Strategisch Plan Arrondissement Mechelen. Het is een poging om een totale visie te ontwikkelen die het toeristisch beleid kan ondersteunen voor de regio Klein-Brabant/Scheldeland. Deze visie wordt vastgelegd in een strategisch plan. De prioriteiten voor Sint-Amands voorgesteld in dit plan zijn o.a.:

- Eerbied voor natuur en open ruimte met recreatief medegebruik;
- Uitbouw van toerisme vanuit bestaande elementen in het landschap;
- Uitbouw van kleinschalige logies in het kader van hoevertoerisme, gastenkamers, trekkers (geen grote hotelketens.);
- Stimuleren van kunstgalerijen en musea;
- Herwaardering van de dorpskern Sint-Amands.

3.8. Jeugdwerkbeleidsplan en jeugdruimteplan.

In het jeugdruimteplan, een uitwerking in kader van het jeugdwerkbeleidsplan, komen de verschillende noden en behoeften op het geheel van jeugdruimte aan bod en zijn een aantal acties ingeschreven. Enkel de aanleg van plekken voor rondhangende kinderen en jongeren (geïntegreerd in het openbaar domein) is ruimtelijk relevant. Verder kunnen een aantal ruimtelijke relevante behoeften, bedreigingen en noden worden aangestipt:

- De vraag naar bijkomende vrije en gevarieerde plaatsen om te spelen vanuit het jeugdwerk (vooral in deelgemeente Sint-Amands met o.a; de vraag naar bos);
- De ervaring van kinderen dat er te weinig speelruimte is.

3.9. Studie betreffende de afbakening van kerngebieden voor bosuitbreiding in de regio Mechelen-Lier

Deze studie werd aangevat in december 2003 in opdracht van de afdeling bos en groen in samenwerking met de intercommunale IGEMO. De doelstelling van de studie is de voorziene oppervlakten en de voorziene effectieve bebossingen afgeleid van de taakstellingen omschreven in het RSV, ruimtelijk te situeren in het studiegebied. Heikant werd omwille van het landbouwkundige belang van deze aandachtszone (volledig in ruilverkaveling) en de lage wenselijkheid voor bosuitbreiding niet geselecteerd als kerngebied voor bosuitbreiding. Er wordt echter wel opgemerkt dat Heikant wel in aanmerking kan komen voor kleinschalige natuurontwikkeling en landschapsherstel. De niet-selectie betekent evenmin dat bosuitbreiding uit den boze is. Zij betekent enkel dat er binnen het studiegebied betere alternatieven voorhanden waren op het ogenblik van de studies.

3.10. Bekkenbeheersplan

Een bekkenbeheersplan heeft tot doel de beleidsvisie op het integraal waterbeleid voor een bekken te ontwikkelen en te beschrijven. Het is een alles omvattend plan dat alle aspecten en kenmerken van het bekken bundelt en beschrijft welke knelpunten en kansen er zich voordoen.

Op 30 januari 2009 keurde de Vlaamse Regering het besluit voor de vaststelling van de bekkenbeheersplannen en de bijhorende deelbekkenbeheersplannen definitief goed (BS 5 maart 2009). De plannen kennen een planperiode van zes jaar.

In uitvoering van het decreet Integraal Waterbeheer werden conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 9 september 2005 de bekkens verder opgedeeld in deelbekkens. Puurs-Sint-Amands behoort tot het Beneden-Scheldebekken. Het Beneden-Scheldebekken is ingedeeld in twaalf deelbekkens. Het plangebied is gelegen binnen het deelbekken Scheldeschorren.

Binnen het deelbekken Scheldeschorren zijn de wateroverlastproblemen eerder beperkt. Grote delen van het deelbekken zijn eigenlijk van nature overstroombare gebieden die door de dijken hun functie hebben verloren. In het kader van het SIGMA plan is wel voorzien om een aantal van deze gebieden in ere te herstellen (Vlassenbroek, Schellandpolder, Groot Schoor, ...) en indien mogelijk kunnen een aantal acties uit het deelbekkenbeheersplan wel afgestemd worden op deze projecten.

Voor concrete acties gepland met betrekking tot bekkenbeheer, wordt verwezen naar het Bekkenbeheersplan van het Beneden-Scheldebekken (2008-2013). De actiefiches bevatten een beschrijving van de actie, schetsen de motivatie en het doelstellingskader voor iedere actie en geven aan welke de mogelijke milieueffecten zijn.

4. BESTAANDE STRUCTUUR

4.1. Positie van het plangebied in Puurs-Sint-Amands

Het plangebied is gelegen aan de noordelijke grens van Puurs-Sint-Amands met buurgemeente Bornem. De gemeente bestaat uit drie deelgemeenten: Oppuurs, Lippelo en Sint-Amands, Breendonk, Liezele, Puurs, Ruisbroek. Het bedrijventerrein 'Hemelrijken' bevindt zich aan de noordoostelijke zijde van de dorpskern van Sint-Amands. Het bedrijventerrein wordt afgebakend door de woningen langsheen Heikant en de Heidestraat. Het bedrijventerrein 'Hemelrijken' concentreert zich rondom de gelijk genaamde weg.

Het plangebied omvat het totale bedrijventerrein lopende tot de gemeentegrens van Puurs-Sint-Amands. Daarnaast omvat het plangebied tevens ook de woningen dewelke het bedrijventerrein insluiten, langsheen Heikant en Heidestraat.

4.2. Ruimtelijke structuur

Zie ook plan 1 bestaande toestand

4.2.1. Bebouwing

Het plangebied typeert zich door de ligging van een lokaal bedrijventerrein aan de rand van de kern Sint-Amands. De bedrijfsgebouwen worden daarbij voornamelijk omsloten door eengezinswoningen. De woningen langsheen Heikant en de Heidestraat betreffen voornamelijk halfopen of gesloten eengezinswoningen met een landelijk karakter, meestal bestaande uit 1 of 2 bouwlagen met een hellende dakconstructie, parallel of loodrecht georiënteerd op de as van de weg. De bebouwing langs deze wegen vormen een lintvormige uitloper van de dorpskern. Meergezinswoningen vormen een uitzondering op de regel maar zijn wel voorkomend in zowel de Heidestraat als Heikant. Meergezinswoningen bestaan tevens ook uit 2 bouwlagen met een hellende dakconstructie waaronder eveneens een volwaardige verdieping kan worden ingericht.

Naar mate men verder van de kern van Sint-Amands afwijkt wordt halfopen bebouwing afgewisseld met open bebouwing.

In het plangebied is het opvallend dat verschillende percelen onbebouwd zijn. Het bedrijventerrein 'Hemelrijken' zelf heeft nog enkele onbebouwde kavels en langsheen de Heidestraat en Heikant zijn enkele woonkavels eveneens onbebouwd.

De bedrijfsgebouwen variëren sterk van typologie. Alhoewel men over het algemeen kan stellen dat de bebouwing aan de oostelijke zijde van het plangebied dateert van een recentere periode dan de bebouwing aan de westelijke zijde van het plangebied. De lokale bedrijven variëren ook sterk naar perceeloppervlakte en bebouwbare oppervlakte. Bedrijfsinfrastructuur bestaande uit een klassieke opbouw met plat dak blijkt de meest voorkomende variant te zijn in het bedrijventerrein 'Hemelrijken'.



Figuur 9 Bebouwing Heikant



Figuur 10 Bebouwing Hemelrijken



Figuur 11 Bebouwing Heidestraat

4.2.2. Functies

In de bestaande ruimtelijke structuur van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt de bebouwing langsheen de Heidestraat en Heikant omschreven als lintbebouwing. Achter deze bebouwing is het bedrijventerrein 'Hemelrijken' gesitueerd, waarbij de focus voornamelijk op lokale bedrijven is gelegen. De bijgebouwen, vaak geplaatst in de achtertuinen van de eengezinswoningen, beschikken in het plangebied over een grotere oppervlakte dan gemiddeld. Vele van deze bijgebouwen werden als atelier ingericht. Aan de westelijke zijde, vlak buiten het plangebied, bevindt zich de kleuter en lagere school 'De Schorre'.

De toegang tot het bedrijventerrein 'Hemelrijken' aan de zijde van Heikant wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van het commercieel handelspand van 'Aldi'. De parking van de winkel wordt ontsloten via Hemelrijken.

Op de overgang tussen de Heidestraat en de Wilgenstraat is een horeca gelegenheid gesitueerd. De noordelijke en oostelijke zijde van de buitenzijde van het plangebied wordt ingevuld met landbouwfuncties.

Een opvallend landschappelijk element in het plangebied betreft de watertoren ter hoogte van perceel 451K.

4.2.3. Infrastructuur

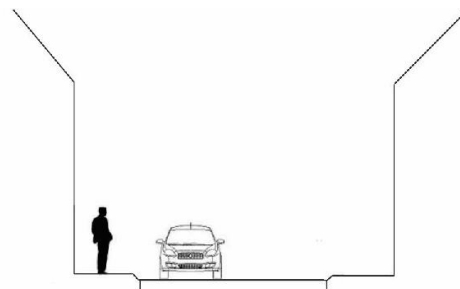
Het plangebied wordt omsloten door de Heidestraat en Heikant. In het plangebied zelf situeert zich Hemelrijken. Het plangebied is ook bereikbaar voor fietsers en voetgangers.

Heikant

Heikant bestaat uit een rijbaan waarop gemotoriseerd verkeer is toegestaan in beide rijrichtingen. Parkeren gebeurt alternerend op de rijbaan in hiervoor gemarkeerde parkeervelden. Aan beide zijden van de rijbaan zijn verhoogde voetpaden voorzien. Het fietsverkeer dient zich hier over de rijbaan te verplaatsen. De woningen beschikken over het algemeen niet over een voortuinstrook en sluiten rechtstreeks aan op de het voetpad.



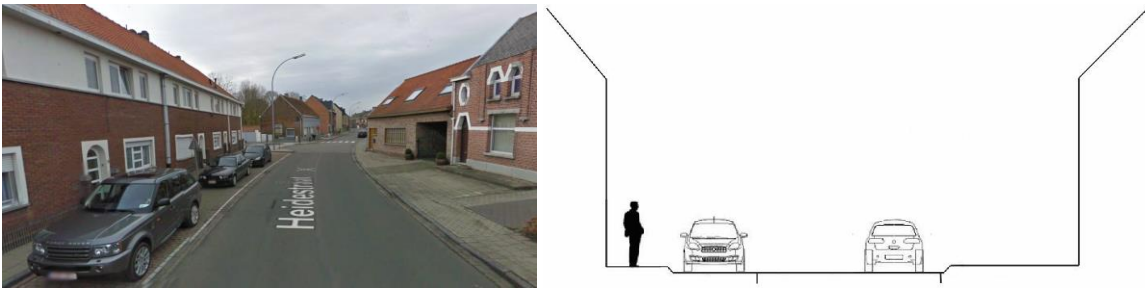
Figuur 12 Impressie snede, Heikant



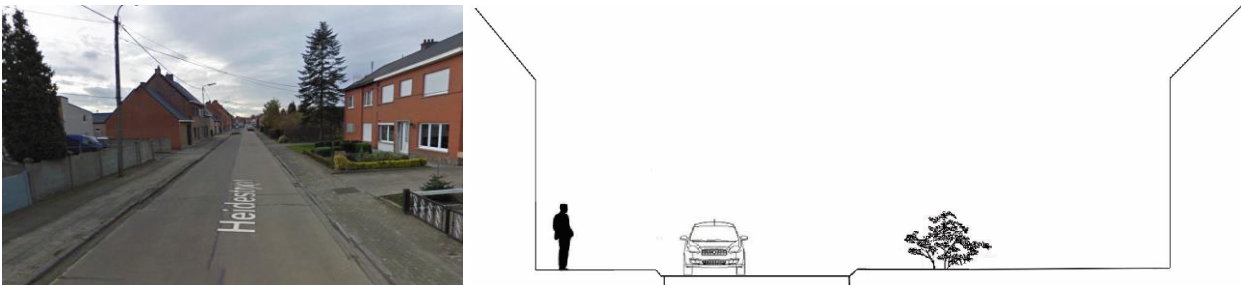
Heidestraat

De Heidestraat betreft een rijbaan waarop gemotoriseerd verkeer is toegestaan in beide rijrichtingen. De typologie van de rijbaan verschilt doorheen het verloop van de weg. Richting de Jan van Droogenbroeckstraat worden alternerend langsheen de rijbaan parkeerstroken ingericht. Het voetgangersverkeer kan zich aan beide zijde van de rijbaan verplaatsen over een verhoogd trottoir. Het fietsverkeer verloopt er over de rijbaan. Bebouwing grens aan één zijde rechtstreeks aan het voetpad aan de overzijde wordt een smalle voortuinstrook ingericht.

Richting de Wilgenweg zijn geen parkeerstroken meer aangeduid. Het voetgangersverkeer kan zich aan beide zijde van de rijbaan verplaatsen over een verhoogd trottoir. Aan één zijde van de rijbaan wordt dit trottoir breder ingericht, zodanig ook het fietsverkeer hierover kan verlopen. Het onderscheid tussen voet- en fietspad wordt aangegeven door een klein niveauverschil. De materialisatie voor beide paden is gelijk. Aan een zijde sluit de voorgevelbouwlijn van de bebouwing rechtstreeks aan op het voetpad, aan de overzijde wordt een ruime voortuinstrook voorzien als buffering van de woningen.



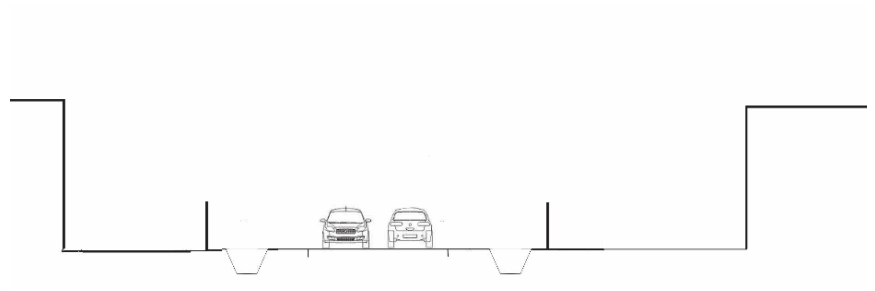
Figuur 13 Impressie snede, Heidestraat richting Jan van Droogenbroeckstraat



Figuur 14 Impressie snede, Heidestraat richting Wilgenweg.

Hemelrijken

Hemelrijken ontsluit de bedrijfsgebouwen op het lokaal bedrijventerrein. Het betreft een rijbaan waarop gemengd verkeer in beide richtingen is toegestaan. Fiets- en voetgangersverkeer verplaatst er zich over de rijbaan. Langsheen de toegang aan de Heidestraat wordt aan beide zijde van de rijbaan een grachtinfrastructuur voorzien. Langsheen de toegang aan Heikant is deze gracht infrastructuur niet langer aanwezig. Parkeren gebeurt op het eigen perceel van het bedrijf, voornamelijk aan de zijde van de straat. Hierdoor ligt de voorbouwlijn van de bebouwing vaak op een wezenlijke afstand van de straat.



Figuur 15 Impressie snede, Hemelrijken

4.2.4. Groen

Centraal in het plangebied situeert zich een bos dat een bufferfunctie uitoefent ten opzichte van het lokaal bedrijventerrein op het aangrenzende woongebied. Ten noorden en oosten van het plangebied wordt het landschap gekenmerkt door open graslanden en agrarische velden dewelke doorstroomd worden door een complex van beken en grachten. Achter de woningen ingericht naar de Heidestraat typeert zich een gelijkaardig landschap.

Beken en waterplassen

Op de noordelijke contourgrens van het plangebied stroomt Hemelrijken en de Hemelrijkenveldloop, wee niet geklasseerde waterlopen die uitmonden in de Meersloop. Een geklasseerde waterloop categorie twee. Deze waterlopen bepalen tevens ook de gemeentegrens tussen Puurs-Sint-Amands en Bornem. De overige waterlopen situeren zich buiten het plangebied en betreffen niet geklasseerde waterlopen.

Agrarisch gebied

Het landschapsareaal rondom het lokaal bedrijventerrein 'Hemelrijken' bestaat grotendeels uit akkerbouw en (permanent) grasland. De meest voorkomende teelten zijn aardappelen maïs en overige gewassen.

4.3. Bedrijven

4.3.1. Overzicht

In april 2017 werd door IGEMO contact opgenomen met de bedrijven gesitueerd in het lokaal bedrijventerrein Hemelrijken. Onderstaand wordt een overzicht getoond van de verschillende bedrijven.

Naam bedrijf	Adres	Activiteit	Fiche beschikbaar
1. Transport van Damme	Hemelrijken 7	Transportbedrijf	✓
2. Carrosseriebouw Leemans	Hemelrijken 9	Metaalsector: bouwen van vrachtwagens.	✓
3. Gemeentelijke werkplaats	Hemelrijken 11	Gemeentelijke werkplaats	✗
4. Brandweerkazerne	Hemelrijken 17	Brandweer	✗

5a. De Broeders	Hemelrijken 3	Bouwbedrijf: voor het leggen van nutsvoorzieningen.	✓
5b. Tatlan bvba	Hemelrijken 3D	Voedingsbedrijf: verkoop van diepvriesproducten.	✓
5c. Hemelaer	Hemelrijken 2	Meubelen / interieur	✗
5d. EDR	Hemelrijken 3A	Batterijen	✗
6. Niet gekend	Hemelrijken 5	Niet gekend	✗
7. Precia molen	Hemelrijken 13	Fabricage van weegtoestellen	✓
8. KBT	Hemelrijken 13 en 8	Productie van speeltuigen	✗
9. Containerpark IVAREM	Hemelrijken 19	containerpark	✗
10. Carrosserie Tierens	Hemelrijken 21	Auto body services	✗
11. Tasef	Hemelrijken 23	Metaal: slijpen en vervaardigen van industriële messen en zagen.	✓
12. Ramen en deuren de Schutter	Hemelrijken 25	Bouwbedrijf voor productie van houten buitenschrijnwerk.	✓
13. EC Clean	Hemelrijken ?	Schoonmaakbedrijf: algemene schoonmaak, ramenwas, industriële schoonmaak	✓
14. Image Floral	Hemelrijken 2	bloemist	✗
15. Robbe's hairfactory	Hemelrijken 2	kapperszaak	✗
16. Depowel paletten	Hemelrijken 4	Opslag	✗
17. Van Hemelrijken P	Hemelrijken 6	Groothandel in vis	✓
18. De Decker Metalcon	Hemelrijken 10	Verwerken verschillende metaalsoorten	✗
19. Van Gucht	Hemelrijken 16	HVAC installateur	✗
20. Play city	Hemelrijken 18	Verhuur en lease van machines en werktuigen (lunaparken)	✗
21. Simar	Hemelrijken 20	Vissector: Haringleggerij en rokerij	✓
22. Bativerbouw projecten	Hemelrijken 22	Renovatie en interieurbouw	✗
23. Dierenwereldkruis	Hemelrijken 24	Dierenbescherming / Asiel	✓
24. ROD BVBA	Heidestraat 115A	Groothandel IT equipment	✓
25. Niet gekend	Hemelrijken 85	Niet gekend	✗



Figuur 16 Overzicht bedrijven Hemelrijken

4.3.2. Informatiefiches bedrijven²

Aan alle bedrijven werd door IGEMO en de toenmalige gemeente Sint-Amands (nu Puurs-Sint-Amands) een vragenlijst bezorgd om meer inzicht te verkrijgen betreffende onder andere de bestaande toestand, historiek en logistiek. Aan de hand van deze informatie kan onder andere een inschatting gemaakt worden van de mobiliteitsbewegingen die door de huidige invulling van het bedrijventerrein gegenereerd worden.

² Informatiefiches bedrijven zie Bijlage 1

4.4. Fotoreportage (10/06/2015)



1. Hoek Heikant - Hemelrijken



2. Hemelrijken, private tuintjes



3. Perceel 407, vanaf parking Aldi



4. Hemelrijken



5. Buffer/Bos



6. Hemelrijken



7. Gemeentelijke werkplaatsen



8. Transportbedrijf Van Damme - Hemelrijken



9. aangrenzend agrarisch gebied (noord)



10. Gemeentelijke stortplaats



11. Hemelijken



12. Simar



13. Tasef



14. Heidestraat



15. Heidestraat



16. Toegang naast perceel 428E



17. Leegstaand perceel 436G



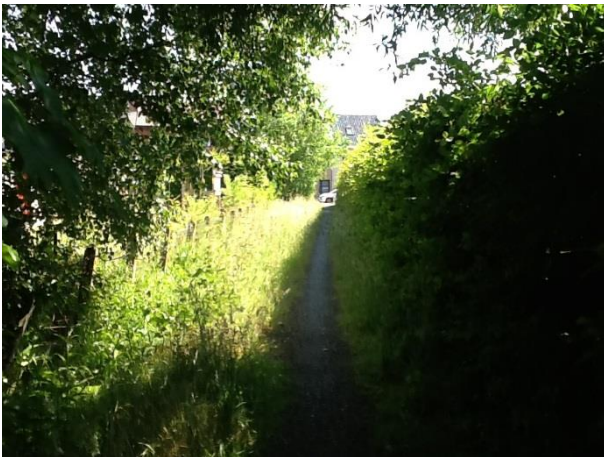
18. Toegang perceel 403G



19. perceel 443L



20. Watertoren - Heidestraat



21. Wandelweg tussen Heidestraat en Hemelrijken

5. JURIDISCHE STRUCTUUR

5.1. Gewestplan

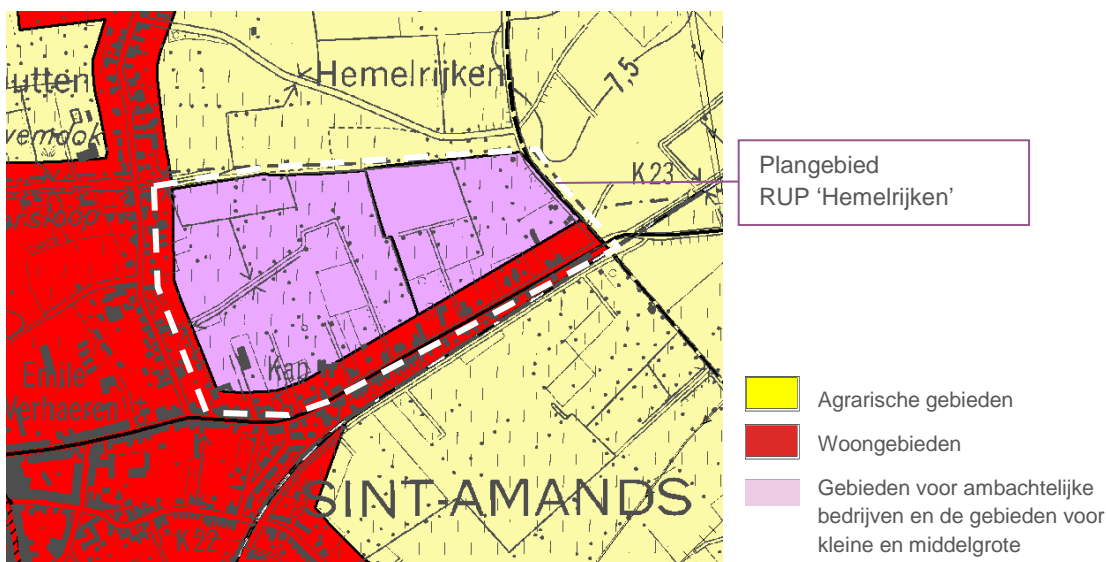
Puurs-Sint-Amands is gelegen op het kaartblad 15 – Mechelen vastgesteld bij KB 05/08/1976 gewijzigd op 30/03/2001. Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) vervangen geleidelijk aan de bestaande gewestplannen.

Volgens het gewestplan Mechelen, dat goedgekeurd werd in 1976, wordt het plangebied voornamelijk bestemd als zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's aan twee zijden ingesloten door een woongebied. Het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen stelt dat:

- De **industrialiegebieden** zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale en internationale verkoop.

Met aanvullende aanduiding: de **gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen (art 2.1.3)**. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.

- De **woongebieden (art. 1.0)** 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.



Figuur 17 Gewestplan (Geopunt)

5.2. Bestaande RUP's en BPA's

Het plangebied wordt bestemd door 2 BPA's. BPA nr. 2a Heikant, volgens art. 17 van de wet van 29/03/1962 gewijzigd op 22/02/1970 en 22/04/1970, definitief goedgekeurd op 24 mei 1984 en BPA nr. 2c, uitbreiding KMO-zone Hemelrijken, definitief goedgekeurd door de gemeenteraad in de zitting van 22/10/2001 en later goedgekeurd bij besluit van 4 maart 2002 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening.

5.2.1. Bijzonder plan van aanleg nr. 2a Heikant.



Figuur 18 BPA nr. 2 Heikant

ALGEMENE BEPALINGEN – 5. Efscheidingen

- a) Verplichte afsluiting (aangeduid op het plan): moet terzelfdertijd als het hoofdgebouw opgericht worden met een hoogte van 2m en uitgevoerd in gevelsteen, afgedekt met verglaasde muurkappen, natuursteen of ezelsrug ofwel in hagen met een hoogte van 1 – 1,5m.
- b) Facultatieve afsluitingen tussen de erven onderling en tussen een erf en de openbare weg. Behoudens andersluidende bepalingen in het (de) volgende artikel(s) en in Bijzondere voorschriften.
 1. Langs de rooilijn: muurtje in gevelsteen waarvan de hoogte, behoudens de posten naast de ingangen, 0,40m niet overschrijdt of hagen in streekeigen gewassen met een maximumhoogte van 40cm ofwel in nieuw te ontwikkelen gebieden hagen met een maximumhoogte van 1,00m.
 2. In de voortuinstrook op de perceelsgrenzen: hagen in streekeigen gewassen waarvan de hoogte 1,00m niet overschrijdt.
 3. In de strook voor binnenplaatsen en tuinen:
 - Bij vrijstaande bebouwing, hagen in streekeigen gewassen, hoogte 1,5m maximum.
 - Bij gekoppelde bebouwing en kopgebouwen: een afsluitingsmuur in baksteen of in een degelijke éénvormige houten plankconstructie is toegelaten in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw tot een maximale hoogte van 2m en max. diepte van 3m achter de achtergevelbouwlijn; de andere perceelsgrenzen met hagen in streekeigen gewassen of met een éénvormige houten plankenconstructie van max. 1,5m.

- Bij aaneengesloten en gegroepeerde bebouwing behalve de kopgebouwen: afsluitingen in baksteen of in een degelijke éénvormige houten plankenconstructie met een maximumhoogte van 2m tot op een diepte van maximum 3m achter de achtergevelbouwlijn. De andere perceelsgrenzen met hagen in streekeigen gewassen of met een éénvormige houten plankenconstructie met een max. hoogte van 1,50m.

ALGEMENE BEPALINGEN – 9. Parkeer-, laad- en stopplaatsen.

De handelsgebouwen, alsmede de industriële of ambachtelijke gebouwen, waarvan de bedrijfsvloeroppervlakte 500m² of meer bedraagt moeten beschikken over een laad- en losplaats op privégrond. Het College van Burgemeester en Schepenen kan evenwel, op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, van die verplichting ontheffing verlenen indien de plaatselijke toestand zulks rechtvaardigt.

ARTIKEL 1: PLAATSEN BESTEMD VOOR KMO EN AMBACHTELIJKE BEDRIJVEN.

Bestemming: KMO's, ambachtelijke bedrijven, complementaire dienstverlenende bedrijven (benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen, ...) groothandelsbedrijven (geen kleinhandelsactiviteiten), en bureaus, die geen abnormale hinder veroorzaken voor de omgeving, met inbegrip van water-, bodem-, en luchtvervuiling, geluidshinder en stank. Ze moeten voldoen aan de voorschriften die door de overheid desbetreffend nu en in de toekomst worden opgelegd.

Bebouwing:

- a) Constructies en opslagplaatsen voor de bedrijven, parkeerplaatsen.
- b) Kantoren, toonzalen en sociale inrichtingen, horende bij de bedrijven.
- c) Woning voor directie of bewakingspersoneel.

Perceelsbreedte: De percelen hebben een max. breedte van 80m en een maximale oppervlakte van 4000m².

Plaatsing: Afhankelijke van de perceelsbreedte

- Tot **40m breedte** worden de gebouwen **op min. 15m achter de rooilijn** geplaatst en op min. **6m afstand van de zij- en achter grenzen**.
- Tussen **40 en 80m breedte** worden ze geplaatst op **min. 15m achter de rooilijn** en op min. **8m afstand van de zij- en achter grens**.
- De afstand tot de percelen met een landbouwbestemming bedraagt 15m.

Bouwhoogte: De maximale hoogte wordt beperkt tot 10m. De hoogte wordt eveneens beperkt door de lijn loodrecht getrokken op de perceelsgrens onder een hoek van 45° met het maaiveld.

Ordeningsmaatregelen:

- a) Er wordt slechts 1 woning per bedrijf toegelaten; Ze moet in het gebouw geïntegreerd worden. Ze moet beschikken over een tuin van min. 70m², gelegen binnen de bouwstrook.
- b) De bedrijfsgebouwen moeten vooraf of samen met de woning gebouwd worden.

Afsluitingen:

- a) Op de **zijperceelsgrenzen en de achterperceelsgrens: streekeigen hagen of soortelijke beplanting tot max. 1.5m hoogte**.

- b) Op **de zijperceelsgrens tot aan de bouwlijn en op de rooilijn**: streekeigen hagen of een gelijkaardige **beplanting van max. 1m hoogte**.

Publiciteit: Publiciteitspanelen en naamborden, al dan niet verlicht, maken het voorwerp uit van een afzonderlijke toelating, waarvoor de aanvraag dient gericht aan de verantwoordelijke besturen. De aanvraag moet gelijktijdig gebeuren met de bouwaanvraag. In de verplichte groene voortuinstrook (eerste 5m) worden geen publiciteits- of naamborden toegelaten. Afzonderlijk geplaatste publiciteits- en naamborden zullen bescheiden zijn, niet reiken boven een hoogte van 3m t.o.v. het wegdek en een maximale oppervlakte hebben van 5m².

Aanleg van de plaats.

- a) Voortuinstrook.

Een strook van **5m gemeten vanaf de rooilijn** dient, behoudens de toegang (max. 10% van de oppervlakte), als **groene ruimte** te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Er moet 1 hoogstammige boom aangeplant worden per 25m² oppervlakte.

In de overblijvende strook zijn toegangen, benzinepompen en parkeerplaatsen toegelaten; Deze parkeerplaatsen mogen echter niet aangerekend worden om te voldoen aan de voorschriften inzake parkeergelegenheid. **In deze strook mag 50% van de oppervlakte verhard worden. Er moet verplicht 1 boom aangeplant worden per parkeerplaats.**

- b) Strook voor binnenplaatsen en tuinen

De **uiterste 3m-stroken dienen als groene ruimte met streekeigen struiken en bomen** te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. In de overige stroken met een **minimumbreedte van 3m zijn rijwegen toegelaten**, en in die mate verplicht, dat een normale toegang voor de brandweer rond het gebouw mogelijk is. In geen enkele van de groenzones mogen afvalstoffen, grondstoffen, gestort of gestapeld worden; De groenzones moeten onmiddellijk ingericht worden na het optrekken van het gebouw. Op het bouwplan moet de beplanting in detail vermeld worden (as en situering.)

ARTIKEL 2: BUFFERZONES

Zones die als groene ruimte moeten worden aangelegd en gehandhaafd, met streekeigen, aan hun beschermende en scheidende functie aangepaste hoogstammige bomen. Ze dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvoor de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten worden gescheiden. **Alle constructies en verhardingen zijn verboden.**

ARTIKEL 3: PARKGEBIEDEN

Deze moeten als dusdanig aangelegd worden om hun **sociale** (aanleg van sport- en speelvelden- en **bufferfunctie** te vervullen. De **bebouwing in de gebieden moet beperkt worden tot max. 5%** van hun oppervlakte en de hoogte van eventuele gebouwen tot 6m.

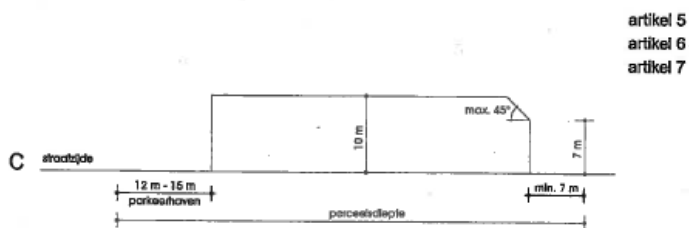
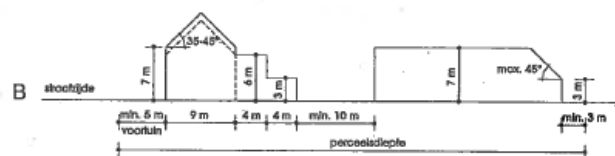
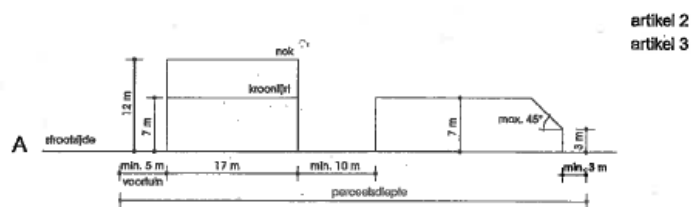
5.2.2. Bijzonder Plan van Aanleg Nr. 2c Uitbreiding KMO-zone Hemelrijken.



Figuur 19 BPA nr.2c Uitbreiding KMO zone Hemelrijken (Eigen opmaak o.b.v. scan.)

ARTIKEL 1: IN HET PLAN VOORKOMENDE GEBOUWENPROFIELEN

Minimum- en maximumprofielen



ARTIKEL 2: WOONGEBIED MET ATELIERS.

Bestemming

Hoofdbestemmingen:

- Woningen; beperkt tot 300m² vloeroppervlakte.
- Niet hinderlijke ambachtelijke bedrijven, verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.
- Sociaal-culturele inrichtingen en openbare nutsvoorzieningen.

Nevenbestemmingen:

- Kleinhandel, horeca en diensten, uitsluitend als nevenbestemming horende bij het wonen.

Aard van de constructies

- a) Huizen
- b) Constructies en opslagplaatsen voor bedrijven en diensten.
- c) Kantoren, toonzalen en winkels
- d) Parkeerplaatsen.
- e) Verlichtingsapparatuur, signalisatieborden, installaties behorende bij de ondergrondse nutsleidingen.

Bebouwingswijze

- a) Woningen

Elke woning die niet beschikt over een tuin van minimum 70m² moet een terras hebben van minimum 1m² per 10m² bruto-vloeroppervlakte; Dit terras heeft als minimumafmetingen 1,5m x 2,5m.

- b) Ateliers

Vrijstaand. Indien op de perceelsgrenzen echter reeds een vergund gebouw staat dient hierop te worden aangesloten. Ateliers kunnen gelijktijdig of na de woning worden opgericht.

Plaatsing van de gebouwen

- a) Woningen

Vorgevel of naar straat gerichte zijgevel van een hoekgebouw

- Bij gekoppelde bebouwing: op te richten op de vorgevelbouwlijn over een breedte van minimaal 2/3 van de vorgevelbreedte, gemeten vanaf de scheimuur.
- Bij vrijstaande bebouwing: op te richten op de vorgevelbouwlijn of op een afstand van maximum 3m achter de vorgevelbouwlijn.
- Van deze bepalingen mag worden afgeweken wanneer het een verbouwing betreft van een bestaande vergunde woning, met dien verstand dat het gebouwde volume niet mag worden uitgebreid tenzij in overeenstemming met de bepaling van dit artikel.

Niet naar de straat gericht vrijstaande zijgevel

- Te plaatsen buiten de bouwvrije zijtuinstrook van 3m, gemeten vanaf de zijdelingsperceelsgrens.
- Bij vrijstaande bebouwing dienen de bouwvrije zijtuinstroken samen minimum 6m te bedragen.
- De zijtuinstrook mag in het geval van vernieuwbouw worden beperkt tot 2m om de vereiste minimum gevelbreedte te kunnen realiseren.
- Voor percelen van meer dan 18m breedte mag niet meer dan 2/3 van de perceelsbreedte worden bebouwd.

- b) Ateliers

- De afstand tussen een atelier en de achtergevelbouwlijn van de woning bedraagt minimum 10m.

- De afstand tot de perceelsgrenzen is ten minste gelijk aan de hoogte van de aanpalende gevel (kroonlijsthoogte) met een minimum van 3m t.o.v. de perceelsgrenzen. Indien op de perceelsgrenzen echter reeds een vergund gebouw staat dient hierop te worden aangesloten.
- Van deze bepaling mag worden afgeweken wanneer het een verbouwing betreft van bestaande vergunde ateliers, met dien verstande dat het gebouwde volume niet mag worden uitgebreid tenzij in overeenstemming met de bepalingen van dit artikel.

ARTIKEL 3: GEBIED VOOR DIENSTVERLENING EN VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVEN OF VOOR KLEINE EN MIDDELGROTE ONDERNEMINGEN.

Hoofdgebouw

Vorgevel of naar de straat gerichte zijgevel van een hoekgebouw.

- Op te richten op de vorgevelbouwlijn of op een afstand van maximum 3m achter de vorgevelbouwlijn.
- Van deze bepaling mag worden afgeweken wanneer het een verbouwing betreft van een bestaande vergunde woning, met dien verstande dat het gebouwde volume niet mag worden uitgebreid tenzij in overeenstemming met de bepalingen van dit artikel.

Niet naar de straat gerichte vrijstaande zijgevel

- Te plaatsen buiten de bouwvrije zijtuinstrook van 3m, gemeten vanaf de zijdelingse perceelsgrens.
- De bouwvrije zijtuinstroken dienen samen minimum 8m te bedragen.
- De zijtuinstrook mag in het geval van vernieuwbouw worden beperkt tot 2m om de vereiste minimum gevelbreedte te kunnen realiseren.

Bijgebouwen

- De afstand tussen een atelier en de achtergevelbouwlijn van het hoofdgebouw bedraagt minimum 10m.
- De afstand tot de perceelsgrenzen is ten minste gelijk aan de hoogte van de aanpalende gevel met een minimum van 3m t.o.v. de perceelsgrenzen. Indien op de perceelsgrenzen echter reeds een vergund gebouw staat dient hierop te worden aangesloten.
- Van deze bepalingen mag worden afgeweken wanneer het een verbouwing betreft van bestaande vergunde bijgebouwen, met dien verstande dat het gebouwde volume niet mag worden uitgebreid tenzij in overeenstemming met de bepaling van dit artikel.

ARTIKEL 4: BOUWVRIJE VOORTUINSTROOK.

Bestemming

Tuin en toegang tot woningen, tot autobergplaatsen en tot bijgebouwen.

ARTIKEL 5: ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVEN OF VOOR KLEINE EN MIDDELGROTE ONDERNEMINGEN.

Ordeningsmaatregelen

De terreinoppervlakte bedraagt maximaal 0.5 ha. De vloerterreinindex V/T is maximum 1.

De perceelsbreedte bedraagt minimum 25m.

De perceelsdiepte bedraagt minimum 40m. De zijgrens staat indien mogelijk loodrecht op de straat over een diepte van 25m, en houdt daarnaast rekening met de historische percelering en de aanwezige grachten en waterlopen.

Plaatsing van de gebouwen

Vorgevel of naar de straat gerichte zijgevel van een hoekgebouw.

- Bij vrijstaande bebouwing: plaatsing op minimum 12m en maximum 15m achter de rooilijn.
- Bij gekoppelde bebouwing: plaatsing op 12m achter de rooilijn over een breedte van minimaal 1/3 van de vorgevelbreedte, gemeten vanaf de scheimuur, overige gedeelte op minimum 12m en maximum 15m achter de rooilijn.

Niet naar de straat gerichte vrijstaande zijgevel.

- Te plaatsen buiten de bouwvrije zijtuinstrook van 7m, gemeten van de zijdelingse perceelsgrens.

Vrijstaande achtergevel.

- Tot de achterste perceelsgrens wordt een afstand bewaard die ten minste 7m bedraagt. Indien de achterste perceelsgrens grenst aan een bufferzone (art.8) kan de afstand worden beperkt tot 4m.

Zij- en achtertuintroken

Langsheen de perceelsgrenzen dient een groenstrook van minimum 3m te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Indien de achterste perceelsgrens grenst aan een bufferzone (art. 8) of in de bufferzone gelegen is, dan is de aanleg van een groenstrook binnen de zone voor ambachtelijke bedrijven of voor K.M.O. evenwijdig met de achterste perceelsgrens niet verplicht. De aanleg van rijwegen is in die mate verplicht dat een normale toegang voor de brandweer rond het gebouw mogelijk is. De overige ruimte kan verhard worden als parkeer-, laad- en los- of stapelruimte.

In geval van gekoppelde bebouwingswijze is de aanleg van groenstroken langsheen de gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrens niet verplicht teneinde een efficiënt gebruik van gemeenschappelijke parkeerruimte mogelijk te maken.

ARTIKEL 6: ZONE VOOR OPENBAAR NUT.

Ordeningsmaatregelen

De vloerterreinindex V/T is maximum 1.

De perceelsbreedte bedraagt minimum 25m.

De perceelsdiepte bedraagt minimum 40m; De zijgrens staat indien mogelijk loodrecht op de straat over een diepte van 25m, en houdt daarnaast rekening met de historische percelering en de aanwezige grachten en waterlopen.

Bebouwingswijze

Vrijstaande of gekoppeld met dien verstande dat in elk geval de bebouwing volgens de onderhavige voorschriften van de in de omgeving gelegen percelen niet in het gedrang wordt gebracht.

Een compact bouwvolume wordt aanbevolen, waarbij de nevenfuncties op de verdiepingen een plaats vinden.

Woningen voor bewakingspersoneel dienen geïntegreerd in de overige bebouwing, namelijk één architecturaal geheel te vormen, zowel qua bouwvolume, vorm en materiaalgebruik. De woning dient gelijktijdig of na de overige bebouwing opgetrokken te worden.

6.5. Plaatsing van de gebouwen

Voorgevel of naar de straat gerichte zijgeven van een hoekgebouw.

- Bij vrijstaande bebouwing: plaatsing op minimum 12m en maximum 15m achter de rooilijn.
- Bij gekoppelde bebouwing: plaatsing op 12m achter de rooilijn over een breedte van minimaal 1/3 van de voorgevelbreedte, gemeten vanaf de scheimuur, overige gedeelte op minimum 12m en maximum 15m achter de rooilijn.

Niet naar de straat gerichte vrijstaande zijgevel.

- Te plaatsen buiten de bouwvrije zijtuinstrook van 7m, gemeten van de zijdelingse perceelsgrens.

Vrijstaande achtergevel.

- Tot de achterste perceelsgrens wordt een afstand bewaard die ten minste 7m bedraagt. Indien de achterste perceelsgrens grenst aan een bufferzoen (art.8) kan de afstand worden beperkt tot 4m.

ARTIKEL 7: ZONE VOOR OPENBAAR NUT EN VOOR AMBECHTELIJKE BEDRIJVEN OF VOOR KLEINE EN MIDDELGROTE ONDERNEMINGEN.

Idem artikel 6.

ARTIKEL 8: BUFFERZONE

Aanleg van de plaats

Over een breedte van minimum 5m wordt een streekeigen heestermassief aangeplant. De hoogte van het volgroeide massief bedraagt minimum 3m. naast de struikbeplanting dient per 50m² minstens één hoogstam te worden voorzien.

In functie van het beheer dient een strook van minimum 5m uit de waterloop toegankelijk te blijven.

ARTIKEL 9: OPENBAAR DOMEIN

Van deze bestemmingszone maken deel uit:

- Wegen en pleinruimte
- Voet- en fietswegen.

5.3. Recht van voorkoop

De percelen in het plangebied zijn belast met een voorkooprecht aan Waterwegen en Zeekanaal NV.

Concreet betekent dit dat de onderstaande houders van dit recht bij een bepaalde grond of gebouw dat verkocht wordt voorrang hebben op de kandidaat-koper om dit aan te kopen, en dit voor dezelfde prijs en onder dezelfde voorwaarden. De verschillende percelen worden in onderstaande tabel weergegeven.

Afdeling, sectie, Perceelsnr	Begunstigde
Afdeling 1, sectie A 393M, 404/02B, 434K, 443L, 454H, 404, 462S, 412B, 443F, 448E, 385V, 436E, 457A, 455M, 464B, 407, 455T, 452M, 433C, 406D2, 403L, 443D, 452L, 404/02C, 434H, 443M, 459D, 441A, 401D, 443B, 436H, 420E, 434E, 452H, 453S, 443G, 403M, 461D, 385P, 402L, 442C, 440A, 403F, 403G, 436L, 436D, 395H, 394R, 434G, 453T, 409L, 436N, 461E, 458C, 451K, 415B, 444E, 456N, 455R, 455V, 438B, 460E, 461F, 403K, 454G, 455P, 457B, 454F, 402M, 460F, 451F, 462E, 436M, 453M, 455S, 450A, 418F, 451H, 400D, 459K, 464A, 397H, 443E, 436B, 423H, 450E, 462P, 443C, 462F, 439A, 453R, 446F, 434L, 452E, 462K, 443N, 432E, 462T, 460D, 458A, 404/02D.	Waterwegen en Zeekanaal NV

5.4. Atlas der Buurtwegen

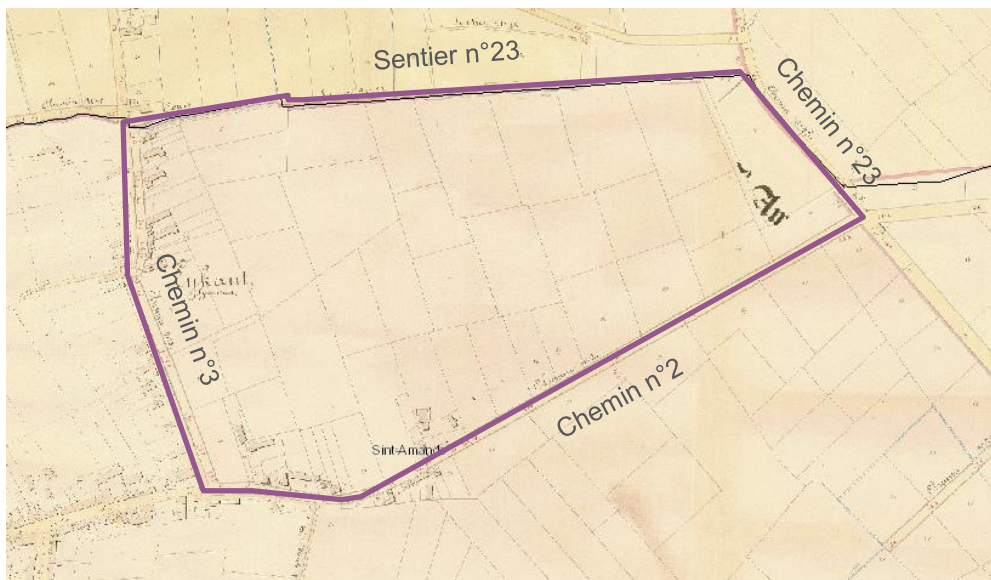
De atlassen van de Buurtwegen werden opgemaakt in opvolging van de wet van 10 april 1841. Deze wet op de buurtwegen is nog steeds van kracht.

Op de plannen en in de tabellen van de atlas komen twee soorten wegen voor: chemins (buurtwegen) en sentiers (voetwegen). Een voetweg is in de regel smaller dan een weg, vaak minder dan 1,50 m. Nochtans zijn beide soorten volwaardige 'buurtwegen' of 'chemins vicinaux'. Er is geen juridisch verschil tussen beide categorieën. Zowel wegen als voetwegen kunnen een bedding in overheidseigendom of in privé-eigendom hebben.

Het plangebied wordt in de Atlas der buurtwegen afgebakend door 4 buurtwegen waaronder 1 voetweg. In de noordwestelijke uithoek van het onderzoeksgebied staat een waterloop aangeduid als 'Cours'.

Buurtwegen:

- Sentier n° 23 - voetweg aan noordzijde onderzoeksgebied
- Chemin n° 23 - Heidestraat
- Chemin n° 2 - Heidestraat
- Chemin n° 3 - Heikant



Figuur 20 Atlas der Buurtwegen (gisgeoloket.provant.be)

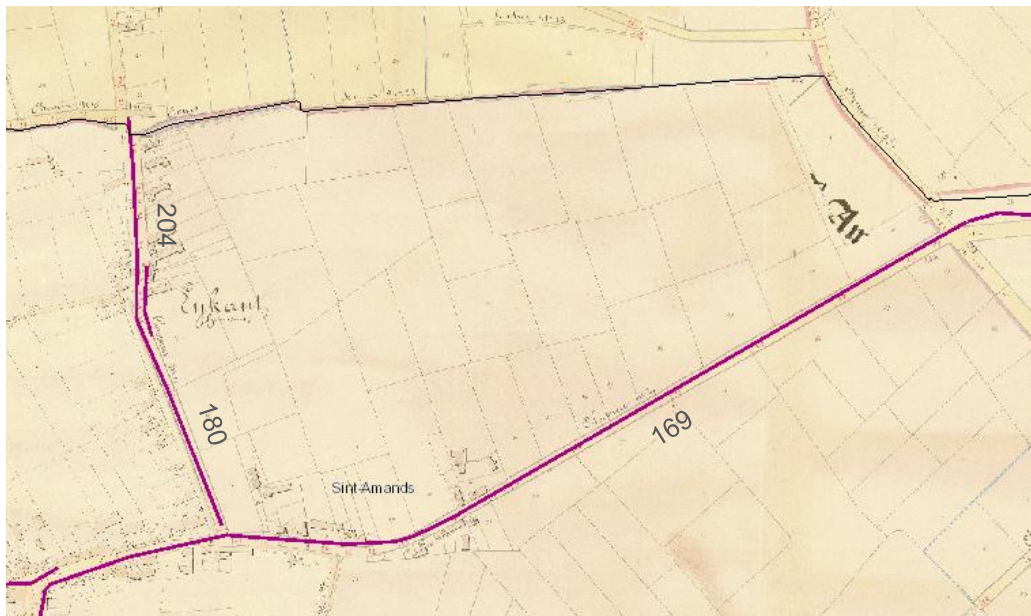
5.5. Rooilijnplannen

De rooilijn is de grens tussen het openbaar domein en de private eigendommen. Een rooilijnplan geeft voor een weg met een belangrijke verbindende functie aan waar de (toekomstige) grenslijn zal komen te liggen. De rooilijn heeft tot doel de openbare weg op een bepaalde breedte te brengen of te handhaven en te beletten dat op deze

weg en zijn aanhorigheden bouwwerken worden opgericht. Daarnaast kan er op het privaat terrein nog een bouwvrije zone ingesteld worden.

Het plangebied grenst aan volgende rooilijnen:

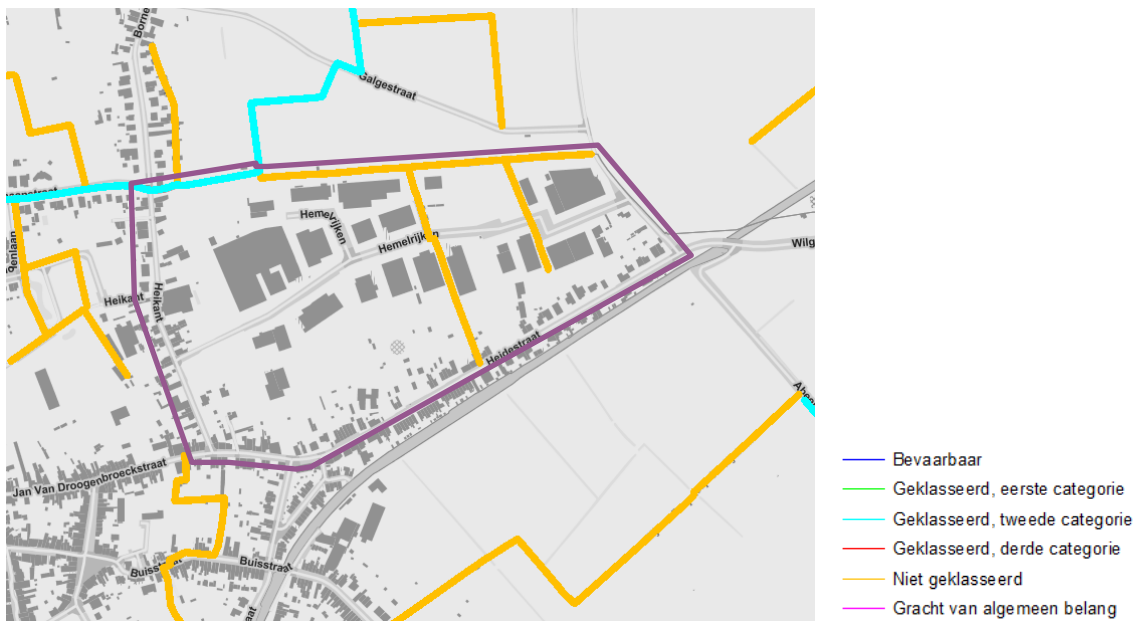
Straatnaam	Volgnummer	Object ID	Datum
Heikant	10	204	24/09/1959
Heikant	2	180	Niet beschikbaar
Heidestraat	1	169	20/04/2014



Figuur 21 Rooilijnplannen met object ID (gisgeoloket.provant.be)

5.6. Vlaamse hydrografische atlas

Op de noordelijke grens van het plangebied lopen de Meersloop, een geklasseerde waterloop van 2^{de} categorie, de Hemelrijkenveldloop en Hemelrijken. Deze laatste twee waterlopen zijn niet geklasseerd en vertakken tot in het plangebied. De waterloop Hemelrijken loopt door in de Hemelrijkenveldloop die op zijn beurt uitmond in de Meersloop dewelke uitmond in de Schelde die op ca. 500 meter ten westen van het plangebied gelegen is.



Figuur 22 Vlaamse hydrografische atlas (Geopunt)

5.7. Fauna en flora

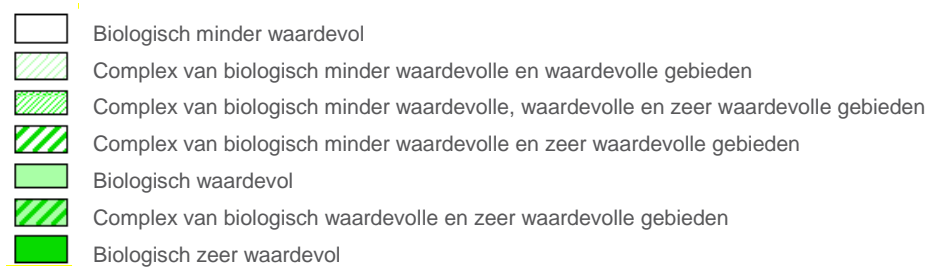
5.7.1. Biologische waarderingskaart

Het loofbos, loofhoutaanplant (exclusief populier), centraal gelegen in het plangebied wordt benoemd als een biologisch waardevol gebied. Evenals de zone in de noordwestelijke uithoek van het plangebied. De overige arcering in het plangebied zijn complexen van biologisch minder waardevolle en waardevolle aard, met vnl. een invulling als soortenarm permanent/tijdelijk (cultuur)grasland, bomenrij en recreatiezone.



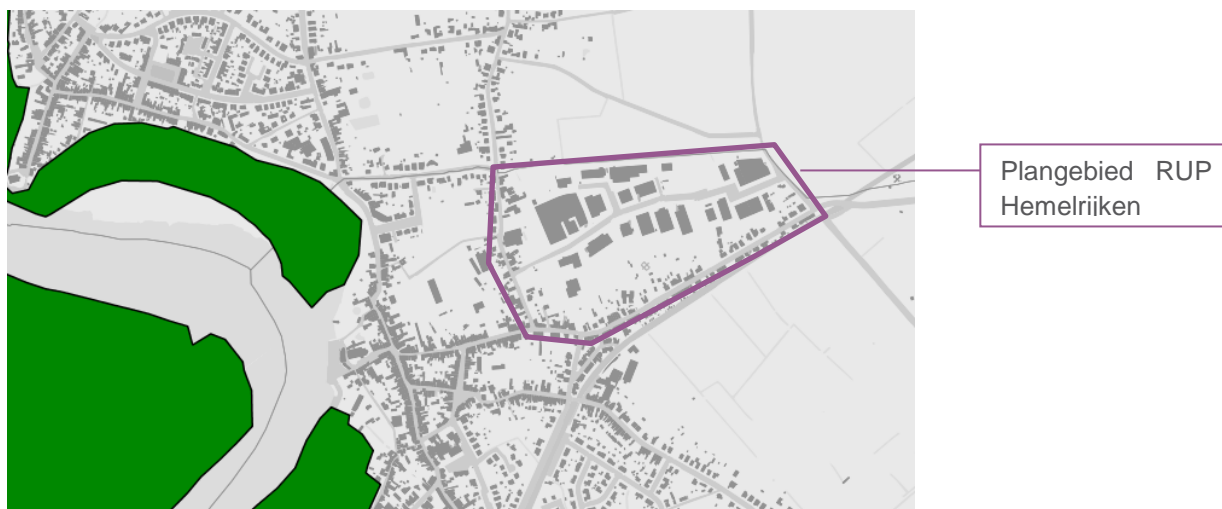
Plangebied RUP
'Hemelrijken'

Figuur 23 Biologische waarderingskaart (geopunt.be)



5.7.2. Habitatrichtlijn- of vogelrichtlijngebieden

In het plangebied zijn geen habitat- of vogelrichtlijngebieden. Het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied is gelegen op ca. 500 meter ten westen van het plangebied, zijnde het Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent.



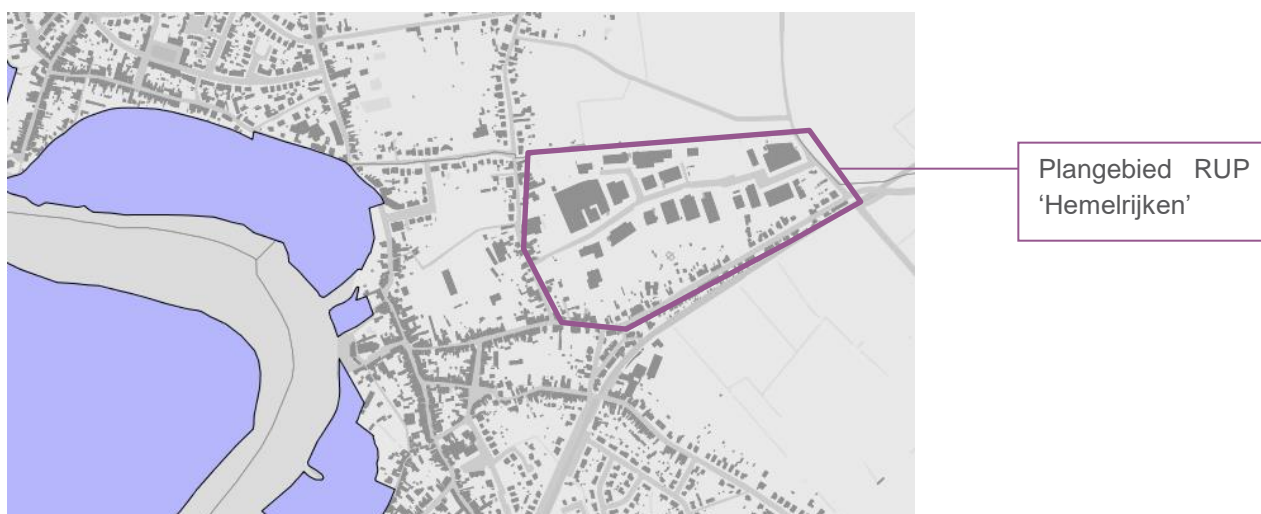
Figuur 24 Habitat- en vogelrichtlijngebied (geopunt.be)

5.7.3. Gebieden van het VEN en IVON

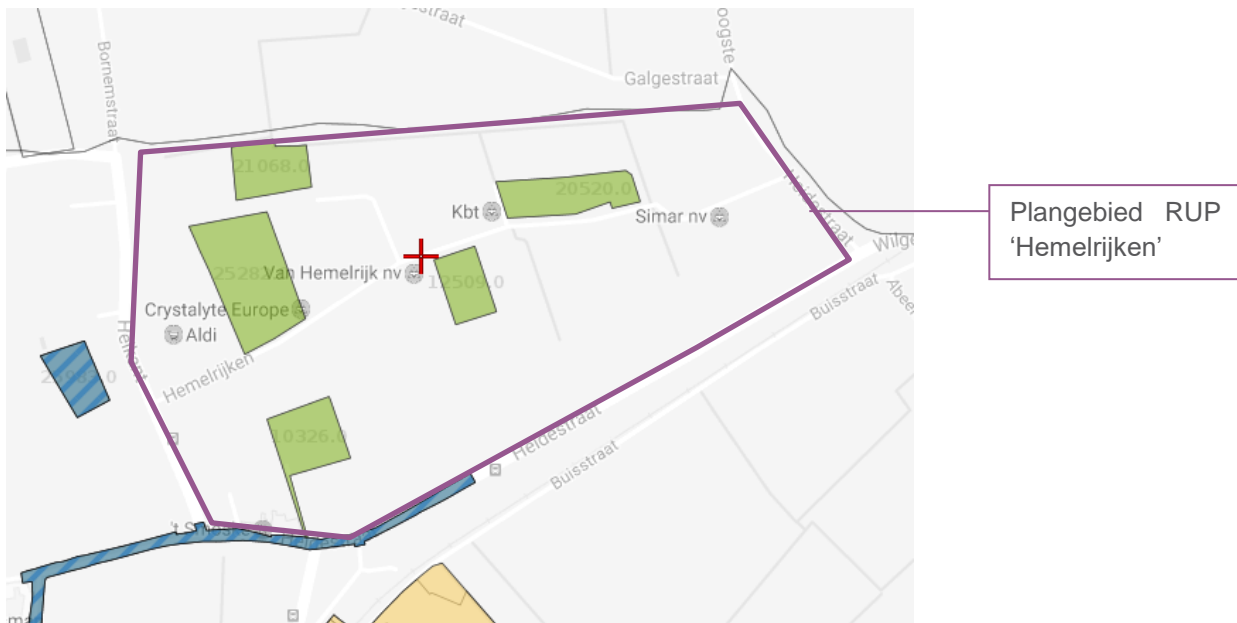
Het VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk) is een samenhangend en georganiseerd geheel van de belangrijkste (bestaande of nieuwe) natuur- en bosgebieden, waarin een specifiek beleid inzake het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur wordt uitgevoerd via beschermingsmaatregelen. Voor de overheid en de burger gelden bijkomende rechten en plichten. Een verdere onderverdeling van het VEN bepaalt 2 types deelgebieden : de Grote Eenheden Natuur (GEN) en de Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling (GENO).

Het IVON (Integraal Verbindings- en Ondersteunend Netwerk) dient om de natuurgebieden van het VEN zoveel mogelijk met elkaar te verbinden en te ondersteunen. Natuur wordt verweven met andere functies in agrarische en recreatiegebieden en er gelden enkel voor de overheid algemene bepalingen, maar geen bijkomende rechten en plichten voor de burger.

Op ca. 500 meter ten westen van het plangebied is de Vallei van de Boven Zeeschelde van de Dender- tot de Rupelmonding (GEN) gelegen.



Figuur 25 VEN & IVON gebieden (geopunt.be)



Figuur 27 OVAM bodemdossierinformatie (<http://services.ovam.be/geoloket/>)

5.9. Landschap & erfgoed³

5.9.1. Onroerend erfgoed

In het plangebied zijn geen beschermde monumenten gelegen.

In de nabije omgeving van het onderzoeksgebied zijn volgende beschermde monumenten gelegen:

- Jan van Drooghenbroeckstraat 11: vml. brouwerswoning Hallez, gebouwd in 1909-1912 in eclectische stijl (Besluit nummer 3216, datum definitief besluit 22 september 1997)
- Kerkstraat 2 - hoek Emile Verhaerenstraat: 18e-eeuws hoekhuis (Besluit nummer 3215, datum definitief besluit 22 september 1997)
- Kerkstraat 10-16: burgerhuis gedateerd 1660 (Besluit nummer 1182, datum definitief besluit 1 maart 1978)
- Parochiekerk Sint-Amands (Besluit nummer 1182, datum definitief besluit 1 maart 1978)
- Het Veerhuis, thans Emile Verhaeren-museum (besluit nummer 0391, datum definitief besluit 6 juli 1957)
- Graf schrijver Emile Verhaeren (met toegangsweg, rustbanken en onderbouw) (besluit nummer 2482, datum definitief besluit 1 februari 1993)

In het onderzoeksgebied zijn enkele bouwkundige relictten vastgesteld:

- Woonstalhuis: Heidestraat 149.
- Watertoren: Heidestraat 125
- Hoeve in U-vorm: Heidestraat 115
- Hoeve in U-vorm: Heikant 32A

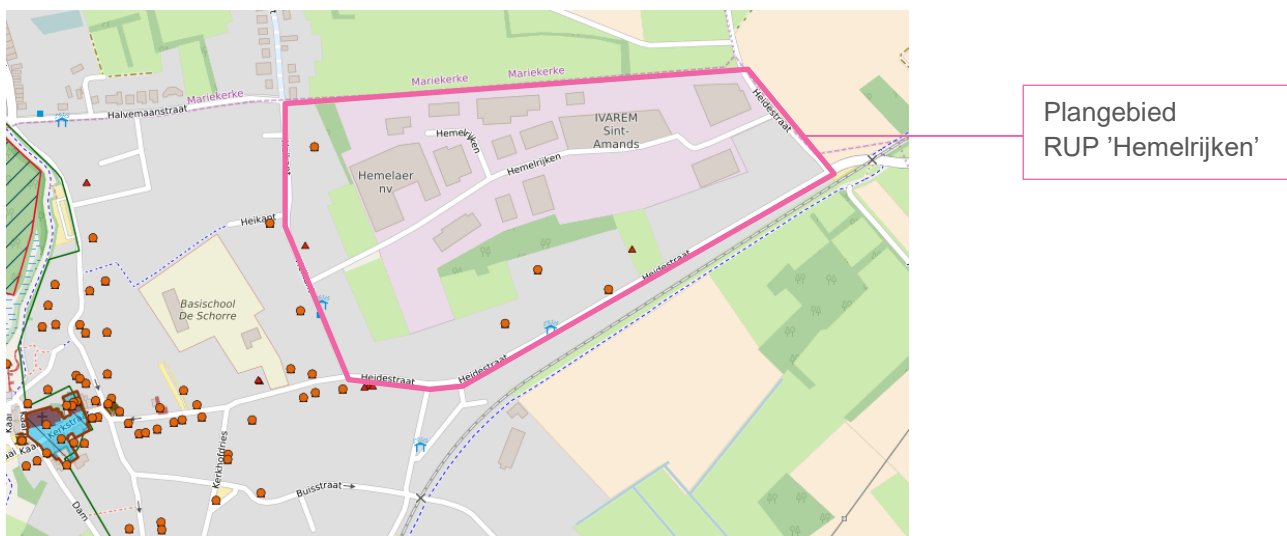
Verschillende gebouwen in de onmiddellijke omgeving van het plangebied werden opgenomen in de inventaris voor bouwkundig erfgoed:

- Boerenwoningen: Heikant 27

³ Inventaris Provinciaal Natuurontwikkelingsplan Antwerpen, Landschap ecologische beschrijving

- Herberg: Heikant 7
- Werkplaats en kolenopslagplaats van mandenmakerij Hallez-Ceurvelt: Jan Van Droogenbroeckstraat 48
- Herenhuis: Jan van Droogenbroeckstraat 51
- Boerenhuis: Jan van Droogenbroeckstraat 41
- Neoclassicistisch herenhuis: Jan van Droogenbroeckstraat 19
- Eclectische dorpswoning: Jan van Droogenbroeckstraat 17
- Parochiecentrum met feestzaal en conciërgewoning: Jan van Droogenbroeckstraat 26
- Dorpswoning: Jan van Droogenbroeckstraat 54
- Dwangschuur: Heidestraat 58
- Dorpswoning: Heidestraat 60

Het plangebied ligt niet in een beschermd stadsgezicht. In de nabije omgeving wordt de dorpskom van Sint-Amands (Besluit nummer 1182, datum definitief besluit 1 maart 1978) aangeduid als beschermd stads- en dorpsgezicht.



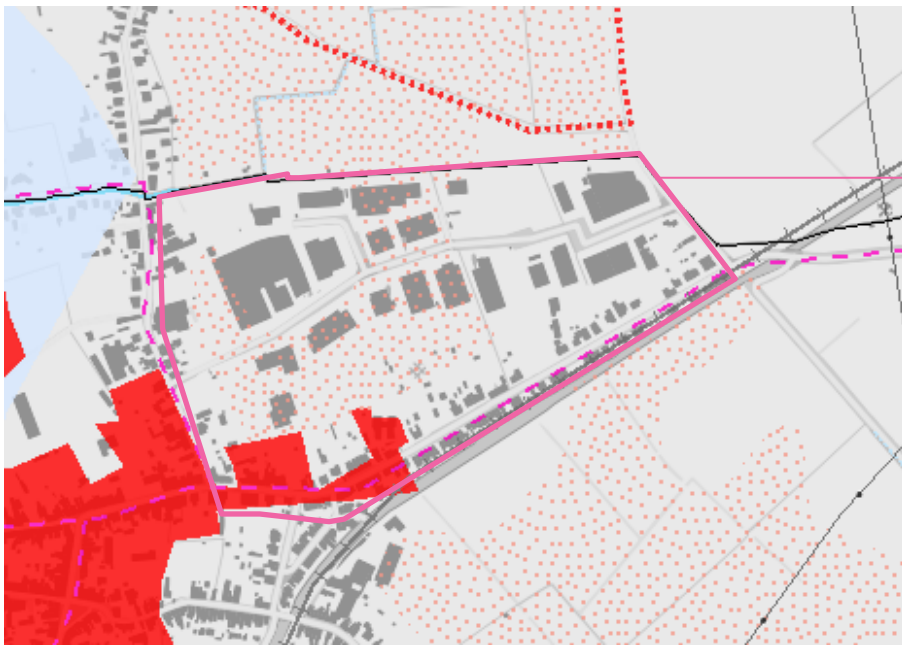
Figuur 28 Landschaps- en erfgoedkaart. (Agentschap Onroerend Erfgoed)

5.9.2. Provinciale landschapskaart

Op de provinciale landschapskaart zijn binnen het onderzoeksgebied de volgende provinciale landschappelijke kenmerken te herkennen: een plaggenbodem en een uithoek van de historische woonkern. Aan de grenzen van het onderzoeksgebied is aan de noordzijde de gemeentegrens aangeduid, dewelke gedeeltelijk samenvalt met de waterloop 'Meersloop'. Aan de zuidelijke en westelijke zijde wordt een verbindingsweg van 1775-1850 getoond op de provinciale landschapskaart. De Heidestraat loop parallel aan een verlaten spoorweg.

Buiten het plangebied is aan de westelijke zijde de vallei van de Schelde aangeduid als provinciaal landschappelijk element. Ten noorden van het plangebied toont zich een ontsluitingspatroon⁴ reeds aangeduid op de Ferrariskaart. Aan de oostzijde bevinden zich enkele hoogspanningslijnen.

⁴ Agrarische infrastructuur aanduiding.



Plangebied
RUP 'Hemelrijken'

Figuur 29 Provinciale landschapskaart (gisgeoloket.provant.be)

5.9.1. Archeologie – Centraal Archeologisch Inventaris

Binnen het plangebied worden op het Centraal Archeologisch Inventaris geen aanduidingen aangebracht.

Voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied dient een archeologisch vooronderzoek worden uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek kan beoordeeld worden of zich bijkomende archeologische sites in het plangebied bevinden, of deze kunnen behouden blijven of opgegraven moeten worden.

5.10. Bovenlokaal Functioneel Fietsrouten netwerk

De Vlaamse provincies tekenden samen met de betrokken gemeenten een netwerk met gemeentegrensoverschrijdende functionele fietsroutes uit. De bovenlokale functionele fietsroutes zijn de routes voor fietsverplaatsingen van meer dan vijf kilometer, voor woon-werk-, woon-school- en woon-winkelverkeer. Concreet gaat het om gemeentegrensoverschrijdende fietspaden die een verbinding vormen tussen verschillende (woon)kernen en attractiepolen zoals scholen, bedrijven, sportcentra, ziekenhuizen, culturele centra en stations. Er bestaan drie soorten routes: de fietsostrades, de functionele fietsroutes en de alternatieve fietsroutes.

Doorheen het plangebied wordt geen fietsrouten netwerk aangeduid op het BBF. Net buiten het plangebied grenst het lokaal bedrijventerrein echter wel aan de F19, Fietsostrade richting Puurs. De groene aanduiding geeft aan dat ze, ter hoogte van het plangebied, aangelegd is conform het vademecum fietsvoorzieningen.



Plangebied
RUP 'Hemelrijken'

Figuur 30: Bovenlokaal fietsroutenetwerk (gisgeoloket.provant.be)

5.11. Vergunningstoestand

zie plan 2 Juridische toestand

5.11.1. Verkavelingsvergunningen

Perceelsnr	Onderwerp	Doss. nr.	Datum	Beslissing
465F, 465H, 465K	Aanvraag voor een nieuwe verkaveling: het verkavelen van de grond	0519650001201_01072008_101906	14/09/1965	
405C, 405A	Aanvraag voor een nieuwe verkaveling: verkavelingsvergunning 6 loten: 2 halfopen en 4 gesloten bebouwing	0520160000101_05102016_120346	23/03/2016	
465H, 465K	Aanvraag voor een nieuwe verkaveling: het verkavelen van de grond in 2 loten voor halfopen bebouwing	05201130000501_09022013_103509	23/08/2013	
466S, 466R		0519690000601_04282005_093958	20/03/1969	
402L		0519690000401_04282005_115226	10/04/1969	
455M, 455P, 455R, 455S, 455T, 455V	Aanvraag voor een nieuwe verkaveling: het verkavelen van de grond	0520080000201_04022008_094340	10/10/2007	
	Aanvraag voor een nieuwe verkaveling: het verkavelen van de grond	0520010000604_02062003_122258	26/06/2001	
385T, 385W	Aanvraag voor een nieuwe verkaveling: het verkavelen van de grond	0519730000501_02252008_094908	29/10/1973	
456M, 456L, 456K	Aanvraag voor een nieuwe verkaveling: het verkavelen van de grond	0519690001201_01232008_115022	05/05/1969	
466S, 466R		0519790001201_04282005_095213	15/06/1979	
		0519870000701_04282005_100744	15/09/1987	
		0519980000401_04282005_11533	30/07/1998	
428E, 427F, 425H	Aanvraag voor een nieuwe verkaveling: het verkavelen van de grond	0520100000101_02132010_081334	03/02/2010	

5.11.2. Stedenbouwkundige vergunningen

Perceelsnr	Onderwerp	Doss. nr.	Datum	Beslissing
466H	Nieuwbouw eengezinswoning: het bouwen van een woning	0419990000500_01252008_102414	24/08/1999	Gunstig
404B2, 404C2	Nieuwbouw: bijgebouw: het bouwen van een loods met woongelegenheid in de loods.	0420040000100_02042008_140811	23/12/2003	Ongunstig
423G, 423H	Nieuwbouw: meergezinswoning: aanvraag tot afbraak van de bestaande gebouwen (woning + stallingen) en aanvraag tot het oprichten	0420070000400_06062007_122854	05/05/2007	
412C	Nieuwbouw: eengezinswoning: oprichten halfopen eengezinswoning	0420150000200_09032015_152024	30/04/2015	
	nieuwbouw : het plaatsen van een distributiecabine in crepistructuur	0220020006100_02092006_093851		
	aanleggen van containerpark : het oprichten van een containerpark	0219940009400_08082006_101502		
	nieuwbouw : bouwen van een brandweerkazerne	0219980011700_05312006_103650		Vergund
	nieuwbouw : infrastructuurwerken	0219910005500_09222006_112628		Vergund
	herstellings- en verbeteringswerken : het uitvoeren van herstellings- en verbeteringswerken aan de Heikant	0219820001700_04102007_114149		
	nieuwbouw : het bouwen van een eengezinswoning	0220090010300_09292009_113429	31/08/2009	
	nieuwbouw : bouwen van een landelijke villa voor de directie van het bestaande bedrijf	0219920003300_09052006_100010	06/05/1992	
	nieuwbouw : het bouwen van een loods (stapelplaats van 390 m2)	0219930013700_09012006_085006	23/12/1993	Vergund
	nieuwbouw : bouwen van een stapelplaats	0219770004600_06182007_142837	06/07/1977	vergund
	nieuwbouw	0220030006500_07092003_092116	25/06/2003	
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : verbouwen van bestaande woning	0219890001900_01092007_100331	09/03/1989	Vergund
	nieuwbouw : het bouwen van een hangar- stapelplaats voor rietwerk	0219870005800_02132007_160716	04/11/1987	vergund
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : het uitvoeren van verbouwingswerken	0219610001700_11032009_112331		

	nieuwbouw : het bouwen van een stapelplaats bij bestaand bedrijf	0220010007900_03062006_170820	11/12/2001	
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : uitbreiding bestaande stapelplaats	0219860005100_02262007_094249	01/11/1986	Vergund
	nieuwbouw : het bouwen van een loods, uitbreiding stapelplaats	0219910006600_09252006_120152	18/06/1991	Vergund
	nieuwbouw : infrastructuurwerken	0219900005300_10052006_101118		vergund
	afbraak : de sloop van een gebouw	0220100002000_04022010_113058	29/03/2010	
	nieuwbouw : het bouwen van een loods als opslagplaats voor rietwerk	0219900001700_10022006_163758	09/04/1990	Geweigerd
	verbouwing met bestemmingswijziging : verbouwen van een bestaand magazijn tot appartementsgebouw	0219790001600_05152007_142722	28/03/1979	Vergund
	nieuwbouw : het bouwen van een loods voor spuitinstallatie	0219900006900_10092006_093316	30/06/1990	vergund
	(geen) :	0219930007100_08242006_103639	30/06/1993	
	verbouwing met bestemmingswijziging : bouwen van een appartementsgebouw door verbouwing van een bestaand magazijn	0219790001500_05152007_121058	22/12/1978	geweigerd
	terreinaanlegwerken : de aanleg van wegenis en riolering in de uitbreiding van de KMO-zone Hemelrijken	0220020003100_02022006_101155		
	nieuwbouw : het bouwen van een villa	0219590000200_02222011_165205		
	(geen) : het bouwen van een watertoren	0219790000500_05142007_121852		vergund
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : verbouwen van twee duplex-appartementen tot vier appartementen	0220060008900_06272006_133850	22/06/2006	
	bouwen van een berging : het bouwen van een tuinhuis	0220110007300_11152011_135949	10/11/2011	
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : het verbouwen van de woning (regularisatie)	0220100002200_04072010_094203	10/03/2010	
	nieuwbouw : aanleg toegang brandweerkazerne	0220030001100_02242003_122933	20/02/2003	
	nieuwbouw : de inplanting van een GSM-station	0219970003300_06072006_112503	20/05/1997	
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : de uitbreiding van een winkelruimte en de sloop van een aangrenzende woning	0220120010300_11292012_084639	30/10/2012	
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw	0220040008700_09242004_110818	09/07/2004	
	nieuwbouw : het bouwen van een nieuwbouw rijwoning	0220100009900_11232010_114542	26/10/2010	

	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : herstellen voor- en rechterzijgevel (plaatsen nieuwe gevelsteen) aanpassen ramen - verplaatsen voordeur	0219890006400_01152007_150050	26/09/1989	Vergund
	nieuwbouw : heropbouwen van een bergplaats voor konijnenkwekerij na brand	0219810000900_04172007_113812	05/03/1981	vergund
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : verbouwen van eigendom	0219710001300_08282007_150412	02/06/1971	Geweigerd
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : verhogen van de voorgevel van de woning	0219710001000_08282007_134851	30/04/1971	Vergund
	nieuwbouw : het bouwen van een werkplaats voor bloemen	0219880008600_02052007_090245	08/12/1988	Vergund
	nieuwbouw : bouwen van een drukkerij met woonhuis	0219690001900_09192007_120348	01/10/1969	vergund
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : uitbreiden bestaande bedrijf	0220080001600_02192008_094308	17/01/2008	
	werk van geringe omvang : het bouwen van een veranda	0220060002100_02072006_160334	19/12/2005	
	nieuwbouw : bouwen van een loods voor landbouwmateriaal ter vervanging van een weg te breken loods in hout	0219710000900_08282007_115026	03/05/1971	Geweigerd
	nieuwbouw : bouwen van zeven garages	0219680002300_10102007_101830	09/10/1968	Vergund
	nieuwbouw : bouwen van een opslagplaats en bureel	0220020001200_01302006_110855	09/11/2002	vergund
	verbouwing met bestemmingswijziging	0220030001400_02272003_114449	18/01/2003	
	nieuwbouw : het bouwen van een industriegebouw voor het verwerken van hout en aanverwante materialen tot speeltuigen	0219920009900_09142006_084237	19/02/1993	
	nieuwbouw : bouwen van varkenshokken	0219700000500_09042007_135951	28/01/1970	geweigerd
	werk van geringe omvang	0220030007000_07092003_092147	04/04/2003	
	nieuwbouw : het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning en tuinberging	0220000007900_03272006_101420	19/06/2000	
	nieuwbouw : het bouwen van een loods voor metaalbewerking	0219960009700_07032006_094514	30/09/1996	
	vegetatiewijziging : inrichting van de voortuinstrook van het containerpark	0220140006400_12152014_092849	10/12/2014	
	verbouwing met bestemmingswijziging : het uitvoeren van verbouwingswerken	0219590000100_02222011_134232		

	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : verbouwingswerken aan bestaande woning	0219760000700_06222007_092550	21/04/1976	
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : verbouwen van een voorgevel	0219660000400_11052007_153520	11/02/1966	geweigerd
	vellen van hoogstammige bomen : het vervangen van bestaande beplanting (vellen bomen)	0220000002200_03132006_150300	29/02/2000	
	werk van geringe omvang : het plaatsen van een zelfdragende mast met zonnepanelen voor publicitaire en energieopwekkende doeleinden	0220060004100_04052006_085801	15/03/2006	
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : het verbouwen van een eengezinswoning	0220110006900_11032011_105226	13/10/2011	
	verbouwing met bestemmingswijziging : herbestemming en heropdeling van bestaande industriegebouwen	0220120008100_09282012_094346	05/09/2012	
	nieuwbouw	0220050012100_12192005_084733	15/12/2005	
	nieuwbouw	0220050002900_03222005_084812	09/03/2005	
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : het wijzigen van de voorgevel	0219960006900_06272006_161322	10/06/1996	
	nieuwbouw : het bouwen van een nieuwe woning met afzonderlijke garage	0219930012100_08302006_083258	10/09/1993	
	nieuwbouw : het bouwen van een dubbele garage	0220000001200_03092006_114533	11/02/2000	vergund
	(geen)	0220040001500_04052004_165224	05/03/2004	
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : bouwen van een poortgebouw en stal	0220110006400_10132011_153959	03/10/2011	
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : verbouwen van bestaande woning	0219850004800_03072007_110502	23/09/1985	vergund
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw	0220040011200_12102004_120211	18/10/2004	
	nieuwbouw : het oprichten van een woning + garage	0220060005300_05082006_112033	29/03/2006	
	nieuwbouw : het plaatsen van een houten tuinhuisje van 12 m	0220030003400_05222003_093850	27/03/2003	
		0220130004900_07012013_105343		
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : verbouwen van een woning	0220090005400_05122009_170233	30/04/2009	

	nieuwbouw : bouwen van een nieuwe woning na afbraak krotwoning	0219640000900_11302007_102555	27/02/1964	vergund
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : tot uitbreiden bedrijfsloods	0220020008600_02142006_154603	01/10/2002	
	nieuwbouw : bouwen van een eengezinswoning	0219760000200_06212007_102846	17/02/1976	vergund
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : het verbouwen van achterstallen en vernieuwen van voorgevel	0219950000700_07062006_090953	01/03/1995	
	technische werken : het inrichten van een stockageplaats in KMO-zone Hemelrijken	0220080007400_07012008_144838	14/01/2008	
	nieuwbouw : het oprichten van een stapelruimte (opslag aardappelen)	0219980002800_05162006_135157	02/03/1998	
	nieuwbouw : het bouwen van een nieuwe woning	0219950009300_07262006_092102	03/10/1995	
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : het bouwen van een aanbouw	0220120007500_08212012_115928	25/07/2012	
	nieuwbouw : bouwen van een woning	0219620001800_01182008_102520	30/10/1962	vergund
	nieuwbouw : het bouwen van een woning	0219590000400_02242011_105134		
	nieuwbouw : het bouwen van een loods (toonzaal, burelen, werkhuis en opslagplaats voor schrijnwerkerij)	0219990008600_04262006_103112	21/06/1999	
	nieuwbouw : het bouwen van een woning en een loods voor het opslaan en verwerken van aardappelen	0219930008300_08252006_102141	02/07/1993	
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : verbouwen van gevels van bestaande woning	0219880007500_01312007_085752	04/11/1988	vergund
	werk van geringe omvang : het plaatsen van bedrijfssignalisatie	0220070002300_03132007_110418	23/02/2007	
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : het verbouwen van een bestaand bijgebouw tot garage	0219930000700_08172006_111952	13/01/1993	
	plaatsen van een afsluiting : aanbrengen van een afsluiting in betonplaten in de lengte van de hof, langs beide kanten	0219730001500_08072007_104317	20/06/1973	geweigerd
	nieuwbouw	0220040008000_08302004_104424	26/08/2004	
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : verbouwingswerken aan woonhuis	0219660001100_11062007_121903	05/05/1966	Geweigerd
	nieuwbouw : het bouwen van een woning	0220100006700_07272010_100741	30/06/2010	

	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : het verbouwen van een werkplaats	0220020006300_02092006_113702	04/07/2002	
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : het vervangen van bestaande bouwvallige muur + het plaatsen van een afsluiting	0219960006100_06272006_120050	14/05/1996	
	(geen) : het vervangen van een bestaande mast op een watertoren	0220060004900_04282006_111220		
	nieuwbouw	0220040011700_12142004_155647	10/12/2004	
	nieuwbouw : bouwen van een nieuwe woning	0219660001400_11062007_142030	24/05/1955	Vergund
	nieuwbouw : bouwen van een veestal	0219670000600_10232007_114655	14/02/1967	vergund
	nieuwbouw : het bouwen van een opslagplaats met woonst	0220120010100_11212012_112936	14/11/2012	
	nieuwbouw : de inplanting van een GSM-station	0219980000800_05122006_112446	08/01/1998	
	bouwen van een berging : bouwen van een houten atelier van 27,5 m	0220110003300_05122011_141406	03/05/2011	
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : het herinrichten van kantoorgedeelte in bedrijfsgebouw	0220000010800_03312006_093203	28/08/2000	
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : het uitbreiden van bestaand bedrijfsgebouw met garage voor vrachtwagen + bergplaats	0220000008400_03272006_145518	16/06/2000	
	vellen van hoogstammige bomen : het vellen van 24 kanadabomen	0219770005000_06182007_165459		Vergund
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : aanbouwen van een speelkamer aan bestaande woning	0219810003300_04202007_102019	21/12/1981	vergund
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : uitbreiden van een bestaand bedrijf in import en export van zijdebloemen met bijkomende opslag, burelen en showroom	0220090001000_02092009_095259	23/01/2009	
	nieuwbouw	0220050004300_05182005_112608	21/04/2005	
	afbraak	0220040005700_07152004_103428	17/05/2004	
	nieuwbouw : het bouwen van een loods voor carrosseriewerken	0219930008100_08252006_095937	29/06/1993	vergund
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : het wijzigen van de voorgevel (wijzigen raamopening en plaatsen van een halve faadesteen)	0219960012500_07042006_163126	18/12/1996	
	vellen van hoogstammige bomen : het kappen van 31 populieren rond de watertoren van en te Sint-Amands	0220120000200_01312012_160712		
	nieuwbouw : het bouwen van een driegevelwoning voor n gezin	0220020001100_01272006_115640	31/01/2002	vergund

	nieuwbouw : het bouwen van een opslagplaats en bureel	0220050001800_02182005_091315	21/01/2008	
	nieuwbouw : het bouwen van een woning	0219570001900_08172011_153528	29/05/1957	
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : het uitbreiden van de bestaande woning en slopen van een berging	0220010005700_02282006_164342	02/10/2001	
	terreinaanlegwerken : aanleg toegang tot brandweerkazern	0220020003200_02022006_112026		
	herstellings- en verbeteringswerken : aanbrengen van crepi op de voorgevel	0220130003800_06042013_140306	03/06/2013	
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw	0220050001400_02082005_144559	21/01/2005	
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : uitbreiding van het containerpark	0220060010200_08182006_104330		
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : het verbouwen van een woning	0220090006400_05292009_151022	20/05/2009	
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : het verbouwen van stal en garage	0219910007000_09252006_144503	18/11/1991	vergund
	uitbreiding containerpark	0220050010400_11282005_095825		
	aanpassingswerken : het optrekken van gevelsteen rond bestaande garage - verstevigen en in stand houden gebouw en fundering	0220100003100_04212010_161458	21/04/2010	
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : het maken van 2 raamopeningen (Handelingen met stabiliteitswerken aan zijgevels, achtergevels en daken van hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen, waarbij geen vergunningsplichtige functie	0220110001000_02172011_141255	16/02/2011	
	nieuwbouw : bouwen van drie garages	0219850002500_03052007_104224	03/06/1985	vergund
	nieuwbouw : het bouwen van een woonhuis	0219610003400_11052009_104013		
	afbraak : het slopen van een oude woning met bijgebouwen	0219980009500_05292006_140113	14/10/1998	
	nieuwbouw : bouwen van nieuw kantoorgebouw en appartement	0220130005200_07052013_144633	10/06/2013	
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : het verbouwen + uitbreiden van een bestaande bedrijfshal tot collectief bedrijfsrestaurant - congrescentrum - exporuimte - feestzaal	0220110003500_05192011_155619	22/04/2011	
	nieuwbouw : bouwen van een woning met garage	0219650000700_11132007_135336	26/03/1965	vergund
	afbraak : afbreken van een woning	0220070009600_11122007_090521	11/10/2007	

	nieuwbouw : het bouwen van een atelier met burelen	0220020003800_02062006_084734	14/05/2002	
	vellen van hoogstammige bomen : het vellen van 24 canadabomen	0219820004500_04162007_113829		vergund
	aanpassingswerken : aanpassing ramen en deuren gelijkvloers	0220060011900_10032006_131939	30/08/2006	
	nieuwbouw : het bouwen van een eengezinswoning (HOB)	0220090008100_07302009_092618	10/07/2009	
	nieuwbouw : het bouwen van een woning en een winkelmagazijn voor auto-onderdelen	0219930005200_08222006_143545	24/05/1993	vergund
	nieuwbouw : bouwen van een eengezinswoning (heraanvraag)	0219740001400_07252007_112726	20/05/1974	Vergund
	nieuwbouw : het bouwen van een woning	0219590001700_05062011_112004	12/03/1959	
	nieuwbouw : het bouwen van een nieuwe woning met afzonderlijke garage	0219940001700_07312006_145021	01/03/1994	
	afbraak : afbreken achterbouw	0220120004300_05292012_103134	02/05/2012	
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw	0220030003200_05122003_094959	15/04/2003	
	nieuwbouw : de bouw van een magazijn met kantoren	0220100004700_06112010_150046	28/05/2010	
	(geen) :	0219950006900_07202006_115330	24/08/1995	
	nieuwbouw : het oprichten van een woning + schuurtje half-open bebouwing	0220150002500_05122015_110028	08/05/2015	
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : het wijzigen van de voorgevel	0219980011000_05302006_153128	10/11/1998	
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : verbouwen en uitbreiding van een rijwoning	0220090001300_02112009_132809	15/01/2009	
	nieuwbouw : het bouwen van een eengezinswoning	0220000012800_04052006_102411	13/11/2000	
	nieuwbouw	0220030006000_07082003_120145	08/05/2003	
	bouwen van een zwembad : het aanleggen van een openluchtwembad	0220090007300_07092009_093620	05/07/2009	
	regularisatie : regularisatie woning nr. 105 en nr. 107: uitbreiding gelijkvloers	0220100009100_10212010_154305	23/09/2010	
	nieuwbouw : het bouwen van bergplaats voor vrachtwagens	0219900002600_10032006_104137	16/03/1990	vergund
	nieuwbouw	0220030000100_01142003_153536	16/12/2002	
	nieuwbouw : het bouwen van een woning en tuinberging	0220010002500_02222006_090824	05/04/2001	

	nieuwbouw : bouwen van een bedrijfshal, winkel en kantoor	0219930002600_08212006_103240	16/03/1993	
	nieuwbouw : bouwen van burelen	0219950007300_07242006_140546		
	volledige wederopbouw : slopen oude woning en bouwen nieuwe woning met winkel en appartement	0219750000500_07102007_110721	17/02/1975	vergund
	nieuwbouw : het bouwen van een werkplaats voor bloemen met woning	0219880001700_01232007_111718	21/03/1988	geweigerd
	nieuwbouw : het bouwen van een handelspand	0219970007900_06152006_103340	10/10/1997	
	nieuwbouw : bouwen van een nieuwe woning	0219780004000_06072007_102433	04/12/1978	vergund
	nieuwbouw : het bouwen van een visverwerkingsbedrijf	0219950008700_07252006_143553	19/09/1995	
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : het uitbreiden van een bedrijfsgebouw	0220080004400_04212008_122320	17/04/2008	
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : het uitbreiden van een werkplaats	0220010001600_02212006_101635	15/02/2001	
	nieuwbouw : bouwen van een woning met garage	0219740000900_07242007_143721	04/04/1974	intrekking
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : het verbouwen van woning met afzonderlijke garage tot woning met kantoor en afzonderlijke garage	0219990006700_04242006_114330	12/05/1999	
	nieuwbouw	0220030004600_06302003_100214	28/05/2003	
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw	0220050011000_12022005_103051		
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : uitbreiding van het bedrijfsgebouw	0219970004800_06122006_090212	19/06/1997	
	(geen) : bouwen van een omvormingscabine	0219920007200_09082006_095406		
	volledige wederopbouw : slopen oude woning, bouwen van een woning voor handel en appartement	0219740002100_07262007_112719	25/06/1974	weigering
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : verfraaiing en verbouwing van de woning	0219950010400_07272006_092110	05/11/1995	
	nieuwbouw : het bouwen van een woning	0219610004000_11052009_134923		
	nieuwbouw : het bouwen van een opslagplaats met woonst	0220130000700_02122013_110640	11/02/2013	
	vellen van hoogstammige bomen : het vellen van zeven hoogstammige bomen	0220060002800_02272006_115020	24/01/2006	

	plaatsen van een afsluiting : het plaatsen van een metalen afsluiting aan zijn woning	0219930002700_08212006_110623	10/03/1993	
	nieuwbouw : bouwen van een villa	0219630000100_12172007_101833	08/02/1963	Vergund
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : verbouwen aan bestaande drukkerij	0219820001100_04062007_112829	11/03/1982	Vergund
	nieuwbouw : bouwen van een gezinswoning	0219700002200_09072007_100800	04/11/1970	Vergund
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : het verbouwen van een bergplaats	0219930011900_08292006_161601	29/11/1993	
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : verbouwingen aan woonhuis	0219660001800_11062007_153218	09/07/1966	Vergund
	nieuwbouw : bouwen van een klein landhuis	0219660001700_11062007_150714	09/07/1966	Vergund
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw	0220050009800_11162005_104827	26/09/2005	
	bouwen van een autobergplaats : het bouwen van een garage	0220150002100_04282015_140408	30/03/2015	
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : het renoveren van de voorgevel en het aanbouwen van keuken en badkamer (15 m2)	0219990002800_04132006_095758	17/02/1999	
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : het verbouwen van een bestaande loods/stalling tot dierenasiel + bijbouwen van nieuwe ruimte in de uitbreiding KMO-zone Hemelrijken	0220020006900_02132006_083432	12/09/2002	
	vellen van hoogstammige bomen : het vellen van 9 hoogstammige wilgen en 1 hoogstammige rode beuk	0220160006400_09222016_103531	22/09/2016	
	aanleggen van containerpark : het aanleggen van een containerpark	0219940004800_08032006_083529		
	verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw : uitbreiding containerpark	0220050006900_06302005_112414		

6. SWOT-ANALYSE

6.1. Kwaliteiten

- **Nabijheid van de kern:** Het bedrijventerrein bevindt zich nabij de kern van Sint-Amands. Hetgeen samenloopt met de volgende doelstelling beschreven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan: *“De gemeente wil de huidige bedrijvigheid nog sterker lokaal en in samenhang met de kernen verweven alsook ruimtelijk inpassen.”*
- **Herkenbaarheid:** Bepaalde delen van het bedrijventerrein worden al meer dan 30 jaar als zodanig in gebruik genomen. De situering van het bedrijventerrein is in de omgeving dan ook een vast gegeven. Daarnaast worden in het bedrijventerrein ook enkele gemeentelijke activiteiten uitgbaat met een bepaalde herkenningswaarde zoals de gemeentelijke stortplaats en de brandweer.
- **Mix bedrijvenactiviteiten:** Het bedrijventerrein ‘Hemelrijken’ beschikt over een gevarieerde mix van bedrijvigheid waardoor het zich richt op een breed scala aan potentiële nieuwe bedrijvenactiviteiten.

6.2. Knelpunten

- **Toegankelijkheid:** Bepaalde percelen in het onderzoeksgebied zijn niet gesitueerd langs een uitgeruste weg.
- **Bouwvrije stroken:** Het bedrijventerrein valt onder de voorschriften van een BPA waarin brede bouwvrije stroken worden opgelegd. Dit inefficiënt gebruik van ruimte is niet interessant voor toekomstige bedrijven die zich op ‘Hemelrijken’ willen vestigen en bestaande bedrijven die wensen uit te breiden.
- **Buffergebieden:** De bufferzones en parkgebieden dewelke in beide BPA’s van het onderzoeksgebied worden aangeduid voldoen niet aan de vormkenmerken van een hedendaags bedrijventerrein. Enerzijds worden deze zones bestemd met een dermate grote oppervlakte waarin, in de huidige situatie, dit vaak niet gewenst en/of noodzakelijk is. Anderzijds komt er in bepaalde gevallen een gebrek aan buffering voor, waar deze dan weer wel gewenst is, bijvoorbeeld op de werkelijke grens van het woongebied met het industriegebied.
- **Bereikbaarheid:** Het bedrijventerrein is gesitueerd op enige afstand van de N17, waardoor de bereikbaarheid niet optimaal is voor onder andere transportbedrijven.

6.3. Potenties

- **Inbreiding:** Enerzijds bevinden zich in het gebied een aantal leegstaande gebieden die in aanmerking komen voor de inbreiding van de KMO-zone. Anderzijds is het bedrijventerrein voorzien van brede bouwvrijestroken voor en naast de bebouwing. Deze gebieden bieden mogelijk een interessante optie voor de inbreiding van de KMO-zone.
- **Bos:** De aanwezigheid van een bos in het centrale gedeelte van het onderzoeksgebied biedt naast zijn bufferfunctie ook enkele mogelijkheden naar een recreatieve invulling.
- **Bedrijfswoningen:** Door de ligging nabij het centrum van Sint-Amands is het bedrijventerrein opvallend in trek voor het verwezenlijken van een bedrijfswoning geïntegreerd in het bedrijfsgebouw. Deze maken dat het terrein ook een beperkt gebruik kent buiten de kantooruren.

6.4. Bedreigingen

- **Grootschalige KMO's:** De verdere ontwikkeling van grootschalige KMO's, logistieke activiteiten of activiteiten die veelvuldig en zwaar vrachtverkeer vereisen, kunnen betreffende typologie moeilijk gemengd worden met het nabijgelegen woongebied.

7. Visie-oefening

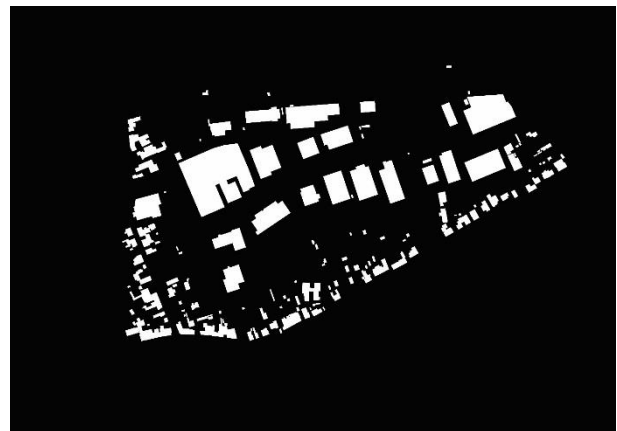
De KMO-zone 'Hemelrijken' werd opgenomen in het project 'Onderhandelingsteams', een initiatief van het Agentschap Ondernemen. Dit project is opgestart vanuit de vaststelling dat zeer veel bedrijven in Vlaanderen onbenut zijn, en dit terwijl de vraag naar ruimte voor bedrijven alsmaar stijgt. De bedoeling van het project was om op basis van gesprekken met eigenaars zoveel mogelijk bedrijfsgronden alsnog op de markt te brengen en voor de problemen die zich daarbij voordoen een gepaste oplossing te zoeken. IGEMO werd door de Vlaamse Regering als onderhandelaar aangesteld voor o.a. de KMO-zone 'Hemelrijken'.

Op basis van de gesprekken en een uitgebreid terreinonderzoek heeft IGEMO enkele knelpunten in kaart gebracht en gezocht naar gepaste oplossingen. De knelpunten situeren zich voornamelijk op:

- **Ontsluiting en mobiliteit:** herbestemmen of toegankelijk maken van onbenutte gebieden in het bedrijventerrein.
- **Ruimtegebruik:** Het herbestemmen van niet noodzakelijke buffergebieden in het bedrijventerrein.
- **Fragmentarische juridische bestemmingen:** Het creëren van een eenduidig RUP voor het gehele bedrijventerrein.
- **Ouderwets imago:** Het creëren van een ruimtelijk kader voor een duurzaam bedrijventerrein.

7.1. Ruimtelijke analyse van het plangebied

7.1.1. Woonranden



Langsheen de oostelijke en zuidelijke rand wordt het plangebied omrand door lintbebouwing. Deze vertakt zich vanuit het centrum van de kern Sint-Amands. Op het kruispunt tussen de Heidestraat en Heikant sluit de bebouwing opvallend dicht op elkaar aan dan naar het uiteinde van deze straten. Door deze openingen in het woonweefsel zijn fysieke en visuele doorsteken naar het achtergelegen lokaal bedrijventerrein mogelijk. De reeds aanwezige trage verbindingsweg langsheen perceel 455V en 458C vormt daarbij zeker een pluspunt dat de ontsluiting naar traag verkeer voor het lokaal bedrijventerrein verhoogt.

Perceelnummer	Aard	Grootte	Eigenaar
427F	Bouwgrond (reeds bebouwd)	371	Private eigenaar 1
			Private eigenaar 2
436H	Bouwland	1358	Domein van de gemeente Puurs-Sint-Amunds
436G	Bouwland	3000	NV Immo Hemelaer
436L	Huis	1506	Private eigenaar 3
415B	Bouwgrond	1702	Private eigenaar 4
			Private eigenaar 5
412C	Tuin	430	Private eigenaar 6
			Private eigenaar 7
			Private eigenaar 8
407	Bouwland	4155	Private eigenaar 9
			Private eigenaar 10
405C	Hooiland	3016	Domein van de gemeente Puurs-Sint-Amunds
404D2	Bouwland	526	Private eigenaar 11
404B2	Bouwland	533	Private eigenaar 12
404C2	Bouwland	2408	Private eigenaar 13
404	Bouwland	3000	Private eigenaar 12
397H	Bouwgrond	796	Private eigenaar 14
443N	Grond	566	Private eigenaar 15
4434M	Bouwland	494	Private eigenaar 16
			Private eigenaar 17
443L	Bouwland	3317	Private eigenaar 18
450E	Weiland	1852	Private eigenaar 18
450A	Weiland	1730	Private eigenaar 18
450C	Tuin	685	Private eigenaar 18
440A	Bouwland	8000	Domein van de gemeente Puurs-Sint-Amunds
451H	Tuin	1180	Private eigenaar 19
			Private eigenaar 20
			Private eigenaar 21
			Private eigenaar 22
451g	Huis	100	Private eigenaar 19
			Private eigenaar 20
			Private eigenaar 21
			Private eigenaar 22

451F	Tuin	1060	Private eigenaar 23
			Private eigenaar 24
451E	Huis	100	Private eigenaar 23
			Private eigenaar 24
451K	Watertoren	3048	Domein van PIDPA

1.1. Bouwtypologie & perceeloppervlaktes

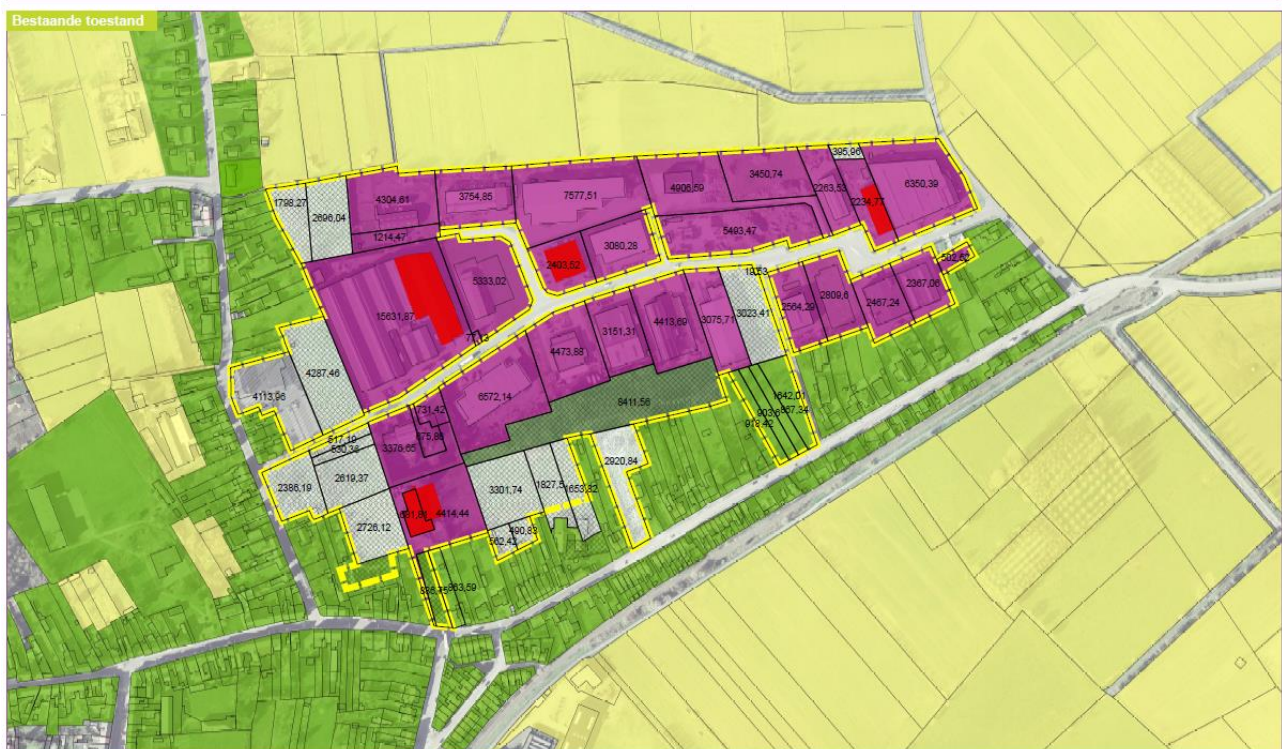
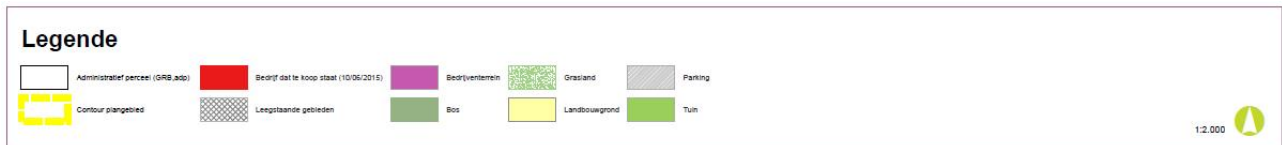


Het bedrijventerrein bestaat voornamelijk uit vrijstaande bebouwingen met uitzondering van enkele gekoppelde bedrijfsgebouwen. Voertuigen, van bezoekers en personeel, worden voornamelijk gestald op de bouwrijpe voortuinstrook tussen de openbare weg en de voorste bouwlijn. Naar dakvorm toe valt weinig onderscheid te maken. Opslaghallen en distributiebedrijven beschikken voornamelijk over een hellend dak. Terwijl kantoorfuncties voornamelijk beschikken over een plat dak.

In Bijlage 2 wordt een overzicht toegevoegd van de verschillende bouwtypologieën aanwezig binnen het lokaal bedrijventerrein.

Volgende grafiek is een weergave van de oppervlaktes van alle bebouwde percelen. Hieruit is een grote variatie aan perceelsoppervlakte af te leiden gaande van 500m² tot 15 600m². Echter de grootste groep van bebouwde percelen heeft een oppervlakte tussen de 2 000m² en 5 000m².

Bebouwde percelen – m ²									
502	1406	2263	2367	2403	2467	2564	2629	2809	3075
3080	3151	3376	3754	4413	4473	4906	5095	5333	5518
6350	6572	7577	8943	15631	Gemiddelde bebouwde percelen				
TOTAAL : 110 657m ²					4426,28 m ²				



Figuur 32 Perceelsoppervlakte bedrijventerrein SAM (o.b.v. GRB)

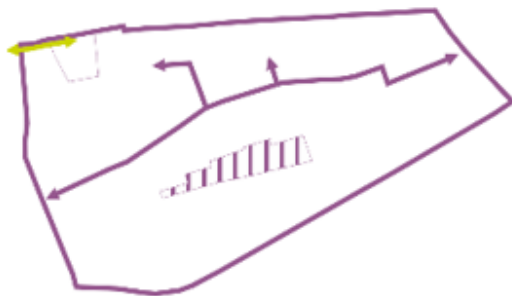
7.2. Terreinonderzoek Hemelrijken

7.2.1. Mesoniveau

Vanuit overleg met de gemeente en de observatie van het terrein vallen er 3 zones op waar leegstaande percelen werden aangetroffen dewelke men verder kan inbreiden en verdichten. Iedere zone wordt individueel onderzocht naar zijn mogelijkheden en beperkingen



Onderzoeksgebied 1



- Ontsluiting via erfdienstbaarheid naar Heikant
- Breedte weg = max. 3m
- Afstand ontsluiting tot woning = max. 3m

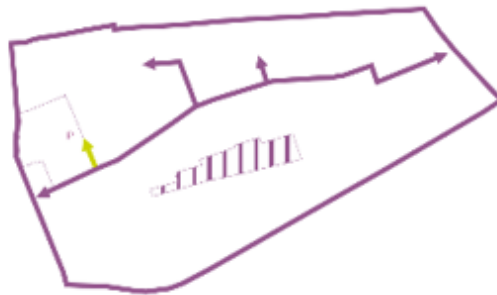


- Ontsluiting domein Hemelaer en Sunelpo
- Kan worden aangelegd in de huidige situatie
- Bijkomende ontsluiting grootschalig domein Hemelaer

Onderzoeksgebied 2



- Ontsluiting via perceel 407, eigendom van Verhaege B. & F.
- Parking Aldi blijft behouden



- Ontsluiting via perceel 407, eigendom van Verhaege B. & F.
- Gemeenschappelijke parking

Onderzoeksgebied 3



- Ontsluiting via percelen 404D2, 404B2 & 404C2
- Rotonde = realiseerbaar in huidige situatie
- Volledig behoudt bosgebied



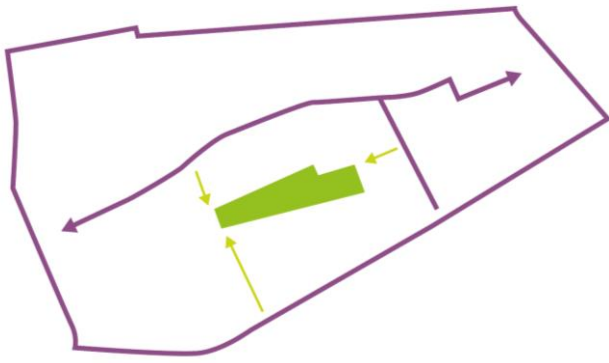
- Ontsluiting via percelen 404D2, 404B2 & 404C2 en tussen 442C & 441A
- Realiseerbaar in huidige situatie
- 1444m² inname speelbos



- Ontsluiting via percelen 404D2, 404B2 & 404C2 en doorheen perceel 442C
- Enkel realiseerbaar bij afbraak gebouw Depowel paletten
- 250m² inname speelbos
- Menging wonen met KMO-zone

In onderzoeksgebied 1, 2 en 3 werden verschillende ontsluitingsmogelijkheden onderzocht. Uit de verschillende opties komt geen optie naar voor die duidelijk beter is dan de andere ontsluitingsmogelijkheden. Om deze reden wordt geopteerd om in het RUP geen ontsluitingsoptie vast te leggen. Indien de achtergelegen percelen willen ontwikkelen kan dit op basis van één van de bovenvermelde ontsluitingsopties, met uitzondering van een ontsluiting via de Heidestraat. De ontsluiting zal privaatrechtelijk geregeld moeten worden.

Onderzoeksgebied 3: Ontsluitingsmogelijkheden speelbos



In het huidige BPA 2a ligt een parkgebied waar de Chiro een speelterrein heeft. Het speelbos is niet openbaar toegankelijk. Indien het speelbos in de toekomst wel openbaar toegankelijk gemaakt wordt zijn er verschillende mogelijkheden om het speelbos te ontsluiten:

- Ontsluiting over perceel 451K
- Toegang via een nieuwe ontsluiting over het bedrijventerrein (afhankelijk van hoe ontsluiting achterliggende percelen loopt)
- Ontsluiting via een nieuw pad vertrekkende van een bestaand voetpad

Het is vandaag niet duidelijk welk de meest geschikte ontsluiting van het speelbos is, mocht dit ooit openbaar toegankelijk worden.

Een ontsluiting aantakkend op de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein is minder wenselijk dan een ontsluiting vanuit het woongebied of een trage ontsluitingsweg omwille van de veiligheid.

8.1. Opzet van het RUP

Door middel van het RUP 'Hemelrijken' wordt een planologisch kader gecreëerd waardoor de stedenbouwkundige principes uit het onderzoek in kader van het project 'Activeringsteams' kunnen doorwerken in het vergunningenbeleid. In het RUP wordt de gewenste bestemming, inrichting en/of beheer gebiedsgericht vastgelegd. De voorschriften hebben een verordenend karakter. De vertaling van ontwerpend onderzoek naar stedenbouwkundige voorschriften betreft een evenwichtsoefening. Enerzijds is het immers wenselijk om een aantal vrijheidsgraden in te bouwen opdat eventuele gewijzigde toekomstige behoeften en noden kunnen worden opgevangen. Anderzijds dienen ook voldoende 'kwaliteitsmechanismen' worden ingebouwd opdat de kwaliteit van het gebied gegarandeerd kan worden.

8.1.1. Aandacht voor landschappelijke structuur

De landschappelijke structuur van het bedrijventerrein 'Hemelrijken' vormt een belangrijke context voor de concrete invulling van het terrein. Met de inrichting van het terrein dient onder andere rekening gehouden te worden met de bestaande waterlopen dewelke het plangebied doorkruisen. De bestaande bosstructuren in het plangebied en de aansluiting op het omliggend bebouwde weefsel in het plangebied, worden geïntegreerd binnen het ontwerp.

8.1.2. Mogelijk collectief gebruik van functies

Binnen het plangebied dient een zuinig ruimtegebruik nagestreefd te worden. Naast het beperken van ruimteverliezen en het beter benutten van de infrastructuur kan eveneens het gemeenschappelijk organiseren van bedrijfsfuncties nagestreefd worden. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan het realiseren van centraal gelegen gemeenschappelijk parkeerplaatsen, gezamenlijke opslagplaatsen, vergaderruimtes, waterbekkens, ...

8.1.3. Duurzaam en zuinig ruimtegebruik

Bij de eventuele uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein dienen hedendaagse maatschappelijke criteria nagestreefd te worden. Dit houdt onder andere in dat het bedrijventerrein op een duurzame manier dient aangelegd en beheerd te worden. Onder andere het toepassen van een duurzaam ruimtegebruik speelt hierbij een belangrijke rol. Het stapelen van functies (zoals kantoorfuncties) en het integreren van de bedrijfswoning in het bedrijfsgebouw worden hierbij aangemoedigd.

Ten slotte dient eveneens aandacht besteed te worden aan energiebesparende maatregelen, dienen bouwmaterialen een duurzame keuze te betreffen en dient ingespeeld te worden op een multimodale ontsluiting (fiets-bus-auto).

8.1.4. Kwaliteitsvolle groen inrichting

De aanwezigheid van een groene inrichting bepaalt sterk de algehele beeldkwaliteit van het bedrijventerrein.

8.1.5. Beperken van hinder voor omliggende functies.

In de mer-screening werd onderzocht of de bestemmingswijzigingen uitgevoerd in het RUP 'Hemelrijken' een hinderende impact teweeg zullen brengen op de omgeving wat betreft de disciplines lucht, geluid, bodem, mobiliteit, ... Om eventuele hinder naar de omliggende woonfuncties te vermijden kunnen buffers voorzien worden. De invulling hiervan kan bestaan uit inheemse groensoorten maar een buffer ten opzichte van het lokale bedrijventerrein kan eveneens gerealiseerd worden door de reeds aanwezige diepe tuinen behorende tot de woonfuncties aan de straatzijde. Het inrichten van o.a.. ateliers wordt in deze tuinen mogelijk gemaakt.

8.2. Contour RUP

De contour van het RUP bevat de volgende kadastrale percelen: 428E, 427F, 425H, 424L, 423G, 423H, 420E, 418F, 418A2, 415B, 412C, 400M, 406D2, 406R, 406C2, 406B2, 406W, 406A2, 407, 432F, 434H, 434M, 436H, 436G, 436M, 436L, 436E, 436B, 436D, 436N, 459K, 459L, 460F, 461D, 461F, 461E, 462P, 405C, 405A, 404D2, 404B2, 404C2, 385T, 385W, 385X, 385L, 385M, 385N, 386F, 386A, 394R, 394K, 392K, 392L, 393K, 393L, 393M, 394H, 404, 403F, 403G, 397H, 400D, 401D, 402L, 402M, 402E, 443B, 443C, 443D, 443F, 443E, 443G, 443N, 443M, 443L, 444E, 446F, 446D, 447E, 450C, 448E, 450E, 450A, 451H, 451F, 451K, 451G, 451E, 452L, 452H, 452D, 452M, 452E, 453R, 453T, 453S, 453M, 454K, 454H, 455M, 455P, 455R, 455S, 455T, 455V, 456N, 456P, 456M, 456L, 456K, 465E, 465D, 465B, 465F, 465H, 465K, 466N, 466P, 466H, 466G, 466S, 466R, 462F, 462E, 462K, 462S, 462V, 462T, 464A, 464B, 457A, 457B, 458A, 438B, 439A, 441A, 442C, 440A, 403L, 403M, 403K.

De contour van het RUP is gebaseerd op het Grootschalig Referentie Bestand (GRB). De grenzen worden bepaald door de wegenis Heikant, Heidestraat dewelke tot het plangebied behoren en de huidige kadastrale grenzen (GRB, adp) van de hierna volgende percelen gelegen op de grens van Puurs-Sint-Amunds: 428E, 436H, 436G, 436M, 436E, 436B, 459K, 460F, 461D, 461F en 462P

De contour van het plangebied volgt in het noorden de grens tussen Puurs-Sint-Amunds en Bornem. Op het terrein is deze grens zichtbaar door de aanwezigheid van de Meersloop. In het oosten wordt het plangebied begrensd door de buitenste zijde tussen de grens van het openbaar domein en privaat domein, Heidestraat. De openbare weg wordt hierbij mee opgenomen in het RUP om het onderliggende BPA nr. 2c 'Uitbreiding KMO' volledig op te kunnen heffen. Aan de zuidelijke zijde van het plangebied wordt dezelfde methodiek toegepast waardoor de openbare weg Heidestraat deel uitmaakt van het plangebied. In het westen wordt het plangebied begrensd door de openbare weg Heikant.

Wat betreft de bestemming situeren zich in het plangebied 2 BPA's. BPA nr. 2c Uitbreiding KMO zone Hemelrijken omvat de oostelijke zijde van het plangebied. De onderliggende gewestplanbestemming werd aan de hand van dit goedgekeurde BPA opgehoften. Aan de hand van dit BPA wordt de wegenis bestemd als openbaar domein, waarnaast een bouwrijze voortuinstrook wordt vastgelegd in het grafisch plan. De woningen aan Heikant worden bestemd als woongebied met ateliers. Het bedrijventerrein achter deze woningen wordt aan de hand van het huidige BPA bestemd als zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO. De percelen waarop de brandweer en IVAREM zijn recyclagepark heeft ingericht worden bestemd als Zone voor openbaar nut en zone van openbaar nut en voor kleine ambachtelijke bedrijven of KMO. Ten opzichte van de agrarische gebieden aan de noordelijke rand van het plangebied wordt een 15 meter brede bufferzone bepaald. Achter de minder diepe woonpercelen wordt eveneens een bufferzone van 5 meter ingericht. Tussen Hemelrijken en Heikant wordt aan de hand van het BPA eveneens een voetpad aangeduid op het grafisch plan.

Het westelijk gedeelte van het plangebied wordt zowel bestemd door het gewestplan als het BPA nr. 2a Heikant. Met uitzondering van de toegangen die aan de hand van het BPA worden bestemd als Wegenis, Voetpad/fietspad worden de woonpercelen langsheen de Heidestraat en Heikant door het gewestplan bestemd als woongebied. De diepere tuinen van deze percelen worden door het gewestplan vaak bestemd als ambachtelijke bedrijven en KMO's. Het BPA nr. 2a Heikant bepaalt een zone voor KMO/ ambachtelijke bedrijven en reserveert enkele percelen als parkgebied en bufferzone. Bebouwing is binnen deze laatste twee bestemmingen niet toegestaan.

In tegenstelling tot het gewestplan, worden de contouren van het RUP gebaseerd op het Grootschalig Referentiebestand, waardoor een (her-)interpretatie van de plancontour noodzakelijk is.

De administratieve percelen (adp) van het GRB zijn een naar positie en vorm verbeterde voorstelling van de kadastrale percelen zoals deze voorkomen op de kadastrale perceelsplannen van de A.A.P.D. (FOD Financiën, Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie). Bij de opmaak van het GRB werden ook de wegen en hun inrichting en waterlopen gedetailleerd en nauwkeurig opgemeten zodat de gegevens bruikbaar zijn in een grootschalige voorstelling met een schaalbereik tussen 1/250 en 1/5000. Ten noordoosten van het plangebied blijft op perceel 132 een strook ambachtelijke bedrijven en KMO bestaan. Deze strook wordt niet mee opgenomen in het RUP om te corrigeren om volgende redenen:

- Een deel van deze gewestplanbestemming loopt over de gemeentegrens heen en kan niet door de gemeente Puurs-Sint-Amunds opgenomen worden in het RUP.
- Het gaat hier om een digitale interpretatie van het gewestplan. Aan de kaarten op basis van deze dataset kunnen geen rechten worden ontleend. De informatie in de kaarten heeft louter informatieve waarde en geen juridisch bindende kracht. Om uitsluitsel te krijgen over de juridische planningscontext van een bepaald perceel of gebied dient u contact op te nemen met de stedenbouwkundige dienst van het betreffende gemeentebestuur. De digitale gewestplannen werden gecreëerd op basis van de originele gewestplan(wijziging)en die werden opgemaakt op kaartschaal 1/10.000. Bijgevolg is deze digitale versie enkel geschikt voor gebruik op middenschalig niveau, meer bepaald met maximale gebruiksschaal 1/10.000.

Er kan van uitgegaan worden dat perceel 132 volledig bestemd dient te zijn als agrarisch gebied.

8.3. Bestemmingszones en globale inrichtingsprincipes

In het RUP worden vier bestemmingszones onderscheiden: Woongebied met ateliers, lokaal bedrijventerrein, zone van openbaar nut en lokaal bedrijventerrein en speelbos

8.3.1. Woongebied met ateliers (Art.1.0)

Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: Handel, horeca, niet hinderlijke ambachtelijke bedrijven verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, kantoren en diensten, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen, openbare nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Functies van logistieke aard worden expliciet uitgesloten.

In het artikel worden voorschriften bepaald betreffende de voorgevelbouwlijn, gevelbreedte, bouwdiepte, bouwhoogte, dakvorm, ateliers, parkeren, de buitenruimte, reclame en de tuinafsluitingen.

De voornaamste doelstelling van het RUP is het creëren van een bedrijventerrein. Met dit doel in het achterhoofd worden ook de bestemmingszones bepaald. Daar waar bedrijventerrein ruimtelijk niet interessant is omwille van ruimtelijke isolatie wordt ervoor gekozen om de voormalige gewestplanbestemming te wijzigen

naar woongebied met ateliers. In de andere zones wordt zoveel als mogelijk de voormalige bestemmingsgrens tussen woongebied en ambachtelijke bedrijven van het gewestplan over genomen.

Dit resulteert in het volgen van de perceelsgrenzen ter hoogte van de percelen aan het speelbos (Art. 3.0) en het volgen van de gewestplanbestemmingsgrenzen ter hoogte van perceel 450A – 404D2.

8.3.2. Zone voor winkelfunctie - overdruk (Art.1.1)

Ongeacht de onderliggende bestemming van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Hemelrijken' is de zone tijdelijk bestemd voor het instandhouden en/of uitbreiden van de bestaande terreinen en gebouwen in functie van een winkelfunctie.

Het aanvullend voorschrift blijft van toepassing tot het uitoefenen van een winkelfunctie op deze locatie wordt stopgezet.

Voorliggend voorschrift vormt een begrijpelijke aanvulling voor een uitbreiding van de reeds bestaande handelsfunctie te kunnen realiseren. Binnen de huidige bestemming kan de handelsfunctie enkel uitbreiden binnen het woongebied (richting straatkant Hemelrijken). Echter om de visuele impact van dergelijke uitbreiding op de bebouwing ter hoogte van de kruising Heikant/Hemelrijken te verhinderen dienen maatregelen genomen te worden dewelke niet mogelijk zijn binnen de huidige inplanting. De huidige parking achter deze woningen onderhoudt een minimale visuele impact.

De bestaande supermarkt heeft een netto oppervlakte van ca. 1400 m². De supermarkt kan d.m.v. het RUP maximaal 600 m² uitbreiden.

Omwille van de ligging nabij de kern leent deze locatie zich erg goed voor het inrichten van een handelsfunctie. Het uitvoeren van een beperkte uitbreiding aan het bestaande winkelpand vormt daarbij geen bijkomende hinder ten opzichte van het naastgelegen lokale bedrijventerrein.

Er wordt voor een parkeercijfer van minimum 6 wagens per 100 m² winkelfunctie gekozen. Hierbij wordt uitgegaan van een hoger cijfer dan de richtcijfers in de CROW waarbij winkels in een wijk, buurt of dorpscentrum tussen 3,0-4,5 parkeerplaatsen per 100 m² winkelfunctie bedragen.

8.3.3. Zone voor watertoren - overdruk (Art. 1.2)

In dit gebied zijn alle werken handelingen en wijzigingen toegelaten voor het instandhouden van een watertoren. Bij stopzetting van de activiteit van de watertoren vervalt de overdruk Art. 1.2 'Zone voor watertoren' en geldt de onderliggende bestemming.

8.3.4. Lokaal bedrijventerrein (Art. 2.0)

Het gebied is bestemd voor lokale ambachtelijke bedrijven die geen abnormale hinder veroorzaken voor de directe omgeving. Per bedrijf is een woongelegenheden toegelaten voor zover deze geïntegreerd wordt in het bedrijfsgebouwencomplex. (max. 1000m³). Binnen de bestemming zijn beperkte vormen van verkoop van goederen toegelaten voor zover ze ondergeschikt blijven aan de eigenlijke ambachtelijke activiteit en gerelateerd zijn met aldaar uitgeoefende ambachtelijke activiteiten (max. 1/5 van de benutte oppervlakte of max. 500m²).

Het inrichten van kantoorruimten in zover deze een ondersteunende rol vervullen bij de hoofdactiviteit en fysisch geïntegreerd zijn in het bedrijfsgebouw is toegestaan.

Het inrichten van Seveso-bedrijven, autonome kantoren en bedrijven gericht op zuivere detailhandel zijn niet toegelaten binnen de bestemming.

In het bedrijventerrein wenst men zich te focussen op lokale bedrijven en onderneming. De perceeloppervlakte wordt daarmee afgestemd. Een perceel dient min. 2.000m² te bedragen en max. 5.000m². Afwijkingen hiertoe zijn enkel toegestaan op gemotiveerde basis. Bij de vergunningsaanvraag voor een nieuw gebouw of constructie en infrastructuur in de zone wordt een inrichtingsstudie toegevoegd. Dit betreft een informatief document voor de vergunningverlenende overheid, met het oog op het beoordelen van de ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

Het inrichten van bedrijfsverzamelgebouwen binnen het lokale bedrijventerrein is eveneens toegestaan onder specifieke voorschriften.

8.3.5. Zone van openbaar nut en lokaal bedrijventerrein (Art. 2.1)

Het gebied is bestemd als gebied voor lokale ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen, die geen abnormale hinder veroorzaken voor de directe omgeving met inbegrip van water-, bodem- of luchtverontreiniging, geluidshinder, stank en trillingen. Het verweven in een woongebied is voor deze bedrijven om sociaaleconomische of milieutechnische redenen onverantwoord.

Het gebied is mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard. Per bedrijf is één woongelegenheden toegelaten voor zover deze geïntegreerd wordt in het bedrijfsgebouwencomplex (max. 1.000m³). Het inrichten van Seveso-bedrijven, hotel-, motel- en congrescentrum accommodatie, discotheken, kantoren met loketfunctie en groot- en kleinhandel is niet toegelaten.

In het bedrijventerrein wenst men zich te focussen op lokale bedrijven en onderneming. De perceel oppervlakte wordt daarmee afgestemd. Een perceel dient min. 2.000m² te bedragen en max. 5.000m². Afwijkingen hiertoe zijn enkel toegestaan op gemotiveerde basis. Bij de vergunningsaanvraag voor een nieuw gebouw of constructie en infrastructuur in de zone wordt een inrichtingsstudie toegevoegd. Dit betreft een informatief document voor de vergunningverlenende overheid, met het oog op het beoordelen van de ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

8.3.6. Bufferzone – Overdruk (Art. 2.2)

Tussen het gebied bestemd als lokaal bedrijventerrein en de aangrenzende agrarische zones wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing of afstand.

De bufferzone heeft een minimale breedte van 10 meter. In functie van het beheer dient een strook van min. 5 meter uit de waterloop toegankelijk te blijven. Deze strook maakt integraal deel uit van de bufferzone. Over een breedte van min. 5 meter wordt een streekeigen heestermassief aangeplant. De hoogte van het volgroeid massief bedraagt min. 3 meter. Naast deze struikbeplanting dient per 100m² minstens één streekeigen hoogstam te worden voorzien.

8.3.7. Woning – Overdruk (Art. 2.3)

Binnen deze zone is het inrichten van een woning met KMO als nevenbestemming toegestaan.

De bestaande woning situeert zich conform de gewestplanbestemming op de rand van het woongebied met de zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO. De ligging van de woning situeert zich hierdoor al van voor de

opmaak van het gewestplan. De ligging van de woning is hierdoor historisch te verklaren. Binnen het plangebied betreft deze woning de enigste bebouwing van tweede orde met een 'dubbele bestemming'.

Door deze bestemming is het onduidelijk welke de mogelijkheden voor de woning betreffen. Woonfuncties binnen de bestemming woongebied (voorzijde) zijn vergunbaar. Een KMO invulling binnen de bestemming ambachtelijke bedrijven en KMO (achterzijde) zijn eveneens vergunbaar. Om deze dualiteit van bestemmingen te verduidelijken werd een overdruk 'woning' bepaald.

Binnen de overdruk zijn enkel onderhoudswerken en verbouwingen die betrekking hebben op stabiliteit toegestaan. Afbraak en heropbouw van de woning zijn niet toegestaan. Binnen de overdruk dient maximum 1 wooneenheid te worden ingericht of een woningcomplex van max 3 wooneenheden. Het inrichten van appartementen of meergezinswoningen is echter niet toegestaan. (Cfr. Gestapelde wooneenheden)

Bij het inrichten van meerdere wooneenheden of een KMO functie dient echter in rekening te worden gebracht dat de ontsluiting van de woning voldoende draagkrachtig behoort te zijn en het minimum aandeel parkeren op eigen perceel kan worden opgevangen.

De gevel van de woning dient zo goed mogelijk bewaard te blijven. Het maken van een extra opening of verbreden van een raam is hierbij wel steeds mogelijk.

8.3.8. Speelbos (Art. 3.0)

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van een speelbos, waarbij het recreatief medegebruik een belangrijke functie is. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van het speelbos zijn toegestaan binnen deze bestemming.

Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, zijn het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur en het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van openbare wegen en nutsleidingen eveneens toegelaten.

8.3.9. Bestaande wegeninfrastructuur (Art. 4.0)

Het gebied is bestemd voor wegeninfrastructuur en aanhorigheden. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecomunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

Deze zone omvat de straten Heikant en Heidestraat. Deze twee woonstraten zijn grotendeels volgebouwd. Het is dan ook aan te nemen dat de ligging van deze straten in de toekomst niet zal wijzigen. Om deze reden wordt de keuze gemaakt om deze straten op te nemen in een vaste bestemmingszone en niet indicatief aan te duiden op het grafisch plan. Dit in tegenstelling tot de straat Hemelrijken die dwars door het bedrijventerrein loopt. Het bedrijventerrein zal in de toekomst idealiter verder ontwikkelen en eventueel anders ingericht worden. Het is daarbij denkbaar dat de exacte ligging van deze weg in de toekomst kan wijzigen. Om deze reden wordt gekozen de weg Hemelrijken niet mee op te nemen in de bestemmingszone 'Bestaande weginfrastructuur' maar deze op te nemen onder een indicatieve aanduiding 'Hoofdontsluitingsweg'.

8.3.10. Lijninfrastructuur

Volgende lijninfrastructuur worden in het RUP 'Hemelrijken' onderscheiden:

- Hoofdontsluiting (Art. 5.1)

Deze markering, indicatief en symbolisch aangeduid op het grafisch plan is bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer.

- Voetgangers- en fietsverbinding (Art. 5.2)

Deze markering, indicatief en symbolisch aangeduid op het grafisch plan is bestemd voor de aanleg en verbinding voor zachte weggebruikers.

- Waterloop (Art. 5.3)

De zone, indicatief en symbolisch aangeduid op het grafisch plan, is bestemd voor de realisatie en instandhouding van een waterloop.

9. LIMITATIEVE OPGAVE VAN DE OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

9.1. Gewestplan

Door de goedkeuring van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door de bevoegde overheid worden volgende bestemmingen en bijhorende bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Mechelen (KB 5 augustus 1976) gelegen binnen de grenzen van dit RUP, opgeheven en vervangen door de bestemmingsvoorschriften van het gemeentelijk RUP 'Hemelrijken:

Art. 5.1.0 Woongebieden

- De woongebieden zijn: “in hoofdzaak 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 moet 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. 8.2.1.3. Ambachtelijke bedrijven en KMO

- De gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.

9.2. RUP's en BPA's

Door de goedkeuring van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door de bevoegde overheid, worden volgende bestemmingen en bijhorende bestemmingsvoorschriften van het BPA nr. 2a Heikant en BPA nr. 2c Uitbreiding KMO zone Hemelrijken gelegen binnen de grenzen van dit RUP, opgeheven en vervangen door de bestemmingsvoorschriften van dit gemeentelijk RUP:

- BPA nr. 2a Heikant
 - A. Algemene bepalingen
 - B. Opmerkingen
 - Art. 1 Plaatsen bestemd voor KMO en ambachtelijke bedrijven
 - Art. 2 Bufferzones
 - Art. 3 Parkgebieden
- BPA nr. 2c Uitbreiding KMO zone Hemelrijken
 - A. Algemene bepalingen – voorafgaande artikels.
 - Art. 1 In het plan voorkomende gebouwenprofielen.
 - Art. 2 Woongebied met ateliers.
 - Art. 3 Gebied voor dienstverlening en voor ambachtelijke bedrijven of voor kleine en middelgrote ondernemingen.
 - Art. 4 Bouwvrije voortuinstrook.
 - Art. 5 Zone voor ambachtelijke bedrijven of voor kleine en middelgrote ondernemingen.

- Art. 6 Zone voor openbaar nut.
- Art. 7 Zone voor openbaar nut en voor ambachtelijke bedrijven of voor kleine en middelgrote ondernemingen.
- Art. 8 Bufferzone.
- Art. 9 Openbaar domein.

De voorschriften van het BPA nr. 2a Heikant en BPA nr. 2c Uitbreiding KMO zone Hemelrijken bevinden zich in bijlage 1.

10. RUIMTEBALANS

Ten gevolge van dit RUP 'Hemelrijken' wordt de ruimtebalans als volgt gewijzigd.

De totale oppervlakte van het RUP 'Hemelrijken' bedraagt 24,7 ha en ressorteert onder de gebiedscategorieën⁶ wonen, bedrijvigheid, overig groen, gemeenschaps- en nutsvoorzieningen en lijninfrastructuur.

Het wonen stijgt van 6,9 ha naar 8,3 ha. De stijging heeft te maken met het opnemen van een deel van de wegenis in de gebiedscategorie wonen aangezien de weginfrastructuur indicatief wordt aangeduid.

De bedrijvigheid kent een lichte stijging van 15,0 ha naar 15,4 ha. Het overig groen daalt van 1,5 ha naar 0,7 ha. Deze daling is te wijten aan de opname van het buffergebied in het lokaal bedrijventerrein. De 12.615 m² wegenis wordt vervangen door een indicatieve aanduiding van de wegenis.

Tabel 2: Ruimtebalans Hemelrijken

Gewestplan		RUP Hemelrijken	
Gebiedscategorie	Opp.	Gebiedscategorie	Opp.
Wonen	46.402 m ²	Wonen	71.835 m ²
Bedrijvigheid	28.760 m ²	Bedrijvigheid	165.580m ²
BPA nr. 2a Heikant		Overig groen	6.646 m ²
Parkgebied, Bufferzone (overig groen)	14.985 m ²	Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	2.928m ²
Zone voor KMO/ ambachtelijke bedrijven (Bedrijvigheid)	74.810 m ²		
Voetpad/fietspad, Wegenis (lijninfrastructuur)	2.671 m ²		
BPA 2c Uitbreiding KMO zone Hemelrijken (interpretatie)			
Woongebied met ateliers (wonen)	22.427 m ²		
Gebied voor dienstverlening en voor ambachtelijke bedrijven of voor kleine en middelgrote ondernemingen, zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO, zone van openbaar nut en voor kleine ambachtelijke bedrijven of KMO, zone van openbaar nut. (bedrijvigheid)	40.162 m ²		
Bouwvrije voortuinstrook, bufferzone (overig groen)	6.828 m ²		
Openbare weg, voetpad (lijninfrastructuur)	9.944 m ²		
TOTAAL	246.989 m²	TOTAAL	246.989m²

⁶ VCRO, Art. 2.2.3.§2 Een stedenbouwkundig voorschrift in een ruimtelijk uitvoeringsplan sorteert te allen tijde onder een categorie of een subcategorie van gebiedsaanduiding.

11. WATERTOETS

De watertoets is een instrument waarmee de overheid die beslist over een vergunning, een plan of een programma inschat welke de impact ervan is op het watersysteem. Het resultaat van de watertoets wordt als een waterparagraaf opgenomen in de vergunning of in de goedkeuring van het plan of het programma. Sinds 22 januari 2015 is een aangepast uitvoeringsbesluit watertoets in werking. Dit besluit werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 12 december 2015.

De watertoets gaat na of er sprake kan zijn van een **schadelijk effect** zoals vermeld in artikel 3§2,17° van het Decreet Integraal Waterbeleid: *“ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit.”*

11.1. Watertoetskaart⁷

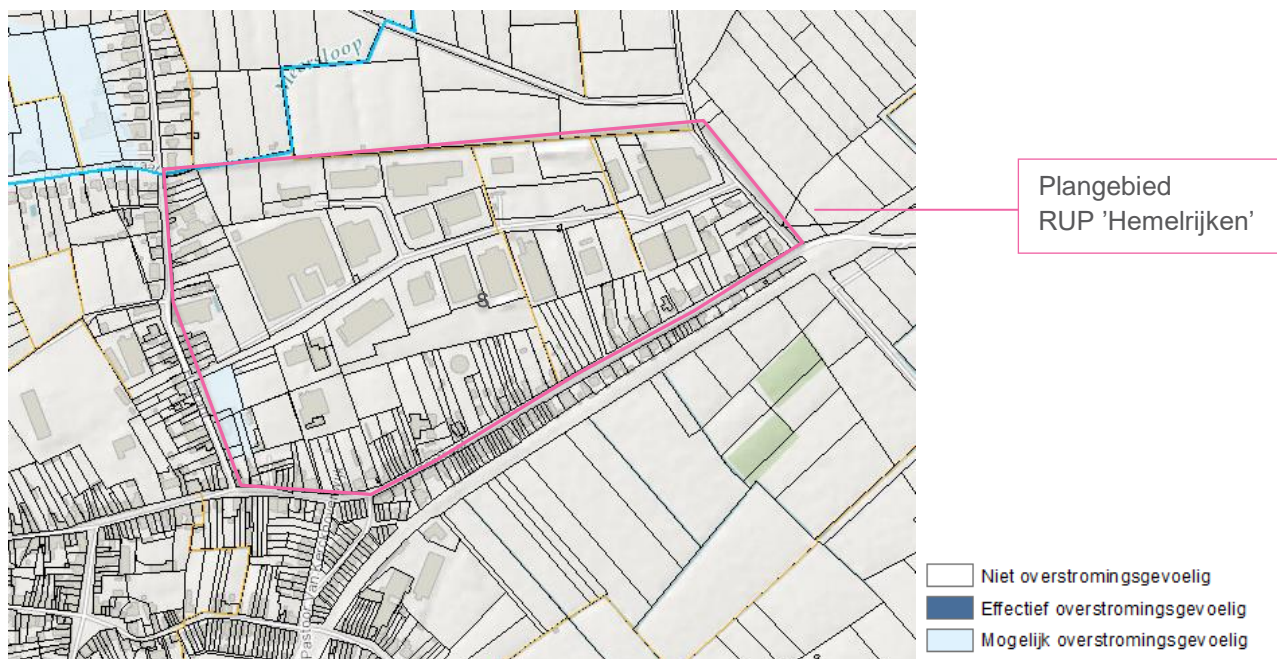
De kaart van de overstromingsgevoelige gebieden moet sinds 1 maart 2012 (datum inwerkingtreden aangepast uitvoeringsbesluit) verplicht geraadpleegd worden bij het toepassen van de watertoets. Het al dan niet gelegen zijn in overstromingsgevoelig gebied bepaalt immers mee of de adviesvraag aan de waterbeheerder verplicht is of niet.

De watertoetskaart met overstromingsgevoelige gebieden toont waar er in Vlaanderen overstromingen mogelijk zijn. De kaart maakt een onderscheid tussen effectief overstromingsgevoelige gebieden (donkerblauw) en mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (lichtblauw).

- **Effectief overstromingsgevoelige gebieden** zijn gebieden die recent overstroomd zijn of gebieden die een aanzienlijke kans hebben om te overstromen.
- **Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden** zijn gebieden waar alleen overstromingen mogelijk zijn bij zeer extreme weersomstandigheden of falen van waterkeringen zoals bij dijkbreuken.

Ter hoogte van Heikant situeert zich een aanduiding van mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Net buiten het plangebied bevindt zich eveneens aan de noordwestelijke zijde een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

⁷ De kaart van de overstromingsgevoelige gebieden werd geactualiseerd op 1 juli 2017



Figuur 33 Watertoetskaart 2017 (Geopunt)

11.2. Afweging activiteit t.o.v. watertoets

Er zijn geen indicaties dat de toegelaten activiteiten (in hoofdzaak bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen, lokale bedrijvigheid en overig groen) in het plangebied niet verenigbaar zijn met de hydrologische toestand van de omgeving. Het RUP realiseert geen significante bestemmingswijziging dewelke een drastische toename in verharde inrichtingen en/ of bebouwing toelaat ten opzichte van de bestaande situatie.

11.3. Juridisch-beleidsmatig kader

Voor de waterhuishouding van het gebied dienen de volgende verordeningen, handleidingen en maatregelen in acht genomen:

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozingen van afvalwater en hemelwater;
- Algemene maatregelen volgens het decreet Integraal Waterbeleid;
- Code van Goede Praktijk bij het ontwerp van rioleringssystemen, meer bepaald wat betreft buffering (Vaes et al., 2004);

Hierbij is het algemene uitgangsprincipe dat hemelwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkt debiet vertraagd wordt afgevoerd. In onderstaande paragrafen wordt dit verder onderzocht.

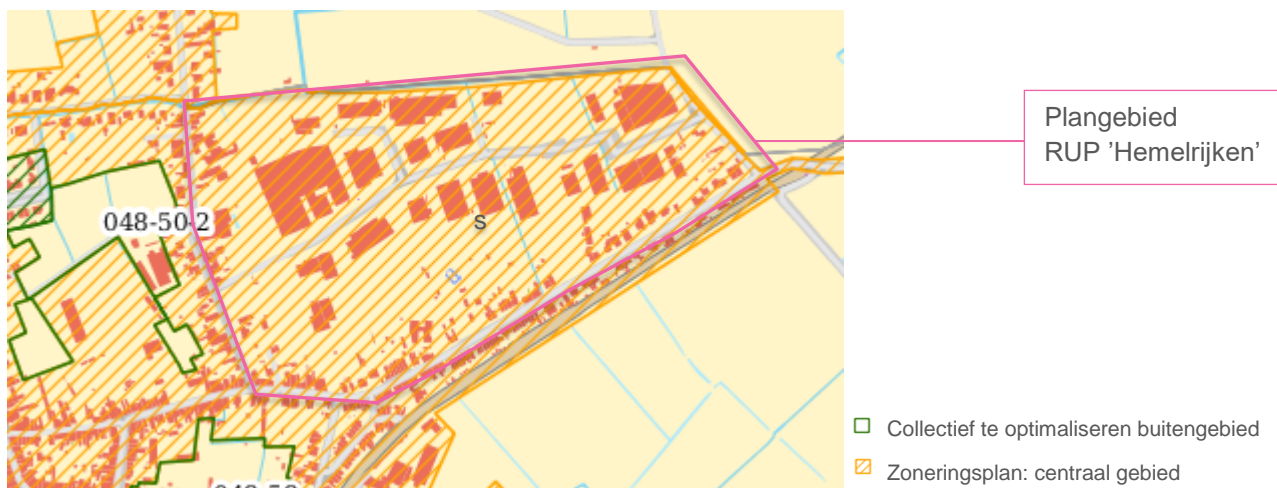
11.4. Afvalwater

In het zoneringsplan⁸, goedgekeurd bij ministerieel besluit d.d. 10/10/2008, kan nagegaan worden welke deelgebieden van het RUP gelegen zijn in een zone die of aansluitbaar is op de gemeentelijke afvalwaterriolering, of waar de nodige voorzieningen collectief zullen worden aangelegd, of waar het afvalwater individueel behandeld moet worden.

Gebieden die zich niet in één van bovenstaande zones bevinden worden verondersteld in een gebied te liggen waar de principes van 'Individueel te optimaliseren buitengebied' geldt. In het kader van een vergunningsaanvraag in deze gebieden kan echter aan de rioolbeheerder gevraagd worden om de toestand in het gebied te (her)evalueren.

Conclusie

Het totale plangebied van het RUP 'Hemelrijken' bevindt zich in centraal gebied. In het centraal gebied is er afvalwaterriolering aanwezig die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie. In dit gebied geldt de verplichting om afvalwater aan te sluiten op de afvalwaterriool. Hiervan kan enkel worden afgeweken als deze aansluiting dient te gebeuren via gronden van derden. In dat geval moet een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) geïnstalleerd worden. Een aansluiting van het afvalwater op de afvalwaterriool via een pomp is technisch haalbaar en is dus geen reden om af te wijken van de aansluitingsplicht.



Figuur 34 Zoneringsplan (Geoloket VMM)

11.5. Hergebruik regenwater

In overeenstemming met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater dienen in bepaalde gevallen hemelwaterputten voorzien te worden. Het volume van de hemelwaterputten moet in verhouding staan tot de horizontale dakoppervlakte en verharde grondoppervlakte. Bij nieuwbouw of herbouw van een eengezinswoning met een oppervlakte groter dan 40 m², moet het volume van de regenwaterput minstens 5000 liter zijn. Bij verbouwing (renovatie) of uitbreiding van een woning is installatie van een regenwaterput niet verplicht. Bij nieuwbouw of herbouw van minstens één ander gebouw dan een eengezinswoning met een dakoppervlakte groter dan 100 m², moet het volume van het regenwatersysteem 50 liter per vierkante meter

⁸ <http://geoloket.vmm.be/zoning/zoneringsplan.php>

dakoppervlakte zijn. Het maximum is 10.000 liter. Bij elke vergunningsaanvraag zal getoetst worden of het project voldoet aan deze verordening.

11.6. Infiltratie

Bij de aanleg van waterinfiltrerende verharding, infiltratiebekkens of grachten, dient rekening gehouden te worden met de infiltratiegevoeligheid van de bodem. Indien infiltratie door een te hoge grondwaterstand of ondoorlaatbare bodem niet mogelijk is, kan op deze locatie mogelijk geen infiltratiebekken/waterdoorlatende verharding worden aangelegd. Het bufferen en vertraagd afvoeren van hemelwater kan in dat geval een oplossing bieden.

Bodems waarbij de grondwaterstand voldoende diep is en de infiltratiecapaciteit groter is dan $0,50 \times 10^{-6}$ m/s (grof en fijn zand) zijn geschikt voor infiltratie van hemelwater. Bodems waarbij de grondwaterstand wel voldoende diep is maar de infiltratiecapaciteit kleiner is dan $2,8 \times 10^{-6}$ m/s (leem, klei) en bodems met een hoge grondwaterstand op basis van drainageklasse E, F, G, H en I zijn aangewezen op het bufferen en vertraagd afvoeren van hemelwater.

Bij de aanleg van verharde oppervlakken met een beperkt risico op verontreiniging moet in de mate van het mogelijke gebruik worden gemaakt van waterdoorlatende verharding. Het hemelwater afkomstig van daken wordt beschouwd als niet of nauwelijks verontreinigd en komt zeker in aanmerking voor infiltratie. Voor bepaalde verharde oppervlakken, in essentie wegen en parkings, moet absoluut rekening worden gehouden met het risico op verontreiniging. Bij openbare wegenis met een hoge verkeersintensiteit moet het afstromende water eerst worden gezuiverd. Bij de lokale ontsluitingswegen met een relatief lage verkeersintensiteit wordt het echter niet noodzakelijk geacht om het hemelwater te zuiveren vooraleer het geloosd wordt in het oppervlaktewatersysteem.

Nagenoeg het gehele plangebied van het lokaal bedrijventerrein Hemelrijken is infiltratiegevoelig, met uitzondering van enkele percelen ter hoogte van Heikant (405C, 405A, 385T, 385W).

11.7. Buffervoorziening

Indien niet alle hemelwater kan infiltreren, moet er een buffering worden voorzien met vertraagde afvoer. Het afstromend hemel- en effluentwater moet geïnfiltreerd of indien infiltratie onmogelijk is, gebufferd worden met een buffervolume van minstens 250m^3 / ha verharde oppervlakte. Het volume dient geleidigd te worden met een maximaal debiet van $20\text{l}/(\text{s}\cdot\text{ha})$.

In geval van de bouw van een overdekte constructie, of de aanleg en uitbreiding van verhardingen, dient voorzien te worden in de plaatsing van een infiltratievoorziening. In geval hiervan wordt volgens de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering een buffervoorziening geplaatst. In dat geval bedraagt het buffervolume van de voorziening minimaal $25 \text{ liter}/\text{m}^2$ afwaterende oppervlakte. Als de afwaterende oppervlakte groter is dan 2500m^2 , wordt de buffervoorziening uitgerust met een vertraagde afvoer met een maximaal ledigingsdebiet van $20 \text{ liter}/\text{seconde}$ per aangesloten hectare.

De afwaterende oppervlakte wordt bepaald volgens de dimensionering van een infiltratievoorziening, dewelke de som is van de verharde grondoppervlakten die nieuw aangelegd of heraangelegd worden, een deel van of in voorkomend geval de volledige bestaande verharde grondoppervlakte voor zover deze nog niet is

aangesloten op een hemelwaterput, infiltratievoorziening of buffervoorziening, de horizontale dakoppervlakten van de nieuw te bouwen of te herbouwen overdekte constructies en een deel van of in voorkomend geval de volledige horizontale dakoppervlakte van de bestaande constructie waar tegenaan gebouwd wordt voor zover deze nog niet is aangesloten op een hemelwaterput, infiltratievoorziening of buffervoorziening.

11.8. Waterhuishouding binnen het plangebied

In het RUP wordt de mogelijkheid gevrijwaard om de waterhuishouding in de zone te optimaliseren en geen wateroverlast te bezorgen aan aangrenzende gebieden.

De waterlopen in het plangebied (Meersloop, Hemelrijkeveldloop en Hemelrijken) worden mee aangeduid op het grafisch plan op vraag van de provincie Antwerpen en het polderbestuur Scheldeschorre-Noord ten einde een optimalisering en opwaardering van de waterhuishouding na te streven. In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassingen van de waterinfrastructuur en aanhorigheden. De aanvrager van een omgevingsvergunning is ertoe gehouden om zich te richten naar de vingerende wetgeving inzake onbevaarbare waterlopen en bestaande erfdienstbaarheden.

11.9. Besluit

Het RUP 'Hemelrijken' realiseert slechts beperkte bijkomende bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van de bestaande juridische toestand. In het plan worden de mogelijkheden voor opvang van hemelwater gevrijwaard zodat kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de bepalingen van het decreet integraal waterbeleid bijeen vergunningsaanvraag in het plangebied.

Ongeacht de conclusie in het RUP dient voor elke concreet project te worden onderzocht in welke mate deze een (schadelijk) effect kan hebben op de waterhuishouding.

Naast de bepalingen van dit RUP blijven de bepalingen van bestaande en toekomstige stedenbouwkundige of politieverordeningen met betrekking tot het rioleringsbeleid onverminderd van kracht.

12. PLAN-MER ONTHEFFING

12.1. Plan-MER plicht

Alle ruimtelijke uitvoeringsplannen vallen onder de definitie van plan of programma volgens het D.A.B.M. Ruimtelijke uitvoeringsplannen vormen het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project en vallen dus eveneens onder het toepassingsgebied volgens het D.A.B.M.

De project-m.e.r.-plicht wordt afgetoetst op basis van het besluit van de Vlaamse regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage, meer bepaald de bijlagen I en II aan het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004, en projecten bedoeld in de bijlage bij Omzendbrief LNE 2011/1.

Het RUP vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I of bijlage II van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004.

Het RUP ressorteert onder rubriek 10b van de Omzendbrief LNE 2011/1, inzake stadsontwikkelingsprojecten. Dit betekent dat een screening moet worden uitgevoerd om na te gaan of het RUP een aanzienlijk milieueffect kan hebben wegens haar aard, omvang of ligging. Daarbij moet rekening worden gehouden met de criteria van bijlage II bij het D.A.B.M.

12.2. Procedureverloop

Aanvraag lijst adviesinstanties (Dienst MER)	18/04/2017
Aanschrijven adviesinstanties	25/04/2017
Adviesronde (30 dagen)	25/04/2017 – 25/05/2017
Herinneringsbrief	26/05/2017
Indiening definitief screeningsdossier	09/08/2017
Beslissing dienst MER	29/08/2017

12.3. Overzicht adviezen plan-Mer-screening

Adviesinstantie	Ontvangst	Advies
Agentschap Natuur en Bos	06/06/2017	Geen aanzienlijke milieueffecten
Agentschap Wegen & Verkeer	17/05/2017	Opmerking
Departement Landbouw en Visserij	03/05/2017	Geen advies
Departement Omgeving, Afdeling Beleidsontwikkeling en Juridische Ondersteuning (BJO)	15/05/2017	Geen significante milieueffecten

Departement Mobiliteit & Openbare Werken	01/06/2017	Geen (significante) effecten op mobiliteit
Agentschap Onroerend Erfgoed	08/06/2017	Geen bemerkingen
OVAM	15/05/2017	Geen specifieke opmerkingen
Provincie Antwerpen	29/05/2017	Opmerkingen
Agentschap Innoveren & Ondernemen	05/05/2017	Geen specifieke opmerkingen of aandachtspunten
Wonen Vlaanderen	23/05/2017	Geen opmerkingen
Vlaamse milieumaatschappij – afdeling operationeel waterbeheer	23/05/2017	Gunstig, geen significante negatieve effecten
Gemeente Bornem	-	Geen advies
Departement Omgeving, Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en - projecten	-	Geen advies
Ruimte Vlaanderen – APL – Antwerpen	-	Geen advies
MOW afdeling Patrimonium	-	Geen advies
Agentschap ondernemen, Entiteit Ruimtelijk Economie	-	Geen advies

12.4. Conclusies effectenrapport

Op basis van de beschikbare informatie kan worden besloten dat ten gevolge van het RUP Hemelrijken geen aanzienlijk negatieve milieueffecten te verwachten zijn.

Het RUP valt bijgevolg niet onder de plan-MER-plicht zoals voorzien in het plan-MER-decreet van 17/04/2007. De voorgestelde milderende maatregelen voorgesteld in dit onderzoek worden opgenomen of verwerkt in het ontwerp van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -projecten
Milieueffectrapportage
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02/553 80 79
mer@vlaanderen.be
www.omgevingvlaanderen.be

Aan het College van Burgemeester en Schepenen
Van Sint-Amands
Livien Van der Looystraat 10
2890 Sint-Amands

bart.deschutter@sint-amands.be

uw bericht van 10/08/2017	uw kenmerk	ons kenmerk Omg/MER/SCRPL17200	bijlagen /
vragen naar/e-mail Martine Moris Martine.moris@vlaanderen.be		telefoonnummer 02 553 02 08	datum 29 AUG. 2017

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Hemelrijken in Sint-Amands.

Beslissing plan-MER-plicht

volgens hoofdstuk II, titel IV van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd,
het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007, zoals herhaaldelijk gewijzigd,
en artikel 25 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen, B.S. 28 maart 2017

Geachte heer,
Geachte mevrouw,

Met uw email van 10 augustus 2017 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL17200 behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel om de bestaande gewestplan- en BPA voorschriften in het plangebied te herbekijken en af te stemmen op de huidige beleidsvisies om te komen tot een duurzaam lokaal bedrijventerrein. Het is de bedoeling om het huidige bedrijventerrein beperkt te vergroten. Daarnaast wordt het woongebied uitgebreid zonder hierbij een toename van wooneenheden te realiseren. Het centraal gelezen speelbos wordt bestendig. Tevens zal een zone van openbaar nut en lokaal bedrijventerrein worden voorzien.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota, de adviezen en de verwerking van de adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines besproken.

Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. Op 5 juli 2017 werd een eerste versie van het screeningsdossier ingediend. Op 7 augustus 2017 liet de dienst Mer weten dat er onvoldoende was tegemoetgekomen aan een aantal vragen van de dienst Mer en aan enkele adviezen. Op 10 augustus werd een aangepaste versie van het screeningsdossier bezorgd. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in deze versie van het screeningsdossier via een bijlage bij de screeningsnota en via een aanpassing van de screeningsnota, zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen impact op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn door de publicatie ervan in de 'dossierdatabank' op www.mervlaanderen.be.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be), op de website van de gemeente en op het gemeentehuis. Deze verplichtingen volgen uit omzendbrief LNE/2007 van 1 december 2007. Er zijn geen standaardformulieren noch vormvereisten voor deze bekendmaking. Er is in de regelgeving ook geen termijn opgelegd voor de duur van deze bekendmaking. De dienst Mer adviseert een termijn van 30 dagen.

Sinds 1 mei 2017 is het "decreet van 1 juli 2016 tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten" in werking. Artikel 25 van het bijhorende "besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen" stelt dat ruimtelijke uitvoeringsplannen de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid zoals van kracht tot en met 30 april 2017 kunnen blijven volgen als cumulatief.

1° uiterlijk op 30 april 2017 het verzoek tot raadpleging bezorgd is aan de adviesinstanties;

2° uiterlijk op 31 december 2018 een plenaire vergadering, overeenkomstig de bepalingen van de voormelde codex, zoals deze van toepassing was op 30 april 2017, wordt gehouden.

Aan de 1e voorwaarde is voldaan. Ook aan de tweede voorwaarde moet voldaan worden. Indien uiterlijk op 31 december 2018 geen plenaire vergadering wordt gehouden, moeten de m.e.r.- en RUP-procedure opnieuw gestart worden volgens de geïntegreerde procedure zoals beschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zoals deze van toepassing is sinds 1 mei 2017.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het voorontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering (indien mogelijk) maar uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota.

Met vriendelijke groet,


i.o. ~~A.H.~~
ks Annelies Hoebbeeck

Veerle De Coster
Wvd. diensthoofd dienst Mer



Kopie : sigrid.palmers@igemo.be

13. REGISTER VAN PERCELEN WAAROP DE REGELING VAN PLANSCHADE, PLANBATEN, KAPITAALSCHADE OF GEBRUIKERSSCHADE VAN TOEPASSING KAN ZIJN

Een nieuw plan dat een grond een nieuwe of aangepaste bestemming geeft, kan de waarde van die grond beïnvloeden. Planschade, kapitaalschade en gebruikersschade zijn financiële regelingen waarbij de overheid de waardevermindering van gronden als gevolg van een planwijziging vergoedt. Bij de planbatenregeling betaalt de burger een belasting op de meerwaarde die gronden krijgen door een planwijziging.

In overeenstemming met artikel 2.2.2.,§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet een ruimtelijk uitvoeringsplan een register bevatten van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt aangebracht die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een kapitaal- of gebruikersschadecompensatie.

Het register heeft slechts een informatieve en indicatieve betekenis. Bij de planopmaak wordt geen onderzoek verricht naar de eigendomsstructuur van de percelen, noch naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing, noch naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake de genoemde vergoedingen.

Dit register bevat de percelen of delen van percelen waarop mogelijks een vergoedingsregeling van toepassing is. De toepassingsmodaliteiten, uitzonderingsgronden en vrijstellingen worden vermeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.6.1-2.6.7 en in het decreet Grond- en pandenbeleid art. 6.2.1 en 6.3.

	Bestaande bestemming	Nieuwe bestemming
Planschadevergoeding		
436H	Wonen	Bedrijvigheid
440A	Bedrijvigheid	Groen
Planbatenheffing		
451H, 451F, 451K, 452L, 452H, 452M, 452E, 453R, 453S, 453T, 453M, 454K, 454H, 415B, 418F, 420E, 423H	Bedrijvigheid	Wonen
Kapitaalschade/ gebruikersschade		
-	-	-

Bij het herbestemmen van bedrijvigheid naar wonen wordt geen bijkomend woonaanbod gerealiseerd. Deze herbestemming kadert zich binnen de totale opnamen van een perceel onder een reeds toegewezen bestemming.

Aangezien de BPA's een verfijning betreffen van het gewestplan, wordt gekeken naar de gebiedscategorieën van het gewestplan om het register van percelen te bepalen waarop de regeling van planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn.

13.1. Grafisch register



Figuur 35 Grafisch register

14. RUIMTELIJKE VEILIGHEID

14.1. Ruimtelijke veiligheidsrapportage

Ruimtelijke veiligheidsrapportage is de procedure die al dan niet leidt tot het opstellen van een ruimtelijk veiligheidsrapport bij een ruimtelijk uitvoeringsplan. Vlaanderen voerde de ruimtelijke veiligheidsrapportage in als antwoord op de verplichtingen van artikel 24 van het Samenwerkingsakkoord (of artikel 12 van de Seveso II-richtlijn) over ruimtelijke ordening.

14.2. Criteria

De Vlaamse regering heeft de criteria vastgesteld op basis waarvan de administratie beslist of de opmaak van een ruimtelijke veiligheidsrapport al dan niet vereist is.

De dienst VR (Departement LNE) gaat na, afhankelijk van het voorwerp van het (voor)ontwerp van RUP en zijn onmiddellijke omgeving, of een bestaand of gepland aandachtsgebied (verschillend van een externe gevarenbron) al dan niet kan blootgesteld worden aan de externe mensrisico's van zware ongevallen van een bestaande of geplande SEVESO-inrichting die op maximaal 2 km afstand ligt, en, zo ja, in welke mate. In geval van een externe gevarenbron, wordt nagegaan of deze bron de oorzaak kan zijn van een zwaar ongeval in een SEVESO-inrichting.

14.3. Toetsing

Gelet op het feit dat:

- Het voorgenomen RUP niet het kader vormt voor de ontwikkeling van SEVESO-inrichtingen;
- Volgens het RUP het oprichten van een SEVESO-inrichting niet kan worden toegestaan;
- Er binnen een perimeter van 2km rond het plangebied geen SEVESO -inrichting aanwezig is;
- De geplande ontwikkelingen op de site wel vallen onder de definitie van aandachtsgebied in de zin van het RVR-besluit (Besluit van de Vlaamse Regering van 26 januari 2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage):

woongebied, bepaald volgens artikels 5 en 6 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, en de ermee vergelijkbare gebieden vastgesteld in de ruimtelijke uitvoeringsplannen met toepassing van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening (dit zijn de gebieden die op de gewestplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen of bijzondere plannen van aanleg geheel of gedeeltelijk rood ingekleurd zijn);

De door het publiek bezochte gebouwen en gebieden, inclusief recreatiegebieden, die aangeduid worden als aandachtsgebied, zijn de gebouwen en gebieden waarbij de gemiddelde aanwezigheid minstens 200 personen per dag is, of op piekmomenten minstens 1.000 personen aanwezig zijn.

is het opmaken van een RVR niet vereist.

15. BIJLAGE

15.1. Bijlage 1: Informatiefiches bedrijven

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS	
Naam bedrijf	Dierenwereldkruis VZW
Adres	Hemelrijken 24, 2890 Sint-Amands
Kadastrale ligging	462T
Eigenaar/huurder terrein	Recht van opstal
ACTIVITEIT	
Sector	Dierenbescherming/ Asiel
Hoofdactiviteit	Asiel
BEDRIJFSINFO	
Aantal werknemers Arbeiders Bedienden Kader/directie	2
% woonachtig te Sint-Amands	0
HISTORIEK	
Oprichting op huidige locatie (jaartal)	In 1981
BESTAANDE TOESTAND	
Oppervlakte terrein	/
Aantal gebouwen	1 hoofdgebouw + 2 houten chalets
Kantoren (m ²)	/
Werkplaats (m ²)	/
Binnenopslag (m ²)	/
Buitenopslag (m ²)	/
Andere (m ²)	/
Parking totaal (m ² of aantal plaatsen)	/
Indien opdeling mogelijk: <ul style="list-style-type: none">▪ Bezoekers▪ werknemers	
LOGISTIEK	
Aard transport	2 wagens
Gemiddelde frequentie vrachttransport (dag/week/maand/jaar)	/
vrachttransportroute	/

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS	
Naam bedrijf	EC Clean service group nv
Adres	Hemelrijken nr. – 2890 Sint-Amands
Kadastrale ligging	404D2, 404B2, 404C2, 404
Eigenaar/huurder terrein	Eigenaar
ACTIVITEIT	
Sector	Schoonmaak
Hoofdactiviteit	Algemene schoonmaak – ramenwas – industriële schoonmaak
BEDRIJFSINFO	
Aantal werknemers	31
Arbeiders	13
Bedienden	18
Kader/directie	1
% woonachtig te Sint-Amands	23%
HISTORIEK	
Oprichting op huidige locatie (jaartal)	2010
BESTAANDE TOESTAND	
Oppervlakte terrein	6500m ²
Aantal gebouwen	1 gebouw
Kantoren (m ²)	260
Werkplaats (m ²)	1200
Binnenopslag (m ²)	/
Buitenopslag (m ²)	/
Andere (m ²)	/
Parking totaal (m ² of aantal plaatsen)	20
Indien opdeling mogelijk: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bezoekers ▪ werknemers 	
LOGISTIEK	
Aard transport	Personenwagens/ lichte vrachtwagens
Gemiddelde frequentie vrachttransport (dag/week/maand/jaar)	2x maand
vrachttransportroute	/

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS	
Naam bedrijf	TASEF
Adres	Hemelrijken 23
Kadastrale ligging	Sectie A 461E en 461F
Eigenaar/huurder terrein	Eigenaar
ACTIVITEIT	
Sector	Metaal
Hoofdactiviteit	Slijpen en vervaardigen van industriële messen en zagen
BEDRIJFSINFO	
Aantal werknemers Arbeiders Bedienden Kader/directie	2
% woonachtig te Sint-Amands	0
HISTORIEK	
Oprichting op huidige locatie (jaartal)	2015
BESTAANDE TOESTAND	
Oppervlakte terrein	25a 38ca
Aantal gebouwen	1
Kantoren (m ²)	75m ²
Werkplaats (m ²)	675m ²
Binnenopslag (m ²)	75m ²
Buitenopslag (m ²)	/
Andere (m ²)	/
Parking totaal (m ² of aantal plaatsen)	5 plaatsen
Indien opdeling mogelijk: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bezoekers ▪ werknemers 	+/- 3 per dag 2
LOGISTIEK	
Aard transport	Koerier dagelijks 2/3
Gemiddelde frequentie vrachttransport (dag/week/maand/jaar)	+/- 3 vrachtwagens/week
vrachttransportroute	/

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS	
Naam bedrijf	NV Van Hemelrijk
Adres	Hemelrijken 6
Kadastrale ligging	441A
Eigenaar/huurder terrein	eigenaar
ACTIVITEIT	
Sector	Groothandel in vis
Hoofdactiviteit	Verse vis
BEDRIJFSINFO	
Aantal werknemers	7
Arbeiders	7
Bedienden	0
Kader/directie	1
% woonachtig te Sint-Amands	0
HISTORIEK	
Oprichting op huidige locatie (jaartal)	1995
BESTAANDE TOESTAND	
Oppervlakte terrein	4300m ²
Aantal gebouwen	1
Kantoren (m ²)	130m ²
Werkplaats (m ²)	780m ²
Binnenopslag (m ²)	/
Buitenopslag (m ²)	125 m ²
Andere (m ²)	/
Parking totaal (m ² of aantal plaatsen)	5 parkeerplaatsen
Indien opdeling mogelijk: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bezoekers ▪ werknemers 	
LOGISTIEK	
Aard transport	vrachtransport
Gemiddelde frequentie vrachtransport (dag/week/maand/jaar)	6 dagen per week, gemiddeld 5 vrachtwagens
vrachtransportroute	Bornem en/of provincial baan.

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS	
Naam bedrijf	ROD BVBA
Adres	Heidestraat 115A
Kadastrale ligging	0450A/C/E + 0448E + 0443L
Eigenaar/huurder terrein	eigenaar
ACTIVITEIT	
Sector	It services, groothandel IT equipment, Ecologisch IT beheer
Hoofdactiviteit	Groothandel IT equipment
BEDRIJFSINFO	
Aantal werknemers Arbeiders Bedienden Kader/directie	zaakvoerder magazijnier/vervoerder (zelfstandige basis) aankoper (off-site)
% woonachtig te Sint-Amands	100%
HISTORIEK	
Oprichting op huidige locatie (jaartal)	2015
BESTAANDE TOESTAND	
Oppervlakte terrein	/
Aantal gebouwen	2
Kantoren (m ²)	+/- 150m ²
Werkplaats (m ²)	+/- 24m ²
Binnenopslag (m ²)	+/- 300m ²
Buitenopslag (m ²)	+/- 150 m ²
Andere (m ²)	/
Parking totaal (m ² of aantal plaatsen)	+/- 50m ² (op privé terrein zaakvoerder)
Indien opdeling mogelijk: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bezoekers ▪ werknemers 	
LOGISTIEK	
Aard transport	Pallets/pakketzendingen
Gemiddelde frequentie vrachttransport (dag/week/maand/jaar)	Dagelijkse leverdiensten op eigen terrein via Heidestraat
vrachttransportroute	Via toegang Heidestraat

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS	
Naam bedrijf	Van Damme Bvba
Adres	Hemelrijken 7
Kadastrale ligging	436M, 436L
Eigenaar/huurder terrein	eigenaar
ACTIVITEIT	
Sector	transport
Hoofdactiviteit	Transport
BEDRIJFSINFO	
Aantal werknemers	
Arbeiders	1
Bedienden	
Kader/directie	2
% woonachtig te Sint-Amands	/
HISTORIEK	
Oprichting op huidige locatie (jaartal)	2003
BESTAANDE TOESTAND	
Oppervlakte terrein	56 a 80ca
Aantal gebouwen	1 loods + woning
Kantoren (m ²)	20m ²
Werkplaats (m ²)	+/- 250m ²
Binnenopslag (m ²)	+/- 250m ²
Buitenopslag (m ²)	Zie plan bijlage
Andere (m ²)	/
Parking totaal (m ² of aantal plaatsen)	12 parkings
Indien opdeling mogelijk:	
▪ Bezoekers	
▪ werknemers	
LOGISTIEK	
Aard transport	Transport 44 ton (zeecontainers, bouwwerken)
Gemiddelde frequentie vrachtransport (dag/week/maand/jaar)	dagelijks
vrachtransportroute	./

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS	
Naam bedrijf	Simar NV
Adres	Hemelrijken 20, 2890 Sint-Amands
Kadastrale ligging	464B
Eigenaar/huurder terrein	Belle alliance / simar nv
ACTIVITEIT	
Sector	vissector
Hoofdactiviteit	Haringleggerij en rokerij
BEDRIJFSINFO	
Aantal werknemers	5
Arbeiders	5
Bedienden	0
Kader/directie	4
% woonachtig te Sint-Amands	60%
HISTORIEK	
Oprichting op huidige locatie (jaartal)	2006
BESTAANDE TOESTAND	
Oppervlakte terrein	/
Aantal gebouwen	1
Kantoren (m ²)	/
Werkplaats (m ²)	/
Binnenopslag (m ²)	/
Buitenopslag (m ²)	/
Andere (m ²)	/
Parking totaal (m ² of aantal plaatsen)	/
Indien opdeling mogelijk: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bezoekers ▪ werknemers 	
LOGISTIEK	
Aard transport	Eigen wagens
Gemiddelde frequentie vrachttransport (dag/week/maand/jaar)	dagelijks
vrachttransportroute	/

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS	
Naam bedrijf	Broeders & Co BVBA
Adres	Hemelrijken 3, 2890 Sint-Aamnds
Kadastrale ligging	432F
Eigenaar/huurder terrein	eigenaar
ACTIVITEIT	
Sector	Bouw
Hoofdactiviteit	Leggen van nutsvoorzieningen
BEDRIJFSINFO	
Aantal werknemers	46
Arbeiders	43
Bedienden	3
Kader/directie	2
% woonachtig te Sint-Amnds	6%
HISTORIEK	
Oprichting op huidige locatie (jaartal)	2013
BESTAANDE TOESTAND	
Oppervlakte terrein	1300m ²
Aantal gebouwen	1
Kantoren (m ²)	90m ²
Werkplaats (m ²)	/
Binnenopslag (m ²)	1200m ²
Buitenopslag (m ²)	125 m ²
Andere (m ²)	/
Parking totaal (m ² of aantal plaatsen)	4 parkeerplaatsen
Indien opdeling mogelijk: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bezoekers ▪ werknemers 	
LOGISTIEK	
Aard transport	/
Gemiddelde frequentie vrachttransport (dag/week/maand/jaar)	/
vrachttransportroute	/

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS	
Naam bedrijf	Tatlan bvba
Adres	Hemelrijken 3d
Kadastrale ligging	432F
Eigenaar/huurder terrein	Eigenaar – tatlan bvba
ACTIVITEIT	
Sector	Voeding
Hoofdactiviteit	Verkoop van diepvriesproducten
BEDRIJFSINFO	
Aantal werknemers	0
Arbeiders	2
Bedienden	0
Kader/directie	0
% woonachtig te Sint-Amands	
HISTORIEK	
Oprichting op huidige locatie (jaartal)	2016
BESTAANDE TOESTAND	
Oppervlakte terrein	3800m ²
Aantal gebouwen	1
Kantoren (m ²)	200m ²
Werkplaats (m ²)	1000m ²
Binnenopslag (m ²)	300m ²
Buitenopslag (m ²)	125 m ²
Andere (m ²)	/
Parking totaal (m ² of aantal plaatsen)	6 parkeerplaatsen
Indien opdeling mogelijk: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bezoekers ▪ werknemers 	
LOGISTIEK	
Aard transport	/
Gemiddelde frequentie vrachttransport (dag/week/maand/jaar)	/
vrachttransportroute	/

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS	
Naam bedrijf	De Schutter Bvba
Adres	Hemelrijken 25, 2890 Sint-Amands
Kadastrale ligging	462P
Eigenaar/huurder terrein	eigenaar
ACTIVITEIT	
Sector	Bouw
Hoofdactiviteit	Productie houten buitenschrijnwerk
BEDRIJFSINFO	
Aantal werknemers	7
Arbeiders	1
Bedienden	0
Kader/directie	2
% woonachtig te Sint-Amands	60%
HISTORIEK	
Oprichting op huidige locatie (jaartal)	2004
BESTAANDE TOESTAND	
Oppervlakte terrein	64are 47 ca
Aantal gebouwen	1
Kantoren (m ²)	+/- 170m ²
Werkplaats (m ²)	+/- 1650m ²
Binnenopslag (m ²)	+/- 1200m ²
Buitenopslag (m ²)	/
Andere (m ²)	/
Parking totaal (m ² of aantal plaatsen)	/
Indien opdeling mogelijk: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bezoekers ▪ werknemers 	
LOGISTIEK	
Aard transport	Vrachtwagens - camionette
Gemiddelde frequentie vrachttransport (dag/week/maand/jaar)	/
vrachttransportroute	/

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS	
Naam bedrijf	Carrosseriebouw Leemans
Adres	Hemelrijken 9, 2890 Sint-Amands
Kadastrale ligging	436M, 436L
Eigenaar/huurder terrein	eigenaar
ACTIVITEIT	
Sector	Metaal
Hoofdactiviteit	Bouwen van vrachtwagens
BEDRIJFSINFO	
Aantal werknemers	
Arbeiders	
Bedienden	1
Kader/directie	
% woonachtig te Sint-Amands	/
HISTORIEK	
Oprichting op huidige locatie (jaartal)	1995
BESTAANDE TOESTAND	
Oppervlakte terrein	+/- 3800m ²
Aantal gebouwen	1
Kantoren (m ²)	+/- 50m ²
Werkplaats (m ²)	+/- 1100m ²
Binnenopslag (m ²)	/
Buitenopslag (m ²)	/
Andere (m ²)	/
Parking totaal (m ² of aantal plaatsen)	/
Indien opdeling mogelijk: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bezoekers ▪ werknemers 	
LOGISTIEK	
Aard transport	/
Gemiddelde frequentie vrachttransport (dag/week/maand/jaar)	/
vrachttransportroute	/

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS	
Naam bedrijf	Moeln Belgium n.v
Adres	Hemelrijken 13, 2890 Sint-Amands
Kadastrale ligging	12034/A/0436DP0000
Eigenaar/huurder terrein	eigenaar
ACTIVITEIT	
Sector	Industrie
Hoofdactiviteit	Verkoop, installatie, onderhoud en inspectie industriële weeginstallaties
BEDRIJFSINFO	
Aantal werknemers Arbeiders Bedienden Kader/directie	29
% woonachtig te Sint-Amands	6,9%
HISTORIEK	
Oprichting op huidige locatie (jaartal)	Bedrijf opgericht 1985 en in juni 2016 verhuisd naar Sint-Amands
BESTAANDE TOESTAND	
Oppervlakte terrein	2500m ²
Aantal gebouwen	1
Kantoren (m ²)	900m ²
Werkplaats (m ²)	450m ²
Binnenopslag (m ²)	150m ²
Buitenopslag (m ²)	nihil
Andere (m ²)	nihil
Parking totaal (m ² of aantal plaatsen)	17 plaatsen
Indien opdeling mogelijk: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bezoekers ▪ werknemers 	
LOGISTIEK	
Aard transport	Vrachtwagen Bestelwagen
Gemiddelde frequentie vrachttransport (dag/week/maand/jaar)	Vrachtwagen: 1/dag Bestelwagen: 3/dag
vrachttransportroute	Baan (via N17)

15.2. Bijlage 2: Fiches bouwtypologie opgemaakt in 2015



Naam	Hemelaer
Perceel nummer	432F
Oppervlakte perceel	15 631 m ²
Oppervlakte gebouw	3 100 m ²
Gebruik	Wordt actief gebruikt
Type	Gekoppelde bebouwing
Parking	Vooraan
Opmerkingen	Is samen met EDR en Tirdo gelegen op éénzelfde perceel.

Ligging





Naam	EDR
Perceel nummer	432F
Oppervlakte perceel	15 631 m ²
Oppervlakte gebouw	3 737 m ²
Gebruik	Wordt actief gebruikt
Type	Gekoppelde bebouwing
Parking	Vooraan
Opmerkingen	Is samen met Hemelaer en Tirdo gelegen op éénzelfde perceel.

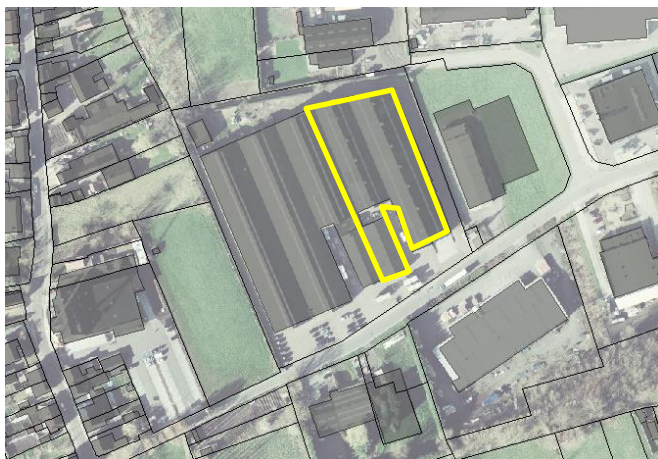
Ligging





Naam	Tirido
Perceel nummer	432F
Oppervlakte perceel	15 631 m ²
Oppervlakte gebouw	2 687 m ²
Gebruik	Te koop
Type	Gekoppelde bebouwing
Parking	Vooraan
Opmerkingen	Is samen met Hemelaer en EDR gelegen op éénzelfde perceel.

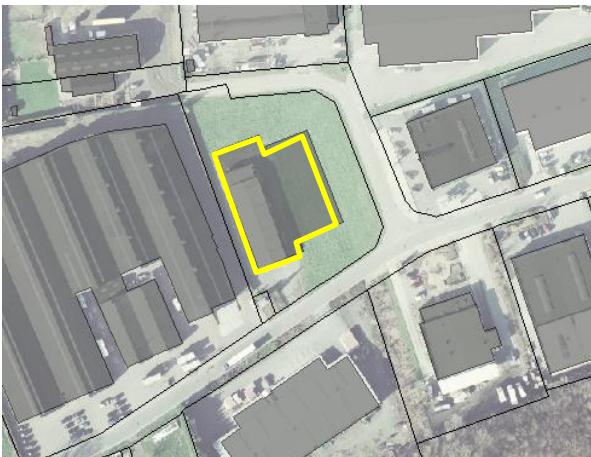
Ligging





Naam	Sunelpo
Perceel nummer	434m
Oppervlakte perceel	5 333 m ²
Oppervlakte gebouw	1 959 m ²
Gebruik	Wordt actief gebruikt
Type	Vrijstaande bebouwing
Parking	Vooraan en zijkant, achter groene haag
Opmerkingen	

Ligging





Naam	Transport van Damme
Perceel nummer	436M & 436L
Oppervlakte perceel	5 518 m ²
Oppervlakte gebouw	736 m ²
Gebruik	Wordt actief gebruikt
Type	Vrijstaande bebouwing
Parking	/
Opmerkingen	De bedrijfswoning is gekoppeld aan het bedrijf en volledig gelegen op perceel 436L

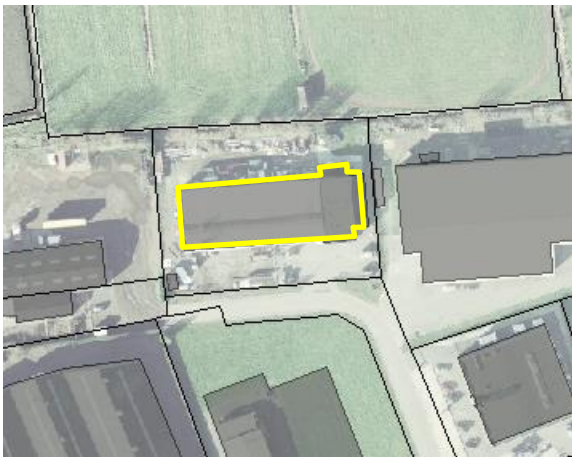
Ligging





Naam	Carrosseriebouw Leemans
Perceel nummer	436E
Oppervlakte perceel	3 754 m ²
Oppervlakte gebouw	1 240 m ²
Gebruik	Wordt actief gebruikt
Type	Vrijstaande bebouwing
Parking	Voor kant (Achter hek)
Opmerkingen	

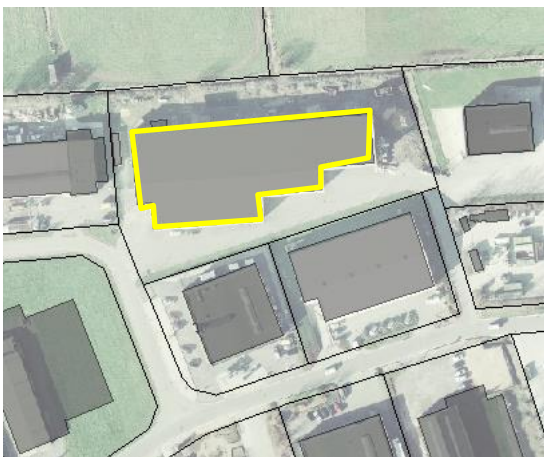
Ligging





Naam	Gemeentelijke werkplaats
Perceel nummer	436B
Oppervlakte perceel	7 577 m ²
Oppervlakte gebouw	2 863 m ²
Gebruik	Wordt actief gebruikt
Type	Vrijstaande bebouwing
Parking	Tegen bebouwing, niet gemarkeerd
Opmerkingen	

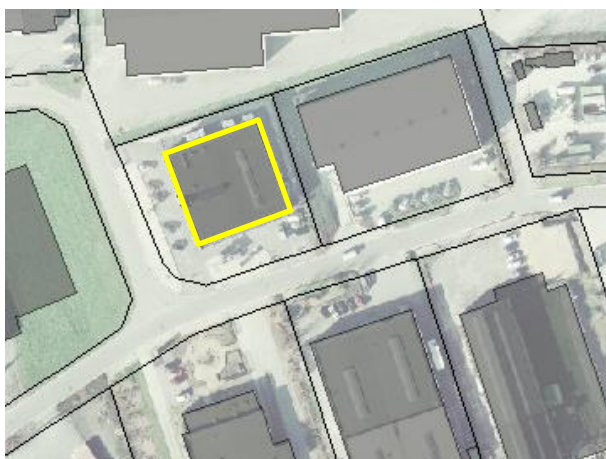
Ligging





Naam	Brusselmans
Perceel nummer	436D
Oppervlakte perceel	2 403 m ²
Oppervlakte gebouw	908 m ²
Gebruik	Te koop
Type	Vrijstaande bebouwing
Parking	Voorkant
Opmerkingen	

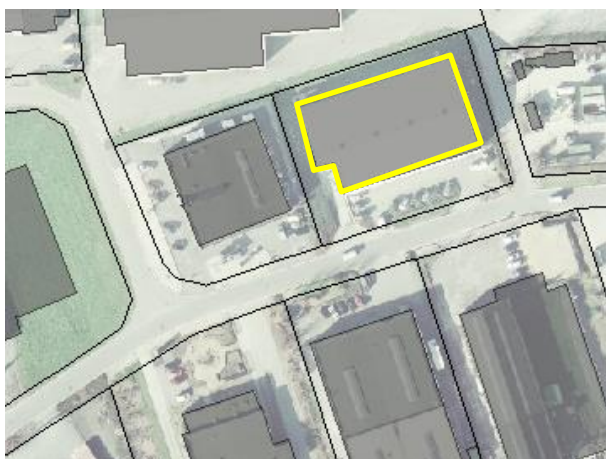
Ligging





Naam	KBT
Perceel nummer	436N
Oppervlakte perceel	3 080 m ²
Oppervlakte gebouw	1 440 m ²
Gebruik	Wordt actief gebruikt
Type	Vrijstaande bebouwing
Parking	Voorkant
Opmerkingen	

Ligging





Naam	Brandweerkazerne
Perceel nummer	459K
Oppervlakte perceel	4 906 m ²
Oppervlakte gebouw	479 m ²
Gebruik	Wordt actief gebruikt
Type	Vrijstaande bebouwing
Parking	Enkele parkings aan de zijkant
Opmerkingen	

Ligging





Naam	Containerpark IVAREM
Perceel nummer	459L & 460F
Oppervlakte perceel	8 943 m ²
Oppervlakte gebouw	Geen bebouwing
Gebruik	Wordt actief gebruikt
Type	/
Parking	/
Opmerkingen	Perceel 460F wordt maar gedeeltelijk in gebruik genomen door het containerpark IVAREM.

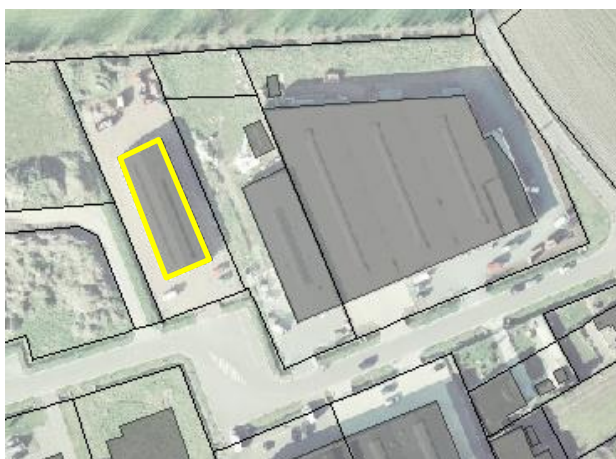
Ligging





Naam	Carrosseria Tierens
Perceel nummer	461D
Oppervlakte perceel	2 263 m ²
Oppervlakte gebouw	600 m ²
Gebruik	Wordt actief gebruikt
Type	Vrijstaande bebouwing
Parking	Vooraan
Opmerkingen	

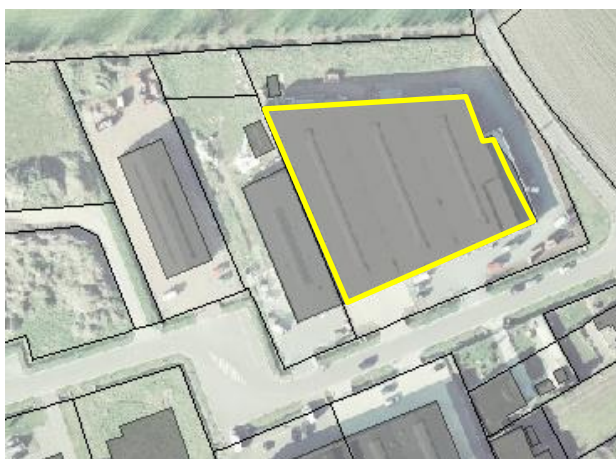
Ligging





Naam	Ramen en deuren de Schutter
Perceel nummer	462P
Oppervlakte perceel	6 350 m ²
Oppervlakte gebouw	3 447 m ²
Gebruik	Wordt actief gebruikt
Type	Gekoppelde bebouwing
Parking	Vooraan
Opmerkingen	

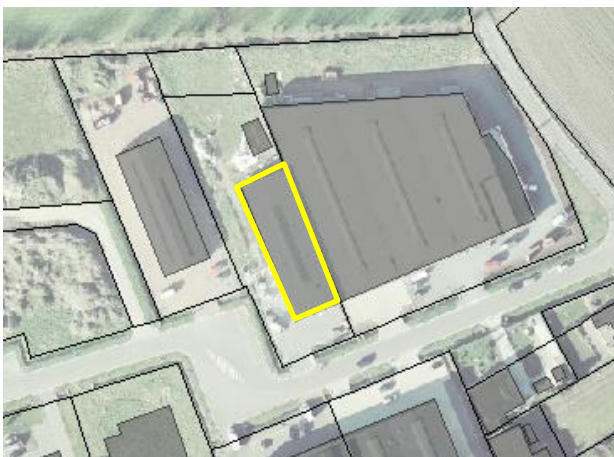
Ligging





Naam	Voormalig 'Danske Inflatables'
Perceel nummer	461E
Oppervlakte perceel	2 234 m ²
Oppervlakte gebouw	680 m ²
Gebruik	Te koop
Type	Gekoppelde bebouwing
Parking	Zijkant
Opmerkingen	

Ligging





Naam	Dierenwereldkrans
Perceel nummer	462T
Oppervlakte perceel	502 m ²
Oppervlakte gebouw	208 m ²
Gebruik	Wordt actief gebruikt
Type	Vrijstaande bebouwing
Parking	Vooraan achter omheining
Opmerkingen	

Ligging





Naam	Bativerbouwprojecten
Perceel nummer	464A
Oppervlakte perceel	2 367 m ²
Oppervlakte gebouw	1 095 m ²
Gebruik	Wordt actief gebruikt
Type	Gekoppelde bebouwing
Parking	Vooraan achter omheining
Opmerkingen	

Ligging





Naam	Simar
Perceel nummer	464B
Oppervlakte perceel	2 467 m ²
Oppervlakte gebouw	1 200 m ²
Gebruik	Wordt actief gebruikt
Type	Gekoppelde bebouwing
Parking	Vooraan achter groen
Opmerkingen	

Ligging





Naam	Onbekend, In opbouw
Perceel nummer	457A
Oppervlakte perceel	2 809 m ²
Oppervlakte gebouw	1 213 m ²
Gebruik	Wordt actief gebruikt
Type	Vrijstaande bebouwing
Parking	Vooran achter hek
Opmerkingen	Tijdens terreinbezoek in juni nog in opbouw.

Ligging





Naam	Van Gucht bvba
Perceel nummer	457B
Oppervlakte perceel	2 564 m ²
Oppervlakte gebouw	627 m ²
Gebruik	Wordt actief gebruikt
Type	Vrijstaande bebouwing
Parking	Vooran achter hek
Opmerkingen	

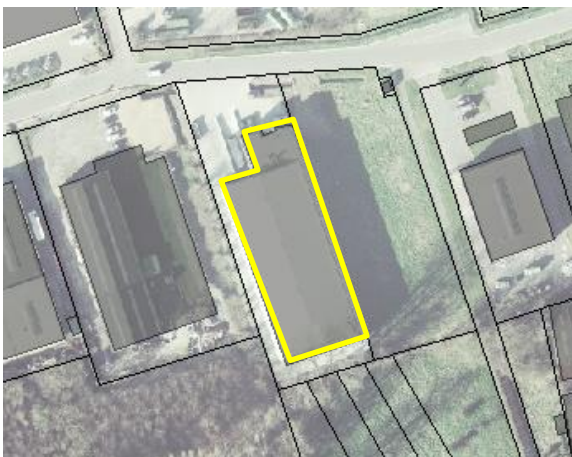
Ligging





Naam	KBT 2
Perceel nummer	458A
Oppervlakte perceel	3 075 m ²
Oppervlakte gebouw	1 827 m ²
Gebruik	Wordt actief gebruikt
Type	Vrijstaande bebouwing
Parking	Vooraan
Opmerkingen	

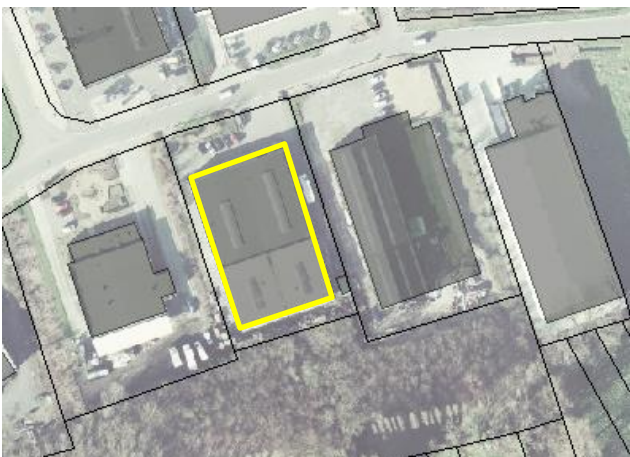
Ligging





Naam	KBT 3
Perceel nummer	450A
Oppervlakte perceel	3 151 m ²
Oppervlakte gebouw	1 704 m ²
Gebruik	Wordt actief gebruikt
Type	Vrijstaande bebouwing
Parking	Vooraan
Opmerkingen	

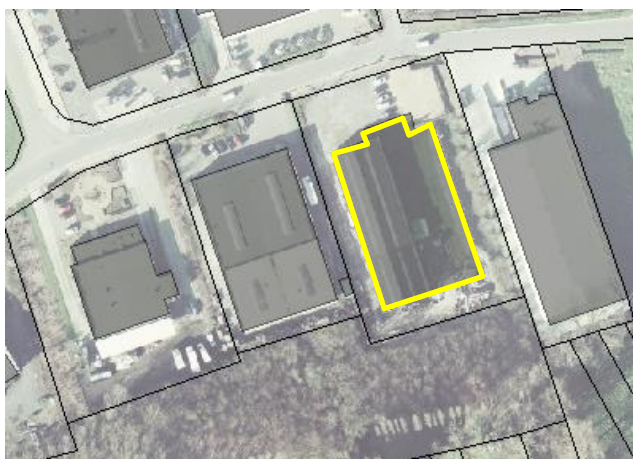
Ligging





Naam	De Decker Metalcon
Perceel nummer	438B
Oppervlakte perceel	3 151 m ²
Oppervlakte gebouw	1 897 m ²
Gebruik	Wordt actief gebruikt
Type	Vrijstaande bebouwing
Parking	Vooraan achter omheining
Opmerkingen	

Ligging





Naam	Van Hemelrijk P.
Perceel nummer	441A
Oppervlakte perceel	4 473 m ²
Oppervlakte gebouw	825 m ²
Gebruik	Wordt actief gebruikt
Type	Vrijstaande bebouwing
Parking	Vooraan
Opmerkingen	

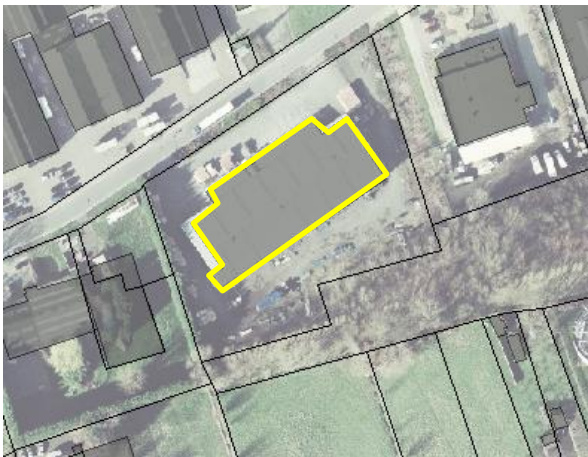
Ligging





Naam	Depowel paletten
Perceel nummer	442C
Oppervlakte perceel	6 572 m ²
Oppervlakte gebouw	1 951 m ²
Gebruik	Wordt actief gebruikt
Type	Vrijstaande bebouwing
Parking	Vooraan achter omheining
Opmerkingen	

Ligging





Naam	Robbe's Hairfactory
Perceel nummer	403L &403M
Oppervlakte perceel	1 407 m ²
Oppervlakte gebouw	700 m ²
Gebruik	Wordt actief gebruikt
Type	Gekoppelde bebouwing
Parking	Vooraan
Opmerkingen	

Ligging





Naam	Image Floral
Perceel nummer	403K
Oppervlakte perceel	3 376m ²
Oppervlakte gebouw	621 m ²
Gebruik	Wordt actief gebruikt
Type	Gekoppelde bebouwing
Parking	Vooraan
Opmerkingen	

Ligging





Naam	Drukkerij
Perceel nummer	403G
Oppervlakte perceel	5 095 m ²
Oppervlakte gebouw	1 210 m ²
Gebruik	Te koop
Type	Vrijstaande bebouwing
Parking	Vooraan
Opmerkingen	Toegang via de heidestraat, is niet erg goed zichtbaar vanop de straat.

Ligging



15.3. Bijlage 3: BPA's

<https://app.box.com/s/67nnjcesjzeiezazzj4v6tt9hyp97nh>