

# Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

## Kluisbergen

**Gecoördineerde ontwerpversie  
Bindend gedeelte**



# INHOUD

1. Structuurbepalende elementen .....	5
1.1. nederzettingstructuur.....	5
1.2. economische structuur .....	5
1.3. recreatieve structuur.....	5
1.4. verkeers- en vervoersstructuur .....	6
1.5. Ecologische structuur .....	7
2. Acties .....	8
2.1. Hoofddorp Berchem .....	8
2.2. Woonkern RUien en recreatie Kluisbos .....	9
2.3. De Scheldevallei .....	10
2.4. Het heuvelend gebied .....	11
2.4. Het heuvelend gebied .....	11



## 1. STRUCTUURBEPALENDE ELEMENTEN

Voor iedere deelstructuur worden structuurbepalende elementen beschreven. Deze selecties worden vastgelegd.

### 1.1. NEDERZETTINGSTRUCTUUR

De structuurbepalende elementen van de nederzettingstructuur werden vastgelegd in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan. Het zijn:

- Berchem als hoofddorp;
- Ruien als woonkern;
- Kwaremont en Zulzeke als niet verder te ontwikkelen kernen

### 1.2. ECONOMISCHE STRUCTUUR

De bovenlokale structuurbepalende elementen van de economische structuur werden vastgelegd in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan. Het betreft:

- Regionaal bedrijventerrein (wordt afgebakend door de provincie).

Lokale ruimtelijke structurerende elementen van de economische structuur zijn:

- Lokale bedrijventerreinen;
- Lokale private voorzieningen in het woonweefsel van Berchem en Ruien;
- De toeristisch recreatieve pool op de top van de kluisberg
- De toeristisch recreatieve pool Kwaremont;
- De kunstsector verweven met het woonweefsel in Kwaremont;
- De kunstsector in de Ronde van Vlaanderenstraat

### 1.3. RECREATIEVE STRUCTUUR

De bovenlokale structuurbepalende elementen van de recreatieve structuur werden vastgelegd in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan. Het betreft:

- Het toeristisch-recreatief Vlaamse Ardennen,
- Het toeristisch-recreatief knooppunt recreatieoord het kluisbos.

De lokale structuurbepalende elementen van de recreatieve structuur zijn:

- De recreatieve pool rond het recreatieoord en villa Vogelzang, voornamelijk de delen die niet behoren tot het bovenlokaal knooppunt;
- De recreatieve pool op de top van Kluisberg;
- De recreatieve pool Kwaremont;
- De publieke ruimte strip Ruien;
- De publieke ruimte ring Berchem;
- Het spoorwegfietspad.
- Het trage wegen netwerk.

## 1.4. VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR

De bovenlokale structuurbeplande elementen van de wegenstructuur zijn in kluisbergen de secundaire wegen, de lokale elementen de lokale wegen.

Bij de selectie van de N36 als secundaire weg laat het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan de mogelijkheid om de secundaire verbinding ter hoogte van Berchem om te leiden. In het kader daarvan suggereert de gemeente de opname van de Parklaan en Rozenlaan, aangevuld met een nader te onderzoeken alternatief (via de Pontstraat of een nieuwe weg) als secundaire omleidingsweg naar de N8.

Afhankelijk van de aanleg van een omleiding tussen de Molenstraat en de N8, die nog niet beslist is, wordt een 2<sup>de</sup> fase voorzien in de categorisering. De gemeente stelt voor om na aanleg van de weg de N36 tussen de Parklaan en de N8 te downgraden.

Categorisering in de 1ste fase	Categorisering in de 2de fase
1. Secundaire wegen I	1. Secundaire wegen I
N8	N8
N36 van Ronse tot Parklaan	N36 van Ronse tot Parklaan
Parklaan, Rozenlaan tot N8	Parklaan, Rozenlaan en nader te onderzoeken aansluiting op de N8
Stationstraat, Kerkstraat (delen van N36) tot N8	/

Categorisering in de 1ste fase	Categorisering in de 2de fase
2. Lokale wegen I	2. Lokale wegen I
Grote Herreweg, Molenstraatals verbinding tussen Berchem en Ruien en tussen Ruien en Orroir	Grote Herreweg, Molenstraat, nieuwe verbinding tussen Molenstraat en N8
Bruggestraat, Driesstraat als verbinding tussen Berchem en Zulzeke	Bruggestraat, Driesstraat als verbinding tussen Berchem en Zulzeke
3. Lokale wegen II	3. Lokale wegen II
Zandstraat (N425) als verzamelweg naar N60	
Wuipelstraat, Buissestraat, Bergstraat, Poletsestraat als ontsluiting van Kluisbos	Wuipelstraat, Buissestraat, Bergstraat, Poletsestraat als ontsluiting van Kluisbos
Zulzekestraat en Hoogbergstraat als ontsluiting van Zulzeke naar de Zandstraat	Zulzekestraat en Hoogbergstraat als ontsluiting van Zulzeke naar de Zandstraat
Avelgemstraat als ontsluiting van Ruien naar Avelgem	Avelgemstraat als ontsluiting van Ruien naar Avelgem
/	Stationstraat, Kerkstraat tot aan de N8
4. Lokale wegen III	4. Lokale wegen III
schoolstraten: Berchemstraat, Kloosterstraat, De Pacht	schoolstraten: Berchemstraat, Kloosterstraat, De Pacht
woonstraten: alle straten in woongebied die niet hierboven zijn geselecteerd	woonstraten: alle straten in woongebied die niet hierboven zijn geselecteerd
landelijke wegen: alle overige wegen	landelijke wegen: alle overige wegen

## 1.5. ECOLOGISCHE STRUCTUUR

De structuurbepalende elementen van de ecologische structuur zijn:

- Ecologisch zéér waardevolle gebieden:
  - o bovenlokale structuurbepalende ecologische gebieden (VEN-gebieden, habitatrichtlijngebieden)
  - o de lokaal structuurbepalende gebieden met grote ecologische waarde (Paddebroek)
- Ecologisch waardevolle gebieden verweven met andere functies: Heilbroek, Weins, randen van het Kluisbos, randen van het Hotondbos.
- Ecologische corridors:
  - o de Schelde,
  - o de spoorwegbedding,
  - o de Molenbeek en zijbeken tussen het Kluisbos en de Dorpsbeek, deel van de Dorpsbeek doorheen site elektrabel met verbinding tot de Schelde,
  - o te onderzoeken tracé tussen spoorwegbedding, Weins, Paddebroek en Heilsbroek
  - o de Molenbeek en zijbeken tussen Feelbos tot te onderzoeken tracé Paddebroek – Heilbroek
  - o te onderzoeken tracé Heilsbroek – Schelde
  - o verbinding tussen Kwaremont en Paddenbroek
  - o Molenbeek westelijk van Zulzeke tussen Fonteinbos en Oudenaarde
  - o Molenbeek oostelijk van Zulzeke tussen Hotondbos en Oudenaarde
  - o Te onderzoeken verbindingen tussen Feelbos, Fonteinbos en Hotondbos

## 2. ACTIES

Om de gewenste ruimtelijke structuur te realiseren worden per landschappelijke deelruimte een aantal concrete acties vooropgesteld. Deze oplijsting van acties is niet-limitatief. Opportuniteiten die nu nog niet gekend zijn maar eveneens bijdragen tot deze gewenste ruimtelijke structuur kunnen leiden tot acties die niet opgenomen zijn in onderstaande lijst.

### 2.1. HOOFDDORP BERCHEM

- Stadsontwerp en RUP Ter Wilgen
- Onderzoek concreet tracé en aanleg van vrijliggende groene langzame verbinding tussen de Berchemstraat en Stationsstraat via de site Ter Wilgen
- Realiseren langzaam verkeersdoorgang langs de bibliotheek en feestzaal
- Opmaak BPA/RUP Oudenaardebaan (met ondermeer Van De Wiele) in overleg met de hogere overheden. Naar aanleiding van het positief planologisch attest van de rubbervervaardiging Van de Wiele werd gestart met de opmaak van een BPA. Tijdens deze opmaak werd beslist om een ruimere afbakening in acht te nemen om op die manier ook de zonevreemdheid van het aanpalend bedrijf op te heffen en ook een klein deel van de provinciale taakstelling te kunnen realiseren. Bij de opmaak van het RUP zal erover gewaakt worden dat de invulling (lokaal of regionaal) van de gronden op een optimale wijze zal gebeuren.
- In overleg met de hogere overheden i.v.m. de afbakening van het regionaal bedrijventerrein en omleidingsweg mogelijkheden voor een combinatie groenbuffer, en langzaamverkeersverbinding aan de achterzijde van de tuinen in de Molenstraat onderzoeken, net als parkeermogelijkheden voor de Molenstraat. Deze wordt als een multifunctionele ruimte ingericht. De realisatie van een omleidingsweg N8-Molenstraat in het kader van de mobiliteits module 14 en heraanleg Stationsstraat-Kerkstraat.
- Bij de verdere uitwerking van het dossier omtrent de ontsluitingsstructuur zal voorzien worden in de opmaak van een RUP waarbij de zone waar nu de Smatch, de Eldi, de krantenwinkel, Ter Wilgen, ... gelegen zijn en die nu in industriegebied ligt een bestemming zal krijgen die beter aansluit bij het huidige gebruik van deze zone (handel, horeca, ambacht...). Op deze manier wordt de industriezone die vooral in de kern van Berchem is gelegen omgevormd en zal deze zone ook reeds een buffer vormen tussen de ontsluitingsweg en Berchem-centrum (Molenstraat). De inplanting van industriële activiteiten mag de draagkracht van Berchem centrum en meer specifiek de Molenstraat niet aantasten.
- Overleg met de hogere overheden in het kader van de afbakening van de agrarische en natuurlijke structuur met betrekking tot de opname van het ecologisch waardevol gebied in het woonuitbreidingsgebied Weyns als element van de natuurlijke structuur. Voor de delen van het woonuitbreidingsgebied die niet herbestemd worden naar natuur adviseert de gemeente een herbestemming naar agrarisch gebied.
- Wijziging BPA De Grijve opdat, waar verantwoord, ook wonen als hoofdbestemming onafhankelijk van een bedrijf mogelijk wordt. Daarbij worden de mogelijkheden voor bijkomende sociale woningen onderzocht. Het betreffen gebouwen, volgens het gewestplan gelegen in woongebied, volgens het BPA De Grijve echter enkel bestembaar als bedrijfswoning horende bij de aangrenzende bedrijven. Deze bepaling heeft geleid tot leegstand in de kern, die niet wenselijk is. Er is een opportuniteit waarbij de sociale huisvestingsmaatschappij deze panden wil verbouwen voor sociale huisvesting. Dit is echter pas vergunbaar nadat de passage uit het vigerende BPA geschrapt wordt waarin wordt bepaald dat het bedrijfswoningen moeten zijn.
- Opmaken van een RUP voor het schrappen van de woonuitbreidingsgebieden. De nieuwe bestemming voor deze gebieden is agrarisch, met uitzondering van het gedeelte van het ecologisch waardevolle deel van Weyns.



## 2.2. WOONKERN RUIEN EN RECREATIE KLUISBOS

- Bij de herziening van het BPA Rosalinde is de publieke ruimte strip, met de uitbreiding van het kerkhof en parking geïntegreerd in het binnengebied. Er wordt onderzocht hoe de KMO-zone tot ontwikkeling gebracht kan worden.
  - Er wordt een RUP opgemaakt voor het binnengebied de Pacht. Daarbij wordt de publieke ruimte strip geïntegreerd en worden ontsluitingsmogelijkheden voor toekomstige ontwikkelingen gevrijwaard.
  - Opmaken van een RUP voor het schrappen van de woonuitbreidingsgebieden, met uitzondering van de Pacht. De nieuwe bestemming voor deze gebieden is agrarisch.
  - In overleg met de hogere overheden worden keuzes gemaakt voor de top van de Kluisberg en de realisatie van de publieke ruimtestrip langsheen de Polletsestraat en vastgelegd in een RUP. Onderwerpen die daarbij aan de orde zijn de regularisatie van het recreatieoord, de uitbreiding van Villa Vogelzang, een parking en eventueel bijkomende verblijfsrecreatie in de publieke ruimtestrip; optimalisatie van de parkeerorganisatie, ontwikkelingsperspectieven voor de horeca en de woningen in de bosverkavelingen. De woningen die nu gelegen zijn in een gebied voor verblijfsrecreatie krijgen ontwikkelingsmogelijkheden zoals in woongebied. Een verschuiving van de gewestplanzonering verblijfsrecreatie zal hiervoor noodzakelijk zijn.
  - Indien blijkt dat een geïntegreerd RUP voor de top van de Kluisberg te lang op zich laat wachten kan de gemeente voorafgaand acties ondernemen voor de zonevreemde woningen, voornamelijk een RUP voor de woningen in het gebied voor verblijfsrecreatie.
  - In overleg met de hogere overheden wordt in het kader van de afbakening van het regionale bedrijventerrein nagegaan of de opmaak van een gemeentelijke RUP voor de zonevreemde woningen in industriegebied wenselijk is.
- De gemeente zal erosiebestrijdende maatregelen stimuleren. Indien nodig zal overgegaan worden tot de opmaak van een gemeentelijke verordening erosiebestrijding (verordening die bodemerosiebestrijdende maatregelen, zoals het behouden van opgaande groenelementen, beplanting van taluds e.d. vastlegt).
  - Bij de opmaak van RUP's in risicogebieden voor grondverschuivingen moet verwezen worden naar de mogelijke risico's inzake.

### 2.3. DE SCHELDEVALLEI

- Overleg met de hogere overheden in het kader van de afbakening van het regionaal bedrijventerrein, dit in het kader van een aanbrengen van buffering en de overgang tussen bedrijvigheid en wonen, en een duidelijke structuur in het bedrijventerrein aan de hand van ecologische corridors. De inplanting van industriële activiteiten mag de draagkracht van Berchem centrum en meer specifiek de Molenstraat niet aantasten.
- Overleg met de hogere overheid in het kader van de agrarische, natuur en bosstructuur. De gemeente adviseert mogelijkheden voor niet-grondgebonden agrarische bedrijven westelijk van Ruien, en een bouwvrij gebied rondom Heilbroek waarbij de in het gewestplan vastgelegde bebouwbare perimeters voor bestaande landbouwbedrijven behouden blijven. . Er wordt naar gestreefd om de zone tussen de Rijtgracht en de Schelde (te Meerse) bouwvrij te houden doch evenwel met behoud van een beperkte mogelijkheid voor bestaande landbouwbedrijven om uit te breiden. In deze zone zijn er enkel uitbreidingen mogelijk met een maximumhoogte van 1m50 en de uitbreidingen dienen binnen een perimeter van 25m te vallen (vanaf de Rijtgracht). Gebouwen met een grotere hoogte dan 1m50 dienen ingeplant te worden op de bebouwbare zone tussen de rijbaan (Meersestraat) en de Rijtgracht.
- Opmaak RUP zonevreemde gebouwen.
- Opmaak RUP Meerse waarbij de typologie van gesloten bebouwing en binnenplaatsen wordt vastgelegd.
- Opmaak inrichtingsplan ecologische corridors: de gemeente stelt inrichtings- en uitvoeringsplannen op voor de ecologische corridors.

## 2.4. HET HEUVELEND GEBIED

- Opmaak RUP zonevreemde gebouwen.
- Opmaken van een RUP voor het schrappen van de woonuitbreidingsgebieden. De nieuwe bestemming voor deze gebieden is agrarisch.
- Opmaak inrichtingsplan ecologische corridors: de gemeente stelt inrichtings- en uitvoeringsplannen op voor de ecologische corridors.
- De gemeente zal erosiebestrijdende maatregelen stimuleren. Indien nodig zal overgegaan worden tot de opmaak van een gemeentelijke verordening erosiebestrijding (verordening die bodemerosiebestrijdende maatregelen, zoals het behouden van opgaande groenelementen, beplanting van taluds e.d. vastlegt).
- Bij de opmaak van RUP's in risicogebieden voor grondverschuivingen moet verwezen worden naar de mogelijke risico's inzake.
- Overleg met de hogere overheid in het kader van de agrarische, natuur en bosstructuur. De gemeente adviseert om binnen de deelruimte het heuvelend gebied te focussen op gemengde landbouwbedrijven en tuinbouwbedrijven. Een belangrijk aandachtspunt is de erosieproblematiek: veel lineaire beplanting, reserveren van de steilere hellingen voor bos of weiland.