

# Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

## Kluisbergen

**Gecoördineerde ontwerpversie  
Richtinggevend gedeelte**



## INHOUD

1. Basisconcepten .....	5
1.1. Kwaliteit staat voorop .....	5
1.2. Ruien en Berchem als hoofddorp en woonkern.....	5
1.3. Ruien en Berchem: ook kernen aan de Schelde .....	5
1.4. verbeteren leefbaarheid van de kern Berchem.....	6
1.5. Ruien verdichten, differentiëren en structureren.....	6
1.6. industrie afstemmen en inpassen in omgeving.....	6
1.7. Uitbouwen gedifferentieerd toeristisch-recreatief netwerk .....	7
1.8. twee verschillende landschappen functioneel verbinden	7
2. Gewenste deelstructuren .....	9
2.1. Gewenste nederzettingsstructuur .....	9
2.1.1 Visie .....	9
2.1.2 Ontwikkelingsopties .....	10
2.1.3 Gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur .....	20
2.2. Gewenste economische structuur.....	23
2.2.1 Visie .....	23
2.2.2 Ontwikkelingsopties .....	23
2.2.3 Gewenste ruimtelijke economische structuur.....	28
2.3. Gewenste recreatieve structuur .....	31
2.3.1 Visie .....	31
2.3.2 Ontwikkelingsopties .....	33
2.3.3 Gewenste ruimtelijke recreatieve structuur .....	38
2.4. Gewenste verkeers- en vervoersstructuur.....	41
2.4.1 Visie .....	41
2.4.2 Ontwikkelingsopties .....	41
2.4.3 Gewenste ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur .....	43
2.5. Gewenste ecologische structuur.....	47
2.5.1 Visie .....	47
2.5.2 Ontwikkelingsopties .....	47
2.5.3 Gewenste ruimtelijke ecologische structuur .....	48
3. Verdere uitwerking van de landschappelijke deelruimten....	50
3.1. Hoofddorp Berchem .....	50
3.1.1 Concepten .....	50
3.1.2 Beleidskader.....	53

3.1.3 Concrete acties .....	54
3.2. Woonkern Ruien en recreatie kluisbos .....	56
3.2.1 Concepten.....	56
3.2.2 Beleidskader.....	60
3.2.3 Concrete acties .....	62
3.3. De scheldevallei.....	64
3.3.1 Concepten.....	64
3.3.2 Beleidskader.....	66
3.3.3 Concrete acties .....	67
3.4. Het heuvelend gebied .....	68
3.4.1 Concepten.....	68
3.4.2 Beleidskader.....	70
3.4.3 Concrete acties .....	71
Synthese gewenste ruimtelijke structuur.....	72

## KAARTEN

kaart 1: Situering zonevrije woningen .....	14
kaart 2 : Gewenste nederzettingsstructuur.....	20
kaart 3: Situering zonevrije bedrijven.....	25
kaart 4 : Gewenste economische structuur .....	28
kaart 5 : Intergemeentelijke fietsroute .....	33
kaart 6: Situering zonevrije recreatie .....	36
kaart 7: Gewenste recreatieve structuur .....	38
kaart 8 : Gewenste verkeers- en vervoersstructuur .....	44
kaart 9 : Gewenste ecologische structuur .....	48
kaart 10: Gewenste structuur Berchem.....	50
kaart 11 : Publiek ruimte-ring rondom Berchem .....	52
kaart 12: Gewenste structuur Ruien en Kluisbos.....	56
kaart 13 : Publieke ruimte-strip doorheen Ruien .....	59
kaart 14: Gewenste structuur scheldevallei.....	64
kaart 15: Gewenste structuur heuvelend gebied .....	68
kaart 16 : Synthese gewenste ruimtelijke structuur .....	72



## 1. BASISCONCEPTEN

### 1.1. KWALITEIT STAAT VOOROP

De kwaliteit van de ruimte behouden en verbeteren is van groot belang.

De ruimtelijke kwaliteit is van belang zowel op het niveau van de open ruimte, van een verkaveling, van een plein of straat als op het niveau van een gebouw.

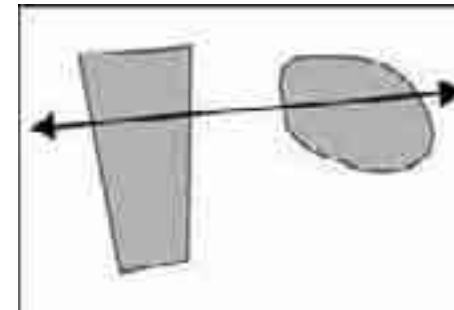
De gemeente Kluisbergen wordt gekarakteriseerd door een gevarieerd en mooi landschap. Deze kwaliteit dient bewaard te worden. Hierbij is het van belang aandacht te hebben voor de beeldbepalende elementen van het landschap, namelijk reliëf, kleine landschapselementen, holle wegen, beekvalleien, ... Ook de landschappelijke inpassing van de bebouwing speelt hierin een belangrijke rol.

Het gehucht Meerse en de niet verder uit te breiden kernen Zulzeke en Kwaremont hebben of hadden een beeldkwaliteit die de nodige aandacht verdient om deze te behouden of te verbeteren.

De ruimtelijke kwaliteit in de kernen is evenzeer belangrijk. De gemeente Kluisbergen wenst eveneens aandacht te besteden aan het realiseren van kwalitatieve publieke ruimte. De pleinen, centrumstraten, landelijke wegen, kerkwegels, groene ruimten dienen op een kwaliteitsvolle manier te worden ingericht daar dit het wonen in de kernen aantrekkelijker kan maken.

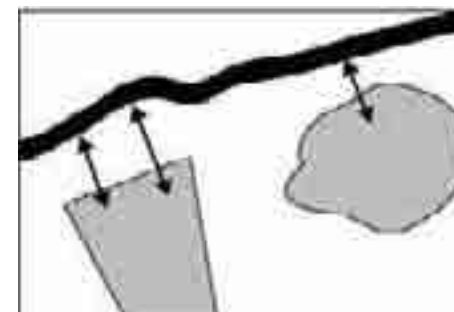
Ook de kwaliteit van de verkavelingen dient te worden verbeterd waarbij het ruimer kader waarbinnen de verkavelingen dienen in te passen door de gemeente zal worden aangegeven.

### 1.2. RUIEN EN BERCHEM ALS HOOFDDORP EN WOONKERN



Ruien en Berchem zijn twee kernen met een eigen identiteit. Voor beide kernen wordt een basis aan voorzieningen behouden of verder uitgebouwd. Een aantal gemeenschapsvoorzieningen worden geconcentreerd in de kern Berchem. De functionele samenhang van beide kernen wordt geoptimaliseerd door het structurerende spoorwegfietspad dat beide kernen met elkaar verbindt.

### 1.3. RUIEN EN BERCHEM: OOK KERNEN AAN DE SCHELDE

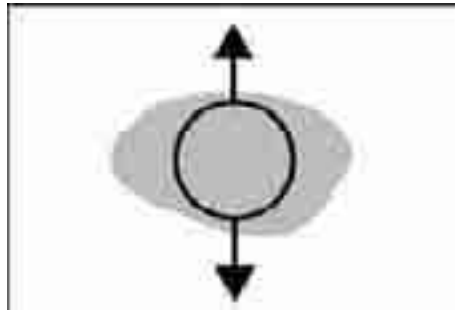


Zowel het gehucht Meerse, als de kernen Ruien en Berchem zijn gegroeid langsheen de Schelde. Meerse heeft nog steeds

een duidelijke relatie met de Schelde, Ruien en Berchem nauwelijks of niet. Tussen de kernen en de Schelde hebben er zich economische activiteiten ontwikkeld waardoor de relatie vertraagd.

De link van beide kernen met de Schelde wordt gevaloriseerd.

#### 1.4. VERBETEREN LEEFBAARHEID VAN DE KERN BERCHEM



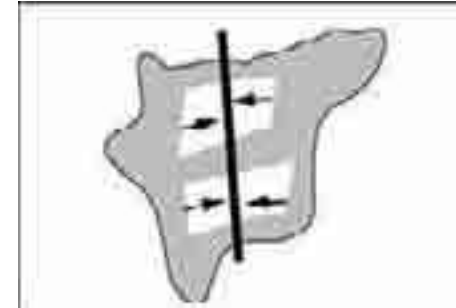
Berchem is een compacte en besloten kern met weinig kwalitatieve publieke ruimte.

Het centrum wordt belast door de grote verkeersdruk in de smalle centrumstraat. Door de verkeersdruk en door een gebrek aan kwalitatieve open en groene publieke ruimte is er geen aangename woonomgeving.

In de kern is er veel leegstand. Er wordt getracht om het wonen in het centrum zo aangenaam mogelijk te maken door bijvoorbeeld het realiseren van achterontsluitingen mogelijk te maken, tuinen te herverkavelen, ...

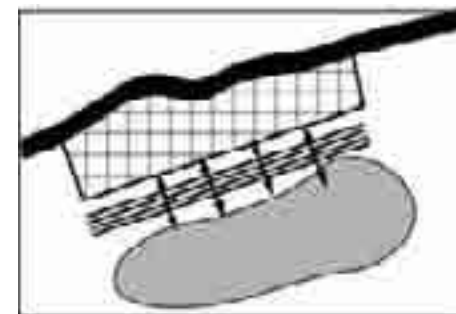
Daarnaast wordt de compacte kern Berchem geopend door het realiseren van nieuwe of het toegankelijk maken van bestaande kwalitatieve groene ruimte. Daarnaast wordt de verkeersdruk in het woonweefsel zoveel mogelijk beperkt door het omleiden van zwaar verkeer en het toepassen van eenrichtingsverkeer waar mogelijk.

#### 1.5. RUIEN VERDICHEN, DIFFERENTIËREN EN STRUCTUREREN.



Ruien is een uiteengelegde woonkern bestaande uit linten en verkavelingen. Het centrum heeft een homogeen karakter, heeft een diffuse structuur en strekt zich uit van in de vallei tot op de heuvelrug. De woonkern Ruien wordt verdicht in de ingesloten binnengebieden. Er wordt gestreefd naar een differentiatie en een verwevenheid van woontypologieën om het homogeen karakter te doorbreken. Deze verdichting wordt geordend langsheen een verbindingsas vanaf de Schelde tot het Kluisbos.

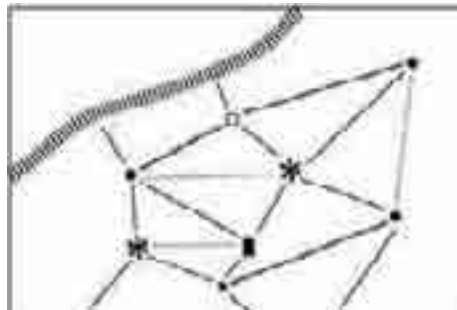
#### 1.6. INDUSTRIE AFSTEMMEN EN INPASSEN IN OMGEVING



De industrie staat in schril contrast met de woonomgeving. Deze beide activiteiten raken elkaar doordat er geen buffering aanwezig is. Bovendien genereren de economische activiteiten een verkeersstroom doorheen de woonomgeving wat voor conflictsituaties zorgt. Dit conflict kan opgelost worden door het weren van het zwaar verkeer doorheen het woonweefsel en door het voorzien van bufferende gebieden die zowel een functie kunnen vervullen voor de woonomgeving als voor de bedrijvigheid.

Het verder uitbreiden van de bedrijventerreinen lijkt omwille van de overlast voor de woonomgeving niet aangewezen. Het zo efficiënt en zo kwalitatief mogelijk uitbouwen van de bestaande terreinen is aangewezen.

### 1.7. UITBOUWEN GEDIFFERENTIEERD TOERISTISCH-RECREATIEF NETWERK

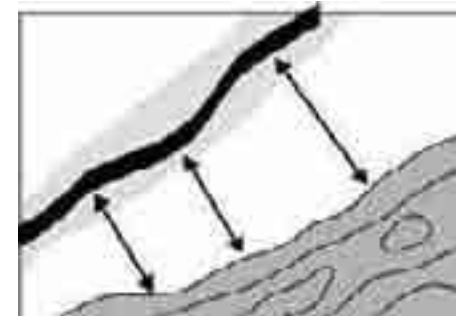


In de gemeente Kluisbergen is er een aanbod aan toeristisch-recreatieve mogelijkheden rondom het Kluisbos (+ recreatieoord), het gevarieerde heuvelachtige landschap en de Scheldevallei. Dit aanbod functioneert op bovenlokaal niveau en heeft weinig raakvlak met het lokale niveau.

Er wordt een toeristisch-recreatief netwerk uitgebouwd waarbij alle kwaliteiten in de gemeente aanwezig worden ingezet. De toeristisch-recreatieve voorzieningen op bovenlokaal niveau

worden afgestemd op lokaal niveau waardoor voor beide een win-win situatie ontstaat.

### 1.8. TWEE VERSCHILLENDE LANDSCHAPPEN FUNCTIONEEL VERBINDEN



De Scheldevallei en de beboste getuigenheuvels zijn twee verschillende landschapsstructuren die in de gemeente Kluisbergen op geringe afstand van elkaar gelegen zijn. Beide landschappen hebben een specifieke identiteit: de vallei is open met voornamelijk agrarisch gebruik, de heuvelrug heeft een meer gesloten karakter en op verschillende plaatsen bebost. Beide hebben bovenlokale ecologische en recreatieve waarde. Tussen deze twee landschappen bevindt zich een overgangsbied: een hellend terrein waar de verschillende kernen zich bevinden. Voor het versterken van de aanwezige ecologische structuur en de toeristisch-recreatieve structuur moeten uitwisselingsmogelijkheden tussen de vallei en heuvelrug gecreëerd en geoptimaliseerd worden.





## **2. GEWENSTE DEELSTRUCTUREN**

### **2.1. GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR**

#### **2.1.1 VISIE**

##### **2.1.1.1 Versterken van de identiteit en herkenbaarheid van de verschillende woonentiteiten**

De verschillende kernen hebben elk hun eigen ruimtelijke karakteristieken. Het is van belang aandacht te hebben voor deze diversiteit en deze zoveel mogelijk te bewaren en te versterken. De realisatie van dezelfde homogene verkavelingen en vrijstaande bebouwing resulteert in een toenemende uniformiteit die het best wordt afgeremd.

##### **2.1.1.2 Streven naar een kwalitatieve inpassing van de bebouwing**

Bij nieuwbouw of verbouwen van woningen dient er aandacht te worden besteed aan de ruimtelijke inpassing in de omgeving. Dit geldt zowel voor de gebouwen in de kernen waarbij aandacht dient besteed te worden aan de karakteristieken van de kern als voor de gebouwen in de open ruimte al dan niet gelegen in een bebouwingslint.

##### **2.1.1.3 Het woonbeleid moet kerngericht zijn**

De ruimte is eindig en schaars. Daarom moet men zuinig omspringen met de ruimte en moet de verdere aantasting van de open ruimte vermeden worden. Het is dan ook wenselijk een kerngericht woonbeleid te voeren. Dat houdt in dat aandacht moet gaan naar bebouwing van de percelen met een bouwtitel, renovatie van panden en hernieuwbouw passend in het straatbeeld. Kleinschalige inbreidingen en het verdichten geven hiervoor garantie voor de toekomst. Kleinschalige projecten waar tevens aandacht geschonken wordt aan specifieke woonvormen zijn eveneens aangewezen om differentiatie te verwezenlijken. De inbreiding en de woondichtheden moeten echter ruimtelijk inpasbaar zijn.

##### **2.1.1.4 Streven naar een kwalitatieve woonomgeving**

De belevingskwaliteit van de directe woonomgeving kan verbeterd worden mede door het verbeteren van de verkeersleefbaarheid, door de aanpak van het openbaar domein, door het toezien op de kwaliteit van de architectuur, door het voeren van een renovatiebeleid maar ook door het diensten - en voorzieningenniveau in de gemeente op peil te houden en een goede ontsluiting te verzekeren. Deze aanpak moet het wonen kwalitatief ondersteunen.

## **2.1.2 ONTWIKKELINGSOPTIES**

### **2.1.2.1 Het stimuleren van de renovatie van bestaande woningen**

Om de leefbaarheid van de kernen en specifiek voor Berchem te verbeteren, zullen alle mogelijke instrumenten ingezet worden om de leegstand tegen te gaan en het renoveren van bestaande woningen te promoten. De juridische bestemming bedrijfswoningen in het BPA De Grijve, die leegstand in de hand werkt, wordt waar mogelijk aangepast. Er wordt onderzocht of op deze locatie specifiek kan ingezet worden op de creatie van bijkomende sociale woongelegenheden.

Het behoud van en de kwaliteit van de woningen in de open ruimte is van belang om de landschappelijke kwaliteit in de open ruimte te bewaren en eveneens te verbeteren. De bebouwing in de open ruimte maakt immers deel uit van het landschap.

### **2.1.2.2 Het promoten van en prioriteit geven aan de realisatie van de binnengebieden en de vrije kavels in het hoofddorp Berchem en de woonkern Ruien**

Binnengebieden of wooninbreidingsgebieden zijn woongebieden die al geheel of gedeeltelijk omgeven zijn door bebouwing. In Kluisbergen zijn er negen potentiële wooninbreidingsgebieden: 5 gebieden in de deelgemeente Berchem, 4 in Ruien.

Twee gebieden worden als prioritair te ontwikkelen aangeduid omwille van hun strategische ligging: het binnengebied tussen Molenstraat en spoorweg en het binnengebied tussen de kerk van Ruien en de spoorweg. Bij de ontwikkelingen van deze gebieden dient voldoende aandacht geschonken te worden aan ruimtelijke kwaliteit en diversiteit en verkeersveilige ontsluitingen.

### **2.1.2.3 Taakstelling bijkomende woongelegenheden**

In het informatief gedeelte blijkt uit de confrontatie van de woningbehoefte en de reeds gerealiseerde woongelegenheden blijkt dat het aanbod aan bouwmogelijkheden de provinciale

taakstelling ruimschoots overschrijdt. In de huidige planperiode worden dan ook geen woonuitbreidingsgebieden aangesneden voor de realisatie van woonontwikkelingen.

### **2.1.2.4 Eén woonuitbreidingsgebied wordt gereserveerd voor de langere termijn of wordt aangesneden in functie van gemeenschapsvoorzieningen**

Kluisbergen telt 5 woonuitbreidingsgebieden.

Uit de woningbehoeftestudie kan geen nood tot aansnijden van een woonuitbreidingsgebied worden afgeleid. Indien deze behoefte tijdens latere planperiodes zou ontstaan, dan wordt het woonuitbreidingsgebied De Pacht als prioritair aan te snijden naar voor geschoven omwille van de centrale ligging van dit ingesloten gebied in de woonkern Ruien. In dit woonuitbreidingsgebied dient eveneens ruimte gereserveerd te worden voor de uitbreiding van de school, bijkomende speelruimte voor de jeugdbeweging, kinderopvang... .

### **2.1.2.5 De overige woonuitbreidingsgebieden worden geschrapt**

De overige woonuitbreidingsgebieden worden niet behouden en geschrapt.

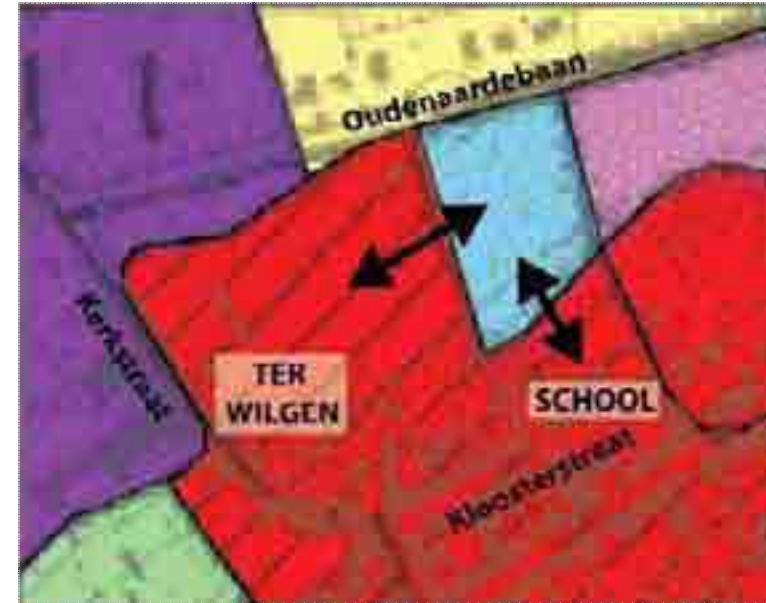
### 2.1.2.6 Herstructureren van binnengebieden bieden een antwoord op de uitbreidingswensen van lokale voorzieningen

In Berchem kunnen de instelling vzw Ter Wilgen voor volwassenen met een handicap en de lagere school herstructureren en uitbreiden in het aangrenzende binnengebied. Daarbij worden volgende ruimtelijke principes vooropgesteld:

- Maximale verweving met het woonweefsel: de voorzieningen worden maximaal verweven met de woningen in het binnenbouwblok. Een ontwikkeling waarbij de voorzieningen verder uitgebreid worden tussen het woongebied, de Oudenaardebaan en de ambachtelijke zone is niet wenselijk.
- Maximale toegankelijkheid vanuit de kern: De voorzieningen worden minimaal ontsloten vanuit de Stationsstraat en de Kloosterstraat.
- Onderdeel van de publieke ruimtering: Doorheen het binnengebied loopt de publieke ruimtering, zoals beschreven in de verdere uitwerking van de landschappelijke deelruimte. Bij het herstructureren en uitbreiden van de voorzieningen wordt een groene langzaam verkeersverbinding geïntegreerd in het ontwerp. Bijkomend wordt onderzocht of bepaalde ruimtes, zoals bvb de speelplaats, als publieke ruimte kunnen functioneren.
- Beperken van restruimtes: In het ontwikkelingsplan worden de mogelijke ontwikkelingen voor alle niet-bebouwde percelen in woongebied en gebied voor gemeenschapsvoorzieningen bestudeerd. Restruimtes die op middellange termijn geen voorlopige of definitieve ontwikkeling krijgen zijn ongewenst.
- De ruimtelijke inrichting moet bestudeerd worden voor het volledige gebied gelegen tussen de Kerkstraat – Kloosterstraat en Oudenaardebaan (zie schets).

Om deze ruimtelijke principes niet te hypothekeren door de huidige juridische bestemmingen en de daarmee samenhangende grondwaardes wordt de mogelijkheid gegeven om indien nodig in een RUP plaatselijk een bestemmingsruil door te voe-

ren afgestemd op een concreet inrichtingsplan. Het totale aanbod woongebied mag daarbij niet toenemen. Hierna is een principeschets opgenomen hoe een bestemmingsruil er zou kunnen uitzien.



Te Ruien kunnen mogelijkheden gezocht worden voor de uitbreiding van de school en jeugdlokalen in de Grote Herreweg in het aangrenzende woonuitbreidingsgebied De Pacht. Het woonuitbreidingsgebied is volledig omsloten door bebouwing. Aanvullend wordt er ruimte gereserveerd worden voor behoeftes op lange termijn betreffende lokale voorzieningen en wonen.

### **2.1.2.7 Het opstarten van huisvestingsprojecten bij het vrijkomen van grotere terreinen in de kern waarbij ruimtelijke kwaliteit vooropstaat, evenals kernversterking (verwevenheid van functies) en diversiteit van woontypologieën**

In de gemeente is één privaat initiatief gekend waarbij de bestaande bedrijfsruimte verdwijnt en de vrijgekomen gronden gebruikt zullen worden voor de realisatie van woongelegenheden, commerciële activiteiten, dienstverlening, ... De terreinen van de N.V. Dewaele op de hoek van de Stationsstraat en de Parklaan komen vrij. Het terrein is ongeveer 1 ha groot. Gezien de centrale ligging in Berchem, zal dit een voorbeeldproject moeten worden, waarbij kwaliteit voorop staat op het vlak van de ruimtelijke invulling. Het functioneel programma van het project moet bijdragen tot een kernversterking en de (her)aanleg van het publiek domein.

### **2.1.2.8 Een differentiatie van woningtypologieën bewerkstelligen om een sociale en ruimtelijke verwevenheid te realiseren**

Naast de kwantitatieve differentiatie naar bouwlocatie wenst de gemeente een kwalitatieve differentiatie zodat alle lagen van de bevolking en de verschillende leeftijdsklassen woon- en leefruimte te geven in Kluisbergen. Er wordt specifieke aandacht besteed aan de mogelijkheden voor de creatie van bijkomende sociale woongelegenheden. Daarbij wordt rekening gehouden met vastgelegde bindende sociaal objectief:

- Sociaal objectief koopwoningen: 20
- Sociaal objectief huurwoningen: 43
- Sociaal objectief kavels: 1

Mogelijke locaties voor deze bijkomende sociale woongelegenheden zijn:

- **- Pontstraat**
- **- BPA De Grijve (Berchemstraat)**
- **- Site De Waele**
- **- BPA Rosalinde**

Kleinschalige stadsvernieuwingsprojecten zoals de bedrijfswoningen in het BPA De Grijve zijn hiervoor uitermate geschikt.

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.

### **2.1.2.9 Oplossen conflict woonkavels in bosgebied**

In overleg met de hogere overheden wordt een oplossing gezocht voor de woningen en onbebouwde percelen in bosgebied in de rand van het Kluisbos. De bestemming wonen, juridisch verankerd in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling, is immers niet in overeenstemming met de gewestplanbestemming bosgebied. De gemeente wenst samen met de gewestelijke overheid, bevoegd voor de afbakening van de agrarische, natuurlijke en bosstructuur en de provinciale overheid, bevoegd voor het afbakenen van recreatief knooppunt Kluisbos, te zoeken naar een mogelijke juridische afstemming van het wonen en het bosgebied, rekening houdend met de landschappelijke en ecologische waardes en de erosieproblematiek in het gebied.

### 2.1.2.10 Beleidskader zonevreemde woningen

#### Algemene principes

Voor de zonevreemde gebouwen die behoorlijk vergund zijn wordt uitgegaan van de basisrechten voor zonevreemde woningen zoals opgenomen in de Vlaamse codex en van volgende principes:

- De mogelijkheden voor zonevreemde gebouwen zijn afhankelijk van de draagkracht van het gebied waarin ze bevinden.
- De bedoeling is dat de gebouwen bewoonbaar blijven.
- De typologie van de gebouwen dient behouden te blijven. Er worden duidelijke randvoorwaarden opgelegd vanuit de ruimtelijke context.
- Kwaliteitsverbetering en ruimtelijke inpassing staan voorop. Zo wordt er speciale aandacht besteed aan de wachtgevels, de inplanting van bijgebouwen, de omheiningen of afsluitingen van de woonkavel omdat deze beeldbepalend zijn voor het landschap in de desbetreffende deelruimte.
- Erosie is in enkele deelruimtes een probleem. In deze deelruimtes zijn erosiebestrijdende maatregelen ook bij zonevreemde gebouwen aangewezen.
- Afvalwatervoorzieningen zijn conform het beleidsplan voor afvalwater. Dit kan ondermeer een aansluiting op het rioleringsstelsel zijn, een collectieve kleinschalige waterzuivering of een individuele waterzuivering zijn.

De ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden en functiewijzigingen van zonevreemde gebouwen worden bepaald door de ligging t.o.v. andere bebouwing en per deelruimte. Deze ligging bepaalt de kleinschalige functionele mogelijkheden, per gebied worden morfologische accenten gelegd. We onderscheiden volgende categorieën betreffende ligging t.o.v. andere bebouwing:

- De woningen aansluitend aan woongebieden: dit zijn woningen die onmiddellijk aansluiten of gelegen zijn in een

woonlint dat onmiddellijk aansluit op woongebieden en er fysisch één geheel mee vormen.

- De concentraties verspreide woningen in niet-kwetsbare gebieden of recreatiegebieden: dit zijn:
  - woningen gelegen in concentraties van minimum 5 hoofdgebouwen binnen een straal van minimum +/- 200 m. Onder hoofdgebouwen worden ook gebouwen met niet woonfuncties begrepen, zoals horeca, of recreatieve voorzieningen.of
  - woningen gelegen in concentraties van minimum 15 hoofdgebouwen binnen een straal van minimum +/-400 m. Onder hoofdgebouwen worden ook gebouwen met niet woonfuncties begrepen, zoals horeca, of recreatieve voorzieningen.
- De concentraties verspreide woningen in kwetsbare gebieden of recreatiegebieden: dit zijn woningen gelegen in concentraties van minimum 5 hoofdgebouwen, waarbij ook gebouwen met niet woonfuncties begrepen zijn, binnen een straal van minimum +/-200 m.
- De geïsoleerde verspreide woningen in niet-kwetsbare gebieden of recreatiegebieden.
- De geïsoleerde verspreide woningen in kwetsbare gebieden of recreatiegebieden.
- Historisch waardevolle of beeldbepalende gebouwen: op basis van de inventaris van waardevol bouwkundig erfgoed en beschermde monumenten wordt een lijst opgemaakt met de historische waardevolle of beeldbepalende gebouwen. Deze lijst wordt opgemaakt bij de opmaak van het RUP dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevreemde bebouwing vastlegt.

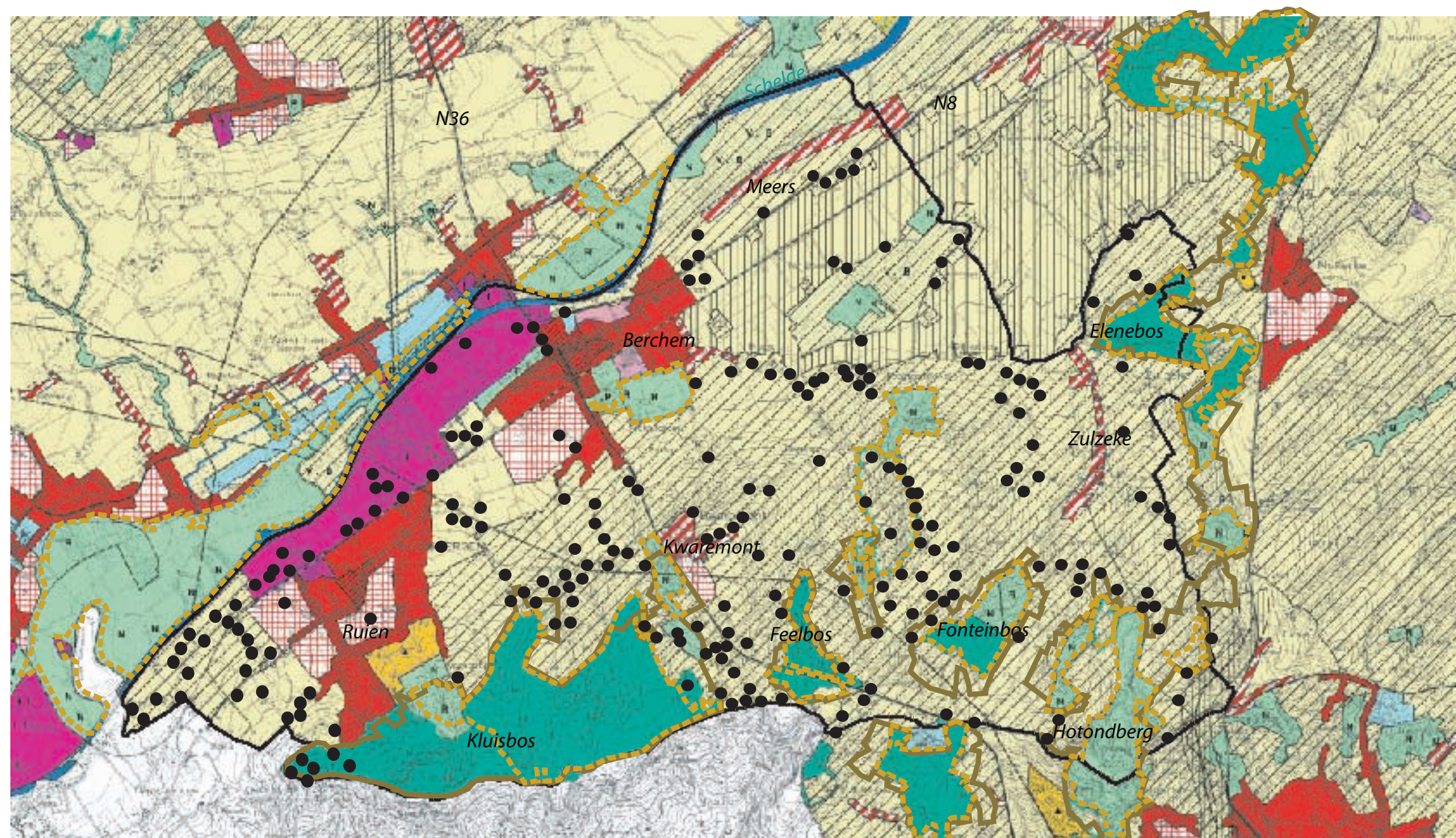
Onder de ruimtelijk kwetsbare gebieden worden de gebieden met grote ecologische waarde begrepen (zie gewenste ecologische structuur). Daaronder zijn de groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, parkgebieden, bos-

gebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde of belang, grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling begrepen die al vastgelegd zijn in juridische plannen (gewestplan, gewestelijke Rups). Deze zijn aangevuld met de gebieden van lokale waardevolle ecologische gebieden, die nog niet bestemd zijn.

Met recreatiegebieden worden de gewestplangebieden voor dagrecreatie, verblijfsrecreatie en de ermee vergelijkbare gebieden binnen BPA's of RUP's bedoeld.

Kaart 1 geeft een indicatie van de zonevreemde woningen en hun ligging, al dan niet in kwetsbaar gebied. In de daaropvolgende synthesesetabel wordt aangegeven welke functionele mogelijkheden en morfologische aandachtspunten relevant zijn per categorie en ligging.

kaart 1: Situering zonevreemde woningen



- Zonevreemde woningen
- ▭ Habitatrichtlijngebieden
- ▭ VEN-gebieden



Zonevreemde woningen



Ontwerp Structuurplan Kluisbergen

**synthesetabel ontwikkelingsmogelijkheden  
zonevreemde woningen, tweede verblijven,  
horeca, diensten en kleinschalige recreatieve  
voorzieningen**

	<b>deelruimte Berchem</b>	<b>deelruimte Ruien - Kluisberg</b>			<b>deelruimte Scheldevallei</b>				<b>deelruimte Heuvelend gebied</b>			
	grenzend aan woongebied	grenzend aan woongebied	in kwetsbaar (bos)gebied	in recreatiegebied	grenzend aan woongebied	concentratie in nt-kwetsbaar gebied	Geïsoleerd in kwetsbaar gebied	Historisch waardevol of beeldbepalend	grenzend aan woongebied	concentratie in nt-kwetsbaar gebied	Geïsoleerd in kwetsbaar gebied	Historisch waardevol of beeldbepalend
<b>Functionele mogelijkheden*</b>												
Bestaande hoofdfuncties wonen, kleinschalige lokale handel, kleinschalige horeca, kleinschalige recreatieve voorzieningen en kleinschalige diensten kunnen als hoofdfuncties behouden blijven	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Bestaande hoofdfunctie wonen kan behouden blijven, bestaande hoofdfuncties kleinschalige lokale handel, kleinschalige horeca, kleinschalige recreatieve voorzieningen en kleinschalige diensten kunnen enkel als hoofdfuncties behouden blijven indien deze ten dienste staan van het de aanwezige ecologische functie of het medegebruik.							x				x	
Wonen kan hoofdfunctie worden in plaats van nevenfunctie	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Nieuwe kleinschalige hoofdbestemming(en) andere dan wonen kan indien noodzakelijk om behoud gebouw te garanderen								x				x
Nieuwe nevenbestemming kleinschalig verblijfstoerisme of diensten kan naast de hoofdfunctie wonen met max van 100m <sup>2</sup> en kleiner dan hoofdfunctie	x	x	x		x			x	x			x
In overleg met dienst onroerend erfgoed								x				x
In overleg met gewest en/of provincie				x			x					x

\*bestaande functies= vergund geachte bestaande functies



**synthesetabel ontwikkelingsmogelijkheden  
zonevreemde woningen, tweede verblijven,  
horeca, diensten en kleinschalige recreatieve  
voorzieningen**

<b>deelruimte Berchem</b>	<b>deelruimte Ruien - Kluisberg</b>	<b>deelruimte Scheldevallei</b>	<b>deelruimte Heuvelend gebied</b>
grenzend aan woongebied	grenzend aan woongebied in recreatiegebied (bos)gebied in kwetsbaar gebied	grenzend aan woongebied concentratie in nt-kwetsbaar gebied Geïsoleerd in kwetsbaar gebied Historisch waardevol of beeldbepalend	grenzend aan woongebied concentratie in nt-kwetsbaar gebied Geïsoleerd in kwetsbaar gebied Historisch waardevol of beeldbepalend

<b>Morfologische aandachtspunten</b>									
<b>Typologie</b>									
Grenslijn bebouwing en korrel in overeenstemming aangrenzende bebouwing	x	x	x	x					x
Bebouwingstypologie afgestemd op omliggende bebouwing					x	x	x		x
Gabariet afgestemd op omliggende bebouwing	x	x	x	x	x				x
Typologie en gabariet in overleg met dienst onroerend erfgoed								x	x
<b>Bouwwolume</b>									
Uitbreiding bouwwolume afgestemd op korrel omgeving	x	x	x	x	x	x			x
Beperktere of geen uitbreiding bouwwolume in overleg met RWO			x			x			x
<b>Herbouw</b>									
Herbouw kan	x	x	x	x	x	x			x
Herbouw kan niet (tenzij overmacht)			x			x			x
Herbouw in overleg met dienst onroerend erfgoed							x		x
<b>Materialen</b>									
Afwerking blinde gevels (aangepast materiaalgebruik)	x	x	x	x	x	x	x		x
Gebruik duurzame materialen	x	x	x	x	x	x	x	x	x
<b>Mobiliteit</b>									
Parkeerbehoefte wordt opgevangen op eigen terrein					x	x	x	x	x

**synthesetabel ontwikkelingsmogelijkheden  
zonevreemde woningen, tweede verblijven,  
horeca, diensten en kleinschalige recreatieve  
voorzieningen**

	<b>deelruimte Berchem</b>	<b>deelruimte Ruien - Kluisberg</b>			<b>deelruimte Scheldevallei</b>					<b>deelruimte Heuvelend gebied</b>				
	grenzend aan woongebied	grenzend aan woongebied	in recreatiegebied	in kwetsbaar (bos)gebied	grenzend aan woongebied	concentratie in nt-kwetsbaar gebied	Geïsoleerd in kwetsbaar gebied	Geïsoleerd in kwetsbaar gebied	Historisch waardevol of beeldbepalend	grenzend aan woongebied	concentratie in nt-kwetsbaar gebied	Geïsoleerd in kwetsbaar gebied	Geïsoleerd in kwetsbaar gebied	Historisch waardevol of beeldbepalend
<b>Landschappelijke integratie</b>														
perceelsafsluiting grenzend aan nt bebouwde percelen in hagen/draadafsluiting	x	x	x		x				x	x				x
perceelsafsluiting overall in hagen/draadafsluiting				x		x	x	x		x	x	x		
enkel streekeigen bomen en hagen bij nieuwe aanplanten - uitz teeltgewassen zoals fruitbomen				x			x	x		x	x	x		
maximale afstand tussen hoofd- en bijgebouwen en perceelsgrenzen				x			x	x		x	x	x		
<b>Erosiebestrijdende maatregelen</b>														
reliëfwijzigingen beperkt tot het minimaal noodzakelijke		x	x	x						x	x	x	x	x
reliëf: wateropvang en beplanting bij nieuwe taluds (greppel)		x	x	x						x	x	x	x	x
reliëf: verwijderen van opgaand groen (bomen en heesters) enkel indien strikt noodzakelijk en compensatie door nieuwe aanplant vanuit erosiebeperking		x	x	x						x	x	x	x	x
<b>Integraal waterbeheer</b>														
integraal waterbeheer: altijd bufferen/infiltratie opgevangen hemelwater (ongeacht nieuw/oud en oppervlakte verharding/dak)		x	x	x						x	x	x	x	x
integraal waterbeheer: behandeling afvalwater conform zone-ringsplan	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

#### Functionele mogelijkheden

De functionele mogelijkheden zijn ruim voor de gebouwen grenzend aan woongebied, en beperkter voor de geïsoleerde gebouwen. De gemeente is enkel bevoegd voor kleinschalige zonevrije activiteiten. Grootschalige zonevrije functies worden behandeld door de hogere overheden. In specifieke gevallen, zoals voor gebouwen gelegen in kwetsbare gebieden of historisch waardevolle of beeldbepalende gebouwen worden de functionele mogelijkheden bepaald in overleg met de betrokken hogere overheidsdiensten.

De bepaling van welk een historisch of beeldbepalend gebouw is wordt verder uitgewerkt in de desbetreffende Rups, of bij een individuele aanvraag. Daarbij worden de beschermde monumenten en landschappen en de inventaris van waardevol bouwkundig erfgoed als eerste selectiecriteria gehanteerd.

Er wordt geen onderscheid gemaakt betreffende de deelgebieden. De kleinschalige functionele mogelijkheden worden bepaald door de ligging op microschaal, waarbij de deelgebieden niet onderscheidend zijn.

#### Morfologische aandachtspunten

Naast de functionele mogelijkheden zijn er een aantal functionele aandachtspunten die verder uitgewerkt moeten worden bij het opstellen van een RUP voor zonevrije woningen. Deze zijn enerzijds onderscheidend naar deelruimte (mobiliteit, landschappelijke integratie, erosiebestrijdende maatregelen, integraal waterbeheer) en naar ligging op microniveau (t.o.v. van andere bebouwing; alle aspecten).

#### Typologie

De typologie is een belangrijk landschappelijk kenmerk dat mee de identiteit bepaalt van een ruimte. Afstemmen van de typologie is dan ook bij alle zonevrije gebouwen een duidelijke randvoorwaarde.

Voor gebouwen in onmiddellijke nabijheid van andere gebouwen, zoals aansluitend aan een woongebied, in recreatiegebied, en in gebouwen concentraties wordt de grenslijn van de bebouwing, de inplanting, de korrel en het gabariet afgestemd op de gebouwen in de onmiddellijke omgeving. Voor gebouwen met een geïsoleerde ligging wordt de typologie vastgelegd in relatie tot de typologie die voorkomt in de deelruimte (bvb. langwerpig bouwvolume met één bouwlaag met zadeldak, L-vormig bouwvolume met twee bouwlagen met zadeldak, ...). Voor historisch waardevolle of beeldbepalende gebouwen is een individuele aanpak in overleg met de dienst onroerend erfgoed aangewezen.

#### Bouwvolume

Het bouwvolume wordt net als de typologie afgestemd op de korrel in de omgeving, of individueel afgewogen in overleg met de dienst onroerend erfgoed.

#### Herbouw

Het algemene uitgangspunt is dat herbouw kan. Enkel in kwetsbare gebieden kan herbouw enkel bij overmacht (bv. bij niet moedwillige brand), zoals vastgelegd in de desbetreffende decretale bepalingen. Voor historisch waardevolle en beeldbepalende gebouwen is een individuele afweging met de dienst onroerend erfgoed aangewezen.

#### Materialen

Bij alle zonevrije gebouwen moeten blinde gevels afgewerkt worden. Wachtgevels zijn immers landschappelijk storend. Daarmee wordt bedoeld dat blinde gevels moeten uitgevoerd worden in een gevelmateriaal, niet dat een nieuw gebouw mag aangebouwd worden om een woningrij af te werken. Ook moet er aandacht zijn voor het gebruik van duurzame materialen. Daarbij is het belangrijkste aspect de levensduur en het definitieve karakter van de materialen.

#### Mobiliteit

In de deelruimte Scheldevallei en de deelruimte heuvelend gebied, gelegen in de open ruimte, zijn er geen of beperkte pu-

blieke parkeermogelijkheden. Om eventuele parkeeroverlast op de soms smalle wegen uit te sluiten moet de parkeerbehoefte bij zonevreemde gebouwen opgevangen worden op het eigen terrein.

#### Landschappelijke integratie

Om maximale integratie in de open ruimte te bewerkstelligen is de materialisatie van de perceelsafsluitingen een belangrijk aspect. In alle deelruimtes worden groene streekeigen of transparante perceelsafsluitingen aanbevolen. Voor percelen grenzend aan woongebied is dit niet noodzakelijk voor de perceelsgrenzen die grenzen aan het woongebied of gelegen zijn in recreatiegebied.

In de deelruimtes Ruien-Kluisberg, Scheldevallei en het Heuvelend gebied is het opgaand groen in sterke mate beeldbepalend. Daarnaast zijn in deze ruimtes ook grote ecologische waarden en potenties aanwezig. Het gebruik van uitsluitend streekeigen bomen en hagen bij nieuwe aanplanten, ook bij tuinaanplantingen, zorgen voor een sterke landschappelijke integratie. Bomen zijn immers van op een grote afstand waarneembaar, vaak beter dan de bebouwing. Het gebruik van streekeigen bomen bevordert de visuele samenhang van het deelgebied. Teeltgewassen vormen hierop een uitzondering. Deze maatregel is een individuele beperking, maar laat tevens toe om een landschappelijke geïntegreerde tuin aan te leggen waarbij er voldoende mogelijkheden zijn betreffende heesters en vaste planten om eigen accenten te leggen zonder dat deze afbreuk doen aan het waardevolle landschappelijke kader. Bij geïsoleerde zonevreemde gebouwen moet een maximale afstand tussen de bebouwing (hoofd- en bijgebouwen) worden nagestreefd en de perceelsgrens, zeker bij perceelsgrenzen grenzend aan kwetsbaar gebied.

#### Erosiebestrijdende maatregelen

In de deelruimte Ruien-Kluisberg en het heuvelend gebied, waar grote reliëfverschillen zijn, zijn er problemen gekend betreffende massaverschuivingen en erosie. Bij het opstellen van een juridisch kader voor zonevreemde gebouwen kunnen maatregelen opgenomen worden die erosiebestrijdend werken,

zoals een beperking van reliëfwijzigingen, het voorzien van greppels aan de onderzijde van een talud, beplanten van taluds. Ook het verwijderen van opgaand groen kan erosie en grondverplaatsingen in de hand werken. Door enkel doordacht opgaand groen te verwijderen, bij verwijdering indien mogelijk het wortelgestel niet mee verwijderen, het verwijderde opgaand groen te compenseren door nieuwe aanplanten in de onmiddellijke omgeving kan de impact beperkt worden.

#### Integraal waterbeheer

Zonevreemde gebouwen zijn vaak niet aangesloten op het rioeringsnet, en hebben dus potentieel een negatieve milieu-impact. De afvalwaterbehandeling conform de zoneringsplannen is verplicht.

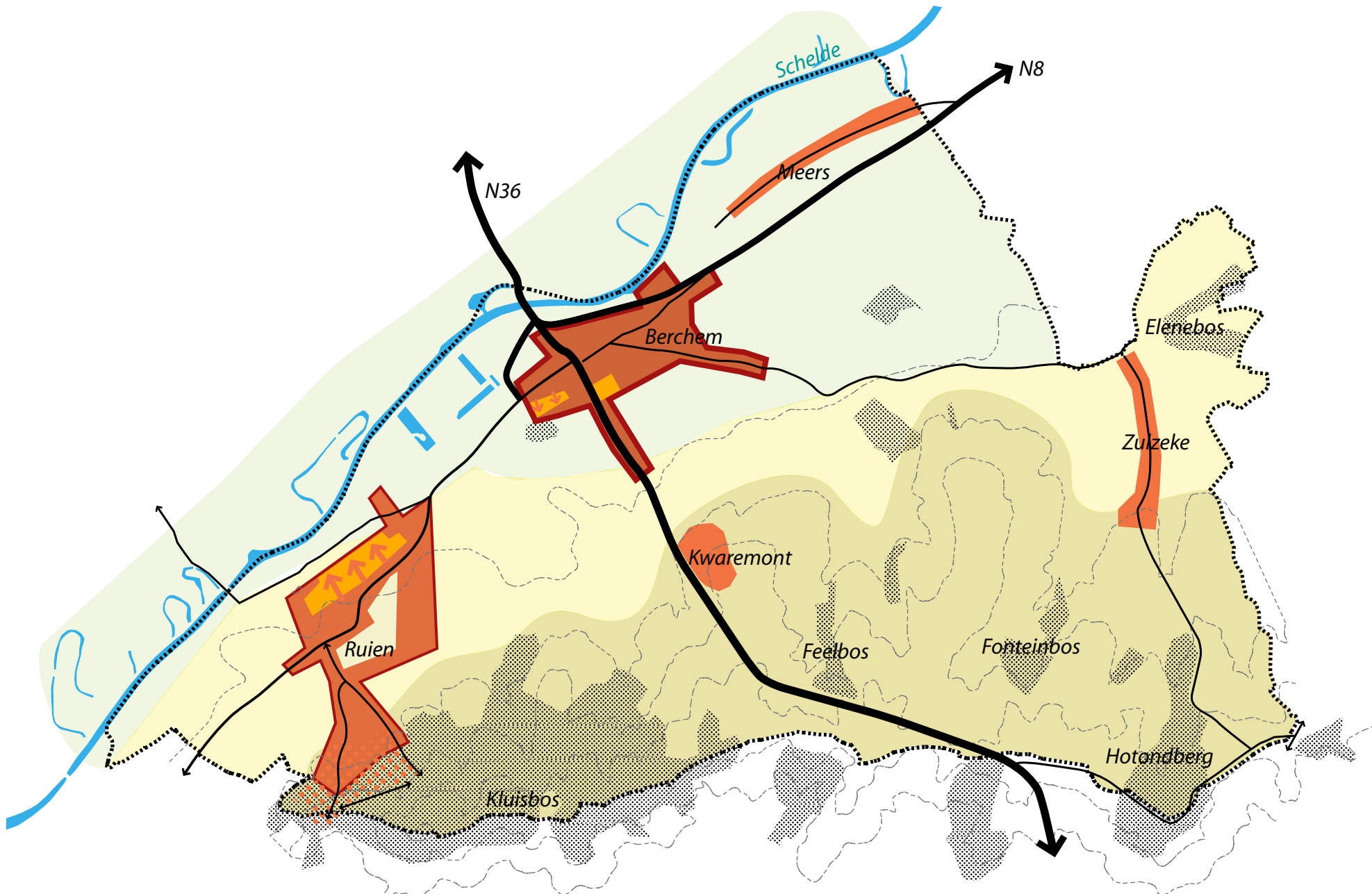
Daarnaast zijn in de deelgebieden met grote niveauverschillen en de daaruit voortvloeiende erosiegevoeligheid bijkomende beperkingen wenselijk betreffende het afvloeien van opgevangen hemelwater. Maximale infiltratie en buffering is aangewezen van alle opgevangen hemelwater. De huidige regelgeving, vooral de stedenbouwkundige verordening inzake, is slechts van toepassing bij nieuwe verhardingen en vanaf bepaalde oppervlaktes. Het is wenselijk om dit in de deelruimtes Ruien-Kluisberg en het heuvelend gebied ook op te leggen voor bestaande verhardingen en voor kleine oppervlaktes.

### **2.1.3 GEWENSTE RUIMTELIJKE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR**

Binnen de gewenste nederzettingstructuur worden volgende selecties vooropgesteld:

- Hoofddorp: Berchem
- Woonkern: Ruien
- Niet verder te ontwikkelen kernen: Zulzeke en Kwaremont
- Gehucht: Meerse

kaart 2 : Gewenste nederzettingstructuur



- hoofddorp
- woonkern
- kernversterking
- wonen in het bos
- niet verder uit te breidden kern / gehucht





## **2.2. GEWENSTE ECONOMISCHE STRUCTUUR**

### **2.2.1 VISIE**

De nijverheid in de gemeente mag de andere functies niet in het gedrang brengen.

Nieuwe bovenlokale en hinderlijke bedrijven worden geconcentreerd in het bedrijventerrein tussen de Schelde en het woonweefsel van Ruien en Berchem. De druk en de hinder van dit regionale bedrijventerrein in relatie tot het wonen, dit inzake verkeersgeneratie en buffering, moet worden beperkt door aangepaste ruimtelijke ingrepen. De inrichting van het industrieterrein dient te gebeuren, rekening houdend met de onmiddellijke nabijheid van woongebied. De inrichting dient derhalve aan de nodige regelgeving/reglementering onderworpen te worden. Het huidig ecologisch waardevol gebied (vijvers, rietveld) in de industriezone dient behouden te blijven als buffer tussen de industrie en het woongebied.

Kleinschalige, niet-hinderlijke bedrijven, met een beperkte voersstroom dienen verweven te worden in het woonweefsel. Nieuwe bedrijven in de openruimte kunnen niet.

Voor bestaande zonevreemde bedrijven in de open ruimte worden oplossingen gezocht indien er zich een bijkomende ruimtebehoefte voordoet. Daarbij staat inpassing in het landschap centraal. Indien de aard en omvang van het bedrijf geen inpassing in de omgeving mogelijk maakt worden mogelijkheden geboden voor herlokalisatie.

De agrarische sector moet mogelijkheden geboden worden voor het verbreden van hun activiteiten. Zo moet hoevetoerisme in ruimere mate mogelijk worden dan wat nu mogelijk is. Ook thuisverkoop, beheerslandbouw, kinderboerderij, ... zijn activiteiten die aansluiten bij de identiteit van een toeristische gemeente met waardevolle ecologische elementen.

De lokale voorzieningen in de kernen moeten behouden en indien mogelijk versterkt worden. De gemeente kan deze ondersteunen door een kwalitatieve inrichting van de omgeving, die winkelen e.d. aangenaam maakt.

De toeristisch-recreatieve sector dient eveneens versterkt te worden. Ook hier kan de gemeente deze ondersteunen door het kwalitatief inrichten van de publieke ruimte.

De kunstsector blijft beperkt tot de kern Kwaremont met zijn verschillende galerijen en kunstenaarsateliers en de bestaande galerijen in de Ronde van Vlaanderenstraat.

### **2.2.2 ONTWIKKELINGSOPTIES**

#### **2.2.2.1 Uitbouw en inrichting van de bestaande bedrijventerreinen**

De behoefte voor de herlokalisatie van zonevreemde en potentieel zonevreemde bedrijven kan volledig worden ondervangen door het bestaande juridische aanbod.

Daarnaast is er bij de gemeente echter geregeld vraag naar lokale bedrijventerreinen.

Indien deze vraag zich vertaalt in een effectieve nood aan bijkomende terreinen, mag de inplanting ervan geen bijkomende verkeersoverlast veroorzaken, gelet op de reeds bestaande verkeersoverlast in Berchem-centrum.

De gemeente adviseert de provinciale overheid om bij de afbakening van de regionale bedrijvigheid in de gemeente de bestaande regionale bedrijventerreinen te herstructureren in samenhang met de aangrenzende lokale bedrijvigheid en in relatie tot het wonen en de open ruimte. De inplanting van industriële activiteiten mag de draagkracht van Berchem centrum en meer specifiek de Molenstraat niet aantasten. De ontsluiting van de verschillende zones wordt samen bekeken, waarbij de nieuwe weg tussen de N8 en de Molenstraat een belangrijke rol speelt.

In relatie tot de woonkern Berchem is de aanleg van een buffer noodzakelijk. In deze buffer kunnen mogelijkheden tot medegebruik die de woonkwaliteit verhogen, zoals de publieke ruimtering, verweven worden. Ook een nieuwe ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein die de verkeersoverlast in het centrum van Berchem wegneemt dient in relatie tot deze buffer bekeken te

worden. 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).

In relatie tot de woonkern Ruien en de open ruimte kan rekening gehouden worden met de inplanting van nieuwe lokale bedrijvigheid op lange termijn, waarbij niet-hinderlijke lokale bedrijven en groenbuffers met recreatief medegebruik als overgang fungeren tussen de hinderlijke bedrijven en woonweefsel. Op deze manier kan het ietwat 'rommelige' uitzicht op de vallei structuur en samenhang krijgen.

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 ruime 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.

Er wordt onderzocht hoe de KMO-zone te Ruien optimaal ontwikkeld kan worden en welke acties nodig zijn om tot een effectieve ontwikkeling over te gaan.

De ambachtelijke zone langs de Parklaan te Berchem, dient op lange termijn te evolueren naar verweven lokale activiteiten met het woongebied. De ligging en oppervlakte, 5 ha tussen woon- en parkgebied, laat geen bedrijven toe die hinderlijk zijn, of een te sterke verkeersstroom genereren. Een grootschalige detailhandel met regionaal publiek is bvb niet wenselijk omwille van de grote verkeersgeneratie. Er werd op deze terreinen een

brownfieldproject opgestart. Met dit project zal het huidige bedrijfsterrein herverdeeld worden zodanig dat dit kan aangewend worden voor lokale ambachtelijke bedrijvigheid. Hierbij zal ook voorzien worden in een sterke buffering tov het aanpalende natuurgebied en het aanpalende recreatiegebied.



### 2.2.2.2 Zonevreemde bedrijven

De zonevreemde bedrijven moeten maximaal geïntegreerd en verweven worden in de omgeving. Indien dit niet mogelijk blijkt, door de aard en omvang van het bedrijf of de ruimtelijke kwetsbaarheid van de omgeving, wordt herlokalisatie vooropgesteld.

Om te bepalen of een bedrijf of een beoogde uitbreiding verzoenbaar is met de omgeving worden volgende ruimtelijke afwegingscriteria gebruikt:

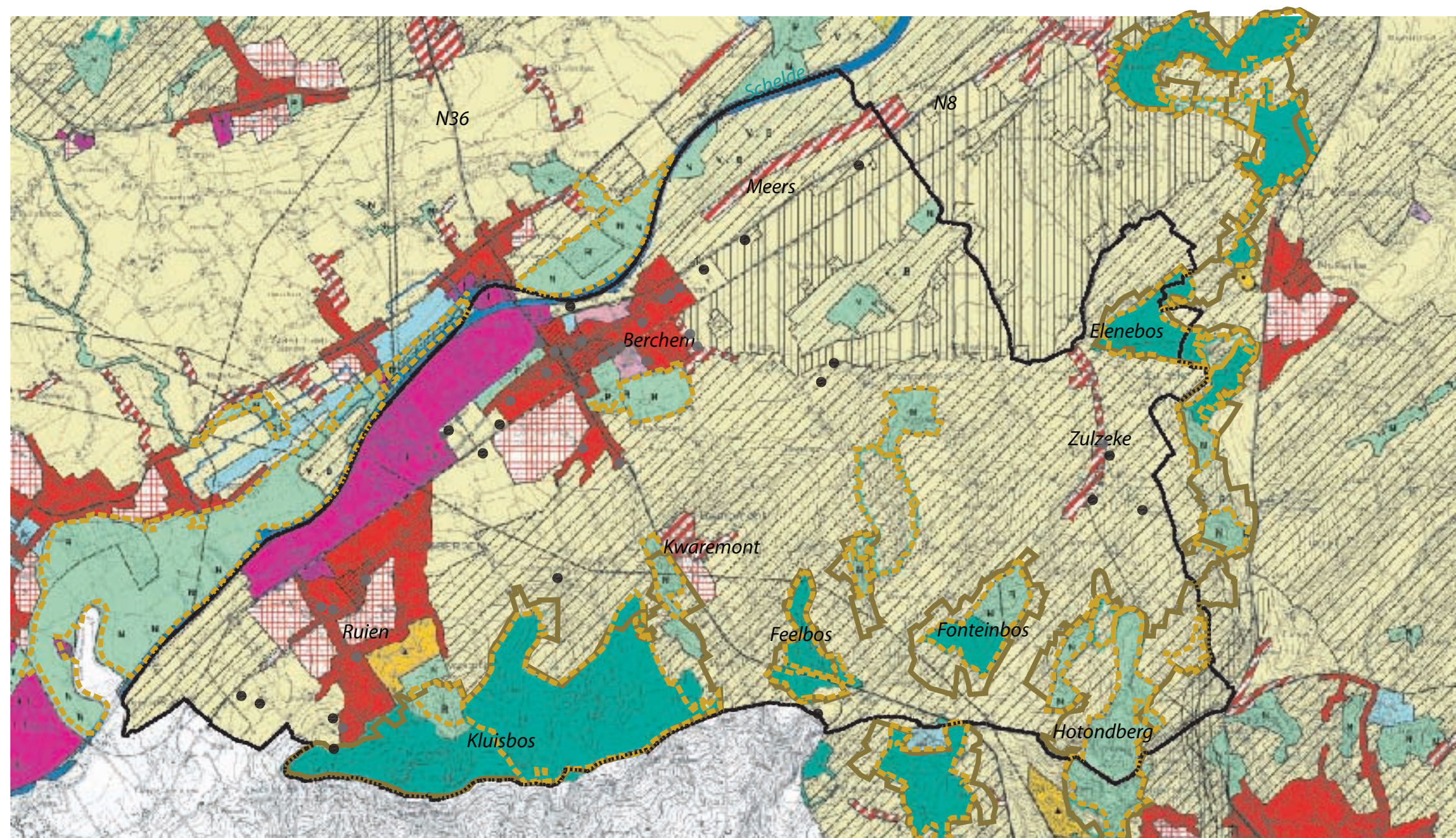
- Afstemming op de ontwikkelingsopties van het deelgebied: Het bedrijf en de beoogde uitbreiding worden afgestemd op de in het desbetreffende deelgebied voorziene ontwikkelingsopties.
- Ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Een bedrijf gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied creëert een te grote negatieve impact op de omgeving is er niet mee verzoenbaar. Verdere ontwikkeling van bedrijvigheid op deze plaatsen kan niet.
- Landschappelijke inpassing. Landschappelijke inpassing wordt beïnvloed door verschillende factoren: de schaal van het bedrijf, de architecturale kenmerken, de gebruikte groensoorten ...
  - Schaal van het bedrijf. De oppervlakte en korrel van het bedrijf, voornamelijk van de bebouwing en het bedrijfsterrein moet verzoenbaar zijn met de korrel uit de omgeving.
  - De architectuur van het bedrijf. De architectuur van het bedrijf moet maximaal worden afgestemd op de architecturale kenmerken van de omgeving. Bouwhoogte en dakvorm zijn hierbij belangrijke elementen.
  - Groen. De groenbuffer van het bedrijf wordt aangelegd in streekeigen groen, waarbij rekening gehouden wordt met de te bufferen potentiële milieuhinder en de kenmerken van het opgaand groen in de omgeving.

- Mobiliteit. De mobiliteitsgeneratie mag de draagkracht van de gebruikt wegen niet overschrijden. Een omvangrijke stroom vrachtverkeer op smalle hellende landbouwwegen of door woonstraten is niet aanvaardbaar.

Deze afwegingscriteria moeten per bedrijf getoetst worden op microniveau. De indeling in deelruimtes op mesoniveau is niet onderscheidend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van zonevreemde bedrijven. Het is immers de onmiddellijke omgeving die van belang is, niet zozeer de kenmerken van de deelruimte op mesoniveau.

Kaart 3 heeft een indicatie van de zonevreemde bedrijven en hun ligging t.o.v. van kwetsbare gebieden.

kaart 3: Situering zonevreemde bedrijven



- Zonevreemd bedrijf
- Potentieel zonevreemd bedrijf
- ▭ Habitatrictlijngebieden
- ▭ VEN-gebieden



Zonevreemde en potentieel zonevreemde bedrijven



Ontwerp Structuurplan Kluisbergen

### 2.2.2.3 Verbreden van de agrarische activiteiten

Om de leefbaarheid van de kleinschalige landbouw in het reliëf gebied te garanderen is een verbreding van de agrarische activiteiten aangewezen. Dit kan door buiten de kwetsbare gebieden (=de ecologisch zéér waardevolle gebieden, zie gewenste ecologische structuur) mogelijkheden te bieden voor nevenactiviteiten of voor nabestemmingen.

Mogelijkheden voor geheel of gedeeltelijke functiewijzigingen in kwetsbare gebieden moeten afgewogen worden in het kader van de afbakening van de natuurlijke structuur.

Het huidig decretaal kader biedt de beoogde mogelijkheden betreffende volledige en gedeeltelijke functiewijzigingen voor landbouwbedrijven.

Hierbij dient ook rekening gehouden te worden met de resultaten van de Studie Landelijk Gebied Kluisbergen, die werd opgesteld door de Provinciale dienst Land- en Tuinbouw.

### 2.2.2.4 Structureren van het landbouwgebied

De gemeente adviseert de hogere overheid bij het afbakenen van de agrarische, natuur en bosstructuur volgende elementen:

- Bouwvrij agrarisch gebied rondom Heilbroek dat de bebouwing van het Heilbroek benadrukt 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 wor-

den op de bebouwbare zone tussen de rijbaan (Meersestraat) en de Rijtgracht.

- Een overwegende bedrijfstypologie van gemengde bedrijven: op deze manier kan de kleinschaligheid van de percelen en de weilanden op de hellingen behouden blijven, wat noodzakelijk is voor de erosie, en blijft het landschap gevrijwaard van te grote bedrijfsgebouwen die nodig zijn voor niet grondgebonden landbouw. Gezien de beperkte mogelijkheden op het gebied van schaalvergroting van de percelen, veroorzaakt door het reliëf, moeten maximale mogelijkheden geboden worden voor nevenfuncties en nabestemmingen van agrarische bedrijven.
- Mogelijkheden voor niet grondgebonden bedrijven kunnen enkel geboden worden in de Scheldevallei westelijk van Ruien: dit gebied is reeds in zekere mate structureel aangetast door bebouwing. Er zijn nu al niet grondgebonden bedrijven aanwezig. Indien er een behoefte ontstaat voor bijkomende niet grondgebonden agrarische bedrijven is dit de meest geschikte plaats.
- In de vallei is een spreiding van opgaande groenelementen niet wenselijk. De openheid van het gebied benadrukt de aanwezige massa's. Opgaande groenelementen zijn bij voorkeur solitair of in duidelijke groepen maar beperken de openheid van het gebied niet.
- Op de heuvelflanken zijn op de steile hellingen opgaande lineaire groenelementen noodzakelijk voor het tegengaan van erosie. Daarbij is het wenselijk om rekening te houden met verzichten van op de heuveltoppen.
- Afstanden van agrarische bedrijven tot natuurgebieden: bij het afbakenen van de natuurlijke en bosstructuur moet nagegaan worden aan of eventuele afbakeningen de bedrijfsvoering in de aangrenzende bedrijven niet in het gedrang brengen door afstandsregels e.d.
- Hierbij dient ook rekening gehouden te worden met de resultaten van de Studie Landelijk Gebied Kluisbergen, die werd opgesteld door de Provinciale dienst Land- en Tuinbouw.

### **2.2.2.5 Tegengaan van erosie**

Het tegengaan van erosie is van belang voor de landbouw. Afspoeling van de bovenste, vruchtbare bodemlaag betekent lagere landbouwopbrengsten. Hierbij kunnen maatregelen genomen worden zoals het aanleggen van grasgangen en houtkanten, het herstellen van bermen en grachten; het gebruik van groenbemesting, dek- en hoofdvruchten en indien nodig het omschakelen van perceelsgebruik (grasland of bos i.p.v. akker). Deze maatregelen dragen ook bij aan het behoud van de landschappelijke kwaliteit en het versterken van het ecologisch netwerk.

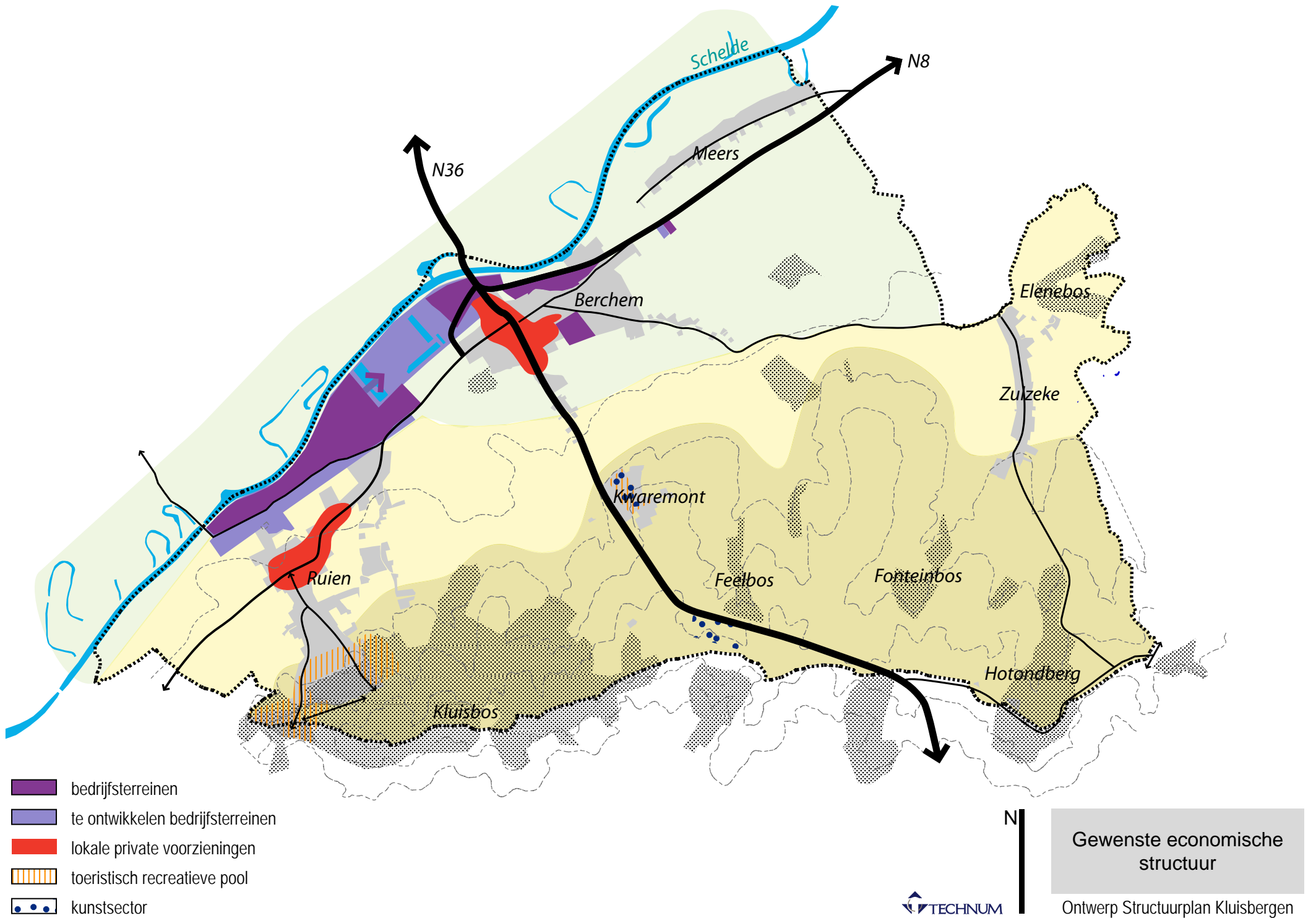
### **2.2.2.6 Inrichten van de publieke ruimte ter ondersteuning van de lokale voorzieningen en de toeristisch-recreatieve sector**

In de gewenste deelstructuur nederzettingenstructuur en toeristische recreatieve structuur zijn enkel concrete ontwikkelingsopties geformuleerd voor het inrichten van de publieke ruimte.

## **2.2.3 GEWENSTE RUIMTELIJKE ECONOMISCHE STRUCTUUR**

De gewenste economische structuur voorziet in het behoud van de bestaande lokale bedrijventerreinen, het versterken van de private voorzieningen in het hoofddorp Berchem en de woonkern Ruien, het behoud van de kunstsector in Kwaremont. Mogelijke uitbreidingen voor regionale bedrijvigheid worden vastgelegd door de provinciale overheid, functiewijzigingen voor agrarische bedrijven door de Vlaamse overheid.

kaart 4 : Gewenste economische structuur



- bedrijfsterreinen
- te ontwikkelen bedrijfsterreinen
- lokale private voorzieningen
- toeristisch recreatieve pool
- kunstsector



## 2.3. GEWENSTE RECREATIEVE STRUCTUUR

### 2.3.1 VISIE

#### 2.3.1.1 Intensiveren/profileren

Het recreatief toerisme is en blijft een enorme troef voor de gemeente, niet alleen naar inkomsten toe, maar ook naar woonkwaliteit toe. Een stimulerend beleid op het gebied van recreatie is dan ook opportuun. Daarom:

- Wordt er nagegaan om de bestaande recreatieve activiteiten voldoende ontwikkelingsmogelijkheden krijgen waarbij rekening wordt gehouden met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.
- Worden de mogelijkheden van de bestaande verspreide, hoofdzakelijk zonevreemde activiteiten onderzocht, en indien ruimtelijk verantwoord behouden. Dit wordt meer in detail besproken bij de ontwikkelingsopties voor zonevreemde woningen, het betreffen immers voornamelijk activiteiten die samen voorkomen met een zonevreemde woonfunctie.
- Wordt aan landbouwbedrijven die ophouden te bestaan de mogelijkheden gegeven om een recreatieve functie op te nemen, conform de toegelaten functiewijzigingen op het Vlaams niveau. Het gaat hierbij niet alleen om hoevetoerisme.

Door de recreatie nog te intensiveren, maar tegelijkertijd ook meer te verspreiden ontstaat de mogelijkheid om de druk (en de daarmee gepaard gaande overlast) op het Kluisbos te verlichten. De lokale horeca in de centra van Ruien en Berchem kan op deze manier in grotere mate mee profiteren van de toeristenstroom, in plaats van enkel de lasten te dragen.

Voor verschillende gebieden kunnen profileringsconcepten worden uitgewerkt:

- Schilderskolonie Kwaremont
- Centrum Berchem
- Inkomsg gebied tot Kluisbos te Ruien (Grote Herreweg)
- Recreatieoord Kluisbos vs. natuurgebied Kluisbos
- Fiets- en wandellandschap Kluisbergen

#### 2.3.1.2 Structureren

Er dient een raakvlak te worden gezocht tussen het lokale recreatienetwerk en het netwerk dat op het hoger niveau functioneert, zodat er synergie tussen beide kan ontstaan.

Op die manier wordt de sterke concentratie enigszins genivelleerd, worden alle potenties die er in de gemeente zijn op het vlak van recreatie uitgebuit en kan er een meerwaarde gecreëerd worden voor de gemeente. De aanwezige potentiële publieke ruimte en routerecreatie zijn hierbij belangrijke elementen.

### 2.3.1.3 Interfereren

Het is inherent aan recreatie dat de gebruiksintensiteit niet het gehele jaar door even hoog ligt. Bepaalde recreatie is weersgebonden (droog-regen), is seizoensgebonden (zomer-winter), is tijdsgebonden (weekdag vs. weekend). Op bepaalde tijdstippen van minder intensief gebruik kunnen deze gebieden nog meer op lokaal niveau betekenis krijgen.

Aangezien de meeste toeristische attracties in Kluisbergen (Kluisbos, Kwaremont, ...) in of langs woongebieden gelegen zijn, is een verweving (tussen functies, verschillende ruimtes, gebruik van eenzelfde ruimte, doelgroepen, ...) en een optimale afstemming op elkaar van groot belang.

Zo kunnen er relaties tussen recreatie en andere functies ontstaan die vele voordelen met zich meebrengen.

Ze kunnen:

- een koppeling tussen de verschillende schaalniveaus tot stand brengen.
- de beleving van een plek verhogen naar verschillende doelgroepen toe.
- leiden tot efficiënt ruimtegebruik

Op die manier kan recreatie als een kwalitatieve omgevingsfactor en bindmiddel tussen de verschillende functies (wonen, industrie, landbouw, natuur...) beschouwd worden.

Hiernavolgend worden een aantal voorbeelden van verweving opgesomd:

Recreatie-wonen

Voorbeelden:

- Camping panorama is gelegen te midden een woonwijk: de bijhorende speeltuin kan niet alleen gebruikt worden door de kampeerders, maar ook door de omwonenden

Recreatie-industrie

Voorbeelden:

- Een verplichte bufferzone op bedrijventerreinen kan 'decor' zijn voor langzaamverkeersinfrastructuur, kan sportinfrastructuur bevatten.

Recreatie-horeca

Voorbeelden:

- Voor en na gebruik te maken van de mountainbikeroutes iets nuttigen bij de plaatselijke horeca

Recreatie-natuur

Voorbeelden:

- 'Paddenbroek': In dit natuurgebied wordt er in beperkte mate hengelsport toegelaten.

Recreatie-langzaamverkeersnetwerk

Voorbeelden:

- Het lokale verbindingennetwerk kan tevens deel uitmaken van een recreatief routennetwerk. Zo kan het bestaande stelsel van kleine voetwegen deel gaan uitmaken van de langzaamverkeersontsluiting van het Kluisbos naar Ruien toe. (om op die manier de confrontatie met het autoverkeer te ontlopen)

Recreatie-landbouw

Voorbeelden:

- Indien een agrarisch bedrijf onder druk staat kan men gaan naar een verbrede definiëring ervan bv. Hoevetoerisme: een landbouwbedrijf kan gedeeltelijk of volledig overschakelen naar verblijfsrecreatie (slapen, eten, wandelen) of naar dagrecreatie (kinderboerderij, educatief centrum...), altijd rekening houdend met de ruimtelijke draagkracht.



### 2.3.2 ONTWIKKELINGSOPTIES

Alle recreatieve voorzieningen op de Kluisberg maken deel uit van provinciaal recreatief knooppunt, en zijn zodoende een provinciale bevoegdheid. De voorgestelde ontwikkelingsopties zijn in deze dan ook ten aanzien als een suggestie naar de hogere overheden.

#### 2.3.2.1 Berchem vs Ruien

In het hoofddorp Berchem wordt de recreatieve infrastructuur op lokaal niveau verder versterkt. In het Kluisbos wordt de bovenlokale infrastructuur geoptimaliseerd door de woonkern Ruien meer bij de problematiek te betrekken. De twee worden met elkaar verweven door een publieke ruimtenetwerk.

#### 2.3.2.2 Ontwikkeling van een publieke ruimtenetwerk

Dit publieke ruimtenetwerk heeft de belangrijke taak de woonkwaliteit en leefbaarheid in de kernen te verbeteren en als raakvlak te fungeren tussen het lokale recreatienetwerk en het netwerk dat op een hoger niveau functioneert. Enkel op die manier kan de aanwezige recreatie worden uitgebouwd met een meerwaarde voor de gemeente zelf.

In de ontwikkeling van het publieke ruimtenetwerk zijn een aantal nieuwe structurerende elementen van groot belang:

- Intergemeentelijke fietsroute op voormalige spoorweg die tevens de verbinding vormt met Avelgem (doorheen Wallonië)
- Publieke ruimtering rondom de kern Berchem (zie deelruimte hoofddorp Berchem)
- Publieke ruimtestrip doorheen de kern Ruien (zie deelruimte Ruien-Kluisbos)
- Verder uitbouwen van langzaam verkeersnetwerk en bijhorende zichtlocaties
- Verder uitbouwen en optimaliseren van het trage wegenetwerk.

Intergemeentelijke fietsroute op voormalige spoorweg

Het idee om een intergemeentelijk fietspad te realiseren bestaat al langer. Hierbij wordt gedacht aan het in onbruik geraakte spoorwegtracé dat parallel ligt aan de Schelde. Een gedeelte van dit tracé, oostelijk van Ruien, werd reeds aangelegd als vrijliggend fietspad. Naast een verbindingfunctie voor langzaam verkeer tussen Kluisbergen en zijn naburige gemeenten kan het ook een structurerend element binnen de gemeente worden. Het verbindt de grote publieke ruimtegehlen en in het bijzonder deze in het woonweefsel van Berchem en Ruien met elkaar. Op dit intergemeentelijk fietspad sluit tevens het gemeentelijk fietsnetwerk aan.

Er is een uitdrukkelijke eis vanuit de gemeente dat dit 'spoorfietspad' niet voor wielertoeristen bestemd mag zijn. Er moet dan ook gezocht worden naar een specifieke inrichting die deze eis kan inwilligen. Ter hoogte van de Veerstraat, waar zich waardevolle natuur heeft ontwikkeld, moet nader onderzocht worden wat het beste tracé is.



kaart 5 : Intergemeentelijke fietsroute

Uitbouwen van langzaam verkeersnetwerk en bijhorende zichtlocaties Kluisbergen kent reeds een uitgebreid en goed in kaart gebracht fiets- en wandelroutenetwerk. Toch zijn er in dit netwerk nog een aantal belangrijke *missing links*. Het gaat hierbij om belangrijke nog aan te leggen short-cuts. Enerzijds vormen ze een verbinding tussen de verschillende routes, anderzijds zijn het ontbrekende delen in trajecten die snelle functionele fietsroutes kunnen vormen op niveau van de gemeente. Extra aandacht moet hierbij geschonken worden aan het realiseren van voldoende verbindingen met de Schelde. Enkel op die manier kan de verloren relatie met het water in zekere mate hersteld worden.

Daarnaast zijn specifieke zichtlocaties ideale plaatsen om uitrustpunten voor fietsers en wandelaars te voorzien. Deze kunnen uitgebouwd worden tot goed uitgeruste panoramische route'haltes' door middel van het plaatsen van banken, picknicktafels, vuilnisbakken en situerings/routeborden.

### **2.3.2.3 Bestendigen en versterken van de bestaande recreatieve polen**

De recreatieve polen zijn clusters van recreatieve steunpunten in de gemeente. Het zijn de belangrijkste aantrekkingspolen met het hoogst aantal bezoekers. Een aantal van deze polen ligt zonevreemd, kampt met plaatsgebrek of heeft parkeerproblemen. Om het functioneren van deze polen in de toekomst te verzekeren dienen ze deels gereorganiseerd, gelegaliseerd en deels uitgebreid te worden, rekening houdend met de draagkracht van het gebied. Verderop bij de bespreking van de deelruimten wordt hier dieper op ingegaan. Concreet gaat het om:

- horeca in Kluisbos (inclusief minigolf, parking en camping)
- recreatieoord in Kluisbos (inclusief villa Vogelzang en parking)
- Oude kern van Kwaremont
- Aanbod individuele low budget verblijfsmogelijkheden

### **2.3.2.4 Verder uitbouwen van recreatie**

Verscheidene mogelijkheden voor een diversifiëring van het recreatieve aanbod moeten verder onderzocht worden. Deze diversifiëring kan voor Kluisbergen een gewijzigd profiel betreffende toerisme en recreatie van de gemeente bewerkstelligen, een profiel dat beter aansluit bij de schaal en de landelijkheid van de gemeente. Het bestaande recreatieaanbod, dat vooral gericht is op mooi weer en op de top van de Kluisberg en Kwaremont, kan gespreid worden in de tijd, de ruimte en naar specifieke doelgroepen. Op deze manier kan de bestaande recreatiedruk eveneens gespreid worden.

Mogelijke voorbeelden zijn:

- Hoevetoerisme/ kinderboerderij/ educatief centrum...
- Voor landbouwbedrijven die volledig ophouden te bestaan moet er naast hoevetoerisme ook een functiewisseling naar recreatie mogelijk zijn. Hierbij dient er wel steeds rekening te worden gehouden met de ruimtelijke draagkracht van het gebied en de decretale bepalingen terzake.
- Aanlegsteiger: waterrecreatie (zie bespreking deelruimte Scheldevallei)
- Kastelentocht: Herpelgem/ Calmont / Ter Donck of monumentenroute
- Natuurtocht: doorheen een aantal natuurgebieden
- Bijkomende verblijfsrecreatie (low budget)...

### **2.3.2.5 Kunstsector**

De kunstsector blijft beperkt tot de kern Kwaremont met zijn verschillende galerijen en kunstenaarsateliers en de bestaande galerijen in de Ronde van Vlaanderenstraat.

### **2.3.2.6 Bewaren van de aanwezige landschappelijke beeldkwaliteit**

Beeldkwaliteit behelst de totale verschijningsvorm van een gebied. Het gave en gevarieerde landschap is voor Kluisbergen een troef op toeristisch-recreatief gebied. Het is dan ook van belang om op een doordachte wijze hiermee om te gaan.

Beeldkwaliteit heeft tot doel de uitstraling of identiteit van een gebied vast te leggen en te versterken. Het is daarbij niet de bedoeling een pasklaar ontwerp op te maken, maar wel om een samenhangend pakket van intenties, aanbevelingen en richtlijnen vast te leggen voor het creëren van beeldkwaliteit. Zo kunnen er bijvoorbeeld een aantal randvoorwaarden opgelegd worden aan bepaalde gebieden, kunnen er zichten gevrijwaard worden, kunnen bepaalde delen beschermd of geconserveerd worden...

Zo:

- moet alle bijkomende bedrijvigheid/industrie zichzelf voorzien van een groenbuffer die eventueel toegankelijk is. Op die manier kunnen deze buffers fungeren als decor voor het erlangs passerende langzaam verkeersnetwerk.
- moeten een aantal belangrijke zichten gevrijwaard worden: vanaf de Grote Herreweg naar het Kluisbos toe in de zone tussen de kernen van Ruien en Berchem.
- moet er bij een functieverandering van landbouw naar recreatie of van wonen naar recreatie gestreefd worden naar een behoud van de bestaande bebouwingstypologie.
- moeten er randvoorwaarden opgelegd worden aan bebouwing in de open ruimte om de beeldkwaliteit te bewaren

### 2.3.2.7 Zonevrije recreatie

Voor het bepalen van de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden en functiewijzigingen van de zonevrije recreatie wordt een onderscheid gemaakt tussen:

#### 1 Bovenlokale recreatie

In eerste instantie wordt er een onderscheid gemaakt tussen lokale en bovenlokale infrastructuur. De lokale recreatieve structuur is een gemeentelijke bevoegdheid, de bovenlokale een provinciale bevoegdheid. Bijkomend is de Vlaamse overheid bevoegd voor natuur, die in het Kluisbos voorkomt vermengd met recreatie. De gemeente adviseert de hogere overheden om de recreatie in het Kluisbos als één geheel te bekijken, in samenhang met de natuurfunctie, de woonfunctie en de parkeerproblematiek. Ook de relatie met de woonkern Ruijven speelt daarin een grote rol. De voorzieningen worden daarbij geconcentreerd op de top van de Kluisberg, zodat de natuurfunctie in het oostelijke deel van het Kluisbos zich optimaal kan ontwikkelen.

De gemeente stelt voor om de bovenlokale zonevrije recreatieve voorzieningen, zoals het Recreatieoord en villa Vogelzang, te herbestemmen naar recreatiegebied. Daarbij is de relatie tot de ecologische waarden en de landschappelijke inpassing van belang.

Voor villa Vogelzang stelt de gemeente een bestemmingsruil voor, waarbij een gedeelte van het onbenutte gebied voor verblijfsrecreatie geruild wordt. Op deze manier kan de Villa Vogelzang uitbreiden zonder bijkomende ruimtevrage voor recreatiegebied.

#### 2. Lokale recreatie

Voor de zonevrije recreatie en recreatie ondersteunende voorzieningen wordt uitgegaan van volgende principes:

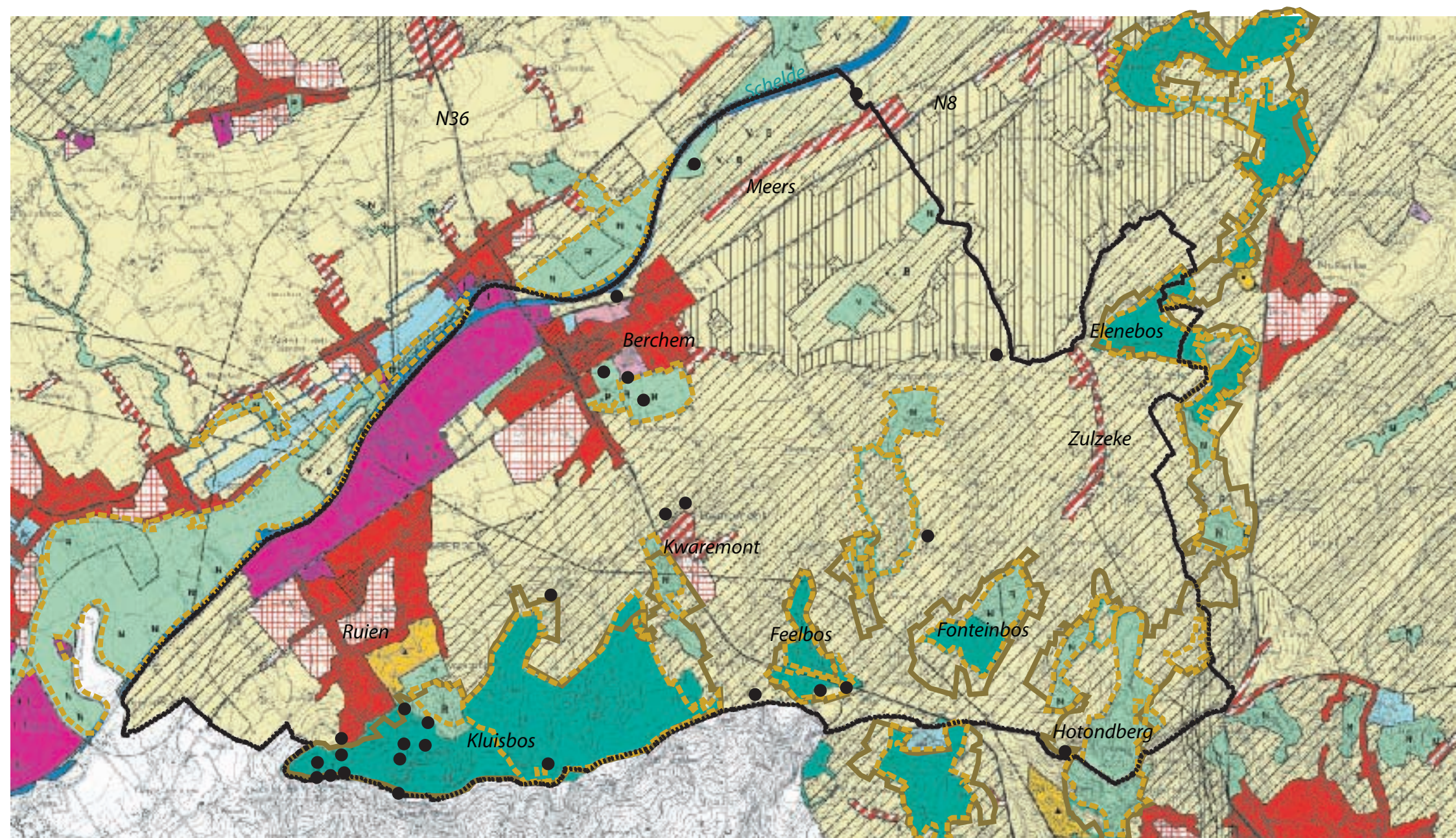
- De mogelijkheden voor zonevrije recreatie zijn afhankelijk van de draagkracht van het gebied waarin ze bevinden.

- De typologie van de gebouwen dient behouden te blijven. Er worden duidelijke randvoorwaarden opgelegd vanuit de ruimtelijke context.
- Kwaliteitsverbetering en ruimtelijke inpassing staan voorop. Zo wordt er speciale aandacht besteed aan de wachtgevels, de bijgebouwen, de omheiningen of afsluitingen omdat deze beeldbepalend zijn voor het landschap.
- De parkeerbehoefte wordt maximaal opgevangen op eigen terrein.
- Afvalwatervoorzieningen zijn conform het beleidsplan voor afvalwater. Dit kan ondermeer een aansluiting op het rioolstelsel zijn, een collectieve kleinschalige waterzuivering of een individuele waterzuivering zijn.

De ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden en functiewijzigingen van lokale zonevrije recreatie en recreatie ondersteunende voorzieningen worden bepaald in de desbetreffende deelgebieden. Daarbij wordt eenzelfde onderscheid gemaakt als bij zonevrije woningen.

Kaart 6 heeft een indicatie van de zonevrije recreatie en recreatie ondersteunende voorzieningen ten opzichte van de kwetsbare gebieden.

kaart 6: Situering zonevrije recreatie



- Zonevreemde recreatie en recreatie-ondersteunende voorzieningen
- ▭ Habitatrictlijngebieden
- ▭ VEN-gebieden

N

Zonevreemde recreatie  
en ondersteunende  
voorzieningen

Ontwerp Structuurplan Kluisbergen



### 2.3.3 GEWENSTE RUIMTELIJKE RECREATIEVE STRUCTUUR

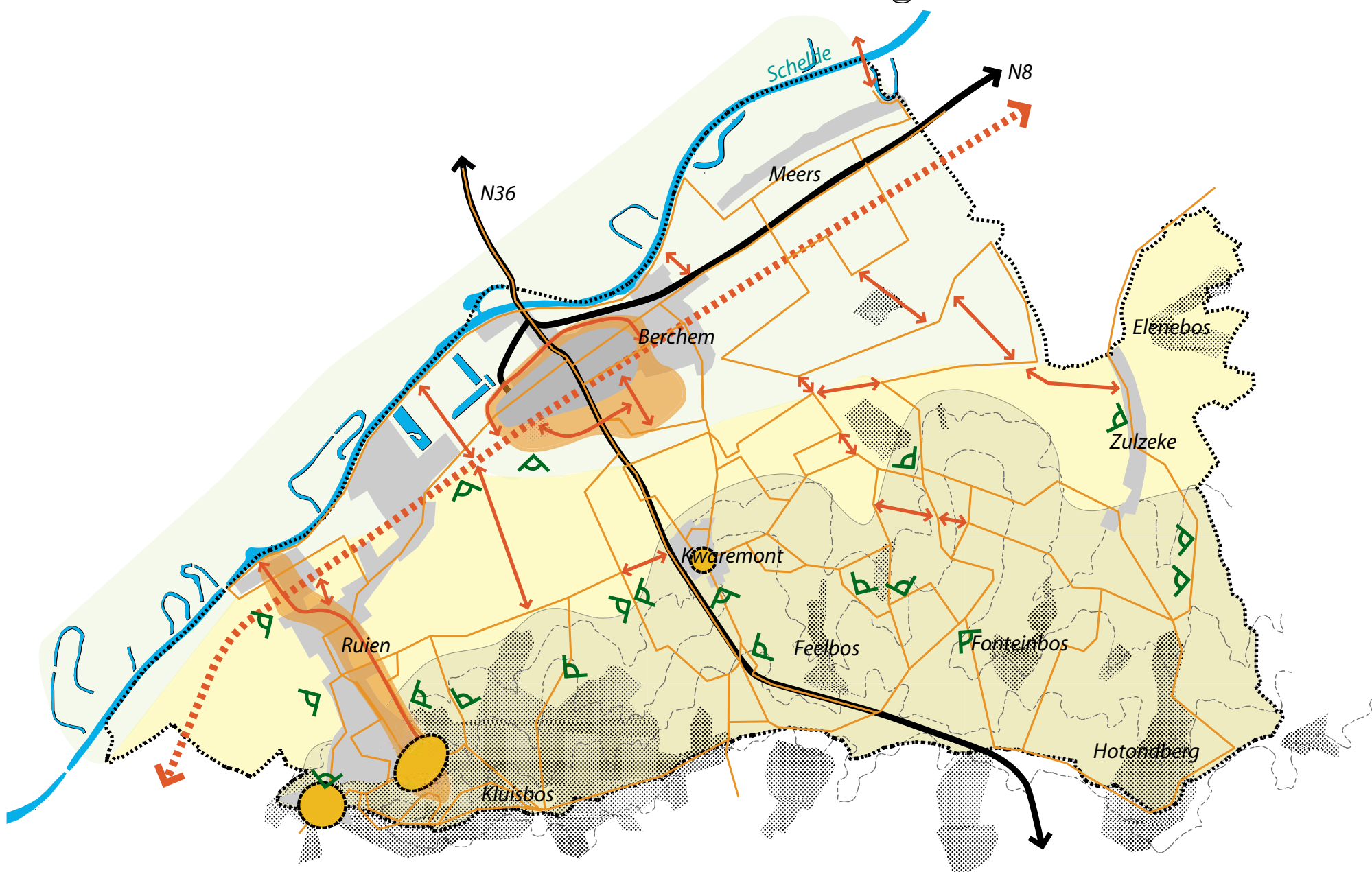
Er worden drie recreatieve polen onderscheiden, namelijk:









- Op de top van de Kluisberg met de kleinschalige voorzieningen zoals horeca, de minigolf, ...
- Rondom het recreatieoord met aansluitend de villa Vogelzang
- In de kern van Kwaremont, gericht op de kunstsector

Op lokaal niveau worden te Berchem een publieke ruimte ring voorzien rondom het woonweefsel, en een publieke ruimte strip te Ruiien die de verbinding maakt tussen de Kluisberg en de woonkern.

Het spoorwegfietspad is structurerend voor de recreatieve fietsverbindingen, en wordt aangevuld met verschillende routes. De zichten van op de heuvelruggen vormen hierbij een belangrijk aandachtspunt. Het trage wegennetwerk vervolledigt de gewenste recreatieve structuur.

kaart 7: Gewenste recreatieve structuur



- |  |                       |   |                  |
|--|-----------------------|---|------------------|
|  | publieke ruimte-strip |  | spoorwegfietspad |
|  | publieke ruimte-ring  |  | missing links    |
|  | recreatieve pool      |  | bovenlokale weg  |
|  | recreatieve route     |  | uitzichtlocaties |



Gewenste recreatieve structuur

Ontwerp Structuurplan Kluisbergen





## **2.4. GEWENSTE VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR**

### **2.4.1 VISIE**

#### **2.4.1.1 Het verbeteren van de verkeersleefbaarheid van de kernen**

De woonkwaliteit van de kernen dient verbeterd te worden door het zwaar verkeer te weren uit de kernen.

Daarnaast dient de openbare weg een plaats te worden waar alle weggebruikers hun plaats krijgen. De leesbaarheid van de verkeersfunctie van de weg dient verbeterd te worden door een aangepaste inrichting van de publieke ruimte. Dit betekent dat de verblijfsfunctie in de kernen dient te primeren en afleesbaar dient te zijn.

#### **2.4.1.2 Voldoende ruimte voorzien voor voetgangers en fietsers**

De zwakke weggebruikers hebben momenteel weinig eigen ruimte, vooral in Berchem centrum en Ruien centrum. In de toekomst dient er meer ruimte voor voetgangers en fietsers voorzien te worden. De alternatieve vervoersmodi worden hierdoor gestimuleerd in de kernen.

#### **2.4.1.3 Het gebruik van de wegen beheersen door categorisering en herinrichting**

Het autoverkeer mag niet langer elke bestaande weg gebruiken ongeacht het type verkeer. Het moet via een hiërarchische opbouw van het wegennet verlopen om te vermijden dat de wegen oneigenlijk worden gebruikt.

#### **2.4.1.4 Het parkeren differentiëren**

Het parkeren mag geen belasting betekenen voor de kwaliteit van de vooropgestelde belangrijkste functies in de verblijfsgebieden. In de verblijfsgebieden zal prioriteit worden gegeven aan het residentieel parkeren. In Berchem centrum, het Kluisbos en te Kwaremont moet het parkeeraanbod beter worden afgestemd op de parkeervraag, zodat onnodige ruimteverspilling kan worden vermeden.

### **2.4.2 ONTWIKKELINGSOPTIES**

#### **2.4.2.1 Nieuwe ontsluitingsstructuur rond Berchem centrum**

Om de leefbaarheid van de kern van Berchem te verhogen wordt een nieuwe ontsluiting voorgesteld. Enerzijds wordt het bovenlokaal zwaar vervoer komende uit Ronse zolang de N60 niet voltooid is, via de Zandstraat naar de huidige N60 geleid. Enkel het lokaal zwaar vervoer komende uit de richting van Ronse wordt via de N36 naar de kern van Berchem geleid. Te Berchem wordt een nieuwe ontsluitingsstructuur voorzien. Deze ontsluiting bestaat uit twee omleidingen:

- Aan de oostelijke zijde de Parklaan, de Rozenlaan, aangevuld met één van de volgende verder te onderzoeken alternatieven tot aan de N8:
  - de Pontstraat waarbij deze noordelijk van Berchemstraat aangepast wordt voor tweerichtingsverkeer
  - een nieuwe weg langs de spoorwegbedding en tussen de bedrijven Van Maercke en Van De Wiele
- Aan de westelijke zijde de N8 en een nieuwe weg die de N8 met de Molenstraat verbindt, rond het woonweefsel. Op deze manier wordt alle zwaar verkeer van de centrale as van Berchem afgehaald.

Een gedeelte van het autoverkeer wordt eveneens uit de kern geweerd, die wel bereikbaar blijft voor plaatselijk verkeer. Op deze manier kan deze as een kwalitatief verblijfsgebied worden.

#### **2.4.2.2 Optimaliseren van het fietsroutenetwerk**

Om een goed functionerend fietsroutenetwerk te kunnen realiseren is het noodzakelijk om een aantal ontbrekende schakels tussen verschillende fietsroutes te realiseren. Dit kan gebeuren aan de hand van categorisering van de fietsroutes: provinciaal zijn er al hoofdroutes, alternatieve routes en functionele routes afgebakend. Deze kunnen op gemeentelijk niveau aangevuld worden met lokale functionele routes, lokale recreatieve routes

en doorsteken. Daarbij heeft ieder type route zijn eigen accenten, maar betekent dit niet dat een functionele route niet op een recreatieve manier gebruikt kan worden.

Bij de lokale recreatieve route is de beleving van de omgeving belangrijk. Uitzichtpunten, eventueel met rustplaatsen, een afwisselende omgeving, ... zijn hierbij belangrijke factoren.

In de gewenste toeristisch recreatieve structuur wordt een overzicht gegeven van de lokale recreatieve routes.

#### **2.4.2.3 Optimaliseren van het trage wegen netwerk**

Het bestaande trage wegennetwerk wordt geoptimaliseerd en verder uitgebreid. Dit netwerk is van belang voor het langzaam verkeer.

#### **2.4.2.4 Optimaliseren van bereikbaarheid en parkeerorganisatie aan de recreatieve pool het Kluisbos**

Om de huidige problemen op het gebied van verkeersdruk rondom het Kluisbos op te lossen worden volgende maatregelen voorgesteld:

Duidelijke parkeerorganisatie gericht op bestemming

Komende van de Grote Herreweg dient in de toekomst – enkel op zomerse topdagen – op de splitsing tussen Buissestraat en Polletsestraat een duidelijke keuze gemaakt te worden. Beide routes bedienen elk specifiek een belangrijke recreatieve functie. Via de Polletsestraat wordt het recreatieoord Kluisbos ontsloten. De Buissestraat en in het verlengde daarvan de Bergstraat bedienen de commerciële functies op de top van de Kluisberg. Beide routes fungeren onafhankelijk van elkaar. Dus eens een keuze gemaakt zal er tussen beide routes geen vermenging meer mogelijk zijn.

Dit kan door de verbinding tussen het recreatieoord 'Kluisbos' en de parking gelegen aan het 'boswachterhuisje' permanent af te sluiten voor autoverkeer.

Een bijkomende parking aan de rand van het Kluisbos specifiek gericht op het recreatieoord zorgt dat het parkeertekort in de zomer opgevangen wordt zonder het bos zelf verder te belasten.

In de vallei wordt eveneens een extra parking voorzien. Deze parking is bestemd voor fietstoeristen, als overloopparking voor het Kluisbos en voor toeschouwers van evenementen zoals wielervedstrijden. Tevens kan deze als een publieke ruimte functioneren in het centrum van Ruien.

Ook wordt onderzocht als in de omgeving van de ingangen van het Kluisbos mogelijkheden zijn om een multifunctionele ruimte in te richten die ook als parking kan functioneren.

Bereikbaarheid met het openbaar vervoer verhogen :

De bereikbaarheid kan verhoogd worden door een hogere frequentie van de lijnbus (Ronse-Kluisbergen) in het zomerseizoen. Door de komst van de Belbus is de bereikbaarheid al veel verbeterd.

Om het openbaar vervoer aantrekkelijk te maken kan er een voorstel gedaan worden aan de NMBS en de Lijn om een combiticket te maken, dat voor het volledige traject (bus + trein) gebruikt kan worden.

### 2.4.3 GEWENSTE RUIMTELIJKE VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR

#### 2.4.3.1 Categorisering van de wegen

Voor het auto- en vrachtverkeer over de weg kan een onderscheid gemaakt worden tussen secundaire en lokale wegen. De N60 is geselecteerd als primaire weg. Na voltooiing van het nieuw aan te leggen deel van de N60 zal deze ook als dusdanig functioneren. De Oudenaardebaan (N8), de N36 van Ronse tot de Parklaan, de verbinding Kerkstraat-Stationsstraat-Ronsebaan (N36) en de Parklaan en Rozenlaan tot de N8 zijn bovenlokale wegen. Deze worden in een eerste fase gecategoriseerd als een secundaire weg I.

De gemeente adviseert de bevoegde hogere overheid om in een tweede fase, na aanleg van een omleidingsweg, de N36 niet volledig als secundaire weg te beschouwen, maar de Stationsstraat en de Kerkstraat te downgraden naar lokale wegen II.

De overige wegen hebben een voornamelijk lokale functie.

Als *lokale wegen I* worden o.m. beschouwd de as Grote Herreweg – Molenstraat, enerzijds als intergemeentelijke verbinding tussen Mont-de-l'Enclus en Kluisbergen en anderzijds als intergemeentelijke verbinding tussen Berchem en Ruien en anderzijds de Bruggestraat, Driesstraat als verbinding tussen Berchem en Zulzeke. De nieuwe weg tussen de Molenstraat en de N8 wordt in tweede fase een lokale weg I.

Als *lokale wegen II* worden o.m. beschouwd:

- Zandstraat (N425) als verzamelende weg op lokaal niveau
- Wuipelstraat, Buissestraat, Bergstraat en Polletsestraat als ontsluiting van het Kluisbos
- Zulzekestraat en Hoogbergstraat als ontsluiting van Zulzeke naar de Zandstraat
- Avelgemstraat als ontsluiting van Ruien naar Avelgem
- Kerkstraat en Stationsstraat tot aan de N8 in de tweede fase.

De *lokale wegen III* worden opgedeeld in schoolstraten, woonstraten en landelijke wegen.

Als schoolstraten wordt o.m. de Berchemstraat, Kloosterstraat en De Pacht beschouwd. Alle overige wegen gelegen in woongebied zijn woonstraten, deze buiten de bebouwde kom zijn landelijke wegen.

#### 2.4.3.2 Categorisering fietsroutenetwerk

Het provinciaal fietsroutenetwerk<sup>1</sup> stippelde al volgende routes uit:

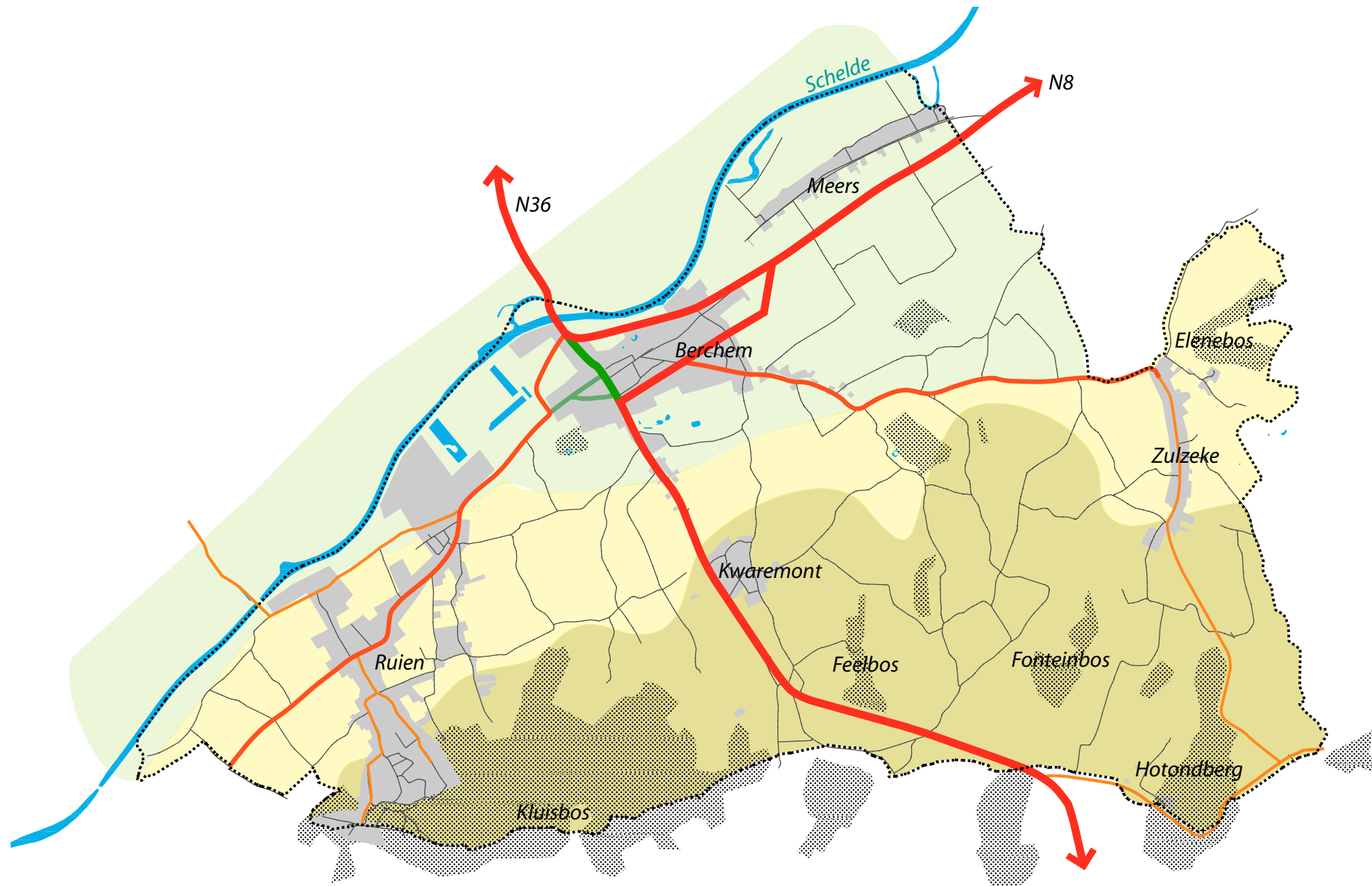
- bovenlokale hoofdroute: jaagpad langs de Schelde, de Zandstraat, deel Ronsebaan en deel Ronde Van Vlaanderenstraat
- bovenlokale alternatieve route: spoorlijn van Oudenaarde tot de Kapellestraat tot de Schelde, N8. De gemeente zou graag de volledige spoorwegbedding, tot in Orroir, als alternatieve fietsroute ingericht zien. Daarbij wordt het tracé van de spoorwegbedding gevolgd, weliswaar met respect voor de aanwezige natuur. Ter hoogte van de Veerstraat, waar zich waardevolle natuur heeft ontwikkeld, moet nader onderzocht worden wat het beste tracé is. Deze route is eveneens van belang als een vlotte en veilige verbinding tussen de kernen Berchem en Ruien
- bovenlokale functionele route: Kerkstraat, Stationsstraat, Ronsebaan, deel Kapellestraat, Nieuwstraat, doorsteek naar Hoogweg, Buissestraat, Bergstraat, Keuzelingstraat, Driesstraat, Spijkerstraat, Pladutsestraat, Zulzekestraat, Hoogbergstraat.




<sup>1</sup> Provincie Oost-Vlaanderen, BFF versie maart 2001



Aanvullend worden lokale functionele routes voorgesteld. Lokale functionele routes moeten in eerste instantie vlotte en comfortabele verbindingen zijn. Afstanden, hellingen, oversteken, ... moeten zoveel mogelijk beperkt worden.

- verbinding tussen Zulzeke en de spoorlijn via voetwegels en Ter Donk,
- de Bruggestraat als ontbrekende schakel in de verbinding tussen Berchem en Zulzeke,
- verbinding tussen het Kluisbos en Schelde langs de spoorweg via de Rijerstraat, kerkwegels, de Kapellestraat en de Avelgemstraat
- de Hoogweg als verbinding tussen Ruien en Kwaremont,
- verbinding tussen Kwaremont en Zulzeke via Ommeganckstraat, voetwegels, Kalkovenstraat, Fonteinstraat, Beiaardstraat

kaart 8 : Gewenste verkeers- en vervoersstructuur



-  secundaire weg I
-  lokale weg I
-  lokale weg II

-  secundaire weg I 1ste fase, lokale weg II 2de fase
-  lokale weg I 1ste fase, lokale weg III 2de fase



Gewenste  
wegenstructuur

Ontwerp Structuurplan Kluisbergen



## **2.5. GEWENSTE ECOLOGISCHE STRUCTUUR**

### **2.5.1 VISIE**

De fysische structuur wordt als drager van de natuurlijke structuur zoveel mogelijk bewaard. Het reliëf, de bodemkenmerken en het natuurlijk afwateringssysteem zijn bepalend voor de soortenrijkdom en worden behouden en indien nodig in hun natuurlijke staat hersteld.

De agrarische en de ecologische functie zijn de hoofdbestemmingen in de open ruimte. Deze beide functies komen sterk met elkaar verweven voor. Om deze functies optimaal te laten samengaan, moet er voor ieder gebied duidelijke prioriteiten gesteld worden.

### **2.5.2 ONTWIKKELINGSOPTIES**

#### **2.5.2.1 Lokaal ondersteunen van het bovenlokaal ecologisch netwerk**

Het bovenlokale ecologische netwerk, zoals afgebakend in de VEN gebieden door de Vlaamse regering, kan ondersteund worden door een lokaal ecologisch netwerk. Lokale natuurwaarden, zoals het Paddenbroek en het Heilbroek, kunnen als stapsteen fungeren tussen de natuur op de heuvelkam en in de vallei. Ook kunnen op de heuvelkam lokale ecologische corridors de verschillende bovenlokale elementen van de natuurlijke structuur met elkaar verbinden voor kleine organismen.

Dit kan door het creëren van groene bermen langsheen de beken, de spoorweg, de voetpaden en een aantal wegen en het aanleggen van perceelsrandbegroeiing op de heuvelrug. Concreet worden er corridors voorgesteld langsheen de verschillende Molenbeken en de Beiaardbeek. Daarnaast speelt de groene corridor ten zuiden van Berchem eveneens een belangrijke rol in het versterken van het netwerk.

#### **2.5.2.2 Prioriteit voor de openruimte functies**

Landbouw en natuur zijn de belangrijkste openruimte functies in de gemeente Kluisbergen. Recreatie en wonen zijn slechts nevenfuncties, en dienen dit ook te blijven. Grootschalige inname van de open ruimte voor monofunctionele woon- of recreatievoorzieningen kan niet. Medegebruik dient zoveel mogelijk gestimuleerd te worden, maar moet afgestemd zijn op de draagkracht van de omgeving.

#### **2.5.2.3 Andere ruimtes, andere accenten**

In Kluisbergen is een grote landschappelijke diversiteit aanwezig. Deze verscheidenheid wordt bepaald door de plaatselijk aanwezige morfologische kenmerken (reliëf, bossen, ...) en de functiemix. Deze diversiteit creëert ook ecologische diversiteit. Behoud en versterken ervan kan door verschillende accenten te leggen per deelruimte.

#### **2.5.2.4 Tegengaan van erosie**

Het tegengaan van erosie is van belang voor het behoud van het reliëf en het landschap. Hierbij kunnen maatregelen genomen worden zoals het aanleggen van grasgangen en houtkanten, het herstel van bermen en grachten; het gebruik van groenbemesting, dek- en hoofdvruchten en indien nodig het omschakelen van perceelsgebruik (grasland of bos i.p.v. akker). Deze maatregelen kunnen vaak ook bijdragen bij het versterken van het ecologisch netwerk.

#### **2.5.2.5 Bewaren en versterken van de landschappelijk waardevolle elementen**

In de gemeente zijn verschillende waardevolle landschappelijke elementen aanwezig die de beeldkwaliteit van de open ruimte mee bepalen. Het gaat hier onder andere om cultuurhistorische waardevolle gebouwen, holle wegen, kasseiwegen, open zichten, ... Deze moeten zoveel mogelijk bewaard en indien mogelijk versterkt worden.

Ook bij andere elementen, zoals de zonevreemde bebouwing, is de landschappelijke inpasbaarheid en verenigbaarheid een bepalende factor.

Bebouwing in de vallei, zoals de koeltorens en hoogspanningsvoorzieningen van de elektriciteitscentrale, zijn momenteel storende elementen die een grote impact hebben op de uitzichten vanaf de heuvelrug en flanken. Er dient nagegaan te worden of ze, mits enkele ingrepen, geen rol als 'positieve' landmark kunnen vervullen.

#### **2.5.2.6 De groene corridor ten zuiden van Berchem**

Voor Berchem wordt voorgesteld een publieke ruimte ring te realiseren die een aantal kwalitatieve ruimten met elkaar verbindt.

Ten zuiden van de spoorweg is er het waardevolle gebied Paddenbroek en langs de andere zijde van de N36 een gedeelte van het gebied Weyns. Dit gebied bestaat uit natte gronden en is voor een groot deel bebost. Er wordt geopteerd de ecologische waarde van dit gebied te behouden en het een onderdeel te laten uitmaken van de publieke ruimte ring en bijgevolg er recreatief medegebruik mogelijk te maken.

### **2.5.3 GEWENSTE RUIMTELIJKE ECOLOGISCHE STRUCTUUR**

De gewenste ecologische structuur bestaat uit een aantal gebieden die ecologisch heel waardevol zijn en gebieden die ecologisch waardevol zijn, aangevuld met een netwerk van verbindingen. De bestaande ecologisch heel waardevolle gebieden en waardevolle gebieden blijven daarbij overwegend behouden, behouden, de ecologische verbindingen worden uitgebreid.

#### **2.5.3.1 Ecologisch zéér waardevolle gebieden**

De ecologisch zéér waardevolle gebieden zijn de gebieden die al door een hoger beleidskader afgebakend zijn als habitatrictlijngebied, grote eenheden natuur en grote eenheden in ont-

wikkeling. Ze bevinden zich overwegend op de heuvelrug. Vaak is de natuurfunctie de belangrijkste functie.

Daarnaast zijn er gebieden met een grote lokale ecologische waarde, zoals het Paddenbroek. Deze gebieden zijn net als de bovenlokale ecologische waardevolle gebieden opgenomen als A-gebieden in het GNOP.

#### **2.5.3.2 Ecologisch waardevolle gebieden**

Er zijn verschillende gebieden aanwezig die eveneens ecologisch waardevol zijn, maar geen of minder zeldzame ecotopen huisvesten.

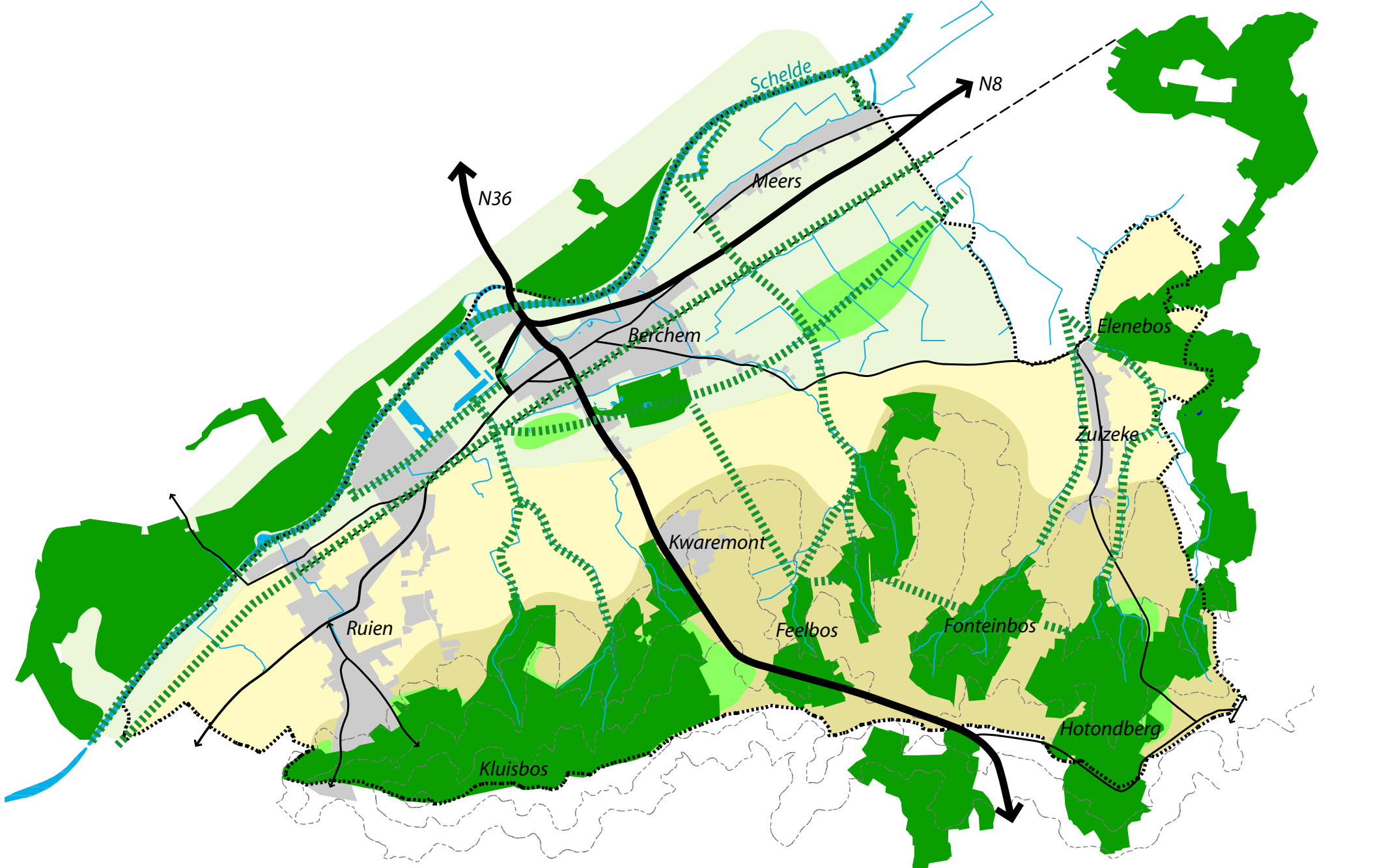
De vijvers en rietvelden gelegen langs de Schelde, naast de Elektriciteitscentrale, vormen op dit ogenblik een ecologisch waardevol gebied met een juridische bestemming milieubelastende industrieën. Het is de taak van de provinciale overheid om het regionaal bedrijventerrein af te bakenen. In de ontwikkelingsvisie voor de afbakening wordt behoud van de bestemming vooropgesteld. Dit gebied kan als dusdanig geen deel uitmaken van de ecologische structuur. Wel adviseert de gemeente om de vijvers en rietvelden als buffer te behouden.

#### **2.5.3.3 Ecologische corridors**

Naast ecologisch waardevolle gebieden zijn er ecologisch waardevolle lijnvormige elementen. De bestaande ecologische corridors, de spoorwegbedding, de afgesneden Scheldemeanders en de oevers van de Molenbeek (Ruien), worden aangevuld met de oevers van de Molenbeek (Kwaremont), de Beiaardbeek en de Kuitholbeek. Daarnaast is er ook de ecologische verbinding tussen het Feelbos en Paddenbroek. Op de heuvelrug zijn bijkomende kleinschalige ecologische verbindingen gewenst tussen de verschillende ecologisch zéér waardevolle gebieden.

kaart 9 : Gewenste ecologische structuur





- grote ecologische waarde
- ecologische waarde verweven met andere functies
- ecologische corridor

N

Gewenste  
ecologische structuur

Ontwerp Structuurplan Kluisbergen

## 3. VERDERE UITWERKING VAN DE LANDSCHAPPELIJKE DEELRUIMTEN

### 3.1. HOOFDDORP BERCHEM

#### 3.1.1 CONCEPTEN

kaart 10: Gewenste structuur Berchem

##### 3.1.1.1 Een nieuwe ontsluiting voor het industrieterrein tussen Schelde en Avelgemstraat-Molenstraat.

Momenteel gaat het vrachtvervoer naar deze industrieterreinen via de Kerkstraat, Molenstraat en Zonnestraat. Deze straten zijn uitgesproken woonstraten, en zijn niet uitgerust voor zwaar verkeer.

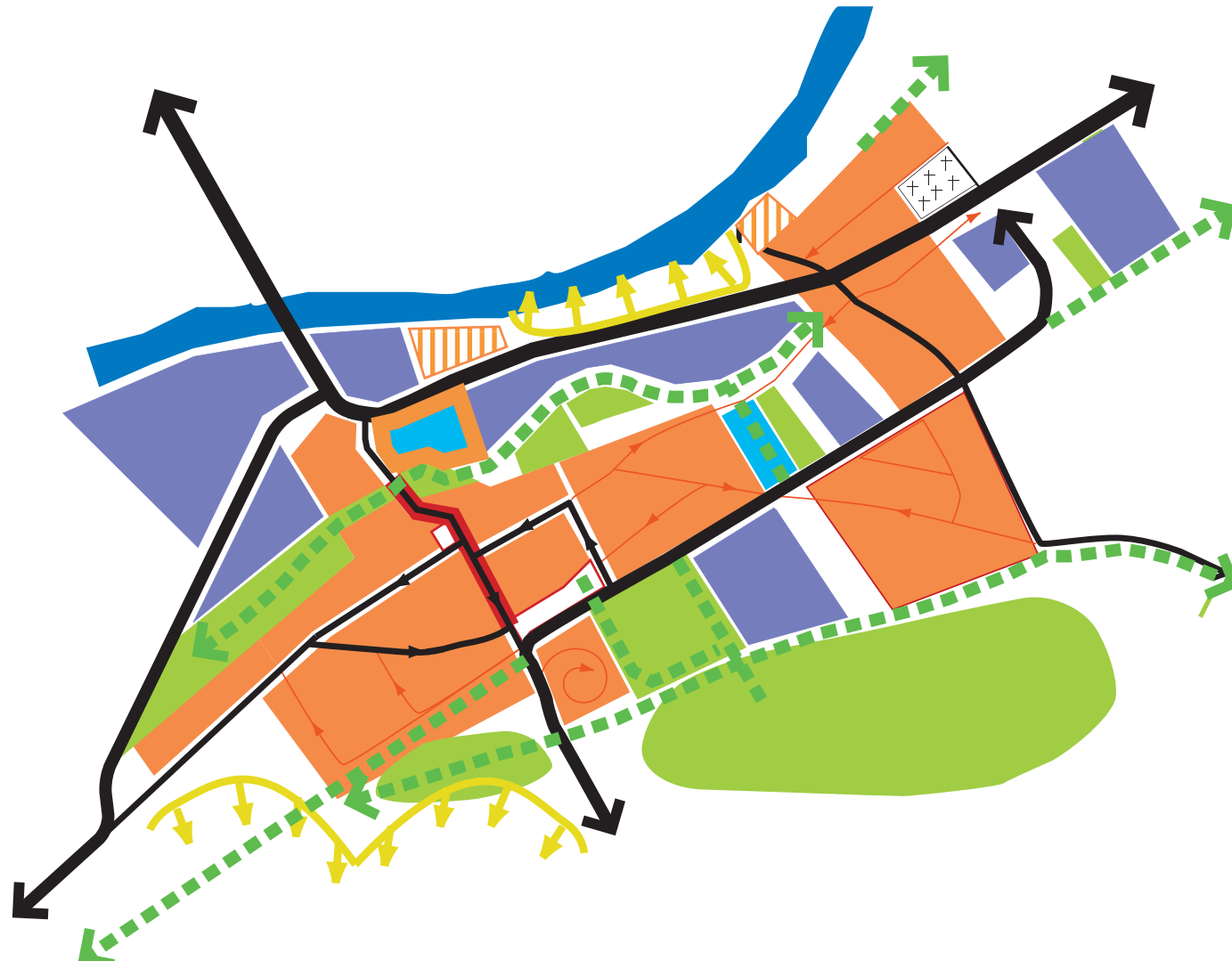
Een ontlasting van deze straten kan gebeuren door een rechtstreekse verbindingsweg te voorzien tussen de N8 en de Molenstraat rondom het woonweefsel. Deze weg ontsluit dan tevens de naastliggende industrieterreinen en takt aan op de Molenstraat. Bij de verdere uitwerking van het dossier omtrent de ontsluitingsstructuur 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).










##### 3.1.1.2 Een omleiding via de Parklaan en een nieuwe aansluiting op de N8 vormen

Door een maximale benutting van de bestaande infrastructuur, eventueel aangevuld met een nieuwe short-cut, kan de ontsluiting van Berchem geoptimaliseerd worden en de verkeersoverlast tot een minimum beperkt worden. Dit tracé ontsluit de centrumfuncties (handelsfuncties) en het Stationsplein, wat onder andere mogelijkheid tot parkeren biedt.

In het nieuwe tracé kan de Parklaan een nieuwe centrumstraat worden voor Berchem. Er zijn momenteel al een aantal centrumfuncties (gemeentehuis, voetbalveld...) gelegen. Een kwalitatieve inrichting van de Parklaan is van essentieel belang. De breedte van de Parklaan is voldoende ruim om deze weg optimaal in te richten in functie van de woonkwaliteit zonder de doorstroming in het gedrang te brengen.





- |  |                                 |   |                      |   |                 |
|--|---------------------------------|---|----------------------|---|-----------------|
|  | wonen                           |  | pleinen              |  | winkelstraat    |
|  | verkavelingen buiten woongebied |  | open ruimte corridor |  | schelde         |
|  | bedrijven                       |  | groenas              |  | bovenlokale weg |
|  | groenzone                       |  | woonstraat           |  | lokale weg      |
|  | wonen en gemeenschap            |   |                      |   |                 |



**Gewenste structuur  
Berchem**

Ontwerp Structuurplan Kluisbergen

### 3.1.1.3 Openen van de dichtbebouwde kern van Berchem d.m.v. publieke ruimtering

Vandaag wordt de kern Berchem gekenmerkt door zijn gesloten karakter en een gebrek aan kwalitatieve publieke ruimte. Nochtans heeft Berchem heel wat potentiële, maar op dit moment niet gebruikte of niet aangepaste publieke ruimtes. De meeste ervan sluiten vandaag al op elkaar aan:

- parken van Ter Wilgen doorheen de verzorgingsinstelling
- site van het klooster en de school langs de beek
- bufferzone tussen de tuinen langs Molenstraat en de nieuw in te planten omleidingsweg,
- ecologisch waardevol nat bosje gelegen in het woonuitbreidingsgebied Weyns
- voetbalveld van Berchem
- Paddenbroek
- heringerichte Parklaan

Door de toegankelijkheid (o.m. door aanleg van nieuwe paden) ervan te verbeteren, kunnen deze ruimtes versmelten tot een groene publieke ruimtering rondom het dichtbebouwde Berchem. De belangrijkste missing link binnen het netwerk bevindt zich op de site van de feestzaal, bibliotheek en muziekschool. Ze verbindt het zuidelijk deel van de publieke ruimtering met het noordelijk deel en dit dwars door de kern van Berchem. Het is dan ook belangrijk om hier een meer publieke doorgang te realiseren.

De gewenste uitbreidingen van de vzw Ter Wilgen en de lagere school kunnen ingepast worden in de visie van de publieke ruimte ring.

kaart 11 : Publiek ruimte-ring rondom Berchem



Pa – park, D – doorsteek, Vo – voetbal, N – natuur, PI – plein, Bo – bos, R – reservatiezone, Bu – Buffer, P-parking

### 3.1.1.4 Wonen aantrekkelijker maken in de kern

Door het verbeteren van de verkeersleefbaarheid en de herinrichting van de publieke ruimte wordt het wonen aantrekkelijker gemaakt.

Daarnaast wordt onderzocht hoe de kwaliteit van het bestaande woonaanbod kan verbeterd worden zoals door:

- het voorzien van achterontsluitingen die het mogelijk maken garages te bouwen aan de achterzijde van de woning
- het stimuleren van het samenvoegen van kleine woningen

### 3.1.2 BELEIDSKADER

#### 3.1.2.1 Zonevreemdheid

Onmiddellijk grenzend aan Berchem zijn een aantal zonevreemde gebouwen gelegen. De mogelijkheden voor zonevreemde gebouwen zijn afhankelijk van de draagkracht van het gebied en de ligging op microniveau (t.o.v. andere bebouwing). In de landschappelijke deelruimte zijn gebieden gelegen waar de draagkracht beperkt is. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze zonevreemde gebouwen in dit deelgebied zijn beschreven in de ontwikkelingsopties van gewenste nederzettingsstructuur.

Voor bedrijven wordt het in de gewenste economische structuur opgenomen afwegingskader voor zonevreemde bedrijven gehanteerd.

Voor landbouwbedrijven wordt het in de gewenste economische structuur opgenomen afwegingskader gehanteerd.

Door de opmaak van het BPA 'sport en recreatie Berchem' werd de problematiek van de zonevreemdheid van het voetbalveld al opgelost. Binnen dit BPA is tevens ruimte voorzien voor de herlokalisatie van de boogschuttersvereniging 'Koninklijke handboogmaatschappij St. Sebastiaan Berchem', die zich momenteel in het natuurgebied Paddenbroek bevindt.

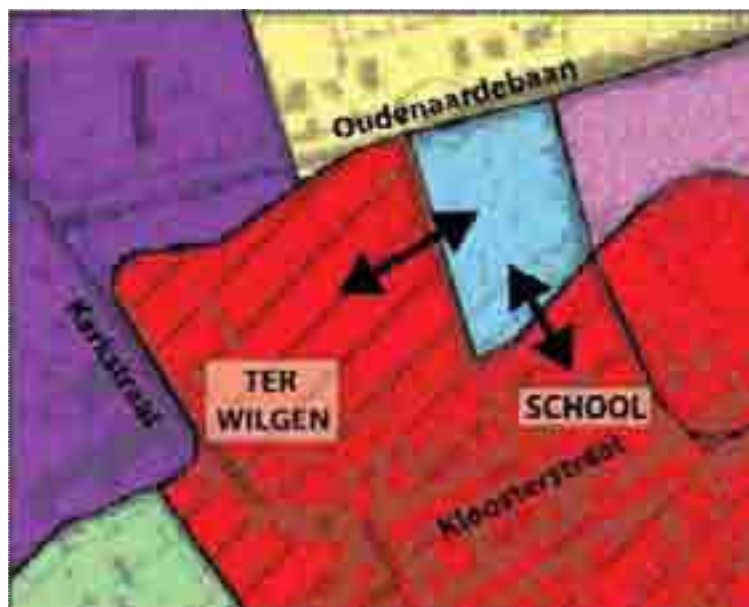
#### 3.1.2.2 Ter Wilgen en schoolomgeving

In de kern Berchem wenst de gemeente de gemeenschapsvoorzieningen te verweven met wonen. De vzw Ter Wilgen en de aangrenzende school wensen uit te breiden en te herstructureren in het aangrenzende binnengebied, ondermeer met begeleid wonen voor gehandicapten. Daarbij worden volgende ruimtelijke principes vooropgesteld:

- Maximale verweving met het woonweefsel: de voorzieningen worden maximaal verweven met de woningen in het binnenbouwblok. Een ontwikkeling waarbij de voorzieningen verder uitgebreid worden tussen het woongebied, de Oudenaardebaan en de ambachtelijke zone is niet wenselijk.

- Maximale toegankelijkheid vanuit de kern: De voorzieningen worden minimaal ontsloten vanuit de Stationsstraat en de Kloosterstraat.
- Onderdeel van de publieke ruimtering: Doorheen het binnengebied loopt de publieke ruimtering, zoals hoger beschreven. Bij het herstructureren en uitbreiden van de voorzieningen wordt een groene langzaam verkeersverbinding geïntegreerd in het ontwerp. Bijkomend wordt onderzocht of bepaalde ruimtes, zoals bvb de speelplaats, als publieke ruimte kunnen functioneren.
- Beperken van restruimtes: In het ontwikkelingsplan worden de mogelijke ontwikkelingen voor alle niet-bebouwde percelen in woongebied en gebied voor gemeenschapsvoorzieningen bestudeerd. Restruimtes die op middellange termijn geen voorlopige of definitieve ontwikkeling krijgen zijn ongewenst.
- De ruimtelijke inrichting moet bestudeerd worden voor het volledige gebied gelegen tussen de Kerkstraat – Kloosterstraat en Oudenaardebaan.

Om deze ruimtelijke principes niet te hypothekeren door de huidige juridische bestemmingen en de daarmee samenhangende grondwaardes wordt de mogelijkheid gegeven om indien nodig in een RUP plaatselijk een bestemmingsruil door te voeren afgestemd op een concreet inrichtingsplan. Hierna is een schets opgenomen hoe een toekomstige structuur voor het gebied er zou kunnen uitzien.



### 3.1.2.3 Invullen missing links in Publieke ruimtering

Het behouden van de verschillende publieke ruimtefragmenten en natuurelementen en het realiseren van een meer publieke doorgang langs de feestzaal, bibliotheek en muziekschool is noodzakelijk voor het functioneren van de publieke ruimtering rond Berchem.

### 3.1.2.4 Aandacht voor archeologische erfgoedwaarden

Bij werkzaamheden in voorheen niet verstoorte bodems wordt indien relevant voorafgaand aan de eigenlijk werkzaamheden een archeologisch vooronderzoek gevoerd.

In de deelruimte Berchem is specifieke aandacht voor de vroegere Romeinse weg Bliqy – Zele en directe omgeving gewenst. Het tracé van de N36 volgt vermoedelijk het tracé van deze oude Romeinse weg.

### 3.1.3 CONCRETE ACTIES

Om de vooropgestelde gewenste ruimtelijke structuur te realiseren zullen ondermeer volgende concrete acties ondernomen worden:

- 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 ontsluitingstructuur 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.

Deze lijst 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.

Er wordt geen integraal RUP zonevrije woningen opgevoerd voor de deelruimte Berchem. De ontwikkelingsmogelijkheden binnen het bestaande juridische kader zijn in grote lijnen in overeenstemming met het vooropgestelde kader. Bij de opmaak van een RUP voor een aangrenzend gebied kunnen zonevrije woningen eventueel mee opgenomen worden waarbij de ontwikkelingsmogelijkheden worden afgestemd op voorliggend kader.

Voor de archeologische erfgoedwaarden worden geen specifieke stappen gezet. Conform de aanbevelingen van de provincie wordt bij de opmaak van Rups hiervoor aandacht gevraagd.

## 3.2. WOONKERN RUIEN EN RECREATIE KLUISBOS

### 3.2.1 CONCEPTEN

kaart 12: Gewenste structuur Ruïen en Kluisbos

#### 3.2.1.1 Kluisbos: Streven naar een evenwichtige verhouding tussen natuurbehoud en recreatie.

Het Kluisbos behoort tot de grootste bosgebieden in Oost-Vlaanderen en maakt deel uit van een groter complex van helingbossen tussen west en oost. De uitgestrektheid en veelzijdigheid van het bos evenals de aanwezigheid van een sterk uitgebouwde recreatieve en toeristische infrastructuur rondom, maken van het Kluisbos een belangrijke recreatieve pool binnen de provincie Oost-Vlaanderen.

Het bos vervult ook een belangrijke ecologische en landschappelijke functie. De bebossing voorkomt erosie van het sterk hellend terrein, niettegenstaande er bij gebrek aan onderbegroeiing lokaal erosieproblemen optreden. Tegelijk herbergt het bos een belangrijke grondwatervoorraad die door het bos van ongunstige milieu-invloeden wordt afgeschermd.

Het is dan ook duidelijk dat het van groot belang is dat voldoende aandacht wordt besteed aan het behoud van deze intrinsieke bosfuncties. Het is dan ook noodzakelijk om naar een verantwoorde afweging te streven tussen recreatie en natuurbehoud.

Hoewel het hier gaat om een problematiek op bovenlokaal niveau, kan de gemeente wel enkele suggesties doen.

De visie van de gemeente voorziet in een verdere openstelling van het Kluisbos voor alle vormen van passieve dagrecreatie en enkele vormen van actieve dagrecreatie, maar de recreatieactiviteiten worden echter wel gezoned. Er wordt gestreefd naar een goede toegankelijkheid van het bos voor bosrecreanten, maar binnen bepaalde afgebakende zones.

Er wordt voor een vorkvormige ontsluiting geopteerd. Dit betekent dat het Kluisbos toegankelijk is ofwel via de Polletsestraat ofwel via de Bergstraat. De verbinding tussen beide zijden wordt voor het autoverkeer geschrapt. Dit betekent eveneens dat er voldoende parkeermogelijkheden gecreëerd dienen te worden voor het recreatieoord tussen de Polletsestraat en de straat Vogelzang.

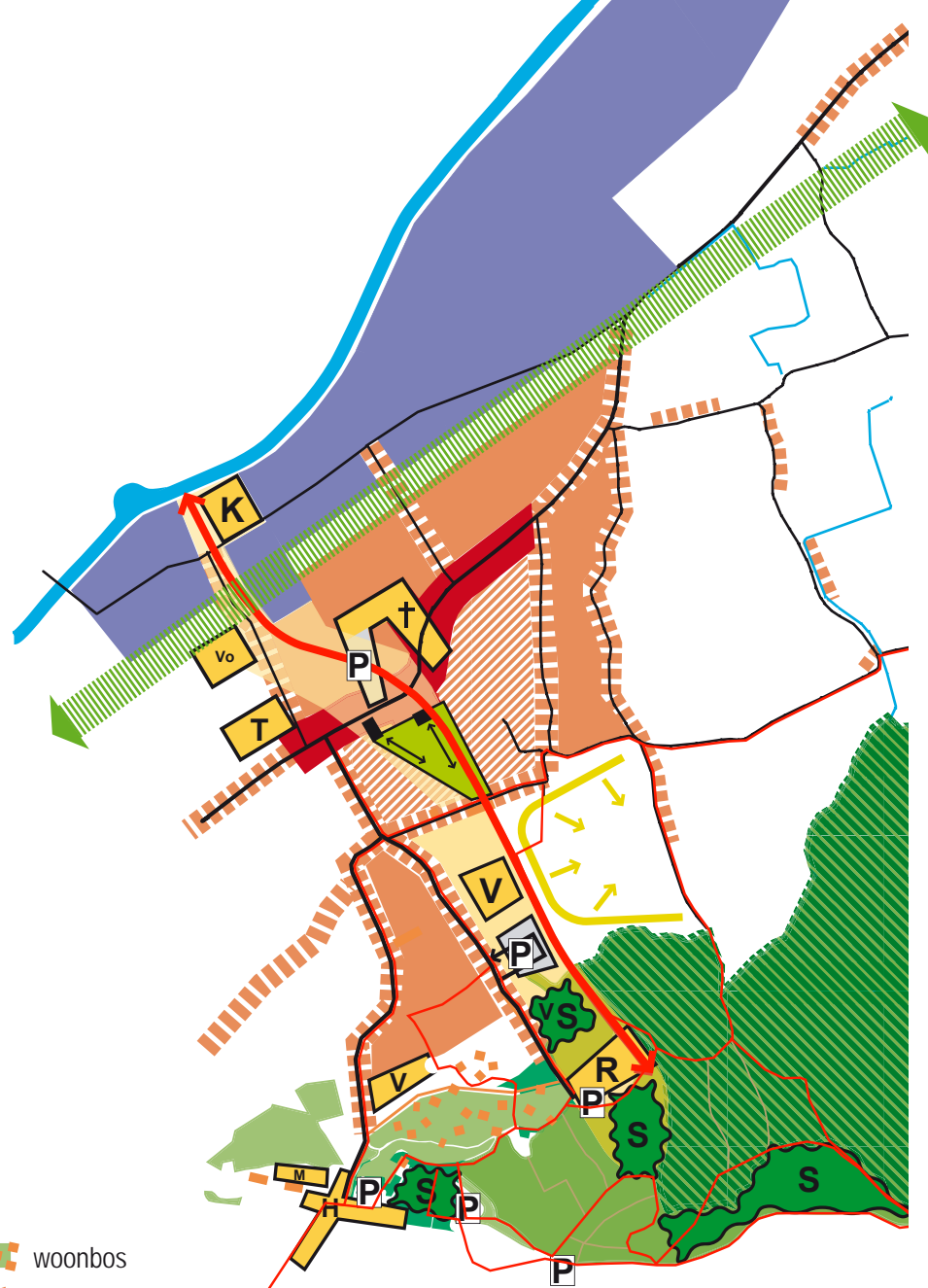
Er wordt bewust gekozen voor een concentratie van recreatieve activiteiten in het westelijk deel van het bos, bij voorkeur aan de rand van het bos. De toegangsinfrastructuur wordt dan ook in dit deel van het bos geconcentreerd.

De huidige padenstructuur is erg uitgebreid en doorkruist het gehele bos. Dit maakt de kwetsbare zones toegankelijk en veroorzaakt verstoring doorheen het gehele bosgebied. Om die redenen wordt het aantal boswegen sterk gereduceerd. Dit gebeurt voornamelijk in het oostelijk deel van het bos dat als rustgebied wordt gereserveerd. Verschillende parallelwegen en tussenpaden worden afgeschaft. Sommige paden worden uitsluitend voor het beheer opengehouden.

Voor wandelaars, fietsers, ruiters en actieve sportbeoefenaars worden afzonderlijke circuits uitgestippeld, zodoende dat conflicten uitgesloten worden.

Binnen het bos worden een aantal zones omlind waarbinnen volgens welomschreven richtlijnen bosactiviteiten kunnen plaatsgrijpen: de zogenaamde speelzones.





- |                       |                              |                        |                          |
|-----------------------|------------------------------|------------------------|--------------------------|
| woonkern              | woonbos                      | bedrijventerrein       | ontsluitingsweg kluisbos |
| wooninbreiding        | woonlint                     | groene fietsverbinding | bospaden                 |
| publieke ruimte-strip | toekomstig inbreidingsgebied | speelbos               | recreatieve routes       |
| horeca-cluster        | voetbalterreinen Ruien       | Parking                | publiek bos              |
| recreatieoord         | minigolf                     | open grasveld          | natuur bos               |
| verblijfsrecreatie    | Tissage de Ruien             |                        |                          |



Gewenste structuur  
deelruimte Ruien-Kluisbos



### 3.2.1.2 Vrijwaren van De Pacht voor de toekomst

Verlating van de doorgangswegen zorgt voor de volledige omzoming van het binnengebied, een woonuitbreidingsgebied, waardoor deze systematisch ontoegankelijk worden. Vooraleer de randen definitief dichtslibben, dient de toekomstige ontsluiting van deze gebieden gegarandeerd te worden. Aangezien er momenteel echter geen behoefte is aan nieuwe woningen, kan/mag dit gebied echter nog niet aangesneden worden.

Naast de mogelijke behoeftes op het gebied van wonen op lange termijn heeft het gebied door zijn centrale ligging heel wat potenties voor kernversterkende lokale gemeenschapsvoorzieningen. Ruimtelijke behoeftes op korte en middellange termijn, voor de uitbreiding van de lagere school en de aangrenzende jeugdlokalen, of andere behoeftes inzake gemeenschapsvoorzieningen zoals kinderopvang, kunnen binnen deze planperiode gerealiseerd worden. Ook voor ruimtelijke behoeftes op lange termijn betreffende gemeenschapsvoorzieningen wordt eveneens deze ruimte gereserveerd.

Om de omgevingskwaliteit van deze toekomstige ontwikkeling te garanderen worden ze ingepast in het netwerk van lokale verbindingspaden en publieke ruimtes.

Een bepaald gedeelte van het gebied wordt niet bebouwd, het blijft een lege wig die tot diep in het binnengebied dringt. Het belangrijkste doel van deze wig is juist het openen en het bieden van perspectieven in en uit de nieuwe ontwikkelingen. Ze wordt ingericht als (semi-)publieke ruimte.

### 3.2.1.3 Koppelen en bufferen rond de spoorwegbedding

Tot op heden zijn er rond de spoorwegbedding, omwille van onduidelijke grenzen tussen de verschillende (gewestplan) gebieden, grote restruimtes zonder kwaliteit voor de omgeving. Door het voorzien van koppelings- en bufferingszones wordt enerzijds het woonweefsel gescheiden van de KMO-zone en anderzijds delen ze dezelfde publieke ruimtes waardoor interactie bevorderd wordt.

Bufferbos

Tussen de bestaande bedrijven en woningen wordt een groenbuffer aangebracht. Dit kan onder de vorm van een bosstrook, die tevens toegankelijk is voor de bewoners. Er kan zelf interactie ontstaan door gebruik te maken van de gesloten fabriekswanden, voor bijvoorbeeld een klimmuur.

Koppelpark(ing)

Het koppelingsgebied dat hier samenvalt met het intergemeentelijk fietspad en de lokale ontsluiting wordt i.p.v. een restruimte een aangename kwalitatieve buitenruimte voor zowel bedrijven als bewoners. Het dient als prestige-ingang van het verblijf, maar ook als parkje, als ontspanningsruimte, als parking ...

### 3.2.1.4 Publieke ruimtestrip tussen Ruien en Kluisbos

Een publieke ruimtestrip vormt de verbinding tussen de Schelde en het Kluisbos. Deze recreatieve as vormt een parcours doorheen Ruien, waarbij de verschillende publieke functies, zoals de scholen, jeugdlokalen, de kerk en horeca verbonden worden met parkings en publieke ruimtes zoals het recreatiedomein, een sportweide, een speelbos ...

Deze as brengt structuur in het geëxplodeerde lintenlandschap van Ruien. Ze vormt de hoofdstructuur die duidelijk in het landschap afgelezen mag worden.

Tevens vormt de strip een attractief, en vooral verkeersveilig parcours voor langzaam verkeer vanuit Ruien richting recreatieoord Kluisbos. Door haar verscheidene knooppunten met andere belangrijke langzaam verkeersroutes (te vervolledigen intergemeentelijk spoorwegfietspad, Scheldevalleiroute en mountainbikeroutes) zorgt ze voor een goede en ontsluiting van het Kluisbos voor langzaam verkeer.

De strip is ook de ideale plaats om de noodzakelijke bijkomende parkeervoorzieningen voor het (recreatieoord) Kluisbos te voorzien. Zo liggen de bijkomende parkings buiten het Kluisbos, maar wel langs goede en directe langzaam verkeersverbindingen richting recreatieoord.

Voor een deel gelegen op de grens tussen woon- en open gebied staat deze recreatieve strip door haar uitgestrektheid in optimaal contact met het naastliggend woongebied, waardoor relaties tussen de verschillende woonomgevingen en recreatieve infrastructuur gemakkelijker tot stand kunnen komen.

De strip kent een gedifferentieerd karakter: We onderscheiden 3 segmenten:

#### *Gebied tussen Schelde en Grote Herreweg*

In het gebied gelegen tussen de Schelde en de Grote Herreweg zullen de publieke /recreatieve ruimten hoofdzakelijk bestaan uit nieuwe kleinschaligere publieke ruimtes op maat van Ruien (kleine speeltuinen, de begraafplaats en zijn uitbreiding, parkparking).

Nieuwe harde recreatieve functies kunnen er enkel na een grondige afweging van de ruimtelijke draagkracht waarbij verkeersgeneratie en parkeerdruk twee belangrijke criteria zijn. Deze kan bovendien enkel aansluitend aan het bestaande voetbalveld.

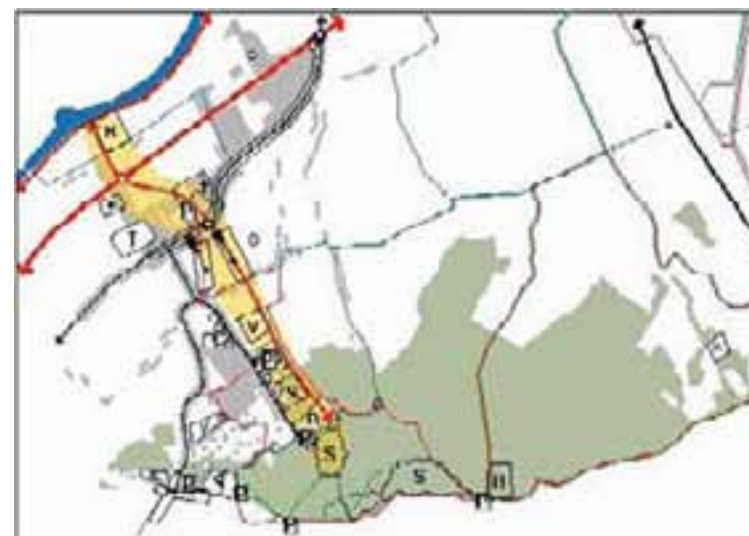
#### *Gebied tussen Grote Herreweg en Hoogweg*

In het gebied gelegen tussen de Grote Herreweg en de Hoogweg kunnen geen nieuwe harde recreatieve functies gerealiseerd worden. In dit segment kan de strip bestaan uit een groene open ruimte corridor langsheen een kerkwegel, geïntegreerd in de toekomstige ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied De Pacht. Daarbij kan onderzocht worden of onbebouwde delen van de gemeenschapsvoorzieningen, al dan niet uitgebreid in het binnengebied (lagere school, jeugdlokalen, kinderopvang), als publiek toegankelijke ruimtes mee opgenomen kunnen worden in de publieke ruimtestrip. Een eventuele ontwikkeling van woningbouw in latere planperiodes kan eveneens gelinkt worden aan deze publieke ruimtestrip.

#### *Gebied tussen Hoogweg en Recreatieoord*

In het segment gelegen tussen de Hoogweg en het Recreatieoord kunnen nieuwe harde functies gerealiseerd worden waar-

bij gedacht wordt aan verblijfsrecreatie en een randparking voor het Kluisbos. De straat Vogelzang vormt hier een duidelijke grens tussen mogelijk harde activiteiten (tussen de Vogelzang en de Polletsestraat) en de open ruimte ten oosten van de Vogelzang.



kaart 13 : Publieke ruimte-strip doorheen Ruien

**K**- Kasteel, **Vo** – voetbalterrein, **T** – Tissage de Ruien, **P** – parking, **V** – verblijfsrecreatie, **R** – recreatieoord, **S**- speelbossen, **H** – horeca, **M** -minigolf

### 3.2.2 BELEIDSKADER

#### 3.2.2.1 Zonevreemdheid

In de landschappelijke deelruimte woonkern Ruien en recreatie Kluisbos zijn diverse types van zonevreemdheid aanwezig. Er is de zonevreemde recreatie in het Kluisbos die gedeeltelijk bovenlokaal is en interfereert met de bovenlokale groenstructuren en het gemeentelijk woonbeleid, de zonevreemde woningen aansluitend aan de kern en de zonevreemde woningen in recreatiegebied.

De mogelijkheden voor zonevreemde gebouwen zijn afhankelijk van de draagkracht van het gebied en de ligging op microniveau (t.o.v. andere bebouwing). In de landschappelijke deelruimte zijn gebieden gelegen waar de draagkracht beperkt is. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze zonevreemde gebouwen in dit deelgebied zijn beschreven in de ontwikkelingsopties van gewenste nederzettingsstructuur.

Onmiddellijk aansluitend aan de kern van Ruien zijn verschillende gebouwen gelegen in een zone voor verblijfsrecreatie. In de zone zijn geen recreatieve voorzieningen gerealiseerd. Ze zijn ook niet gewenst op de plaats waar zonevreemde bebouwing voorkomt. De bebouwing sluit onmiddellijk aan op het woongebied en maakt morfologisch deel uit van de woonkern. Gezien de kwetsbaarheid van het gebied achterhaald is biedt de gemeente voor deze gebouwen dezelfde ontwikkelingsopties voor gebouwen in niet kwetsbaar gebied aansluitend aan woongebied.

Daarnaast stelt de gemeente voor aan de hogere overheden om de bestemming recreatie via een bestemmingsruil te verplaatsen naar de villa Vogelzang, het Recreatieoord en omgeving. Dit in het kader van de zonevreemdheid in het Kluisbos en bijkomende low budget verblijfsmogelijkheden grenzend aan Villa Vogelzang.

De recreatieve voorzieningen in het Kluisbos zijn van bovenlokaal belang. Ze hebben een bovenlokale reikwijdte en vragen dan ook een afweging op het bovenlokale niveau. De uitspraken die de gemeente formuleert over het Kluisbos moeten dan ook beschouwd worden als een suggestie aan de bevoegde overheid, namelijk de Provincie.

Deze interfereren met de Vlaamse bevoegdheid betreffende bovenlokale ecologische structuren. Daarnaast is de gemeente betrokken als eigenaar van een deel van het bos en verantwoordelijke voor het vergunningenbeleid op het gebied van de vrijstaande woningen die zich in het bos bevinden.

Een samenwerking tussen de verschillende beleidsniveaus is dan ook noodzakelijk voor het opstellen van een beleidskader voor het gebied.

De gemeente is van oordeel dat wat betreft de harde recreatieve voorzieningen (=bebouwing) in het kluisbos men niet moet streven naar een zo ruim mogelijke spreiding van voorzieningen. Behoud en (indien nodig) kwaliteitsverbetering van de bestaande aantrekkingspunten staan voorop (recreatieoord Kluisbos, horeca op Kluisberg, rond bezienswaardigheden, uitkijktoren, herberg 'De Vierschare', herberg 'Boswachtershuisje'). Het recreatieoord Kluisbos en de Vogelzang als verblijfscentrum kunnen volgens de gemeente worden uitgebreid. Hiertoe kan een bestemmingruil gebeuren met de niet benutte bestemming recreatiegebied.

Nieuwe activiteiten kunnen zich weliswaar enkel aansluitend aan, maar niet in het bos bevinden.

Voor bedrijven wordt het in de gewenste economische structuur opgenomen afwegingskader voor zonevreemde bedrijven gehanteerd.

Voor landbouwbedrijven wordt het in de gewenste economische structuur opgenomen afwegingskader gehanteerd.

### 3.2.2.2 Inrichten publieke ruimtestrip

Bijkomende low budget-verblijfsmogelijkheden

Binnen de publieke ruimtestrip is er plaats voor bijkomende low budget verblijfsmogelijkheden. Op het gewestplan is ter hoogte van de strip een zone voor verblijfsrecreatie aangeduid. Het deel ten westen van Vogelzang kan voorzien worden voor een bijkomende kampeerplaats. Het gedeelte ten oosten van de straat Vogelzang wordt landbouwgebied of agrarisch gebied zodat het huidige gebruik en het open zicht er bewaard blijft.

Bijkomende parking

Er dient bijkomende parking voor de bezoekers van het Kluisbos te worden gerealiseerd. De gemeente stelt bijkomende parkings voor aan de hogere overheid in de publieke ruimtestrip, tussen villa Vogelzang en de nieuwe zone voor verblijfsrecreatie. De gemeente zal hiervoor overleggen met de hogere overheden in het kader van de zonevreemdheid in het Kluisbos. Daarnaast wordt gezocht of ter hoogte van de ingangen van het bos multifunctionele ruimtes kunnen worden ingericht die eveneens als parking kunnen dienst doen.

### 3.2.2.3 Woonuitbreidingsgebied De Pacht voor lokale gemeenschapsvoorzieningen en reservatie voor wonen

Binnen deze planperiode kan in het woonuitbreidingsgebied aan de uitbreidingsbehoefte van de aangrenzende lokale gemeenschapsvoorzieningen, zoals de lagere school en de jeugdlokalen voldaan worden. Ook kunnen er acties ondernomen worden ter realisatie van een langzaam verkeersverbinding en onbebouwde publieke ruimtes voor lokale recreatie in het kader van de publieke ruimtestrip. Daarbij worden volgende inrichtingsprincipes vooropgesteld:

- Concentratie van bebouwing: de uitbreidingen van de lagere school en de jeugdlokalen gebeurd aansluitend aan de bestaande voorzieningen

- Openhouden van centrale wig: in de noord-zuid richting wordt een centrale strip gevrijwaard van bebouwing. Deze strip valt samen met de langzame verkeersverbinding zoals voorzien in de publieke ruimtestrip.
- Enten van voorzieningen op de publieke ruimtestrip: de gemeenschapsvoorzieningen zoals de lagere school en de jeugdlokalen grenzen aan deze publieke ruimtestrip. Er wordt onderzocht of de niet bebouwde ruimtes van deze voorzieningen kunnen publiek opengesteld worden en een meervoudig gebruik haalbaar is. Bvb of de schoolspeelplaats en de ruimte voor de jeugdbewegingen worden samengevoegd en publiek toegankelijk zodat deze ook als speelruimte voor de omwonenden kan functioneren.
- Behouden bestaande langzaam verkeersroutes: de bestaande kerkwegels die het gebied doorkruisen worden maximaal behouden. Mits motivatie kan er van het huidige tracé afgeweken worden.

Op lange termijn wordt het gebied gereserveerd voor bijkomende behoeftes voor lokale gemeenschapsvoorzieningen en De gemeente onderneemt acties om de binnengebieden te Ruien toegankelijk te houden voor eventuele latere woonontwikkelingen.

### 3.2.2.4 Oplossen conflict wonen in bosgebied

In overleg met de hogere overheden wordt een oplossing gezocht voor de woningen en onbebouwde percelen in bosgebied in de rand van het Kluisbos. De bestemming wonen, juridisch verankerd in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling, is immers niet in overeenstemming met de gewestplanbestemming bosgebied. De gemeente wenst samen met de gewestelijke overheid, bevoegd voor de afbakening van de agrarische, natuurlijke en bosstructuur en de provinciale overheid, bevoegd voor het afbakenen van recreatief knooppunt Kluisbos, te zoeken naar een mogelijke juridische afstemming van het wonen en het bosgebied. Daarbij wordt rekening gehouden met de landschappelijke en ecologische waarden en de erosieproblematiek in het gebied.

### 3.2.2.5 Aandacht voor archeologische erfgoedwaarden

Bij werkzaamheden in voorheen niet verstoorte bodems wordt indien relevant voorafgaand aan de eigenlijk werkzaamheden een archeologisch vooronderzoek gevoerd.

In de deelruimte woonkern Ruien en recreatie Kluisbos is specifieke aandacht voor site aansluitend op het binnengebied naast de kerk en het kerkhof (vermoeden Romeinse villa), de Turkenhoek (eveneens vermoeden Romeinse villa) en de top van de Kluisberg (vondsten van verschillende datums).

### 3.2.3 CONCRETE ACTIES

Om de vooropgestelde gewenste ruimtelijke structuur te realiseren zullen ondermeer volgende concrete acties ondernomen worden:

- 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.

Deze lijst 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.

Er wordt geen integraal RUP zonevreemde gebouwen opge maakt voor de deelruimte. De bebouwing gelegen in gebied voor verblijfsrecreatie en bos worden bij voorkeur behandeld in een geïntegreerd RUP voor de publieke ruimtestrip langs de Polletsestraat en de top van de Kluisberg. Eventueel kunnen ze voorafgaand in gemeentelijk RUP opgenomen worden.

De zonevreemde woningen gelegen in industriegebied worden bij voorkeur behandeld in het kader van de afbakening van de regionale bedrijvigheid. Indien nodig wordt voor deze woningen een afzonderlijk gemeentelijk RUP opgemaakt, waarin rekening gehouden wordt met het typische kenmerken van deze woonwijk.

De ontwikkelingsmogelijkheden binnen het bestaande juridische kader zijn in grote lijnen in overeenstemming met het vooropgestelde kader voor woningen grenzend aan het woongebied. Bij de opmaak van een RUP voor een aangrenzend gebied kunnen zonevreemde woningen eventueel mee opgenomen worden waarbij de ontwikkelingsmogelijkheden worden afgestemd op voorliggend kader.

Voor de archeologische erfgoedwaarden worden geen specifieke stappen gezet. Conform de aanbevelingen van de provincie wordt bij de opmaak van Rups hiervoor aandacht gevraagd.

## 3.3. DE SCHELDEVALLEI

### 3.3.1 CONCEPTEN

kaart 14: Gewenste structuur scheldevallei

#### 3.3.1.1 Bewaren van de bestaande openheid in de vallei

Kenmerkend voor de Scheldevallei oostelijk van Berchem is de openheid van de ruimte. Tussen de Rijtgracht te Meerse en de Schelde en rondom het Heilbroek komt geen bebouwing. Het opgaand groen beperkt zich tot de bebouwing centraal in het Heilbroek. De gemeente adviseert de bevoegde overheid om het open gebied rond Heilbroek binnen de afbakening van de agrarische structuur te herbestemmen als bouwvrij agrarisch gebied.

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.

Door deze openheid is de bestaande bebouwing aan de rand van deze onbebouwde gebieden prominent aanwezig. Een gepaste landschappelijke inpassing en typologische afstemming zijn dan ook heel belangrijk. Specifiek voor het gehucht Meerse is het bewaren van de typische bebouwingsstructuur, voornamelijk de aaneenschakeling van gesloten vierkanthoeves en gesloten bebouwing, een waardevol landschappelijk kenmerk dat bewaard wordt.

#### 3.3.1.2 Herstructureren nijverheid

De gemeente adviseert de provinciale overheid om bij de afbakening van het regionale bedrijventerrein de bestaande bedrijfsterrinen te herstructureren. Om de leefbaarheid van Berchem te verhogen is de ontsluiting op de nieuwe omleidingsweg cruciaal, net als het promoten van het vervoer over water.

Bij de herstructurering kunnen niet-gebruikte ruimtes tussen het woongebied en de regionale bedrijvigheid gereserveerd worden voor lokale bedrijvigheid op lange termijn. Op deze manier kan er een geleidelijke overgang ontstaan naar het wonen, dit zowel betreffende korrel als in potentiële hinder. De inplanting van industriële activiteiten mag de draagkracht van Berchem centrum en meer specifiek de Molenstraat niet aantasten.

#### 3.3.1.3 Kleinschalige recreatieve pool

De gemeente adviseert de hogere overheden een kleinschalige uitbouw van de bestaande aanlegsteiger ter hoogte van Neerstad. Ter hoogte van de aanlegsteiger kan naast een aanlegplaats voor de pleziervaart een stopplaats voor wandelaars en fietsers van de Scheldevallei route ingericht worden. Dit kan onder de vorm van een uitrustplaats, zoals een publiek terras met picknickbanken, of een horecazaak. Er zijn mogelijkheden voor bijkomende infrastructuur zoals een loods voor kano's e.d. De lokale recreatieve voorzieningen langs de Schelde, zoals de visvijvers, kunnen eveneens verder uitgebouwd worden.

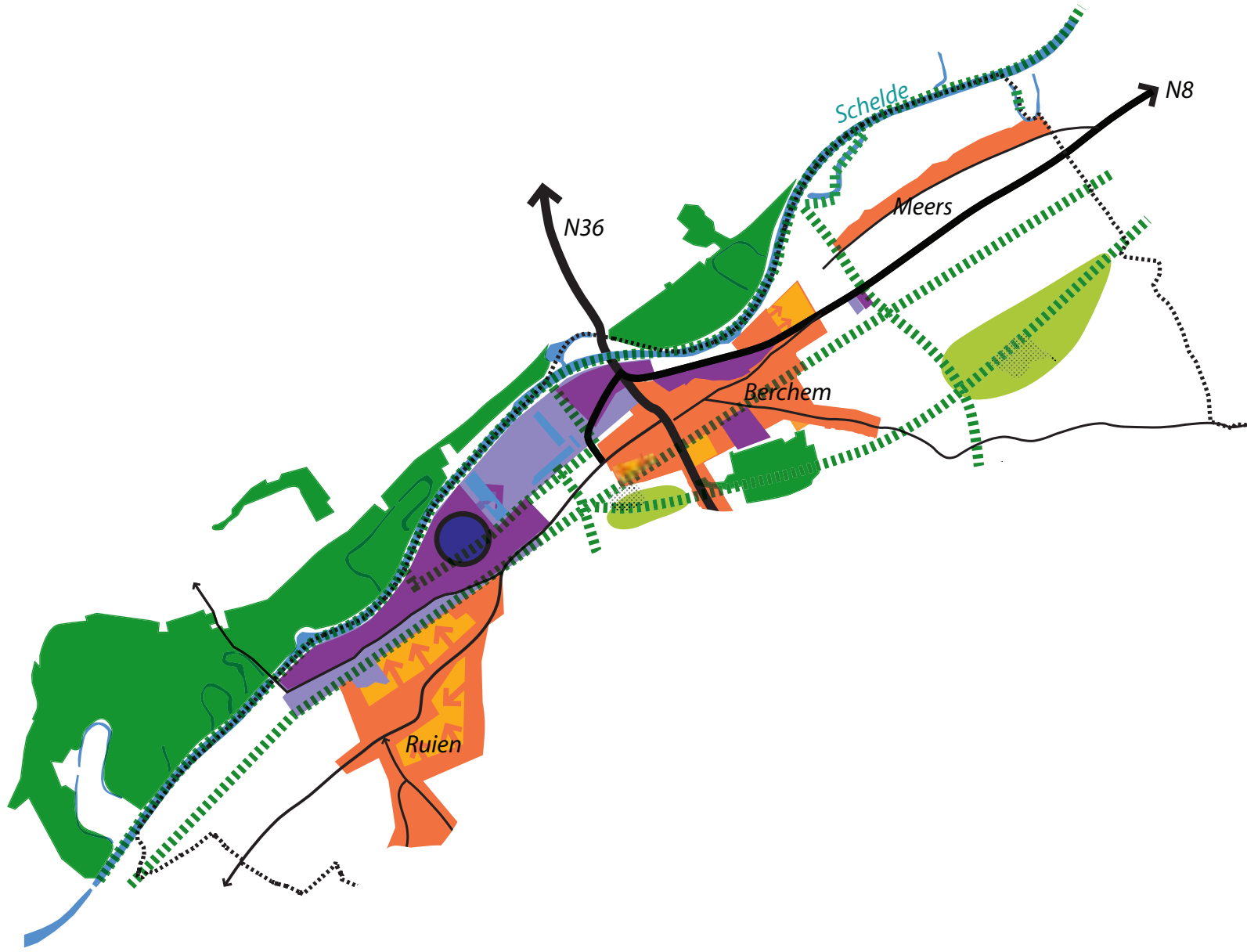
#### 3.3.1.4 Verbinden ecologisch waardevolle gebieden







De bestaande ecologisch waardevolle en heel waardevolle gebieden in de Scheldevallei bevinden zich op de vroegere loop van de Schelde: het Heilbroek, het Paddenbroek, het gebied rond Wens en de onbenutte bedrijfsterrinen van Electrabel. Dit zijn alle laaggelegen gebieden met verschillende plassen en bossages.



De onbenutte bedrijfsterrinen van Elektrabel kunnen niet weerhouden worden als onderdeel van de gewenste ecologische structuur, gezien de huidige bestemming als gebied voor milieubelastende industrieën en de voorziene bestemming als regionaal bedrijventerrein.




De overige gebieden kunnen door kleinschalige corridors, zoals brede bermen en aangepaste beekoevers met elkaar verbonden worden. Het netwerk kan volledig worden door een ecologische verbinding langs de aan te leggen buffers rondom het bedrijventerrein met de Scheldeoevers, en met ecologische corridors langs ondermeer de twee Molenbeken naar de waardevolle ecologische gebieden in de heuvels.





-  bebouwingsconcentratie
-  versterken woonkernen
-  bebouwingslint
-  bedrijventerrein
-  uitbreiden bedrijventerrein
-  energiecentrale

-  bovenlokale weg
-  lokale weg

-  grote ecologische waarde
-  ecologische waarde verweven met andere functies
-  ecologische corridor



Gewenste structuur  
deelruimte Scheldevallei

Ontwerp Structuurplan Kluisbergen

### **3.3.1.5 Intensieve landbouw**

In het buitengebied westelijk van Ruien zijn enkele intensieve landbouwbedrijven gelegen. Ten opzichte van de overige landbouwgebieden in de gemeente is dit gebied minder landschappelijk waardevol: de verspreide bebouwing, bedrijvigheid, intensieve landbouw zorgt al voor een grote versnippering van het gebied. Het is dan ook het enige gebied in de gemeente dat in aanmerking komt voor niet grondgebonden landbouw en glastuinbouw.

De gemeente adviseert de bevoegde overheid om indien er een behoefte ontstaat voor niet-grondgebonden landbouw en glastuinbouw in deze zone daartoe mogelijkheden te voorzien. Het open houden van een strook langs de Schelde is daarbij wel een randvoorwaarde.

## **3.3.2 BELEIDSKADER**

### **3.3.2.1 Zonevreemde bebouwing**

In de deelruimte de Scheldevallei is veel zonevreemde bebouwing gelegen. Het gaat om zonevreemde woningen, bedrijvigheid, horeca en recreatievoorzieningen. De mogelijkheden voor zonevreemde gebouwen zijn afhankelijk van de draagkracht van het gebied. In de landschappelijke deelruimte is één ecologische heel waardevol gebied gelegen, namelijk het Paddenbroek, waar de draagkracht beperkt is. Daarnaast wordt ook de gewestplanzone valleigebied, aanwezig tussen de Schelde en Meerse en in het Heilbroek, en de natuurgebieden in het Heilbroek als ruimtelijk kwetsbaar beschouwd. Bij de ontwikkelingsopties voor de gewenste nederzettingsstructuur worden de mogelijkheden besproken per deelruimte en categorie.

Voor bedrijven wordt het in de gewenste economische structuur opgenomen afwegingskader voor zonevreemde bedrijven gehanteerd.

Voor landbouwbedrijven wordt het in de gewenste economische structuur opgenomen afwegingskader gehanteerd.

### **3.3.2.2 Bouwvrij agrarisch gebied**

De gemeente adviseert de bevoegde overheid om in de afbakening van het agrarisch gebied de bestaande bouwvrije agrarische zone te behouden. Daarnaast wordt er 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.

### **3.3.2.3 Niet-grondgebonden landbouw en glastuinbouw**

De gemeente adviseert de hogere overheid om in het buitengebied ten westen van Ruien mogelijkheden voor niet grondgebonden landbouw en glastuinbouw te maken. Daarbij is het openhouden van een strook langs de Schelde wenselijk.

### **3.3.2.4 Aandacht voor archeologische erfgoedwaarden**

Bij werkzaamheden in voorheen niet verstoorde bodems wordt indien relevant voorafgaand aan de eigenlijk werkzaamheden een archeologisch vooronderzoek gevoerd.

### 3.3.3 CONCRETE ACTIES

Om de vooropgestelde gewenste ruimtelijke structuur te realiseren zullen ondermeer volgende concrete acties ondernomen worden:

- 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.

Deze lijst 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.

Voor de archeologische erfgoedwaarden worden geen specifieke stappen gezet. Conform de aanbevelingen van de provincie wordt bij de opmaak van RUP's hiervoor aandacht gevraagd.

## **3.4. HET HEUVELEND GEBIED**

### **3.4.1 CONCEPTEN**

kaart 15: Gewenste structuur heuvelend gebied

#### **3.4.1.1 Het sterker benadrukken van de aanwezige structuur**

De continue opeenvolging van de heuvels met akkers en kleine concentraties van bebouwing, de beekvalleien met weilanden en de beboste hellingen vormen de aanwezige structuur. Ingrepen zoals de aanleg van nieuwe bossen, het wijzigen van akkers naar weilanden, ... worden bij voorkeur ingepast in deze repetitieve vallei- en hellingenstructuur.

#### **3.4.1.2 Versterken bosstructuren**

De gemeente adviseert de Vlaamse overheid om de bestaande bosstructuren te verstevigen met mogelijke uitbreidingen de westelijke hellingen. Daarbij moet aandacht besteedt worden aan het behoud van waardevolle vergezichten.

#### **3.4.1.3 Creëren van ecologische verbindingen op de heuvelkam**

Deze corridors verbinden de aanwezige ecologisch heel waardevolle gebieden met elkaar. Dit kan door perceelsrandbegroeiing, verbrede bermen...

#### **3.4.1.4 Beekvalleien als belangrijke ecologische corridors**

De beekvalleien vormen belangrijke landschappelijke structuren en ecologische verbindingen. De ecologische verbindingfunctie tussen de waardevolle gebieden op de heuvelkam en in de vallei kan worden versterkt door langs de beken bijkomende ruimte te voorzien voor natuur. Bredere oevers, opgaand groen en bredere bermen kunnen gecombineerd worden met wandelpaden.

#### **3.4.1.5 Bestrijden bodemerosie**

In deze deelruimte vormt de bestrijding van bodemerosie een belangrijk punt. Mogelijke algemene ruimtelijke maatregelen zijn het voorzien van altijd groene bermen langs beken, grachten en wegen (eveneens ecologisch gewenst), behoud en aanleg van lineaire groenelementen, behoud van begroeide taluds, behouden van bestaande bomen... . Binnen het erosiebestrijdingplan worden specifieke ruimtelijke maatregelen uitgewerkt.

#### **3.4.1.6 Behoud en versterking waardevolle landschappelijke elementen**

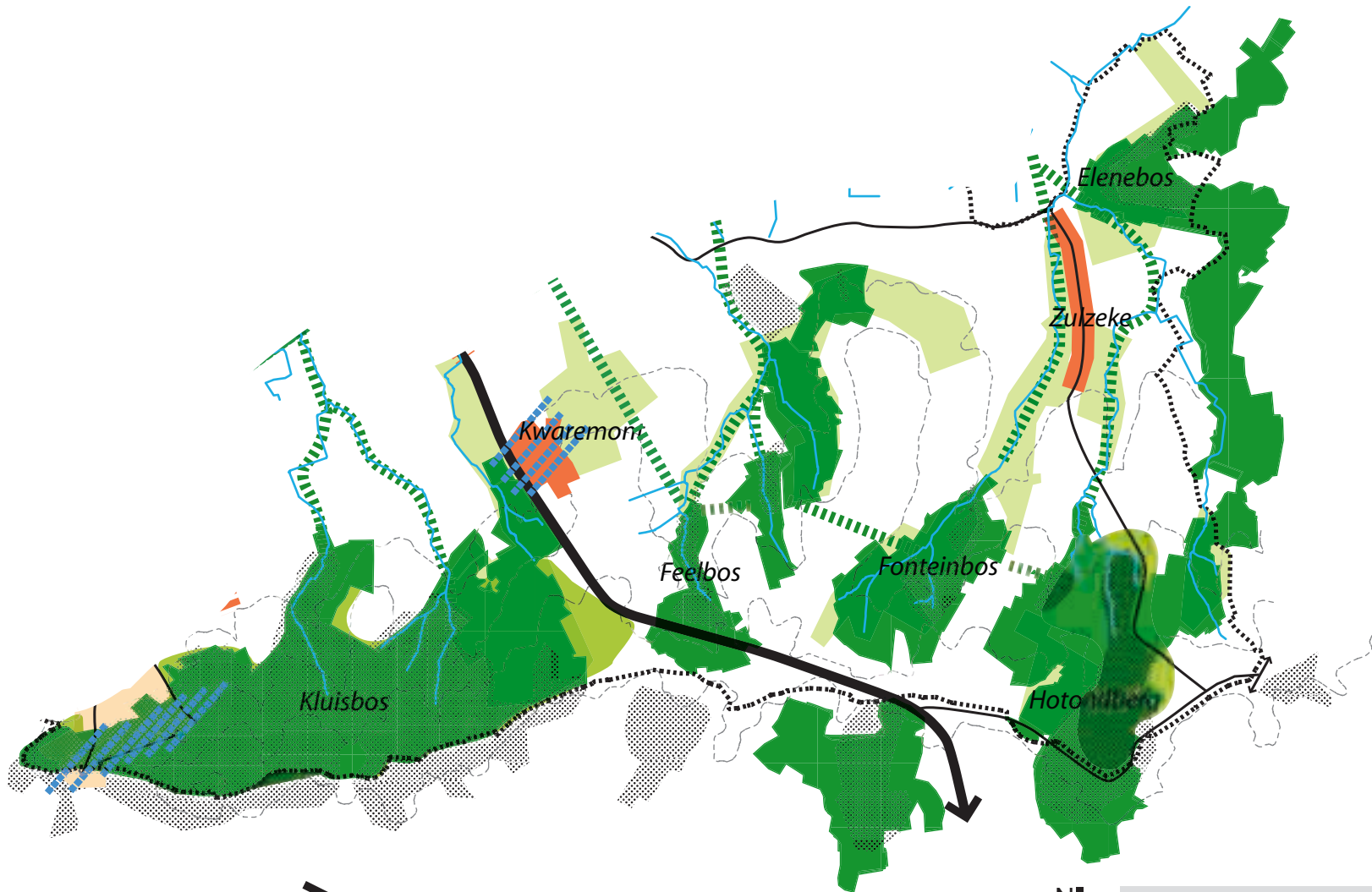
De waardevolle landschappelijke elementen, zoals de Hotondmolen, de holle wegen, de kasseiwegen en de open zichten dienen behouden en indien nodig versterkt te worden.

#### **3.4.1.7 Geen bijkomende bouwpercelen in het buitengebied**

De bouwmogelijkheden voor niet agrarische bebouwing wordt beperkt tot de bestaande percelen met bouwtitel, voornamelijk percelen gelegen in het woongebied, landelijk woongebied of in goedgekeurde niet vervallen verkavelingen.

De compactheid van Kwaremont wordt behouden, de kern wordt niet uitgebreid. Wel zijn kleine correcties van de bestemming aangewezen: de juridisch zonevrije bebouwing onmiddellijk grenzend aan de kern krijgen ontwikkelingsopties in relatie tot het aangrenzende woongebied.

In Zulzeke is een uitbreiding eveneens niet aangewezen. De karakteristieken van het bebouwingslint dienen behouden te blijven. De juridisch zonevrije gebouwen die onmiddellijk aansluiten op de bebouwing en er fysisch één geheel mee vormen krijgen ontwikkelingsopties in relatie tot het aangrenzende woongebied.



bebouwingsconcentratie  
 woonpark

overwegend weiland  
 concentratie recreatieve voorzieningen

bovenlokale weg  
 lokale weg

grote ecologische waarde  
 ecologische waarde verweven met andere functies  
 ecologische corridor

N

**Gewenste structuur  
 heuvelend gebied**

#### **3.4.1.8 Recreatie verweven met de andere functies**

De bovenlokale hoogdynamische recreatie wordt geconcentreerd in het Kluisbos. In de deelruimte het heuvelend gebied zijn er mogelijkheden voor recreatie verweven met de andere functies, waarbij de draagkracht van de omgeving niet overschreden mag worden.

Te Kwaremont kan het bestaande kunsttoerisme behouden blijven, maar verder ontwikkelen zou de draagkracht ondermijnen. Te Zulzeke zijn er mogelijkheden voor kleinschalige overnachtingsmogelijkheden. In het buitengebied is laagdynamisch medegebruik, zoals fietsen en wandelen, mogelijk indien deze niet conflicteren met de plaatselijke ecologische belangen.

#### **3.4.2 BELEIDSKADER**

##### **3.4.2.1 Zonevreemde bebouwing**

In de deelruimte het heuvelend gebied is veel zonevreemde bebouwing gelegen. Het gaat om zonevreemde woningen, bedrijvigheid, horeca en recreatievoorzieningen. De mogelijkheden voor zonevreemde gebouwen zijn afhankelijk van de draagkracht van het gebied en de ligging op microniveau. In de landschappelijke deelruimte zijn verschillende ecologische heel waardevolle gebieden gelegen, waardoor de draagkracht op een aantal plaatsen beperkt is. In het hoofdstuk gewenste nederzettingstructuur zijn de ontwikkelingsopties per deelruimte en categorie opgenomen.

Voor bedrijven wordt het in de gewenste economische structuur opgenomen afwegingskader voor zonevreemde bedrijven gehanteerd.

Voor landbouwbedrijven wordt het in de gewenste economische structuur opgenomen afwegingskader gehanteerd.

##### **3.4.2.2 Aandacht voor archeologische erfgoedwaarden**

Bij werkzaamheden in voorheen niet verstoorde bodems wordt indien relevant voorafgaand aan de eigenlijk werkzaamheden een archeologisch vooronderzoek gevoerd.

In de deelruimte het heuvelend gebied zijn al heel wat restanten gevonden, en er is een vermoeden van verplaatsing van restanten door erosie. Archeologisch vooronderzoek is bijgevolg bij alle nog niet verstoorte bodems aangewezen.

### 3.4.3 CONCRETE ACTIES

Om de vooropgestelde gewenste ruimtelijke structuur te realiseren zullen ondermeer volgende concrete acties ondernomen worden:

- 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.

Deze lijst 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.

Voor de archeologische erfgoedwaarden worden geen specifieke stappen gezet. Conform de aanbevelingen van de provincie wordt bij de opmaak van Rups hiervoor aandacht gevraagd.

## SYNTHESE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De gewenste ruimtelijke structuur versterkt enkele bestaande ruimtelijke structurerende kenmerken.

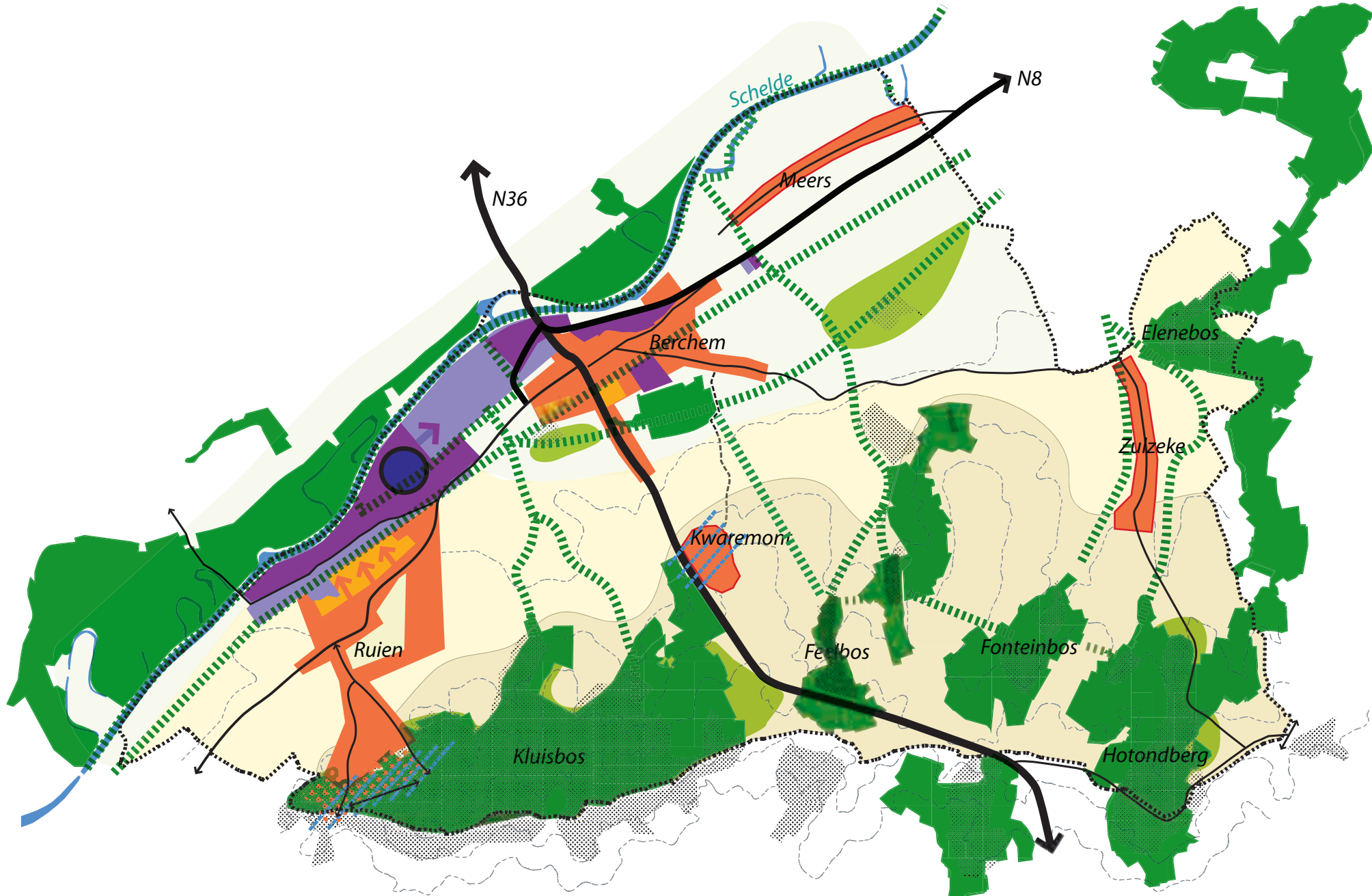
In de scheldevallei worden enerzijds de openheid en de natuurwaardes verder ontwikkeld, anderzijds wordt de bedrijvigheid gereorganiseerd en landschappelijke ingepast. De kernen worden versterkt door wooninbreiding en het inbrengen van publiek ruimte verbindingen die de verschillende lokale voorzieningen met elkaar verbinden. Ecologische corridors verbinden de Schelde via beekvalleien met de ecologisch waardevolle gebieden op de heuveltoppen.

In het heuvelend tussengebied wordt de afwisseling van bebouwing, beboste hellingen, beekvalleien met agrarische functies sterker beklemtoond. Ecologische corridors langs de beekoevers dragen hier in grote mate toe bij.

Op de heuveltop dringt een reorganisatie van de recreatieve voorzieningen op de top van de kluisberg, en dan meerbepaald de ontsluiting ervan, zich op. In overleg met de provincie wordt hiervoor een oplossing gezocht. Het westelijk deel van de heuvelkam wordt ecologisch versterkt door de verschillende bossen met ecologische corridors met elkaar te verbinden.

kaart 16 : Synthese gewenste ruimtelijke structuur





- bebouwingsconcentratie
- versterken woonkernen
- woonpark
- bedrijventerrein
- te benutten bedrijventerrein
- energiecentrale

- bovenlokale weg
- lokale weg
- concentratie recreatieve voorzieningen

- grote ecologische waarde
- ecologische waarde verweven met andere functies
- ecologische corridor



Gewenste ruimtelijke structuur: synthesekaart