



De provincieraad van Antwerpen,

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 20 augustus 2009, inzonderheid artikelen 2.2.9 tot 2.2.12;

Gelet op het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid van 5 april 1995 (met wijzigingen), kortweg MER-decreet genoemd;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's;

Gelet op de indiening van het plan-MER voor de provinciaal ruimtelijke uitvoeringsplannen in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg op 8 januari 2016, teneinde een goedkeuring te krijgen betreffende het plan-MER;

Gelet op de beslissing van het Departement Leefmilieu, Natuur- en Energie van 19 januari 2016 waarbij goedkeuring wordt gegeven aan het plan-MER; dat het plan-MER en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar waren;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997 wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende de definitieve vaststelling van een eerste herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 19 maart 2004 wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 25 februari 2011 wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het ministerieel besluit van 10 juli 2001 houdende de goedkeuring van het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen;

Gelet op het ministerieel besluit van 4 mei 2011 houdende de goedkeuring van een partiële herziening van het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen;

Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (en latere wijzigingen), inzonderheid artikel 8, §§1 en 2;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (en latere wijzigingen) tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, inzonderheid de artikelen 2 en 4;

Gelet op de bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (en latere wijzigingen) tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets in bijlage 1 opgenomen kaarten;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 2001 (en latere wijzigingen) tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels m.b.t. de vorm en inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen;

Gelet op het verslag van de plenaire vergadering van 17 mei 2016 omtrent het voorontwerp van volgende 6 provinciaal ruimtelijke uitvoeringsplannen "Afbakeningslijn", "Kerselaarlaan", "Het Spek", "Kleinhandelsconcentratie N10", "Langveld", "Averegten" en de in het kader hiervan uitgebrachte mondelinge en schriftelijke adviezen;

Gelet op het provincieraadsbesluit van 22 september 2016 houdende de voorlopige vaststelling van het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakeningslijn";

Gelet op het openbaar onderzoek dat werd georganiseerd van 14 november 2016 tot en met 12 januari 2017; dat dit openbaar onderzoek werd aangekondigd door publicatie in het Belgisch Staatsblad en 3 verschillende dagbladen en een bericht op de website van de provincie; dat 8 ontvankelijke adviezen en 22 ontvankelijke bezwaren werden ingediend;

Gelet op de bezwaren en adviezen die werden uitgebracht naar aanleiding van het openbaar onderzoek over het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakeningslijn";

Gelet op het ontbreken van een advies van het departement Ruimte Vlaanderen over het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakeningslijn";

Gelet op het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening van 20 maart 2017 en in het bijzonder de ruimtelijke argumentatie die het advies aanvoert om de bezwaren en opmerkingen te verwerpen of om het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakeningslijn" aan te passen;

Overwegende dat de planopties van het provinciaal ruimtelijke uitvoeringsplan "Afbakeningslijn" kaderen binnen het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg en beantwoorden aan de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen;

Overwegende dat de inhoud van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakeningslijn" in overeenstemming is met het richtinggevend en het bindend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen;

Overwegende dat in het ruimtelijk structuurplan van de provincie Antwerpen Heist-op-den-Berg werd geselecteerd als kleinstedelijk gebied; dat in de bindende bepaling nr. 42 van het ruimtelijk structuurplan van de provincie Antwerpen wordt opgenomen dat de provincie de kleinstedelijke gebieden afbakent;



Overwegende dat een ruimtelijke visie over het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-berg werd uitgewerkt; dat verschillende acties om tot een stedelijkgebiedbeleid te komen worden vertaald in verschillende PRUP's; dat deze acties hoofdzakelijk betrekking hebben op het creëren van ruimte voor bijkomende woningen en ruimte voor bijkomende bedrijven;

Overwegende dat 5 PRUP's "Het Spek", "Kerselaarlaan", "Averegten", "Langveld" en "kleinhandelsconcentratie N10" gelegen zijn binnen de afbakeningslijn;

Overwegende dat het PRUP "Afbakeningslijn" geen bestemmingswijzigingen veroorzaakt; dat de afbakeningslijn enkel een beleidsmatige betekenis heeft namelijk dat binnen de grenslijn een stedelijk gebied beleid wordt gevoerd en buiten de lijn een buitengebied beleid wordt gevoerd;

Overwegende dat het plan-MER eveneens een omschrijving van de afbakeningslijn opneemt; dat uit het plan-MER blijkt dat het voorstel van afbakeningslijn rekening houdt met de taakstellingen van het kleinstedelijk gebied enerzijds en met enkele grensstellende elementen vanuit natuur, landschap, landbouw en water anderzijds; dat de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied zoveel mogelijk de bestaande juridische (gewestplan) en morfologische grenzen (het bestaande woongebied) en/of infrastructures (wegen, spoorwegen, waterlopen) volgt; dat de te (her)ontwikkelen zones worden mee opgenomen in het stedelijk gebied; dat de grensstellende elementen vanuit het buitengebied en de sturende principes gebruikt worden voor de afbakening en van toepassing zijn bij het bepalen van de ligging van de afbakeningslijn; dat in het noorden de grenslijn van het PRUP Afbakeningslijn het PRUP Averegten volgt aangezien het domein Averegten een potentie heeft als stedelijk groengebied; dat in het oosten de oostrand van het aaneengesloten woongebied (exclusief woonlinten in woongebied met landelijk karakter) wordt gevolgd; dat de vallei van de Grote Nete volledig buiten de afbakeningslijn wordt gelaten; dat het stedelijk park- en recreatiedomein Hof van Riemen tot aan de Lostraat eveneens wordt meegenomen binnen de afbakeningslijn omdat het landschapspark een belangrijke ondersteunende groen- en recreatieve functie heeft op stedelijk niveau; dat in het zuidoosten het PRUP Langveld en de zuidelijke grens van het bestaande bedrijventerrein (industriepark Ten Bosch) als grens wordt genomen; dat vervolgens de N10 wordt gevolgd tot aan PRUP N10 deelplan Lostraat om op die manier de zone voor grootschalige kleinhandel te verbinden aan de rest van het kleinstedelijk gebied; dat de zuidelijke grens het bedrijventerrein Heistse Hoek is inclusief een bufferzone; dat het signaalgebied aan de Rashoevebeek niet wordt meegenomen binnen de afbakeningslijn; dat de zuidwestelijke grens wordt gevormd door het industriegebied volgens het gewestplan (Wouwerstraat) en woonlinten ten oosten van de Wouwerstraat; dat het beschermde landschap Pelgrimshof niet valt binnen de afbakeningslijn; dat de driehoek N10-N15 wordt opgenomen in de afbakeningslijn rekening houdend met de uitbreidingsbehoefte van de dagkliniek Somedi en de aanwezigheid van 2 bestaande handelszaken; dat in het westen de afbakeningslijn de grens van het HAG volgt en daarbij het woongebied met landelijk karakter doorsnijdt (de woningen ten oosten en zuiden van deze wegen vallen binnen het kleinstedelijk gebied, de andere er buiten); dat in het westen de afbakeningslijn de grens van het PRUP het Spek volgt tot de straat Moleneinde tot aan het domein Averegten;

Overwegende dat volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid het plan onderworpen dient te worden aan de watertoets; dat het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen nadere regels



vaststelt voor de toepassing van de watertoets; dat het PRUP "Afbakeningslijn" geen bestemmingswijzigingen veroorzaakt; dat de afbakeningslijn enkel een beleidsmatige betekenis heeft; dat in redelijkheid kan worden geoordeeld dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakeningslijn" verenigbaar is met het watersysteem en geen schadelijk effect op de waterhuishouding veroorzaakt;

Overwegende dat, naar aanleiding van de bezwaren en adviezen en het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening, een aantal wijzigingen worden aangebracht aan het voorlopig vastgestelde provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakeningslijn";

Overwegende dat de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening voorstelt om na de definitieve vaststelling van het PRUP de documenten die expliciet worden gevraagd door bezwaarindieners en adviesverleners te bezorgen het in kader van 'openbaarheid van bestuur'; dat de provincieraad dit wenst te nuanceren; dat het verlenen van toestemming of weigering van inzage in bestuursdocumenten in het kader van openbaarheid van bestuur een bevoegdheid is van de provinciegriffier; dat een aanvraag tot inzage in bestuursdocumenten in het kader van openbaarheid van bestuur steeds via de provinciegriffier dient te verlopen;

Overwegende dat wat betreft de overige opmerkingen uit het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening, de provincieraad zich uitdrukkelijk aansluit bij het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening;

Op voorstel van de deputatie,

BESLUIT:

Enig artikel:

Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakeningslijn" te Heist-op-den-Berg wordt definitief vastgesteld.

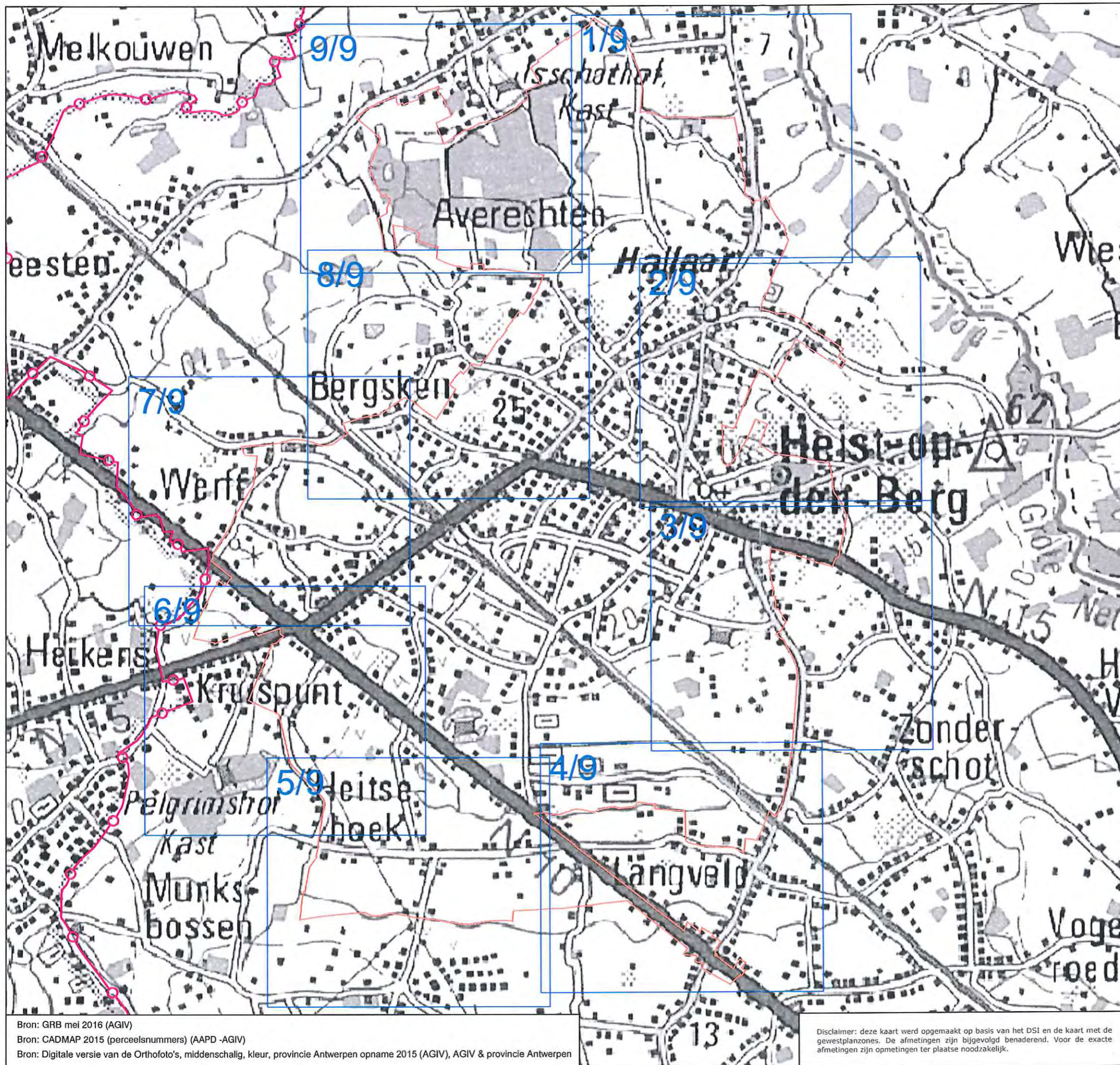
Gezien en definitief vastgesteld door de
provincieraad van Antwerpen van 22 juni 2017

De Provinciegriffier,
(w.g.)
D. Toelen

De voorzitter,
(w.g.)
K. Geysen

Voor eensluidende kopie
Het departementshoofd,

Wim Lux



DIENST RUIMTELIJKE PLANNING
Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit

PRUP Afbakeningslijn
te Heist op den Berg

Grafisch plan

Ruimtelijke planner:

Ir. S. Sneyers

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 22 juni 2017



De provinciegriffier (w.g.)
D. Toelen

De voorzitter (w.g.)
K. Geysen

Voor eensluidende kopie
het departementshoofd,

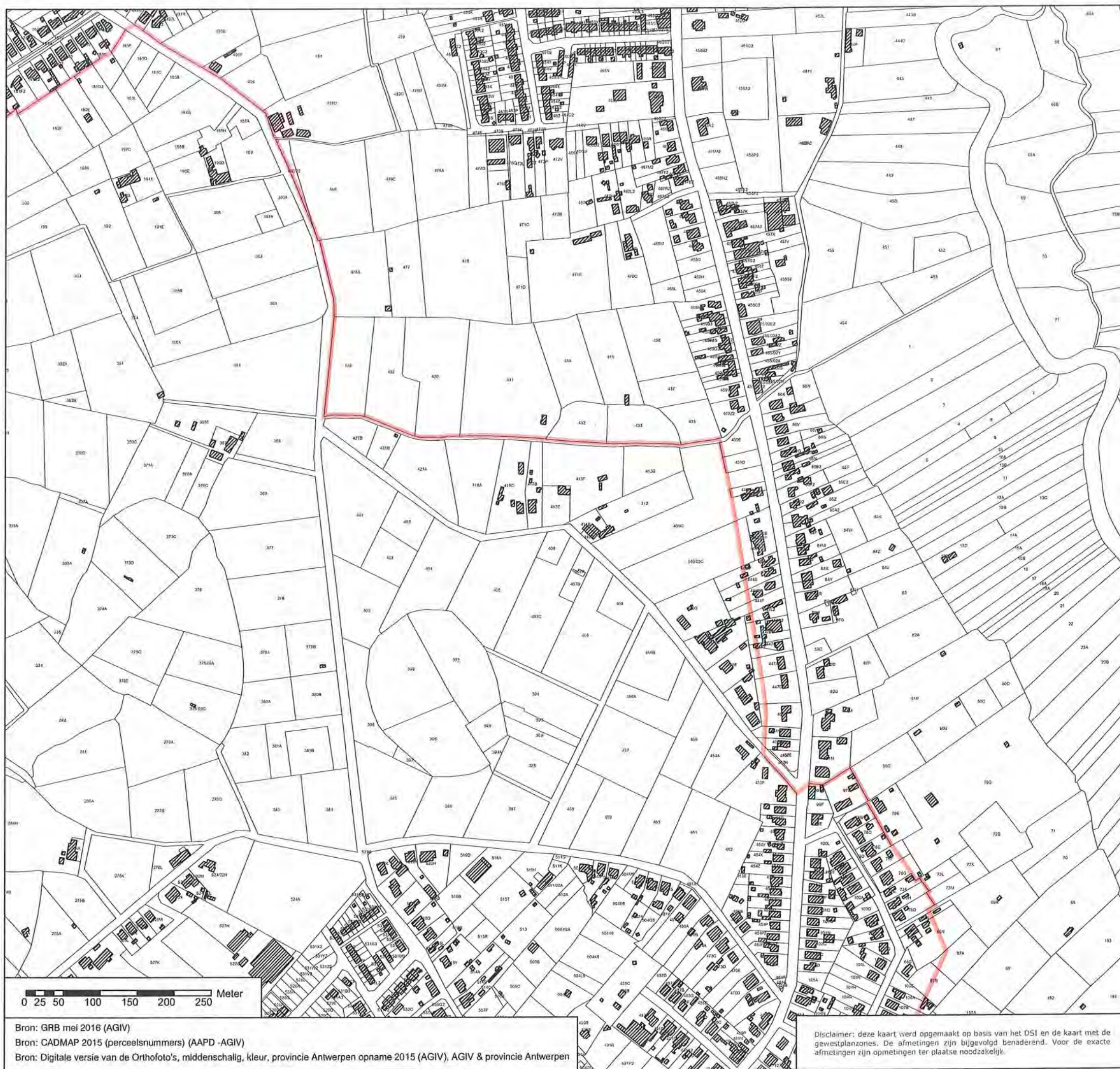
W. Lux

OVERZICHTSKAART

datum: april 2017	getekend: AD	
fase: definitieve vaststelling		
G:\HEISTOPD\350146\350146_PRUP_Afbakeningslijn_04.dwg		
bron: zie plan		

Bron: GRB mei 2016 (AGIV)
Bron: CADMAP 2015 (perceelsnummers) (AAPD -AGIV)
Bron: Digitale versie van de Orthofoto's, middenschallig, kleur, provincie Antwerpen opname 2015 (AGIV), AGIV & provincie Antwerpen

Disclaimer: deze kaart werd opgemaakt op basis van het DSI en de kaart met de gewestplanzones. De afmetingen zijn bijgevolgd benaderend. Voor de exacte afmetingen zijn opmetingen ter plaatse noodzakelijk.



PRUP Afbakeningslijn te Heist op den Berg

Grafisch plan

Ruimtelijke planner:

(Handwritten signature)
 Ir. S. Sneyers

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 22 juni 2017

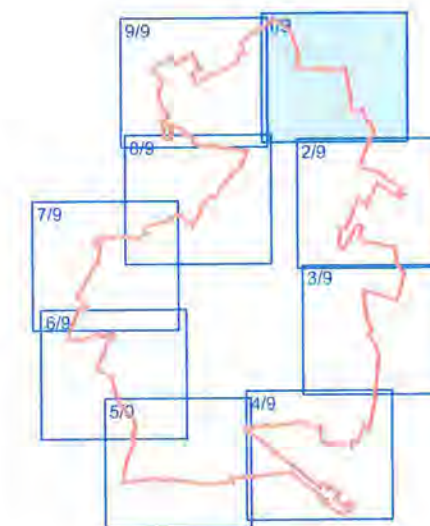
De provinciegriffier
 (w.g.)
 D. Toelen

De voorzitter
 (w.g.)
 K. Geysen

Voor eensluidende kopie
 Het departementshoofd,

(Handwritten signature)
 W. Lux

DEELKAART 1/9



LEGENDE GRAFISCH VERORDENEND PLAN

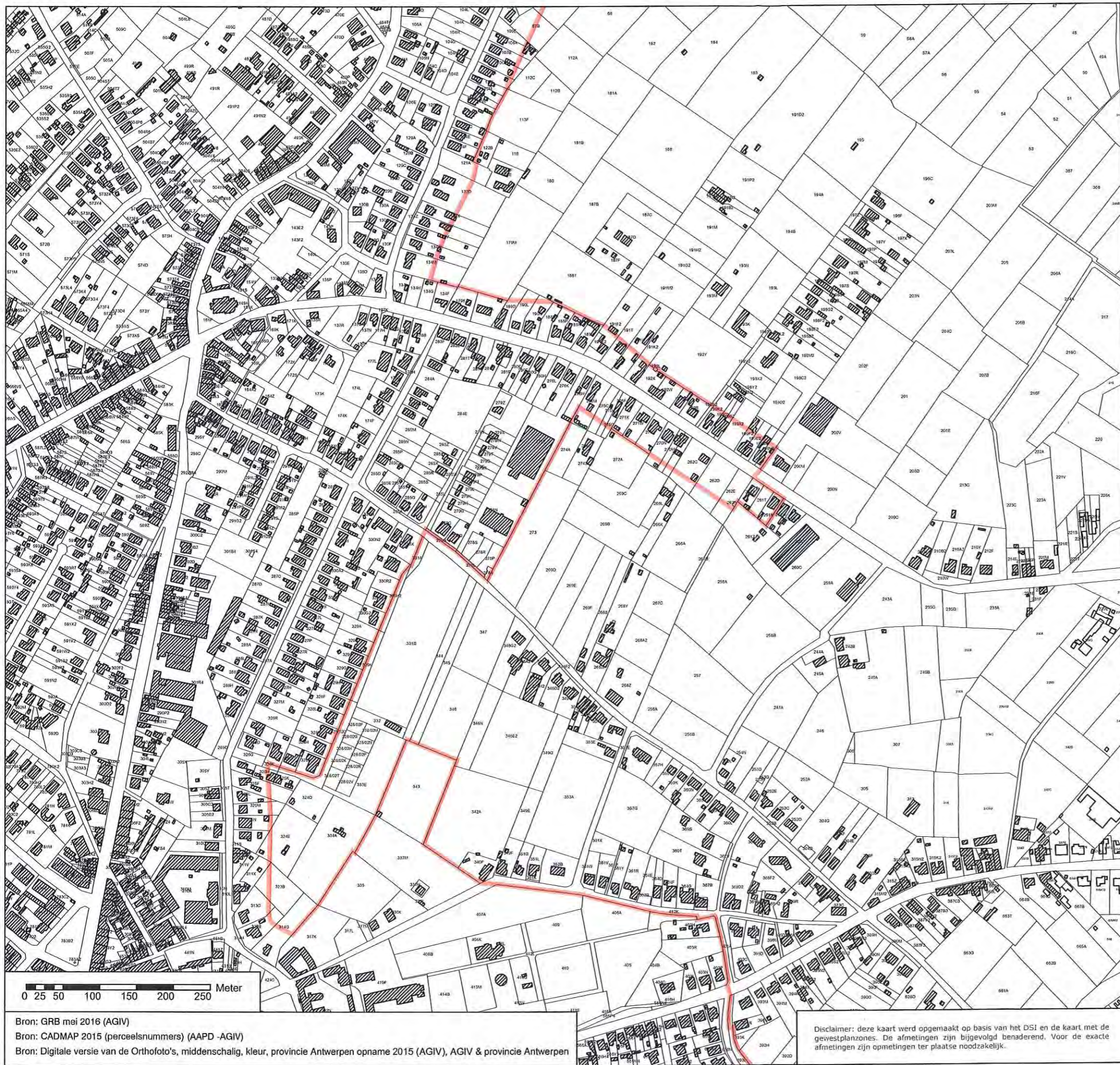
— artikel 1 : Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Heist op den Berg

Bron: GRB mei 2016 (AGIV)
 Bron: CADMAP 2015 (perceelsnummers) (AAPD -AGIV)
 Bron: Digitale versie van de Orthofoto's, middenschalig, kleur, provincie Antwerpen opname 2015 (AGIV), AGIV & provincie Antwerpen

Disclaimer: deze kaart werd opgemaakt op basis van het OSI en de kaart met de gevestigde zones. De afmetingen zijn bijgevolgd benaderend. Voor de exacte afmetingen zijn opmetingen ter plaatse noodzakelijk.

datum: april 2017 getekend: AD
 fase: definitieve vaststelling
 G:\HEISTOPD\350146\350146_PRUP_Afbakeningslijn_04.dwg
 bron: zie plan





PRUP Afbakeningslijn te Heist op den Berg

Grafisch plan

Ruimtelijke planner:

 ir. S. Sneyers

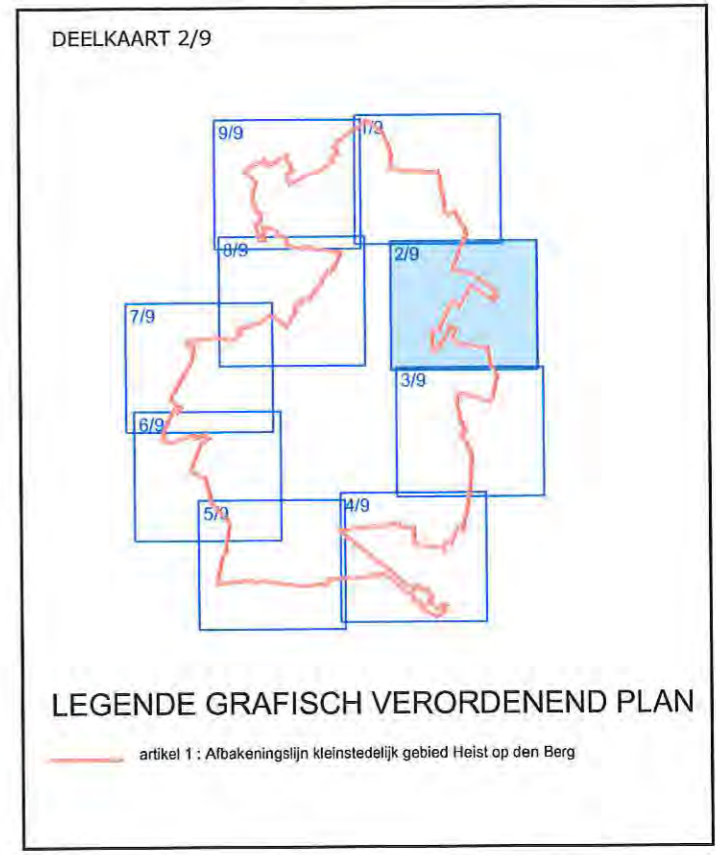
Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 22 juni 2017



De provinciegriffier (w.g.)
D. Toelen

De voorzitter (w.g.)
K. Geysen

Voor eensluidende kopie
Het departementshoofd,

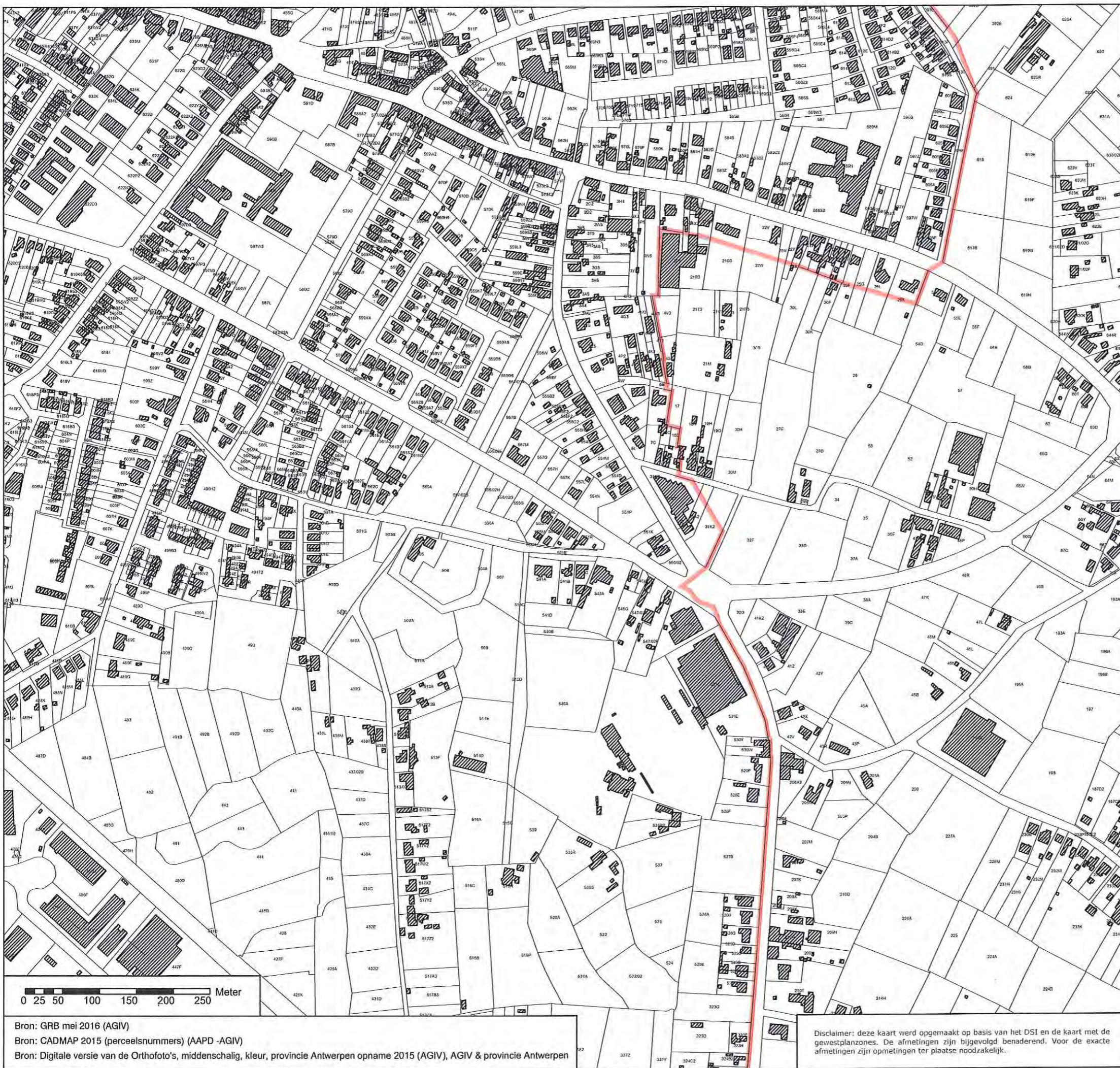
 W. Lux



datum: april 2017	getekend: AD	 
fase: definitieve vaststelling		
G:\HEISTOPD\350146\350146_PRUP_Afbakeningslijn_04.dwg		
bron: zie plan		

Bron: GRB mei 2016 (AGIV)
 Bron: CADMAP 2015 (perceelnummers) (AAPD -AGIV)
 Bron: Digitale versie van de Orthofoto's, middenschaling, kleur, provincie Antwerpen opname 2015 (AGIV), AGIV & provincie Antwerpen

Disclaimer: deze kaart werd opgemaakt op basis van het DSI en de kaart met de gewestplanzones. De afmetingen zijn bijgevolgd benaderend. Voor de exacte afmetingen zijn opmetingen ter plaatse noodzakelijk.



PRUP Afbakeningslijn
te Heist op den Berg

Grafisch plan

Ruimtelijke planner:

ir. S. Sneyers

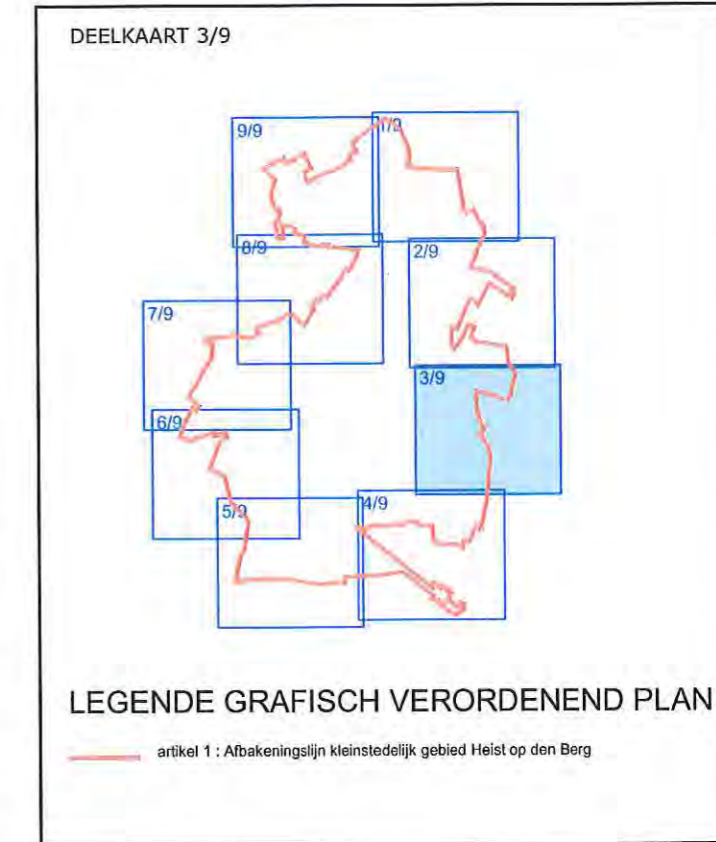
Gezien en definitief vastgesteld door de
provincieraad van Antwerpen van 22 juni 2017

De provinciegriffier
(w.g.)
D. Toelen

De voorzitter
(w.g.)
K. Geysen

Voor eensluidende kopie
Het departementshoofd,

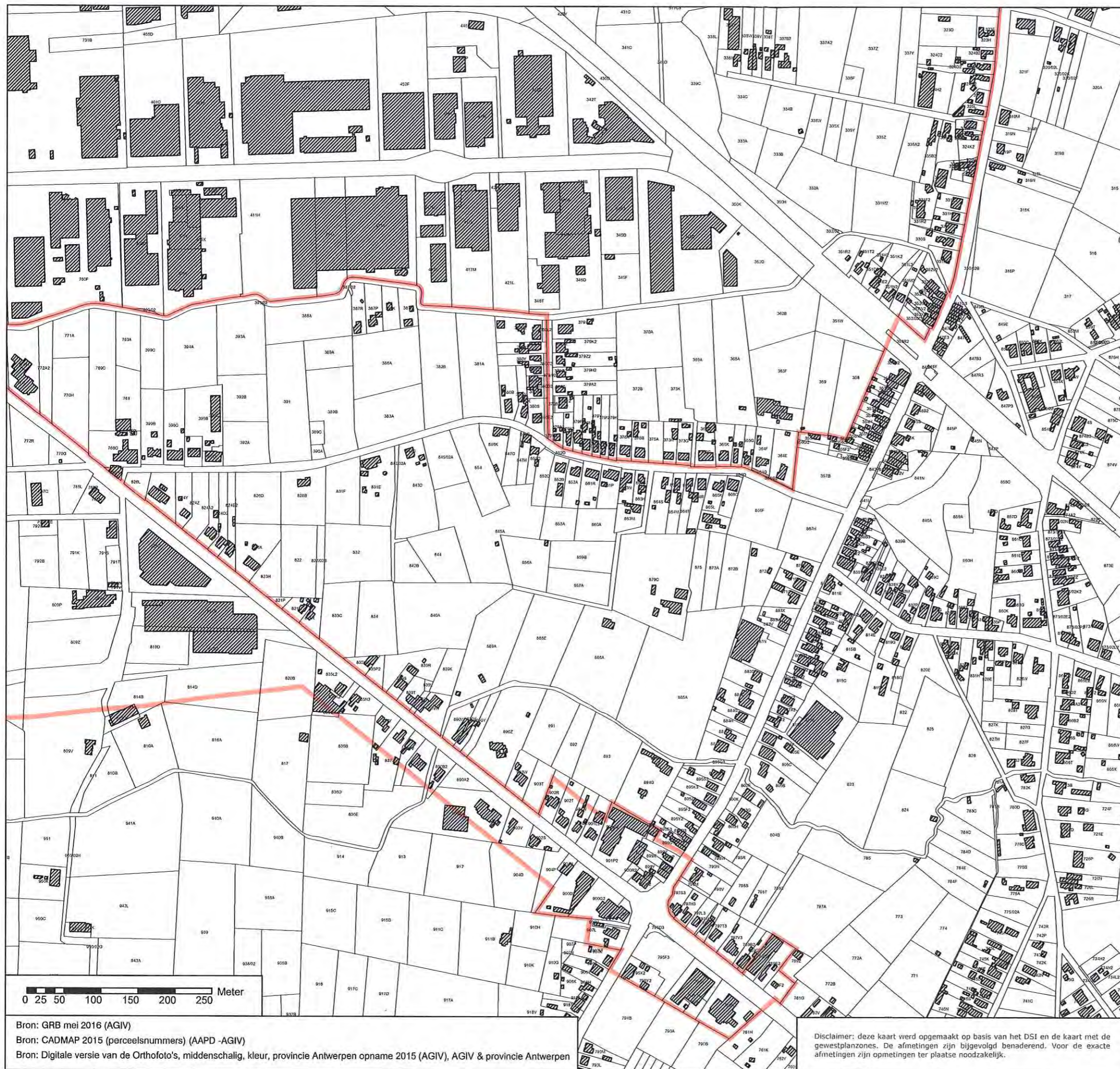
W. Lux



datum: april 2017	getekend: AD	
fase: definitieve vaststelling	G:\HEISTOPD\350146\350146_PRUP_Afbakeningslijn_04.dwg	
bron: zie plan		

Bron: GRB mei 2016 (AGIV)
Bron: CADMAP 2015 (perceelnummers) (AAPD-AGIV)
Bron: Digitale versie van de Orthofoto's, middenschalig, kleur, provincie Antwerpen opname 2015 (AGIV), AGIV & provincie Antwerpen

Disclaimer: deze kaart werd opgemaakt op basis van het DSI en de kaart met de gevestigde zones. De afmetingen zijn bijgevolgd benaderend. Voor de exacte afmetingen zijn opmetingen ter plaatse noodzakelijk.



PRUP Afbakeningslijn
te Heist op den Berg

Grafisch plan

Ruimtelijke planner:

ir. S. Sneyers

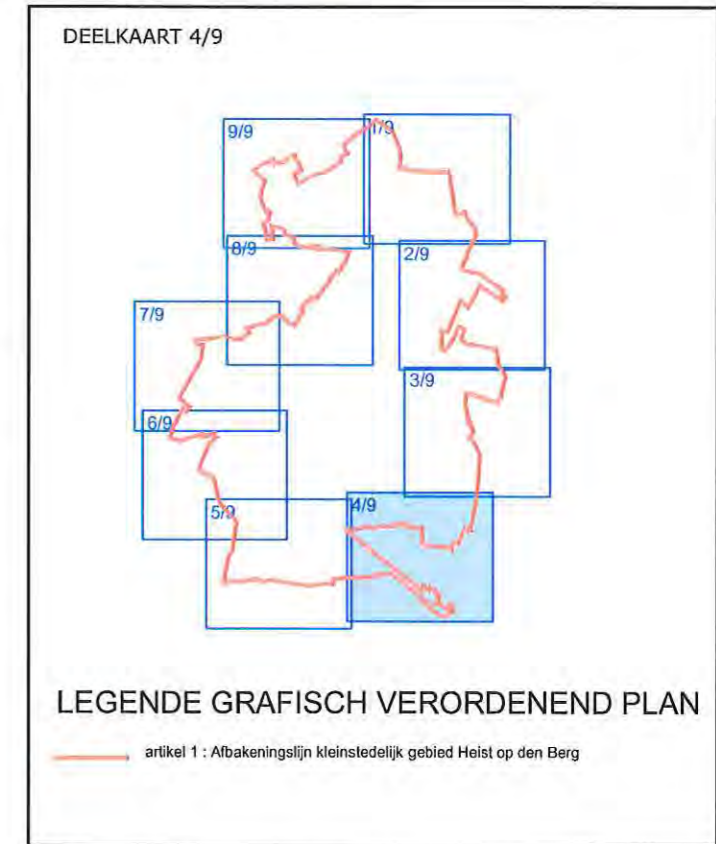
Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 22 juni 2017

De provinciegriffier (w.g.)
D. Toelen

De voorzitter (w.g.)
K. Geysen

Voor eensluidende kopie
Het departementshoofd,

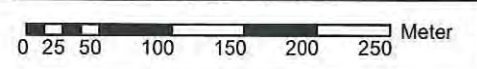
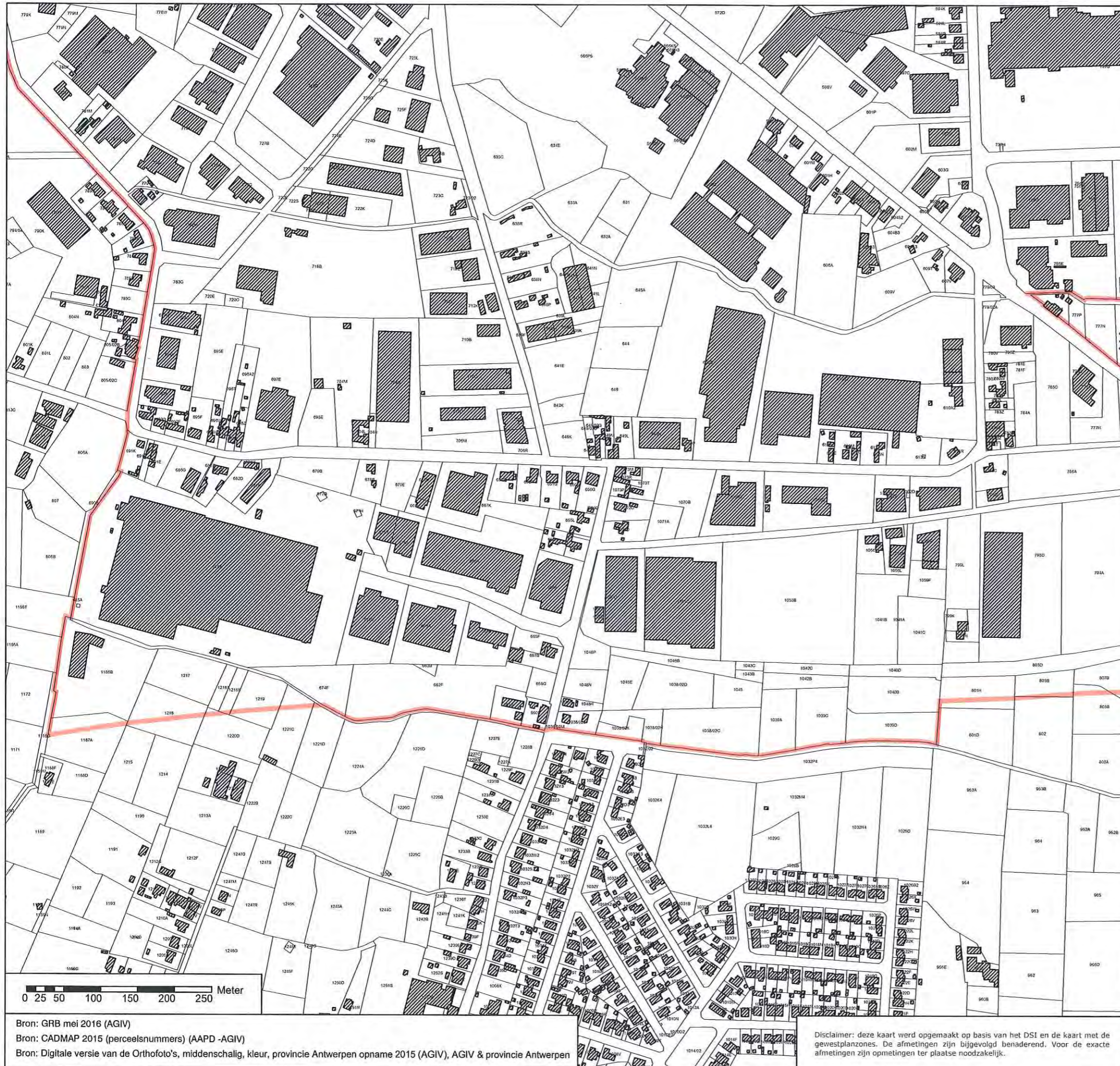
W. Lux



Bron: GRB mei 2016 (AGIV)
Bron: CADMAP 2015 (perceelsnummers) (AAPD -AGIV)
Bron: Digitale versie van de Orthofoto's, middenschaling, kleur, provincie Antwerpen opname 2015 (AGIV), AGIV & provincie Antwerpen

Disclaimer: deze kaart werd opgemaakt op basis van het DSI en de kaart met de gewestplanzones. De afmetingen zijn bijgevolgd benaderend. Voor de exacte afmetingen zijn opmetingen ter plaatse noodzakelijk.

datum: april 2017	getekend: AD	
fase: definitieve vaststelling		
G:\HEISTOPD\350146\350146_PRUP_Afbakeningslijn_04.dwg		
bron: zie plan		



Bron: GRB mei 2016 (AGIV)
 Bron: CADMAP 2015 (perceelsnummers) (AAPD -AGIV)
 Bron: Digitale versie van de Orthofoto's, middenschallig, kleur, provincie Antwerpen opname 2015 (AGIV), AGIV & provincie Antwerpen

Disclaimer: deze kaart werd opgemaakt op basis van het DSI en de kaart met de gewestplanzones. De afmetingen zijn bijgevolgd benaderend. Voor de exacte afmetingen zijn opmetingen ter plaatse noodzakelijk.



PRUP Afbakeningslijn
 te Heist op den Berg

Grafisch plan

Ruimtelijke planner:

 ir. S. Sneyers

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 22 juni 2017

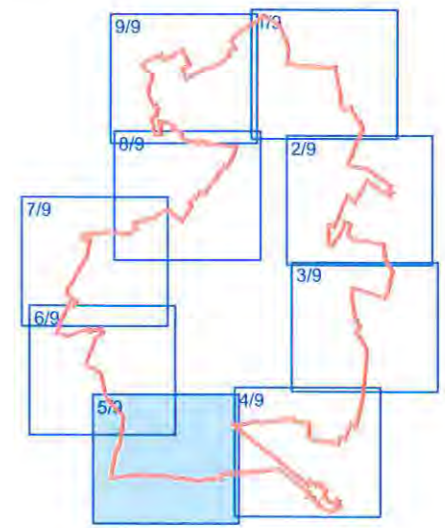
De provinciegriffier (w.g.) D. Toelen

De voorzitter (w.g.) K. Geysen

Voor eensluidende kopie Het departementshoofd,

 W. Lux

DEELKAART 5/9

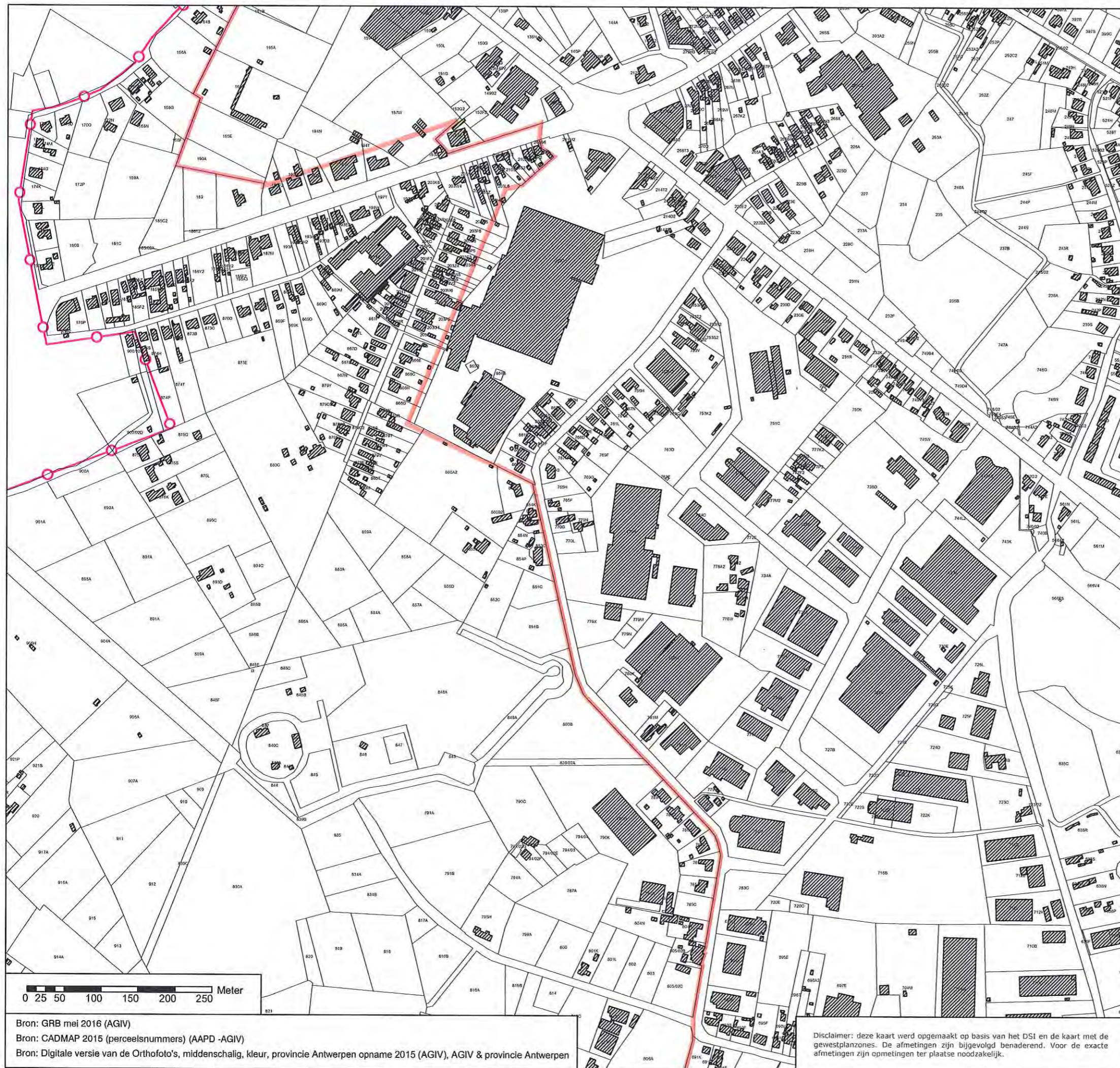


LEGENDE GRAFISCH VERORDENEND PLAN

— artikel 1 : Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Heist op den Berg

datum: april 2017 getekend: AD
 fase: definitieve vaststelling
 G:\HEISTOPD\350146\350146_PRUP_Afbakeningslijn_04.dwg
 bron: zie plan





0 25 50 100 150 200 250 Meter

Bron: GRB mei 2016 (AGIV)
 Bron: CADMAP 2015 (perceelsnummers) (AAPD -AGIV)
 Bron: Digitale versie van de Orthofoto's, middenschalig, kleur, provincie Antwerpen opname 2015 (AGIV), AGIV & provincie Antwerpen

Disclaimer: deze kaart werd opgemaakt op basis van het DSI en de kaart met de gewestplanzones. De afmetingen zijn bijgevolgd benaderend. Voor de exacte afmetingen zijn opmetingen ter plaatse noodzakelijk.



PRUP Afbakeningslijn te Heist op den Berg

Grafisch plan

Ruimtelijke planner:

 ir. S. Sneyers

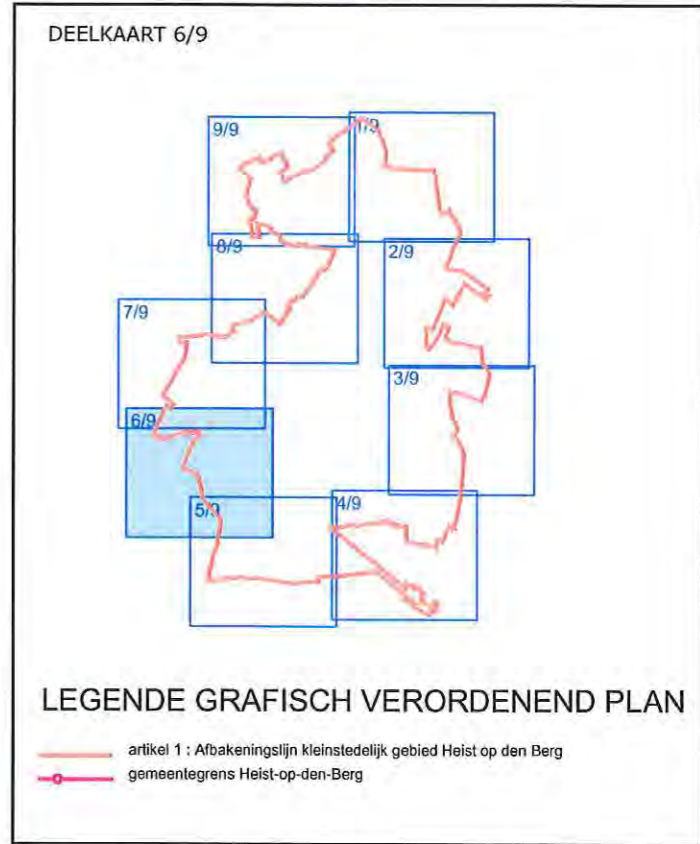
Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 22 juni 2017

De provinciegriffier (w.g.) D. Toelen

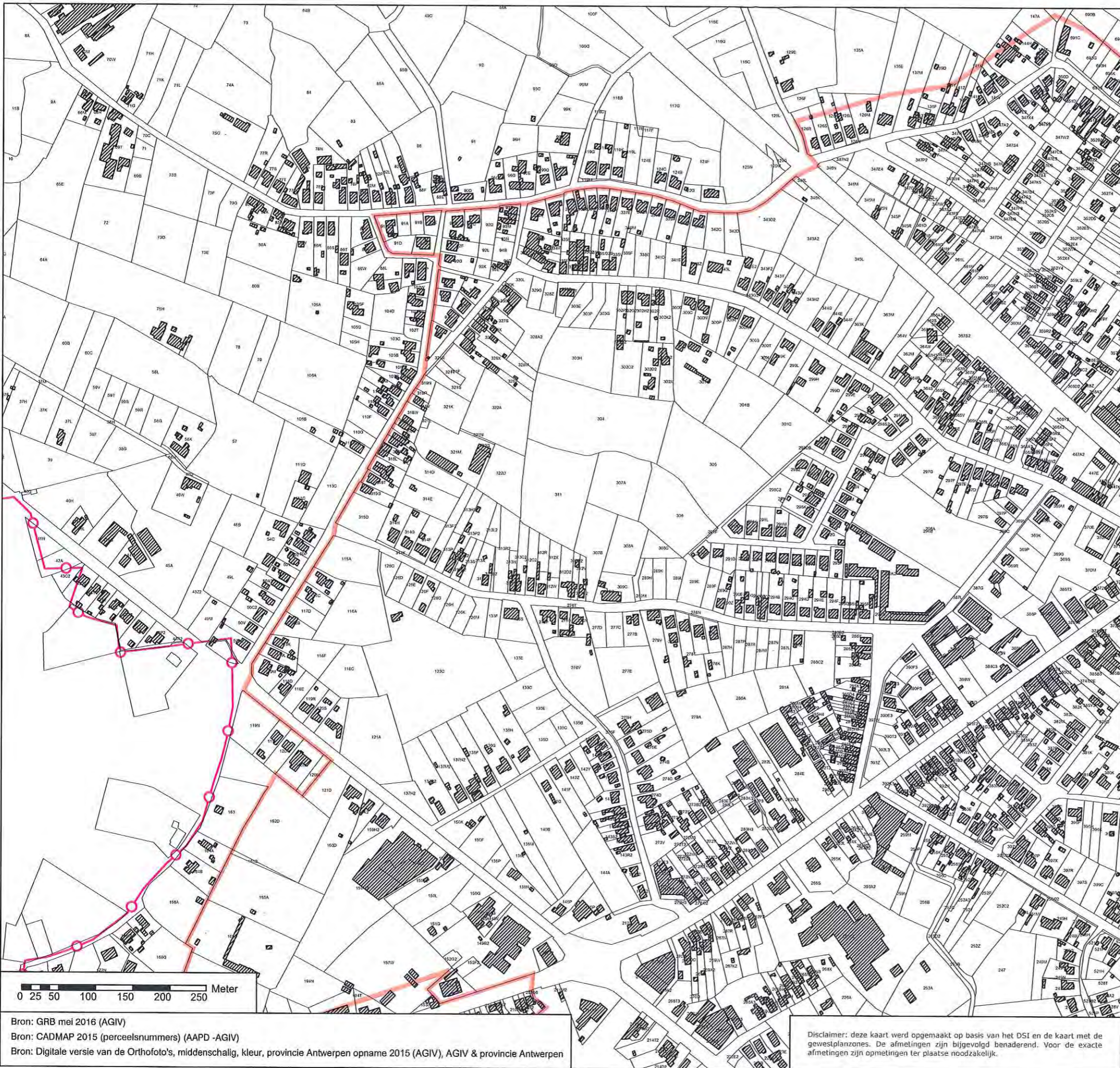
De voorzitter (w.g.) K. Geysen

Voor eensluidende kopie Het departementshoofd,

 W. Lux



datum: april 2017	getekend: AD	
fase: definitieve vaststelling		
G:\HEISTOPD\350146\350146_PRUP_Afbakeningslijn_04.dwg		
bron: zie plan		



PRUP Afbakeningslijn
 te Heist op den Berg

Grafisch plan

Ruimtelijke-planner:

ir. S. Sneyers

Gezien en definitief vastgesteld door de
 provincieraad van Antwerpen van 22 juni 2017

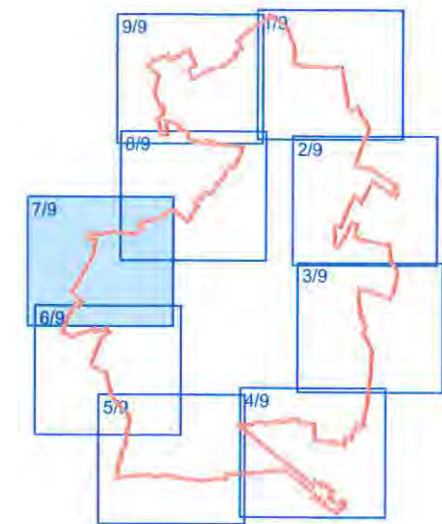
De provinciegriffier
 (w.g.)
 D. Toelen

De voorzitter
 (w.g.)
 K. Geysen

Voor eensluidende kopie
 het departementshoofd,

W. Lux

DEELKAART 7/9



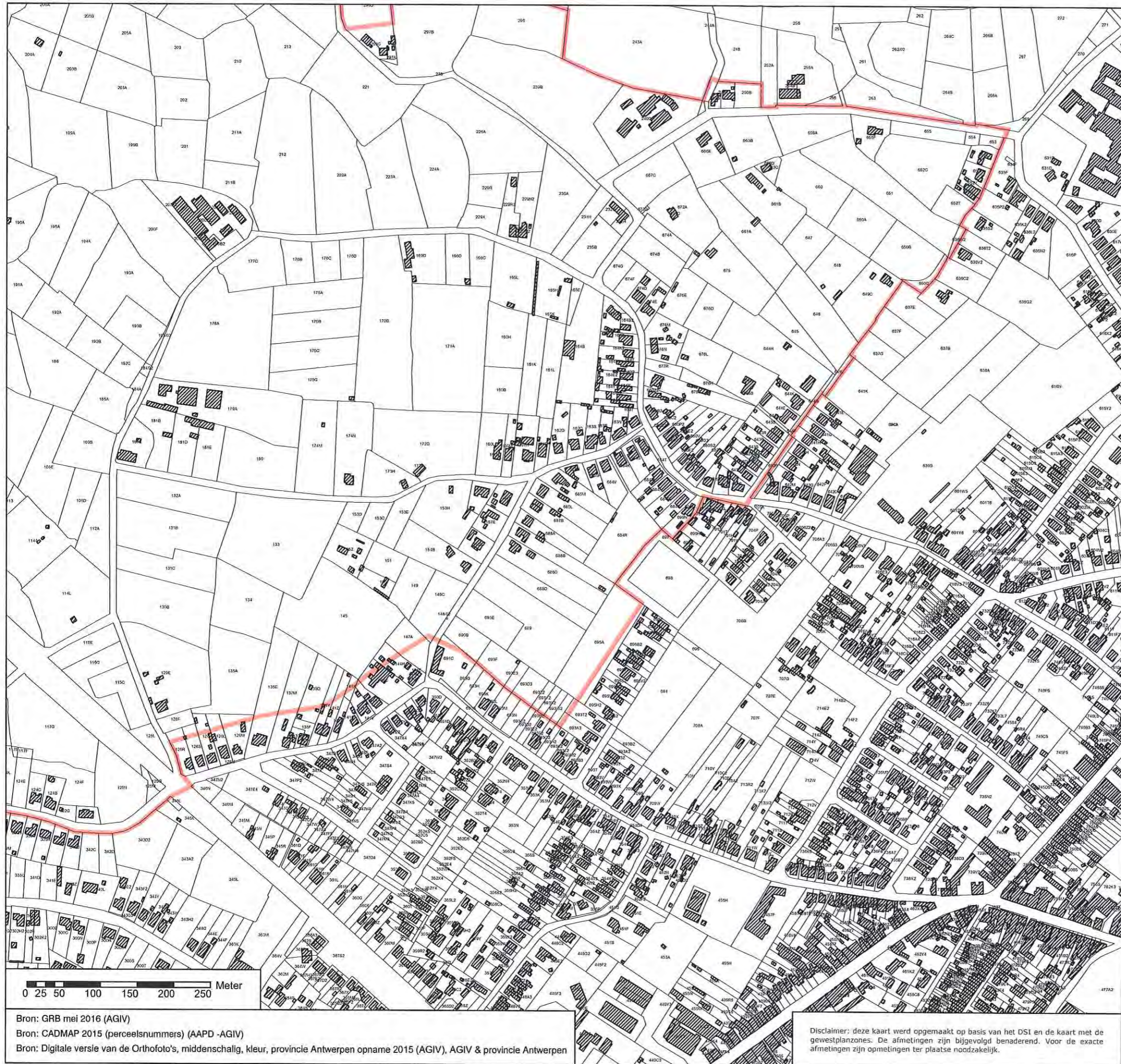
LEGENDE GRAFISCH VERORDENEND PLAN

- artikel 1 : Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Heist op den Berg
- gemeentegrens Heist-op-den-Berg

datum: april 2017	getekend: AD	
fase: definitieve vaststelling		
G:\HEISTOPD\350146\350146_PRUP_Afbakeningslijn_04.dwg		
bron: zie plan		

Bron: GRB mei 2016 (AGIV)
 Bron: CADMAP 2015 (perceelsnummers) (AAPD -AGIV)
 Bron: Digitale versie van de Orthofoto's, middenschallig, kleur, provincie Antwerpen opname 2015 (AGIV), AGIV & provincie Antwerpen

Disclaimer: deze kaart werd opgemaakt op basis van het DSI en de kaart met de gewestplanzones. De afmetingen zijn bijgevolgd benaderend. Voor de exacte afmetingen zijn opmetingen ter plaatse noodzakelijk.



PRUP Afbakeningslijn te Heist op den Berg

Grafisch plan

Ruimtelijke planner:

Ir. S. Sneyers

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 22 juni 2017

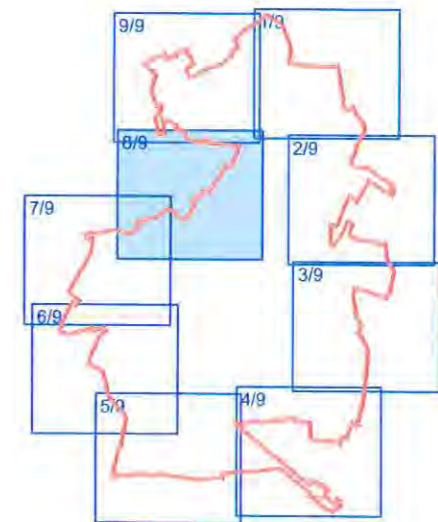
De provinciegriffier (w.g.)
D. Toelen

De voorzitter (w.g.)
K. Geysen

Voor eensluidende kopie
Het departementshoofd,

W. Lux

DEELKAART 8/9



LEGENDE GRAFISCH VERORDENEND PLAN

— artikel 1 : Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Heist op den Berg

datum: april 2017

getekend: AD

fase: definitieve vaststelling

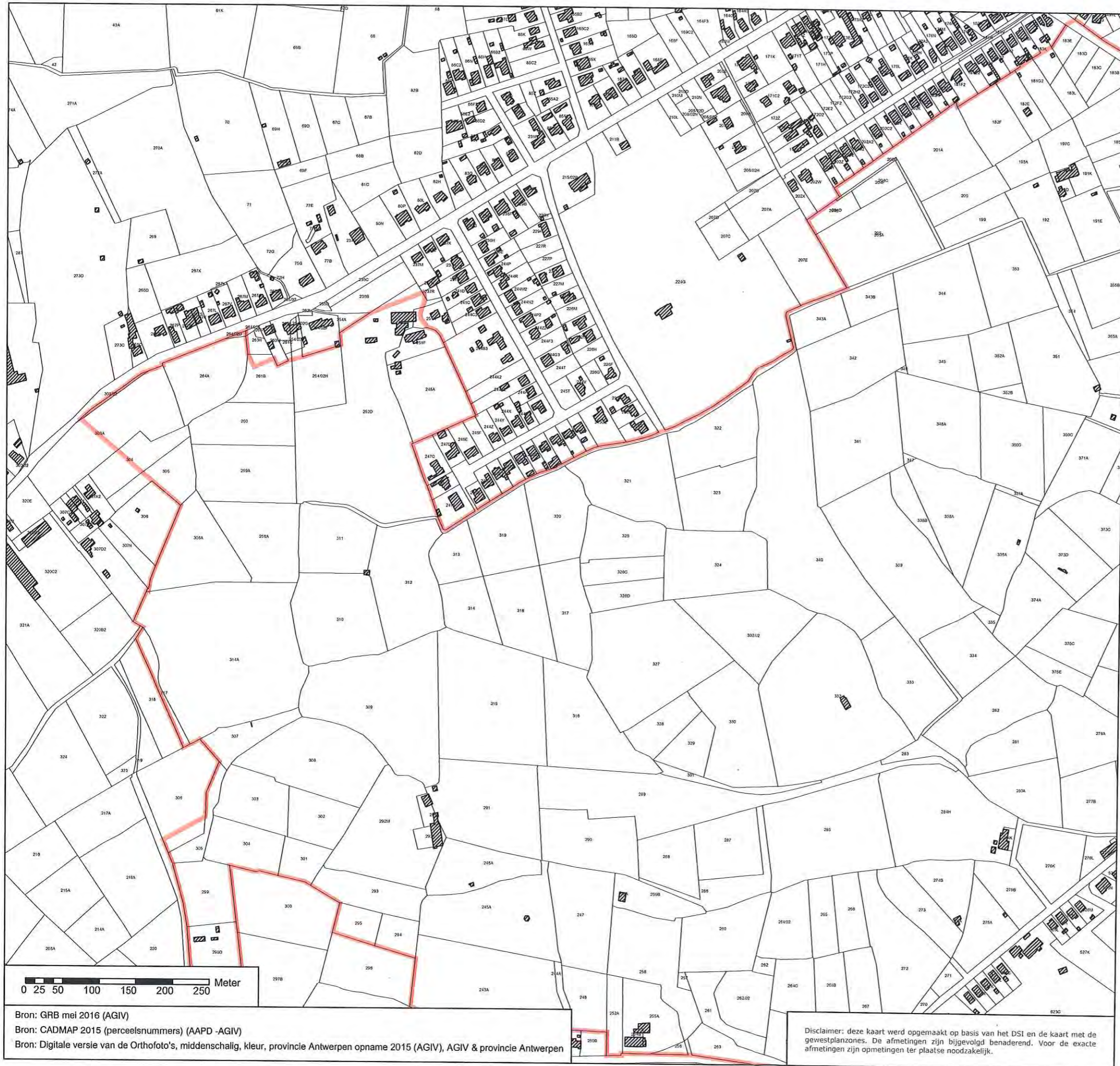
G:\HEISTOPD\350146\350146_PRUP_Afbakeningslijn_04.dwg

bron: zie plan



Bron: GRB mei 2016 (AGIV)
 Bron: CADMAP 2015 (perceelsnummers) (AAPD -AGIV)
 Bron: Digitale versie van de Orthofoto's, middenschallig, kleur, provincie Antwerpen opname 2015 (AGIV), AGIV & provincie Antwerpen

Disclaimer: deze kaart werd opgemaakt op basis van het DSI en de kaart met de gewestplanzones. De afmetingen zijn bijgevolgd benaderend. Voor de exacte afmetingen zijn opmetingen ter plaatse noodzakelijk.



PRUP Afbakeningslijn
 te Heist op den Berg

Grafisch plan


Ruimtelijke-planner:

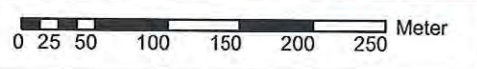
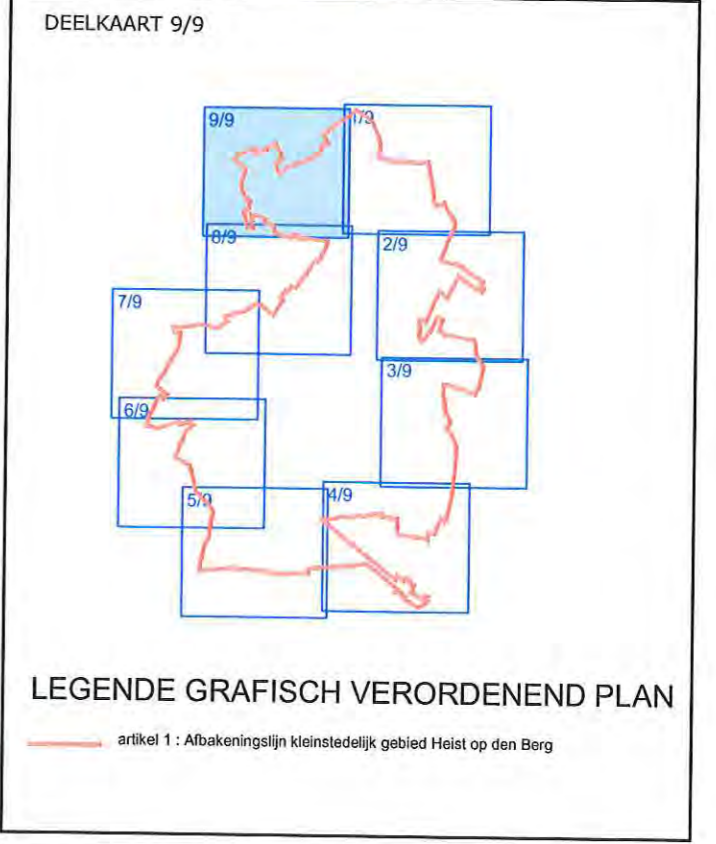
 ir. S. Sneyers

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 22 juni 2017

De provinciegriffier (w.g.)
 D. Toelen



De voorzitter (w.g.)
 K. Geysen

Voor eensluidende kopie
 Het departementshoofd,

 W. Lux



Bron: GRB mei 2016 (AGIV)
 Bron: CADMAP 2015 (perceelsnummers) (AAPD -AGIV)
 Bron: Digitale versie van de Orthofoto's, middenschalg, kleur, provincie Antwerpen opname 2015 (AGIV), AGIV & provincie Antwerpen

Disclaimer: deze kaart werd opgemaakt op basis van het DSI en de kaart met de gewestplanzones. De afmetingen zijn bijgevolgd benaderend. Voor de exacte afmetingen zijn opmetingen ter plaatse noodzakelijk.

datum: april 2017	getekend: AD	 
fase: definitieve vaststelling	G:\HEISTOPD\350146\350146_PRUP_Afbakeningslijn_04.dwg	
bron: zie plan		

DIENST RUIMTELIJKE PLANNING
Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit

AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED
HEIST-OP-DEN-BERG
PRUP Afbakeningslijn
te Heist-op-den-Berg

Memorie van Toelichting
Stedenbouwkundige voorschriften

Gezien en definitief vastgesteld door de
provincieraad van Antwerpen van 22 juni 2017

De Provinciegriffier,
(w.g.)
D. Toelen

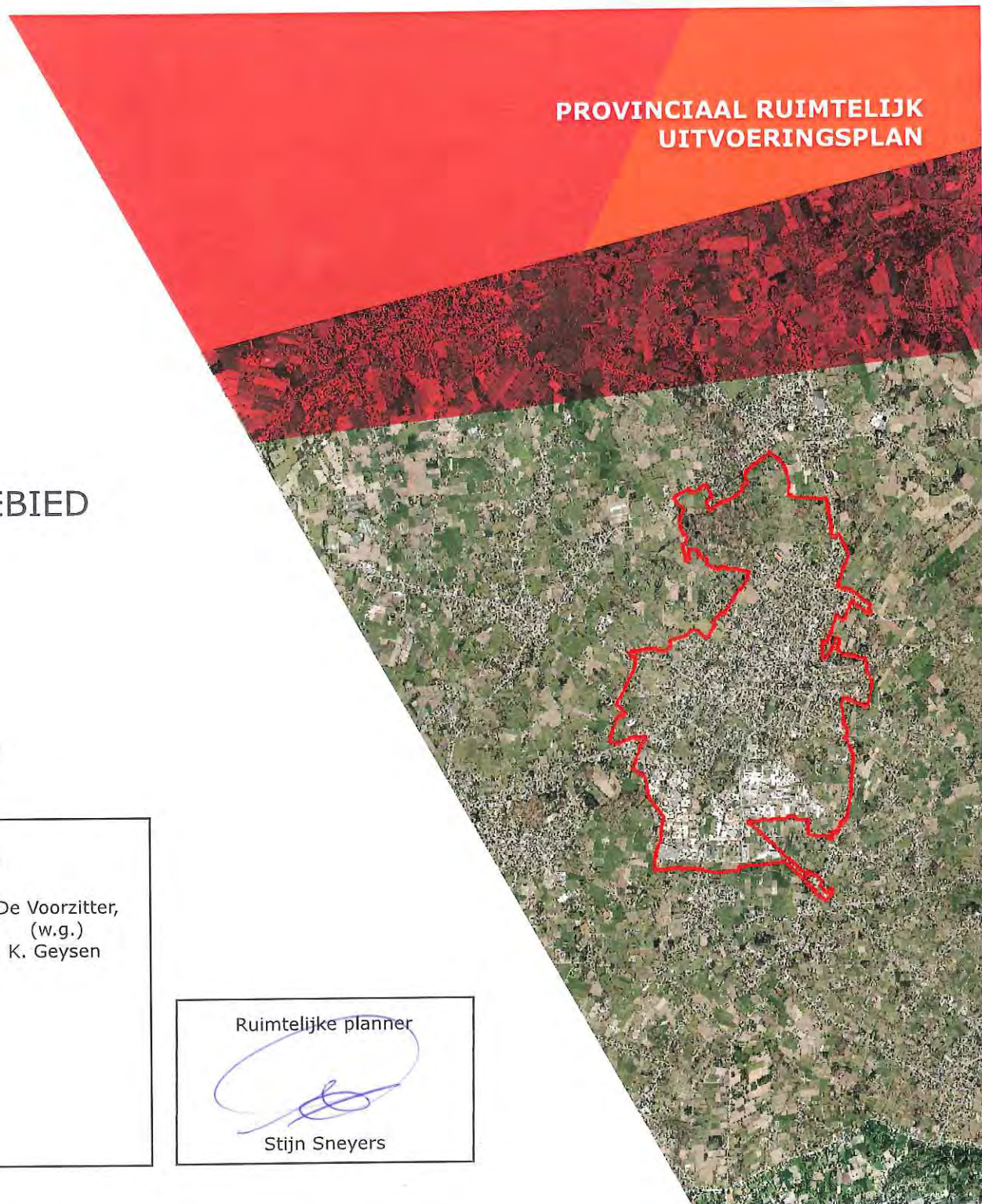
De Voorzitter,
(w.g.)
K. Geysen

Voor eensluidende kopie
Het departementshoofd,

Wim Lux

Ruimtelijke planner

Stijn Sneyers



colofon

opdrachtgever:



**Provincie
Antwerpen**

Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit
Dienst Ruimtelijke Planning
Koningin Elisabethlei 22, 2000 Antwerpen
tel.: 03 240 66 00
fax: 03 240 66 79
drp@admin.provant.be

contactpersoon:

Hilde Pelgrims, hilde.pelgrims@provincieantwerpen.be
Tel.: 03 240 67 85

project:

**Afbakening Kleinstedelijk Gebied Heist-op-den-Berg -
PRUP Langveld**

fase:

Definitieve vaststelling

datum:

Mei 2017

opdrachthouder:



Dienstverlenende Vereniging
Intergemeentelijke Samenwerking IOK
Antwerpseweg 1, 2440 Geel - www.iok.be

projectteam:

IOK plangroep

projectcoördinator: Stijn Sneyers

projectverantwoordelijke: Marijke Sannen

ruimtelijke planning: Rhea Denissen, Greet De Ruyscher, Luk Helsen, Dirk Heylen, Liselotte Raes, David Rombaut, Marijke Sannen, Stijn Sneyers, Danny Vaes, An Vandeplas, Johan Van Opstal

CAD-GIS: Dirk Poelmans, Tania Van Dooren, Anja Dello
secretariaat: Annick Sprengers

INHOUD

DEEL 1 TOELICHTINGSNOTA	1	DEEL 3 BIJLAGEN	37
1 Situering en doelstelling.....	3	1 Inventaris bouwkundig erfgoed	39
1.1 Doelstelling RUP.....	3	2 Kaartenbundel.....	45
1.2 Betekenis afbakeningslijn.....	3	3 Beslissing dienst MER inzake planMER	45
1.3 Uitvoeringsplannen binnen afbakeningsproces kleinstedelijk gebied.....	4	4 Bijlage verslag RVR	45
2 Planologisch – juridisch kader	5		
2.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.....	5	Lijst figuren	
2.2 Afbakening natuurlijke en agrarische structuur	6	Figuur 1: Weergave van afbakeningslijn KSG Heist-op-den-Berg met ligging deel PRUP's op de orthofoto (2015)	4
2.3 Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen	8	Figuur 2: Weergave van afbakeningslijn KSG Heist-op-den-Berg met ligging deel PRUP's op gewestplan.....	5
2.4 Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan Heist-op-den-Berg.....	9	Figuur 3: Uittreksel gewenste natuurlijke en agrarische structuur, deelruimte Ruit tussen Lier – Herentals – Geel – Heist-op-den-Berg	7
2.5 Bestemmingen	10	Figuur 4: Uittreksel gewenste natuurlijke en agrarische structuur, deelruimte Grote Netevallei tussen Heist-op-den-Berg en Albertkanaal.....	7
2.6 Verordeningen	10	Figuur 5: Uittreksel gewenste natuurlijke en agrarische structuur, deelruimte de Zuiderkempen van Lier en Heist-op-den-Berg	7
2.7 Relevante studies.....	10	Figuur 6: CAI: archeologisch erfgoed.....	14
3 Sectoraal juridisch kader	11	Figuur 7: grensstellende elementen vanuit de open ruimte.....	22
4 Bestaande ruimtelijke structuur	14	Figuur 8: Toelichtende figuur met principes afbakeningslijn bepaald door bestemming woongebied	25
4.1 Bestaande feitelijke toestand	14	Figuur 9: schema principes voor het uitzetten van de afbakeningslijn	28
5 Programma – behoefteanalyse.....	15	Lijst tabellen	
5.1 Provinciale taakstelling bedrijvigheid.....	15	Tabel 1: samenvattende tabel sectoraal kader	11
5.2 Aanbod en behoeftebepaling woningen binnen KSG.....	18	Tabel 2: voorstudie - overzicht WUG's met aantal woningen o.b.v. 25 won/ha 19	
5.3 Grootschalige detailhandel.....	20		
5.4 Stedelijke groen- en recreatiegebieden.....	20		
6 Aandachtspunten en randvoorwaarden	21		
6.1 Conclusie planMER.....	21		
6.2 Conclusie RVR.....	21		
7 Afbakening stedelijk gebied	21		
7.1 Methodiek afbakening	21		
7.2 Specifieke toelichting van de afbakeningslijn	29		
8 Ruimtebalans	30		
9 Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie	31		
10 Op te heffen voorschriften	31		
DEEL 2 STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	33		
1 Voorschriften.....	35		

DEEL 1 Toelichtingsnota

1 Situering en doelstelling

1.1 Doelstelling RUP

Het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan Afbakeningslijn Kleinstedelijk Gebied Heist-op-den-Berg wordt opgemaakt in het kader van de afbakening van het Kleinstedelijk Gebied Heist-op-den-Berg. Met de afbakening van het stedelijk gebied Heist-op-den-Berg wordt het gebied bepaald waarin een “stedelijkgebiedbeleid” zal gevoerd worden en waarbinnen de taakstellingen voor het kleinstedelijk gebied gerealiseerd moeten worden.

Het PRUP heeft als eerste doel het vastleggen van een grenslijn tot op perceelsniveau en wijzigt daarbij de bestaande bestemmingen (plannen van aanleg,...) binnen deze grenslijn niet. Het vastleggen van de grenslijn vormt onder meer het kader voor de totstandkoming van andere RUP's die het stedelijkgebiedbeleid zullen vertalen in nieuwe bestemmingen.

1.2 Betekenis afbakeningslijn

Beleidsmatige lijn

De afbakeningslijn in het voorliggende RUP legt de grenzen vast van het stedelijk gebied Heist-op-den-Berg. Binnen het afgebakende gebied moet een stedelijkgebiedbeleid gevoerd worden. Het RSV omschrijft dit als een beleid waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn, evenwel steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Het beleid is gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, stedelijke voorzieningen, ...) en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit.

De delen die buiten de afbakeningslijn vallen maken deel uit van het buitengebied. Hier wordt – complementair aan het beleid binnen het stedelijk gebied – een buitengebiedbeleid vooropgesteld waar ten aanzien van bijkomende ruimte voor woningbouw en ruimte voor economische activiteiten een meer terughoudend beleid wordt gevoerd, en waar de aandacht gaat naar het blijvend functioneren van het wonen en werken in de kernen, de landbouw en de natuur.

Door opmaak van dit RUP wordt aan de afbakening van het stedelijk gebied een juridisch statuut gegeven, en wordt eenduidig vastgelegd voor welke delen het stedelijkgebiedbeleid van toepassing is.

Doorwerking in het vergunningenbeleid

In tegenstelling tot het merendeel van de plannen van aanleg of RUP's, worden in het voorliggende PRUP geen bestemmings-, inrichtings- of beheervorschriften vastgelegd. Het PRUP voorziet uitsluitend een grenslijn die de afbakening van het stedelijk gebied juridisch vastlegt.

Omdat het PRUP zich enkel beperkt tot het vastleggen van een grenslijn, worden bestaande plannen gelegen binnen de afbakeningslijn niet opgeheven. De voorschriften van deze plannen blijven onverminderd van toepassing. Beoordelingen van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen gebeuren ook bij inwerkingtreding van het voorliggende PRUP nog steeds op basis van deze plannen. De vaststelling van de afbakeningslijn heeft hier geen invloed op. Het PRUP vormt daarbij geen beoordelingskader.¹ Dit gegeven wordt ook expliciet verwoord in de voorschriften van het PRUP.

Volledigheidshalve dienen bij het voorgaande evenwel een nuance te worden gemaakt. Er is namelijk een geval waarin het PRUP in enige mate een invloed kan hebben op de vergunningverlening:

Dit heeft te maken met de rol van overheid. In de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening staat dat een ruimtelijk structuurplan bindend is voor overheden.² In kader van het voorliggende PRUP houdt dit in dat overheidsprojecten binnen het stedelijk gebied dienen te beantwoorden aan de ontwikkelingsperspectieven die daarvoor omschreven zijn in de structuurplannen. Zelfs indien een bestaand plan van aanleg of RUP binnen de afbakeningslijn ontwikkelingen zou toelaten die niet passen binnen een stedelijk gebied beleid, dan nog wordt een overheid verondersteld geen initiatieven te ondernemen die ingaan tegen de ontwikkelingsperspectieven van het stedelijk gebied. De afbakeningslijn speelt hierin dus wel degelijk een rol.

¹ Bij beoordeling van elke stedenbouwkundige vergunning wordt zowel een legaliteitsbeoordeling als een opportuniteitsbeoordeling gemaakt. De legaliteitsbeoordeling onderzoekt of het voorwerp van de aanvraag verenigbaar is met de wettelijke bepalingen en verordenende voorschriften. De opportuniteitsbeoordeling bekijkt of de aangevraagde werken of inrichtingen beantwoorden aan de 'goede ruimtelijke ordening'.

Het PRUP speelt in beide beoordelingen geen rol. Voor de legaliteitsbeoordeling zijn in de voorschriften geen elementen aanwezig die rechtstreeks van belang kunnen zijn voor de beoordeling. Deze voorschriften stellen immers vrijwel enkel dat “de gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg”. Wat betreft de opportuniteitsbeoordeling, is het zo dat de afbakeningslijn geen argument op zich kan vormen. Het bestaan van de afbakeningslijn kan voor een vergunningverlenende overheid hoogstens een bevestiging inhouden van de opgebouwde argumentatie voor het al dan niet verlenen van een vergunning.

² VCRO, Art. 2.1.2 §§ 2 en 3.

1.3 Uitvoeringsplannen binnen afbakeningsproces kleinstedelijk gebied

Op onderstaande figuren is de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg weergegeven, met eveneens de ligging van de provinciale RUP's die opgemaakt worden in hetzelfde planningsproces.

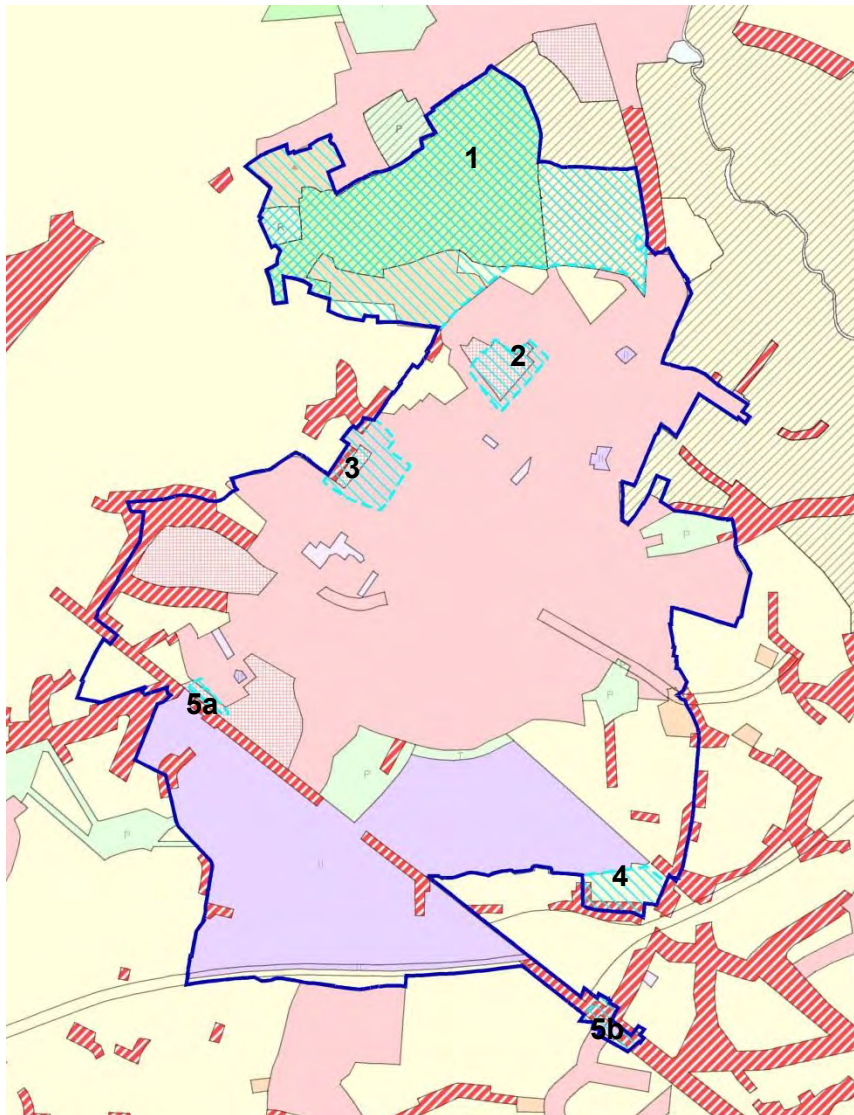
Volgende PRUP's worden opgemaakt:

- PRUP Averegeten (1)
- PRUP Kerselaarlaan (2)
- PRUP Het Spek (3)
- PRUP Langveld (4)
- PRUP N10 (5 met deelgebied N10-Fabiolakruispunt als 5a en deelgebied N10-Lostraat als 5b)

Figuur 1: Weergave van afbakeningslijn KSG Heist-op-den-Berg met ligging deel PRUP's op de orthofoto (2015)



Figuur 2: Weergave van afbakeningslijn KSG Heist-op-den-Berg met ligging deel PRUP's op gewestplan



2 Planologisch – juridisch kader

2.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 23 september 1997. De bindende bepalingen werden op 17 december 1997 bekrachtigd. Het structuurplan werd een eerste maal herzien in 2003 (VR 12.12.2003). De bindende bepalingen daarbij werden bekrachtigd door het Vlaams Parlement bij decreet van 19.03.2004. Een tweede herziening is gebeurd in 2010 (VR 17.12.2010). De bindende bepalingen daarbij werden bekrachtigd door het Vlaams Parlement bij decreet van 16.02.2011. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft voor de overheden een bindend karakter, met weliswaar de mogelijkheid tot gemotiveerd afwijken van het richtinggevend gedeelte.

Het RSV vormt de inhoudelijke basis voor de verordenende uitvoeringsinstrumenten en –plannen die op termijn de gewestplannen en de gemeentelijke aanlegplannen kunnen vervangen. Intussen blijven deze van kracht.

In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) is de taakstelling voor het afbakenen van structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden en kleinstedelijk gebieden op provinciaal niveau aan de Provincies gegeven. Heist-op-den-Berg is in de bindende bepalingen van het RSV meegenomen als kleinstedelijk gebied van Provinciaal niveau.

Ontwikkelingsperspectieven voor stedelijke gebieden

- In stedelijke gebieden moet de ontwikkeling van de verschillende activiteiten (wonen, werken, recreëren...) gestimuleerd en geconcentreerd worden met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Uitgangspunten hierbij zijn een gericht en doordacht verweven en bundelen van functies en activiteiten en een goed gebruik en beheer van de bestaande stedelijke voorzieningen en infrastructuur.
- De stedelijke gebieden in de provincie Antwerpen dienen 65% van het aantal bijkomende woongelegenheden op te vangen³. De taakstelling dient door de provincie te worden uitgewerkt voor kleinstedelijke gebieden.
- Binnen het totaal aanbod aan woongebieden op het gewestplan kan een uitbreiding van de oppervlakte woongebied in de stedelijke gebieden plaatsvinden om het aanbodbeleid te ondersteunen. Dit kan enkel op basis van de visie op de ontwikkeling van het stedelijk gebied zoals uitgewerkt in het afbakeningsplan.

³ In de partiële herziening van het RSV (besluit Vlaamse Regering 19 juli 2002) wordt een wijziging inzake de verdeling van de woningtaakstellingen vooropgesteld. De totale taakstellingscijfers wijzigen niet maar wel de gebieden waarop de cijfers moeten worden toegepast: 65% van de woningen zal opgevangen worden in 'de gemeenten die geheel of gedeeltelijk tot het stedelijk gebied behoren' en 35% in de kernen van de gemeenten die volledig tot het buitengebied behoren.

Daarnaast is eveneens fasering van binnengebieden en een goed huisvestingsbeleid noodzakelijk.

- Er wordt gestreefd naar een minimale dichtheid van 25 wooneenheden per hectare in stedelijke gebieden. Een ruimtelijke differentiatie van woningdichtheid blijft mogelijk en wenselijk.
- Er wordt tevens gestreefd naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad, i.e. een differentiatie naar grootte en type. Nieuwe woning- en woonomgevingsconcepten dienen ontwikkeld te worden. Per stedelijk gebied dient een taakstelling inzake sociale woningbouw te worden ontwikkeld.
- Bij de uitbreiding van de woningvoorraad dient voldoende aandacht te gaan naar inbreiding. Projecten van reconversie, hergebruik van leegstaande gebouwen en hergebruik van bestaande woningen moeten ontwikkeld worden.
- Elk af te bakenen stedelijk gebied is tevens een economisch knooppunt. Hier moeten economische activiteiten worden gebundeld en kunnen bijkomende regionale bedrijventerreinen gerealiseerd worden, afhankelijk van de te berekenen behoefte en het aanbod aan bedrijventerreinen. De provincie bakent de regionale bedrijventerreinen af in structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden door middel van een ruimtelijk uitvoeringsplan.
- Regionale bedrijventerreinen in economische knooppunten en (klein-)stedelijke gebieden worden bij voorkeur gelokaliseerd aansluitend bij bestaande bedrijventerreinen. De ontsluiting van nieuwe regionale bedrijventerreinen dient uitsluitend en rechtstreeks te gebeuren via primaire of secundaire wegen. Binnen Heist-op-den-Berg zijn geen primaire wegen gelegen. Het RSPA selecteert de secundaire wegen.
- Op regionale bedrijventerreinen horen geen kleinhandelsbedrijven thuis, tenzij op deze die gedeeltelijk als kleinhandelszone zijn afgebakend. Een kleinhandelszone is immers een specifiek regionaal bedrijventerrein dat uitsluitend wordt voorbehouden voor kleinhandelsbedrijvigheden.
- De kleinhandel moet een wezenlijk deel uitmaken van het functioneren van het stedelijk gebied door verweving. Handelszaken die behoefte hebben aan een grotere verkoopsoppervlakte kunnen geconcentreerd worden op kleinhandelszones binnen stedelijk gebied en economische knooppunten.
- Om stedelijke gebieden leefbaar te houden moet in bepaalde delen de automobiliteit verminderen. Dit vereist een locatiebeleid, het aanmoedigen van andere, zachte vormen van verkeer (te voet en per fiets), efficiënt en betaalbaar openbaar vervoer en een gericht parkeerbeleid. De bereikbaarheid van de kleinhandel moet gegarandeerd blijven. Verkeersgenererende activiteiten dienen te worden georganiseerd op punten die bereikbaar zijn met openbaar vervoer.
- Het streven naar het herwaarderen van stedelijke gebieden betekent dat een integrale visie op het stedelijk gebied wordt ontwikkeld waarin aandacht geschonken wordt aan toerisme en recreatie: aandacht voor cultuurhistorisch pa-

trimonium, accommodatieaanbod, groene openbare ruimten en landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van het stedelijk gebied.

Relevante bindende bepalingen

- Heist-op-den-Berg wordt in het RSV geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau.
- De kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau worden in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen afgebakend.

2.2 Afbakening natuurlijke en agrarische structuur

De afbakingslijn van het kleinstedelijk gebied is gelegen in de regio 'Neteland'. Het grootste gedeelte van het kleinstedelijk gebied is niet in een specifieke deelruimte opgenomen.

Voor het overige deel worden in onderstaande deelruimtes de visie voor de natuurlijke en de agrarische structuur weergegeven, meer weergave van de gewenste ruimtelijke structuur voor de betreffende deelzone:

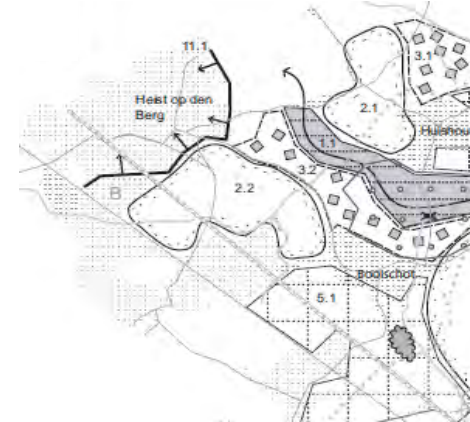
- deelruimte 'Ruit tussen Lier – Herentals – Geel – Heist-op-den-Berg':
 - 6.3: samenhangende boscomplexen behouden en versterken als structuurbepalende natuur- en of landschapselementen (Averegten)
 - 5.3: behoud en versterking van ecologische en landschappelijke waarden verweven met landbouw (Hallaaraard)
 - 12.4: Vrijwaren en versterken van kleinschalige open ruimtegebieden (Hallaar)
 - 3.5: Behoud en versterking van uitgesproken natuurwaarden in valleien met ruimte voor natuurlijke waterberging (Vallei van de Grote Nete tussen Hellebrug en Lodijk)
 - 14.3: Ruimtelijk begrensde stedelijke gebieden (Kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg)
- deelruimte Grote Netevallei tussen Heist-op-den-Berg en Albertkanaal, Grote Netevallei tussen Heist-op-den-Berg en Herselt:
 - 1.1: Behoud en versterking van uitgesproken natuurwaarden in valleien met ruimte voor natuurlijke waterberging (Vallei van de Grote Nete tussen Lodijk en N152)
 - 2.2: Vrijwaren van gebieden voor de land- en tuinbouw (Landbouwgebied Zonderschot)
 - 3.2: Behoud en versterken van ecologisch en landschappelijke waarden verweven met landbouw (omgeving Zonderschot)

- 11.1: Ruimtelijk begrensde stedelijke gebieden (Kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg)
- deelruimte de Zuiderkempem van Lier en Heist-op-den-Berg:
 - 3.1: Landbouwgebied met behoud van kleine bos-, natuur- en/of landschaps-elementen (Hei-Zevenbunder)
 - 5.2: Behoud en versterking van complexen van ecologische en landschappelijke waarden verweven met landbouw (Pelgrimshof)
 - 10.2: Ruimtelijk begrensde stedelijke gebieden (Kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg)

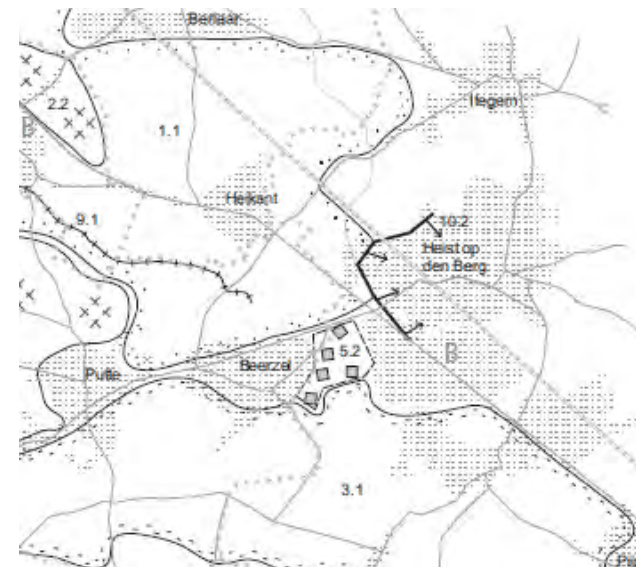
Figuur 3: Uittreksel gewenste natuurlijke en agrarische structuur, deelruimte Ruit tussen Lier – Herentals – Geel – Heist-op-den-Berg



Figuur 4: Uittreksel gewenste natuurlijke en agrarische structuur, deelruimte Grote Netevallei tussen Heist-op-den-Berg en Albertkanaal



Figuur 5: Uittreksel gewenste natuurlijke en agrarische structuur, deelruimte de Zuiderkempem van Lier en Heist-op-den-Berg



2.2.1 Omzendbrief

Volgens de omzendbrief RO/2010/01 zijn gemeentelijke en provinciale planningsinitiatieven nog steeds mogelijk binnen het herbevestigd agrarisch gebied (HAG) onder volgende voorwaarden:

‘Als algemeen uitgangspunt geldt dat de overheid die een planningsinitiatief neemt om de bestemming van een herbevestigd agrarisch gebied te wijzigen in de mate van het mogelijke en bij voorkeur binnen hetzelfde planningsinitiatief, de nodige acties opneemt om het planologisch evenwicht te herstellen. ...’

Gemeentelijke of provinciale opties zullen steeds getoetst worden aan de ruimtelijke doelstellingen voor de op Vlaams niveau herbevestigde agrarische gebieden. Een degelijk onderbouwde verantwoording of motivering in die zin al bijgevolg steeds een wezenlijk deel uit moeten maken van de (toelichting bij) deze gemeentelijke en provinciale plannen. In haar advisering zullen de betrokken Vlaamse administraties beoordelen in hoeverre de verantwoording die de betrokken gemeente of provincie geeft afdoende is.

Elementen die in deze verantwoording minstens aan bod moeten komen zijn:

- Onderzoek naar de alternatieve locaties, buiten herbevestigd agrarisch gebied en een verantwoording waarom de alternatieven buiten herbevestigd agrarisch gebied niet weerhouden worden. Het is aan te bevelen om een dergelijk alternatievenonderzoek, in voorkomend geval, op te nemen in de planmilieu-effectenrapportage.
- Onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur.
- Onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw. Voorstellen voor planologische ruil of het ter beschikking stellen van bruikbare ruilgrond voor de getroffen landbouwers kunnen deel uitmaken van dergelijke flankerende maatregelen.

Op de plaatsen waar er HAG herbested wordt binnen één van de deelPRUP's binnen de afbakeningslijn wordt dit verder gemotiveerd in de desbetreffende PRUP's.

2.3 Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen

De Provincie Antwerpen beschikt sinds 10 juli 2001 over een goedgekeurd Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (R.S.P.A.). Het structuurplan werd een eerste maal herzien in 2011 (MB 04.05.2011).

Ontwikkelingsperspectieven voor het kleinstedelijk gebied Heist op den Berg

- Heist op den Berg is gelegen in het stedelijk netwerk van provinciaal niveau Lier-Aarschot. Het netwerk bestaat uit de kleinstedelijke gebieden Lier, Heist-op-den-Berg en Aarschot.
- Ten oosten van de kern van Heist op den Berg is de Grote Nete gelegen. Stroomopwaarts van Heist-op-den-Berg vervult de vallei van de Grote Nete een verbindingsfunctie. Nabij Hulshout en Heist-op-den-Berg bestaat een sterke verweving tussen natuur, bos en landbouw.
- Boom, Heist-op-den-Berg, Herentals, Lier, Geel en Mol zijn verbonden met het Netebekken. In hun verdere ontwikkeling moeten de Rupel, de Grote en Kleine Nete van hoogdynamische activiteiten en bebouwing worden gevrijwaard.
- Heist op den Berg is een Kleinstedelijk gebied van Provinciaal niveau. In dit type van kleinstedelijk gebied is meer nodig dan consolidatie van de bestaande ruimtelijke structuur of herstructurering. Heist-op-den-Berg is een conglomeraat van dorpen, gehuchten en linten en kent momenteel nauwelijks een stedelijke structuur. Uitbreidingen kunnen niet worden toegestaan vooraleer een voldoende sterke kleinstedelijke structuur wordt gerealiseerd. In de eerste plaats zijn verdichting, bestrijding van leegstand en van inefficiënt ruimtegebruik van belang. Een kwalitatieve verbetering van het woningpatrimonium, stedelijke voorzieningen en een stedelijke economische structuur moeten worden gerealiseerd.
- Heist-op-den-Berg is onderdeel van het provinciaal stedelijk netwerk Lier - Aarschot. In dit netwerk zijn de kleinstedelijke gebieden de verdichtingspunten. Heist-op-den-Berg wordt opgevaardeerd tot volwaardig kleinstedelijk gebied. Stedelijke functies worden hier bij voorrang ondergebracht. Heist-op-den-Berg moet zich daarbij positioneren ten opzichte van Lier, Aarschot en Mechelen. Dit gebeurt in het bijzonder op het vlak van (kleinstedelijke) voorzieningen, aanvullend en complementair met deze van de genoemde andere steden.
- Inplanting van bijkomende functies voor Heist-op-den-Berg gebeurt op schaal van het omliggend versnipperd open ruimte gebied. Bijkomende woningen in het kleinstedelijk gebied leiden de druk af van kleinere kernen. De dichtheid ervan wordt opgedreven.
- Bedrijvigheid is gericht op het omliggend gebied (bijvoorbeeld op de landbouw). Ook verkeersgenererende bedrijvigheid is hier op zijn plaats mits de aanwezige infrastructuur wordt opgevaardeerd (N10 als drager van het stedelijk netwerk). Ook het winkelapparaat is goed gelegen en kan in ruime mate worden ondersteund. De aanwezigheid en de uitbouw van bepaalde geconcentreerde voorzieningen bouwen voort op een traditie (feestzalen, restaurants).
- Natuur stelt vooral grenzen aan het kleinstedelijk gebied maar is ook in het kleinstedelijk gebied aanwezig.
- Heist-op-den-Berg kan de functie van verdichtingspunt in het provinciaal netwerk Lier -Aarschot vervullen door de hoge capaciteit van dit knooppunt. De bestaan-

de ruimtelijke structuur heeft hoge potenties. Het gebied heeft een lage dichtheid en is slechts gedeeltelijk bebouwd. Nagenoeg heel het centrum kan in grote mate worden verdicht. Een specifieke potentie biedt de stationsomgeving. Beperkingen zijn daarentegen de beperkte bereikbaarheid, de geringe ervaring met bouwen in hogere dichtheden en de kans op verdere uitwaaiering van de bebouwing.

- Structuurbepalende elementen van provinciaal niveau zijn N10 en de bedrijvenzones, de Netevallei als grensstellend element, de berg, de as van het kruispunt Fabiola tot de berg met daaraan gekoppelde functies en de stationsomgeving.
- In het stedelijk netwerk Lier-Aarschot is het is niet de bedoeling functies aan te trekken uit het netwerk van het Albertkanaal of uit het gebied Antwerpen - Brussel. Vooral de relatie met het omliggend rasterlandschap en het Netegebied telt. Het netwerk Lier - Aarschot wordt niet beschouwd als een onderdeel van de Vlaamse ruit maar is eraan gerelateerd. Daardoor gelden niet dezelfde normen van selectiviteit, hoogwaardigheid en differentiatie. Zo kunnen bijvoorbeeld kleinere ambachtelijke bedrijven hier een plaats krijgen die niet thuishoren in het gebied tussen Antwerpen en Brussel of in de Kempische as.
- Elk af te bakenen stedelijk gebied is tevens een economisch knooppunt. De provincie streeft ernaar om de economische bedrijvigheid onder de vorm van bedrijventerreinen te concentreren in een aantal economische knooppunten (ter vrijwaring van het buitengebied). Voor Heist op den Berg zijn de ligging in de Netevallei, de verspreide bebouwing en een matige bereikbaarheid beperkende voorwaarden voor de taakstelling. Potenties zijn echter bepaalde gebieden in het centrum en in de stationsomgeving. Inzake bijkomende bedrijventerreinen geven vooral de ligging in het stedelijk netwerk en de te herstructureren N10 kansen.
- De provincie geeft wat betreft het wonen een taakstelling voor kleinstedelijke gebieden. Deze taakstelling geldt als minimum en heeft betrekking op het gebied dat binnen de afbakeningslijn gelegen is (zie 5.2).
- Woonuitbreidingsgebieden in stedelijke gebieden kunnen zonder bijkomende motivering aangesneden worden.
- De N10 in de omgeving van Heist-op-den-Berg is geselecteerd als een kleinhandelsconcentratie die vermoedelijk samenhangt met een stedelijk gebied. De afbakeningsprocessen voor de stedelijke gebieden bepalen het ontwikkelingsperspectief van de betrokken kleinhandelsconcentratie.
- Heist op den Berg is een gebied van primair toeristisch-recreatief belang
- De N10 en spoorlijn 16 tussen Lier, Heist op den Berg en Aarschot maken deel uit van de gewenste verkeers- en vervoersstructuur.
- Een stedelijk netwerk van provinciaal niveau Lier - Aarschot wordt verdicht ter vrijwaring van het binnengebied. Het netwerk heeft die opvangfunctie ook voor het oostelijk gelegen Netegebied. De infrastructuur N10 en spoorweg, de regionale bedrijventerreinen in Lier, Heist-op-den-Berg, Aarschot en Koningshooikt

zijn structuurbepalende elementen. De kleinstedelijke gebieden worden ondersteund door een aantal te ontwikkelen hoofdkernen. Tussen de kleinstedelijke gebieden en tussen Lier en Antwerpen zijn open ruimte verbindingen aangeduid. De kleinstedelijke gebieden worden verbonden door N10 die wordt beschouwd als drager van het stedelijk netwerk. Hij heeft een uniform en krachtig beeld. Lintvorming hierlangs wordt tegengegaan. Ook de spoorlijn Lier - Aarschot is een verbinding waarlangs de stationsomgevingen te optimaliseren zijn.

Relevante bindende bepalingen

- Heist-op-den-Berg wordt geselecteerd als een kleinstedelijk gebied.
- De provincie bakent in uitvoeringsplannen de kleinstedelijke gebieden af. Zij doet dit in overleg met de gemeentebesturen.

2.4 Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan Heist-op-den-Berg

Het GRS van Heist-op-den-Berg is goedgekeurd bij M.B. op 19 juni 2001.

In het GRS wordt voorgesteld dat Heist-op-den-Berg zich als 'kleinstedelijk gebied van provinciaal niveau' positioneert.

Het GRS geeft aan dat het provinciaal structuurplan de exacte afbakening van het kleinstedelijk gebied en buitengebied van Heist zal moeten bepalen. Wil men het landelijk karakter van het Heistse buitengebied behouden en de toenemende verstedelijking in die buitengebieden beperken, houdt dit in dat het aansnijden van gronden om nieuwe bouwprojecten te realiseren zeer omzichtig zal gebeuren. Een sterke inwijking wordt niet nagestreefd.

In de gewenste ruimtelijke structuur wordt het volgende gezegd over het kleinstedelijk gebied.

Voor het centrum het volgende belangrijk:

- de concentratie van kleinstedelijke diensten rond de Bergstraat (tussen de polen Berg – Zwanenberg);
- de heraanleg van de pleinen en zachte relaties met het buitengebied nl. Averegten, Grote Nete, hovengordel zijn een volgende stap na de geslaagde ingreep in de Bergstaat; - het stadspark met sportcentrum;
- de versterking van het uniek karakter van de bergsite (kleinstedelijk wonen, zachte recreatie, toerisme);
- het industriepark (met eventueel een grootwinkel of lokale bedrijven reserve?);
- de afbakening van dit kleinstedelijk gebied met dichte plekken rond het station en de Bergstraat (en as Moretus – cultureel centrum?);

- de rondweg en N 10 -heraanleg met bakens op de toegangswegen tot het centrum, industriepark en Booischoot;
- lokale ambachten en ateliers langs de lokale verbindingswegen.

2.5 Bestemmingen

Zie kaart 3 “planologische context-bestemmingen” in kaartenbundel

De afbakeningslijn grenst of interfereert met volgende BPA's/RUP's:

- RUP sport- en landschapspark Hof van Riemen
- BPA 'Hof van Riemen'
- RUP ' Oostelijke Rondweg'
- GRUP 'vallei van de Grote Nete – benedenstrooms'

2.6 Verordeningen

Er zijn geen gemeentelijke verordeningen van toepassing.

2.7 Relevante studies

2.7.1 Voorstudie

De deputatie heeft het eindrapport van de voorstudie op 25 november 2010 goedgekeurd als basis voor de opmaak van de PRUP's.

De resultaten van de voorstudie moeten beschouwd worden als een aanzet, en niet als vaststaand voor wat de inhoud van de PRUP's betreft.

Naar aanleiding van het onderzoek in het kader van de PRUP's zelf, zullen bijsturingen noodzakelijk blijken:

- De voorstudie 'afbakening kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg doet een voorstel van afbakeningslijn.
- De strategische ontwikkelzones worden opgenomen in het stedelijk gebied
- De afwerking van de zuidelijke rand van het bedrijventerrein Heistse Hoek
- De te herstructureren kleinhandelsconcentraties langs de N10
- Het te ontwikkelen bedrijventerrein Langveld Het landschapspark Hof van Riemen en onmiddellijke omgeving
- De bergsite

- De woonuitbreidingsgebieden: ten westen van het WUG Werft wordt, net als bij de herbevestiging van de agrarische gebieden, de Oude Liersebaan en de Werftsesteenweg gevolgd
- De verdere afwerking van de driehoek N10 x N15 (met een beperkte aansnijding van een zone voor kantoorachtigen) vormt de grens van het stedelijk gebied.
- Bij het bepalen van de afbakeningslijn zal er steeds aandacht gaan naar de waterproblematiek

Verder wordt de bestaande morfologische grens van het woongebied gevolgd.

Het groengebied Averegten wordt omwille van haar belang als stadsbos en stedelijk groengebied opgenomen binnen de afbakeningslijn. De Huizebeek (2de categorie) vormt ter hoogte van Hallaaraard en de Averegten de grens van het stedelijk gebied. Het landbouwgebied ten noorden van de Huizebeek vormt een openruimtegebied tussen het stedelijk gebied en de woonkern Itegem.

Hoogdynamische activiteiten moeten gelokaliseerd worden in het stedelijk gebied. Lokale, laagdynamische voorzieningen (b.v. sport- en speelvelden op buurtniveau) kunnen, op basis van een goede ruimtelijke afweging, zowel binnen als buiten het stedelijk gebied gelokaliseerd worden.

3 Sectoraal juridisch kader

Zie kaart 5 “sectoraal-juridische context” in kaartenbundel

Zie kaart 7 “watertoetskaart” in kaartenbundel

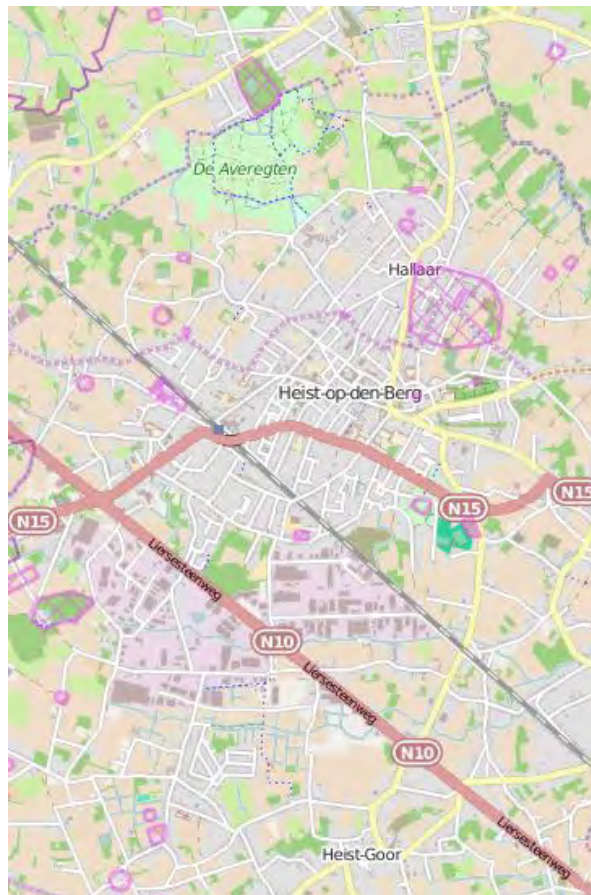
Tabel 1: samenvattende tabel sectoraal kader

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP (gemeente)
Natuur en bos		
Gebieden van VEN/IVON	Afbakening van deze gebieden met natuurfunctie cf. natuurdecreet	Ten oosten van de afbakeningslijn is het GEN ‘De vallei van de Grote Nete – benedenstrooms’ gelegen.
Vogelrichtlijngebied	Het betreft een decretale verankering (natuurdecreet) van de Europese Richtlijn 79/409/EEG	Niet van toepassing
Habitatrichtlijngebied	Het betreft een decretale verankering (natuurdecreet) van de Europese Richtlijn 92/43/EEG	Niet van toepassing
Natuurreservaten	Gebiedsgericht beleid natuurreservaten cfr. natuurdecreet	Niet van toepassing
Bosdecreet	Bosdecreet 13/06/90, zoals gewijzigd	Niet van toepassing
Landbouw		
Ruilverkaveling	Afgebakend cf. de ruilverkavelingswetten 12 juli 1970 en 11 augustus 1978	Niet van toepassing
Afbakening natuurlijke en agrarische structuur	Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos, als basis voor het uitwerken van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Het grootste gedeelte van de afbakeningslijn is buiten HAG gelegen. Een kleine zone binnen de afbakeningslijn is gelegen in HAG: <ul style="list-style-type: none"> – Zone binnen het PRUP Averegeten – Zone binnen het PRUP N 10 – deelplan Lostraat – Woongebied met landelijk karakter aan de N10: wordt niet als HAG beschouwd omdat het geen onderliggende bestemming landbouw heeft – Zone binnen het PRUP Langveld – Zone ten zuiden van het bedrijventerrein Heistse Hoek: binnen het planproces afbakening KSG Heist-op-den-Berg zijn geen bestemmingswijzigingen voor deze zone gepland. – Zone ter hoogte van Moleneinde: binnen het planproces afbakening KSG Heist-op-den-Berg zijn geen bestemmingswijzigingen voor deze zone gepland.
Landschap/onroerend erfgoed		
Beschermd monument, landschap, dorpsgezicht of stadsgezicht	Onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013, gewijzigd bij decreet van 04 april 2014 en onroerend erfgoedbesluit van 16/05/2014	Ten oosten van de afbakeningslijn is het beschermd landschap ‘Netevallei te Hallaar en Itegem’ (vernietigd door Raad van State d.d. 29/06/2004) Ten westen van de afbakeningslijn ligt de het beschermd landschap ‘omgevend park van Pelgrimshof’ (BS 4/02/1976) Binnen de afbakeningslijn liggen volgende beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten: <ul style="list-style-type: none"> – Beschermd dorpsgezicht Kerkplein met omgeving (BS 19/05/1983) – Beschermd monument Sint Lambertuskerk (BS 27/04/1938 en 19/05/1983)

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP (gemeente)
		<ul style="list-style-type: none"> – Beschermd monument Vredegerecht (BS 17/10/2001) – Beschermd monument Oude Godstraat 6: herenhuis met omringende tuin en koesthuis (BS 17/10/2001) – Beschermd monument Liersesteenweg 242 – kasteel Ten Bos (Moreuskasteel) (BS 30/06/2005) – Beschermd landschap omgeving Hof van Riemen (BS 14/09/1976) – Beschermd monument Hof van Riemen met toegangspoort en brug (BS 14/09/1976) – Beschermd landschap uitbreiding omgeving van Hof van Riemen (BS 6/07/1977) – Beschermd landschap Kerkhof rond de OLV Kerk (BS 11/11/1976)
Erfgoedlandschappen	Onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013, gewijzigd bij decreet van 04 april 2014 en onroerend erfgoedbesluit van 16/05/2014	Niet van toepassing
Inventaris bouwkundig erfgoed	Onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013, gewijzigd bij decreet van 04 april 2014 en onroerend erfgoedbesluit van 16/05/2014 Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen (VIOE) - vastgestelde lijst (28/11/2014)	Zie bijlage 'inventaris bouwkundig erfgoed'
Archeologisch erfgoed	Worden beschermd via decreet op het archeologisch patrimonium (30/06/1993) en het besluit houdende de bescherming van het archeologisch patrimonium (20/04/1994)	Binnen de afbakeningslijn zijn op een paar plaatsen aanduidingen gemaakt in het CAI. De locaties in de omgeving van een plangebied van één van de PRUP's waar een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd, wordt in de documenten van elk afzonderlijk PRUP besproken. (zie Bestaande ruimtelijke structuur
Fysisch systeem		
Waterloop	Wetgeving mbt bevaarbare en onbevaarbare waterlopen	<p>De Grote Nete, ten oosten van de afbakeningslijn is een bevaarbare waterloop.</p> <p>De afbakeningslijn interfereert met of grenst aan volgende waterlopen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Huizebeek (2de categorie) – Verkensloop (3de categorie) – Dorpsloop (3de categorie) – Loop van Riemen (3de categorie) – Klein Veldekenloop (3de categorie) – Rashoevebeek (2de categorie) – Bergebeek (2de categorie) – Statieloop (3de categorie) – Notesloop (2de categorie) – Moerenloop (2de categorie)
Beschermingszone grondwaterwinning	De afbakening van waterwingebieden en beschermingszones valt onder het besluit van 27 maart 1985.	Niet van toepassing
Watertoets	Artikel 8 decreet integraal waterbeleid + uitvoeringsbesluit watertoets (watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden 2014)	<p>Op volgende plaatsen binnen de afbakeningslijn liggen effectief overstromingsgevoelige gebieden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Rond de Rashoevebeek – Zones rond de Bergebeek – Kleine zones ronde Huizebeek – Rond de Averehteloop – Rond deze waterlopen zijn in de meeste gevallen ook zones aanwezig die gelegen zijn in mogelijk overstromings-

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP (gemeente)
		gevoelig gebied.
Signaalgebieden		<ul style="list-style-type: none"> – Ten zuiden van de afbakeningslijn ligt het goedgekeurd signaalgebied Rashoeve met vervolgtraject. – Rond de Bergebeek (thv de Lerreksstraat) is er een signaalgebied uit reeks 3 gelegen.
Mobiliteit/openbare ruimte		
Buurtwegen	Cf. atlas der buurtwegen	Niet van toepassing
Mobiliteitsplan	Visie geldende mobiliteitsplan Heist-op-den-Berg	<p>Aangezien de gewenste verkeerstructuur uit het GRS gebaseerd is op de synthesesnota (fase 2) van het mobiliteitsplan worden hieronder de relevante elementen uit het conform verklaard mobiliteitsplan (beleidsplan, fase 3) opgesomd:</p> <p>Lokale weg type I: Lostraat tussen de N10 en de spoorwegovergang, bijkomende ontsluiting van het (regionale) industriepark Ten Bosch. Na de spoorwegovergang wordt deze een lokale weg II.</p> <p>Lokale weg type II: Heistsehoek en Schoorstraat: ontsluiting van het regionaal industrieterrein Ten Bosch</p> <p>Lokale weg III: overige wegen</p> <p>Routes voor vrachtverkeer: de N10 en N15 vormen de hoofdontsluiting. Zij dienen tevens ter ontsluiting van de industriezone Ten Bosch en toekomstig voor de ontsluiting van nieuwe bedrijvzones.</p>
Rooilijnplan	decreet houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen (8/05/2009)	Binnen het plangebied zijn er voor de wegenis geen rooilijnplannen opgemaakt.
Andere		
Recht van voorkoop	Domeinen waarop rechten van voorkoop gelden zijn o.m.: natuurbehoud, ruilverkaveling, ruimtelijke ordening, woonbeleid, waterbeleid, scheepvaart,...	Binnen de afbakeningslijn liggen enkel kleinere zones die gelegen zijn in een zone voor recht van voorkoop voor waterwegen en zeekanaal NV.

Figuur 6: CAI: archeologisch erfgoed



4 Bestaande ruimtelijke structuur

Een weergave van de bestaande ruimtelijke structuur is terug te vinden in de kaartenbundel.

Zie kaart 4 "ruimtelijk-juridische context" in kaartenbundel

4.1 Bestaande feitelijke toestand

Het PRUP Afbakeningslijn Kleinstedelijk Gebied Heist-op-den-Berg is volledig binnen de gemeente Heist-op-den-Berg gelegen. De bestaande feitelijke toestand van het plangebied wordt weergegeven op volgende kaarten (bijgevoegd in bijlage):

Zie kaart 1 "situering topokaart" in kaartenbundel

Zie kaart 2 "bestaande feitelijke toestand - orthofoto" in kaartenbundel

Zie kaart 6 "fysisch systeem" in kaartenbundel

5 Programma – behoefteanalyse

5.1 Provinciale taakstelling bedrijvigheid

Taakstelling planperiode 1992-2007

De provincie is bevoegd voor de afbakening van bijkomende regionale bedrijventerreinen in de kleinstedelijke gebieden en de specifieke economische knooppunten. In dit kader is in het RSPA aan de provincie een taakstelling van 437 ha bijkomende bedrijventerreinen toebedeeld voor de periode 1992-2007. Dit pakket (pakket 3) omvat ook de bijkomende lokale bedrijventerreinen in de kleinstedelijke gebieden en de specifieke economische knooppunten.

Taakstelling planperiode vanaf 2007

Op 16 februari 2011 is de tweede partiële herziening van het RSV voor de planperiode vanaf 2007 bekrachtigd door het Vlaams Parlement.

De provincie is parallel hiermee ook van start gegaan met een gedeeltelijke herziening van het RSPA. Deze partiële herziening werd goedgekeurd door de Vlaams Minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport op 4 mei 2011.

In de voorbereiding van de gedeeltelijke herziening van het RSV werd op Vlaams niveau voor de planperiode 1992-2007 een stand van zaken opgemaakt (referentiedatum: 1 januari 2007). Uit deze ruimtebalans blijkt dat er van de totale taakstelling van 2.927 ha (de taakstelling van de verschillende beleidsniveaus) voor de provincie Antwerpen 676 ha zijn gerealiseerd (het betreft de samengetelde cijfers van de 4 pakketten). Er wordt op Vlaams niveau voorgesteld om de 2.251 ha die niet werden gerealiseerd, over te dragen naar de volgende planperiode (vanaf 2007). Daarnaast wordt er in de gedeeltelijke herziening van het RSV voor de planperiode vanaf 2007 een prognose voor bijkomende bedrijventerreinen van 98 ha extra berekend. Samengeteld komt dit neer op een nieuwe taakstelling van 2.349 ha (2.251 ha + 98 ha) voor de planperiode vanaf 2007.

In de gedeeltelijke herziening van het RSPA wordt dezelfde verdeling over de verschillende pakketten gehanteerd als voor planperiode 1992-2007. Dit komt voor de provincie (pakket 3) neer op een taakstelling van 367 ha voor de planperiode vanaf 2007.

Overheveling taakstelling

In het RSV is de mogelijkheid voorzien om voor bepaalde economische knooppunten waar het uitvoeren van een te omvangrijke taakstelling tot ruimtelijk onverantwoorde oplossingen zou leiden (= overschrijden van ruimtelijke draagkracht), een

gedeelte van de Vlaamse taakstelling toe te wijzen aan economische knooppunten van een lager niveau zoals de kleinstedelijke gebieden (RSV, p. 445).

In het kader hiervan werd op 27 mei 2009 door provincie en Vlaams gewest een protocol ondertekend waarmee een deel van de Vlaamse taakstelling voor de periode 1992-2007 werd overgeheveld van het Vlaams gewest naar de provincie (principebeslissing deputatie dd. 23 april 2009 en goedkeuring deputatie dd. 20 mei 2009). Het gaat over een taakstelling van 150 ha.

Gelet op het aflopen van de planperiode 1992-2007 wordt in de gedeeltelijke herziening van het RSPA deze overheveling toegepast op de overgedragen en herverdeelde cijfers voor de nieuwe planperiode vanaf 2007.

Totale taakstelling

Rekening houdend met de gedeeltelijke herzieningen van het RSV en het RSPA en met de overheveling komt de globale taakstelling van de provincie (pakket 3) op 517 ha (367 ha + 150 ha) voor de planperiode vanaf 2007.

Dit cijfer van 517 ha omvat een deel van de totale taakstelling 1992-2007 dat niet werd gerealiseerd (door de overdracht zoals voorzien in de gedeeltelijke herziening van het RSV). Hierdoor komt dit cijfer in de plaats van de oorspronkelijke 437 ha van de planperiode 1992-2007, en niet er bovenop.

Realisaties vóór 1 januari 2007 gaven invulling aan de taakstelling van 437 ha uit de planperiode 1992-2007. Realisaties ná 1 januari 2007 geven invulling aan de nieuwe taakstelling van 517 ha voor de planperiode vanaf 2007 (zie verder).

De nieuwe taakstelling van 517 ha wordt geoperationaliseerd in de partiële herziening van het RSPA.

Omgaan met provinciale taakstelling

In het RSPA is geen cijfermatige taakstelling voor bijkomende regionale bedrijventerreinen opgenomen voor de afzonderlijke kleinstedelijke gebieden en specifieke economische knooppunten. Het aantal toe te bedelen hectare wordt geval per geval bepaald tijdens de voorstudies van de afbakeningsprocessen van de kleinstedelijke gebieden of bij de studies voor de regionale bedrijventerreinen in de specifieke economische knooppunten, in functie van de ruimtelijke draagkracht. De hieruit voortvloeiende oppervlakten worden dan telkens getoetst met de globale taakstelling op provinciaal niveau die in zijn globaliteit wordt bijgehouden.

5.1.1 Invulling van de taakstelling 4

Overzicht naargelang planningsproces

2 gewestplanwijzigingen werden goedgekeurd na 1 januari 2000 (BVR 30 maart 2001) en dragen dus bij tot de te realiseren taakstelling:

- economisch knooppunt Duffel (Reynaers): 23 ha;
- kleinstedelijk gebied Lier (Hagenbroek): 17 ha.

Beide gewestplanwijzigingen vullen 40 ha van de taakstelling in.

Op 7 juni 2004 werd de afbakening van het kleinstedelijk gebied Mol goedgekeurd door de minister. In dit kader werden 3 PRUP's voor bijkomende regionale bedrijventerreinen goedgekeurd:

- PRUP Berkenbossen te Mol: 36 ha bijkomend gemengd regionaal bedrijventerrein als uitbreiding van de bestaande industriezones op het gewestplan. Dit PRUP werd echter door de provincieraad terug ingetrokken als gevolg van een schorsingsarrest door de Raad van State (arrest nr. 144.477 van 17 mei 2005);
- PRUP Holven te Balen (economisch knooppunt): herbestemming van bestaande ambachtelijke zone naar gemengd regionaal bedrijventerrein incl. uitbreiding met 19 ha;
- PRUP Stenehei te Dessel: 13 ha gemengd regionaal bedrijventerrein.

In totaal werden in het kleinstedelijk gebied Mol en in het economisch knooppunt Balen 32 ha van de provinciale taakstelling gerealiseerd.

Ook bij de afbakening van het kleinstedelijk gebied Lier werd een bijkomend regionaal bedrijventerrein aangeduid. Het PRUP Antwerpsesteenweg werd door de minister goedgekeurd op 28 juli 2006 en is goed voor 26 ha bijkomende regionale bedrijvigheid.

⁴ De oppervlakten werden berekend in GIS. Bij de intekening van de contouren werd volgende werkwijze gehanteerd:

- De contouren worden "bruto" ingetekend. M.a.w. ze omvatten buffers, wegenis, ...;
- Zaken die niets met het bedrijventerrein te maken hebben worden eruit gehaald (bv. woonlinten in PRUP De Kluis);
- Enkel de bijkomende oppervlakte wordt meegenomen. Dus bestaande bedrijvenzones volgens het gewestplan en BPA's worden eruit gesneden (bv. PRUP Willebroek-noord);
- Lokale bedrijventerreinen (GemRUP's) in kleinstedelijke gebieden en economische knooppunten worden meegenomen (bv. GemRUP Hoge Mauw Arendonk; GemRUP De Meiren-Heuvelstraat Hoogstraten, GemRUP Winning Puurs, GemRUP De Brulen Arendonk en GemRUP Poort tot Noeveren Boom);
- Regularisaties en uitbreidingen van zonevrije bedrijven worden niet meegenomen (ook sectorale BPA's/RUP's), dus bv. niet PRUP Rodendijk;
- Bestemmingswijzigingen voor (nieuwe) kantoren worden wel meegeteld (maar komen tot op heden niet voor).

Ingevolge een bindende bepaling van de partiële herziening van het GRS van Bornem maakte de gemeente een GemRUP (Achterhaalde bedrijventerreinen) op waarmee 3 achterhaalde KMO-zones in het centrum van Bornem worden omgezet naar woongebied. Dit GemRUP werd op 6 april 2006 goedgekeurd door deputatie waardoor 0,5 ha bedrijventerrein werd omgezet naar woongebied.

In het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Hoogstraten werd een bijkomende zone aangeduid voor de vestiging van regionale bedrijvigheid. Het PRUP De Kluis werd op 14 mei 2007 door de minister goedgekeurd. Middels dit PRUP werd 62 ha regionaal bedrijventerrein bij gecreëerd.

In Hoogstraten heeft de deputatie op 13 juli 2006 ook een GemRUP goedgekeurd (De Meiren-Heuvelstraat). In dit GemRUP wordt 4 ha bijkomend bedrijventerrein gerealiseerd. In Hoogstraten werd dus in totaal 66 ha van de taakstelling gerealiseerd.

Als uitvoering van het kaderplan voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de Brabantse poort (Niel, Boom, Puurs, Willebroek en Bornem) werden ook reeds een aantal PRUP's opgemaakt:

- PRUP Pullaar te Puurs (economisch knooppunt): omzetting van 31 ha agrarisch gebied naar regionaal bedrijventerrein (goedkeuring minister op 12 juli 2004);
- PRUP Krekelenberg II te Boom (kleinstedelijk gebied) en Niel: omzetting van lokaal bedrijventerrein met openbaar karakter naar regionaal bedrijventerrein. Omdat het gaat over een bestaande bedrijvenzone op het gewestplan, draagt dit PRUP niet bij tot de provinciale taakstelling (goedkeuring minister op 7 juni 2006);
- PRUP Willebroek-noord bis te Willebroek en Puurs (economische knooppunten): herstructurering van een bestaande brownfield met een uitbreiding van 14 ha (goedkeuring minister op 22 december 2008);
- PRUP De Hulst te Willebroek (economisch knooppunt) en Mechelen: bijkomend gemengd regionaal bedrijventerrein van 33 ha als uitbreiding van een bestaand industriegebied volgens het gewestplan (goedkeuring minister op 1 december 2009).

In de Brabantse poort werd dus tot op heden 78 ha gerealiseerd.

In het economisch knooppunt Arendonk heeft de deputatie op 28 augustus 2008 een GemRUP goedgekeurd (Hoge Mauw). In dit GemRUP wordt 14 ha bijkomend bedrijventerrein gerealiseerd.

Op 31 juli 2008 keurde de deputatie het GemRUP De Brulen goed. Met dit GemRUP wordt 0,5 ha bedrijventerrein gerealiseerd. In Arendonk werd dus in totaal 14,5 ha van de taakstelling gerealiseerd.

In het economisch knooppunt Puurs heeft de deputatie op 20 mei 2010 een GemRUP goedgekeurd (Schipstraat). In dit GemRUP wordt 0,5 ha bedrijventerrein om-

gezet naar woongebied. Op 23 december 2010 keurde de deputatie het GemRUP Winning te Puurs goed waarin 5 ha bijkomend bedrijventerrein wordt gerealiseerd. In het GemRUP Ruisbroekdorp wordt 1,5 ha bedrijventerrein omgezet naar woongebied. De deputatie keurde dit GemRUP goed op 6 oktober 2011. In Puurs werd dus in totaal 3 ha van de taakstelling gerealiseerd.

In Boom heeft de deputatie op 29 juli 2010 een GemRUP goedgekeurd (Poort tot Noeveren). In dit GemRUP wordt 3 ha bijkomend bedrijventerrein gerealiseerd. In het GemRUP Poort tot Noeveren fase 2 wordt 5 ha bedrijventerrein omgezet naar woongebied. De deputatie keurde dit GemRUP goed op 30 juni 2011. Met de gemRUP's in Boom werd dus de taakstelling in totaal met 2 ha verminderd.

In het economisch knooppunt Duffel heeft de deputatie op 14 oktober 2010 een GemRUP goedgekeurd (Ter Elst-Kerkenblok). In dit GemRUP wordt 2 ha bedrijventerrein omgezet naar woongebied.

In het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Geel werd 92 ha bijkomend regionale bedrijvigheid bestemd. De PRUP's werden op 10 april 2012 door de minister goedgekeurd.

In totaal werden reeds 348 ha herbestemd naar bedrijventerrein.

Chronologisch overzicht

In onderstaande tabel worden de herbestemmingen die bijdragen tot de provinciale taakstelling samengevat. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- herbestemmingen die werden goedgekeurd vóór 1 januari 2007: deze dragen bij tot de taakstelling voor de planperiode 1992-2007;
- herbestemmingen die werden goedgekeurd ná 1 januari 2007: deze dragen bij tot de taakstelling voor de planperiode vanaf 2007.

Vóór 1 januari 2007 (invulling taakstelling 1992-2007):			
Datum goedkeuring	RUP/gewestplanwijziging	Gemeente(n)	# Ha
31 juli 1991	BPA Landelijk gebied deelplan 44	Bornem	1
29 augustus 2000	BPA Industriezone	Bornem	-26
30 maart 2001	Gewestplanwijziging Hagenbroek	Lier	17
30 maart 2001	Gewestplanwijziging Reynaers	Duffel	23
7 juni 2004	PRUP Holven	Balen	19
7 juni 2004	PRUP Stenehei	Dessel	13
12 juli 2004	PRUP Pullaar	Puurs	31
6 april 2006	GemRUP Achterhaalde bedrijventerreinen	Bornem	-0,5
13 juli 2006	GemRUP De Meiren/Heuvelstraat	Hoogstraten	4
28 juli 2006	PRUP Antwerpsesteenweg	Lier	26
totaal 1992-2007			107,5

Nà 1 januari 2007 (invulling taakstelling planperiode vanaf 2007):			
Datum goedkeuring	RUP/gewestplanwijziging	Gemeente(n)	# Ha
14 mei 2007	PRUP De Kluis	Hoogstraten	62
31 juli 2008	GemRUP De Brulen	Arendonk	0,5
28 augustus 2008	GemRUP Hoge Mauw	Arendonk	14
22 december 2008	PRUP Willebroek-noord bis	Willebroek/Puurs	14
1 december 2009	PRUP De Hulst	Willebroek/Mechelen	33
20 mei 2010	GemRUP Schipstraat	Puurs	-0,5
29 juli 2010	GemRUP Poort tot Noeveren	Boom	3
23 december 2010	GemRUP Winning	Puurs	5
14 oktober 2010	GemRUP Ter Elst-Kerkenblok	Duffel	-2
30 juni 2011	GemRUP Poort tot Noeveren fase 2	Boom	-5
6 oktober 2011	GemRUP Ruisbroekdorp	Puurs	-1,5
10 april 2012	PRUP's afbakening kleinstedelijk gebied Geel	Geel	69
10 juli 2012	Afbakening kleinstedelijk gebied Mol	Mol	37
	PRUP Berkenbossen Oost ⁵		
	PRUP Berkenbossen West		

⁵ voor het PRUP "Berkenbossen Oost" (30 ha) ontving de provincie op 28 september 2012 een verzoekschrift tot nietigverklaring en schorsing.

Datum goedkeuring	RUP/gewestplanwijziging	Gemeente(n)	# Ha
10 juli 2012	Afbakening kleinstedelijk gebied Mol PRUP Stenehei fase 2	Dessel	10,5
		totaal vanaf 2007	240

Saldo planperiode vanaf 2007

Berekening saldo

107,5 ha van de herbestemmingen werden gerealiseerd vóór 1 januari 2007 en zijn aldus reeds meegerekend bij de herberekening die werd gemaakt in het kader van de partiële herziening van het RSV. De herbestemmingen die werden doorgevoerd ná 1 januari 2007 (in totaal 200,5 ha) geven reeds invulling aan de taakstelling voor de planperiode vanaf 2007.

Het saldo bedraagt dus:

517 ha provinciale taakstelling pakket 3 planperiode vanaf 2007
 - 240 ha invulling na 1 januari 2007

277 ha

Er zijn dus nog 277 ha aan bijkomende regionale bedrijventerreinen te verdelen.

Processen in voorbereiding

De lopende planningsprocessen moeten worden gekaderd binnen de nieuwe taakstelling voor de planperiode vanaf 2007 en werden in dit kader geherevalueerd. Voor bepaalde processen resulteerde dit in een hoger cijfer dan wat initieel (op basis van de taakstelling 1992-2007) werd vooropgesteld in eerdere provinciale beleidsdocumenten.

Het vermelde aantal ha in onderstaande opsomming zijn vermoedelijke cijfers. Het uiteindelijke cijfer zal pas vastliggen op het moment dat de procedures voor de herbestemmingen volledig zijn afgerond. Veel hangt immers nog af van de resultaten van het overleg en het openbaar onderzoek. Om de verdere verdeling over de provincie te bekijken, kan dus voor deze processen voorlopig enkel gewerkt worden met aannames en “vorken” waarbinnen de te herbestemmen oppervlakte zich zal bevinden.

Ten gevolge van de verhoogde taakstelling voor de planperiode vanaf 2007, worden voor de lopende planningsprocessen volgende cijfers geraamd:

PRUP/planningsproces	Gemeente(n)	Gemiddeld # ha
PRUP Ooievaarsnest	Puurs	10
PRUP Willebroek-Centraal (A12)	Willebroek	31
PRUP Willebroek-Zuid (A12)	Willebroek	23
PRUP Duwijk fase III	Lier	30
PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Boom	Boom	0
PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Herentals	Herentals	54
PRUP Marnixdreef	Lier	1
TOTAAL in voorbereiding		149

Deze cijfers zijn getoetst aan de taakstelling van 517 ha voor de planperiode vanaf 2007. Het spreekt voor zich dat ook in de toekomst deze cijfers kunnen wijzigen als de taakstelling wijzigt.

Gemiddeld rest er dus een saldo van 128 ha (277 ha – 149 ha) voor het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg, het specifiek economisch knooppunt Malle en eventuele toekomstige herzieningen van reeds afgeronde planningsprocessen.

5.2 Aanbod en behoeftebepaling woningen binnen KSG

5.2.1 Taakstelling wonen

Taakstelling 1991-2007

Voor het KSG Heist-op-den-Berg werd in het RSPA een taakstelling voorzien van 1.762 woningen voor de planperiode 1991-2007. Deze taakstelling werd als minimaal te realiseren woningen beschouwd.

Op basis van een onderzoek naar het aantal afgeleverde bouwvergunning, is er een nog niet gerealiseerde taakstelling van 275 woningen.

Taakstelling 2007-2012

De bijkomende woningbehoefte voor het KSG Heist-op-den-Berg voor de planperiode 2007-2012 wordt geraamd op 1077 wooneenheden.

Conclusie te realiseren taakstelling tot 2012

Gezien een deel van de taakstelling 1991-2007 nog niet werd gerealiseerd (275 won.) en er voor de periode 2007-2012 een bijkomende taakstelling werd opgelegd, bedraagt de totale nog te realiseren taakstelling tot 2012 1.352 woningen.

Taakstelling 2007-2022

De taakstelling voor de planperiode 2007-2022 bedraagt 3189 woongelegenheden. Voor de periode 20012-2022 bedraagt het saldo dan 2112 woongelegenheden. Deze bijkomende taakstelling 2012-2022 wordt enkel informatief meegegeven.

5.2.2 Beschikbaar bouwpotentieel of aanbod

In het stedelijk gebied liggen er nog 774 onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen in woongebied. Daarnaast, liggen er nog heel wat niet aangesneden binnengebieden.

Hiervoor is een berekening opgenomen in de voorstudie afbakening KSG. Uit de confrontatie van het bouwpotentieel met de taakstelling blijkt dat er in functie van de taakstelling bijkomende gebieden moeten worden aangesneden voor de realisatie van 212 à 500 woningen.

5.2.3 Selectie en afweging zoeklocaties wonen cf. de voorstudie

Er zijn 4 woonuitbreidingsgebieden binnen het KSG gelegen, die grenzen aan het bestaande woongebied.

De WUG's Werft, het Spek, Kerselaarlaan en Slachthuis worden cf. de voorstudie weerhouden om te ontwikkelen.

Per WUG werd er op basis van de oppervlakte van het gebied en een woningdichtheid van 25 won/ha een berekening gemaakt van het aantal te realiseren woningen. Die 25 wo/ha gelden als een minimumdichtheid in de gebieden.

Tabel 2: voorstudie - overzicht WUG's met aantal woningen o.b.v. 25 won/ha

	Omvang in ha	Aantal woningen obv 25won/ha
Kerselaarlaan	4,8	120
Het Spek	1,0	25
Werft	11,9	298
Slachthuis	11,7	293
Totaal WUG	21,8	736

Het totaal aantal te realiseren woningen in deze gebieden (zowel deel WUG als woongebied) bedraagt 736 woningen cf. een woningdichtheid van 25 won/ha. Hierbij is wel het volledige WUG slachthuis in rekening gebracht in plaats van enkel het noordelijke deel.

5.2.4 Te ontwikkelen woonuitbreidingsgebieden in kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied

Conform de voorstudie komen 4 woonuitbreidingsgebieden in aanmerking om ontwikkeld te worden: Werft, Slachthuis, Kerselaarlaan en Het Spek.

In kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied en de opmaak van de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, worden er 2 van de 4 woonuitbreidingsgebieden weerhouden om om te zetten naar stedelijk woongebied:

- WUG Het Spek, gekoppeld aan de aansnijding van het aangrenzende woongebied Hoekweg dat in het GRS bevroren is;
- WUG Kerselaarlaan

Bij de voorstudie werden beide gebieden beoordeeld als 'geschikt' als stedelijk woongebied.

Het WUG Werft en het WUG Slachthuis worden niet weerhouden. Hierdoor is de ontwikkeling van deze gebieden pas op langere termijn mogelijk:

- Het woonuitbreidingsgebied Slachthuis kent een problematiek met betrekking tot waterhuishouding en er zijn beperkte ontsluitingsmogelijkheden. Een deel van het gebied is overstromingsgevoelig. Een ontwikkeling is hier pas wenselijk als de bestaande waterproblematiek opgelost wordt. Bij de voorstudie werd dit gebied beoordeeld als 'deels geschikt' als stedelijk woongebied omwille van volgende redenen: het aanpakken van de waterproblematiek is een bijzonder aandachtspunt, er moet een buffering worden gerealiseerd ten opzichte van de N10 en het slachthuis en erftoegangen op de N10 zijn niet aanvaardbaar vanuit verkeersveiligheid. Deze grensstellende elementen bemoeilijken een ontwikkeling op korte termijn.
- Het woonuitbreidingsgebied Werft betreft een nog groot onbebouwd gebied aan de rand van het kleinstedelijk gebied met nog een sterk landelijk karakter en bestaand landbouwgebruik (landbouweiland). Bij de voorstudie werd dit gebied beoordeeld als 'matig geschikt' als stedelijk woongebied. Door deze bestaande situatie is een ontwikkeling op korte termijn niet wenselijk.

Door de ontwikkeling van de WUG Het Spek en Kerselaarlaan aan een woningdichtheid van minimum 25 won/ha alsook een sterke verdichting in het stedelijk centrum (stedelijke as Station - Bergstraat - Berg), wordt de taakstelling wonen ingevuld binnen de periode 2007-2012.

PRUP Het Spek

Het PRUP Spek bevat slechts een klein gedeelte WUG. Er wordt voor gekozen om ook het naastliggende, niet ontwikkelde woongebied mee te nemen in het PRUP.

PRUP Kerselaarlaan

Dit PRUP sluit aan bij het gemeentelijke RUP Boonmarkt en vervangt het oudere gemeentelijke RUP Kerselaarlaan. Het volledige WUG kan hier nog ontwikkeld worden.

Sociaal wonen in PRUP Het Spek en Kerselaarlaan

In de voorstudie nota wordt het bindend sociaal objectief weergegeven in kader van het Decreet Grond- en Pandenbeleid. Voor de 4 geselecteerde woonuitbreidingsgebieden werden er hier omtrent bepalingen en normen voorgeschreven met betrekking tot sociaal wonen: 20% sociale woningen voor gronden in privé-eigendom en 40% voor gronden in (semi-) overheidseigendom.

Het Grondwettelijk Hof heeft in twee arresten van 7 november 2013 een aantal bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid vernietigd. In een tweede arrest (arrest nr. 145/2013) vernietigde het Hof de regeling inzake de sociale lasten (artikel 4.1.16 t.e.m. artikel 4.1.26 DGPB). Bij beschikking van 18 december 2013 heeft het Hof de vernietiging uitgebreid tot een aantal andere bepalingen die onlosmakelijk verbonden zijn met de socialelastenregeling. Meer in het bijzonder worden de bepalingen vernietigd inzake de gewestelijke en gemeentelijke normen sociaal woonaanbod (artikel 4.1.8 t.e.m. artikel 4.1.11 DGPB), de normen sociaal woonaanbod in plangebied (art. 4.1.12 en 4.1.13 DGPB) en de gebiedsspecifieke typebepaling voor RUP's waarin werd voorzien in een sociaal woonaanbod (artikel 7.2.34, §1, DGPB). De overige bepalingen van boek 4 (maatregelen betreffende betaalbaar wonen), waaronder het bindend sociaal objectief, het gemeentelijk actieprogramma en de regeling inzake het bescheiden woonaanbod, blijven bestaan.

De normen m.b.t. de sociale lasten worden vervolgens niet opgenomen bij het PRUP Het Spek en het PRUP Kerselaarlaan.

5.3 Grootschalige detailhandel

Voor grootschalige kleinhandel wordt in het RSPA geen specifieke taakstelling opgegeven. Het aanbodbeleid wordt bepaald op basis van de leemten en knelpunten in het huidige aanbod en een inschatting van behoeften.

Voor grootschalige handelsfuncties is er binnen het bestaande weefsel weinig ruimte. Een verdere uitbreiding van de bestaande handelslinten is niet gewenst. Voor grootschalige functies die thuishoren in het centrum (warenhuizen, huishoudelijk, juwelier,...) moet gezocht worden naar het creëren van grotere panden in of aansluitend op het kernwinkelgebied. Om het stedelijk kernwinkelgebied niet uit te hollen moeten zones hierbuiten exclusief bestemd zijn voor complementaire functie (doe-het-zelf, wooninrichting, tuin,...). De kleinhandelsconcentratie ter hoogte van N10-

Fabiolakruispunt en de concentratie ter hoogte van de Lostraat zijn 2 locaties die worden opgenomen in het PRUP rond de kleinhandelsconcentratie.

5.4 Stedelijke groen- en recreatiegebieden

Heist-op-den-Berg beschikt over enkele structuurbepalende stedelijke groen- en recreatiegebieden: het provinciaal domein Averegten, de Berg, het Hof van Riemen en het sportcentrum. Het provinciaal domein Averegten, het Bergbos en het Park aan Hof van Riemen worden beschouwd als stedelijke groengebieden. Deze groengebieden worden opgenomen binnen de afbakening van het stedelijk gebied.

Het provinciaal groendomein de Averegten wordt opgenomen in een apart PRUP. Op een aantal plaatsen stemt de huidige bestemming niet overeen met de gewenste functie en inrichting. De doelstelling van het PRUP bestaat uit het uitzetten van de ruimtelijke condities voor het bestaande provinciale groendomein de Averegten.

Het PRUP heeft als doel voor het bestaande groendomein een gestuurde en beheerste ontwikkeling van het recreatief aanbod af te stemmen op de landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden van de omgeving als geheel. Dit door ruimtelijke condities te scheppen (bestemmingszones en toegelaten functies en activiteiten te bepalen) en een kader uit te zetten voor een visueel aangepaste ontwikkeling (voorschriften met betrekking tot inrichting met het oog op landschappelijke inpassing en bereiken van 'visuele huisstijl').

6 Aandachtspunten en randvoorwaarden

6.1 Conclusie planMER

De afbakeningslijn zelf wordt niet beoordeeld op milieueffecten, gezien het zuiver een grensbepaling betreft.

De afbakeningslijn kan wel nog aangepast worden o.a. op basis van verdere beslissingen over de PRUP's die grenzen aan de afbakeningslijn, nl. de PRUP's Langveld-oost, Averegten; Het Spek en -N10 en beslissingen met betrekking tot Heistse Hoek-zuid en de Driehoek N10-N15. De PRUP's moeten immers eerst nog onderworpen worden aan een volwaardig milieuonderzoek in het planMER. Aanpassingen aan de afbakeningslijn kunnen dus nog gebeuren, deels gebaseerd op het MER voor wat betreft de PRUP's die aan de afbakeningslijn grenzen.

6.2 Conclusie RVR

Conclusie RVR

De dienst VR keurde het RVR goed op 8 februari 2016.

“Op basis van het RVR kan besloten worden dat het weerhouden bedrijventerrein eerder beperkte potentie biedt voor de inplanting van Seveso-inrichtingen. Een (stedenbouwkundig) verbod op dergelijke inrichtingen hoeft vanuit veiligheidsoogpunt niet aan de orde te zijn. Dit betekent evenwel niet dat zondermeer alle Seveso-inrichtingen kunnen toegelaten worden. Een differentie dringt zicht dan ook op in die zin dat enkel Seveso-inrichtingen kunnen toegelaten worden waarvan de externe risico's verbonden aan de gevaarlijke (Seveso-) stoffen in de inrichting voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria. Deze differentiatie zou kunnen doorgevoerd worden via een stedenbouwkundig voorschrift dat als volgt kan luiden:

‘Inrichtingen zoals bedoeld in het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, kunnen maar worden toegelaten voor zover de externe risico's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen (in de inrichting) voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria.’”

7 Afbakening stedelijk gebied

7.1 Methodiek afbakening

7.1.1 Aanzet tot afbakening

Alvorens tot een definitieve afbakeningslijn te komen, wordt in een eerste fase een voorlopige contour vastgelegd op basis van voorbereidend onderzoek. Deze aanzet tot afbakening wordt uitgezet op middenschalgig niveau. Voor de contour wordt uitgegaan van een maximale afbakening die in een tweede fase verfijnd zal worden (onder meer op basis van resultaten uit het planMER). De aanzet tot afbakening wordt gemaakt op basis van grens- of voorwaardenstellende elementen in de open ruimte (natuur, landschap, landbouw, water) enerzijds en sturende elementen (taakstelling voor wonen en werken, bestaande centrum, harde bestemmingen gewestplan, (P)RUP's...) anderzijds.

Grensstellende elementen

Structuurbepalende elementen van het buitengebied, die een belangrijke rol vervullen op het vlak van open-ruimtefuncties, kunnen een grens vormen voor de stedelijke ontwikkeling. Ze zijn grensstellend voor de ontwikkeling van harde stedelijke functies (wonen, regionale bedrijvigheid, grootschalige detailhandel,...). Ze zijn niet grensstellend voor zachte functies zoals de ontwikkeling randstedelijke groengebieden die een rol kunnen hebben in het stedelijk functioneren.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen sterk en matig grensstellende elementen. Sterk grensstellende elementen vormen een absolute grens voor de uitbreiding van harde stedelijke functies. Matig grensstellende elementen kunnen mits een goede motivatie in functie van de samenhang van het stedelijk aanbodbeleid overschreden worden.

Bij het bepalen van de aanzet tot afbakening werden volgende elementen beschouwd als (mogelijk) grensstellend vanuit de open ruimte:

Grensstellende elementen vanuit natuur

- Sterk grensstellend:
 - Vallei van de Grote Nete: VEN-gebied, natuurverbingsgebied op provinciaal niveau. De (toekomstige) hoofdfunctie is natuur en waterberging.
- Matig grensstellend:
 - Het bosgebied Averegten heeft een ecologische, landschappelijke en recreatieve waarde. Het noordwestelijk deel van het bos heeft als hoofdfunctie natuur.
 - Het gebied ten westen van de Averegten heeft als hoofdfunctie natuur.

Grensstellende elementen vanuit landschap

- Sterk grensstellend:
 - Beschermde landschappen en dorpsgezichten in de open ruimte worden beschouwd als grensstellende elementen voor de stedelijke ontwikkeling. Het Pelgrimhof is een beschermd landschap aan de rand van het stedelijk gebied.
 - Het landschap ten zuiden van de afbakeningslijn is een open landschap.
- Matig grensstellend:
 - Aan de noord- en oostzijde van de getuigenheuvel 'berg' ligt een kenmerkend boomgaardenlandschap.

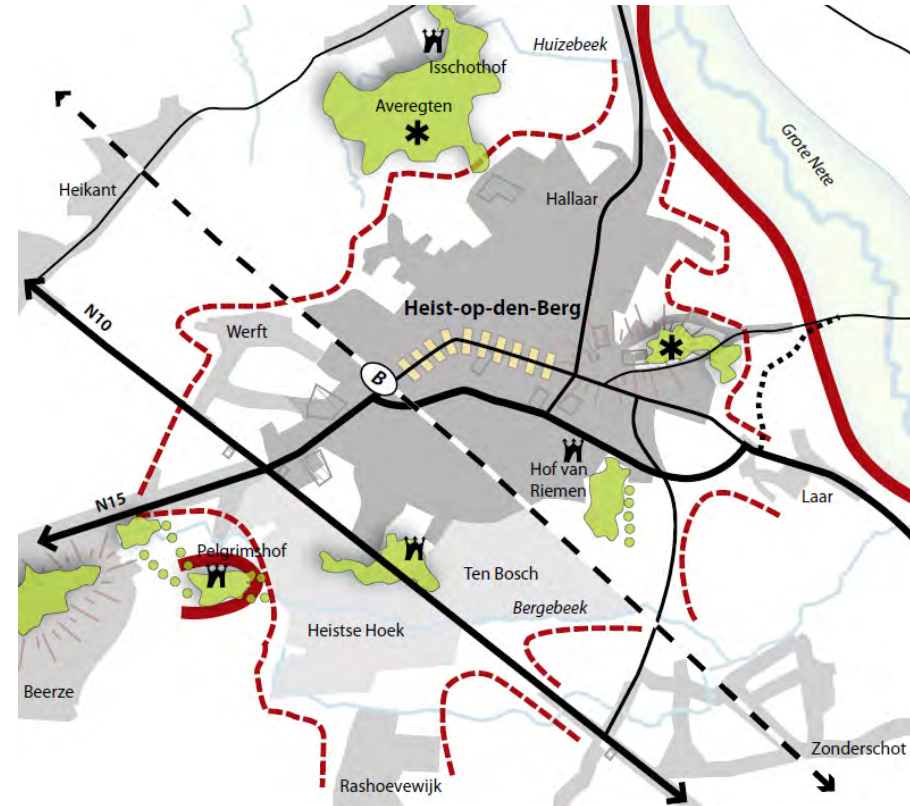
Grensstellende elementen vanuit landbouw

- Matig grensstellend:
 - Landbouwgebied Zonderschot: door het Vlaams gewest herbevestigd agrarisch gebied.

Grensstellende elementen vanuit water

- Sterk grensstellend:
 - Vallei van de Grote Nete: vallei met natuurlijke waterberging. De (toekomstige) hoofdfunctie is natuur en waterberging.
 - Overstromingsgevoelige gebieden met huidige en/of toekomstige hoofdfunctie waterberging (o.a. overstromingsgevoelige zone Rashoevebeek)

Figuur 7: grensstellende elementen vanuit de open ruimte



Sturende elementen

In onderstaande opsomming worden de voornaamste elementen aangegeven die als sturend element hebben gefungeerd bij het uitzetten van de aanzet tot afbakening:

- Harde bestemmingen op het gewestplan Mechelen
- HAG
- Bestaande BPA's en RUP's (zie 2.5)
- Geplande PRUP's in kader van het afbakeningsproces:
 - PRUP Het Spek
 - PRUP Averegten

- PRUP N10 – deelplan Lostraat
- PRUP Langveld
- Grootschalige lijninfrastructuur
- Feitelijke grenzen tussen centrumgebied en gehuchten

Omschrijving van de afbakeningslijn

Het resulterende voorstel van afbakeningslijn houdt rekening met de taakstellingen van het kleinstedelijk gebied enerzijds en met enkele grensstellende elementen vanuit natuur, landschap, landbouw en water anderzijds.

In grote lijnen zit het stedelijk gebied geschrant tussen 3 grote relictzones:

- Vallei van de Grote Nete
- Bos- en akkergebied Itegemse Heide en Averegeten
- Kasteel- en hoevedomeinen Land van Sint-Katelijne-Waver

Omwille van taakstelling rond wonen worden de plancontouren van deze PRUP's opgenomen binnen de afbakeningslijn.

Voor de taakstelling rond bedrijvigheid wordt een zone ten zuiden van het bestaande bedrijventerrein Ten Bosch meegenomen binnen de afbakening (Het PRUP langveld-oost). Er zal onderzocht worden of een bijkomend bedrijventerrein kan opgericht worden.

De stedelijke functie 'grootschalige kleinhandel' hoort eveneens thuis in een kleinstedelijk gebied. De kleinhandel langs de N10 dient beter gestructureerd te worden en er worden kleinhandelsconcentraties opgericht. De plangebieden met deze functie worden daarom ook opgenomen binnen het kleinstedelijk gebied.

Een kleinstedelijk gebied is echter meer dan alleen wonen en werken, ook recreatie en groen horen er thuis. Daarom worden ook groen- en recreatiegebieden mee opgenomen binnen de plancontour (vb. Hof van Riemen, domein de Averegeten).

Het beschermde landschap Pelgrimshof wordt buiten de afbakeningslijn gelegd. Dit parkgebied volgens het gewestplan is omringd door agrarisch gebied en ligt tussen 2 harde functies nl. het bedrijventerrein Heistse Hoek en het woongebied Beerzel. Het behoort eveneens tot de relictzone Kasteel- en hoevedomeinen Land van Sint-Katelijne-Waver.

Aansluitend aan het stedelijk gebied ligt aaneengesloten agrarisch gebied en in het westen, zuiden en zuidoosten herbevestigd agrarisch gebied.

Het signaalgebied Rashoeve en de vallei van de Grote Nete zijn grensstellende elementen vanuit water en worden buiten de afbakeningslijn gehouden

De afbakeningslijn van het KSG volgt zoveel mogelijk de bestaande juridische (gewestplan) en morfologische grenzen (het bestaande woongebied) en/of infrastruc-

turen (wegen, spoorwegen, waterlopen). De te (her)ontwikkelen zones worden uiteraard mee opgenomen in het stedelijk gebied. De grensstellende elementen vanuit het buitengebied en de sturende principes gebruikt voor de afbakening zijn beschreven (zie hoger) en zijn van toepassing bij het bepalen van de ligging van de afbakeningslijn. Het verloop van de ontwerp-grenslijn is bij benadering als volgt (in wijzerzin):

- In het noorden loopt ze rond het bestaand bosgebied en recreatiegebied van domein Averegeten, evenals rond de geplande uitbreidingszone van het domein. De afbakeningslijn zal in het noorden samenvallen met de grenslijn van het PRUP Averegeten. Dit domein wordt mee opgenomen binnen de afbakeningslijn omdat deze een potentie heeft als stedelijk groengebied;
- In het oosten volgt ze de oostrand van het aaneengesloten woongebied (exclusief woonlinten in woongebied met landelijk karakter). De vallei van de Grote Nete wordt volledig buiten de afbakeningslijn gelaten. Het Bergbos met de toeristentoren wordt meegenomen als zone voor stedelijk groen binnen de afbakeningslijn;
- Vervolgens omsluit ze het stedelijk park- en recreatiedomein Hof van Riemen tot aan de Lostraat. Het landschapspark heeft een belangrijke ondersteunende groen- en recreatieve functie op stedelijk niveau en maakt hierdoor deel uit van het kleinstedelijk gebied. De afbakeningslijn volgt hier de grenzen van het gemeentelijk RUP landschaps- en sportpark Hof van Riemen;
- In het zuidoosten omsluit ze het PRUP Langveld Oost en volgt ze de zuidelijke grens van het bestaande bedrijventerrein (industriepark Ten Bosch);
- Vervolgens komt de grens van de afbakeningslijn te liggen op de N10 en omvat ze ook het woongebied met landelijk karakter rond de N10 ten noorden en ten zuiden ervan tot aan de grens van het PRUP N10 deelplan Lostraat. Op die manier is de zone voor grootschalige kleinhandel verbonden aan de rest van het kleinstedelijk gebied;
- In het zuiden omvat ze het bedrijventerrein Heistse Hoek inclusief een bufferzone. Deze bufferzone loopt over de gehele lengte van de zuidelijke grens van het bedrijventerrein Heistse Hoek, die plaatselijk een verbreding tot aan het woongebied aan de Rashoevebeek loopt. Het signaalgebied aan de Rashoevebeek wordt niet meegenomen binnen de afbakeningslijn;
- De zuidwestelijke grens wordt gevormd door het industriegebied volgens het gewestplan (Wouwerstraat) en woonlinten ten oosten van de Wouwerstraat. Het beschermde landschap Pelgrimshof valt niet binnen de afbakeningslijn;
- De driehoek N10-N15 wordt opgenomen in de afbakeningslijn rekening houdend met de uitbreidingsbehoefte van de dagkliniek Somedi en de aanwezigheid van 2 bestaande handelszaken. De gemeente heeft de bedoeling dit gebied op lokaal niveau te ontwikkelen (uitbreiding dagkliniek, behoud handelszaken) en op deze locatie ook beperkte mogelijkheden voor kantoorachtigen te voorzien.

- In het westen volgt de afbakeningslijn de grens van het HAG en doorsnijdt daarbij het woongebied met landelijk karakter (de woningen ten oosten en zuiden van deze wegen vallen binnen het KSG, de andere er buiten);
- Vervolgens volgt de afbakeningslijn ook de grens van het PRUP het Spek en tot slot volgt ze de straat Moleneinde tot aan domein Averegten.

Het KSG bestaat dus grosso modo uit drie grote deelgebieden: centraal het stedelijk woongebied van Heist-op-den-Berg en Hallaar, in het zuiden de zone van de N10 en de industriegebieden ten zuiden en noorden ervan, in het noorden het natuur- en recreatiedomein Averegten.

7.1.2 Definitieve afbakeningslijn

7.1.2.1 Algemeen

In een tweede fase wordt de aanzet tot afbakening uit de eerste fase verder verfijnd tot op grootschalig niveau. De afbakening uit de eerste fase is sturend voor het PRUP maar niet determinerend. In de eerste plaats waar de voorlopige afbakening nog een aantal onzekerheden inhoudt, is bijkomende afweging aan de orde. Onder meer de conclusies van het planMER kunnen gebruikt worden om de uiteindelijke keuze van afbakeningslijn te sturen en te onderbouwen. Tevens kunnen randvoorwaarden geformuleerd worden m.b.t. stedelijke ontwikkelingen in de omgeving van kwetsbare zones in de buurt van deze lijn.

Verfijning van het schaalniveau

Met de opmaak van het PRUP wordt gestreefd naar een grenslijn die op grootschalig niveau (ofwel 1/2500 à 1/2000) het stedelijk gebied afbakt. De afbakeningslijn van het stedelijk gebied wordt digitaal ingetekend met het GRB en de orthofoto als achtergrond. De nagestreefde nauwkeurigheid bedraagt <1m.

Bij doorvertaling van de aanzet tot afbakening op middenschaal (i.e. niveau stafkaart) naar grote schaal (i.e. kadasterniveau) wordt als algemeen principe vooropgesteld om maximaal de perceelsgrenzen te volgen waar dit ruimtelijk te verantwoorden is. Op deze manier wordt tot een eenduidige uitspraak gekomen voor volledige percelen, en is het zeer duidelijk voor welke delen een stedelijkgebiedbeleid van toepassing is. In bepaalde gevallen zal een afstemming op de perceelsgrenzen echter niet mogelijk zijn. Dit is zo op plaatsen waar de elementen die het tracé van de afbakeningslijn bepalen te sterk afwijken van de kadastrale percelering. In deze situaties wordt ernaar gestreefd om tot een begrenzing te komen die in de eerste plaats verifieerbaar is op terrein. De wijze waarop dit gebeurt, zal verder in de toelichting aan bod komen.

7.1.2.2 Principes voor het uitzetten van de definitieve afbakeningslijn

Zoals aangehaald in het voorgaande wordt de aanzet tot afbakening uit de eerste fase gemaakt op basis van sturende elementen enerzijds en grens- en voorwaardestellende elementen uit de open ruimte anderzijds. Bij verfijning van de afbakeningslijn tot op het nagestreefde schaalniveau is het niet aangewezen om een uniforme methodiek te hanteren voor de verschillende elementen. Al deze elementen zijn immers zeer verschillend van aard. Om deze reden wordt ervoor geopteerd om voor elk van deze elementen een gerichte methodiek uit te werken die toegespitst is op de specifieke kenmerken ervan.

In onderstaande opsomming wordt een overzicht gegeven van de meest voorkomende elementen die als basis hebben gediend voor de afbakening:

- ‘Harde’ bestemmingen van het gewestplan
- Grenzen van een bestaand RUP of BPA of een specifiek PRUP, dat opgemaakt wordt in kader van het afbakeningsproces van het stedelijk gebied (bv. PRUP Langveld)
- Natuurlijke waterlopen
- ‘Harde’ lijnelementen (wegen, spoorwegen, kanalen)

Segmenten van de afbakeningslijn bepaald door grenzen ‘harde’ bestemming van het gewestplan

Een groot deel van de aanzet tot afbakeningslijn wordt bepaald op basis van de grenzen van harde bestemmingen op het gewestplan (woongebied, grens tussen woongebied en woongebied met landelijk karakter, industriegebied, gemeenschapsvoorzieningen, etc.). Voor lijnsegmenten bepaald door deze grenzen gebeurt de verfijning op basis van onderstaande principes.

Correctie van afwijkingen binnen de foutenmarge of “lijndiktefout”

Het gewestplan is analoog ingetekend met de stafkaart (1/25 000) als achtergrond. Dit betekent dat de nauwkeurigheid niet verder reikt dan enkele meters (het zogenaamde middenschalgig niveau) met vaak ruimte voor interpretaties. Perceelsgrenzen zijn daarbij in principe niet gevolgd.

Waar het projecteren van de gewestplangrens op de perceelsgrenzen resulteert in kleine afwijkingen binnen de foutenmarge veroorzaakt door de analoge intekening van het gewestplan op middenschalgig niveau (i.c. < ca. 10 m) stelt zich voor de verfijning niet onmiddellijk een probleem. De grenzen van de ruwe gewestplanzoneringen worden dan gecorrigeerd naar de dichtstbijzijnde perceelsgrens (tenzij een andere wijze van correctie eerder aangewezen is – bv. bij woonbestemming, zie verder).

Het komt echter ook zeer veel voor dat de afwijking ten opzichte van een perceelsgrens groter is dan 10 m, en er bijgevolg ook een ‘zachte’ gewestplanbestemming

van toepassing is op een niet verwaarloosbaar deel van het perceel. Ter bepaling van de afbakeningslijn dienen in deze gevallen andere lijnen en/of grenzen gevolgd te worden. Er wordt daarbij steeds gestreefd naar een logische begrenzing afgestemd op de rechtstreekse omgeving. De wijze waarop dit gebeurt, is in de uitgewerkte methodiek afhankelijk van de bestemming en de gegeven situatie, en wordt in wat volgt meer in detail toegelicht.

Woongebied als bestemming

Bepaling van de afbakeningslijn aan de achterzijde van woonpercelen (woongebied en woongebied met landelijk karakter) aan een uitgeruste weg:

- Op plaatsen waar de grenslijn zich situeert op de achterzijde van woonpercelen, wordt in uitzondering op de algemene regel, niet uitgegaan van een bijsturing van de digitale gewestplanbegrenzing. Ter bepaling van de afbakeningslijn wordt teruggesproken naar de achterliggende redenering die als basis gediend heeft voor de intekening van de gewestplannen. Daarbij is voor randzones van woongebieden en voor woonlinten veelal uitgegaan van een zone met een diepte van 50 m (te meten vanaf de rooilijn). Deze diepte wordt bij het uitzetten van de afbakeningslijn overgenomen als ijkpunt (i.p.v. de ingetekende bestemmingsgrenzen op het gewestplan) en gehanteerd als maximumgrens voor het stedelijkgebiedbeleid. Op basis van dit principe worden volgende regels vastgelegd ter bepaling van de afbakeningslijn:

- (1) Voor percelen die volledig gelegen zijn binnen deze zone van 50 m en die minstens 33 m diep zijn wordt de achterste perceelsgrens gevolgd als grens voor het stedelijk gebied, tenzij de diepte ontoereikend is (zie verder). De regel wordt ook toegepast voor percelen met een iets ruimere diepte, waarvan de afwijking binnen de foutenmarge van de cadmap valt (i.e. een afwijking van max. 5 m).
- (2) Een groot aantal percelen binnen het onderzoeksgebied kent een zeer grote perceelsdiepte die veel dieper reikt dan 50 m. Het is niet de bedoeling om op de achterliggende delen van deze percelen – veelal gelegen binnen zachte bestemmingen op het gewestplan (zoals agrarisch gebied, natuurgebied, parkgebied, etc.) en in een aantal gevallen ook feitelijk in gebruik door een openruimtefunctie – een stedelijkgebiedbeleid te voeren.

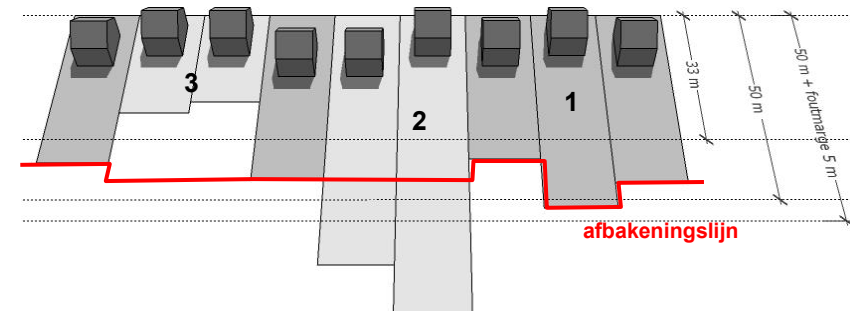
Voor deze te diepe percelen, i.e. percelen waarvan de diepte op cadmap groter is dan 55 m (i.e. 50 m + 5 m foutenmarge cadmap), wordt de diepte van een aanpalend perceel als referentiepunt genomen voor het uitzetten van de afbakeningslijn. In geval er meerdere percelen met referentiepunt zijn, dan wordt het diepste perceel als referentie genomen. Al de percelen waarvan de diepte gelegen is tussen de 33 m en de 55 m komen in aanmerking om als

referentie te dienen.⁶ Bij ontbreken van een referentiepunt over de hele straatlengte, dan wordt een diepte van 50 m (cf. gewestplan) genomen.

- (3) Binnen het onderzoeksgebied komen ook percelen voor met een vrij beperkte diepte. De inrichting van dichtere woontypologieën (bv. halfopen of gekoppelde bebouwing) is op dergelijke percelen veelal moeilijk te realiseren. In de meeste gevallen hebben woningen op dergelijke percelen delen van een achterliggend perceel in gebruik als tuin. In deze gevallen is het aangegeven om het gebied waarin een stedelijkgebiedbeleid gevoerd zal worden, wat ruimer te nemen dan de diepte van het perceel.

Voor deze te ondiepe percelen, i.e. percelen met een diepte kleiner dan 33m⁷, geldt dezelfde regel als voor de te diepe percelen.

Figuur 8: Toelichtende figuur met principes afbakeningslijn bepaald door bestemming



woongebied8

(1) perceelsdiepte⁹ >33m en <55m

(2) perceelsdiepte >55m

(3) perceelsdiepte <33m

⁶ In bepaalde gevallen komt het voor dat percelen gekenmerkt worden door twee of meerdere diepten voor de achterste perceelsgrens. Dit is bijvoorbeeld zo bij percelen met een getrapte achterste grens. In geval één van deze diepten gelegen is tussen de 33 m en 55 m, dan kan deze ook gehanteerd worden als referentiepunt. Deze diepten zijn immers ook duidelijk te traceren op terrein.

⁷ Deze afmeting is gebaseerd op volgende inrichting van een perceel: 6m voortuin – 17 m bouwzone – 10 m achtertuin.

⁸ Bij het uitzetten van de afbakeningslijn op basis van een referentiepunt kan het voorkomen dat de grenslijn van het stedelijk gebied slechts marginaal afwijkt van de perceelsgrenzen. In deze gevallen wordt ervoor geadviseerd om de grenslijn toch te leggen volgens de kadastrale onderlegger.

⁹ Het diepste punt van het perceel wordt genomen als meetpunt.

Bepaling van de afbakeningslijn aan de zijdelingse grens van woonpercelen aan een uitgeruste weg:

- Voor de bepaling van de afbakeningslijn ter hoogte van de zijdelingse grens van woonpercelen, is de algemene regel voor afwijkingen binnen de foutenmarge van de gewestplanbegrenzing van toepassing.
- In geval de afwijking ten opzichte van een zijdelingse perceelsgrens (deels) groter is dan 10 m, dan dient op de analoge afdruk van het gewestplan te worden nagegaan of het perceel in kwestie geheel of gedeeltelijke deel uitmaakt van het woongebied. Indien op basis van deze afvoetsing geoordeeld wordt dat dit het geval is, dan wordt het betreffende (deel van het) perceel mee opgenomen binnen de afbakening van het stedelijk gebied. De effectieve begrenzing wordt afgestemd op een identificeerbare lijn in de omgeving (bijv. de zijdelingse perceelsgrens van een woonperceel aan de overzijde van de straat, bebouwings-elementen op het perceel zelf, etc.). In voorkomend geval wordt de uiteindelijke ligging van de afbakeningslijn geval per geval gemotiveerd in de specifieke toelichting van de afbakeningslijn. Er wordt zoveel mogelijk gewerkt met volledige percelen in plaats van met delen van percelen.

Bepaling van de afbakeningslijn ter hoogte van percelen die niet gelegen zijn aan een uitgeruste weg:

- Voor percelen die niet gelegen zijn aan een uitgeruste weg wordt in eerste instantie de vraag gesteld of het wenselijk is om deze op te nemen binnen het stedelijk gebied. In bepaalde gevallen is ontwikkeling van deze gronden immers niet wenselijk. Dit is bijvoorbeeld zo wanneer gronden gelegen zijn in overstromingsgevoelig gebied of in. Ook kan het voorkomen dat gronden ruimtelijk gezien niet goed aansluiten bij het bestaande bebouwde weefsel. In geval geoordeeld wordt dat het niet aangewezen is om gronden op te nemen binnen stedelijk gebied, dan wordt dit geval per geval gemotiveerd in de specifieke toelichting van de afbakeningslijn.
- Pas nadat een ruimtelijk afweging gebeurd is, gebeurt de effectieve bepaling van de afbakeningslijn. Voor percelen waar de afwijking ten opzichte van de bestemmingsgrens op het gewestplan kleiner is dan 10 m, geldt de algemene correctieregel voor afwijkingen binnen de foutenmarge van de gewestplanbegrenzing.
- In geval de afwijking ten opzichte van de perceelsgrenzen (deels) groter is dan 10 m, dan dient – net als bij de hiervoor omschreven methodiek voor de zijdelingse perceelsgrenzen – op de analoge afdruk van het gewestplan te worden nagegaan of het perceel in kwestie geheel of gedeeltelijk deel uitmaakt van het woongebied. Indien op basis van deze afvoetsing geoordeeld wordt dat dit het geval is, dan wordt het betreffende (deel van het) perceel mee opgenomen binnen de afbakening van het stedelijk gebied. De effectieve begrenzing wordt afgestemd op een identificeerbare lijn in de omgeving. In voorkomend geval wordt

de uiteindelijke ligging van de afbakeningslijn geval per geval gemotiveerd in de specifieke toelichting van de afbakeningslijn.

Bepaling van de afbakeningslijn ter hoogte van percelen die ingevuld zijn door een functie die naar inrichting en schaal sterk afwijkt van de woonfunctie:

- Binnen het woongebied kunnen ook functies voorkomen die naar ruimtegebruik zeer sterk afwijken van de woonfunctie (bv. school, kantoren, bedrijf, etc.). Voor deze functies is de hierboven uitgewerkte methodiek niet goed werkbaar. De diepte van 50 m of meer is voor deze functies in bepaalde gevallen noodzakelijk voor de werking. Om deze reden wordt voor deze functies een andere werkwijze gebruikt, meer bepaald degene die voor de overige harde bestemmingen gebruikt wordt (zie verder).

Overige bestemmingen

Voor de overige harde bestemmingen (industriegebied, gemeenschapsvoorzieningen, etc.) wijkt de gewestplanbegrenzing in veel gevallen zeer sterk af van kadastrale begrenzingen. Het gaat ook vaak om grotere percelen waarop ook meer groot-schalige infrastructuur gerealiseerd wordt. Bij het bepalen van de afbakeningslijn komt het er op neer om een logische begrenzing te voorzien met oog voor onder meer volgende aspecten: een afbakening die een kwalitatieve ruimtelijke afwerking van het stedelijk gebied tot stand brengt, die een rationele en duurzame invulling mogelijk maakt, die naar oppervlakte de juridische voorraad van op het gewestplan benadert, etc.

Het uitzetten van de eigenlijke afbakeningslijn gebeurt voor deze overige bestemmingen volgens de methodiek die gehanteerd wordt ter hoogte van zijdelingse grenzen van percelen aan een uitgeruste weg of ter hoogte van percelen die niet gelegen zijn aan een uitgeruste weg (zie voorgaande punten). De uiteindelijke begrenzing wordt ook hier geval per geval gemotiveerd.

Opname van delen die niet gelegen zijn in een harde bestemming, maar morfologisch gezien wel deel uitmaken van het weefsel van het stedelijk gebied.

Bepaalde gronden die aansluiten op het woongebied vormen morfologisch gezien een eenheid met het weefsel van het stedelijk gebied. Het betreft hier gronden aan de rand van het stedelijk gebied die in de bestaande situatie reeds een duidelijk eindpunt van het bebouwde weefsel vormen. Hierin onderscheiden deze zich bijvoorbeeld van lintbebouwing. In het merendeel van de gevallen zijn deze percelen gelegen in een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling.

Het is niet logisch om de hiervoor omschreven gronden buiten de afbakeningslijn te houden. Om tot een duidelijk en leesbaar geheel te komen worden deze mee opgenomen binnen de afbakening van het stedelijk gebied. Ter bepaling van de precieze ligging van de grenslijn wordt dezelfde methodiek toegepast als voor woonpercelen in woongebied (zie hiervoor). Bij opname van dergelijke percelen wordt dit ook steeds gemotiveerd in de specifieke toelichting van de afbakeningslijn.

Uitsluiting van delen gelegen in harde bestemmingen

In bepaalde gevallen kan het vanuit ruimtelijk opzicht aangewezen zijn om ook uitgeruste delen binnen harde bestemmingen buiten de afbakeningslijn te situeren. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn voor (niet ontwikkelde) delen gelegen in kwetsbaar of landschappelijk waardevol gebied. Ook kan dit een valabele benadering zijn voor delen in woongebied die aansluiten bij het centrumgebied, maar feitelijk een gehucht op zich vormen en eerder baat hebben bij een meer laagdynamische ontwikkeling cf. het buitengebied. In voorkomend geval wordt dit steeds gemotiveerd in de specifieke toelichting van de afbakeningslijn. Ook woongebieden met landelijk karakter worden om diezelfde redenen meestal buiten de afbakeningslijn gehouden. Op de plaatsen waar deze wel binnen de afbakeningslijn zijn opgenomen, wordt dit gemotiveerd.

Segmenten van de afbakeningslijn bepaald door grenzen van een bestaand RUP of BPA, of een specifiek PRUP, dat opgemaakt wordt in kader van het afbakeningsproces

In geval het plangebied van een bestaand RUP of BPA sturend is voor de afbakening van het stedelijk gebied, dan wordt de grens van het RUP of BPA als effectieve grens genomen, ongeacht of deze al dan niet de perceelsgrenzen volgt. In bepaalde gevallen kan geoordeeld worden dat het eerder aangewezen is om slechts een deel van een BPA of RUP op te nemen binnen de afbakening (bijv. bij BPA of RUP met zowel harde als zachte bestemmingen). In voorkomend geval dienen de bestemmingsgrenzen gevolgd te worden.

Voor PRUP's die opgemaakt worden in kader van het afbakeningsproces geldt nagenoeg hetzelfde principe. In tegenstelling tot bij bestaande RUP's of BPA geldt echter wel dat het PRUP steeds volledig opgenomen wordt binnen de afbakening.

Segmenten van de afbakeningslijn bepaald door een natuurlijke waterloop

In geval de grens van het stedelijk gebied gevormd wordt door een natuurlijke waterloop dan wordt de waterloop niet opgenomen binnen de afbakening van het stedelijk gebied, gezien deze zowel naar het stedelijk gebied als naar het buitengebied een functie vervult. De afbakeningslijn wordt dan gepositioneerd op de kruin van de waterloop (bepaald door achterste perceelsgrens aanpalende percelen).

In specifieke gevallen is de waterloop sterk verbonden aan functies gelegen binnen het stedelijk gebied. In deze gevallen wordt de waterloop (inclusief een onderhoudsstrook) mee opgenomen binnen de afbakeningslijn. Dit wordt dan expliciet aangegeven in de specifieke toelichting van de lijn.

Segmenten van de afbakeningslijn bepaald door een 'harde lijninfrastructuur'

In geval de grens van het stedelijk gebied bepaald wordt door een 'harde' lijninfrastructuur, dan wordt het betreffende lijnelement niet mee opgenomen binnen de afbakeningslijn, tenzij deze een specifieke functie vervullen binnen het kleinstedelijk

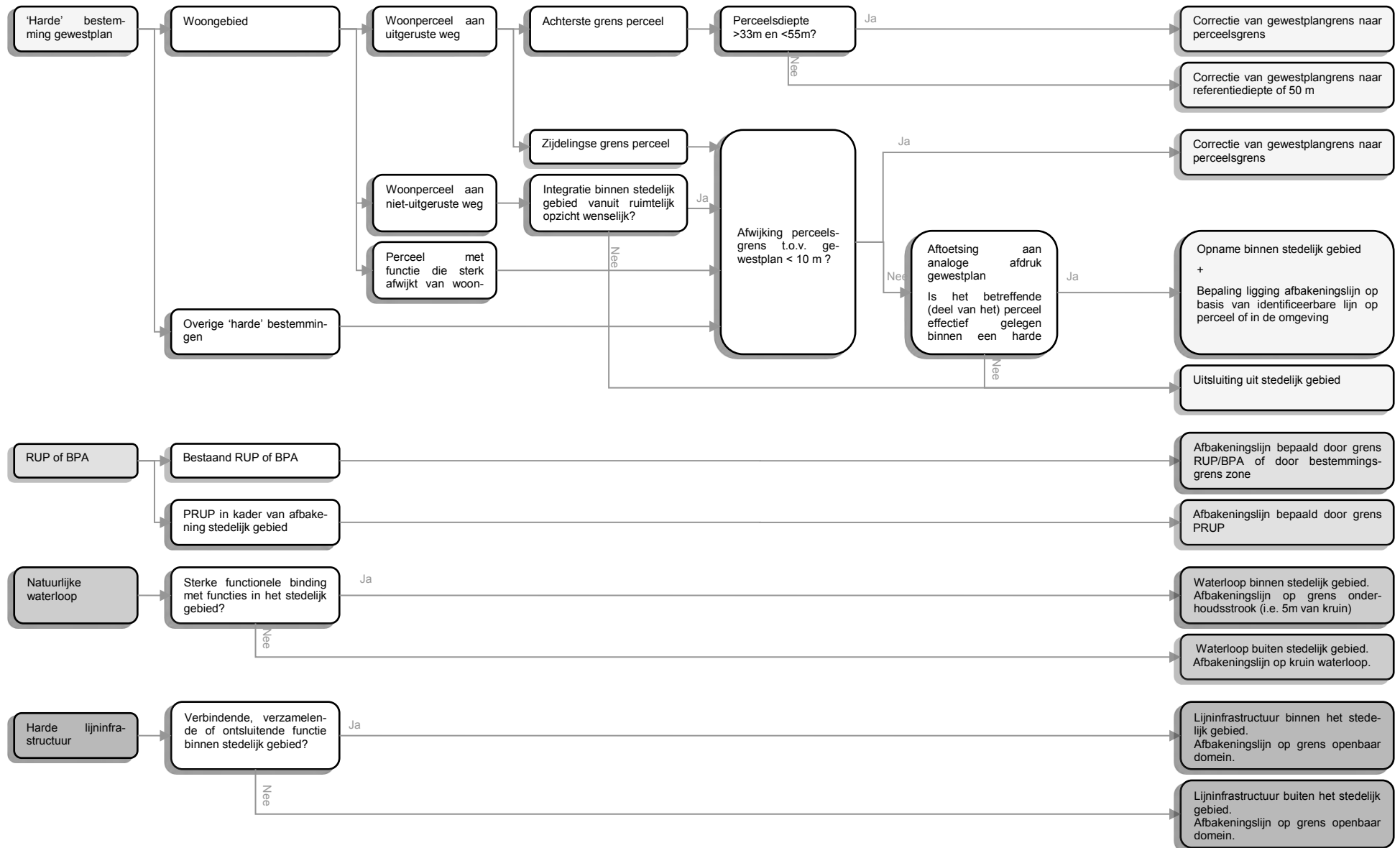
gebied, vb. een verbindende, verzamelende of ontsluitende functie. De precieze ligging van de lijn wordt afgestemd op de kadastrale grenzen.

Interferentie methodiek bovenstaande richtlijnen

In bepaalde gevallen komt het voor dat begrenzingselementen nagenoeg samenvallen (bv. natuurlijke waterloop met grens gewestplan, weg met grens BPA), terwijl voor de elementen verschillende richtlijnen gelden ter bepaling van de precieze plaats van de grens. In voorkomend geval geldt volgende hiërarchie voor de begrenzingselementen:

- Natuurlijke waterloop
- Harde lijninfrastructuur
- RUP of BPA
- Bestemmingsgrenzen van het gewestplan

Figuur 9: schema principes voor het uitzetten van de afbakeningslijn



7.2 Specifieke toelichting van de afbakeningslijn

In het voorgaande werd de methodiek toegelicht die gehanteerd werd ter bepaling van de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied. In wat volgt wordt voor de gehele afbakeningslijn per segment aangegeven welke elementen als basis hebben gediend voor de afbakening. Waar nodig wordt ook een bijkomende toelichting en/of motivering gegeven bij de wijze waarop de uiteindelijke lijn tot stand is gekomen. De nummering in onderstaande toelichting verwijst naar de nummering terug te vinden op de bijgevoegde toelichtingskaarten met aanduiding van de verschillende segmenten.

Zie toelichtingsplannen – deelkaart 1-9

(de verschillende kleuren van de lijnen op de toelichtingskaart hebben geen specifieke betekenis. Elk cijfer krijgt een andere kleur i.f.v. de duidelijkheid – waar begint en eindigt deze lijn)

Noot: de afbakening cf. het gewestplan is niet op perceelsniveau gebeurd. Bij het trekken van de afbakeningslijn op een 'harde' gewestplangrens (cf. bepalingen in 7.1.2.2) wordt de grens zoveel mogelijk op perceelsgrenzen gelegd, waardoor de grens plaatselijk een grillig verloop kent en op de toelichtingenkaart precies lijkt alsof de afbakening niet precies op deze gewestplangrens ligt. Cf. voorgaande methodiek is echter een interpretatie gebeurd van dit gewestplan die deze 'anomalieën' kan verklaren.

Specifieke toelichting

- (1) het woongebied met landelijk karakter wordt als grens gebruikt. Deze grens is vertaald naar de dichtstbijzijnde perceelsgrenzen.
- (2) De grens van het woongebied op het gewestplan wordt als grens genomen (cf. bepalingen in 7.1.2.2). In het noorden wordt het gedeelte dat tot het stedelijk gebied van Heist-op-den-Berg hoort afgescheiden van de overige woningen van het woonlint in Hallaaraard. Het woongebied met landelijk karakter geldt als grens, maar vertaald naar de dichtstbijzijnde perceelsgrenzen.
- (3) De grens van het woongebied op het gewestplan wordt als grens genomen (cf. bepalingen in 7.1.2.2). De gedeelten woongebied met landelijk karakter die als uitlopers van dit woonlint op het gewestplan staan weergegeven, worden daarbij niet meegenomen binnen de afbakeningslijn.
- (4) De wegen 'Hollestraat' en 'Slagvelden' worden niet mee opgenomen binnen het kleinstedelijk gebied. De grenzen van de woonpercelen langs deze wegen vormen op deze plaats de grens van het kleinstedelijk gebied.
- (5) De grens van het woongebied op het gewestplan wordt als grens genomen (cf. bepalingen in 7.1.2.2)
- (6) De rand van de percelen in woongebied op het gewestplan wordt als grens genomen (cf. bepalingen in 7.1.2.2), alhoewel minstens één perceel niet als gelegen aan een uitgeruste weg kan beschouwd worden en de percelen zelf ook dieper zijn dan 55m. Het perceel 343 is niet gelegen in woongebied volgens het gewestplan. Dit perceel is vandaag reeds in gebruik als kerkhof en wordt om deze reden mee opgenomen. De andere percelen worden volledig meegenomen omdat deze een functie vervullen in functie van jeugdwerking, kerkhof of school. In de toekomst kan minstens ook een deel van deze percelen een functie als stedelijk groengebied vervullen.
- (7) Het Bergbos met de toeristentoren wordt meegenomen als zone voor stedelijk groen. De omliggende woongebieden met landelijk karakter worden niet meegenomen binnen de afbakeningslijn. Het kleine stuk woongebied met landelijk karakter tussen de Herentalsesteenweg en den Tapelaarstraat wordt wel meegenomen binnen het KSG om zo een logisch geheel te vormen.
- (8) Dit deel van de afbakeningslijn valt samen met de grens van het RUP Oostelijke Rondweg. Het RUP Oostelijke Rondweg ligt buiten de afbakeningslijn.
- (9) De grens van het woongebied op het gewestplan wordt als grens genomen (cf. bepalingen in 7.1.2.2).
- (10) grens van het woongebied wordt als grens genomen (cf. bepalingen in 7.1.2.2) tot aan het woongebied met landelijk karakter.
- (11) De grens van het RUP Landschaps- en sportpark Hof van Riemen wordt als grens voor het kleinstedelijk gebied genomen. Dit RUP grenst aan de Lostraat, maar neemt de Lostraat niet mee op. Het RUP zelf is binnen de afbakeningslijn gelegen. Door de opname van het RUP binnen de afbakeningslijn, is eveneens een gedeelte woongebied met landelijk karakter binnen de afbakeningslijn gelegen.
- (12) De grenzen van het PRUP Langveld werden hier als grens genomen. Meer motivering voor de grenslijn van dit RUP is te vinden in het RUP zelf.
- (13) De grens van het kleinstedelijk gebied komt ten zuiden van het industriepark Ten Bosch te liggen. De grens werd gelegd op de zuidelijke perceelsgrens die grenst aan de Bergebeek. De waterloop werd niet mee opgenomen binnen de afbakening.
- (14) Het kleinstedelijk gebied grenst hier aan de gewestweg N10. De weg zelf wordt mee opgenomen binnen het kleinstedelijk gebied omdat deze een ontsluitende functie vervult binnen het kleinstedelijk gebied naar het hoger wegennet.
- (15) Om aansluiting te kunnen vinden met het zuidwestelijk gelegen PRUP N10-Lostraat wordt een deel woongebied met landelijk karakter opgenomen binnen de afbakeningslijn. Het woongebied met landelijk karakter wordt daarom als grens van het kleinstedelijk gebied genomen (cf. bepalingen in 7.1.2.2).

- (16) Het RUP N10 – deelgebied Lostraat – wordt hier als grens voor het kleinstedelijk gebied gebruikt. Meer motivering voor de grenslijn van dit RUP is te vinden in het RUP zelf.
- (17) Om aansluiting te kunnen vinden met het bedrijventerrein Heistse Hoek dat binnen de afbakeningslijn is gelegen, wordt een deel woongebied met landelijk karakter opgenomen binnen de afbakeningslijn. Het woongebied met landelijk karakter wordt daarom als grens van het kleinstedelijk gebied genomen (cf. bepalingen in 7.1.2.2).
- (18) De grens van de voormalige reservatiestrook¹⁰ cf. het gewestplan werd hier gevolgd om op deze manier nog mogelijkheden voor buffering voor het bedrijventerrein te kunnen creëren. Deze voormalige reservatiestrook ligt nog binnen het kleinstedelijk gebied. In dit geval was het niet mogelijk om dit stuk van de afbakeningslijn op een perceelsgrens te laten aansluiten of om op een duidelijk afmeetbare lijn te leggen.
- (19) De grens volgt de weg Kleine Langveldstraat tot aan de Rashoevebeek. Vanaf daar volgt de afbakeningslijn de kruin van de Rashoevebeek. Het signaalgebied 'Rashoeve' wordt niet meegenomen binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied.
- (20) De grens van de voormalige reservatiestrook cf. het gewestplan werd hier gevolgd om op deze manier nog mogelijkheden voor buffering voor het bedrijventerrein te kunnen creëren. Deze voormalige reservatiestrook ligt nog binnen het kleinstedelijk gebied. In dit geval was het niet mogelijk om dit stuk van de afbakeningslijn op een perceelsgrens te laten aansluiten of om op een duidelijk afmeetbare lijn te leggen.
- (21) De grens van de gewestplanbestemming bedrijvigheid (Heistse Hoek) wordt gevolgd, maar vertaald naar de weg Wouwerstraat. Het woonlint (woongebied met landelijk karakter) aan de Heistse Hoekstraat wordt eveneens mee opgenomen binnen het plangebied omdat het omsloten is door een zone voor bedrijvigheid. De weg Wouwerstraat wordt hierbij eveneens opgenomen omdat deze binnen de bedrijvenszone cf. gewestplan is gelegen en omdat deze een ontsluitende functie vervult in functie van het bedrijventerrein. De delen van woongebied met landelijk karakter langs de Wouwerstraat die volledig omgeven zijn door een zone voor bedrijvigheid cf. gewestplan, worden eveneens meegenomen binnen de afbakeningslijn.
- (22) De grens tussen de zone voor bedrijvigheid en het woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan wordt gevolgd. Er wordt uitgegaan van het feit dat de grens tussen deze 2 gewestplanbestemming zich op 50 m uit de rooi-lijn bevindt. Het woongebied met landelijk karakter ligt buiten de afbakeningslijn.
- (23) De grens wordt gevormd door de perceelsgrenzen van de percelen langs de Mechelsesteenweg, gelegen in woongebied met landelijk karakter. Het woongebied met landelijk karakter loopt nog dieper, maar dit hoort eerder bij de achterliggende site gelegen in een zone voor bedrijvigheid.
- (24) Binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied worden de percelen die horen bij de dagkliniek Somedi mee opgenomen binnen de afbakeningslijn. Deze functie wordt als een stedelijke functie beschouwd.
- (25) Het woongebied met landelijk karakter aan de Mechelsesteenweg (N15) wordt niet meegenomen binnen het kleinstedelijk gebied.
- (26) De grens van het kleinstedelijk gebied ligt op deze plaats op perceelsgrenzen waarbinnen de (toekomstige) ontwikkeling van de hoek N10-N15 kan gebeuren.
- (27) Het kleinstedelijk gebied grenst hier aan de gewestweg N10. De weg zelf wordt mee opgenomen binnen het kleinstedelijk gebied omdat deze een ontsluitende functie vervult binnen het kleinstedelijk gebied naar het hoger wegennet.
- (28) De grens van het kleinstedelijk gebied volgt op deze plaats de grens van de afbakening van het herbevestigd agrarisch gebied (HAG). Gezien het HAG niet op perceelniveau werd afgebakend werd in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied de grens van de openbare weg als grens genomen. De wegen zelf (Werfsesteenweg, Kruislei en de Oude Liersebaan), werden niet mee opgenomen binnen de afbakeningslijn.
- (29) De grens tussen het woongebied en het agrarisch gebied volgens het gewestplan worden gevolgd, cf. bepalingen in 7.1.2.2.
- (30) De grens van het PRUP Het Spek wordt gevolgd. Meer motivering voor de grenslijn van dit RUP is te vinden in het RUP zelf.
- (31) De grens van de afbakeningslijn ligt op deze plaats tegen de weg Moleneinde. De weg zelf is niet opgenomen binnen het kleinstedelijk gebied, met uitzondering van de delen van de weg die niet afgescheiden werden door een perceelsgrens.
- (32) De grens volgt de ligging van het PRUP Averegten. Meer motivering voor de grenslijn van dit RUP is te vinden in het RUP zelf.

8 Ruimtebalans

In dit RUP worden geen bestemmingswijzigingen doorgevoerd, enkel een beleidsmatige lijn vastgelegd. Voor dit RUP is een ruimtebalans niet van toepassing.

¹⁰ De reservatiestrook werd opgeheven door de gewestplanwijziging van 30 maart 2001. De contour van de gewestplanwijziging is zichtbaar op gewestplan. De zone is echter niet meer aangeduid als reservatiestrook. Om deze reden wordt ervoor gekozen om te spreken van 'voormalige reservatiestrook'.

9 Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie

In dit RUP worden geen bestemmingswijzigingen doorgevoerd, enkel een beleidsmatige lijn vastgelegd. Hierdoor is er voor dit RUP ook geen enkele aanleiding voor planbaten, planschade of een andere manier van compensatie.

10 Op te heffen voorschriften

De onderliggende bestaande bestemmingen cf. gewestplan, BPA's of RUP's blijven behouden. Er zijn geen op te heffen voorschriften.

DEEL 2 Stedenbouwkundige voorschriften

1 Voorschriften

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Binnen de afbakeningslijn wordt een stedelijkgebiedbeleid gevoerd.</p> <p>Bij aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning binnen het stedelijk gebied blijven de onderliggende plannen van aanleg, RUP's en verkavelingen het beoordelingskader vormen. Er gebeuren geen bestemmingswijzingen naar aanleiding van het vastleggen van de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied binnen dit PRUP.</p> <p>Dit voorschrift wijzigt de bevoegdheidsverdeling tussen de drie planningsniveaus niet. De vervanging van de plannen van aanleg gebeurt conform de taakverdeling zoals die decretaal en in de structuurplannen is vastgelegd.</p> <p>Er is een hoogspanningspost en bovengrondse hoogspanningskabels aanwezig binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied. Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten.</p> <p>De hoogspanningsleiding stelt randvoorwaarden in functie van veiligheid. De geldende veiligheidsvoorschriften dienen steeds te worden gevolgd in functie van specifieke vergunningsaanvragen binnen het gebied.</p> <p>Het is wenselijk het advies van Elia in te winnen bij bouw- en/of milieuvergunningaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructie-activiteiten in de nabijheid van hoogspanningsposten en hoogspanningslijnen.</p>	<p>Art. 1 Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg</p> <p>De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg</p> <p>De op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmingsplannen met bijhorende bestemmings- en inrichtingsvoorschriften en geldende niet-ervallen verkavelingen met bijhorende voorschriften blijven onverminderd van toepassing.</p> <p>De bestaande voorschriften kunnen daar door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.</p> <p>Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van die ruimtelijke structuurplannen.</p>

DEEL 3 Bijlagen

1 Inventaris bouwkundig erfgoed

Bijgevoegde lijst is een weergave van de inventaris bouwkundig erfgoed binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg.

RELICT_ID	NAAM	STRAAT	HUISNR	STATUS	VASTGESTELD*
2839	Schaapshoeve	Langendijk	18	Gesloopt	0
2896	Reeks dorpswoningen	Oude Liersebaan	9	Bewaard	1
2896	Reeks dorpswoningen	Oude Liersebaan	11	Bewaard	1
2896	Reeks dorpswoningen	Oude Liersebaan	13	Verbouwd	1
2926	Gegroepeerde arbeiderswoningen	Stationsstraat	64	Gesloopt	1
2896	Reeks dorpswoningen	Oude Liersebaan	15	Verbouwd	1
2896	Reeks dorpswoningen	Oude Liersebaan	17	Bewaard	1
2841	Pastorie	L. Carréstraat	2	Bewaard	1
2879	Pastorie van het Heilig Hart van Jezus	Mechelsesteenweg	22	Bewaard	1
2876	Molenaarswoning	Lostraat	52	Bewaard	1
2931	Dokterswoning	Stationsstraat	91	Bewaard	1
2933	Villa	Stationsstraat	102	Bewaard	1
2942	Langgestrekte hoeve	Werftsesteenweg	47	Bewaard	1
2759	Parochiekerk Heilig Hart van Jezus	Heilig Hartstraat	2	Bewaard	1
2892	Reeks arbeiderswoningen	Oude Godstraat	20	Verbouwd	0
2892	Reeks arbeiderswoningen	Oude Godstraat	22	Verbouwd	0
2928	Burgerhuis naar ontwerp van J. Ottelohe	Stationsstraat	89	Bewaard	1
2889	Reeks per twee gekoppelde dorpswoningen	Oude Gendarmeriestraat	28	Bewaard	1
2889	Reeks per twee gekoppelde dorpswoningen	Oude Gendarmeriestraat	30	Bewaard	1
2889	Reeks per twee gekoppelde dorpswoningen	Oude Gendarmeriestraat	32	Bewaard	1
2889	Reeks per twee gekoppelde dorpswoningen	Oude Gendarmeriestraat	34	Bewaard	1
2849	Drie reeksen arbeiderswoningen	Onze-Lieve-Vrouwstraat	58	Bewaard	1
2849	Drie reeksen arbeiderswoningen	Onze-Lieve-Vrouwstraat	60	Bewaard	1
2849	Drie reeksen arbeiderswoningen	Onze-Lieve-Vrouwstraat	62	Bewaard	1
2849	Drie reeksen arbeiderswoningen	Onze-Lieve-Vrouwstraat	64	Bewaard	1
2849	Drie reeksen arbeiderswoningen	Onze-Lieve-Vrouwstraat	66	Bewaard	1

RELICT_ID	NAAM	STRAAT	HUISNR	STATUS	VASTGESTELD*
2849	Drie reeksen arbeiderswoningen	Onze-Lieve-Vrouwstraat	68	Bewaard	1
2850	Hoeve 't Bergsken	Oude Liersebaan	50	Bewaard	1
2893	Herenhuis De Oude God	Oude Godstraat	31	Bewaard	1
2890	Arbeidershuisjes	Oude Gendarmeriestraat	38	Gesloopt	0
2924	De Villa's	Stationsstraat	46	Bewaard	1
2924	De Villa's	Stationsstraat	48	Bewaard	1
2924	De Villa's	Stationsstraat	50	Bewaard	1
2784	Neoclassicistisch herenhuis	Kerkplein	10	Bewaard	1
2894	Burgerwoning	Oude Godstraat	34	Bewaard	1
2895	Dorpswoning	Oude Godstraat	38	Bewaard	1
2920	Neoclassicistisch winkelhuis	Stationsstraat	9	Bewaard	1
2922	Villa	Stationsstraat	29	Bewaard	1
2849	Drie reeksen arbeiderswoningen	Onze-Lieve-Vrouwstraat	46	Bewaard	1
2849	Drie reeksen arbeiderswoningen	Onze-Lieve-Vrouwstraat	48	Bewaard	1
2849	Drie reeksen arbeiderswoningen	Onze-Lieve-Vrouwstraat	50	Bewaard	1
2849	Drie reeksen arbeiderswoningen	Onze-Lieve-Vrouwstraat	52	Bewaard	1
2896	Reeks dorpswoningen	Oude Liersebaan	7	Bewaard	1
2791	Ensemble van twee burgerhuizen	Kerkplein	18	Bewaard	1
2889	Reeks per twee gekoppelde dorpswoningen	Oude Gendarmeriestraat	18	Bewaard	1
2786	Neotraditionele eenheidsbebouwing	Kerkplein	13	Bewaard	1
2790	Gemeentehuis van Heist-op-den-Berg	Kerkplein	17	Bewaard	1
2792	Herberg Den Arend	Kerkplein	21	Bewaard	1
2848	Molenhuis van de Neermolen	Onze-Lieve-Vrouwstraat	2D	Gesloopt	0
2889	Reeks per twee gekoppelde dorpswoningen	Oude Gendarmeriestraat	20	Bewaard	1
2889	Reeks per twee gekoppelde dorpswoningen	Oude Gendarmeriestraat	22	Bewaard	1
2889	Reeks per twee gekoppelde dorpswoningen	Oude Gendarmeriestraat	24	Bewaard	1
2889	Reeks per twee gekoppelde dorpswoningen	Oude Gendarmeriestraat	26	Bewaard	1
2893	Herenhuis De Oude God	Oude Godstraat	33	Bewaard	1
2791	Ensemble van twee burgerhuizen	Kerkplein	19	Bewaard	1

RELICT_ID	NAAM	STRAAT	HUISNR	STATUS	VASTGESTELD*
2918	Rijkswachtkazerne	Stationsstraat	2	Bewaard	1
2924	De Villa's	Stationsstraat	40	Bewaard	1
2924	De Villa's	Stationsstraat	42	Bewaard	1
2924	De Villa's	Stationsstraat	44	Bewaard	1
2849	Drie reeksen arbeiderswoningen	Onze-Lieve-Vrouwstraat	54	Bewaard	1
2849	Drie reeksen arbeiderswoningen	Onze-Lieve-Vrouwstraat	56	Bewaard	1
2847	Dorpswoningen	Molenstraat	139	Bewaard	1
2847	Dorpswoningen	Molenstraat	141	Bewaard	1
2856	Rijhuis	Bergstraat	20	Bewaard	1
2858	Villa	Bergstraat	25	Bewaard	1
2863	Apotheek en winkelhuis	Bergstraat	61	Bewaard	1
2863	Apotheek en winkelhuis	Bergstraat	63	Bewaard	1
2864	Bank en winkelhuis	Bergstraat	67	Bewaard	1
2864	Bank en winkelhuis	Bergstraat	69	Bewaard	1
2867	Hoekhuis	Bergstraat	83	Bewaard	1
2870	Villa	Bergstraat	120	Bewaard	1
2871	Hoekhuis	Bergstraat	124	Bewaard	1
2872	Kleine dorpswoning	Bergstraat	167	Bewaard	1
2875	Dorpswoning	Lostraat	34	Bewaard	1
2877	Langgestrekte hoeve	Lostraat	106	Bewaard	1
2881	Villa	Mechelsesteenweg	31	Bewaard	1
2882	Villa	Mechelsesteenweg	55	Bewaard	1
2886	Dorpswoning	Noordstraat	14	Bewaard	1
2869	Stadswoning	Bergstraat	117	Bewaard	1
2887	Langgestrekte hoeve	Orshagenstraat	8	Gesloopt	0
2852	Langgestrekte hoeve	Verkensstraat	13	Gesloopt	0
2861	Dorpswoning	Bergstraat	57	Gesloopt	0
2868	Dorpswoning	Bergstraat	113	Gesloopt	0
2862	Stadswoning	Bergstraat	59	Gesloopt	0

RELICT_ID	NAAM	STRAAT	HUISNR	STATUS	VASTGESTELD*
2855	De Swane Pomp	Bergstraat	2	Bewaard	1
2857	Villa	Bergstraat	23	Bewaard	1
2859	Stadswoning	Bergstraat	27	Bewaard	1
2860	Dorpswoning	Bergstraat	33	Bewaard	1
2865	Winkelhuis	Bergstraat	75	Bewaard	1
2866	Stadswoning	Bergstraat	77	Bewaard	1
2783	Dorpswoning	Kerkplein	3	Bewaard	1
2885	Dorpswoning	Molenstraat	95	Bewaard	1
2880	Burgerhuis Reinaert	Mechelsesteenweg	30	Bewaard	1
2798	Kloostercomplex van de anonciaden	Kloosterstraat	1	Bewaard	1
2806	Burgerwoning	Leopoldlei	41	Bewaard	1
2843	Kleine dorpswoning	L. Carréstraat	9	Bewaard	1
2844	Dorpswoning	Leopoldlei	45	Bewaard	1
2847	Dorpswoningen	Molenstraat	129	Bewaard	1
2847	Dorpswoningen	Molenstraat	131	Bewaard	1
2847	Dorpswoningen	Molenstraat	133	Bewaard	1
2847	Dorpswoningen	Molenstraat	135	Bewaard	1
2847	Dorpswoningen	Molenstraat	137	Bewaard	1
2835	Gemeentehuis van Hallaar	Broekstraat	4	Bewaard	1
2837	Woonstalhuis Hoeve Den Aard	Hallaaraard	2	Bewaard	1
2846	Gemeentelijke jongensschool	Leopoldlei	81	Bewaard	1
2838	Langgestrekte hoeve	Langendijk	1	Verbouwd	0
2796	Dorpswoning	Kerkplein	32	Gesloopt	0
2795	Herberg De Zwaan	Kerkplein	31	Bewaard	1
2842	Dorpswoning L. Carré	L. Carréstraat	7	Bewaard	1
2747	Heilig Hartcollege	Biekorfstraat	8	Bewaard	1
2747	Heilig Hartcollege	Biekorfstraat	10	Bewaard	1
2753	Langgestrekte hoeve	Cuperuslei	2	Bewaard	1
2754	Villa	Frans Coeckelbergsstraat	10	Bewaard	1

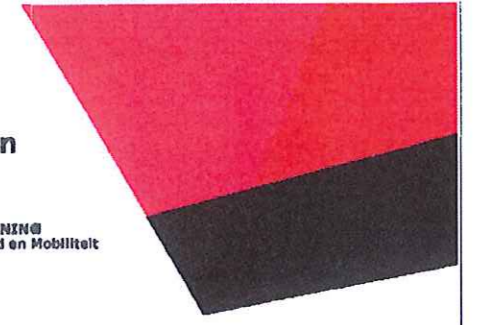
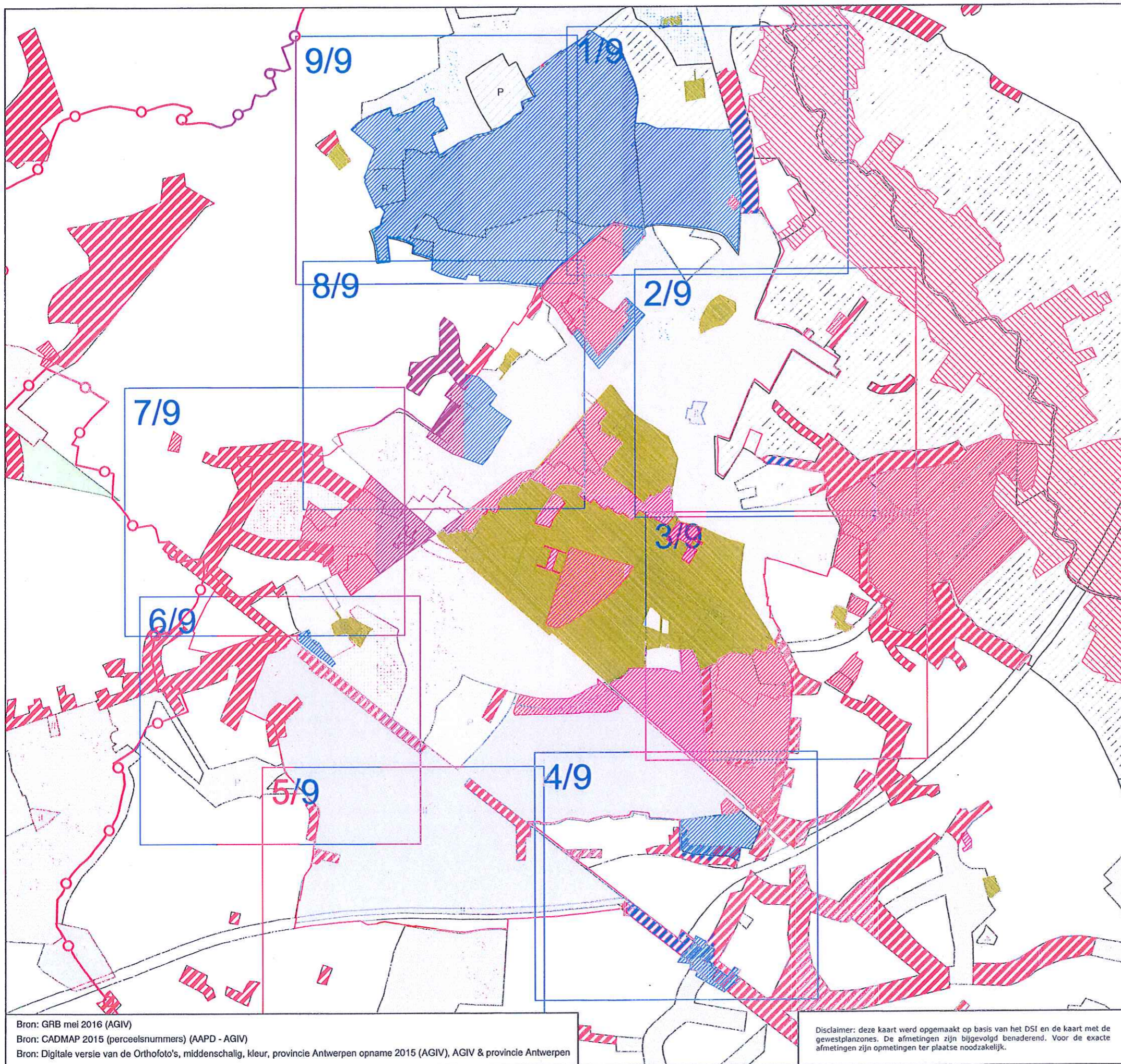
RELICT_ID	NAAM	STRAAT	HUISNR	STATUS	VASTGESTELD*
2755	Langgestrekte hoeve	Geuzenstraatje	2	Bewaard	1
2763	Langgestrekte hoeve	Heitse Hoekstraat	21	Bewaard	1
2764	Langgestrekte hoeve	Heitse Hoekstraat	22	Gesloopt	0
2761	Stoommelkerij Sint-Jozef	Heist-Goorstraat	1	Gesloopt	0
2762	Woonstalhuisje	Heitse Hoekstraat	17	Gesloopt	0
2765	Notariswoning	Herentalsesteenweg	2	Bewaard	1
2765	Notariswoning	Herentalsesteenweg	4	Bewaard	1
2749	Dorpswoning	Bossestraat	64	Gesloopt	0
2782	Arduinen schandpaal	Kerkplein	zonder nummer	Bewaard	1
2845	Heilige Donatuskapel	Leopoldlei	zonder nummer	Bewaard	1
2781	Arduinen pomp	Kerkplein	zonder nummer	Bewaard	1
2778	Water- en uitkijktoren	Kerkhofstraat	zonder nummer	Bewaard	1
2891	Neoclassicistisch herenhuis	Oude Godstraat	6	Bewaard	1
2780	Parochiekerk Sint-Lambertus	Kerkplein	36	Bewaard	1
2888	Hof van Riemen	Orshagenstraat	9	Bewaard	1
2890	Arbeidershuisjes	Oude Gendarmeriestraat	40	Gesloopt	0
2788	Burgerhuis	Kerkplein	16	Bewaard	1
2807	Kasteel Ten Bos	Liersesteenweg	242	Bewaard	1
2765	Notariswoning	Herentalsesteenweg	6	Bewaard	1
2889	Reeks per twee gekoppelde dorpswoningen	Oude Gendarmeriestraat	36	Bewaard	1
2924	De Villa's	Stationsstraat	52	Bewaard	1
2924	De Villa's	Stationsstraat	54	Bewaard	1
2873	Hoekhuis In de Boterbloem	Bergstraat	169	Gesloopt	0
2748	Langsschuur	Biekorfstraat	17	Gesloopt	0
2760	Pastorie van de Heilig Hartkerk en meisjesschool	Heilig Hartstraat	4	Bewaard	1
2888	Hof van Riemen	Orshagenstraat	11	Bewaard	1
2787	Pastorie Sint-Lambertus	Kerkplein	15	Bewaard	1

RELICT_ID	NAAM	STRAAT	HUISNR	STATUS	VASTGESTELD*
2805	Seriebebouwing van arbeiderswoningen	Leopoldlei	17	Bewaard	1
2805	Seriebebouwing van arbeiderswoningen	Leopoldlei	19	Bewaard	1
2805	Seriebebouwing van arbeiderswoningen	Leopoldlei	21	Bewaard	1
2805	Seriebebouwing van arbeiderswoningen	Leopoldlei	23	Bewaard	1
2805	Seriebebouwing van arbeiderswoningen	Leopoldlei	25	Bewaard	1
2805	Seriebebouwing van arbeiderswoningen	Leopoldlei	27	Bewaard	1
2926	Gegroepeerde arbeiderswoningen	Stationsstraat	58	Bewaard	1
2926	Gegroepeerde arbeiderswoningen	Stationsstraat	60	Gesloopt	1
2926	Gegroepeerde arbeiderswoningen	Stationsstraat	62	Gesloopt	1
2926	Gegroepeerde arbeiderswoningen	Stationsstraat	66	Gesloopt	1
2926	Gegroepeerde arbeiderswoningen	Stationsstraat	68	Gesloopt	1
2926	Gegroepeerde arbeiderswoningen	Stationsstraat	70	Gesloopt	1
2840	Parochiekerk Onze-Lieve-Vrouw Altijdurende Bijstand	L. Carréstraat	1	Bewaard	1
2883	Dorpswoningen	Liersesteenweg	267	Gesloopt	0
2804	Huis met oude kern	Landekenstraat	39	Bewaard	0
2785	Gemeentezaal van 1899	Kerkplein	14	Bewaard	1
2786	Neotraditionele eenheidsbebouwing	Kerkplein	14	Bewaard	1
2789	Vredegerecht	Kerkplein	16	Bewaard	1
2854	Burgerhuis	Bergop	4	Bewaard	1
2793	Dorpswoning	Kerkplein	22	Bewaard	1
2794	Dorpswoning	Kerkplein	23	Bewaard	1

*in de kolom vastgesteld staan met een 1 aangeduid de relictten die op 28/11/2014 zijn vastgesteld. De elementen met een 0 betreffen niet-vastgesteld bouwkundig erfgoed op datum van 28/11/2014.

Bron: inventaris onroerend erfgoed dd. 9/06/2016


- 2 Kaartenbundel**
- 3 Beslissing dienst MER inzake planMER**
- 4 Bijlage verslag RVR**



AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED HEIST-OP-DEN-BERG
PRUP AFBAKENINGSLIJN
 te Heist op den Berg

Toelichtingsplan

Ruimtelijke-planner:


 ir. S. Sneyers

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 22 juni 2017

De provinciegriffier
(w.g.)
D. Toelen

De voorzitter
(w.g.)
K. Geysen

Voor aansluitende kcpie
Het departementshoofd,

W. Lux

OVERZICHTSKAART

datum: april 2017 getekend: AD/TVD

fase: definitieve vaststelling

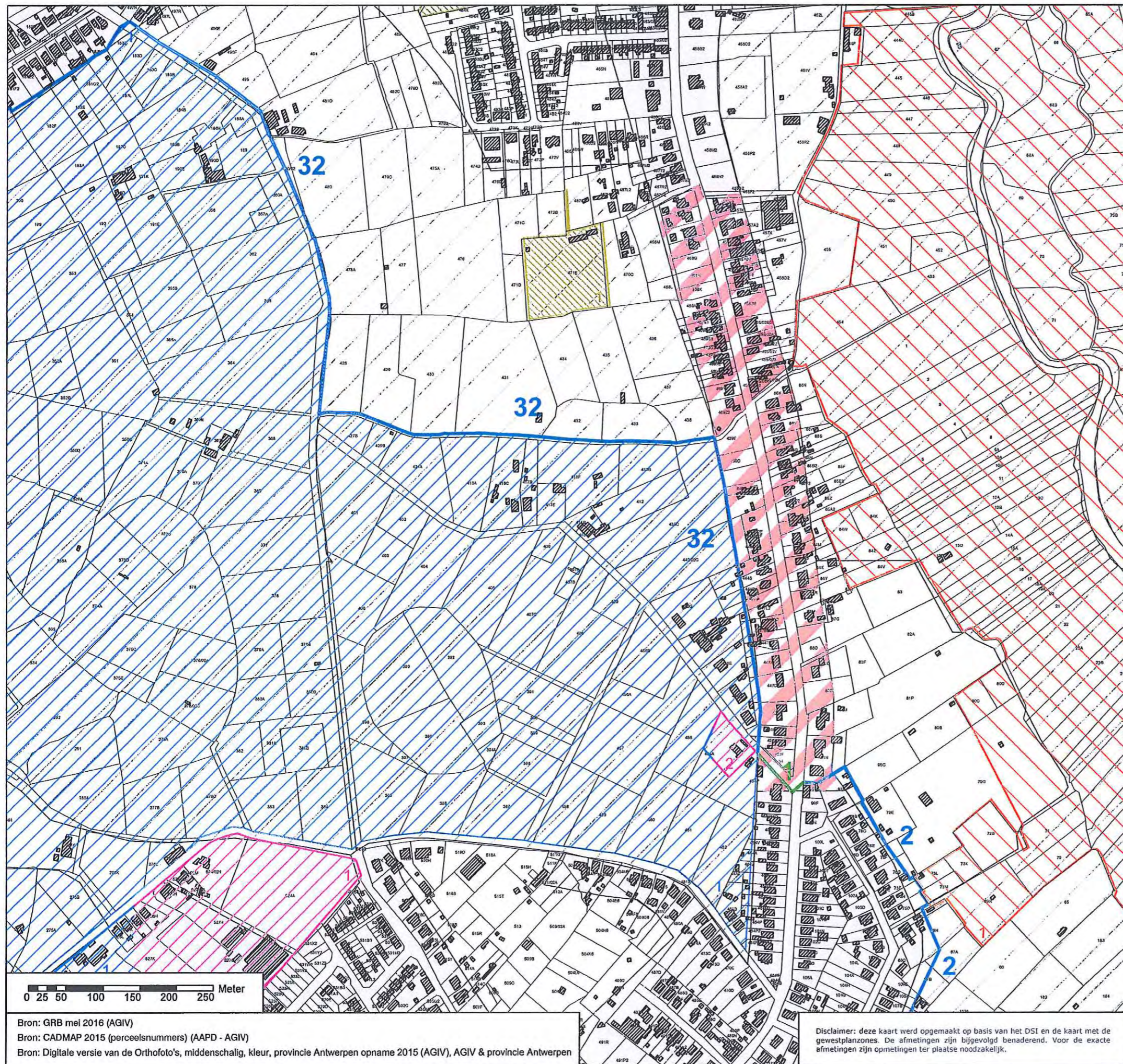
G:\HEISTOPD\350146\350146_PRUP_TOE_05.dwg

bron: zie plan



Bron: GRB mei 2016 (AGIV)
 Bron: CADMAP 2015 (perceelsnummers) (AAPD - AGIV)
 Bron: Digitale versie van de Orthofoto's, middenschallig, kleur, provincie Antwerpen opname 2015 (AGIV), AGIV & provincie Antwerpen

Disclaimer: deze kaart werd opgemaakt op basis van het DSI en de kaart met de gewestplanzones. De afmetingen zijn bijgevolgd benaderend. Voor de exacte afmetingen zijn opmetingen ter plaatse noodzakelijk.



Provincie Antwerpen
DIENST RUIMTELIJKE PLANNING
Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit

**AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED HEIST-OP-DEN-BERG
PRUP AFBAKENINGSLIJN
te Heist op den Berg**

Toelichtingsplan

Ruimtelijke planner:

Ir. S. Sneyers

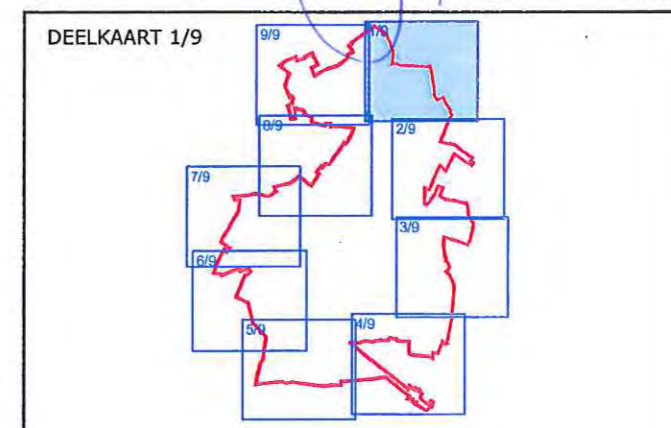
Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 22 juni 2017

De provinciegriffier (w.g.)
D. Toelen

De voorzitter (w.g.)
K. Geysen

Voor aansluitende kopie:
Het departementshoofd.

W. Lux

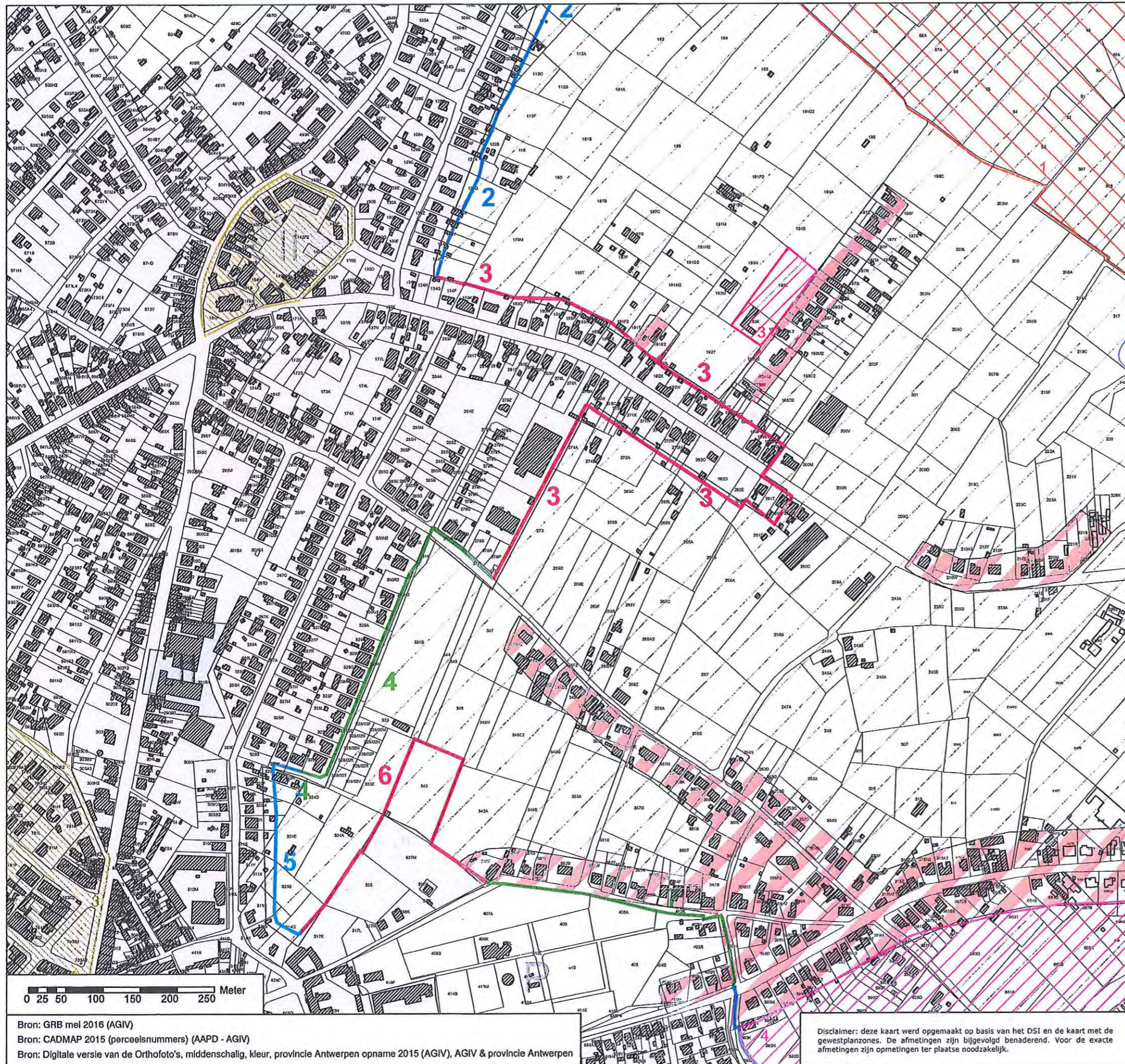


- LEGENDE TOELICHTINGSPLAN**
- segmenten afbakingslijn kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg (cf. toelichtingsnota)
 - grens BPA
1 : BPA - zonevrije recreatie - Korfbalvelden Joki
 - grens RUP
1 : RUP Boonmarkt
2 : RUP - sport en spel - Hondenclub Hallaarse Herdershonden
 - grens GRUP
1 : GRUP vallei van de Grote Nete benedenstrooms
 - grens PRUP's afbakening Heist-op-den-Berg
1 : PRUP Averegtem

datum: april 2017	getekend: AD/TVD	
fase: definitieve vaststelling		
G:\HEISTOPD\350146\350146_PRUP_TOE_05.dwg		
bron: zie plan		

Bron: GRB mei 2016 (AGIV)
Bron: CADMAP 2015 (perceelsnummers) (AAPD - AGIV)
Bron: Digitale versie van de Orthofoto's, middenschaling, kleur, provincie Antwerpen opname 2015 (AGIV), AGIV & provincie Antwerpen

Disclaimer: deze kaart werd opgemaakt op basis van het DSI en de kaart met de gewestplanzones. De afmetingen zijn bijgevoeld benaderend. Voor de exacte afmetingen zijn opmetingen ter plaatse noodzakelijk.



AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED HEIST-OP-DEN-BERG
PRUP AFBAKINGSLIJN
 te Heist op den Berg

Toelichtingsplan

Ruimtelijke planner:

 S. Sneyers

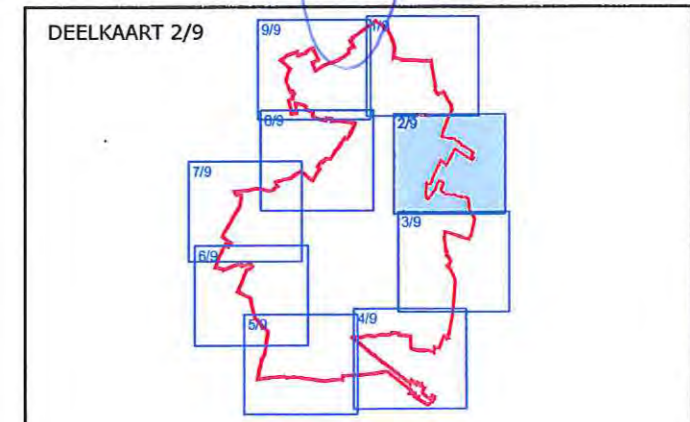
Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 22 juni 2017

De provinciegriffier (w.g.) D. Toelen



De voorzitter (w.g.) K. Geysen

Voor aansluitende kopie Het departementshoofd,

 W. Lux

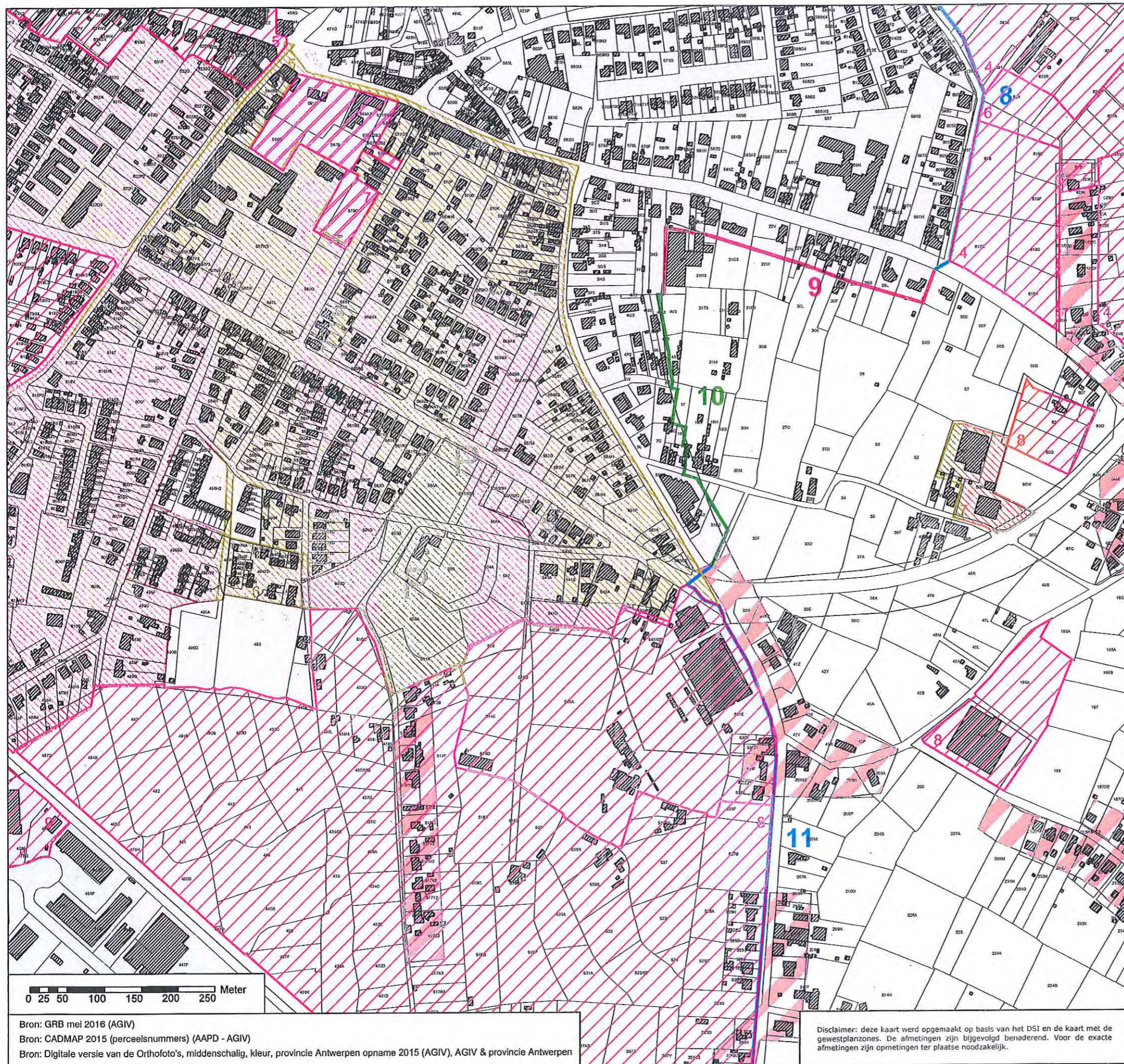


- LEGENDE TOELICHTINGSPLAN**
-  segmenten afbakingslijn kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg (cf. toelichtingsnota)
 -  grens BPA
 - 2 : BPA - Hallaar
 - 3 : BPA - Noord de Bergstraat
 -  grens RUP
 - 3 : RUP - sport en spel - Chiro Hallaar
 - 4 : RUP - Oostelijke Rondweg
 -  grens GRUP
 - 1 : GRUP vallei van de Grote Nete benedenstrooms

datum: april 2017	gestekend: AD/TVD	 
fase: definitieve vaststelling		
G:\HEISTOPD\350146\350146_PRUP_TOE_05.dwg		
bron: zie plan		

Bron: GRB mei 2016 (AGIV)
 Bron: CADMAP 2015 (perceelsnummers) (AAPD - AGIV)
 Bron: Digitale versie van de Orthofoto's, middenschaling, kleur, provincie Antwerpen opname 2015 (AGIV), AGIV & provincie Antwerpen

Disclaimer: deze kaart werd opgemaakt op basis van het DSI en de kaart met de gewestplanzones. De afmetingen zijn bijgevolgd benaderend. Voor de exacte afmetingen zijn opmetingen ter plaatse noodzakelijk.



AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED HEIST-OP-DEN-BERG
PRUP AFBAKENINGSLIJN
te Heist op den Berg

Toelichtingsplan

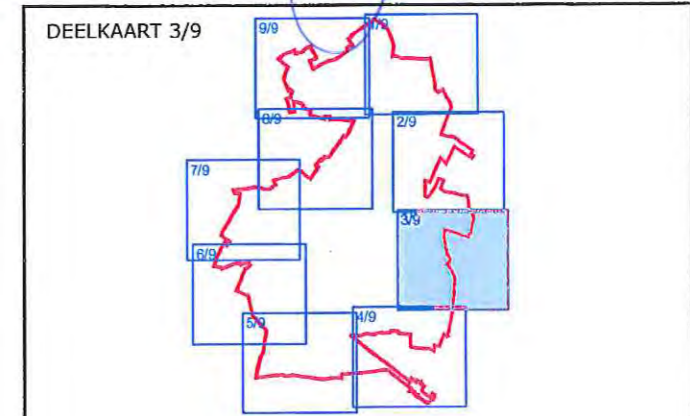
Ruimtelijke planner:
[Handwritten signature]
ir. S. Sneyers

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 22 juni 2017

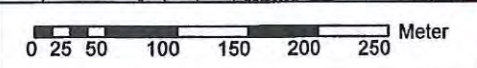
De provinciegriffier (w.g.)
D. Toelen

De voorzitter (w.g.)
K. Geysen

Voor eensluidende kopie
Het departementshoofd,
[Handwritten signature]
W. Lox

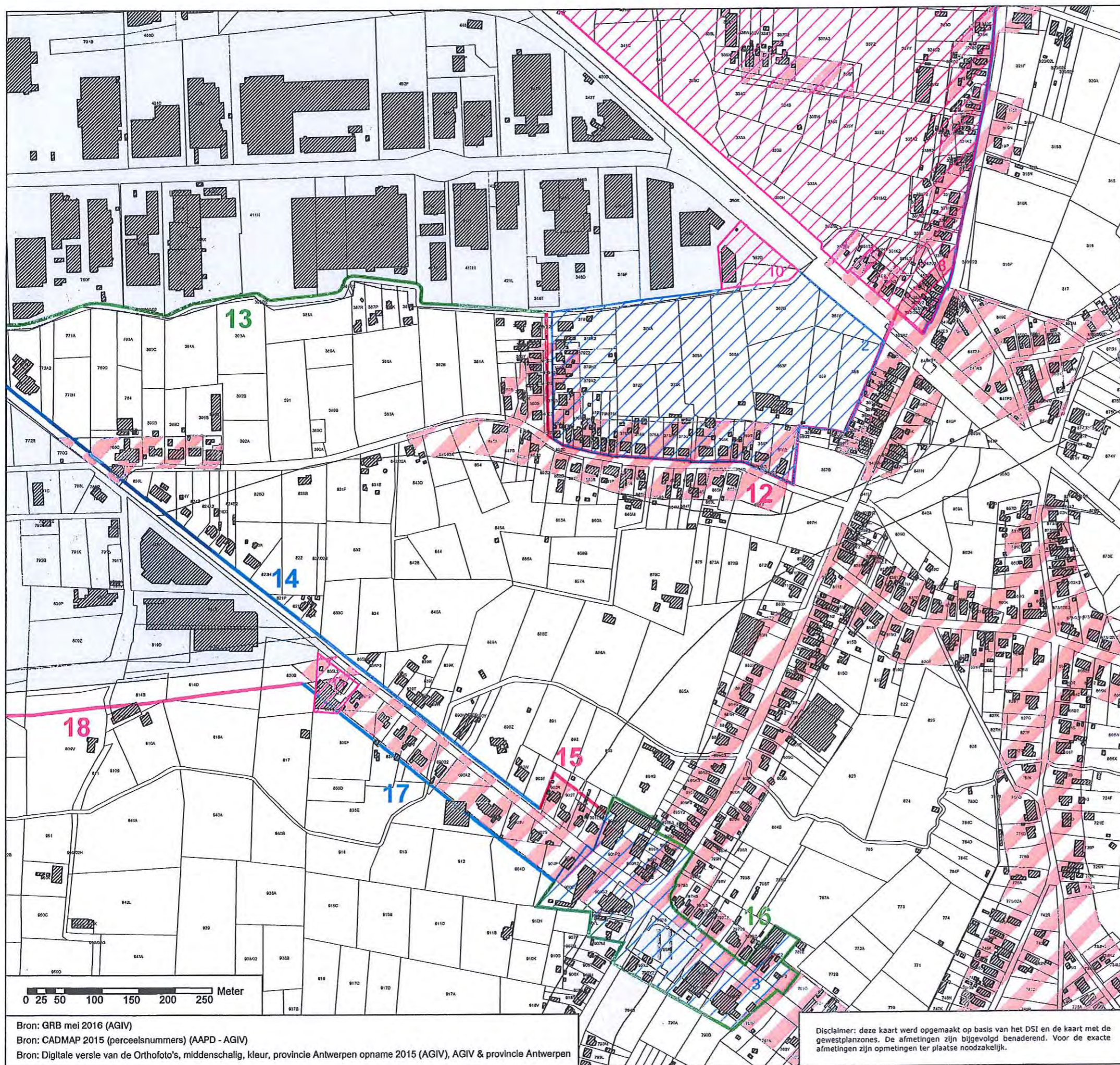


- LEGENDE TOELICHTINGSPLAN**
- segmenten afbakingslijn kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg (cf. toelichtingsnota)
 - grens BPA
 - 4 : BPA - Zuid de Bergstraat
 - 5 : BPA - Hof van Riemen
 - 6 : BPA - Hof van Riemen - 1970 tot heden
 - 3 : BPA - zonevrije bedrijven - Van Kerckhoven & Zonen
 - grens RUP
 - 4 : RUP - Oostelijke Rondweg
 - 5 : RUP - Centrum 1
 - 6 : RUP - Oostelijke Rondweg - gedeeltelijke wijziging
 - 7 : RUP - Academie
 - 8 : RUP - Sport- en landschapspark Hof van Riemen
 - 9 : RUP - Noordrand industriegebied



Bron: GRB mei 2016 (AGIV)
Bron: CADMAP 2015 (perceelsnummers) (AAPD - AGIV)
Bron: Digitale versie van de Orthofoto's, middenschalig, kleur, provincie Antwerpen opname 2015 (AGIV), AGIV & provincie Antwerpen

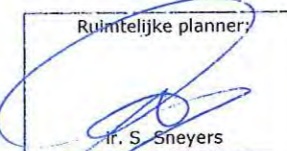
Disclaimer: deze kaart werd opgemaakt op basis van het DSI en de kaart met de gewestplanzones. De afmetingen zijn bijgevolgd benaderend. Voor de exacte afmetingen zijn opmetingen ter plaatse noodzakelijk.



DIENT RUIMTELIJKE PLANNING
 Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit

AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED HEIST-OP-DEN-BERG
 PRUP AFBAKENINGSLIJN
 te Heist op den Berg

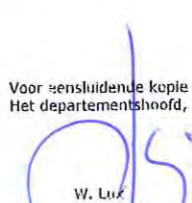
Toelichtingsplan

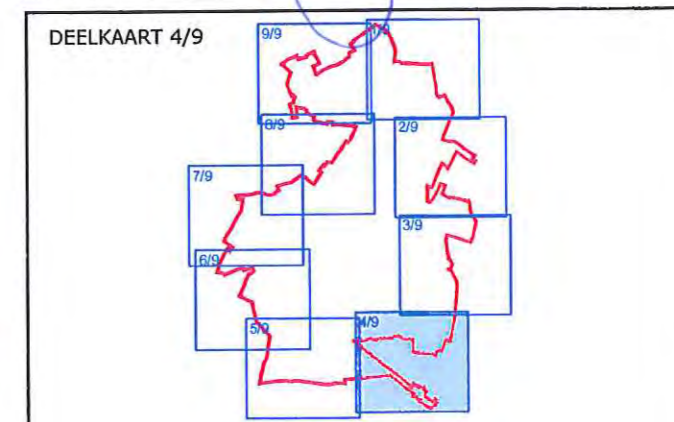
Ruimtelijke planner:

 Ir. S. Sneyers

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 22 juni 2017

De provinciegriffier (w.g.)
 D. Toelen

De voorzitter (w.g.)
 K. Geysen

Voor aansluitende kopie
 Het departementshoofd,

 W. Luik

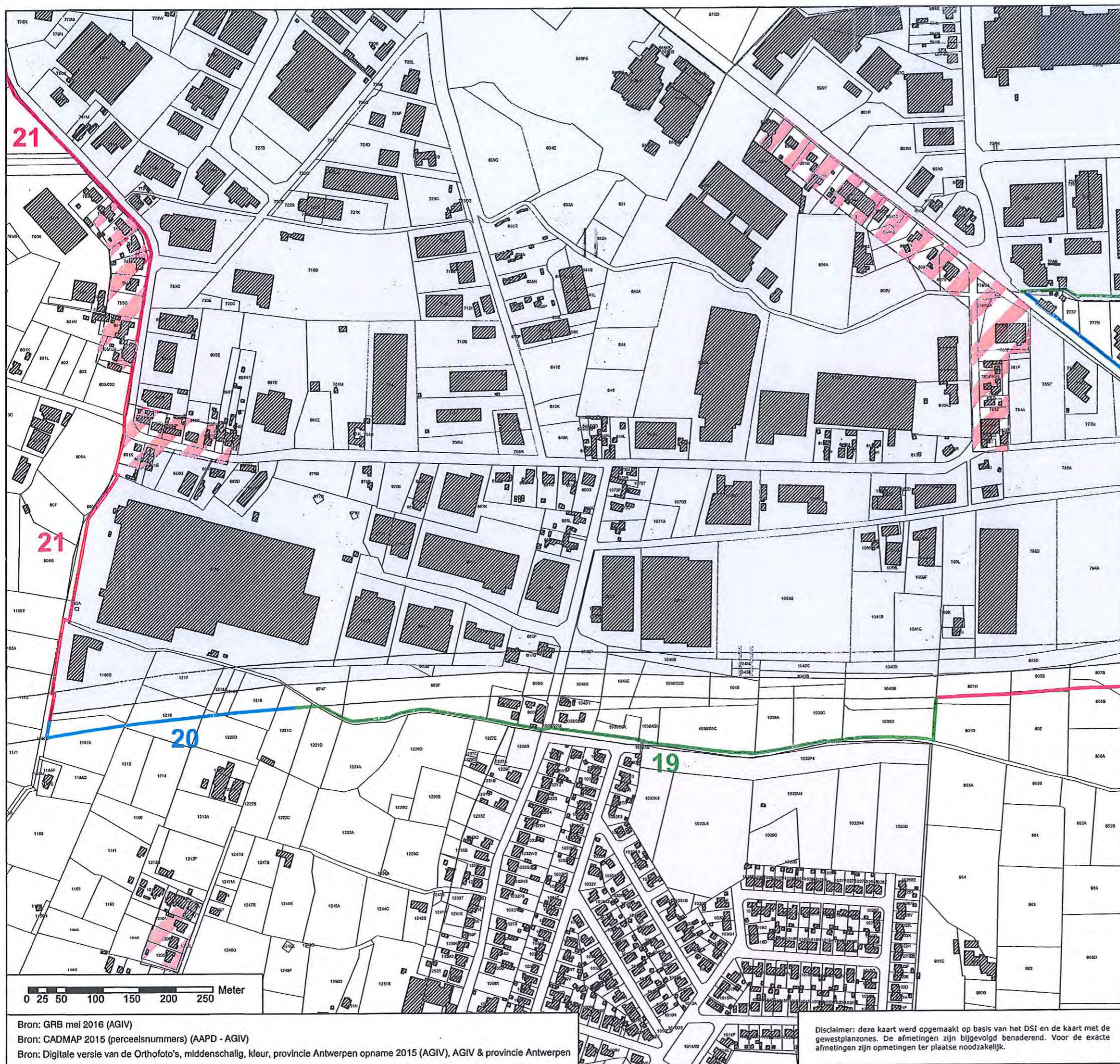


- LEGENDE TOELICHTINGSPLAN**
-  segmenten afbakingslijn kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg (cf. toelichtingsnota)
 -  grens RUP
 - 10 : RUP Zonevrije bedrijven Fase 2: Isobols NV
 - 11 : RUP Zonevrije bedrijven Fase 3: Lefebre nv
 - grens PRUP's afbakening Heist-op-den-Berg
 - 2 : PRUP Langveld
 - 3 : PRUP N10 - Lostraat

datum: april 2017	getekend: AD/TVD	
fase: definitieve vaststelling		
G:\HEISTOPD\350146\350146_PRUP_TOE_05.dwg		
bron: zie plan		
		

Bron: GRB mei 2016 (AGIV)
 Bron: CADMAP 2015 (perceelsnummers) (AAPD - AGIV)
 Bron: Digitale versie van de Orthofoto's, middenschallig, kleur, provincie Antwerpen opname 2015 (AGIV), AGIV & provincie Antwerpen

Disclaimer: deze kaart werd opgemaakt op basis van het DSI en de kaart met de gewestplanzones. De afmetingen zijn bijgevolgd benaderend. Voor de exacte afmetingen zijn opmetingen ter plaatse noodzakelijk.



Provincie Antwerpen

DIENST RUIMTELIJKE PLANNING
Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit

AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED HEIST-OP-DEN-BERG
PRUP AFBAKENINGSLIJN
te Heist op den Berg

Toelichtingsplan

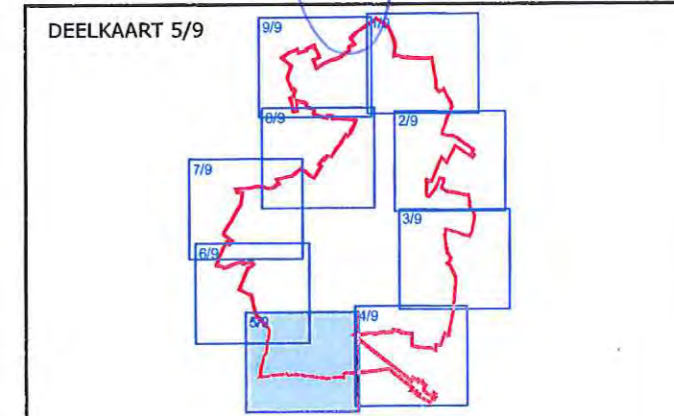
Ruimtelijke planner
I. S. Sneyers

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 22 juni 2017

De provinciegriffier (w.g.)
D. Toelen

De voorzitter (w.g.)
K. Geysen

Voor eensluidende kopie
Het departementshoofd,
W. Lux



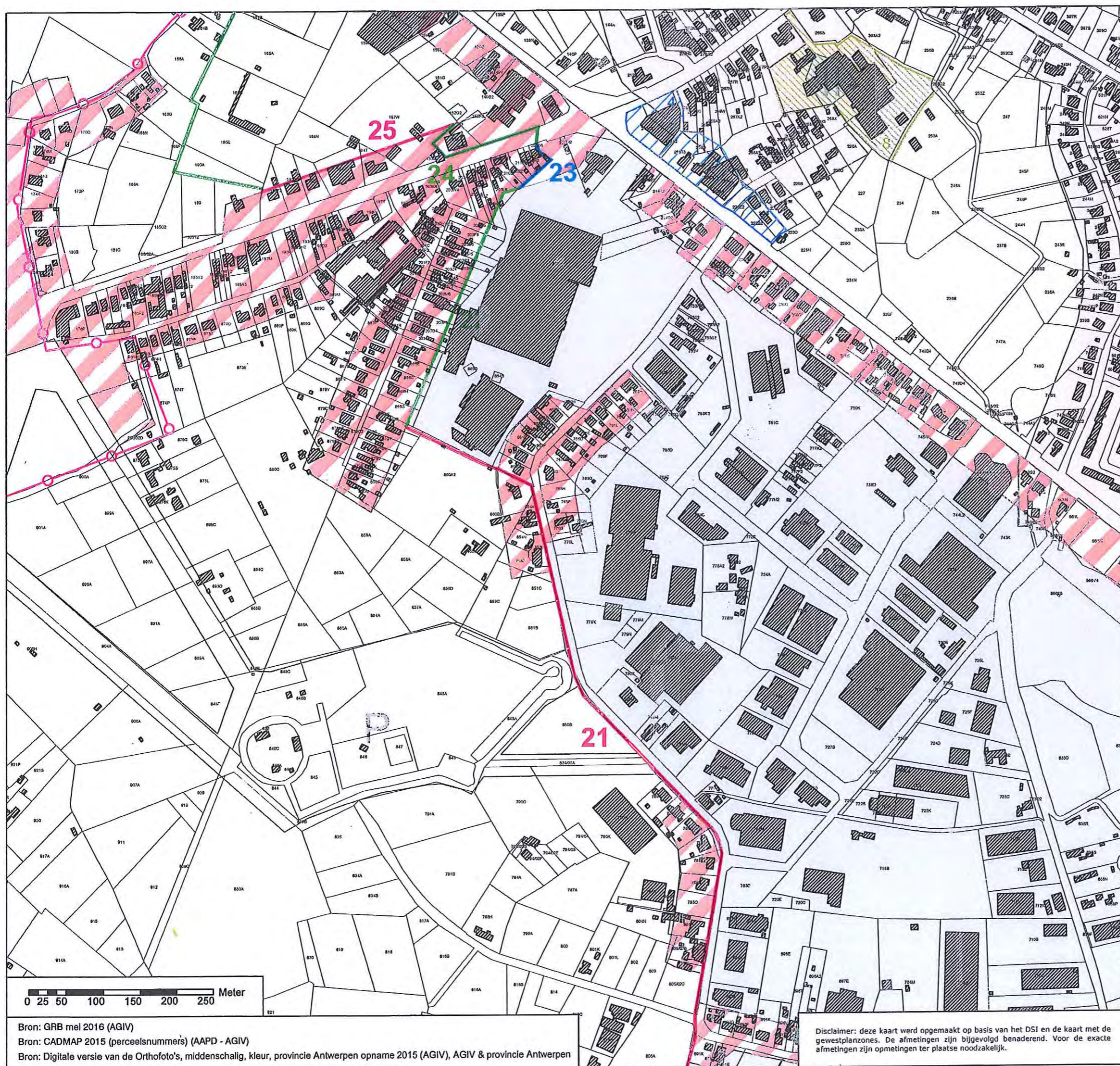
LEGENDE TOELICHTINGSPLAN

segmenten afbakeninglijn kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg (cf. toelichtingsnota)

datum: april 2017	getekend: AD/TVD	
fase: definitieve vaststelling		
G:\HEISTOPD\350146\350146_PRUP_TOE_05.dwg		
bron: zie plan		

Bron: GRB mei 2016 (AGIV)
Bron: CADMAP 2015 (perceelsnummers) (AAPD - AGIV)
Bron: Digitale versie van de Orthofoto's, middenschallig, kleur, provincie Antwerpen opname 2015 (AGIV), AGIV & provincie Antwerpen

Disclaimer: deze kaart werd opgemaakt op basis van het DSI en de kaart met de gewestplanzones. De afmetingen zijn bijgevolgd benaderend. Voor de exacte afmetingen zijn opmetingen ter plaatse noodzakelijk.



DIENT RUIMTELIJKE PLANNING
 Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit

AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED HEIST-OP-DEN-BERG
 PRUP AFBAKENINGSLIJN
 te Heist op den Berg

Toelichtingsplan

Ruimtelijke planner:

 Ir. S. Sneyers

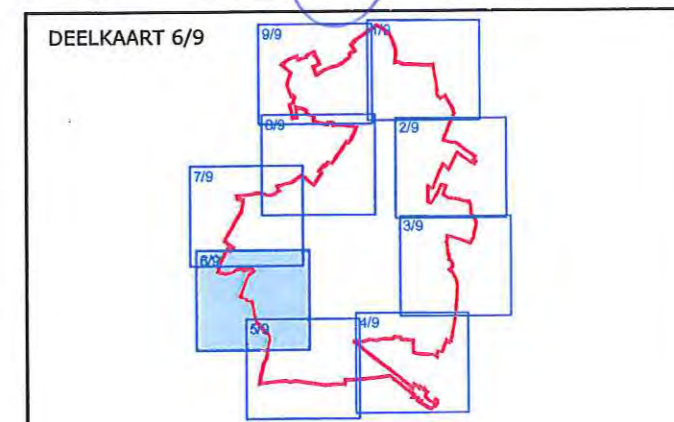
Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 22 juni 2017





De provinciegriffier (w.g.) D. Toelen



De voorzitter (w.g.) K. Geysen

Voor eensluidende kopie Het departementshoofd,

 W. Lux

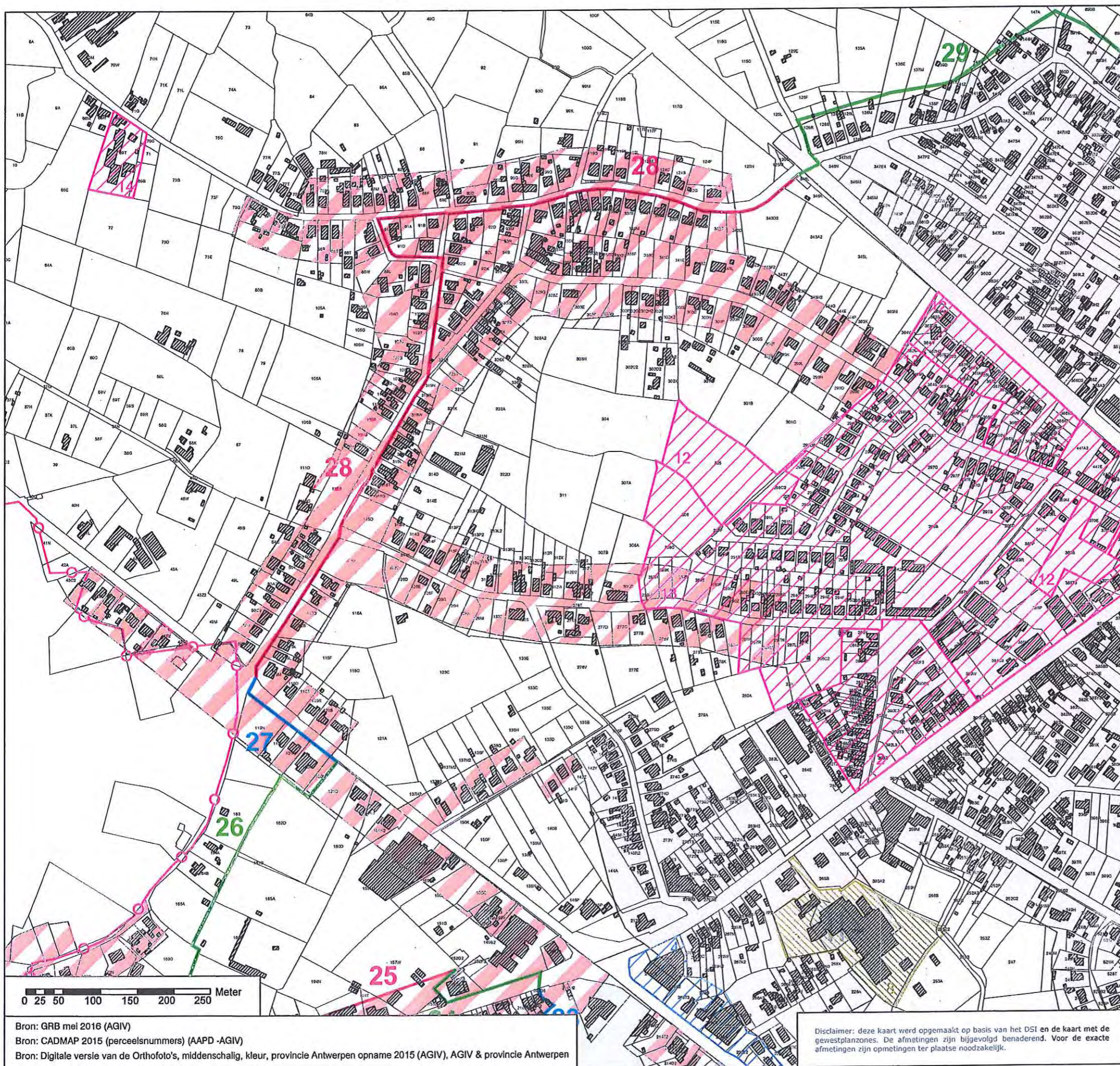


- LEGENDE TOELICHTINGSPLAN**
-  segmenten afbakingslijn kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg (cf. toelichtingsnota)
 -  gemeentegrens Heist-op-den-Berg
 -  grens BPA
8 : BPA Zonevremde bedrijven - NV Openbaar Slachthuis
 -  grens PRUP's afbakening Heist-op-den-Berg
4 : PRUP N10 - Fabiolakruispunt

datum: april 2017	gestekend: AD/TVD	 
fase: definitieve vaststelling		
G:\HEISTOPD\350146\350146_PRUP_TOE_05.dwg		
bron: zie plan		

Bron: GRB mei 2016 (AGIV)
 Bron: CADMAP 2015 (perceelsnummers) (AAPD - AGIV)
 Bron: Digitale versie van de Orthofoto's, middenschaling, kleur, provincie Antwerpen opname 2015 (AGIV), AGIV & provincie Antwerpen

Disclaimer: deze kaart werd opgemaakt op basis van het DSI en de kaart met de gewestplanzones. De afmetingen zijn bijgevolgd benaderend. Voor de exacte afmetingen zijn opmetingen ter plaatse noodzakelijk.



**AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED HEIST-OP-DEN-BERG
PRUP AFBAKENINGSLIJN
te Heist op den Berg**

Toelichtingsplan

Ruimtelijke planner:

Ir. S. Sneyers

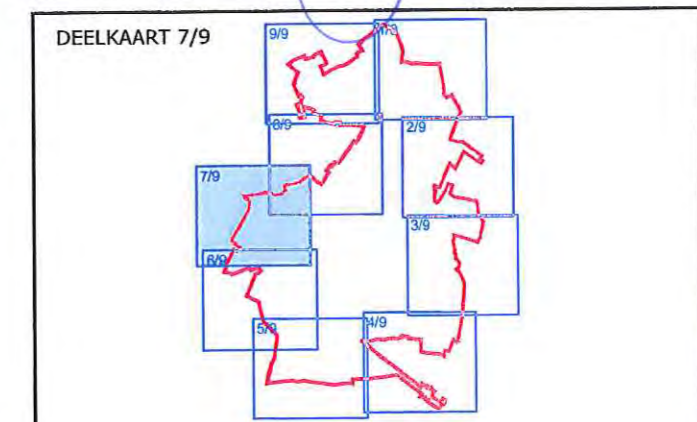
Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 22 juni 2017

De provinciegriffier (w.g.)
D. Toelen

De voorzitter (w.g.)
K. Geysen

Voor eensluidende kopie
Het departementshoofd,

W. Lusk

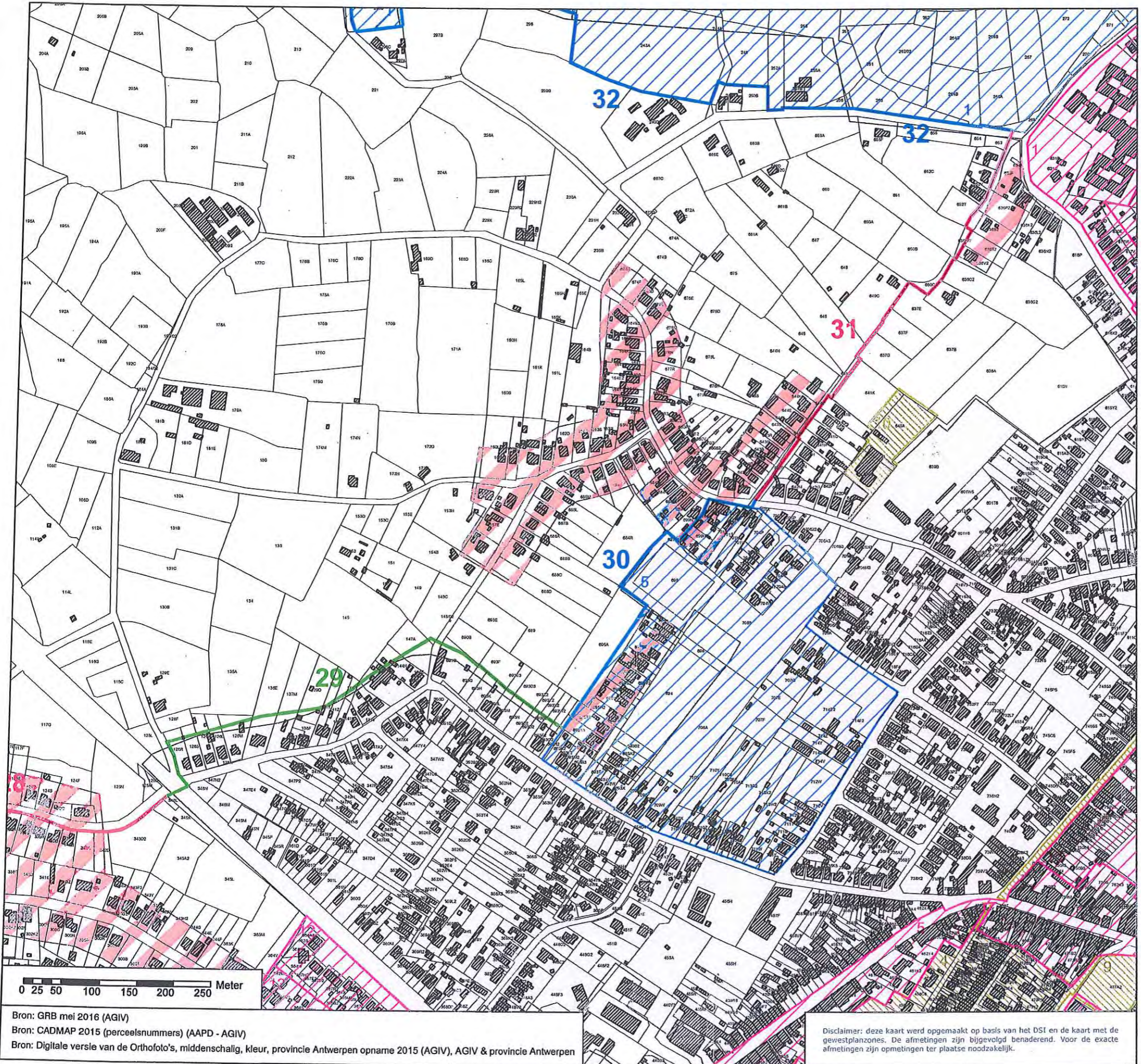


- LEGENDE TOELICHTINGSPLAN**
- segmenten afbakingslijn kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg (cf. toelichtingsnota)
 - gemeentegrens Heist-op-den-Berg
 - grens BPA
 - 8 : BPA Zonevremde bedrijven - NV Openbaar Slachthuis
 - grens RUP
 - 12 : RUP - Heist-station
 - 13 : RUP - Heist-station bis
 - 14 : RUP - Zonevremde bedrijven Fase 2: De Winter en ZN
 - grens PRUP's afbakening Heist-op-den-Berg
 - 4 : PRUP N10 - Fablakraispunt

datum: april 2017	getekend: AD/TVD	
fase: definitieve vaststelling		
G:\HEISTOPD\350146\350146_PRUP_TOE_05.dwg		
bron: zie plan		

Bron: GRB mei 2016 (AGIV)
Bron: CADMAP 2015 (perceelsnummers) (AAPD -AGIV)
Bron: Digitale versie van de Orthofoto's, middenschallig, kleur, provincie Antwerpen opname 2015 (AGIV), AGIV & provincie Antwerpen

Disclaimer: deze kaart werd opgemaakt op basis van het DSI en de kaart met de gewestplanzones. De afmetingen zijn bijgevolgd benaderend. Voor de exacte afmetingen zijn opmetingen ter plaatse noodzakelijk.



Bron: GRB mei 2016 (AGIV)
 Bron: CADMAP 2015 (perceelsnummers) (AAPD - AGIV)
 Bron: Digitale versie van de Orthofoto's, middenschalig, kleur, provincie Antwerpen opname 2015 (AGIV), AGIV & provincie Antwerpen

Disclaimer: deze kaart werd opgemaakt op basis van het DSI en de kaart met de gewestplanzones. De afmetingen zijn bijgevolgd benaderend. Voor de exacte afmetingen zijn opmetingen ter plaatse noodzakelijk.



DIENST RUIMTELIJKE PLANNING
 Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit

AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED HEIST-OP-DEN-BERG
 PRUP AFBAKENINGSLIJN
 te Heist op den Berg

Toelichtingsplan

Ruimtelijke planner:

 S. Sneyers

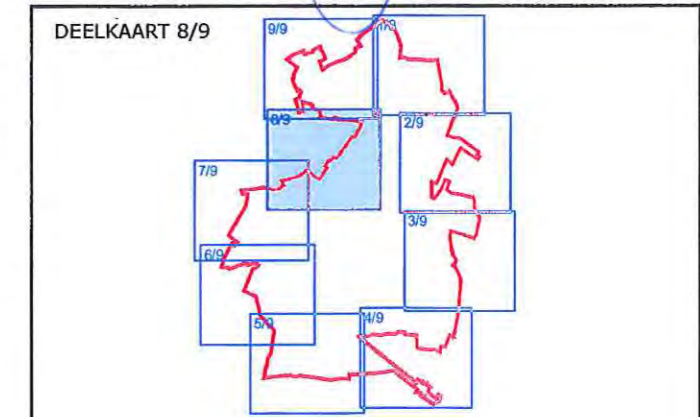
Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 22 juni 2017

De provinciegriffier (w.g.)
 D. Toelen

De voorzitter (w.g.)
 K. Geysen

Voor aansluitende kopie
 Het departementshoofd,

 W. Lux



- LEGENDE TOELICHTINGSPLAN**
- segmenten afbakeninglijn kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg (cf. toelichtingsnota)
 - grens BPA
 - 3 : BPA Noord de Bergstraat
 - 4 : BPA Zuid de Bergstraat
 - 9 : BPA Zuid de Bergstraat
 - 10 : BPA Zonevreemde bedrijven - Staquet & Zonen
 - grens RUP
 - 1 : RUP - Boonmarkt
 - 5 : RUP - Centrum 1
 - 12 : RUP - Heist-station
 - 13 : RUP - Heist-station bis
 - 15 : RUP - Centrum 3
 - grens PRUP's afbakening Heist-op-den-Berg
 - 1 : PRUP Averegen
 - 5 : PRUP Het Spek

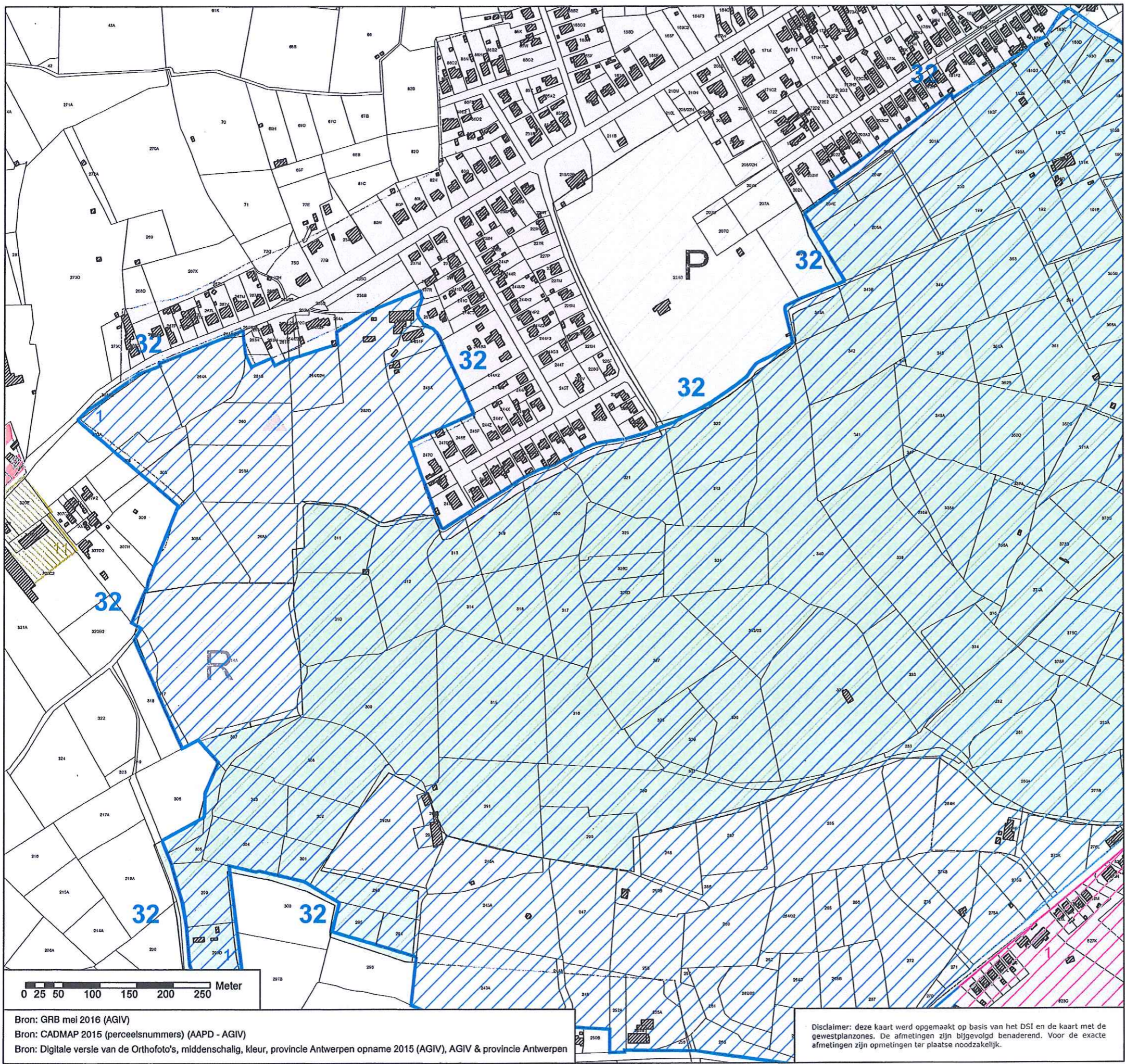
datum: april 2017 getekend: AD/TVD

fase: definitieve vaststelling

G:\HEISTOPD\350146\350146_PRUP_TOE_05.dwg

bron: zie plan





Provincie Antwerpen
DIENST RUIMTELIJKE PLANNING
Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit

AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED HEIST-OP-DEN-BERG
PRUP AFBAKENINGSLIJN
te Heist op den Berg

Toelichtingsplan

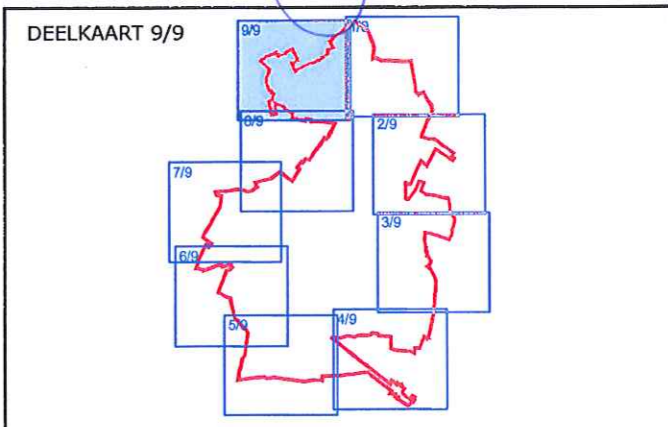
Ruimtelijke planner:
[Handwritten signature]
G. S. Sneyers

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 22 juni 2017

De provinciegriffier (v.g.)
D. Toelen

De voorzitter (v.g.)
K. Gaysan

Voor ensluiddende kopie
Het departementshoofd,
[Handwritten signature]
W. Lux



LEGENDE TOELICHTINGSPLAN

	segmenten afbakingslijn kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg (cf. toelichtingsnota)
	grens BPA 11 : BPA - Zonevreedde bedrijven - Ilegems Autopark bvba
	grens RUP 1 : RUP Boonmarkt
	grens PRUP's afbakening Heist-op-den-Berg 1 : PRUP Averegten

datum: april 2017	getekend: AD/TVD	
fase: definitieve vaststelling		
G:\HEISTOPD\350146\350146_PRUP_TOE_05.dwg		
bron: zie plan		

Bron: GRB mei 2016 (AGIV)
Bron: CADMAP 2015 (perceelnummers) (AAPD - AGIV)
Bron: Digitale versie van de Orthofoto's, middenschalig, kleur, provincie Antwerpen opname 2015 (AGIV), AGIV & provincie Antwerpen

Disclaimer: deze kaart werd opgemaakt op basis van het DSI en de kaart met de gewestplanzones. De afmetingen zijn bijgevolgd benaderend. Voor de exacte afmetingen zijn opmetingen ter plaatse noodzakelijk.