

 gemeentelijk ruimtelijk structuurplan
Sint-Amands

oktober 2005

Beste lezer

Het ruimtelijk structuurplan Sint-Amands wordt op 24 oktober 2005 ter definitieve vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. Het is tot stand gekomen na een uitgebreid en intensief proces van planvorming en overleg. Het is het logisch vervolg op de startnota van het ruimtelijk structuurplan Sint-Amands die op 10 april 2000 door de gemeenteraad werd goedgekeurd. Het gaat om de allereerste beleidsdocumenten waarin een totale ruimtelijke visie wordt ontwikkeld voor heel het gemeentelijk grondgebied. Dit structuurplan moet de basis vormen voor het toekomstig gemeentelijk ruimtelijk beleid. Het is tot stand gekomen na een zorgvuldige afweging van de behoefte aan ruimte voor de ontwikkeling van alle verschillende sectoren. Alle maatschappelijke activiteiten komen op de een of andere wijze aan bod in dit structuurplan.

Het ontwerp van ruimtelijk structuurplan werd gedurende 90 dagen onderworpen aan een openbaar onderzoek. De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (gecoro) bundelde alle adviezen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek werden geformuleerd en bracht hierover een gemotiveerd advies uit. Op basis van dit advies werd het structuurplan een laatste keer herwerkt. Na de definitieve vaststelling door de gemeenteraad moet het structuurplan nog de officiële goedkeuringsprocedure doorlopen.

Eens dit structuurplan zijn uitwerking kent op het terrein, zal het ruimtegebruik op een duurzame wijze verlopen en wordt de ruimtelijke kwaliteit van onze gemeente in al haar aspecten beschermd en actief ontwikkeld. Deze ambitieuze doelstelling vraagt een harmonieuze samenwerking van ieder die betrokken is bij het ruimtegebruik. Zo zal in de toekomst de verscheidenheid van onze mooie gemeente verder tot haar recht komen. Deze verscheidenheid uit zich in de verschillende activiteiten zoals wonen, bedrijvigheid, landbouw, recreatie en toerisme die in wisselwerking met het landschap het geëigend beeld bepalen van onze gemeente. Voor de toekomst van de volgende generaties moet er zo een aangename plaats bewaard blijven om te wonen en te werken.

Bijzondere dank gaat uit naar allen die op een of andere wijze meegewerkt hebben aan de totstandkoming van dit plan en er mee voor gezorgd hebben dat een kwaliteitsvol beleidsdocument ter beschikking staat.

Karel De Smedt
burgemeester

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	- 5 -
Kaartenlijst	- 8 -
Lijst van tabellen	- 10 -
I. Aanpak van het structuurplanningsproces	- 11 -
1. Structuurplanning op drie sporen	- 13 -
2. Wettelijke vereisten	- 15 -
3. Producten	- 17 -
4. Samenwerkingsmodel	- 20 -
II. Situering	- 23 -
1. Situering van Sint-Amands	- 25 -
2. Fysisch systeem	- 26 -
3. Profiel van de gemeente met enkele kengetallen	- 28 -
III. Planningscontext	- 35 -
1. Juridische context	- 37 -
2. Sectorale plannen en studies	- 44 -
3. Lopende of geplande projecten met ruimtelijke impact	- 49 -
4. Actoren	- 50 -
5. Evaluatie van het gevoerd ruimtelijk beleid	- 51 -
IV. Ruimtelijke context	- 53 -
1. Bestaande ruimtelijke structuur van Sint-Amands in de regio	- 55 -
2. Historische evolutie van de bestaande ruimtelijke structuur	- 56 -
3. Analyse van de bestaande ruimtelijke structuur van Sint-Amands	- 59 -
4. Synthese bestaande ruimtelijke structuur	- 80 -
V. Aanbod en behoeften	- 81 -
1. Woningen	- 83 -


2.	Recreatievoorzieningen	- 94 -
3.	Bedrijvigheid	- 96 -
VI.	Ruimtelijke knelpunten, kwaliteiten en kansen	- 97 -
1.	Ruimtelijke kwaliteiten	- 99 -
2.	Ruimtelijke knelpunten	- 100 -
VII.	Visie en gewenste ruimtelijke structuur	- 101 -
1.	Uitgangshouding	- 103 -
2.	Visie voor de gemeente Sint-Amands:	- 105 -
3.	Ruimtelijke concepten als basis voor de gewenste ruimtelijke structuur	- 110 -
4.	Gewenste ruimtelijke structuur	- 116 -
5.	Gewenste deelstructuren	- 117 -
VIII.	Beleids thema's of prioriteiten	- 147 -
1.	Aanbodbeleid inzake wonen	- 149 -
2.	Dorpsvernieuwing	- 150 -
3.	Woonverdichting	- 151 -
4.	Zonevreemde woningen	- 152 -
5.	Aanbodbeleid inzake bedrijvigheid	- 153 -
6.	Zonevreemde bedrijvigheid	- 154 -
7.	Afwerking van het B.P.A. voor de kern Lippelo	- 155 -
8.	Uitbouw van Oppuurs tot actieve recreatieve pool	- 156 -
9.	Langzaam verkeersverbindingen	- 157 -
10.	Opwaardering van het cultureel erfgoed	- 158 -
11.	Voorwaardenscheppende beleidsthema's	- 159 -
IX.	Bindende bepalingen	- 161 -
1.	Omgaan met het structuurplan als kader	- 163 -
2.	Selecties	- 164 -

3.	Programmatorische elementen.....	- 166 -
4.	Acties.....	- 167 -
5.	Samenwerking en overleg	- 169 -
	BEGRIPPENLIJST	- 171 -



Kaartenlijst

kaart 1	administratieve situering	- 25 -
kaart 2	situering in de regio	- 25 -
kaart 3	geïnterpreteerde bodemkaart	- 26 -
kaart 4	hydrografie.....	- 26 -
kaart 5	hoofdeenheden van het fysisch systeem.....	- 27 -
kaart 6	bodemgebruik op basis van een satellietbeeld	- 28 -
kaart 7	Sint-Amands in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	- 37 -
kaart 8	Sint-Amands in het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen	- 37 -
kaart 9	uittreksel uit het gewestplan	- 37 -
kaart 10	afbakening VEN-gebieden in en rond Sint-Amands	- 37 -
kaart 11	situering B.P.A's. in Sint-Amands	- 37 -
kaart 12	situering beschermde gebieden (monumenten en dorpsgezichten, habitat- en vogelrichtlijngebieden)	- 37 -
kaart 13	bestaande ruimtelijke structuur van Sint-Amands in de regio	- 55 -
kaart 14	evolutie van elementen van de ruimtelijke structuur	- 56 -
kaart 15	bodemgebruik met nadruk op natuurwaarde	- 59 -
kaart 16	biologische waarderingskaart	- 59 -
kaart 17	bestaande ruimtelijk natuurlijke structuur.....	- 59 -
kaart 18	bestaande ruimtelijke structuur van de bosrijke omgeving Lippelo	- 61 -
kaart 19	situering wonen en gemeenschapsvoorzieningen	- 62 -
kaart 20	bestaande nederzettingstructuur	- 62 -
kaart 21	bestaande ruimtelijke structuur van het dorp Sint-Amands.....	- 63 -
kaart 22	bestaande ruimtelijke structuur van de uitgeruste kern Oppuurs	- 64 -
kaart 23	bestaande ruimtelijke structuur Lippelo	- 64 -
kaart 24	analyse van de bestaande ruimtelijke structuur van het gebied Scheldemolens	- 65 -
kaart 25	zonevrije woningen naar gewestplanbestemming	- 66 -
kaart 26	situering KMO en industriegebieden	- 67 -
kaart 27	landbouwgebruik.....	- 67 -
kaart 28	inventaris van het bodemgebruik in het agrarisch gebied.....	- 68 -
kaart 29	bestaande ruimtelijk economische structuur	- 68 -
kaart 30	situering potentieel zonevrije bedrijven	- 70 -
kaart 31	situering toeristische en recreatieve elementen.....	- 72 -
kaart 32	bestaande recreatieve en toeristische structuur	- 73 -
kaart 33	bestaande verkeers- en vervoersstructuur	- 75 -
kaart 34	bestaande langzaam verkeersstructuur	- 76 -
kaart 35	uittreksel uit de landschapsatlas	- 76 -
kaart 36	de bestaande landschappelijke structuur.....	- 77 -
kaart 37	synthese van de bestaande ruimtelijke structuur	- 80 -
kaart 38	ontwikkeling bedrijventerreinen	- 96 -

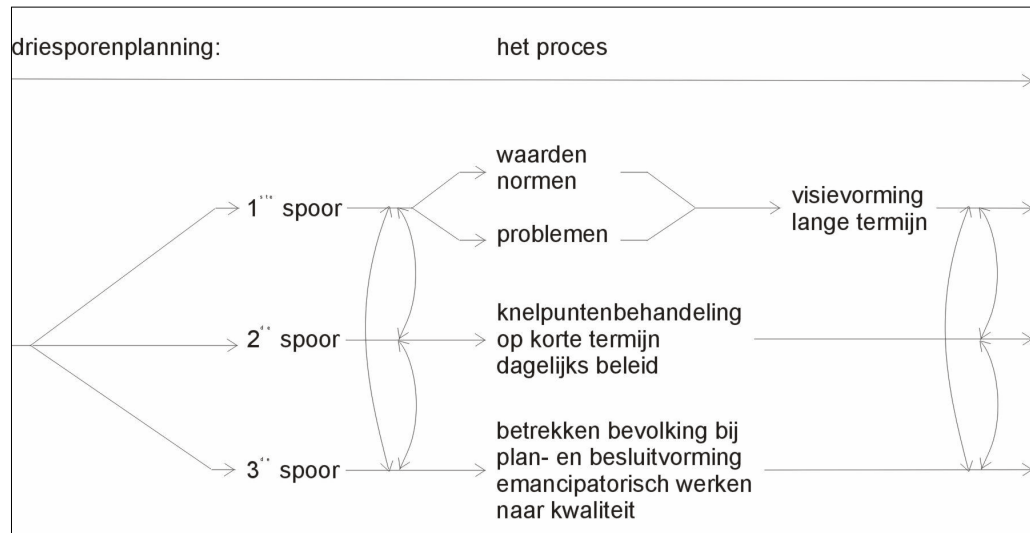
kaart 39	ruimtelijke kwaliteiten	- 99 -
kaart 40	ruimtelijke knelpunten.....	- 100 -
kaart 41	ruimtelijke concepten.....	- 110 -
kaart 42	gewenste ruimtelijke structuur	- 116 -
kaart 43	gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur	- 117 -
kaart 44	uitwerking gewenste ruimtelijke structuur bosomgeving Lippelo	- 117 -
kaart 45	gewenste nederzettingstructuur	- 119 -
kaart 46	gewenste ruimtelijke structuur Sint-Amands	- 120 -
kaart 47	gewenste ruimtelijke structuur Oppuurs	- 121 -
kaart 48	gewenste ruimtelijke structuur Lippelo	- 122 -
kaart 49	woningbouwprogrammatie	- 123 -
kaart 50	structuurschets voor de inrichting van het binnengebied Scheldemolens en inrichtingsplan	- 125 -
 kaart 51	mogelijke structuurschets Dam	- 127 -
kaart 52	ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde woningen.....	- 128 -
kaart 53	gewenste ruimtelijk-economische structuur.....	- 130 -
kaart 54	ontwikkelingsperspectieven voor de zonevreemde bedrijven.....	- 134 -
kaart 55	gewenste recreatieve en toeristische structuur	- 137 -
kaart 56	actief recreatief park Oppuurs	- 139 -
kaart 57	gewenste verkeers- en vervoersstructuur	- 141 -
kaart 58	gewenste langzaam verkeersstructuur.....	- 143 -
kaart 59	gewenste landschappelijke structuur.....	- 144 -

Lijst van tabellen

tabel 1	bodemgebruik volgens het kadaster in 1999	- 28 -
tabel 2	inwoners	- 29 -
tabel 3	huishoudens	- 29 -
tabel 4	verdeling van het aantal inwoners in de deelgemeenten (1999).....	- 30 -
tabel 5	tewerkstelling (2001).....	- 30 -
tabel 6	woningtypes.....	- 31 -
tabel 7	sociale huurwoningen en verkoopprijs woningen en bouwgronden	- 32 -
tabel 8	bedrijfstypes Sint-Amands 2001	- 33 -
tabel 9	zonevrije woningen naar gewestplanbestemming	- 67 -
tabel 10	zonevrije bedrijven conform omzendbrief RO 1997/01.....	- 70 -
tabel 11	zonevrije recreatieve infrastructuur in de open ruimte.....	- 74 -
tabel 12	bevolkingsevolutie 1981 - 2003	- 83 -
tabel 13	evolutie gemiddelde gezinsgrootte	- 84 -
tabel 14	evolutie aantal woningen	- 85 -
tabel 15	woningtype	- 85 -
tabel 16	onbebouwde percelen op 1 januari 2002.....	- 87 -
tabel 17	evaluatie van de binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden.....	- 88 -
tabel 18	overzicht bestemmingsgebieden voor recreatievoorzieningen	- 94 -
tabel 19	vergelijking aanbod en behoefte en programmatie korte termijn	- 124 -
tabel 20	globaal afwegingskader voor problematische bedrijven	- 133 -
tabel 21	ontwikkelingsperspectieven zonevrije bedrijven	- 135 -

 I. Aanpak van het structuurplannings-
proces

1. Structuurplanning op drie sporen



figuur 1: driesporenplanning

Reeds tientallen jaren wordt (ruimtelijke) planning als een permanent uit te oefenen activiteit beschouwd. Structuurplanning is een dynamisch en continu proces van visie- en beleidsvorming met betrekking tot de kwaliteit van de ruimte, gericht op de realisatie van een aantal concrete maatregelen. Dit vertaalde zich in Vlaanderen in de methodiek van de driesporenplanning¹. Essentieel is de koppeling van drie sporen aan elkaar.

In een **eerste spoor** wordt een perspectief op langere termijn uitgetekend voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Sint-Amands. De vraag naar ruimte en de ruimtelijke draagkracht worden er in een ruim tijdsbestek bekeken. Er wordt een visie voor de toekomst van Sint-Amands ontwikkeld en de gewenste ruimtelijke structuur wordt in beeld gebracht.

Parallel hiermee kan op een **tweede spoor** kwalitatief worden ingegrepen op het terrein voor dringende en lopende zaken. Het structuurplan mag immers geen aanleiding zijn om dossiers op de lange baan te schuiven. Tijdens het werken aan het structuurplan is bijvoorbeeld het bedrijventerrein Hemelrijken ontwikkeld en is met de structuurschetsen voor Scheldemolens en de omgeving Dam het startschot gegeven voor de ontwikkeling van deze gebieden.

Het realiseren van een goed ruimtelijk beleid staat tenslotte niet los van de medewerking en goodwill van alle betrokken actoren en in het bijzonder van de bevolking. De bewoners moeten de voorgestelde ruimtelijke principes en ingrepen steunen om ze realiseerbaar en succesvol te maken. Daarom is het nodig om op een **derde spoor** van het planningsproces voldoende aandacht te schenken aan communicatie en overleg. Hoe dit spoor concreet vorm heeft gekregen, wordt verduidelijkt in een vijfde punt.

¹ Van den Broeck, J., Structuurplanning in praktijk: werken op drie sporen, in Ruimtelijke Planning, Kluwer, 1987. Studiegroep Omgeving, Structuurplanning een handleiding voor gemeenten, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, A.R.O.H.M., 1994.

Randvoorwaarde bij het structuurplanningsproces is de bereidheid van iedereen om tot en met de kwalitatieve realisatie op het terrein vol te houden. Dit vraagt om een strategische aanpak bij het deblokken van projecten, een koppeling van deze projecten aan de visie op lange termijn, de keuze van goede ontwerpers voor het opmaken van uitvoeringsplannen en het investeren in kwalitatieve realisaties.

2. Wettelijke vereisten

Het decreet houdende de ruimtelijke planning ² hierna planningsdecreet genoemd gaf voor het eerst een wettelijke basis aan structuurplanning in Vlaanderen. In het kader van dit decreet werd op Vlaams niveau het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen goedgekeurd. De provincies hebben provinciale ruimtelijke structuurplannen opgemaakt of zijn daarmee bezig. Vele gemeenten werken aan hun gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen.

Vrij vlug na het planningsdecreet volgde het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996. Het decreet van 18 mei 1999 ³, houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, moderniseert en vervangt, weliswaar met een overgangperiode, het coördinatiedecreet. In artikel 4 van dit decreet is bepaald dat 'de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte wordt beheerd ten behoeve van de huidige generatie zonder de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen.' Ondertussen werden reeds enkele decreten goedgekeurd ⁴ die het decreet ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 en het coördinatiedecreet van 22 oktober 1996 wijzigen.

Ieder ruimtelijk structuurplan moet bestaan uit een informatief, een richtinggevend en een bindend gedeelte.

- Het **informatief gedeelte** bevat beschrijvingen van de bestaande ruimtelijke structuur en van het gevoerd beleid, een onderzoek naar toekomstige behoeften van een aantal maatschappelijke sectoren en activiteiten en de relatie met ruimtelijke structuurplannen van een hoger beleidsniveau.
- Het **richtinggevend gedeelte** geeft de doelstellingen van het ruimtelijk beleid alsook de gewenste ruimtelijke structuur weer. Dit gedeelte is richtinggevend voor de overheid. Zij kan ervan afwijken in geval van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of wegens dringende sociale, economische of budgettaire redenen.
- Het **bindend gedeelte** in een gemeentelijk structuurplan bevat de elementen die bindend zijn voor de gemeenten en voor de instellingen die eronder ressorteren. Het beschrijft de beslissingen en acties die nodig zijn om de gewenste ruimtelijke structuur te realiseren.

Een gemeentebestuur vindt in omzendbrief RO 97/02 over het gemeentelijk structuurplanningproces van 14 maart 1997 (B.S. 28/03/97) meer informatie over:

- de inhoudelijke taakstellingen en elementen die - bekeken vanuit het Vlaams niveau - onderdeel uitmaken van een gemeentelijk structuurplan
- de elementen voor een structureel en doorgedreven overleg tussen het Vlaams, het provinciaal en het gemeentelijk niveau.

Het decreet van 18 mei 1999 trad met enige vertraging op 1 mei 2000 in werking, met uitzondering van de wijzigingsbepalingen artikel 165 en artikel 166, die onmiddellijk van kracht werden. Artikel 165 brengt wijzigingen aan in artikel 14 van het coördinatiedecreet, waardoor het mogelijk wordt dat gedurende een periode van 5 jaar na de inwerkingtreding van deze bepaling het B.P.A. nog kan afwijken van de voorschriften van het gewestplan wanneer de gemeente beslist heeft tot het opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Artikel 166 brengt wijzigin-

² Decreet houdende de ruimtelijke planning van 24 juli 1996 (Belgisch Staatsblad van 27 juli 1996).

³ Decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 (Belgisch Staatsblad van 8 juni 1999).

⁴ Bijvoorbeeld het decreet houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (Belgisch Staatsblad van 29 april 2000).

gen aan in artikel 43 van het coördinatiedecreet, waardoor het gedurende een periode van 5 jaar na de inwerkingtreding van deze bepaling in sommige gevallen mogelijk blijft dat de gemachtigd ambtenaar bij het geven van een gunstig advies en sommige gemeenten bij het verlenen van een vergunning afwijken van de voorschriften van het gewestplan. Daardoor blijven enkele artikelen van het coördinatiedecreet geldig gedurende een overgangsperiode van vijf jaar na de inwerkingtreding van het nieuw decreet, dus vanaf 1 mei 2000. Hoe de overgang van het coördinatiedecreet van 22 oktober 1996 naar het decreet van 18 mei 1999 geregeld is, wordt verduidelijkt in de artikelen 174 tot 204 van het decreet van 18 mei 1999.

3. Producten

De voorgestelde planningsmethodiek heeft geleid tot het opstellen van volgende documenten.

3.1. Intentienota

In een intentienota, besproken op de gemeenteraad van 9 november 1998, zijn een aantal overwegingen verwoord die aanleiding hebben gegeven tot het opstarten van een structuurplanningsproces.

- Vooreerst bestaat de nood aan een globale visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Sint-Amands en aan een integratiekader voor een aantal sectorale studies (bijvoorbeeld het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan, het mobiliteitsplan).
- Vervolgens wenst de gemeente een actief beleid inzake ruimtelijke ordening te voeren.
- Tot slot wordt de noodzaak beklemtoond om het gemeentelijk ruimtelijk beleid te integreren binnen de krijtlijnen die het structuurplan Vlaanderen en het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen hebben getrokken.

Een aantal concrete vragen en problemen komen tevens aan bod in de intentienota. Enkele vraagstukken die volgens de intentienota met voorrang moeten worden bekeken, zijn:

- een tekort aan vergunde recreatieruimten en jeugdvoorzieningen
- vragen bij een verdere uitbouw van het Scheldetoerisme
- nood aan een doordachte ruimtelijke woonpolitiek
- zonevreemde bedrijven.

De gemeente stelt als uitgangspunt dat oplossingen voor deze ruimtelijke problematiek moeten beantwoorden aan enkele principes zoals ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, diversiteit en samenhang.

3.2. Startnota

De structuur van de startnota, goedgekeurd op de gemeenteraad van 10 april 2000, weerspiegelt de inhoud van een structuurplan zoals voorgeschreven door het decreet van 18 mei 1999.

De startnota geeft dan ook de aanzet weer voor de eerste twee delen van een structuurplan:

- informatief gedeelte
 - de administratieve begrenzing en enkele relevante kengetallen (deel I)
 - de weergave van de planningscontext (deel II)
 - de evaluatie van het gevoerd ruimtelijk beleid (deel III)
 - de totstandkoming en de beschrijving van de bestaande ruimtelijke structuur (deel IV)
 - een overzicht van de ruimtelijke knelpunten, kwaliteiten en kansen (deel V).
- richtinggevend gedeelte
 - een hypothese van visie en van ruimtelijke conceptelementen voor een gewenste ruimtelijke structuur van Sint-Amands (deel VI)
 - aanbevelingen voor verder onderzoek (deel VII).

In november 1998 werden een tiental inwoners van de gemeente geïnterviewd. Vanuit hun dagelijkse ervaring gaven zij inzichten in de ruimtelijke knelpunten, kwaliteiten en kansen. Verschillende visies niet alleen op de bestaande maar ook op een gewenste ruimtelijke ontwikkeling werden geuit. Deze inzichten werden verwerkt in dit document. Zij zijn aangevuld met terreinwaarneming en eigen onderzoek alsook met de beschikbare gegevens en documenten.

In de maand juni 1999 vond een eerste communicatieronde plaats aan de hand van inspraakvergaderingen in de drie deelgemeenten. Hierbij werden de eerste inzichten van de studiegroep inzake bestaande ruimtelijke structuur en wat betreft knelpunten, kwaliteiten en potenties getoetst aan wat leeft bij de bevolking.

De nota werd verder onderbouwd door een aantal deelonderzoeken en stedenbouwkundige analyses zoals:

- de deelstudie zonevreemde bedrijvigheid (juli 1999)
- de deelstudie toerisme, recreatie en landschap (juli 1999).

3.3. Gericht onderzoek

Ook in de periode volgende op startnota werden verscheidene gerichte onderzoeksopdrachten uitgevoerd. Deze bouwden voort op de thema's die in de startnota werden aangeduid. Zo werden in deze periode de woningbehoeftenstudie (mei 2002) en het stedenbouwkundig ontwerp gebied Scheldemolens (juni 2003) afgerond. In diezelfde periode werd de draad van het B.P.A. nr. 2 c 'Uitbreiding KMO-zone Hemelrijken' opnieuw opgepikt (goedgekeurd door de minister op 4 maart 2002) en is onderzoek verricht in functie van de opmaak van het B.P.A. 'recreatiegebieden Oppuurs' (laatste plenaire vergadering op 22 juni 2000).

3.4. Krachtlijnennota

De denkdag van 10 oktober 2003 had tot doel de belangrijkste krachtlijnen voor een kwalitatief gemeentelijk ruimtelijk beleid uit te stippelen en een gewenst ruimtelijk kader daartoe te schetsen. Dit gebeurde aan de hand van de krachtlijnennota.

De krachtlijnennota bevat een korte samenvatting van de uitgangspunten en voorstellen voor een gewenste ruimtelijke structuur. Deze voorstellen zijn afkomstig uit de startnota, de woningbehoeftenstudie, de studie rond recreatie, toerisme en landschap alsook de bedrijvenstudie. Zij zijn vervolgens aangevuld met nieuwe inzichten die zijn gegroeid tijdens het verder planningsproces sedert de afwerking van de startnota uit 1999. Al deze studies en inzichten reiken vanuit hun eigen context specifieke concepten aan voor een gewenste ruimtelijke structuur. De bedoeling van de denkdag was deze verschillende en misschien zelfs tegengestelde concepten met elkaar te confronteren om tot een globaal gewenst ruimtelijk kader te komen waar zoveel mogelijk actoren en partners zich in kunnen terug vinden.

Daarnaast had de denkdag tot doel de resterende leemten te detecteren, duidelijker af te lijnen en waar mogelijk reeds in te vullen. Zodoende kon, rekening houdend met deze leemten, het ruimtelijk structuurplan verder worden ingevuld.

3.5. Voorontwerp

Het voorontwerp van structuurplan brengt het verzameld materiaal in zijn samenhang bijeen. Het vertrekpunt voor dit voorontwerp van structuurplan zijn de uitgangspunten en voorstellen geformuleerd in de krachtlijnennota, aangevuld en verbeterd tijdens de denkdag van 10 oktober 2003. Deze krachtlijnen worden in dit voorontwerp verder onderbouwd met een informatief gedeelte en krijgen een aantal meer concrete uitwerkingen in het richtinggevend gedeelte. Tegelijk worden reeds een aantal acties geformuleerd die de basis zullen vormen voor het bindend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan van de gemeente.

Het voorontwerp is voorgelegd aan het provinciebestuur van Antwerpen, ROHM Antwerpen en AROHM, afdeling ruimtelijke planning op 8 juli 2004.

3.6. Ontwerp

De gemeenteraad heeft op 28 februari 2005 het ontwerp van ruimtelijk structuurplan Sint-Amands voorlopig vastgesteld. Het openbaar onderzoek volgde van 7 maart tot en met 6 juni 2005. De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (gecoro) bundelde alle adviezen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek werden geformuleerd en bracht hierover een gemotiveerd advies uit op 31 augustus 2005.



4. Samenwerkingsmodel

Communicatie en overleg zijn sleutelwoorden in een structuurplanningsproces. Vandaar dat het zoeken naar partners, het opbouwen van een draagvlak en het uitwisselen van uitleg en informatie zo belangrijk zijn. Bij de start van het structuurplanningsproces voor Sint-Amands werd een samenwerkingsverband opgezet dat tot doel heeft dit proces verder te begeleiden. Het is daarbij duidelijk dat de uiteindelijke beslissingsbevoegdheid inzake het structuurplan bij de gemeenteraad ligt.

4.1. Ambtelijke werkgroep

De ambtelijke werkgroep bereidt het structuurplan inhoudelijk voor. Zij coördineert het plannings- en inspraakproces. Zij adviseert het college over de aanpak van de planning, het uit te voeren onderzoek en de inspraak. Hier vinden tevens een afstemming en een overleg plaats tussen de gemeentelijke diensten over de werkzaamheden en de belangrijke projecten. In deze groep zijn het gemeentebestuur, de plangroep en de betrokken diensten vertegenwoordigd.

Belangrijk hierbij is dat de ambtelijke werkgroep:

- de verschillende documenten van de structuurplanning bespreekt
- de inspraakprocedure mee uitwerkt
- de procedure van structuurplanning mee opvolgt
- de benodigde gegevens ter beschikking stelt.

De ambtelijke werkgroep is tijdens de hele duur van het structuurplanningsproces samengekomen.

4.2. Stuurgroep

De stuurgroep was tot vóór het oprichten van de gecoro de voornaamste inspraakgroep in de structuurplanning. Zij geeft op basis van voorstellen van de plangroep en van de ambtelijke werkgroep of uit eigen beweging adviezen aan college en gemeenteraad. De stuurgroep organiseert haar eigen werkzaamheden en geeft advies aan de ambtelijke werkgroep over initiatieven om gericht informatie te verstrekken, ruimere inspraak te organiseren en de resultaten van het inspraakverloop in de besluitvorming te verwerken.

4.3. Gecoro

De samenstelling van de gecoro komt grotendeels overeen met de leden van de stuurgroep. Om mensen die het planningsproces destijds mee opgestart hebben en niet opgenomen zijn in de gecoro, blijvend te betrekken in de opmaak van het structuurplan wordt meestal samengekomen in een verruimde gecoro. Het gaat om de leden van de gecoro samen met leden van de stuurgroep. Op regelmatige tijdstippen werd de gecoro ingelicht over de stand van zaken van het structuurplanningsproces en over de inhoud van de voorstellen.

In het kader van de opmaak van het structuurplan vonden twee denkdagen plaats voor de leden van de gecoro en de stuurgroep. Deze groep werd aangevuld met een aantal betrokken overheidsadministraties.

- Een eerste denkmoment had plaats op 10 oktober 2003. De opgestelde krachtlijnennota werd toegelicht en geamendeerd tijdens de vergadering.

- De bespreking van het voorontwerp van structuurplan was het voorwerp van een tweede denkdag op 16 september 2004. Ook uit deze bespreking volgden een aantal suggesties tot voor aanpassing van de teksten.

4.4. Verruimde gemeenteraad

Op belangrijke momenten wordt een verruimde gemeenteraad bijeengeroepen bestaande uit alle gemeenteraadsleden, uit het college en ook uit leden van de ambtelijke werkgroep en van de stuurgroep om belangrijke vorderingen in het planningsproces toe te lichten. Op 13 oktober 1999 is dit gebeurd voor de bespreking van het voorontwerp van startnota.

4.5. Actoren en bevolking

4.5.1. Werkgroepen

Een aantal inhoudelijke uitwerkingen is voorbereid en vorm gegeven in een aantal werkgroepen.

- Mogelijke lokaties voor bosuitbreiding zijn besproken met AMINAL, afdeling bos en groen, op 12 november 2003.
- Uitspraken over natuurontwikkeling zijn getoetst met AMINAL, afdeling natuur, op 13 november 2003.
- De ontwikkelingsperspectieven voor de landbouw zijn voorgelegd en bediscussieerd met de landbouwwraad op 18 november 2003.
- De structuur van het netwerk voor langzaam verkeer is voorgelegd aan diverse mobiliteitsactoren (vertegenwoordigers van de scholengemeenschap en van de toeristische sector, de politie enz.). De bespreking heeft plaatsgevonden op 20 januari 2004.
- De woonproblematiek (woningtypologie, verdichtingsmogelijkheden, woningbouwprogrammatie) is op 23 januari 2004 besproken met de sociale huisvestingsmaatschappijen en het O.C.M.W.

4.5.2. Inspraakavonden

De bevolking is op regelmatige tijdstippen geïnformeerd over de voortgang en de resultaten van de werkzaamheden. Omgekeerd kunnen plangroep en gemeentebestuur uit een dialoog met de bewoners heel wat opsteken over de ruimte in Sint-Amands. Om de inspraak met de bevolking op een professionele manier te laten plaatsvinden wordt samengewerkt met de inspraakbegeleiding 'Interactief'. Er werden bijvoorbeeld inspraakvergaderingen georganiseerd met de bevolking in de drie deelgemeenten naar aanleiding van de startnota op 23, 24 en 25 juni 1999. Een denkdag vond plaats op basis van een krachtlijnennota op 10 oktober 2003.

- Vooreerst werden inspraakvergaderingen georganiseerd met de bevolking in de drie deelgemeenten naar aanleiding van de opmaak van de startnota. Zij vonden plaats op 23, 24 en 25 juni 1999.
- Naar aanleiding van het openbaar onderzoek vonden tijdens de maand april 2005 opnieuw drie inspraakvergaderingen plaats. In elke deelgemeente werd het structuurplan grondig toegelicht.

II. Situering

1. Situering van Sint-Amands

kaart 1 administratieve situering

kaart 2 situering in de regio

Sinds de fusie in 1977 bestaat de gemeente Sint-Amands uit drie deelgemeenten: Oppuurs, Lippelo en Sint-Amands. De gemeente ligt op het snijpunt van drie provincies. De gemeente zelf behoort tot de provincie Antwerpen maar grenst in het zuiden en het westen aan Oost-Vlaanderen en raakt in het zuidoosten de provincie Vlaams-Brabant. Sint-Amands heeft vijf buurgemeenten. Puurs en Bornem in het noorden zijn de buurgemeenten in de provincie Antwerpen. Samen met Sint-Amands vormen zij Klein-Brabant. De drie gemeenten behoren tot het arrondissement Mechelen. De Vlaams-Brabantse gemeente Londerzeel (arrondissement Halle - Vilvoorde) en de Oost-Vlaamse gemeenten Buggenhout en Hamme (arrondissement Dendermonde) zijn de drie overige buurgemeenten.



De gemeente en meer bepaald het dorp Sint-Amands ligt aan de rechteroever van de Schelde. De stroom vormt de westelijke grens van de gemeente. Tussen Sint-Amands en de gemeente Hamme ten westen van de Schelde is enkel een rechtstreekse verbinding via een veerdienst voor voetgangers en fietsers. Vliet - Grote Molenbeek bepaalt de oostelijke grens van de gemeente.

Door de gemeente loopt de spoorweg Antwerpen - Dendermonde. Zij is nog enkel in gebruik voor stoomtreinen in het toeristisch seizoen. Als permanente openbaar vervoerverbinding van de gemeente met haar omgeving is zij niet langer relevant. Belangrijker voor de ontsluiting is dat de gemeente Sint-Amands wordt doorsneden door N17. De secundaire weg verbindt de gemeente met Dendermonde ten westen. Naar het oosten, nabij Willebroek, verknoopt N17 met de primaire wegen N16 (Mechelen - Sint-Niklaas) en A12 (Antwerpen - Brussel).

2. Fysisch systeem

Aan de basis van de ruimtelijke ontwikkeling van een gebied ligt het fysisch systeem. Met het fysisch systeem wordt 'het geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, geologie, reliëf, bodem, oppervlakte- en grondwater en lucht' bedoeld ⁵. Het reliëf, de bodem en de waterhuishouding zijn hiervan de belangrijkste componenten voor de ontwikkeling van de ruimte.

2.1. Basisinformatie

2.1.1. Bodem en reliëf

kaart 3 geïnterpreteerde bodemkaart

Volgens de indeling in fysische regio's maakt het landschap van Sint-Amands integraal deel uit van de Oostelijke Vlaamse laagvlakte, meer bepaald van het sterk leemhoudend lemig-zandgebied van Klein Brabant. De hoogteverschillen op het grondgebied zijn zeer gering. Toch kan men op basis van zowel het reliëf als van de bodem een onderscheid maken tussen het oostelijk en het westelijk deel van de gemeente.

Parallel met de Scheldevallei in het westen vormen de grote aaneengesloten gehelen met plaggenbodems een uitloper van de stuifzandrug van Bornem. Zij wordt in het zuiden van de gemeente doorsneden door de vallei van de Klaverbeek.

In het oosten komen de plaggenbodems minder frequent voor. Dit gebied sluit aan bij de randhelling van de Vlaamse Vallei. Vliet - Molenbeek en Klaverbeek maken met hun alluvium deel uit van dit gebied.

Tussen beide gebieden ligt centraal in de gemeente en uitgesproken in de omgeving van Pandgatheide een iets lager gebied met lemige zandbodems en een sterke aanwezigheid van depressies. De depressies komen vooral voor aan de oostelijke rand van de stuifzandgordel.

2.1.2. Hydrografie

kaart 4 hydrografie

De stuifzandrug met plaggenbodems vormt de waterscheiding tussen het deelbekken van de Schelde in het westen en het deelbekken van de Vliet (Rupel) in het oosten. Het centraal lager gelegen gebied wordt vooral naar de Vliet ontwaterd.

Het natuurlijk overstromingsgebied van de Schelde strekt zich vooral uit ten westen van de Schelde. Ten oosten reikt dit gebied tot Dam. Belangrijke beken binnen dit deelbekken zijn Kruisveldbeek, Bovenloop, Dorpsloop en Meersloop.

Rond Vliet - Molenbeek en de bovenloop van Klaverbeek is een natuurlijk overstromingsgebied aanwezig. Een van de redenen hiervoor is dat ook op deze beken oorspronkelijk getijdenwerking aanwezig was. Andere belangrijke beken binnen dit deelbekken zijn Paasheideloop, de

⁵ Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Leefmilieu en Infrastructuur, A.R.O.H.M., Afdeling Ruimtelijke Planning, Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, Brussel, september 1997.

waterloop van de Molenheide, Ronebeek en haar zijbeek. Vanuit de omgeving Kattestraat en vanuit Nijven stromen twee beken van derde categorie naar de Vliet. Pandgatheide en de depressie in de omgeving van Larendries worden afgewaterd naar Klaverbeek.

2.2. Hoofdeenheden van het fysisch systeem

kaart 5 *hoofdeenheden van het fysisch systeem*

Volgende hoofdeenheden kunnen worden afgebakend:

- **de alluviale vlakte van de Schelde:** het gemeentelijk gedeelte van de Scheldeloop tot aan de Dam (Ter Donkeren tot Steenoven)
- **de alluviale vlakte van Vliet - Molenbeek en de benedenloop van de Klaverbeek:** de van nature overstroomde gebieden en de aansluitende depressies langs de volledige Vliet - Molenbeek en langs Klaverbeek van Oude Heirbaan tot monding in de Vliet
- **de laagplateaus en valleiranden:** in het oosten/zuidoosten van de gemeente rond Oppuurs en Lippelo en het gebied kouter - Oude Briel ten zuiden van Sint-Amands
- **de stuifzandrug:** de grote aaneengesloten gebieden met plaggenbodems rond de kern van Sint-Amands (als uitloper van de stuifzandrug te Bornem)
- **de depressies:** de gronden van de ondiepe depressies in de omgeving van Fok, Calleboutstraat (spoorweg), Larendries, Pandgatheide, Heide (Kattestraat), ten oosten van Steentjeshoeve (omgeving zijbeek Ronebeek) en ten oosten van Oude Heirbaan - Pandgatheide (Den Pluk Af)
- **de beken en hun beekranden:** de beken Kruisveldbeek, Bovenloop, Dorpsloop en Meersloop, bovenloop Klaverbeek, Paasheideloop, Ronebeek de beken van derde categorie in de omgeving Oppuurs met hun depressies en de beken van derde categorie afstromend vanuit Pandgatheide en omgeving Larendries.



3. Profiel van de gemeente met enkele kengetallen

De gemeente Sint-Amands wordt in dit hoofdstuk kort getypeerd aan de hand van een aantal cijfergegevens.

3.1. Ruimtegebruik

kaart 6 bodemgebruik op basis van een satellietbeeld

tabel 1 bodemgebruik volgens het kadaster in 1999

	Sint-Amands	Sint-Amands + buurgemeenten (excl. Hamme)	arrondissementen Dendermonde, Mechelen, Halle - Vilvoorde samen ⁶	Vlaanderen
totale oppervlakte	15,6 km ²	196,5 km ²	1.796 km ²	13.522 km ²
bebouwd	17,5%	18,4%	19,6%	16,1%
niet bebouwd	74,8%	73,0%	73,0%	77,0%
niet gekadastreerd	7,7%	8,6%	7,4%	6,9%
akkerland en grasland	62,7%	52,3%	55,8%	57,9%
bossen	0,5%	11,5%	7,4%	8,0%
tuinen en parken	0,9%	1,6%	2,3%	1,4%
woongebouwen	13,7%	12,2%	13,6%	11,0%
recreatie	0,3%	0,9%	0,8%	0,9%
bedrijvigheid	2,9%	3,7%	3,2%	2,7%
gemeenschapsvoorzieningen	0,5%	0,7%	1,0%	1,0%
wegen en water	0,5%	1,6%	1,3%	1,1%

bron: NIS, 1999

Zowat 75% van de gemeentelijke oppervlakte is onbebouwd. Het aandeel van de bebouwing (17,5%) is iets lager dan de omgevende buurgemeenten. Toch blijft de bebouwde oppervlakte in de gemeente hoger dan gemiddeld in Vlaanderen.

De landbouw vormt een belangrijke factor voor het ruimtegebruik in Sint-Amands. Het aandeel van het gemeentelijk grondgebied dat als akkerland of grasland is gekadastreerd, is opvallend hoog voor de omgeving. Dit is ook zo ten opzichte van het gemiddelde in Vlaanderen. Daar staat tegenover dat volgens het kadaster de beboste oppervlakte in verhouding zeer gering is.

Ongeveer 13,7% van het grondgebied is in gebruik voor woningen. Dit aandeel is in verhouding gelijkaardig aan het geheel van de arrondissementen maar duidelijk hoger dan het aandeel op Vlaams niveau. Op het vlak van bedrijvigheid (ongeveer 2,9% van het grondgebied) scoort de gemeente dan weer lager dan gemiddeld voor de ruimere omgeving. Zowel recreatie als andere gemeenschapsvoorzieningen nemen slechts een heel klein deeltje van het gemeentelijk grondgebied in beslag.

⁶ De arrondissementen Mechelen, Dendermonde en Halle - Vilvoorde worden samen beschouwd omwille van de ligging van de gemeente op de grens. Dit is ook zo voor de tabellen 2, 3 en 4.

3.2. Bevolking

tabel 2 inwoners

	aantal 1/1/2003	inwoners/km ² 1/1/2003	inwoners/km ² woongebouwen	evolutie aantal in- woners 2000 - 2003
Sint-Amands	7.604	487	3.562	+ 0,58 %
Bornem	19.939	435	4.476	+ 0,00 %
Buggenhout	13.676	541	3.560	- 0,55 %
Londerzeel	17.185	473	3.624	+ 0,19 %
Puurs	15.859	475	3.892	+ 0,78 %
Hamme	22.800	467	4.920	+ 0,51 %
Sint-Amands + buurgemeenten	97.063	494	4.065	+ 0,25 %
arrondissementen	1.061.415	591	4.354	+ 1,05 %
Vlaanderen	5.995.553	443	4.044	+ 0,93 %

bron: NIS bodembezetting 1999, APS-Statistische website, eigen verwerking

Sint-Amands is niet alleen in oppervlakte maar ook in aantal inwoners een relatief kleine gemeente. De bevolkingsdichtheid is weliswaar hoger dan de buurgemeenten maar zij blijft laag indien men ze vergelijkt met de verschillende arrondissementen. Van de buurgemeenten scoort enkel Buggenhout hoger. De dichtheid van het aantal inwoners ten opzichte van de oppervlakte aan woongebouwen is relatief laag. Dit betekent dat de inwoners een relatief belangrijke bebouwde oppervlakte innemen.

Ten opzichte van zijn buurgemeenten kende Sint-Amands samen met Puurs tussen 2000 en 2003 een relatief hoge bevolkingsaan groei. Deze bevolkingsaan groei blijft laag indien men deze vergelijkt met Vlaanderen. De arrondissementen halen een relatief belangrijke score. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat deze score in belangrijke mate wordt bepaald door de arrondissementen Halle - Vilvoorde (1,35%) en Mechelen (0,98%). De bevolkingsaan groei in Dendermonde (0,27%) is lager dan deze van Sint-Amands.

tabel 3 huishoudens

	aantal 1/1/2003	huishoudens/km ² 1/1/2003	huishoudens/km ² woongebouwen	evolutie aantal huishoudens 2000 - 2003	gezinscoëfficiënt ⁷ 1/1/2003
Sint-Amands	2.898	186	1.358	+ 2,04%	2,62
Bornem	7.900	172	1.773	+ 1,70%	2,52
Buggenhout	5.488	217	1.429	+ 1,29%	2,49
Londerzeel	6.839	188	1.442	+ 1,65%	2,51
Puurs	6.239	188	1.531	+ 1,33	2,54
Sint-Amands + buurgemeenten	38.440	196	1.610	+ 1,67%	2,52
arrondissementen	427.052	238	1.752	+ 1,72%	2,48
Vlaanderen	2.457.779	182	1.657	+ 1,82%	2,44

bron: NIS bodembezetting 1999, APS-Statistische website, eigen verwerking

⁷ De gezinscoëfficiënt geeft de verhouding tussen het aantal inwoners en het aantal huishoudens in een bepaald geografisch gebied.

Opvallend hoog ten opzichte van de omgeving is de aangroei van het aantal huishoudens in de gemeente. Zij is hoger dan in elk van de buurgemeenten en van de arrondissementen. Rekening houdend met de toename van het aantal inwoners is dit niet alleen te wijten aan een gezinsverdunding. De gemiddelde gezinsgrootte in de gemeente blijft met 2,62 vrij hoog.

Door de relatief grote gezinnen wordt de lage dichtheid van het aantal inwoners ten opzichte van de oppervlakte aan woongebouwen nog meer uitgesproken. De dichtheid in het aantal inwoners ten opzichte van de volledige oppervlakte van de gemeente wordt genuanceerd. De dichtheid van het aantal huishoudens is gelijkaardig aan de buurgemeenten of zelfs lager.

tabel 4 verdeling van het aantal inwoners in de deelgemeenten (1999)

	Sint-Amands	Oppuurs	Lippelo	volledige gemeente
oppervlakte	6,68 km ²	4,73 km ²	4,14 km ²	15,55 km ²
aantal inwoners	4.472	1.933	1.151	7.556
aandeel bevolking	59,2%	25,6%	15,2%	100%
aantal inwoners/km ²	669	409	278	486
aantal woningen	1.739	685	370	2.794
aantal woningen/km ²	260	145	89	180
aantal inwoners/woning	2,57	2,82	3,11	2,70

bron: gemeentebestuur Sint-Amands, jaarverslag 1998

Sint-Amands is de belangrijkste deelgemeente naar aantal inwoners, naar oppervlakte en naar aantal woningen. Daarna volgt Oppuurs, op de voet gevolgd door Lippelo. De bevolkingsdichtheid is duidelijk hoger dan in Oppuurs en Lippelo. Hetzelfde geldt voor de dichtheid van het aantal woningen. Vanuit de onderstelling dat het aantal woningen overeenkomt met het aantal gezinnen⁸, kent Lippelo een opvallend hoge gezinscoëfficiënt.

3.3. Tewerkstelling

tabel 5 tewerkstelling (2001)

	werkgelegenheidsgraad ⁹	secundarisering- graad	tertiarisering- 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

⁸ Dit is aannemelijk indien men het aantal woningen vergelijkt met het aantal huishoudens in 2003.

⁹ De werkgelegenheidsgraad geeft de verhouding tussen het totaal aantal arbeidsplaatsen (de totale werkgelegenheid) in een bepaald geografisch gebied ten opzichte van het aantal inwoners op beroepsactieve leeftijd. De secundariseringgraad specificeert dit voor de arbeidsplaatsen in de secundaire sector, de tertiëriseringgraad voor de jobs in de tertiaire sector.

¹⁰ De werkloosheidsdruk geeft de verhouding tussen het aantal werklozen (de niet werkende werkzoekenden en de oudere uitkeringsgerechtigde volledig werklozen) ten opzichte van het aantal inwoners op beroepsactieve leeftijd.

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 ¹¹ 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 specialisatiecoëfficiënt ¹² 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.

3.4. Woningenbestand

tabel 6 woningtypes

	aandeel eengezinshuizen				aandeel appartementen
	totaal	open bebouwing	halfopen bebouwing	rijwoningen	
Sint-Amands	93,8%	38,3%	30,8%	24,6%	5,5%
Bornem	88,5%	36,5%	27,9%	24,0%	11,0%
Buggenhout	91,6%	39,3%	35,8%	15,9%	8,0%
Londerzeel	89,1%	47,0%	28,1%	13,6%	10,2%
Puurs	91,0%	35,6%	31,4%	24,0%	8,0%
Vlaanderen	79,5%	36,1%	20,4%	22,6%	20,0%

bron: NIS, enquête 2001, website

De verdeling van de woningtypes is analoog aan de buurgemeenten. Zij weerspiegelt een deel van het landelijk karakter van de gemeente. Het groot aandeel eengezinshuizen draagt bij tot de relatief beperkte dichtheid aan huishoudens ten opzichte van de gekadastreerde oppervlakte voor woningen (zie tabel 1). Opvallend is het relatief beperkt aandeel aan appartementen in de gemeente.

¹¹ GOM Antwerpen, Gemeenteprofielen 2002.

¹² Een specialisatiecoëfficiënt hoger dan 1 wil zeggen dat de gemeentelijke tewerkstelling in die sector relatief hoger is dan in de rest van het arrondissement.

tabel 7 sociale huurwoningen en verkoopprijs woningen en bouwgronden

	aantal woningen 2002	aandeel sociale huurwoningen en huurappartementen ¹³	gemiddelde verkoopprijs kleine en middelgrote woningen 2002	gemiddelde verkoopprijs bouwgrond/m ² 2002	evolutie	
					1992- 1997	1997- 2002
Sint-Amands	2.879	9,7%	€ 106.470	€ 101,42	1,653	2,715
Bornem	7.824	8,4%	€ 96.526	€ 88,60	2,250	2,472
Buggenhout	5.476	1,6%	€ 100.234	€ 67,11	1,552	1,979
Londerzeel	6.773	1,6%	€ 110.069	€ 77,23	0,969	2,799
Puurs	6.177	6,7%	€ 97.854	€ 77,58	1,535	2,033
Dendermonde	17.895	8,8%	€ 88.002	€ 65,82	1,277	2,153
arrondissementen	423.388	5,0%	€ 104.929	€ 81,28	1,452	1,816
provincie A'pen	692.759	6,0%	€ 100.485	€ 92,64	1,596	2,131
Vlaanderen	2.434.346	5,2%	€ 97.536	€ 76,82	1,334	2,104

bron: APS - interactieve gemeentelijke en regionale databank

De gemeente heeft een opvallend aandeel sociale woningen in haar woningenbestand. Dit vormt een mogelijke basis om verdrukking van sociale groepen in de woningmarkt bij prijsverhogingen tegen te gaan.

De gemiddelde verkoopprijs van bouwgronden per vierkante meter en van woningen is relatief hoog in Sint-Amands. Dit kan niet volledig worden toegeschreven aan het beperkt aantal bouwpercelen dat in de gemeente verkocht is in 2002. Het verschijnsel is structureel van aard. De prijs per vierkante meter is hoger dan deze van 2001 (€ 74,20) maar ook toen was hij samen met deze van Londerzeel opmerkelijk hoger dan deze van de buurgemeenten. Ook de gemiddelde verkoopprijs van kleine en middelgrote woningen in de gemeente is markant hoger dan deze van de buurgemeenten. Enkel Londerzeel haalt een hogere prijs.

De grondprijzen in de gemeente lagen in 1992 en in 1997 weliswaar lager dan gemiddeld in de provincie, maar tussen 1992 - 1997 werd er reeds (in het zog van de buurgemeenten en het arrondissement Mechelen) een belangrijke prijsstijging genoteerd. Deze stijging was toen reeds hoger dan gemiddeld in de provincie. In de volgende periode 1997 - 2002 heeft deze stijging zich verder doorgezet. Zij is merkbaar hoger dan de andere buurgemeenten, met uitzondering van Londerzeel waar in de periode voordien een daling aanwezig was. Ook de cijfergegevens van de verschillende afgelopen jaren geven aan dat de gemeente zich aansluit als residentiële gemeente bij de woningmarkt in Halle-Vilvoorde.

3.5. Landbouw

Zoals reeds aangestipt bij de bespreking van het ruimtegebruik neemt de landbouw de belangrijkste oppervlakte van de gemeente in. De totale landbouwoppervlakte geregistreerd bij de mestbank bedraagt 782 ha of zowat 50% van de totale gemeentelijke oppervlakte ¹⁴. Hiervan wordt 350 ha omschreven als grasland, 264 ha als maïs en 165 ha als andere teelten.

¹³ Aantal sociale woonegelegenheden + aantal huurappartementen verhuurd op het einde van 2001 door de door de VHM erkende sociale huisvestingsmaatschappijen.

¹⁴ Gegevens van de mestbank voor 2001. Volgens de inventarisatie van de landbouwradaad in Sint-Amands (2003) bedraagt de totale perceelsoppervlakte met landbouwactiviteiten ongeveer 760 ha. Uit deze inventarisatie blijkt ook hobbylandbouw relatief sterk aanwezig te zijn met een oppervlakte van circa 70 ha. Voor de cartografische weergave van deze inventarisatie, zie kaart 27, pagina - 67 -.

Volgens de gegevens van de mestbank van 2001 zijn in de gemeente 48 landbouwbedrijven geregistreerd. Het betreft 2 grondloze bedrijven, 15 dierloze bedrijven en 31 bedrijven met dieren en gronden. Net zoals in de rest van Klein-Brabant ligt de nadruk duidelijk op grondgebonden activiteiten.

De belangrijkste bedrijfstypes in de gemeente zijn de melkveebedrijven en de combinaties van rundvee. Ook de akkerbouwers met groenteteelt in open lucht zijn sterk vertegenwoordigd. Het aantal bedrijven met een gemengde bedrijfsvoering (zowel akkerbouw als rundvee of gemengde landbouw) is relatief beperkt, maar deze bedrijven nemen een aanzienlijke oppervlakte in beslag. Het aantal mestvee of varkensbedrijven is beperkt.

tabel 8 bedrijfstypes Sint-Amands 2001

bedrijfstype	aantal bedrijven	aandeel totale landbouwoppervlakte
akkerbouwers	16	20%
combinatie van rundvee	6	12%
melkvee	14	42%
mestvee en varkens	6	6%
combinatie rundvee en akkerbouw	3	10%
gemengde landbouw	2	8%

bron: VLM - mestbank statistische website: gemeentestatistieken

III. Planningscontext

1. Juridische context

De elementen van de planningscontext worden op de volgende bladzijden weergegeven in tabelvorm. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- ruimtelijke structuurplannen
- ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg
- gebieden met andere wettelijke beschermingen
- gemeentelijke verordeningen en reglementen.

kaart 7 Sint-Amands in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

kaart 8 Sint-Amands in het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen

kaart 9 uittreksel uit het gewestplan

kaart 10 afbakening VEN-gebieden in en rond Sint-Amands

kaart 11 situering B.P.A's. in Sint-Amands

kaart 12 situering beschermde gebieden (monumenten en dorpsgezichten, habitat- en vogelrichtlijngebieden)



1.1. Ruimtelijke structuurplannen

plan	status	uitspraken met relevantie voor Sint-Amands	
		uitspraken in het richtinggevend gedeelte	bindende bepalingen
ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	goedgekeurd 12/1997	<ul style="list-style-type: none"> - N16 van A14 (Sint-Niklaas) tot A12 (Willebroek-Noord) wordt aangeduid als primaire weg categorie I. - De treinverbinding Dendermonde - Puurs - Boom - Antwerpen wordt bebouwingvrij gehouden als mogelijke ontubbeling van de bestaande lijn via Mechelen - Antwerpen voor goederenvervoer. - De riviervallei Scheldevallei is structuurbepalend voor het buitengebied. - De Scheldepolders zijn aangeduid als gaaf landschap. 	<p>lijninfrastructuren</p> <ul style="list-style-type: none"> - N16 is een primaire weg categorie I. - De Zeeschelde behoort tot het hoofdwaterwegennet. <p>buitengebied</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sint-Amands behoort tot het buitengebied. Er geldt dus een buitengebiedbeleid waarin ontwikkelingen enkel gericht zijn op de eigen behoeften. - In de provincie Antwerpen mag maximum 35% van de bijkomende woningen in het buitengebied worden gerealiseerd. <p>stedelijk gebied</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sint-Amands behoort tot (het buitengebied van) de Vlaamse ruit. De Vlaamse ruit is een stedelijk netwerk van Vlaams niveau en bevat het sterk verstedelijkt gebied tussen Brussel, Gent, Antwerpen en Leuven. Sint-Amands heeft op vlak van open ruimte en (randstedelijk) groen een eigen taak te vervullen binnen dit stedelijk netwerk. - Dendermonde is geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. <p>economische knooppunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alle stedelijke gebieden zijn economische knooppunten. - In de economische knooppunten moet in de provincie Antwerpen 83% tot 88% van de bijkomende bedrijventerreinen een plaats krijgen. - Bornem, Londerzeel, Puurs en Willebroek zijn een economisch knooppunt in het buitengebied.

<p>ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen</p>	<p>goedgekeurd M.B.10/07/2001</p>	<ul style="list-style-type: none"> - De Schelde wordt aangeduid als natuurverbinding. - De Vliet en Molenbeek worden aangeduid als natuurverbinding. - De gemeente Sint-Amands wordt geselecteerd als een gemeente met een gewoon hoofddorp type III. - Oppuurs en Sint-Amands worden geselecteerd als woonkernen. - Sint-Amands behoort tot het landbouwgebied in het waardevol landschap Klein Brabant. - Sint-Amands sluit aan bij het toeristisch-recreatief netwerk Steden en Stromen. - Het strategisch rustgebied Oude Schelde - Hingene-polder ligt deels in de gemeente Sint-Amands. - N17 wordt geselecteerd als secundaire weg type I. - De voormalige spoorlijn vanuit Puurs wordt geselecteerd als verbindend element in het openbaar vervoer van provinciaal niveau met een knooppunt van intergemeentelijk niveau in Sint-Amands. - De Schelde wordt aangeduid als landschappelijk structurerend hydrografisch element. - In Sint-Amands zijn twee gave landschappen aangeduid: de Scheldevallei als valleilandschap en Klein Brabant als gemengd complex met overwegend akker- en weiland. - De overgang van Scheldevallei en stuifzandrug van Bornem wordt aangeduid als markante terreinovergang. 	<ul style="list-style-type: none"> - Tussen en doorheen Schelde- en Rupelvallei en bos- en beekcomplexen in Klein-Brabant wordt een natuurverbinding geselecteerd. - Sint-Amands wordt geselecteerd als gemeente met een gewoon hoofddorp type III. De gemeente kan enkel een bijkomend lokaal bedrijventerrein ontwikkelen voor de herlokalisatie van zonevreemde lokale bedrijven en/of historisch gegroeide bedrijven. - Oppuurs en Sint-Amands worden geselecteerd als woonkernen. - Klein-Brabant wordt geselecteerd als landbouwgebied in een waardevol landschap. - 'Steden en Stromen' wordt geselecteerd als toeristisch-recreatief netwerk van provinciaal belang. - Oude Schelde en Hingene Polder in Klein-Brabant worden geselecteerd als strategisch rustgebied. - N17 tussen N16 en de grens met de provincie Oost-Vlaanderen wordt geselecteerd als secundaire weg type I. - De meanders van Schelde en Rupel, de valleirand van Bornem tot Hoboken, de dalparallele beken Vliet en Molenbeek en de stuifzandrug in Bornem worden geselecteerd als structurerende reliëfcomponenten in de Vlaamse Vallei.
<p>ruimtelijk structuurplan gemeente Bornem</p>	<p>goedgekeurd M.B. 13/10/1999 partiële herziening in opmaak</p>	<p>Van belang voor Sint-Amands zijn de intentie en vraag voor samenwerking van de gemeente om de recreatieve druk langs de Schelde te verminderen en de natuurwaarden op te waarderen. In het ruimtelijk structuurplan staat de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor Mariekerke aangekondigd met als eerste doel het lappendeken van plannen van aanleg te vereenvoudigen. Binnen het kader van de opmaak van dit B.P.A. worden ideeën geuit om het gebied de Leemputten te ontwikkelen in functie van hobbylandbouw of in functie van jeugd speelruimte.</p> <p>De directe aanleiding voor de partiële herziening van het ruimtelijk structuurplan is de actualisering van de woningbouwprogrammatie en de ontwikkeling van een sociaal woningbouwproject. De partiële herziening zal onder andere ook een explicitering van de recreatieve structuur voor Bornem inhouden.</p>	
<p>ruimtelijk structuurplan gemeente Puurs</p>	<p>Van belang is de zorg die de gemeente Puurs besteedt aan de open ruimte in het zuidelijk deel van haar grondgebied. De gemeente beschouwt dit gebied als een structuurbepalend samenhangend land- en tuinbouwgebied op bovenlokaal niveau dat uiteraard doorloopt in Sint-Amands. Ook het belang van de Vliet als bovenlokale natuurverbinding komt in het structuurplan erg naar voor. De gemeente stelt voor dat de provincie voor de vallei van de Vliet een ruimtelijk uitvoeringsplan opmaakt. Een laatste belangrijk element is dat de gemeente bij de provincie pleit voor een kwalitatieve ontwikkeling als bedrijventerrein van het gebied 'Pullaar - Geren' langs N16.</p>		

ruimtelijk structuurplan gemeente Londerzeel		De gemeente beschikt momenteel over een startnota voor het gemeentelijk structuurplan, een synthesesnota van het gemeentelijk mobiliteitsplan en werkteksten in verband met A12, Londerzeel centrum, gemeenschapsvoorzieningen en woningbehoeften. De gemeente ziet de verbinding Malderen - Lippelo - N17 als onderdeel van een net van interlokale verbindingen. Deze verbinding moet het verkeer van de omgeving van (Steenhuffel en) Malderen afleiden naar N17. De startnota kondigt daarnaast onderzoek aan omtrent de valleien van de Molenbeken en de daarmee samenhangende overstromingsproblematiek. In het onderzoek zouden mogelijk ook uitspraken kunnen gebeuren omtrent de bossen rond Malderen en Lippelo. Dit onderzoek is nog in voorbereiding.
ruimtelijk structuurplan gemeente Buggenhout	voorontwerp 3/06/2003 plenaire vergadering voorzien maart 2004	In het richtinggevend gedeelte wordt aangegeven dat de gemeente Buggenhout het bedrijfsterrein van Autohandel Smet, gelegen naast grote Baanhoeve, wil optimaliseren (kaart 10). Grote Baanhoeve wil de gemeente behouden en versterken. De woonkern van Briel wordt als 'af te bakenen' aangeduid tot op het grondgebied van Sint-Amands. Voor het woonlint langs Kuitgemstraat wordt een structurering en ruimtelijke afwerking voorgesteld. Ingeschreven acties in het voorstel van bindende bepalingen zijn: - het opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de vallei van de Vondelbeek (verlengde Klaverbeek) - het herinrichten van N17 in functie van de verkeersleefbaarheid - het voeren van een actief natuurbeleid voor het wadgebied van de Keelbeek - het saneren van de ALVAT-site te Oude Briel voor recreatie/wonen.
ruimtelijk structuurplan gemeente Hamme	ontwerp 06/10/2003 openbaar onderzoek: tot 16/02/2004	De relaties met de structuur van de gemeente Sint-Amands zijn miniem. Hieruit volgt onder andere dat voor de realisatie van de acties in de bindende bepalingen geen overleg met de gemeente Sint-Amands is gepland. Van beperkt belang voor Sint-Amands is de selectie in de bindende bepalingen van de gebieden Het Zwijn, Kleine Wal en Grote Wal als prioritaire natuurgebieden als onderdelen van de natuurverbinding gevormd door de Scheldevallei. Kastel wordt als woonkern aangeduid in het richtinggevend gedeelte. Over de veerverbinding naar Mariekerke of Sint-Amands worden geen uitspraken gedaan. In het richtinggevend gedeelte wordt op kaart wel een functionele route aangegeven naar de aanlegplaats voor het veer naar Sint-Amands en een non-stop hoofdroute naar de aanlegplaats voor het veer naar Mariekerke.

1.2. Ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg

gewestplan Mechelen	goedgekeurd K.B. 05/08/1976 B.V.R. 02/02/1999 B.V.R. 30/03/2001	Opmerkelijke bestemmingen in het gewestplan zijn: - de arcering als landschappelijk waardevol agrarisch gebied van het schorregebied langs de Schelde - de aanduiding van een leidingstraat ten oosten van de kern van Lippelo, (o.a. voor waterstoftransportleiding) (gedeeltelijke herziening B.V.R. 02/02/1999) - de aanduiding van een zone voor milieubelastende industrie langs Pandgatheide (uitbreiding in gedeeltelijke herziening B.V.R. 30/03/2001).
differentiatie en afbakening van de agrarische gebieden	werkdocument 31/03/1998	De afdeling Land van het ministerie van de Vlaamse gemeenschap heeft op 31 maart 1998 een eerste versie afgewerkt van haar visie op de afbakening en differentiatie van de agrarische gebieden van het Vlaams gewest. Dit is een eerste versie in functie van visievorming die nog moet worden afgestemd op de gewenste ruimtelijke structuur van zowel de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen als van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.
afbakening V.E.N.	eerste fase: goedgekeurd M.B. 19/09/2002 tweede fase: in onderzoek	In een eerste fase van de afbakening van het Vlaams Ecologisch Netwerk werd in Sint-Amands het natuurgebied langs de Schelde afgebakend als grote eenheid natuur. Natuur vormt voor deze gebieden de hoofdfunctie. Met de tweede fase van de afbakening van het Vlaams Ecologisch Netwerk zullen een aantal bijkomende grote eenheden natuur en grote eenheden natuur in ontwikkeling worden afgebakend. Voor Sint-Amands komt voorlopig hiervoor het gebied bestemd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied en de hierin ingesloten recreatiegebieden in aanmerking (tussen Steenhoven en Amandus). Over de uiteindelijke afbakening moet nog overleg worden gepleegd.

afbakening I.V.O.N.	in onderzoek	Met de afbakening van het integraal verwevings- en ondersteunend netwerk worden op Vlaams niveau de natuurverwevingsgebieden afgebakend. De afbakening is nog in een onderzoeksfase en overleg met de betrokken overheden moet nog worden gepleegd. In Sint-Amands komen voor de afbakening van natuurverwevingsgebied de Vlietvallei en de vallei van de Grote Molenbeek en aansluitend, in een gordel rond Lippelo, Lippelobos en de benedenloop van de Klaverbeek in aanmerking. In natuurverwevingsgebieden zullen de functies landbouw, bosbouw en natuur nevens geschikt zijn. Randvoorwaarden met betrekking tot het bestaand grondgebruik kunnen worden opgelegd in functie van de onderlinge afstemming van de verschillende grondgebruikers in het gebied.
B.P.A. nr. 1 'dorpskom Sint-Amands'	goedgekeurd B.V.E. 15/03/1984	Het B.P.A. verfijnt op bepaalde percelen de bestemming 'wonen' van het gewestplan door enkele bestaande bedrijven te bevestigen in hun bestemming van kleine onderneming.
B.P.A. nr 2a 'Heikant'	goedgekeurd B.V.E. 24/05/1984	Dit B.P.A. heeft de ontwikkeling van de gemeentelijke K.M.O.-zone Hemelrijken mogelijk gemaakt. Het werd opgemaakt overeenkomstig artikel 17 van de wet op de stedenbouw 29 maart 1962. Het opzet van het B.P.A. was oorspronkelijk veel ruimer. De bestemming is conform het gewestplan.
B.P.A. nr 2c 'uitbreiding K.M.O.-zone Hemelrijken'	goedgekeurd M.B. 04/03/2002	Het B.P.A. maakt de verdere ontwikkeling van het gebied Hemelrijken mogelijk. Het belangrijkste deel van het B.P.A. verfijnt de bestemming van het gewestplan gericht op de ontwikkeling van ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen en wijzigt dit gedeeltelijk in een zone voor openbaar nut. Door het B.P.A. krijgen ook dienstverlenende bedrijven die niet verenigbaar zijn met het woongebied een plek. Langs Heidestraat wordt een gebied bestemd tot woongebied waarin (aansluitend bij het bedrijventerrein ten noorden) ook ateliers zijn toegelaten.
B.P.A. 'dorpscentrum Lippelo'	goedgekeurd K.B. 20/06/1974 gedeeltelijke herziening goedgekeurd K.B. 14/09/1988	In de oorspronkelijke versie werd reeds een verfijning doorgevoerd van een aantal percelen die ingekleurd waren als woonzone op het gewestplan en in het B.P.A. de bestemming K.M.O. kregen. In de gedeeltelijke herziening werden een zone voor sport en spel voorzien rondom de voetbalvelden (landbouwzone volgens het gewestplan), werd een belangrijke open ruimte verbinding langsheen Kasteeldreef beschermd door de bestemming recreatie om te zetten naar landbouwgebied en werden enkele bestaande bedrijven door het B.P.A. bevestigd in hun bestemming van kleine onderneming. In juni 2003 heeft de gemeente een opdracht uitgeschreven voor een volledige herziening van het B.P.A.. De bedoelingen zijn: <ul style="list-style-type: none"> - de bepaling van geschikte nabestemmingen voor een aantal (min of meer achterhaalde) K.M.O.-gebieden die verweven zitten in het woongebied - de integratieproblematiek van een- en/of meergezinshuizen in het woonweefsel - de uitbouw en optimale inrichting van het recreatiegebied - de dimensionering van het openbaar domein. Hierdoor wenst het gemeentebestuur een kwalitatieve, creatieve ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied te garanderen die de draagkracht van de dorpskern respecteert. De ontwerper werd aangesteld door de gemeenteraad op 22 september 2003.
B.P.A. 'Provincialeweg'	goedgekeurd 10/10/1988	Het B.P.A. werd opgemaakt overeenkomstig artikel 17 van de wet op de stedenbouw d.d. 29 maart 1962. Het voorziet in een zone voor K.M.O. langs Provincialeweg tussen Fok en Maalderstraat. Oorspronkelijk besloeg het ook enkele percelen ten zuiden van Provincialeweg maar deze werden uiteindelijk uit het plangebied uitgesloten. Alle terreinen binnen dit B.P.A. zijn in privé handen waardoor het moeilijk te achterhalen is of er al dan niet nog percelen beschikbaar zijn voor ontwikkeling. De ontwikkelingsmogelijkheden worden mede beperkt door de diepte van de percelen. Momenteel hebben drie bedrijven zich effectief gevestigd op deze gronden. Dit B.P.A. wijkt af van het gewestplan dat hier een landbouwzone voorziet.

B.P.A. omgeving kerkhof Oppuurs	goedgekeurd 22/09/2003	Het B.P.A. werd opgemaakt in functie van de uitbreiding van het bestaand kerkhof in agrarisch gebied. Behalve de uitbreiding op zich, is het ook de bedoeling om ruimte te bieden voor eigentijdse begraafrituelen en bijkomende parkeervoorzieningen te voorzien met een veiligere in- en uitrit.
--	---------------------------	--

1.3. Gebieden met andere wettelijke beschermingen

beschermd landschappen en stads- en dorpsgezichten	<p>gebouwen beschermd als monument</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sint-Amanduskerk te Sint-Amands (K.B. 01/03/1978) - enkele huizen (nr 10,12,14,16) in Kerkstraat, Sint-Amands (K.B. 01/03/1978) - graf van E. Verhaeren langs de Schelde (K.B. 01/02/1993) - kapel Onze-Lieve-Vrouw-ter-Nood, Boonhof +7 in Sint-Amands (K.B. 10/07/1997) - woning Kerkstraat 2 te Sint-Amands (K.B. 22/09/1997) - woning J. Van Droogenbroeckstraat 11 te Sint-Amands (K.B. 22/09/1997) - kapel Onze-Lieve-Vrouw-ten-Donkere, Hekkestraat 15 te Sint-Amands (K.B. 22/09/1997) - hoeve langs Kuitegemstraat 41 te Sint-Amands (K.B. 22/09/1997) - voormalig gemeentehuis, Meirstraat 34 te Oppuurs (K.B. 13/02/1998) - kapel Onze-Lieve-Vrouw-van-Altijddurende-Bijstand, Meirstraat 93 te Oppuurs (K.B. 13/02/1998) - kapel Onze-Lieve-Vrouw-van-de-Wipheide met twee lindebomen, Oppuurseweg te Lippelo (K.B. 13/02/1998) - Sint-Stefaan kerk, Broekstraat 36 te Lippelo (K.B. 13/02/1998) - Veerhuis, Kaai 22 te Sint-Amands (K.B. 06/07/1957) <p>dorpsgezichten</p> <ul style="list-style-type: none"> - de Sint-Amanduskerk, de huizen Kerkstraat 10, 12, 14 en 16 en de omgeving (K.B. 01/03/1978) <p>landschappen</p> <ul style="list-style-type: none"> - het Hof ter Melis te Lippelo (fase 1: Lippelobos) dat doorloopt in Londerzeel (K.B. van 28/06/1984).
vogelrichtlijngebieden	<p>De Europese richtlijn 79/409/EEG heeft tot doel de instandhouding van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten op het Europees grondgebied van de lidstaten te bevorderen. Deze bindende richtlijn past in het concept van Natura 2000, een Europees netwerk van beschermde gebieden. Het besluit van de Vlaamse executieve van 17.10.1988 wijst 'Speciale Beschermingszones' aan in de zin van artikel 4 van deze richtlijn 79/409/EEG (de Vogelrichtlijn).</p> <p>De Scheldevallei te Sint-Amands behoort tot het vogelrichtlijngebied 'Durme en middenloop van de Schelde'. Concreet maakt het volledig schorreengebied langs de Scheldeoever deel uit van dit vogelrichtlijngebied. Het besluit beschermt de stromende en stilstaande waters met hun oevervegetatie en hun slikplaten, en in het zoetwatergetijdengebied rietvelden, zeggevelden en moerassen.</p> <p>Latere wijzigingen van dit besluit waarbij onder andere de afbakening van het vogelrichtlijngebied 'Durme en middenloop van de Schelde' werd aangepast (besluit van de Vlaamse regering van 23.06.1998) hebben geen directe impact op het gebied in Sint-Amands.</p>

habitatrichtlijngebieden	De Europese richtlijn 92/43/EEG van 21 mei 1992 beoogt het waarborgen van de biologische diversiteit door het instandhouden van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna die hiervan deel uitmaken. Elk land dient daarvoor speciale beschermingszones aan te duiden. Deze bindende richtlijn past in het concept van Natura 2000, een Europees netwerk van beschermde gebieden. In Sint-Amands behoren de schorren en slikken ten westen van Emile Verhaerenstraat, ten westen van Dam en het buitendijksgebied langs de Schelde tot het zogenaamde habitatrichtlijngebied Schelde- en Durmeestuarius van de Nederlandse grens tot Gent.
---------------------------------	---

1.4. Gemeentelijke verordeningen en reglementen

gemeentelijk reglement houdende de betoelaging van aanleg en onderhoud kleine land-schapselementen	gemeenteraad 09/12/2003	Het betreft een reglement voor het dienstjaar 2004 dat aangeeft onder welke voorwaarden een toelage wordt toegekend voor onderhoud en/of aanleg van ecologische infrastructuur en voor specifieke projecten gericht op de verbetering van natuurlijke biotopen, op de bescherming van een bepaalde diergroep of diersoort of op milieueducatie. Er zijn geen specifieke ruimtelijke beperkingen in het reglement opgenomen met uitzondering van het feit dat beplantingen binnen een straal van 20 meter van woningen en/of bedrijfsgebouwen niet in aanmerking komen.
gemeentelijk reglement houdende het verlenen van een premie voor de aanleg van individuele afvalwaterzuiveringsinstallaties bij particuliere woningen	gemeenteraad 09/12/2003	Het betreft een reglement voor het dienstjaar 2004 dat aangeeft onder welke voorwaarden een gemeentelijke premie wordt toegekend voor de zuivering van huishoudelijk afvalwater. Het betreft enkel de zuivering van huishoudelijk afvalwater afkomstig van uitsluitend voor bewoning dienende gebouwen buiten de zuiveringszones A en B.

2. Sectorale plannen en studies

<p>studie betreffende de afbakening van kerngebieden voor bosuitbreiding in de regio Mechelen - Lier</p>	<p>studie aangevat december 2003 ontwerp eindrapport augustus 2005</p>	<p>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 ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, ruimtelijk te situeren in het studiegebied. De studie is onder andere een sectorale voorbereiding van de afbakening van het buitengebied door de afdeling bos en groen. De afdeling heeft er naar gestreefd reeds in dit voorbereidend stadium via bestaande regionale structuren de lokale besturen, de andere sectoren en de betrokken actoren te betrekken. Op basis van de haalbaarheid (met betrekking tot de landbouwfuncties en overige functies) en de wenselijkheid (ecologisch, recreatief en landschappelijk) werden verschillende gebieden tegenover elkaar afgewogen. In Sint-Amands betreft het de omgeving Heikant, Lippelo, Fok - De Haan, Schelde (De Schooren - Steenoven) en Vlietvallei. Op basis van deze evaluatie werd enkel in het gebied rond Lippelo een kerngebied voor bosuitbreiding geselecteerd. De argumentatie verwijst naar de wenselijkheid en de potentiële recreatieve, ecologische en landschappelijke meerwaarden alsook de haalbaarheid van de bosuitbreiding. Er wordt opgemerkt dat percelen die nu in gebruik zijn door actieve landbouwers, niet zijn opgenomen als kerngebied of gebied voor effectieve bebossing. Voor deze percelen kan zowel worden gewerkt met bebossing als nabestemming van landbouwgronden als een scenario op lange termijn. In totaal houden de doelstellingen voor het gebied een effectieve bosuitbreiding van 5,8 ha en een herbestemming van 5,8 ha in. Als te ondernemen acties worden de vastlegging van de bestemmingen in een ruimtelijk uitvoeringsplan, de verwerving van de te bebossen gronden, de opstelling van een beplantings- en ontsluitingsplan en de aanvraag van vergunningen geformuleerd. Sint-Amands is hierbij als partner aangeduid.</p> <p>In de andere gebieden worden geen kerngebieden voorbosuitbreiding geselecteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in Heikant niet omwille van het landbouwkundig belang van deze aandachtszone (volledig in ruilverkaveling) en de lage wenselijkheid voor bosuitbreiding - in Fok - De Haan niet omwille van de beperkte wenselijkheid van bosuitbreiding, de hoge ecologische waarde van de aanwezige graslanden en de beperkte haalbaarheid door de aanwezigheid van een autokerkhof - in de Scheldevallei niet omwille van de veeleer matige wenselijkheid voor bosuitbreiding omwille van landschappelijke en ecologische eigenschappen van deze zone - in Vlietvallei (Sint-Amands - Puurs) niet omwille van de sterke graad van versnippering van mogelijk te bebossen percelen. <p>Er wordt opgemerkt dat deze gebieden wel in aanmerking kunnen 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 studie.</p>
<p>onderzoek naar de draagkracht in functie van de watersportinfrastructuur in Sint-Amands</p>	<p>eindrapport januari 2000</p>	<p>Deze studie, uitgevoerd door Groep Planning in opdracht van de Vlaamse overheid, administratie waterwegen en zeewezen, wil nagaan of de draagkracht voor watersportinfrastructuur in Sint-Amands voldoende is om verder te worden uitgebouwd en op welke manier en schaal dit kan gebeuren. Hierbij wordt het geldend juridisch-ecologisch kader op internationaal niveau niet in vraag gesteld. Uit de situering van Sint-Amands in zijn ruimere omgeving blijkt dat het uitrustingsniveau kan worden beperkt tot kleinschalige aanlegsteigers in functie van de passantenvaart zonder extra accommodatie. Bij de afweging van de verschillende inrichtingsvoorstellen volgend uit vier basisconcepten (concentratie, twee polen, een lint en een landinwaartse ontwikkeling) wordt één inrichtingsvoorstel weerhouden. Het uitgangspunt voor dit voorstel is de ontwikkeling op twee polen: één bij de dorpskern en één ter hoogte van de taverne Amandus. Het aantal toegangen in dit voorstel is beperkt: één aan de kade die de twee steigers bedient die en lint vormen langs kade en dijk en steiger en een tweede toegang naar de bestaande steiger aan de Amandussite. Voor dit inrichtingsvoorstel werden twee uitvoeringsscenario's opgesteld en geëvalueerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt dat de haalbaarheid van het scenario zonder een steiger voor de kade in Sint-Amands het hoogst is omwille van zowel de financiering als omwille van de veiligheid voor de beroepsvaart op de hoofdwaterweg Schelde. In dit scenario wordt bij</p>

		de dorpskern een ponton van circa 30 meter in functie van de beroepsvaart (capaciteit: 1 boot) en een pontonelement van circa 100 meter in functie van de pleziervaart (circa 24 plaatsen voorzien). Bij de Amandussite is een pontonelement van circa 150 meter voorzien in functie van de pleziervaart (circa 34 plaatsen). De uitvoering van dit zuidelijk complex wordt voorzien in een tweede fase. Er wordt gesteld dat in geval dit toch haalbaar zou blijken het pontonelement voor de beroepsvaart later kan worden uitgebreid tot voor de kade.
gemeentelijke natuur-ontwikkelingsplan Sint-Amands	eindrapport 10/07/1996 natuurbeleidsnota en actieplan: G.R. 12/12/1996	Het plan is reeds een aantal jaren oud. Toch blijven een aantal beleidsvoorstellen ook ruimtelijk relevant: <ul style="list-style-type: none"> - het vrijwaren van de huidige oppervlakte van de Scheldepolder van bebouwing - het beschermen van de vlasrootputten - het stimuleren van de bijkomende aanplant van knotwilgen in de deelgemeente Oppuurs - het stimuleren van het behoud van kleine landschapselementen in de deelgemeente Sint-Amands - het aanleggen van een houtkant langs de spoorwegberm als natuurlijk verbindend element en landschappelijk accent - het nagaan van de mogelijkheden tot opmaak van een B.P.A. voor de Klaverbeek - Vliet - Lippelose beek aangevuld met beheersovereenkomsten - het creëren van natuurverbindingen tussen de verschillende bosgebieden rond Lippelo door de aanleg en het onderhoud van houtkanten in het landbouwlandschap. <p>In de natuurbeleidsnota en het natuuractieplan werden onder andere de inplanting van kleinschalige waterzuiveringsinstallaties en de aanleg van een houtkant langs Brouwerstraat en van een haag langs spoorweg als acties ingeschreven.</p>
mobiliiteitsplan	beleidsplan 09/03/2001 voortgangsrapport 11/02/2003	Binnen het gekozen scenario van het beleidsplan wordt o.a. de KMO-zone 'Provincialeweg' niet verder uitgebreid. Men opteert voor een actieve kernversterkings- en inbreidingspolitiek. De ontsluiting van geïsoleerde bedrijven richt zich op N17. In het actieprogramma staat o.a. de opmaak van een masterplan openbaar domein voor de drie kernen als actie op korte termijn ingeschreven. Ook de opmaak van een inrichtingsplan/stedenbouwkundig ontwerp voor de inbreidingsgebieden Sint-Amands en Oppuurs, voor de parkeermogelijkheden in de drie dorpskernen en voor de poorten en toegangen tot de drie dorpskernen is op de korte termijn gepland. Verder wordt o.a. een categorisering van wegen voorgesteld, worden recreatieve en andere fietsverbindingen aangeduid en wordt een streefbeeld voor het openbaar vervoer in kaart gebracht. <p>In het jaarlijks voortgangsrapport wordt aangegeven dat het heractiveren van de spoorlijn Puurs - Dendermonde op grondgebied Sint-Amands en het heropenen van het station Sint-Amands zelfs op lange termijn niet haalbaar zijn.</p>
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: <ul style="list-style-type: none"> - eerbied voor natuur en open ruimte met recreatief medegebruik - uitbouw van toerisme vanuit bestaande elementen in het landschap - opwaardering van aanlegmogelijkheden voor boten (pleziervaart) en passagiersvaart - uitbouw van kleinschalige logies in het kader van hoevetoerisme, gastenkamers, trekkers (geen grote hotelketens) - stimulering van kunstgalerijen en musea - herinrichting van het Verhaerengraf en omgeving - herwaardering van de dorpskern van Sint-Amands

		<ul style="list-style-type: none"> - oprichting van een toeristisch onthaalcentrum in de buurt van de kaai met een link naar Mariekerke - plaatsing en onderhoud van infoborden in de diverse entiteiten - uitbouw van voldoende transferia tussen fiets en wagen voor bezoekers met fietsers achteraan of bovenop de wagen - stimulering van het horecabezoek door het inspelen op streekgerechten en gastronomie - verbetering van de bewegwijzering voor fietsers en wandelaars in Klein-Brabant.
jeugdwerkbeleidsplan (JWBP) en jeugdruimteplan	<p>werkingsverslag JWBP 2002: G.R. 26/05/2003</p> <p>jeugdruimteplan: G.R. 27/05/2002</p>	<p>In het jeugdwerkbeleidsplan zijn de participatie en terugkoppeling met andere beleidsdomeinen als actiepunt ingeschreven.</p> <p>In het jeugdruimteplan, een uitwerking in kader van dit jeugdwerkbeleidsplan, komen de verschillende noden en behoeften op het gebied van jeugdruimte aan bod en zijn een aantal acties ingeschreven. Enkel de aanleg van zogenaamde lummelhoeken voor rondhangende kinderen en jongeren (geïntegreerd in het openbaar domein) is ruimtelijk relevant. Verder kunnen een aantal ruimtelijk relevante behoeften, bedreigingen en noden worden aangestipt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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) - het belang van de verkeersleefbaarheid voor kinderen en de vraag naar speelstraten - de ervaring van kinderen (10 - 16 jaar) dat er te weinig speelruimte is - de vervuiling van de koutersite (speelplan sporthal Sportlaan) - het gebruik van het ruitterrein LRV De Tempeliers voor jeugdevenementen.
ecologische inventarisatie en visievorming in het kader van het integraal waterbeheer, stroomgebied van de Vliet / Grote Molenbeek	<p>ontwerp eindrapport juni 2003</p> <p>opdrachtgever: AMINAL, afd. water</p> <p>ontwerp: AEOLUS</p>	<p>Er worden 10 deelgebieden onderscheiden, waarvan de gebieden 't Zwaantje (Herbodinnemolen tot Provincialeweg N17), Hof ter Moorteren (Provincialeweg tot monding Klaverbeek) en Schaddekensdries (monding Klaverbeek tot Dijkbrug) (gedeeltelijk) gelegen zijn op het grondgebied van de gemeente Sint-Amands. Voor 't Zwaantje wordt gedeeltelijk een middelmatig en gedeeltelijk een hoog ambitieniveau voor natuur vooropgesteld waarbij integratie van natuur, waterbeheer en landbouw nodig is. Voor Hof ter Moorteren wordt een laag tot middelmatig ecologisch ambitieniveau vooropgesteld waarbij maatregelen zich vooral op het niveau van de waterloop en oevers situeren. Voor Schaddekensdries wordt een laag tot middelmatig ecologisch ambitieniveau vooropgesteld waardoor maatregelen zich vooral op het niveau van de waterloop en de oevers situeren, maar bij herstel van de getijdenwerking ook de vallei mee moet worden bekeken in functie van waterkwantiteitsbeheer.</p> <p>De belangrijkste voorgestelde maatregelen met een ruimtelijke weerslag zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het creëren van de randvoorwaarden voor een vrije ontwikkeling van de Grote Molenbeek (deelgebied Hof ter Moorteren) - het herstellen van het contact tussen hoofdwaterloop en zijlopen (deelgebied Schaddekensdries) - het verwijderen van alle vormen van oeverophogingen (deelgebied Schaddekensdries) - het omzetten van de bestemming recreatiegebied in de alluviale vlakte grenzend aan Oppuurs naar een bestemming die meer in overeenstemming is met geïntegreerd waterbeheer om te vermijden dat er in de toekomst opnieuw weer een camping komt in de vallei (deelgebied Schaddekensdries) - het herstellen van het oorspronkelijk maaiveld ter hoogte van Kleinhoevebrug (deelgebied Schaddekensdries).
hydrologische en hydraulische studie van het stroomgebied van de onbevaarbare waterloop Meersloop nr. S 18 te Bornem en	<p>rapport versie B 23 oktober 2003</p> <p>opdrachtgever: provin-</p>	<p>De opdracht van de studie bestaat uit het opstellen van een oppervlaktewaterkwantiteitsmodel voor de bestaande en geplande toestand van het stroomgebied van de Meersloop nr. S.18 onbevaarbare waterloop. De Meersloop kent op dit ogenblik geen noemenswaardige problemen naar afvoer of buffering van water. Het belangrijkste knelpunt van de waterloop wordt gevormd door de overstort van het pompstation, gelegen net stroomopwaarts van de terugslagklep tussen de ingebuisde Meersloop en de Schelde. Deze overstort werkt omgekeerd waarbij water van de Meersloop in de riolering terechtkomt en zo het rioleringsstelsel onnodig overbelast. Deze interactie</p>

Sint-Amands	ciebestuur van Antwerpen, dienst waterbeleid	met het rioolstelsel van Sint-Amands is de aanleiding van de studie geweest. De studie bevat twee oplossingsscenario's. Scenario 1 gaat uit van het plaatsen van een terugslagklep op de overstort zodanig dat de waterloop niet meer kan overstorten naar de riolering. Scenario 2 vertrekt daarom van een meandering van het opwaarts gedeelte, eventueel aangevuld met het plaatsen van schotten of het aanleggen van een winterbedding. Door deze maatregelen zullen de overstromingen in het opwaarts gedeelte van de open waterloop worden vermeden. In het ingebuisd gedeelte van de waterloop, gelegen in de woonkern, treden bij geen van de beschouwde buien problemen van wateroverlast op. De toekomstige invulling van Heikant heeft een mogelijke impact op de bevindingen van deze studie. Zij wordt echter niet verder gespecificeerd.
kaart met de natuurlijke en actuele overstromingsgebieden in Vlaanderen	eindrapport 31/12/2000	Het in kaart brengen van deze overstromingsgebieden is een uitvoering van actie 66 van het Vlaams Milieubeleidsplan 1997 - 2001. De studie heeft een tweevoudig doel: het ontwikkelen van een methodologie en het toepassen van deze methodologie op het grondgebied van Vlaanderen. In de studie wordt een onderscheid gemaakt tussen van nature (historisch) overstroombare gebieden en recent overstroomde gebieden (ROG). In de gemeente Sint-Amands worden enkel van nature (historisch) overstroombare gebieden aangeduid. Recent overstroomde gebieden zijn niet in kaart gebracht (zie kaart 5).
risicozones voor overstromingen	nota 31/03/2003 actualisering 1/10/2003	In navolging van de wet van 21 mei 2003 tot wijziging van de wet op landverzekeringsovereenkomsten en de wet betreffende het herstel van zekere schade veroorzaakt aan private goederen door natuurrampen zijn voorlopig risicozones voor overstromingen afgebakend. De uiteindelijke kaart is het resultaat van een combinatie van de kaart met de recent overstroomde gebieden en de gemodelleerde overstromingsgebieden. In de gemeente Sint-Amands komen deze risicozones enkel voor in de valleien van Vliet en Klaverbeek en hun onmiddellijke omgeving (zie kaart 4).
Dulo-waterplan Scheldeschorren	projectorganisatie december 2003	Het westelijk deel van de gemeente Sint-Amands behoort tot de gebiedsomschrijving voor het lokaal duurzaam waterbeheer deelbekken Scheldeschorren. Samen met de betrokken besturen - waaronder een aantal buurgemeenten en de provincies Antwerpen en Oost-Vlaanderen - is een samenwerkingsovereenkomst ondertekend waarbij de gemeente zich engageert om mee te werken aan een waterbeleid op deelbekkenniveau. Knelpunten die aan bod zouden komen, zijn het vergroten van het waterbergend vermogen, het streven naar een goede waterkwaliteit en het behouden en het versterken van de landschappelijke kwaliteit van de waterlopen.
Dulo-waterplan Vliet - Zielbeek	projectorganisatie december 2003	Het oostelijk deel van de gemeente Sint-Amands behoort tot de gebiedsomschrijving voor het lokaal duurzaam waterbeheer deelbekken Vliet - Zielbeek. Samen met de betrokken besturen is voor dit deelbekken een samenwerkingsovereenkomst ondertekend als engagement om mee te werken aan een waterbeleid.
ruilverkaveling Klein-Brabant	goedgekeurd 20/12/1993	In 1993 werd getracht aan de hand van een ruilverkaveling in samenwerking met de Vlaamse Landmaatschappij en de plaatselijke Wielewaal-afdeling een orde te brengen in de agrarische structuur met inbegrip van de toenmalige eigendomsverdeling binnen delen van het landbouwgebied Puurs, Bornem en Sint-Amands. Binnen het project werd aandacht besteed aan landschapszorg, natuurbehoud, milieuhygiëne, verkeersveiligheid en passieve recreatie. Hiertoe werden maatregelen van landinrichting en richtlijnen voor het groenbeheer opgelegd. In Sint-Amands werden een aantal gebieden overgedragen aan Sint-Amands. Het betreft een zestal voormalige vlasrootputten.
dynamische inventaris van bedrijven(terreinen) in het arrondissement Mechelen (DIBAM)	in opbouw	In samenwerking met GOM-Antwerpen is het SPAM begonnen met de aanmaak van een dynamische inventaris van bedrijven(terreinen). Het SPAM wil zijn databank afstemmen op de bestaande inventaris van de GOM, maar met de bedoeling de bestaande inventaris versneld verder te detaileren tot op perceelsniveau, aan te vullen met kwantitatieve en meetbare kwalitatieve gegevens en deze op een permanente basis te actualiseren. De aanvullende gegevens brengen gedetailleerde kwantitatieve en kwalitatieve informatie inzake de beschikbaarheid van de bedrijventerreinen, de lokale ontsluitingsmogelijkheden en nutsvoorzieningen en mobiliteitsvoorzieningen, aanwijzingen inzake leegstand, graad van vervuiling, saneringsverplichting enz. Als instrument kan deze inventaris onder andere worden aangewend om: <ul style="list-style-type: none"> - potentiële investeerders te helpen bij hun zoektocht naar een vestigingsplaats voor hun bedrijf - de optimalisering van de invulling van de bedrijventerreinen mogelijk te maken - de inplanting van bedrijven te sturen, rekening houdend met de bepalingen inzake ruimtelijke ordening

		<ul style="list-style-type: none"> - de leegstand in kaart te brengen om deze bij voorrang te hergebruiken. <p>Deze dynamische inventaris wil volgende terreinen in het arrondissement Mechelen in kaart brengen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de bedrijventerreinen als dusdanig bestemd door het gewestplan, de B.P.A.'s en de ruimtelijke uitvoeringsplannen - de ontginningsgebieden - alle bedrijven gelegen buiten deze zones die een milieuvergunning klasse I of II moeten kunnen voorleggen. <p>De inventaris beoogt eveneens de leegstand en de brownfields in kaart te brengen.</p>
<p>digitale versie van de landschapsatlas</p>	<p>studie 31 maart 2001</p>	<p>De landschapsatlas is het resultaat van een studie uitgevoerd in opdracht van de afdeling monumenten en landschappen. Het was de bedoeling om een snelsurvey te maken van de relictten van de traditionele landschappen in Vlaanderen. Er wordt in de atlas een onderscheid gemaakt tussen relictzones, ankerplaatsen, lijnrelictten en puntrelictten. Behalve een beschrijving van de bestaande toestand worden voor de relictzones in Sint-Amands ook beleidswenselijkheden geformuleerd.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voor het vochtig akker- en bosgebied Bornem - Sint-Amands (R14002) wordt de wens uitgedrukt het gebied te vrijwaren van bebouwing en het gesloten en kleinschalig akkerland te behouden. - Voor de vallei van de Vliet en zijbeken, de Molenbeken in Klein-Brabant en haar kastelen (R12001) wordt de wens uitgedrukt de geslotenheid van de vallei te behouden, het onderhoud van de perceelsrandbegroeiingen en de kleine landschapselementen te stimuleren en (indien zij verdwenen zijn) heraan te planten.

3. Lopende of geplande projecten met ruimtelijke impact

beschrijving	opdrachtgever	stand van zaken / timing/inhoud
herinrichting Emile Verhaerenstraat	Sint-Amands	aannemer is toegewezen, gemeente wacht nog op bouwvergunning
herinrichting en nieuwe riolering Buisstraat (oud gedeelte)	Sint-Amands	voorontwerp
fietspad Kuitegemstraat	Sint-Amands	voorontwerp
fietspad Fok en realisatie fietspad Heibosstraat	Sint-Amands	voorontwerp
rioleringswerken Heiken/Smissen	Sint-Amands	studiebureau wordt aangesteld in de loop van 2004
aanleggen prioritaire riolering 'aansluiting Opdorp' met bijhorende overstorten, pompstation met persleiding en wegenwerken op grondgebied van de gemeenten Buggenhout en Sint-Amands	AquaFin nv	nog geen bericht van bouwvergunning (dit project is voor een gedeelte gesitueerd op de grens tussen Sint-Amands (langs Heibosstraat en verder langs gemeentegrens tot N17) en Buggenhout voor de rest op grondgebied Buggenhout)
verkavelingsaanvraag met wegeaanleg Bundersgracht, 41 woningen	nv IMWO-invest	openbaar onderzoek vanaf 17 mei 2004
verkavelingsvergunning voor de ontwikkeling van het binnengebied Rooienlaan		
afbakening buitengebied (agrarische, natuurlijke en bosstructuur)	Vlaamse overheid	op te starten december 2005 (hoger vermelde sectorale studie inzake bosontwikkeling is hier een voorbereiding op door afdeling bos en groen)

4. Actoren

De belangrijkste actoren in de gemeente bij het realiseren van dergelijke projecten zijn:

- de intercommunale IGEMO (inrichting en beheer K.M.O.-zone Hemelrijken, beheer van het containerpark)
- Eigen Woning (sociale huisvestingsmaatschappij, huurwoningen, met hoofdzetel in Puurs)
- Gewestelijke Maatschappij voor de Kleine Landeigendom Klein-Brabant (sociale huisvestingsmaatschappij, koopwoningen, met kantoren in Puurs)
- Administratie waterwegen en zeewezen, afdeling Zeeschelde (beheer en onderhoud van de dijken, haalbaarheidstudie watersportinfrastructuur in Sint-Amands)
- Aquafin nv (aanleg prioritaire rioleringen/waterzuivering).

5. Evaluatie van het gevoerd ruimtelijk beleid

Een beleid met eigen accenten

Zowel nu als in het verleden heeft de gemeente zeer gericht en in functie van de aanwezige middelen ruimtelijke keuzes gemaakt die inspelen op aanwezige problemen. Het gevoerd ruimtelijk beleid was hierbij in de eerste plaats ingegeven door een aantal meer sectorale bekommernissen zoals (sociale) huisvesting, verkeer, bedrijvigheid en natuur. Het aantal bijzondere plannen van aanleg is in het verleden beperkt gebleven. Zij werden enkel ingezet waar dit nodig was om tot een oplossing van een bepaalde problematiek te komen. Lippelo vormt hierop een mogelijke uitzondering. Het oorspronkelijk B.P.A. voor deze kern dateert echter van voor de fusie. Kenmerkend is bovendien dat vooral in deze kern het aantal sociale huurwoningen opvallend is.

Toch heeft de gemeente in haar ruimtelijk beleid ook in het verleden aandacht besteed aan de vormgeving, het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Over de grenzen van het sectoraal beleid heen kunnen duidelijke accenten worden aangewezen en verwezenlijkingen aangeduid die de ruimte van de gemeente mee vorm hebben gegeven.

- De gemeente is sedert de tweede wereldoorlog actief betrokken geweest in de realisatie van sociale en betaalbare huisvesting. Projecten van onder andere de sociale huisvestingsmaatschappij en het OCMW hebben er voor gezorgd dat nagenoeg 25% van de huisvesting in Sint-Amands bestaat uit sociale woningen.
- De aanpak van het openbaar domein is voor de gemeente eveneens een prioriteit gebleven. Zowel in Sint-Amands als in Oppuurs en Lippelo werd de dorpskern heraangelegd. Ook de kaai en de dijken langs de Schelde werden aangepakt zodanig dat aantrekkelijke wandel- en fietspaden ontstaan.
- De ontwikkeling van de K.M.O.-zone Hemelrijken tracht de lokale bedrijvigheid op te vangen en een oplossing te bieden voor enkele grootschaligere zonevreemde bedrijven. Ook de gemeentelijke diensten worden op dit terrein opgevangen.
- De gemeente besteedt aandacht aan landschap en natuur. Het beheersplan voor de vlasrootputten en het subsidiereglement voor het behoud van kleine landschapselementen getuigen hiervan.
- Er is ook veel interesse voor het verenigingsleven en de uitbouw van gemeenschapsvoorzieningen. De bouw van sportcentra op basis van het gewestplan en de renovatie van oude gebouwen tot dorpshuis of ontmoetingscentrum zorgen voor een sterke impuls op dit vlak.
- Naar infrastructuur toe werd geïnvesteerd in de aanleg van een degelijk rioleringsstelsel voor de hele gemeente en de bouw van een waterzuiveringsstation.

De opstart van het structuurplanningsproces in 1998 en een aantal prangende problemen zorgden samen voor een nieuwe dynamiek in het ruimtelijk beleid. De uitbreiding en ontsluiting van het bedrijventerrein Hemelrijken werden verwezenlijkt, de mogelijke ontwikkeling van Oppuurs en zijn recreatieterreinen werd onderzocht en er ontstonden ideeën voor een vernieuwde invulling van het gebied Scheldemolens. Na de afwerking van de startnota werd gefocust op de opgestarte projecten die een oplossing moesten bieden aan de meest prangende problemen. Behalve de uitbreiding van de K.M.O.-zone werd ook een mobiliteitsplan voor de gemeente opge maakt.

Met de wil om een aantal nieuwe problemen en uitdagingen aan te vatten (het project Scheldemolens, het recreatiegebied aan de Vliet, de herziening van het B.P.A. 'Lippelo') en het ruimtelijk beleid in eigen handen te nemen in het achterhoofd werd het structuurplanningsproces nieuw leven ingeblazen in de zomer van 2003. Binnen dit kader wil de gemeente gerichte en

strategische keuzes maken die ze kan afstemmen met de aanwezige middelen en die een oplossing kunnen bieden aan actuele sectorale en ruimtelijke problemen vanuit een ruimtelijke visie op de langere termijn.

IV. Ruimtelijke context

1. Bestaande ruimtelijke structuur van Sint-Amands in de regio

kaart 13 *bestaande ruimtelijke structuur van Sint-Amands in de regio*

Sint-Amands is een buitengebiedgemeente binnen de Vlaamse ruit. Door zijn ligging in deze ruit zijn steden als Antwerpen, Mechelen en Brussel uiteraard niet veraf. Toch ontsnapt de gemeente tot nog toe aan de verstedelijkingsdruk. Dit is onder andere te wijten aan het ontbreken van rechtstreekse weg- of spoorverbindingen met deze grote steden. De buurgemeenten Bornem, Puurs en Londerzeel sluiten beter aan op de grote wegeninfrastructuren en zijn meer verstedelijkt. Puurs is net als Bornem gelegen langs N16 waarlangs zich een sterke concentratie van bedrijven ontwikkeld heeft. In Londerzeel wordt voor een verbinding gezorgd door A12. Ten oosten van de gemeente ondersteunt het kleinstedelijk Dendermonde de ruimtelijke structuur van de regio. Ook Sint-Amands, rechtstreeks met dit kleinstedelijk gebied verbonden via N17, behoort tot zijn invloedssfeer.

De Schelde is een belangrijk structuurbepalend element op Vlaams niveau. Niet alleen voor binnenvaart en recreatie maar ook voor de natuur en landschap vormt zij een belangrijke verbinding op Vlaams niveau. Tegelijk zorgt zij voor een sterke grens waardoor de socio-economische relaties van Sint-Amands met de kernen op de linkeroever beperkt zijn. Enkel in Temse langs N16 en in Dendermonde wordt deze barrière voor het autoverkeer overbrugd. In Sint-Amands en in Mariekerke zorgen overzetdiensten voor lokale verbindingen voor fietsers en voetgangers met de kernen aan de linkeroever. In het oosten zorgt de bovenlokale natuurlijke verbinding gevormd door de vallei van Vliet - Molenbeek voor inbedding in de ruimtelijk-natuurlijke structuur van de regio. Het zeekanaal Schelde - Brussel heeft impact op de ruimtelijk-natuurlijke structuur in de gemeente doordat de Vliet van de Rupel werd afgesneden.

Het complex gestructureerd landschap met talrijke kleine compartimenten, gevormd door open ruimte, bebouwing en bebossing, is typerend voor het traditioneel landschap van Klein-Brabant. De doorgevoerde ruilverkaveling heeft dit kleinschalig landschap gedeeltelijk aangetast.

2. Historische evolutie van de bestaande ruimtelijke structuur

kaart 14 evolutie van elementen van de ruimtelijke structuur

Vier historische kaarten geven de evolutie van de ruimtelijke structuur weer. Door het gebruik van een rastermethode wordt de bebouwde van de niet-bebouwde ruimte onderscheiden. Er wordt aangetoond hoe de bebouwing in, maar vooral rond Sint-Amands is toegenomen en dat een aantal infrastructuren hierbij een belangrijke rol hebben gespeeld. De evolutie van Sint-Amands als centrum van bedrijvigheid langs de Schelde, van Oppuurs als kern in een landbouwomgeving en van Lippelo als kleine nederzetting heeft zowel met de evolutie in de transportmogelijkheden als met de veranderende bestuurlijke context van de grensgemeente te maken. Opmerkelijk is ook de evolutie van de bebouwing langs de Vliet en in de omgeving van Lippelo.

2.1. Ruimtelijke structuur ten tijde van de Ferraris (circa 1775)

De kaarten van de Oostenrijkse graaf de Ferraris geven een beeld van de ruimte vooraleer deze door te grote menselijke ingrepen werd aangetast. De natuurlijke structuur is nog erg toonaangevend voor het ruimtegebruik. In de achttiende eeuw werden de mensen immers veel meer dan nu gedwongen rekening te houden met de natuurlijke beperkingen (vochtige gronden, hellingen, bossen enz.).

Belangrijk structurerend element op deze kaart is de oude Romeinse steenweg: de Cuytegemstraet die overgaat in de Herbaene. Het is langs deze baan dat een aantal nederzettingen zijn ontstaan. Op deze weg takken een aantal uitvalswegen aan naar de naburige dorpen. Zo heeft de dorpskom van Sint-Amands zich ontwikkeld op de weg naar Bornem daar waar deze langs de Schelde loopt en de gronden hoog en droog genoeg waren om te bebouwen (cfr. stuifzandrug). In vergelijking met bijvoorbeeld Puurs of Boom is Sint-Amands op de kaart reeds sterk ontwikkeld. Dit kan worden verklaard door de relatief belangrijke handelsfunctie die deze kern langs de Schelde vervulde bij de grens tussen Brabant en Vlaanderen. Ter hoogte van Kuitegem zelf zijn de openheid van het landschap en het gebruik als akker opmerkelijk.

Ook de vruchtbare gronden naar Puurs toe waren ideale plekken voor nederzettingen. Zo heeft Oppuurs zich ontwikkeld rond een aantal 'driesen' (zoals Schootendries, Neyvendries en het kleinere Meiredries). Deze driehoekige pleintjes waar de aanwezigheid van een poel zorgde voor het noodzakelijk water, zijn typische relictten uit de Frankische periode. Rond Schootendries (nu Schaddekensdries) en ten noorden van Oppuurs zijn grotere akkerpercelen aanwezig. Oppuurs is lange tijd een verzameling gehuchten gebleven die afhingen van Puurs.

Lippelo was een kleine nederzetting omdat dit gebied door de aanwezigheid van heide en moerassige gronden een onherbergzame streek was om te ontginnen. Slechts enkel de grotere hoven (de Hoeve, Hof te Moortere, Hof te Melis) hadden de middelen om deze omstandigheden te trotseren en er aan landbouw te doen. Het Lippelobos vormt een afscheuring van het uitgestrekt Buggenhoutbos, waarvan het de verst noordelijke uitloper was. De relatief hogere ligging van het gebied tussen Paasheideloop, Klaverbeek en Vliet liet een afwisseling van akkers en weilanden toe met een aantal grotere percelen. In de buurt van Wipheide was een molen aanwezig.

Centraal in de gemeente (achter de stuifzandzug) bevindt zich een sterke aanwezigheid van kleine landschapselementen. Behalve het gehucht Neyvendries (in de buurt van Oppuurs) sluiten ook de gehuchten Keten, Smissen en Laerendries aan bij dit gebied.

2.2. Ruimtelijke structuur ten tijde van Van der Maelen (circa 1860)

Deze kaart toont een aantal nieuwe of versterkte structuren. Het gaat hoofdzakelijk om lijninfrastructuren. Door de komst van een nieuwe verbindingsweg van Dendermonde richting Willebroek en Mechelen (de huidige N17) vervalt het belang van de voormalige heirbaan. Dit heeft implicaties op de ruimtelijke structuur. De gehuchten Laerendries, Heiken, Smissen en Keeten stagneren in hun ontwikkeling terwijl Lippelo door de nieuwe verbindingsweg een (kleine) impuls krijgt.



Onder de Franse Revolutie wordt de baronie afgeschaft. De bestaande kern Sint-Amands breidt in de tussenliggende periode in beperkte mate uit. Hoewel het belang van haar positie als kern tussen verschillende Vlaanderen en Brabant vervalt, behoudt de kern haar waarde als bedrijvigheidscentrum voor de ruimere omgeving, hierin ondersteund door haar situering langs de Schelde. Intussen wordt Oppuurs in 1800 zelfstandig. Door de bouw van een kerk (1803) krijgt Oppuurs een echte dorpskern.

2.3. Ruimtelijke structuur rond 1936 (Militair Cartografisch Instituut)

Ook in de tweede helft van de negentiende eeuw investeert men in wegenis en infrastructuur. Belangrijk voor de gemeente is de aanleg van de spoorlijn Dendermonde - Antwerpen met een station in Sint-Amands. Dit brengt uiteraard nieuwe ontwikkelingen met zich mee. In Sint-Amands groeit de bebouwing rond de dorpskom door de komst van gebouwen en huizen in de buurt van het station aan de gehuchten Laerendries en Valk. Ook in Oppuurs merkt men een toenemend aantal woningen en gebouwen rondom de spoorwegovergang. Voor Lippelo is de komst van een spoorweg bijkomstig. Opvallend zijn evenwel de uitbreidingen van de kasteelbossen (aangelegde bossen) en kleinere bosjes langs de Vlietvallei.

2.4. Evolutie bestaande ruimtelijke structuur na 1930

Ook na de tweede wereldoorlog blijft Sint-Amands groeien. De kaart, gebaseerd op de topografische kaart van rond 1980, toont een toename van bebouwing ten oosten van de kern Sint-Amands rond Jeugdlaan. Later werd deze bebouwing verder zuidwaarts aangevuld. In het noorden vindt de kern aansluiting bij Mariekerke. Het lokaal bedrijventerrein Hemelrijken is niet op de kaart weergegeven.

De toename van de bebouwing rond de kern Oppuurs is in 1980 nog beperkt. De verkaveling Kruisveld wordt later ingevuld. In de omgeving van de kern Lippelo is de invloed van N17 op de bebouwing merkbaar.

Buiten de gemeentegrenzen is de bebouwing vooral toegenomen rond de spoorlijn Mechelen - Dendermonde in Buggenhout. Ook de uitbreiding van Puurs is opvallend. De spoorweginfrastructuur vanuit Puurs naar Dendermonde is nog op kaart aangeduid. De afbouw van het ge-

bruik ervan is van recentere datum. De beperkte bereikbaarheid van de gemeente is één van de achterliggende redenen waarom deze van de eerste verstedelijkingsgolven is gespaard gebleven.

Rond Lippelo is het bossenbestand na 1930 vrij stabiel gebleven. Er is wel een uitbreiding van deze bebossing in de zuidelijke buurgemeente Londerzeel merkbaar. Langs Vliet, niet langer getijdenafhankelijk, is de bebossing ter hoogte van Tekbroek uitgebreid.

3. Analyse van de bestaande ruimtelijke structuur van Sint-Amands

3.1. Bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur

3.1.1. Inventaris van gegevens en basisinformatie

kaart 15 bodemgebruik met nadruk op natuurwaarde

kaart 16 biologische waarderingskaart

De biologische waarderingskaart geeft een overzicht van de soorten biotopen die in de gemeente voorkomen zoals de bossen, de natuurlijke graslanden en de heiderelicten (zie kaart 15). Daaraan is een waardering van de biologische waarde van elk van deze gebieden gekoppeld (zie kaart 16). Uit beide kaarten blijkt het belang van de schorre- en slikkegebieden langs de Schelde, de bosgebieden in de omgeving van Lippelo en de graslanden, ruigtes en beboste elementen langs Vliet en benedenloop Klaverbeek. Lokaal zijn waardevolle elementen aanwezig zoals de omgeving van Fok of de beboste percelen in Pangatheide (omgeving Abeelstraat). Samen met het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan (GNOP, 1996) vormen deze gegevens de basisinformatie om de bestaande natuurlijke structuur in Sint-Amands te beschrijven.

3.1.2. Elementen van de bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur

kaart 17 bestaande ruimtelijk natuurlijke structuur

Structuurbepalende elementen van de bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur zijn:

- de Scheldevallei
- de valleien van Vliet en van de benedenloop van de Klaverbeek
- de bossen en parken rond Lippelo
- de beken
- de depressies
- de gebieden met een sterke aanwezigheid van ecologische infrastructuur.

De **Scheldevallei** is een drager van de natuurlijke structuur op bovenlokaal niveau. Belangrijke natuurwaarden zijn geassocieerd met deze vallei. Hoewel de Schelde over het grootste gedeelte van haar loop ingedijkt is tot kort tegen het permanent wateroppervlak, komt in het noorden van Sint-Amands dorp nog een aaneengesloten natuurgebied voor dat in rechtstreeks contact staat met de rivier. Het feit dat de Schelde een getijdenrivier is en daarom een sterk schommelende waterstand heeft, maakt dat belangrijke ecologische processen van overstroming met bijbehorende verstoringen nog kunnen spelen in de buitendijkse gebieden. Dit geeft het ontstaan aan zeer zeldzame levensgemeenschappen van vloedbossen (oobossen) en rietkragen. Deze levensgemeenschappen kunnen door de natuurlijke processen van overstroming blijven bestaan zonder een wezenlijke invloed van de mens, in tegenstelling tot binnendijkse natuurgebieden. Ten westen van Sint-Amands dorp komt tussen de nieuwe dijk (zomerdijk) en de oude dijk (winterdijk) een aaneengesloten natuurcomplex voor dat door de hoge waterstand een grote waarde heeft. Verder naar het zuiden komen nog verspreid biologisch waardevolle elementen voor in de vorm van graslanden en kleinere natuurelementen.

De brede **beekvallei van de Vliet** vormt een tweede belangrijke element van de natuurlijke structuur. Natte graslanden, struwelen en bosjes in de hele beekvallei maken het tot een waar-

devol geheel en de brede vallei heeft grote potenties voor natuurontwikkeling. De **beekvallei van de Klaverbeek** sluit hierbij aan en bevat nog belangrijke alluviale gronden zoals aan de samenvloeiing ten westen van Lippelo en in de bocht van nabij Den Pluk Af waar door de hoge waterstand bosjes en graslanden langs de beek voorkomen. Stroomopwaarts bevinden dergelijke alluviale gronden zich voornamelijk op het grondgebied van Buggenhout.

In de omgeving van Lippelo komen verschillende grotere aaneengesloten **bossen en parken** voor. Deze bossen zijn gedeeltelijk geassocieerd met de vallei van de Klaverbeek en met de vallei van de Vliet, maar tevens worden de hoger gelegen gronden ingenomen door bos. Ten zuiden van Lippelo komt zo een structuurbepalend grensoverschrijdend bossencomplex voor dat een volledige ecologische gradiënt bevat. Het bossencomplex gaat immers van de zeer brede beekvallei van de Vliet naar de hoger gelegen gronden ten westen van de Vliet (Kasteel Hof te Melis). Het sluit nagenoeg aan bij de depressie tussen de Klaverbeek en de Paasheideloop. Tevens loopt het bossencomplex naar het oosten toe en sluit het aan bij de vallei van de (Kleine) Molenbeek. Ten noorden van Lippelo zijn een aantal verspreide bossen aanwezig.

Het westelijk deel van de gemeente behoort tot het deelbekken van de Schelde, het oostelijk tot dat van de Vliet - Molenbeek. De **beken** in de gemeente vormen potentiële verbindingen voor de natuurlijke structuur van het binnenland naar deze bovenlokale valleigebieden. De hoogste potenties zijn nog aanwezig in de bovenloop van de Klaverbeek. Andere belangrijke beken voor de bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur zijn:

- Kruisveldbeek
- Bovenloop
- Dorpsloop en Meersloop
- Paasheideloop
- Ronebeek
- de twee beken van derde categorie met hun depressies in de omgeving van Oppuurs
- de twee beken van derde categorie afstromend vanuit Pandgatheide en vanuit de omgeving van Larendries.

Veelal is geen beekrand aanwezig en enkel beken verliezen hun verbindende waarde door de manier waarop zij zijn ingebuisd.

Verspreid in de gemeente komen **depressies** voor met verspreide natuurwaarden in de vorm van een hoge dichtheid aan ecologische infrastructuur en natte graslanden. Het betreft onder andere de depressies ten zuidoosten van Sint-Amands ter hoogte van Calleboutstraat, van Larendries en in de omgeving van Fok. Van groot belang voor de natuurlijke structuur is ook de depressie Pandgatheide tussen Oppuurs en Sint-Amands dorp met belangrijke natuurwaarden in de vorm van natte graslanden en een hoge dichtheid aan ecologische infrastructuur. Ten noorden van Sint-Amands (bij Mariekerke) vormen de leemputten een depressie langs Meersloop.

De **ecologische infrastructuur** in de vorm van bomenrijen, hagen en wegbermen ondersteunt de grotere natuurlijke structuren. Zij is voornamelijk geassocieerd met de depressies en de beekvalleien. Vooral ten oosten van Pandgatheide, ten zuiden van de spoorweg in de omgeving van Oppuurs en rond Steentjeshoeve is deze ecologische infrastructuur ruimtelijk structuurbepalend.

3.1.3. Verdere uitwerking

Bestaande ruimtelijke structuur van de bosrijke omgeving Lippelo

kaart 18 *bestaande ruimtelijke structuur van de bosrijke omgeving Lippelo*

Structuurbepalende elementen voor de bosrijke omgeving van Lippelo zijn:

- de vallei van de Vliet
- de vallei van de benedenloop van de Klaverbeek
- de bovenloop van de Klaverbeek en Paasheideloop
- de boscomplexen met onder andere het Lippelobos, het domein Winterpoel, het bos in de bocht van Klaverbeek en het bos langs Klaverbeek in Opdorp (Buggenhout)
- de dreef Hof te Melis
- de kastelen Hof te Melis, Gravenkasteel en de waardevolle hoeves Wolfputhoeve, Hoeve Boneffe en Hof ter Moorteren
- de landbouwbedrijven
- de bebouwde omgeving van het dorp Lippelo, het gehucht Wipheide en de woninggroepen Breutheide en langs Kasteeldreef
- de recreatieve elementen voetbalplein en ruitersclub Tempeliers
- de verbindende wegen N17, Kasteeldreef, Oppuurseweg, Oude Heirbaan en de weg naar Puurs.

De verspreide bomenrijen, de kleinere beken en de veldwegen zijn ruimtelijk niet structuurbepalend. Zij dragen wel de potentie in zich om de ruimtelijke structuur rond Lippelo mee te bepalen.

De **vallei van de Vliet** wordt gekenmerkt door haar gesloten karakter, bepaald door de aanwezigheid populierenaanplanten die het bosbestand aanvullen. Ter hoogte van hoeve Boneffe overheersen de beemden en zijn er restanten van perceelsrandbegroeiing. Ter hoogte van N17 is de vallei sterk vernauwd door de inrichting van een manege en het rusthuis. Ook Lippelodorp ligt aan de rand van de vallei. Meer naar het zuiden loopt de vallei door in het boscomplex domein Winterpoel.

Net voorbij Oude Heirbaan begint de **benedenloop van Klaverbeek** in een boscomplex van poplieraanplant, gemengd loofbos en loofbos. De vallei van de benedenloop is duidelijk afgebakend en wordt gekenmerkt door de verschillende ruigtes die rond de beek aanwezig zijn. Sporadisch komen beemden voor.

Tot de randen van de **bovenloop Klaverbeek en Paasheideloop** worden landbouwactiviteiten uitgeoefend. Zowel weilanden als akkers komen voor. Verspreid zijn beboste percelen of ruigtes aanwezig. In het depressiegebied rond Paasheideloop en de waterloop van de Molenheide (tussen Wolfputhoeve en N17) bevindt zich een aantal kleine landschapselementen. Op de rechteroever langs Klaverbeek is in Buggenhout een groter bos aanwezig.

Ten zuiden van Lippelo liggen de belangrijkste **boscomplexen** met Lippelobos en domein Winterpoel. Tussen Lippelobos en domein Winterpoel bevinden zich verschillende bosfragmenten die beide boscomplexen tot één bossencomplex aaneenrijgen. Het reliëf, de voedselrijkdom, het grondprofiel en de watertafel kennen een sterke variatie in het gebied. Als gevolg daarvan is er een grote verscheidenheid in bostypes rond Lippelo en zijn er talloze overgangssituaties met elk een typische flora en fauna. Het oud bomenbestand (met name in Lippelobos) vertegenwoordigt een belangrijke natuurlijke waarde. Deze rijkdom wordt aangevuld met het parkachtig karakter binnen de omwalling rond het Hof te Melis. Het bosbestand ten noorden en noordwes-

ten van Lippelo is daarentegen beperkt. Her en der treft men bosfragmenten aan. Ook de aanwezige bomenrijen en houtkanten komen verspreid voor.

Niettegenstaande Hof te Melis in de loop van zijn geschiedenis uitgroeide tot dorpskasteel, lijkt het geen rol te hebben gespeeld in de ontwikkeling van Lippelo. Ook nu nog is er geen echte relatie met de kern. De bossen zijn weinig toegankelijk. De monumentale **dreef** vanuit het Hof te Melis heeft haar functionele waarde verloren. De ondergroei bestaat uit struiken. Ten westen van deze dreef is het gebied geruilverkaveld.

3.2. Bestaande nederzettingstructuur

3.2.1. Inventaris van gegevens en basisinformatie

kaart 19 situering wonen en gemeenschapsvoorzieningen

Deze kaart gaat uit van de contouren van zones op het gewestplan die bestemd zijn voor wonen, wonen met landelijk karakter en woonuitbreidingsgebieden. Dit vormt dus het juridisch kader waarbinnen kan worden gewoond. Om een volledig beeld te krijgen op het wonen in de gemeente zijn ook de zonevreemde woningen in kaart gebracht.

Het belang van de verschillende kernen wordt mede bepaald aan de hand van de aanwezige gemeenschapsvoorzieningen. Hieronder worden onder andere gemeentelijke diensten, culturele infrastructuur, lokale sportinfrastructuur en onderwijsinstellingen verstaan. In principe bepalen ook kleinhandelsactiviteiten de uitrustingsgraad van de kern. De weergegeven voorzieningen duiden op een belangrijke centrumfunctie voor Sint-Amands in de gemeente. Zij vormen een weerslag van het aantal inwoners in elke kern. Het uitrustingsniveau van Oppuurs is duidelijk lager en in Lippelo het laagst.

Hierbij moet wel worden opgemerkt dat een kern niet langer als een autonoom gegeven kan worden beschouwd. Door de toegenomen mobiliteit en toename van het aantal kriskrasverplaatsingen zijn niet alle inwoners afhankelijk van de voorzieningen in de kern waarin zij resideren. Inwoners van Sint-Amands maken ook gebruik van voorzieningen buiten de gemeente. De vervoersmogelijkheden van de verschillende inwoners spelen hierin een belangrijke rol.

3.2.2. Elementen van de bestaande nederzettingsstructuur

kaart 20 bestaande nederzettingstructuur

Structuurbepalende elementen van de bestaande nederzettingsstructuur zijn:

- het uitgerust dorp Sint-Amands
- de kleine dorpen Oppuurs en Lippelo
- de gehuchten Meir, Nijven, Wipheide, Keten, Smissen en Larendries
- de linten en lintvormige uitlopers langs Heikant, Heidestraat, Buisstraat, Heiken, Kuitegem, Provincialeweg, Fok - Heibosstraat, Maalderstraat, Kattestraat, Wilgenweg, Meir en Nijven
- de woninggroepen Heide, Pandgatheide, Kattestraat, Breutheide, Kasteelheide.

Sint-Amands bestaat uit drie gescheiden kernen met telkens een verschillende uitrustingsgraad en grootte. Sint-Amands is de belangrijkste kern. Oppuurs en Lippelo zijn veel kleiner. Elk van deze dorpen heeft een dorpskern met een dichtere bebouwing die telkens grenst aan een valleigebied. De Schelde vergroot de afstand naar de naburige Oost-Vlaamse dorpen Kastel en

Moerzeke. Met Mariekerke, net als Sint-Amands op de rechteroever gelegen, raakt de kern van Sint-Amands door de lintbebouwing verbonden.

Daarnaast worden verschillende gehuchten onderscheiden. Zij zijn de belangrijkste bebouwingsconcentraties in het landelijk deel van Sint-Amands. Een echte kern is niet altijd waar te nemen. Wel zijn er één of meerdere polen onder de vorm van een kruispunt of een (gras)plein, soms aangevuld met een kapel. Een aantal van deze historisch gegroeide nederzettingen heeft in oorsprong een driesvormige structuur die hier en daar nog als dusdanig te herkennen is. Nijven, bestaande uit de oorspronkelijke gehuchten Groot Schaddekensdries - Nijven - Nijvendries, is door verlinting aan elkaar gegroeid. Het onderscheid tussen deze gehuchten kan hierdoor nog moeilijk worden gemaakt. Ook de gehuchten Keten en Smissen kennen een gelijkaardig, zij het minder ver gevorderd groeipatroon. Larendries kent een sterk verdichte bebouwing en hangt morfologisch sterk samen met de bebouwing langs Borgstraat.

Een aantal linten is ontstaan vanuit een historisch lintvormig nederzettingpatroon zoals Kattestraat en Kuitagem. Andere vertrekken vanuit een dorp of gehucht of vormen een verdere verdichting of uitbreiding van verspreide bebouwing langs een weg. Net als in de gehuchten is de eigenlijke landbouwfunctie van de oorspronkelijke bebouwing verdwenen en vervangen door of zelfs aangevuld met residentiële functies. De achterliggende percelen zijn zowel in gebruik voor landbouw als hobbylandbouw. De lintbebouwing op de verbindingswegen tussen Sint-Amands en Oppuurs loopt naar elkaar toe maar is op nog geen enkel punt aan elkaar gegroeid.

De woninggroepen zijn kleiner van omvang. Zij bestaan uit 4 tot 9 gebouwen die op een minimale afstand van 50 meter van elkaar zijn gelegen en samen een geheel vormen. Het gaat veelal om woningen, maar ook landbouwbedrijven komen voor. Een aantal is historisch gegroeid als klein gehucht zoals Breutheide en Kasteelheide. Andere woninggroepen zijn Heide, Paasheide en Kattestraat, tussen Oppuurs en Sint-Amands.

3.2.3. Verdere uitwerking

Dorp Sint-Amands

kaart 21 bestaande ruimtelijke structuur van het dorp Sint-Amands

Kenmerkend voor de bestaande ruimtelijke structuur van de kern Sint-Amands zijn:

- de samenhang tussen de kern en de Schelde met
 - de Scheldedijk
 - de kaaien
 - het veer
 - de recreatieve pool 'den Amandus'
 - de deels parkachtige invulling aan de rand van de natuurlijke overstromingsgebieden
- de cultuurhistorische kern met haar nauwe straatjes
- de verdichte bebouwing die, aansluitend bij deze kern en langs Borgstraat, verder uitloopt naar Larendries
- de rol van het spoor als scheiding tussen
 - het verkaveld en monofunctioneel woongebied ten oosten
 - de kern met de verschillende functies en voorzieningen zoals scholen, jeugdlokalen, sportinfrastructuur en handel ten westen
- de aanwezigheid van verschillende onbebouwde binnengebieden, al dan niet bij een jeugdlokaal of school
- de lintvormige uitlopers

- de ruimtelijke samenhang met het bedrijventerrein Hemelrijken waarin ook een aantal gemeentelijke diensten zijn gesitueerd
- de ruimtelijke aaneenschakeling met de kern Mariekerke langs E. Verhaerenstraat en Heikant.

Klein dorp Oppuurs

kaart 22 bestaande ruimtelijke structuur van de uitgeruste kern Oppuurs

Kenmerkend voor de bestaande ruimtelijke structuur van Oppuurs zijn:

- de nabijheid van de Vliet maar zonder dat van enige ruimtelijke binding met deze beekvallei kan worden gesproken
- de verdichte bebouwing langs Oppuursdorp - Meistraat
- de centrale ontmoetingsruimten met hierin
 - de kerk
 - het dorps huis
 - de jeugdlokalen
 - de school
 - de nodige parkeerruimten
- de vrij ruime en morfologisch heterogene verkavelde oppervlakte ten zuiden van de kern rond een zijbeek van de Vliet
- het onbebouwd binnengebied aansluitend bij deze verkaveling langs deze zijbeek en aansluitend bij de centrale ontmoetingsruimten
- de voor autoverkeer beperkt toegankelijke open ruimte tussen spoor en kernbebouwing met
 - haar verschillende naast elkaar geplaatste elementen:
 - de sportterreinen
 - het bedrijf Molens Verbruggen langs het spoor
 - kleine weides met natuurlijke landschapselementen rond een zijbeek van de Vliet
- het gehucht Meir, aansluitend bij het dorp, met zijn onbebouwd binnengebied
- de begraafplaats buiten het dorp ten oosten
- de lintvormige uitloper langs Oppuursdorp
- het verlint gehucht Nijven.

Klein dorp Lippelo

kaart 23 bestaande ruimtelijke structuur Lippelo

Kenmerkend voor de bestaande ruimtelijke structuur van Lippelo zijn:

- de kleine verdichte dorpskern met
 - de kerk als baken
 - de school
 - de ontmoetingsruimte bij de oude school (met dorps huis en jeugdlokalen)
- het kasteelbosje vlakbij de kern in de nabijheid van jeugdlokalen
- de bovenlokale verbinding N17 met verlinting ten noorden van de verdichte kern
- de aansluiting met het gehucht Wipheide ten noorden van N17 langs zowel de lokale weg als langs een aantal langzaam verkeersverbindingen
- de voetbalterreinen langs Lippelodorp als invulling van open ruimte tussen Breutheide en Kasteeldreef
- het tweedelig verkaveld gebied ten zuiden van de kern met centraal de groene ruimte
- de afwezigheid van ontwikkelbare binnengebieden
- de bedrijven verweven in de woonomgeving

- de geïsoleerde ligging van de begraafplaats ten noorden van N17
- de nabijheid van de Vliet ten oosten van de kern
- de aanwezigheid van het rusthuis en een manege ten westen van de kern die functioneel samenhangen met de kern, maar morfologisch gescheiden zijn door de vallei van de Vliet.

Gebied Scheldemolens

Het gebied Scheldemolens vormt omwille van zijn ligging een strategisch belangrijke plek voor de toekomstige ontwikkeling van de kern Sint-Amands. Kaart 20 geeft de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur voor deze plek weer aan de hand van een aantal knelpunten, kwaliteiten en kansen in het gebied. Deze analyse brengt de structuurbepalende elementen aan het licht waarmee rekening moet worden gehouden of waar een oplossing voor gezocht moet worden voor de verdere inrichting van het gebied.

 *kaart 24 analyse van de bestaande ruimtelijke structuur van het gebied Scheldemolens*

Kwaliteiten voor het gebied zijn:

- de ligging van het gebied vlakbij de dorpskern
- de ligging vlak langs Schelde en kaaien
- de voetweg doorheen het gebied
- de bestaande grachten die zorgen voor een adequaat waterbeheer en de regeling van de waterhuishouding
- de rijen met populieren als natuurlijke schermen
- de waardevolle tuinen van de omliggende bebouwing als waardevolle groene randen van het binnengebied
- de moestuinen.

Knelpunten in het gebied zijn:

- de schrijnwerkerij aan de rand van het binnengebied
- de onafgewerkte randen van de bestaande bebouwing
- de inplanting van twee (rij)woningen en garages langs een steeg
- de contextloze inplanting van de schoolgebouwen
- het ruimtelijk vacuüm vlakbij de dorpskern geschapen door het afbreken van de Scheldemolens.

Kansen voor het gebied zijn:

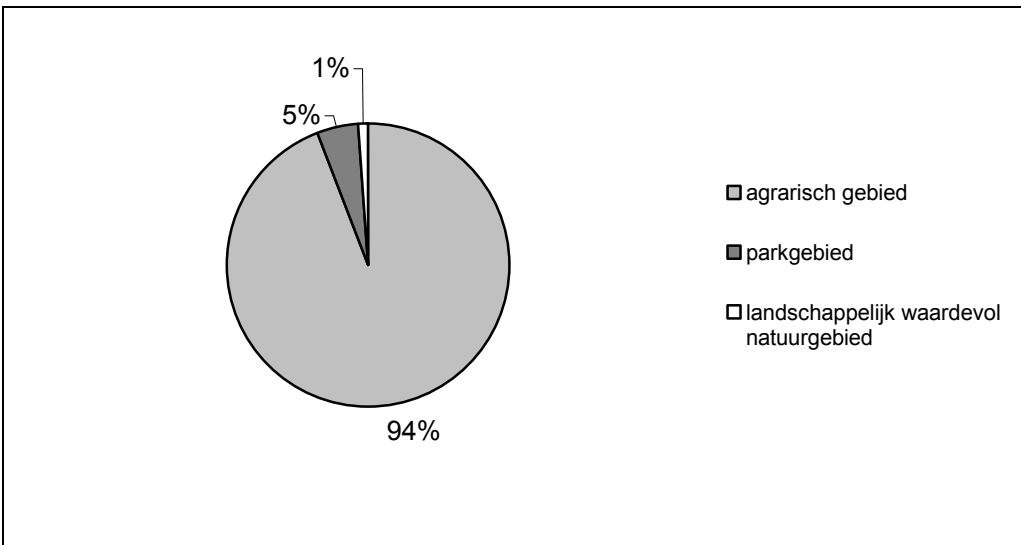
- de groene, ruime schoolomgeving
- de diepe tuinen van de woningen die het binnengebied begrenzen
- de vier mogelijkheden voor ontsluiting: E. Verhaerenstraat, Heikant, Halve Maanstraat, J. Van Droogenbroeckstraat
- de voetweg doorheen het binnengebied als verbinding tussen Heikant en de kaaien
- de nabijheid van de kaaien langs de Schelde
- de afbraak van de hangaar die kan zorgen voor een open verbinding naar de Schelde toe.

Zonevreemde woningen

kaart 25 zonevreemde woningen naar gewestplanbestemming

In totaal telt de gemeente Sint-Amands 102 zonevreemde woningen. Dit bedraagt slechts 3,6% van het totaal woningenbestand ¹⁵ in de gemeente. Het merendeel van de zonevreemde woningen (94%) is gelegen in agrarisch gebied (96 woningen). Daarnaast is 5% van de zonevreemde woningen gelegen in parkgebied (5 woningen) en 1% in landschappelijk waardevol natuurgebied (1 woning).

figuur 2: aantal zonevreemde woningen volgens gewestplanbestemming



bron: eigen inventarisatie.

Slechts 5% van de zonevreemde woningen, 5 woningen in parkgebied en 1 woning in landschappelijk waardevol natuurgebied, zijn gelegen in een ruimtelijk kwetsbare bestemming. Één woning, gelegen in landschappelijk waardevol natuurgebied, valt uitsluitend onder toepassing van artikel 145 bis, 1° en artikel 195 bis, 3° D.O.R.O. Aan deze woning kunnen enkel instandhoudingswerken, inclusief instandhoudingswerken met betrekking tot de stabiliteit, en verbouwingen binnen het bestaand volume worden uitgevoerd.

De zonevreemde woningen in agrarisch gebied (96 woningen) en in parkgebied (5 woningen) vallen uitsluitend onder toepassing van artikel 145 bis, 2° t.e.m. 6° D.O.R.O. Deze woningen hebben ruimere mogelijkheden en kunnen binnen bepaalde randvoorwaarden ook worden uitgebreid en zelfs op dezelfde plaats herbouwd.

In de inventarisatie van de zonevreemde woningen zijn de 31 landbouwwoningen niet opgenomen. Elk van deze bedrijfswoningen zijn gelegen in agrarisch gebied. Verder is ook het rusthuis in Lippelo, gelegen in parkgebied, niet opgenomen omwille van zijn gemeenschapsfunctie.

¹⁵ Op 01.01.2002 bedraagt het totaal woningenbestand 2.859 woningen.

tabel 9 zonevreemde woningen naar gewestplanbestemming

		gewestplanbestemming	aantal zone- vreemde woningen	
			(%)	
toepassingsveld art.145bis, 2° t.e.m. 6°	ruimtelijk kwets- bare bestemming	agrarisch gebied	96	(94%)
		parkgebied	5	(5%)
toepassingsveld art.145bis, 1° en art.195,3°bis		landschappelijk waardevol natuurgebied	1	(1%)
		totaal	102	(100%)

3.3. Bestaande ruimtelijk-economische structuur

3.3.1. Inventaris van gegevens en basisinformatie

Bedrijvigheid

kaart 26 situering KMO en industriegebieden

Bovenstaande kaart geeft een overzicht van alle gebieden die volgens het gewestplan bestemd zijn voor industrie en KMO, aangevuld met de bedrijventerreinen gecreëerd via een bijzonder plan van aanleg. Enkel volgende gebieden in Sint-Amands kennen een **belangrijke concentratie van economische activiteiten**:

- de K.M.O.-zone Hemelrijken
- een concentratie aan bedrijven langs Provincialeweg ter hoogte van Lippelo-dorp
- de bedrijven aan het kruispunt van Provincialeweg met Fok (B.P.A. Provincialeweg: K.M.O.-zone tussen Fok en Maalderstraat)

Buiten deze drie zones kent de gemeente Sint-Amands geen grote concentraties van bedrijven. De bedrijventerreinen Pandgatheide en Oppuurs zijn op het gewestplan bestemd in functie van een historisch gegroeid bedrijf.

Buiten 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. In Oppuurs is de ontwikkeling duidelijker geconcentreerd gebleven langsheen de verbindingsweg naar Puurs, Oppuursdorp en Meirstraat. In Lippelo krijgt men een kleine concentratie eerst langs Lippelodorp, later langs Provincialeweg.

Agrarische activiteiten

kaart 27 landbouwgebruik

De overzichtskaart met het landbouwgebruik geeft een momentopname van het landbouwgebruik in de gemeente. Toch kunnen op basis van deze kaart een aantal opmerkelijke conclusies worden getrokken. Uit de kaart blijkt duidelijk dat de landbouwgebieden rond Oppuurs (Nijven, kruispunt Kattestraat - Wilgenweg en omgeving Meir) en Kuitegemkouter worden gekenmerkt

door akkerbouw voor groenten of gerst en tarwe. De aanwezige gebouwen zijn veelal andere dan gewone stalgebouwen. Ten westen van Wipheide wordt eveneens aan akkerbouw gedaan, zij het met een opvallende afwisseling met maïsteelt.

Weiland komt vooral voor in het centraal deel van de gemeente waar het wordt afgewisseld met maïs. Opvallend is de sterke aanwezigheid van weilanden in de omgeving van Pandgatheide - Abeelestraat en Pandgatheide oost, het gebied ten noorden van Lippelo (omgeving Vliet - Grote Molenbeek) en in de omgeving van Steentjeshoeve (omgeving Ronebeek) waar een vrij groot aaneengesloten gebied wordt afgewisseld met akkerbouw.

Deze differentiatie in landbouwgebruik is in belangrijke mate gerelateerd aan het fysisch systeem (kaart 3): akkerbouw komt vooral voor op laagplateaus terwijl weilanden zich vooral in de lager gelegen gebieden en aan de randen van de stuifzandrug bevinden.

kaart 28 inventaris van het bodemgebruik in het agrarisch gebied

De inventarisatie van het bodemgebruik in landbouwgebied, uitgevoerd door de lokale landbouwers, geeft aan welke percelen nog effectief voor landbouw worden gebruikt. De aard van het professioneel landbouwgebruik is niet verder verfijnd. Wel kunnen duidelijke concentraties van hobbylandbouw worden aangeduid. In Oppuurs zijn dit de omgeving van Kattestraat en van Nijven, in Sint-Amands de omgeving van Keten - Smissen en het gebied ten westen van Buisstraat en in Lippelo het landbouwgebied ten zuiden de dorpskern.

Ook ander gebruik is aangeduid. Voorbeelden hiervan zijn de percelen langs benedenloop Klaverbeek (ingevuld als ruigte), de schorren van de Schelde (hooiland of ruigte) en de veeleer verspreide beboste percelen.

Op kaart 28 zijn 31 landbouwerswoningen aangeduid. Als bedrijfswoning zijn zij niet te beschouwen als zonevreemd. Dit statuut wijzigt indien de landbouwactiviteit bij deze bedrijfswoningen worden stopgezet.

3.3.2. Elementen van de bestaande ruimtelijk-economische structuur

kaart 29 bestaande ruimtelijk economische structuur

Structuurbepalende elementen van de bestaande ruimtelijk-economische structuur zijn:

- het lokaal bedrijventerrein Hemelrijken
- de lokale bedrijvenconcentraties Fok - Provincialeweg en Provincialeweg in Lippelo
- de dorpen Sint-Amands, Oppuurs en Lippelo met hun lokale handels- en bedrijvigheidskernen
- de structurele landbouwgebieden Kuitegemkouter (1), Larendries (2), Pandgatheide-west (3), Pandgatheide-oost (4), Nijvendries - Schaddekensdries (5), Kattestraat (6), Steentjeshoeve - Meir (7) en Lippelo (8), onderling en intern gedifferentieerd door de aanwezigheid van bouwvrije gebieden en de al dan niet sterke aanwezigheid van kleine landschapselementen
- de resterende landbouw in valleigebied
- de toeristische trekpleister en historische kern van Sint-Amands
- de secundaire verbinding Provincialeweg
- de ontsluitingsweg voor lokale bedrijvigheid Wilgenweg - Pandgatheide - Oude Heirbaan.

Sint-Amands kent van oudsher lokale bedrijven in de bebouwde dorpskern en langs Borgstraat. Hierbij horen ook vele handelszaken. In Oppuurs is de concentratie handelszaken beperkt. In Lippelo is er een beperkte concentratie langs Provinciale weg. De toekomstverwachtingen van een aantal bedrijven zijn echter beperkt.

Een belangrijk deel van het grondgebied Sint-Amands heeft op economisch vlak vooral betekenis voor de landbouw. Er worden acht structurele landbouwgebieden onderscheiden. In elk van deze gebieden ligt de nadruk van de aanwezige landbouw op grondgebonden activiteiten. Het economisch belang van de landbouw in de valleigebieden van Vliet en Schelde is beperkt. Kenmerkend voor de bestaande structuur van Sint-Amands is dat ondanks de ruilverkaveling de perceelsstructuur relatief kleinschalig is gebleven.

3.3.3. Verdere uitwerking

Landbouwgebieden

De acht samenhangende landbouwgebieden worden onderscheiden op basis van een synthese van de aard van het landbouwgebruik, de landschappelijke eigenheid, de versnipperingsgraad door bebouwing of bebossing en de scheiding door infrastructures. Deze indeling betekent dus niet dat er intern geen variatie aanwezig is. Kaart 29 geeft een schematisch beeld van elementen in deze onderlinge verscheidenheid. Dit beeld wordt inhoudelijk verder aangevuld met de informatie op kaarten 27 en 28.

- Kuitegemkouter (1) wordt gekenmerkt door de sterke aanwezigheid van akkergebieden voor de groenteteelt rond het lint langs Kuitegemstraat. Het gebied is iets hoger gelegen op het zuidelijk uiteinde van de stuifzandrug. Het aantal kleine landschapselementen is beperkt. Het gebied vormt bij wijze van spreken een aaneengesloten kouter. Aan de rand van het gebied zijn twee bedrijfswoningen aanwezig. Dwars door het gebied loopt de Kruisveldbeek in oostwestelijke richting.
- In Larendries (2) komt een afwisseling van weilanden en akkers voor. Een aantal gehuchten (Larendries, Smissen, Keten, Heiken) doorsnijdt het gebied. Het gebied ligt ten oosten van de stuifzandrug met een vrij hoge variatie in bodemsoorten en verschillende kleinere depressies. In deze depressies die vooral sterk aanwezig zijn in het oostelijk en zuidelijk deel van het gebied, bevinden zich concentraties van kleine landschapselementen. In het westelijk deel is er op dit vlak een graduele overgang vanuit Kuitegemkouter. De teelten op de akkers bestaan hoofdzakelijk uit voedergewassen (maïs). De noordelijke randen van het gebied zijn ingenomen door hobbylandbouwers. Twee bouwvrije gebieden zijn te onderscheiden. Het gebied ten zuidwesten van Larendries wordt landschappelijk gekenmerkt door beperkte concentraties van kleine landschapselementen bij de depressie rond Callebout en Fok. In het gebied ten westen van Larendries zijn de kleine landschapselementen vooral in het noorden (depressie Larendries) en rond Klaverbeek kenmerkend. De elementen zijn in mindere mate aanwezig in het westen. N17 doorsnijdt beide bouwvrije gebieden.
- Pandgatheide-west (3) is duidelijk te herkennen door zijn ingesloten karakter en de sterke aanwezigheid van weilanden en kleine landschapselementen. Het betreft een gebied met een vrij grote depressie. Zowat het volledig gebied is bouwvrij.
- Pandgatheide-oost (4) vormt het laag gelegen, landschappelijk open overgangsgebied tussen Pandgatheide-west en Nijvendries ten zuiden van Nijven. Een kleine landbouwweg zorgt voor de grens tussen dit gebied en Nijvendries - Schaddekensdries. Het gebied is nagenoeg volledig bouwvrij. Centraal in het gebied is er een sterke aanwezigheid van weiland in en rond een kleine depressie. In het noorden zorgt lintvorming voor versnippering. In het zuiden overheerst akkerbouw. Ter hoogte van Keten bepaalt een serrecomplex mee de landschappelijke aanwezigheid van het landbouwgebruik.

- Nijvendries - Schaddekensdries (5) is duidelijk te herkennen als een gebied waar bijna uitsluitend aan akkerbouw voor groenteteelt wordt gedaan. Het gebied is iets hoger gelegen gebied en ligt rond de gehuchtengroep Nijven. In en rond het gehucht is hobbylandbouw prominent aanwezig. De relatief hogere economische meerwaarde van de akkerproducten en het historisch landbouwkarakter zijn mede de oorzaak van de aanwezigheid van verschillende landbouwbedrijven.
- Kattestraat (6) vormt een ingesloten gebied tussen Kattestraat en Oppuurs. Aan weerszijden van het spoor is het gebied grotendeels bouwvrij. Het relatief hoger deel in het noorden kent minder kleine landschapselementen dan het zuidelijk deel rond de zijbeek van de Vliet. Langs Kattestraat zijn twee landbouwwoningen aanwezig.
- Meir - Steentjeshoeve (7) is op te splitsen in twee gebieden. Het hoger gelegen deel Meir kent een sterke aanwezigheid van groenteteelt. Rond Steentjeshoeve komt behalve groenteteelt ook weiland in belangrijke mate voor. Dit is vooral het geval voor de omgeving van de depressie rond Ronebeek. Met uitzondering van de landbouwbedrijven langs Meir is nagevoel het volledig gebied bouwvrij.
- Het gebied nabij Lippelo (8) wordt gekenmerkt door de sterke aanwezigheid van akkerbouw voor gewassen als gerst en tarwe. Ook maïs vormt hier een belangrijke teelt. Het gebied is verder op te delen in het zuidwestelijk ruilverkaveld deel en het noordelijk deel rond Wipheide. Tussen beide gebieden bestaat een sterke aanwezigheid van beboste percelen. Het zuidwestelijk deel kent een sterke aanwezigheid van kleine landschapselementen rond Paasheideloop. Landbouwwoningen zijn gelegen in een zijstraat van Breutheide. In het noordelijk hoger gelegen deel zijn de kleine landschapselementen slechts sporadisch aanwezig. Op één à twee gebouwen is een ruim aaneengesloten bouwvrij gebied aanwezig.

Zonevreemde bedrijven en bedrijven die bij uitbreiding zonevreemd zijn

kaart 30 situering potentieel zonevreemde bedrijven

Naast de bedrijven die verweven liggen in het woongebied, kent de gemeente een aantal bedrijven die (potentieel) zonevreemd gelegen zijn. Dit wil zeggen dat (delen van) de percelen van het bedrijf volgens het gewestplan bijvoorbeeld in agrarische of groene zone gelegen zijn. Vele van die bedrijven zijn historisch zo gegroeid en spelen op vlak van werkgelegenheid een belangrijke rol in de gemeente. Vooruitziend op toekomstige gelijkaardige problemen zijn daarom ook bedrijven die bij uitbreiding zonevreemd worden in kaart gebracht.

Op basis van een enquête werden zeven bedrijven weerhouden die door hun zonevreemde inplanting in juridische problemen kunnen komen. Op kaart 30 worden zij weergegeven. Zij werden onderworpen aan een gedetailleerd onderzoek. Hierin werd gepeild naar de leefbaarheid van het bedrijf, de inplanting in de omgeving, eventuele storende of vervuilende factoren en eventuele uitbreidingsmogelijkheden.

tabel 10 zonevreemde bedrijven conform omzendbrief RO 1997/01

	naam + adres	gewestplan	soort bedrijf	situering	evaluatie
<i>zonevreemde bedrijven</i>					
1	F. Smet bvba Provincialeweg 2A Sint-Amands	agrarisch gebied	autohandel	in landbouwgebied Larendries - Smissen langs secundaire weg in gesloten landbouwland- schap aanzet lint richting Dender- monde	geïsoleerd grootschalig bedrijf in kleinschalig landschap in landbouwgebied sterk negatieve uitstraling geen oplossing ter plaatse milieuvergunning tot 2015

2	A. Vleminckx Kasteeldreef 16 Lippelo	woongebied + agrarisch gebied	bloemen en planten, kweken en verkoop	aan de rand van de kern Lippelo, in woningrij langs lokale verbindingsweg	onderdeel van de bebouingskern Lippelo, inpasbaar mits afwerking
3	J. Waumans Kattestraat 135 Oppuurs	agrarisch gebied	aannemer	in versneden deel van landbouwgebied Pandgatheide-oost langs landelijke weg	sterk gebufferd aannemersbedrijf in oude boerderij beperkte bedrijfseconomische toekomstperspectieven weinig impact op landelijke omgeving
5	Lamberts H. Provincialeweg 22 Sint-Amands	agrarisch gebied	import en export van kunstbloemen	in landbouwgebied Larendries - Smissen langs secundaire weg tegenover lokale bedrijvenconcentratie in gesloten landbouwlandenschap in lint Fok - Heibosstraat	dynamisch bedrijf in bebouwingsconcentratie langs N17 oplossing ter plaatse mogelijk mits rekening wordt gehouden met schaal van het bedrijf en gesloten en kleinschalig karakter van de omgeving
7	't Boerinneke Kuitegemstraat 27 Sint-Amands	agrarisch gebied	productie verse kaas en choco	ten zuiden van de kern Sint-Amands in landbouwgebied Kuitegemkouter langs spoorlandenschap in open landbouwlandenschap	historisch gegroeid bedrijf met belangrijke economische en (ruimtelijke) betekeniswaarde voor Sint-Amands, mogelijk in te passen als baken rekening houdend met de architecturale waarde en de open omgeving

bedrijven die zonevreemd worden bij uitbreiding

4	Van Grasdorff nv Pandgatheide 10 Sint-Amands	milieubelastende industrie (agrarisch gebied bij uitbreiding?)	kartonnagebedrijf (productie duplex vouwkartonnen dozen)	langs ontsluitingsweg voor vrachtovervoer nabij de depressie Pandgatheide in het gesloten landbouwlandenschap bij woninggroep Pandgatheide	bloeiend bedrijf met groeipotenties storend in omgevend kleinschalig landschap en schaal woninggroep eventuele oplossing ter plaatse omwille van bestemming mits landschappelijke inpassing
6	Molens Verbruggen Kattestraat 45 Oppuurs	gebied voor ambachtelijke bedrijven en K.M.O. (agrarisch gebied bij ev. uitbreiding)	malen van graan	ten noorden van de kern Oppuurs aansluitend bij sportcentrum Oppuurs langs spoorlandenschap	historisch gegroeid bedrijf met beperkte problematiek, gebouw met historisch karakter (bakenfunctie) langs spoor huidige activiteiten inpasbaar mits verbeterde ontsluiting en afstemming ontwikkeling recreatiegebied en rekening houdend met de architecturale waarde

3.4. Bestaande ruimtelijk-recreatieve en -toeristische structuur

3.4.1. Inventaris van gegevens en basisinformatie

kaart 31 situering toeristische en recreatieve elementen

Bronnen voor de inventarisatie van de recreatieve elementen zijn onder andere het speelruimteplan, de website van de gemeente en de talrijke toeristische folders. De uitstraling van de toeristische en recreatieve elementen varieert. Naargelang de aard van de infrastructuur kan een onderscheid worden gemaakt tussen sportvelden en -zalen, speelterreinen en jeugdlokalen, musea alsook wandel- en fietsroutes. Behalve deze specifieke infrastructuur bepalen ook bepaalde evenementen en karakteristieken van de omgeving deze uitstraling. Op kaart 31 wordt enkel de specifieke infrastructuur in beeld gebracht. De nummering in de tekst per aard van infrastructuur verwijst naar de nummering op de kaart.

Sportinfrastructuur

Geïntervieweerde sportinfrastructuren in Sint-Amands zijn:

- sportcentrum Sint-Amands, Sportlaan (zowel overdekte sportzaal als openluchterreinen) (1)
- gemeentelijke turnzaal in lagere school Hekkestraat (2)
- sportcentrum Oppuurs, Meirstraat (volledig openluchterreinen) (3)
- sportcentrum Lippelo, Lippelodorp (volledig openluchterreinen) (4)
- tennisclub Den Eik Lippelo, Breutheide (5)
- gemeentelijk wipschietterrein Sint-Amands, Heikant (6)
- ruitersclub De Tempeliers, Lippelo, Lippelodorp (7)
- kanoclub Sint-Amands, langs Schelde in Marthe Massintuin (8)
- fit-o-meter Sint-Amands, Molendreef (9).

Jeugdlokalen en speelplekken

Jeugdlokalen in Sint-Amands zijn:

- chirolokalen jongens Sint-Amands, parochiecentrum J. Van Droogenbroeckstraat (1)
- chirolokalen meisjes Sint-Amands, Ooievaarsnest Kouterpark (2)
- chirolokalen (gemengd) en lokalen K.L.J. Oppuurs, Oppuursdorp achter de kerk (3)
- Den Halm, jeugdhuis en lokalen K.A.J. en De Mispel Oppuurs, Meirstraat (4)
- chirolokalen jongens Lippelo en Vreugdegalm, Lippelodorp (5)
- chirolokalen meisjes Lippelo, Broekstraat, achter parochiezaal (6).

In Sint-Amands zijn verschillende speelplekken aanwezig. Ingerichte buurtspeelpleintjes in Sint-Amands zijn Kruidtuin (1), Cardijnlaan (2), Sporthal (3), Heikant (4) en Hekkestraat (5), in Oppuurs Bosweg (6) en Bieshuizen (7) en in Lippelo Broekstraat (8). Ook andere speelplekken zijn aanwezig. Zij zijn niet specifiek ingericht en doen informeel dienst als speelruimte. Op kaart zijn zij niet weergegeven. Voorbeelden in Sint-Amands zijn het grasveldje bij het parochiecentrum, de Kaai, rond het voetbalveld, de grasperken Kouterpark. In Oppuurs doen onder andere de speelweide van de chiro, de parking bij de parochiezaal, het voetbalplein B en de bossen rond de voormalige camping en putten dienst als speelplek. In Lippelo zijn behalve de speelplaats aan de lokalen ook het wipschietterrein, het oefenterrein van de voetbal, binnenwijk en Koningsvelden voorbeelden.

Culturele infrastructuur

Volgende musea zijn in Sint-Amands aanwezig:

- gemeentelijk Romain De Saeghermuseum te Sint-Amands, Winkelstraat (1)
- provinciaal Emile Verhaerenmuseum te Sint-Amands in het vernieuwd dorps huis, E. Verhaerenstraat (2)
- Molenmuseum te Sint-Amands, Kerkstraat (3)
- het Veerhuis te Sint-Amands, Kaai met wisselende tentoonstellingen (4)

Andere bezienswaardigheden zijn bijvoorbeeld de Boerenkrijgsite aan de Fok, het graf van E. Verhaeren aan de Schelde, onder den blooten hemel aan de Dam en het historisch patrimonium verspreid over de gemeente.

Toeristische routes

Er zijn verschillende toeristische wandel- en fietsroutes doorheen Sint-Amands:

- Aspergeroute
- Scheldedijkpad
- Vlaanderen fietsroute
- Mountainbike route
- Dender- en Waaslandroute
- Scheldelandroute
- Boerenkrijgpad
- Emile Verhaerenpad
- 'naar het centrum van Vlaanderen'.

Ook voor de wagen is er een toeristische route aangelegd doorheen de gemeente.

De spoorlijn Antwerpen - Dendermonde wordt in de zomer door een stoomtrein opnieuw bereiden en vormt een toeristische verbinding én attractie.

3.4.2. Elementen van de bestaande recreatieve en toeristische structuur

kaart 32 bestaande recreatieve en toeristische structuur

Structuurbepalende elementen van de bestaande recreatieve en toeristische structuur van Sint-Amands zijn:

- de recreatief-toeristische kern van Sint-Amands
- de dorpen Sint-Amands, Oppuurs en Lippelo
- de toeristische knooppunten Kaai en Den Amandus
- de sportcentra van Sint-Amands, Oppuurs en Lippelo en de sportaccommodatie van de ruitersclub van Lippelo
- de bevaarbare Scheldevallei
- de toeristisch-recreatieve draagas Scheldedijk
- de overzet in Sint-Amands en in Mariekerke
- de voormalige spoorlijn als toeristisch-recreatieve verbinding en attractie
- de wandel- en fietsroutes.

De beschermde dorpskern van Sint-Amands met Scheldekaai, kerk, beschermde woningen en musea vormt de enige bovenlokale toeristisch kern van de gemeente. De uitstraling wordt ondersteund door verschillende vormen van animatie zoals de boekenmarkten, de Kaaianimatie,

de braderijen en de paardenzegening- en processie. Het rustig landschap van de Scheldevallei vormt de basis van deze uitstraling. De meeste routes passeren over de verharde dijk langs de Schelde die op zich reeds een massa toeristen aantrekt. Ook de Schelde zelf wordt bevaren. In Sint-Amands is er, behalve een vrij ruime parkeerplaats voor auto's, enkel een aanlegsteiger voor de veerdienst. Theoretisch kunnen de beroepsvaart en de pleziervaart enkel aanleggen langs de kade tijdens een gunstige getijdenstand (enkele uren per dag). De bestaande oude steiger is echter niet meer functioneel bruikbaar.

De aanwezigheid van horeca langs de dijk en op de Kaai verhoogt de toeristische aantrekkingskracht. De Amandussite vormt met haar horeca en parkeermogelijkheden een bijkomend recreatief-toeristisch knooppunt buiten de kern. De dichter Emile Verhaeren inspireert eveneens tot enkele toeristische plekken zoals de graftombe van hem en zijn vrouw langs de Schelde (beschermde dorpsgezicht). Verder vindt men ook nog enkele kunstwerken geïnspireerd op zijn leven langs de Schelde en een route doorheen het dorp met poëziefragmenten van andere dichters.

Ook het achterliggend open landschap met talrijke landbouwwegen is ideaal om te wandelen en fietsen. De voormalige spoorlijn wordt in de zomermaanden als toeristische verbinding benut door stoomtreinen. Meer landinwaarts (Oppuurs en Lippelo) zijn ook wandel- en fietsroutes aanwezig. Deze zijn minder bepalend voor de ruimtelijk-recreatieve en toeristische structuur. Op de aantrekkelijkheid van deze mogelijkheden wordt momenteel steeds sterker ingespeeld. Er is een opkomend aanbod van verblijfstoeristische kleinschalige logies en hoevetoerisme.

Voor de woonkernen zelf van zowel Oppuurs en Lippelo als Sint-Amands met onder andere de lokalen van de jeugdverenigingen, de bibliotheken, de ontmoetingscentra en de informele speelplekjes spelen een rol in de ruimtelijk-recreatieve structuur. De sportcentra sluiten aan bij deze kernen. De activiteiten van de ruitersclub bij Lippelo hangen slechts in beperkte mate samen met de kern. De weides van de club wordt wel gebruikt voor dorpsfeesten en lokale fuiven.

3.4.3. Verdere uitwerking

Zonevreemde recreatieve infrastructuur

Recreatieve infrastructuur in het woongebied worden niet als zonevreemd beschouwd. Zij maken deel uit van het wonen en de aanverwante activiteiten. Wel zonevreemd zijn de infrastructuur in de open ruimte bestemmingen. In de gemeente Sint-Amands gaat het over drie infrastructuur: de kanoclub te Sint-Amands en de ruitersclub te Lippelo die volledig zonevreemd zijn, en een deel van het voetbalveld te Lippelo dat in agrarisch gebied ligt.

tabel 11 zonevreemde recreatieve infrastructuur in de open ruimte

	naam	gewestplan	situering ¹⁶	evaluatie
1.	kanoclub Sint-Amands	landschappelijk waardevol natuurgebied	langs de Schelde in de Marthe Massintuin	moeilijke ontsluiting beperkte ruimtelijke impact (vooral opslag kano's) eventuele uitbreiding en verbetering infrastructuur niet mogelijk binnen dit kwetsbaar gebied
2.	ruitersclub De Tempeliers Lippelo	parkgebied	aan de inkom van Lippelo langs de Vliet	weinig natuurlijke open ruimte in bosrijke vallei van de Vliet lelijke omheining van het terrein storend aan de

¹⁶ De terreinen zijn gesitueerd op kaart 31. Het betreft de sportinfrastructuur met respectievelijk nummer 8, 4 en 7.

				'inkom' van de dorpskom mogelijk in te passen mits herinrichting geheel (3 dressuurpistes, 1 springpiste, loopweide, speeltuin)
3.	voetbalveld Lippelo	B.P.A. + agrarisch gebied	nabij de dorpskom	goede ontsluiting van het geheel voor zowel langzaam verkeer als autoverkeer mogelijke oplossing bij herinrichting

3.5. Bestaande verkeers- en vervoersstructuur

3.5.1. Inventaris van gegevens en basisinformatie

De basisgegevens voor de analyse van de bestaande verkeers- en vervoersstructuur zijn afkomstig uit het mobiliteitsplan en de verschillende voortgangsrapporten die hieruit voortvloeien.

Voor het onderzoek naar de bestaande ruimtelijke samenhang van voetgangers- en fietsbindingen is eveneens gebruik gemaakt van de atlas van buurtwegen en de verschillende toeristische wegenkaarten. De situering van de verschillende herkomstgebieden en aantrekkingspolen in combinatie met deze verbindingen geeft een beeld van waar de belangrijkste verkeer en vervoerbewegingen in de ruimte zijn gesitueerd.

3.5.2. Elementen van de bestaande verkeers- en vervoersstructuur

kaart 33 *bestaande verkeers- en vervoersstructuur*

De structuurbepalende elementen van de verkeers- en vervoersstructuur zijn:

- de secundaire verbindingsweg N17 als bovenlokale verbinding en lokaal in Lippelo als barrière.
- de ontsluitingsweg voor lokale bedrijvigheid Wilgenweg - Pandgatheide - Oude Heirbaan
- de lokale wegen
- de dorpskern van Sint-Amands met zijn verkeersgenererende functies en als filter voor doorgaand verkeer door de smalle straten
- de dorpen met hun sterk residentiële verkeersgenererende functies
- de Schelde als barrière doorbroken door veerdiensten voor fietsers en voetgangers
- de voormalige spoorontsluiting, als toeristische verbinding en als fietsverbinding, maar ook lokaal als barrière.

De belangrijkste weg die Sint-Amands doorkruist is Provincialeweg N17, een secundaire verbindingsweg die Dendermonde met Willebroek verbindt. Samen met N16 Sint-Niklaas - Willebroek is dit de voornaamste ontsluitingsweg voor Klein-Brabant. De verschillende kernen zijn via lokale verbindingswegen naar deze bovenlokale verbinding ontsloten. Dit geldt eveneens voor de bedrijfsontsluitingsweg die ingericht is in functie van de ontsluiting van Hemelrijken maar tegelijk zorgt voor een bijkomende ontsluiting van Oppuurs en Sint-Amands. In Lippelo vormt de weg een barrière tussen de kern en het gehucht Wipheide. De ontsluiting naar Bornem (E. Verhaerenstraat) verloopt vanuit Massinstraat via Heikant en Halve Maanstraat naar Bornem.

De barrièrewerking van de bevaarbare Schelde wordt enkel doorbroken door de lokale veerdiensten: geheel het jaar door in Mariekerke, in Sint-Amands enkel in het toeristisch seizoen.

3.5.3. Verdere uitwerking

Bestaande langzaam verkeersstructuur

kaart 34 *bestaande langzaam verkeersstructuur*

De bestaande langzaam verkeersstructuur bestaat uit een aantal fiets- en wandelroutes.

Sommige van deze fietsroutes verbinden de kernen onderling. De overige fietsroutes ontsluiten de verkeersaantrekkende functies (sportinfrastructuren, musea, jeugdlokalen, speelpleinen en scholen).

Verbindende fietsroutes zijn:

- Provinciale weg (N17) als verbinding tussen Dendermonde en Sint-Amands - Lippelo
- Hoekstraat - Fok / Maalderstraat als verbinding tussen Sint-Amands met Buggenhout
- Wilgenweg als verbinding tussen Sint-Amands en Oppuurs
- Pandgatheide - Oude Heirbaan als verbinding tussen Sint-Amands en Lippelo - Malderen
- Meir als verbinding tussen Oppuurs en Puurs.
- fietsroute langs spoorlijn als verbinding tussen Oppuurs en Puurs
- Lippeloseweg tussen de kern van Oppuurs en Grootshaddekensdries

De wandelroutes vormen het meest fijnmazig net van de langzaam verkeersstructuur. De fijnmazigheid van dit netwerk vermindert naarmate men verder van de kern komt. Uit de kaart blijkt verder dat vooral in het noordoostelijk deel van de gemeente dit netwerk grofmazig is. Het noordwesten van Lippelo (langs Klaverbeek) wordt niet bedekt. De doodlopende wandelroutes aan Klaverbeek zijn hiervan een gevolg. Rond Oppuurs is buiten de bestaande straten geen echte wandel- of fietsroute aanwezig, ook niet naar Klaverbeek toe.

3.6. Bestaande landschappelijke structuur

3.6.1. Inventaris van gegevens en basisinformatie

Elementen van landschapshistorische betekenis

kaart 35 *uittreksel uit de landschapsatlas*

Volgens de traditionele landschappenindeling van Vlaanderen zijn in Sint-Amands twee eenheden te onderscheiden:

- de Scheldevallei stroomafwaarts van Gent
- de Rupelstreek en Klein-Brabant.

De atlas van de relictten van de traditionele landschappen is een inventaris van het bedreigd natuurlijk en cultuurhistorisch erfgoed van onze landschappen en vormt een richtinggevend document inzake monumenten en landschapszorg in het buitengebied. De relictten worden onderverdeeld in volgende vijf categorieën¹⁷: relictzones, ankerplaatsen, lijnrelictten, puntrelictten en zichten.

Volgende **relictzones** zijn geselecteerd voor Sint-Amands:

- 'vochtig akker- en bosgebied Bornem - Sint-Amands'

¹⁷ Antrop M., Martens I., Atlas van de relictten van de traditionele landschappen in de provincie Antwerpen: deel 1, 1998

- 'vallei van de Vliet en zijbeken, de Molenbeken te Klein-Brabant en haar kastelen'
- 'Scheldevallei van Dendermonde tot Kruibeke'.

In de relictzones zijn de cultuurhistorische en natuurlijke landschappelijke elementen nog geconcentreerd aanwezig. Het zijn complexen van verschillende aard.

Sommige delen van relictzones horen historisch en genetisch samen en vormen een ensemble. Deze gebieden zijn als **ankerplaats** geselecteerd. In Sint-Amands betreft het volgende gebieden:

- 'Vlassenbroekse polder en polder van Kastel, Mariekerke en Sint-Amands'
- 'domein Hof te Melis en omgeving' (waarvan een deel beschermd is als landschap).

Lijnrelicten in Sint-Amands zijn de Klaverbeek, de Vliet - Molenbeek en de Schelde.

Daarnaast zijn in de gemeente zestien **puntrelicten** aangeduid waaronder de beschermde dorpskom van Sint-Amands, drie kapellen (bijvoorbeeld de kapel Onze-Lieve-Vrouw van de Wipheide) en zeven (voormalige) hoeves en kastelen (zoals Steentjeshoeve met Rootput of De Steenoven).

3.6.2. Elementen van de bestaande landschappelijke structuur

kaart 36 de bestaande landschappelijke structuur

Structuurbepalende elementen van de landschappelijke structuur zijn:

- het Scheldelandschap
- het gesloten valleilandschap van de Vliet
- het gesloten kasteelbossenlandschap te Lippelo
- het gesloten landbouwlandschap rond Pandgatheide
- de open landbouwlandschappen Kuitagemkouter, Wipheide en rond Oppuurs
- de historische kernen Sint-Amands, Oppuurs en Lippelo met hun omgevend bebouwd dorpslandschap
- het spoor als lineair landschap met de spoorovergangen als specifieke bakens
- de betekenisvolle bakens
- de herkenbare driesstructuren rond Oppuurs
- de markante terreinovergangen bij de valleilandschappen en van het gesloten kasteelbossenlandschap
- de zichten gecreëerd door de openheid van de watervlakte de van de Schelde
- storende blikvangers
- landschapsversnipperende linten.

De Scheldevallei is een landschappelijk element van Vlaams niveau waarbinnen het **Scheldelandschap** de drager vormt. Het landschap wordt in Sint-Amands bepaald door zijn open zichten over het wateroppervlak, de dorpskern van Sint-Amands aan de buitenbocht, het schorregebied ten noorden van deze kern en de polders ten zuiden.

Het **gesloten valleilandschap van de Vliet**, waartoe ook het valleilandschap van de benedenloop van de Klaverbeek behoort, is van een andere schaal. Zichten zoals over de Schelde ontbreken. De vallei vormt een landschappelijke verbinding van bovenlokaal niveau. Met haar sterk gesloten karakter door de opgaande begroeiing van zowel struweel als bomen vormt zij een herkenbaar groen lint. De landschappelijke overgang naar de omringende landschappen is markant. Langs de Vliet zorgen een aantal beemden lokaal voor een meer open karakter bin-

nen dit valleilandschap. Betekenisvolle bakens zijn de hoeve Boneffe en hof ter Moorteren aan de overgang naar het open landbouwlandschap rond Wipheide.

Ten oosten van Lippelo gaat de vallei over in het **gesloten kasteelbossenlandschap van Lippelo**. Ten zuiden van Lippelo kan men spreken van een aaneengesloten bossencomplex. Door de ligging op de overgangszone tussen Zandstreek en Kleistreek is een sterk gevarieerde bosomgeving ontstaan van verschillende bostypes. De variatie wordt versterkt door verschillende de mate waarin culturele ingrepen in de omgeving van de kastelen aanwezig zijn zoals de monumentale dreven rond Hof te Melis en de parkachtige aanleg van bepaalde delen van deze bosomgeving. Het gebied is rijk aan betekenisvolle bakens zoals het Gravenkasteel, het kasteel Hof te Melis en aan de rand van dit bossencomplex, Wolfputhoeve. Door de massa en de aansluiting van opgaand groen wordt visueel een markante terreinovergang gevormd. Het bos langs de Klaverbeek in Buggenhout ligt geïsoleerd en is niet bepalend voor de landschappelijke samenhang. Noch de binding met het bossencomplex (hiervan gescheiden door open akkergebied) noch de binding met de Klaverbeek is landschappelijk herkenbaar.

Het **gesloten landbouwlandschap** rond Pantgatheide wordt gekenmerkt door de sterke aanwezigheid van natuurlijke kleine landschapselementen. Samen met de relatief kleinschalige perceelsstructuur zorgt dit voor het gesloten karakter van het landschap. Er bestaat een afwisseling van weiland en akkers. In het gebied komen een aantal natte depressies voor. Enkel in de omgeving van Pandgatheide overheersen de weilanden. Deze omgeving vormt als het ware een ankerplaats voor de rest van dit landschap. Het landschap wordt sterk versneden door een aantal linten en uitgebreide landbouwgehuchten (Keten, Smissen, Larendries, Heiken). Storende blikvangers in dit landschap zijn de autohandel Smet en het bedrijf Grasdorff.

In de **open landbouwlandschappen** overheersen de **akkerpercelen**. De landschappelijke overgangen naar het gesloten landbouwlandschap gebeuren min of meer geleidelijk. De perceelsstructuur is ook hier relatief kleinschalig. Zij is visueel echter minder waarneembaar voor zover de teelten op nevenliggende percelen gelijkaardig (of afwezig) zijn en de beperktere aanwezigheid van kleine landschapselementen meer uitgesproken is. Kenmerkend hiervoor zijn Kuitegemkouter, de zuidelijke omgeving van Nijven - Schaddekensdries en het gebied ten noordwesten van Lippelo. Dit berekent echter niet dat ook binnen deze landschappen een aantal plekken zijn met een relatief gesloten karakter. Zo is ten zuidwesten van Nijven is een min of meer herkenbare gradiënt aanwezig vanuit Pandgatheide. In de gemeente kunnen drie gebieden als open landbouwlandschap worden onderscheiden.

- Rond Oppuurs wordt het gebied gekenmerkt door de groenteteelt en een aantal driesstructuren die hier en daar nog herkenbaar zijn (zoals Meiredries en Groot-Schaddekensdries). Ook andere gehuchten, uitgegroeid tot een versnijdend lint, verwijzen met hun toponiem naar een dergelijke ontwikkeling vanuit een dries (Nijvensedries). Het lintvormige nederzettingpatroon langs Kattestraat heeft een historisch karakter. Ten noorden van Oppuurs wordt de landbouwnederzetting Steentjeshoeve omwille van haar cultuurhistorische en landschapsvormende waarde als baken aangeduid.
- Kuitegemkouter wordt doorsneden door het spoor en door het lint Kuitegem. Het gebied ligt aan het uiteinde van de stuifzandrug. De overgang naar het bebouwd gebied van Sint-Amands is niet volledig duidelijk. Steenhoven ligt in het overgangsgebied naar het Schelde-landschap.
- Het gebied Wipheide is duidelijker afgescheiden van de andere landschappen. Enkel ten zuidwesten is er een geleidelijke overgang naar het gesloten landbouwlandschap. De percelen zijn iets ruimer van omvang dan in de andere akkergebieden. Door de aard van de teelten krijgt het gebied in de oogsttijd een eigen karakter dat zich onderscheidt van de andere (vooral door groenteteelt gedomineerde) akkergebieden. Wipheide ligt als nederzetting cen-

traal in dit landschap, maar het landschappelijk verband is niet langer visueel aanwezig. Een aantal cultuurhistorische landbouwnederzettingen vormen een baken voor de ontwikkeling van het gebied en zorgen voor samenhang met de omliggende gesloten landschappen: Wolfputhoeve, Hoeve Boneffe en hof ter Moorteren.

Ook in de **bebouwde landschappen** in de gemeente zijn een aantal overgangen, bakens en landschappelijke accentverschuivingen aanwezig. Structuurbepalend voor deze bebouwde ruimte zijn de historische kernen van Sint-Amands (met zijn nauwe straatjes en het open zicht naar de Schelde), Oppuurs en Lippelo. Elk van deze kernen heeft een aantal belangrijke cultuurhistorische elementen (zoals de kerk in Lippelo, het oud gemeentehuis van Oppuurs, het veerhuis en het graf van E. Verhaeren in Sint-Amands). Rond deze kernen heeft dit bebouwd landschap een meer open karakter.

Tot slot kan het '**spoor**' als een landschap op zich worden beschouwd, zij het met een zeer lineair karakter waardoor een aantal vernauwende zichten mogelijk zijn. Van grotere betekenis is echter het landschapsbegrenzend karakter van dit spoor en de aanwezigheid van de spoorwegovergangen die als herkenningspunt binnen de gemeente fungeren. Betekenisvol langs dit spoor is de aanwezigheid van de industriële panden Molens Verbruggen en 't Boerinneke die ook landschappelijk een potentiële bakenfunctie in zich dragen. Op historisch en socio-economisch vlak bezitten zij reeds deze bakenfunctie.



4. Synthese bestaande ruimtelijke structuur

kaart 37 synthese van de bestaande ruimtelijke structuur

De bestaande ruimtelijke structuur is een synthese van de belangrijkste elementen uit de verschillende deelstructuren. Structuurbepalende elementen van de ruimtelijke structuur zijn:

- de Scheldevallei
- de valleien van Vliet en de Klaverbeek
- de bossen en parken rond Lippelo
- het uitgerust dorp Sint-Amands en de kleine dorpen Lippelo en Oppuurs met hun historische dorpskern en hun verdichting met lokale handel en bedrijvigheid
- de gehuchten Meir, Nijven, Keten, Smissen, Larendries
- de linten Kuitegemkouter, Heiken, Fok - Heibos, Kattestraat en Meir
- het lokaal bedrijventerrein Hemelrijken
- de lokale bedrijvenconcentraties langs Provincialeweg
- de secundaire verbinding N17
- de bedrijfsontsluitingsweg
- de lokale verbindingswegen
- de recreatief-toeristische draagas en haar knooppunten
- het gesloten landbouwlandschap rond Pandgatheide.

Het kaartbeeld geeft een synthese van de ruimtelijke samenhang in de gemeente. Het belang van de Schelde in de ruimtelijke samenhang situeert zich zowel op natuurlijk als op landschappelijk en met haar dijk op toeristisch-recreatief vlak. Voor het verkeer vormt zij bovendien een belangrijke barrière. De verschillende dorpen zijn omgeven door meer natuurlijke elementen zoals de Schelde bij Sint-Amands en de bossen rond Lippelo. De open ruimte tussen de dorpen is in belangrijke mate in gebruik voor landbouwdoeleinden en heeft rond Pandgatheide nog enkele landschappelijk waardevolle kenmerken. Deze landbouwruimte is evenwel versnipperd door het langzaam maar zeker veranderend karakter van de gehuchten en linten. De Klaverbeek loopt als een natuurlijke verbinding door deze open ruimte. Zij heeft belangrijke structuurbepalende potenties en sluit aan bij de vallei van de Vliet.

V. Aanbod en behoeften

1. Woningen

1.1. Algemene gegevens

1.1.1. Bevolkingsevolutie

Op 1 januari 2003 telde de gemeente Sint-Amands 7.604 inwoners. Ten opzichte van 1981 zijn er 298 nieuwe inwoners bijgekomen. Dat is een stijging van 3,19%.

tabel 12 bevolkingsevolutie 1981 - 2003

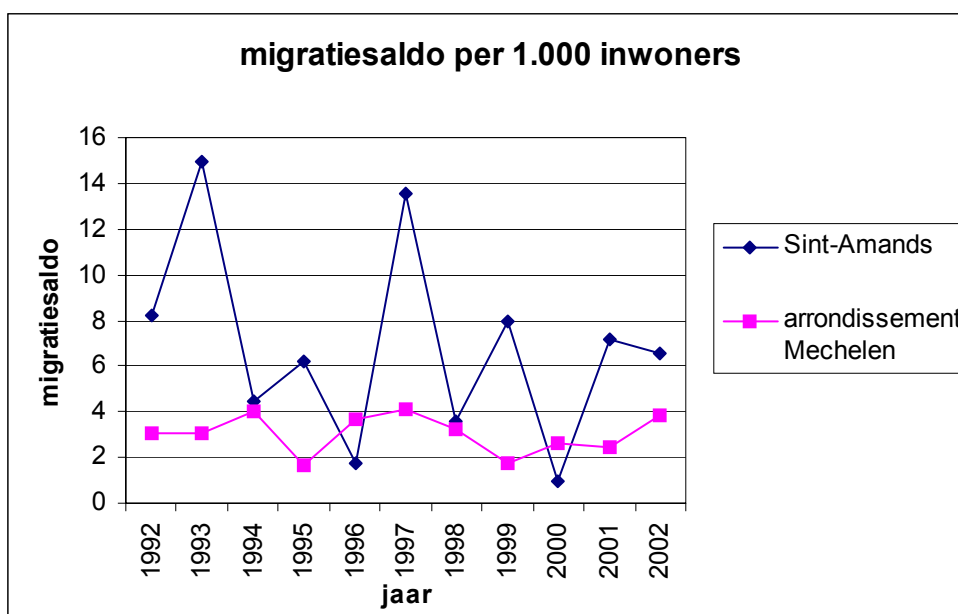
	aantal inwoners	evolutie t.o.v. 1981	
		procentueel	absoluut
1981	7.306	+ 0,00%	+ 0
1991	7.247	- 0,81%	- 59
2001	7.539	+ 3,19%	+ 233
2003	7.604	+ 4,08%	+ 298

bron: 1981,1991: N.I.S. volks- en woningtelling, 2001,2003: NIS rijksregister

1.1.2. Migratie

Uit onderstaande figuur blijkt dat het migratiesaldo (= immigratie - emigratie) van de gemeente sterker fluctueerde dan het migratiesaldo van het arrondissement Mechelen. Het migratiesaldo per 1.000 inwoners van de gemeente is doorgaans groter dan dit van het arrondissement. Terwijl het migratiesaldo per 1000 inwoners voor de periode 1992 - 2002 in het arrondissement gemiddeld 3,3 bedroeg was dit voor de gemeente 7,5.

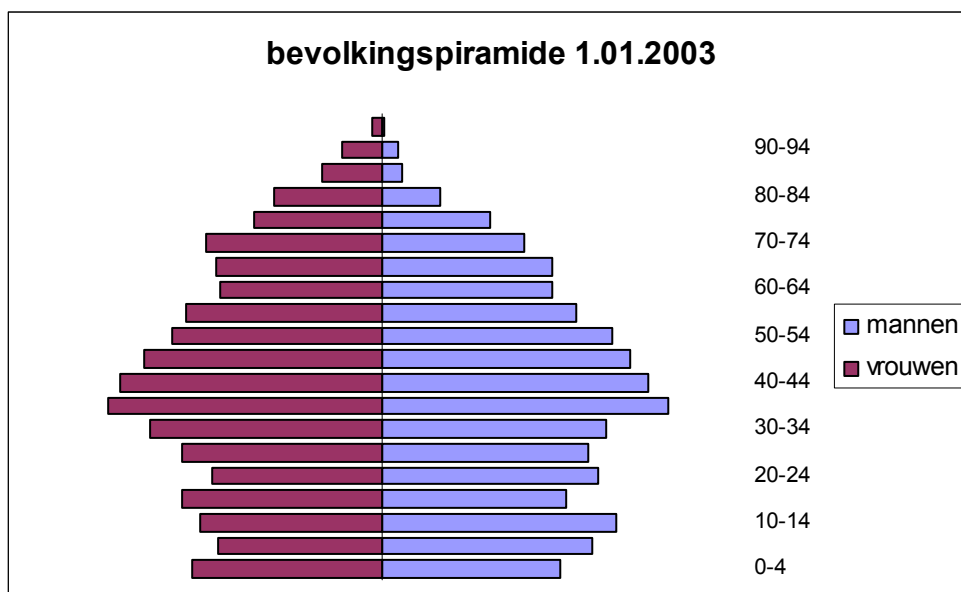
figuur 3 Migratiesaldo per 1.000 inwoners



bron: N.I.S., rijksregister jaren 1992 - 1998, APS jaren 1999 - 2002

1.1.3. Bevolkingspiramide

figuur 4 bevolkingspiramide 2003



bron: N.I.S., rijksregister

1.1.4. Gezinsgrootte

De gemiddelde gezinsgrootte bedroeg in 2003 2,63. Hiermee bevindt Sint-Amands zich hoger dan het Vlaams gemiddelde. Ten opzichte van 1981 daalde de gemiddelde gezinsgrootte met 16,29%. Deze daling is sterker dan de daling die Vlaanderen in dezelfde periode kende.

tabel 13 evolutie gemiddelde gezinsgrootte

	Sint-Amands	Vlaams Gewest
1981	3,13	2,7
1991	2,89	2,49
1998	2,65	2,44
2003	2,62	2,44
evolutie 1981-2003 (procentueel)	-16,29%	-9,63%

bronnen: 1981,1991, N.I.S. volks- en woningtelling, 2003: NIS rijksregister

1.1.5. Aantal woningen

Op 1 januari 2002 telde de gemeente 2.859 woningen. Sinds 1981 zijn er 528 nieuwe woningen bijgekomen, dit is meer dan één woning op zes. De belangrijkste toename dateert van de laatste tien jaar (405 bijkomende woningen tussen 1991 en 2002).

tabel 14 *evolutie aantal woningen*

	aantal woningen
1981	2.331
1991	2.454
2002 (1 januari 2002) ¹⁸	2.859
evolutie 1981 - 2002	+528
evolutie 1981 - 1999 (procentueel)	+ 18,47 %

Bronnen 1981, 1991 N.I.S. volks- en woningtelling, 2002: eigen berekening.

1.1.6. Woningtype

In de gemeente Sint-Amands bestaat het overgroot deel van het woningbestand uit eengezinsgebouwen. Het aandeel van appartementen in het totaal aantal woningen bedraagt slechts 4%.

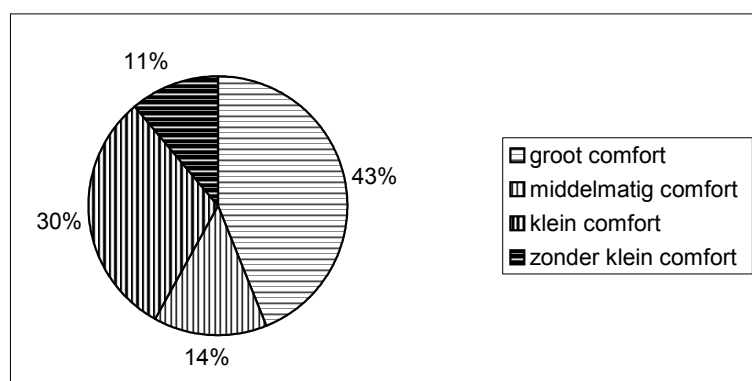
tabel 15 *woningtype*

woningtype	aandeel
eengezinsgebouwen	93,8%
alleenstaande woningen	38,3%
half-open bebouwing	30,8%
rijwoningen	24,6%
appartementen, studio's, kamers	5,5%

Bron: N.I.S. bevolkingsenquête 2001

1.1.7. Woninguitrusting

figuur 5 *woninguitrusting*



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

In 1991 bedroeg het aandeel van de woningen 'met klein comfort'¹⁹ en 'zonder klein comfort'²⁰ 41% van het totaal aantal woningen. Eén op tien woningen beschikte niet over klein comfort.

¹⁸ Berekeningswijze: aantal woningen 1991+ aantal gerealiseerde woningen 1991-2002.

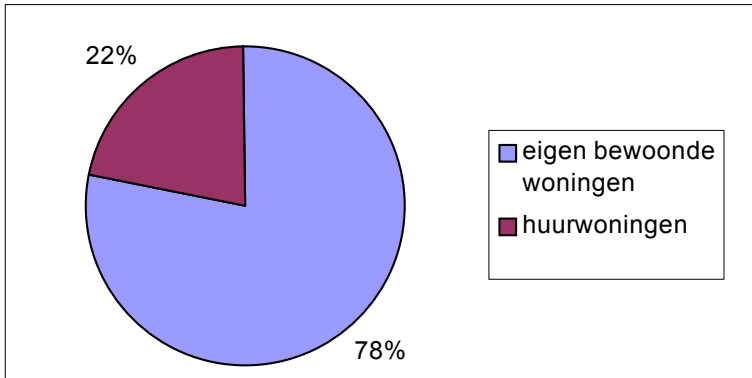
¹⁹ Woningen voorzien van stromend water en w.c. met waterspoeling en een badkamer met stortbad.

²⁰ Woningen die niet voorzien zijn van stromend water of w.c. met waterspoeling of een badkamer met stortbad.

1.1.8. Eigendomstitel

Het merendeel van de gezinnen in Sint-Amands is eigenaar van een woning. Eén op vijf woningen wordt gehuurd.

figuur 6 eigendomstitel



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

1.2. Aanbod

1.2.1. Onbebouwde percelen op 1 januari 2002

Op basis van het overzicht van de vergunde verkavelingen en de daarin bebouwde loten en de feitelijke toestand van alle percelen in de verschillende soorten woongebieden werd voor de situatie per 1 januari 2002 een overzicht van de beschikbare gronden opgemaakt ²¹. Alle gronden waarvan thans juridisch een nieuwe bouwkaavel zou kunnen worden gemaakt, zijn opgenomen. Onderstreept moet worden dat niet al deze potentiële kavels allemaal ooit zullen worden bebouwd maar in principe kan het voor elk van hen wel gebeuren.

De inventaris verdeelt de beschikbare gronden in zes categorieën. Voor elk van die categorieën kan het aantal bouw mogelijkheden worden aangegeven in de veronderstelling dat er alleen eengezinshuizen worden gebouwd.

²¹

Eigen berekening op basis van de gegevens van het gemeentebestuur van Sint-Amands.

tabel 16 onbebouwde percelen op 1 januari 2002

	juridisch aanbod			geen juridische voorraad	
	woongebied		verkavelingen	woonuitbreidingsgebied	totaal
	langs uitgeruste wegen	langs onvoldoende uitgeruste wegen			
Sint-Amands	145	321	83	225	774
Oppuurs	49	30	28	8	115
Lippelo	22	0	19	0	41
totaal	216	351	130	233	930

bron: telling op basis van kadasterkaarten, gemeente Sint-Amands - Studiegroep Omgeving, eigen verwerking

In totaal zijn in de gemeente minstens **930 potentiële bouwkvavels voor eengezinshuizen** aanwezig: 567 in de woongebieden, 130 in verkavelingen en naar schatting 233 in woonuitbreidingsgebied.

Thans liggen in de gemeente **346 bouwmogelijkheden juridisch vast** (130 in goedgekeurde verkavelingen + 216 in woongebied met uitzondering van de binnengebieden ²²). Zij zullen op termijn voor een zeer groot deel op de markt komen en worden bebouwd. In principe kan dat onmiddellijk gebeuren zonder dat de overheid hier veel vat op heeft.

Voor de ontwikkeling van de **351 bouwmogelijkheden** gelegen in binnengebied in woongebieden is de goedkeuring van een wegentracé noodzakelijk.

Ook voor de **233 potentiële kvavels in woonuitbreidingsgebied** is een **goedkeuring van de hogere overheid** noodzakelijk.

1.2.2. Vrijkomend juridisch aanbod

Periode tot 2007

Niet alle 346 juridisch beschikbare bouwgronden in de gemeente zullen tijdens de eerstvolgende jaren daadwerkelijk op de markt komen. Voor de berekening van het vrijkomend juridisch aanbod worden volgende hypothesen gehanteerd.

- Voor de onbebouwde percelen in goedgekeurde verkavelingen wordt aangenomen dat de realisatiegraad (72%) tijdens de komende tien jaar dezelfde blijft als de realisatiegraad van de afgelopen 10 jaar (periode 1992 - 2002). Voor de periode vanaf 2002 tot 2007 (5 in plaats van 10 jaar) betekent dit **47 woningen in verkavelingen** die op de markt komen.
- In een periode van tien jaar komen ongeveer 30% van alle juridisch beschikbare kvavels in woongebied op de markt komen en/of worden bebouwd. Omgerekend voor de periode vanaf 2002 tot 2007 (5 jaar in plaats van 10 jaar) betekent dit **32 vrijkomende kvavels langs de wegen in woongebied**.

²²

Voor de berekening van het aantal woningen langs de wegen gaat men uit van de bebouwingstypologie in de omgeving: 6 meter per woning voor gesloten bebouwing, 10 meter voor halfopen bebouwing en 15 meter voor open bebouwing.

Van het juridisch aanbod wordt in de periode 2002 - 2007 met andere woorden geraamd dat er **autonoom 79 bouwkavels vrijkomen**. Binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden worden hierbij niet ontwikkeld.

Periode vanaf 2007 tot 2013

Het aanbod in 2007 is nog niet bekend. Uit de berekening van het vrijkomend aanbod in de periode van 1 januari 2002 (datum van de telling) tot 1 januari 2007 blijkt dat:

- vermoedelijk 47 onbebouwde kavels in goedgekeurde verkavelingen worden bebouwd
- vermoedelijk 32 onbebouwde percelen in woongebied langs uitgeruste wegen zouden worden bebouwd.

Dit maakt dat op 1 januari 2007 er nog:

- $130 - 47 = 83$ onbebouwde kavels zullen zijn in goedgekeurde verkavelingen
- $216 - 32 = 184$ onbebouwde percelen zullen zijn in woongebied langs uitgeruste wegen.

Het vrijkomend aanbod in de periode vanaf 2007 tot 2013 bedraagt dan:

- in goedgekeurde verkavelingen (72% op 10 jaar, 43% op 6 jaar) = 36
- onbebouwde percelen langs uitgeruste weg (30% op 10 jaar; 18% op 6 jaar) = 33.

In totaal komen dus 69 percelen vrij op markt (die worden bebouwd) in de periode vanaf 1 januari 2007 tot 1 januari 2013.

1.2.3. Aanbod in binnengebieden en woonuitbreidingsgebied

In de binnengebieden wordt de totale capaciteit op 351 bijkomende woningen geraamd ²³, in de woonuitbreidingsgebieden zijn dit er 233.

tabel 17 evaluatie van de binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden

nr	naam	opp (ha)	aantal woningen	evaluatie
binnengebieden				
1a	Scheldemolens ²⁴	3,83	34 + 52	- structuurschets met gefaseerde ontwikkeling - inrichtingsschets aanwezig - gebied aangeduid voor ontwikkeling in een tweede deel van de eerste fase (52 woningen) is sterk versnipperd
1b	Scheldemolens	3,54	53	- structuurschets met gefaseerde ontwikkeling - in het gebied ligt een school
2	Rooienlaan	2,21	33	- eenvoudige kavelstructuur - aansluitend bij woonwijk - aansluitend bij open ruimte
3	Jeugdlaan ²⁵	2,56	28 + 28	- eenvoudige kavelstructuur - aansluitend bij woonwijk - dossier in opmaak

²³ Ramingen op basis van een dichtheid van 15 woningen per hectare tenzij anders vermeld in de tabel.

²⁴ Het aantal woningen werd bepaald aan de hand van de inrichtingsschets.

²⁵ Het aantal woningen werd bepaald aan de hand van een concrete vergunningsaanvraag.

4	Buisstraat	1,08	16	<ul style="list-style-type: none"> - ingewikkelde kavelstructuur - ontsluiting i.f.v. 1 perceel - sluit aan bij parochiezaal - potentie voor de ontwikkeling van auto-bergplaatsen - tuinen
5	Kruidtuin	0,22	3	<ul style="list-style-type: none"> - kleine oppervlakte - moeilijke ontsluiting - in gebruik als speeltuin
6	De Meir (Oppuurs)	1,07	16	<ul style="list-style-type: none"> - relatief kleine oppervlakte
7	omgeving kerk (Oppuurs)	0,38	14	<ul style="list-style-type: none"> - binnengebied kern Oppuurs - gedeeltelijk waardevolle binnentuin pastorij - gedeeltelijk jeugdlokalen - aansluitend woonuitbreidingsgebied
10	spoor Sint-Amands	1,18	18	<ul style="list-style-type: none"> - smalle strook - voormalige spoorlijn niet langer in gebruik - potentiële toekomstige ontwikkelingen infrastructuur (vb. hergebruik spoorlijn, groenas)
11	omgeving sportcentrum Sint-Amands	3,74	56	<ul style="list-style-type: none"> - in gebruik als recreatieve pool - saneringsproject van de gronden in de omliggende kouterwijk
totaal binnengebieden		19,81	351	
woonuitbreidingsgebieden				
8	Omgeving Kerk (Oppuurs)	1,01	8	<ul style="list-style-type: none"> - binnengebied kern Oppuurs - gedeeltelijk tuinen - aansluitend binnengebied 7 - aanwezigheid beek - gedeeltelijk speelruimte jeugdlokalen - gedeeltelijk speelplein voor omgevende wijk
9	Papaert (Sint-Amands)	15,02	225	<ul style="list-style-type: none"> - grote oppervlakte - rand kern Sint-Amands
totaal woonuitbreidingsgebieden		16,03	233	

1.2.4. Bijkomende mogelijkheden binnen de huidige voorraad

In Sint-Amands is **geen overtollige leegstand** ²⁶ aanwezig. Het mobiliseren van de leegstand biedt dus geen mogelijkheden om bijkomende woningen te voorzien. Andere bijkomende mogelijkheden zijn een **beter gebruik van bestaande woningen** naar gelang de gezinsgrootte en het renoveren en het **in gebruik nemen als woningen van leegstaande panden**. Over geen van beide mogelijkheden bestaat accuraat cijfermateriaal.

²⁶ Overtollige leegstand is het saldo van het aantal leegstaande woningen – 2,5% vervangingsleegstand (leegstand noodzakelijk om verhuizingen te kunnen opvangen).

1.3. Behoeft

1.3.1. Gesloten bevolkingsprognose tot 2007

De provincie heeft voor alle gemeenten op haar grondgebied een raming gemaakt van de gezinstoename (op basis van MIRA 2-projectie). Volgens deze raming zouden 252 gezinnen bijkomen tussen 1992 en 2007. Indien men hiervan de reeds gerealiseerde woningen in acht neemt (405 tussen 1992 en 2002) betekent dit dat deze berekende **behoefte aan bijkomende woningen in 2002 reeds was ingevuld**.

1.3.2. Gesloten bevolkingsprognose vanaf 2007 tot 2013

Op basis van de leeftijdspiramide van de gemeente kan een raming worden gemaakt van de behoefte aan bijkomende woningen bij een natuurlijke aangroei. Op basis van de gemiddelde sterftcijfers per leeftijdscategorie²⁷ en het te verwachten aantal geboorten in de gemeente kan worden berekend dat het aantal inwoners in 2003²⁸ (7.604 inwoners op 1.01.2003) louter op demografische gronden zal evolueren naar 7.755 inwoners op het eind van 2012. Indien wordt verondersteld dat de daling van de gezinsgrootte in de gemeente zich in dezelfde trend verder zet als gemiddeld in Vlaanderen mate zal doorzetten, dan zal de gezinsgrootte dalen naar 2,4 eind 2012. Combinatie van deze twee gegevens maakt dat er eind 2012 naar schatting 3.231 gezinnen in de gemeente zullen zijn. Met frictieleegstand bedraagt de behoefte 342 woningen voor de periode vanaf 2003 tot 2013.

Bij een herleiding van de behoefte naar de periode vanaf 2007 tot 2013 (6 jaar in plaats van 10) bedraagt de behoefte 205 bijkomende woningen.

1.4. Vergelijking aanbod en behoefte

1.4.1. Vergelijking aanbod en behoefte voor de periode 1992 - 2007

Uit de vergelijking tussen het aanbod en de berekening van de behoefte door de provincie blijkt dat de behoefte reeds ruimschoots werd ingevuld. Bovendien is er zelfs nu nog een overschot aan vrijkomend juridisch aanbod. Er is op basis van deze gegevens theoretisch dus geen behoefte om bijkomend woongebied te creëren of om binnengebieden of woonuitbreidingsgebied aan te snijden.

Gemeentelijke initiatieven (inclusief sociale woningen) kunnen voor de resterende beleidsperiode bijgevolg uitsluitend in het teken staan van het voorzien van betaalbare huisvestingsmogelijkheden voor de lokale behoefte.

1.4.2. Vergelijking aanbod en behoefte voor de periode vanaf 2007 tot 2013

De totale behoefte voor de periode vanaf 2007 tot 2013 bestaat uit 205 woningen (inclusief frictieleegstaand). Voor de periode vanaf 2007 tot 2013 bedraagt het vrijkomend juridisch aanbod 69 bouwmogelijkheden. De behoefte aan bijkomende woningen voor de periode vanaf 2007 tot 2013 bedraagt dan nog $205 - 69 = 136$ woningen.

²⁷ Bron: N.I.S., Bevolkingsstatistieken 2001.
²⁸ Bron: N.I.S..

1.5. Aanbod aan woningen voor specifieke doelgroepen

1.5.1. Aanwezigheid van en bouwactiviteit voor sociale huisvesting in Sint-Amands

Op 1 maart 2002 waren er in Sint-Amands 283 sociale huurwoningen en -appartementen, 192 sociale koopwoningen en 0 sociale kavels ²⁹. De 475 sociale woningen maken met andere woorden 17,9% van de totale woningvoorraad uit.

Huurwoningen

In tabel 7 wordt reeds aangegeven dat in de totale woningvoorraad van de gemeente Sint-Amands (ten opzichte van het aantal woningen in 2002) de **sociale huurwoningen** en -appartementen een aandeel van 9,7% innemen. Dit aandeel in de voorraad ligt **hoger dan het gemiddelde** van 5,2% in Vlaanderen.

Verdeeld over de gemeente liggen 180 van de 283 sociale huurwoningen in de kern Sint-Amands, 47 sociale huurwoningen in Oppuurs en 56 sociale huurwoningen in Lippelo. Ten opzichte van het aantal woningen in 1999 betekent dit een aandeel van 10,35% in Sint-Amands, van 6,86% in Oppuurs en van 15,13% in Lippelo. Terwijl het aandeel sociale huurwoningen in Lippelo zeer hoog scoort is dit aandeel in Oppuurs met andere woorden relatief laag.

Koopwoningen

Sedert 1970 zijn er 192 koopwoningen bijgekomen in het gebied Papaert ³⁰. Hiervan werden er 39 gerealiseerd in de voorbije 10 jaar (periode 1992 - 2002). Dit is 1,4% van het totale woningbestand in 2002. Voor Vlaanderen bedraagt dit aandeel 0,4% van het totaal aantal woningen in 2002. In verhouding tot het aantal bijgekomen gezinnen in deze tienjarige periode ³¹ bedragen de percentages voor Vlaanderen en Sint-Amands respectievelijk 3,2% en 11,7%. Ook op het vlak van aandeel **sociale koopwoningen** scoort dus Sint-Amands **hoger dan het gemiddelde** voor Vlaanderen.

Sociale kavels

Het aandeel van **sociale kavels** (0%) ligt aanzienlijk **lager dan het gemiddelde** in Vlaanderen (0,3%).

1.5.2. Behoeften aan sociale huisvesting

De gemeente Sint-Amands heeft een rijke traditie inzake sociale huisvesting. Dit beleid wenst zij ook naar de toekomst toe voort zetten. Vanuit het ruimtelijk beleid komt het er op aan te kijken welke behoeften nog aanwezig zijn en waar zij kunnen worden ingevuld. Daarom wordt binnen deze algemene behoeftebepaling inzake woningbouw ook onderzocht in welke mate er nog potentiële behoeften inzake sociale huisvesting aanwezig zijn.

²⁹ Inclusief de projecten in uitvoering. In tabel 7 is uitgegaan van een totaal van 279 huurwoningen en huurappartementen. Merk op dat het beperkt verschil ten opzichte van de hoger vermelde 283 huurwoningen en huurappartementen te wijten is aan het feit dat hier ook projecten in uitvoering worden ingecalculleerd.

³⁰ Bron: Gewestelijke Maatschappij voor Kleine Landeigendom Klein-Brabant, 18 mei 2004.

³¹ Aantal particuliere huishoudens 01/01/2001 - aantal particuliere huishoudens maart 1991.

Huurwoningen

Onderzoek³² geeft voor het arrondissement Mechelen een wettelijk aantal gerechtigden voor een sociale huurwoning aan van 16,5% van de huishoudens en een aantal prioritair behoeftige huishoudens³³ van 12,7%. In de veronderstelling dat in Sint-Amands deze aandelen binnen de huidige voorraad dezelfde zijn als in het arrondissement en rekening houdend met de reeds aanwezige sociale huurwoningen, betekent dit dat ten opzichte van het aantal huishoudens in 2007 nog **68 bijkomende huurwoningen** moeten worden voorzien om de prioritair behoeftige kandidaten op te vangen.

Bij een vergelijking tussen de kernen onderling kan, voor zover er een behoefte is, deze vooral voor Oppuurs worden gesignaleerd. Om tot een gelijkwaardig aandeel als het huidige aandeel voor geheel Sint-Amands te komen (9,7%) zijn in Oppuurs minimaal 20 bijkomende sociale huurwoningen nodig.

Koopwoningen

Potentieel komen alle gezinnen die geen eigendom bezitten en een middelhoog inkomen hebben beneden de vastgelegde inkomensgrens in aanmerking. In 1996 werd volgens de toenmalige toelatingsvoorwaarden³⁴ de omvang van deze groep geraamd. Naar schatting³⁵ waren er 215 huurders in die situatie in 1999. In de praktijk zullen vooral de huurders die aan de inkomensgrenzen voldoen en in een slechte woning wonen zich kandidaat stellen. Benaderend kan hun aantal worden geraamd op **59 gezinnen** of 2,4% van het totaal aantal gezinnen. Dit cijfer stemt overeen met de gegevens die kunnen worden afgeleid van de **wachtlIJst** van de Gewestelijke Maatschappij voor de Kleine Landeigendom Klein-Brabant. Op deze wachtlIJst staan er in totaal 107 kandidaten ingeschreven voor een sociale koopwoning in Sint-Amands, waarvan **53** in Sint-Amands wonen.

Sociale kavels

Sint-Amands heeft inzake sociale kavels een kleine achterstand ten opzichte van het Vlaams gewest. Om de achterstand in te halen zijn er 9 sociale kavels nodig voor 2007.

Toetsing aan het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen

In het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen worden richtlijnen gegeven voor de beoordeling van de woningbouwprogrammatie in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De richtlijnen zijn gebaseerd op de ligging van de gemeenten (in stedelijk gebied versus in buitengebied) en op het huidige aandeel van de sociale woningen (huur- en koopwoningen samen).

Voor Sint-Amands geldt de richtlijn dat zij als gemeente in het buitengebied met meer dan 15% sociale woningen in haar woningvoorraad maximaal 15% van het totaal aantal bijkomende wo-

³² B. Meulemans, V. Geurts & P. De Decker, Onderzoek naar de doelgroepen van het woonbeleid, A.R.O.H.M.-Afdeling Woonbeleid, Brussel, 1996

³³ Onder prioritair behoeftige huishoudens worden verstaan: de huidige sociale huurders die nog aan de inkomensgrenzen voldoen, aangevuld met de private huurders die ofwel meer dan 20% van hun inkomen aan huur besteden, ofwel niet beschikken over een wc én bad of douche, of beide.

³⁴ Kleiner of gelijk aan 1.200.000 fr netto-belastbaar, + 40.000 fr per kind ten laste. In praktijk komt vooral de groep boven de 500.000 fr in aanmerking.

³⁵ Zelfde berekeningsmethode als bij de huurwoningen.

ningen aan sociale woningen **kan** opnemen voor zover het aandeel sociale woningen in haar woningvoorraad daarmee beneden 25% blijft ³⁶. In 2002 telde Sint-Amands 475 sociale huur- en koopwoningen. Ten opzichte van de raming van het aantal woningen in 2002 is dit een aandeel van 17,94%. Met de voorgestelde behoefte van in totaal 136 sociale woningen blijft de gemeente onder de 25% van de totale woningvoorraad. Dit zou in 2007 immers neerkomen op in totaal 611 sociale woningen of 21% van de totale woningvoorraad in 2002. De mate waarin de gemeente aan deze behoefte tegemoetkomt voor 2007, wordt beperkt in functie van het totaal aantal bijkomende woningen.



³⁶ Provincie Antwerpen, Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen, goedgekeurd bij M.B. op 10.07.2001, p. 196

2. Recreatievoorzieningen

2.1. Aanbod

2.1.1. Binnen de juridische context

tabel 18 overzicht bestemmingsgebieden voor recreatievoorzieningen

nr	naam	bestemming	opp (ha)	huidige invulling	evaluatie
recreatiegebieden volgens het gewestplan					
1	Amandussite	gebied voor dag-recreatie		<ul style="list-style-type: none"> - taverne - parking 	<ul style="list-style-type: none"> - langs Scheldedijk - hoge toeristische aantrekkingskracht
2	Steenoven	gebied voor dag-recreatie		<ul style="list-style-type: none"> - historische hoeve 	<ul style="list-style-type: none"> - afgelegen van de kernen - plannen voor nieuwe invulling zijn aanwezig (o.a. sterrenwacht, trek-kershutten)
3	Oppuurs Meir-straat	gebied voor re-creatie		<ul style="list-style-type: none"> - 2 voetbalvelden (1 met tribune) - basketbalplein - petanqueterreinen - kaatsterrein - jeugdhuis - jeugdlokalen 	<ul style="list-style-type: none"> - nabij dorpskom Oppuurs - moeilijke ontsluiting voor autoverkeer - beperkte parkeerruimte vlakbij - parking langs spoor met uitbreidingsmogelijkheden - beperkte accommodatie - ideeën voor uitbreiding gebied aanwezig
4	Oppuurs voormalige camping Canadabos	gebied voor ver-blijfsrecreatie		<ul style="list-style-type: none"> - camping niet langer in gebruik 	<ul style="list-style-type: none"> - nabij dorpskom Oppuurs - in privé-eigendom met plannen tot hergebruik voor recreatie - ideeën aanwezig voor herbestemmingen met inbegrip van overgangszones en natuurlijke zone aansluitend naar de Vliet
recreatiegebieden volgens de bijzondere plannen van aanleg					
1	sportcentrum Lippelo	gebied voor sport, spel en recreatie	3,0 ha	<ul style="list-style-type: none"> - 2 voetbalvelden - 2 staande wippen 	<ul style="list-style-type: none"> - de helft van 1 voetbalveld ligt in agrarisch gebied - nabij de dorpskern - goede ontsluiting voor zowel auto-verkeer als langzaam verkeer

Ook in de woongebieden is recreatieve infrastructuur aanwezig. Voorbeelden zijn de speelpleintjes en de jeugdlokalen maar ook de tennisclub Den Eik in Breutheide te Lippelo en het sportcentrum in Sint-Amands.

2.1.2. Buiten de juridische context

Behalve de recreatieve infrastructuren in recreatiegebied en woongebied zijn er nog de ruitierclub in parkgebied in Lippelo, een deel van het voetbalterrein in Lippelo in agrarisch gebied en de kanoclub in Sint-Amands in landschappelijk waardevol natuurgebied.

2.2. Behoeften

2.2.1. Behoeftte aan bijkomende speelruimte

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.

2.2.2. Behoeftte aan bijkomende ruimte voor sportinfrastructuur

Er is geen behoefte aan bijkomende ruimte bestemd in functie van de inplanting van sportinfrastructuur. Wel moet een oplossing worden gevonden voor de zonevreemdheid van de kanoclub in Sint-Amands, de ruiteryclub in Lippelo en de gedeeltelijke zonevreemdheid van een voetbalterrein in Lippelo.



2.3. Vergelijking aanbod en behoeften

Uit de vergelijking van de behoeften en het aanbod aan gebieden bestemd voor recreatie wordt geconcludeerd dat er geen bijkomende behoefte aan bestemmingen voor recreatie in de gemeente is.

- De vraag naar bijkomende speelruimte betreft vooral informele speelruimte die kan worden opgevangen binnen een andere basisbestemming en- of context. Voorbeeld hiervan zijn gebruiksovereenkomsten met landbouwers of het bieden van de mogelijkheid tot spel in afgebakende bosgebieden in afspraak met de afdeling bos en groen.
- De behoefte aan ruimte voor bijkomende sportinfrastructuur betreft in de eerste plaats een oplossing voor de zonevreemde infrastructuur.

3. Bedrijvigheid

3.1. Aanbod

kaart 38 ontwikkeling bedrijventerreinen

Globaal beschouwd zijn de bedrijventerreinen in Sint-Amands bijna volledig ontwikkeld. Wel is het zo dat het moeilijk te achterhalen is of er al dan niet nog percelen beschikbaar zijn voor ontwikkeling binnen het B.P.A. 'Provincialeweg'. Alle terreinen binnen het B.P.A. zijn in privé handen. De ontwikkelingsmogelijkheden worden mede beperkt door de diepte van de percelen. Momenteel hebben drie bedrijven zich effectief gevestigd op deze gronden.

Het bedrijventerrein Hemelrijken werd vrij recent uitgebreid. De vraag naar bedrijfspercelen was hoog. Momenteel liggen enkel in de zone voor ateliers een aantal percelen vrij voor bijkomende bedrijvigheid.

3.2. Behoeften

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 recente uitbreiding van het gebied Hemelrijken (2002) is de behoefte aan bijkomende bedrijventerreinen voorlopig ingevuld.

3.3. Vergelijking aanbod en behoeften

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.

 VI. Ruimtelijke knelpunten, kwaliteiten
en kansen

1. Ruimtelijke kwaliteiten

kaart 39 *ruimtelijke kwaliteiten*

Volgende kwaliteiten zijn kenmerkend:

- de goede uitrusting van de dorpskern Sint-Amands
- de sterke band van de lyrische en historische kern Sint-Amands aan de Schelde
- de goed ontsloten en sterk met de belangrijkste kern verbonden ruimte voor bedrijvigheid
- het landelijk en rustig karakter van de dorpen Oppuurs en Lippelo
- het waardevol natuurlijk en rustgevend landschap van de Schelde
- het bovenlokaal en herkenbaar verbindend karakter van de valleien van Vliet en van de benedenloop van de Klaverbeek
- de aanwezigheid van goed uitgeruste gemeenten en steden in de nabije omtrek
- fietsroute langs spoorlijn als comfortabele verbinding tussen Sint-Amands en Puurs
- de cultuurhistorisch landschappelijk waardevolle bebossing ten zuiden van Lippelo en de sterke aanwezigheid van bebossing rondom
- het waardevol gesloten landbouwlandschap Pandgatheide en de sterke aanwezigheid van de relictten van een gelijkaardig gesloten landschap rondom
- de herkenbare driesrelictten rond Oppuurs
- het spoor als infrastructureel landschappelijk relict
- de Paasheideloop en de bovenloop van de Klaverbeek als potentiële natuurverbindingen.



2. Ruimtelijke knelpunten

kaart 40 ruimtelijke knelpunten

Sint-Amands heeft te maken met volgende ruimtelijke knelpunten:

- de toeristische druk op de Scheldedijk
- de problemen in de verschillende kernen in verband met de binding naar de omgeving:
 - de beperkte toegankelijkheid naar de Schelde door de afwezigheid van aanlegmogelijkheden voor passanten in Sint-Amands
 - de afwezigheid van ruimtelijke relaties tussen Oppuurs en de vlakbij gelegen Vliet
 - de beperkte toegankelijkheid van de bossen in de omgeving van Lippelo
- de ongedefinieerde invulling en het desolaat karakter van een aantal cruciale plekken voor de ruimtelijke samenhang in de gemeente:
 - de afwezigheid van een baken en de leegte na het verwijderen van de Scheldemolens aan de ingang van Sint-Amands
 - de ongebruikte, soms verlaten fabriekspanden en weinig verzorgde achterkanten aan de Dam in Sint-Amands tussen de kern en de Schelde
 - de verlaten camping tussen Vliet en Oppuurs
 - de ongedefinieerde afwerking van het perceel van de ruitclub aan de inkom van Lippelo
- de slechte integratie van de ruitclub in Lippelo in het bosrijke valleigebied van de Vliet
- de zonevreemdheid, de geïsoleerdheid en/of de beperkte integratie van enkele bedrijven
- de verlinting en het veranderend karakter van de gehuchten die zorgt voor uniformisering van de nederzettingsstructuur en voor versnippering van de landbouwlandschappen
- ontbrekende schakels in het fietsroutenetwerk:
 - Oppuurseweg
 - fietsroute langs spoorweg tussen Winkelstraat en Kuitegemstraat
- grofmazigheid van het voetgangersnetwerk
- de onherkenbaarheid van de bovenloop van de Klaverbeek als vallei.

 VII. Visie en gewenste ruimtelijke structuur

1. Uitgangshouding

Het gemeentebestuur van Sint-Amands stelt dat de oplossingen die in het kader van de ruimtelijke problematiek worden uitgewerkt, moeten beantwoorden aan een aantal principes zoals ruimtelijke kwaliteit, duurzame ruimtelijke ontwikkeling, diversiteit en samenhang.

1.1. Aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

De essentie van een ruimtelijk structuurplan is het streven naar ruimtelijke kwaliteit. Een omschrijving hiervan is niet evident. In het algemeen is ruimtelijke kwaliteit wel herkenbaar, maar zelfs deskundigen kunnen dit moeilijk in concrete maatstaven vertalen. Twee aspecten zijn zeker van belang. Een eerste impliceert 'een leesbare ruimtelijke structuur'. Dit wordt gerealiseerd door de activiteiten op een logische manier in te haken op de grote structuren van de ruimte zoals rivier- en beekvalleien, verbindingswegen, verkavelingen enz. Daarnaast is het belangrijk te zorgen voor een passende aanleg of mooie verschijningsvorm van de ruimte zodat inwoners hun leefomgeving als aangenaam ervaren.



1.2. Duurzame ruimtelijke ontwikkeling

Duurzame ontwikkeling is 'een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien³⁷. Het is met andere woorden een ontwikkeling die niet afwentelt: niet op anderen, niet op toekomstige generaties.

Toegepast op het ruimtelijk beleid betekent het dat ruimtelijke ingrepen moeten kaderen in een lange termijn perspectief en in een ruimere context. Oplossingen op korte termijn of oplossingen die geïsoleerd worden bekeken, zijn dikwijls slechts een verschuiving van het probleem. Duurzame ruimtelijke ontwikkeling houdt ook rekening met de draagkracht van de ruimte. Het lokaliseert activiteiten daar waar de ruimte ze kan (ver)dragen en ze geen symptomen als verkeersoverlast, verontreiniging, leegstand en verkrotting veroorzaken.

1.3. Diversiteit

Een ander beginsel betreft het erkennen en het stimuleren van variatie en verscheidenheid. Sint-Amands is geen homogeen gebied. Er zijn verschillende soorten ruimten (drie dorpskernen, de Scheldevallei, open landbouwgebieden enz.). Er moet zo goed mogelijk worden ingespeeld op de eigen ontwikkelingsmogelijkheden en de eigenheid van elk gebied. Voordeel is dat op die manier de leefomgeving voor bewoners en gebruikers herkenbaar blijft en dat verschillen tussen gebieden niet vervlakken.

³⁷ World Commission on Environment and Development, Our Common Future (Brundtland rapport), Oxford University Press, 1987.

1.4. Samenhang

Daartegenover zijn ook het zoeken naar samenhang en het op elkaar afstemmen van gebieden nodig. Het zoeken naar structurerende elementen die de samenhang tussen de verschillende deelruimten en de samenhang met de ruimere omgeving bevorderen, is een taak van het structuurplan. De Schelde bijvoorbeeld verbindt een hele regio met elkaar. Deze grensoverschrijdende structuur moet zichtbaar blijven. Structuurplanning moet voorkomen dat gebieden als losse fragmenten naast elkaar liggen en bijvoorbeeld allemaal op zichzelf een gelijkaardig aanbod produceren (cultureel centrum, middelbaar onderwijs, appartementsbouw enz.)

2. Visie voor de gemeente Sint-Amands:

Sint-Amands is een weinig verstedelijkte gemeente gelegen in het hart van de Vlaamse ruit. Landbouw is nog een belangrijke factor, maar er is meer. Rust, stilte, landschap, natuur en ook de eigenheid van de woonkernen bepalen evenzeer de landelijkheid. Deze landelijkheid in al haar vormen en verschijningen wordt niet alleen beleefd door de inwoners van de gemeente zelf, maar trekt bovendien heel wat mensen uit de omliggende gemeenten en steden aan. Hierbij speelt de omgeving van de Schelde een belangrijke rol als aantrekkingspool. De aanwezige horeca en kleinhandel dragen bij tot zowel de leefbaarheid van de kernen als de onthaalfunctie opgenomen door Sint-Amands. Bedrijvigheid ondersteunt de lokale dynamiek.

De gemeente Sint-Amands wil op deze aantrekkingskracht inspelen en haar eigen karakter als landelijke gemeente verder versterken. Tegelijk wil zij deze beleving in de eerste plaats blijvend mogelijk maken voor haar eigen bevolking en behalve landbouw ook natuur haar plaats geven in deze landelijkheid. Zachte vormen van recreatie krijgen mogelijkheden voor zover zij de natuur, de stilte en rust, de landschappelijke eigenheid en de landbouweconomische waarden in de gemeente respecteren. Tegelijk wenst de gemeente de kwaliteit van de onthaalfunctie van Sint-Amands en van het openbaar domein in de verschillende kernen te versterken. Hierbij wordt rekening gehouden met het belang van kleinhandel en horeca als motor voor de lokale dynamiek in de verschillende kernen en als ondersteunend element voor de onthaalfunctie van Sint-Amands in het bijzonder. Deze dynamiek wordt verder ondersteund door het bieden van mogelijkheden tot het verweven van lokale bedrijvigheid, aansluitend bij of in de kernen, en het opwaarderen van de kernen als kwalitatieve woonomgevingen.

2.1. Bovenlokale natuurverbindingen ook lokaal gebonden

De Scheldevallei vormt een natuurverbinding op Vlaams niveau. De Vliet en het bossencomplex rond Lippelo maken deel uit van een natuurverbinding op provinciaal niveau. Dat zij verbindende elementen op bovenlokaal niveau vormen, neemt niet weg dat ook lokaal in de gemeente belangrijke relaties bestaan. De ontwikkeling van Sint-Amands op zich en de recreatieve aantrekkingskracht van de Schelde vormen hiervan een duidelijk voorbeeld. Ook de eigenheid van Lippelo is verbonden met de bovenlokale natuurverbinding en de nabijheid van Oppuurs bij de Vliet - Molenbeek opent een aantal perspectieven voor een sterkere verbondenheid van deze kern met deze vallei. Tot slot bepalen ook de lokale beekvalleien (waaronder de vallei van de Klaverbeek) de natuurverbindingswaarde en lokale verbondenheid van deze bovenlokale verbindingen.

De gemeente Sint-Amands erkent het belang van deze bovenlokale natuurverbindingen. Rekening houdend met de vooropgestelde bovenlokale doelstellingen wil zij vanuit de lokale context ook een eigen inbreng in de ontwikkeling van deze verbindingen hebben. Hiervoor zal zij eigen accenten leggen en lokaal aanvullende natuurverbindingen creëren. Op die manier kan zij tegelijk de ruimtelijke samenhang binnen de gemeente en de eigenheid van iedere plek versterken. Hiermee draagt zij bij tot zowel het ontstaan van een interne ruimtelijke verscheidenheid binnen deze bovenlokale natuurverbindingen als tot hun natuurlijke verbindingswaarde en de waardering ervan.

2.2. Vernieuwende woonkernen met aandacht voor omgeving en authenticiteit

In de landelijke gemeente Sint-Amands kunnen drie kernen worden onderscheiden die elk hun specifieke identiteit bezitten.

- Sint-Amands heeft zich als kern langs de Schelde ontwikkeld tot de hoofdkern van de gemeente en toeristische attractiepool.
- Oppuurs, oorspronkelijk een verzameling van landbouwgehuchten, is uitgegroeid tot een landelijke woonkern nabij de Vliet - Molenbeek.
- Lippelo, ontstaan in een bosrijke omgeving, is een kleine kern gebleven.

Vanuit haar landelijkheid wil de gemeente vernieuwing en ondersteuning van de huidige levendigheid in deze kernen mogelijk maken voor zover de authenticiteit van iedere kern behouden blijft. Voor de toekomstige ontwikkeling van elk van deze kernen vormt de inpassing in de landelijke omgeving een belangrijk uitgangspunt.

Kleinschaligheid en groei gericht op lokale vraag en lokale noden zijn de sleutelwoorden. Kwaliteit en variatie aan woningen en hun omgeving zijn hierbij een voortdurend werkpunt. Renovatie en vervangbouw worden prioritair aangemoedigd. Samen met de invulling van nieuwe woningen binnen het bestaand woonweefsel ondersteunen zij het dynamisme in de verschillende kernen. Nieuwe woningbouwprojecten zijn in de eerste plaats gericht op inbreiding. Sint-Amands, de kern met de belangrijkste potenties voor de bouw van bijkomende woningen, zal hierbij in zijn functie van hoofdkern verder worden versterkt. Hiertoe zullen bijkomende woningbouwprojecten in deze kern de prioriteit krijgen. De groei van de woningvoorraad is in de eerste plaats gericht op de jonge starters die in Sint-Amands willen blijven wonen. Met deze inbreiding moet wel voorzichtig worden omgesprongen om het landelijk karakter te vrijwaren. Richtlijnen zijn noodzakelijk om schaalbreuken in de kernen te vermijden en de landelijkheid van de verschillende gehuchten te garanderen. Tegelijk gaat bijzondere aandacht naar specifieke doelgroepen zoals jonge gezinnen, alleenstaanden en bejaarden. Sociale woningbouw vormt één van de sleutels om ook in de toekomst de toenemende druk op de woningmarkt de baas te blijven en een antwoord te vinden op de behoeften veroorzaakt door de vergrijzing van de bevolking.

Kleinhandel vormt een ander aspect dat de levendigheid in de kernen bepaalt. De gemeente wil de kernversterkende rol van deze kleinhandel opwaarderen. Ook hier zijn kleinschaligheid en lokale binding sleutelwoorden. Vernieuwing en diversiteit van het aanbod zijn belangrijk, maar ook de kwaliteit van de omgeving waarin de handelsfuncties zich situeren, dragen bij tot een verhoogde aantrekkingskracht. De gemeente wil vernieuwende mogelijkheden scheppen voor de lokale kleinhandel door de kwaliteit van de vormgeving in de kernen en van het openbaar domein in het bijzonder te koesteren en waar nodig te versterken.

Een kwalitatieve aanpak van het openbaar domein zorgt immers niet alleen voor een betere verkeersafwikkeling, maar versterkt ook de kwaliteit van de woonomgeving in de kernen, bestendigt de toeristische en recreatieve aantrekkingskracht en zorgt voor een profilering van de verschillende kernen binnen hun kleinschaligheid. Wil het de plaats bij uitstek blijven voor ontmoeting door jong en oud (met bijvoorbeeld petanque-mogelijkheden of lummelhoekjes), dan zijn ook in de toekomst opvolging, onderhoud en versterking van de kwaliteit van de publieke ruimte een noodzaak.

2.3. Bedrijvigheid in een landelijk kader en met een uitgesproken lokale binding

In de buurgemeenten (Bornem, Puurs, Londerzeel) van Sint-Amands is reeds een sterk aanbod van regionale bedrijventerreinen aanwezig. Met de selectie van deze gemeenten als economisch knooppunt in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen is gekozen om deze gemeenten als centra van werkgelegenheid voor de regio te ontwikkelen. In de gemeente zelf bestaat het overgroot deel van de Sint-Amandse bedrijven uit kleine en middelgrote ondernemingen. Recent werden bijkomende mogelijkheden gecreëerd voor lokale initiatieven met de uitbreiding van het bedrijventerrein Hemelrijken, aansluitend bij de kern Sint-Amands. Zij zijn in belangrijke mate ingevuld. Wel zijn nog een aantal potenties aanwezig in de aansluitende overgangszone voor ateliers. Een directe vraag voor bijkomende bedrijventerreinen is afwezig.

Toch vormt de opvang van lokale bedrijvigheid een altijd terugkerend probleem. Het is echter de vraag of dit telkens dient te gebeuren via een uitbreiding van een bedrijventerrein en er geen andere oplossingen mogelijk zijn zoals opvolging van het aanbod of intergemeentelijke samenwerking. Ook de opzet van een gemeentelijk bedrijventerrein speelt mogelijke hierin 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. Bestaande zonevreemde bedrijven in de open ruimte zal zij ontwikkelingskansen ter plaatse bieden voor zover zij inpasbaar zijn in hun omgeving en de natuurlijke draagkracht niet overschrijden. Hiertoe zal zij aan zowel de bedrijven binnen de woonomgeving als de specifieke bedrijven in de open ruimte duidelijkheid verschaffen over de randvoorwaarden voor toekomstige ontwikkelingen (VLAREM, inrichting en inpassing in de omgeving, uitbreidingsmogelijkheden enz.) en zal zij de toepassing ervan nauwgezet opvolgen. 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.

Bovendien zal de gemeente zo efficiënt mogelijk het verkeer van en naar de bedrijven naar N17 dirigeren. Hierbij blijven de mogelijkheden voor kleinhandel langs N17 tot de enkele plekken met aanwezige kleine concentraties van lokale bedrijven. Het verder uitgroeien van N17 tot een kleinhandelslint op bovenlokaal niveau wordt tegengegaan.

2.4. Een aantrekkelijke open landbouwruimte

De landbouw in Sint-Amands is sterk grondgebonden. Hierdoor is een belangrijke open ruimte bewaard gebleven. Een groot deel hiervan is als onderdeel van een ruimer gebied geruilverkaveld rond 1993. Hierbij ging al enige aandacht naar de landschappelijke afwerking en beleevingswaarde van het gebied en werden een aantal maatregelen van landinrichting ingeschreven. De inpassing van een aantal linten in de open ruimte komt bij deze ruilverkaveling echter niet ter sprake, noch de invulling van een aantal toeristische routes. De nadruk lag op het eco-

nomische landbouwgebruik. Intussen wordt het gebied bedreigd met fragmentatie door verlinting en vershraling van het landschap door het samenvoegen van percelen en het verdwijnen van kleine landschapselementen. Toch zijn een aantal belangrijke potenties die de belevingswaarde kunnen verhogen, aanwezig zoals concentraties van kleine landschapselementen, aaneengesloten open ruimten en een aantal cultuurhistorische relictten onder de vorm van specifieke nederzettingspatronen. Landschap, natuur en landbouw en hun onderlinge afstemming blijven een actueel thema. Nieuwe landbouwtechnieken en bedrijfsvoeringen, het toenemend belang van het behoud van het cultuurhistorisch landschap en van natuurwaarden vragen ook op lokaal niveau om een betere ruimtelijke afstemming en een visie op langere termijn.

De gemeente wenst de economische landbouwwaarde van het gebied te behouden en tegelijk de belevingswaarde van de open ruimte als geheel voor zowel recreanten als passanten te ondersteunen en versterken. Het grondgebonden karakter van de landbouw wordt hiertoe behouden en waar mogelijk ondersteund. Mogelijkheden tot verbreding van deze landbouw worden geboden. Landschapszorg met identiteit, diversiteit en kleinschaligheid als belangrijke uitgangspunten vormt hierin een belangrijk aspect. Grondloze landbouw (zoals glastuinbouw of grondloze veehouderij) wordt niet aangemoedigd.


2.5. Recreatieve en toeristische mogelijkheden in een rustig kader

Sint-Amands behoort tot een strategisch rustgebied van bovenlokaal niveau. De toeristische aantrekkingskracht wordt vooral bepaald door de aanwezige natuur- en landschapswaarden en de rust en stilte die in de gemeente aanwezig zijn. Ook elementen zoals de organisatie van culturele evenementen (bijvoorbeeld de boekenmarkt), het gastronomisch aanbod, de aanwezige kleinhandel, het cultuurhistorisch erfgoed en de (zij het beperkte) mogelijkheden voor watertoerisme spelen hierin een rol. De toeristische druk situeert zich vooral langs de Schelde en dreigt er de draagkracht te overschrijden, terwijl de kwaliteiten van het 'binnenland' niet of nauwelijks worden beleefd. De veranderende aard van vrijetijdsbesteding en de steeds vernieuwende vormen van ontmoeting en vereniging nopen de gemeente bovendien tot een continue aandacht voor de invulling van gemeenschapsruimten en ontspanningsplekken.

De gemeente wil deze toeristische aantrekkingskracht behouden en hierbij vanuit haar onthaalfunctie een regionale rol spelen. De huidige kleinschalige onthaalfunctie die Sint-Amands op het vlak van toerisme in het strategisch rustgebied Klein-Brabant vervult, wordt hiertoe kwalitatief versterkt. Bijkomende infrastructuren zijn in de eerste plaats gericht op de kwalitatieve ondersteuning en verbetering van de recreatieve en toeristische beleving van Sint-Amands. Hierbij is het niet de bedoeling dat een belangrijke bijkomende aantrekkingskracht op de dijken wordt gegenereerd maar wel dat de huidige toeristische en recreatieve druk in goede banen wordt geleid. Sint-Amands blijft als toeristische kern functioneren en de huidige aantrekkingskracht wordt ook op langere termijn wordt gewaarborgd. De opwaardering van de bestaande potenties voor watertoerisme (door o.a. het aanleggen van een aanlegsteiger of het mogelijk maken van laag-dynamische watersporten zoals kajak of vissen op weloverwogen lokaties) kadert binnen deze kwalitatieve ondersteuning. Ook Oppuurs en Lippelo worden betrokken in de duurzame toeristische ontwikkeling van de gemeente en krijgen hiertoe elk een eigen rol uitgaande van de ruimtelijke context waarbinnen deze kernen zijn gelegen. Voor invulling van de lokale recreatieve behoeften worden de mogelijkheden binnen dit ruimer kader open gehouden terwijl de aanwezigheid van de noodzakelijke infrastructuren voor het bestaand verenigingsleven wordt verze-kerd, versterkt en waar mogelijk ingebed in de verschillende dorpen.

2.6. Aandacht voor water

Water vormt een problematiek van de toekomst. Ook op dit vlak wil de gemeente haar ruimtelijk beleid op een duurzame wijze afstemmen. Het ruimtelijk beleid heeft immers zowel invloed op de effectieve investeringen (bijvoorbeeld aanleg van riolering) als op de kwaliteit en kwantiteit van het aanwezig water. Concreet kunnen vanuit het ruimtelijk beleid bijvoorbeeld maatregelen worden voorgeschreven (via verordeningen) met betrekking tot de zuivering en het hergebruik van water of met betrekking tot de opvang van hemelwater. Daarnaast kan de gemeente een prominente plaats geven aan ruimte die het water nodig heeft in samenhang met andere elementen die de ruimte structureren. Voorbeelden hiervan zijn de potentiële natuurlijke en landschappelijke waarde van beken en depressies en de samenhang ervan met het waterbergend vermogen. Bovendien is een geïntegreerde benadering met voldoende aandacht voor overleg nodig. Het waternetwerk stopt niet bij de grens maar behoort tot een grensoverschrijdend beken.

 De gemeente wil bovengenoemde elementen ook in haar ruimtelijk beleid naar waarde schatten. Hiertoe zal zij bij de landschappelijke en natuurlijke ontwikkeling van de open ruimte ook water naast bijvoorbeeld landbouw of natuur een plaats te geven. Ook in de bebouwde ruimte wenst zij waar mogelijk de potentiële toegevoegde landschappelijke belevingswaarde en natuurlijke verbindingswaarde van de beken naar waarde te schatten en zo bijvoorbeeld de binding van de kernen met hun ruimere omgeving invulling te geven. Bovendien is zij bereid om waar nodig ruimtelijke richtlijnen uit te schrijven en op te volgen die een verbetering van de waterkwaliteit en een betere controle van de waterkwantiteit mogelijk maken. Zij wenst deze aanpak door te voeren van bron tot monding.

3. Ruimtelijke concepten als basis voor de gewenste ruimtelijke structuur

kaart 41 ruimtelijke concepten

3.1. Sint-Amands, Oppuurs en Lippelo: drie kernen met een ander hiërarchisch niveau

Bij de ontwikkeling van de kernen gaat de gemeente uit van een verband tussen het uitrustingsniveau van deze kernen en het aantal inwoners (kaart 41a.1). De hiërarchie die hieruit ontstaat, wordt ook in de toekomst behouden en zelfs versterkt. Sint-Amands groeit uit tot een volwaardige hoofdkern, Oppuurs blijft een woonkern en Lippelo behoudt zijn karakter als kleine kern. De groei richt zich op de lokale vraag.

Dit betekent dat:

- in elk van deze kernen voldoende voorzieningen (winkels en diensten, recreatie en spel, openbare vervoersontsluiting) aanwezig moeten zijn in functie van de eigen bevolking
- bijzondere aandacht wordt besteed aan de aanwezigheid van een divers en voldoende groot aanbod aan publiek toegankelijk domein (zoals parkjes, speelruimten voor de jeugd, ontmoetingscentra) in de verschillende kernen
- woningbouwprojecten die nieuwe woongebieden aansnijden, zich situeren in de eerste plaats in Sint-Amands en pas in tweede instantie in Oppuurs en in Lippelo
- het woonuitbreidingsgebied Papaert (bij Sint-Amands) voorlopig niet wordt aangesneden
- mogelijkheden tot verdichting in het woningenbestand (zoals bepaalde vormen van appartementsbouw) in de eerste plaats in Sint-Amands ruimte krijgt
- woningbouw op vrijliggende percelen langs uitgeruste wegen in de verschillende kernen mogelijk blijft
- nieuwe voorzieningen van gemeentelijk niveau in Sint-Amands worden gesitueerd, terwijl in de andere kernen de voorzieningen enkel gericht zijn op het gebruik door inwoners van de respectievelijke kern en hun onmiddellijke omgeving en het lokaal niveau niet overschrijden.

3.2. Drie kernen met een eigen toeristisch-recreatieve identiteit, ingebed in een netwerk van fiets- en voetwegen

Ook op toeristisch-recreatief vlak krijgt elke kern in de gemeente een eigen identiteit ingebed in het toeristisch strategisch rustgebied Klein-Brabant (kaart 41b.2):

- Sint-Amands als toeristische toegangspoort langs de Schelde
- Oppuurs als actieve recreatieve (sportieve) openlucht pool
- Lippelo als natuurlijk reservoir voor hoogwaardig zacht recreatief genot .

De drie kernen worden ingepast in een bovenlokaal recreatief netwerk dat de verschillende knooppunten in Klein-Brabant verbindt. De Schelde en de Scheldedijk blijven als belangrijke dragers in het toeristisch knooppuntennetwerk van de provincie functioneren. Langs de dijk worden vijf rustpunten ingevuld. Vier van deze rustpunten zorgen voor een sterke binding tussen de dijk en deze kern, een vijfde rustpunt (Steenoven) zorgt voor de binding met het binnenland. Andere bovenlokale verbindingen liggen langs de spoorlijn en langs N17. De voet- en landbouwwegen in de gemeente zorgen voor bijkomende lokale verbindingen binnen dit netwerk. Behalve een louter toeristisch-recreatieve functie voor zachte weggebruikers ondersteunt dit netwerk ook functionele relaties tussen de kernen onderling en naar de aantrekkingspolen in de ruimere omgeving. Ook andere voorzieningen zoals scholen zijn met dit netwerk verbonden.

Dit betekent dat:

- de versterking van de toeristische onthaalfunctie van Sint-Amands niet zozeer de bedoeling heeft om de huidige aantrekkingskracht te vergroten maar wel om ze kwalitatief te ondersteunen
- bijkomende infrastructures in en rond de Scheldevallei enkel worden gesitueerd bij de vijf rustpunten langs de Scheldedijken: Scheldemolens, de sporthal (site Amandus), de kaai, de Dam en Steenoven
- dat deze bijkomende infrastructures zich richten op een verbetering van de band tussen Schelde en het binnenland en/of op de opwaardering van de Schelde als landschappelijk waardevolle en natuurlijke verbinding op Vlaams niveau (bijvoorbeeld kleinschalige aanlegsteiger voor passanten, informatiepunt met startpunt van recreatieve routes naar het binnenland, natuureducatief centrum, trekkershutten)
- dat actievere vormen van recreatie langs de Schelde die de onthaalfunctie ondersteunen (bijvoorbeeld horeca, musea) zo veel mogelijk aansluitend bij of in de kern van Sint-Amands worden gesitueerd
- de verbetering van de aanlegsteiger (met de eventuele toename van het aantal aanlegplaatsen) gericht is op passanten en rekening houdt met de functie van de Schelde als waterweg voor beroepsvaart
- recreatieve infrastructures voor actieve recreatie en toerisme in de gemeente (sportvelden, verblijfs- en spelmogelijkheden voor jeugdtoerisme en andere vormen van verblijfsrecreatie zoals een staanplaats voor zwerfwagens, trekkershutten) in de eerste plaats in de kern Opuurs worden ontwikkeld
- infrastructures in en rond Lippelo in de eerste plaats gericht zijn op natuurbeleving (zoals knuppelpaden in de Vlietvallei, wandelpaden in bossen, plaatsen met natuureducatieve informatie)
- dat verblijfsrecreatie in kastelen en/of hoeves rond Lippelo als nieuwe functie wordt mogelijk gemaakt rekening houdend met de draagkracht van de natuurlijke omgeving (door bijvoorbeeld beperkingen inzake het aantal overnachtingsmogelijkheden, seizoensgebonden beperkingen, beperkingen betreffende de aanwezige infrastructures enz.)
- de voet- en landbouwwegen in de gemeente worden opgewaardeerd en het behoud ervan wordt gegarandeerd voor zover zij een verbindende waarde hebben op zowel functioneel als recreatief-toeristisch vlak en dit zonder de omgevende landbouw- of natuurfunctie in het gedrang te brengen
- de bereikbaarheid met auto's in goede banen wordt geleid zodat de leefbaarheid voor de bevolking optimaal blijft.

3.3. Sint-Amands: hoofdkern langs de Schelde

Sint-Amands blijft als levendige hoofdkern van de gemeente functioneren (kaart 41a.3). Vernieuwing moet hierbij een plaats krijgen binnen de eigen identiteit van de kern. De herkenbaarheid van Sint-Amands als kern langs de Schelde en de leefbaarheid voor de inwonende bevolking zijn hierbij belangrijke uitgangspunten. Koppeling van de toeristische voorzieningen aan de draagkracht van de plaatselijke gemeenschap enerzijds en de natuurwaarden langs de Schelde anderzijds staan hierbij voorop.

Dit betekent dat:

- de band tussen de dorpskern en de Schelde verder zal worden verscherpt, waarbij deze steeds zal worden afgewogen ten opzichte van de natuurlijke draagkracht van deze rivier
- de huidige toeristische aantrekkingskracht wordt behouden en vooral kwalitatief wordt ondersteund

- vernieuwing in de bouwtypologie zoals appartementsbouw wordt ingepast binnen de huidige typologie
- bijzonder aandacht moet worden besteed aan de vormgeving en inplanting van nieuwe bouw- en dorpsvernieuwingsprojecten op strategische plaatsen (inkom van de kern, Dam)
- bijzondere aandacht wordt besteed aan de diversiteit, de kwantiteit en de kwaliteit van het publiek toegankelijk domein in het algemeen en de aanwezigheid van speelruimtes voor de jeugd in het bijzonder.

3.4. Oppuurs: landelijke woonkern verbonden met de Vliet

Oppuurs blijft een levendige en landelijke woonkern (kaart 41a.4). Het wordt in de eerste plaats met zijn eigen identiteit in de landelijke omgeving ingepast. De focus ligt op het kwalitatief uitbouwen en afwerken van de lokale recreatieve infrastructuur nabij de kern, de opwaardering van de band van de kern met de Vliet en de versterking van het aanbod aan woningen voor specifieke doelgroepen.

Dit betekent dat:

- de voormalige camping een gedeeltelijk ecologische invulling krijgt, maar aansluitend ook ruimte wordt gemaakt voor vormen van recreatie met respect voor de groene omgeving (een park en/of een soort speelbos) in functie van de kern van Oppuurs en dat deze invulling een eigen cachet krijgt met lokale uitstraling (bijvoorbeeld een beeld of een specifiek ontwerp)
- de invulling van de voormalige camping met een kleinschalig aanbod aan vakantiewoningen mogelijk blijft voor zover dit de ruimtelijke draagkracht van zowel de bovenlokale natuurlijke verbindingfunctie van de Vliet als de kernversterkende relatie met de kern niet aantast
- het bestaand recreatieterrein (met voetbalvelden en jeugdlokalen) wordt afgewerkt en de ontsluiting ervan wordt geoptimaliseerd waarbij rekening wordt gehouden met de relatie ten opzichte van de kern
- bijzondere aandacht wordt besteed aan de diversiteit, de kwantiteit en de kwaliteit van het publiek toegankelijk domein in het algemeen en de aanwezigheid van speelruimtes voor de jeugd en de binding met de Vliet in het bijzonder.
- het bijkomend aansnijden van woongebieden gericht is op de kwalitatieve afwerking van de kern en de versterking van het aanbod aan sociale woningen.

3.5. Lippelo: kleine landelijke kern in een bosrijk landschap

Ook Lippelo blijft een levendige kern in een landelijke omgeving (kaart 41a.5). De focus ligt op het hernieuwen van de band van de kern met de bosomgeving. Deze bosomgeving wordt landschappelijk versterkt tot één bossencomplex dat samenhangt met de valleien van Klaverbeek en Molenbeek. Het behoud van het kleinschalig maar dynamisch karakter van deze kleine landelijke kern vormt een aandachtspunt. Verdichting en vernieuwing binnen de kern blijven mogelijk voor zover het landelijk karakter niet wordt geschaad. De inspraak van de betrokkenen bij de bosontwikkeling wordt verzekerd via een op te zetten overlegplatform. Gelegen langs Provincialeweg vormt ook de verkeersleefbaarheid een specifiek aandachtspunt voor deze kern.

Dit betekent dat:

- de bebossing als landschapsbeeld wordt versterkt, rekening houdend met de huidige landbouwwaarde van de percelen (bijvoorbeeld via aanplant van dreven en bosfragmenten)
- ten noordwesten van Lippelo (omgeving Wipheide) een belangrijke invulling van groenelementen in het landbouwgebied moet gebeuren

- de recreatie wordt ingepast aansluitend bij de kern en als overgang naar de landschappelijk beboste omgeving aan de rand van de kern
- de bossen rond de kern behalve een natuurlijke waarde ook functioneel een zekere gebruikswaarde voor de bewoners moeten hebben (bijvoorbeeld door afhankelijk van de natuurlijke waarde de toegankelijkheid van delen van deze bossen te vergroten of andere delen als speelbos of wandelpark aan te duiden)
- de overgang tussen deze kleine kern en haar omgeving op strategische plaatsen wordt scherp gesteld als markante terreinovergang (o.a. langs wegen aan de ingang van de kern)
- vernieuwende projecten mogelijk blijven waarin verdichting van de bewoning en vernieuwing van de woonomgeving worden gerealiseerd.

3.6. Bovenloop Klaverbeekvallei, een lokale bosrijke natuurverbinding



Op lokaal niveau wordt de grensoverschrijdende beekvallei van de benedenloop van de Klaverbeek als bosrijke natuurverbinding aangeduid (kaart 41b.6). Voor de ruimtelijk-natuurlijke structuur heeft zij nu al een structurerende waarde. Landschappelijk zijn een aantal potenties aanwezig om deze waarde te versterken. De vallei sluit aan op de bovenlokale natuurverbinding van de bovenloop van de Klaverbeek en van de Vliet en het bossencomplex rond Lippelo. De focus ligt op het behouden en zelfs versterken van haar natuurlijke waarde en het benadrukken van de landschappelijke aanwezigheid van de vallei.

Dit betekent dat:

- minimale buffers moeten worden gecreëerd ten opzichte van deze beek om de natuurverbindingswaarde ervan te vrijwaren
- beekbegeleidende valleibossen worden beschermd en/of aangeplant
- intergemeentelijk overleg noodzakelijk is met de gemeente Buggenhout over het ontwikkelingsperspectief voor deze beekvallei.

3.7. Een aaneengesloten centrale open ruimte met een hoge belevingswaarde

Centraal in de gemeente ligt een open ruimte met een belangrijke landschappelijke waarde (kaart 41b.7). Hierbij zijn niet alleen identiteit, diversiteit en kleinschaligheid maar ook en vooral de samenhang als open ruimte belangrijke uitgangspunten. De focus ligt op het behoud van de open ruimte als geheel, de inpassing van bebouwingsconcentraties en het selectief en gericht inplanten en behouden van kleine landschapselementen.

Dit betekent dat:

- storende zonevreemde bedrijvigheid in de open ruimte wordt ingepast of op termijn en voor zover noodzakelijk wordt afgebouwd
- aandacht wordt besteed aan de eigenheid, het landelijk karakter en de inpassing van de aanwezige bebouwingsconcentraties (driesstructuren, lineaire woninggroepen enz.) in deze open ruimte
- afhankelijk van de landbouweconomische mogelijkheden, de identiteit van het desbetreffend gebied en het onderliggend fysisch systeem, kleine landschapselementen en ecologische infrastructuur worden aangebracht, versterkt en/of onderhouden of dat hiertoe stimuli worden gegenereerd

- eventuele nieuwe of vervangende landbouwconstructies enkel worden ingeplant aansluitend bij bestaande hoeves of bebouwingsconcentraties (gehuchten, linten) en met oog voor landschappelijke en architecturale kwaliteit.

3.8. Vier types landbouwgebied: de valleigebieden, het centraal akker- en weilandcomplex, een open en een gesloten akkergebied

In de gemeente worden in functie van de ruimtelijke draagkracht vier soorten landbouwgebied onderscheiden: de valleigebieden, het centraal gesloten akker- en weilandcomplex, de landschappelijk open akkergebieden rond Oppuurs en het landschappelijk gesloten akkergebied met bosfragmenten van Lippelo (kaart 41b.8). Telkens ligt de nadruk op grondgebonden, ruimtelijk extensieve landbouw. Het is dus niet de bedoeling dat de huidige grondgebonden landbouw plaats ruimt voor serrecomplexen of andere vormen van grondloze landbouw. De bouw van ondersteunende kweekserres blijft wel mogelijk.

Ook is het niet wenselijk dat de landschappelijke schaal van elk van de landbouwgebieden wordt vergroot. Het is van belang dat de kwaliteiten van het landschap worden gevrijwaard. Door de gebieden te differentiëren en agrarische verbreding mogelijk te maken worden de landbouweconomische potenties van de gemeente zo maximaal mogelijk gehouden. Hierbij zal de landschapsopbouwende functie van de landbouw bijzondere aandacht krijgen. Dit dient te gebeuren via overleg met de betrokkenen over de inrichting en het beheer van het landschap in deze gebieden. Voor zover nodig worden hiervoor stimulerende maatregelen genomen.


Ruimtelijk heeft dit de volgende consequenties.

- In de **valleigebieden** is het landbouwgebruik afgestemd op het behoud van de natuurlijke waarde van de vochtige weilanden. De bouw van schuilhokken voor dieren blijft mogelijk voor zover zij landschappelijk inpasbaar zijn. Andere constructies worden geweerd.
- In het **centraal akker- en weilandcomplex** wordt de combinatie landbouw - landschapsbouw gestimuleerd. Binnen dit gebied wordt het behoud van het landschapsbeeld, bestaande uit een afwisseling van weiland en akkerland in een relatief gesloten kleinschalig landschap, nagestreefd. Daarom wordt de waarde van bestaande natuurlijke infrastructuur (depressies, vlasrootputten) gevrijwaard en worden mogelijkheden geschapen om de landschapsecologische infrastructuur te behouden, te versterken of zelfs aan te vullen zonder de landbouweconomische waarde van het gebied fundamenteel aan te tasten.
- In de **open akkergebieden van Oppuurs en van Kuitegemkouter** wordt het behoud van het landschapsbeeld, bestaande uit een sterke aanwezigheid van akkers en uit een relatief open landschap met concentraties van kleinschalige landschapselementen, nagestreefd. De inbreng van bijkomende ecologische infrastructuur blijft beperkt tot de beekranden of houtkanten langs bestaande wegen. Dit laat toe de landbouweconomische waarde van het gebied als geheel te vrijwaren.
- In het **gesloten akkergebied van Lippelo** wordt het landschap dat bestaat uit een sterke aanwezigheid van akkers, lokaal gecompartmenteerd door beboste percelen, behouden. De inbreng van bijkomende ecologische infrastructuur blijft beperkt tot de beekranden of houtkanten langs bestaande wegen en zorgt voor een versterking van deze compartimentering. Bij de inplanting van bijkomende beboste percelen wordt de landbouweconomische waarde van het gebied als geheel zo maximaal mogelijk gevrijwaard.
- In **elk van de landbouwgebieden** worden bouwvrije gebieden aangeduid. Bij de afbakening zal er op worden toegezien dat voldoende mogelijkheden blijven voor uitbreiding en eventu-

ele herlokalisatie van bestaande bedrijven. Bijkomende bebouwing kan enkel worden overwogen in volgende gevallen.

- Zij sluit aan bij bestaande hoeves en bebouwingsconcentraties en heeft tot doel het toekomstig functioneren van de grondgebonden landbouw te waarborgen.
 - Zij wordt opgetrokken in functie van verplichte reglementaire uitbreidingen en eventuele herlokalisatie van bestaande landbouwbedrijven.
- Er worden mogelijkheden gecreëerd om **kansrijke agrarische activiteiten** te ontwikkelen in combinatie met bepaalde vormen van recreatie en toerisme of het beheer van water en landschap. Dit gebeurt met respect voor de eigenheid van het gebied en voor zover deze mogelijkheden de productiefunctie van de landbouwgronden niet hypothekeren.

3.9. N17: drager van de verkeers- en vervoersstructuur

 De secundaire weg type I N17 wordt de centrale drager voor de verkeers- en vervoersstructuur in de gemeente (kaart 41b.9). Lokale wegen ontsluiten de kernen Sint-Amands en Oppuurs en het lokaal bedrijventerrein Hemelrijken naar deze weg van bovenlokaal niveau. De verblijfsfunctie in de kernen primeert.

Dit betekent dat:

- met uitzondering van N17 in Lippelo doorgaand autoverkeer in de kernen wordt ontmoedigd
- vrachtverkeer zo maximaal mogelijk buiten de kernen wordt gehouden en voor lokale vrachtwagenchauffeurs parkeervoorzieningen worden gecreëerd nabij de kern om hun vrachtwagen te stallen
- voor het vrachtverkeer specifieke maatregelen zijn genomen voor een gerichte ontsluiting van Hemelrijken via Heidestraat - Wilgenweg - Pandgatheide - Oude Heirbaan
- andere wegen tussen de kernen onderling wel een lokale verbindende functie kunnen hebben maar niet functioneren als ontsluiting van deze kernen naar het bovenlokaal wegennet.

4. Gewenste ruimtelijke structuur

kaart 42 gewenste ruimtelijke structuur

De gewenste ruimtelijke structuur geeft de samenhang tussen de voorgaande ruimtelijke concepten weer. Dit gebeurt aan de hand van een aantal structuurbepalende elementen. Volgende structuurbepalende elementen vormen de krachtlijnen voor de uitwerking van de gewenste ruimtelijke structuur en zijn op kaart weergegeven:

- de Scheldevallei als bovenlokale natuurverbinding
- de Vliet en de bovenloop van de Klaverbeek als bovenlokale natuurverbinding en de benedenloop van de Klaverbeek als lokale natuurverbinding
- het bossencomplex van bovenlokaal niveau rond Lippelo
- de hoofdkern Sint-Amands
- de woonkern Oppuurs
- de kleine kern in een bosrijk landschap Lippelo
- de gehuchten Nijven, Keten, Smissen, Larendries, Meir en Wipheide
- de linten
- het lokaal bedrijventerrein Hemelrijken
- Scheldedijk en Dam met de toeristisch-recreatieve rustpunten Scheldemolens, sporthal (site Amandus), de kaai en de Dam in de dorpskern en Steenoven
- de pool voor actieve recreatie te Oppuurs
- de secundaire weg N17
- de lokale ontsluitingsweg voor bedrijvigheid
- de lokale verbindingswegen
- het knooppunt voor busverkeer
- het voormalig spoor
- de centrale open ruimte bestaande uit het gesloten landbouwlandschap en de open landbouwlandschappen
- het gecompartmenteerd kleinschalig landbouwlandschap.

5. Gewenste deelstructuren

5.1. Gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur

Doelstellingen bij het uitwerken van de gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur zijn:

- het ontwikkelen van ruimtelijke potenties voor een kwalitatieve samenhang tussen het fysisch systeem, de natuurlijke elementen en de menselijke activiteiten
- het ruimtelijk versterken van de samenhang van de verschillende natuurlijke biotopen
- het ruimtelijk versterken en vrijwaren van de natuurlijke kwaliteit van deze biotopen.

5.1.1. Elementen van de gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur

kaart 43 gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur



Structuurbepalende elementen van de gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur zijn:

- de Schelde en Vliet als natuurverbindingen op bovenlokaal niveau met een bosrijk karakter
- de vallei van de Klaverbeek als lokale natuurverbinding aansluitend bij Vliet en Lippelose bossen
- de Lippelose bossen als samenhangend boscomplex binnen de natuurverbinding op provinciaal niveau Vlietvallei - Molenbeek
- de spoorwegberm als lijnvormige aaneenschakeling van ecologische infrastructuur
- de lokale beken en beekranden als aaneenschakeling van lokale natuurlijke stapstenen
- de depressies en natte graslanden (bijvoorbeeld Pandgatheide) als lokale structuurbepalende natuurlijke stapstenen.

De ontwikkelingsperspectieven voor Schelde, Vliet - Molenbeek en de bosrijke omgeving rond Lippelo worden op bovenlokaal niveau uitgezet. De gemeente stelt voor om het bosrijk karakter van de vallei van Vliet - Molenbeek als uitgangspunt te nemen bij de uiteindelijke natuurinrichting. Op lokaal niveau trekt zij dit gegeven door voor de Klaverbeek. De buffering van de beek dient de natuurlijke verbindingswaarde te versterken en gebeurt met gebruik van opgaand groen zoals houtkanten en lokale valleibosjes.

De lokale beken en beekranden vormen samen met de depressies concentraties van lokale ecologische infrastructuur. De beken krijgen een minimale buffering en structuurkwaliteit. Hierdoor zorgen zij niet alleen voor lokale natuurlijke verbindingen maar bouwen zij bovendien hun waterzuiverende en waterophoudende capaciteit op. De depressies zijn in belangrijke mate met dit waternetwerk verbonden en zijn herkenbaar als vochtige weilanden met een belangrijke concentratie van ecologische kleine landschapselementen. Op die manier verzekeren deze kleinere gebieden de functie als natuurlijke stapsteen en maken zij deel uit van een geïntegreerde waterbeheersing.

5.1.2. Uitwerkingen

Bosontwikkeling in Lippelo

kaart 44 uitwerking gewenste ruimtelijke structuur bosomgeving Lippelo

De bebossing rond Klaverbeek en in de vallei van Vliet - Molenbeek vormt samen met de kasteelparken ten zuiden van Lippelo een aaneengesloten gevarieerd bossencomplex van bovenlokaal niveau. De gemeente treedt met de bovenlokale overheden in overleg in functie van de invulling van het gebied. Hierbij benadrukt zij dat in functie van de uitwerking reeds in de aan-

vangsfase de mogelijke betrokkenen moeten worden gecontacteerd opdat een optimale communicatie in functie van de uitwerking mogelijk wordt. Bij de lokatiekeuze vraagt zij dat een maximaal rendement voor alle vormen van bosgebruik (ecologisch, landschappelijk, recreatief) wordt nagestreefd en dat de randeffecten naar aangrenzende land- en tuinbouwactiviteiten minimaal worden gehouden. Vanuit dit oogpunt wenst de gemeente principieel dat een mogelijke bosuitbreiding best aansluit bij bestaande boscomplexen. Hierbij brengt zij volgende elementen aan.

- Land- en tuinbouwgronden worden van bebossing gevrijwaard voor zover zij economisch waardevol zijn. Dit wil zeggen dat percelen die behoren tot een actief landbouwbedrijf, niet in aanmerking komen voor bebossing.
- Bij de duiding van een eventuele grondinname door bebossing moeten reeds op planniveau compensatieregels worden aangebracht.
- Ten noorden van Lippelo blijft de landbouw haar hoofdfunctie behouden. Om het bosrijk karakter te versterken worden in overleg met onder andere de landbouw langs bestaande wegen houtkanten aangelegd. Bijkomende aanplanten geven geen aanleiding tot nieuwe beperkingen van het landbouwgebruik onder de vorm van bijvoorbeeld afstandsregels. Zij hebben in de eerste plaats een landschappelijke functie met name de verdere compartimentering van deze ruimte in verschillende open gebieden.
- Langs Paasheideloop wordt een aantal percelen als stapstenen bebost. Deze maken de verbinding tussen Lippelobos en de Klaverbeek mogelijk en accentueren het gesloten landschapsbeeld. Zij zorgen voor een versterking van de natte natuurverbinding, gecreëerd door Paasheideloop. De bijkomende bebossing houdt geen bijkomende beperkingen in voor de landbouw in de omliggende percelen (met uitsluitel van beperkingen betreffende bijkomende bebouwing die geen verband houdt met de uitbreiding van een bestaand leefbaar grondgebonden landbouwbedrijf). Op zich houdt deze bebossing reeds een verdere inbuffering van deze verbinding in.
- Langs Provincialeweg wordt de kasteeldreef Hof te Melis verder verlengd tot de voormalige weg naar Dendermonde. De versterking van de dreef laat toe dat een overgang wordt gecreëerd naar het dorp Lippelo. Het beeld van de dreef wordt ook langs N17 versterkt.
- Bijkomende aaneengesloten bebossing situeert zich in hoofdzaak ten zuiden van het dorp. Het bossencomplex wordt doorgetrokken tot de kern van Lippelo waarbij de open ruimte toeneemt naar Lippelo. De toegankelijkheid van een aantal bossen binnen dit complex wordt beperkt in functie van het behoud van aanwezige natuurwaarden. Aan de randen van de kern (omgeving voetbalveld en ten zuiden van Koningsvelden) krijgt het bossencomplex een parkachtig karakter. Ten zuiden van het sportcomplex kan een uitbreiding van het bestaand bos de functie van speelbos opnemen. Ten zuiden van Koningsvelden (ten oosten van Kasteelheide) kunnen delen van deze bijkomende bebossing worden ingevuld als zeer kleinschalig gesloten landschap gebruikt voor bijvoorbeeld hobbylandbouw. Kleinere open plekken in deze bebossing zijn mogelijk. Bij de invulling ervan wordt rekening gehouden met een aantal vista's zoals het zicht op het kasteel en de zichtas vanuit het kasteel naar de vallei van de Lippelose beek.
- De manege kan op de huidige lokatie blijven. Zij wordt wel gebufferd ten opzichte van de Vliet en krijgt een parkachtige invulling. De toegankelijkheid in de omgeving kan ten zuiden van deze manege worden verhoogd in functie van natuurbeleving.
- Aan de rand van het gehucht Wipheide worden bestaande bosjes behouden en aangevuld met houtkanten en/of bijkomende kleinere beboste percelen. Tussen Wipheide en Doelstraat ten noorden van Lippelo wordt een kleinschalig gesloten landschap gecreëerd door beplanting van perceelsgrenzen.
- In het gebied wordt een eigen netwerk gecreëerd van recreatieve wandel- en fietspaden.
- Bijkomende bosfragmenten en houtkanten zorgen ervoor dat het bossencomplex als een aaneengesloten landschappelijk geheel Lippelo omringt.

- De Vliet en de benedenloop van de Klaverbeek vormen bovenlokale natuurverbindingen. De gemeente geeft aan dat zij de bovenloop van de Klaverbeek in de toekomst tot een lokale natuurverbinding wenst te ontwikkelen. Ter hoogte van Provinciale weg wordt het kruisen van deze beek visueel herkenbaar gemaakt.

5.1.3. Acties

Acties zijn:

- overleg met de bevoegde hogere overheden in functie van de bosontwikkeling en de afbakening van natuurverbindings- en natuurverwevingsgebieden rond Lippelo
- uitbouw van een lokaal overlegplatform met onder andere landbouwers, cultuurhistorische verenigingen en natuurverenigingen waarin de principes voor de bosontwikkeling rond Lippelo verder worden uitgewerkt
- overleg met de bevoegde hogere overheden in verband met de afbakening van het natuurverbindings- en/of verwevingsgebied Vliet en Grote Molenbeek
- overleg met de Vlaamse overheid in verband met de afbakening van de grote eenheid natuur langs de Schelde
- opvolging Duurzaam Lokale plannen (en met name het DuLo-waterplan), ook vanuit ruimtelijke invalshoek.

5.2. Gewenste nederzettingsstructuur

Doelstellingen bij het uitwerken van de gewenste nederzettingsstructuur zijn:

- het ruimtelijk versterken en ondersteunen van de leefbaarheid, de levendigheid en de authenticiteit van de verschillende kernen (door bijvoorbeeld het aanduiden van ontwikkelingsmogelijkheden voor lokale recreatie, voor de interne ontwikkeling van relaties voor langzaam verkeer of voor inbreiding en vernieuwing)
- het ruimtelijk versterken van de relatie van de kernen met hun onmiddellijke (landelijke) omgeving
- het duiden van de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevreemde woningen in de open ruimte in samenhang met de nederzettingsstructuur

5.2.1. Elementen van de gewenste nederzettingsstructuur

kaart 45 gewenste nederzettingstructuur

Structuurbepalende elementen van de gewenste nederzettingsstructuur van Sint-Amands zijn:

- de hoofdkern Sint-Amands
- de woonkern Oppuurs met dorpskern en dorpsuitbreidingen
- de kleine kern Lippelo met dorpskern en dorpsuitbreidingen
- het kerngehucht Larendries aansluitend bij de hoofdkern
- de landelijke gehuchten Nijven, Keten, Smissen, Meir en Wipheide
- de linten Kuitegem, Fok - Heibos, Heiken en Kattestraat
- de woninggroepen Kattestraat, Heide, Pandgatheide, Breutheide, Kasteelheide en Gravenkasteel.

Hoewel er een zekere hiërarchie bestaat tussen de dorpen Sint-Amands, Oppuurs en Lippelo, heeft elk dorp een minimale voorzieningengraad afgestemd op de eigen bevolking. Elke dorpskern heeft een authentiek karakter dat ook voor de toekomst wordt gekoesterd. De dorpsuitbreidingen sluiten aan bij deze kern en hebben vaak een sterk groen en residentieel karakter.

De interne samenhang van de verschillende dorpen wordt hier en daar verzekerd door langzaam verkeersverbindingen. In de verschillende kernen wordt de sociale vermenging gegarandeerd. Specifieke aandacht gaat uit naar huisvesting voor bejaarden. Daarom wordt de mogelijkheid tot bijvoorbeeld opsplitsing van huizen open gehouden.

In de hoofdkern Sint-Amands zijn de verschillende voorzieningen van gemeentelijk niveau aanwezig. Het is de kern met het hoogst aantal inwoners. Lokale bedrijvigheid is met de hoofdkern verweven via het lokaal bedrijventerrein Hemelrijken. De belangrijkste uitbreidingen van het woningaanbod zijn gesitueerd in deze hoofdkern. De inbreidingsprojecten in Oppuurs daarentegen zijn beperkter in omvang. Zowel in Sint-Amands als in Oppuurs, waar het aantal inbreidingsprojecten beperkter is, wordt rekening gehouden met het landelijk en het cultuurhistorisch karakter van de kern, de mobiliteitsvraag, de eigenheid van de omgevende bebouwing en de natuurlijke eigenheid van de waterlopen. Lippelo blijft een klein dorp waarin behalve de woonfunctie ook lokale bedrijvigheid verweven is. Woningbouwprojecten situeren zich binnen het bestaand juridisch aanbod.

Voorzieningen in de gehuchten zijn nagenoeg afwezig. Deze historisch gegroeide woninggroepen zijn sterk verweven met hun omgeving. Het historisch nederzettingspatroon (bijvoorbeeld een dries) is nog sterk herkenbaar. Larendries sluit aan bij de hoofdkern Sint-Amands en bevindt zich langs de lokale verbindingsweg naar N17. Verdere verdichting in dit nu reeds sterk verdicht gehucht blijft mogelijk. In de landelijke gehuchten zijn ook landbouwbedrijven aanwezig. Zij zijn vooral samengesteld uit alleenstaande woningen. Voor zover zij aansluiten bij de logische opbouw van het gehucht kunnen hiertoe ook zonevreemde woningen worden gerekend. Voorbeelden hiervan zijn woningen in de uitloper van de hoofdstraat door het gehucht en zonevreemde woningen behorend tot een groep woningen langs een zijstraat vanuit deze hoofdstraat. In de linten en zonevreemde woninggroepen hebben de gebouwen in hoofdzaak een residentiële functie. Zij zorgen niet voor compartimentering van de omliggende open ruimten.

5.2.2. Uitwerkingen

Gewenste ruimtelijke structuur voor de hoofdkern Sint-Amands

kaart 46 gewenste ruimtelijke structuur Sint-Amands

De hoofdkern Sint-Amands vormt een complex gebied waarin een sterke verweving van de residentiële functie met bedrijvigheid en recreatie en toerisme aanwezig is. Structuurbepalende elementen hierin zijn:

- de historische kern
- de verdichte bebouwing met verweving van handelsfuncties en residentiële functies
- de kernversterkende invullingen van de binnengebieden Scheldemolens, Buisstraat, Jeugdlaan en Rooienlaan
- de bakens Scheldemolens en Dam
- passantensteigers Kaai en Amandus
- het veer
- recreatieve verbindingen tussen Scheldedijk en Dam
- natuurpark Dam
- het busstation
- verbinding voor langzaam verkeer
- de recreatievoorzieningen (voetbalvelden, sporthal, Amandus)
- het lokaal bedrijventerrein Hemelrijken
- het kerngehucht Larendries aansluitend bij de hoofdkern.

De binding van de kern met de Schelde en de toeristisch-recreatieve onthaalfunctie van Sint-Amands worden onder andere verzekerd door vier rustpunten en de recreatieve lus langs Dam en Scheldedijk. De passantensteigers aan Kaai en Amandus zorgen voor bereikbaarheid van op de Schelde. Het veer blijft behouden. De invullingen aan Scheldemolens en Dam vormen een baken. Zij verwijzen naar de cultuurhistorische en natuurlijke binding van de kern met de Schelde. Daar waar bij Scheldemolens het baken de ingang van het dorp markeert, wordt ter hoogte van Dam geopteerd voor een duidelijk en aantrekkelijk zicht op een vernieuwende invulling van de natuurlijke ruimte van de Scheldeboorden tussen kern en Schelde. De bakenfunctie houdt met andere woorden niet in dat een torengedouw wordt ingeplant. Het is de kwalitatieve ruimtelijke afwerking van de plek als betekenisdrager dat van deze plekken een referentiepunt of baken maakt. Dam en Scheldedijk worden onderling verbonden waardoor het natuurgebied langs de Scheldedijk ook voor de lokale bevolking het karakter krijgt van een natuurpark. Bovendien ontstaat hierdoor een directe koppeling tussen dit natuurpark en lokale kernfuncties (school, voetbalterreinen, sporthal).

Een aantal gebieden blijft ontwikkelbaar voor zover deze een kwalitatieve bijdrage leveren tot de samenhang binnen de kern.

- Het gebied Scheldemolens moet een bakenfunctie vervullen aan de ingang van de kern bij de Schelde. Het moet een groene verankering van de school mogelijk maken en goed doorweven zijn met verbindingen voor langzaam verkeer en lokaal groen.
- Doorheen het gebied 'Buisstraat' moet een aantrekkelijke verbinding aanwezig zijn voor langzaam verkeer tussen het Pastoor V. Kerkhovenwijk en de dorpskern.
- Voor Cardijnwijk betekent dit dat er een verbinding voor langzaam verkeer over het spoor moet zijn. Zij loopt doorheen het gebied naar de andere verkavelingen.
- Bij Rooienlaan vormen de afwerking naar de open ruimte en de aansluiting met de bestaande verkavelingen de aandachtspunten.

Het lokaal bedrijventerrein maakt integraal deel uit van dit dorp. Er is een sterke verweving van wonen en bedrijvigheid aan de randen en verschillende verbindingen maken de penetratie van het gebied voor langzaam verkeer vanuit de kern mogelijk. Het bestaande busstation wordt kwalitatief verder versterkt tot een herkenbaar knooppunt van buslijnen en langzaam verkeersverbindingen. Het dient hierbij de rol op te nemen van herkenbare toegang tot de kern. De kanoclub in de Marthe Massintuin verdwijnt op die plek. Zij kan een plaats krijgen bij één van de recreatieve rustpunten langs Scheldedijk (bijvoorbeeld bij Amandus).

Gewenste ruimtelijke structuur voor de woonkern Oppuurs

kaart 47 gewenste ruimtelijke structuur Oppuurs

De woonkern Oppuurs wordt behalve als residentiële kern ook opgewaarderd als pool voor actieve recreatie. Structuurbepalende elementen hierbij zijn:

- de verdichte bebouwing langs Oppuursdorp en Meir
- de kernversterkende binnengebieden Meir en Kerk - Bieshuizen
- de centrale ontmoetingsruimte (met kerk, school, dorps huis, dorpsplein)
- de vallei van de Vliet
- het Vlietpark met passieve recreatieve invullingen (wandelpaden, visvijvers)
- permanente voorzieningen voor verblijfsrecreatie
- het recreatief park tussen spoor en kern
- de zijbeken van de Vliet
- de verbindingen voor langzaam verkeer

- het gehucht Meir aansluitend bij de kern.

De binding met de Vliet wordt versterkt waarbij langs deze waterloop rekening wordt gehouden met de bovenlokale natuurverbindingfunctie en de bestaande juridische context. Er wordt aan de hogere overheid voorgesteld een geleidelijke overgang te creëren bestaande uit:

- een natuurlijke invulling langs de Vliet zelf (eventueel beperkt toegankelijk als natuurpark)
- aansluitend een onbebouwd en openbaar toegankelijk park met mogelijkheden voor passieve recreatie voor verblijfsrecreanten zoals wandel- en fietspaden en visvijvers met bijhorende infrastructuur (kantine)
- landschappelijk geïntegreerde permanente voorzieningen voor verblijfsrecreatie (trekkershutten of chalets) aansluitend bij de kern.

De potentiële wisselwerking tussen Vliet en woonkern wordt verder versterkt door verbindingen voor langzaam verkeer (naar het openbaar toegankelijk park) en het behoud en waar nodig de kwalitatieve versterking van de zijbeken van de Vliet. Ook de kwalitatieve invulling van de zijbeken (langs het recreatief park en doorheen de wijk Bieshuizen) moet als een invulling van de binding met de Vliet worden beschouwd.

Ten noorden van de kern wordt het huidig sportcentrum uitgebreid tot een recreatief park. Het park blijft toegankelijk voor langzaam verkeer vanuit het centrum van de woonkern. Voor auto's en bussen wordt de nodige infrastructuur voorzien aansluitend bij het bestaand bedrijf.

Het gebied Meir blijft ontwikkelbaar. Bij de ontwikkeling van dit gebied wordt een rechtstreekse verbinding voorzien voor langzaam verkeer naar de kern en het recreatief park. Het gebied Bieshuizen - Kerk kan slechts op lange termijn worden ontwikkeld. De zijbeek van Vliet wordt opgehouden en het natuurlijk karakter ervan blijft behouden en waar nodig versterkt als parkachtige lineaire invulling door de wijk. De speelterreinen en jeugdlokalen blijven bestaan. In afwachting van de ontwikkeling voor wonen kan op lange termijn al worden nagedacht over een herlokalisatie ervan naar het actief recreatief park ten noorden van de dorpskern. Door deze herlokalisatie kan de jeugd meer ruimte krijgen onmiddellijk aansluitend bij hun lokalen, wordt de ontwikkeling (en inname) van hun huidig speelterrein vermeden en blijft de mogelijkheid voor ontwikkeling van dit binnengebied op lange termijn mogelijk.

Gewenste ruimtelijke structuur voor de landelijke kern Lippelo

kaart 48 gewenste ruimtelijke structuur Lippelo

Voor de kleine kern Lippelo zijn vooral de verbinding en inpassing van de kern in de ruimere bosomgeving, de zeer lokale verweving van residentiële functies met bedrijvigheid, de inpassing van de lokale voorzieningen (sportcentrum en jeugdlokalen) en de doortocht van N17 van belang. Structuurbepalende elementen voor deze kleine kern zijn:

- de verdichte bebouwing in Lippelodorp met zijn kernvoorzieningen en nieuw plein langs Lippelodorp
- de lokale bedrijvigheid verweven binnen de residentiële uitbreidingen
- de recreatievoorzieningen met parkkarakter
- het kasteelparkje met de parkachtige open ruimte verbinding naar de zuidelijke bebouwing
- de poorten naar de kern ingeleid door een monumentale dreef
- de vallei van de Vliet met bebost en beperkt toegankelijk karakter
- de verbindingen voor langzaam verkeer
- de secundaire verbindingsweg
- de lokale wegen.

De aanwezigheid van beperkte handelsfuncties blijft mogelijk in de verdichte kern. Daarnaast verhogen ook de bestaande en de kwalitatief opgewaardeerde gemeenschapsvoorzieningen deze kern. De voorzieningenconcentratie met de jeugdlokalen ten noorden van Lippelodorp wordt als één geheel aangepakt. Door het project wordt een openbaar toegankelijk plein met een duidelijke band naar Lippelodorp voorzien. Verweving van jeugdlokalen, eventueel bijkomende bejaardenwoningen en dorps huis zorgen voor een mogelijke versterking van de identiteit van de kern. De kwaliteit van de woonomgeving blijft behouden en waar nodig versterkt. Mogelijkheden voor bijkomende residentiële bebouwing zijn beperkt tot het bestaand juridisch aanbod. Hierbij zijn bepaalde vormen van verdichting mogelijk (bijvoorbeeld door opsplitsing van bestaande woningen). De aanwezige bedrijven kunnen niet uitbreiden indien dit een beperking van de buffering naar de woonomgeving meebrengt. De lokale bedrijvenconcentratie langs N17 blijft behouden.

Een kwalitatieve ruimtelijke aansluiting van het sportcentrum bij de kern wordt nagestreefd. Hier toe worden - waar nodig en mogelijk - sportvelden anders georiënteerd en bestemmingswijzigingen doorgevoerd. Het geheel krijgt een sterk parkkarakter door plaatselijke invullingen met opgaand groen. Doorheen het recreatiecentrum wordt een verbinding voor langzaam verkeer gecreëerd tussen Lippelodorp en de bestaande tennisinfrastructuur in de woninggroep Breutheide. De parkachtige invulling wordt verder uitgebreid naar het zuiden. Op langere termijn kan zij gedeeltelijk dienst doen als speelbos en zo aansluiting vinden bij de bosomgeving rond Lippelo.

Het onbebouwd gebied tussen de verkavelingen krijgt een park- en pleinfunctie met informele spelmogelijkheden. Zij zorgt tegelijk als groene vinger voor een open ruimte verbinding vanaf het kasteelbosje en de jeugdlokalen naar het boscomplex ten zuiden en het park met het sportcentrum ten westen. Een verbinding voor langzaam verkeer loopt door het gebied.

Er wordt voorgesteld de doortocht van N17 te markeren door de creatie van markante poorten. De manier waarop dit kan gebeuren is veelzijdig. Het principe bestaat erin dat de ruimtelijke omgeving op die manier wordt ingericht dat een visueel herkenbaar en markant punt wordt gecreëerd. Ten oosten kan dit gebeuren door de visuele versterking van natuurlijke elementen: de versterking van de Vlietvallei (met onder andere de invulling van het driehoekig veld met een groene aanplant (struiken/bomen) als contrast met de bebouwde omgeving richting Dendermonde. Ten westen kan dit gebeuren door de creatie van een rond punt aan het huidige kruispunt van N17 met Oppuurseweg. Dit wordt aangevuld door het behoud van de open ruimte in de richting van de dreef naar het kasteel van Lippelo. In de kern wordt er voor geijverd dat de doortocht wordt ingevuld in functie van een versterking van de oversteekbaarheid en een toename van het beeld van een bebouwde omgeving langs deze weg. (o.a. door het weglaten van de dreef in de kern, tussen de markante poorten).

Woningbouwprogrammatie

kaart 49 *woningbouwprogrammatie*

Ontwikkelbare gebieden voor 2007 (op korte termijn)

Uit de vergelijking van behoefte en aanbod blijkt er geen gebieden buiten woongebied moeten worden aangesneden om de behoefte aan bijkomende woningen waar te maken. Bovendien overstijgt de totale potentie aan invullingen in binnengebieden de behoefte vanuit de gesloten bevolkingsprognose. Om het landelijk karakter van de gemeente en de bebouwingsmogelijkhe-

den op langere termijn te vrijwaren kiest de gemeente er voor de ontwikkelingsmogelijkheden van binnengebieden in woongebied op termijn te spreiden.

De gemeente selecteert volgende **binnengebieden in woongebied** die kunnen ontwikkeld worden op korte termijn:

- deel van het binnengebied Scheldemolens, gebied nr. 1a (fase 1a, 34 woningen) ³⁸
- binnengebied Rooienlaan, gebied nr. 2 (33 woningen)
- deel van het binnengebied Jeugdlaan, gebied nr. 3 (fase 1, 28 woningen)
- binnengebied De Meir, gebied nr. 6 (16 woningen).

In totaal kunnen hierdoor in binnengebied **111 woningen** worden gerealiseerd **voor 2007**. De gemeente zal zich actief inzetten om de kwaliteit van deze gebieden te waarborgen.

Ontwikkelbare gebieden tijdens de periode 2007 tot 2013 (middellange termijn)

De behoefte aan bijkomende woningen (= behoefte - juridisch vrijkomend aanbod) voor de periode 2007 tot 2013 bedraagt 136 woningen. Hiervan wordt een deel opgevangen door de programmatie tot 2007 (111 woningen).

tabel 19 vergelijking aanbod en behoefte en programmatie korte termijn

tekort 2007 - 2013	programmatie tot 2007	bijkomend te ontwikkelen 2007 - 2013
136	111	25

Na aftrek van de bovenvermelde gebieden moeten dus nog 25 bijkomende woningen worden gerealiseerd om aan de behoefte te voorzien op middellange termijn (periode 2007 tot 2013).

Om deze behoefte aan bijkomende woningen in te vullen wordt voorgesteld om de ontwikkelingsmogelijkheden van volgende binnengebieden in woongebied open te houden:

- deel van het binnengebied Scheldemolens, gebied nr. 1a en 1b (fase 1b en fase 2, 105 woningen)
- deel van het binnengebied Jeugdlaan, gebied nr. 3 (fase 2, 28 woningen)
- binnengebied Buisstraat, gebied nr. 4 (16 woningen).

In totaal kunnen hierdoor **149 woningen** worden gerealiseerd in de **periode van 2007 tot 2013**. Dit zijn er 124 meer dan de resterende behoefte voor deze periode (25 woningen).

Te reserveren gebieden tot 2013

De gemeente stelt voor volgende **binnengebieden in woongebied** te reserveren en dus niet aan te snijden op korte of middellange termijn:

- binnengebied Kruidtuin, gebied nr. 5 (3 woningen)
- binnengebied spoor Sint-Amands, gebied nr. 10 (18 woningen)
- binnengebied omgeving sportcentrum Sint-Amands, gebied nr. 11 (56 woningen) ³⁹
- binnengebied omgeving kerk Oppuurs, gebied nr. 7 (14 woningen).

³⁸ De gemeente speelt bij de ontwikkeling van dit binnengebied een actieve rol als trekker. Voor de overige binnengebieden is dit niet het geval.

³⁹ De gemeente is niet van plan om op korte termijn de recreatieve infrastructuur in het centrum van de deelgemeente Sint-Amands te herlokaliseren. Op lange termijn wordt deze mogelijkheid echter niet uitgesloten onder invloed van de saneringen van de gronden in de omgeving en/of de eventuele samenwerking van sportverenigingen. Om die reden wenst de gemeente beide mogelijkheden (op lange termijn (gedeeltelijk) ontwikkelen als woongebied of behoud van de huidige recreatieve voorzieningen) open te houden.

De gemeente stelt voor volgend **woonuitbreidingsgebied** te reserveren:

- woonuitbreidingsgebied omgeving kerk Oppuurs, gebied nr. 8 (8 woningen)
- woonuitbreidingsgebied Papaert, gebied nr. 9 (225 woningen).

In totaal worden hierdoor 324 woningen in binnengebieden in woongebied en woonuitbreidingsgebied gereserveerd. De ontwikkeling van deze gebieden zal worden voorafgegaan door een actualisatie van de woningbehoefte studie.

Conclusie

De gemeente wil op **korte termijn** drie binnengebieden in woongebied ontwikkelen. In totaal kunnen hierdoor **111 woningen** gerealiseerd worden **voor 2007**.

Op middellange termijn (periode 2007 tot 2013) plant de gemeente de realisatie van 3 binnengebieden in woongebied. Hierdoor komen er vermoedelijk **149 bijkomende woningen** op de markt.

Op lange termijn (na 2013) houdt de gemeente de mogelijkheden voor ontwikkeling van de resterende binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden (met een capaciteit van 324 woningen) open.

Sociale woningbouw

In het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen worden richtlijnen gegeven voor de beoordeling van de woningbouwprogrammatie in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De richtlijnen zijn gebaseerd op de ligging van de gemeenten (in stedelijk gebied versus in buitengebied) en op het huidig aandeel van de sociale woningen (huur- en koopwoningen samen).

Voor Sint-Amands geldt de richtlijn dat zij als gemeente in het buitengebied met meer dan 15% sociale woningen in haar woningvoorraad maximaal 15% van het totaal aantal bijkomende woningen aan sociale woningen **kan** opnemen voor zover het aandeel sociale woningen in haar woningvoorraad daarmee beneden 25% blijft ⁴⁰. In 2002 telde Sint-Amands 475 sociale huur- en koopwoningen. Ten opzichte van de raming van het aantal woningen in 2002 is dit een aandeel van 17,9%. De programmatie op korte termijn (tot 2007) genereert een bijkomend aanbod van 111 woningen. Het aantal bijkomende sociale woningen (tot 2007) mag dus niet meer bedragen dan 17 woningen (15% van 111). De gemeente wenst deze 17 sociale woningen te ontwikkelen voor 2007.

Scheldemolens

kaart 50 structuurschets voor de inrichting van het binnengebied Scheldemolens en inrichtingsplan

De invulling van het gebied Scheldemolens vormt een belangrijk strategisch project voor de ontwikkeling van de kern Sint-Amands.

- Het project zal als baken mee het gezicht van de kern Sint-Amands bepalen.
- Het project geeft een belangrijke invulling aan de woonprogrammatie.

⁴⁰ Provincie Antwerpen, Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen, goedgekeurd bij M.B. op 10.07.2001, p. 194

- Het project geeft een mogelijke invulling aan de versterking van de relatie van de kern met de Schelde.
- Het project kan een schakel vormen in de ontwikkeling van het achterliggend binnenland.

De structuurschets zorgt voor een richtinggevend kader waarbinnen beslissingen kunnen worden genomen voor de realisatie van concrete projecten in het gebied. Zij vormt de ruimtelijke vertaling van een aantal belangrijke uitgangspunten die bepalend zijn voor een goede ruimtelijke ordening in het gebied en biedt zo mee de basis voor een verkavelingsontwerp.

Volgende elementen bepalen de verdere uitwerking van dit verkavelingsontwerp.

- De lege plek ter hoogte van de voormalige Scheldemolens wordt ontwikkeld als een **baken**, een krachtig symbool voor Sint-Amands, dorp langs de Schelde.
- Een groen plein of plateau als rechtstreekse link tussen de Scheldemolensite en de kaaien versterkt de relatie van het binnengebied met de Scheldekaaien. Dit plateau functioneert door een verkeersvertragende inrichting tegelijkertijd als **poort** die het binnenrijden van het dorp aankondigt.
- De **ontsluiting** van het binnengebied wordt gekoppeld aan de verbetering van de globale mobiliteitsproblemen van de dorpskern. Hierbij wordt rekening gehouden met de rol van het gebied, zijnde een rustige, groene woonzone. Bijgevolg worden mogelijkheden voor sluisverkeer verhinderd (geen bijkomende belasting van Heikant, geen doorgaand verkeer in het binnengebied).
- De bestaande **langzaam verkeersas** wordt versterkt in haar verbindingfunctie tussen de dorpskern, de kaaien en het achterliggend open ruimte gebied. Zij vormt hierbij een onderdeel van het uit te bouwen netwerk voor langzaam verkeer voor de hele gemeente.
- Het centraal **groen parkgebied** functioneert niet alleen als link maar ook als verblijfsgebied om de woonkwaliteit in een verdicht gebied te verhogen.
- **Verankering en verweving van de school** in een groene omgeving worden mogelijk gemaakt door meer privacy en intimiteit te bieden aan de school zelf maar ook door verweving en multifunctioneel gebruik van ruimte met de woonomgeving.
- Het gebied wordt ingedeeld in **een aantal kamers** op basis van de bestaande indeling waarvoor telkens een eigen ruimtelijke ontwikkeling kan worden nagestreefd.
- Om het binnengebied te enten op de dorpskern is **afwerking van de randen** van de bestaande bebouwing belangrijk. De aanleg van een voetweg die de verbinding maakt met het dorps huis en de bijhorende parking in Van Droogenbroeckstraat, kadert hier in.

Naar wonen toe zijn in het gebied op basis van de structuurschets verschillende ruimten te onderscheiden waar een eigen ruimtelijke verschijningsvorm aan gegeven kan worden:

- wonen met zicht op de Schelde en het dorp
- wonen rond een centraal groen park
- wonen geënt op het dorp.

Gebied Dam

De verdere ontwikkeling van de omgeving Dam (o.a. de voormalige schoenfabriek) is structuurbepalend voor de kern van Sint-Amands. De plek heeft een belangrijke potentiële meerwaarde voor de binding van de kern met haar natuurlijke omgeving langs de Schelde. Zowel landschappelijk als natuurlijk worden daarom randvoorwaarden gekoppeld aan de ontwikkeling van het gebied:

- uitbouw als referentiepunt en baken binnen de kern
- voldoende bruikbare verbindingen naar de centrumstraat van Sint-Amands (R. Steppestraat)

- creatie van een aangenaam straatbeeld dat de eigenheid van Dam onderstreept.

kaart 51 mogelijke structuurschets Dam

Kaart 51 geeft een beeld van een mogelijke ontwikkeling van dit gebied. De invulling van het gebied tussen Dam en Schelde, bestemd als woongebied, moet in ieder geval aan volgende principes voldoen.

- De landschappelijke referentie naar het natuurlijk karakter van de Schelde blijft behouden en/of wordt versterkt door een transparante inrichting van het gebied.
- De functioneel band met de kern Sint-Amands als woonkern blijft aanwezig en wordt waar mogelijk verder versterkt door de invulling met woningen.
- De draagkracht van het aanpalend natuurgebied (cfr. het gewestplan) wordt niet overschreden.
- De invulling draagt bij tot een versterking en vrijwaring van dit natuurgebied door de creatie van een natuurlijke overgang waarbij ook rekening wordt gehouden met de potentiële dynamiek van residentiële activiteiten (bijvoorbeeld door de inrichting van een collectieve buitenruimte).
- De nieuwe invulling van dit woongebied wordt op een minimale manier ontsloten zodat het groen beeld van deze zone behouden blijft ⁴¹.
- De verkeerssituatie waarin enkel plaats is voor bestemmingsverkeer aangevuld met doorsteken voor fiets- en wandelverkeer, blijft behouden.
- De invulling vormt een ecologisch voorbeeldproject, ook voor wat de concrete inrichting van de woningen betreft.
- De invulling als ecologisch voorbeeldproject, de zorg voor de kwaliteit van het openbaar domein en haar gevarieerde beleving maken de ontwikkeling tot toeristisch-recreatief rustpunt mogelijk.
- De kwalitatieve rustige woonomgeving van het gebied wordt gewaarborgd. Het aantal bijkomende woningen (met uitsluitel van de woningen in de voormalige schoenfabriek) wordt beperkt tot maximaal het aantal woningen bij een gesloten bebouwing langs weerszijden van Dam.

Woonverdichting en dorpsvernieuwing

Gedurende de laatste jaren wordt een toenemende vraag waargenomen naar appartementsbouw en opsplitsing van huizen. De toenemende schaarste aan bouwgronden gecombineerd met de steeds toenemende woningdruk in de gemeente werken dit mee in de hand. De gemeente wenst het typisch landelijk karakter van de kernen te behouden. Openheid alsook het straatbeeld van de gemeente spelen hierin een rol. Verdere verdichting in de kernen zorgt weliswaar voor een versterking van deze kernen, maar zorgt tegelijk voor toenemende mobiliteitsproblemen. Verdichting aan de randen en in geïsoleerde gehuchten of linten verzwakt dan weer het rustig landelijk karakter en vermindert de mogelijkheid tot integratie van deze bebouwingsconcentraties in het landschappelijk kader van de open ruimte. Anderzijds kan door gericht bepaalde verdichtingsmogelijkheden en vernieuwende invullingen in bestaande woningen toe te laten, een (gedeeltelijk) antwoord worden geboden aan bepaalde noden veroorzaakt door de vergrijzende bevolking en de gezinsverdunding.

⁴¹ Om dit groen karakter van het gebied te behouden kunnen onder meer beperkte parkeervoorzieningen (5 à 10 plaatsen) langs Dam worden ingericht buiten het gebied zelf (met name op de rand van het natuurgebied Oude Schoren). Deze invulling (die rekening houdt met de omgeving) aan de rand van natuurgebied wordt gecompenseerd door bijvoorbeeld de natuurgerichte invulling van het gebied zelf.

De gemeente wil juridische richtlijnen voorschrijven met betrekking tot de verdichtingsmogelijkheden in de gemeente, bijvoorbeeld via appartementsbouw. Binnen deze richtlijnen wordt een onderscheid gemaakt tussen twee gebieden:

- de hoofdkern Sint-Amands, de woonkern Oppuurs en de kleine kern Lippelo en het samenhangend gehucht Larendries
- de resterende elementen van de nederzettingsstructuur van de gemeente (met hierin de verschillende landelijke gehuchten, linten en woninggroepen).

Het onderscheid tussen de twee gebieden heeft in de eerste plaats tot doel een verregaande verdichting van de woonfunctie buiten de kernen van Sint-Amands tegen te gaan en zo de kernversterking verder te ondersteunen. Elementen die in dit verband binnen deze verordening duidelijk aan bod komen zijn:

- het aantal woonlagen en/of het aantal bouwlagen
- de mogelijke opsplitsing in aantal woningen.

Binnen de gecreëerde mogelijkheden in de kernen en het gehucht Larendries is een verdere interne differentiatie mogelijk. Op die manier kan de gemeente op een kwaliteitsvolle manier de diversiteit, de waardevolle beleving en het eigen karakter van de verschillende wijken waarborgen en gericht vernieuwde invullingen van bestaande woongebouwen toelaten. Criteria om tot deze verdere differentiatie te komen hebben te maken met:

- de bezonning van de omgeving
- de bestaande dichtheid van de bebouwing en bewoning
- de ontsluitingsmogelijkheden
- de cultuurhistorische context en aanwezige typologie van een wijk
- de aanwezige natuurwaarden (aan de randen)
- de aanwezigheid van waardevolle zichten.

Om rechtszekerheid en continuïteit te behouden en te verzekeren worden voor de uiteindelijke afbakening van de verschillende mogelijkheden éénduidige begrenzingen gehanteerd die gebaseerd zijn op bestaande markante overgangen en die morfologisch kenmerkende bebouwingsgroepen bevatten.

Het opmaken van een stedenbouwkundige verordening of van een ruimtelijk uitvoeringsplan mag niet worden verward met het mogelijk maken van een toename van het woonaanbod zoals omschreven in de woningbouwprogrammatie. Het gaat veeleer om een beperking van het potentieel aanbod in functie van het behoud van het landelijk karakter van de gemeente. Anderzijds zal binnen de kernen een minimale dichtheid van 15 woningen per hectare worden waarborgd.

Zonevreemde woningen

kaart 52 ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde woningen

De ontwikkelingsperspectieven voor de zonevreemde woningen gebeurt aan de hand van de gewenste ruimtelijke structuur.

- De **Scheldevallei**, de **valleien van Vliet en Klaverbeek** en de **boscomplexen ten zuiden van Lippelo** zijn structuurbepalende elementen van de natuurlijke structuur. De ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde woningen in deze gebieden zijn beperkt omwille van het belang voor de natuurlijke ontwikkeling en de waterhuishouding. Verbouwen, uitbreiden en herbouwen worden uitgesloten. Onderhouds- en instandhoudingswerken, inclusief instandhoudingswerken met betrekking tot de stabiliteit (cfr. artikel 195 bis D.O.R.O.), en verbouwingswerken binnen het bestaand bouwvolume (cfr. artikel 145 bis, 1^e D.O.R.O.) kunnen eventueel worden toegelaten. De landbouwbestemming (al dan niet met landschappelijk

waardevolle waarde) geeft binnen dit kader onvoldoende waarborgen voor de gewenste natuurlijke en landschappelijke ontwikkeling van het valleigebied. Voor een aantal woningen zal dit een verstrenging inhouden ten opzichte van het bestaand decreet. Detailonderzoek dient uit te wijzen over welke woningen dit precies zal gaan.

- De **geïsoleerde zonevreemde woningen** met een **cultuurhistorische waarde** (oude hoeven of kastelen) bepalen mee de identiteit en waarde van gebied. Zij vervullen vaak een bakenfunctie in de **boscomplexen rond Lippelo** en bij de **Vlietvallei**. Deze categorie van woningen krijgen specifieke ontwikkelingsperspectieven om de cultuurhistorische waarde te beschermen. Daarbij kunnen naast onderhouds- en instandhoudingswerken in bepaalde gevallen beperkte uitbreidingsmogelijkheden en bepaalde bestemmingswijzigingen met het oog op het behoud van deze gebouwen worden toegelaten. Zo kunnen beperkte (verblijfs)recreatieve invullingen worden toegelaten mits eventuele beperkingen in functie van het behoud van de natuurwaarden in de omgeving (voorbeeld aantal overnachtingsplaatsen, openingstijden enz.). Herbouwen wordt uitgesloten, tenzij in bepaalde gevallen van heirkracht.
- De **zonevreemde woning** met een **cultuurhistorische waarde en een bakenfunctie aan de rand van Sint-Amands** (De Valk) krijgt ruimere mogelijkheden omwille van de ligging aansluitend bij de kern. Zij krijgt een ruimer ontwikkelingsperspectief wat de functies betreft. Volumevermeerdering is slechts mogelijk voor zover het historisch karakter van de gebouwen en hun omgeving niet wordt geschaad.
- Voor **verspreid gelegen zonevreemde woningen, woningen in een woninggroep en woningen bij een lint** wordt een ontwikkelingsperspectief met bepaalde mogelijkheden voor verbouwen, uitbreiden en zelfs herbouwen vooropgesteld (cfr. art 145 bis, 1° t.e.m. 6° D.O.R.O.). Dit ontwikkelingsperspectief stemt in de meeste gevallen overeen met de huidige decretale bepalingen. De situering van de woningen bij woninggroepen en linten wordt afgeleid uit de beschrijving van de (bestaande en gewenste) nederzettingsstructuur waar een onderscheid is gemaakt tussen beide nederzettingvormen. De verspreid gelegen zonevreemde woningen sluiten niet aan bij de onderliggende ruimtelijke structuur van één van de onderscheiden structuurbepalende elementen (bijvoorbeeld als achterliggend perceel nabij een lint of gehucht). Het ontwikkelingsperspectief in het ruimtelijk uitvoeringsplan kan gebiedsgericht verdere verfijningen aanbrengen in samenhang met deze onderscheiden structuurbepalende elementen.
- De **zonevreemde woningen rond het driesrelict Groot-schaddekensdries** krijgen een ontwikkelingsperspectief analoog aan deze voor de verspreid gelegen zonevreemde woninggroepen. Het uit te werken ontwikkelingsperspectief zal verder worden gedetailleerd in functie van de opwaardering van het driesrelict als cultuurhistorisch gegeven. Dit kan gebeuren in samenhang met de uitwerking van een ontwikkelingsperspectief voor het gehucht Nijven dat als samenhangend element van driesrelicten en nederzettingen ten zuiden van Opuurs kan beschouwd worden.
- **Zonevreemde woningen die aansluiten bij een (kern)gehucht**, krijgen een ruimer ontwikkelingsperspectief met ruimere mogelijkheden tot volumevermeerdering of bijkomende ateliers. De situering van de woningen bij de (kern)gehuchten wordt afgeleid uit de beschrijving van de (bestaande en gewenste) nederzettingsstructuur waar deze nederzettingvormen werden onderscheiden. De mogelijkheden moeten verder worden gedetailleerd. Te hanteren criteria hierbij zijn bijvoorbeeld de bereikbaarheid, de mate van ruimtelijke aansluiting bij een kern en de aansluiting bij het betreffende (kern)gehucht.

In een ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen deze ontwikkelingsperspectieven gebiedsgericht verder worden verfijnd.

5.2.3. Acties

- opmaak van een verordening met mogelijkheden voor appartementsbouw
- overleg in functie van de ontwikkeling van het gebied Scheldemolens op basis van de goed-gekeurde structuurschets
- overleg in functie van de ontwikkeling van het gebied Dam
- opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor zonevremde woningen.

5.3. Gewenste ruimtelijk-economische structuur

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.

5.3.1. Elementen van de gewenste ruimtelijk-economische structuur

kaart 53 gewenste ruimtelijk-economische structuur

Structuurbepalende elementen van de ruimtelijk-economische structuur zijn:

- het lokaal bedrijventerreinen Hemelrijken
- de lokale concentraties van bedrijvigheid Pandgatheide en Provincialeweg
- de lokale kleinhandelskernen
- de toeristische trekpleister Sint-Amands
- de secundaire verbinding Provincialeweg
- de ontsluiting voor lokale bedrijvigheid Wilgenweg - Pandgatheide - Oude Heirbaan
- het centraal akker- en weilandcomplex
- de open akkergebieden Kuitegemkouter en rond Oppuurs
- het gesloten akkergebied Lippelo.

Het lokaal bedrijventerrein Hemelrijken is recent uitgebreid. Het gebied biedt mogelijkheden om de huidige ruimtelijke behoeften voor 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. De gemeente wenst het lokaal bedrijventerrein aan Provincialeweg niet verder ruimtelijk uit te breiden omwille van de ligging in de open ruimte, de afstand tot de kern en de ligging langs een secundaire verbindingsweg. 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.

De lokale kleinhandelskernen kennen in de eerste plaats een lokale binding en zijn niet gericht op een bovenlokale afzetmarkt. Bij de inrichting van deze kleinhandelskernen gaat bijzondere aandacht uit naar de kwaliteit en de aantrekkelijkheid van de omgeving als ontmoetingsplaats. Er wordt voldoende ruimte gevrijwaard voor verkeersmenging waarbij specifiek aandacht wordt besteed aan voetganger en fietser. De bereikbaarheid van deze kleinhandelskernen wordt ge-

waarborgd door voldoende stallingen voor auto's en fietsers te voorzien binnen deze kernen of in hun onmiddellijke omgeving. In Sint-Amands wordt de landschappelijke kwaliteit van het historisch centrum voor toeristen gevrijwaard.

Binnen de gewenste ruimtelijk-economische structuur is voor de landbouw een belangrijke rol weggelegd. Drie types landbouwruimten zijn structuurbepalend voor de ruimtelijk-economische structuur:

- de open akkergebieden rond Oppuurs
- de gesloten akkergebieden rond Lippelo
- het centraal gesloten weiland- en akkercomplex.

Landbouw blijft in bovengenoemde gebieden de hoofdactiviteit wat echter niet betekent dat zij de enige functie is die er aanwezig is. Ook (recreatieve) landschapsbeleving en (lokale) ecologische functies (door gebruik van stapstenen) zijn relevant in het gebied. Het aanbrengen en het onderhouden van ecologische infrastructuur ter versterking van het gewenste landschapsbeeld gebeuren in overleg met onder andere de betrokken landbouwers. Naar aanleiding van nieuwe ingebrachte ecologische infrastructuur worden in deze landbouwruimten geen bijkomende beperkingen zoals afstandsregels voor de omliggende of verweven landbouwactiviteiten opgelegd als gevolg van mogelijke koppelingen vanuit sectorale wetgevingen. Wel worden in functie van landschappelijke en fijnmazige ecologische verbindingen zeer lokaal andere dan zuiver landbouwkundige invullingen aangebracht zoals beekranden of beboste percelen en hun bosranden. Ook de woonfunctie in de gehuchten, linten of woonkorrels binnen dit landbouwgebied is ondergeschikt aan de landbouwfunctie van het omliggend gebied. Serrebouw wordt in de gemeente niet aangemoedigd.

5.3.2. Uitwerkingen

Differentiatie van de landbouwgebieden

De differentiatie van de landbouwruimten gebeurt niet alleen vanuit landbouweconomisch oogpunt of gewenst grondgebruik maar ook vanuit landschappelijk oogpunt. Landbouw wordt binnen de ruimtelijke structuur met andere woorden niet alleen als louter economische functie aanzien maar ook als ruimtevormend element. Het doel van de uitwerking is het verduidelijken van de wisselwerking van de verschillende ruimtelijke deelstructuren met deze landbouwruimten als onderdeel van de gewenste ruimtelijk-economische structuur. Bij de inrichting van de landbouwruimten zal overleg worden gepleegd met onder andere de betrokken landbouwers. Stimulerende maatregelen ter ondersteuning van bijvoorbeeld vrijwillige beheersovereenkomsten zijn mogelijk.

In **het centraal akker- en weilandcomplex** wordt een landschapsbeeld nagestreefd bestaande uit een afwisseling van weiland en akkerland. Het gesloten kleinschalig landschap wordt in zijn eigenheid verder versterkt. Er zijn stimuli om ecologische infrastructuur op perceelsranden en kleinere beken aan te brengen en te onderhouden. Ruimtelijke schaalvergroting zoals het functioneel samenvoegen van percelen waarbij de ecologische infrastructuur op de bestaande perceelsranden verdwijnt, is niet gewenst. Te onderscheiden bouwvrije gebieden binnen dit complex zijn:

- het gebied ten zuidwesten van Larendries
- het gebied tussen Oude Heirbaan - Klaverbeek, Provincialeweg, Maalderstraat - Larendries en Heiken - Smissen - Keten
- het gebied van Pandgatheide-west aan weerszijden van Abeelstraat.

In het **open akkergebied Kuitegemkouter** blijft het accent op de vrijwaring en toename van ecologische infrastructuur beperkt. De belangrijkste ecologische infrastructuur is aanwezig onder de vorm van een beekrand langs Kruisveldbeek en als wegberm (al dan niet aangevuld met een bomenrij) langs de trage wegen en landbouwwegen die het gebied doorkruisen of begrenzen. Bijkomende bebouwing voor landbouw is enkel mogelijk aansluitend bij bestaande landbouwbedrijven in functie van de leefbaarheid en bij de bebouwing van het lint langs Kuitegemstraat.

Ook in **de open akkergebieden rond Oppuurs** blijft de invulling van accenten door bijkomende ecologische infrastructuur beperkt: behalve de beekranden van de waterlopen categorie 3 en eventuele wegbermen zijn er lokaal accenten ter hoogte van de depressie ten oosten van Pandgatheide, de depressie in de buurt van Ronebeek en het gebied tussen spoor en Wilgenweg. Omwille van de landbouwhistorische waarde wordt bijzondere aandacht besteed aan de opwaardering van het driesrelict Nijven - Lippeloseweg. Bijkomende bebouwing voor landbouw is enkel mogelijk aansluitend bij bestaande landbouwbedrijven in functie van de leefbaarheid, bij het gehucht Nijven en Meir en bij de linten Kattestraat en Pandgatheide. Te onderscheiden bouwvrije gebieden zijn:

- het gebied Pandgatheide-oost tussen Nijven, Klaverbeek en Pandgatheide - Oude Heirbaan
- het gebied rond Steentjeshoeve.

Het bouwvrij houden van het gebied rond Pandgatheide zorgt voor een blijvende aansluiting van de open ruimte aan weerszijden van deze weg.

In het **gesloten akkergebied Lippelo** wordt een gesloten en lokaal sterk gecompartmenteerd landschapsbeeld gecreëerd door langs bestaande wegen en waterlopen houtkanten aan te brengen en te onderhouden. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen het bouwvrij gebied ten noorden van Wipheide - Oppuurs, het bouwvrij gebied Wolfputhoeve en het verbindingsgebied Lippelobos - Klaverbeek. Als onderdeel van de natuurverbinding van bovenlokaal niveau wordt voor dit laatste gebied voorgesteld het gesloten landschapsbeeld te versterken ten noorden van Provincialeweg, in het verlengde van de kasteeldreef richting bocht van de Klaverbeek. Het gaat hier om een landschappelijke verbinding tussen Lippelobos en Klaverbeek waarin bos wordt afgewisseld met landbouwgrond. Hoewel de bebouwing van een beperkt aantal percelen die nu voor landbouwdoeleinden in gebruik zijn, wordt voorgesteld, is het niet de bedoeling om dit gebied als een aaneengesloten bos in te vullen. Het bebossen van enkele percelen, aangevuld met een aantal houtkanten, creëert natuurlijke stapstenen naar de Klaverbeek en maakt een verweving met natuur mogelijk. De concrete invulling dient te gebeuren in overleg met onder andere de landbouw en houdt rekening met de doorgevoerde ruilverkaveling. De concrete bebouwing gebeurt via aankoop van de betreffende percelen door de bevoegde instantie.

Problematische bedrijven

De gewenste ruimtelijke structuur kan als algemeen beleidskader dienen voor uitspraken over het ontwikkelingsperspectief van zowel (bestaande) zonevreemde bedrijven als bedrijven met een gelijkaardige problematiek. Onderstaande tabel geeft op hoofdlijn deze perspectieven weer. Elk perspectief wordt bepaald door de ligging ten opzichte van de structuurbepalende elementen van de gewenste ruimtelijke structuur. Detailonderzoek kan dit ontwikkelingsperspectief verder verfijnen.

tabel 20 globaal afwegingskader voor problematische bedrijven

cat.	ontwikkelingsperspectief	structuurbepalende elementen in de gewenste ruimtelijke structuur
0	<p>herlokalisatie, zelfs indien geen uitbreiding noodzakelijk is</p>	<p>bedrijven die geïsoleerd gelegen zijn in</p> <ul style="list-style-type: none"> - de natuurverbindingen op bovenlokaal niveau: Scheldevallei en vallei van de Vliet - Molenbeek - de lokale natuurverbinding vallei van de Klaverbeek - het samenhangend boscomplex Lippelose bossen <p>en geen bakenfunctie vervullen voor de gewenste landschappelijke structuur</p>
1	<p>geen uitbreiding, enkel instandhoudingswerken en werken die betrekking hebben op de landschappelijke en/of op de milieuhygiënische inpassing van het bedrijf</p> <p>Bij stopzetting van de huidige activiteiten (na einde exploitatievergunning, faillissement enz.) is geen nieuwe zonevremde bedrijvigheid toegelaten.</p> <p>Bedrijven die omwille van de bedrijfseconomische dynamiek niet kunnen worden ingepast, moeten op korte tot middellange termijn herlokaliseren.</p>	<p>bedrijven in</p> <ul style="list-style-type: none"> - het centraal akker- en weilandcomplex - de open akkergebieden Kuitagemkouter en Opuurs - het gesloten akkergebied Lippelo <p>en die</p> <ul style="list-style-type: none"> - geen bakenfunctie vervullen voor de gewenste landschappelijke structuur - gelegen zijn buiten de linten en gehuchten en de concentraties van bedrijvigheid - niet zijn gelegen langs de lokale ontsluitingsweg voor vrachtverkeer <p>bedrijven die gelegen zijn aansluitend bij linten en gehuchten maar waarvoor de verhouding tussen de ruimtelijke schaal van het bedrijf niet strookt met het kleinschalig karakter van het landschap waarin het bedrijf is gelegen en die ook geen bakenfunctie vervullen.</p>
2	<p>beperkte verbouwings- en uitbreidingsmogelijkheden in functie van zowel de inpassing als de dynamiek van het bedrijf</p> <p>Een echte schaalvergroting is niet mogelijk. Er worden beperkingen opgelegd inzake de toegelaten activiteiten en de ruimtelijke schaal van het bedrijf in functie van de natuurlijke en de landschappelijke omgeving. Ook inzake de uitstraling en de afwerking van het gebouwenpatrimonium kunnen randvoorwaarden (en eventueel beperkingen) worden opgelegd.</p> <p>Bij stopzetting van de huidige activiteiten (na einde exploitatievergunning, faillissement enz.) of vernieuwde invullingen van de huidige activiteiten (na herstructurering van de bestaande activiteiten) zijn nieuwe activiteiten enkel mogelijk voor zover zij qua milieuhinder minder storend zijn dan de bestaande, zowel naar aard als naar dynamiek van de activiteiten.</p>	<p>bedrijven die niet behoren tot categorie 0 omdat zij een landschappelijke bakenfunctie vervullen</p> <p>bedrijven in of aansluitend bij een gehucht</p> <ul style="list-style-type: none"> - langs lokale beken en beekranden - langs lokale natuurlijke stapstenen (depressies en natte graslanden) <p>bedrijven in een lint</p> <p>bedrijven langs de ontsluitingsweg voor vrachtvervoer en niet behorend tot een gehucht</p>

cat.	ontwikkelingsperspectief	structuurbepalende elementen in de gewenste ruimtelijke structuur
3	<p>beperkte verbouwings- en uitbreidingsmogelijkheden</p> <p>Er worden beperkingen opgelegd inzake de ruimtelijke schaal van het bedrijf in functie van de landschappelijke omgeving. Ook inzake de uitstraling en de afwerking van het gebouwenpatrimonium kunnen randvoorwaarden (en eventueel beperkingen) worden opgelegd. Er worden geen (bijkomende) beperkingen opgelegd wat betreft de aard van de activiteit.</p> <p>Bij stopzetting van de huidige activiteiten (na einde exploitatievergunning, faillissement enz.) en vernieuwde invullingen van de huidige activiteiten (na herstructurering van de bestaande activiteiten) zijn nieuwe activiteiten mogelijk voor zover zij aan de opgelegde beperkingen voldoen. Vernieuwde invullingen in gebouwen met een bakenfunctie worden aangemoedigd.</p>	<p>bedrijven die niet behoren tot categorie 1 omdat zij een landschappelijke bakenfunctie vervullen</p> <p>andere bedrijven die een landschappelijke bakenfunctie vervullen</p> <p>bedrijven in een gehucht en die niet behoren tot categorie 1 of 2</p>
4	<p>verdere ontwikkeling bedrijvigheid mogelijk binnen het kader van een woonomgeving</p> <p>Randvoorwaarden worden vastgelegd per bedrijf in functie van de leefbaarheid van de (woon)omgeving. Er gelden beperkingen qua milieuhinder (zowel naar aard als naar dynamiek van de activiteit).</p> <p>Bij stopzetting van de activiteit zijn nieuwe invullingen (ook louter residentieel) mogelijk voor zover zij (indien dit het geval is) minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft. Vernieuwde invullingen in gebouwen met een bakenfunctie worden aangemoedigd.</p>	<p>bedrijven die behoren tot de kleine kern Lippelo</p> <p>bedrijven die behoren tot de woonkern Oppuurs</p> <p>bedrijven die behoren tot de hoofdkern Sint-Amands, niet grenzen aan het bedrijventerrein Hemelrijken en geen bakenfunctie vervullen nabij een markante poort voor de kern</p>
5	<p>verdere ontwikkeling mogelijk voor zover de lokale schaal niet wordt overschreden</p> <p>De randvoorwaarden voor uitbreiding worden opgelegd in functie van de omgeving en/of de bakenfunctie dat het bedrijf moet vervullen.</p> <p>Bij stopzetting van de activiteit zijn nieuwe invullingen mogelijk. De invulling door andere lokale te herlokaliseren bedrijvigheid met een beperkte uitbreidingsbehoefte wordt nagestreefd.</p>	<p>bedrijven die behoren tot de hoofdkern Sint-Amands en liggen aan de rand van het lokaal bedrijventerrein Hemelrijken of een bakenfunctie vervullen nabij een markante poort voor de kern</p>

Dit globaal afwegingskader geeft enkel de principes voor de beoordeling aan. Om tot een afgeleend ontwikkelingsperspectief te komen per bedrijf zijn verdere verfijningen mogelijk.

kaart 54 ontwikkelingsperspectieven voor de zonevreemde bedrijven

Omwille van de specifieke problematiek van de zonevreemdheid zijn zeven bedrijven reeds onderworpen aan een gedetailleerd onderzoek. De beoordeling per bedrijf wordt weergegeven in de volgende tabel.

tabel 21 ontwikkelingsperspectieven zonevreemde bedrijven

ontwikkelingscategorie / ligging	randvoorwaarden	besluit
1. F. Smet bvba - Provincialeweg 2A - Sint-Amands - autohandel		
categorie 1: in het centraal akker- bouw- en weilandcom- plex sluit aan bij een lint, maar de schaal strookt niet met het kleinschalig ka- rakter van het gesloten landbouwlandschap	langs een secundaire weg een negatieve uitstraling door de opeengestapelde auto- wrakken storende blikvanger aan het begin van het lint	Het bedrijf kan omwille van de bedrijfseconomische dynamiek en de ligging niet meer uitbreiden op de huidige plaats. Op middellange termijn is herlokaliseren dan ook aangewezen. Uitbreidingen van zowel de activiteit als van de bebouwing alsook herbouw worden niet toegestaan Enkel instandhoudingswerken en verbouwingen binnen het bestaand volume zijn nog mogelijk evenals verbouwingen om te voldoen aan de vergunningsvoorwaarden. Hiertoe behoort ook het aanbrengen van een gepaste inkleding van het bedrijf. Bij het verdwijnen van de huidige activiteit worden geen nieuwe activiteiten toegestaan. Deze beperkte mogelijkheden kunnen verder worden verfijnd in een ruimtelijk uitvoeringsplan waarbij het gebied een nabestemming krijgt conform de omliggende bestemmingen. conclusie: op te nemen in het ruimtelijk uitvoeringsplan 'zonevreemde bedrijven'
2. A. Vleminckx - Kasteeldreef 16 - Lippelo - bloemen en planten, kweken en verkoop		
categorie 4: behoort tot de kleine kern Lippelo	nabij de rand van de kleine kern niet ontsloten langs N17 nabij de sportinfrastructuur van de kleine kern enkel bij uitbreiding is gebruik van het agrarisch gebied noodzakelijk voor de kern Lippelo is een B.P.A. in opmaak	De ontwikkeling (en eventuele uitbreiding) moet rekening houden met de te versterken relaties vanuit de kern naar het omgevend bosgebied en met de lokale ontwikkeling van de sportinfrastructuur als deel van de kern. conclusie: op te nemen in het B.P.A. of in het ruimtelijk uitvoeringsplan voor de kern Lippelo
3. J. Waumans - Kattestraat 135 - Oppuurs - aannemer		
categorie 1: in het open akkergebied rond Oppuurs	goed ingepast in de omgeving geen opvolging en dus een beperkt toekomstperspectief	Het kleinschalig bedrijf is goed ingepast in de omgeving, bijkomende maatregelen zijn niet noodzakelijk. Het toekomstperspectief is beperkt. Het bedrijf zal op korte tot middellange termijn zijn activiteiten stopzetten. conclusie: niet opnemen in het ruimtelijk uitvoeringsplan 'zonevreemde bedrijven'

ontwikkelingscategorie / ligging	randvoorwaarden	besluit
4. Van Grasdorff nv - Pandgatheide 10 - Sint-Amands - kartonnagebedrijf (productie duplex vouwkartonnen dozen)		
categorie 2: langs de ontsluitingsweg voor vrachtovervoer niet behorend tot een lint of gehucht	depressie Pandgatheide ligt achter het bedrijf storende blikvanger in het gesloten landbouwland- schap met kleinschalige weiland- en akkerlandpercelen in gebied bestemd voor milieu- belastende industrie	Omwille van de bestemming en de historiek kan de bedrijvigheid ter plaatse blijven. Uitbreiding buiten de zone voor milieubelas- tende industrie is enkel mogelijk zijdelings van de bestaande toe- stand, achter de bebouwing zodat de zichtbaarheid wordt beperkt en het kleinschalig landbouwlandschap niet verder wordt aange- tast. Voor de inpassing wordt gebruik gemaakt van de land- schapskenmerken van het omgevend gesloten landschap. Op het volledig bedrijfsterrein en waar nodig ook er rond wordt een visue- le buffer aangebracht bestaande uit een sterke maar gevarieerde verdichting van het kenmerkend opgaand groen van het omge- vend landschap. De toegang tot het bedrijf wordt beperkt in schaal en aangekleed zodat ook zij niet langer als storende blikvanger fungeert. Bij stopzetting van de activiteit is geen nieuwe zone- vreemde activiteit toegelaten. conclusie: op te nemen in het ruimtelijk uitvoeringsplan 'zonevreemde bedrijven'
5. Lamberts H. - Provincialeweg 22 - Sint-Amands - import en export van kunstbloemen		
categorie 2: in een lint	ligt tegenover een lokale con- centratie van bedrijvigheid een dynamisch bedrijf langs de secundaire weg N17	Eventuele beperkte uitbreidingen moeten mogelijk zijn maar kun- nen enkel aansluitend bij de bestaande constructie. Er moet reke- ning worden gehouden met de kleinschaligheid van een land- schap. Een grootschalige kleinhandelsfunctie is niet aangewezen omwille van de verbindende functie van de secundaire weg. Een bestemmingswijziging is niet aangewezen omdat dit een verkeerd signaal naar het bedrijf zou inhouden. Mogelijkheden kunnen worden geboden op basis van het huidig decreet (art. 145 bis). Zij kunnen eventueel worden vastgelegd in het kader van een ruimte- lijk uitvoeringsplan. conclusie: op te nemen in het ruimtelijk uitvoeringsplan 'zonevreemde bedrijven'
6. Molens Verbruggen - Kattestraat 45 - Oppuurs - malen van graan		
categorie 2: behoort de woonkern Oppuurs vervult een bakenfunctie in de gewenste land- schappelijke structuur	ontsluiting voor verbetering vatbaar ligt in gebied bestemd voor KMO met beperkt aantal uit- breidingsmogelijkheden sluit aan bij sportieve infra- structuur van de actieve (spor- tieve) openlucht pool Oppuurs bakenfunctie langs het spoor	Een eventuele uitbreiding moet gepaard gaan met een kwaliteits- volle architectuur die de functie van baken of herkenningspunt in het landschap kan versterken en eventuele nieuwe invullingen op termijn mogelijk maakt. De ontsluiting moet worden verbeterd. De uitbreiding en de ontwikkeling van het bedrijf (waaronder de ont- sluiting) moeten rekening houden met de taak die de woonkern Oppuurs opneemt als (sportieve) actieve openluchtpool. Uitbrei- dingen buiten het gebied voor ambachtelijke bedrijvigheid worden niet toegestaan. conclusie: op te nemen in een ruimtelijk uitvoeringsplan met een gebiedsgerichte benadering voor de ontwikkeling van het actief recreatief park Oppuurs

ontwikkelingscategorie / ligging	randvoorwaarden	besluit
7. 't Boerinneke - Kuitegemstraat 27 - Sint-Amands - productie verse kaas en choco		
categorie 2: in het open akkergebied Kuitegemkouter vervult een bakenfunctie in de gewenste land- schappelijke structuur	morfologisch gescheiden van de hoofdkern Sint-Amands bakenfunctie langs het spoor	Een eventuele uitbreiding moet gepaard gaan met een kwaliteits- volle architectuur die de functie van baken of herkenningspunt in het landschap kan versterken en eventuele nieuwe invullingen op termijn mogelijk maakt. De uitbreiding gebeurt bij voorkeur naar de spoorweg toe op een compacte wijze. conclusie: op te nemen in het ruimtelijk uitvoeringsplan 'zonevreemde bedrijven'

5.3.3. Acties

Volgende acties met betrekking tot de ruimtelijk-economische structuur zijn wenselijk:

- opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan 'zonevreemde bedrijven'
- oprichting van een gemeentelijk overlegplatform 'ruimte en bedrijvigheid'
- opstart van een lokale dynamische databank lokale bedrijvigheid in samenwerking met het streekplatform arrondissement Mechelen en als verdere uitwerking van de dynamische inventaris van bedrijven(terreinen) in het arrondissement Mechelen (DIBAM).

5.4. Gewenste ruimtelijk-recreatieve en -toeristische structuur

Doelstellingen bij de uitwerking van de gewenste ruimtelijk-recreatieve en -toeristische structuur zijn:

- het versterken van de samenhang tussen de verschillende toeristische en recreatieve attractiepunten in de gemeente
- het selectief spreiden van de toeristische druk
- het aanduiden van de strategische punten voor de kwalitatieve uitbouw van dit netwerk
- het inbedden van de gemeentelijke recreatieve infrastructuur in het bovenlokaal recreatief en toeristisch netwerk.

5.4.1. Elementen van de gewenste recreatieve en toeristische structuur

kaart 55 gewenste recreatieve en toeristische structuur

Structuurbepalende elementen van de recreatieve en toeristische structuur zijn:

- de toeristische toegangspoort dorp Sint-Amands
- de Schelgedijk en de vijf toeristisch-recreatieve rustpunten
- de actieve (sportieve) openlucht pool dorp Oppuurs
- het natuurlijk reservoir voor hoogwaardig zacht recreatief genot rond het dorp Lippelo
- de Schelde als waterverbinding met de aanlegsteigers als toeristische waterontsluiting
- de spoorlijn als toeristische verbinding en attractie
- het fiets- en wandelpadennetwerk met de diverse verbindingen tussen de drie kernen onderling en naar de ruimere omgeving.

Sint-Amands wordt verder ingevuld als toegangspoort voor recreatieve beleving in het toeristisch strategisch rustgebied Klein-Brabant. Het toeristisch kerngebied blijft de authentieke kern van Sint-Amands aan de Schelde waar behalve een aantal musea ook horeca en het graf van

E. Verhaeren aanwezig zijn nabij de Scheldekaai. De uitstraling als boekendorp wordt verzekerd door het bieden van een kwalitatieve en aangepaste ruimte voor het organiseren van boekenmarkten. Marthe Massintuin wordt hierin een rustig groenelement. De kanoclub zal op termijn uit deze tuin verdwijnen. De Schelgedijk zorgt als recreatieve en toeristische drager voor de verbinding tussen de rustpunten waaraan het netwerk rond Sint-Amands is opgehangen. De rustpunten zijn Scheldemolens, dorpskaai, Dam, sporthal (site Sint-Amands) aansluitend bij de kern Sint-Amands en Steenoven in de open ruimte.

De recreatieve infrastructuur in **Oppuurs** wordt kwalitatief uitgebouwd zodat deze kern binnen de gemeente haar rol als actieve sportieve recreatieve pool kan spelen. Deze rol wordt aangevuld en versterkt door de aanwezigheid van specifieke verblijfsmogelijkheden voor jeugdtoerisme en zwerfwagens. Het park aan de Vliet is sterk met de kern verbonden, functioneert als picknickplaats en biedt de mogelijkheid tot integratie van een kleinschalig project met vakantie-woningen en eventueel trekkershutten. Hierbij wordt voldoende afstand van de Vliet gehouden zodat integraal waterbeheer mogelijk is. Recreatie heeft haar plaats maar houdt tegelijk rekening met de draagkracht van deze naturomgeving.

De potenties voor natuurtoerisme en zachte recreatie in en rond **Lippelo** worden aangesneden. Rond de kern zijn verschillende wandelcircuits aanwezig die zowel ruiters en andere recreanten als echte natuurliefhebbers toelaten van de natuurlijke omgeving te genieten. De dynamiek van de potentiële activiteit is afgestemd op de eigenheid van iedere plek. Zo is er ruimte voor een speelbos, een toegankelijk park, selectief toegankelijke bosspaden en hoogwaardige natuurbeleving bij de Vliet. Kastelen en kasteelhoeves en hun cultuurhistorische waarde dragen bij tot de kwaliteit van dit aanbod. Lippelo zelf functioneert hierbij als centrale draaischijf. Binnen dit kader kan de bestaande manege mits afwerking en inpassing in de omgeving van de Vliet een plaats krijgen.

Ook in het **landbouwgebied** kan worden gerecreëerd. Hiervoor zijn op verschillende plekken mogelijke wandelroutes aangeduid die samen een netwerk vormen. Dit netwerk is ingebed in de ruimere omgeving en maakt verschillende verbindingen mogelijk tussen de kernen onderling en naar de ruimere omgeving. De fietsverbindingen langs de spoorlijn vormen bij een kwaliteitsvolle aaneenschakeling op langere termijn een mogelijke alternatieve bovenlokale fietsroute.

De **lokale recreatieve infrastructuur** is sterk in elk van de woonkernen ingebed en behoudt in de eerste plaats haar lokale functie. Er wordt aandacht besteed aan een voldoende groot en kwalitatief aanbod aan sportieve en recreatieve speelruimte voor jong en oud. Aanvullend maken aanpassingen aan het publiek domein recreatief medegebruik van pleinen en woonstraten en de binding van de kernen met het netwerk mogelijk. Behalve de dorpskern zelf kan ook de lokale recreatieve infrastructuur een functie krijgen als rustpunt voor recreanten die van het toeristisch-recreatief netwerk gebruik maken.

5.4.2. Uitwerkingen

Invulling van de rustpunten

Langs de Schelgedijk worden vijf rustpunten voorzien. Zij vormen knooppunten die de band tussen de Schelde en het achterland versterken. Elk van deze rustpunten heeft een andere invulling en eigenheid. Zij zetten de recreant aan tot het verkennen van het binnenland of de kern van Sint-Amands. In functie van de ligging is de dynamiek verschillend. Vier rustpunten zijn sterk verweven met Dam. Een vijfde rustpunt heeft een invulling die te maken heeft met de aanwezige rust en de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

- De **Scheldekaai** zorgt voor de eigenlijke aansluiting van het toeristisch kerngebied met de Scheldedijk. De bestaande kwaliteiten met horeca en dorpsgezicht blijven. De aanlegmogelijkheden voor beroepsvaart en pleziervaart worden uitgebreid zodat de kern ook voor waterrecreanten als passageplaats kan functioneren. Hierbij wordt rekening gehouden met de rol van de Schelde als hoofdwaterweg voor beroepsvaart en met de conclusies van het onderzoek naar de draagkracht in functie van de watersportinfrastructuur in Sint-Amands. Op de kaaien blijven beperkte parkeermogelijkheden aanwezig en wordt de informatiestand kwalitatief ingevuld.
- De **Amandus-site** wordt op termijn aangevuld met een bijkomende passantensteiger voor pleziervaart. Hierbij wordt rekening gehouden met de rol van de Schelde als hoofdwaterweg voor beroepsvaart en met de conclusies van het onderzoek naar de draagkracht in functie van de watersportinfrastructuur in Sint-Amands. Bij deze site kan ook de kanoclub een plaats krijgen. Een structurele uitbreiding van deze site wordt verder uitgesloten. Vanuit deze site is er een sterke relatie met de infrastructuur rond de sporthal. De randparking bij deze sporthal zorgt ervoor dat de auto kan worden achtergelaten en de tocht verder kan worden gezet met de fiets of te voet.
- Ook ter hoogte van **Scheldemolens**, net als de sporthal gelegen aan de rand van de woonkern, is een randparking voorzien. Het nieuwbouwproject heeft er omwille van de aandacht voor kwaliteit een zekere uitstraling en functioneert als baken voor de gemeente. In het project (5.2.2) kunnen aansluitend bij de Scheldedijk aan recreatie en toerisme gerelateerde functies worden ingevuld voor zover zij de woonfunctie van het project aanvullen (bijvoorbeeld fietsenmaker/fietsenverhuur).
- Ter hoogte van **Dam** wordt een vernieuwingsproject opgestart waarbij na sanering nieuwe woongelegenheden worden gebouwd (zie 5.2.2). Het project vormt een referentie voor het samengaan van natuur en wonen aan de rand van de kern. Aandacht wordt besteed aan de landschappelijke en natuurlijke omgeving en aan het straatbeeld langs Dam. De invulling versterkt het toeristisch karakter van het gebied als onderdeel van wandelcircuits en als recreatief rustpunt. Hierdoor wordt Dam opgewaardeerd als parallelle as voor de Scheldedijk waarbij het met een aantal groene verbindingen is kortgesloten.
- Ter hoogte van **Steenoven** situeert zich het vijfde rustpunt. De dynamiek van de activiteiten is afgestemd op de open ruimte in de omgeving. De aanwezige infrastructuur is gericht op het bestaand attractiepunt dat met de natuurlijke omgeving is verweven, en geven een nieuwe invulling aan deze historische site. Voorbeelden zijn een centrum voor natuureducatie, een lokaal weerstation, een sterrenwacht aangevuld met een aantal trekkershutten. Vanuit dit rustpunt vertrekken verschillende wandelroutes met een zeer sterk natuurlijk karakter naar het binnenland.

Actieve (sportieve) openlucht pool Oppuurs

kaart 56 actief recreatief park Oppuurs

De invullingen langs Vliet (het Vlietpark) en ter hoogte van het sportcentrum (het actief recreatief park Oppuurs) maken Oppuurs aantrekkelijk als actieve recreatieve pool.

Tussen kern en spoor wordt op termijn **het actief recreatief park** Oppuurs uitgebouwd. Bij de uitbouw van dit park zijn de bereikbaarheid voor autoverkeer en de aanwezigheid van bedrijvigheid belangrijke aandachtspunten. Daarnaast is er de problematiek van de bouwfysische kwaliteit van de aanwezige voorzieningen, de nood aan een speelbos in Oppuurs en aan goed uitgebouwde jeugdlokalen. Bij de ontwikkeling van het actief recreatief park kunnen nu al volgende principes naar voor worden geschoven:

- De parkeervoorzieningen worden ingeplant rondom en ten oosten van het bedrijf Molens Verbruggen, aansluitend bij de bestaande sportinfrastructuur. Een herkenbare toegang met dreef wordt voorzien langs het spoor. De parkeervoorzieningen worden opgesmukt met streekeigen opgaand groen. Zij fungeren zowel voor het bestaand bedrijf als voor de bezoekers van het recreatief park. Om een uitbreiding van de parkeerplaatsen mogelijk te maken pleegt de gemeente overleg met de NMBS om de voormalige loskaaien hiervoor te kunnen inschakelen.
- Ten zuiden van de bestaande woningen wordt langs deze parkeervoorzieningen een halfnatuurlijk park aangelegd met integratie van de beek. Het kan (samen met de aanwezige vijvers) als speelruimte dienst doen.
- Vanaf de parkeervoorzieningen wordt een langzaam verkeersverbinding doorheen het gebied gecreëerd langs onder andere dit speelpark, de toegang tot de voetbalterreinen, de jeugdlokalen. Deze sluit aan met de langzaam verkeersverbinding naar de kerk.
- De jeugdlokalen worden uitgebreid en aangevuld. Zij kunnen onder andere onderdak verlenen aan de huidige jeugdwerking ten zuiden van de kerk. Tevens kan bij de concrete invulling rekening worden gehouden met het gebruik als lokale fuifruimte (door bijvoorbeeld het creëren van een grotere gemeenschappelijke ruimte in het gebouw).
- De beekrand tussen voetbalterreinen en parking krijgt voldoende ruimte en wordt opgevaardeerd. De beek zorgt voor een bijkomende noordelijke afscheiding van het hoofdvoetbalterrein. Zij wordt niet ingebuisd. De kwalitatieve invulling versterkt de binding met de Vliet, maximaliseert het waterbergend vermogen van de beek en laat structuurdiversiteit in de beek toe.
- Het huidig oefenterrein krijgt een semi-openbaar karakter: zowel de voetbalvereniging zelf als de andere verenigingen kunnen het terrein gebruiken (bijvoorbeeld als speelruimte of plaats om een tent op te zetten bij een dorpsactiviteit). Bij verdere uitbreiding van het actief recreatief park kan de invulling hiervan wijzigen.
- Het bedrijf kan zijn activiteiten voortzetten en nieuwe activiteiten ontplooiën. De bebouwing kan beperkt uitbreiden naar het oosten binnen de contouren van het bestemd gebied voor ambachtelijke bedrijvigheid. Hierbij wordt aandacht besteed aan zowel de architecturale waarde van het bedrijf als het mogelijk hergebruik voor andere functies. De verbouwingen rond en binnen het bedrijf moeten de mogelijkheden voor een vernieuwde recreatieve invulling van de gebouwen op middellange tot lange termijn openhouden. Voorbeelden van dergelijke invullingen zijn een overdekt sportcentrum en een ontmoetingsruimte of fuifruimte voor de jeugd. Op kortere termijn kan de beek tussen dit bedrijf en het bestaand hoofdterrein kwalitatief worden versterkt en aangevuld met een parallelle langzaam verkeersverbinding tussen het huidig bedrijf en de sportinfrastructuur. Zij vormt zo een verbindend element doorheen het eventueel uitgebreid actief recreatief park.
- Meirstraat is enkel toegankelijk voor aangelanden. Haagbeplanting aan weerszijden van de vernauwde weg zorgt ervoor dat erlangs geen auto's kunnen worden gestald. Er is enkel ruimte voor het stallen van de wagens op het eigen woonperceel en voor hulpdiensten ter hoogte van de cafetaria.

Uitbreiding van de speelpleinwerking impliceert een bijkomende behoefte aan ruimte om de verweving tussen sport en spel mogelijk te maken. Een westelijke uitbreiding van het actief recreatief park wordt hierdoor noodzakelijk. Een mogelijke invulling in deze westelijke uitbreiding omvat een speelbos voor de jeugd ten zuiden van de beek en een aantal sportvelden ten noorden. Deze ontwikkeling kan een gefaseerde invulling krijgen. De uitbreiding van het aantal sportvelden vindt plaats binnen een kader waarin de aanwezige sportverenigingen in de gemeente op termijn worden geherstructureerd waarbij de aanwezige infrastructuur in de andere kernen vooral gericht is op de lokale recreatieve behoeften.

Langs de Vliet wordt een **Vlietpark** aangelegd. Hierin wordt een geleidelijke gradatie beoogd zoals aangegeven in de gewenste ruimtelijke structuur voor Oppuurs (zie kaart 47). De gemeente schuift hiervoor volgende principes naar voor.

- Langs de Vliet wordt een natuurlijke invulling voorzien met zeer beperkte toegankelijkheid. De natuurlijke verbindingswaarde in het gebied primeert. Bestaande en bijkomende vijvers of de aanleg van gecontroleerde (natuurlijke) overstromingen zorgen voor een versterking van het waterbergend vermogen van het gebied.
- Westelijk hiervan wordt een park gecreëerd. Het zorgt voor zowel een inbuffering van dit natuurgebied als een versterking van de binding van Oppuurs met de Vliet. Dit park kent een overwegend bebost karakter waarin relatief laagdynamische activiteiten zoals picknick, vissen en wandelen een plaats krijgen. De aanwezigheid van kunstobjecten kan de belevingskwaliteit van dit park mee verhogen en het park tot een aantrekkelijk rustpunt in de landelijke recreatieve structuur maken.
- Ten westen hiervan, tussen het dorp en dit park, is de inplanting van permanente voorzieningen voor verblijfsrecreatie mogelijk.



Voor de inrichting van het park zijn de bestaande grachten en beken structuurbepalend. De toegankelijk van het Vlietpark wordt verzekerd door verbindingen voor langzaam verkeer.

5.4.3. Acties

Mogelijke acties voor de ontwikkeling van de gewenste ruimtelijk-recreatieve structuur zijn:

- de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de ontwikkeling van het actief recreatief park Oppuurs.
- de opmaak van stedenbouwkundige ontwerpen voor Dam en Steenovens, waar nodig verder uitgewerkt tot een ruimtelijk uitvoeringsplan.

5.5. Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

kaart 57 gewenste verkeers- en vervoersstructuur

Doelstellingen bij de uitwerking van de gewenste verkeers- en vervoersstructuur zijn:

- het verhogen van de verkeersleefbaarheid in de kernen
- het selectief waarborgen van de bereikbaarheid
- het optimaliseren van het bestaand wegennet (naar functie, gebruik en vorm).

5.5.1. Elementen van de gewenste verkeers- en vervoersstructuur

Structuurbepalende elementen voor de verkeers- en vervoersstructuur zijn:

- de secundaire verbindingsweg N17
- de ontsluitingsweg voor vrachtverkeer
- de lokale verbindingswegen
- de verblijfsgebieden (in kernen en gehuchten):
- de hoofdkern Sint-Amands, de woonkern Oppuurs en de kleine kern Lippelo
- de gehuchten Larendries, Keten, Smissen, Nijven, Meir en Wipheide
- het bedrijventerrein
- het knooppunt voor busverkeer
- de Schelde met haar veerverbinding
- het voormalig spoor.

N17 vormt als secundaire weg type I de hoofdontsluiting voor de gemeente. Lokale verbindingswegen zorgen voor verbinding tussen de kernen onderling en voor hun ontsluiting naar N17. De lokale verbindingsweg vanuit Hemelrijken zorgt voor de ontsluiting van dit bedrijventerrein en is specifiek ontworpen voor vrachtverkeer. Hierdoor wordt de kern van Sint-Amands ontlast.

Op zich is de lijnvoering van het openbaar vervoer niet ruimtelijk structuurbepalend. Zij wordt daarom ook niet in kaart gebracht. Echte stamlijnen van het openbaar vervoer zijn er niet. Het openbaar vervoer verloopt in hoofdzaak langs de verbindingswegen en N17. Wel wordt de basismobiliteit in de verschillende verblijfsgebieden nagestreefd. De kernen en gehuchten worden bediend door het openbaar vervoer. De haltes zijn in de verschillende verblijfsgebieden en op een aantal knooppunten gesitueerd. Bij de haltes van openbaar vervoer is accommodatie aanwezig voor het stallen van fietsen. In Sint-Amands staat het knooppunt voor busverkeer als halte met een hoge frequentie aan busverbindingen naar zowel Puurs als Dendermonde en Bornem in sterke relatie via verbindingen voor langzaam verkeer met de kern. Overdekte accommodatie voor fietsers en gesloten overdekte accommodatie voor gebruikers (met toeristische en andere informatie en loketten) zijn voorzien.

De functionele fietslinks verbinden de verschillende kernen onderling, geven aansluiting naar een aantal knooppunten van openbaar vervoer en naar de omliggende economische knooppunten. Zij worden als vrijliggende fietspaden ingericht langs de secundaire wegen en lokale verbindingswegen buiten de bebouwde kom. De ontsluitende fietslinks worden aangelegd als aanliggend fietspad. De mogelijkheden voor de aanleg van een verbindende fietslink langs het spoor op langere termijn wordt gevrijwaard.

De specifieke inrichting van het openbaar domein maakt verblijfsgebieden voor de weggebruiker herkenbaar. Verkeersremmende maatregelen hangen hiermee samen. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de matige verblijfsfunctie in de gehuchten en de sterke verblijfsfunctie in de kernen. De toegang tot de verblijfsgebieden is afgebakend door de aanleg van poorten langs de lokale verbindingswegen en de secundaire weg. De aanleg van randparkings aan de rand van deze verblijfsgebieden verhoogt de verkeersleefbaarheid in de kernen. Deze worden direct ontsloten naar lokale verbindingswegen of de secundaire verbindingsweg. Zij maken het stallen van vrachtwagens door de bewoners mogelijk en kunnen in Sint-Amands een bijkomende functie krijgen als stalplaats voor toeristische bussen of wagens. De inrichting maakt meervoudig gebruik mogelijk en hangt samen met de aanleg van de rest van het openbaar domein.

5.5.2. Uitwerkingen

Gewenste langzaam verkeersstructuur

kaart 58a opbouw gewenste langzaam verkeersstructuur

De gewenste verkeersstructuur vertrekt vanuit de gewenste relaties. Deze zijn op hun beurt afhankelijk van de spreiding van woonlocaties (herkomsten) en verkeersaantrekkende functies (bestemmingen) en van de aard van deze functies.

Eenzijds zijn er relaties tussen de kernen onderling door de complementariteit van functies in deze kernen. Voorbeelden van zulke relaties zijn een scholier uit Oppuurs die naar school gaat in Sint-Amands en een inwoner uit Sint-Amands die een sport beoefend in Lippelo.

Anderzijds zijn er relaties tussen een kern en de omliggende gebieden en binnen de kern zelf. Voorbeelden van deze relaties zijn een kleuter uit Lippelo die naar kleuterschool in dezelfde kern gaat of een bewoner uit Sint-Amands die naar een nabijgelegen bakker gaat.

Ten slotte zijn er relaties in de recreatieve sfeer (recreatief wandelen en fietsen). De eigenheid van deze relaties is dat ze relatief willekeurig zijn. Recreanten eisen immers keuzevrijheid.

Op basis van deze gewenste relaties wordt een netwerk uitgebouwd. Belangrijke principes voor de eerste twee de opbouw van dit netwerk zijn directheid, comfort en veiligheid. Directheid is noodzakelijk omdat deze soort verplaatsingen fysieke inspanningen vergt. Comfort en veiligheid verhogen de aantrekkelijkheid van de route.

kaart 58 gewenste langzaam verkeersstructuur



De gewenste langzaam verkeersstructuur bestaat uit een aantal hiërarchische netwerken die verschillende functies vervullen.

Het **verbindend fietsroutenetwerk** verbindt de kernen onderling met elkaar en met de buurgemeenten. Omdat via deze routes langere afstanden worden gereden, dienen zij voldoende comfort te bieden aan de fietsers. Een aantal van de verbindende fietsroutes lopen samen met belangrijke wegen voor het autoverkeer. Aparte fietsinfrastructuur (fietspaden of fietswegen) zijn op deze routes dan ook gewenst.

- Provinciale weg (N17) als verbinding tussen Dendermonde en Sint-Amands - Lippelo
- Hoekstraat - Fok / Maalderstraat als verbinding tussen Sint-Amands met Buggenhout
- Wilgenweg als verbinding tussen Sint-Amands en Oppuurs
- Pandgatheide - Oude Heirbaan als verbinding tussen Sint-Amands en Lippelo - Malderen
- Lippeloseweg - Oppuurseweg als verbinding tussen Oppuurs en Lippelo
- Meir als verbinding tussen Oppuurs en Puurs.

Het **ontsluitend fietsroutenetwerk** zorgt enerzijds dat de verschillende verkeersaantrekkende functies bereikbaar zijn vanaf het verbindend net. Anderzijds biedt het ontsluitend netwerk de fietser de kortste routes aan voor lokale verplaatsingen (binnen een kern of naar een kern). Het ontsluitend net is bijgevolg veel fijnmaziger dan het verbindend net. Ook aan dit net moet comfort worden geboden maar niet onder de vorm van fietspaden. Van belang voor dit netwerk is dat de snelheid van het gemotoriseerd verkeer wordt beperkt.

Het **wandelroutenetwerk** is een fijnmazig net bestaande uit de verharde openbare wegen, aangevuld met buurt- en kerkwegels. Dit netwerk speelt een rol in zowel functionele verplaatsingen (bijvoorbeeld woon-school verplaatsingen) als in recreatieve verplaatsingen (wandelingen).

5.5.3. Acties

Volgende acties met betrekking tot de verkeers- en vervoersstructuur zijn wenselijk:

- het invullen van de ontbrekende schakels met prioritair Oppuurseweg en fietsroute langs spoorweg tussen Winkelstraat en Kuitegemstraat
- het openstellen en onderhouden van buurt- en voetwegen.

5.6. Gewenste landschappelijke structuur

kaart 59 *gewenste landschappelijke structuur*

Doelstellingen bij de uitwerking van de gewenste landschappelijke structuur zijn:

- het behouden en het versterken van de samenhang van de open ruimte
- het behouden en het versterken van de eigenheid van de gave landschappen en van het authentiek karakter van de dorpskernen
- het verhogen van de landschappelijke herkenbaarheid en oriënteerbaarheid.

5.6.1. Elementen van de gewenste landschappelijke structuur

Structuurbepalende elementen van de landschappelijke structuur zijn:

- het Scheldelandschap
- het gesloten landschap van Vliet - Klaverbeek en Lipelose bossen
- het gecompartmenteerd akkerlandschap van Lippelo
- het gesloten kleinschalig landschap met weiland- en akkerlandpercelen
- de open landbouwlandschappen met akkerpercelen
- de bebouwde landschappen en hun historische kernen
- het lineair spoorlandschap.
- de herkenbare driesen
- de markante terreinovergangen
- de verschillende betekenisvolle bakens (waardevolle hoeves, kerktorens en kastelen)
- de zichten
- de dreef en belevingsas N17.

Het **Scheldelandschap** wordt gekenmerkt door zijn groen en rustig karakter, zijn dijken, vochtige weilanden en schorre- en slikkegebieden en weidse zichten. Zelfs de oude dorpskern met de kerk als bakens vormt een eenheid binnen dit gebied. De karakteristieken en de belevingswaarde van dit Scheldelandschap worden in waarde versterkt. De verhoogde toegankelijkheid op het water ondersteunt de blijvende waardering van dit landschap.

Het **gesloten landschap van de Vliet - Klaverbeek en van de Lipelose bossen** vormt een landschappelijk geheel met enkel nog een aantal verschillende accenten in soort begroeiing. De valleigebieden van Klaverbeek en Vliet - Molenbeek hebben een gesloten karakter. Zij zijn in het landschap herkenbaar als een aaneengesloten geheel door het opgaand groen van de valleibossen en struwelen, afgewisseld met beemden en omzoomd door natuurlijke kleine landschapselementen. Het lineair aspect van de vallei wordt hierdoor vooral herkenbaar als markante terreinovergang ten opzichte van het open akkergebied. Ook ten opzichte van het gesloten landbouwlandschap is deze terreinovergang heel duidelijk aanwezig. Ten zuiden van Lippelo gaan deze valleien over in het bossencomplex rond Lippelo waarmee het landschappelijk een geheel vormt en deze kern omgordt.

De aanplant van kleine landschapselementen langs wegen en een aantal bijkomende bospercelen (vooral noordelijk van dreef hof te Melis) zorgen voor een **gecompartmenteerd akkerlandschap** ten noorden en ten westen van Lippelo. De overgang naar de valleien van Klaverbeek, Vliet en Lipelose bossen is geleidelijk en weinig markant. Het landelijk gehucht Wipheide is in deze omgeving sterk ingepast door de sterke aanwezigheid van opgaand groen in het gehucht. Ook de randen van Lippelo worden door opgaand groen en plaatselijk kleinere bosjes gekenmerkt. De typologie van de bebossing blijft, in analogie met de bodemstructuur in deze sterk beboste landschappen rond Lippelo, gevarieerd. Ook de verscheidenheid van toegankelijk

en minder toegankelijk bos blijft behouden. Het groen is vooral vanuit Lippelo gedeeltelijk toegankelijk door een parkachtige aanleg met culturele waarde. De verschillende bakens met hun cultuurhistorisch belang worden in hun eigenheid versterkt en eventueel toegankelijk gemaakt. Nieuwe functies zijn mogelijk zolang de erfgoedwaarde ervan behouden blijft. Door de sterke aanwezigheid van markante terreinovergangen tussen open en gesloten zijn verschillende 'poorten' aanwezig. Zo zijn de bruggen over de Klaverbeek en de Vliet visueel duidelijk aanwezig en zorgen een aantal boscompartimenten en de afgebakende bebouwing van de kern voor een duidelijk waarneembare overgang.

De centrale open landbouwruimte vormt een aaneengesloten geheel van akkers en weilanden. Terwijl het **open landbouwlandschap** met zijn akkerpercelen een meer visueel open karakter bezit, is het **gesloten kleinschalig landschap** met zijn akker- en weilandpercelen visueel gesloten door de aanwezigheid van lage begroeiingen (zoals knotwilgenrijen) op de perceelsgrenzen. Hierdoor is het landschap in dit gesloten gebied ook gevoeliger aan ingrepen zoals het verdwijnen van ecologische infrastructuur. Pandgatheide vormt een duidelijke terreinovergang met de verschillende zichten van op de weg. De versterkte aanwezigheid van perceelsrandbegroeiingen, gecombineerd met de kleinschalige parcelering, in het gesloten landbouwlandschap ligt aan de oorsprong van deze verschillende visuele beleving aan weerszijden van de weg. Zij vormt een markante overgang naar het meer open karakter van het landbouwlandschap met akkerpercelen waarin de aanwezigheid van kleine landschapselementen nagenoeg beperkt blijft tot de depressies en de beekranden. Bij Kuitagemkouter vormt het spoor de centrale as voor een meer geleidelijke terreinovergang. Beide landbouwlandschappen zijn als open ruimte beleefbaar van op de weg als open (onbebouwde) ruimte. De gehuchten (Larendries, Smissen, Keten, Nijven en Meir) zijn in het landschap ingepast. Bijkomende bebouwing is mogelijk maar vormt geen uitbreiding van het lintvormig karakter van deze gehuchten. In het gesloten landschap worden de gehuchten gekenmerkt als groene massa's met bebouwingselementen. In het open landbouwlandschap vormen zij slechts een filter voor het landschappelijk geheel: tussen de open bebouwing blijft het akkerlandschap zichtbaar aanwezig. Ook de aanwezigheid van landbouwbedrijven in deze bebouwingselementen verwijst naar de relatie met de omliggende landbouwlandschappen. Rond Oppuurs wordt aandacht besteed aan de inpassing en opwaardering van de driesrelicten als cultuurhistorisch erfgoed binnen het landbouwlandschap. Geïsoleerde bebouwing is aantrekkelijk door haar architecturale waarde of is door groen in de omgeving ingepast. Het bedrijf 't Boerinneke wordt een industrieel baken aan de rand van het bebouwd landschap van Sint-Amands.

De **bebouwde landschappen** worden in hun omgeving ingepast en zijn als afzonderlijke entiteiten aanwezig. Hiertoe worden landschappelijke verbanden met de omgeving aangebracht of versterkt. Overgangen tussen de bebouwde en onbebouwde omgeving worden langs de belangrijkste wegen landschappelijk ingevuld als markante poorten, hierbij gebruik makend van de verschillen tussen de onderscheiden landschappen (zoals aaneengesloten bebouwing en tuinen tegenover de open ruimte of door de inplanting van bakens). In Sint-Amands is de bebouwing rond de kern lokaal verdicht. De dorpskern maakt deel uit van het Scheldelandschap. Scheldemolens krijgt een bakenfunctie aan de toegang van het dorp. Ook aan de spoorovergang ter hoogte van Heidestraat en langs andere lokale verbindende wegen wordt de overgang naar de bebouwde kern scherp gesteld. In Oppuurs wordt de relatie met de Vliet versterkt en visueel duidelijk gemaakt. Het sportcentrum vormt een eenheid met de kern en maakt de overgang naar het gesloten kleinschalig landschap ten westen. Het spoor vormt een markante terreinovergang tussen het bebouwd landschap en het open landbouwlandschap ten noorden. In Lippelo is ook in de kern het opgaand groen zichtbaar aanwezig. Door de overwogen inplanting van bosfragmenten langs N17, de inpassing van de ruitersclub in het boslandschap en de verduidelijkte aanwezigheid van de Vliet worden een aantal poorten gecreëerd.

De markante terreinovergangen tussen open en gesloten, bebouwd en onbebouwd worden beleefd langs de verschillende wegen. Voor voorbijgangers zijn hierbij de secundaire verbindingsweg en de lokale verbindingswegen bepalend. Daarnaast zijn er uiteraard ook de verschillende recreatieve wegen. Deze wegen vormen zorgen dus niet voor de samenhang van de landschappelijke structuur en zijn niet als structuurbepalend element van de landschappelijke structuur in kaart gebracht. Toch zal aandacht moeten worden besteed aan de landschappelijke beleving langs deze wegen wil de gemeente (blijvend) haar rustig landschappelijk kader als visitekaartje naar voor schuiven. **N17** is wel aangeduid. Zij vormt als dreef een lijnvormig element dat de gewenste landschappelijke structuur doorkruist zoals het spoor dit doet. Voorbeelden van de belevingswaarde met de markante terreinovergangen langs deze weg zijn de doorgang door het valleigebied van de Klaverbeek en de doortocht door Lippelo.

5.6.2. Acties

Mogelijke acties voor de landschappelijke structuur zijn

- het opstarten en het ondersteunen van een gemeentelijk overlegorgaan in de functie van de bescherming en de opwaardering van het woningbouwpatrimonium
- het opstarten en het ondersteunen van een gemeentelijk overlegorgaan in functie van de bescherming, de opwaardering en de (her)inrichting van waardevolle landschappen
- het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de driesrelicten
- het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor het gesloten kleinschalig landschap met weiland- en akkerlandpercelen in overleg met de betrokkenen.

VIII. Beleidsthema's of prioriteiten

De veelheid aan acties en aandachtspunten die in het richtinggevend gedeelte worden opgesomd voor de realisatie van de toekomstvisie en de gewenste ruimtelijke structuur, vraagt om 'vernauwing' tot een beleidsmatig gerichte en realiseerbare prioriteitstelling. De hierna volgende prioriteitenlijst vervult in die zin de rol van 'filter' tussen het richtinggevend en het bindend gedeelte. De keuzes die hier worden gemaakt, zijn belangrijk en vragen om een afstemming met de meerjarenbegroting. Met deze afstemming wordt de strategische waarde van het instrument structuurplan benadrukt.

De selectiviteit die tot de uiteindelijke lijst van bindende bepalingen leidt, benadrukt naast de inhoudelijke kwaliteit, vooral de strategische opties die het beleid voorstelt.

De prioritaire projecten krijgen binnen het algemeen beleidsplan van de gemeente (dus niet alleen binnen de bevoegdheid ruimtelijke ordening) het merendeel van de aandacht, personeels-tijd en budgetten. Even evident dienen de aangegeven prioriteiten met de nodige soepelheid te worden gehanteerd om gepast in te kunnen spelen op interessante kansen die zich (soms onverwacht) aandienen. Voor de grotere projecten is echter een doorgedreven prioriteitstelling over meerdere jaren noodzakelijk om resultaten te boeken.

De prioriteiten hebben betrekking op de lopende beleidsperiode en een planhorizont tot minstens 2007. De vraag is met andere woorden welke projecten in deze legislatuur worden opgestart en zo mogelijk gefinaliseerd.

1. Aanbodbeleid inzake wonen

Sint-Amands schaart zich achter het buitengebiedbeleid uit het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, zoals ook verfijnd in het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen ⁴². Een beperkt en gefaseerd aanbod aan woningbouwprojecten, gericht op de lokale behoeften, moet de positie van Sint-Amands als rustige woongemeente in het buitengebied van de Vlaamse ruit vrijwaren. Hierbij wordt het accent gelegd op het project Scheldemolens in de hoofdkern Sint-Amands. De opwaardering en vernieuwing van de kern Sint-Amands spelen hierin de belangrijkste rol. De gemeente zal voor de ontwikkeling van deze gebieden actief in overleg treden met zowel private als (semi-)openbare ontwikkelaars om deze projecten tot een goed einde te brengen.

Voor de realisatie van andere woningbouwprojecten zal de gemeente zelf geen initiatief nemen. Voor eventuele nieuwe woningbouwprojecten in de gebieden Jeugdlaan, Rooienlaan en Meir is de gemeente bereid om in overleg te treden met de indieners van een project. Hierbij zal de kwaliteit van het desbetreffend project, de samenhang met de omgeving en de inpassing in de kern omstandig worden beoordeeld. Op basis van deze evaluatie zal de gemeente de ontsluiting van het betreffend gebied al dan niet mogelijk maken.

Bij het realiseren van deze woonprogrammatie zal, zeker in Oppuurs, de sociale en betaalbare huisvesting een belangrijk accent blijven voor het beleid.

1. het actief mogelijk maken van de kwalitatieve ontwikkeling van het eerste deel van de eerste fase van het project Scheldemolens
2. het openhouden van kwaliteitsvolle ontwikkelingsmogelijkheden van de rest van de eerste fase van het project Scheldemolens en van de gebieden Jeugdlaan, Rooienlaan en Meir
3. het reserveren van het zuidelijk gedeelte en het binnengebied Buisstraat tot 2007
4. het reserveren van de gebieden Kruidtuin, spoor Sint-Amands, omgeving sportcentrum Sint-Amands, omgeving kerk Oppuurs en de woonuitbreidingsgebieden Bieshuizen Oppuurs en Papaert tot na 2012

⁴² Het verantwoorden van het aansnijden van binnengebieden volgens het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen ligt voor de gemeente Sint-Amands niet voor de hand wegens zowel de grootte van de bestaande juridische voorraad als de aanwezige behoefte berekend vanuit de gesloten bevolkingsprognose voor de periode 2003 - 2013. De toename van het aantal gezinnen in de gemeente ligt nu reeds hoger dan ingeschat volgens de behoefteberekening opgemaakt door de provincie Antwerpen voor de periode 1992 - 2007.

2. Dorpsvernieuwing

Dorpsvernieuwing wordt prioritair naar voor geschoven als noodzakelijk complement voor het aanbod aan nieuwe woningen. Niet alleen het renoveren en het vernieuwen van het bestaand woningpatrimonium krijgen aandacht. Ook het heraanleggen van dorpspleinen, groene en bruikbare publieke ruimten en het uitbouwen van een netwerk van fiets- en voetwegen horen thuis onder deze prioriteit. Specifiek wordt de omgeving Dam in dit verband naar voor geschoven.

Om de leegstand en verkrotting concreet aan te pakken en kleinschalige (renovatie- en herbouw) inbreidingsprojecten binnen het bestaand woonweefsel te realiseren zal de gemeente samenwerkingsverbanden opzetten met de sociale bouwmaatschappijen, het OCMW, de intercommunale en private partners.

5. het opzetten van een 'renovatie- en herbouw' -overlegplatform

3. Woonverdichting

De dorpsvernieuwing betekent niet dat de eigen identiteit van de verschillende kernen en wijken teloor zal gaan. Daarom wordt rekening gehouden met de landelijke identiteit van de kernen. De aanpak van de problematiek van woonverdichting en met name appartementsbouw wordt dan ook als bijkomende prioriteit naar voor geschoven. De gemeente wil een juridisch instrument ontwikkelen om een te sterke verdichting van de kernen en de teloorgang van het landelijk karakter van de gemeente door appartementsbouw tegen te gaan. Concreet zal zij dit doen aan de hand van de opmaak van een stedenbouwkundige verordening waarin het toegelaten aantal woonlagen en/of bouwlagen, de mogelijke opsplitsing in aantal woningen en het open karakter van de omgeving zullen worden behandeld. Hierbij zal een onderscheid worden gemaakt tussen de hoofdkern, de kernen en het gehucht Larendries enerzijds en het resterend deel van de gemeente anderzijds. Het onderscheid tussen deze twee gebieden heeft in de eerste plaats tot doel een verdichting van de woonfunctie buiten de kernen tegen te gaan. Interne differentiatie in de kernen is mogelijk in functie van onder andere het straatbeeld, de bezonning, de omgevende bebouwingstypologie en de cultuurhistorische context.



6. het opmaken van een stedenbouwkundige verordening of een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de woonverdichting en dorpsvernieuwing

4. Zonevreemde woningen

De verschillende zonevreemde woningen zijn geïnventariseerd. Voor deze woningen zijn naargelang de ligging ten opzichte van de gewenste ruimtelijke structuur een ontwikkelingsperspectief geformuleerd. Voor een aantal woningen is een verdere detaillering van dit onderzoek noodzakelijk zodat dit ontwikkelingsperspectief verder kan worden afgelijnd en verfijnd. Voor een aantal van deze woningen zal dit ontwikkelingsperspectief worden hard gemaakt aan de hand van een gebiedsgericht ruimtelijk uitvoeringsplan. De gemeente zal voor de overige zonevreemde woningen een ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken dat specifiek op deze problematiek van zonevreemdheid is toegespitst.

7. het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan zonevreemde woningen

5. Aanbodbeleid inzake bedrijvigheid

Het aanbod aan bedrijfsterreinen in de gemeente is beperkt. Na de ontwikkeling van Hemelrijken is dit bedrijventerrein nagenoeg volledig ingevuld. De gemeente streeft een degelijke vermening van bedrijvigheid in de kernen na. Hierbij gaat het niet alleen over de opvolging van eventuele overlast die bedrijven creëren, maar ook over de effectieve invulling van de bedrijvigheid in de kern ongeacht de benodigde milieuvergunning. Het komt er op aan nieuwe bedrijven en bedrijven die eventueel willen herlokalisieren, mee te helpen in hun zoektocht naar een gepast terrein in de gemeente en langdurige leegstand van bedrijfspercelen te vermijden. Hiervoor is behalve een degelijk grond- en pandenbeleid continu overleg met de bedrijven in de gemeente noodzakelijk. Een dynamische databank met het aanbod van bedrijfspercelen in de gemeente kan een belangrijk hulpmiddel zijn. Het is aangewezen dat deze databank wordt afgestemd met de dynamische inventaris van bedrijven(terreinen) van SPAM vzw. Het komt er op aan deze databank voldoende te verfijnen, op te volgen en blijvend te actualiseren. Dit kan gebeuren in de schoot van een op te zetten overlegplatform 'lokale bedrijvigheid'

- 
8. het opzetten van een gemeentelijk overlegplatform 'lokale bedrijvigheid'


6. Zonevreemde bedrijvigheid

Via het structuurplanningsproces is voldoende informatie aangereikt voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan 'zonevreemde bedrijven'. Uit de evaluatie van de (potentieel) zonevreemde bedrijven blijken vier bedrijven (F. Smet bvba, Lamberts H., Van Grasdorff nv en 't Boerinneke) in aanmerking te komen voor opname in een ruimtelijk uitvoeringsplan. In dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden de mogelijkheden van de opgenomen bedrijven gespecificeerd.

9. het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan 'zonevreemde bedrijven'

7. Afwerking van het B.P.A. voor de kern Lippelo

Voor de kern Lippelo is een bijzonder plan van aanleg opgemaakt. Het is echter op verschillende punten voorbijgestreefd. Voorbeelden hiervan zijn de verminderde toekomstperspectieven van een aantal bedrijven, de zonevreemdheid van een deel van de sportinfrastructuur en de noodzaak toterschikking van de gemeenschapsvoorzieningen. Intussen is de herziening van het B.P.A. opgestart. De herziening van het B.P.A. en een eventuele uitbreiding ervan kunnen de aanzet zijn om Lippelo als kern op te waarderen en beter in te passen in de omgeving. De herziening moet immers mee de basis vormen om de recreatieve rol van Lippelo als kern binnen een hoogwaardige natuurlijke en landschappelijke omgeving waar te maken. Elementen die hierin kunnen worden ingepast zijn de zuidelijke afwerking van de kern met de lokale groene vinger, de inrichting van de voetbalterreinen en de versterking van de relatie met een in de Vlietvallei ingepaste ruitclub.

- 
10. het afwerken van het B.P.A. 'Lippelo' (desgevallend om te zetten in een ruimtelijk uitvoeringsplan)

8. Uitbouw van Oppuurs tot actieve recreatieve pool

Momenteel beantwoordt de kern Oppuurs niet aan het profiel van actieve recreatiepool. De recreatieve bestemming langs de Vliet vormt een blijvende bedreiging voor zowel de natuurwaarden langs de Vliet als voor de potentiële versterking van de relaties van de kern naar de Vliet. Het gebied behoort tot de bovenlokale natuurverbinding langs de Vliet. Daarom zal de gemeente actief voorstellen formuleren aan de bovenlokale overheden die deze natuurwaarden voor de toekomst vrijwaren, maar tegelijk versterkte relaties tussen de kern en de Vliet mogelijk maken en mee invulling geven aan de profilering van de kern. Hierbij zal een positieve synergie tussen natuur en verblijfsrecreatie worden nagestreefd.

Ook het sportcentrum ten noordwesten van de kern is aan vernieuwing toe. De ontsluiting van het gebied kan beter worden geregeld en het aanpalend bedrijf heeft nood aan duidelijke ontwikkelingsperspectieven. De herziening en de eventuele herschikking van de recreatieve terreinen kunnen voor een aantal van deze problemen een oplossing bieden. Bovendien kan de ontwikkeling tot actief recreatief park op langere termijn de aanleiding zijn om het beeld van Oppuurs als actieve (sportieve) recreatiepool effectief invulling te geven.

11. het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan 'actief recreatief park Oppuurs'
12. het bij de bovenlokale overheden en de particuliere ontwikkelaar actief aanbrengen van eigen voorstellen die de relatie tussen de Vliet en de actieve recreatieve openlucht pool Oppuurs versterken en de profilering van Oppuurs ondersteunen.

9. Langzaam verkeersverbindingen

Momenteel vervult de langzaam verkeersstructuur haar rol niet als een volwaardig verbindend en ontsluitend netwerk. Zo ontbreken bijvoorbeeld verschillende schakels in het verbindend fietsroutenetwerk. Bovendien zijn een aantal buurt- en voetwegen niet opengesteld of voldoende onderhouden waardoor de mazen van dit net te groot zijn en/of het noodzakelijk comfortniveau voor de gebruiker afwezig is.

Om de langzaam verkeersstructuur tot een volwaardig ruimtelijk netwerk op te waarderen dat fijnmazig de verschillende elementen van de gewenste ruimtelijke structuur met elkaar verbindt moeten de ontbrekende schakels stelselmatig worden ingevuld. Hierbij moet bijzondere aandacht besteed worden aan het comfortniveau en de belevingswaarde voor de eventuele gebruiker. Enkel op die manier kan het gebruik van andere vervoersmodaliteiten worden aangemoedigd. Niet alle verbindingen kunnen op korte termijn gerealiseerd worden. De prioriteit gaat naar twee ontbrekende schakels van het verbindend fietsroutenetwerk en de openstelling van buurtwegen.



13. het invullen van de ontbrekende schakels van het verbindend fietsroutenetwerk: Oppurseweg en de fietsroute langs de spoorweg tussen Winkelstraat en Kuitegemstraat
14. het openstellen en onderhouden van buurt- en voetwegen.

10. Opwaardering van het cultureel erfgoed

De gemeente Sint-Amands is rijk aan cultureel erfgoed. Dit erfgoed behelst niet alleen een aantal waardevolle monumenten of het dorpslandschap van Sint-Amands. Ook landschappelijke relictten zoals driesen of een kleinschalig landbouwlandschap behoren tot dit erfgoed. In de schoot van de cultuurraad is een werkgroep opgericht om dit erfgoed beter in kaart te brengen en het beleid warm te maken voor het behoud en de versterking ervan. Mogelijke projecten hebben betrekking op de opwaardering en de herinrichting van driesen en op de versterking (en desgevallend de uitbreiding) van het gesloten landbouwlandschap met kleinschalige weiland- en akkerlandpercelen. Om tot een degelijk resultaat te komen is samenwerking noodzakelijk tussen de verschillende diensten in de gemeente onderling (de dienst ruimtelijke ordening, de milieudienst, de dienst bevolking, de technische dienst) en de verschillende adviesraden (zoals de cultuurraad, de landbouwraad en de milieuraad). In de resterende beleidsperiode (tot 2007) is het wenselijk dat een dergelijk overlegplatform wordt ondersteund en zo snel mogelijk tot de realisatie van een aantal (kleinere) projecten komt. Desgevallend kunnen ook grotere inrichtingsprojecten worden opgestart (eventueel ondersteund door een ruimtelijk uitvoeringsplan).

Voor het gebied rond Groot-Schaddekensdries wordt de problematiek verder versterkt door de aanwezigheid van een woninggroep van zonevreemde woningen. Een ruimtelijk uitvoeringsplan voor dit driesrelict wordt opgemaakt waarin ook het toekomstperspectief voor de omliggende zonevreemde woningen wordt omschreven.

Een ander project dat in de schoot van de overleggroep kan worden opgestart is de opmaak van een strategisch stedenbouwkundig ontwerp met een taakverdeling voor het gesloten en compartimenteerde landschappen.


15. het opzetten van een gemeentelijk overlegplatform 'cultuurlandschap'
16. het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor het driesrelict Groot-Schaddekensdries
17. het in overleg verder invullen van de gewenste ruimtelijke structuur van de bosomgeving van Lippelo tot een concreet actieplan
18. het opmaken van een stedenbouwkundig ontwerp voor het gesloten kleinschalig landschap met weiland en akkerlandpercelen

11. Voorwaardenscheppende beleidsthema's

11.1. Organisatie en uitbouw van de gemeentelijke dienst ruimtelijke ordening en stedenbouw

De opdrachten voor de dienst ruimtelijke ordening en stedenbouw zullen zowel op het vlak van de planning als op het vlak van het vergunningenbeleid dermate toenemen dat een uitbouw ervan gewenst is. De ruimtelijke kwaliteit van vele realisaties zal in sterke mate afhangen van de kwalitatieve dienstverlening, advisering en betrokkenheid van deze gemeentelijke dienst.

11.2. Actief grond- en pandenbeleid

 Er kan geen stedenbouwkundig beleid worden uitgevoerd en vertaald in concrete acties zonder een efficiënt grond- en pandenbeleid. Het gemeentebestuur moet snel en efficiënt kunnen optreden op de markt van gronden en panden zoals particuliere actoren dit kunnen. De gemeente moet over voldoende financiële middelen kunnen beschikken om ook daadwerkelijk terreinen te kunnen aankopen. De afstemming tussen het stedenbouwkundig beleid, de prioriteiten en de verwerving zal in de toekomst verder moeten worden geoptimaliseerd.

11.3. Overleg en taakverdeling met de Vlaamse overheid en de provincie

Rekening houdend met het subsidiariteitsbeginsel zal voor de uitvoering van een aantal acties een verdeling qua bevoegdheden, taken en investeringsmiddelen tot stand moeten komen tussen de drie beleidsniveaus. Zo'n permanent overleg heeft tot doel in de eerste plaats overeenstemming te bereiken betreffende de inhoudelijke opties en vervolgens uit te klaren wie initiatief neemt en de uitvoering op zich neemt. Voorbeelden kunnen zijn:

- de afbakening en de ontwikkeling van een toekomstperspectief voor de gebieden voor bosontwikkeling rond Lippelo
- de afbakening en de ontwikkeling van een toekomstperspectief voor natuurverbindings- en natuurverwevingsgebieden rond Lippelo en langs de Vliet
- de afbakening van de grote eenheid natuur langs de Schelde.

IX. Bindende bepalingen

1. Omgaan met het structuurplan als kader

1. Een selectie van de acties en maatregelen in de bindende bepalingen van het ruimtelijk structuurplan wordt jaarlijks vastgelegd door het college van burgemeester en schepenen in het beleidsprogramma waardoor, na goedkeuring door de gemeenteraad, een jaarlijkse terugkoppeling bestaat tussen de bindende bepalingen van het ruimtelijk structuurplan en de begroting.
2. De gemeente bouwt de dienst ruimtelijke ordening en stedenbouw uit voor de uitvoering van haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en de haar opgelegde planningstaken.
3. De gemeente maakt financiële middelen vrij voor het voeren van een gericht gronden- en pandenbeleid met het oog op het gericht aankopen van strategische gronden of gebouwen.



2. Selecties

De selecties in de bindende bepalingen geven de elementen weer die vanuit de gewenste ruimtelijke structuur hard worden gemaakt als belangrijkste krijtlijnen voor het toekomstige beleid.

2.1. Selecties binnen de ruimtelijk-natuurlijke structuur

4. De bovenloop van de Klaverbeek met haar vallei wordt geselecteerd als lokale natuurverbinding.
5. Het spoor wordt geselecteerd als lijnvormige aaneenschakeling van ecologische infrastructuur.

2.2. Selecties binnen de nederzettingsstructuur

6. Sint-Amands met dorpskern, dorpsuitbreidingen, verdichtingsgebied en industriegebied wordt geselecteerd als hoofdkern.
7. Oppuurs met dorpskern en dorpsuitbreidingen wordt geselecteerd als woonkern.
8. Lippelo met dorpskern en dorpsuitbreidingen wordt geselecteerd als kleine kern.
9. Nijven, Keten, Smissen, Larendries, Meir en Wipheide worden limitatief geselecteerd als gehucht.
10. Kattestraat, Heiken, Kuitegemkouter en Fok-Heibos worden limitatief geselecteerd als lint.

2.3. Selecties binnen de ruimtelijk-economische structuur

11. Hemelrijken wordt geselecteerd als lokaal bedrijventerrein.

2.4. Selecties binnen de ruimtelijk-recreatieve en -toeristische structuur

12. Scheldemolens, de kaaien, Dam, Amandus-site en Steenoven worden geselecteerd als toeristisch-recreatief rustpunt.

2.5. 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.
14. Kuitegemstraat, Fok - Heibosstraat, Keten - Dorekensstraat, Wilgenweg (deel Oppuursdorp-Pandgatheide), Lippeloseweg - Oppuurseweg en Kasteeldreef worden geselecteerd als lokale verbindingsweg.

2.6. Selecties binnen de landschappelijke structuur

15. Volgende landschapstypes worden onderscheiden:
- het Scheldelandschap
 - het gesloten landschap van Vliet - Klaverbeek en Lippelose bossen
 - het gecompartmenteerd akkerlandschap van Lippelo
 - het gesloten kleinschalig landschap met weiland- en akkerlandpercelen
 - de open landbouwlandschappen met akkerlandpercelen
 - de bebouwde landschappen en hun historische kernen
 - het lineair spoorlandschap.



3. Programmatorische elementen

16. De gemeente zet zich enkel actief in om tot de ontwikkeling van het eerste deel van de eerste fase van het project Scheldemolens te komen voor 2007.
17. De gemeente zet zich voor 2007 niet actief in om andere binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden te ontwikkelen. Ze zal enkel de mogelijkheden open houden om tot een kwalitatieve ontwikkeling te komen van:
 - het tweede deel van de eerste fase van het projectgebied Scheldemolens
 - het binnengebied Jeugdlaan
 - het binnengebied Rooienlaan
 - het binnengebied Meir.
18. De gemeente reserveert volgende binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden tot minstens 2007:
 - het zuidelijk gedeelte Scheldemolens
 - het binnengebied Buisstraat
 - het binnengebied Kruidtuin
 - het binnengebied Kerk - jeugdlokalen Oppuurs
 - het woonuitbreidingsgebied Kerk - Bieshuizen Oppuurs.
 - het binnengebied spoor Sint-Amands
 - het binnengebied omgeving sportcentrum Sint-Amands
 - het woonuitbreidingsgebied Papaert.

4. Acties

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen

19. De gemeente finaliseert het B.P.A. 'Lippelo' en zet het zo nodig om in een ruimtelijk uitvoeringsplan. In het plan komen minimaal volgende elementen aan bod:
 - de inpassing van de kern in de omliggende bosomgeving (waaronder de groene vinger)
 - de bedrijvigheid in en rond de kern (waaronder het bedrijf Vleminckx)
 - de harmonie en samenhang van de bebouwing in de kern
 - de speelruimten voor jongeren
 - de inpassing van het sportcentrum bij de kern en ten opzichte van de bosomgeving.
20. De gemeente maakt een ruimtelijk uitvoeringsplan op voor de zonevreemde woningen.
21. De gemeente maakt een ruimtelijk uitvoeringsplan 'zonevreemde bedrijven' op.
22. De gemeente maakt een ruimtelijk uitvoeringsplan op voor het actief recreatief park te Oppuurs. In het ruimtelijk uitvoeringsplan komen minimaal volgende elementen aan bod:
 - de relatie en ontsluiting van het actief recreatief park
 - de toekomstperspectieven van het huidig bedrijf in het actief recreatief park
 - de inpassing van de zijbeek van de Vliet in dit park
 - de landschappelijke afwerking en inrichting van het recreatief park.
23. De gemeente maakt een stedenbouwkundige verordening of ruimtelijk uitvoeringsplan op om in bepaalde gebieden de spelregels voor woonverdichting en dorpsvernieuwing vast te leggen. Dit juridisch kader is gericht op een versterking van de kernen waarbij de eigenheid en de leefbaarheid van de verschillende wijken worden gewaarborgd.

4.2. Stedenbouwkundige ontwerpen

24. De gemeente maakt een stedenbouwkundig ontwerp op voor de ontwikkeling van het gebied Dam en zet dit zo nodig om in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.
25. De gemeente ontwikkelt een uitgewerkte stedenbouwkundige visie voor het Vlietpark te Oppuurs als basis voor overleg met de hogere overheid en private ontwikkelaars.
26. De gemeente stelt een stedenbouwkundig ontwerp en ontwikkelingsvisie op voor het recreatief rustpunt Steenovens als basis voor overleg met de hogere overheid en zet dit voor zover nodig en mogelijk voor de implementering ervan op het terrein en - in navolging van de bevoegdheidsverdeling met de hogere overheden - om in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.
27. De gemeente maakt een stedenbouwkundig ontwerp op voor het driesrelict Groot Schaddekensdries en omgeving en ondersteunt de inrichting ervan met een ruimtelijk uitvoeringsplan. Voor zover nodig wordt ook voor andere waardevolle driesrelicten een stedenbouwkundig ontwerp opgemaakt en de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan in functie van de inrichting overwogen.

4.3. Toetskaders

28. De gemeente stelt een toetskader op voor de kwaliteitsbeoordeling van ingediende woningbouwprojecten in de volgende gebieden:
- het woongebied Jeugdlaan
 - het woongebied Meir.

4.4. Opbouw van het langzaamverkeersnetwerk

29. De gemeente werkt stelselmatig aan de invulling van de ontbrekende schakels in de gewenste langzaam verkeersstructuur. Hierbij besteedt zij bijzondere aandacht aan het comfort, de veiligheid en de belevingswaarde. Het openstellen en onderhouden van buurt- en voetwegen krijgen prioritaire aandacht. Oppuurseweg en fietsroute langs spoorweg tussen Winkelstraat en Kuitegemstraat worden als verbindende schakels ingevuld.

5. Samenwerking en overleg

30. De gemeente start een overlegplatform in functie van de opvolging en advisering inzake de bosontwikkeling rond Lippelo. Hierin zijn onder andere landbouwers, cultuurhistorische verenigingen en natuurverenigingen vertegenwoordigd.
31. De gemeente start en ondersteunt een overlegplatform 'cultuurlandschap' dat advies uitbrengt en meedenkt over de bescherming, de opwaardering en eventueel de versterking en de inrichting van het woningbouwpatrimonium en het (al dan niet halfnatuurlijk) cultuurlandschap. Hierin zijn onder andere landbouwers, cultuurhistorische verenigingen en natuurverenigingen vertegenwoordigd.
32. De gemeente start een 'renovatie- en herbouw'-overlegplatform op dat advies uitbrengt en meedenkt over dorpsvernieuwing.
33. De gemeente start een lokaal overlegplatform 'bedrijvigheid' op dat advies uitbrengt en meedenkt over ruimte en bedrijvigheid.
34. De gemeente start en ondersteunt een overlegplatform voor de ontwikkeling van een concreet actieplan voor de ontwikkeling van de bosomgeving Lippelo waarin zowel lokale als bovenlokale actoren en overheden zijn betrokken.
35. De gemeente overlegt met de buurgemeente Buggenhout over de toekomst van de vallei van de Klaverbeek (Vondelbeek) als natuurverbinding.
36. De gemeente dringt bij de provincie Antwerpen en de Vlaamse overheid aan voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de vallei van de Vliet - Molenbeek (met benedenloop Klaverbeek). Elementen die de gemeente in dit plan wenst in te brengen, zijn onder meer:
 - de aansluiting van de bovenloop van de Klaverbeek
 - de relatie tot de woonkern en actieve recreatieve openlucht pool Oppuurs
 - de inpassing van de ruitclub de Tempeliers aan de ingang van Lippelo
 - de landschappelijke herkenbaarheid van de Klaverbeekvallei en de Vlietvallei als groen lint.
37. De gemeente overlegt met de bevoegde diensten van de provincie Antwerpen en de Vlaamse overheid over de toekomstige ontwikkeling van de bosomgeving Lippelo.
38. De gemeente overlegt met de provincie om een streefbeeldstudie voor N17 op te maken.
39. De gemeente dringt bij de Vlaamse overheid aan voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan Scheldevallei. Elementen die de gemeente in dit plan wenst aan te brengen zijn:
 - de ontwikkeling van de geselecteerde vijf toeristisch-recreatieve rustpunten (waaronder de huidige als recreatiegebied bestemde gebieden en het recreatief rustpunt Steenoven) in en aansluitend bij de vallei
 - de ontwikkeling van een ontdubbelde passantensteiger in functie van de verbetering van de belevingswaarde van het habitat- en vogelrichtlijngebied en rekening houdend met de veiligheid ten aanzien van de beroepsvaart.

BEGRIPPENLIJST

Ankerplaats

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

Baken

Een baken is een herkennings- en referentiepunt. Landschappelijk vormt zij een betekenisdragende blikvanger en geeft zij op die manier mee betekenis aan het omringende landschap. Ook op andere vlakken kan zij een referentiepunt zijn, bijvoorbeeld als gemeenschapscentrum. De combinatie van visuele en functionele invullingen als baken kan de ruimtelijke bakenfunctie van een plek kwalitatief versterken voor zover de samenhang met de omgeving niet verloren gaat (bijvoorbeeld door een schaalbreuk). Men kan de betekenis van het woord 'baken' het best begrijpen door het antwoord op de vraag 'waar ligt dit of dat'. Bij de aanvang van het antwoord wordt het mogelijk om een bepaalde plek als referentiepunt te nemen ('als je met je rug naar... staat, dan moet je links en dan...').



Bebouwingsconcentraties

Bebouwingsconcentraties is een algemene term voor geïsoleerde groepen bebouwing van minstens vier afzonderlijke bebouwingsentiteiten. Woninggroepen, linten en gehuchten zijn voorbeelden van bebouwingsconcentraties. Ook bedrijvengroepen kunnen als een dergelijke concentratie beschouwd worden.

Beekrand

De beekrand is de oever van een beek. Zij loopt van op het niveau van het waterpeil tot (bij benadering) de gemiddelde hoogte van de omringende (landbouw-)percelen en kan een bijkomend deel met beekbegeleidende begroeiing op dit hoogste peil bevatten. Beleidsmatig kan een minimale breedte vooropgesteld worden in functie van de opwaardering van de natuurlijke verbindingswaarde van de beek in kwestie. Deze breedte wordt gerekend van de as van de beek.

Bindende bepaling

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

Bovengeslacht/ ondergeslacht/ nevenslacht

De begrippen bovengeslacht, ondergeslacht en nevenslacht duiden op het onderling belang van de verschillende functies. Bovengeslacht betekent : van betrekkelijk meer betekenis; nevenslacht betekent : als gelijke naast elkaar en ondergeslacht betekent : van betrekkelijk minder betekenis.

Boscomplex

Een boscomplex is een ruimtelijk aaneengesloten bos waarbinnen een variatie bestaat in aard van bebouwing (aangeplant met parkkarakter of niet, naaldbout of niet, vochtig of droog). Open plekken kunnen aanwezig zijn, maar zijn volledig omringd door bebouwing.

Bossencomplex

Een bossencomplex bevat bossen waartussen een ruimtelijke relatie bestaat of kan worden gerealiseerd. In tegenstelling tot een boscomplex is het niet noodzakelijk een aaneengesloten bebouwing te hebben om een bossencomplex te hebben. Open plekken en verbindingen kunnen een bossencomplex doorsnijden. Visueel-landschappelijk blijft de relatie tussen de verschillende beboste entiteiten echter bestaan.

Buffering

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

Buitengebied

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

Categorisering

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

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

Deelstructuur

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

Doortocht

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

Draagkracht van de ruimte

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

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling

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

Economisch knooppunt

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

Fysisch systeem

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

Gebiedsgericht beleid

Gebiedsgericht beleid is beleid dat zich richt op de ruimtelijke kenmerken van een bepaald gebied.

Gehucht

Een gehucht vormt een historisch gegroeide nederzetting buiten of aan de rand van de bebouwde kom met een eigen en lokaal herkenbare naam. In de gehuchten zijn één of meerdere polen aanwezig onder de vorm van een kruispunt of plein. Delen van de bebouwing kunnen een lintvormig karakter hebben. Veelal zorgt een kapel voor de verdere herkenbaarheid van het gehucht. Het al dan niet behoren tot een gehucht volgt uit de morfologische opbouw van het betreffend gehucht.

Gezinscoëfficiënt

De gezinscoëfficiënt geeft de verhouding tussen het aantal inwoners en het aantal huishoudens in een bepaald geografisch gebied.

Grondgebonden landbouwbedrijf

Een grondgebonden landbouwbedrijf is een agrarisch bedrijf dat zijn landbouwproductie (plant-aardig/dierlijk) geheel of gedeeltelijk voortbrengt via eigen uitbating van landbouwgronden. Bedrijven die een grondloze en grondgebonden bedrijfstak combineren, behoren eveneens tot de categorie van de grondgebonden bedrijven.

Grondloos landbouwbedrijf

Een grondloos landbouwbedrijf is een agrarisch bedrijf dat zijn landbouwproductie (plant-aardig/dierlijk) uitsluitend in bedrijfsgebouwen voortbrengt. Deze bedrijven hebben slechts behoefte aan een bouwplaats voor de oprichting van hun bedrijf. Grondloze bedrijven met een beperkte grondgebonden activiteit zijn eveneens grondloze bedrijven.

Grote eenheden natuur van Vlaams niveau

Een grote eenheid natuur van Vlaams niveau is een aaneengesloten gebied op schaal van het Vlaams gewest:

- waar de natuurfunctie bovengeschied is aan de andere functies en natuur als hoofdgebruiker voorkomt;
- waar momenteel een overwegend hoge biologische waarde en een hoge toekomstwaarde zijn;
- waar de biologische waarde kan toenemen door aangepast natuurbeheer;
- die een kern vormt die de duurzame instandhouding van ecotopen kan garanderen.

Een grote eenheid natuur is aldus een beleidsmatig begrip.

Grote eenheden natuur in ontwikkeling van Vlaams niveau

Een grote eenheid natuur in ontwikkeling van Vlaams niveau is een aaneengesloten gebied op schaal van het Vlaams gewest:

- waar de natuurfunctie bovengeschiedt is aan de andere functies en waar de natuur als hoofdgebruiker voorkomt;
- waar momenteel een geringe biologische waarde of een sterk versnipperde natuur met hoge biologische waarde en een hoge toekomstwaarde bestaat;
- waar op basis van de kenmerken van het fysisch systeem de potentie bestaat om te evolueren naar een grote eenheid natuur;
- -waar de biologische waarde kan toenemen door middel van duidelijke veranderingen in het grondgebruik en/ of het beheer waarbij natuurtechnische milieubouw noodzakelijk kan zijn;
- waar op termijn een secundaire kern kan gevormd worden of een bestaande kern kan versterkt worden die de duurzame instandhouding van ecotopen kan garanderen.

Een grote eenheid natuur in ontwikkeling is aldus een beleidsmatig begrip.



Inbreiding

Inbreiding is de functionele of morfologische verdichting van het bebouwde weefsel.

Landschapstype

Een landschapstype vormt een ruimtelijk aaneengesloten landschappelijk geheel met een sterke ruimtelijke samenhang van visueel herkenbare kenmerken. Aan de samenhang kunnen zowel abiotische als biotische en antropogene factoren ten grondslag liggen. Beleidsmatig worden de landschapstypes op gemeentelijk niveau onderscheiden. Het beleid binnen een bepaald landschapstype is er op gericht de verschillende visuele kenmerken in hun typerende samenhang te behouden, te versterken en/of te vernieuwen.

Landschappelijke structuur

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

Lokaal bedrijventerrein

Een lokaal bedrijventerrein is een bedrijventerrein uitsluitend bestemd voor lokale bedrijven.

Lokale bedrijvenconcentratie

Een lokale bedrijvenconcentratie is een (geïsoleerde) concentratie van bedrijvigheid die door haar geconcentreerde aanwezigheid structuurbepalend is voor de omliggende ruimte maar die door haar verweving met de omgeving niet als dusdanig éénduidig herkenbaar is als lokaal bedrijventerrein. De bedrijven liggen veelal geconcentreerd rond een bepaald element van de ver-

keers- en vervoersstructuur. Een dergelijke concentratie kan maar hoeft niet te overlappen met een bebouwingsconcentratie.

Lokale natuurlijke stapstenen

Lokale natuurlijke stapstenen zijn kleinschalige ruimtelijk-natuurlijke elementen waar het natuurlijk karakter van de betreffende ruimtelijke entiteit wordt verzekerd. De manier waarop dit gebeurt staat in relatie tot de specifieke natuurlijke karakteristieken van het betreffend gebied. Zo zal bijvoorbeeld het natuurlijke karakter in een kleinere depressie met haar specifieke vochtigheid gerelateerd aan de aanwezigheid van kleinschalige landschapselementen op een andere manier worden beschermd dan een bosfragment in het landbouwgebied. Natuur vormt binnen dergelijke stapstenen een (van de) hoofdfunctie(s) die binnen de ruimere omgeving hoogstens nevenschikt blijft. Lokale natuurlijke stapstenen vormen dus een beleidsmatig begrip.

Lokale verbindingsweg

Een lokale verbindingsweg is een lokale weg die ruimtelijk is ingericht om de kernen onderling te verbinden en de verbinding naar een (klein)stedelijk gebied, een centrum en het hogere wegennet te verzorgen. De hoofdfunctie is verbinden op lokaal en interlokaal niveau, de aanvullende functies zijn ontsluiten en toegang geven. De kwaliteit van doorstroming is echter ondergeschikt aan de verkeersleefbaarheid. Toegang moet niet worden afgebouwd of gescheiden.

Lokale verbindingsweg met specifieke voorzieningen voor vrachtverkeer

Een lokale verbindingsweg met specifieke voorzieningen voor vrachtverkeer is een lokale verbindingsweg die ruimtelijk is ingericht om de verbinding van een bedrijventerrein naar het hoger wegennet te verzorgen. Hierbij wordt bijkomend aandacht geschonken aan het mogelijk gebruik door vrachtverkeer.

Linten

Een lint vormt een lineaire bebouwing langs een weg buiten de bebouwde kern en buiten een gehucht zodanig dat van een aaneengesloten geheel kan gesproken worden. Hierbij blijven de achterliggende gronden onbebouwd. De lengte varieert maar bedraagt minimaal 500 meter. De bebouwing kan zowel langs één als langs twee zijden van de weg gelegen zijn. Geïsoleerde gebouwen aan de overzijde van de weg van een éenzijdig lint worden niet als behorend tot dit lint beschouwd. Aan één zijde van een lint staan de gebouwen in principe langs één bouwlijn. Achterliggende geïsoleerde gebouwen (in een tweede bouwlijn of op een achterliggend perceel) behoren niet tot dit lint. In het lint is geen herkenbare kern aanwezig. Woonlinten zijn hier een specifieke vorm van waarbij de bebouwing hoofdzakelijk uit gezinswoningen bestaat.

Markante poort

Markante terreinovergang langs een weg. Het principe bestaat erin dat de ruimtelijke omgeving op die manier wordt ingericht dat een visueel herkenbaar en markant punt wordt gecreëerd dat aangeeft dat men overgaat naar een andersoortige ruimtelijke omgeving. Deze overgang kan langs verbindingswegen bijkomend geaccentueerd worden door bijvoorbeeld een rond punt.


Markante terreinovergang

Een markante terreinovergang vormt de overgang tussen twee duidelijk verschillende landschapstypes (bijvoorbeeld gesloten versus open, sterk natuurlijk versus verstedelijkt). Dikwijls gaat de overgang gepaard met een verschil in bodemgebruik of percelering.

Natuurlijke aangroei

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

Natuurlijke structuur



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

Natuurverbinding

Een natuurverbinding is een theoretische ruimtelijk-natuurlijke relatie die gelegd wordt tussen de verschillende gebieden waar de natuur boven- of nevensgeschikt is aan andere functies. De basis voor een dergelijke verbinding kan bijvoorbeeld gelegd worden door een waterloop of de aanwezigheid van verschillende natuurlijke stapstenen. Naargelang de aard en de schaal van de natuurverbinding zal een andere manier van inkapseling noodzakelijk zijn om de verbinding te vrijwaren. Dit betekent dat de omliggende functies (bijvoorbeeld landbouw) hoofdfunctie blijven maar dat bepaalde maatregelen (zoals het invoeren van een buffer of het onderhoud van kleine landschapselementen) worden vastgelegd/ondersteund om de verbindende functie te verzekeren.

Natuurverbindingsgebieden

Een natuurverbindingsgebied is een aaneengesloten gebied:

- waar de natuurfunctie ondergeschikt is aan de andere functies, waar andere functies (doorgaans landbouw, bosbouw, ...) als hoofdgebruiker voorkomen en de natuur als nevengebruiker;
- waar de biologische waarde bepaald wordt door de aanwezigheid van kleine landschapselementen;
- waar de biologische waarde kan toenemen door de ontwikkeling van kleine landschapselementen;
- dat een natuurlijke verbinding realiseert tussen grote eenheden natuur en grote eenheden natuur in ontwikkeling, en verwevingsgebieden.

Natuurverbindingsgebied is aldus een beleidsmatig begrip. Bovendien is een natuurverbindingsgebied een afgebakend gebied (in een ruimtelijk uitvoeringsplan) waar voorgaande principes van toepassing zijn. Aan de aard van het gebied wordt een bepaald niveau

gekoppeld in analogie met de schaal waarop het verbindend karakter van het gebied van belang is. Het doel van een natuurverbindingsgebied is het verbindend karakter voor de natuur van een natuurverbinding te vrijwaren en/of mogelijk te maken.

Natuurverwevingsgebied

Een natuurverwevingsgebied is een aaneengesloten gebied:

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

Natuurverwevingsgebied is een beleidsmatig begrip. Bovendien is een natuurverbindingsgebied een afgebakend gebied (in een ruimtelijk uitvoeringsplan) waar voorgaande principes van toepassing zijn. Aan de aard van het gebied wordt een bepaald niveau gekoppeld in analogie met de schaal waarop de verweving van natuur met de omliggende functies van belang is.

Nederzettingsstructuur

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

Ontwikkelingsperspectief

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

Open ruimte

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

Plannen van aanleg

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

Primaire weg categorie I

Primaire wegen categorie I vormen een ruimtelijke beleidscategorie van wegen op Vlaams niveau. Op deze wegen primeert de verbindingsfunctie. Zij complementeren het net van hoofd-

wegen, maar hebben in tegenstelling tot de hoofdwegen geen functie als doorgaande internationale verbinding. Aanvullend vervullen zij een verzamelfunctie op Vlaams niveau.

Richtinggevend gedeelte

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

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



Ruimtelijke beleidscategorie

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

Ruimtelijk concept

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

Ruimtelijke kwaliteit

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

Ruimtelijk-economische structuur

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

Ruimtelijk extensieve landbouw

Met ruimtelijk extensieve landbouw wordt bedoeld landbouw die een belangrijke ruimte in beslag neemt. Het gaat in eerste instantie dus niet over de intensiteit waarin de ruimte wordt ge-

bruikt. Het adjectief 'ruimtelijk extensief' slaat op de ruimtelijke omvang van het bedrijf. De extensiviteit van de bedrijfsvoering zelf wordt binnen het voorliggend kader algemeen bepaald door de voorwaarde van het grondgebonden karakter.

Ruimtelijke structuur

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

Ruimtelijk structuurplan

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

Ruimtelijk uitvoeringsplan

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

Ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur

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

Sectoraal

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

Sectoraal B.P.A.

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

In de omzendbrief RO 97/01 d.d. 27 februari 1997 worden de toepassingsmogelijkheden en –voorwaarden omschreven voor de toepassing van het sectoraal B.P.A. voor zonevreemde be-

drijven. In de omzendbrief RO 93/01 dd. 10 november 1993, worden de toepassingsmogelijkheden en -voorwaarden omschreven van het B.P.A. voor van het gewestplan afwijkende bestemmingen.

Secundariseringsgraad

De secundariseringsgraad geeft de verhouding tussen het totaal aantal arbeidsplaatsen (de totale werkgelegenheid) in de secundaire sector in een bepaald geografisch gebied ten opzichte van het aantal inwoners op beroepsactieve leeftijd. Ze specificeert hiermee de werkgelegenheidsgraad in de secundaire sector.

Stedelijk gebied

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

Op Vlaams niveau wordt in kader van het ruimtelijk structuurplan een beleidsmatig onderscheid gemaakt tussen grootstedelijke gebieden, regionaalstedelijke gebieden, structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden en kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau. Het beleid met betrekking tot de kleinstedelijke gebieden zal in hoofdzaak worden geconcretiseerd en ruimtelijk afgebakend in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen. Voor de overige stedelijke gebieden gebeurt dit op gewestelijk niveau.

Stedenbouwkundig ontwerp

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

Structuurbepalend (element)

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

Structuurplanning

Structuurplanning is een dynamisch en continu proces van visie- en beleidsvorming met betrekking tot de kwaliteit van de ruimte en de realisatie ervan. Het tot stand komen van een struc-

tuurplan vormt het moment in dit proces waarop belangrijke uitspraken worden gedaan. Structuurplanning is een voor het Vlaams gewest nieuwe vorm van planning. Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen is het resultaat van een structuurplanningsproces op het niveau Vlaanderen.

Subsidiariteit

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

Tertiariseringsgraad

De tertiariseringsgraad geeft de verhouding tussen het totaal aantal arbeidsplaatsen (de totale werkgelegenheid) in de tertiare sector in een bepaald geografisch gebied ten opzichte van het aantal inwoners op beroepsactieve leeftijd. Ze specificeert hiermee de werkgelegenheidsgraad in de tertiare sector.

Toeristisch-recreatief rustpunt

Toeristisch-recreatieve rustpunten zijn specifieke knooppunten in de toeristisch-recreatieve structuur. In hoofdzaak komt het er op neer dat de bedoelde plaatsen een vertrekpunt en/of rustpunt zijn voor de recreant. De ruimtelijke inrichting laat toe dat de recreant die zich beweegt binnen het toeristisch-recreatief netwerk ter plaatse een handeling uitvoert die eventueel kan leiden tot een verdere verkenning van dit netwerk. Toeristisch-recreatief rustpunt vormt aldus een beleidsmatig begrip.

Verdichting

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

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

Verkeersleefbaarheid

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


Verlinting

Verlinting is de ontwikkeling van linten. Toegepast op een gebied betekent dit dat de open ruimte wordt gecompartmenteerd door de ontwikkeling van linten.

Verordening

Een verordening is (in de gebruikelijke publiekrechtelijke betekenis) een rechtsregel met een abstract, algemeen en onpersoonlijk karakter die voor de duur van zijn gelding op een abstract aantal gevallen van toepassing is (dus een wet in de materiële zin van het woord) maar die geen wet is in de formele zin van het woord. Het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening dd. 18 mei 1999 aan te vullen .

Verschraling



Verschraling van een gebied is de vermindering van ruimtelijke (en/of landschappelijke) variatie in een gebied.

Verweven

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

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

Woning - woongelegenheden

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

Woninggroep

De woninggroepen bestaan uit 4 tot 9 woningen die op een minimale afstand van 50 meter van elkaar zijn gelegen en samen een geheel vormen. Het zijn veelal woningen, maar ook landbouwbedrijven komen voor. Een aantal zijn historisch gegroeid als klein gehucht zoals Breutheide en Kasteelheide. Andere woninggroepen zijn Heide, Paasheide en Kattestraat, tussen Oppuurs en Sint-Amands.

Werkgelegenheidsgraad

De werkgelegenheidsgraad geeft de verhouding tussen het totaal aantal arbeidsplaatsen (de totale werkgelegenheid) in een bepaald geografisch gebied ten opzichte van het aantal inwoners op beroepsactieve leeftijd.

Werkloosheidsdruk

De werkloosheidsdruk geeft de verhouding tussen het aantal werklozen (de niet werkende werkzoekenden en de oudere uitkeringsgerechtigde volledig werklozen) ten opzichte van het aantal inwoners op beroepsactieve leeftijd in een bepaald geografisch gebied.

Zonevreemd

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