
DEEL 2: RICHTINGGEVEND GEDEELTE

INHOUD DEEL 2: RICHTINGGEVEND GEDEELTE

0.	INLEIDING	1
1.	INITIELE VISIE: KWALITEITSVOL OMGAAN MET DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	2
2.	BASISDOELSTELLINGEN	4
3.	RUIMTELIJKE CONCEPTEN	6
4.	GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING OP MACRONIVEAU	10
4.1.	GEWESTELIJKE UITSPRAKEN (RSV)	10
4.2.	PROVINCIALE UITSPRAKEN (RSPA)	10
5.	GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING VAN DEELSTRUCTUREN OP MESONIVEAU	11
5.1.	GEWENSTE WOON- EN LEEFSTRUCTUUR OP MESONIVEAU	12
5.1.1.	UITGANGSPUNTEN OP BASIS VAN DE TERUGKOPPELING NAAR ELEMENTEN VAN DE BESTAANDE STRUCTUUR	12
5.1.1.1.	Aandachtspunten uit de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur	12
5.1.1.2.	Genereren van kwaliteitsverhoging door potentie-versterking en wegwerken van knelpunten	13
5.1.2.	VISIE OP DE GEWENSTE WOON- EN LEEFSTRUCTUUR	13
5.1.3.	GEBIEDSGERICHT BELEIDSCATEGORIEËN	14
5.1.4.	RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN	24
5.1.5.	EEN BELEID VOOR HET SOCIO – CULTUREEL EN MAATSCHAPPELIJK NETWERK	29
5.1.6.	CONCRETE BELEIDSOPTIES AFGESTEMD OP DE WOONBEHOEFTE	29
5.1.6.1.	Aanbod aan bouwmogelijkheden	29
5.1.6.2.	Confrontatie van behoefte en aanbod	32
5.1.6.3.	Zoeklocaties voor bijkomende woonegelegenheden (volgende planperiodes)	33

5.1.6.4.	Ruil woongebied/openruimtegebied	34
5.2.	GEWENSTE RUIMTELIJK – ECONOMISCHE STRUCTUUR OP MESONIVEAU	36
5.2.1.	UITGANGSPUNTEN OP BASIS VAN DE TERUGKOPPELING NAAR ELEMENTEN VAN DE BESTAANDE STRUCTUUR	36
5.2.1.1.	Aandachtspunten uit de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur	36
5.2.1.2.	Genereren van kwaliteitsverhoging door potentie-versterking en wegwerken van knelpunten	37
5.2.2.	VISIE OP DE GEWENSTE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR	38
5.2.3.	RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN	38
5.2.4.	OPVANGEN VAN DE BIJKOMENDE ECONOMISCHE BEHOEFTE	46
5.2.4.1.	Zoekzone voor een lokaal bedrijventerrein: ruimtelijke afweging	46
5.2.4.2.	Bijkomend lokaal bedrijventerrein	48
5.2.4.3.	Conclusie: ontwikkelen bijkomende zone aansluitend bij Klein Boom	48
5.2.4.3.1.	<i>Lokale bedrijvigheid</i>	49
5.2.4.3.2.	<i>Bovenlokale bedrijvigheid</i>	49
5.2.4.4.	Creëren van uitbreidingsmogelijkheden voor historisch gegroeide bedrijven (gewestelijke bevoegdheid)	50
5.3.	GEWENSTE VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR OP MESONIVEAU	52
5.3.1.	UITGANGSPUNTEN OP BASIS VAN DE TERUGKOPPELING NAAR ELEMENTEN VAN DE BESTAANDE STRUCTUUR	52
5.3.1.1.	Aandachtspunten uit de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur	52
5.3.1.2.	Genereren van kwaliteitsverhoging door potentie-versterking en wegwerken van knelpunten	53
5.3.2.	VISIE OP DE GEWENSTE VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR	53
5.3.3.	RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN	54
5.4.	GEWENSTE OPEN RUIMTE STRUCTUUR	63
5.4.1.	UITGANGSPUNTEN OP BASIS VAN DE TERUGKOPPELING NAAR ELEMENTEN VAN DE BESTAANDE STRUCTUUR	63
5.4.1.1.	Aandachtspunten uit de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur	63

5.4.1.2.	Genereren van kwaliteitsverhoging door potentie-versterking en wegwerken van knelpunten	64
5.4.2.	VISIE OP DE GEWENSTE OPEN-RUIMTE STRUCTUUR	65
5.4.3.	GEBIEDSGERICHTE BELEIDSCATEGORIEËN	65
5.4.4.	RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN	69
5.5.	GEWENSTE RECREATIEVE STRUCTUUR	76
5.5.1.	UITGANGSPUNTEN OP BASIS VAN DE TERUGKOPPELING NAAR ELEMENTEN VAN DE BESTAANDE STRUCTUUR	76
5.5.1.1.	Aandachtspunten uit de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur	76
5.5.1.2.	Genereren van kwaliteitsverhoging door potentieversterking en wegwerken van knelpunten	76
5.5.2.	VISIE OP DE GEWENSTE RECREATIEVE STRUCTUUR	77
5.5.3.	RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN	78
5.6.	GLOBALE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MESONIVEAU	84
6.	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR DEELGEBIEDEN	86
6.1.	ACTIVITEITENBAND LANGS DE N15 MET DE KERNEN PUTTE EN BEERZEL	87
6.1.1.	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR PUTTE	87
6.1.2.	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR BEERZEL	92
6.2.	ZUIDELIJK OPENRUIMTE-GEBIED	96
6.2.1.	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR PEULIS	97
6.2.2.	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR GRASHEIDE	101
6.3.	NOORDELIJK OPENRUIMTE-GEBIED	104
7.	MAATREGELEN, MIDDELEN, INSTRUMENTEN EN ACTIES	105
7.1.	GEWENST BELEID BEBOUWDE OMGEVING	106

7.1.1.	WONEN	106
7.1.2.	WERKEN	108
7.1.3.	VERKEER EN VERVOER	108
7.2.	GEWENST BELEID ONBEBOUWDE OMGEVING	110
7.2.1.	NATUUR EN LANDSCHAP	110
7.2.2.	LANDBOUW	110
7.2.3.	RECREATIE	111
7.3.	ALGEMEEN	112
7.4.	STRATEGISCHE OMKADERING EN OPVOLGING GRS	112

KAARTEN

KAART 1	: AANZET TOT GEBIEDSGERICHTE AANPAK ZONEVREEMDE WONINGEN	23
KAART 2	: GEWENSTE WOON- EN LEEFSTRUCTUUR OP MESONIVEAU	35
KAART 3:	AANZET TOT GEBIEDSGERICHTE AANPAK VAN DE ZONEVREEMDE BEDRIJVEN	45
KAART 4	: GEWENSTE RUIMTELIJK- ECONOMISCHE STRUCTUUR OP MESONIVEAU	51
KAART 5	: GEWENST FIETSROUTENETWERK	61
KAART 6	: GEWENSTE VERVOERS- EN VERKEERSSTRUCTUUR	62
KAART 7	: GEWENSTE OPEN RUIMTE STRUCTUUR	75
KAART 8	: GEWENSTE RECREATIEVE STRUCTUUR	83
KAART 9	: DE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MESONIVEAU	85
KAART 10	: GEWENSTE STRUCTUUR PUTTE	91
KAART 11	: GEWENSTE STRUCTUUR BEERZEL	95
KAART 12	: GEWENSTE STRUCTUUR PEULIS	100
KAART 13	: GEWENSTE STRUCTUUR GRASHEIDE	103

0. INLEIDING

Conform de decreetvereisten dient het richtinggevend deel van een GRS ten minste volgende elementen te bevatten:

1. De doelstellingen, de prioriteiten inzake ruimtelijke ontwikkeling.
2. Een beschrijving van de gewenste ruimtelijke structuur uitgaande van de bestaande ruimtelijke structuur en van economische, sociale, culturele, agrarische, mobiliteit, natuur en milieu behoeften en gevolgen.
3. De maatregelen, middelen, instrumenten en acties tot uitvoering van het ruimtelijk structuurplan.

In het “*Informatief gedeelte*” werd gepoogd om vanuit een analyse het gevoerde ruimtelijke beleid en de bestaande ruimtelijke structuur een inzicht te verschaffen in zowel ruimtelijke problemen, kwaliteiten als potenties van de gemeente Putte. In dit “*richtinggevend gedeelte*” is het nu de bedoeling om deze analyses en conclusies in een globaal en coherent ruimtelijk kader onder te brengen. Uitgaande van de bestaande ruimtelijke structuur, de waargenomen trends en de ruimtelijke behoeften, opgenomen in het informatief gedeelte wordt een wensstructuur uitgewerkt. Deze toekomstgerichte structuur dient een duurzame ruimtelijke ontwikkeling als uitgangshouding na te streven. Duurzame ontwikkeling betekent:

*“Een ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. De ruimte wordt beheerd als een duurzaam goed, een langetermijninvestering voor de volgende generaties”.*¹

Het richtinggevend gedeelte doet uitspraken over het ruimtegebruik maar legt geen bodembestemmingen vast: het is dus geen gewest- of aanlegplan. Het bepaalt wél de structurerende elementen, belicht ruimtelijke potenties en bepaalt richtlijnen en organisatieprincipes voor grond- en ruimtegebruik. De figuren (structuurschetsen) zijn een essentieel onderdeel van het ruimtelijk structuurplan maar zijn slechts schematisch en indicatief. Zij geven in geen enkel geval bodembestemmingen aan.

Het richtinggevend gedeelte is als volgt opgebouwd:

Eerst wordt een ruimtelijke visie weergegeven. Met de visie als leidraad worden een aantal basisdoelstellingen uitgeschreven. Deze vormen het kader voor het uitwerken van een aantal ruimtelijke principes voor de gewenste ruimtelijke structuur van Putte. Met de visie, de basisdoelstellingen en de principes als ruimtelijk referentiekader worden vervolgens voor de verschillende deelstructuren beleidselementen uitgewerkt. Tot slot wordt de gewenste ontwikkeling van een aantal deelgebieden op microniveau van Putte belicht.

¹ Agenda 21 van de Verenigde Naties (definitie geformuleerd in het document Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, p. 315)

1. INITIELE VISIE: KWALITEITSVOL OMGAAN MET DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Hoe gaan we de gemeente Putte naar de toekomst toe ruimtelijk ontwikkelen? Hiervoor is een duidelijke visie noodzakelijk, zodat prioriteiten kunnen worden gesteld. Het spreekt voor zich dat een visie de globale ontwikkeling van de gemeente voor ogen heeft, en aldus al deze aspecten in zich integreert en synthetiseert. Daarom is het belangrijk dat doelstellingen en maatregelen die voor de diverse domeinen geformuleerd worden, elkaar versterken en ondersteunen.

Voor het formuleren van de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Putte wordt zoals in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen duurzame ruimtelijke ontwikkeling als uitgangshouding genomen.

Het uitschrijven van een overtrokken en niet haalbaar visiemodel kan niet het uitgangspunt zijn van dit studieonderzoek. Voor Putte kan de initiële visie-insteek voor haar verdere ruimtelijke ontwikkeling dan ook niet anders zijn dan zo kwaliteitsvol mogelijk om te gaan met de elementen van de bestaande ruimtelijke structuur met de bedoeling de opgespoorde potenties te maximaliseren en de vastgestelde knelpunten te minimaliseren en/of te niet te doen.

Om die reden resumeren we een aantal hoofdkenmerken van de bestaande ruimtelijke structuur uit deel 1 (informatief gedeelte).

De gemeente Putte situeert zich in de provincie Antwerpen, binnen de driehoek Mechelen-Lier-Aarschot. De fusiegemeente bestaat uit de twee deelgemeenten Putte en Beerzel en de kernen Grasheide en Peulis. De kernen van Putte, Beerzel en Peulis liggen langs de N15 die de gemeente doorsnijdt. Langs deze weg ontwikkelde zich de laatste decennia steeds verder uitdijende lintbebouwing, waardoor de kernen van Beerzel en Putte als het ware naar elkaar toe groeien. Net voorbij de kern van Putte, langs de N15 ligt de multifunctionele zone 'Klein Boom': naast een KMO-zone vinden we er ook de gemeentelijke sporthal, het gemeenschapscentrum 'Klein Boom', de gemeentelijke magazijnen en een kleiput als restant van de vroegere ontginning. Ook langs de lokale verbindingswegen is er opvallende verlating merkbaar. De landelijke woonkern Grasheide situeert zich in het zuiden van de gemeente.

In het zuiden van de gemeente – op de stuifzandrug van Bonheiden-Keerbergen liggen verspreid een aantal park- en bosgebieden. De meest waardevolle zijn de Peulibossen, Peultebossen, Schransbossen en de door bebouwing aangetaste Saffraanbossen. In de kern van Beerzel zelf ligt de groene zone Beerzelberg. In het noorden vinden we nog een aantal relatief uitgestrekte land- en tuinbouwgebieden. Het afgesloten landschap van het Beerzels Broek - tussen de Kegelstraat, Berkenstraat en Houwstraat - in het noordoosten van de gemeente is een vrij waardevol en ongeschonden landbouwgebied. Dit gebied met weinig verstoring door bebouwing wordt gekenmerkt door weilanden, akkers, kleine bosjes en diverse bomenrijen en houtkanten. We vinden er nog een aantal natte weilanden met hoge relictwaarde; doorheen dit gebied loopt de Ifterbeek

waarlangs een aantal knotwilgen en populierenbosjes voorkomen. In het westen van de gemeente, ten noorden van de kern van Putte, komen een groot aantal boomkwekerijen en (glas)tuinbouwbedrijven voor.

De ontwikkeling van de bestaande activiteitsites in Putte vertonen een aantal kenmerken die gelijkaardig zijn aan deze regio: relatief lage bebouwing (weinig meerlagigheid) en overdadig voorkomen van monoliete verhardingen (weinig waterinfiltrerende capaciteit).

In de toekomst moet Putte een gemeente blijven waar de (endogene) economische dynamiek verder wordt ondersteund zonder het woon- en leefmilieu aan te tasten en waar de land- en tuinbouw en open ruimte een belangrijke functie blijven vervullen.

Vooraleer de gewenste ruimtelijke structuur van Putte wordt uitgewerkt op macro-, meso- en microniveau worden in hiernavolgend hoofdstuk 2 en 3 voorafgaandelijk als “voedend kader” een aantal basisdoelstellingen en ruimtelijke concepten geformuleerd.

2. BASISDOELSTELLINGEN

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Putte vormt het aanknopingspunt voor het formuleren van een aantal basisdoelstellingen voor het ruimtelijk beleid in de gemeente.

1. STREVEN NAAR EEN AANGENAAM WOON- EN LEEFMILIEU IN DE HOOFDKERNEN

Putte en in tweede instantie Beerzel vormen de hoofdkernen van Putte. Putte is als hoofddorp geselecteerd, wat onder meer betekent dat de woonactiviteit zoveel mogelijk in deze kern gestimuleerd dient te worden. Naast renovatie en vernieuwbouw, moet daarbij in de eerste plaats naar inbreidingsmogelijkheden gezocht worden. Door aandacht voor woningdifferentiatie, inrichting van de publieke ruimte, evenwicht tussen verschillende woonvormen, verkeersleefbaarheid,... creëert men een aangenaam woon- en leefklimaat in de kernen. De selectie van Putte als hoofddorp betekent echter niet dat de woonbehoefte volledig in deze kern dient opgevangen te worden. Ook in andere juridisch vastgelegde woongebieden kunnen op basis van de identiteit en ruimtelijke draagkracht van de nederzettingen bijkomende woningen ontwikkeld worden. Om dit principe meer kans op slagen te geven zullen voor de overige bebouwing ontwikkelingsperspectieven worden uitgeschreven. Op die manier moet men een ongecontroleerde uitbreiding van het wonen in het open ruimte gebied en een daarmee gepaard gaande versnippering tegengaan. Uiteraard dient ook hier gestreefd te worden naar een aangenaam woon- en leefklimaat.

De hoofdkern Putte beschikt vandaag over een goed uitrustingsniveau wat gemeentelijke voorzieningen betreft. Ook het handelsapparaat is er voldoende uitgerust. Deze voorzieningen vormen de basis voor het verder uitbouwen van Putte als een aantrekkelijke woongemeente. In de eerste plaats moeten deze voorzieningen behouden worden, daarnaast kunnen er nieuwe initiatieven bijkomen om het verzorgend karakter van de kern te versterken (onder meer op Klein Boom). De kernen worden ook gekenmerkt door een sterke verwevenheid van woningen en bedrijvigheden. Naar de toekomst toe dienen er maatregelen vooropgesteld te worden om deze ontwikkelingen ruimtelijk kwalitatief te beheersen. Daarbij dienen geëigende verdichtingsprincipes te worden uitgewerkt. Verder moet aandacht uitgaan naar de verkeersleefbaarheid van de N15, die dwars door de kern van Putte loopt.

2. VERDER ONDERSTEUNEN VAN DE ECONOMISCHE DYNAMIEK

Putte is een dynamische gemeente op het vlak van industriële en ambachtelijke activiteiten. Dit wensen we ook naar de toekomst toe te garanderen. Dit betekent onder meer het optimaliseren en een gecontroleerde uitbreiding van de bestaande bedrijventerreinen. Voor zonevreemde bedrijven dienen er ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld te worden. Met de aanwezigheid van verschillende bedrijvenszones - met in het bijzonder de site van Klein Boom die langs de N15 gelegen is- zijn er heel wat potenties voor de verdere versterking van de economische dynamiek in de gemeente. Naar de toekomst toe

moeten deze potenties maximaal benut worden. Het opvangen van de lokale dynamiek zal worden beoogd met het vastleggen van een nieuw lokaal bedrijventerrein, bij voorkeur aansluitend op de bestaande zone t.h.v. Klein Boom.

3. VERSTERKEN VAN HET GROEN KARAKTER

Het fysisch systeem ligt aan de basis van de ruimtelijke verscheidenheid van de open ruimte. Het dient als basis voor het uitwerken van deelgebieden die een afwegingskader dienen te vormen voor alle ruimtelijke ontwikkelingen van de verschillende functies (wonen, werken, recreatie, landbouw en natuur) in de toekomst.

De gemeente Putte beschikt over een aantal (potentieel) waardevolle natuurlijke en landschappelijke structuren. Het betreffen naast de beekvalleien volgende gebieden: Peultebossen en omgeving, Peulisbossen, Schransbossen, natuurpark Beerzelberg en omgeving, Beerzelbroek en de Heerkenshoeve. Deze structurerende elementen moeten als drager dienen voor een volwaardige natuurlijke structuur die kan functioneren in grotere en (ecologisch) samenhangende gehelen (netwerkvorming). Een aantal gebieden (omgeving Heerkenshoeve, Peultebossen, verschillende kleiputten/vijvers, Beerzelberg...) kunnen deel uitmaken van een (grensoverschrijdend) netwerk van recreatief medegebruik. De natuurfunctie primeert, recreatie dient als nevenactiviteit ontwikkeld te worden. Verder wordt er voor gekozen om alle vormen van verblijfsrecreatie in dit gebied te weren. De open ruimte moet zoveel mogelijk doordringen in de woonkernen door groene dooradering en invingering. In Beerzel zorgt de Beerzelberg en omgeving daarvoor. De ontwikkeling van een 'woonpark' ten oosten van de kern van Putte kan hiervan ook een voorbeeld worden (volgende planperiode).

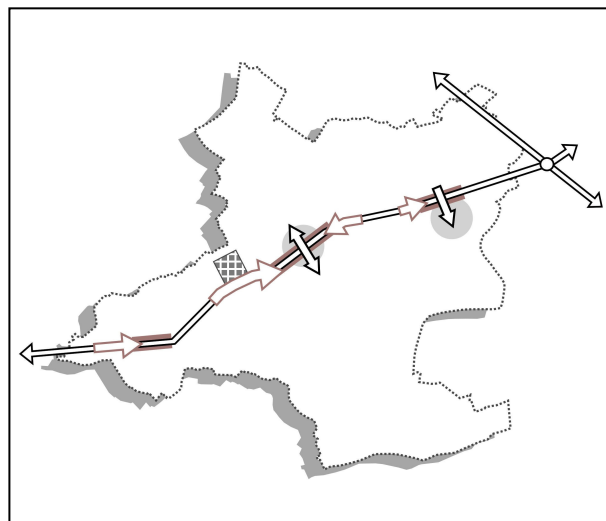
4. LAND-/TUINBOUW EN OPEN RUIMTE BLIJVEN EEN BELANGRIJKE FUNCTIE VERVULLEN

De landbouw is een belangrijke bewaker van de open ruimte. Vandaar dient de landbouw in bepaalde delen van de gemeente voldoende expansiemogelijkheden te krijgen. Om een continuïteit van de bedrijven te garanderen vraagt de landbouw om duidelijk afgebakende gebieden. Deze gedifferentieerde agrarische structuur dient in nauwe relatie bekeken te worden met de natuurlijke en landschappelijke structuur; de mogelijkheden hangen sterk af van de deelruimte waarbinnen ze gelegen zijn: de landbouw moet zijn economische rol immers kunnen opnemen in samenhang met bijkomende en nieuwe taken die bijdragen tot het versterken van de identiteit van het gebied waarin ze gelegen zijn; daartoe dienen echter wel de nodige juridische en financiële mogelijkheden te worden gecreëerd. De serreteelt en de boomkwekerijen zijn zeer belangrijk in Putte, in het bijzonder in het noordwesten van de gemeente (richting Sint-Katelijne-Waver). Voor deze tuinbouwbedrijven dient een specifiek beleidskader uitgewerkt te worden. Zowel in het noordelijk als in het zuidelijk gebied zal er worden voor gepleit om bepaalde bestaande onbebouwde agrarische subzones definitief onbebouwd te handhaven. Hoe dan ook zullen voornoemde basisdoelstellingen moeten worden getoetst aan de krachtlijnen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het RSPA. Er moet ook in het agrarisch gebied worden gestreefd naar kwaliteitsvolle vormen van medegebruik door toeristisch-recreatieve activiteiten.

3. RUIMTELIJKE CONCEPTEN

De ruimtelijke vertaling van de initiële visie en de basisdoelstellingen resulteert in een aantal ruimtelijke concepten of principes. Het gericht bundelen van deze concepten zal enerzijds elementen aanreiken om de diverse onderdelen van de gewenste ruimtelijke structuur van Putte op macro-, meso- en microniveau aan te reiken en anderzijds als basis dienen voor de latere concrete uitwerking van plannen en projecten op terrein.

CONCEPT 1: VERWEEFBARE ACTIVITEITEN LANGS ACTIVITEITENAS EN IN DE KERNEN



De N15 die door de kernen Putte en Beerzel loopt, wordt beschouwd als de voornaamste activiteitenas in de gemeente. De N15 is een belangrijke verbindingsweg die ontsluiting geeft naar de verschillende regionale wegen in de omgeving.

De verdere ontwikkeling van deze activiteitenas betekent ook dat bezoekersintensieve functies bij voorkeur langs deze as en in of nabij de kernen worden ingeplant. Nieuwe economische activiteiten horen hun plaats te vinden in deze activiteitenband. Een goede bereikbaarheid is noodzakelijk. Er wordt geopteerd voor een bundeling van de lokale bedrijvigheid langsheen de N15, aansluitend bij bestaande bedrijventerrein.

Beperkingen met betrekking tot de uitbouw van deze as dienen te worden opgelegd teneinde dichtgroei tegen te gaan en zo open-

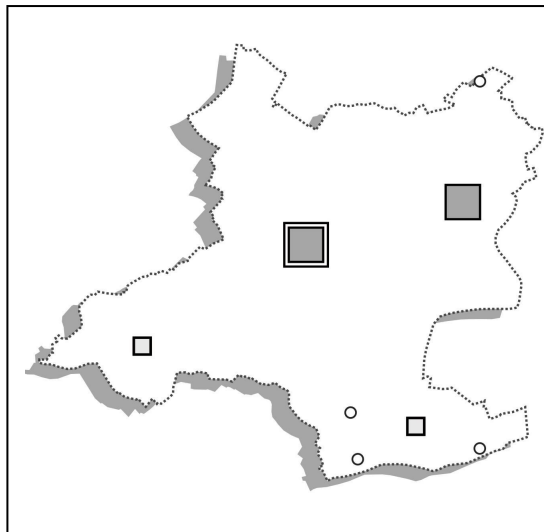
ruimtecorridors te bewerkstelligen. De activiteitenas zal opnieuw ingericht moeten worden zodat het een aangename en veilige doortocht is voor elke weggebruiker.

Als verdichtingspunten worden aangeduid:

- Het centrum van Putte en Beerzel
- De zone Klein Boom

Putte blijft echter de hoofdkern van de gemeente; voor het opvangen van de behoeften (wonen, economie en andere functies op gemeentelijk niveau) moet dus in eerste instantie in en nabij de kern van Putte worden gezocht.

CONCEPT 2: KWALITEITSVOLLE EN LEEFBARE DORPSKERNEN

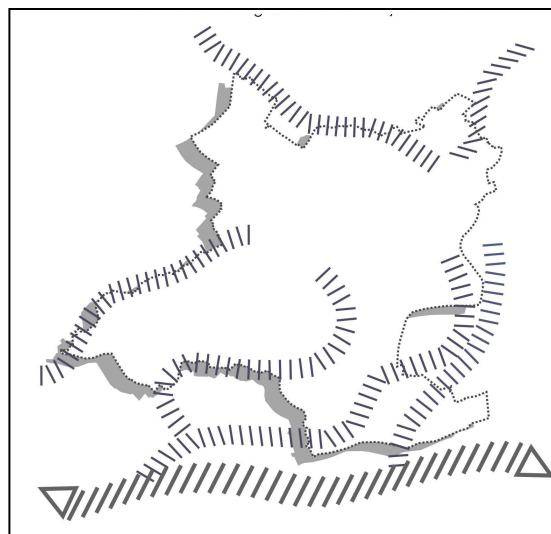


Putte kent vier dorpskernen en verschillende types van bebouwing buiten de kernen. Deze kernen kennen een verscheidenheid en een zekere hiërarchie in hun voorkomen. De kernen Putte en – in mindere mate - Beerzel vormen de centra van de gemeente. Het wonen en de lokale gemeenschapsvoorzieningen en het handelsapparaat worden binnen de kernen versterkt. Bij de ontwikkeling van de dorpskernen staan wooninbreiding, woonverbetering en het optimaliseren van de woon- en leefkwaliteit centraal. Kleinschalige projecten worden aangemoedigd.

Extra aandacht moet tevens gaan naar het verzorgen van publieke ruimten en de aanwezigheid van structurerend groen in de kernen en versterking door binding van deze elementen. Aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit en de omgeving bij inrichting van het publiek domein en bouwprojecten is een vast agendapunt. De bestaande woonlinten in de gemeente moeten beheerst worden en verdere uitbreiding ervan dient ontmoedigd te worden

om een verdere aantasting en versnippering van de open ruimte te voorkomen. Er moet een beleid worden uitgewerkt voor Poortvelden.

CONCEPT 3: BEEKVALLEIEN ALS DRAGERS VAN DE NATUURLIJKE STRUCTUUR

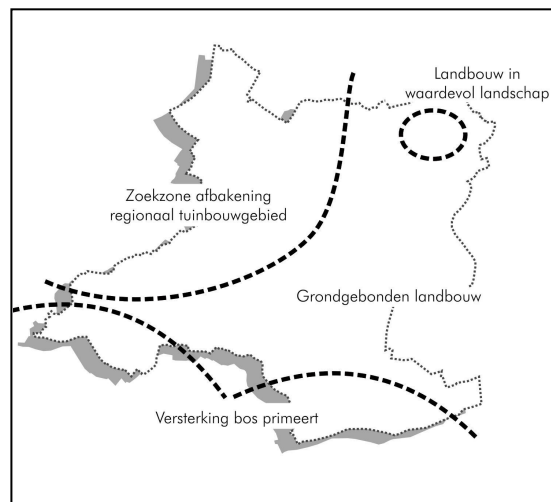


De beekvalleien zijn zeer kenmerkend voor Putte en van ecologisch belang. Door de druk van de bebouwde ruimte en de intensieve landbouw gaat de ecologische kwaliteit van de beekvalleien achteruit. Het is belangrijk deze beekvalleien te vrijwaren van bebouwing en hun natuurlijke structuur te bewaren en te versterken. De grote structurerende beekvalleien in Putte zijn:

1. Itterbeek en zijbeken
2. Krekelbeek en zijbeken (o.a. Wolzakkenleibeek)
3. Reehagenbeek en zijbeken (o.a. Spoelbeek)
4. Beversluisbeek en zijbeken (o.a. Minsebeek)

De Itterbeek kent reeds een betere kwaliteit en heeft potenties tot ecologische versterking. Er zijn mogelijkheden om de beekvalleien beter te benutten op het terrein van natuurontwikkeling.

CONCEPT 4: AFBAKENEN EN DIFFERENTIËREN VAN DE AGRARISCHE RUIMTE



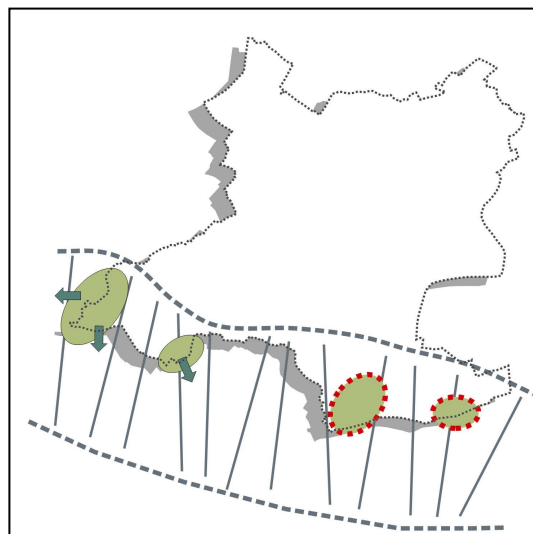
De agrarische structuur wordt nu gekenmerkt door een versnipperd patroon van landbouwbedrijven en aan landbouw verwante bedrijven. Ook het grondgebruik varieert van akker- en weiland, tot boomkwekerijen en serreteelt.

Het doel van dit concept is het maximaal behoud van de open-ruimtegebieden en een maximale ontplooiing van de agrarische sector rekening houdend met de karakteristieken van de streek. Er wordt een gedifferentieerd beleid uitgewerkt op basis van de deelruimten.

Putte moet specifieke aandacht gaan naar de serreteelt in het noordwesten van de gemeente: er wordt een concentratiegebied afgebakend (bovenlokale bevoegdheid) waarbinnen een specifiek beleid geldt naar landschappelijke integratie, bemesting,...

Voor de zonevreemde functies in het open-ruimte gebied dient waar mogelijk een oplossing gecreëerd te worden.

CONCEPT 5: SCHAKELVORMING EN VERSTERKING VAN DE GROENGEBIEDEN



De gemeente Putte kent nog een aantal groene ruimten. Het aaneenschakelen van deze groene vlekken versterkt de natuurlijke functies en is van essentieel belang voor de continuïteit van de open ruimte van Putte. Deze schakelvorming vormt de groene drager van de gemeente. Het is van belang in deze gebieden de nodige ontwikkelingsmogelijkheden te behouden en ze duidelijk te specificeren in het ruimtelijk structuurplan.

- Putte is niet rijk bezaaid met waardevolle groengebieden. De bestaande park-, bos- en natuurgebieden vormen dan ook de dragers van de natuurlijke structuur van Putte. Nagegaan zal moeten worden hoe bepaalde groengebieden kunnen geherwaardeerd, versterkt of uitgebreid worden.
- De bossen te Putte maken deel uit van de beboste dekzandrug Bonheiden-Keerbergen. De bestaande bosgebieden krijgen een verdere uitbouw en

binding, ook met zones buiten Putte. Schakels tussen deze bossen zorgen voor een ecologische versterking.



CONCEPT 6: BEERZELBERG ALS GROEN-RECREATIEF LANDSCHAPPELIJK BAKEN

De site van Beerzelberg is een pareltje in de gemeente. Deze getuigenheuvel is natuurlijk en landschappelijk waardevol en dient dan ook als zodanig versterkt en beschermd te worden. Een evenwicht zal gezocht moeten worden met de vandaag aanwezige functies zoals recreatie en wonen.

4. GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING OP MACRONIVEAU

In dit hoofdstuk worden de mogelijke bovengemeentelijke beleidselementen samengevat die bepalend kunnen zijn voor het verder gemeentelijk ruimtelijk beleid van Putte. Hier worden de voornaamste uitspraken terzake van het gewestelijke niveau (Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen) en van het provinciale niveau (RSPA) in hoofdlijnen samengebracht. De meer uitvoerige duiding over die uitspraken worden niet herhaald: dit gebeurde reeds enerzijds bij de behandeling van de planningscontext in het informatief gedeelte en zal nog nader worden geduid bij het uitwerken van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de deelstructuren op mesoschaal.

4.1. GEWESTELIJKE UITSPRAKEN (RSV)

- Putte is een kern van het buitengebied en geen economisch knooppunt. In de bindende bepalingen van het RSV wordt eveneens het volgende gesteld: *"Indien blijkt na onderzoek dat de taakstelling met betrekking tot de invulling van de bedrijventerreinen in een specifiek economisch knooppunt niet afdoende kan gerealiseerd worden, dan kan deze taakstelling verder ingevuld worden op nabijgelegen zones in een aangrenzende gemeente."*

4.2. PROVINCIALE UITSPRAKEN (RSPA)

- Putte en Beerzel zijn geselecteerd als hoofddorp; in het RSPA wordt voorgesteld dat de gemeenten met twee hoofddorpen een keuze maken voor één van de twee. De gemeente kiest voor de kern Putte als hoofddorp. Beerzel wordt als woonkern geselecteerd.
- Grasheide werd geselecteerd als woonkern; Peulis echter niet².
- Het noordwestelijk deel van Putte maakt deel uit van het serreland van Sint-Katelijne-Waver;
- Er werden binnen de gemeente Putte geen natuurverbindingen of gebieden met ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang geselecteerd;
- wegeninfrastructuur:
 - de N15 werd geselecteerd als secundaire weg type II
 - de N10 vormt de drager van het provinciaal stedelijk netwerk

² De gemeente suggereert om bij een eventuele herziening van het RSPA de selectie van Peulis als woonkern in overweging te nemen.

5. GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING VAN DEELSTRUCTUREN OP MESONIVEAU

De gewenste ruimtelijke structuur op mesoniveau vormt de concrete uitwerking (of het resultaat) van de initiële visie, de globale doelstellingen en de ruimtelijke concepten op de bestaande ruimtelijke structuur.

Vooreerst dient rekening gehouden met een aantal ruimtelijke ambities die werden vooropgesteld op het bovengemeentelijk niveau: het gewestelijke en het provinciale niveau (zie vorig hoofdstuk 4).

Hiernavolgende analyse wordt uitgesplitst in volgende rubrieken:

- gewenste woon- en leefstructuur op mesoniveau
- gewenste ruimtelijk-economische structuur op mesoniveau
- gewenste verkeers- en vervoersstructuur op mesoniveau
- gewenste open-ruimtestructuur, bestaande uit:
 - gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur op mesoniveau
 - gewenste agrarische structuur op mesoniveau
- gewenste recreatieve structuur op mesoniveau

Per rubriek wordt er in eerste instantie teruggekoppeld naar elementen van de bestaande structuur. Er wordt onderzocht voor welke aspecten een potentie-versterking kan worden bewerkstelligd of hoe vastgestelde knelpunten worden weggewerkt.

5.1. GEWENSTE WOON- EN LEEFSTRUCTUUR OP MESONIVEAU

5.1.1. UITGANGSPUNTEN OP BASIS VAN DE TERUGKOPPELING NAAR ELEMENTEN VAN DE BESTAANDE STRUCTUUR

5.1.1.1. AANDACHTSPUNTEN UIT DE ANALYSE VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De bestaande nederzettingsstructuur wordt getypeerd door de hoofdkern Putte, de woonkernen Beerzel en Grasheide, de kleinere entiteiten Peulis en Heikant en de talrijk aanwezige lintbebouwing of verspreide bebouwing.

De laatste 20 jaar (1981 – 2001) kende Putte een aangroei van haar bevolking. Bekijken we deze bevolkingsevolutie op niveau van de verschillende statistische sectoren, dan merken we dat deze bevolkingsstijging zich vooral voordoet in het centrum van Putte. Wat de evolutie van de leeftijdsopbouw betreft, heeft men te maken met twee fenomenen: enerzijds de ontgroening van de bevolking, dit is een vermindering van het aandeel van de jonge bevolking, en anderzijds de vergrijzing van de bevolking, dit is een toename van het aantal bejaarden. Bekijken we de gesloten bevolkingsprognose, waar er geen rekening wordt gehouden met migraties, dan merken we dat de ontgroening en vergrijzing zich naar de toekomst toe verder zet.

De beperkte behoefte aan bijkomende woningen is het gevolg van een aantal demografische ontwikkelingen. Vooral de gezinsverdunding is hiervoor een bepalende factor. De stijging van het aantal gezinnen te Putte is te verklaren door het feit dat de gezinnen steeds kleiner worden. Deze trend zal zich in de toekomst nog een tijd lang verder zetten.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) heeft Putte geselecteerd als een kern van het buitengebied; volgens het RSV is Putte geen economisch knooppunt.

Het RSPA heeft de taak om in het buitengebied kernen te selecteren als hoofddorp of woonkern en de behoefte aan bijkomende woongelegenheden te verdelen. Putte en Beerzel worden geselecteerd als hoofddorp type II; in het RSPA wordt voorgesteld dat de gemeenten met twee hoofddorpen een keuze maken voor één van de twee. De gemeente kiest voor de kern Putte als hoofddorp. Beerzel wordt als woonkern geselecteerd. Ook Grasheide werd als woonkern geselecteerd. Heikant en Peulis werden niet geselecteerd in het RSPA. Het ligt binnen de gemeentelijke bevoegdheid om het beleid voor de door de provincie geselecteerde hoofddorpen en woonkernen te verfijnen, de overige woonconcentraties te selecteren en een beleid uit te stippelen voor de verspreide bebouwing.

5.1.1.2. GENEREREN VAN KWALITEITSVERHOOGING DOOR POTENTIE-VERSTERKING EN WEGWERKEN VAN KNELPUNTEN

→ Potentie-versterking

- verwevenheid aan functies kwalitatief ondersteunen in de hoofdkernen
- plaatselijke verdichting van de kernen genereren (realiseren binnengebieden)
- een kwaliteitsvol evenwicht zoeken tussen de bestaande dorpstypologie en de appartementstypologie (7 % van de woningen gerealiseerd 1997-2003)
- sociaalgerichte woningbestand verhogen
- de kleinere kernen Peulis en Grasheide identiteitsgericht consolideren
- aandacht voor en behoud van karakteristieke gebouwen

→ Wegwerken van knelpunten

- beheersen van lintvormige uitlopers in het open ruimtegebied met aandacht voor het behoud van de groene dooradering
- beheersen van zonevreemde woningenbestand
- creëren van een oplossing voor de permanente bewoning in Poortvelden en de zone voor verblijfsrecreatie "Veldweg"
- verhogen van de verkeersveiligheid en -leefbaarheid door de herinrichting van de doortocht van de N15
- beheersen van het waterinfiltratiegehalte dat door het groot aandeel monoliete verhardingen beperkt wordt

5.1.2. VISIE OP DE GEWENSTE WOON- EN LEEFSTRUCTUUR

De gemeente Putte kent een grote verscheidenheid in het voorkomen van haar nederzettingsstructuur. Deze verscheidenheid vraagt een duidelijk gedifferentieerd beleid. De kern van Putte wordt als hoofdkern erkend en verder uitgebouwd. De behoefte aan bijkomende woningen wordt dan ook in eerste instantie binnen deze kernen opgevangen. De overige kernen Beerzel, Grasheide, Peulis en Heikant hebben een lokale verzorgende functie; deze kernen worden ondersteund om het bestaande voorzieningenniveau te onderhouden.

De overige bebouwde omgeving (woonconcentraties, specifieke woonentiteiten en verspreide bebouwing) vormen landelijke bebouwing. Deze bebouwing moet leefbaar blijven en bijkomende ontwikkelingskansen krijgen; de basis voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze landelijke bebouwing is gebiedsgericht.

5.1.3. GEBIEDSGERICHTE BELEIDSCATEGORIEËN

1. hoofddorp Putte

“Een hoofddorp is een woonkern die minstens over een bepaalde uitrustingsgraad beschikt. Een gemeente met een hoofddorp type II krijgt de mogelijkheid om een bijkomend lokaal bedrijventerrein aan te duiden zowel voor nieuwe bedrijvigheid als voor de herlokalisatie van zonevreemde en/of historisch gegroeide bedrijven. Dit type biedt desnoods beperkte mogelijkheden voor het realiseren van meer bijkomende woningen dan voor de opvang van de natuurlijke aangroei nodig is. Ontwikkelingen boven de natuurlijke aangroei worden niet aangemoedigd.” (begrippenlijst, RSPA)

De behoefte aan bijkomende woongelegenheden wordt in hoofdzaak in het hoofddorp Putte opgevangen. Ook de behoefte aan mogelijk bijkomende (commerciële) voorzieningen/diensten wordt in het hoofddorp geconcentreerd. In het RSPA worden zowel Putte als Beerzel als hoofddorp geselecteerd. Er wordt echter voorgesteld om een duidelijke keuze te maken. De gemeente kiest Putte als hoofddorp; Beerzel wordt als woonkern aangeduid. Dit betekent dat er in het gemeentelijk beleid een duidelijk onderscheid gemaakt wordt tussen beide kernen; het uitrustingsniveau van Putte is momenteel iets groter dan dat van Beerzel en die hiërarchie wil men ook behouden. Vandaar dat voor het opvangen van bijkomende behoeften in de eerste plaats in de kern van Putte wordt gezocht.

2. Woonkernen Beerzel en Grasheide

“De woonkernen in het buitengebied zijn nederzettingen waar een bepaalde uitrusting (voorzieningen, bereikbaarheid) voor dagelijkse behoeften aanwezig is en waar een zeker draagvlak aanwezig is om deze voorzieningen in stand te houden. In een woonkern kan in principe geen lokaal bedrijventerrein worden aangelegd. De opvang van bijkomende woningen gebeurt in principe binnen de juridische voorraad.” (begrippenlijst, RSPA)

Het ruimtelijk beleid is hier gericht op het verhogen van de leefbaarheid door verbetering van de woon- en leeffunctie en door instandhouding van het voorzieningenniveau. Een beperkte groeimogelijkheid is mogelijk door inbreidingsprojecten binnen het bestaande juridische aanbod.

3. (Partieel) afhankelijke kernen Heikant en Peulis³

Deze kernen zijn door de provincie niet als woonkern geselecteerd. Het ruimtelijk beleid is hier gericht op de morfologische afwerking van de woonconcentratie (enkel binnen de bestaande juridische woonzones). Woonuitbreidingsgebieden kunnen hier niet aangesneden worden en er kan ook geen bijkomend juridisch aanbod gecreëerd worden.

4. Zone-eigen (erkende) kleine woonconcentraties

In het landelijk gebied van Putte treffen we ook heel wat kleine woonconcentraties aan, die zowel concentrisch als lineair van vorm kunnen zijn. Sommigen zijn op het gewestplan bevestigd, anderen (mini-gehuchten) liggen volledig in het agrarisch gebied (zie punt 6. *Zonevreemde woningen*). Aangezien deze woonconcentraties vaak aanleiding geven tot een ongecontroleerde versnippering van de open ruimte, dient nagegaan te worden welke kleine woonconcentraties wel en welke niet als kleine woonconcentratie bestendig kunnen worden.

Het is noodzakelijk duidelijk te maken waar de kleine woonconcentratie begint en eindigt. Voor een groot aantal kleine woonconcentraties is dit al duidelijk, omdat zij volgens het gewestplan nu reeds in woongebied met landelijk karakter gelegen zijn. De beleidsoptie in deze gevallen is dat de bestemming van het gewestplan globaal genomen als (ruimtelijke) afbakening geldt. Op het gewestplan zijn binnen de gemeentegrenzen erg veel woonlinten ingekleurd als woongebied met landelijk karakter. Het gaat onder meer om delen van *de Vogelstraat, de Zag, de Bareelstraat-Kattestraat, de Beerzelstraat, de Bredestraat, de Kleinmannekensstraat, de Berlaarbaan, de Mechelbaan, de Oude Molen, de Sikkelstraat, de Beukenstraat, de Vaatjesstraat, de Tinstraat, de Schrieksesteenweg, de Leuvensebaan, de Rechtestraat, de Plasstraat, de Haachtsebaan, de Lierbaan, de Zoetewei, de Leemstraat, de Waversesteenweg, de Grensstraat, de Heuvel*.

Deze erkende woonlinten worden in twee categorieën ingedeeld: enerzijds de linten die onmiddellijk aansluiten aan een kern en anderzijds de woonlinten binnen het open-ruimte gebied⁴. Deze laatste groep zorgen voor een opdeling van de open ruimte in verschillende openruimte kamers. Het vrijwaren van de nog aanwezige zichtrelaties vormt de belangrijkste beleidsopties m.b.t. deze woonlinten. Dit beleid dient zich in het bijzonder te richten op de Mechelbaan en het aaneengroeien van de kernen van Putte en Beerzel langsheen deze weg. Daarnaast kunnen ook de aanwezige zichtrelaties en doorzichten

³ In het RSPA werd Peulis niet geselecteerd als woonkern. Aangezien het een bovengemeentelijke bevoegdheid betreft kan de gemeente hieromtrent enkel suggesties doen naar de hogere overheid toe, in dit geval de Provincie Antwerpen. De gemeente stelt dan ook voor om bij een eventuele herziening van het RSPA de selectie van Peulis als woonkern in overweging te nemen.

⁴ De ruimtelijke afbakening van de kernen is noodzakelijk om de verdere verlinting tegen te gaan. Sommige woonlinten bemoeilijken nu reeds het duidelijk en precies afbakenen van de woonkernen; op de plaatsen waar er wel een aanleiding is om een duidelijke grens te stellen aan de voortschrijdende bebouwing, zal deze kans dan ook benut worden. Waar de kern naadloos overgaat in een lint, is de morfologie van het lint het enige aangrijpingspunt: het deel met grotere percelen en open bebouwing kan dan tot het lint behoren, het deel met kleinere percelen en meer halfopen bebouwing tot de kern.

behouden worden in onder meer volgende linten (niet-limitatief): Koningsbaan, Vogelstraat, Zag, Leuvensebaan, Rechtestraat, Bredestraat,...

De strategie om dit te bewerkstelligen bestaat een aantal beperkingen opleggen naar de verkavelaar toe, die ervoor zorgen dat het landelijk karakter en een aantal zichtrelatie behouden blijven. Deze beperkingen geven geen aanleiding tot planschade, want er wordt geen absoluut bouwverbod opgelegd. De voornaamste uitgangspunten zijn in het bewerkstelligen van een grote fysische en visuele doordringbaarheid van het landschap zijn:

- Beperken van de morfologische en functionele dichtheid. Zowel wat de minimale kavelbreedte als de maximale bebouwingsindex betreft, kunnen beperkingen worden opgelegd.
- Er op toe te zien dat de bebouwing zowel wat schaal als architectuur betreft inpasbaar is binnen de omgeving.
- Beperken van het aantal bijgebouwen in functie van het behoud van de open ruimte. De voorschriften daarvoor zijn afhankelijk van de omgeving waarbinnen de bebouwing gesitueerd is. Zichten op het achterland kunnen ook worden gevrijwaard door het reguleren van afsluitingen en van voortuinbeplanting, het stimuleren van doorlopende grasvelden, het voorzien van ruime erfdiensbaarheden langs insteekwegen en beken (bijvoorbeeld 20 m), het verbieden van hoge hagen aan te leggen,....
- De voortuinstrook van woningen binnen woonlinten kan maar voor een beperkt deel worden verhard en moet worden voorzien van voldoende (verticale) groenelementen.
- Het chaotische karakter van de linten kan worden geharmoniseerd door o.a. eenvormige laanbeplanting.

5. Specifieke groene woonentiteiten

De gemeente werkt een specifiek beleid uit voor de groene en bosrijke woonstraten (woongebied met landelijk karakter): het groene karakter dient bewaard en zelf versterkt te worden. Hiertoe kan onder meer gewerkt worden met een kap- en plantreglement. Volgende straten komen in aanmerking:

- *Grasheide*: Saffraanbergen, August Van Eyckdreef, Theodoor van den Putteweg, Bosweg, Berthoutstraat, Heidelaan/Grensstraat, Dennenlaan, Plasstraat
- *Beerzel*: Hallaardreef en nieuw te ontwikkelen verkaveling Hollestraat/Heiststeenweg Via deze op stapel staande verkaveling kan een (groen)verbinding tot stand gebracht moeten worden met het parkgebied Beerzelberg.
- *Peulis*: Krankhoevelei en delen van de Oude Putsebaan en de Peulisbaan.

6. Zonevrije woningen

Binnen de gemeente Putte komen ongeveer 550 zonevrije woningen voor. Dit betekent bijna 10 % van het volledige woningbestand. Het betreft dus een probleem waarvoor op korte termijn een (gedifferentieerde) oplossing dient gecreëerd te worden. Na de goedkeuring van onderhavig GRS kunnen een aantal gebiedsgerichte RUPs worden opgemaakt inzake zonevrije functies.

Momenteel worden de toegelaten werken aan zonevrije woningen bepaald in het Decreet op de Ruimtelijke Ordening van 18 mei 1999 en daaropvolgende wijzigingen.⁵ De strategie tot de opmaak van een of meerdere gebiedsgerichte RUPs inzake zonevrije woongelegenheden zal dermate opgevat worden dat de gemeente in de loop van de volgende jaren een meer gericht beleid terzake zou kunnen doorvoeren, dat genuanceerder beleidslijnen zou vooropzetten dan deze die zijn bepaald in het huidige art.145bis van het decreet R.O. De opmaak van dergelijke gebiedsgerichte RUPs inzake zonevrije woongelegenheden zullen minimaal volgende krachtlijnen omvatten:

⁵ In deze paragraaf geven we een overzicht van de huidige toegelaten werken aan zonevrije woningen.

Volgende bepalingen zijn van toepassing op zonevrije woningen **in alle zones van het Gewestplan, dus ook in ruimtelijk kwetsbare gebieden en recreatiegebieden:**

- Zonder een vergunning kan men in alle zones aan zonevrije woningen werken uitvoeren die vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning, de zogeheten 'kleine werken'. Daarmee wordt bijvoorbeeld bedoeld het plaatsen van een badkamer binnen in de woning, het leggen van parket, het plaatsen van wanden in gipskartonplaat, het verwijderen van niet dragende muren, ...
- Zonder een vergunning kan men ook in alle zones aan zonevrije woningen onderhouds- en instandhoudingswerken uitvoeren die geen betrekking hebben op de stabiliteit. Daarmee wordt bijvoorbeeld bedoeld het vervangen van kapotte dakpannen, het vervangen van oude ramen, ...
- Mits een stedenbouwkundige vergunning kunnen tevens in alle zones onderhouds- en instandhoudingswerken worden uitgevoerd die wel betrekking hebben op de stabiliteit. Daarmee wordt bijvoorbeeld bedoeld het vervangen van een dakgebinte, het heroprichten van een kromme muur, ...
- Het betreft weliswaar steeds een niet verkrotte bestaande vergunde woning of gebouw, de goede ruimtelijke ordening mag niet worden geschaad en indien de vergunning wordt geweigerd, kan onder bepaalde voorwaarden de aankoop van het perceel door het Vlaams gewest worden geëist.

Volgende bepalingen zijn **niet overal van toepassing, dus enkel buiten ruimtelijk kwetsbare gebieden en recreatiegebieden:**

- In de meeste gebieden mag worden verbouwd, herbouwd en uitgebreid.
- Het betreft opnieuw een niet verkrotte bestaande vergunde of vergund geachte woning of gebouw.
- Indien het bestaande bouwvolume daarenboven meer bedraagt dan 1.000 m³, dient het volume van de herbouwde woning beperkt te blijven tot 1.000 m³.
- Bij uitbreiding van een bestaand gebouw wordt het totale bouwvolume beperkt tot 1.000 m³.
- In de meeste gebieden kunnen bepaalde functiewijzigingen worden uitgevoerd.
- Als een woning afbrandt, zijn er ook oplossingen.
- Meestal moeten er geen planbaten worden betaald wanneer de bestemming van de woning in de toekomst verandert.

Voor zonevrije monumenten geldt een afzonderlijke regeling.

Nieuwe particuliere woningen buiten de huidige juridisch vastgestelde woongebieden zijn niet meer mogelijk; de bestaande in hoofdzaak vergunde woningen krijgen echter rechtszekerheid. Onder de voorwaarde van een volwaardige ruimtelijke afweging kunnen onvergunde woningen worden opgenomen in een regulariserend ruimtelijk uitvoeringsplan. Bedoeld beleid wordt opgevat bij wijze van gebiedsgerichte RUPs.

Wanneer bestaande woningen buiten de juridisch vastgestelde woongebieden worden bekeken kunnen ze in drie groepen worden verdeeld:

- Woningen/woonconcentraties aansluitend aan erkend woongebied
- Lineaire/concentrische woonconcentratie (woonkorrel)
- Geïsoleerde woningen

1. woningen/woonconcentratie aansluitend aan erkend woongebied

Percelen met zonevrije woningen die aansluiten aan een erkend woongebied krijgen quasi dezelfde rechten⁶ als de woningen binnen juridisch vastgestelde woongebieden (woongebied of woongebied met landelijk karakter) mits toetsing aan de visie van de kern. Hierbij is het in geen geval de bedoeling om een bijkomend juridisch aanbod te creëren; het creëren van nieuwe bouwpercelen is uitgesloten. Mogelijkheden zijn onder andere het herbestemmen van een vrijgekomen landbouwbedrijf naar een woning of het verbouwen van een leegstaand behoudenswaardig gebouw (voorbeeld omwille van erfgoedwaarde) tot woning. Het karakter van de bestaande gebouwen moet bewaard blijven. De eventuele inplanting van andere dan woonfuncties kan afgewogen worden, op voorwaarde dat deze herbestemming verenigbaar is met de woonomgeving. De maximale afstand van de zonevrije woning (de afstand wordt steeds gemeten vanaf de voorgevel van de woning en niet vanaf de perceelsgrens) t.o.v. het juridisch erkend woongebied wordt vastgelegd in het RUP.

2. Lineaire/concentrische woonconcentratie

Voor de kleine woonconcentraties die volgens het gewestplan in het agrarisch gebied gelegen zijn, is het aangewezen ruimtelijke uitvoeringsplannen op te maken. Door de opmaak van één of meerdere gebiedsgerichte ruimtelijke uitvoeringsplannen is het mogelijk verder te gaan dan de bestaande decreetbepalingen voor zonevrije woningen (in het RUP nader te bepalen). Afhankelijk van de ligging van de woonconcentratie en het soort woonconcentratie (lineair, concentrisch, bebouwing aan één zijde van de weg, bebouwing aan twee zijden van de weg, aansluitend bij één van de

⁶ D.w.z. dat hier geen verdichtingsmogelijkheden in de vorm van veellagigheid (appartementen) mogelijk zijn; er in elk geval ook voor gezorgd te worden dat dit geen bijkomende beperkingen (afstandsregels, bemestingsnormen ...) voor het omliggende landbouwgebied met zich meebrengt. Dit betekent onder meer dat de specifieke afstandsregels die gelden voor agrarische bedrijvigheid in eigenlijk woongebied (volgens het gewestplan) hier niet van kracht zijn.

kernen,...) wordt een specifiek beleid gevoerd; bijkomend worden een aantal beperkende maatregelen zoals woningdifferentiatie, functie, woninggrootte, dakhelling, onbebouwd laten van relatief grote open stroken, enz. opgesteld.

In het kader van de opmaak van een specifiek gebiedsgericht RUP zal hier verder onderzoek dienen over gedaan te worden. Er moet bij de erkenning van kleine woonconcentraties rekening gehouden te worden met volgende criteria:

- *Bereikbaarheid;*
- *Uitrustingsgraad van de wegenis;*
- *Ruimtelijke draagkracht in het kader van de in de gewenste ruimtelijke structuur weerhouden gebieden die gelden als belangrijke gebieden voor de natuurlijke en landschappelijke structuur.*
- *Historisch karakter van de kleine woonconcentratie (aanwezigheid op historische kaarten, toponiemen) en morfologische karakteristieken van gebouwen en/of sites (nagaan of beeldbepalende elementen al dan niet pleiten voor behoud van bepaalde constructie-onderdelen).*
- *Grootte van de kleine woonconcentratie;*

Binnen de woongebieden met landelijk karakter (gewestplan) zijn er nieuwe woningen mogelijk. Binnen de afbakening van nieuwe zonevrije woonconcentraties zijn er geen nieuwe woningen toegestaan maar de bestaande krijgen wel dezelfde rechten⁷ als een woning in een woongebied met landelijk karakter. In principe krijgen de lineaire woonconcentraties in en buiten een afgebakende kwetsbare zone dezelfde voorwaarden opgelegd: toch kan die visie per woonconcentratie nader worden bekeken.

3. *Geïsoleerde woningen*

In het landelijk gebied van Putte is relatief veel verspreide zonevrije bebouwing aanwezig. Voor deze woningen is een duidelijk gebiedsgericht beleidskader noodzakelijk.

Er wordt voor de verspreide zonevrije bebouwing in de gemeente buiten de kwetsbare gebieden één algemeen RUP of één of meerdere gebiedsgerichte RUP's opgesteld, waarbij minimaal de basisrechten voor zonevrije woningen van

⁷ D.w.z. dat hier geen verdichtingsmogelijkheden in de vorm van veellagigheid (appartementen) mogelijk zijn; er in elk geval ook voor gezorgd te worden dat dit geen bijkomende beperkingen (afstandsregels, bemestingsnormen ...) voor het omliggende landbouwgebied met zich meebrengt. Dit betekent onder meer dat de specifieke afstandsregels die gelden voor agrarische bedrijvigheid in eigenlijk woongebied (volgens het gewestplan) hier niet van kracht zijn.

toepassing zijn (de huidige en toekomstige decreetbepalingen voor zonevrije bebouwing). Deze kunnen evenwel voeding geven tot een verfijning op het vlak van typologie en morfologie enz.

Voor zonevrije woningen of zonevrije woonconcentraties gelegen binnen kwetsbare gebieden wordt een specifiek beleid uitgewerkt (gebiedsgerichte RUPs). Tot deze kwetsbare gebieden behoren (zie verder bij de uitwerking van de *gewenste openruimte-structuur*):

a) *de gebieden die als groen- of parkgebied zijn ingekleurd op het gewestplan*

Voor de woningen in deze gebieden zijn instandhoudingswerken mogelijk en ook een beperkte uitbreiding enkel in functie van basiscomfort⁸ tot 20% van het bestaande volume is toegestaan (tot een maximaal buitenvolume van 1.000 m³). Heropbouw wordt niet toegelaten. Binnen het RUP kunnen bijkomende voorwaarden worden opgelegd naar typologie en morfologie (bouwhoogte, dakhelling, groenaanplantingen, verhardingen,...)

b) *de gemeentelijke natuurverbindingsgebieden (beekvalleien), de gemeentelijke gevoelige zones (bosgebieden), de gemeentelijke verwevingsgebieden natuur/recreatie, gemeentelijk autonoom landbouwgebied in waardevol landschap (Beerzel Broek)*

Bij de opmaak van de gebiedsgerichte RUPs wordt de afbakening van deze gebieden verder verfijnd. Op de kaart "aanzet tot gebiedsgerichte aanpak zonevrije woningen" wordt reeds een eerste voorstel gedaan naar de afbakening van deze kwetsbare gebieden toe. Voor de woningen in deze gebieden zijn instandhoudingswerken mogelijk en ook een beperkte uitbreiding tot 20% van het bestaande volume is toegestaan (tot een maximaal buitenvolume van 1.000 m³); ook hier is enkel en alleen uitbreiding in functie van basiscomfort toegelaten. Heropbouw kan worden toegelaten mits het oorspronkelijke bouwvolume niet wordt overschreden. Voor woningen met een buitenvolume kleiner dan 1000 m³ wordt een uitzondering gemaakt. Deze kunnen bij herbouw ook beperkt uitbreiden tot 20% van het oorspronkelijke volume (tot een maximaal buitenvolume van 1.000 m³). De landschapsgevoeligheid speelt hier een zeer belangrijke rol: de typologie en de morfologie van het gebouw moet passen binnen de omgeving. Eigentijdse architectuur kan hier dus zeker op voorwaarde dat die landschappelijk is geïntegreerd.

c) *Overstromings- en watergevoelige gebieden*

Op de kaart "aanzet tot gebiedsgerichte aanpak zonevrije woningen" zijn de recent overstroomde

⁸ Hiermee wordt bedoeld dat elke woning beperkt kan uitgebreid worden omwille van sociaal-hygiënische redenen. Concreet betekent dit dat uitbreiden mogelijk is in functie van WC/badkamer/keuken met stromend water, wanneer de woning daar niet over beschikt. Daarnaast kan ook uitbreiding worden toegelaten opdat men over een minimum oppervlakte per persoon zou beschikken om comfortabel te leven.

gebieden overgenomen zoals ze door AMINAL werden afgebakend. Bij de opmaak van een gebiedsgericht RUP zal deze afbakening verder verfijnd worden op perceelsniveau, waarbij naast de recent overstroomde gebieden (ROG) ook andere watergevoelige gebieden zullen afgewogen worden. Een aanduiding als ROG (recent overstroomd gebied) duidt immers niet persé op een structureel, waterhuishoudkundig probleem. Het omgekeerde geldt ook: een gebied dat niet werd aangegeven als ROG kan toch watergevoelig zijn.

Voor deze woningen zijn minimaal de basisrechten voor zonevreemde woningen van toepassing (de huidige en toekomstige decreetbepalingen voor zonevreemde bebouwing). Er kunnen wel bijkomende beperkingen worden opgelegd aan de verharding rondom de woning.

Aan de hand van een gedetailleerd onderzoek tijdens de uitvoeringsfase kunnen aanvullende en verschillende ontwikkelingsperspectieven voor geïsoleerde woningen mogelijk noodzakelijk zijn.

7. Permanente bewoning in zone voor verblijfsrecreatie

Voor de permanente bewoning in het gebied Poortvelden wordt de visie van het RSV gevolgd:

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelt dat permanente bewoning in infrastructuur voor een tijdelijk en recreatief gebruik de recreatieve en toeristische productwaarde van het buitengebied ondermijnt. Er kan evenwel onderzocht te worden of de bestaande terreinen kunnen worden ingericht als een volwaardig woongebied. Conform het principe van gedeconcentreerde bundeling kan dergelijke locatie met permanente bewoning een versterking betekenen voor de bestaande kern, onder meer indien de locatie onmiddellijk aansluit bij de kern⁹.

Het gebied Poortvelden voldoet niet aan deze voorwaarde. Bovendien is het gesitueerd in de nabijheid van de vallei van de Beversluisbeek en ligt het gedeeltelijk in overstromingsgebied. Bijgevolg stelt de gemeente een uitdoofbeleid voor ten aanzien van de permanente bewoning in Poortvelden.

Concreet betekent dit dat de huidige ingeschreven permanente bewoners binnen Poortvelden kunnen blijven wonen, maar dat geen nieuwe permanente bewoning wordt toegelaten. De bestaande gebouwen kunnen worden verbouwd en/of herbouwd tot een maximale oppervlakte van 80 m². Er dient er in elk geval voor gezorgd te worden dat de opmaak van een RUP voor dit gebied geen bijkomende beperkingen (afstandsregels, bemestingsnormen...) voor het omliggende landbouwgebied met zich meebrengt.

⁹ Bron : RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN, *Integrale versie*, 1997, p. 416-417.

De percelen die momenteel nog onbebouwd zijn kunnen verder worden ingevuld in functie van tijdelijke verblijfsplaatsen, op voorwaarde dat er aan een aantal inrichtingsprincipes wordt voldaan:

- Voldoende aanplantingen (voorstel: minimum één hoogstammige boom per 100 m²);
- Er worden geen ophogingen toegelaten, ook niet in de vallei van de Beversluisbeek;
- Het aandeel verhardingen per perceel moet worden beperkt (in kader van geïntegreerd waterbeleid);
- De totale oppervlakte van de bijgebouwen moet beperkt worden;
- Het opsplitsen van percelen is slechts mogelijk indien de oppervlakte van de kavels minstens 1000 m² bedraagt. Op die manier moet verhinderd worden dat Poortvelden volledig verkaveld wordt en zijn boskarakter verliest.

Er dient bij de uitbreiding van de sociale huisvesting rekening gehouden te worden met de specifieke bevolkingsgroep van de bewoners van Poortvelden. Dit betekent dat de gemeente voorlopig geen enkel initiatief neemt om de permanente bewoning te regulariseren en geen nieuwe permanente bewoning toelaat. Binnen de gemeente werd een tweede zone op het gewestplan ingekleurd als zone voor verblijfsrecreatie (zone voor verblijfsrecreatie "Veldweg"). Ook dit gebied ligt in recent overstroomd gebied/risicozone voor overstroming. Voor deze zone wordt dan ook een uitdoofscenario voor permanente bewoning voorgesteld. Omwille van waterziek karakter is een verdere invulling van deze zone niet aangewezen. De uitwerking van een beleid voor deze zones gebeurt door het Vlaams Gewest in overleg met de Provincie en de gemeente.

KAART 1 : AANZET TOT GEBIEDSGERICHTE AANPAK ZONEVREEMDE WONINGEN

5.1.4. RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN

In deze rubriek formuleren we een aantal beleidselementen die kunnen bijdragen tot een woonbeleid gericht op kernversterking en ruimtelijke kwaliteit met aandacht voor een verantwoorde inpassing in het bestaande weefsel. De diversiteit van de bestaande nederzettingsstructuur in Putte wordt als basis genomen. Om tot een doelgericht beleid te komen is het immers noodzakelijk om gebiedsgericht te werken. Hierna zullen de bovenbeschreven krachtlijnen vertaald worden naar ruimtelijke beleidselementen.

1. Opwaarderen van het bestaande kerngebonden woonpatrimonium en de woonomgeving

De bestaande woningen in Putte moeten zoveel mogelijk behouden en opgewaardeerd worden. De woonfunctie moet er attractief zijn, er moet gestreefd worden naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad (naar prijsklasse, grootte en type) en er moet voldoende woningdichtheid gecreëerd worden, vooral dan in de morfologisch dichtst bebouwde gebieden van de kern Putte, zonder hierbij over te gaan naar een eenzijdige keuze voor appartementering. Het ter plaatse vervangen van woningen moet zoveel mogelijk worden gestimuleerd. Inbreiding (invulbebouwing) en het vervangen van woningen binnen de kern moet worden gezien in het perspectief van een kwalitatieve woonomgeving. De nadruk ligt op kwaliteit, eerder dan op de kwantiteit. Inbreiding betekent niet het automatisch bebouwen van alle nog vrije onbebouwde ruimten binnen de kern. Bij een kwalitatieve woonomgeving moet ook aandacht besteed worden aan openbare en private onbebouwde ruimten.

a) Woningdifferentiatie

De doelstelling voor woningdifferentiatie zal in belangrijke mate betrekking hebben op dichtheid en onderscheid in woninggrootte. Dit houdt verband met een beleidskeuze die rekening houdt met een gewijzigde behoefte ten gevolge van de gezinsverdunding en de veroudering van de bevolking. De vraag naar nieuwe woningtypologieën en aangepaste kwalitatieve woonomgevingen wordt steeds groter. De behoefte aan goed gelokaliseerde en kleinere maar comfortabele woongelegenheden zal ook in Putte toenemen (cfr. serviceflats). Deze woongelegenheden zijn veelal in hoofdzaak bestemd voor bejaarden en zorgbehoevenden. Vooral aspecten als ligging t.o.v. het centrum, voorzieningen en openbaar vervoer zullen aan belang winnen. Er dient ook aandacht besteed te worden aan de behoefte aan woongelegenheden voor alleenstaanden en voor jonge gezinnen. Het stimuleren van gemengde gezinsvorm zal leiden tot het tot stand brengen van een gedifferentieerd woningaanbod.

b) Stimuleren van geschikte woonvormen

Er dient over gewaakt te worden dat er een draagkrachtgevoelig evenwicht ontstaat tussen de bestaande ééngezinstypologieën en de trend tot meergezinstypologieën (appartementen). 7 % van de wooneenheden gerealiseerd tussen 1997 en 2003 betrof meergezinswoningen. Bijkomende meergezinswoningen kunnen enerzijds in de morfologisch dichtst bebouwde gebieden van het hoofddorp Putte en anderzijds op nader te bepalen strategische locaties (zoals bepaalde knooppunten) overwogen worden. Het aantal bouwlagen bij een (ver)nieuwbouw is contextueel op te vatten in functie van de bestaande woningen in de omgeving. Er dient gestreefd te worden naar het ontwikkelen van nieuwe ééngezinstypologieën met schakelbouwprincipes, die de kwaliteiten van de vrijstaande woningtypologieën (vrijheid, stukje tuin, akoestische elementen, privacy, enz.) evenaren. Er wordt een richtplan/bouwverordening opgesteld i.f.v. de toegestane bouwhoogte in de verschillende kernen. Als richtcijfer wordt een maximale kroonlijsthoogte van 6 meter (2 bouwlagen) voorgesteld. Op de nader te bepalen strategische locaties kan een kroonlijsthoogte tot 9 meter (streefcijfer). Afhankelijk van een aantal omgevingsfactoren kunnen deze vooropgestelde hoogten variëren.

De gemeente Putte heeft ook te kampen met toenemende parkeerproblemen binnen de kernen. Voor deze problematiek kan een oplossing gecreëerd worden door een verordening op te stellen. Hierin kan gesteld worden dat bij elke nieuwbouw – in het bijzonder bij meergezinswoningen – een minimaal aantal parkeerplaatsen binnen het ontwerp voorzien moeten worden.

c) Renovatie en vernieuwbouw van woningen met mindere woonkwaliteiten stimuleren

Het dient een prioriteit te zijn in het beleid van de gemeente Putte om de woonkwaliteit in de woongebieden te behouden en te verbeteren. Wenselijkheden omtrent de woningkwaliteit:

een gecoördineerd optreden van het Vlaams Gewest, de Provincie Antwerpen, de Gemeente Putte, O.C.M.W., de huisvestingsmaatschappijen en private initiatiefnemers is hiervoor gewenst:

- *aanreiken van financiële stimuli voor comfortverbetering en restauratie van sterk verouderde en kwalitatief slechte woningen (met grote aandacht voor de beeldkwaliteit);*
- *waar nodig verkrotte en/of sterk verouderde woningen aankopen en afbreken om plaats te maken voor nieuwe woningen;*
- *na een haalbaarheidsstudie waarin de beschikbare of te ontwikkelen kwaliteiten worden vastgesteld, moet de overheid grotere en collectieve projecten inzake renovatie, vernieuwbouw, inbreiding enz., durven opzetten. Vaak kunnen grote leegstaande panden hiertoe door de overheid verworven worden;*
- *kwaliteitsbewaking (verder opvolgen van de leegstand, het comfort van de woningen,...).*

Wenselijkheden omtrent de kwaliteit van de woonomgeving:

- *Het verhogen van de omgevingskwaliteit is voornamelijk bij de kernen van groot belang daar de moderne dorpsbinding (oftewel de woonvoorkeuren) hier grotendeels op steunt. Verschillende ruimtelijke ingrepen kunnen de kwaliteit van de woonomgeving vergroten; de aanknopingspunten daarvoor zijn de beeldbepalende elementen van een kern.*
- *De verkeersleefbaarheid en de verblijfskwaliteit in de kernen verbeteren door te zorgen voor een verkeersveilige, landschappelijke en architecturaal verantwoorde inrichting van het openbaar domein in het algemeen en van de doortochten van drukke wegen in het bijzonder.*
- *Bij alle bouw- en woningprojecten dienen de aanwezige architecturale en landschappelijke troeven, zo als waardevolle gebouwen en het monumentale karakter van straten en pleinen betrokken te worden.*
- *Ook andere ruimtelijke ingrepen vragen om een toetsing op de kwaliteit van de woonfunctie, zoals ontwikkelingen op de bedrijventerreinen en in de landbouw en infrastructuurwerken.*
- *De landschappelijke kwaliteit van de rurale omgeving van de kernen moet behouden en versterkt worden.*
- *Voldoende open ruimten in de woonkernen voorzien, waarbij een evenwicht tussen verdichting en een aangenaam woonklimaat wordt nagestreefd.*

d) Herbestemming van bestaande gebouwen en herbestemmen “paarse vlekjes”

In het informatief deel (4.3.4.2.1) werd een inventaris van de kleine zones voor ambachtelijke bedrijvigheid ingekleurd op het gewestplan opgenomen, samen met een eerste ruimtelijke afweging in functie van een mogelijke herbestemming. In het informatief gedeelte zijn ze alle 13 op kaart aangeduid (Kaart 13: situering “paarse vlekjes”). Een deel ervan is gelegen in de woonkernen. In de kern Putte zijn dit zeven bedrijven, in Beerzel zijn dit er twee en één in Peulis. Daarnaast zijn er nog een drietal paarse vlekken gelegen langs de Booischotbaan. Sommige ervan zijn nog ingevuld door bedrijfsactiviteiten. Van een aantal andere is de bestemming achterhaald. De gemeente wil immers een aantal van die “paarse vlekjes” schrappen en omzetten naar woonzone, zone voor gemeenschapsvoorzieningen of parkzone.

Voor een aantal zones wordt gekozen om ze op termijn naar woongebied om te zetten. Het betreft de realisatie van inbreidingsprojecten op sites waarvan de bestaande functie achterhaald is. Het kan ook gaan om leegstaande bedrijfspanden waar gemengde projecten (wonen en kleinhandel) mogelijk moeten gemaakt worden. In dit laatste geval wordt gedacht om in één beweging een aantal kleine paarse vlekjes¹⁰ ingesloten door bebouwing om te vormen tot woongebied, waardoor

¹⁰ In het informatief deel werd een inventaris opgemaakt van de paarse vlekjes; deze werden ook op de kaart van de bestaande economische structuur aangeduid. Er werd reeds een eerste ruimtelijke afweging van deze zones toegevoegd. Deze afweging is niet bindend.

enerzijds de bestaande ambachtelijke bedrijvigheid kan behouden blijven, maar anderzijds bij leegstand of stopzetting van een bedrijf de mogelijkheid wordt geboden om hier een (sociale) woonfunctie of een commerciële functie te voorzien (inbreidingsprojecten). Deze gebieden moeten per locatie geëvalueerd worden, rekening houdend met de ligging en de (eventuele) aanwezige economische activiteit. Twee zones kunnen naar zone voor gemeenschapsvoorzieningen worden omgezet, namelijk de zone ter hoogte van de Nachtegaalstraat (i.f.v. de brandweerkazerne) en de zone ter hoogte van de Schoolstraat waar de Alice Nahonschool momenteel gesitueerd is. In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van deze paarse vlekjes, de oppervlakte ervan en hun eigenlijke bestemming. Bijkomend wordt reeds een aantal afwegingen gemaakt in functie van een mogelijke omvorming naar woongebied.

LIGGING	OPP.(HA)	HUIDIGE ACTIVITEIT	RUIMTELIJKE AFWEGING	IN RUP?
1. Mechelbaan/Nachtegaalstraat	0,53	Brandweer bedrijvencentrum	/ Herbesteding naar gemeenschapsvoorzieningen ifv brandweer	x
2. Wipstraat	0,30	Wonen	Geen bedrijvigheid meer; wonen in kern	x
3. Schrieksesteenweg/Galeistraat	0,50	Bestaand bedrijf	Niet onmiddellijk aansluitend bij kern; enkel bedrijf met bedrijfswoning	
4. Schrieksesteenweg/Zevenbunder	0,60	Bestaand bedrijf	Niet onmiddellijk aansluitend bij kern; enkel bedrijf met bedrijfswoning (gelegen binnen goedgekeurd BPA Schrieksesteenweg)	
5. Waverlei	0,40	Wonen	Geen bedrijvigheid meer; wonen in kern. Reeds principebeslissing gemeenteraad	x
6. Schoolstraat/Mechelbaan	0,40	Alice Nahonschool	Geen bedrijvigheid meer; schoolgebouwen binnen kern; omzetten naar gemeenschapsvoorzieningen	x
7. Rappoortlaan/Waversesteenweg	0,52	Doe-het-zelf-zaak	Oude Melkerij binnen kern; mogelijke reconversie naar lofts	x
8. Leuvensebaan (1)	0,88	Deels braakliggend	Gelegen binnen kern Putte; niet bereikbaar; uitbreidingsmogelijkheid bestaande bedrijven	
9. Leuvensebaan (2)	0,4	Bestaand bedrijf	Bedrijf met bedrijfswoning binnen kern	
10. Booischotbaan	1,90	Bestaand bedrijf	Niet onmiddellijk aansluitend bij kern; enkel bedrijf met bedrijfswoning	
11. Heiststeenweg	0,96	Leegstaand bedrijf Pelstan	Geklemd tussen woonkern Beerzel en Beerzelberg; omzetten naar woongebied/ via RUP groen detailleren	x
12. Beerzelhof	0,42	Verhuurd	Sluit aan bij kern Beerzel; mogelijkheid tot uitbreiding verkaveling Beerzelhof	x
13. Mechelbaan	1,56	Bedrijf Bofin	Aansluitend bij kern Peulis/ blijft bedrijvenzone	

2. Aandacht voor sociale huisvesting

In totaal is er een matige aanwezigheid van sociale huisvesting in Putte. Zij is geconcentreerd in een aantal grotere wijken in Putte (Nieuwe en Oude Tuinwijk, wijk 'Preterij en Reetvelden') en in één wijk in Peulis. Beerzel is qua volkshuisvesting het slechts bedeed. Wanneer de bejaardenwoningen en serviceflats onder de noemer volkshuisvesting worden begrepen, beschikt Putte over **377 sociale woningen**; t.o.v. het totaal aantal bewoonde woningen is ongeveer 6,5% sociale huisvesting. Als algemene richtlijn voor het minimaal aanbod aan sociale woningen wordt 10 % vooropgesteld van het totaal aantal woningen, waarvan 5 % huurwoningen. Om dit cijfer te realiseren zijn bijna 200 bijkomende sociale (huur)woningen nodig. Nabij de Appoloniaweg te Peulis werd recent een sociaal woningbouwproject gerealiseerd (wijk Molenveld). Daarnaast wil de gemeente een deel van het woonuitbreidingsgebied nabij de kern van Putte ontwikkelen in functie van sociale woningbouw (volgende planperiode).

3. Aandacht voor en behoud van karakteristieke gebouwen¹¹

Binnen de gemeente zijn – naast de beschermde gebouwen - nog een aantal karakteristieke gebouwen gesitueerd. Deze gebouwen zijn niet beschermd, maar zijn in zekere zin behoudenswaardig. Ze hebben naast een esthetische en culturele waarde veelal ook een belangrijke erfgoedwaarde. Omdat verschillende van deze gebouwen momenteel niet meer gebruikt worden en leegstaan, kan een bestemmingswijziging voor een opwaardering van het gebouw zorgen. Mogelijke nieuwe functies zijn o.a. woonbestemming, horeca, zachte recreatiefuncties, verblijfsrecreatie, openbare voorzieningen (tentoonstellingsruimte, feestzaaltje, diensten,...). Belangrijke voorwaarde is evenwel dat deze nieuwe functies geen bijkomende overlast bezorgen voor de omgeving (parkeerproblemen, geluidsoverlast, genereren van bijkomend verkeer,...). Deze gebouwen kunnen bij herbestemming verbouwd en/of uitgebreid worden mits het oorspronkelijke karakter zoveel mogelijk bewaard wordt: materiaalkeuze en kleurgebruik, verhouding van de uitbreiding t.o.v. oorspronkelijke volume, bestaande omgeving,... Ook wanneer nieuwe gebouwen worden ingeplant of bestaande uitgebreid in de directe omgeving van deze karakteristieke gebouwen moet rekening gehouden worden met de context (hoogte van nieuwe gebouwen, kleurgebruik, functie,...), zodat de bestaande karakteristieke gebouwen niet worden verdrukt door nieuwe inplantingen en zo hun eigenheid binnen de ruimere omgeving verliezen.

¹¹ De inventaris van het Vlaams Instituut voor het onroerend erfgoed (VIOE) kan als een soort leidraad fungeren. Deze inventaris is te vinden in "Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen", deel 13n 4 en kan ook op de website van het VIOE geraadpleegd worden. Deze inventaris is echter niet bindend. Verschillende waardevolle gebouwen ontbreken op deze lijst. Anderzijds bevat de lijst ook een aantal gebouwen waarvan de erfgoedwaarde sterk gedaald is. Daarom zal bij elke individuele bouw aanvraag voor een verbouwing van een bestaand gebouw een afweging gemaakt worden van de impact van de verbouwing zowel op het gebouw zelf als op de aanpalende gebouwen.

4. Op een doordachte manier omgaan met en gebruik maken van potenties van andere deelstructuren

Bij de ontwikkeling en inrichting van bestaande en nieuwe woongebieden dient er rekening te worden gehouden met een aantal randvoorwaarden rond algemene esthetiek en vormgeving, rond zuinig ruimtegebruik en rond landschappelijke integratie met de omgeving. Er dient ook rekening te worden gehouden met eventuele beperkingen vanuit andere functies (o.m. vanuit landschappelijke structuur, natuurlijke structuur). Belangrijk bij de opwaardering van bestaande en het ontwikkelen van nieuwe woongebieden is de algemene waterbeheersing; dit betekent o.m. het tegengaan van overstromingsproblemen en zorg voor een maximale infiltratie door het vermijden van grootschalige monoliete verhardingsaccommodaties.

5.1.5. EEN BELEID VOOR HET SOCIO – CULTUREEL EN MAATSCHAPPELIJK NETWERK

De bestaande gemeentelijke voorzieningen en diensten, culturele voorzieningen, socio-medische voorzieningen, e.a. zijn voornamelijk gesitueerd in het hoofddorp Putte. Het ruimtelijk beleid is gericht op het behoud van deze voorzieningen, gezien deze essentieel zijn voor de leefbaarheid van de gemeente. Bijkomende socio-culturele en maatschappelijke voorzieningen worden bij voorkeur gelokaliseerd in of aansluitend bij de kern. Op die manier zullen deze voorzieningen zich op loop- en fietsafstand van het wonen bevinden. Zo bereikt men even vlot zijn bestemming met de fiets of te voet als met de wagen, waardoor men vlugger aangespoord kan worden om de wagen thuis te laten staan. Bovendien kunnen de haltes van het openbaar vervoer gemakkelijk bereikt worden.

5.1.6. CONCRETE BELEIDSOPTIES AFGESTEMD OP DE WOONBEHOEFTE

5.1.6.1. AANBOD AAN BOUWMOGELIJKHEDEN

Het wonen, het werken en de verzorgende activiteiten worden gebundeld naar het hoofddorp Putte. Om tegemoet te komen aan de vraag naar bijkomende bouwpercelen in de gemeente wordt het beleid er op gericht om een aanbod te creëren in het hoofddorp. Bij de woonuitbreiding dient men *vooreerst het opvullen van de onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen in het hoofddorp* aan te sporen en moet in de toekomst aandacht besteed worden aan de renovatie en sanering van de kern. Om onbebouwde kavels sneller op de markt te krijgen kan het gemeentebestuur verschillende stimuleringsmaatregelen nemen. Hiernaast moet ook prioriteit gegeven worden aan de *afwerking van bijna volledig gerealiseerde verkavelingen in het hoofddorp*. Hierbij worden gelijkaardige dichtheden gehanteerd als de omliggende verkavelingen. Om de behoefte aan woningen op te vangen, zullen tenslotte ook *binnengebieden aangesneden* moeten worden. Hierbij hebben binnengebieden van woonzones in het hoofddorp een zekere voorrang om te worden ontwikkeld, tenzij daar waar ze om ruimtelijke, sociale of andere redenen minder geschikt zouden zijn voor een (snelle) ontwikkeling. De doelstelling hierbij moet uitgaan van een maximaal “rustig houden” van dergelijke binnengebieden, d.w.z. dat de capaciteit

van de gebieden zeker niet mag overschreden worden. Groene dooraderingen in deze binnengebieden moeten zoveel mogelijk versterkt worden. Een verdere uitwerking hiervan kan via een RUP en/of via een verwervingsbeleid door de gemeente.

- **Categorie 1: Onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen in woongebied**

Voor de onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen (niet gelegen in een verkaveling) is de perceelsbreedte aan de straatkant belangrijker dan de oppervlakte van het perceel. De breedte van het perceel wordt bepaald naargelang de ligging van het perceel in een open, halfopen of gesloten bebouwde omgeving. Zoals voorgeschreven in de ministeriële omzendbrief RO 97/03 worden voor de onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen volgende noemers gehanteerd:

- gesloten bebouwing : minimum kavelbreedte = 6 m
- halfopen bebouwing : minimum kavelbreedte = 10 m
- open bebouwing : minimum kavelbreedte = 15 m

Volgens deze noemers hebben de diensten van de gemeente Putte het aanbod aan onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen (buiten verkavelingen) in het woongebied geïnventariseerd. De bouw mogelijkheden langs uitgeruste wegen in woongebieden bestaan uit een totaal van **832 vrijliggende percelen**.

	VRIJLIGGENDE PERCELEN LANGS UITGERUSTE WEGEN
PUTTE	301
BEERZEL	307
PEULIS	98
GRASHEIDE	126
TOTAAL	832

TABEL 1 :VRIJLIGGENDE PERCELEN LANGS UITGERUSTE WEG

- **Categorie 2: Niet-uitgeruste bouwgrondreserve in woongebied**

Het RSV streeft een minimale dichtheid na van 15 woningen per hectare in de kernen van het buitengebied. Concreet wil dit zeggen dat er in de niet-uitgeruste onbebouwde terreinen in woongebied nog ca. **143 woningen** gerealiseerd kunnen worden.

Nr.	BENAMING	OPP.	WONINGEN	VERDUIDELIJKING
PUTTE				
	HELSTRAAT	1	15	
BEERZEL				

VELDENSTRAAT-HOOGSTRAAT	1,5	23	
VELDENSTRAAT-RIJMETERSTRAAT	2,0	30	
BARFELSTRAAT	1	0	ONTEIGENING NODIG I.F.V. ONTSLUITING
BIEZENSTRAAT	0,5	0	ONTEIGENING NODIG I.F.V. ONTSLUITING
H. LAMBRECHTSTRAAT	1,3	0	TUINEN BIJ BESTAANDE WONINGEN
JAN DE CORDESSTRAAT	1,5	0	ONTEIGENING NODIG I.F.V. ONTSLUITING
VOETBALVELDEN	4,0	60	
SOLLEVELDEN	0,5+0,5	15	AFWERKEN VERKAVELING
TOTAAL		143	

TABEL 2 : NIET-UITGERUSTE ONBEBOUWDE TERREINEN IN WOONGEBIED

- **Categorie 3: Onbebouwde percelen in goedgekeurde verkavelingen**

Uit de in april 2004 geactualiseerde inventaris van de onbebouwdepercelenn in goedgekeurde verkavelingen blijkt dat het aanbod binnen de gemeente Putte nog **196 loten** bedraagt. De meeste van deze percelen zijn gelokaliseerd in de kernen Putte en Beerzel. Volgende verkavelingen vertegenwoordigen meer dan de helft van het aanbod:

- Putte: Pachtersvelden (8), Kapelstraat-Lierbaan (14) en zijweg Kapelstraat (13)
- Beerzel: Hoogstraat-Elzenstraat (20), Bijenstraat (13), Rijmeterstraat (18) en Biezenstraat (19).

De andere verkavelingen betreffen kleinere verkavelingen die momenteel minder dan vijf onbebouwde loten tellen.

- **Categorie 4: Woonuitbreidingsgebieden**

In de gemeente vinden we nog een aantal niet-aangesneden woonuitbreidingsgebieden. Wanneer deze gebieden worden aangesneden kunnen binnen deze gebieden **481 bijkomende bouwpercelen** worden ontwikkeld (met dichtheid van 15 wo./ha). Woonuitbreidingsgebieden zijn per definitie geen woongebied en worden dus niet meegerekend in het juridisch aanbod aan bouwmogelijkheden.

- **Totaal aanbod aan bouwmogelijkheden tegen 2007 (situatie april 2004)**

De som van de geïnventariseerde kavels van categorie 1, categorie 2 en categorie 3 geven ons het absoluut aanbod aan bouwmogelijkheden tot 2007. De kavels in woonuitbreidingsgebied (categorie 4) worden beschouwd als kavels die in principe niet tot de juridische voorraad behoren en worden dus niet meegerekend. Dit geeft ons volgende samenvattende tabel:

	GRONDEN LANGS	NOG BOUWRIJP TE MAKEN	IN GOEDGEKEURDE	TOTAAL
Putte	301	15		
Beerzel	307	128		
Grasheide	126	0		
Peulis	98	0		
TOTAAL	832	143	196	1171

TABEL 3 : TOTAAL AANBOD TE REALISEREN TEGEN 2007 (ABSOLUUT)

5.1.6.2. CONFRONTATIE VAN BEHOEFTE EN AANBOD

Niet alle theoretisch beschikbare bouwgronden zullen de eerstvolgende jaren daadwerkelijk op de markt komen. In de vakliteratuur¹² worden de volgende standpunten ingenomen:

- Slechts 30% van de theoretische beschikbare percelen langs uitgeruste weg komen op de markt (periode van 10j.).
- Ongeveer 50% van de theoretische beschikbare percelen binnen niet-vervallen verkaveling / gronden met een woonbestemming in goedgekeurde BPA komen op de markt (periode van 10j.)
- Voor de berekening van het aanbod aan woningen in de binnengebieden is een dichtheid gehanteerd van 15 woningen/ha in de kernen van het buitengebied. Dit zijn de minimum woondichtheden zoals voorgeschreven door het RSV. Aangezien er vanuit gegaan wordt dat deze binnen de tien jaar in principe allemaal op de markt komen, betekent dit dat er tegen 2007 40% ontwikkeld wordt.
- De woonuitbreidingsgebieden worden niet meegerekend: in het beleid moet er beslist kunnen worden wat de toekomst van deze gebieden moeten zijn (volgens RSPA).
- Voor het overvloedige aantal leegstaande woningen wordt er vanuit gegaan dat zij allen op de markt zouden kunnen komen.

Aangezien het aanbod en de behoefte berekend werd op basis van gegevens uit 2003 en de planningstermijn vanaf 2003 tot 2007 nog slechts 4 jaar behelst, wordt hierna een realisatiegraad gehanteerd van:

- in goedgekeurde verkaveling:	80% x 4/10=	32%
- langs uitgeruste wegen:	50% x 4/10=	20%
- t.a.v. niet ontsloten overige onbebouwde percelen:	100% x 4/10=	40%

¹² Dit percentage is ook voorgeschreven in de ministeriële omzendbrief RO 97/03

Voor de periode 2001-2007 wordt derhalve volgend geïnterpreteerd bijkomend aanbod aan woongelegenheden vooropgesteld:

	absoluut	realisatie-%	geïnterpreteerd
in goedgekeurde verkavelingen (categorie 3)	196	32 %	63
langs uitgeruste weg (categorie 1)	832	20 %	166
nog bouwvrij te maken gronden in binnengebieden	143	40 %	57
	1171		286

TABEL 4 : GEINTERPRETEERD BIJKOMEND AANBOD AAN WOONGELEGENHEDEN

Op basis van vorige berekeningen komen we tot een volgend resultaat:

AANBOD	BEHOEFTE	CONFRONTATIE
286	-287	-1

TABEL 5 : CONFRONTATIE BEHOEFTE- AANBOD

Er dient derhalve vastgesteld dat het aanbod voor de planperiode tot 2007 net voldoende groot is en er in principe zo goed als geen behoefte is om bijkomende woongebieden te creëren. Bovendien moet worden opgemerkt dat bij de berekening van het aantal beschikbare kavels er vanuit gegaan is dat op elke kavel één woning zou worden gerealiseerd. Meestal is dit het geval. Op een aantal percelen worden meergezinswoningen gerealiseerd. Van de nieuwe realisaties bestaan 7 % uit de bouw van appartementen.. In de veronderstelling dat in de toekomst eenzelfde aandeel eengezinshuizen wordt gebouwd betekent dit dat in de toekomst op iedere kavel gemiddeld 1,07 woningen worden gerealiseerd. Dit houdt in dat er bij een passief woonbeleid er 306 woningen gerealiseerd kunnen worden op de beschikbare kavels (286 x1.07), waardoor er zelf een overaanbod van 19 woongelegenheden ontstaat.

5.1.6.3. ZOEKLOCATIES VOOR BIJKOMENDE WOONGELEGENHEDEN (VOLGENDE PLANPERIODES)

De woonbehoeftestudie toont aan dat het ontwikkelen van de mogelijkheden binnen het juridisch aanbod net voldoende moet zijn om de bijkomende behoefte tot 2007 op te vangen. In principe hoeven dus geen woonuitbreidingsgebieden aangesneden of nieuwe woongebieden gecreëerd te worden. De gemeente heeft wel al een aantal zoeklocaties geselecteerd die in aanmerking komen om tijdens de volgende planperiode als bijkomend woongebied gerealiseerd te worden:

- Het betreft een stuk landbouwgebied tussen de Kleinmannekensstraat, de Bredestraat, de Mechelbaan en de Lierbaan. Het gebied sluit aan bij de bestaande bejaardenwoningen van het OCMW (Lijsternest). Bij de realisatie van

dit project gaat grote aandacht naar de groene dooradering van het gebied. Het gebied wordt als een groen woonpark ingericht, met complementaire zachte functies: er wordt ruimte gecreëerd voor speelveldjes, jeugdlokalen, parkgebiedjes, ... (grote multifunctionaliteit). De inrichting van dit gebied zal door de gemeente gestuurd worden met het oog op het bewaken van de ruimtelijke samenhang en de (woon)kwaliteit.

- Daarnaast wil de gemeente ook het woonuitbreidingsgebied in de kern van Putte verder invullen, hoofdzakelijk in functie van sociale huisvesting. In eerste instantie wil men het noordoostelijk deel van het gebied realiseren dat het dichtst bij de Mechelbaan gelegen is. Daarnaast wil men ook het nog vrijliggende stuk woonuitbreidingsgebied ten noorden van de Zwanelei invullen.

Deze beide gebieden sluiten morfologisch aan bij de kern van het hoofddorp Putte en de realisatie ervan kan gekaderd worden binnen het beleid om het hoofddorp Putte te versterken en af te werken. Bij de ontwikkeling van deze gebieden gaat voldoende aandacht naar sociale woningbouw.

(Deze gebieden kunnen na 2007 worden aangesneden op voorwaarde dat:

- 1. Ofwel een nieuwe bijkomende behoefte kan aangetoond worden (eventueel op basis van een geactualiseerde woonbehoeftestudie).*
- 2. Ofwel de gebieden gecompenseerd worden door juridisch woongebied op een andere plaats. De compensaties moeten hard gemaakt worden d.m.v. ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) die de compensatiegebieden herbestemmen naar een effectieve open ruimtefunctie. Functies die binnen de gewestplanbestemming woongebied vanzelfsprekend zijn, zoals speelplointjes, buurtparkjes en tuinen, komen dus niet in aanmerking. Bij voorkeur wordt gezocht naar gebieden buiten het hoofddorp (in de woonkernen). Deze RUPs moeten gelijktijdig worden opgemaakt met het RUP waarin de corresponderende herbestemming naar woongebied wordt uitgevoerd. In de programmatie dient deze link ook expliciet gelegd te worden.*
- 3. Ofwel er door een gewijzigde planningscontext op bovenlokaal niveau nieuwe mogelijkheden gecreëerd worden.)*

Bovenstaande passage in cursief en tussen haakjes werd van goedkeuring onthouden in het goedkeuringsbesluit van de Bestendige Deputatie van 27 juli 2006.

5.1.6.4. RUIL WOONGEBIED/OPENRUIMTEGEBIED

In Peulis wordt een stuk landbouwgebied omgezet worden naar woongebied. Als compensatie hiervoor kan een vrijliggend woongebied van ongeveer dezelfde oppervlakte een open ruimte bestemming krijgen (landbouwgebied). Het betreft het stuk woongebied tussen de Groenstraat en de Mechelbaan dat kan geruild worden door het stuk restgrond (momenteel landbouwgebied) tussen de Mechelbaan en de Oude Putsebaan. Bij de gewenste ontwikkeling van de kern Peulis (zie hoofdstuk 6.2.1) worden beide gebieden gesitueerd.

KAART 2 : GEWENSTE WOON- EN LEEFSTRUCTUUR OP MESONIVEAU

5.2. GEWENSTE RUIMTELIJK – ECONOMISCHE STRUCTUUR OP MESONIVEAU

5.2.1. UITGANGSPUNTEN OP BASIS VAN DE TERUGKOPPELING NAAR ELEMENTEN VAN DE BESTAANDE STRUCTUUR

5.2.1.1. AANDACHTSPUNTEN UIT DE ANALYSE VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

In Putte zijn er een tiental juridische zones voor industrie en ambachten (gewestplan of door BPA's). De grootste zone is het industrieterrein "Klein Boom" (9,5 ha). Deze site is goed gelegen langs de N15 en nabij de kern van Putte. Verder zijn er nog het industrieterrein aan de Koningsbaan en de ambachtelijke zones aan de Tinstraat (Muggenberg) en de Leuvensebaan. Ook deze zones hebben een oppervlakte die groter is dan 5 ha. Daarnaast zijn er verspreid over de gemeente nog een aantal 'paarse vlekjes'; de meeste geïsoleerde bedrijven zijn echter niet bevestigd op het gewestplan. Binnen deze groep treffen we heel wat zonevreemde bedrijven aan. Het handelsgebeuren doet zich vooral voor in de woonkernen; langs de N15 vinden we uitlopers van de kernen van Beerzel en Putte waarlangs ook een aantal handelszaken gevestigd zijn. De tewerkstelling in Putte wordt gekenmerkt door een lichte daling van het aandeel van de primaire sector en een stijging van het aandeel van de secundaire en tertiaire sector. De tertiaire sector blijft veruit het belangrijkste.

Gewestelijke bevoegdheid

Het is in principe de taak van het Vlaams Gewest om bedrijventerreinen voor historisch gegroeide bedrijven te ontwikkelen/uit te breiden. In Putte zijn twee historisch gegroeide bedrijven¹³ gelegen: Bofin en Veralu. Beide bedrijven zijn gelegen binnen een juridische erkend industrieterrein, maar de uitbreidingsmogelijkheden binnen de geëigende zones zijn zeer beperkt. Wanneer deze bedrijven in de toekomst verder willen uitbreiden, zal daartoe een gewestelijk RUP moeten worden opgemaakt door het Vlaams Gewest.

Daar de gemeente momenteel werkt aan de opmaak van een sectoraal BPA/RUP zonevreemde bedrijven en de problematiek acuut is, suggereert de gemeente om het bedrijf Veralu (nabij kern Beerzel) op te nemen in dit sectoraal BPA/RUP. Dit bedrijf ligt momenteel (bijna volledig) binnen een juridische bedrijvenzone, maar heeft geen uitbreidingsmogelijkheden meer.

¹³ Volgens het RSV kan een historisch gegroeid bedrijf omschreven worden als een *regionaal bedrijf, dat morfologisch en ruimtelijk verweven is met de omgeving en dat een specifieke sociaal-economische relatie heeft met de omgeving*. Dit geldt zowel voor Veralu als Bofin. Deze bedrijven zijn van bovenlokaal niveau (oppervlakte, afzetmarkt, tewerkstelling,...); beide zijn opgericht op de huidige locatie en zijn belangrijk voor de tewerkstelling binnen de gemeente.

Provinciale bevoegdheid

Het is de taak van de Provincie om de behoefte aan lokale bedrijventerreinen te verdelen over de categorieën stedelijk gebied en hoofddorpen. Putte is niet geselecteerd als economisch knooppunt. Als hoofddorp type II in het buitengebied kan voor Putte een pakket lokale bedrijventerreinen toegedeeld worden van ca. 5 ha.

Gemeentelijke bevoegdheid

De gemeente heeft de bevoegdheid om bedrijventerreinen voor nieuwe bedrijvigheid vast te leggen in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, en dit op basis van de specifieke economisch beleidscategorieën van de gewenste nederzettingsstructuur. De gemeente speelt ook een belangrijke rol in het uittekenen van de ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde bedrijven.

5.2.1.2. GENEREREN VAN KWALITEITSVERHOOGING DOOR POTENTIE-VERSTERKING EN WEGWERKEN VAN KNELPUNTEN

→ Potentie-versterking

- verwevenheid aan functies kwalitatief ondersteunen in de hoofdkern
- uitbreidingsmogelijkheden creëren voor historisch gegroeide bedrijven (Bofin en Veralu)
- verder verdichten en optimaliseren van de bestaande industrieterreinen
- N15 i.f.v. ontsluiting naar hoger wegennet, in het bijzonder van de bedrijvenzone “Klein Boom”
- Opmaak masterplan/RUP Klein Boom

→ Wegwerken van knelpunten

- wegwerken van de negatieve effecten van de bedrijven langsheen de N15 op het nabije woon- en leefmilieu.
- beheersen van de verspreide bedrijvigheid in de open ruimte
- selecteren van zoekzone voor bijkomend bedrijventerrein om de behoefte op te vangen i.f.v. bedrijven die op hun huidige locatie niet meer kunnen uitbreiden, bedrijven die moeten geherlocaliseerd omwille van de hinder voor de omgeving en/of nieuw te ontwikkelen bedrijven
- beheersen van het waterinfiltratiegehalte dat door het groot aandeel monoliete verhardingen beperkt wordt
- Aandacht voor ruimtelijke integratie van bestaande bedrijvenzones
- De gemeente Putte telt heel wat zonevreemde bedrijven, voor deze bedrijven moet een juridisch kader worden gecreëerd.

5.2.2. VISIE OP DE GEWENSTE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR

Ook hier bepaalt de grote verscheidenheid van de bestaande ruimtelijk-economische structuur in grote mate de visie over de toekomstige ontwikkelingen van de bedrijvigheid in Putte. Putte is dan al niet geselecteerd als economisch knooppunt, toch heeft de gemeente een aantal troeven. De aanwezigheid van de N15 en de bestaande bedrijvenzone "Klein Boom" zijn twee belangrijke ruimtelijk-economische aspecten. Bovendien is er een zekere bestaande economische dynamiek. Het is belangrijk deze economische bedrijvigheid binnen de gemeente kansen te geven. Concreet betekent dit onder meer het verbeteren van het bestaande aanbod en het ontwikkelen van bijkomende mogelijkheden in functie van herlokalisatie van bestaande bedrijven en het opstarten van nieuwe bedrijven. Daarnaast moeten ook een duidelijk beleidskader gecreëerd worden voor bestaande bedrijven die (bij uitbreiding) zonevreemd zijn.

5.2.3. RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN

In deze rubriek formuleren we een aantal beleidselementen die kunnen bijdragen tot een ruimtelijk – economisch beleid. Om tot een doelgericht beleid te komen is het noodzakelijk om gebiedsgericht te werken. Hiernavolgend zullen de bovenbeschreven krachtlijnen vertaald worden naar een aantal ruimtelijke beleidselementen.

1. Streven naar een optimale integratie van niet - storende economische activiteiten in het woongebied

a) uitbouw van een kernwinkelgebied voor kleinhandel en diensten

Putte beschikt over een goed uitgerust handelsapparaat met een bovenlokale aantrekkingskracht. Wil men de draagkracht van het centrum behouden en versterken, dan is concentratie en differentiatie van het handelsaanbod in de centra van Putte (en Beerzel) het streefdoel. Om dit te bereiken moet de verwevenheid van verschillende winkeltypes en andere centrumfuncties verder worden gestimuleerd.

b) Verweving van aanvaardbare functies in de hoofdkern Putte

Aansluitend bij het vorige is het van belang dat de ruimtelijke segregatie van allerlei functies en activiteiten in het hoofddorp Putte wordt tegengegaan. In plaats hiervan dient gestreefd te worden naar een zo groot mogelijke, maar aanvaardbare vermenging van functies zonder dat de draagkracht van de (woon)omgeving overschreden wordt. Dit betekent dat sommige activiteiten die wegens hun hinder, hun schaal, enz. niet binnen de kern aanvaardbaar zijn, zich elders (op een lokaal bedrijventerrein) moeten herlocaliseren. Alle andere functies daarentegen moeten toegelaten en zelfs versterkt worden in het hoofddorp.

c) Herlokalisatiebeleid voor hinderlijke bedrijven

De ruimtelijke verwevenheid van een aantal bedrijven strookt in sommige gevallen niet meer met de wooneisen. Voor dergelijke bedrijven moet gedacht worden aan een eventuele overplaatsing naar een lokaal bedrijventerrein. In de praktijk kunnen twee soorten redenen worden genoemd waarom het gewenst kan zijn dat bestaande bedrijven uit het woongebied (in het gewestplan) worden overgeplaatst:

- Het bedrijf veroorzaakt voor het wonen een onacceptabele hinder die niet bij de bron kan bestreden worden;
- Handhaving van het bedrijf of bedrijfsruimten kunnen een aanzienlijke verbetering van de woonwijk in de weg staan.

In het kader van dit structuurplan wordt geen uitspraak gedaan over de "hinderlijke" bedrijven afzonderlijk. De beoordeling of een bedrijf al of niet hinderlijk is voor de (woon)omgeving wordt naast een aantal objectieve criteria (milieuhinder, verkeersaanrekening, enz.) bepaald door Vlarem. Deze benadering situeert zich enerzijds op het vergunningenbeleid qua Vlarem en anderzijds op het niveau van de ruimtelijke uitvoeringsplannen. De gemeente waakt er bij een herlokalisatie naar een bedrijventerrein over dat er bij de vestiging van een nieuw bedrijf minder hinder is voor de omgeving.

2. Optimaal ontwikkelen en inrichten van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen

Bij de ontwikkeling en inrichting van de bestaande en nieuwe bedrijventerreinen dient rekening te worden gehouden met volgende zaken:

- De ligging van het bedrijf ten opzichte van de gewenste landschappelijke en natuurlijke structuur: de groene aders in het landschap moeten zoveel mogelijk behouden en versterkt worden.
- Bij de invulling van nieuwe KMO-zones en bij de afwerking van bestaande KMO-zones dienen de bedrijven landschappelijk geïntegreerd worden met de omgeving, (zowel de woonomgeving als het open ruimtegebied). Wanneer er zich door nieuwe ontwikkelingen mogelijkheden voordoen bij de KMO-gebieden die reeds volledig zijn ingevuld (Koningsbaan en Leuvensebaan) moet een zo optimaal mogelijke landschappelijke integratie worden nagestreefd.
- Bij de invulling van de bestaande bedrijvenlocaties en de uitbreiding van deze dient verder aandacht besteed te worden aan de eenheid in aanleg, de algemene esthetiek en vormgeving;
- Er dient gezocht te worden naar ruimtelijke principes in functie van een beperkt ruimtegebruik, zowel bij het optimaliseren van de bestaande terreinen als bij de aanleg van nieuwe terreinen. Het gaat om:

- Het herdenken van gabarietsbepalingen in functie van een beperkt ruimtegebruik, te nuanceren naar de ligging ten opzichte van de woonomgeving (bijvoorbeeld ondergrondse constructies, parkeren op het dak, enz.).
 - De integratie van bedrijfsgebouwen
 - De conciërgewoning en het bedrijfsgebouw moeten architecturaal een éénheid vormen
 - De sensibilisering rond collectief ruimtegebruik (bijvoorbeeld bij buffering, parkeerplaatsen, laad- en loszones)
- Belangrijk bij de inrichting van een bedrijvenlocatie is de algemene waterbeheersing; dit betekent ondermeer het tegengaan van overstromingsproblemen door bijvoorbeeld het aanleggen van wachtbekkens, zorg voor maximale infiltratie door het vermijden van grote monoliete verhardingen, het aanleggen van wadi's, het respecteren van het bestaande grachtenstelsel, aanleggen van bijkomende grachten. Daarnaast is het ook belangrijk om een individuele of collectieve waterzuivering te voorzien indien er geen zuivering van het afvalwater is.

Bovenbeschreven zaken dienen opgenomen te worden bij de opmaak van gemeentelijk uitvoeringsplannen. Dit geldt ook voor de opgestarte BPA's, die later gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen kunnen worden, afhankelijk van timing.

3. Creëren van ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor ruimtelijk verspreide bedrijvigheid

Het belang dat wordt gehecht aan de landschappelijke, natuurlijke en milieutechnische kwaliteiten van de open ruimte maakt dat een aantal niet aan de omgeving gebonden activiteiten al of niet verder kunnen ontwikkeld worden. Afhankelijk van hun ruimtelijke impact, de activiteit op zich en de eventuele grondgebondenheid, moet per bedrijf uitgemaakt worden of zij kunnen bestaan met of zonder mogelijkheden tot uitbreiding of zich moeten herlokaliseren. *(Indien het 'herlokaliseren' voor een aantal bedrijven niet mogelijk is en het niet past in het gewenste ruimtelijke beleid dan moet ruimte gelaten worden voor een geringe uitbreiding en/of een assortiments- of productieverandering.)*

Bovenstaande passage in cursief en tussen haakjes werd van goedkeuring onthouden in het goedkeuringsbesluit van de Bestendige Deputatie van 27 juli 2006.

a) Ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden creëren voor bestaande bedrijven buiten bedrijventerrein

Door het opmaken van een afwegingskader (selectiecriteria) kan men een globale beoordeling geven aan de bedrijven die gesitueerd worden buiten bestaande bedrijventerreinen. In het kader van het structuurplan is het wenselijk te streven naar het opstellen van dergelijke criteria. Hiertoe kan aan volgend afwegingskader gedacht worden:

Selectiecriteria:

Alle zonevreemde bedrijven of bedrijven die bij uitbreiding zonevreemd worden, worden gesitueerd op kaart met overlay van de gewenste nederzettingsstructuur, de gewenste agrarische structuur, de gewenste natuurlijke structuur en de gewenste verkeersstructuur. Vervolgens kan ieder bedrijf door het toekennen van coëfficiënten beoordeeld worden op basis van volgende criteria:

- ligging binnen de (gewenste) nederzettingsstructuur
- bereikbaarheid: ligging t.o.v. het primaire en secundaire wegennet
- Ontsluiting via woonstraten is onaanvaardbaar
- Het bedrijf veroorzaakt geen milieuhinder voor de omgeving (geurhinder, lawaaihinder, stofhinder, straling, afval)
- Vlarew-wetgeving
- ligging t.o.v. de (gewenste) woon- en leefstructuur
- ligging t.o.v. de (gewenste) agrarische en natuurlijke structuur
- ligging t.o.v. overstromingsgebieden

Met betrekking tot de zonevreemde bedrijven worden reeds duidelijk een aantal standpunten ingenomen:

- bedrijven in of aan de rand van woonkernen mogen zich mits een aantal landschappelijke randvoorwaarden verder ontwikkelen
- bedrijven in de woonlinten mogen zich eveneens verder ontwikkelen mits een aantal landschappelijke randvoorwaarden naar het achtergelegen agrarisch gebied (landschappelijke integratie en indien noodzakelijk aanleg groenbuffer¹⁴, behouden doorzichten en zichtrelaties¹⁵, kleinschaligheid,...);
- bedrijven gelegen in natuurgebied of waardevol landbouwgebied moeten op termijn geherlokaliseerd worden naar ofwel een lokaal bedrijventerrein wanneer het een kleine onderneming betreft, ofwel een regionaal bedrijventerrein als het gaat om een groot bedrijf.

De gemeente Putte telt heel wat zonevreemde bedrijven. I.f.v. deze bedrijven werd in het voorjaar van 2004 een sectoraal BPA opgestart. Alle zonevreemde bedrijven werden daarbij aangeschreven; 34 bedrijven reageerden en stuurden de enquête terug. Op basis van de hierboven beschreven basisprincipes werd in de voorontwerpfase van het BPA een eerste ruimtelijke afweging gemaakt. Deze is hieronder louter informatief opgenomen.

¹⁴ In het RSPA wordt buffering als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke buffering is het van elkaar afschermen van twee of meer functies of activiteiten, hetzij door ze op een zekere afstand van elkaar te houden, hetzij door het aanbrengen van een andere functie of activiteit ertussen, bijvoorbeeld een groenscherm tussen een bedrijventerrein en een woonwijk."

¹⁵ Zie ook bij het beleid voor woonlinten in de *gewenste nederzettingsstructuur*.

De zonevrije bedrijven sluiten bijna allemaal aan bij een juridisch erkend woongebied of bij een ambachtszone. De gemeente is dan ook van oordeel dat de meeste zonevrije bedrijven ruimtelijk aanvaardbaar zijn, op voorwaarde dat de huidige kleinschaligheid behouden blijft. Op basis van een eerste (voorlopige) ruimtelijke afweging in het kader van het sectoraal BPA/RUP - volgens de hierboven beschreven principes - kwam men tot een classificatie¹⁶. **Deze classificatie is enkel indicatief.** Het BPA is immers nog in voorontwerpfase; na een grondigere afweging kan deze classificatie nog wijzigen.

- *klasse 1: Bedrijven die op basis van voormelde principes niet mogen uitbreiden. Deze bedrijven kunnen in principe verder werken binnen de bestaande gebouwen met de uitspraak dat herlokalisatie op korte of middellange termijn is aangewezen. Bij stopzetting van de activiteiten wordt geen nieuwe zonevrije bedrijvigheid toegelaten.*

17	Joma keukens bvba	Schrieksesteenwea 129a	Putte
19	Van der Auwera en co	Houwstraat 45	Putte-Beerzel
23	De Schutter nv	Leuvensebaan 139	Putte
25	Fleerackers - Pauwels	Bredestraat 194	Putte-Beerzel

- *Klasse 2: Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en beperkte uitbreidingen zijn mogelijk. Een echte schaalvergroting van het bedrijf is niet toegelaten. De toegelaten activiteiten worden beperkt. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft.*

1	Euro-Strike nv	Mechelbaan 587	Putte
3	Jacobs nv	Leuvensebaan 174	Putte
4	Frans Aaro bvba	Vaatiesstraat 42	Putte
5	Goossens bvba	Abeelstraat 2a	Putte
7	B&G woninarenovatie nv	Booischootbaan 41	Putte
8	Meat-impex nv	Bareelstraat 73	Putte-Beerzel
9	Fransen J. bvba	Schrieksesteenwea 65	Putte
10	De Wandeleer Auaust nv	Grensstraat 63	Keerberaen
11	Frans Jules nv	Vaatiesstraat 14	Putte
12	Nauwelaerts/G.T.C. bvba	Vaatiesstraat 30	Putte
13	Schroven Jos bvba	Mechelbaan 253	Putte-Beerzel
15	Garaae Broes-De Weser	Mechelbaan 777	Putte- Peulis
16	Garaae Meulders bvba	Mechelbaan 294	Putte
18	Van Hoof bvba	Mechelbaan 659/1	Putte
21	Verstraeten bvba	Mechelbaan 642	Putte-Peulis
26	Vertommen L.	Mechelbaan 667	Putte
27	Garaae Mon bvba	Leuvensebaan 198	Putte
28	Van den Acker bvba	Tinstraat 36	Putte

¹⁶ De omschrijving van de verschillende klassen werd overgenomen uit de omzendbrief RO 2000/01 over het planologisch attest, het bedrijfs-BPA en het sectoraal BPA - zonevrije bedrijven

30	Verstrepn	Mechelbaan 664	Putte
31	Peeters nv	Mechelbaan 825	Putte-Peulis
32	Garaae Aerts bvba	Steenovenstraat 1	Putte
33	Vervoort	Mechelbaan 286	Putte
34	Cornelis	Mechelbaan 607	Putte

- *Klasse 3: Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en beperkte uitbreidingen zijn mogelijk. Een echte schaalvergroting van het bedrijf is niet toegelaten. Er worden echter geen beperkingen opgelegd voor de aard van de activiteiten.*
- *Klasse 4: Bedrijven die zich verder kunnen ontwikkelen. De randvoorwaarden voor de uitbreiding worden vastgelegd per bedrijf in functie van de omgeving. De toegelaten activiteiten worden beperkt. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft.*
- *Klasse 5: Bedrijven die zich verder kunnen ontwikkelen. De randvoorwaarden voor de uitbreiding worden vastgelegd per bedrijf in functie van de omgeving. Er worden echter geen beperkingen opgelegd voor de aard van de activiteiten.*

20	Veralu nv	Koninasbaan 86	Putte-Beerzel
----	-----------	----------------	---------------

6 bedrijven die reageerden op de enquête werden niet meegenomen in de eerste ruimtelijke afweging:

- *3 bedrijven blijken geen ambachtelijk, industrieel agrarisch toeleverend of agrarisch verwerkend bedrijf te zijn (De Beerzelse bijters, Familla nv en C.F.B. nv)*
- *3 bedrijven zijn niet volledig vergund (Claes Eddy, Harten Vijf en G&D Construct)*

b) Herlokalisatie naar een bedrijventerrein

Voor die bedrijven met uitbreidingsbehoeften maar geen mogelijkheden ter plaatse en voor bedrijven die ruimtelijk niet inpasbaar zijn, wordt gekozen voor een herlokalisatie naar een lokaal bedrijventerrein.

4. Creëren van ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor historisch gegroeide bedrijven

In het RSV is een historisch gegroeid bedrijf als volgt omschreven: *"Een historisch gegroeid bedrijf kan omschreven worden als een regionaal bedrijf, dat morfologisch en ruimtelijk verweven is met de omgeving en dat een specifieke sociaal-economische relatie heeft met de omgeving."*

Op Vlaams niveau wordt 500 ha voorzien voor de herlokalisatie en uitbreiding van historisch gegroeide bedrijven. Deze 500 ha voor historisch gegroeide bedrijven heeft alleen betrekking op de oppervlakte van herlokalisatie of omvangrijke (meer dan 5 ha) uitbreiding ter plaatse van een historisch gegroeid bedrijf in een gemeente die niet geselecteerd is als economisch knooppunt. De afbakening gebeurt in principe door het Vlaams Gewest, in overleg met de provincie en de gemeente.

5. Opmaak van een ruimtebalans

De ruimtebalans is de confrontatie tussen vraag en aanbod. Voor het voeren van een dynamisch ruimtelijk – economisch beleid is het noodzakelijk dat de gemeente een strikte inventaris bijhoudt van het aanbod. Dit houdt in:

- dat een jaarlijkse aangepaste inventaris moet opgemaakt worden van o.a. nog niet aangesneden grote aaneengesloten delen industrie- of ambachtelijk terrein;
- het inventariseren van de onbebouwde industriële percelen en leegstaande of uit gebruik genomen gebouwen, e.a.

KAART 3: AANZET TOT GEBIEDSGERICHTE AANPAK VAN DE ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

5.2.4. OPVANGEN VAN DE BIJKOMENDE ECONOMISCHE BEHOEFTE

5.2.4.1. ZOEKZONE VOOR EEN LOKAAL BEDRIJVENTERREIN: RUIMTELIJKE AFWEGING

De ruimtelijke verwevenheid van een aantal bedrijven strookt in sommige gevallen niet meer met de wooneisen. Voor dergelijke bedrijven moet gedacht worden aan een eventuele overplaatsing naar een lokaal bedrijventerrein, mits het bedrijven zijn van kleinere omvang. Een lokaal bedrijventerrein kan ook worden ontwikkeld in functie van nieuwe lokale bedrijven of de uitbreiding van bestaande bedrijven. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt een lokaal bedrijventerrein omschreven als:

“Het lokale bedrijventerrein is in principe bestemd voor lokaal verzorgende bedrijven met uitsluiting van zuivere kleinhandelsbedrijven. Lokale verzorgende bedrijven zijn beperkt in omvang, hebben een functionele relatie met de kern en hebben een beperkte (= lokale) reikwijdte. Het lokale bedrijventerrein heeft een beperking in oppervlakte tot 5 ha. en de kaveloppervlakte wordt afgestemd op lokale bedrijven. De locatie dient aan te sluiten bij een hoofddorp of bij een bestaand bedrijventerrein. De ontsluiting gebeurt via gemeentelijke verzamelwegen die aansluiten op primaire of secundaire wegen”.

Volgens de opties van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen maakt de gemeente Putte deel uit van het buitengebied. In de kernen van het buitengebied kunnen lokale bedrijventerreinen gevestigd worden, mits deze aan bepaalde voorwaarden voldoen. Er werden een aantal locaties ten opzichte van elkaar afgewogen; daarbij werd er vanuit gegaan dat het bijkomend lokaal bedrijventerrein bij voorkeur aansluit bij een reeds bestaande bedrijvenzone:

- Uitbreiding Muggenberg:
 - + Aansluitend bij een bestaande bedrijvenzone;
 - + De ontsluiting gebeurt via de Tinstraat die in het mobiliteitsplan geselecteerd is als vrachtroute. Het lijkt echter niet aangewezen om naast het bestaande vrachtverkeer nog veel bijkomend verkeer te genereren.
 - De bedrijvenzone sluit niet aan bij een woonkern;

De huidige voorraad kan aangesneden worden in functie van de afwerking en de interne organisatie van de KMO-zone

- Uitbreiding Bedrijvenzone Leuvensebaan:
 - + Aansluitend bij een bestaande bedrijvenzone;
 - De ontsluiting gebeurt via de Leuvensebaan. Dit betekent dat het vrachtverkeer doorheen de kern van Putte moet om via de N15 het hoger wegennet te bereiken;

- *De bedrijvenzone ligt in de omgeving van een aantal waardevolle open ruimtegebieden.*
- *De bedrijvenzone sluit niet aan bij een woonkern;*
- **Uitbreiding Bofin:**
 - + *Aansluitend bij een bestaande bedrijvenzone;*
 - + *Gelegen langsheen de N15 die voor een vlotte ontsluiting zorgt naar het hoger wegennet;*
 - + *De bedrijvenzone sluit nauw aan bij de kern van Peulis;*
 - *De bedrijvenzone is momenteel amper 2 ha groot (enkel bedrijf Bofin); het gebied ligt geklemd in een juridisch woonlint waardoor deze locatie niet aangewezen lijkt.*
- **Ontwikkeling KMO-zone nabij Heestenheide**
 - + *Gelegen langsheen de N10 die voor een vlotte ontsluiting zorgt naar het hoger wegennet;*
 - *Niet aansluitend bij een bestaande bedrijvenzone;*
 - *De bedrijvenzone sluit niet aan bij een hoofddorp of woonkern.*
- **Uitbreiding Klein Boom:**
 - + *Inbreiding van en aansluitend bij het bestaande bedrijventerrein Klein Boom;*
 - + *Nauw aansluitend bij de kern van het hoofddorp Putte;*
 - + *Gelegen langsheen de N15 die voor een vlotte ontsluiting zorgt naar het hoger wegennet (de geplande doortrekking van de R6);*
 - + *Multifunctionaliteit van de site; het ontwikkelen van een bijkomend bedrijventerrein kan kaderen in een globaal plan voor de site waarbinnen ook bijkomende gemeenschaps- en groenvoorzieningen kunnen voorzien worden;*
 - + *De eigendomsstructuur is gunstig; een groot aantal van de gronden is in eigendom van de gemeente of van de bestaande bedrijven die vragende partij zijn voor uitbreiding; daardoor is het op korte termijn realiseerbaar;*
 - + *De uitbreiding is – bij een goede landschappelijke integratie – niet storend voor de omliggende functies;*
 - *Zone moet in eerste instantie uitgebreid worden; de inbreidingsmogelijkheden (kleiput) kunnen pas in een volgende fase benut worden nadat de kleiput gedempt is.*

Op basis van deze afweging lijkt de keuze voor uitbreiding van de zone “Klein Boom” de meest logische.

5.2.4.2. BIJKOMEND LOKAAL BEDRIJVENTERREIN

1. Binnen Putte is er nog een aanbod van lokale bedrijventerreinen van ongeveer 3,0 ha, de behoefte werd berekend op 6,9 ha. Dit geeft dat er netto nog ongeveer 3,9 ha lokale bedrijventerreinen moeten gezocht worden in functie van endogene groei.
2. Daarnaast wordt voor de herlocalisatie van zonevreemde bedrijven een streefcijfer van 3,0 ha vooropgesteld. Zoals reeds vermeld zal dit cijfer i.f.v. het in opmaak zijnde BPA/RUP verder worden onderzocht, verfijnd en eventueel worden aangepast.

5.2.4.3. CONCLUSIE: ONTWIKKELEN BIJKOMENDE ZONE AANSLUITEND BIJ KLEIN BOOM

Op basis van voorafgaande afweging (zie 5.2.4.1) lijkt de keuze voor uitbreiding van de site “Klein Boom” logisch. Bij de realisatie ervan moet deze wel gekaderd worden binnen een groter geheel: binnen deze zone vinden we momenteel al uiteenlopende functies die weinig onderlinge samenhang vertonen. Een centrale groenzone (met waterpartij/bufferbekken) kan als bindend element binnen deze zone fungeren. De coherentie van deze multifunctionele zone moet op basis van een evenwichtig BPA/RUP bewerkstelligd worden. Momenteel werkt de gemeente aan een herziening van het BPA voor deze site, die als voorkeurlocatie werd geselecteerd voor het ontwikkelen van bijkomende economische mogelijkheden. De ruimtelijke vertaling van de visie en de basisdoelstellingen voor de site Klein Boom resulteert in een aantal basisconcepten:



1. Onderzoeken in – en uitbreidingsmogelijkheden KMO-zone
2. Herinrichten omgeving sporthal en gemeenschapscentrum
3. Centraal rustpunt met waterpartij als bufferbekken
4. Alternatieve Fietsverbinding tussen projectzone en kern
5. Duidelijke interne verkeersontsluiting naar N15
6. Groen als bindend & omkaderend element
7. Gepaste nabestemming voor bestaand stort
8. Beleidskader voor de woningen

FIGUUR 1: TOTAALCONCEPT SITE KLEIN BOOM

Deze principes werden in het voorontwerp van de herziening van het BPA/RUP Klein Boom¹⁷ vertaald naar een aantal beleidsopties. De bedrijvenzone moet gefaseerd ontwikkeld worden gezien slechts een deel ervan voor 2007 kan worden ontwikkeld. Er zijn weinig opties wat die fasering betreft. In het voorontwerp van het BPA wordt voorlopig voorgesteld in eerste instantie de achtergelegen terreinen aan te snijden. Deze kunnen immers onmiddellijk gerealiseerd worden. De kleiput kan in de toekomst gedeeltelijk gedempt worden in functie van een inbreiding voor KMO, waarbij een kleinere vijver wordt aangelegd in een groen rustpunt binnen de site Klein Boom (cfr. Masterplan). De dimensionering van deze vijver ondermeer qua waterbergend en bufferend vermogen en als blusvijver dient bij de verdere uitwerking in het RUP te gebeuren in functie van de verschillende bedrijven en verharde oppervlaktes. Deze vijver kan dan ook niet gebruikt worden voor de opvang van afvalwater, tenzij een tertiaire zuivering als dit water reeds aan de vereiste normen voldoet. Voor de vijver, samen met het groene rustpunt waarin deze zal gelegen zijn, dienen mogelijkheden voor natuureducatie gecreëerd te worden. De ontwikkeling van het centrale gedeelte zal pas in de volgende planperiode kunnen gebeuren omwille van de vijver die eerst moet gedempt worden. Op dat moment zal dit voornemen wel opnieuw moeten worden onderzocht, rekening houdend met het dan geldende planningskader.

De fasering voor de site Klein Boom dient in het RUP (dit is de huidige lopende studie omtrent de herziening van het BPA die na de goedkeuring van het GRS als een RUP zal verder gezet worden) vastgelegd te worden na een grondige analyse.

5.2.4.3.1. Lokale bedrijvigheid

Binnen deze planperiode wil de gemeente een zone van bruto ca 4,7 ha realiseren in functie van endogene groei (netto-behoefte van 3,9 ha vermeerderd met 20%). Daarnaast wil men een zone voorzien voor de herlocalisatie van zonevreemde bedrijven. Het streefcijfer dat hiervoor vooropgesteld wordt bedraagt bruto 3,6 ha (netto-behoefte van 3,0 ha vermeerderd met 20%).

5.2.4.3.2. Bovenlokale bedrijvigheid

Als blijkt dat de behoefte aan bijkomende regionale bedrijventerreinen voor de regio Mechelen niet kan opgevangen worden binnen het stedelijk gebied Mechelen en de economische knooppunten binnen de regio, stelt de gemeente voor om een zone binnen de site "Klein Boom" te ontwikkelen in functie van regionale bedrijvigheid. Door de aanwezigheid van de N15, de nabijheid van het stedelijk gebied Mechelen en de ligging t.o.v. de andere deelstructuren lijkt de realisatie van een bovenlokale bedrijvenzone op deze locatie ruimtelijk gezien te overwegen. Daar dit om een bovenlokale bevoegdheid gaat, kan dit enkel beschouwd worden als een suggestie van de gemeente naar de hogere overheden toe.

¹⁷ Op 4 maart 2005 vond een plenaire vergadering plaats betreffende dit BPA.

5.2.4.4. CREËREN VAN UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN VOOR HISTORISCH GEGROEIDE BEDRIJVEN (GEWESTELIJKE BEVOEGDHEID)

In het informatief gedeelte werd de aandacht gevestigd op de aanwezigheid van een aantal bedrijven die *omwille van hun grootschalig karakter en hun tewerkstellingsgraad* moeten beschouwd worden als (historisch gegroeide) regionale bedrijven. Het betreft Bofin en Veralu. Op basis van de subsidiariteit zoals aangegeven in het RSV behoort het tot de bevoegdheid van het Vlaams Gewest om hierover uitspraken te doen en eventueel een RUP op te maken wanneer een uitbreiding ter plaatse buiten de geëigende zone aanvaard wordt. *De gemeente is momenteel bezig met de opmaak van een sectoraal BPA/RUP zonevreemde bedrijven. Omwille van de acute uitbreidingsbehoefte van het bedrijf Veralu suggereert de gemeente om binnen het sectoraal BPA ook een oplossing te creëren voor dit regionaal bedrijf.*

KAART 4 : GEWENSTE RUIMTELIJK- ECONOMISCHE STRUCTUUR OP MESONIVEAU

5.3. GEWENSTE VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR OP MESONIVEAU

Het **mobiliiteitsplan van Putte** werd als bron gebruikt voor het opmaken van de gewenste verkeers- en vervoersstructuur van de gemeente (conform verklaard op de audit van 29 november 2003).

5.3.1. UITGANGSPUNTEN OP BASIS VAN DE TERUGKOPPELING NAAR ELEMENTEN VAN DE BESTAANDE STRUCTUUR

5.3.1.1. AANDACHTSPUNTEN UIT DE ANALYSE VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Het gemeentelijk wegennet wordt bepaald door de oost-westas N15. Deze provincieweg doorkruist de gemeente en vormt een doortocht door de dorpskern van Putte en in mindere mate door de dorpskernen van Beerzel en Peulis. Deze weg is een belangrijke economische drager voor de gemeente. Ten Oosten van Putte, op het grondgebied van Heist-op-den-Berg, kruist deze N15 met de N10 die Aarschot en Lier verbindt. Deze N10 loopt heel even over het grondgebied Putte in het uiterste noordoosten. Op de N15 en N10 zit heel wat vrachtverkeer van en naar het industriegebied op grondgebied Heist-op-den-Berg, dicht tegen de grens met Putte aan. Daarnaast lopen doorheen de gemeente ook diverse verbindingswegen naar de buurgemeenten. De drukste van deze verbindingswegen is de Lierbaan - Leuvensebaan die een doortocht vormt door Putte-centrum. Verder zijn er in Putte geen provincie- of gewestwegen, geen spoorwegen, autosnelwegen of waterwegen.

Provinciale bevoegdheid

De Provincie is bevoegd voor de selectie van secundaire wegen en de uitwerking van het Provinciaal Fietsroutenetwerk.

Gemeentelijke bevoegdheid

De gemeente is bevoegd voor de lokale netwerken (auto, vrachtverkeer, fietsverkeer).

5.3.1.2. GENEREREN VAN KWALITEITSVERHOOGING DOOR POTENTIE-VERSTERKING EN WEGWERKEN VAN KNELPUNTEN

→ **Potentie-versterking**

- Potenties van de N15 benutten;
- optimaliseren van het voor- en natransport van en naar de stations van Mechelen en Heist-op-den-Berg;
- afwerken en herinrichten van een aantal belangrijke fietsroutes;
- Stimuleren van het openbaar vervoer.

→ **Wegwerken van knelpunten**

- herinrichten van de N15 i.f.v. de verkeersleefbaarheid en -veiligheid;
- beheersen van het vrachtverkeer dat door het patroon van verspreide bedrijvigheden wordt gegenereerd;
- verkeersdruk langsheen de smalle Lierbaan verminderen;
- het bedieningsgebied van het openbaar vervoer vergroten en de kwaliteit ervan verhogen, in het bijzonder de bereikbaarheid van Klein Boom;
- beheersen van het waterinfiltratiegehalte dat door het groot aandeel monoliete verhardingen beperkt wordt;
- sluipverkeer en doorgaand verkeer tegenwerken door een duidelijke wegencategorisering.
- N10 ter hoogte van Heikant

5.3.2. VISIE OP DE GEWENSTE VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR

Op het vlak van auto- en vrachtverkeer is de gemeente goed ontsloten. De N15 die dwars door de gemeente snijdt zorgt voor een goede ontsluiting naar het hogere wegennet. Door een duidelijke wegencategorisering en bijhorende inrichting moeten de mogelijkheden hiervan geoptimaliseerd worden. Vooral ter hoogte Putte, Peulis en in mindere mate Beerzel kan een aangepaste inrichting van de N15 bijdragen tot een verhoogde verkeersleefbaarheid in de kernen. Het doorgaand vrachtverkeer moet zoveel mogelijk uit de kernen geweerd worden. In die zin is de ligging van Klein Boom gunstig aangezien het verkeer komende van Mechelen niet doorheen de kern van Putte moet. Op het vlak van het openbaar vervoer zijn er busverbindingen richting Mechelen en Heist-op-den-Berg. Daar bevinden zich de dichtstbijzijnde stations. Het beter op elkaar afstemmen van bus- en treinverkeer is noodzakelijk. Er moet verder gewerkt worden aan duidelijke en veilige fietsroutes (trage wegen) doorheen de gemeente.

5.3.3. RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN

1. Verbeteren van de noodzakelijke leef- en omgevingskwaliteit voor de bewoners van Putte

Het zwaar doorgaand verkeer (o.a. Lierbaan en Leuvensebaan) door Putte moet zoveel mogelijk uit het centrum geweerd worden. Voor het autoverkeer moeten duidelijk herkenbare routes worden aangeboden. Ook het vrachtverkeer moet geleid worden via duidelijk herkenbare routes en moet zoveel mogelijk uit het centrum van Putte geweerd worden.

Het gebruik van de bestaande verkeersinfrastructuur moet worden verbeterd zodat ongevallenconcentraties verminderen, knelpunten met een hoog onveiligheidsgevoel afgezwakt en de inrichting van de straatruimte zo aangepast wordt dat de kans op ongevallen verminderd en de gevolgen van een ongeval afnemen. Knelpunten op schoolroutes, in de schoolomgevingen en knelpunten voor het langzaam verkeer moeten weggewerkt worden. Indien noodzakelijk kunnen daarvoor circulatieve maatregelen genomen worden naast de herindeling van de straatruimte en de aanpassing van de wegeninfrastructuur.

a) Opstellen van een categorisering van het wegennet ten behoeve van het gemotoriseerd verkeer

De categorisering van de wegen geeft per weg een duidelijke functie aan. Het is een uitdrukking van de wensstructuur voor de verkeersafwikkeling. De inrichting van de weg zal bijgevolg ook afhangen van de aangewezen functie. De gewenste categorisering voor de gemeente Putte ziet er als volgt uit:

Secundaire wegen

De secundaire wegen worden door de Provincie vastgelegd in het RSPA. In de onderstaande selectie van de secundaire wegen wordt niet afgeweken van het Provinciaal Structuurplan.

De hoofdfunctie van secundaire wegen is verbinden en/of verzamelen op bovenlokaal en lokaal niveau. Volgend voorstel van secundaire wegen wordt gemaakt:

- de N15 geselecteerd als secundaire weg type II (met als hoofdfunctie verzamelen naar het hoofdwegennet : R6 en N10);
- buiten de gemeente werd de Berlaarbaan-Mechelbaan (tussen R6 en N10) ook als secundaire weg type II vooropgesteld;

Daarnaast werd de N10 geselecteerd als drager van het provinciaal stedelijk netwerk. Deze weg krijgt een hogere functie toegewezen dan de aangeduide secundaire wegen.

Lokale wegen

Bij de selectie van lokale wegen maken we een onderscheid tussen drie categorieën:

Lokale verbindingswegen (lokaal I)

De lokale wegen I zijn wegen die een verbindingfunctie hebben op lokaal niveau. Verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid gaan voor op de afwikkelingssnelheid van het verkeer. Ze zijn niet van gewestelijk belang. Als lokale verbindingsweg worden geselecteerd:

- de Lierbaan: verbinding Putte met Lier; (overeenkomstig het mobiliteitsplan van Lier)
- de Leuvensebaan: verbinding Putte met Keerbergen en Haacht;
- de Waversesteenweg: verbinding Putte met O.L.V.-Waver; (overeenkomstig het mobiliteitsplan van St.-Katelijne-Waver)
- de Zoetewei: verbinding Putte met Duffel; (overeenkomstig het mobiliteitsplan van Lier en St.-Katelijne-Waver)
- de Tinstraat: verbinding naar Rijmenam (in gemeente Bonheiden is het mobiliteitsplan in de fase van de beleidsnota, maar is nog niet conform verklaard)
- de Houwstraat: verbinding Beerzel en Putte met Itegem (Heist-op-den-Berg);
- de Koningsbaan¹⁸ – Heiststeenweg: verbinding van Heist-op-den-Berg / Beerzel naar Keerbergen, Schriek,
- de Haachtsebaan², Meester van der Borghtstraat (tussen Haachtsebaan en Grensstraat): verbinding Beerzel met Keerbergen
- de Grensstraat, verbinding Schriek – Bonheiden. Deze weg op de gemeentegrens met Keerbergen is van weinig belang voor de verkeersafwikkeling van Putte. Hier wordt de weg als lokaal I aangeduid, omdat de weg momenteel een verbindende functie vervult tussen Schriek en Bonheiden; anderzijds is de rijbaanbreedte beperkt tot 5 m. De gemeente Keerbergen is nog niet gestart met een mobiliteitsplan. De keuze voor een bepaalde wegcategorie gebeurt best in het kader van het mobiliteitsplan van Keerbergen, omdat de weg een grotere invloed heeft op de verkeersafwikkeling in deze gemeente. De selectie van de Grensstraat in het mobiliteitsplan van Putte kan als voorlopig beschouwd worden.

¹⁸ in het mobiliteitsplan van Heist-op-den-Berg momenteel als lokaal II aangeduid; daar is geen bewuste keuze gemaakt gezien de weg vooral voor Putte van belang is. Heist-op-den-Berg heeft geen probleem met de keuze als lokaal I.

- de Schrieksesteenweg¹⁹ – Tinstraat / Vaatjesstraat : lokale oost-west-verbinding voor Peulis – Rijmenam – Grasheide – Schriek.

In Putte worden relatief veel wegen als lokale verbindingsweg geselecteerd; de streek kenmerkt zich door een relatief diffuse wegenstructuur met veel wegen van hetzelfde niveau. Elk van de lokale verbindingswegen geven de verbinding naar een of meerdere omliggende gemeenten. Zo biedt aan de noordzijde van de gemeente de Waversesteenweg de verbinding van Putte met O.L.V.-Waver en St.-Katelijne-Waver, Zoetewei de verbinding met Duffel en de Lierbaan de verbinding met Koningshooikt en Lier. Wel dient bovenregionaal verkeer op deze wegen gemeden te worden, onder meer door een gepaste bewegwijzering en inrichting.

Lokale ontsluitingswegen (lokaal II)

Lokale wegen II hebben een ontsluitende functie op lokaal niveau en geven toegang tot het hoger wegennet. Als lokale ontsluitingsweg worden geselecteerd:

- de Weynesbaan, Peulisstraat en Oude Putsebaan (tussen Peulisstraat en N15): ontsluiting van Peulis naar N15 en Tinstraat;
- de Groenstraat: voor de zone tussen Peulis/N15 en O.L.V.-Waver (overeenkomstig het mobiliteitsplan van St.-Katelijne-Waver);
- de Meester van der Borghstraat (tussen Haachtsebaan en Schrieksesteenweg): ontsluiting van Grasheide;
- de Hoogstraat: ontsluiting van de kern Beerzel naar de N15 en naar de Koningsbaan toe;
- de Kleinmannekensstraat, Clemensstraat, Bredestraat: voor de ontsluiting van de oostzijde van Putte;
- de Berlaarbaan²⁰ en Bredestraat: verzamelwegen voor het gebied tussen Putte en de N10.

Andere lokale wegen: lokale wegen III

Alle andere wegen worden aangeduid als lokale wegen III. Het kan gaan om erftoegangswegen in een verblijfsgebied of in het buitengebied (landelijke wegen).

¹⁹ overeenkomstig het mobiliteitsplan van Heist-op-den-Berg

²⁰ overeenkomstig met de categorisering opgenomen in de gewenste verkeersstructuur binnen het voorontwerp van het GRS Berlaar

b) Uitwerken van een gewenste verkeersafwikkeling

De N10 wordt uitgebouwd als grote regionale verbindingssas, die ook het meeste vrachtverkeer van Heist-op-den-Berg zal moeten geleiden. De N15 blijft als secundaire weg type II de belangrijkste verkeersas voor Putte. Ten gevolge van het doortrekken van de R6 tot aan de N15 kan de verkeersdruk toenemen. Om sluipverkeer op lokale wegen te vermijden, is een relatieve doorstroming op de N15 nodig. Nochtans mag de nadruk niet eenzijdig op doorstroming gericht worden, gezien het een secundaire weg is van het type II (nadruk op verzamelfunctie op regionaal niveau); té vlotte doorstroming zou nog meer bijkomend verkeer via de N15 aantrekken naar de nieuwe R6 toe. Er zal dus bij het opstellen van het streefbeeld voor de N15 een evenwicht moeten gezocht worden tussen voldoende wegcapaciteit, veilige aansluiting van de belangrijke lokale wegen, betere oversteekbaarheid voor voetgangers en fietsers, leefbaarheid en bevoorrechte doorstroming voor het openbaar vervoer. Bij de categorisering wordt de nadruk gelegd op de afbouw van het doorgaand verkeer in de kernen.

c) Opstellen duidelijke vrachtroutes

Het vrachtverkeer dient zich in eerste instantie af te wikkelen volgens de voorgestelde categorisering. Dit betekent dat het regionale vrachtverkeer zoveel mogelijk via de N10 geleid wordt. De ontsluiting van de bedrijvenszones van Heist-op-den-Berg dient dus in eerste instantie via de N10 als drager van het provinciaal stedelijk netwerk te verlopen. De N10 biedt via Lier, de N14 en E313 aansluiting naar Antwerpen, en via Aarschot naar de E314. Op de N15 primeert de verzamelende functie op de verbindende functie. Binnen Putte blijft de N15 evenwel de belangrijkste route voor het vrachtverkeer.

Op een nog lager niveau functioneren de lokale vrachtroutes. Deze verzamelen het verkeer van de verspreide bedrijven (waaronder ook landbouwbedrijven) en van/naar aangrenzende dorpen. Regionaal verkeer wordt hier geweerd, onder meer via aangepaste bewegwijzering en plaatselijke verkeersvertragende maatregelen. Tenslotte worden in een aantal straten vrachtverbod ingevoerd (uitgezonderd voor de plaatselijke bediening in de straat).

d) Maatregelen ter verbetering van de verkeersleefbaarheid

De verkeersleefbaarheid in de verblijfsgebieden en de veiligheid van de zwakke weggebruikers wordt gegarandeerd door:

- *Zone 30 in de verblijfsgebieden:* de hoofdbedoeling van zone 30 is het tot stand brengen van veilige verblijfsgebieden, waar hoofdzakelijk plaatsgebonden en geen doorgaand verkeer passeert.

- *Poorteffecten*: bijzondere aandacht gaat naar een duidelijke begrenzing van de bebouwde zone. Door middel van een poorteffect wordt meestal de overgang aangegeven van het buitengebied (snelheid 70 km/u) naar de kern (snelheid 50 of 30 km/u).
- *Herinrichting doortochten N15*: De N15 blijft een belangrijke regionale verkeersfunctie behouden, maar moet ingericht worden als doortocht met nadruk op betere leefbaarheid en oversteekbaarheid. De inrichting zal bepaald worden in het streefbeeld voor de weg.
- *Herinrichting van aantal kruispunten en straten in de woonkernen*: onder andere de kruispunten Lierbaan–Zoetewei– Peter Michielslei, Schrieksesteenweg–Van der Borghstraat en Jan De Cordesstraat–Mechelbaan worden aangepast, vooral ter beveiliging van de fietsers en voetgangers.
- *Herinrichting schoolomgeving*: er dient prioritaire aandacht geschonken te worden aan de veilige inrichting van de schoolomgeving. Dit betekent onder meer de invoering van zone 30, beveiligen van fietsroutes, maatregelen aan de schoolpoort (bv. parkeerverbod), gebruik van verkeersvrije doorsteken.

e) Standpunt omtrent de omleidingsweg N10 te Heikant

De inrichting van de N10 is een provinciale bevoegdheid. De gemeente kan dus enkel een duidelijk standpunt innemen en een aantal aanbevelingen doen. De gemeente Putte is voorstander van een omleidingsweg ter hoogte van Heikant vermits de aanleg van deze ringweg de leefbaarheid van de kern Heikant en de doorstroming van de N10 zal bevorderen. Er wordt resoluut voor *variant 1*²¹ gekozen. Er wordt wel gevraagd dat deze weg zo min mogelijk een fysische barrière mag vormen voor de bewoners; Tevens dient naar een zo groot mogelijke landschappelijke integreerbaarheid gestreefd te worden. Er wordt aanbevolen om voorafgaand aan het eigenlijke RUP een tracéstudie uit te voeren die het precieze tracé vastlegt.

De gemeente wenst ook dat er voldoende aandacht aan de zwakke weggebruikers (autonoom fietsnetwerk) besteed moet worden. De aanleg van een fietstunnel (ter hoogte van de Kegelstraat) moet overwogen worden, zodat de binding met de rest van de gemeente gewaarborgd blijft. Indien uiteindelijk toch voor een “doortocht” door de kern Heikant i.p.v. de omleidingsweg zou gekozen worden, dient er wel duidelijkheid verschaft te worden over wat met er met de reservatiestrook

²¹ Variant 1: aanleg omleidingsweg met enkel aansluiting op lokaal wegennet aan begin en einde van de omleiding. Overige lokale wegen worden afgesloten of kruisen ongelijkgronds. De Kegelstraat wordt voorzien van een ongelijkgrondse fietskruising en de Houwstraat van een volwaardige ongelijkgrondse kruising. Dit zorgt voor een beperking van de ruimtelijk-functionele barrièrevorming tussen Heikant en de bebouwingsconcentratie langsheen de Houwstraat aan de buitenzijde van de omleiding. In deze variant kan het verkeer met bestemming Beerzel en Itegem komende vanuit de richting Lier of Aarschot, geen gebruik maken van de omleidingsweg.

zoals aangeduid op het gewestplan zal gebeuren. Dit om de eigenaars en de omwonenden enige (rechts-)zekerheid te geven naar de toekomst toe.

2. Het voetgangers- en fietsverkeer stimuleren

De conflicten die in en door het verkeer ontstaan tussen de bewoner en de bezoeker, de voetganger en de fietser en het rijdend verkeer, moeten worden opgelost door op verschillende wijzen voorrang te bieden aan de voetgangers. Het centrum en de omliggende woongebieden zijn in eerste instantie voetgangersdomeinen. Het gebruik van de fiets dient bevorderd te worden door aan fietsers veilige, comfortabele en de kortste routes door Putte aan te bieden. Daarbij moet bijzondere aandacht aan schoolroutes worden gegeven.

a) Uitwerken van voetgangersverbindingen

De voetganger moet meer plaats krijgen binnen het openbaar domein. De doelstelling is om van de woonkernen een aangenaam en aaneengesloten verblijfsgebied te maken. Onder andere het invoeren van de zone 30 en de herinrichting van de schoolomgevingen en van de doortocht van de N15 passen hierin.

Daarnaast zijn er verschillende bestaande (recreatieve) wandelroutes in de gemeente. Deze routes worden behouden en zo nodig verder uitgewerkt. De gemeente kan hier een stimulerende rol spelen. Er is een netwerk van bestaande land- en voetwegen dat zou kunnen geïnventariseerd en geoptimaliseerd worden (ook in functie van fietsverkeer).

b) Uitwerken van een gewenst fietsroutenetwerk

De wensstructuur voor het fietsverkeer gaat uit van veilige fietsverbindingen van de kernen van Putte naar de omliggende gemeenten, tussen Putte, Beerzel, Peulis en Grasheide onderling en tussen de kernen en recreatieterreinen, bedrijvzones, natuurgebieden, ... De ontbrekende schakels in het fietsnetwerk worden gerealiseerd en de knelpunten tussen het fietsverkeer en de ander verkeersmodi moeten worden opgelost. Op de hiernavolgende kaart – overgenomen uit het mobiliteitsplan - wordt het fietsroutenetwerk aangeduid. Daarin wordt een onderscheid gemaakt tussen lokale fietsroutes en fietsroutes op provinciaal niveau (Provinciaal fietsroutenetwerk).

3. Het openbaar vervoer optimaliseren

Putte beschikt momenteel niet over een eigen treinstation, de openbaar vervoergebruiker is aangewezen op de bus. Momenteel vallen een aantal gebieden te Putte buiten het bedieningsgebied van de verschillende buslijnen. Ook de frequentie van bepaalde buslijnen is nogal laag.

Het openbaar vervoer zal in Putte opgewaardeerd worden om zoveel mogelijk aan de vervoersvraag te kunnen voldoen. De kwaliteit moet geoptimaliseerd worden door het verbeteren van bestaande buslijnen. Vooral de bereikbaarheid van het bedrijventerrein Klein Boom en het voor- en natransport vanaf de dichtstbijzijnde stations kan worden verbeterd.

Hiervoor wordt een duidelijke structuur opgezet met een centrale stamlijn en centrumhalte in de kern van Putte; de hoofdlijn in Putte vormt de verbinding Heist-op-den-Berg – Putte – Mechelen. Dit wordt voor De Lijn een stamlijn met nadruk op een hoge frequentie en een snelle verbinding (nadruk op de verbindende functie). De bus geeft aansluiting op de stations van Mechelen en Heist-op-den-Berg (de bus-trein aansluiting richt zich wel in eerste instantie op het station in Mechelen).

Daarna wordt de structuur verfijnd door het optimaliseren van andere lijnen met een vaste frequentie, aanvullende functionele ritten en de belbus als fijnmazige aanvulling.

In het kader van de basismobiliteit zijn de meeste maatregelen intussen ingevoerd.

4. Aandacht voor een geïntegreerd waterbeleid

Belangrijk bij de opwaardering van bestaande en het ontwikkelen van nieuwe infrastructuur is de algemene waterbeheersing; dit betekent o.m. het tegengaan van overstromingsproblemen en zorg voor een maximale infiltratie door het vermijden van grootschalige monoliete verhardingsaccommodaties (in het bijzonder bij herinrichting en aanleg van parkings).

KAART 5 : GEWENST FIETSROUTENETWERK

KAART 6 : GEWENSTE VERVOERS- EN VERKEERSSTRUCTUUR

5.4. GEWENSTE OPEN RUIMTE STRUCTUUR²²

5.4.1. UITGANGSPUNTEN OP BASIS VAN DE TERUGKOPPELING NAAR ELEMENTEN VAN DE BESTAANDE STRUCTUUR

5.4.1.1. AANDACHTSPUNTEN UIT DE ANALYSE VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De natuurwaarden in de gemeente zijn relatief beperkt; de belangrijkste gebieden voor natuur en landschap zijn:

- Een aantal bosgebieden: de Peultebossen, de Peulisbossen, de Schransbossen, Saffraanbergen en hun omgeving; deze maken alle deel uit van de stuifzandrug van Bonheiden-Keerbergen.
- Het natuurpark 'Beerzelberg' en omgeving
- Beerzels Broek
- Kasteeldomein Ooievaarsnest (Heerkenshoeve nabij de Tinstraat)
- Beekvalleien: Ifterbeek, Krekelbeek, Reehagenbeek, Beversluisbeek en hun zijbeken

Daarnaast vinden we verspreid over het landelijk gebied kleine landschapselementen. Deze zijn veel minder structuurbepalend dan bossen en beken, maar zijn omwille van hun ecologische waarde van belang voor de natuurlijke structuur. Het betreft o.a. vijvers, taluds, holle wegen, wegbermen,... Vaak verbinden de lijnvormige elementen grotere en waardevolle natuurgebieden met elkaar, en fungeren hierdoor als corridors voor de fauna.

Naast de grondgebonden landbouw die belangrijk is voor Putte komen ook boomkwekerijen en (glas)tuinbouw voor. Die tuinbouw situeert zich hoofdzakelijk in het westen/noordwesten van Putte.

Gewestelijke bevoegdheid

De afbakening van het concentratiegebied voor de serrebouw rond Sint-Katelijne-Waver is een Vlaamse bevoegdheid.

Provinciale bevoegdheid

Enkel de VEN eerste fase is officieel goedgekeurd; de natuurverwevingsgebieden, af te bakenen door het Vlaams Gewest, moeten door de Provincie verbonden worden door natuurverbindingsgebieden en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. Binnen de gemeente zijn geen natuurverwevings- of verbindingsgebieden geselecteerd. De zoekzone van natuurverbindingsgebied 15 loopt op de schetskaarten niet tot in Putte, maar eigenlijk is het wel te wensen dat deze onder

²² Het GNOP van Putte werd als bron gebruikt voor het opmaken van de gewenste natuurlijke structuur van de gemeente.

meer de Peulis- en Peultebossen bevat. Ook wat de agrarische structuur betreft zijn geen specifieke taakstellingen toebedeeld.

Gemeentelijke bevoegdheid

Het behoort de gemeente toe de lokale ecologische infrastructuur af te bakenen. Deze zal aansluiten op de natuurverbindings-gebieden en op de ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. Voor wat de agrarische structuur betreft, is het wenselijk dat de gemeente een gebiedsgericht beleid uitstippelt; het aanduiden van lokale, bouwvrije zones in aansluitende gebiedsdelen is een van de belangrijkste doelstellingen op het vlak van dit differentiatiebeleid.

5.4.1.2. GENEREREN VAN KWALITEITSVERHOOGING DOOR POTENTIE-VERSTERKING EN WEGWERKEN VAN KNELPUNTEN

→ Potentie-versterking

- versterken van de landschappelijke en natuurlijke potenties van de beekvalleien;
- beheersen en structureren van gebieden met relatief hoge natuurwaarde (Beerzelberg, Beerzel Broek, boscomplexen);
- ecologisch beheer van waardevolle bermen en het stimuleren van aanleg en onderhoud van andere KLE's;
- bestendigen van het open karakter van het agrarisch landschapsgebied door het bouwvrij houden van een aantal zones;
- verder uitbouwen van de tuinbouw: serreteelt en boomkwekerijen.

→ Wegwerken van knelpunten

- tegengaan van verdere versnippering van de open ruimte en het ongecontroleerd uitbreiden van het verstedelijkt gebied en door de vertuining van het landelijk gebied;
- visuele hinder van bedrijfsgebouwen, stallen, serres,... waar mogelijk beperken door landschappelijke integratie en (indien noodzakelijk) buffering;
- bodemnivellering door bemesting en/of drainage tegenwerken;
- Vele KLE's zijn de laatste decennia verdwenen; dit leidt tot het uitwissen van de verscheidenheid van landschappen en het verdwijnen van ecologische netwerken;
- verbeteren van de bodem- en waterkwaliteit en beheersen van het water-infiltratie-gehalte dat door het groot aandeel monoliete verhardingen beperkt wordt;
- leefbaar houden van de landbouwbedrijven door het zoeken van een evenwicht tussen de beperkingen vanuit milieuwetgevingen enerzijds en de rendabiliteit van intensievere (en meer milieubelastende) landbouw;
- aantal duidelijke basisprincipes voor aan landbouw verwante bedrijven uitwerken

5.4.2. VISIE OP DE GEWENSTE OPEN-RUIMTE STRUCTUUR

Er is een zeer grote verscheidenheid binnen het landelijk gebied. De natuurlijke structuur in Putte is opgebouwd uit een aantal groengebieden en/of open ruimtegebieden waar de natuur- en landbouwfunctie in verschillende gradaties aanwezig is; hierdoor is er voor ieder van deze gebieden een gebiedsgerichte aanpak nodig. We kunnen de verschillende gebieden differentiëren naar een aantal beleidscategorieën met verschillende functionele gradaties.

5.4.3. GEBIEDSGERICHTE BELEIDSCATEGORIEËN

1. Gemeentelijke natuurverbinding

De verbindingsgebieden zijn die gebieden die ofwel grensoverschrijdend ofwel op gemeentelijk niveau belangrijk geacht worden voor het realiseren van (ecologische) verbindingen tussen twee of meerdere natuurlijke gebieden. Ze garanderen min of meer het aaneensluiten van de (gemeentelijke) kwetsbare zones. Door deze gebieden met elkaar te verbinden ontstaat een ecologisch netwerk. In de gemeente Putte worden deze verbindingen gevormd door de belangrijkste beekvalleien van de gemeente.

Het ruimtelijk beleid dat gewenst is in de verbindingsgebieden is gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine landschapselementen, waterkwaliteit en de ecologische inrichting van het geheel. Dit moet evenwel gebeuren in evenwicht met de andere functies van het gebied. Het bouwvrij houden van de verbindingsgebieden staat voorop. Het betreft de volgende verbindingen:

- Itterbeek en zijbeken
- Krekelbeek en zijbeken (o.a. Wolzakkenleibeek)
- Reehagenbeek en zijbeken (o.a. Spoelbeek)
- Beversluisbeek en zijbeken (o.a. Minsebeek)

2. Gemeentelijke gevoelige zone

Dit zijn de waardevolste natuurlijke gebieden of potentieel waardevolle gebieden voor natuur in de gemeente. Ze verdienen prioritaire aandacht. Het zijn gebieden waar de natuurfunctie bovengeschild of tenminste nevenschild is aan de andere functies en natuur als hoofdgebruiker voorkomt of waar dit op termijn gewenst is. In de gemeente Putte betreft het hoofdzakelijk bosgebieden. Opgemerkt moet worden dat de gemeentelijke kwetsbare zones kunnen aansluiten op (bovenlokale) kwetsbare zones buiten de gemeente; de zuidelijke bosgebieden zijn aangeduid als gemeentelijke gevoelige

zone en hebben binnen de gemeente een beperkte oppervlakte. Het zijn echter uitlopers van een groter geheel dat op grondgebied Bonheiden, Keerbergen en Mechelen als natuuraandachtszone is geselecteerd.

Het gewenste beleid binnen de kwetsbare zones is gericht op de ruimtelijke ondersteuning van het behoud en de verdere ontwikkeling van de huidige biologische waarde of de ontwikkeling van een hogere biologische waarde in het gebied. Dit houdt ruimtelijke randvoorwaarden in voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige ecotopen. Om de biologische waarde ruimtelijke te ondersteunen zal het beleid het niet-bebouwde karakter in stand houden. Het betreft de volgende gebieden:

- Peultebossen
- Peulisbossen
- De Hoge Beemortel (omgeving Schransbossen en Saffraanbergen)

3. Gemeentelijk verwevingsgebied natuur / recreatie

Dit gebied heeft eveneens een belangrijke natuurwaarde maar het recreatief aspect is eveneens belangrijk. Het beleid richt zich op het behoud, herstel en versterking van de natuurwaarden maar de recreatie krijgt ook kansen. Opgemerkt moet worden dat er hier enkel de huidige recreatie mag blijven bestaan en dat er in principe geen nieuwe infrastructuur mag bijkomen, enkel mag er infrastructuur bijkomen in teken van het geheelontwerp voor de huidige recreatie (niet overschrijden van draagkracht).

Het gebied rond Beerzelberg werd op het gewestplan gedeeltelijk als woongebied ingekleurd, waardoor er nu een stuk van verkaveld is. Dit verkavelde deel op de Beerzelberg moet zijn groen karakter behouden: voor de Hallaardreef op Beerzelberg wordt een specifiek beleid gevoerd (wonen in het groen). Op deze plaats wordt zeker geen dichte bebouwing nagestreefd. Er zal via de op stapel staande verkaveling aan de Hollestraat een (groen)verbinding tot stand moeten gebracht worden met het parkgebied daar. Ter versterking van de toeristisch-recreatieve potenties van Beerzelberg wil men op de top (hoogste punt van de provincie) een uitkijktoren plaatsen. Deze moet zich zo goed mogelijk integreren binnen de omgeving (keuze van de locatie in functie van vegetatie en typologie van Beerzelberg). In functie hiervan heeft de gemeente BPA Beerzelberg in herziening gesteld.

Het betreft het volgende gebieden:

- Beerzelberg
- Parkgebied bij Heerkenshoeve (langsheen Tinststraat)
- Heuvel en omgeving (Bieswater)

4. Gemeentelijk autonoom landbouwgebied in waardevol landschap

Het ruimtelijk beleid is in deze gebieden gericht op het zoeken naar een evenwicht tussen het behoud van het grondgebonden agrarisch karakter en het instandhouden van de schaal van het landschap en de nog gave open ruimte. De landschapsontwikkeling en het behoud en versterken van KLE's is in dit gebied van belang. De gemiddelde lage bebouwingsdichtheid mag in de toekomst niet toenemen. Nieuwe inplantingen worden niet meer aanvaard, ook niet voor agrarische bedrijven. Nieuwe bedrijven worden verwezen naar bestaande bedrijfszetels waar de bedrijfsvoering wordt stopgezet. Het zijn homogene prioritaire gebieden voor de landbouw. Functies, activiteiten en externe invloeden die de grondgebonden landbouw ernstig kunnen belemmeren, moeten worden geweerd (bv. woonuitbreiding, inplanting van niet gewenste glastuinbouw). Uitzonderingen worden gemaakt voor bepaalde elementen die van belang zijn om natuurverbindingen te realiseren in functie van de natuurlijke structuur. Zowel intensieve als meer extensieve productievormen zijn mogelijk. Er moet voldoende flexibiliteit blijven voor (onvoorziene) veranderingen in het agrarisch bodemgebruik. In Putte behoort volgend gebied tot deze categorie:

- Beerzel Broek (eveneens geselecteerd als bouwvrije zone)

5. Gemeentelijk autonoom landbouwgebied

Het zijn grootschalige productiegebieden voor land- en tuinbouw met een stevige agrarische basis. De hoofdactiviteit is er land- en tuinbouw. Het zijn gebieden waar kansen voor verdere ontwikkeling van de landbouw mogelijk zijn.

Het beleid in de gemeentelijke autonome landbouwgebieden is gericht op de ruimtelijke ondersteuning van de landbouwactiviteiten. De verwevenheid van grondgebonden en grondloze landbouw staat voorop. De ruimte moet er zo efficiënt mogelijk worden benut en ingericht in functie van de land- en tuinbouw. Bestaande activiteiten (dus ook bestaande serre- en glastuinbouwbedrijven) kunnen er uitbreiden, rekening houdend met de omgeving. Nieuwe grondgebonden en niet – grondgebonden landbouwactiviteiten zijn mogelijk, ook voor zover verenigbaar met de omgeving. Voor nieuwe glastuinbouwbedrijven moet gezocht worden naar mogelijkheden binnen het specifiek gebied voor serreteelten.

Naast het behoud en de ontwikkeling van de land- en tuinbouw in deze gebieden zal het beleid erop gericht zijn functies, activiteiten en externe invloeden die de land- en tuinbouw ernstig kunnen belemmeren, te weren. Er wordt een uitzondering gemaakt voor bepaalde elementen die van belang zijn om landschappelijke versterking te realiseren (in hoofdzaak het behoud en versterken van kleine landschapselementen omwille van de instandhouding van het landschap). Het betreft de volgende gebieden:

- Alle overige gebieden (de grondloze landbouw bij voorkeur in het noord-westelijke kwadrant van de gemeente, zie verder: specifiek gebied voor serreteelt).

Binnen dit autonoom landbouwgebied worden een aantal specifieke gebieden afgebakend waarvoor een specifiek beleid geldt:

Creëren van bouwvrije zones

Teneinde een verruiming van het open karakter van het agrarisch landschapsgebied blijvend te kunnen bewerkstelligen, zullen – bij voorkeur - in een netwerkstructuur een aantal bouwvrije zones worden geselecteerd. Bouwvrije zones zijn gebieden van de agrarische structuur waar geen enkele vorm van bijkomende bebouwing wordt toegestaan om de ontwikkelingsmogelijkheden van de grondgebonden agrarische functies te garanderen. Bouwvrije zones zijn samenhangende zones die beperkt zijn in oppervlakte. Ze worden zo geselecteerd en afgebakend dat er geen bestaande bedrijfszetels in zijn opgenomen. Die bestaande (agrarische) bebouwing krijgt mogelijkheden om nog uit te breiden in functie van de grondgebonden agrarische activiteit, op voorwaarde dat de uitbreiding op een logische en doordachte manier gebeurt: de nieuwe gebouwen moeten zoveel mogelijk aansluiten bij de bestaande bedrijfsgebouwen.

Hiertoe zullen in specifieke RUP's zones non –aedificandi of bouwvrije zones afgebakend worden. In deze zones kan niet gebouwd worden, ook geen gebouwen met een agrarische functie. De bestaande (agrarische) bebouwing wordt niet in deze zones opgenomen en krijgt mogelijkheden om uit te breiden in functie van de grondgebonden agrarische activiteit.

Specifiek gebied voor serreteelt

Visueel passen serreteelten niet in gebieden met een grote landschappelijke waarde. Deze vorm van landbouw voegt immers vaak “natuurvreemde” elementen toe aan het landschap (serres, uitheemse bomen en struiken, sproei-installaties, bedrijfsgebouwen,...) die afbreuk doen aan de homogeniteit en de oorspronkelijke schaal van het landschap. Bovendien geven serreteelten het landschap een meer “bebouwd” karakter. Naast de visuele onverenigbaarheid is er de functionele onverenigbaarheid. De druk op het milieu als gevolg van de verhoogde transportactiviteiten, de intensievere uitbating, de inplanting van gebouwen, de eventuele uitstoot van gassen (bijvoorbeeld voor verwarming), enz dikwijls groter dan bij de traditionele landbouw.

Vandaar dat een concentratiezone wordt aangeduid in het noordwesten van de gemeente; deze selectie baseert zich op de analyse van de bestaande situatie (er is immers nu reeds een concentratie van bestaande serrebedrijven). De zone omvat ook de twee zones die in de locatiestudie van het VLM als de meest interessante zoekzones binnen Putte zijn aangeduid (zie figuur 3 in het informatief gedeelte onder 2.1.6. “locatiestudie bedrijvenzone glastuinbouw”). De gemeente suggereert aan het Vlaams

Gewest om bij de verdere afbakening van specifieke zones voor serreteelt in eerste instantie binnen deze zone te zoeken. Nieuwe tuinbouwbedrijven worden hier ingeplant; de bestaande bedrijven die buiten deze zones gelegen zijn kunnen zich echter verder blijven ontwikkelen, rekening houdend met de omgeving.

5.4.4. RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN

1. Natuurbehoud buiten de groenzones: KLE's en groenschermen rond bedrijven

Natuur is niet beperkt en mag niet beperkt worden tot de groenzones. Een zekere ecologische basiskwaliteit buiten de voorbehouden groenzones is noodzakelijk om het voortbestaan van tal van soorten te verzekeren. De kleine landschapselementen (KLE's) vormen in deze gebieden belangrijke minibiotoopjes: poelen, hagen, houtkanten, vijvers, enz. Gelet op de sterke verwevenheid van wonen, land- en tuinbouw en industrie in de gemeente, is het van belang dat de bedrijven voldoende afgeschermd worden met groenschermen. Op deze manier wordt de visuele hinder t.a.v. de verschillende woongebieden van Putte en t.a.v. het landschap in het algemeen ingeperkt.

a) Kleine landschapselementen (KLE's)

Kleine landschapselementen hebben een zeer grote ecologische waarde, en dit vooral wanneer van een netwerk van dergelijke elementen kan gesproken worden. Omdat op heden de natuurgebieden zeer versnipperd voorkomen en van elkaar gescheiden zijn door woon-, industrie- en intensieve landbouwgebieden, is de migratiemobiliteit voor heel wat minder mobiele soorten zeer beperkt geworden. Toch is het voor natuurgebieden van levensbelang om niet volledig afgesloten te geraken van de buitenwereld. De ruimtelijke beleidsopties zijn hier gericht op de bescherming van KLE's in het agrarisch gebied van de gemeente. De financiële steun wordt geleverd door de gemeente Putte die daartoe een subsidiereglement zal opstellen. Daarnaast kan de gemeente ook logistieke steun leveren.

b) Realisatie van groenschermen rond bedrijven

Visuele hinder van grootschalige land- en tuinbouwbedrijven zoveel mogelijk inperken door landschappelijke integratie. Dit kan niet alleen door het creëren van groenschermen, maar ook door kleur- en materiaalkeuze, bouwhoogte, compactheid van de bedrijven,...

Via het vergunningenbeleid (bouw- en milieuvergunningen) zullen bijzondere voorwaarden opgenomen worden om de aanleg van groenschermen waar nodig te verplichten. Groenschermen worden alleen met inheemse boom- en struiksoorten worden aangelegd (zekere natuurwaarde).

c) Afremmen van de vertuining

Door het afsluiten van sommige percelen met omheiningen (meestal privé-tuinen) verdwijnt op een aantal plaatsen het open karakter van het landelijk gebied. Deze trend die sterk aanwezig is in de gemeente Putte moet worden omgebogen. De vertuining van het landbouwgebied kan worden afgeremd door het opmaken van een globaal RUP of een verordening.

d) Ondersteunen van bosuitbreiding en oplossing voor zonevreemde bossen

Het Vlaams gewest onderzoekt momenteel een aantal aandachtszones voor bosuitbreiding. Eind 2003 werd een studieonderzoek opgestart omtrent de mogelijke bestemmingswijziging naar 'bosgebied' van zonevreemde bossen en de potentiële zoekzones voor de aanplant van bijkomende bosgebieden. Ook in Putte zijn een aantal zoekzones geselecteerd (zie *informatie gedeelte 2.1.7 of de studie "Afbakening kerngebieden voor bosuitbreiding in de regio Mechelen-Lier, bosontwikkelingsplan"*).

De gemeente is bij deze studie betrokken en ondersteunt dan ook de voorstellen voor bosuitbreiding in het zuiden van de gemeente. Ze zijn ook voorstander om voor deze "zonevreemde bossen" in het kader van deze studie een oplossing te creëren.

In de studie van het Vlaams Gewest wordt momenteel een bestemmingswijziging voorgesteld voor zones in de omgeving van Poortvelden en voor een gebied ten westen van de Leuvensebaan.

Bij de uitwerking van het bosuitbreidingsproject dient de landbouw ontzien te worden en komen percelen die in professioneel landbouwgebruik zijn niet in aanmerking voor bebossing.

De gemeente benadrukt in die context de problematiek van de zonevreemde bossen: op een aantal plaatsen in de gemeente is het huidig landgebruik niet in overeenstemming met de bestemming voorzien op het gewestplan. Dit werkt ook in omgekeerde richting daar waar de toekomst van waardevolle natuurelementen gehypothekeerd wordt door de inkleuring op het gewestplan. Voorbeelden zijn:

- *het groengebied ter hoogte van de Tinstraat is niet volledig gerealiseerd. We vinden hier eveneens recreatie en landbouw*
- *Verschillende denneaanplantingen in het gebied Grasheide zijn ingekleurd als landbouwgebied.*
- *De bosgebieden ter hoogte van Plasstukken, Heestenheide, de Schransbossen en Pitsemborghoeve zijn niet volledig gerealiseerd; we vinden vooral landbouw in de plaats.*

In functie van deze zonevreemde bossen wordt een Ruimtelijk Uitvoeringsplan opgemaakt.

Daarnaast worden nabij Grasheide de mogelijkheden onderzocht om de Schransbossen uit te breiden met een speelbos dat de verbinding maakt tussen de jeugdlokalen/speelruimte enerzijds en de bestaande Schransbossen anderzijds.

2. Geïntegreerd waterbeleid

Een belangrijk aandachtspunt – dat verder gaat dan de deelstructuur natuur – is de algemene waterbeheersing; dit betekent o.m. het tegengaan van overstromingsproblemen en zorg voor een maximale infiltratie door het vermijden van grootschalige monoliete verhardingsaccommodaties bij het opwaarderen/herinrichten van bestaande of ontwikkelen van nieuwe woningen, bedrijven, parkings, verkeers- of recreatieve infrastructuur,... Specifiek zal t.a.v. de mogelijke aspiraties qua ruimtegebruik (of ingeval van optimalisering van bestaande ruimten) aan de verschillende sectoren maximale aandacht worden gevraagd voor een gericht integraal waterbeleid. Dit aspect gaat uiteraard verder dan de open ruimte en overstijgt de verschillende deelstructuren. Dit vraagt onder meer aandacht voor een maximale infiltratie van het hemelwater, het afbouwen van grootschalige niet infiltreerbare verharde oppervlakten,...

Om wateroverlast te voorkomen, moet niet tegen het water gewerkt worden, maar moet vooral beter met het water worden omgegaan en ingespeeld. Daarbij staat de driestapsstrategie ‘vasthouden-bergen-afvoeren’ centraal. Dit houdt in dat neerslag zo lang mogelijk wordt vastgehouden en benut in het gebied waar het valt. Wanneer dit niet langer kan, wordt het overtollige water tijdelijk opgevangen in retentiezones. Pas in laatste instantie wordt het water dat dan nog overblijft, afgevoerd. Dit impliceert dat het watersysteem voldoende ruimte toebedeeld krijgt. Ruimte voor water kan gecombineerd worden met diverse andere of nevenfuncties zoals natuur, recreatie, landbouw. Belangrijk hierbij is dat de waterkwaliteit voldoende aandacht krijgt, zoniet worden de mogelijkheden voor multifunctionaliteit zeer beperkt. Hoewel de meeste projecten gericht zijn op het indijken van de overstromingsproblematiek, wordt in alle projecten steeds onderzocht hoe ecologische aspecten kunnen meegenomen worden. In de meeste gevallen volgen projecten uit de resultaten van studies en het overleg met de lokale besturen.

De provincie is hieromtrent – i.s.m. de gemeenten – met verschillende projecten bezig. De projecten gaan uit van het principe ‘ruimte voor water’ en zullen een ecologische invulling krijgen. Er werd dit jaar gestart met de aanbestedingsprocedure voor de uitvoering van de aanleg van een retentiezone op de **Ifterbeek** op de grens tussen Putte en Lier. Voor deze retentiezones zal een beheersovereenkomst afgesloten worden met Natuurpunt. Het PIH (Provinciaal Instituut voor Hygiëne) kreeg de opdracht om tegen midden 2005 beheerplannen op te maken voor deze retentiezone.

Er is daarnaast ook een studie lopende voor 3 retentiebekkens op de **Spoelbeek**, de **Kalverbeek** en **Wolzakkenleibeek**.

3. Opmaak van een Gemeentelijk Landbouwontwikkelingsplan (GLOP)

In het kader van het toekomstige ruimtelijk beleid wordt een GLOP opgemaakt. Deze studie omvat een analyse van de land- en tuinbouwsector op het grondgebied van Putte. Hierbij wordt een analyse gemaakt van de huidige situatie en van de toekomstige ontwikkelingen. Het uiteindelijke doel van dit Gemeentelijk Landbouwontwikkelingsplan is het detailleren van de visie op de gewenste (ruimtelijke) ontwikkeling van de land- en tuinbouw in de gemeente.

Uitgaande van een ruime planningscontext (in casu de vigerende wetgeving en beleidsplannen milieu en ruimtelijke ordening), de bestaande ruimtelijke en sociaal-economische structuur van de land- en tuinbouwsector in de gemeente, een prognose van de toekomstige vraag naar land- en tuinbouwruimte en de aanwezige kansen/potenties en knelpunten/bedreigingen worden doelstellingen en ontwikkelingsperspectieven geformuleerd. De ontwikkelingsperspectieven voor het gewenste landbouwkundig bodemgebruik worden vertaald in ruimtelijke principes voor een gewenste ruimtelijke agrarische structuur. De visie die in het GRS wordt geformuleerd kan als kader fungeren.

4. Uitwerken van een ruimtelijk beleid voor aan landbouw verwante bedrijven

Het onderscheid tussen aan landbouw verwante bedrijven enerzijds en zuiver commerciële, dienstverlenende en industriële bedrijven anderzijds is soms moeilijk te maken. De aan landbouw verwante bedrijven enerzijds en de commerciële, ambachtelijke en industriële bedrijven zijn immers elkaar overlappende categorieën. Ook aan landbouw verwante ondernemingen kunnen een industrieel, commercieel of ambachtelijk karakter hebben. Het komt er bijgevolg op aan binnen de industriële, ambachtelijke en commerciële inrichtingen deze inrichtingen te onderscheiden die als aan landbouw verwant kunnen worden beschouwd - en bijgevolg principieel kunnen worden toegelaten in het agrarisch gebied - van deze inrichtingen die zuiver commercieel, ambachtelijk of industrieel zijn en geen band meer vertonen met de landbouw. Naargelang de aard van het bedrijf er zich toe leent en indien in de nabije omgeving een industriezone of ambachtelijke zone bestaat, zullen deze meer industriële bedrijven bij voorkeur daarnaar verwezen worden.

Aan landbouw verwante bedrijven met een zwak dynamisch karakter daarentegen horen thuis in het buitengebied.

Het hoofdcriterium bij de beoordeling daarvan is het volgende: aan landbouw verwante ondernemingen zijn die ondernemingen waarvan de activiteit onmiddellijk bij de landbouw aansluit en erop afgestemd is. Bij de beoordeling kunnen volgende criteria een rol spelen:

1. Het grondgebonden karakter van het bedrijf, in aansluiting op of vergelijkbaar met agrarisch grondgebruik;
2. De nauwe relatie met het landbouwproductieproces (bv. landbouwloonwerkers);
3. De strikte relatie met de voortgebrachte landbouwproducten (met uitsluiting van loutere handel). Het betreft dus de

onmiddellijke behandeling van de landbouwproducten, welke onontbeerlijk is vooraleer deze producten aan de commercialisatiesector toevertrouwd worden.

Er kunnen geen absolute regels worden opgesteld die klaar en duidelijk voor elk geval, dat in de praktijk kan voorkomen, toelaten een planologisch gemotiveerd standpunt in te nemen. Het gaat hier andermaal om een feitenkwestie.

Wanneer een onderneming als aan landbouw verwant wordt beschouwd, betekent dit evenwel nog niet dat het zich om het even waar mag vestigen. Een aantal duidelijke principes moeten de basis vormen voor het vergunningenbeleid. Aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende bedrijven kunnen voorkomen in de landbouwzone. Zij mogen zich vestigen in de op het gewestplan daarvoor aangeduide agrarische gebieden. Dit wil echter niet zeggen dat om het even welk bedrijf zich om het even waar mag vestigen. Nieuwe inplantingen van of omvormingen van bestaande landbouwbedrijven naar aan de landbouw gerelateerde bedrijven zijn uitgesloten in de kwetsbare gebieden (Beerzel Broek, valleigebieden en bos- en parkcomplexen).

Het karakter van hun activiteiten mag het ruimtelijk functioneren van het agrarisch gebied niet in gevaar brengen. Wanneer dit wel het geval is moet het bedrijf uitgesloten worden uit het agrarisch gebied. Aan de landbouw verwante bedrijven moeten aan de volgende voorwaarden voldoen om zich te vestigen in het agrarisch gebied:

- *mobilititeit: het bedrijf ligt in de onmiddellijke omgeving van een belangrijke ontsluitingsweg;*
- *er is geen sprake van milieuhinder of visuele hinder;*
- *het bedrijf veroorzaakt geen schaalbreuk ten opzichte van de omgeving;*
- *het bedrijf ligt in of aansluitend aan een woonkern of woonconcentratie*
- *Het vergunningenbeleid kan op bovengestelde principes worden gebaseerd.*

Op basis van een gebiedsgericht onderzoek dat kan leiden tot de opmaak van gebiedsgerichte – en dus bovensectorale – RUPs dient nagegaan te worden of er in een aantal gefragmenteerde segmenten buiten de kwetsbare gebieden, met niet-agrarische functies op het vlak van wonen, werken en infrastructuur, een soepeler beleid kan vooropgesteld worden inzake uitbreiden en/of herbestemmen van bestaande activiteiten. Nieuwe grondgebonden en grondloze activiteiten, waaronder ook serres en plastieken koepels, zijn mogelijk. Verder bestaat de mogelijkheid tot uitbreiding binnen bepaalde voorwaarden van industriële en ambachtelijke bedrijfszones. Laagdynamische educatieve en/of recreatieve functies en functies in de horecasfeer, zijn mogelijk als nevenbestemming bij een volwaardig landbouwbedrijf. De mogelijkheden en randvoorwaarden binnen dit RUP kunnen worden uitgewerkt en verfijnd op basis van het besluit i.v.m toelaatbare functiewijzigingen aan zonevreemde gebouwen.

5. Aandacht voor hoogspanningsleidingen en –masten binnen het landschap

Het landschap van Putte wordt doorsneden door verschillende bovengrondse hoogspanningsleidingen. Ten aanzien van deze hoogspanningsleidingen en -masten en dienen er veiligheidsafstanden gerespecteerd te worden m.b.t. constructies en groenaanplantingen.

De hoogspanningspost langs de N15-Mechelbaan is momenteel gelegen in agrarisch gebied volgens het gewestplan Mechelen (KB 05/08/1976). Op vraag van ELIA kan deze site mee opgenomen worden in een RUP omtrent zonevreemde functies waarbij de site als gemeenschapsvoorziening kan behouden en herbestemd worden. Daarbij kunnen enkel inrichtingen voorzien worden in functie van nutsvoorzieningen. Tevens dient naar een landschappelijke integratie van de site gezorgd te worden, ondermeer door aanplantingen.



KAART 7 : GEWENSTE OPEN RUIMTE STRUCTUUR

5.5. GEWENSTE RECREATIEVE STRUCTUUR

5.5.1. UITGANGSPUNTEN OP BASIS VAN DE TERUGKOPPELING NAAR ELEMENTEN VAN DE BESTAANDE STRUCTUUR

5.5.1.1. AANDACHTSPUNTEN UIT DE ANALYSE VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Putte is niet echt een toeristische gemeente; de recreatieve voorzieningen zijn voornamelijk sportfaciliteiten afgestemd op de plaatselijke bevolking. De sporthal bij Klein Boom en de recreatiezone nabij de Schaapstraat/Heuvel vormen de belangrijkste recreatieve polen. Ook Beerzelberg en de Heerkenshoeve zijn belangrijke schakels binnen de recreatieve structuur. Op het gewestplan zijn verder 2 zones voor verblijfsrecreatie aangeduid (Poortvelden en de kleine zone voor verblijfsrecreatie in de “Veldweg”) waar permanente bewoning voorkomt.

Provinciale bevoegdheid

Er werden geen elementen van provinciaal niveau geselecteerd. De provincie heeft, in navolging van het beleidsplan “problematiek weekendverblijven”, een coördinerende rol toebedeeld gekregen inzake de opmaak van inventarissen voor clusters van weekendverblijven. De provincie zal voor deze clusters een ontwikkelingsperspectief opstellen.

Gemeentelijke bevoegdheid

De recreatieve structuur op lokaal niveau is in de gemeente Putte goed uitgebouwd. Het is de taak van de gemeente om de mogelijkheden ervan zo optimaal mogelijk te benutten. In eerste instantie worden de mogelijkheden van “Klein Boom” en de omgeving van de Schaapstraat/Heuvel uitgebouwd. Ook nabij de Heerkenshoeve langsheen de Tinstraat zijn een aantal sport- en recreatiemogelijkheden geconcentreerd. Voor een aantal zonevreemde sport- en recreatievoorzieningen wordt op korte termijn een oplossing gecreëerd (BPA in opmaak).

5.5.1.2. GENEREREN VAN KWALITEITSVERHOOGING DOOR POTENTIEVERSTERKING EN WEGWERKEN VAN KNELPUNTEN

➔ **Potentie-versterking**

- Putte is op recreatief vlak goed uitgerust. “Klein Boom” en de site Schaapstraat/Heuvel hebben heel wat potenties;
- Beerzelberg en een aantal bosgebieden hebben potenties op het vlak van zachte recreatie: er zijn heel wat fiets- en wandelmogelijkheden binnen de gemeente
- De gemeente telt een aantal beschermde monumenten. Onder meer de Krankhoeve nabij Peulis is beschermd; dit gebouw - dat er nu verwaarloosd bijligt – kan een nieuwe functie krijgen (horeca, ontmoetings- of info-centrum,...).

→ Wegwerken van knelpunten

- Een aantal zonevreemde sport- en recreatievoorzieningen hebben nood aan een juridisch kader; daartegenover staan twee zones die op het gewestplan als recreatiegebied zijn ingekleurd maar momenteel een andere bestemming hebben. Ook voor de recreatiezone op Beerzelberg moet een herbestemming worden onderzocht.
- Juridisch kader scheppen voor de recreatieve structuur langsheen de Tinstraat;
- In de kern van Beerzel zijn weinig mogelijkheden voor de bestaande sportclubs.
- Binnen de geselecteerde zones voor verblijfsrecreatie (Poortvelden en zone voor verblijfsrecreatie t.h.v. de Veldweg) komt permanente bewoning voor (zie gewenste nederzettingsstructuur).

5.5.2. VISIE OP DE GEWENSTE RECREATIEVE STRUCTUUR

Rekening houdend met een aantal algemene principes (cfr. RSV/RSPA), dient er voor Putte een gebiedsgerichte strategie voor de sport-, recreatie- en jeuginfrastructuur uitgewerkt. Daarbij wordt er vertrokken vanuit een aantal belangrijke uitgangspunten:

- De sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten mogen de draagkracht van het gebied waarin zij liggen niet overschrijden;
- er dient rekening gehouden te worden met de historische achtergrond van de site en van de activiteiten;
- het maatschappelijk en sociaal belang in de gemeente dient gerespecteerd te worden.

De bestaande recreatieve structuur van Putte is sterk gebonden aan de twee hoofdkernen. Dit gegeven vormt de uitgangssituatie voor de visie op de recreatieve structuur. Het hoofddorp Putte en de woonkern Beerzel blijven ook in de toekomst hun verzorgende rol spelen op vlak van sport- en recreatieve voorzieningen. Zij vormen de primaire recreatiepolen van Putte en voorzien in infrastructuur voor intensievere recreatievormen. Binnen deze polen zal gepoogd worden om de belangrijkste recreatievormen zo geconcentreerd mogelijk – rekening houdend met de lokale situatie – te laten ontwikkelen. In Putte worden de knooppunten “Klein Boom” en de Schaapstraat/Heuvel verder uitgebouwd. In Beerzel zijn de recreatieve mogelijkheden op dit moment minder goed uitgebouwd. Daarom wordt ter hoogte van de Kattestraat een nieuw kernondersteunend sport- en spelterrein voorzien. Deze site is strategisch gelegen: ze sluit onmiddellijk aan bij de bebouwing en het eigenlijke centrum van Beerzel. De potenties in functie van de (zachte) recreatie op Beerzelberg worden verder geoptimaliseerd. Uitgangspunt daarbij is dat de ruimtelijke draagkracht van het natuurpark niet wordt overschreden. Er wordt een uitkijktoren geplaatst (keuze van de locatie in functie van vegetatie en typologie van Beerzelberg). In functie hiervan heeft de gemeente BPA Beerzelberg in herziening gesteld. Tenslotte zijn ook nabij de Tinstraat (Heerkenshoeve en omgeving) heel wat recreatieve mogelijkheden binnen een groene parkomgeving. In Putte kan nagedacht worden over het versterken van een soort recreatieve band of gordel. Daarnaast zijn een aantal bosgebieden waar extensieve zachte recreatievormen

terecht kunnen, zij het zonder belangrijke hinder te veroorzaken voor de hoofdfuncties (natuur, landschap en landbouw) van dit gebied.

Voor de permanente bewoning die binnen zones voor verblijfsrecreatie nabij Poortvelden en in de Veldweg ligt, wordt door de gemeente zelf voorlopig geen enkel initiatief genomen om deze te regulariseren; nieuwe permanente bewoning wordt afgeremd, temeer daar beide zones (gedeeltelijk) gesitueerd zijn in recent overstroomde gebieden of risicozones voor overstromingen. Dit is een bovenlokale bevoegdheid waarbij de drie beleidsniveaus elk een eigen rol vervullen: binnen de coördinerende rol van de provincie zorgt het Vlaams Gewest voor een afweging op bovenlokaal niveau en brengt de gemeente inventaris 'clusters zonevreemde weekendverblijven' aan (zie ook *gewenste nederzettingsstructuur*).

5.5.3. RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN

1. Versterken van de bestaande recreatiemogelijkheden

Putte is goed uitgerust op recreatief gebied.. Doelstelling hier is het behoud van deze sport- en recreatievoorzieningen in de hoofdkernen. Ook in de kernen van Peulis, Grasheide (Kerkhofstraat nabij de parochiezaal) en Heikant moeten de recreatiemogelijkheden zoveel mogelijk op één pool geconcentreerd worden.

a) Behoud van de bestaande "sport- en recreatieband" in de kern Putte

Uitbouwen van een aantal recreatieve polen:

- Sporthal en gemeenschapscentrum kaderen binnen het masterplan/RUP Klein Boom. Aandacht voor groeninrichting, onderzoeken gemeenschappelijke parkeerzones, fietsverbinding met kern, duidelijkere structuur voor complex zelf,...
- Recreatiegebied t.h.v. Heuvel en de Schaapstraat intern versterken. Momenteel vertoont het gebied geen enkele samenhang hoewel de potenties aanwezig zijn om er een aantrekkelijke, groene en open zone van te maken met een duidelijkere structuur. Mogelijkheden onderzoeken van Schaapstraat als autovrije fietsverbinding.
- Ook nabij de Heerkenshoeve in de Tinstraat zijn een heel aantal sport- en recreatiemogelijkheden gesitueerd in een groene omgeving.

Er kan worden onderzocht of het linken van de polen aan de Schaapstraat/Heuvel, op Klein Boom en langsheen de Tinstraat tot een soort 'recreatieband' een meerwaarde kan betekenen. De tussenliggende zones kunnen een park- of natuurfunctie krijgen. Bij de ontwikkeling van de site Muggenberg dient deze in de "activiteitenband te worden geïntegreerd; er dient voor gezorgd te worden dat de zachte weggebruikers op een aangename, vlotte en veilige manier van de ene recreatieve naar de andere kunnen, en dat de site zelf daarbij voor zachte weggebruikers ontsloten wordt.

b) Benutten van recreatieve potenties van Beerzelberg

Centraal in de kern van Beerzel ligt het natuurpark Beerzelberg. Dit gebied heeft een belangrijke functie voor zachte recreatie. Het groen karakter van Beerzelberg moet behouden blijven. De bestaande wipclub (recreatiegebied op gewestplan) kan blijven bestaan. Verder moet de relatie van het parkgebied met de kern vergroot worden. Door een gepaste nieuwe invulling kan de leegstaande bedrijfssite (Pelstan) aan de rand van Beerzelberg hierin een scharnierfunctie krijgen. Hier dient de mogelijkheid van een brownfieldproject onderzocht te worden.

Ter versterking van de toeristisch-recreatieve potenties van Beerzelberg wil men op de top (hoogste punt van de provincie) een uitkijktoren plaatsen. Deze moet zich zo goed mogelijk integreren binnen de omgeving (keuze van de locatie in functie van vegetatie en typologie van Beerzelberg). In functie hiervan heeft de gemeente BPA Beerzelberg in herziening gesteld.

Het bestaande juridische recreatiegebied wordt herbestemd; het heiderelict dat binnen deze zone nog aanwezig is krijgt een groene bestemming.

c) Uitbouwen van een nieuwe recreatiepool voor Beerzel

Behalve Beerzelberg en omgeving beschikt de kern van Beerzel momenteel over weinig recreatieve mogelijkheden. Daarom wordt ter hoogte van de Kattestraat een nieuw kernondersteunend sport- en spelterrein voorzien aansluitend bij de kern. Hier worden onder meer herlocalisatiemogelijkheden gecreëerd voor het voetbalterrein aan de Hollestraat²³. Deze beleidskeuze wordt momenteel verder uitgewerkt in het sectoraal 'BPA voor zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten' dat momenteel in opmaak is. De visie omtrent deze herlocalisatie wordt verder verduidelijkt.

2. Recreatief medegebruik van de open ruimte

Recreatief medegebruik heeft als bedoeling de ruimtelijke kwaliteit van de open ruimte te garanderen. Er is sprake van recreatief medegebruik wanneer recreatieve activiteiten plaatsvinden in een omgeving die een hoofdfunctie vervult die verschillend is van recreatie. Vanuit de hoofdfunctie (natuur en landbouw) kunnen randvoorwaarden opgelegd worden aan het medegebruik. De boscomplexen kunnen een belangrijke rol spelen voor de zachte recreatie, maar het blijft een prioritair gebied voor natuur. De verschillende bosjes kunnen d.m.v. fietspaden en wandelroutes met elkaar verbonden worden; deze verbindingen zorgen – mits een aantal voorwaarden – naast het creëren van recreatieve routes ook voor ecologische netwerkvorming. Dit kan concreet worden ingevuld met de aanleg van verharde wegen, bewegwijzering, picknickplaatsen, ...De Krankhoeve kan hierbinnen een rol toebedeeld krijgen: horecazaak met kleine parking, infocentrum, hoevertoerisme,...

²³ Het voetbalterrein aan de Hollestraat is gelegen in woongebied en zijn privé-eigendom. De eigenaars willen het terrein verkavelen, waardoor de sportclubs de terreinen moeten verlaten.

Nabij de respectievelijke kernen kan een speelbos worden aangeplant. In Grasheide is er de mogelijkheid de Schransbossen uit te breiden met een speelbos dat de verbinding maakt tussen de jeugdlokalen/speelruimte en de bestaande Schransbossen.

3. Een grensoverschrijdende samenwerking

Recreatie stopt niet aan de gemeentegrenzen. Om de recreatieve aanbodelementen in de omliggende gemeenten en stedelijke gebieden met elkaar te verbinden en op elkaar af te stemmen wordt netwerkvorming voorgesteld. Op ruimtelijk vlak wordt dit geconcretiseerd onder vorm van een netwerk van fiets- en wandelpaden. Onder meer de Peulis- en Peultebossen en Beerzelberg kunnen in dit netwerk worden opgenomen. Concreet wordt er momenteel een mountainbikeparcours uitgewerkt dat aansluit op een route binnen de gemeente Keerbergen.

4. Een beleid voor de zonevreemde recreatieterreinen / schrappen (herbestemmen) van 3 recreatiezones

In Putte zijn een aantal zonevreemd gelegen sportterreinen. Deze problematiek is een knelpunt dat dringend om een oplossing vraagt. Met de omzendbrief RO 98/05 wordt aan gemeenten de mogelijkheid geboden om een BPA voor zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten op te maken. Op die manier is een gecoördineerde en planmatige aanpak mogelijk van terreinen en gebouwen die zich, volgens het gewestplan, momenteel of bij uitbreiding, niet in een daartoe bestemde zone bevinden en daardoor in hun bestaanszekerheid of toekomstmogelijkheden worden bedreigd. Niet elk sportterrein komt voor dit BPA in aanmerking. Een ruimtelijke afweging is noodzakelijk. Volgende principes worden voorgesteld:

Principe 1: Verweving met het wonen wordt ondersteund

Het beleid is gericht op het bundelen van de bijkomende behoeften aan recreatiegebieden in of zo dicht mogelijk bij de kernen van het buitengebied. In het buitengebied moet er ook ruimte kunnen zijn voor recreatie. Echter het moet afgewogen worden aan de draagkracht van de ruimte en aansluiten bij de bebouwde ruimte.

Principe 2: Eén recreatiegebied op lokaal niveau per deeltoren

In elke deeltoren kan in principe slechts één recreatiegebied verder uitgebouwd en ontwikkeld worden. Het concentreren van sport- en recreatiemogelijkheden op één terrein moet de kwaliteit van de recreatie bevorderen en het aantasten van de open ruimte tegengaan. Aandacht voor de bereikbaarheid van het gebied is tevens van belang.

De gemeente Putte is reeds gestart met de opmaak van een BPA in functie van de zonevreemde recreatieterreinen. Binnen dit BPA moeten een aantal terreinen herbestemd worden; voor een tweetal terreinen worden herlocalisatiemogelijkheden gecreëerd. Tot slot worden een drietal achterhaalde zones voor dagrecreaties herbestemd. Hieronder worden de voorlopige

conclusies van het BPA overgenomen. Dit BPA/RUP is echter nog niet goedgekeurd waardoor de onderstaande gegevens enkel informatief zijn.

1. *Te herbestemmen terreinen:*

Volgende terreinen wenst de gemeente te herbestemmen naar recreatiegebied:

TERREIN	STRAAT	GEWESTPLAN	GEBRUIKERS
Voetbal Galeistraat	Galeistraat	Recreatie- en agrarisch gebied	SV Grasheide
Voetbal Zilverberklaan	Zilverberklaan	Dagrecreatie en agrarisch gebied	Rode Ster Corsica
Sportcentrum Tinstraat (gebied Heerkenshoeve)	Tinstraat	Park- en recreatiegebied	Hondenclub; Wipclubs (2), FC Heidebloem, Korfbalclub, SVVC, KWB
Wipclub Robin Hood	Bredestraat	Agrarisch gebied	Wipclub "Robin Hood"
Hondenclub	Pastorijstraat	Agrarisch gebied	Grasheidse hondenvereniging
Het Broek	Molenstraat 19	Agrarisch gebied	
't Ven	Venstraat 21	Agrarisch gebied	
Ons Plezier	Vogelstraat 53	Agrarisch gebied	
Onder Ons	Zag	Agrarisch gebied	

TABEL 6: TE HERBESTEMMEN RECREATIEZONES

Deze voorzieningen werden verder in 3 categorieën ingedeeld: terreinen die zich verder kunnen ontwikkelen binnen de bestaande zone (categorie 1), terreinen die kunnen behouden blijven op de huidige locatie maar niet kunnen uitbreiden (categorie 2) en terreinen die moeten uitdoven of herlokaliseren (categorie 3). Volgens de evaluatie in het voorontwerp van het BPA behoren geen terreinen tot de laatste categorie. De terreinen langs de Tinstraat, de Galeistraat en de Zilverberklaan behoren tot categorie 1 en kunnen verder worden uitgebouwd. De andere terreinen werden in categorie 2 ingedeeld.

2. *Te herlocaliseren terreinen*

De voetbalterreinen en de hondenclub in de kern van Beerzel worden geherlocaliseerd. Deze herlocalisatie wordt ook binnen het sectoraal BPA opgelost:

- *Op de huidige locatie van de voetbalterreinen (Heistsesteenweg) zijn geen uitbreidingsmogelijkheden meer; het huidige oefenveld voldoet zelf niet aan de minimale afmetingen. Ook de accommodatie is verouderd. Bovendien is*

er vanuit andere sporttakken ook een behoefte die niet op deze locatie kan worden opgevangen. De gronden zijn privé-eigendom en in woongebied gelegen. De eigenaar wenst deze gronden te verkavelen. Omwille van deze diverse redenen moest de gemeente op zoek naar een nieuwe locatie die op lange termijn mogelijkheden biedt om naast de herlocalisatie van de voetbalterreinen ook aan andere sportverenigingen mogelijkheden te bieden. Als zoeklocatie werd een zone nabij de Kattestraat geselecteerd.

De site aan de Kattestraat (circa 2,5 ha) sluit direct aan bij de kern en de omliggende woongebieden en verkavelingen. Het omsloten gebied is bereikbaar voor zwakke weggebruikers vanuit de verschillende omliggende woongebieden. Drie zijden van de site zijn immers omgeven door het woongebied. Eén zijde door landbouwgebied; daar wordt door de nieuwe invulling een zachte overgang gemaakt van de bebouwde kern naar het open landschap. De realisatie van de site dient de recreatieve behoefte van de kern van Beerzel op middellange termijn op te vangen. Op korte termijn kan de site aan de Kattestraat i.f.v. de herlocalisatie van de voetbalterreinen reeds ontwikkeld worden. Het gedeelte ten oosten daarvan, aansluitend bij het woongebied kan dan op middellange termijn ontwikkeld worden als lokaal kernondersteunend sport- en spelterrein. De site dient één eenheid te vormen aansluitend bij het woongebied en als overgang naar het open landschap. De landschappelijke integratie is daarbij van groot belang.

- De huidige hondenschool dient geherlocaliseerd te worden vermits de huidige site werd verkaveld voor woningbouw. De nieuwe site sluit nauw aan bij de woonkern van Beerzel in de omgeving van de voormalige site. De nieuwe site aan de Sikkelstraat-Driesstraat (circa 1,37 ha) sluit aan bij voorliggend woongebied dat op termijn wellicht i.f.v. sociale huisvesting (eigendom van het OCMW van Putte) zal ontwikkeld worden. Zo kan deze site de overgang maken naar het achterliggend beboste agrarische gebied. De aanleg van de site dient te ook hier rekening te houden met de landschappelijke integratie ervan. Om verkeerstechnische redenen werd hier niet voor de locatie aan de Kattestraat gekozen aangezien de voetbalclub en de hondenclub allebei vrij veel verkeer genereren op dezelfde momenten.

3. Achterhaalde recreatiezones volgens gewestplan

Ook het actualiseren van een drietal kleine recreatiezones wordt geregeld via het sectoraal BPA dat in opmaak is: het betreft twee sites nabij de kern van Putte (t.h.v. Mechelbaan/Helstraat en Leemstraat) en een recreatiegebied nabij Beerzelberg. De zone nabij de Mechelbaan wordt door de landbouw gebruikt, het gebied in de Leemstraat is verkaveld. De site naast de chirolokalen (Diepestraat), aansluitend bij Beerzelberg (momenteel ingekleurd als recreatiegebied) wordt herbestemd naar een bestemming analoog aan deze van Beerzelberg (natuurpark).

KAART 8 : GEWENSTE RECREATIEVE STRUCTUUR

5.6. GLOBALE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MESONIVEAU

Bij de beschrijving van de gewenste ruimtelijke structuur, kunnen vier hoofdcomponenten onderscheiden worden, namelijk:

De nederzettingsstructuur bestaande uit het hoofddorp Putte en de woonkernen Beerzel en Grasheide. Daarnaast zijn er nog de kernen van Peulis en – aansluitend bij Berlaar - Heikant, die in het RSPA niet als woonkern werden geselecteerd. Buiten deze kernen vinden we naast een aantal kleinere woonconcentraties, woonlinten en geïsoleerde woningen ook de woonentiteit Saffraanbergen. Verder is er de zone voor verblijfsrecreatie 'Poortvelden' waarin veel permanente bewoning voorkomt. Deze verschillende elementen krijgen allen een gedifferentieerd beleidskader. Het woon- en leefklimaat wordt opgewaardeerd en er wordt aan kernversterking gedaan.

De open ruimte vervult in de eerste plaats een landschappelijke functie. Vooral de tuinbouwsector (boomkwekerijen en serreteelt) is sterk aanwezig in de gemeente. Deze (agrarische) bedrijvigheid wordt landschappelijk geïntegreerd. Er worden een aantal bouwvrije zones afgebakend; het aaneengroeien van de kernen van Beerzel en Putte wordt tegengegaan.

De nog resterende bos- en natuurgebieden worden met elkaar verbonden tot een netwerk; de natuurfunctie blijft prioritair, maar ook vormen van zachte recreatie kunnen zich er verder ontwikkelen.

De bestaande concentraties van economische activiteiten worden geoptimaliseerd. De zone Klein Boom is het zwaartepunt voor toekomstige ruimtelijk-economische ontwikkelingen; voor dit verwevingsgebied wordt een masterplan opgemaakt. Er worden mogelijkheden gecreëerd voor zonevreemde en historisch gegroeide bedrijven.

De lijninfrastructuren, in het bijzonder de N15 worden waar nodig heringericht. De barrièrewerking van de N15 moet verminderd worden en de verkeersleefbaarheid van de N15 t.h.v. de dorpskernen moet worden verhoogd.

Hierna wordt een syntheseskaart weergegeven van de gewenste ruimtelijke structuur op mesoniveau.

KAART 9 : DE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MESONIVEAU

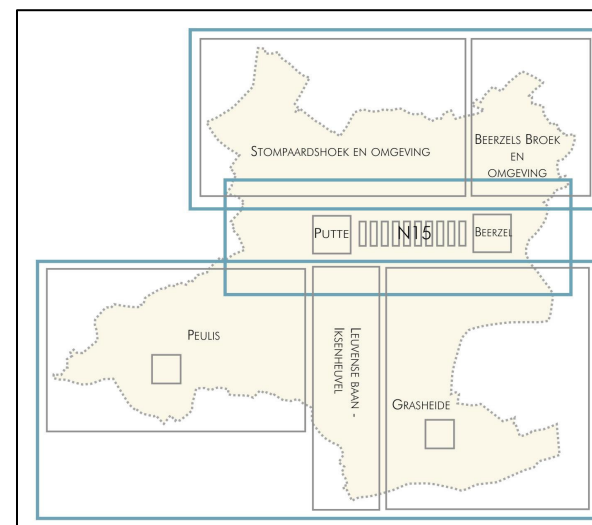
6. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR DEELGEBIEDEN

Op microniveau worden de verschillende deelgebieden van Putte benaderd en cartografisch weergegeven. Hierbij worden de verschillende thema's zoals de nederzettingsstructuur, de open ruimte, de lijninfrastructuren, de gebieden voor economische activiteiten e.d. behandeld op schaal van de verschillende onderdelen waaruit Putte is opgebouwd. Achtereenvolgens worden volgende ruimtelijke deelgebieden als belangrijk beschouwd en op microschaal verder uitgewerkt:

1. Activiteitenband langs de N15 met de kernen Putte en Beerzel
2. Zuidelijk openruimte-gebied met de kernen Peulis en Grasheide
3. Noordelijk openruimte-gebied Voor elk van deze deelgebieden worden de voornaamste beleidskeuzes samengevat zoals hierboven beschreven bij de uitwerking van de verschillende deelstructuren. De woonkernen Putte, Beerzel, Grasheide en Beerzel en de specifieke opties voor elk van de kernen worden verder gedetailleerd.

Aan de basis van de gewenste ruimtelijke uitbouw van de verschillende kernen liggen een aantal algemene doelstellingen:

- Het wonen in de kernen moet gestimuleerd worden. Bij inpassing van de woonbehoeften verdienen inbreidingsprojecten in de dorpskern prioriteit t.o.v. nieuwe excentrische verkavelingen.
- De gemeenschapsvoorzieningen, die een belangrijk onderdeel van de woonomgeving vormen, moeten verder uitgebouwd worden in functie van de lokale behoeften.
- Het openbaar domein moet op een kwaliteitsvolle manier worden heringericht op schaal van de kern.
- De aanwezige landschappelijke waarden moeten optimaal worden beschermd en waar nodig geherwaardeerd.
- De ruimtelijke afbakening van de kernen is noodzakelijk om de verdere verlinting tegen te gaan. Sommige woonlinten bemoeilijken nu reeds het duidelijk en precies afbakenen van de woonkernen; op de plaatsen waar er wel een aanleiding is om een duidelijke grens te stellen aan de voortschrijdende bebouwing, zal deze kans dan ook benut worden. Waar de kern naadloos overgaat in een lint, is de morfologie van het lint het enige aangrijpingspunt: het deel met grotere percelen en open bebouwing kan dan tot het lint behoren, het deel met kleinere percelen en meer halfopen bebouwing tot de kern.



6.1. ACTIVITEITENBAND LANGS DE N15 MET DE KERNEN PUTTE EN BEERZEL

De N15 is de belangrijkste verkeersas van Putte. Langs deze as hebben zich diverse activiteiten gevestigd. De kernen Putte en Beerzel worden door de N15 doorsneden. Putte is de hoofdkern van de gemeente met een sterke verweving van diverse functies zoals wonen, bedrijvigheid, voorzieningen, handel, recreatie,... Ook de woonkern Beerzel, gegroeid rond het natuurpark Beerzelberg, kent een sterke verweving. Putte en Beerzel hebben nog heel wat mogelijkheden om zich te versterken.

Voor deze deelruimte werd bij de uitwerking van de verschillende deelstructuren een specifiek beleid uitgezet. Deze opties worden hieronder kort samengevat. Nadien wordt de gewenste ruimtelijke structuur van de kernen Putte en Beerzel van nader bij bekeken.

- Uitbreiden en herstructureren van de site “Klein Boom” (gewenste ruimtelijk-economische structuur en 6.1.1);
- Verhogen van de verkeersveiligheid en -leefbaarheid door herinrichting van de doortochten van de N15 (gewenste verkeerskundige structuur);

6.1.1. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR PUTTE

▪ Ruimtelijke afbakening van het hoofddorp Putte

Ten noorden van de N15 wordt het woongebied begrensd door de oude tuinwijk (Pachtersdreef), de Kapelstraat/Kapellevelden en de Clemensstraat/Kleinmannekensstraat. Ten zuiden van de N15 wordt de grens gevormd door de Leuvensebaan en de verkaveling binnen het woonuitbreidingsgebied Putte. Het resterend deel van dit woonuitbreidingsgebied wordt gefaseerd aangesneden in de volgende planperiodes.

▪ Wooninbreiding ter versterking van de kern en deels aansnijden van het woonuitbreidingsgebied i.f.v. sociale huisvesting

Versterken van de kern door het voorzien van nieuwe woningen op een ruimtelijk verantwoorde manier. Dit betekent in de eerste plaats het opzetten van inbreidingsprojecten en het vernieuwen van de bestaande toestand. Daarbij wordt in eerste instantie gedacht aan het invullen van vrijliggende binnengebieden die volgens het gewestplan reeds in woongebied gelegen zijn. Mogelijke zones vinden we onder andere ter hoogte van Rappoortvelden en aan de Helstraat, nabij de Mechelbaan. Het invullen van deze bouwmogelijkheden dient te gebeuren op een kwalitatieve manier. Dit betekent dat er gebouwd en verkaveld moet worden rekening houdend met de toestand ter plaatse.

Indien er in de volgende planperiode(s) een bijkomende behoefte kan aangetoond worden wil de gemeente een aantal bijkomende woongebieden realiseren. Daarvoor werden reeds een aantal zoeklocaties aangeduid.

De gemeente wenst een gebied te realiseren aansluitend bij de bestaande bejaardenwoningen van het OCMW (Lijsternest). Een groot deel van deze zone tussen de Mechelbaan, Lierbaan, Kleinmannekensstraat en Clemensstraat staat momenteel op het gewestplan ingekleurd als landbouwgebied. Er wordt voorgesteld om dit gebied (gedeeltelijk) om te zetten naar woongebied; het is reeds volledig ingesloten door bebouwing en sluit aan bij de kern. De gemeente ziet de realisatie van dit 'woonpark' als een multifunctioneel strategisch project; een woonproject in een groene omgeving met aandacht voor de groene dooradering van de kern. Binnen dit strategisch project is ook ruimte voor een aantal gemeenschapsvoorzieningen (park, speelveld, jeugdlokalen,...) Daarnaast wil men ook een deel van het bestaande woonuitbreidingsgebied ontwikkelen (zie ook *bij de gewenste nederzittingsstructuur*).

- **Stimuleren van geschikte woonvormen**

Er dient over gewaakt te worden dat er een draagkrachtgevoelig evenwicht ontstaat tussen de bestaande ééngezinstitypologieën en de trend tot meergezinstitypologieën (appartementen). Bijkomende meergezinswoningen kunnen enerzijds in de morfologisch dichtst bebouwde gebieden van het hoofddorp Putte en anderzijds op nader te bepalen strategische locaties (zoals bepaalde knooppunten) overwogen worden. Het aantal bouwlagen bij een (ver)nieuwbouw is contextueel op te vatten i.f.v. de woningen in de omgeving. Er dient gestreefd te worden naar het ontwikkelen van nieuwe ééngezinstitypologieën met schakelbouwprincipes, die de kwaliteiten van de vrijstaande woningtypologieën (vrijheid, stukje tuin, akoestische elementen, privacy, enz.) evenaren.

- **Versterken en uitbreiden van de (boven)lokale voorzieningen**

Naast een verdere versterking van het relatief uitgebreide aanbod aan diensten en handelszaken dient vooral gewerkt te worden aan de ruimtelijke samenhang van het handelsapparaat en de verschillende voorzieningen. Voor het versterken van die ruimtelijke samenhang moet aandacht worden besteed aan de verkeersleefbaarheid en -veiligheid, het parkeerbeleid en het herinrichten van het openbaar domein. Een cruciaal aspect daarin is de doortocht van de N15. Deze weg vormt momenteel een scherpe barrière binnen de kern. Een doordachte aanpak van dit probleem zal de verkeersleefbaarheid binnen de kern verhogen. Ook over de herinrichting van de drukke Lierbaan en Leuvensebaan moet nagedacht worden.

- **Woonlinten ruimtelijk afwerken en inbedden in landschap**

Putte wordt gekenmerkt door een groot deel lintbebouwing. Deze woonlinten delen de open ruimte tussen de kernen op in openruimtekamers en zorgen zodoende voor een versnippering en nivellering van het landschap. Deze trend moet omgebogen worden; daarom moet het verder uitgroeien van woonlinten vermeden worden. Daartegenover staat dat bestaande linten ruimtelijk moeten worden afgebakend en intern kwalitatief versterkt kunnen worden. Het vrijwaren van de nog aanwezige zichtrelaties speelt hier een belangrijke rol.

- **Heropwaarderen van publieke ruimten en openbaar groen, met bijzondere aandacht voor oude tuinwijk**

Wegbeelden, pleinen en parkjes vormen de sterkste componenten van de beleving van het totaalbeeld van een woonkern. Daarom is het belangrijk dat Putte werkt aan de inrichting van het openbaar domein. Niet enkel bij nieuw ontwikkelde woongebieden – onder andere het voorgestelde ‘woonpark’ – moet extra aandacht worden besteed aan (groene) publieke ruimten (functioneel groen) en de groene dooradering van de kern; ook een heel aantal bestaande woonstraten kunnen door een herinrichting een beter geheel vormen. Door materiaalgebruik, wegversmallingen, aanplantingen, kleine groene zones,... kan een straat of wijk tot een aangenaam woonerf worden ingericht. Deze groene publieke ruimten kunnen aan elkaar worden gelinkt, waardoor aangename en verkeersveilige wandel- en fietsverbindingen gecreëerd worden.

De oude tuinwijk uit 1922 verdient hier extra aandacht. De wijk heeft dankzij de in oorsprong uniforme woningen reeds een zekere uitstraling en karakter. Het heraanleggen van het openbaar domein kan dit versterken. Ook het opwaarderen van de woningen zelf kan de kwaliteit en uniformiteit van de wijk verhogen. Mogelijkheden daarvoor zijn het verlenen van subsidies bij het opknappen van de bestaande woningen en het uitwerken van een aantal bijkomende voorwaarden bij verbouwen of uitbreiden van deze woningen. Recent werd reeds een deel van de wijk herbouwd volgens eenzelfde typologie.

- **Concentreren van de aanwezige sportinfrastructuur**

De sportinfrastructuur kan in drie polen geconcentreerd worden in een centraal gelegen recreatieve activiteitenband: in de eerste plaats de gemeentelijke sporthal op ‘Klein Boom’, daarnaast het recreatiegebied t.h.v. de Schaastraat/Heuvel waar voetbalclub KFC Putte, een tennisclub en de lokalen van de heemkring gelegen zijn en tenslotte het park- en recreatiegebied nabij de Heerkenshoeve. Enkel “Klein Boom” kan worden uitgebreid en de interne samenhang wordt verhoogd. De andere polen worden niet uitgebreid, maar de kwaliteit ervan wordt verhoogd, onder andere door groenaanleg, betere fietsverbindingen naar het centrum, duidelijkere structuur voor deze gebieden. Voor het gebied nabij de Heerkenshoeve wordt het juridisch kader aangepast (via sectoraal BPA dat in opmaak is). De pool t.h.v. Kleine Boom wordt mee opgenomen in het masterplan/BPA voor dit gebied.

De bestaande – maar niet ingevulde - recreatiegebieden t.h.v. de Leemstraat en de Helstraat worden geschrapt. Er wordt momenteel een sectoraal BPA opgemaakt waarin een oplossing gecreëerd wordt voor deze zaken. Ook de zonevreemde recreatieterreinen krijgen een oplossing.

- **Opmaken van een masterplan,BPA of RUP voor ‘Klein Boom’**

Binnen de site ‘Klein Boom’, gelegen op een voormalig ontginningsgebied/steenbakkerij, komen zeer uiteenlopende functies voor: wonen (aantal kleine woningen aan de rand), werken (KMO’s in de straat Klein Boom), recreatie en voorzieningen (sporthal, gemeenschapscentrum “Klein Boom”, gemeentelijke magazijnen) en natuur (kleiput). Nu vormen ze samen een eerder ongeordende puzzel van losse entiteiten. Er bestaan weinig of geen linken tussen de verschillende functies. Om tot een kwaliteitsvol geheel te komen wordt een masterplan/RUP opgemaakt dat de verdere ontwikkeling van dit multifunctioneel gebied vastlegt. Het plan moet zo opgevat worden dat de verschillende functies voordeel halen uit elkaars aanwezigheid: gemeenschappelijke parking voor verschillende functies, verbeteren van bereikbaarheid m.b.v. openbaar vervoer, ontwikkelen van bedrijven en eventueel kantoren, (zachte) recreatiemogelijkheden van het gebied (wandelen, fito-meter,...), (groene) fietsverbinding met de kern, betere ontsluiting voor de enkele bestaande woningen,... Daarnaast moeten ook in- en uitbreidingsmogelijkheden voor de bedrijvigheid gecreëerd worden. Het bestaande BPA Klein Boom is in herziening.

- **Beleid voor aantal bedrijven binnen de kern**

Er dient gestreefd te worden naar een zo groot mogelijke vermenging van functies zonder dat de draagkracht van de woonomgeving wordt overschreden. Er wordt onderzocht of de paarse vlekken (ambachtelijke zones) op het gewestplan die in de woonkern gelegen zijn naar woongebied kunnen worden omgezet binnen het in opmaak zijnde sectoraal BPA/RUP zonevreemde bedrijven. Dit betekent dat de keuze open blijft of iets verenigbaar is met woonfuncties. Bestaande bedrijven kunnen zich also verder ontwikkelen zolang ze binnen de woonzone aanvaardbaar zijn. Wanneer een bedrijvigheid wordt stopgezet kan op deze locatie een nieuwe niet belastende bedrijvigheid worden opgestart of het gebied kan als woongebied worden ontwikkeld.

- **Aanpakken doortocht N15**

De N15 zorgt voor een barrière binnen de kern die de verkeersveiligheid en –leefbaarheid ondermijnt. Deze moet worden verhoogd door de herinrichting van de N15 t.h.v. de kern van Putte. Door poorteffecten te creëren (wegversmalling, straatinrichting, bestratingsmateriaal, drempels,...) kan het verkeer worden afgeremd wanneer het de kern binnenrijdt.



KAART 10 : GEWENSTE STRUCTUUR PUTTE

6.1.2. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR BEERZEL

- **Ruimtelijke afbakening van de woonkern Beerzel**

In het noorden vormt de N15 de voornaamste grens. Enkel het (landelijk) woongebied tussen de Bosstraat en de Houwstraat wordt mee opgenomen in de kern. In het oosten loopt de grens gelijk met de gemeentegrens (Heiststeenweg en Bogaardenstraat). In het zuiden wordt de grens gevormd door een vrij open en ongestructureerd woongebied.

- **Versterken van groen karakter van de kern**

Centraal in de kern van Beerzel ligt het natuurpark Beerzelberg. Het gebied werd op het gewestplan gedeeltelijk als woongebied ingekleurd, waardoor er nu een stuk van verkaveld is. De nog niet bebouwde delen moeten zoveel mogelijk gevrijwaard blijven en door een groenlint met elkaar worden verbonden. Dit betekent dat het woongebied op de Beerzelberg een groen karakter moet behouden. In functie daarvan kan een specifiek beleid worden uitgewerkt voor de verkavelingen rondom Beerzelberg.

Ter versterking van de toeristisch-recreatieve potenties van Beerzelberg wil men op de top (hoogste punt van de provincie) een uitkijktoren plaatsen. Deze moet zich zo goed mogelijk integreren binnen de omgeving (keuze van de locatie in functie van vegetatie en typologie van Beerzelberg). In functie hiervan heeft de gemeente BPA Beerzelberg in herziening gesteld.

Verder moet de relatie van het parkgebied met de kern vergroot worden. Door een gepaste nieuwe invulling kan de leegstaande bedrijfssite aan de rand van Beerzelberg hierin een scharnierfunctie krijgen. Het resterend recreatiegebied (stuk heiderelict) wordt bestemd en beheerd als parkgebied analoog aan natuurpark "Beerzelberg". De bestaande wipclub en de jeugdlokalen kunnen blijven bestaan.

- **Herinrichten van publieke ruimte en openbaar domein**

Een kwaliteitsvolle inrichting van het openbaar domein is belangrijk in functie van het totaalbeeld van de kern. Twee gebieden verdienen hier bijzondere aandacht. Enerzijds het centrumgebied, anderzijds het versnipperde woongebied ten zuiden van de Hoogstraat. Het centrumgebied moet heringericht worden in functie van de verkeersleefbaarheid en -veiligheid. Ook het plein/parkingterrein achter de kerk en de pastorie kan door herinrichting een stuk aangenamer gemaakt worden. Het woongebied ten zuiden van de Hoogstraat geeft nu een ongeordende indruk door verschillende bouwvoorschriften. Door de herstructurering van het openbaar domein kan voor een betere samenhang worden gezorgd. Nieuwe verkavelingen binnen dit gebied moeten kaderen in een algemeen richtplan.

▪ **Wooninbreiding ter versterking van de kern**

Net als in Putte is het ruimtelijk woonbeleid in de woonkern Beerzel in eerste instantie gericht op kernversterking waarbij de nadruk ligt op inbreiding en het vernieuwen van de bestaande toestand. Prioritair voor elke woonkern is het aanpakken van de (beperkte) leegstand en het renoveren van verouderde en achtergestelde woningen. Daarnaast wordt gezocht naar een aantal verdichtingsmogelijkheden in het bijzonder in het ongeordende zuidelijke woongebied van de kern.

De kleine KMO-zone naast het rusthuis (Beerzelhof) kan naar woongebied worden omgezet en mee worden opgenomen in de bestaande verkaveling.

▪ **Woonlinten ruimtelijk afwerken en inbedden in landschap**

Ook in Beerzel is er een sterke verlinting merkbaar. Een aantal sluiten aan op de kern (Kattestraat, Bareelstraat en Houwstraat), andere linten liggen geïsoleerd van de kern (Zag en Vogelstraat). Deze linten zorgen voor een versnippering van de open ruimte, vandaar dat verdere verlinting zoveel mogelijk moet worden vermeden. Daarom moeten de bestaande linten duidelijk afgebakend worden. Het vrijwaren van de nog aanwezige zichtrelaties speelt hier een belangrijke rol. Zo zijn er t.h.v. de Vogelstraat en Zag nog een aantal doorzichten naar het achterliggende landbouwgebied. Vanaf de Koningsbaan en omgeving krijgen we tussen de lintbebouwing door een beeld van de Beerzelberg.

▪ **Herlocalisatie recreatieterreinen**

Voor de voetbalterreinen in de Hollestraat en de hondenschool in de Hoogstraat dient een duurzame oplossing geboden te worden. De gemeente zoekt naar een nieuwe geschikte locatie aansluitend bij de kern. Voor het voetbalterrein wordt de Kattestraat als nieuwe locatie voorgesteld; voor de hondenschool een gebied tussen de Driesstraat – Houwstraat – Sikkelstraat. Beide locaties zijn gesitueerd in de onmiddellijke omgeving van de kern van Beerzel. Deze herlocalisatie wordt op korte termijn opgelost binnen het sectoraal BPA.

Op de huidige locatie van de voetbalterreinen (Heistsesteenweg) zijn geen uitbreidingsmogelijkheden meer; het huidige oefenveld voldoet zelf niet aan de minimale afmetingen. Ook de accommodatie is verouderd. Bovendien is er vanuit andere sporttakken ook een behoefte die niet op deze locatie kan worden opgevangen. De gronden zijn privé-eigendom en in woongebied gelegen. De eigenaar wenst deze gronden te verkavelen. Omwille van deze diverse redenen moest de gemeente op zoek naar een nieuwe locatie die op lange termijn mogelijkheden biedt om naast de herlocalisatie van de voetbalterreinen ook aan andere sportverenigingen mogelijkheden te bieden.

Als zoeklocatie werd een zone nabij de Kattestraat geselecteerd. Deze site sluit direct aan bij de kern en de omliggende woongebieden en verkavelingen. De realisatie van de site dient de recreatieve behoefte van de kern van Beerzel op middellange termijn op te vangen. Op korte termijn kan de site aan de Kattestraat i.f.v. de herlocalisatie van de voetbalterreinen reeds ontwikkeld worden. Het gedeelte ten oosten daarvan, aansluitend bij het woongebied kan dan op middellange termijn ontwikkeld worden als lokaal kernondersteunend sport- en spelterrein. De site dient één eenheid te vormen aansluitend bij het woongebied en fungeert als zachte overgang naar het open landschap. Er moeten functionele fiets- en voetgangersverbindingen met de kern worden gerealiseerd.

De huidige hondenschool dient geherlocaliseerd te worden vermits de huidige site werd verkaveld voor woningbouw. De nieuwe site sluit nauw aan bij de woonkern van Beerzel in de omgeving van de voormalige site. De nieuwe site aan de Sikkelstraat-Driesstraat sluit aan bij voorliggend woongebied dat op termijn wellicht i.f.v. sociale huisvesting (eigendom van het OCMW van Putte) zal ontwikkeld worden. Een zachte overgang naar het open landschap is belangrijk. Om verkeerstechnische redenen werd hier niet voor de locatie aan de Kattestraat gekozen aangezien de voetbalclub en de hondenclub allebei vrij veel verkeer genereren op dezelfde momenten.

KAART 11 : GEWENSTE STRUCTUUR BEERZEL

6.2. ZUIDELIJK OPENRUIMTE-GEBIED

Het zuidelijk openruimte-gebied wordt gekenmerkt door een aaneengesloten agrarische ruimte en in het zuiden van de gemeente een sterke aanwezigheid van bossen. De kernen van Peulis en Grasheide zijn in dit openruimte-gebied gelegen. Rond de kern Peulis is de serreteelt nog sterk aanwezig terwijl dit vermindert naar Grasheide toe. In de omgeving van Grasheide liggen enkele bossen die versnipperd zijn door bebouwing (Schransbossen, Saffraanbergen, Poortvelden). De Leuvensebaan is ook een ruimtelijk structurerende deelruimte daar diverse functies langs deze weg zijn gevestigd: bedrijventerreinen, recreatie, groengebieden, lintbebouwing.

Ook voor deze deelruimte werd bij de uitwerking van de verschillende deelstructuren een specifiek beleid uitgezet. Deze opties worden hieronder kort samengevat. Nadien wordt de gewenste ruimtelijke structuur van de kernen Peulis en Grasheide van nader bij bekeken.

- Beleid voor de groene woonentiteiten (gewenste nederzettingstructuur en 6.2.2).
- De gemeente suggereert een uitdoofbeleid voor de permanente bewoning in Poortvelden en in de zone voor verblijfsrecreatie “Veldweg” (bovengemeentelijke bevoegdheid).
- In het zuidelijk deel van de gemeente komt de grootste concentratie zonevreemde bedrijven voor. In het bijzonder langsheen de as Vaatjesstraat-Tinstraat- Schrieksesteenweg. In het sectoraal BPA/RUP (in opmaak) wordt hiervoor een oplossing gecreëerd (gewenste ruimtelijk-economische structuur).
- Realiseren van een “groene sport- en recreatieband” aan de rand van de kern van Putte door de bestaande recreatiepolen (Tinstraat, Heerkenshoeve en Klein Boom) te verbinden (gewenste recreatieve structuur).
- Uitwerken van een gebiedsgericht beleid binnen de open ruimte. Het grondgebied van de gemeente wordt gedifferentieerd naar een aantal categorieën (gewenste open ruimte structuur)
 - De bosgebieden in het zuiden van de gemeente worden als gemeentelijke gevoelige zone geselecteerd;
 - De beekvalleien worden aangeduid als gemeentelijke natuurverbinding;
 - Het parkgebied bij Heerkenshoeve vormt een gemeentelijk verweavingsgebied natuur/recreatie
 - De hierboven niet geselecteerde zones vormen het gemeentelijk autonoom landbouwgebied. Binnen deze zone worden een aantal bouwvrije zones afgebakend.

6.2.1. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR PEULIS

▪ Ruimtelijke afbakening van de *nederzetting* Peulis

De kern van Peulis wordt afgebakend door de Mechelbaan, Apolloniaweg, de verkaveling Molenveld, Weynesbaan, Peulisbaan, Voetbalstraat, Oude Putsebaan en Bakkerijweg. Buiten de kern komt veel lintbebouwing voor.

In het RSPA wordt Peulis – in tegenstelling tot Grasheide – niet als woonkern geselecteerd. De gemeente Putte wil Peulis echter wel als woonkern voordragen. Peulis telt net iets minder inwoners dan Grasheide (1.558 ten opzichte van 1.841 in 2000), maar heeft een iets grotere bevolkingsdichtheid. Er zijn verschillende basisvoorzieningen (sportinfrastructuur, basisonderwijs) aanwezig en de kern wordt via de N15 (secundaire weg) goed ontsloten. Er zijn drie buslijnen met haltes in Peulis; deze verbinden Peulis onder meer met Putte, Mechelen en Heist-op-den-Berg. Omwille van deze kenmerken heeft Peulis potenties tot opwaardering als woonkern. De gemeente Putte suggereert dan ook om bij een eventuele herziening van het RSPA de selectie van Peulis als woonkern in overweging te nemen.

▪ Kernversterking door kleinschalige wooninbreiding

Kernversterking houdt in dat er structurerende initiatieven naar voorzieningen, diensten en andere dorps sociologische functies worden opgestart. Niet alleen de publieke ruimte moet duurzaam geherstructureerd worden, ook de organisatie van de functies moet een toekomstvisie krijgen. Deze moet de ruimtelijke structuur onderbouwen. Een verkeersveilige inrichting van de Peulisbaan en de aansluiting op de N15 is één van de prioriteiten.

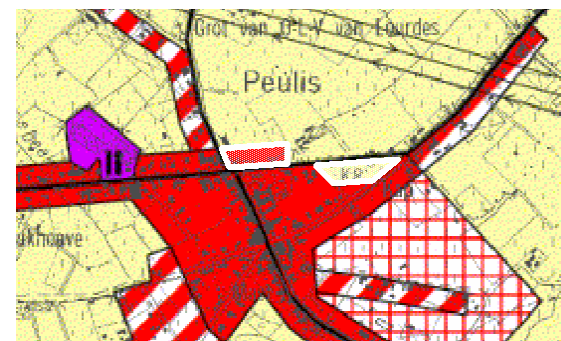
Kernversterking is ook het voorzien van nieuwe woningen op een ruimtelijk verantwoorde manier. De gronden dicht bij de kern worden best eerst ontwikkeld. Er zijn binnen de kern voldoende binnengebieden die kunnen ingevuld worden: Teintstraat, Oude Putsebaan, achter de kerk,... Langs de Appoloniaweg wordt een sociaal woningbouwproject opgezet en dat op een terrein dat binnen het bestaande BPA ingekleurd is als zone voor sociale woningbouw. Het is belangrijk dat deze projecten de schaal en draagkracht van de kern niet overschrijden; het overmatig ontwikkelen van appartementen in Peulis zou het karakter van de kern schaden. Bij de realisatie van meergezinswoningen moet steeds rekening gehouden worden met de context (schaal en hoogte van het project, kleur en vormgeving,...).

De omgeving van de jeugdlokalen en kinderopvang moet zorgen voor een relatie tussen de oorspronkelijke kern van Peulis en de sociale woonwijk "Molenveld". De Krankhoeve die net buiten de kern gelegen is kan een nieuwe bestemming krijgen i.f.v. de gemeente Putte en omgeving (verenigingsleven, CC,...).

Bij het ontwikkelen van het gebied voor sociale woningbouw of bij andere kleinschalige woonprojecten (invullen van binnengebieden en afwerken van verkavelingen) dient steeds voldoende aandacht besteed te worden aan de openbare ruimte: de straten moeten op een aangename en verkeersveilige manier worden ingericht en er moeten een aantal pleintjes en parkjes worden voorzien. (Groene) fiets- en wandelverbinding moeten enerzijds de publieke ruimten binnen de kern verbinden en anderzijds de woongebieden linken met de groengebieden rondom Peulis. De gemeenschapszone nabij de Teintstraat moet versterkt worden als groene speelruimte.

▪ **Ruil woongebied/openruimtegebied**

Het stuk woongebied tussen de Groenstraat en de Mechelbaan kan geruild worden door het stuk restgrond (momenteel landbouwgebied) tussen de Mechelbaan en de Oude Putsebaan. Het nieuwe woongebied sluit beter aan bij de kern en kan vanaf de Oude Putsebaan ontsloten worden. Bovendien kan enerzijds het doorzicht vanaf de Mechelbaan en anderzijds het zicht op de kerk van Peulis vanuit het open landschap zo bewaard blijven. Beide percelen hebben ongeveer dezelfde oppervlakte (circa 0,8 ha)



▪ **Woonlinten ruimtelijk afwerken en inbedden in landschap**

Net als de andere kernen van Putte, wordt ook Peulis gekenmerkt door sterke verlinting. We vinden lintbebouwing langsheen de Oude Putsebaan, de Groenstraat, de Mechelbaan, de Slameuterstraat en de Weynesbaan. Deze linten zorgen voor een versnippering van de open ruimte. De bestaande linten moeten duidelijk worden afgebakend en intern kwalitatief versterkt worden.

▪ **Versterken (boven)lokale recreatieve potenties van Peulis**

Peulis heeft een heel aantal troeven op recreatief vlak. Naast de kern liggen het voetbalterrein (Voetbalstraat), binnen de kern de site met de jeugdlokalen en speelruimte (Teintstraat). Deze sites moeten een duidelijke structuur krijgen. Verder liggen verspreid in de gemeente nog een aantal vrijliggende woongebieden.

Net buiten de kern van Peulis vinden we een aantal waardevolle bosgebieden (Peulisbossen en Peultebossen). Naast de natuurfunctie kunnen deze bosjes ook een belangrijke rol spelen op het vlak van zachte recreatie. De mogelijkheden voor die zachte recreatie moeten versterkt worden: onderhoud van paden en routes, uitbouwen van fietsroute doorheen bosgebieden, educatieve functie, aanduidingen, stukje speelbos,...

De beschermde Krankhoeve kan hierin ook een rol spelen. Er wordt een masterplan/RUP opgemaakt voor de Krankhoeve te Peulis. De hoeve en de omgeving ervan krijgt een nieuwe bestemming i.f.v. de inwoners van Putte (en omgeving) en/of i.f.v. wandelaars en fietsers in de nabijgelegen bossen.

De Krankhoeve is gelegen binnen de perimeter van het goedgekeurde BPA 'Peulis, landelijk gebied'. In dit BPA is de site van de Krankhoeve gelegen in agrarisch gebied. Op 23 december 2004 werd een herziening van dit BPA goedgekeurd door de minister. Eén van de herziene luiken geeft aan gebouwen in het agrarisch gebied binnen het BPA gelijkaardige rechten ivm verbouwen (en herbouwen) als deze in het agrarisch gebied volgens het gewestplan. Enkel een agrarische functie (en door de wijziging ook een woonfunctie) zijn daardoor toegestaan. Voor de vooropgestelde functies dient dus een bestemmingswijziging te gebeuren.

- **Verbeteren oversteekbaarheid N15**

De N15 zorgt voor een barrière binnen de kern die de verkeersveiligheid en -leefbaarheid ondermijnt. De oversteekbaarheid van de N15 moet worden verhoogd. Door poorteffecten te creëren (wegversmalling, straatinrichting, bestratingsmateriaal, drempels,...) kan het verkeer worden afgeremd wanneer het de kern binnenrijdt.

- **Beleid voor historisch gegroeid bedrijf binnen de kern**

Aan de rand van de kern – langsheen de N15 – ligt het regionaal bedrijf Bofin (koekjesfabriek). De uitbreidingsmogelijkheden van dit bedrijf binnen de huidige KMO-zone zijn eerder beperkt. Aangezien het bedrijf momenteel goed gelegen is (langsheen Mechelbaan) en weinig of geen overlast bezorgt voor de inwoners van de kern van Peulis is het wenselijk dat de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf in principe uitgebreid worden d.m.v. een gewestelijk RUP.



KAART 12 : GEWENSTE STRUCTUUR PEULIS

6.2.2. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR GRASHEIDE

- **Ruimtelijke afbakening van de woonkern Grasheide**

Grasheide heeft een vrij eenvoudige structuur; het woongebied beperkt zich in hoofdzaak tot de Meester van der Borghstraat. T.h.v. de kerk krijgen we een verbreding van de kern (Pastorijstraat en Kerkhoflei). Ten oosten van de Meester van der Borghstraat ligt nog een woongebied met meer open bebouwing (Haachtsebaan-Venstraat-Bremweg). Buiten de kern liggen een aantal (zone-eigen) groene woonentiteiten.

- **Kernversterking door optimaal benutten van de potenties van het centrum**

De kleinschaligheid, de compactheid en de groene omgeving maken Grasheide tot een aangename en kwaliteitsvolle woonomgeving. Deze sterkten moeten optimaal benut, gevrijwaard en versterkt worden. Het ruimtelijk woonbeleid in de woonkern Grasheide is gericht op kernversterking; de nadruk ligt daarbij op inbreiding en het kwalitatief verbeteren van de bestaande toestand. Het is belangrijk dat deze projecten de schaal en draagkracht van de kern niet overschrijden; het ontwikkelen van appartementsgebouwen in Grasheide zou het karakter van de kern schaden; meergezinswoningen kunnen bijgevolg enkel toegestaan worden wanneer ze passen binnen de morfologie en het karakter van de kern.

Om de centrumfunctie van de Meester van der Borghstraat te bevestigen, moeten nieuwe functies zoveel mogelijk direct aan deze as gelinkt worden. De herinrichting van het openbaar domein moet de kwaliteit van deze straat nog verhogen (zone 30, doorgaand verkeer langsheen Haachtsebaan, aanplantingen, poorteffect om verkeer af te remmen, aandacht voor schoolomgeving,...)

Achter de kerk vinden we het parochiaal centrum, jeugdlokalen en een speelplein. De samenhang van dit multifunctioneel centrumgebied (school, parochiaal centrum, kerk, recreatie, wonen) kan vergroot worden. In functie daarvan kan een richtplan opgesteld worden dat het hele centrumgebied omvat. In de kern ligt de site Van der Borgh, een voormalige kostschool en later feestzaal. Deze site heeft tot op heden zijn (groen) karakter en eigenheid weten te behouden en zorgt daardoor voor een groen accent in de hoofdstraat van Grasheide. De site is gedeeltelijk bestemd als woongebied (zijde Meester Van der Borghstraat), woongebied met landelijk karakter (zijde Berkenlei) en agrarisch gebied (zijde school).

Deze site dient herbestemd te worden i.f.v. vrijwaring van de authenticiteit als gemeenschapsvoorzieningen voor de kinderopvang (bijgebouw, voormalige klaslokalen) en bejaardenflats (hoofdgebouw),...

Anderzijds is het ook wenselijk om het centrumgebied d.m.v. het aan te leggen speelbos te linken aan de Schransbossen/Hoge Beemortel die vlakbij deze multifunctionele zone gelegen zijn. Op die manier kan men het groen verder laten binnendringen in de kern en de openheid en woonkwaliteit van Grasheide te vergroten. Een optie is om de Schransbossen uit te breiden met een speelbos dat de verbinding maakt tussen de jeugdlokalen/speelruimte enerzijds en de bestaande Schransbossen anderzijds.

- **Woonlinten ruimtelijk afwerken en inbedden in landschap**

Ook hier is – net als in de andere deelen – veel lintbebouwing. Deze linten zorgen voor een versnippering van de open ruimte. De bestaande linten moeten duidelijk worden afgebakend en intern kwalitatief versterkt worden.

- **Wonen in het groen**

De gemeente werkt een specifiek beleid uit voor de groene en bosrijke woonstraten (woongebied met landelijk karakter): het groene karakter dient bewaard en zelf versterkt te worden. Hiertoe kan onder meer gewerkt worden met een kap- en plantreglement. Volgende straten in Grasheide komen in aanmerking: Saffraanbergen, August Van Eyckdreef, Theodoor van den Putteweg, Bosweg, Berthoutstraat, Heidelaan/Grensstraat, Dennenlaan, Plasstraat, Brandstraat,...

- **Oplossing woonentiteiten Poortvelden**

Buiten de kern van Grasheide ligt het recreatiegebied Poortvelden. Het gebied is ingekleurd als verblijfsrecreatie; niettegenstaande vinden we er permanente bewoning. Voor deze (zonevreemde) woningen moet een oplossing uitgewerkt worden. De gemeente stelt een uitdovend beleid t.o.v. permanente bewoning voor. Concreet betekent dit dat de huidige ingeschreven permanente bewoners binnen Poortvelden kunnen blijven wonen, maar dat geen nieuwe permanente bewoning wordt toegelaten. Bij vervreemding (verkoop, vererving,...) wordt geen permanente bewoning meer toegelaten. Aangezien dit een bovengemeentelijke bevoegdheid betreft is het de opdracht van het Vlaams Gewest om dit verder uit te werken in overleg met de Provincie en de gemeente.



KAART 13 : GEWENSTE STRUCTUUR GRASHEIDE

6.3. NOORDELIJK OPENRUIMTE-GEBIED

Het noordelijk openruimte-gebied kan opgedeeld worden in enerzijds Beerzel Broek en anderzijds Stompaarshoek. Beerzel Broek en omgeving is een vrij intact kleinschalig cultuurlandschap waar Beerzel Broek is gelegen. In deze deelruimte ligt de woonkern Heikant en komt ook heel wat verspreide bebouwing voor. Stompaarshoek en omgeving is een uitgestrekt landbouwgebied plaatselijke gekenmerkt door sterke versnippering van woningen en serres. Toch vinden we er nog vrij grote aaneengesloten open-ruimte-entiteiten. Het gebied sluit in het westen aan bij het serreland van Sint-Katelijne-Waver.

Ook voor het noordelijk openruimte-gebied werden bij de uitwerking van de verschillende deelstructuren reeds een aantal beleidskeuzes gemaakt. Deze opties worden hieronder kort samengevat.

- De gemeente is voorstander van een omleiding van de N10 rond de kern van Heikant (gewenste verkeers- en vervoersstructuur).
- Ook hier wordt een oplossing gecreëerd voor de zonevreemde recreatievoorzieningen via een sectoraal BPA (gewenste recreatieve structuur).
- Uitwerken van een gebiedsgericht beleid binnen de open ruimte. Het grondgebied van de gemeente wordt gedifferentieerd naar een aantal categorieën (gewenste open ruimte structuur)
 - De beekvalleien worden aangeduid als gemeentelijke natuurverbinding;
 - Beerzel Broek vormt een “gemeentelijk autonoom landbouwgebied in waardevol landschap”. Dit gebied werd ook als bouwvrije zone geselecteerd.
 - De hierboven niet geselecteerde zones vormen het gemeentelijk autonoom landbouwgebied. Binnen deze zone worden een aantal bouwvrije zones afgebakend. Er wordt ook een specifiek gebied voor serreteelt afgebakend (noordwesten van de gemeente).

7. MAATREGELEN, MIDDELEN, INSTRUMENTEN EN ACTIES

In de voorbije hoofdstukken werd per deelstructuur een aantal krachtlijnen uitgewerkt in ruimtelijke beleidselementen. Op deze manier werd gekomen tot een gewenste woon- en leefstructuur, ruimtelijk- economische structuur, verkeers- en vervoersstructuur, natuurlijke en landschappelijke structuur, agrarische structuur en tenslotte recreatieve structuur voor de gemeente. Daarna werd de gewenste ruimtelijke structuur behandeld op microniveau.

Hierna worden de verschillende beleidsopties uit de deelstructuren en/of uit de gewenste structuur op microniveau weergegeven in actietabellen, samengebracht tot twee hoofdstructuren: de bebouwde omgeving en de onbebouwde omgeving. Er werd hierbij nagegaan wat de randvoorwaarden zijn vanuit andere functies en wat de maatregelen en instrumenten zijn ter realisatie van de verschillende beleidsopties. Per beleidsoptie wordt er verwezen naar de verschillende rubrieken van het richtinggevend gedeelte, waarin de beleidsoptie uitvoeriger werd beschreven. De verschillende actietabellen zijn waar mogelijk sectoroverschrijdend behandeld. De progressie inzake de uitvoering van de doelstellingen zal in het jaarprogramma worden geëvalueerd. De prioriteiten voor het volgend werkjaar worden daarin ook vastgelegd.

7.1. GEWENST BELEID BEBOUWDE OMGEVING

7.1.1. WONEN

	ONTWIKKELINGSOPTIES VANUIT WONEN	RANDVOORWAARDEN VANUIT ANDERE FUNCTIES	MAATREGELEN, INSTRUMENTEN	IN B.G. ?	VERWIJZING
HOOFDDORP PUTTE					
	Opwaarderen bestaand kerngebonden woonpatrimonium: streven naar woningdifferentiatie en geschikte woonvormen; sociale huisvesting, stimuleren vernieuwbouw; aandacht voor karakteristieke gebouwen	Aandacht voor verkeersleefbaarheid en – veiligheid in centrum. Verweving met bedrijvigheid. Integraal waterbeheer.	Periodieke bijsturing van woonpatrimonium en woonomgeving door positieve (subsidies) en negatieve (belastingen) beleidselementen.		5.1.4
	selecteren van locaties voor realiseren bijkomende woningen nabij het hoofddorp Putte (volgende planperiodes)	Rekening houden met inpassing in landschappelijke context.	Ontwikkelen van een woonpark nabij de Kleinmannekensstraat in combinatie met "compensatie-RUP" of op basis van bijkomende behoefte (volgende planperiodes)		5.1.6.2
WOONKERNEN BEERZEL EN GRASHEIDE					
	Nieuwe woongelegenheden binnen bestaande juridische aanbod en/of door morfologische afwerking entiteit.	Rekening houden met inpassing in landschappelijke context; voortschrijden van lint ten nadele van open ruimte vermijden.	opmaak gebiedsgerichte deelplannen op microniveau: RUP/masterplan kern Grasheide, richtplan zuidelijk deel Beerzel	X	6.4
PARTIEEL AFHANKELIJKE KERN PEULIS					
	Morfologische afwerking van de woonconcentratie.	Behoud van de open ruimte staat voorop: voortschrijden van lint ten nadele van open ruimte vermijden.	RUP i.f.v. ruiloperatie woongebied/landbouwgebied		6.3
	Zonevreemde bebouwing wordt opgedeeld in kerngerichte bebouwing, zonevreemde woonconcentraties zowel lineair als concentrisch en geïsoleerde zonevreemde	Behoud van de open ruimte staat voorop: vermijden van nieuwe zonevreemde verspreide bebouwing en concentraties, ten nadele van open ruimte. Herbestemmingsmogelijkheden van een aantal zonevreemde	Gebiedsgerichte RUP's i.f.v. aard van het gebied; gebiedsgerichte aanpak woonconcentraties, bebouwing in kwetsbare gebieden, niet-vergunde bebouwing mits ruimtelijk aanvaardbaar en in combinatie	X	5.1.3.5

	bebouwing. Daarnaast wordt ook een onderscheid gemaakt tussen de woningen gelegen binnen/buiten de kwetsbare gebieden	locaties moeten onderzocht worden	met aanleunende zonevreemde bedrijvigheid of recreatie.		
GROENE WOONCONCENTRATIES					
	Specifiek beleid voor juridisch erkende woonconcentraties in het groen.	Behoud van het boskarakter van deze woongebieden	Opstellen van een kap- en plantreglement	X	
STIMULEREN VAN GESCHIKTE WOONVORMEN					
	Gepaste woontypologie stimuleren	Bouwhoogte afhankelijk van locatie	Opstellen verordening of richtplan i.v.m. bouwhoogte		5.1.4
	Oplossing creëren voor toenemende parkeerproblematiek in kernen	Architecturaal en esthetisch inpasbaar binnen de omgeving	Opstellen verordening of richtplan i.v.m. parkeervoorzieningen bij nieuwe bouwprojecten		5.1.4

7.1.2. WERKEN

	ONTWIKKELINGSOPTIES VANUIT BEDRIJVGHEID	RANDVOORWAARDEN VANUIT ANDERE FUNCTIES	MAATREGELEN, INSTRUMENTEN	IN B.G.?	VERWIJZING
BEDRIJVGHEID					
Woongebied	Commerciële activiteiten bundelen naar de kernen; behoud en versterken huidig winkelapparaat in de hoofdkern.	Verweving met het wonen. Rekening houden met de schaal van de kern.			5.2.3.1
Bedrijvenzone "Klein Boom"	Optimaliseren bestaand bedrijventerrein en bijkomende mogelijkheden bestaande en nieuwe bedrijvigheid	Herstructureren van de volledige site met aandacht voor gemeenschapsvoorzieningen, groenvoorzieningen, bedrijvigheid, wonen,...	Opmaak van een BPA/RUP voor de site Klein Boom	X	5.2.4.2
Bedrijvenzone Tinstraat	Optimaliseren bestaand bedrijventerrein	Landschappelijk integreren in omgeving	Optimaliseren bestaande juridisch vastgelegde bedrijvenlocatie.		5.2.3.
Zonevreemde bedrijvigheid	Optimaliseren bestaande bedrijven-locatie en indien mogelijk herlokalisatie	Randvoorwaarden met betrekking tot natuur, landschap, milieu, e.a.	Via sectoraal BPA /sectoraal RUP	X	5.2.3.3
"Paarse vlekjes"	Aantal juridische ambachtelijke zones herbestemmen.		Via sectoraal BPA/RUP zonevreemde bedrijven		

7.1.3. VERKEER EN VERVOER

	ONTWIKKELINGSOPTIES VANUIT VERKEER EN VERVOER	RANDVOORWAARDEN VANUIT ANDERE FUNCTIES	MAATREGELEN, INSTRUMENTEN	IN B.G.?	VERWIJZING
AUTO – EN VRACHTVERKEER					
	Opstellen van een wegencategorisering met een gedifferentieerd snelheidsbeleid.		Uitwerken en evalueren wegencategorisering		5.3.3.1
	Invoeren duidelijke vrachtroutes		Opstellen duidelijke vrachtroutes en eventueel ontwikkelen randparking voor vrachtwagens op Klein Boom. Evaluatie mobiliteitsplan.		5.3.3.1
	Herinrichten doortocht N15-Lierbaan en aanpakken van een		N15 wordt bekeken bij opmaak streefbeeld		5.3.3.1

	aantal kruispunten.				
VOETGANGERS EN FIETSERS					
	Realiseren voetgangersverbindingen langs groen- en open ruimtegebieden; beleid trage wegen	Landschappelijke aantrekkelijkheid verhogen.	Uitwerken voetgangersroutes. Evaluatie mobiliteitsplan.		5.3.3.2
	Realiseren/verbeteren van fietspaden langs belangrijke ontsluitingswegen		Uitwerken fietsroutenetwerk. Evaluatie mobiliteitsplan.		5.3.3.2

TABEL 7 : UITWERKING ACTIEPLAN GEWENST BELEID BEBOUWDE OMGEVING

7.2. GEWENST BELEID ONBEBOUWDE OMGEVING

7.2.1. NATUUR EN LANDSCHAP

NATUUR EN LANDSCHAP	ONTWIKKELINGSOPTIES VANUIT NATUUR EN LANDSCHAP	RANDVOORWAARDEN VANUIT ANDERE FUNCTIES	MAATREGELEN, INSTRUMENTEN	IN B.G.	VERWIJZING
BINNEN GROENGEBIEDEN EN OPENRUIMTE GEBIEDEN					
Beekvalleien	Versterken landschappelijke kwaliteiten; beekvalleien zoveel mogelijk bouwvrij houden.	Hoofdfunctie blijft landbouw.	Opmaak van een RUP. Ondersteunen aanleg en onderhoud KLE's.	X	5.4.3.1
Verwevingsgebied natuur/recreatie	Landschappelijke waarde en groen karakter verhogen.	Groen karakter woongebied behouden; recreatie kan blijven;	Gebiedsgericht RUP of masterplan in Heerkenshoeve en Beerzelberg	X	5.4.3.3
Krankhoeve en omgeving	Herbestemming en integreren binnen omgeving	Nieuwe bestemming in functie van de inwoners van Putte	Opmaak van een RUP	X	6.3
Zonevreemde bossen	Herbestemmen van zonevreemde bossen en selecteren zoekzones voor compensatiebossen.	Ter ondersteuning van en aansluitend bij de bestaande boscomplexen en beekvalleien	De gemeente ondersteunt de bosuitbreidingsplannen van het Vlaams Gewest	X	5.5.4.1
BUITEN DE GROENGEBIEDEN EN OPENRUIMTE GEBIEDEN					
KLE's	Bescherming KLE's in open gebieden		Ondersteunen aanleg en onderhoud KLE's.		5.4.4.1
Visuele integratie bedrijven	Verplichten van aanleg groenschermen waar nodig.		Via vergunningenbeleid (bouw- en milieuvergunningen).	X	5.4.4.1
Vertuining	Tegengaan van de vertuining binnen de open ruimte		Opmaken van verordening of meenemen in globaal RUP voor agrarisch gebied		5.4.4.1
Hoogspanningslijnen -mast	Respecteren veiligheidsafstanden en herbestemming en integratie hoogspanningspost langs N15		Herbestemming site meenemen binnen een RUP omtrent zonevreemde functies		5.4.4.5

7.2.2. LANDBOUW

	ONTWIKKELINGSOPTIES VANUIT LANDBOUW	RANDVOORWAARDEN VANUIT ANDERE FUNCTIES	MAATREGELEN, INSTRUMENTEN	IN B.G.?	VERWIJZING
	Detailleren van visie op en de	Randvoorwaarden met	Opmaak van een Gemeentelijk	X	5.4.4.3

	ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouwsector	betrekking tot natuur, landschap, milieu, e.a.	Landbouwonwikkelingsplan (GLOP)		
DIFFERENTIATIE LANDBOUWGEBIEDEN					
Beerzel Broek	Nadruk op grondgebonden landbouw. Versterken landschappelijke kwaliteiten. Bouwvrij houden.	Rekening houden met landschappelijke kwaliteiten van het gebied.	Zie ook eerder: Ondersteunen aanleg en onderhoud van KLE's.		5.4.3.4
Autonoom landbouwgebied	Verwevenheid grondgebonden/ grondloze landbouw. Voldoende flexibiliteit.		Eén of meerdere RUPs voor agrarisch gebied	X	5.4.3.5
Bouwvrije zones	Behouden van bouwvrije zones		Opmaak specifiek RUP of opnemen in globaal RUP voor het agrarisch gebied	X	5.4.3.5
AAN LANDBOUW VERWANTE BEDRIJVEN					
	De aan landbouw verwante bedrijven moeten voldoen aan voorwaarden om zich te vestigen in agrarisch gebied.	Rekening houden met mobiliteit, milieuhinder, visuele hinder, schaal, bebouwing in omgeving.	Vergunningsbeleid is gebaseerd op voorwaarden.		5.5.4.3
7.2.3. RECREATIE					
	ONTWIKKELINGSOPTIES VANUIT RECREATIE	RANDVOORWAARDEN VANUIT ANDERE FUNCTIES	MAATREGELEN, INSTRUMENTEN		
VERDER UITBOUWEN VAN HET SPORTPARK					
	Versterken recreatiemogelijkheden binnen de "sportband"	fietsverbinding tussen recreatie-gebieden; parkachtige totaal-inrichting van kerngebieden	Opmaak van een RUP/BPA voor Klein Boom en de oplossing Heerkenshoeve via (sectoraal) RUP/BPA	X	5.5.3.1
(ZONEVREEMDE) RECREATIEVE VOORZIENINGEN					
	Ruimtelijk beleidskader voor zonevreemde recreatie	Rekening houden met landschappelijke inpasbaarheid, open ruimte, mobiliteitsaspecten.	Opmaak sectoraal BPA/RUP	X	5.5.3.4
	Ontwikkelen recreatieve pool Beerzel			X	
	Herlocalisatie voetbal Beerzel naar recreatieve pool			X	
	Herlocalisatie hondenschool Beerzel			X	

TABEL 8 : UITWERKING ACTIETABEL GEWENST BELEID ONBEBOUWDE OMGEVING

7.3. ALGEMEEN

Een belangrijk element – dat dwars doorheen de verschillende deelstructuren loopt - is de algemene waterbeheersing; dit betekent o.m. het tegengaan van overstromingsproblemen en zorg voor een maximale infiltratie door het vermijden van grootschalige monoliete verhardingsaccommodaties bij het opwaarderen/herinrichten van bestaande of ontwikkelen van nieuwe *woongelegenheden*, bedrijven, parkings, verkeers- of recreatieve infrastructuur,...

Dit gebieds- en sectoroverschrijdend aspect moet één van de hoofdpunten vormen van het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

	ONTWIKKELINGSOPTIES	RANDVOORWAARDEN VANUIT ANDERE FUNCTIES	MAATREGELEN, INSTRUMENTEN	
Voor de totaliteit van de gemeente	Opstellen maatregelen voor een geïntegreerd waterbeleid		Opmaak gemeentelijke verordening	

TABEL 9 : UITWERKING ACTIETABEL GEWENST BELEID ALGEMEEN

7.4. STRATEGISCHE OMKADERING EN OPVOLGING GRS

In het jaarprogramma²⁴ ruimtelijke ordening zal de progressie inzake de uitvoering van de doelstellingen van het GRS jaarlijks worden vastgelegd en zo nodig bijgesteld in functie van de doelstellingen voor het volgend werkjaar en de volgende werkjaren. In het bijzonder zullen in het vigerend werkjaar enerzijds prioritair te realiseren beleidstaken en actiepunten worden bepaald en anderzijds deze beleidstaken en actiepunten die zullen worden voorbehouden voor volgende werkjaren. De vooropgestelde doelstellingen zullen gekoppeld worden aan de gemeentelijke begroting.

²⁴ Cfr. decreet betreffende de ruimtelijke ordening, artikel 6.

