

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

gemeente

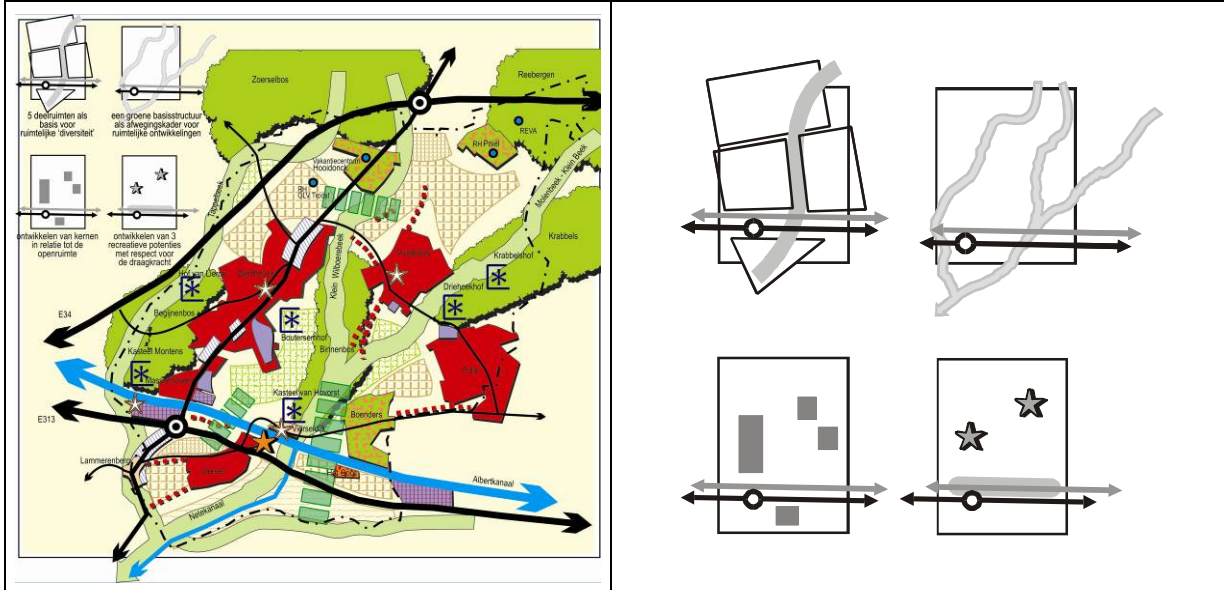


Zandhoven

Liersebaan 12 - 2240 Zandhoven
Tel.: 03 484 30 20 Fax: 03 484 62 55

GEMEENTE ZANDHOVEN Provincie Antwerpen

mei 2006



ARCADIS Gedas nv
Clara Snellingsstraat 27
2100 ANTWERPEN - DEURNE

Tel.: 03 360 83 00
Fax: 03 360 83 01



ISO 9001 gecertificeerd voor:
Adviesverlening, studie en ontwerp van gebouwen, infrastructuur, milieu en ruimtelijke ordening

BTW BE 0426.682.709
RPR Antwerpen
ING 320.0687053.72



Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zandhoven

Versie zoals goedgekeurd door de bestendige deputatie op 31 augustus 2006
met schrapping van de uitgesloten delen.
(zie goedkeuringsbesluit in bijlage).



INHOUDSOPGAVE INFORMATIEF DEEL

1. INLEIDING.....	15
2. DECREET OP DE RUIMTELIJKE ORDENING.....	16
3. AANPAK	17
3.1. INTENTIENOTA.....	17
3.2. STARTNOTA.....	17
3.3. OPMAAK VAN VERSCHILLENDE DEELRAPPORTEN.....	18
3.4. VOORONTWERP RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN ZANDHOVEN	18
3.5. OVERLEGMOMENTEN EN INBRENG	18
4. SAMENWERKINGSMODEL.....	19
4.1. AMBTELIJKE WERKGROEP	19
4.2. STUURGROEP - GECORO.....	20
4.3. BEVOLKING	20
DEEL 1: SITUERING.....	21
1. RUIMTELIJKE SITUERING	21
1.1. GEMEENTE OP MACRONIVEAU	21
1.2. GEMEENTE OP MESO- EN MICRONIVEAU	21
2. KWANTITATIEF PROFIEL VAN DE GEMEENTE – ENKELE KENGETALLEN	23
2.1. ENKELE KENGETALLEN	23
2.2. BODEMGEBRUIK	23
DEEL 2: PLANNINGSCONTEXT	26
1. HOGERE STRUCTUURPLANNEN.....	26
1.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	26
1.2. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE ANTWERPEN	30
2. ANDERE BELEIDSPANNEN MET RUIMTELIJKE RELEVANTIE	37
2.1. STRUCTUURPLANNING IN DE RANDGEMEENTEN.....	37
2.2. PLANNEN MET BETREKKING TOT DE OPEN RUIMTE	39
2.3. PLANNEN MET BETREKKING TOT DE MOBILITEIT	50
2.4. ECONOMISCH NETWERK ALBERTKANAAL.....	54
3. UITVOERINGSPLANNEN.....	56
3.1. GEWESTPLAN.....	56
3.2. GEMEENTELIJKE PLANNEN VAN AANLEG	58
4. BELEIDSONDERSTEUNENDE MAATREGELLEN.....	65
4.1. BESCHERMDE LANDSCHAPPEN, MONUMENTEN EN DORPSGEZICHTEN	65
4.2. AFBAKENING VAN DE WOONVERNIEUWINGS- EN WONINGBOUWGEBIEDEN.....	66
4.3. MAATREGELLEN TER BESTRIJDING VAN DE LEEGSTAND EN VERWAARLOZING VAN WONINGEN EN BEDRIJFSRUIMTEN	66
4.4. RECHT VAN VOORKOOP INZAKE NATUURBEHOUD	66
4.5. VISIE OMTRENT DE ONTWIKKELING VAN DE WEEKENDVERBLIJVEN	67
5. EVALUATIE GEVOERD BELEID	68
DEEL 3: RUIMTELIJKE CONTEXT.....	69



1. CULTUUR-HISTORISCHE SITUERING	69
2. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP REGIONAAL NIVEAU	71
3. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP GEMEENTELIJK NIVEAU.....	73
LAAG 1 – OPEN RUIMTE.....	73
3.1. FYSISCH SYSTEEM.....	73
3.2. NATUURLIJKE STRUCTUUR	75
3.3. AGRARISCHE STRUCTUUR	78
3.4. LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR	79
LAAG 2 – BEBOUWDE RUIMTE.....	82
3.5. WONEN	82
3.6. VOORZIENINGEN, HANDEL, DIENSTEN EN HORECA	86
3.7. BEDRIJVIGHEID.....	88
3.8. TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR	91
LAAG 3 - LIJNINFRASTRUCTUUR.....	94
3.9. VERKEERSINFRASTRUCTUUR.....	94
3.10. WATERWEGENINFRASTRUCTUUR	95
3.11. ANDERE LIJNINFRASTRUCTUREN	95
SYNTHESE - BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP GEMEENTELIJK NIVEAU	96
4. OP MICRO-NIVEAU - VOOR DE VERSCHILLENDE DEELGEBIEDEN	97
4.1. HOOFDDORP ZANDHOVEN EN KASTEELDOMEINEN.....	97
4.2. KLEINSCHALIGE NOORDEN – (RECREATIEF) OPEN RUIMTEGEBIED PULDERBOS	101
4.3. RUSTIG OOSTELIJK GEBIED ROND PULLE	104
4.4. GROOTSCHALIG (OPEN RUIMTE)GEBIED KLEINE NETE	106
4.5. GROENE BAND VAN MOLENBEEK	109
DEEL 4: PROGNOSSES.....	110
1. WONEN	110
1.1. WONEN BINNEN DE PLANHORIZON VAN HET RSV 1992-2007	110
1.2. ZANDHOVEN KIJKT VERDER 2007-2012	111
1.3. OVERZICHT VAN DE KWALITATIEVE HUISVESTINGSBEHOEFTEEN	112
1.4. ANALYSE VAN HET AANBOD.....	116
1.5. TOETSING VAN DE BEHOEFTEEN AAN DE DIRECTE BOUWMOGELIJKHEDEN	120
2. BEDRIJVIGHEID.....	123
2.1. BEHOEFTERAMING VAN BEDRIJVEN UIT BESTAANDE INDUSTRIEGEBIEDEN, KMO-ZONES OF WOONGEBIED	123
2.2. BEHOEFTERAMING VAN ZONEVREEMDE BEDRIJVEN.....	125
2.3. BEHOEFTERAMING VOOR NIEUWE BEDRIJVEN	126
2.4. CONFRONTATIE VAN DE BEHOEFTE AAN HET AANBOD OP DE BEDRIJVENTERREINEN	127
DEEL 5: KNELPUNTEN, BEDREIGINGEN, KWALITEITEN EN POTENTIES	128
1. VOOR GANS DE GEMEENTE ZANDHOVEN.....	128
2. VOOR DE VIJF DEELGEBIEDEN.....	131
2.1. HOOFDDORP ZANDHOVEN EN KASTEELDORPEN.....	131
2.2. KLEINSCHALIGE NOORDEN – (RECREATIEF) OPEN RUIMTEGEBIED PULDERBOS	133
2.3. RUSTIG OOSTELIJK GEBIED ROND PULLE	135
2.4. GROOTSCHALIG (OPEN RUIMTE)GEBIED KLEINE NETE	136
2.5. GROENE BAND VAN MOLENBEEK	137
DEEL 1: VISIE OP DE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING.....	146
1. UITGANGSHOUDING	146



2. ZANDHOVEN: WONEN, WERKEN EN RECREËREN IN EEN NATUURLIJKE OMGEVING	148
3. BASISDOELSTELLINGEN.....	149
DEEL 2: RUIMTELIJKE CONCEPTEN OF RUIMTELIJKE PRINCIPES	151
1. VIJF DEELRUIMTEN ALS BASIS VOOR RUIMTELIJKE ‘DIVERSITEIT’.....	151
2. EEN GROENE BASISSTRUCTUUR ALS AFWEGINGSKADER VOOR RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN	152
3. ONTWIKKELEN VAN KERNEN IN RELATIE TOT DE OPEN RUIMTE.....	152
4. ONTWIKKELEN VAN DE DRIE RECREATIEVE POTENTIES MET RESPECT VOOR DE DRAAGKRACHT VAN DE OPEN RUIMTE	152
DEEL 3: GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN VOOR SPECIFIEKE DEELLAGEN	154
1. GEWENSTE RUIMTELIJK - NATUURLIJKE STRUCTUUR.....	154
1.1. DOELSTELLINGEN	154
1.2. CONCEPTEN	154
1.3. GEWENSTE RUIMTELIJK-NATUURLIJKE STRUCTUUR	156
2. GEWENSTE RUIMTELIJK - AGRARISCHE STRUCTUUR.....	161
2.1. DOELSTELLINGEN	161
2.2. CONCEPTEN	161
2.3. GEWENSTE RUIMTELIJK - AGRARISCHE STRUCTUUR	162
3. GEWENSTE RUIMTELIJK – LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR.....	165
3.1. DOELSTELLINGEN	165
3.2. CONCEPTEN	165
3.3. GEWENSTE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR	166
4. GEWENSTE RUIMTELIJKE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR.....	169
4.1. DOELSTELLINGEN	169
4.2. CONCEPTEN	170
4.3. GEWENSTE RUIMTELIJKE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR.....	171
4.4. WONINGBOUWPROGRAMMATIE	179
5. GEWENSTE RUIMTELIJK - ECONOMISCHE STRUCTUUR	184
5.1. DOELSTELLINGEN	184
5.2. CONCEPTEN	185
5.3. GEWENSTE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR	186
6. GEWENSTE RUIMTELIJK TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR.....	193
6.1. DOELSTELLINGEN	193
6.2. CONCEPTEN	193
6.3. GEWENSTE RUIMTELIJK TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR	194
7. GEWENSTE LIJNINFRASTRUCTUUR	201
7.1. DOELSTELLINGEN	201
7.2. CONCEPTEN	201
7.3. GEWENSTE RUIMTELIJKE LIJNINFRASTRUCTUUR	203
DEEL 4: GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR DE DEELRUIMTEN.....	208



1. HOOFDDORP ZANDHOVEN EN KASTEELDOMEINEN.....	208
1.1. DOELSTELLINGEN	208
1.2. VISIE.....	208
1.3. CONCEPTEN.....	208
1.4. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	210
1.5. MAATREGELEN EN ACTIES	221
2. KLEINSCHALIGE NOORDEN – (RECREATIEF) OPEN RUIMTEGEBIED PULDERBOS... 224	
2.1. DOELSTELLINGEN	224
2.2. VISIE.....	224
2.3. CONCEPTEN.....	224
2.4. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	226
2.5. MAATREGELEN EN ACTIES	236
3. RUSTIG OOSTELIJK GEBIED ROND PULLE	238
3.1. DOELSTELLINGEN	238
3.2. VISIE.....	238
3.3. CONCEPTEN.....	238
3.4. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	239
3.5. MAATREGELEN EN ACTIES	243
4. GROOTSCHALIG (OPEN RUIMTE)GEBIED KLEINE NETE	245
4.1. DOELSTELLINGEN	245
4.2. VISIE.....	245
4.3. CONCEPTEN.....	245
4.4. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	246
4.5. MAATREGELEN EN ACTIES	252
5. GROENE BAND VAN MOLENBEEK.....	254
DEEL 5: PRIORITAIRE MAATREGELEN EN ACTIES.....	255
1. EEN BELEID MET AANDACHT VOOR DE OPEN RUIMTE... ..	255
2. ..., DAT GERICHT IS OP KWALITATIEVE PROJECTEN IN DE KERNEN... ..	255
3. ..., IN OVERLEG MET DE PROVINCIE EN HET VLAAMS GEWEST.....	256
1. KOPPELING AAN JAARLIJKS BELEIDSPROGRAMMA EN BEGROTING.....	263
2. SELECTIES.....	263
3. MAATREGELEN EN ACTIES.....	264
3.1. UITVOERINGSPLANNEN	264
3.2. STRATEGISCHE PROJECTEN.....	265
3.3. VOORSTUDIES	266
3.4. FLANKERENDE MAATREGELEN	266
3.5. SUGGESTIES NAAR DE HOGERE OVERHEID	266



LIJST MET FIGUREN INFORMATIEF DEEL

Figuur 1: Driesporenplanning.....	16
Figuur 2: overzicht planningsproces	19
Figuur 3: Samenwerkingsmodel	20
Figuur 4: Administratieve situering	22
Figuur 5: Bodemgebruik volgens het gewestplan.....	25
Figuur 6: Habitatrichtlijn-, Vogelrichtlijn- en Ramsargebieden.....	39
Figuur 7: Vlaams Ecologisch Netwerk voor Zandhoven	41
Figuur 8: GeRUP Vallei van de Molenbeek en Tappelbeek	42
Figuur 9: Biologische Waarderingskaart.....	43
Figuur 10: Natuurlijke en recent overstroemde gebieden	46
Figuur 11: Afbakening overstromingsgebieden volgens Sigma-plan	47
Figuur 12: Atlas van landschapsrelicten	49
Figuur 13: Provinciaal fietsroutenetwerk	50
Figuur 14: Mobiliteitsplan: beleidsplan categorisering wegen.....	52
Figuur 15: Mobiliteitsplan: beleidsplan openbaar vervoer.....	52
Figuur 16: Mobiliteitsplan: beleidsplan fietsnetwerk	53
Figuur 17: Voorstel oplossing problematiek weekendverblijven	67
Figuur 18: Profielen Zandhoven.....	74
Figuur 19: Vijf deelgebieden in Zandhoven.....	97
Figuur 20: Te onderscheiden subruimten binnen de deelruimte.....	100
Figuur 21: Te onderscheiden subruimten binnen de deelruimte.....	103
Figuur 22: Te onderscheiden subruimten binnen de deelruimte.....	106
Figuur 23: Te onderscheiden subruimten binnen de deelruimte.....	109
Figuur 24: Overzicht afwegingsschema voor verspreide (zonevreemde) woningen	177
Figuur 25: afwegingskader zonevreemde woningen.....	177
Figuur 26: Ontwikkelingsschema voor zonevreemde bedrijven	192
Figuur 27: afwegingskader zonevreemde bedrijven	192
Figuur 28: afwegingsschema zonevreemde recreatie.....	200
Figuur 29: afwegingskader zonevreemde recreatie	200
Figuur 30: Ontwerpmatig onderzoek herlokalisatie socio-culturele zaal.....	213
Figuur 31: Ontwerpmatig onderzoek versterking dorpskern Massenhoven.....	214
Figuur 32: Ontwikkeling lokaal bedrijventerrein	217
Figuur 33: Hypothese afbakening bovenlokale kleinhandelsclusters langs N14 (n.a.v. een bespreking dd. 21.12.2004)	218
Figuur 34: Hypothese afbakening lokale kleinhandelscluster langs N14.....	218



Figuur 35: Ontwerpmatig onderzoek naar de herinrichting van het dorpsplein in Pulderbos	227
Figuur 36: Ontwerpmatig onderzoek naar de uitbreiding van de voetbalterreinen	228
Figuur 37: openbare voorzieningen op microschaal.....	230
Figuur 38: opties herlokalisatie landelijke rijvereniging.....	234
Figuur 39: Voorstel voor de herinrichting van het centrum van Pulle.....	240
Figuur 40: Ontwikkelingsmogelijkheden voor het centraal inbreidingsgebied.....	247
Figuur 41: Onderzoekszone voor de afbakening van de concentratie wonen, handel, diensten en horeca langs N14	250



LIJST MET KAARTEN INFORMATIE DEEL

Kaart 1: Situering van de gemeente	21
Kaart 2: Planningscontext - hogere structuurplannen	36
Kaart 3: Planningscontext - ruimtelijk beleid in de buurgemeenten	38
Kaart 4: Voorstel van afbakening en differentiatie van de agrarische gebieden	44
Kaart 5: Gewestplan gemeente Zandhoven	56
Kaart 6: Situering van de goedgekeurde BPA's	58
Kaart 7: Beschermde landschappen, monumenten en dorpsgezichten	65
Kaart 8: Cultuurhistorische evolutie	69
Kaart 9: Bestaande ruimtelijke macro-structuur	71
Kaart 10: Reliëf en waterlopen	73
Kaart 11: Natuurlijke structuur	75
Kaart 12: agrarische structuur	78
Kaart 13: Landschappelijke structuur	79
Kaart 14: Nederzettingsstructuur	82
Kaart 15: Situering van de zonevreemde woningen	83
Kaart 16: Economische structuur	88
Kaart 17: Toeristisch-recreatieve structuur	91
Kaart 18: Situering zonevreemde recreatie	93
Kaart 19: Lijninfrastuctuur	94
Kaart 20: Bestaande ruimtelijke structuur Zandhoven	96
Kaart 21: Bestaande ruimtelijke structuur van de deelruimte Hoofddorp Zandhoven en Kasteeldomeinen	97
Kaart 22: Bestaande ruimtelijk structuur van de deelruimte kleinschalig noorden	101
Kaart 23: Bestaande ruimtelijk structuur van de deelruimte Rustig oostelijk gebied rond Pulle	104
Kaart 24: Bestaande ruimtelijke structuur van de deelruimte Grootschalig (open ruimte)gebied Kleine Nete	106
Kaart 25: Situering van de inbreidings- en woonuitbreidingsgebieden	119
Kaart 26: Overzicht categorisering bedrijven	126
Kaart 27: Knelpunten en bedreigingen	128
Kaart 28: Kwaliteiten en potenties	129
Kaart 29: Knelpunten hoofddorp Zandhoven en kasteeldomeinen	131
Kaart 30: Kwaliteiten hoofddorp Zandhoven en kasteeldomeinen	132
Kaart 31: Knelpunten kleinschalige noorden	133
Kaart 32: Kwaliteiten kleinschalig noorden	134
Kaart 33: Knelpunten rustig oostelijk gebied rond Pulle	135



Kaart 34: Kwaliteiten rustig oostelijk gebied rond Pulle	136
Kaart 35: Knelpunten grootschalig (open ruimte)gebied Kleine Nete.....	136
Kaart 36: Kwaliteiten grootschalig (open ruimte)gebied Kleine Nete.....	137
Kaart 37: Gewenste ruimtelijke structuur voor geheel Zandhoven	153
Kaart 38: Gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur	156
Kaart 39: Gewenste ruimtelijk - agrarische structuur	162
Kaart 40: Gewenste landschappelijke structuur	166
Kaart 41: Gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur	171
Kaart 42: Projectmatige invulling van de woongebieden	179
Kaart 43: Gewenste ruimtelijk-economische structuur.....	186
Kaart 44: Gewenste ruimtelijk toeristisch-recreatieve structuur	194
Kaart 45: Gewenste ruimtelijke lijninfrastructuur	203
Kaart 46: Gewenste ruimtelijke structuur voor de deelruimte.....	210
Kaart 47: Gewenste ruimtelijke structuur voor de deelruimte.....	226
Kaart 48: Gewenste ruimtelijke structuur voor de deelruimte.....	239
Kaart 49: Gewenste ruimtelijke structuur voor de deelruimte.....	246
Kaart 50: Mogelijke locaties voor herlokalisatie Chiro binnen Viersel.....	249
Kaart 51: Overzicht prioritaire beleidsacties	256



VOORWOORD

De ruimte in Vlaanderen wordt een schaars goed. Ook in Zandhoven leggen meer en meer functies beslag op de schaarse ruimte. De gemeente Zandhoven is van oordeel een planmatige aanpak te moeten hanteren in zijn ruimtelijk beleid. Afspraken zijn nodig rond het ruimtegebruik en rond de verweving van de verschillende functies. Daarom besliste de gemeente Zandhoven voor de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Via het planningsdecreet van 24 juli 1996 werd een belangrijke modernisering van het planningsinstrumentarium¹ verwezenlijkt. Met de goedkeuring van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werden vervolgens de krijtlijnen voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling op Vlaams niveau vastgelegd. Deze duurzame ontwikkeling werd er verwoord in de metafoor 'Vlaanderen open en stedelijk'. Voor de gemeente Zandhoven betekent dit een concrete uitwerking van een buitengebiedbeleid.

Ook in het structuurplan van de provincie Antwerpen² worden belangrijke uitspraken gemaakt over de rol van de gemeente. Zandhoven wil zich als hoofddorp duidelijk positioneren in de gemeente. Dit is onder andere waar te nemen aan de uitstraling van de voorzieningen in het centrum van Zandhoven. Tevens wil Zandhoven een degelijke ontwikkeling geven aan het toeristisch-recreatief transferium te Viersel-Massenhoven door een totaal concept uit te werken voor de gemeente.

Het structuurplan is een instrument voor het voeren van het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Het is een beeldende nota, die vastgesteld wordt door de gemeenteraad. Het is een plan waarmee de gemeente in discussie en overleg zal treden met de betrokkenen, in eerste instantie met de bevolking van Zandhoven.

Willy De Bie
Burgemeester

Louis Lenaerts
Schepen Ruimtelijke Ordening

¹ Decreet van 24 juli 1996 houdende de ruimtelijke planning.

² Provinciebestuur Antwerpen, Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen, ontwerp, januari 2001



AANPAK VAN HET PLANNINGSPROCES

1. INLEIDING

De voorbije decennia werd het duidelijk dat het huidige instrumentarium van de ruimtelijke ordening is voorbijgestreefd. Het bestaande ruimtelijk beleid, enkel steunende op de bestaande aanlegplannen (gewestplannen, BPA's...), kan niet dynamisch inspelen op nieuwe ruimtelijke noden en kansen. Door het eenzijdig gericht zijn op de zonerings- en bestemmingen ondersteunen de aanlegplannen het passief karakter van het beleid. Met het ontbreken van een langetermijnvisie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling, dreigen de verschillende maatschappelijke sectoren zich ruimtelijk al te veel onafhankelijk van elkaar te ontwikkelen.

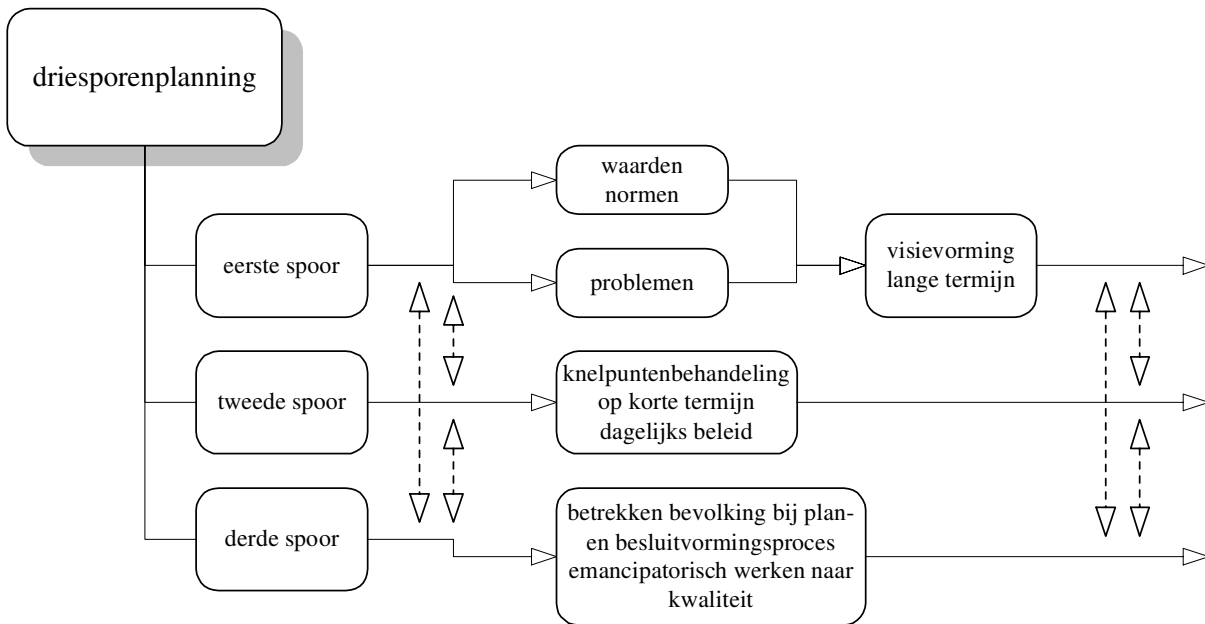
De structuurplanning moet een antwoord bieden op de ruimtelijke probleemstellingen en de tekorten van het huidige planningsinstrumentarium. Met de structuurplanning moet het mogelijk zijn om een actiegericht en samenhangend ruimtelijk beleid uit te werken. Structuurplanning is een dynamisch en continu proces van visie- en beleidsvorming met betrekking tot de kwaliteit van de ruimte en de realisatie ervan.

De gemeente Zandhoven wil participeren in deze nieuwe denkrichting waardoor met betrekking tot de ruimtelijke evolutie een langetermijnvisie wordt ontwikkeld. De gemeenteraad van 20 maart 1997 heeft beslist om een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan op te laten maken.

Het ruimtelijk structuurplan geeft van een bepaalde ruimte de ruimtelijke visie, een concept over de gewenste structuur, beleidsdoelstellingen en de maatregelen om ze te verwezenlijken. Dit product waarborgt de inhoudelijkheid, doelgerichtheid, doorzichtigheid en controleerbaarheid van het ruimtelijk beleid. Op basis van zo een structuurplan, dat zich tenminste uitstrekt tot de middellange termijn, kunnen projecten worden benoemd en afhankelijk van de prioriteiten en (financiële) haalbaarheid, tot uitvoering worden gebracht.

Structuurplanning vereist een samenwerking tussen politici, administratie, planners en de bevolking. Hierdoor krijgt het resultaat een breed draagvlak en is de kans op werkelijke realisatie van actiepunten beter gefundeerd. Deze complexe planningsvorm heeft gestalte gekregen binnen de driesporenplanning³. Deze planningsmethode heeft verschillende voordelen. Op het eerste spoor wordt een beleidsplan voor de toekomst ontwikkeld waarbij de duurzame ruimtelijke ontwikkeling voor Zandhoven wordt uitgetekend. Het tweede spoor biedt de kans om in het heden kwalitatief in te grijpen op het terrein. Het derde spoor omvat de democratische besluitvorming waarbij de bevolking eveneens haar rol speelt.

³ Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Structuurplanning: een handleiding voor de gemeenten, Brussel, AROHM 1994.

Figuur 1: Driesporenplanning

2. DECREET OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

Via het decreet van 24 juli 1996, houdende de ruimtelijke planning, werd door de Vlaamse Raad een belangrijke modernisering van het planningsinstrumentarium verwezenlijkt. De nog steeds bestaande stedenbouwwet van 1962 voorzag slechts in weinig dynamische aanlegplannen (gewestplan, BPA's...). Via het nieuwe planningsdecreet⁴ van 18 mei 1999 worden hieraan het structuurplan op Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau toegevoegd.

Artikel 18 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening vermeldt: "Onder Ruimtelijk Structuurplan wordt verstaan een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur. Het geeft een langetermijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied in kwestie. Het is erop gericht samenhang te brengen in de voorbereiding, de vaststelling en de uitvoering van beslissingen die de ruimtelijke ordening aanbelangen".

Een ruimtelijk structuurplan is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte wordt beheerd voor de huidige generatie zonder dat de behoeften van een volgende generatie in het gedrang worden gebracht.

Het document wordt vastgesteld voor een termijn van vijf jaar en blijft in ieder geval van kracht totdat het door een nieuw goedgekeurd ruimtelijk structuurplan is vervangen.

Ieder structuurplan dient een informatief deel, een richtinggevend deel en een bindend deel te bevatten.

Het informatief deel omvat de beschrijving van de bestaande fysische ruimtelijke toestand, een onderzoek naar de toekomstige behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten, het verband met de hogere ruimtelijke structuurplannen, of in voorkomend geval plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen en geeft de mogelijke alternatieven aan om de gewenste ruimtelijke structuur te bereiken.

⁴ Decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening goedgekeurd van 18 mei 1999



Het richtinggevend deel geeft de doelstellingen en prioriteiten inzake ruimtelijk ontwikkeling, een beschrijving van de gewenste ruimtelijke structuur uitgaande van de bestaande ruimtelijke structuur en van behoeften en gevolgen op economisch, sociaal, cultureel en agrarisch gebied en op gebied van mobiliteit, natuur en milieu en de maatregelen, middelen, instrumenten en acties tot uitvoering van het ruimtelijk structuurplan.

Het bindend deel bevat de elementen die bindend zijn voor de gemeente en haar instellingen.

3. AANPAK

De voorgestelde aanpak heeft geleid tot volgende documenten.

3.1. Intentienota

In de intentienota verwoordt het gemeentebestuur een aantal bedenkingen die aanleiding hebben gegeven tot het opstarten van het structuurplanningsproces.

De nood aan een globale visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Zandhoven wordt aangetoond zoals eveneens de nood aan een integratiekader voor een aantal sectorale studies (bijvoorbeeld het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan).

De gemeente wenst een actief beleid inzake ruimtelijke ordening te voeren.

De noodzaak om het gemeentelijk ruimtelijk beleid te integreren binnen de krijtlijnen die het structuurplan Vlaanderen en het provinciaal structuurplan Antwerpen hebben getrokken, wordt beklemtoond.

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

- de woon- en huisvestingsproblematiek
- de verkeersproblematiek (zie ook mobiliteitsplan)
- de uitbouw van recreatieve en sportieve voorzieningen
- de opvang van lokale economische activiteiten
- de plaats van de natuur en van de landbouw binnen de open ruimte

3.2. Startnota

In deze startnota wordt enerzijds inzicht gegeven in de huidige planningscontext en bestaande ruimtelijke toestand en anderzijds in de ruimtelijke problemen, kwaliteiten en potenties. Daarna geeft de startnota een aanzet tot de mogelijke gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

Dit rapport werd samengesteld na een intensieve periode van terreinverkenning en een gespreksronde met bevoorrechte getuigen. Hierbij ging de aandacht onder meer uit naar de planningscontext, de analyse van de ruimtelijke structuur en een eerste diagnose van de waarden, potenties, knelpunten en bedreigingen. Gelijklopend aan deze terreinverkenning en gesprekken werd gestart met het samenbrengen van de specifieke basisinformatie omtrent de demografie, de tewerkstelling, de historisch-morfologische ontwikkeling ... welke essentieel zijn voor de studie. Elementen uit andere afgewerkte of in opmaak zijnde studies, zoals het mobiliteitsplan, GNOP en woningbehoefte studie worden hieraan toegevoegd.

Het eerste deel van het rapport bevat de ruimtelijke situering aangevuld met enkele kengetallen die de gemeente typeren. Op basis van het gewestplan wordt het huidige bodemgebruik besproken.

Het tweede deel omvat de planningscontext waarin andere bestaande onderzoeken van belang voor Zandhoven en een overzicht van de actuele studies, plannen en projecten in de gemeente worden belicht. Het betreft hier aspecten die de mogelijkheid tot 'planning op gemeentelijk niveau' sturen.



Het derde deel beschrijft de ruimtelijke context. Er wordt gestart met een stukje geschiedenis. De bestaande ruimtelijke structuur wordt op macro-, meso- en microniveau geanalyseerd. Dit gebeurt aan de hand van deelstructuren (vb. beekvallei) en deelgebieden (vb. dorp). Tenslotte wordt de bestaande ruimtelijke structuur in kaart gebracht.

In het vierde deel wordt een diagnose gemaakt van de waarden, potenties, knelpunten en bedreigingen. Deze vier delen behoren tot het informatief deel.

Aan de hand van het voorgaande worden in deel vijf de doelstellingen voor de gemeente geformuleerd. De uitgangshouding voor de langetermijnvisie en voor de actuele knelpunten wordt vastgelegd.

In het zesde deel wordt de rol van de gemeente Zandhoven in haar ruimere omgeving beschreven. Binnen de gemeente hebben ook de verschillende deelgebieden een eigen rol te vervullen. Dit deel 'visie en concepten' biedt een ontwikkelingsperspectief voor de verschillende sectoren en deelgebieden.

Deel zeven geeft een beeld van de hypothese van de gewenste ruimtelijke structuur.

In het laatste deel van de startnota wordt de noodzaak van verder onderzoek aangetoond en opgesomd.

3.3. Opmaak van verschillende deelrapporten

De hypothetische visie die werd neergeschreven in de startnota werd verder onderbouwd aan de hand van een aantal sectorale deelrapporten. Volgende deelrapporten werden opgemaakt:

- Woningbehoeftestudie;
- Bedrijvenstudie;
- Overige deelsectoren (natuur, agrarisch, landschap, recreatie).

3.4. Voorontwerp ruimtelijk structuurplan Zandhoven

Het voorontwerp wordt opgebouwd uit drie grote delen, het informatief deel, het richtinggevend deel en een aanzet tot bindend deel.

Het informatief deel wordt overgenomen uit de startnota en aangevuld met gegevens uit de verschillende deelrapporten.

In het richtinggevend deel wordt de visie voor de gemeente neergeschreven. Deze visie is een verdere verfijning van de hypothese uit de startnota. Ze wordt aangevuld en verfijnd met de resultaten die voortkomen uit de sectorale deelrapporten.

Het bindend deel geeft een overzicht van de selecties en de maatregelen die de gemeente zal nemen om de neergeschreven visie uit te werken.

3.5. Overlegmomenten en inbreng

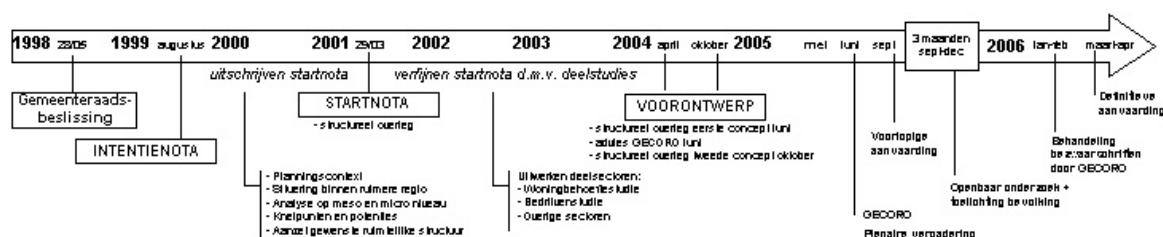
Op volgende data of tijdens de vermelde perioden hebben werkzaamheden of overlegmomenten plaats gevonden die essentieel deel uitmaken van het communicatieproces. Hieronder volgt een opsomming:

- interview van de 9 bevoorrechte getuigen: mei 1999;
- ambtelijke werkgroep:
 - 17 juni 1999: intentienota, aanpak planningsproces en interview;
 - 27 oktober 1999: Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen;
 - 24 november 1999: startnota – versie 1:
deel I: algemene kennismaking, knelpunten en kwaliteiten;
 - 1 maart 2000: startnota – versie 2:
deel II: doelstellingen, hypothese gewenste ruimtelijke structuur



- 27 april 2000: startnota – versie 3;
- 24 mei 2000: startnota – versie 4;
- 8 november 2000: startnota;
- 9 mei 2001: evaluatie startnota;
- 21 november 2001: indeling in deelruimten;
- 3 maart 2002: woningbehoefststudie;
- 4 september 2002: woningbehoefststudie en bedrijvenbehoefststudie;
- 24 juni 2003: ontbrekende deelsectoren;
- 11 februari 2004: eerste concept voorontwerp;
- 12 januari 2005: aanpassingen na tweede structureel overleg.
- stuurgroep
 - 21 september 1999: intentienota;
 - 17 november 1999: Provinciaal ruimtelijk structuurplan Antwerpen;
 - 28 juni 2000: startnota;
 - 20 juni 2001: structureel overleg en Stand van Zaken.
- GECORO
 - 20 juni 2001: startnota en stand van zaken;
 - 22 oktober 2002: woningbehoefststudie en bedrijvenbehoefststudie;
 - 18 juni 2004: eerste voorontwerp;
 - 13 juni 2005: formeel advies van de GECORO.
- bevolking
- hogere overheden (AROHM, ROHM Antwerpen en Provincie)
 - 29 maart 2001: structureel overleg startnota;
 - 28 juni 2004: structureel overleg eerste concept voorontwerp;
 - 20 oktober 2004: structureel overleg tweede concept voorontwerp;
 - 16 juni 2005: plenaire vergadering.

Figuur 2: overzicht planningsproces



4. SAMENWERKINGSMODEL

Bij de start van het structuurplanningsproces voor Zandhoven werd een samenwerkingsverband opgezet dat tot doel heeft dit proces verder te begeleiden. De bedoeling is een duurzame samenwerkingsstructuur tot stand te brengen die ook nadien bruikbaar is. Het is duidelijk dat de uiteindelijke beslissingsbevoegdheid inzake het structuurplan bij de gemeenteraad ligt.

4.1. Ambtelijke werkgroep

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

Belangrijk hierbij is dat de ambtelijke werkgroep:

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

4.2. Stuurgroep - GECORO

De stuurgroep is de voornaamste inspraakgroep in de structuurplanning. Zij geeft op basis van voorstellen van de plangroep en van de ambtelijke werkgroep of uit eigen beweging adviezen aan het college en de gemeenteraad.

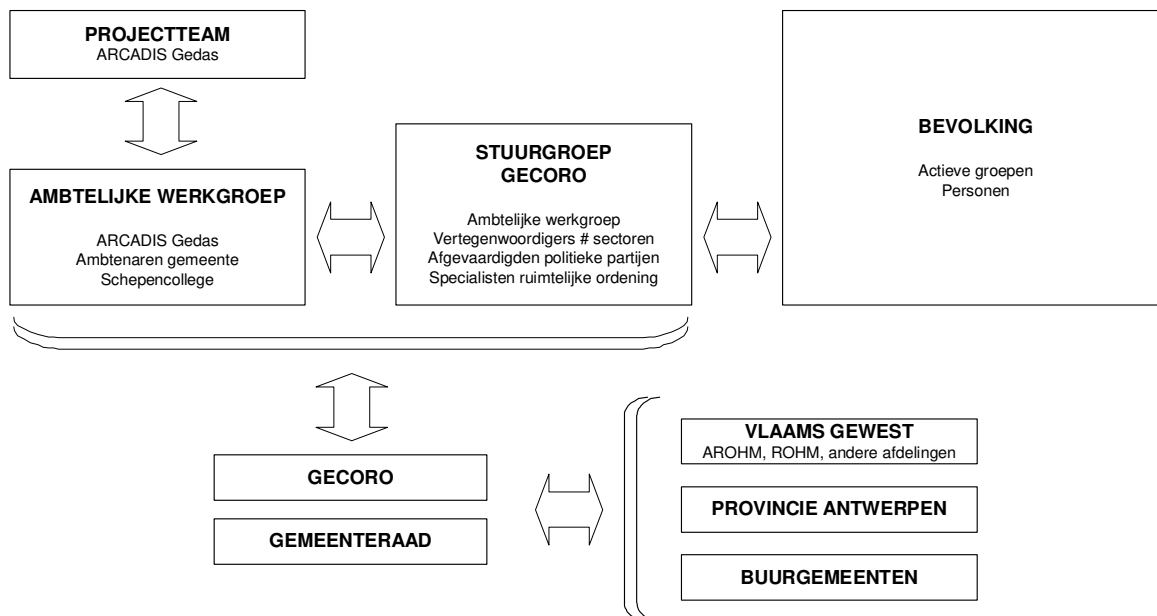
De stuurgroep organiseert haar eigen werkzaamheden en geeft advies aan de ambtelijke werkgroep over initiatieven om gericht informatie te verstrekken, ruimere inspraak te organiseren en de resultaten van het inspraakverloop in de besluitvorming te verwerken.

Bij de aanstelling van de GECORO nam deze de rol van stuurgroep over.

4.3. Bevolking

Ook de bevolking wordt op de hoogte gebracht van het structuurplanningsproces. Dit gebeurt in de eerste plaats door het publiceren van artikels in het gemeentelijk informatieblad. Hiernaast is het college van Burgemeester en Schepenen verplicht om minimaal één informatievergadering te organiseren tijdens het openbaar onderzoek. Deze informatievergadering wordt gecoördineerd door een externe deskundige inspraakbegeleider.

Figuur 3: Samenwerkingsmodel





INFORMATIEF DEEL

DEEL 1: SITUERING

1. RUIMTELIJKE SITUERING

1.1. Gemeente op macroniveau

De Centraal Kempense gemeente Zandhoven behoort tot de provincie Antwerpen en het gelijknamige arrondissement. De gemeente is gelegen tussen de autosnelwegen E34 (Antwerpen-Turnhout-Eindhoven) en E313 (Antwerpen-Hasselt-Luik), welke Zandhoven een directe verbinding bezorgen met het hogere wegennet.

Een ontsluiting via waterwegen komt tot stand via het Albertkanaal. Het Albertkanaal doorkruist de gemeente in het zuiden en voert naar de Antwerpse haven in de ene richting, in de andere richting naar Nederland en Wallonië. Op het gemeentelijk grondgebied heeft het Albertkanaal een aansluiting met het Netekanaal, die richting Lier en Mechelen voert.

Een andere belangrijke ontsluiting vormt de N14, welke van zuid naar noord door de gemeente snijdt en de ring rond Lier (R16) verbindt met Rijkevorsel en Hoogstraten en verder naar Nederland gaat. Deze weg verbindt eveneens de twee autosnelwegen die de Kempen doorkruisen, namelijk E34 en E313, via de oprittencomplexen respectievelijk nummer 20 (Zoersel) en 19 (Massenhoven). Door de onvolledige uitvoering van het kruispunt van beide snelwegen (relatie Turnhout – Hasselt en omgekeerd is niet mogelijk) op het grondgebied van de buurgemeente Ranst, vervult de N14 deze verbindingfunctie tussen beide snelwegen.

Zandhoven is een nog zeer landelijke en natuurlijke gemeente aan de rand van de Antwerpse agglomeratie. Ze maakt deel uit van de zogenaamde 'forenzen woonzone'.

Belangrijke delen van de gemeente zijn waardevolle (agrarisch of natuur) open ruimtegebieden. Deze open ruimtegebieden sluiten aan op grotere eenheden in alle buurgemeenten via de Molenbeek en Tappelbeek. Deze beide beekvalleien zijn structuurbepalend voor de gemeente.

Kaart 1: Situering van de gemeente

1.2. Gemeente op meso- en microniveau

Zandhoven wordt in het noorden begrensd door de gemeente Zoersel, in het oosten door Vorselaar en Grobbendonk, in het zuiden door Nijlen en in het westen door Ranst.

De gemeente is 40,09 km² groot en telt 12 143 inwoners, zodat de bevolkingsdichtheid 302,8 inw./km² bedraagt⁵.

⁵ NIS, bevolking op 1/1/2002.

Zandhoven bestaat sinds 1977 uit vijf deelgemeenten: Zandhoven, Massenhoven, Pulderbos, Pulle en Viersel. Deze laatste is gelegen in het uiterste zuiden van de gemeente en wordt van de rest van de gemeente afgesneden door het Albertkanaal en de E313. In Massenhoven kan de autosnelweg verlaten worden via het op- en afrittencomplex 19. De kern zelf situeert zich aan de noordelijke oever van het Albertkanaal en ten westen van de N14. Zandhoven zelf bevat de grootste woningconcentratie en strekt zich uit langs de verbindingsweg N14. Pulderbos ligt oostelijk ten opzichte van Zandhoven-centrum. Pulle tenslotte is gelegen tegen de gemeentegrens met Grobbendonk en vormt samen met Grobbendonk-centrum een aaneengesloten bebouwde zone.

Evenals de rest van Vlaanderen is in Zandhoven de lintbebouwing en verspreide bebouwing sterk aanwezig. Vooral ten zuiden van het Albertkanaal en rond Pulderbos komt dit voor.

Naast deze landelijke woondorpen bevinden zich in Zandhoven nog twee woonparken, namelijk het Domein Boenders en het Domein van Hoodonk.

De gemeente heeft zijn landelijke karakter bewaard: loof- en naaldboutbossen wisselen af met weilanden en akkers. Diverse natuurgebieden en agrarische waardevolle gebieden bedekken het grondgebied: Binnenbos (centraal in de gemeente), Krabbels, Zomerbos, Konijnenbos... Verschillende boscomplexen strekken zich uit over de gemeentegrenzen. Nog 24 % van het grondgebied is bosgebied. Naast de heide- en bosgebieden zijn er ook nog vele beekvalleien (Molenbeek, Kleine beek, Klein Wilboerebeek en Tappelbeek) en enkele visvijvers te Viersel, Pulle en Pulderbos terug te vinden.

Figuur 4: Administratieve situering





2. KWANTITATIEF PROFIEL VAN DE GEMEENTE – ENKELE KENGETALLEN

2.1. Enkele kengetallen

In onderstaande tabel worden enkele kengetallen weergegeven, enerzijds voor heel de gemeente en anderzijds voor de verschillende deekernen. Als basis worden de gegevens van de Volkstelling 1991 van het NIS gebruikt, omdat deze het meest volledige overzicht bezorgen.

	Totaal Gemeente	Deelkern Zandhoven	Deelkern Pulderbos	Deelkern Pulle	Deelkern Viersel	Deelkern Massenhoven
Oppervlakte*	4.010 ha	1.182 ha	1.035 ha	996 ha	474 ha	317 ha
Aantal inwoners*	12.085	4.425	2.638	2.659	1.175	1.188
Aantal vreemdelingen	167	73	26	42	13	13
Aantal gezinnen	4.495	1.694	981	956	431	433
Gem. gezinsgrootte	2,69	2,61	2,69	2,78	2,73	2,74
Aantal werkzoekenden	411	125	102	113	29	42
Aantal woningen	3697	1345	776	834	375	367
Eéngesinswoningen	3469	1250	715	793	358	353
Appartementen	226	95	59	41	17	14
Gesloten bebouwing	208	117	15	29	30	17
Halfopen bebouwing	496	202	66	90	72	66
Open bebouwing	2765	931	634	674	256	270
Huurwoningen	577	229	111	111	74	52
Eigendomswoningen	3100	1113	654	720	300	312

Bron: Gemeente Zandhoven: gegevens 31/12/1999 (*) en NIS Volkstelling 1991

2.2. Bodemgebruik

2.2.1. Evolutie van de bodembezetting⁶

Op basis van de kadastrale statistieken is het mogelijk om een gedetailleerd beeld te krijgen van de verhouding tussen de bebouwde en de niet-bebouwde oppervlakte en de evolutie hiervan. Hierna wordt de evolutie bekeken van de bodembezetting tussen 1985 en 1995.

Onbebouwde percelen (agrarische ruimte, bossen, heide, woeste gronden, natuurgebieden)

De onbebouwde oppervlakte bedroeg in 1995 3.020 ha of 75,3 % van de totale oppervlakte. In 1985 bedroeg dit nog 3.254 ha of 81,1 %, een afname van 234 ha of 5,8 % op 10 jaar tijd. Een sterke bevolkingstoename, met 1.529 personen, zorgt ervoor dat de gemiddelde oppervlakte onbebouwde grond per inwoner fors daalt. In 1985 bedroeg de gemiddelde oppervlakte onbebouwde grond per inwoner 32,6 are, in 1995 was dit nog slechts 26,2 are. Dit is een afname met bijna 6,5 are per inwoner.

⁶ Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap – Administratie Planning en Statistiek, Stativaria 14 en 18, september 1996 en augustus 1997.



In vergelijking met de buurgemeenten Zoersel, Ranst en Grobbendonk is dit een geringere afname van de onbebouwde oppervlakte per persoon. De onbebouwde oppervlakte per persoon ligt er gemiddeld 10 are lager. In de buurgemeente Nijlen wordt een gelijkaardige oppervlakte onbebouwde grond per persoon gevonden, in Vorselaar ligt deze bijna 7 are hoger.

Bebouwde percelen (bebouwde oppervlakte, incl. wegenis en waterlopen)

De bebouwde oppervlakte steeg in de periode van 1985 tot 1995 met 213,9 ha. Dit is een toename van bijna 5,5 %. De bebouwde oppervlakte bedroeg in 1985 400,6 ha en groeide in 1995 tot 614,5 ha. Hiernaast is een sterke stijging op te merken van de niet-gekadastrerde oppervlakte⁷ met bijna 20 ha voor dezelfde 10 jaar. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat de totale bebouwde oppervlakte in Zandhoven gestegen is met 234 ha of bijna 2 are per inwoner.

De toename van de bebouwde oppervlakte tussen 1985 en 1995 is te verklaren door een stijging van het aandeel appartementen (2 ha of 0,3 % in 1995), een stijging van het aantal huizen en hoeven met bijna 53 % (484,5 ha of 78,8 % in 1995), van de industriegebouwen met 9,6 ha (37,7 ha of 6,1 % in 1995), van de handelszaken (24,2 ha of 3,9 % in 1995), de openbare gebouwen (5,9 ha of 1 % in 1995) en een stijging van het aantal gebouwen voor welzijn, gezondheid, onderwijs, cultuur, sport en ontspanning met bijna ruim 50 % (58,1 ha of 9,5 % in 1995).

2.2.2. Bodembestemming volgens het gewestplan

Bestemming wonen 660 ha

Het woongebied is goed voor 16 % van de totale oppervlakte van het grondgebied van Zandhoven. Het woongebied kan verder onderverdeeld worden naar woongebied (419 ha), woongebied met landelijk karakter (90 ha), woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde (8 ha), woonuitbreidingsgebied (36 ha) en woonpark (105 ha).

Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut 185 ha

Gebieden voor recreatie 27 ha

De recreatiegebieden kunnen opgesplitst worden in gebieden voor dagrecreatie (13 ha) en gebieden voor verblijfsrecreatie (14 ha).

Bestemming groengebied, parkgebied, buffer, 69 ha

Bestemming natuurgebied en –reservaat 496 ha

Bestemming bosgebied 377 ha

Opvallend is het hoge aandeel van natuurgebied en –reservaat en bosgebied. Samen beslaan zij 22 % van het totale grondgebied van de gemeente.

Bestemming agrarisch gebied 2 031 ha

Het agrarisch gebied is de grootste ruimtegebruiker in de gemeente. Het totaal is goed voor 50 %. Het kan onderverdeeld worden in agrarisch gebied (673 ha) en landschappelijk waardevol agrarisch gebied (1 357 ha).

Bestemming industrie, bedrijven en KMO 47 ha

Iets meer dan de helft hiervan is bestemd voor milieubelastende industrieën (25 ha). Het overige aandeel gaat naar ambachtelijke bedrijven en KMO.

Bestemming ontginningsgebied 26 ha

Bestemming bestaande autosnelwegen 26 ha

⁷ De **niet-gekadastrerde oppervlakte** is de oppervlakte die wordt ingenomen door vooral openbare wegenis, pleinen en grote waterlopen.

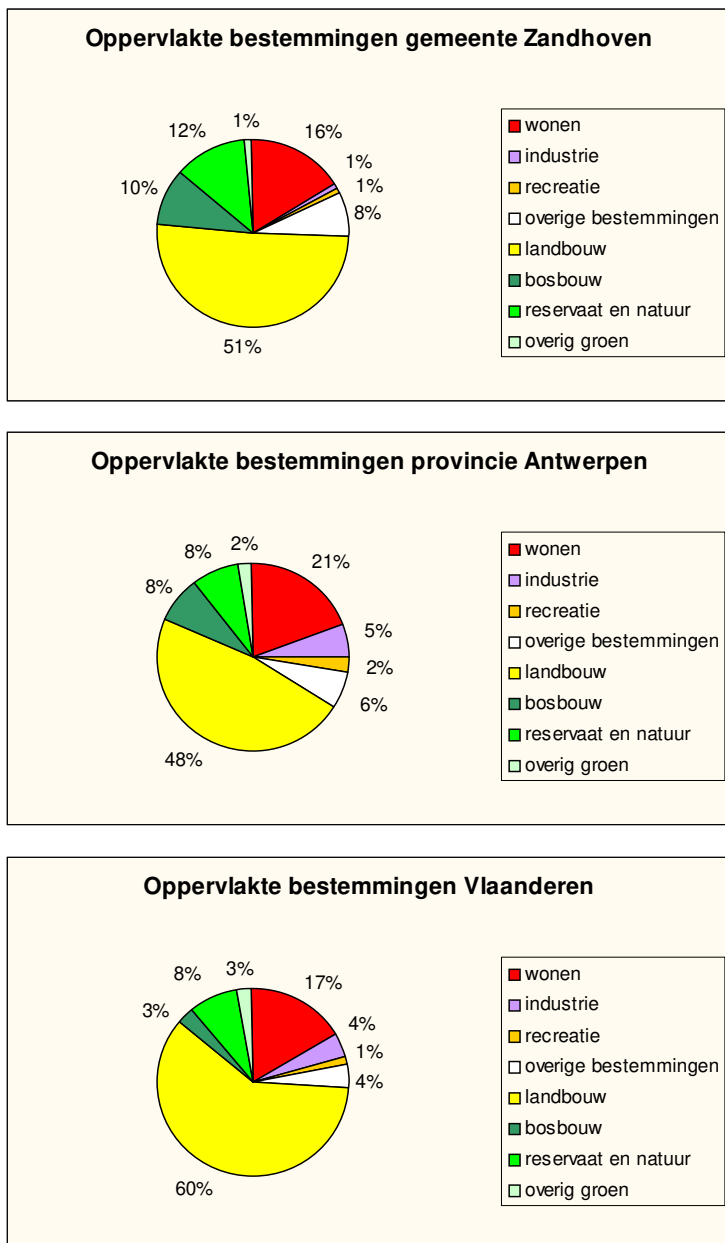


Bestemming bestaande waterwegen65 ha

Een opmerkelijk deel gaat naar bestaande infrastructuur (E34 en E313 enerzijds en Albertkanaal en Netekanaal anderzijds) en beslaat samen 3 % van het grondgebied.

Onderstaand wordt het aandeel van de gewestplanbestemmingen in Zandhoven vergeleken met het aandeel van de provincie Antwerpen en het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Uit deze vergelijking blijkt duidelijk dat Zandhoven een groene gemeente is met een ruim aandeel landbouw, bossen en natuurgebieden. Hiernaast is de gemeente vooral een woongemeente met een zeer laag aandeel bedrijven.

Figuur 5: Bodemgebruik volgens het gewestplan



Bron: Arohm, afdeling Ruimtelijke Planning, Gewestplan Vlaanderen.



DEEL 2: PLANNINGSCONTEXT

1. HOGERE STRUCTUURPLANNEN

1.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen⁸

Op 23 september 1997 werd het eerste Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering. Het is een beleidsdocument dat richtinggevend en deels bindend is voor de Vlaamse regering, haar administraties en alle onder het Gewest ressorterende instellingen, en voor de provinciale en gemeentelijke overheid.

De uitgangshouding is het realiseren van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. De belangrijkste doelstelling is het tegengaan van de verdere verspreiding van stedelijke functies in en de versnippering van de open ruimte.

De gemeente Zandhoven behoort tot de banlieugemeenten⁹ van het stadsgewest Antwerpen. De gemeente is in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als 'buitengebiedgemeente'. Daarnaast maakt de gemeente deel uit van het economisch netwerk van het Albertkanaal en is daardoor geselecteerd als economisch knooppunt.

1.1.1. Ruimtelijk beleid in het buitengebied

De gemeente Zandhoven maakt deel uit van het buitengebied. Het ruimtelijk beleid voor Zandhoven dient daarom te vertrekken van volgende beleidsdoelstellingen die in het RSV voor het buitengebied worden vooropgesteld:

- het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies: landbouw, natuur, bos en wonen en werken op het niveau van het buitengebied;
- het tegengaan van de versnippering van het buitengebied;
- het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied;
- het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen;
- het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit;
- het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem;
- het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied.

Natuurlijke structuur

De Grote Eenheden Natuur (GEN), Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling (GENO) en natuurverwevingsgebieden worden afgebakend door het Vlaams Gewest. De natuurverbindingsgebieden zullen worden afgebakend door de Provincie. Eind 2002 werd er een eerste fase voor de afbakening van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) uitgevoerd (zie ook verder).

⁸ AROHM, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), integrale versie, 1997.

⁹ H. Van Der Haegen, M. Pattyn, S. Rousseau, Het Brusselse en de Vlaamse stadsgewesten volgens de volkstelling van 1981.



Op het grondgebied van Zandhoven bevinden er zich belangrijke landschappen, natuurgebieden en beekvalleien die structuurbepalend zijn op Vlaams niveau.

- structureerende rivier- en beekvalleien: de alluvia van de Kleine Nete en de talrijke zijlopen; de beekvalleien van o.m. de Molenbeek-Tappelbeek;
- structureerende natuurgebieden: de bossen in de streek tussen Boom en Heist-op-den-Berg, met als belangrijke bossen die van Ranst en Zandhoven; bossen en beekvalleien in het stroomgebied van de Nete;
- structuurbepalende boscomplexen in de Centrale Kempen.

Agrarische structuur

De agrarische macrostructuur (de landbouwgebieden die belangrijk zijn voor het functioneren van de landbouw) worden door het Vlaams Gewest afgebakend in uitvoeringsplannen (zie ook verder). Momenteel zijn nog geen afbakeningsplannen opgemaakt. De 'gele' bestemmingen van de gewestplannen blijven voorlopig gelden als de agrarische structuur van Vlaams en Provinciaal niveau.

Op Vlaams niveau worden concentratie- en specialisatiegebieden in de agrarische macrostructuur vastgelegd. Deze vormen het uitgangspunt voor positieve en structuurondersteunende maatregelen vanuit het ruimtelijk en sectoraal beleid.

De gemeente Zandhoven is gecatalogeerd als gemeente met matig dynamische landbouw (dit wordt bepaald aan de hand van landbouwareaal, fysische en socio-economische karakteristieken). De gemeente behoort niet tot een regio met een concentratie of specialisatie in de landbouw.

Nederzettingsstructuur

De nederzettingsstructuur in het buitengebied wordt gedifferentieerd door het gebruik van de volgende beleidscategorieën: kern, bebouwd perifeer landschap, linten en verspreide bebouwing. De selectie hiervan gebeurt op provinciaal niveau. In het buitengebied worden de kernen onderverdeeld in hoofddorpen en woonkernen.

De gemeente bevindt zich op de overgang van het 'bebouwd perifeer landschap' en een 'gebied met hoofdzakelijk verspreide bebouwing' (dat zich verder naar het noorden en oosten uitstrekt tot de landsgrenzen). Het 'bebouwd perifeer landschap' is een bebouwingstype waarbij geen onderscheid meer gemaakt kan worden tussen nederzettingsstructuren (geconcentreerde bebouwing, linten en verspreide bebouwing). Deze gebieden komen voor aan de rand van enkele steden in Vlaanderen. De open ruimte is in deze gebieden nog in belangrijke mate aanwezig maar is gefragmenteerd door bebouwing, infrastructuur of tengevolge van een grote uitwaaiing van allerlei functies en activiteiten.¹⁰

De verdeling van de behoefte aan bijkomende woningen in de Provincie Antwerpen zal zich verhouden 65 % voor het stedelijk gebied en 35 % te realiseren in de kernen van het buitengebied. De selectie van de kernen van het buitengebied zal worden gemaakt in het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

Het wonen en werken zal zich in de gemeenten van het buitengebied concentreren in de kernen. Een multifunctionele ontwikkeling (wonen, werken...) en verweving in de kernen van het buitengebied staat centraal bij de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Bijkomende ruimtebehoefte voor wonen, gemeenschapsvoorzieningen, diensten, kleinhandel en lokale economie moeten er aansluiten bij de woonkernen.

De ruimtelijke visie op de kernen zal gebeuren in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De locaties van de nieuw te bouwen woningen (met fasering, minimale en maximale dichtheden) worden eveneens vastgelegd in het gemeentelijk structuurplan en verder uitgewerkt in de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

¹⁰ RSV, p. 93.



In het buitengebied moeten lokale bedrijventerreinen de nieuwe en de te herlokaliseren lokaal verzorgende bedrijven opvangen. Lokale bedrijventerreinen worden afgebakend door de gemeente, aansluitend bij hoofddorpen of een bestaand bedrijventerrein. Als richtnorm wordt een grootte van 5 ha gehanteerd. De ontsluiting van de lokale bedrijventerreinen moet verlopen via gemeentelijke verzamelwegen welke rechtstreeks toegang verlenen tot de primaire en secundaire wegen.

Landschappelijke structuur

Op elk planningsniveau kunnen karakteristieke elementen en componenten worden geselecteerd en kunnen hiervoor specifieke ontwikkelingsperspectieven worden aangegeven. Mogelijke karakteristieke elementen en componenten zijn bakens (visuele blikvangers zoals torens), reliëfcomponenten, markante terreinovergangen. Bovendien kunnen op elk niveau structurerende open ruimteverbindingen (niet-bebouwde linten) aangeduid worden, welke voorkomen dat bebouwde gebieden aan elkaar groeien en welke een verbindingsfunctie verzorgen voor de structuurbepalende functies in het buitengebied.

Recreatie

Recreatief medegebruik van het buitengebied is enkel mogelijk op basis van een integrale ruimtelijke visie. Paden en routes worden met elkaar verbonden en uitgerust als een samenhangend toeristisch-recreatief product.

Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

De aan wonen gekoppelde gemeenschaps- en nutsvoorzieningen worden geconcentreerd in de kernen van het buitengebied. Het niveau en de reikwijdte van de voorzieningen wordt in overeenstemming gebracht met het belang van de kern. Er wordt gestreefd naar de verweving van de verschillende activiteiten (onderwijs, huisvesting, cultuur, welzijnszorg).

1.1.2. Ruimtelijk beleid voor economische activiteiten

De gemeente maakt deel uit van het economisch netwerk van het Albertkanaal en is daardoor geselecteerd als economisch knooppunt.

Het netwerk van het Albertkanaal

Door hun ligging en (effectieve en potentiële) onderlinge relaties fungeren een aantal economische knooppunten als één netwerk. De elementen in een economisch netwerk zijn hoofdzakelijk van economische en infrastructurele aard. Op Vlaams niveau wordt het netwerk van het Albertkanaal geselecteerd.

Het netwerk van het Albertkanaal is van belang omwille van de performante ruimtelijk - economische rol en betekenis van het gebied en de aanwezigheid van hoogwaardige vervoers- en verkeersinfrastructuur waaronder het Albertkanaal en de E313/A13. Daarnaast heeft het gebied langsheen het Albertkanaal en de E313 potenties voor de ruimtelijk - economische ontwikkeling van Vlaanderen, zowel voor watergebonden als niet-watergebonden activiteiten als voor bijkomende infrastructuur (o.a. spoor/leidingen). Het economisch netwerk Albertkanaal is eveneens belangrijk voor de gewenste ruimtelijke structuur van Vlaanderen omwille van het ontbreken van een sterke stedelijke structuur die de ruimtelijk - economische ontwikkeling in het oosten van Vlaanderen kan ondersteunen.

De gemeenten die de ruimtelijk - economische potenties van het Albertkanaal en de E313 kunnen ondersteunen, worden geselecteerd als economisch knooppunt in het netwerk van het Albertkanaal.

De regionale bedrijventerreinen in het netwerk van het Albertkanaal zullen door het Vlaams gewest worden afgebakend. Het Vlaams gewest werkt het economisch netwerk van het Albertkanaal verder uit in overleg met de betrokken besturen en overheidssectoren (zie ook verder).



1.1.3. Lijninfrastructuur

Wegeninfrastructuur

De wegen worden via het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ingedeeld in categorieën. Hierbij wordt er een onderscheid gemaakt naar hoofdwegen, primaire wegen categorie 1 en 2, secundaire wegen en lokale wegen. Voor elke beleidscategorie worden er keuzes gemaakt naar inrichting en gebruikskarakteristieken.

In het RSV worden de hoofd- en primaire wegen geselecteerd. De secundaire wegen worden geselecteerd door de provincie. Alle niet-geselecteerde wegen (op Vlaams en provinciaal niveau) zijn te beschouwen als lokale wegen. De lokale wegen worden behandeld in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

De twee autosnelwegen E34 en E313 zijn geselecteerd als hoofdwegen op Vlaams niveau. Er zijn geen wegen geselecteerd op het grondgebied van de gemeente die behoren tot het primair wegennet.

Waterwegeninfrastructuur

Het Vlaams Gewest selecteert de waterwegen die behoren tot het hoofdwatwegennet. Naast zijn (internationale) verbindende functie ontsluit het hoofdwatwegennet de belangrijkste economische knooppunten zoals de zeehaven van Antwerpen, het economisch netwerk van het Albertkanaal.... De overige bevaarbare kanalen en waterwegen, die in het RSV niet geselecteerd zijn als hoofdwatweg, worden tot het secundaire watwegennet gerekend.

Het Albertkanaal behoort tot het hoofdwatwegennet.

Spoorwegeninfrastructuur

Er zijn geen hoofdspoorwegen geselecteerd op het grondgebied van Zandhoven.

Pijpleidingen en elektriciteitsleidingen

Inzake de pijpleidingen worden op Vlaams niveau de hoofdtransportleidingen geselecteerd en in ruimtelijke uitvoeringsplannen vastgelegd.

Inzake de elektriciteitsleidingen wordt op Vlaams niveau een hoofdnet van 150 kV leidingen en meer geselecteerd en in ruimtelijke uitvoeringsplannen vastgelegd. Het elektriciteitsnet tussen 70 kV en 150 kV wordt in de provinciale ruimtelijke structuurplannen aangegeven.

1.1.4. Inhoudelijke taakstellingen

- Het ontwikkelen van een visie en het nemen van maatregelen inzake woningbouw; hiermee wordt een ruimtelijk kader aangegeven voor het gemeentelijk huisvestingsbeleid.
- Het ontwikkelen van een visie en het nemen van maatregelen inzake de lokale economische activiteiten (onder meer kleinhandel, (agrarische) bedrijven, zonevreemde bedrijven); hiermee wordt het ruimtelijk kader aangegeven voor het gemeentelijk economisch beleid.
- Het ontwikkelen van een visie en het nemen van maatregelen om de gemeente leefbaar en bereikbaar te houden (ook met collectief vervoer en langzaam verkeer); hiermee wordt het ruimtelijk kader aangegeven voor het gemeentelijk mobiliteitsbeleid (onder meer in het mobiliteitsplan).
- Het ontwikkelen van een visie en het nemen van maatregelen inzake het fysisch systeem en de ruimtelijke aspecten hiervan; hiermee wordt het ruimtelijk kader aangegeven voor het gemeentelijk milieubeleid.
- Het ontwikkelen van een visie en het nemen van maatregelen inzake de landschappelijke structuur (aanduiden van landschapselementen en –componenten).
- Het ontwikkelen van een visie en het nemen van maatregelen inzake de recreatieve infrastructuur (aanduiden van toeristisch-recreatieve knooppunten en netwerken).

1.2. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen¹¹

Het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA) werd op 10 juni 2001 definitief goedgekeurd door de minister. Het is een beleidsdocument dat richtinggevend en deels bindend is voor de Deputatie, haar administratie en alle onder de provincie ressorterende instellingen, en voor de gemeentelijke overheid.

1.2.1. Deelruimten

In het RSPA behoort de gemeente Zandhoven tot twee deelruimtes, namelijk het 'Gebied van de Kleine Nete' en het 'Netwerk Albertkanaal'.

Netwerk Albertkanaal

Visie en concept

In afwachting van de uitwerking van het economisch netwerk van het Albertkanaal door het Vlaams gewest, formuleert de provincie Antwerpen enkele aandachtspunten:

Het netwerk van het Albertkanaal wordt in eerste instantie gezien als gebied met een economische hoofdfunctie, gericht op productie en distributie, in een smalle band langs beide infrastructuren Albertkanaal en E313. Bijzondere aandachtspunten zijn de ligging tussen de Vlaamse ruit en het Limburgs stedelijk kerngebied en de functionele band met de Antwerpse haven. Het netwerk van het Albertkanaal doorsnijdt het Netegebied en verstoort het op structurele wijze. Daardoor ontstaan er per definitie allerlei barrières.

De provincie ziet deze deelruimte als een smalle economische band langsheen parallelle infrastructuren van internationaal niveau. Het bevat volgende ruimtelijke principes van belang voor Zandhoven:

- het netwerk Albertkanaal bestaat volgens de provincie uit drie delen. Een eerste deel is gericht op economische ontwikkeling in functie van het grootstedelijk Antwerpen. Een tweede deel is een gebied tot Herentals waarin een grote mate van verwevenheid van functies bestaat en waar de economische ontwikkeling moet rekening houden met belangrijke natuurlijke en landschappelijke waarden. Vanaf Herentals is er sprake van een ontwikkeling met als hoofdfunctie economie, in een smalle band binnen de bundel van het kanaal en de autosnelweg E313.
- het gebied ontwikkelt zich niet als een ononderbroken lint. De provincie ziet drie belangrijke open ruimte verbindingen. Deze verwijzen naar het gebied waar het systeem van de Grote Nete het netwerk doorsnijdt, naar het gebied ter hoogte van Olen (tussen Geel en Herentals) en naar het gebied tussen Olen en Gestel. Het structuurplan onderstreept het belang van deze gebieden en zal deze tijdens de verdere uitwerking door het Vlaams gewest aandragen als structuurbepalende elementen.

Doelstellingen

- Voorzien en differentiëren van bedrijventerreinen: het uitwerken van de taakstelling naar de gemeenten en het voorzien van voldoende bedrijventerreinen zijn een taak van het Vlaams gewest. Als bijzonder aandachtspunt geldt het selectief en strikt omgaan met de bestaande (en eventuele nieuwe) bedrijventerreinen. Sommige daarvan worden momenteel gebruikt als kleinhandelszone. Deze toestand is onaanvaardbaar en moet zo snel mogelijk worden hersteld.
- Optimaliseren van infrastructuur (bv. aanleggen van kaaimuren, aanpassen van bruggen...)

¹¹ Provincie Antwerpen, Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA), definitieve versie, januari 2001.



- Bepalen van grenzen: het netwerk Albertkanaal snijdt door het onderliggend Netegebied en betekent daarvoor een grote belasting. De economische band moet daarom worden afgebakend. De deelruimten 'Kleine en Grote Nete' zijn daarbij grenzen aan het gebied. Ook woonkernen in de omgeving stellen grenzen. De provincie selecteert open ruimte verbindingen waarin bedrijvigheid niet mogelijk is. Deze verminderen plaatselijk de barrièrewerking door de bundel van infrastructuren.

Gebied van de Kleine Nete

Visie en concept

Het gebied van de Kleine Nete blijft volledig gestructureerd door de Kleine Nete en haar beken en zijrivieren. Daardoor is en blijft het een kostbaar, kleinschalig, kwetsbaar en verweven gebied dat een bijzondere plaats bekleedt in de provincie. Het gebied heeft een recreatieve betekenis (verblijfs- en dagrecreatie) voor de provincie.

De recreatieve rol van het gebied van de Kleine Nete kan worden uitgebaat voor zover de natuurlijke draagkracht ten opzichte van bijbehorende voorzieningen niet wordt overschreden. Bijkomende druk vanuit wonen of andere voorzieningen, kan echter in geen geval worden verdragen. Het gebied mag niet verder verstedelijken. Het bestaande evenwicht tussen natuur, beperkt wonen, recreatie en (verbrede) landbouw in een kleinschalig gebied met beperkte draagkracht en met hoge landschappelijke kwaliteit moet behouden blijven.

De Provincie ziet deze deelruimte als een kwetsbaar en te koesteren gebied met provinciaal recreatief belang. Het bevat volgende ruimtelijke principes van belang voor Zandhoven:

Het systeem van de Kleine Nete moet zijn vele rivier- en beekvalleien zien als natuurlijke drager. Het bepaalt de verschillende activiteiten in het gebied. Bebouwing wordt beperkt en is enkel geconcentreerd mogelijk op de zandruggen tussen de rivier- en beekvalleien.

Doelstellingen

- Stimuleren van open ruimte functies zoals natuur, verbrede en grondgebonden landbouw alsook toerisme en recreatie.
- Tegengaan van bebouwing en uitrusting.
- Opmaken van beheersplannen.

1.2.2. Deelstructuren

1.2.2.1. Gewenste natuurlijke structuur

In het kader van het RSPA geeft de provincie een aanduiding van en ontwikkelingsperspectieven voor natuurverbindingsgebieden. Ook worden gebieden geselecteerd met een ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

Natuurverbindingsgebieden

De provincie heeft als taak de samenhang tussen de GEN's, GENO's en natuurverwevingsgebieden van het Vlaams gewest te concretiseren door het aanduiden van natuurverbindingsgebieden. In deze gebieden is de natuurfunctie ondergeschikt aan de andere functies en wordt deze bepaald door de aanwezigheid van kleine landschapselementen en kleinere natuurgebieden als verbinding.

Het RSPA maakt een onderscheid tussen natte en droge natuurverbindingsgebieden. Aan beide categorieën worden een aantal specifieke doelstellingen gekoppeld.

Bij natte natuurverbindingsgebieden wordt het waternetwerk als uitgangspunt genomen. In de geselecteerde gebieden dragen de kleine landschaps- en natuurelementen (onder andere hagen, houtkanten, dijken, sloten, struwelen of poelen) en het extensief grondgebruik zorg voor de verbinding tussen grotere natuurlijke gebieden.



Droge natuurverbindingsgebieden zijn verbindingzones op hogere gronden die grotere natuur- en boscomplexen met elkaar nu of in de toekomst verbinden. Deze categorie heeft vaak de vorm van brede zones die een grote interne verbinding kennen en zo een complex landschap vormen met tal van kleine natuur- en landschapselementen.

Selectie:

- het anti-tankkanaal als natuurverbinding tussen de bos- en heidegebieden Kapellen – Kalmthout, Sint-Job-in-'t-Goor, het natuurlijk complex rond Oelegem (onder meer Halse Hoek), Massenhoven en de samenvloeiing van de Kleine en Grote Nete (natte natuurverbinding);
- de natuurverbinding tussen Halse Hoek en Zoerselbos (droge natuurverbinding);
- een verbinding tussen de samenvloeiing van de beide Netes en het anti-tankkanaal via Kleine Heide naar Bruulbergen op basis van de Molenbeek en de Kindernouwebeek (natte natuurverbinding).

Gebieden met een ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang

Geen specifieke selecties.

1.2.2.2. Gewenste nederzettingsstructuur

Selectie woonkernen en hoofdorpen

De gemeente Zandhoven werd door de provincie geselecteerd als een gemeente met een hoofddorp type III. De selectie van hoofdorpen is richtinggevend. De provincie geeft de gemeenten de kans om de selectie verder uit te werken in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Omwille van de positie op de grens van de deelruimten bebouwd perifeer landschap, Kleine Nete en Antwerpse gordel blijft Zandhoven hoofddorp type III. Dit doet niets af aan de uitspraken van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en van het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen over het economisch netwerk Albertkanaal.

Een gemeente met een gewoon hoofddorp type III krijgt de mogelijkheid om een bijkomend lokaal bedrijventerrein aan te duiden, enkel voor de herlokalisatie van zonevreemde lokale bedrijven en/of historisch gegroeide bedrijven. Bijkomende woningen kunnen slechts worden gerealiseerd in functie van de opvang van de natuurlijke aangroei. De beoordeling gebeurt op basis van een door de gemeenteraad definitief vastgesteld gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

In de gemeente werden drie woonkernen geselecteerd: Zandhoven, Pulderbos en Pulle.

In een woonkern kan in principe geen lokaal bedrijventerrein worden aangelegd. De opvang van bijkomende woningen gebeurt in principe binnen het aanbod van gronden langs uitgeruste wegen in woongebied, percelen in niet-vervallen verkavelingen, gronden met een woonbestemming in goedgekeurde BPA's en gronden in woongebied langs niet-uitgeruste wegen (binnengebieden). Dit betekent ook: alle woongebieden volgens het gewestplan dus inclusief landelijke woongebieden en woonparken. Woonuitbreidingsgebieden komen hiervoor in principe niet in aanmerking.

De overige kernen vallen onder de categorie van de nederzettingen.

In nederzettingen (vb. zeer kleine gehuchten, linten, geïsoleerde woninggroepen) die niet als woonkern worden geselecteerd, kunnen slechts de woongebieden volgens het gewestplan worden ontwikkeld, met uitsluiting van de woonuitbreidingsgebieden. Er kunnen geen nieuwe lokale bedrijventerreinen worden aangelegd.



De gemeente Zandhoven kan zich niet terugvinden in de kernselectie die is doorgevoerd in het RSPA. De gemeente vindt dat Massenhoven, gezien haar samenhang met het hoofddorp Zandhoven voor wat het gedeelte ten noorden van het Albertkanaal betreft, als een geheel moet worden beschouwd met het hoofddorp Zandhoven. Viersel voldoet eveneens niet aan de bepaling die in het RSPA is gegeven aan het begrip 'nederzetting'. De gemeente vindt dat Viersel bijgevolg als woonkern zou moeten weerhouden worden.

Verdeling behoefte aan bijkomende woningen

De provincie is bevoegd voor de verdeling van het aantal bijkomende woningen voor de gemeenten in het buitengebied. Dit gebeurt per gemeente, de verdere opdeling per hoofddorp of woonkern moet gebeuren in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

De provincie voorziet geen specifieke taakstellingen voor de gemeenten. Zij moeten in een goedgekeurde woningbehoeftestudie en/of gemeentelijk ruimtelijk structuurplan hun behoefte aan bijkomende woningen motiveren.

De provincie wenst hierbij de doelstelling te hanteren om tegen 2007 een trendbreuk in de richting van de opgelegde verhouding (65 % - 35 % ten aanzien van bijkomende woningen in het stedelijk gebied en het buitengebied) te verwezenlijken. De gemeentes moeten hierbij keuzes maken ten aanzien van het gebruik of de herbestemming van woon- en woonuitbreidingsgebieden volgens het gewestplan.

Het aandeel van sociale woningen vormt een belangrijk onderdeel bij de beoordeling van de gemeentelijke woningbehoeftestudies. In de gemeentelijke woningbouwprogrammatie wordt het gewenste aandeel van sociale woningbouw aangegeven en gemotiveerd.

1.2.2.3. Gewenste ruimtelijk - economische structuur

Categorisering van concentraties van bedrijventerreinen

De taakstelling op het vlak van bijkomende bedrijventerreinen langs het Albertkanaal zal door het Vlaams Gewest worden uitgevoerd. Volgens de provincie resulteert de hoger beschreven driedeling van het netwerk Albertkanaal in de ruimtelijke structuur van de concentraties van bedrijventerreinen. De aard van de terreinen kadert in het eerste deel in de ruimtelijke context van het grootstedelijk gebied. In het middelste deel is meer sprake van een economisch verwevingsgebied waar de locatie van terreinen wordt bepaald door landschappelijke en natuurlijke randvoorwaarden. Vanaf Herentals kan een smalle band van terreinen worden ontwikkeld.

Bijkomende lokale bedrijventerreinen kunnen gerealiseerd worden bij structuurondersteunende hoofdorpen type I en gewone hoofdorpen type II; hoofdorpen type III, zoals Zandhoven, hebben enkel de mogelijkheid om de herlokalisatie van zonevreemde lokale bedrijven te organiseren.

Categorisering van kleinhandelsconcentraties

De Liersebaan – Ringbaan – Langestraat te Zandhoven is in het RSPA geselecteerd als kleinhandelsconcentratie die niet ruimtelijk samenhangt met een stedelijk gebied (type III).

Dergelijke kleinhandelsconcentraties kennen geen duidelijk ruimtelijke samenhang met een stedelijk gebied en zullen waarschijnlijk niet behoren tot de af te bakenen stedelijke gebieden. Dit type kleinhandelsconcentratie komt niet in aanmerking voor ontwikkeling. De provincie volgt de problematiek op in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, die gericht zijn op een strikte begrenzing en een betere ruimtelijke organisatie van de concentratie. Zij doet dit in overleg met de betrokken gemeentebesturen.



De gemeente Zandhoven gaat niet akkoord met de voorgestelde ontwikkelingsperspectieven in het RSPA. De gemeente verwijst naar de bouw van nieuwe handelszaken in het desbetreffend lint en wenst dat er voor de bestaande handelszaken toch uitbreidingsmogelijkheden worden voorzien.

Landbouw

Zandhoven is gelegen in de zone voor 'grondgebonden melkveehouderij als ruimtelijke drager in de Antwerpse Kempen'. De grondgebonden melkveehouderij is de voornaamste agrarische ruimtegebruiker in de Antwerpse Kempen en moet dit ook in de toekomst blijven. Agrarisch verbreding vindt plaats door de ontwikkeling van mogelijke nevenfuncties (in het bijzonder recreatief medegebruik) als bijdrage tot een leefbare en concurrentieel sector. Agrarische vernieuwing is gericht op de ondersteuning van de grondgebonden melkveehouderij door investeringen in landbouwinfrastructuur (via ruilverkavelingen of landinrichtingsprojecten)

Landbouw is in de valleigebieden een medegebruiker van de ruimte naast andere buitengebied functies. Grondgebonden landbouw (ruimtelijk extensief) moet in evenwicht zijn met de ruimtelijke draagkracht van het gebied en moet de aanwezige natuur- en landschapswaarden respecteren. Nieuwe bebouwing of uitbreiding van bestaande bebouwing is in principe niet mogelijk, tenzij voor grondgebonden landbouw en voor verplichte reglementaire uitbreidingen. Deze uitbreidingen kaderen in ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Het weren van grondloze landbouw in de valleigebieden is gericht op het behoud en de versterking van de open valleistrukturen en het natuurlijk karakter ervan alsook op de bevestiging van de belangrijke rol van de landbouw in deze gebieden.

Recreatie

Een deel van de gemeente Zandhoven is gelegen in het toeristisch-recreatief netwerk 'Steden en Stromen'. Dit toeristisch-recreatief netwerk wordt gevormd door het gebied, gelegen parallel aan vier 'stromen': het Albertkanaal, het Netekanaal – de Nete, de Rupel en de Schelde.

De kracht van het netwerk buiten de steden is te vinden in de aanwezigheid van rivieren, kanalen en waterplassen voor actieve waterrecreatie. Bijkomende infrastructuur ondersteunt deze rol. Geluidsintensieve recreatie als waterskiën en jetskiën is in dit netwerk te lokaliseren bij voorkeur op kanalen of waterplassen.

Binnen de netwerken worden gebieden van primair toeristisch-recreatief belang aangeduid. In deze gebieden zijn uitbreiding en inplanting van nieuwe hoogdynamische infrastructuur mogelijk. De provincie maakt geïntegreerde gebiedsgerichte strategische plannen op met de betrokken sectoren en gemeentebesturen. Langsheen het Albertkanaal te Massenhoven – Vierseldijk (knooppunt van waterwegen, ten behoeve van geluidsintensieve watergebonden recreatie met respect voor de doorgang van de Kleine Nete) is een gebied van primair toeristisch-recreatief belang.

Het gebied Zoersel – Massenhoven - Grobbendonk is als toeristisch-recreatief aandachtsgebied aangeduid. Aandachtsgebieden zijn buiten de toeristisch-recreatieve netwerken gelegen en hebben een natuurlijk of landschappelijk waardevolle structuur. Zij kennen een toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht, maar de provincie benadrukt de beperkte ruimtelijke draagkracht. In aandachtsgebieden moet met extra zorg worden gezocht naar de invulling van bijkomende toeristische infrastructuren. De gebieden kunnen geen hoogdynamische toeristisch-recreatieve activiteiten ontwikkelen.

Zandhoven ligt aan een gebundeld netwerk. Het gebundeld netwerk is een geheel van gebundelde routes voor recreatieve lange afstandsbewegingen. De schaal van de voorzieningen in de geselecteerde transferia overstijgt het gemeentelijk niveau. Er wordt maximaal gebruik gemaakt van kanalen, rivieren en oude spoorwegen. Volgende onderdelen van het gebundeld netwerk hebben betrekking op Zandhoven: Albertkanaal en Netekanaal – Nete.



Voor de langeafstandsbewegingen worden specifieke toeristisch-recreatieve transferia vereist. Dit zijn knooppunten, gelegen langsheen onderdelen van het gebundeld netwerk, waar verschillende toeristisch-recreatieve elementen of routes samenkomen en waaraan specifieke netwerkondersteunende infrastructuur kan worden gekoppeld: horeca, kleinschalige verblijfsvormen, stallingen, aanlegsteigers, sanitaire voorzieningen, infodiensten, parkeerplaatsen of bv. aanknopingspunten voor openbaar vervoer. Op gemeentelijk vlak kunnen (meer beperkte) toeristisch-recreatieve transferia worden aangeduid op knooppunten tussen routes en in de buurt van attractiepolen. De toeristisch-recreatieve transferia van provinciaal belang zijn te vinden op plaatsen waar onderdelen elkaar kruisen en waar de bereikbaarheid goed is. Schoten - Viersel werd geselecteerd als één van de provinciale transferia.

1.2.2.4. Gewenste ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur

Het beeld van het Netegebied als tegelijk sterk natuurlijk en cultureel gebied wordt ondersteund door enerzijds een aantal rust- en stiltegebieden te definiëren en anderzijds de Kempische kleinstedelijke gebieden te versterken als knooppunten binnen het regionaal en bovenlokaal (openbaar) vervoer. De toe- en afvoervoorzieningen van deze stedelijke gebieden worden versterkt. Het Netegebied wordt van hieruit toegankelijk gemaakt via vraagafhankelijk openbaar vervoer, maar in hoofdzaak via de uitbouw van fiets- en voetgangersnetwerken.

Selectie van de secundaire wegen

Ten noorden van de E34 werd N14 geselecteerd als secundaire weg type II (weg met als hoofdfunctie verzamelen naar het hoofdwegennet op bovenlokaal niveau). Tussen E34 en E313 wordt de N14 niet geselecteerd als secundaire weg. Op die manier wordt vermeden dat een alternatieve noord-zuid verbinding, parallel met E19, ontstaat. Wel pleit de provincie om de splitsing van E34 en E313 om te vormen tot een volwaardig kruispunt zodat terugdraaibewegingen tussen beide snelwegen mogelijk worden (komende van Hasselt via E313 naar E34 in de richting van Turnhout en omgekeerd).

De provincie stelt voor om N10 (tussen Lier en Aarschot), R16 en N14 tussen Lier en E313 een apart statuut te geven. Aan deze weg wordt het statuut 'drager van een provinciaal netwerk' gegeven. De provincie verbindt zich om een streefbeeld van deze weg te ontwikkelen (zie verder).

De N116 wordt geselecteerd als secundaire weg type III, van Antwerpen (R11) tot N13, als belangrijke fiets- en openbaar vervoersas met een lokale en bovenlokale verbindingfunctie.

Openbaar vervoer

In de openbaar vervoersstructuur wordt Zandhoven bediend via een snelbus (lijn Antwerpen – E34 – Zoersel – Turnhout) en een verbindende buslijn (lijn Mechelen – Zandhoven – Breda).

De gemeente zorgt voor een goede doorstroming van het openbaar vervoer en het realiseren van filters en weerstanden om ongewenste doorgaande routes te vermijden.

1.2.2.5. Gewenste landschappelijke structuur

Structurerende hydrografische elementen

Het Albertkanaal en het Netekanaal zijn geselecteerd als structurende hydrografische elementen in het RSPA. Ze verbinden landschappelijk waardevolle gebieden en vormen een keten van structuurbepalende elementen en componenten. Bij de opmaak van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen waarin de hydrografische elementen worden behandeld, legt de provincie randvoorwaarden vast met het oog op het behoud van het structuurbepalend karakter. Werken van algemeen belang (zoals binnen het kader van het Sigmaplan) moeten mogelijk blijven.



Complexe gave en nieuwe landschappen

Het complex van de Kleine Nete, waartoe Zandhoven behoort, wordt geselecteerd als een complex gaaf landschap.

De rand van het bebouwd perifeer landschap ten noordoosten van de stad Antwerpen reikt tot de gemeente Zandhoven en wordt aangeduid als een complex nieuw landschap. Ook het industrielinnt Albertkanaal wordt geselecteerd als complex nieuw landschap.

Bakens

De samenvloeiing van het Netekanaal en het Albertkanaal is aangeduid als bakengroep.

Kaart 2: Planningscontext - hogere structuurplannen



2. ANDERE BELEIDSPANNEN MET RUIMTELIJKE RELEVANTIE

2.1. Structuurplanning in de randgemeenten

2.1.1. Grobbendonk

De gemeente Grobbendonk beschikt op het moment over een eerste voorontwerp ruimtelijk structuurplan, dat met de hogere overheid en de GECORO wordt teruggekoppeld¹². De voornaamste elementen die van invloed zijn voor het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Zandhoven zijn:

- verdere ontwikkeling van de dorpskern van Grobbendonk;
- waar mogelijk vrijwaren van de historische beboste zandrug door de woonuitbreidingsgebieden niet aan te snijden;
- realiseren van een langzaam verkeersverbinding door de dorpskern van Grobbendonk welke de twee beboste delen (zone rond Pidpa en Molenbos) met elkaar moeten verbinden;
- het noordelijk agrarisch gebied wordt bestemd als een bouwvrije agrarische kamer.

2.1.2. Nijlen

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Nijlen¹³ werd goedgekeurd door de bestendige deputatie op 07/10/2004. De voornaamste elementen die van invloed zijn voor het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan Zandhoven zijn:

- Netevallei en Molenbeek-Netekanaal als onderdeel van bovenlokale groenstructuur, met bijzondere aandacht voor het behoud van het overstromingsgebied ten noorden van de Kleine Nete in het kader van het waterbergend vermogen;
- twee gemeentelijke natuurverbindingen sluiten aan op de Netevallei: Nijlensebeek als natte corridor en de verbinding tussen Nijlense beek – Kleine Beek en Kleine Nete over de Paddekotse Heide als droge corridor;
- landbouwgebied type 2 (Paddekotse Heide) en type 3 (Nijlen-Biest) sluiten aan op Netevallei. In een landbouwgebied type 2 staat het vrijwaren van de open ruimte centraal; de landbouw is er hoofdbeheerder, landschap kan er voorwaarden opleggen en er kunnen bouwvrije gebieden afgebakend worden. Landbouwgebieden type 3 zijn marginale landbouwgebieden waar ruimte is voor andere activiteiten.
- ontwikkeling van recreatieve knooppunten langs N116. Daar waar de Broechemsesteenweg de vallei van de Kleine Nete doorsnijdt kan een zone voor visinfrastructuur aangeduid worden. Omdat beide delen onderdeel zijn van een bovenlokale groenstructuur zal er voldoende aandacht moeten gaan naar de ecologische integratie ervan.

2.1.3. Ranst

De gemeente Ranst beschikt op het moment nog niet over een structuurplan. De beslissing voor de opmaak van een structuurplan is gemaakt. Op het moment is de plangroep gestart met de opmaak van de startnota (februari 2000).

Stand van zaken aanvullen – laatste versie opgevraagd.

¹² ARCADIS Gedas, Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Grobbendonk, Voorontwerp, november 2004.

¹³ IOK Plangroep, Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Nijlen, Ontwerp openbaar onderzoek, oktober 2003.



2.1.4. Vorselaar

De gemeente Vorselaar beschikt op het moment over een ontwerp Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan¹⁴. De voornaamste elementen die van invloed zijn voor het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Zandhoven zijn:

- vrijwaren van de beekvallei van de Molenbeek; verblijfsrecreatiegebied is grensscheidend en te behouden. De ontwikkeling van deze zone dient afgestemd te worden op de natuurwaarde van de omgeving.
- het noordelijk deel van Vorselaar wordt aanzien als een groot aaneengesloten agrarisch gebied.

2.1.5. Zoersel

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Zoersel¹⁵ werd op 11 augustus 2005 goedgekeurd door de bestendige deputatie. De voornaamste elementen die van invloed kunnen zijn voor het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Zandhoven zijn:

- ontwikkeling van perrons ter ondersteuning van de bovenlokale groenstructuren. Het betreft het perron De Haan ter hoogte van de carpoolparking aan het op- en afrittencomplex van de E34 en het perron Boshuisje/De Wandeling. Deze plekken fungeren als vertrek-, rust- of eindpunt in het toeristisch-recreatief netwerk van wandel- en fietsroutes.
- natuurverbinding Tappelbeek; een waterloop van 2^{de} categorie waar in nauw overleg met de buurgemeenten een consistent beleid moet ontwikkeld worden ten aanzien van de natuurontwikkeling.

Kaart 3: Planningscontext - ruimtelijk beleid in de buurgemeenten

¹⁴ IOK plangroep, Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Vorselaar, Ontwerp, januari 2006

¹⁵ IGEAN, Gemeente Zoersel, Ontwerp Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, juli 2004

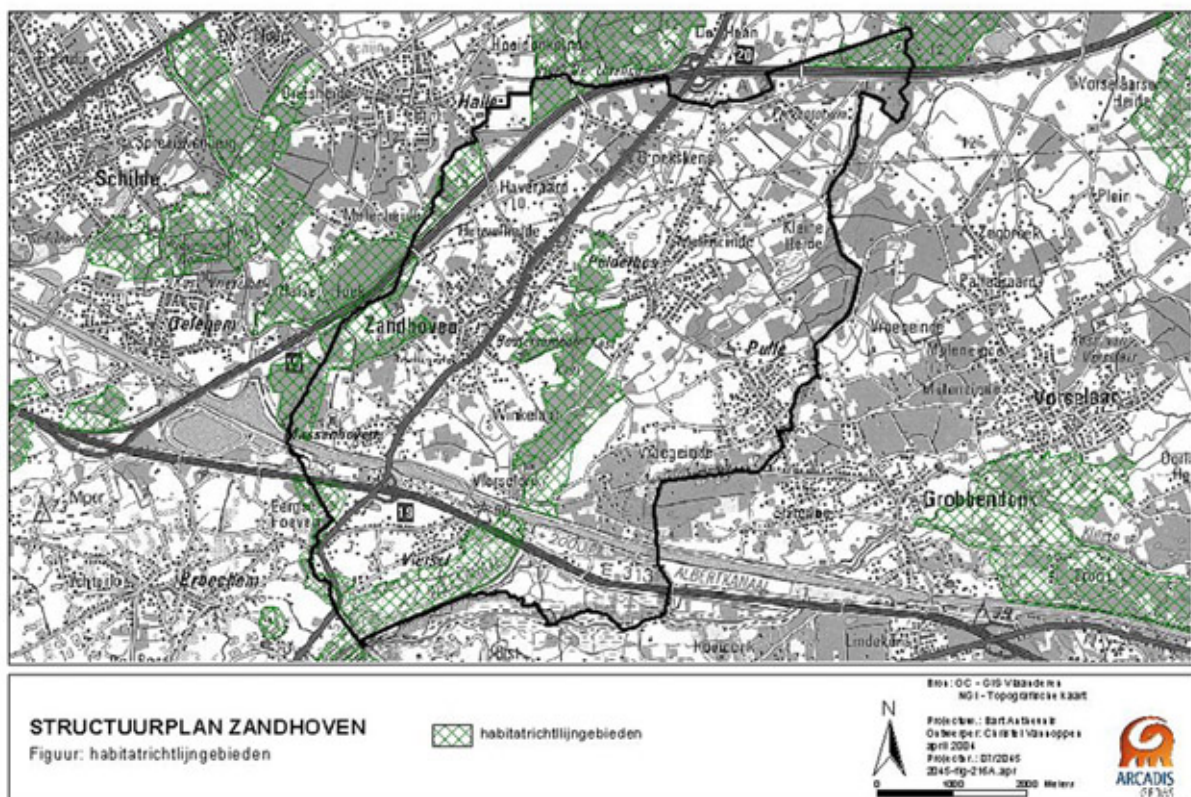
2.2. Plannen met betrekking tot de open ruimte

2.2.1. Habitatrichtlijn-, Vogelrichtlijn- en Ramsargebieden

Er zijn geen Vogelrichtlijn- en Ramsargebieden aanwezig in de gemeente. Er zijn wel verschillende Habitatrichtlijngebieden aanwezig:

- valleigebied van de Molenbeek en Klein beek / Heidebeek
- Binnenbos – Boutersemhof
- Bevaerdbrug – Begijnenbos – Bergse Hoeven met valleigebied van de Tappelbeek
- Zoerselbos
- Reebergen

Figuur 6: Habitatrichtlijn-, Vogelrichtlijn- en Ramsargebieden



Op 21 mei 1992 werd de Europese Richtlijn 92/43/EEG, inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (zogenoemde 'Habitatrichtlijn'), uitgevaardigd. Deze richtlijn heeft tot doel de biodiversiteit in de lidstaten te behouden en streeft naar de instandhouding én het herstel van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna die hiervan deel uitmaken. Volgende uitvoeringsmaatregelen dienen door elk lidstaat getroffen:



- ‘Speciale Beschermingszones in het kader van de Habitatrichtlijn’, de zogenaamde Habitatrichtlijngebieden, worden aangeduid, die deel zullen uitmaken van een Europees ecologisch ‘Natura2000-netwerk’. In deze zones dienen de lidstaten passende maatregelen te treffen om de bescherming, de instandhouding en het herstel van habitats en soorten waarvoor de gebieden werden aangewezen te verzekeren. Voor de uitvoering van plannen of projecten die negatieve gevolgen (kunnen of zullen) hebben voor het gebied is een aparte procedure voorzien (art. 6). Voor instandhouding en herstel van de beschermingszones kan eventueel op Europese cofinanciering beroep gedaan worden (art. 8). Om de 6 jaar dienen de lidstaten een verslag op te maken over de toepassing van de instandhoudingsmaatregelen, op basis waarvan de Europese Commissie een passende evaluatie kan uitvoeren (art. 9).
- een reeks dier- en plantensoorten worden strikt beschermd;
- maatregelen worden genomen ten aanzien van de exploitatie en het onttrekken aan de natuur van een aantal dier- en plantensoorten.

2.2.2. Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)

Het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) kadert in het Natuurdecreet van 1998. Een van de belangrijkste gebiedsgerichte maatregelen van dit decreet is de ontwikkeling van een netwerk van uiterst waardevolle en gevoelige natuurgebieden, met name het VEN, en het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON).

Het VEN is de ruggengraat van de natuurlijke structuur en bestaat uit gebieden met een hoge natuurkwaliteit. In de VEN – gebieden komen natuurbehoud en –ontwikkeling op de eerste plaats. Hiertoe worden beschermingsmaatregelen uitgewerkt, waardoor voor de burger en de overheid bijkomende rechten en plichten gelden. Het Natuurdecreet legt vast dat alleen gebieden met een welbepaalde (zogenaamde groene) bestemming op het gewestplan als VEN aangewezen kunnen worden. Het VEN zal opgebouwd zijn uit ‘Grote Eenheden Natuur’ (GEN’s) en ‘Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling’ (GENO’s). Binnen de GEN’s en GENO’s gelden dezelfde regels. Het IVON wordt aangewezen om de natuurgebieden van het VEN zoveel mogelijk met elkaar te verbinden en te ondersteunen. Het betreft hier ook gebieden buiten groene gebieden, zoals agrarische en recreatiegebieden. Voor de burger gelden hier geen bijkomende rechten en plichten. Het IVON wordt later afgebakend.

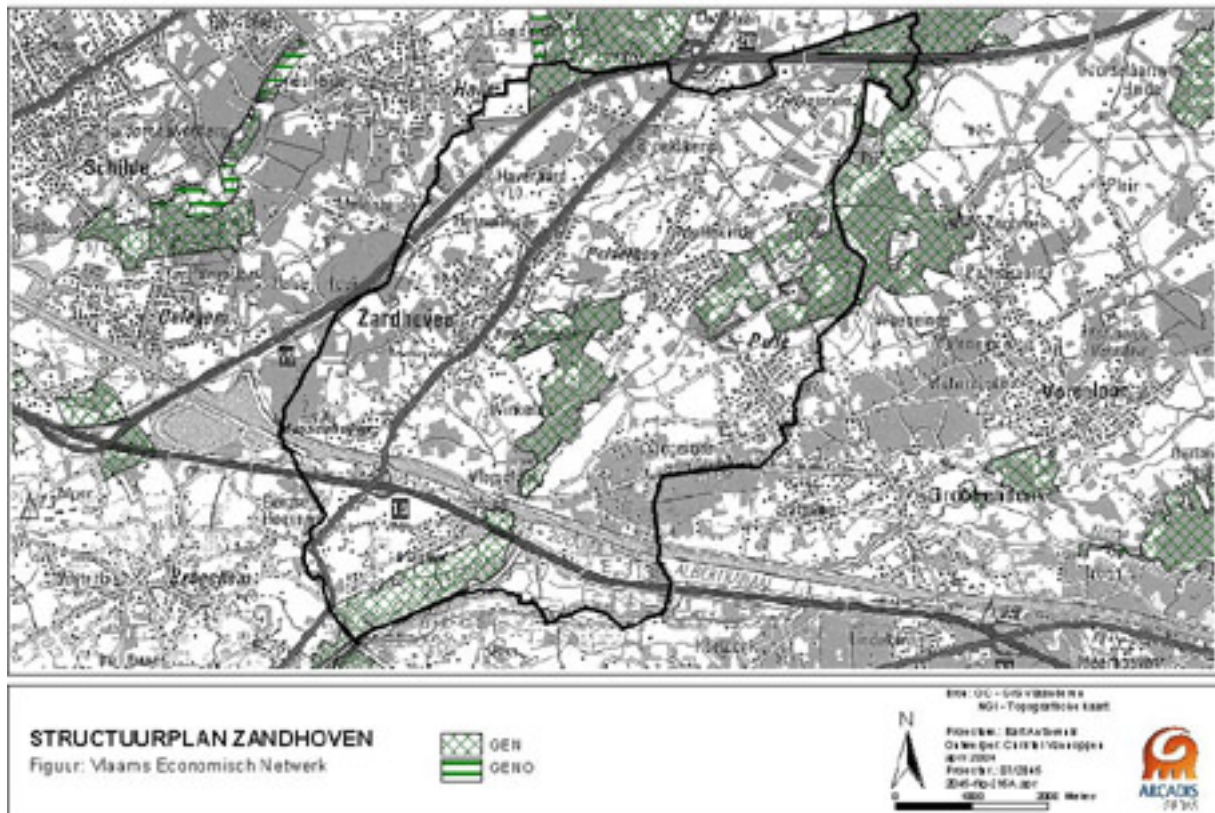
In een eerste fase werd reeds een groot deel van het VEN afgebakend: 86.400 ha van de 125.000 ha in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen vastgelegd. Op 19 juli 2002 keurde de Vlaamse regering de ontwerpkaart eerste fase voorlopig goed. In een tweede fase zal de afbakening van de agrarische structuur en de natuurlijke structuur worden uitgewerkt. Op deze manier zal 750.000 ha agrarisch gebied vastgelegd worden (RSV), evenals de resterende 38.000 ha VEN en 150.000 ha natuurverwevingsgebied (RSV).

Aan de gebruikers en eigenaars van gronden in het VEN gelden vooreerst een aantal algemene voorschriften (o.a. opmaak van bosbeheersplan voor bossen, bemestingsnormen, verbod om ligging en waterpeil van de waterlopen te veranderen, verbod om structuur van landschap te wijzigingen, overheid heeft recht van voorkoop en aankoopplicht onder voorwaarden voor gronden en gebouwen in het VEN). Op termijn zullen daarnaast, in samenspraak met de verschillende gebruikers en eigenaars, ook specifieke maatregelen worden afgesproken om de bijzondere natuurwaarden te beschermen en te ontwikkelen. Die afspraken worden vastgelegd in een natuurrichtplan. De eerste plannen worden opgemaakt na de definitieve goedkeuring van het VEN eerste fase. Tegen 2008 moeten alle natuurrichtplannen klaar zijn.

Voor wat betreft Zandhoven zijn volgende gebieden opgenomen in de eerste fase van het VEN:

- valleigebied van de Molenbeek en Kleine beek;
- Binnenbos – Boutersemhof;
- Krabbels – Viesenbos;
- Zoerselbos;
- Reebergen.

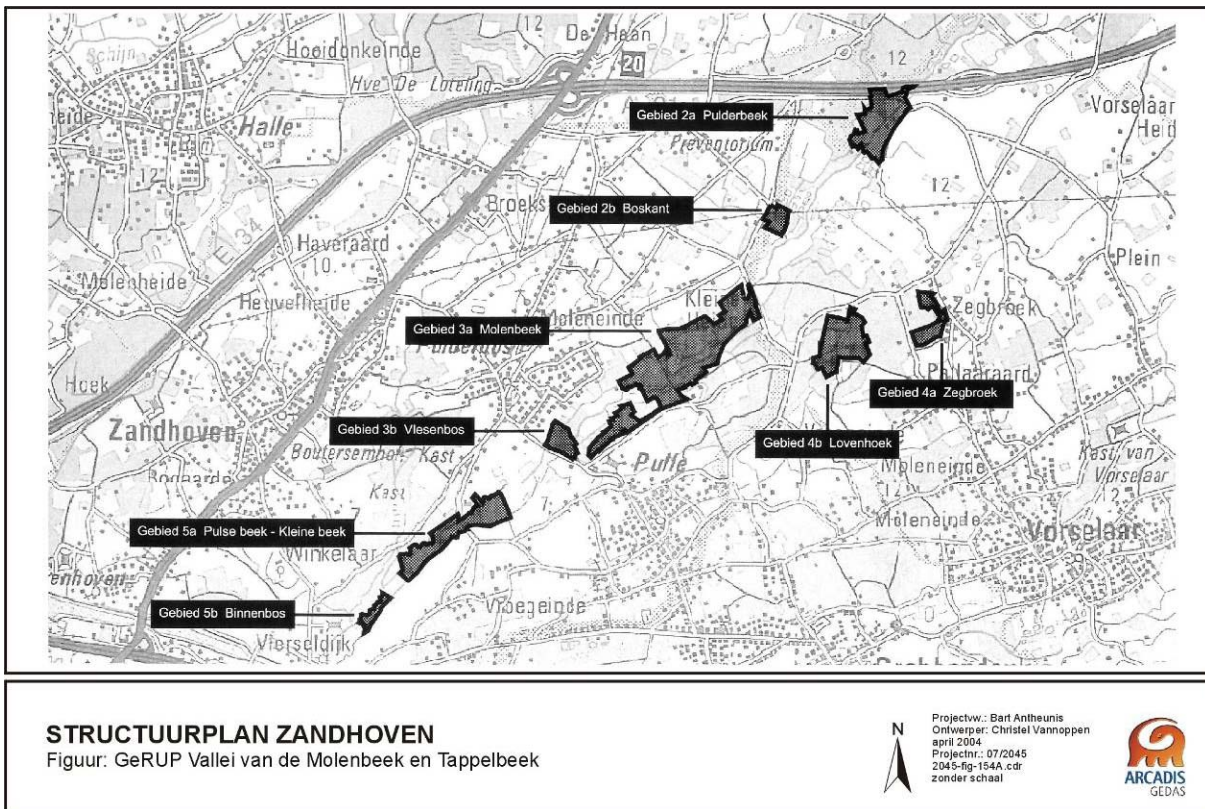
Figuur 7: Vlaams Ecologisch Netwerk voor Zandhoven



Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan “vallei van de Molenbeek en Tappelbeek”

Dit RUP wordt momenteel opgemaakt door het Vlaams Gewest ter uitvoering van het VEN. De gebieden in dit RUP zijn onderdelen van een Grote Eenheid Natuur (GEN). Deze herbestemming draagt bij tot het realiseren van voldoende omvangrijke en samenhangende gebieden, het met elkaar verbinden van deze gebieden en het bufferen van deze gebieden tegen externe invloeden. Het merendeel van de GEN “Vallei van de Molenbeek en Tappelbeek” is op dit moment reeds bestemd als bosgebied, natuurgebied, natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuureservaat en parkgebied op de gewestplannen. In dit RUP worden tien onderdelen van deze GEN opgenomen en herbestemd naar natuurgebied. Het gaat voor Zandhoven om:

- gebied 2a “Pulderbeek” (Malle-Vorselaar-Zandhoven);
- gebied 2b “Boskant” (Vorselaar en Zandhoven);
- gebied 3a “Molenbeek”;
- gebied 3b “Viesenbos”;
- gebied 5a “Pulsebeek – Kleine beek”;
- gebied 5b “Binnenbos”.

Figuur 8: GeRUP Vallei van de Molenbeek en Tappelbeek

2.2.3. Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan (GNOP)¹⁶

Het Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan (GNOP) is een onderdeel van het milieuconvenant dat de gemeente afsloot met de Vlaamse overheid. Het is een plan dat wordt opgemaakt voor de gehele gemeente en dat een beschrijving doet van de natuurwaarden en de concrete maatregelen die nodig zijn voor het behoud en de vergroting van de natuurwaarden. De hoofddoelstelling van het GNOP is het beleid van de gemeente op het vlak van natuurbehoud uit te werken. Op de eerste plaats richt dit beleid zich tot de ontwikkeling en de vergroting van de aanwezige natuurwaarden van gebieden, soorten, levensgemeenschappen, kleine landschapselementen en het vergroten van het maatschappelijk draagvlak door sensibilisatie en educatie.

Het GNOP van Zandhoven werd afgerond in oktober 1996 door het Provinciaal Instituut voor Hygiëne. Het vormt de beschrijving van de maatregelen en acties die in Zandhoven zullen genomen worden om de natuurwaarden plaatselijk te beschermen en/of te ontwikkelen.

Als belangrijkste doelstelling hecht de gemeente Zandhoven in het kader van het GNOP bijzondere aandacht aan het versterken van de ecologische verbindingfunctie van de valleien van de Molenbeek en Kleine Beek tussen de zeer waardevolle bosgebieden Krabbels en Binnenbos. In deze zone zal de ontwikkeling van de landschapsecologische infrastructuur maximaal gestimuleerd worden. Onder landschapsecologische infrastructuur verstaan we het geheel van de kleine natuur- en landschapselementen in de open ruimte die ervoor zorgen dat grotere natuurgebieden niet geïsoleerd geraken en deel blijven uitmaken van één groot ecologisch netwerk.

¹⁶ Provinciaal Instituut voor Hygiëne, Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan Zandhoven, oktober 1996.

Volgende acties werden overeengekomen:

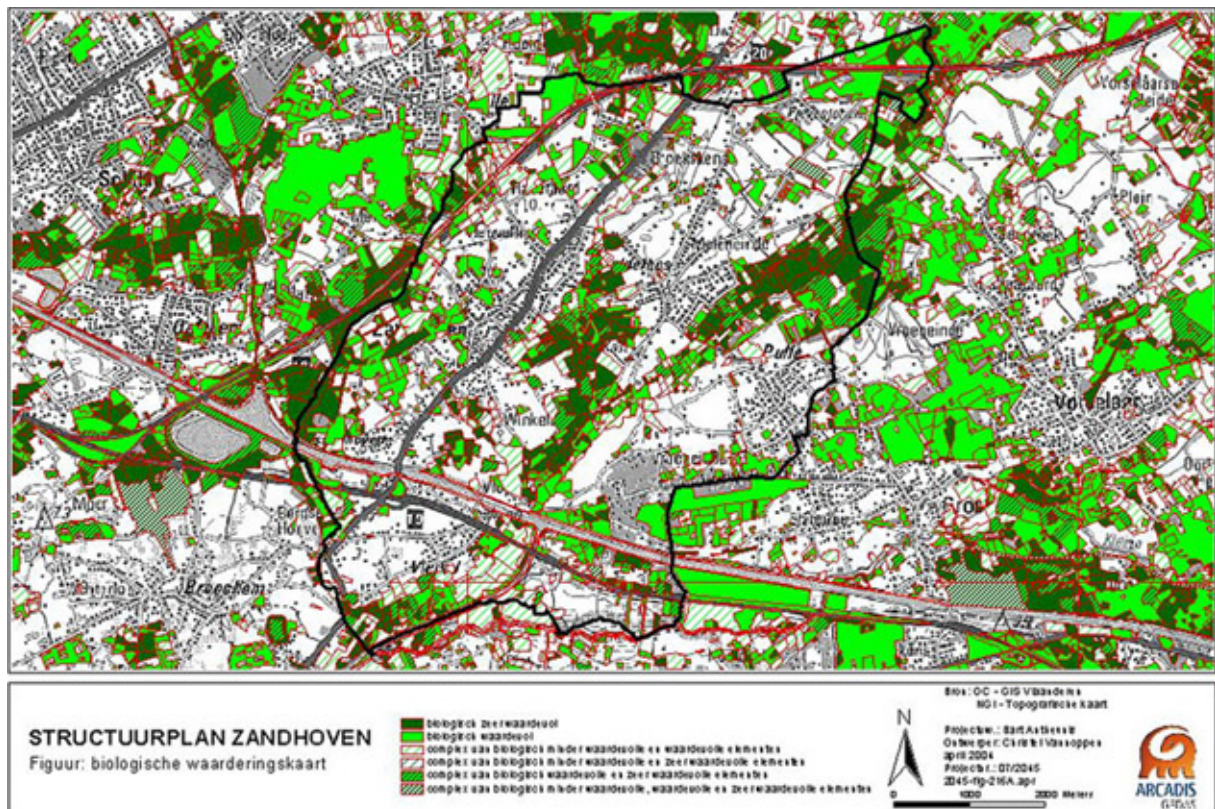
- verbinding Krabbels-Binnenbos;
- beheersovereenkomsten Binnenbos;
- verwerven van Waardevolle graslanden;
- beheersadvies wegbermvegetaties;
- inrichting gemeentelijke visvijver – Viersel.

2.2.4. Biologische waarderingskaart (1988)¹⁷

De Biologische Waarderingskaart (BWK) geeft een inventaris van het biologisch milieu van België weer. De voorkomende vegetatie wordt aan de hand van een lijst van karteringseenheden geïnventariseerd en in kaart gebracht. Op basis van vier criteria: zeldzaamheid, biologische kwaliteit, kwetsbaarheid en vervangbaarheid wordt aan ieder ecotoop een waardecijfer toegekend. Al naargelang dit waardecijfer wordt het ecotoop opgedeeld in de categorieën biologisch zeer waardevol, biologisch waardevol en biologisch minder waardevol. Voor de gemeente zijn dit:

- biologisch zeer waardevol: delen van Binnenbos, Krabbels, Begijnenbos, Konijnenbos en valleigebied van de Molenbeek en Kleine beek.
- biologisch waardevol: deze gebieden sluiten meestal aan bij de bovengenoemde zeer waardevolle gebieden. Daarnaast liggen er verspreid over de gemeente nog kleinere biologisch waardevolle gebieden, zoals het Domein van Hoidonk, Domein Boenders, gemeentelijke visvijver, ...
- biologisch minder waardevol: gebieden versnipperd over heel de gemeente.

Figuur 9: Biologische Waarderingskaart



¹⁷ Instituut voor natuurbehoud.



2.2.5. Stadsrandbos Antwerpen

Het Stadsrandbos Antwerpen is een initiatief van AMINAL Bos & Groen en de Provincie Antwerpen. De gemeente Zandhoven ligt voor een heel beperkt deel, nl. het uiterste noordwesten van de gemeente, in het projectgebied 'Lot 2'. 'Lot 1' heeft als doelstelling het aanduiden van een locatie voor een stadsrandbos Antwerpen; 'Lot 2' (waartoe een klein deel van Zandhoven behoort) heeft als doelstelling het voorstellen van een structuurvisie voor de fysische en functionele ontsnippering van de bosstructuur ten noorden van Antwerpen en het vervullen van de vraag naar voldoende aantrekkelijke recreatiemogelijkheden.

Huidige knelpunten bij 'Lot 2':

- recreatie: tekort aan toegankelijk bos, laag voorzieningenniveau, recreatieve versnippering, barrières, geen duidelijk ontsluitingsconcept;
- ecologie: ecologisch versnipperde leefgebieden, ecologische barrières, hoge recreatiedruk/verstoring, overgangen bos open ruimte.

Huidige potenties bij 'Lot 2': meer toegankelijk bos door aankoop, openstelling, gerichte bosuitbreiding in functie van verbinding, ecologische en recreatieve ontsnippering door koppeling open ruimte – verbindingen en behoud snipperverbindingen.

2.2.6. Afbakening en differentiatie van de agrarische gebieden in het Vlaams Gewest¹⁸

Kaart 4: Voorstel van afbakening en differentiatie van de agrarische gebieden

In het kader van de uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wenst de Vlaamse regering agrarische gebieden af te bakenen en te differentiëren in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Deze eerste versie werd opgemaakt in functie van de visievorming, ze mag dan ook niet op perceelniveau worden geïnterpreteerd.

Op 9 maart 1999 besliste de Vlaamse regering dat dit werkdocument met de eerste versie van de concrete afbakening en de differentiatie van de agrarische gebieden in Vlaanderen door de afdeling Land ter beschikking zou worden gesteld van de provincies en de gemeenten, om de provincies en de gemeenten beter te documenteren bij het opstellen van hun ruimtelijke structuurplannen en om de provincies bijkomende informatie te verschaffen in functie van de afbakening van een aantal gebieden voor economische activiteiten, zodat de afbakening van het buitengebied die op Vlaamse niveau plaatsvindt niet door een tussentijdse afbakening van deze stedelijke gebieden en gebieden voor economische activiteiten wordt gehypothekeerd.

De afbakening werd relatief ten opzichte van de grenzen van de bestemmingszones op de gewestplannen opgetekend. Volgende algemene principes werden hierbij gehanteerd:

- de bodem- en de ruimtelijke kwaliteit van de landbouwgebieden bepalen de afbakening en differentiatie;
- er wordt gestreefd naar zo weinig mogelijk enclaves/geïsoleerde gebieden; een aaneensluitende agrarische structuur is het streefdoel;
- de benadering moet kaderen in de regionale context; dat heeft onder meer betrekking op de minimale oppervlakte van geïsoleerde entiteiten en de wijze waarop structurele aantasting wordt gekwantificeerd;
- de uiteindelijke doelstelling is te komen tot een ruimtelijke structuur die wenselijk is vanuit een zuiver landbouwkundige visie.

¹⁸ Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Afdeling Land, afbakening en differentiatie van de agrarische gebieden in het Vlaams Gewest, eerste versie, 31 maart 1998.



Bij de afbakening werden er vier gebiedscategorieën gehanteerd:

- **niet gerealiseerd:** gebieden die aangeduid worden voor eventuele opname in het agrarisch gebied. Deze gebieden komen niet voor in Zandhoven.
- **structureel aangetast:** dit zijn gebieden die aangeduid worden om eventueel te worden uitgesloten uit het agrarisch gebied. Het gaat hier enerzijds over feitelijk residentiële (bewoning) en geïndustrialiseerde zones, alsmede zones van openbaar nut. Anderzijds betreft het ook gebieden waar het agrarisch gebruik meer en meer in het gedrang komt. Voor Zandhoven: delen van Pulderbos, ontwikkelingen langsheen de N14 en ontwikkelingen in het woonpark naast het Albertkanaal.
- **natuur en bos:** zijn eveneens gebieden die aangeduid worden voor een eventuele uitsluiting uit het agrarische gebied. Voor Zandhoven: grote delen rond Massenhoven, Viersel, de verbinding tussen het Binnenbos en Krabbels, delen langs het Albertkanaal, langs de Molenbeek...

Naast deze gebiedscategorieën werden ook twee differentiaties aangeduid. Het gaat hier over zones non-aedificanti en verwevingsgebieden. In Zandhoven worden bouwvrije zones aangeduid ten zuiden van het Netekanaal en de E313.

2.2.7. Overstromingsgebieden

De kaarten met de natuurlijke (NOG) en recent overstromde (ROG) gebieden werden opgemaakt in het kader van het milieubeleidsplan 1997-2001. Om in de toekomst wateroverlast te vermijden dient er ruimte voor water te worden voorzien. Dit kan zowel door de natuurlijke watergebieden bouwvrij te houden of door specifieke maatregelen in te lassen waardoor bebouwde gebieden met een overstromingsrisico gevrijwaard blijven.

Natuurlijk overstroombare gebieden (NOG)

De NOG-kaart geeft aan welke gebieden, bij extreme neerslag, zouden kunnen overstromen als alle beveiligingsinfrastructuur, inclusief de dijken, rond de waterlopen niet meer aanwezig zou zijn. Op deze kaart kunnen afwijkingen worden vastgesteld doordat rond beken infrastructuurwerken werden aangelegd of doordat de natuurlijke loop van de beken werd verlengd.

Voor de gemeente Zandhoven kunnen volgende gebieden worden aangeduid als natuurlijke overstromingsgebieden:

- vallei van Molenbeek – Kleine Beek;
- vallei van Kleine Nete – Klein Pulsebeek;
- vallei van Tappelbeek;
- vallei van Wilboerebeek en zijloop Sterrebeek;
- gebroken loop (ter hoogte van Bisschopenbos).

De Vallei van Molenbeek – Kleine Beek, ten zuiden van de E313 werd in het gewestplan reeds als overstromingsgebied gezoneerd. Op het moment is AWWV bezig met de opmaak van een nieuw Sigma-plan waarbij ze voor de gemeente Zandhoven een overstromingsgebied plant in het valleigebied van Kleine Nete – Klein Pulsebeek (zie verder).

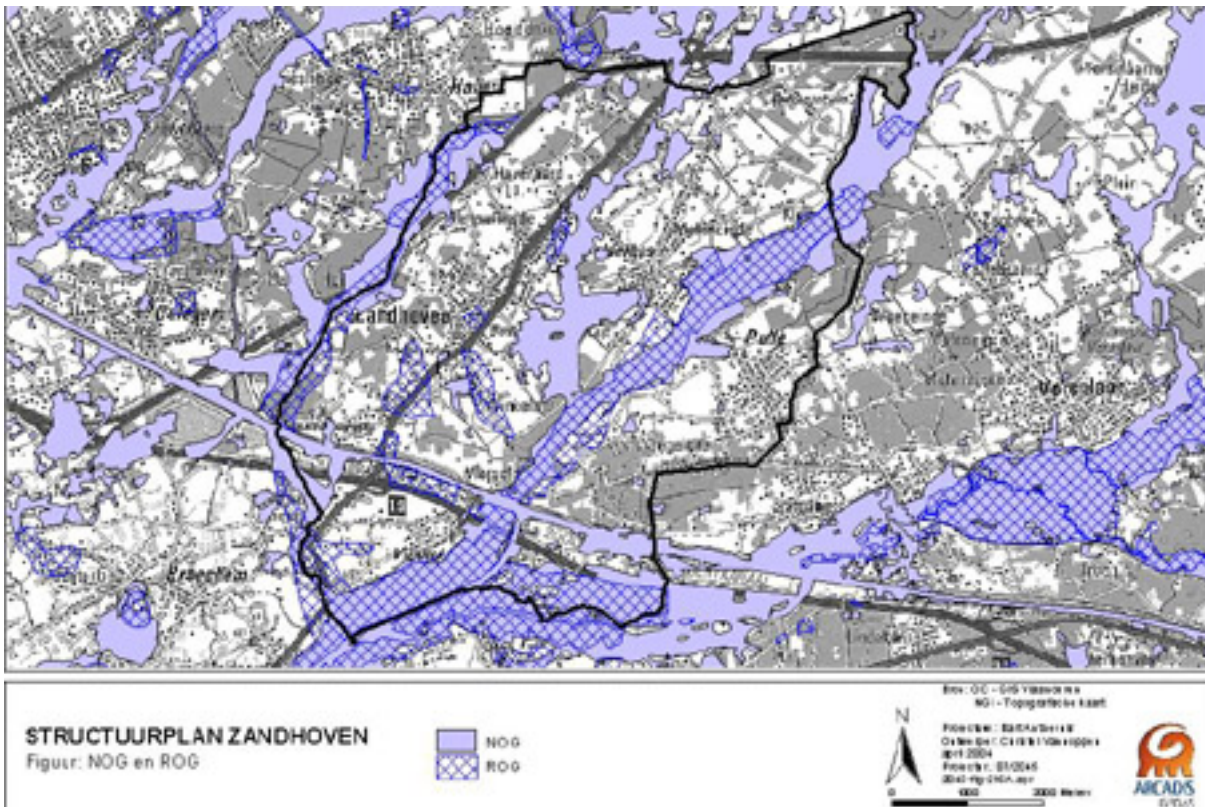
Recent overstroombare gebieden (ROG)

De ROG-kaart geeft een inventaris weer van de gebieden die gedurende de laatste twee decennia overstromden (periode 1988-2000). Deze inventaris is niet volledig en dient in de toekomst verder verfijnd te worden. Doch geeft deze kaart een goede indicatie van de risicogebieden.

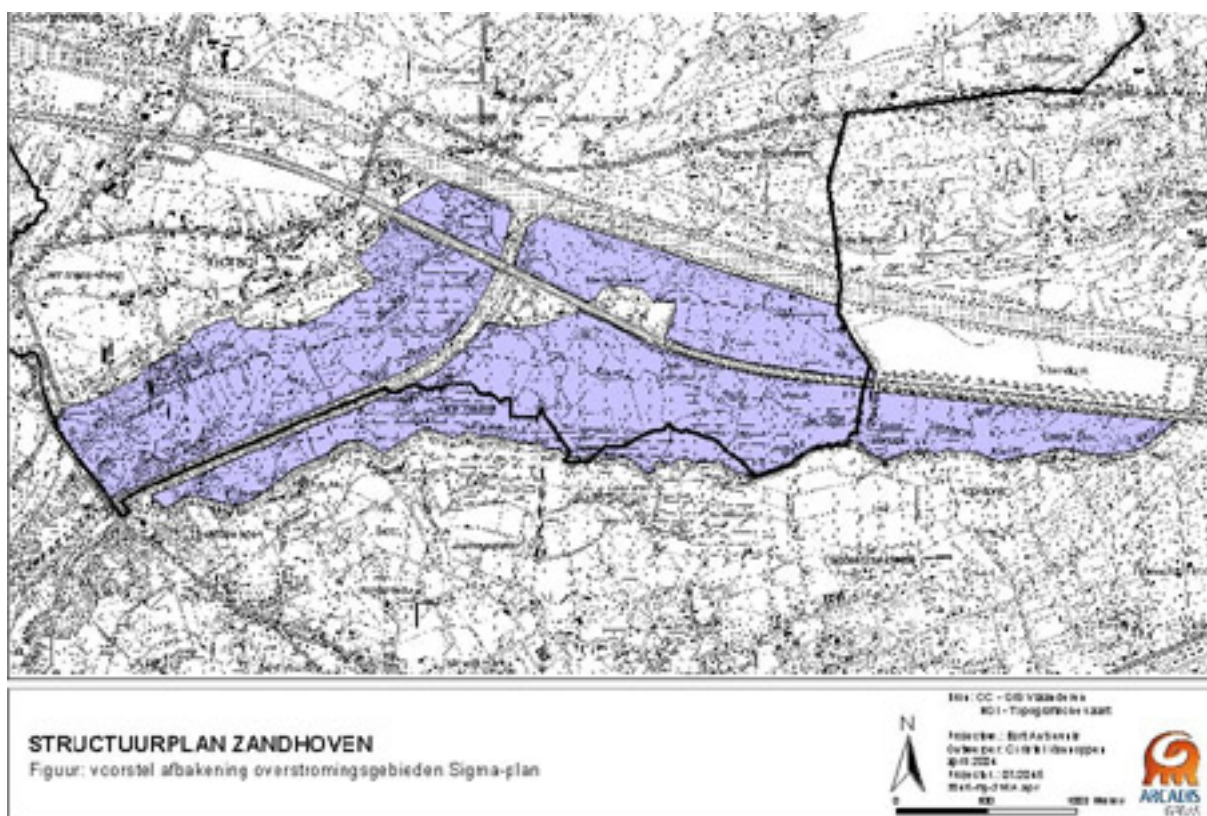
In Zandhoven overstromde volgende gebieden recent:

- vallei van Molenbeek – Kleine Beek;
- vallei van Kleine Nete – Klein Pulsebeek;
- vallei van Tappelbeek;
- Venloop (gebied tussen E313 en Albertkanaal);
- Winkelaar;
- Omgeving Antwerpsebaan – Osseweg – Bisschopenbos.

Figuur 10: Natuurlijke en recent overstromde gebieden



Figuur 11: Afbakening overstroomingsgebieden volgens Sigma-plan



Nieuw Sigmaplan

Momenteel is AWZ bezig met de opmaak van een nieuw Sigmaplan. Het Sigmaplan dateert van 1977 en heeft als doelstelling de bescherming van het Zeescheldebekken tegen overstromingen. Vandaag leven er nieuwe inzichten over hoe waterlopen beheerd moeten worden. Voor het Zeescheldebekken staat de veiligheid voorop, maar die mag niet ten koste gaan van de andere aspecten van het water (wateraanvoer, natuur, recreatie, open ruimte en cultuur). Concreet betekent dit dat harde infrastructuurprojecten waar mogelijk worden verlaten. In de plaats komen zachte ingrepen waarvan ‘meer ruimte geven aan de rivier’ een goed voorbeeld is. Dit zijn de bakens van het nieuw Sigmaplan. De actualisatie van het Sigmaplan is geen éénmalige operatie; het plan zal continu worden getoetst aan de verwachtingen en mogelijkheden. Indien nodig wordt het plan bijgestuurd.

Voor de gemeente Zandhoven heeft het Sigma plan voornamelijk tot gevolg dat er bijkomende overstroomingsgebieden op het grondgebied zullen worden afgebakend. Voor Zandhoven wordt de zone tussen het Albertkanaal, de Kleine Nete en de bebouwing van de Veerstraat (Viersel) betrokken bij dit nieuw Sigmaplan.

De gemeente Zandhoven haalt volgende beperkingen aan ten aanzien van de afgebakende overstroomingsgebieden en heeft deze overgemaakt aan de betrokken instanties:

- zone 142-16: De zone komt niet in aanmerking omdat ze deels wordt voorbehouden voor de uitbreiding van de regionale bedrijven binnen het economisch netwerk Albertkanaal (ENA), er zich een cluster van weekendverblijven in bevindt en er een aantal permanent bewoonde woningen aanwezig zijn.
- zone 142-12: Aan de linkeroever van het Netekanaal bevindt zich een afsluitstation van een ondergrondse propyleen en ethyleenleiding. Er wordt ook gevraagd om langsheen de autostrade een afstand van 100 tot 150 meter te respecteren.
- zone 142-10: Aan de rechteroever van het Netekanaal bevindt zich een afsluitstation van een ondergrondse propyleen ethyleenleiding. In het gebied ligt ook de gemeentelijke visvijver en een gebouw van de roeivereniging.



2.2.8. Traditionele landschappen en de atlas van de landschapsrelicten

Traditionele landschappen

Zandhoven behoort tot het Land van Herentals – Kasterlee (geografische streek Centrale Kempen en het Land van Nete en Aa). Volgende kenmerken zijn typerend:

- vlakke en golvende topografie met een duidelijke gerichtheid van valleien, ruggen en bewoning;
- talrijke open ruimten van sterk wisselende omvang;
- vegetatie (bossen), topografie en bebouwing zijn ruimtebegrenzend;
- kerndorpen en (rij)gehuchten maken deel uit van de open ruimte;
- verkavelingen en lintbebouwing in de beboste gebieden is soms storend maar niet ruimtebepalend;
- open veldverkavelingen en lintbebouwing zijn storende elementen maar zelden ruimtebegrenzend;
- talrijke geïsoleerde elementen (molens, torens, hoeven, kapelletjes...) met dikwijls een monumentwaarde;
- lineair groen in de valleien.

Atlas van de landschapsrelicten

De traditionele landschappen vormen de basis voor de aanduiding van de relicten van de traditionele landschappen. Deze relicten werden in opdracht van AROHM Monumenten & Landschappen gebundeld in een uitgebreide atlas. Deze atlas is een beleidsdocument dat een inventaris geeft van het landschappelijk waardevolle natuurlijke en cultuurhistorische erfgoed van het buitengebied.

In de traditionele landschappen werden relictobjecten geselecteerd op basis van de criteria herkenbaarheid, gaafheid en samenhang. Ze worden ingedeeld in relictzones, ankerplaatsen, lijnrelicten en puntrelicten.

Ankerplaatsen

Ankerplaatsen zijn de meest waardevolle landschappelijke plaatsen die bestaan uit complexen van gevarieerde erfgoedelementen die een geheel of ensemble vormen. Ze zijn uitzonderlijk inzake gaafheid of representativiteit of nemen ruimtelijk een plaats in die belangrijk is voor de zorg of het herstel van de landschappelijke omgeving.

Volgende ankerplaatsen werden aangeduid:

- (A10039) Kasteeldomeinen in de vallei van de Tappelbeek
- (A10040) Zoerselbos en Hooidonkse beemden
- (A10041) Vallei van de Kleine Wilborrebeek met kasteeldomeinen Hovorst en Boutersem
- (A10043) Domein Krabbelshoek, Lovenhoek en Krabbelshoek
- (A10076) Dal van de Kleine Nete tussen Nijlen en Grobbendonk

Relictzones

Relictzones zijn gebieden van wisselende oppervlakte waarin de landschappelijke structuren van bewoning, wegen, kavels of perceelsbeplanting van de traditionele landschappen op een herkenbare manier bewaard zijn.

Volgende relictzones werden aangeduid:

- (R10061) Vallei van de Tappelbeek-Hulstenbeek, kasteeldomeinen en bos-akkergebieden
- (R10063) Vallei van de Pulderbeek-Molenbeek, kasteeldomeinen en bos-akkercomplexen
- (R10074) Vallei van de Kleine Nete
- (R10090) Bosgebied Vorselaarse Heide, Strateneinde, Moleneinde en Vroegeinde

Lijn- en Puntrelicten

Lijnrelicten worden gevormd door lijnvormige landschapselementen die drager zijn van een cultuurhistorische betekenis. Het kunnen allerhande wegtracés zijn, dijken, militaire verdedigingslijnen en ook natuurlijke verschijnselen wanneer die het bindend element zijn tussen erfgoedwaarden of landschappelijk structurerend zijn.

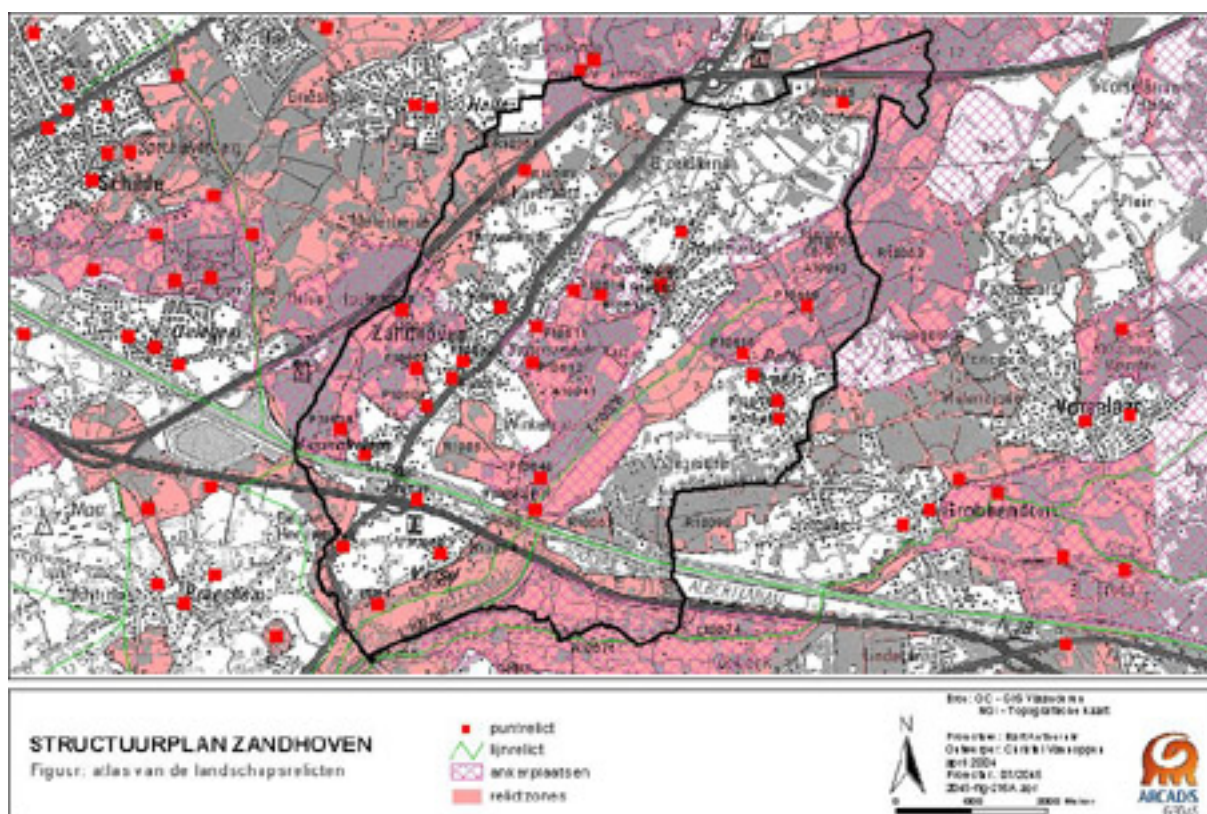
- (L10069) Molenbeek/Pulse Beek
- (L10074 en L10076) Netekanaal
- (L10083) KW – lijn: sector Albertkanaal - Lier

Puntrelicten bestaan uit afzonderlijke objecten met hun onmiddellijke omgeving. Het zijn dikwijls bouwkundige elementen met een bijzondere erfgoedwaarde, zoals monumenten. Niet alleen het bouwkundig erfgoed behoort tot deze categorie, maar ook alle bijzondere landschapselementen, zoals bv. een solitaire boom.¹⁹

Volgende puntrelicten werden aangeduid:

Bisschopshof (P10583), Windmolen Molenheide (P10584), St.-Jozefspreventorium (P10585), Hof van Lier (P10606), Bogaardehoeve (P10607), Liersebaan 2 (P10608), Gemeentehuis en vrederecht (P10609), Bergenhof (P10610), De Blokskens (P10611), Bautersemhof (P10612), Schoutvorsthoeve (P10613), Boskapel (P10614), Dorpskom Zandhoven met kerk, dekenij, pomp en huis (P10615), Driehoekhof (P10616), Kapel van O.L.V. (P10617), St.-Pieter- en Pauluskerk Pulle (P10618), Krabbelshof (P10619), Kasteel Montens (P10636), St.-Stephanuskerk (P10637), Hoeve Venstraat (P10638), Dorpsplein Pulderbos met gebouwen (P10638), Kasteel Hovorst (P10640), Kasteelmolen op de Molenbeek (P10641), Kapel van O.L.V. van Bijstand (P10642), Kapel van St.-Rochus (P10643), Kerk van Viersel (P10663), Buitenverblijf Veerstraat (P10664).

Figuur 12: Atlas van landschapsrelicten



¹⁹ Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Afdeling Monumenten en Landschappen, Nieuwe impulsen voor de landschapszorg. De landschapsatlas, baken voor een verruimd beleid, 2001.

2.3. Plannen met betrekking tot de mobiliteit

2.3.1. Provinciaal fietsroutenetwerk

De provincie Antwerpen heeft ter uitvoering van het fietsbeleid in de provincie een provinciaal fietsroutenetwerk uitgewerkt dat wordt samengesteld uit hoofdroutes, functionele fietsroutes en alternatieve functionele fietsroutes.

Voor de gemeente Zandhoven houdt dit volgende elementen in:

Hoofdroutes langs:

- Albertkanaal.

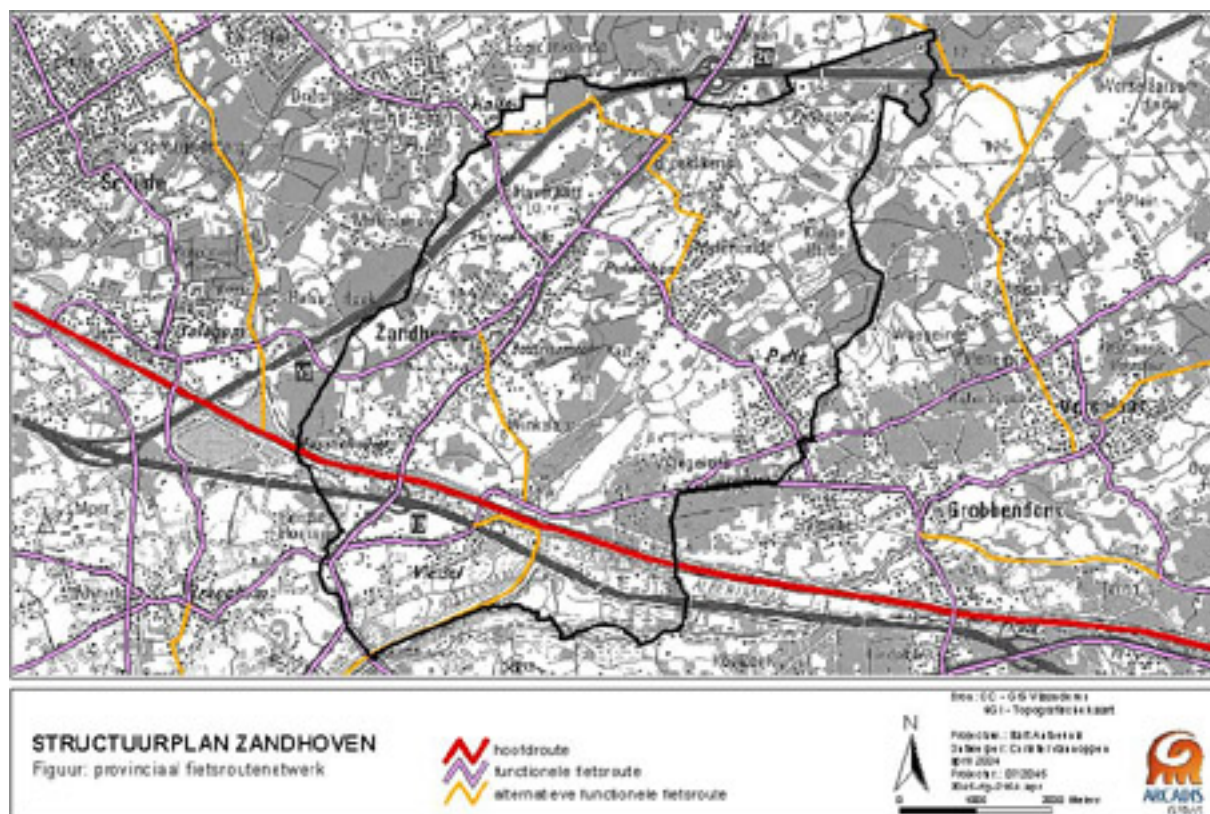
Functionele fietsroutes langs:

- N14: Liersebaan, Ringlaan, Langestraat;
- Oelegembaan;
- Hallebaan;
- Goormansstraat, Dorp, Pulsebaan, Boudewijnlaan;
- Herentalsebaan, Dennenlaan;
- Keulsebaan.

Alternatieve functionele fietsroutes langs:

- Watersportlaan, Netekanaal;
- Vierselbaan, Hofstraat;
- Molenheide, verbinding via Roosten naar N14, Hoodonck, Boshuisweg.

Figuur 13: Provinciaal fietsroutenetwerk





2.3.2. Gemeentelijk mobiliteitsplan²⁰

Een mobiliteitsplan is het resultaat van een convenant tussen de gemeente, de Vlaamse overheid (ingevuld door de Administratie Wegen en Verkeer) en de openbare vervoersmaatschappij (ingevuld door De Lijn). Het mobiliteitsplan beoogt een gemeentelijke visie met betrekking tot mobiliteit en verkeersstructuren op haar grondgebied. Ook relaties met andere gemeenten of hogere overheden worden nader bekeken. Het te volgen proces is voor geheel Vlaanderen eenduidig vastgelegd.

De moederconvenant en bijakte 1 werden door de minister ondertekend op 20 november 1997.

De opmaak van een mobiliteitsplan gebeurt in drie fasen. De eerste fase behelst een oriëntatienota met een verwerking van de bestaande plannen en studies, alsook de visies van de verschillende beleids- en belangenactoren omtrent de mobiliteitsproblematiek in de gemeente. In de tweede fase wordt in de synthesenota bijkomend onderzoek verricht en worden een aantal scenario's opgemaakt: een trendscenario en één of meerdere scenario's duurzame mobiliteit. In de derde fase stelt het beleidsplan de verschillende beleidsmaatregelen voor om het gekozen scenario duurzame mobiliteit uit te werken.

De oriëntatienota werd behandeld en conform verklaard door de provinciale auditcommissie van 18 februari 1999. De synthesenota en het beleidsplan werden op 21 juni 2001 conform verklaard, op voorwaarde van enkele aanpassingen. Deze werden in augustus 2001 uitgevoerd.

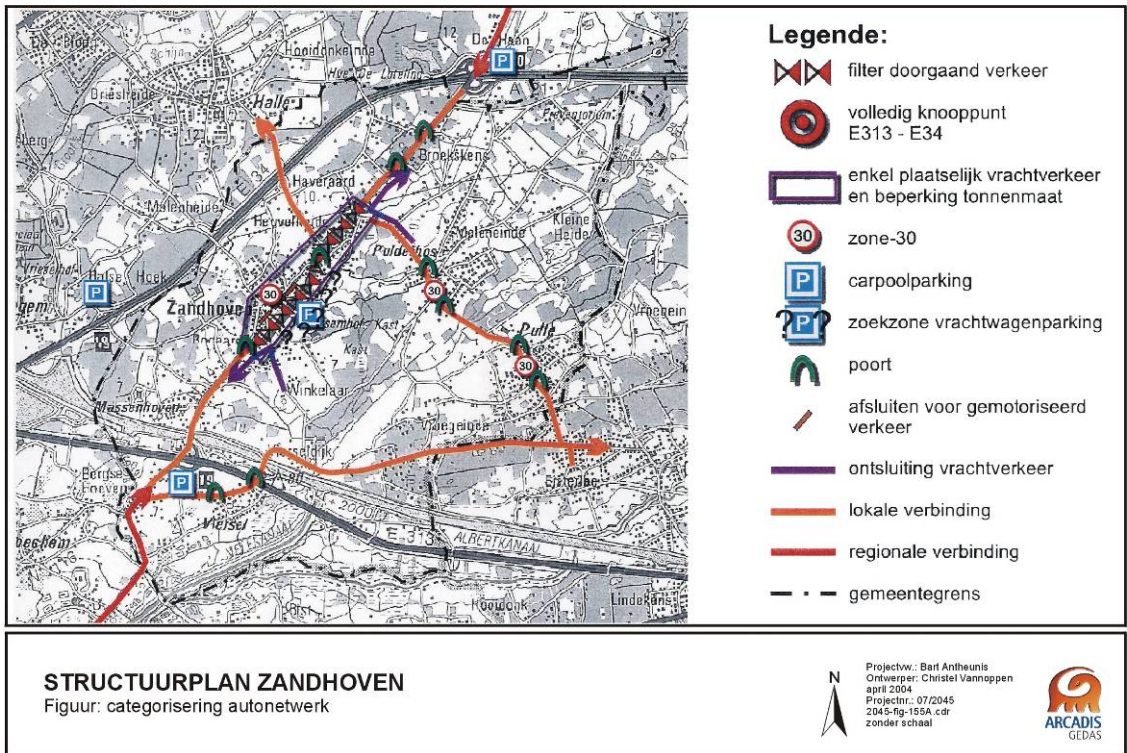
In het beleidsplan werden volgende beleidsmaatregelen – relevant voor het gemeentelijk structuurplan – vooropgesteld:

In het beleidsplan werd gekozen voor een scenario duurzame mobiliteit, waarbij uitgegaan wordt van de vervolledigen van het knooppunt E34 – E313. Dit hoort thuis in de categorisering van het RSPA waarin het stuk N14 tussen beide autosnelwegen een lokale functie heeft. Er is geen doorgaand verkeer op de N14 gewenst. Door een doelgerichte herinrichting wordt het verkeer op de N14 naar een lokaal niveau teruggebracht. Het openbaar vervoer wordt niet gehinderd in doorgang of vlotheid. Doorgaand vrachtverkeer wordt geweerd.

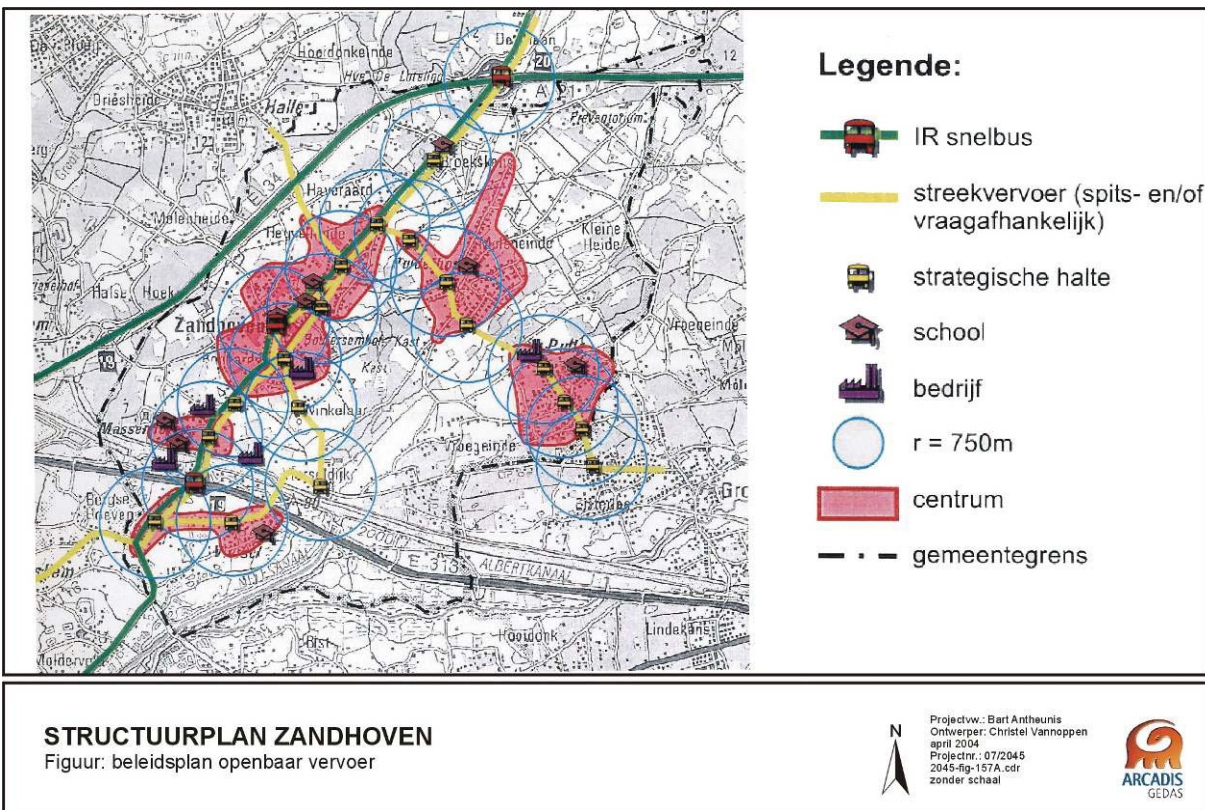
- verkeersfilter op de N14 (geen doorgaand vrachtverkeer);
- afbakening van verblijfsgebieden, met als doel de leefbaarheid te verhogen door een kwalitatief ingericht openbaar domein en het doorgaand verkeer terug te dringen door de doorlooptijd te verhogen (Zandhoven, Pulderbos, Pulle);
- in de centrumstraten wordt een sturend beleid gevoerd naar parkeren; parkeren van vrachtwagens in woonwijken wordt tegengegaan, er worden parkeerlocaties onderzocht langsheen of in de buurt van de N14; carpoolparkings aan de op- en afritten van de E313 en E34, gekoppeld aan een halte van het openbaar vervoer;
- de verschillende kernen worden een gewaarborgde basismobiliteit geboden door ontsluitend streekvervoer; op de N14 wordt, waar mogelijk, een vrije busbaan gecreëerd om een zo vlot mogelijke afwikkeling van het openbaar vervoer te verkrijgen;
- er worden een aantal voorstellen gedaan om het fietsnetwerk te optimaliseren. Het recreatief netwerk is voor Zandhoven van groot belang omdat een groot deel van de rol die Zandhoven in de Kempen vervult hiermee gepaard gaat.

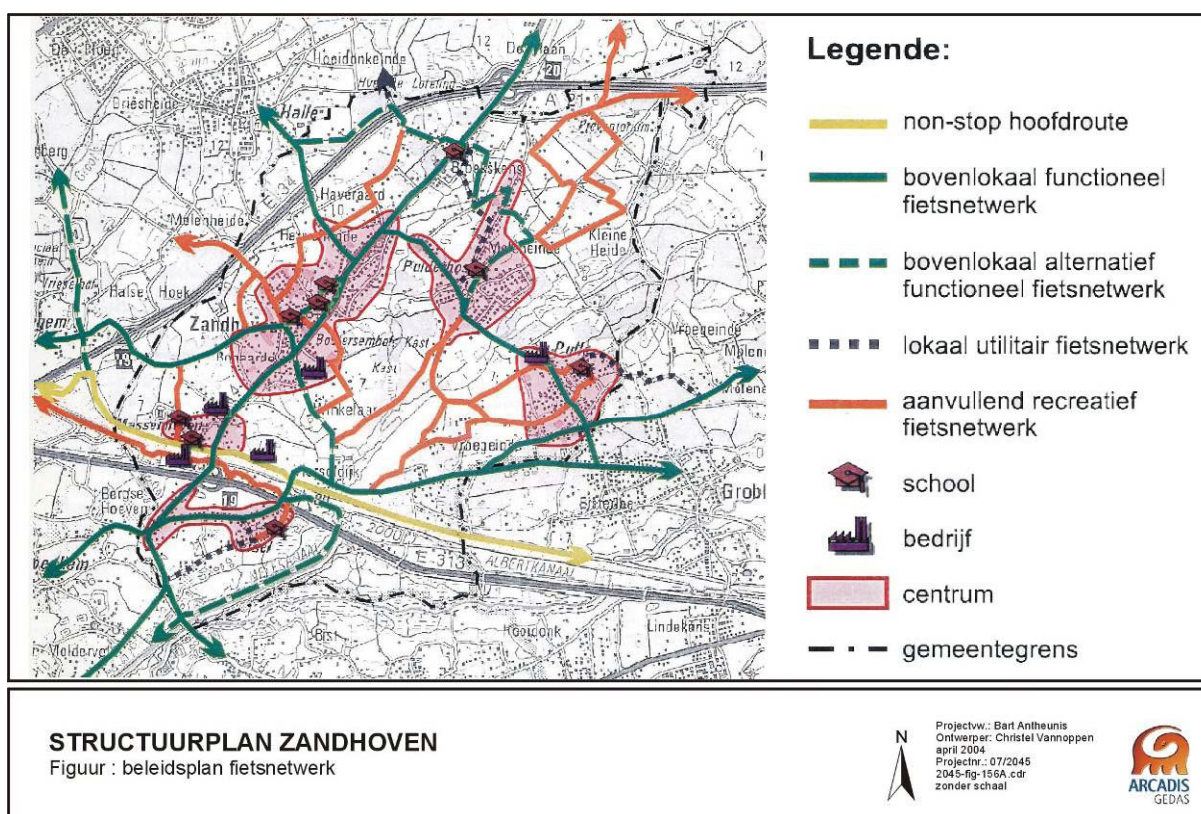
²⁰ Gedas, Mobiliteitsplan Zandhoven, beleidsplan, augustus 2001.

Figuur 14: Mobiliteitsplan: beleidsplan categorisering wegen



Figuur 15: Mobiliteitsplan: beleidsplan openbaar vervoer



Figuur 16: Mobiliteitsplan: beleidsplan fietsnetwerk


2.3.3. Herinrichting van de N14 tussen N116 te Broechem en A21 te Zoersel

Doel van de studie is de herinrichting van de N14 tussen de N116 te Broechem en de A21 te Zoersel. De startnota (planningscontext, bestaande situatie, knelpunten, aanzet tot concept) en wordt opgemaakt door ARCADIS Gedas in opdracht van AWV.

Volgende concepten werden voorgesteld:

- inrichting als lokale weg met bijhorende snelheidsregimes;
- maximaal verminderen van het aantal kruispunten en herinrichting van de overblijvende kruispunten;
- reduceren van het aantal rijstroken tot 1 rijstrook in beide richtingen;
- verbetering van de doorstroming van het openbaar vervoer;
- behoud en verbetering van de vrij liggende fietspaden;
- aanleg carpoolparkings ter hoogte van de complexen 'Massenhoven' (E313) en 'Zoersel' (E34);
- zone zuid – Lammerenberg: wordt behandeld in het streefbeeld N14 (Provincie Antwerpen);
- zone Zandhoven-Massenhoven: verbeteren ontsluiting bedrijventerreinen; beveiligen ontsluiting handels- en horecazaken; verbeteren van de leefbaarheid en woonkwaliteit (omleiden doorgaand zwaar verkeer, verbeteren overstekbaarheid...); behoud van zichten op de open ruimten;
- zone noord – Domein van Hooidonck: beveiliging schoolomgeving VTI en toegang Domein Hooidonck; verhogen verkeersveiligheid knooppunt E34-N14.

Uit de startnota blijkt dat er zonewijzigingen zullen plaatsvinden, wat de opmaak van BPA's of RUP's tot gevolg zal hebben, ondermeer:

- herinrichten van het op- en afrittencomplex E313 met N14;
- carpoolparking ter hoogte van de E313;
- eventuele verhoging van de brug N14 over het Albertkanaal;
- door te voeren onteigeningen ter hoogte van aan te leggen rotonden.



2.3.4. Streefbeeld N14 ten zuiden van de E313

Door Langzaam Verkeer wordt, in opdracht van de Provincie Antwerpen, een streefbeeld opgesteld voor de N14 ten zuiden van de E313. Dit gedeelte van de N14 werd geselecteerd als drager van het provinciale netwerk. De streefbeeldstudie 'drager van stedelijk netwerk Lier-Aarschot' (eindrapport april 2004) werd goedgekeurd door de bestendige deputatie op 6 mei 2004 met selectie N14 als secundaire I+

Ter verfijning van de concepten uit de startnota werden bijkomende stedenbouwkundige ontwerpen opgemaakt o.m. voor Lammerenberg in Zandhoven. Naast het stedenbouwkundig ontwerp voor de doortocht op de N14 zal ook een haalbaarheidsonderzoek naar een beperkte omleiding worden uitgevoerd. De auditor ondersteunt in zijn verslag (PAC 15 mei 2004) het standpunt van de bestendige deputatie om de omleidingsweg Lammerenweg te verdedigen.

De gemeente Zandhoven neemt volgend standpunt in:

- geen omleidingsweg ter hoogte van Lammerenberg (= verdere versnippering open ruimte van Viersel), maar wel een doortochtherinrichting;
- een betere ontwikkeling van het knooppunt N14 – E313 met bijzondere aandacht voor de ontsluiting van de bedrijven langs Zagerijstraat en de ontsluiting van het woonlint langs Venstraat.

2.4. Economisch Netwerk Albertkanaal

Het regeerakkoord van juli 1999 stelde een versnelde uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voorop. De procesmatige nadere uitwerking van het Economisch Netwerk Albertkanaal is één van de instrumenten om het aanbodbeleid op vlak van de afbakening van ca. 7000 ha bijkomende bedrijventerreinen in geheel Vlaanderen te realiseren. In september 2001 vertrouwde de Minister de opdracht tot nadere uitwerking van het ENA toe aan de Tijdelijke Vereniging Iris consulting – Buck Consultants International – WES. Het plannings- en overlegproces werd afgerond in september 2003 en door de Vlaamse regering goedgekeurd op 23 april 2004.

Elementen van belang voor Zandhoven:

Gewenste ruimtelijke structuur en ontwikkelingsperspectieven

Bedrijvenstrip Massenhoven: de rol van de bedrijvenstrip binnen het ENA is relatief beperkt. Het dient een geïsoleerd middelgroot bedrijventerrein in functie van watergebonden bedrijvigheid te zijn en te blijven. De bedrijvenstrip van Massenhoven wordt omwille van de nog uit te geven, reeds bestemde oppervlakte bedrijventerrein op korte termijn als dringend aanbodbeleid voor bedrijvigheid gezien binnen het Antwerps Poortgebied. Een randvoorwaarde voor de inname van het gebied is een verbeterde ontsluiting van het bedrijventerrein naar het hoofdwegennet. Een aanpassing van het verkeerscomplex is een noodzaak.

Bedrijvenstrip Grobbendonk: de strip is een verzameling van grootschalige bedrijvigheid van hoogwaardig watergerelateerde bedrijven met zichtlocaties vanaf de E313. Deze locaties worden als uniek binnen het ENA aangeduid. Ondersteunende activiteiten voor watergebonden bedrijven dienen mogelijk te zijn. In deze zone kan nog een grote oppervlakte voor watergebonden bedrijvigheid ontwikkeld worden.

Concrete acties en maatregelen

Inbreiding Massenhoven (Ranst): het bestemd bedrijventerrein heeft een oppervlakte van ca. 30 ha. Het bedrijventerrein werd recent via gewestplanwijziging omgezet naar regionaal bedrijventerrein. Het is momenteel nog niet uitgegeven omwille van een slechte ontsluiting. Dit terrein dient ontsloten te worden naar het verkeerscomplex van Massenhoven E313. Een bundeling van de ontsluitingsweg met de E313 vormt het uitgangspunt. Het terrein kan als gemengd regionaal bedrijventerrein ontwikkeld worden en kan de ruimtebehoefte in het Antwerps Poortgebied op korte termijn opvangen.



Beverdonk (Grobendonk): 68 ha watergerelateerd bedrijventerrein met zichtlocaties naar de E313 worden hier ontwikkeld op het opgespoten terrein. Er dient een visuele buffering voorzien te worden naar het westelijk open ruimtegebied.

Bijkomend bedrijventerrein Zwaaiikom: het terrein bevindt zich ten noorden van het Albertkanaal ter hoogte van de zwaaiikom te Ranst. De ontsluiting kan worden voorzien naar het verkeerscomplex van Oelegem. Het terrein dient als watergebonden te worden ontwikkeld. Het terrein dient te worden beperkt tot het deel aansluitend bij de E34. Gezien de nabijheid van het habitatrictlijngebied zal een passende beoordeling noodzakelijk zijn. De ontwikkelingsbeperkingen kunnen leiden tot een beperkte nuttige oppervlakte bijkomend bedrijventerrein.

Advies van de gemeente

- De gemeente Zandhoven verzet zich tegen de voorziene ontsluitingsweg ten voordele van het niet-uitgeruste bedrijventerrein van Ranst. De gemeente ziet de Tappelbeek als een duidelijke grens voor de ontwikkeling van bedrijven ter hoogte van Massenhoven.
- In de deelgemeente Massenhoven werd er ook een strook aangeduid als tijdelijk niet – realiseerbare terreinen wegens eigendomsstructuur. Het is de bedoeling van de gemeente Zandhoven deze zone aan te wenden voor de inrichting van een KMO – zone voor de oprichting van nieuwe en te herlokalisieren bedrijven uit de gemeente.
- De gemeente verzet zich tegen de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein rond de zwaaiikom van Oelegem omwille van volgende redenen:
 - aantasting van het habitatrictlijngebied
 - de gemeente wenst in het ruimer gebied bijkomende lokale recreatieve structuur in te planten en kreeg hiervoor negatief advies. De gemeente acht het niet meer dan logisch dat een hoogdynamische ontwikkeling zoals een regionaal bedrijventerrein in dit waardevol gebied negatief beoordeeld wordt.
 - tevens verzet de gemeente zich omwille van de verkeersproblematiek. Zolang het knooppunt E313-E34 niet vervolledigd is zal de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein voor bijkomende verkeersoverlast zorgen in de dorpskern van Zandhoven en Massenhoven. Gevreesd wordt voor het feit dat door eenzijdige maatregelen van hogere overheden een overbelasting van de N14 zal bekomen worden zoals dit nu reeds het geval is voor het gedeelte van de N14 van Lier naar de E313.



3. UITVOERINGSPLANNEN

3.1. Gewestplan

Kaart 5: Gewestplan gemeente Zandhoven

Aangezien de gewestplannen werden opgemaakt voor de fusie in 1977 en de voormalige gemeenten onder andere 'gewesten' ressorteerden, valt de fusiegemeente Zandhoven thans onder twee verschillende gewestplannen.

De deelgemeenten Pulderbos, Pulle en Zandhoven vielen onder het gewestplan Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977), Massenhoven en Viersel vielen onder het gewestplan Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976). Bij MB van 14 oktober 1992 werd Massenhoven en Viersel ondergebracht bij het gewestplan Turnhout.

Woongebieden

Bij de opmaak van de gewestplannen werden er ruime ontwikkelingsmogelijkheden voorzien voor de toenmalige bestaande woonzones. Vooreerst werd de bestaande bebouwing opgenomen in het woongebied. Bovendien werden grote aanpalende delen voorbehouden voor nieuwe bebouwing. Belangrijke delen van deze gebieden zijn reeds verkaveld.

De vijf dorpskernen van Zandhoven zijn ingekleurd als woongebieden. Pulderbos is gedeeltelijk aangeduid als woongebied met culturele, historische of esthetische waarde. De lintvormige uitlopers van Pulderbos en Viersel zijn ingekleurd als woongebied met landelijk karakter, evenals een zone in het noordoosten, tussen het Albertkanaal en de E313 en langs de Dennenlaan aan de grens met Grobbendonk.

Er zijn twee woonparken aanwezig in de gemeente: een woonpark in het noorden van de gemeente, nabij de N14 en gelegen tussen natuurgebieden, en een woonpark in het zuidoosten, langs het Albertkanaal en eveneens nabij een natuurgebied.

Woonuitbreidingsgebieden situeren zich enkel aansluitend op de kern van Pulle en Viersel. In Pulle zijn 3 woonuitbreidingsgebieden voorzien, één hiervan (Slangenbos) is volledig ingevuld. In Viersel is één woonuitbreidingsgebied voorzien, dit gebied is voor de helft ingevuld.

Ambachtelijke zones en industriegebieden

Over het ganse grondgebied van de gemeente zijn er een aantal kleine zones voor ambachtelijke bedrijven en KMO's (22 ha) verspreid in de nabijheid van de woonkernen.

Ter hoogte van Massenhoven zijn er twee industriezones (25 ha) langs het Albertkanaal: een zone voor milieubelastende industrieën tegenover de kern Massenhoven aan de zuidzijde van het kanaal, en een industriegebied ten oosten van Massenhoven aan de noordzijde van het kanaal.

Al deze zones zijn zo goed als volledig volgebouwd.

Recreatiezones

Diverse recreatiezones zijn voorzien op het gewestplan. Het gaat om kleine zones bestemd voor zowel dag- als verblijfsrecreatie. Zones voor dagrecreatie zijn vooral terug te vinden in de nabijheid van kernen, terwijl zones voor verblijfsrecreatie zich concentreren langs het Albertkanaal en nabij groengebieden.



Natuur-, bos-, en parkgebieden

Het grote Binnenbos - geconcentreerd rond Molenbeek - werd beschermd door de bestemming van natuurreservaat- en natuurgebied. Zandhoven is verder nog rijk aan natuurgebieden. De grotere gebieden komen voor in het oosten aan de grens met Vorselaar (Krabbels), in het noorden om en rond domein Hooidonk (vele doch versnipperde natuurgebieden) en ten westen van Zandhoven. Daarnaast komen er nog verschillende kleinere natuurgebiedjes voor. Alle natuurgebieden van het gewestplan Turnhout worden omgeven door landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Verder beschikt Zandhoven over een zestal parkgebieden, waarvan vijf in het open ruimtegebied (meestal aansluitend bij natuur- of bosgebieden) en één in de kern van Zandhoven.

De grotere bosgebieden komen voor in het uiterste noorden aan de gemeentegrens met Malle (waar het bos verder loopt), verder naar het zuiden langs de grens met Vorselaar (aansluitend bij hetzelfde grote bosgebied) en vervolgens ten westen van natuurgebied Krabbels. Andere bosgebieden bevinden zich ten zuiden van Pulle, ten westen van Massenhoven aan de grens met Ranst en in de nabijheid van het Albertkanaal (ook dit maakt deel uit van een groter geheel). Daarnaast komen er nog verschillende kleinere bosgebiedjes voor.

Bufferzones zijn terug te vinden rond het industrieterrein, gelegen tussen het Albertkanaal en de E313, en de binnengebieden van de op- en afritten.

Vele gebieden die op het gewestplan als natuur-, bos-, en parkgebied zijn aangeduid, zijn in gebruik door de landbouwsector.

Agrarisch gebied

Veruit de grootste bodembestemming wordt gevormd door de agrarische gebieden. Opvallend is dat grote delen van het agrarisch gebied als landschappelijk waardevol zijn aangeduid (doch enkel op het gewestplan Turnhout).

Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen

Er zijn heel wat zones voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut aangeduid in het gewestplan op het gemeentelijk grondgebied (rusthuis, revalidatiecentrum...). Langs het Netekanaal is een brede strook als overstromingsgebied voorzien.

Ontginningsgebieden

Er zijn twee ontginningsgebied ingetekend op het grondgebied van de gemeente, beiden gelegen tussen het Albertkanaal en Zandhoven centrum en met nabestemming recreatie. Het gebied ten westen van de N14 werd gerealiseerd en is later opgenomen in het BPA Begijnenbos. Het andere deel wordt door Natuurlijke rijkdommen in reserve gehouden, maar zal vermoedelijk niet worden ontgonnen (momenteel gebruikt als landbouwgebied).

Waterwingebied

In het zuidoosten van de gemeente is aansluitend bij een groter gebied in de buurgemeente Grobbendonk, een waterwingebied ingetekend. De waterwinning zelf gebeurt op het grondgebied van de buurgemeente.

Gewestplanwijzigingen met invloed op de gemeente Zandhoven:

- aardgasleiding: Kruibeke-Ham – BVR 19/09/1995;
- infrastructuur + aardgasleiding Kruibeke-Ham + militaire domeinen – BVR 06/05/1997;
- regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter te Ranst-Broechem – BVR 28/10/1998.

3.2. Gemeentelijke Plannen van Aanleg

3.2.1. Algemeen plan van aanleg

Voor de fusie beschikten de drie deelgemeenten Zandhoven, Pulle en Massenhoven over een APA. Deze drie APA 's werden allen in herziening gesteld. Na de fusie werd besloten dat het opstellen van een APA voor de gehele fusiegemeente heel veel tijd in beslag zou nemen. Bijkomend had de gemeente Zandhoven het probleem dat zij op de grens van twee gewestplannen viel, namelijk Turnhout en Mechelen. Hierdoor werd in de gemeenteraad van 14 september 1978 besloten om de gewestplannen als APA te laten dienen.

- APA Zandhoven, goedgekeurd bij KB op 11/03/1975.
- APA Pulle, goedgekeurd bij KB op 16/10/1954.
- APA Massenhoven, goedgekeurd bij KB op 23/11/54.

3.2.2. Goedgekeurde Bijzondere plannen van aanleg

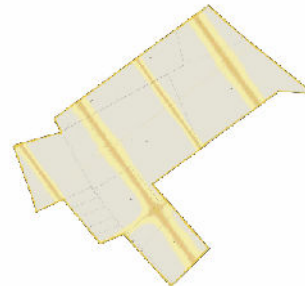
De gemeente Zandhoven beschikt momenteel over 22 goedgekeurde BPA's. Hieronder wordt kort toegelicht wat de inhoud is van deze bestemmingsplannen en de stand van zaken.

Kaart 6: Situering van de goedgekeurde BPA's

BPA De Stevens nr. 1 – Zandhoven

Goedgekeurd bij KB 12/04/71. Het BPA werd opgemaakt voor de realisatie van een 100-tal bouwpercelen voor volkswoningbouw.

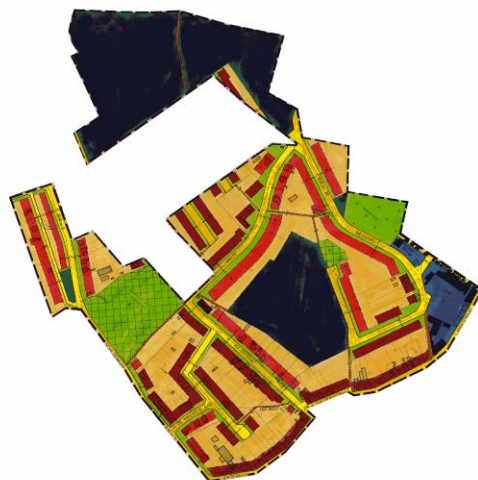
In het BPA zijn nog 22 percelen niet ingenomen, één straat werd nog niet aangelegd.



BPA De Stevens nr. 2A – Zandhoven

Goedgekeurd bij KB 03/06/75 en gedeeltelijk gewijzigd door MB 02/05/89. Het gaat om een detaillering van het gewestplan (woongebied, gebied voor dagrecreatie en natuurgebied).

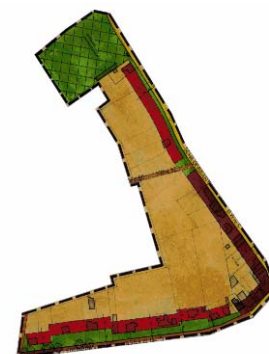
In dit BPA zijn nog vrijliggende percelen langs de Henri De Meesterlaan, Veldstraat, Het Veld, Beggard en ontworpen straat (40 a 50 bouwpercelen).



BPA De Stevens nr. 2B – Zandhoven

Goedgekeurd bij KB 13/06/74 en laatste wijziging door MB 05/11/2003. Het gaat om een detaillering van het gewestplan (woongebied).

In het BPA zijn langsheen de Schildebaan nog een tiental percelen niet gerealiseerd.



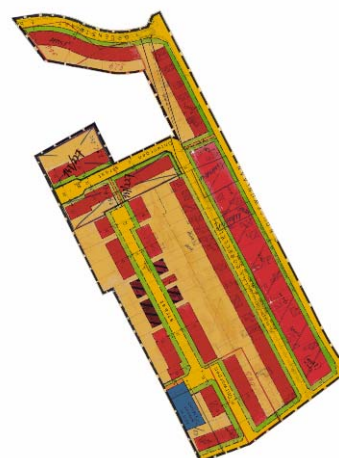
BPA Bogaerde Velden nr. 4 – Zandhoven

Goedgekeurd bij KB 03/06/75. Het BPA omvat een detaillering van het gewestplan (woonzone): plaatsen voor groen, recreatie en verschillende bebouwingvormen (gegroepeerde, gekoppelde en vrijstaande bebouwing). Nog 60 percelen zijn mogelijk in te vullen (zie ook verkaveling Bogaerde Velden), maar hiervoor dient de socio-culturele zaal geherlokaliseerd te worden en moeten ter ontsluiting van een aantal percelen nog straten aangelegd worden.

niet beschikbaar

BPA Kerkeveld nr. 1 – Pulle

Goedgekeurd bij KB 13/02/75. Het BPA omvat een detaillering van het gewestplan (woonzone); één straat die ongeveer 38 percelen zou kunnen ontsluiten dient nog te worden aangelegd; verder zijn er nog 6 percelen vrij van bebouwing.



BPA Dorp West – Massenhoven

Goedgekeurd bij KB 25/03/75. Het BPA omvat een detaillering van het gewestplan (woonzone). Het BPA werd volledig gerealiseerd.

Het BPA werd onlangs (dd. 5 april 2005) in herziening gesteld om een deel van de zone voor openbaar nut om te zetten in een zone voor volkswoningbouw voor de realisatie van seniorenwoningen.



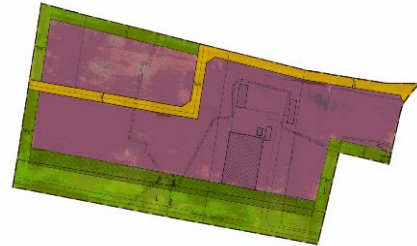
BPA Ambachtelijke Zone – Pulle

Goedgekeurd bij KB 18/05/72. Het BPA omvat een detaillering van het gewestplan (KMO en ambachtelijke zone) en werd volledig gerealiseerd. Het gedeelte van het BPA dat gelegen is in de zone voor landschappelijk waardevol agrarisch gebied werd niet weerhouden.



BPA Ambachtelijke zone Massenhoven – Massenhoven

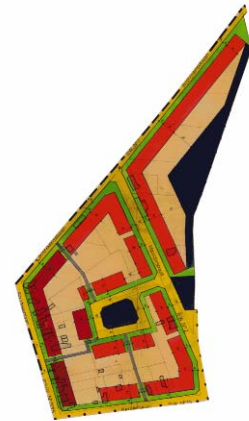
Goedgekeurd bij MB 17/07/81 en gewijzigd door MB 29/07/86. Het gaat om een verfijning van het gewestplan: omzetten van zone voor milieubelastende industrie naar zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO en het aanbrengen van buffers. Op één perceel na volledig gerealiseerd.



BPA 13: Molenstraat – Pulle

Goedgekeurd bij MB 12/03/84. Het BPA omvat de invulling van een woonuitbreidingsgebied (gewestplan): gekoppelde en vrijstaande bebouwing, groene ruimte. Momenteel zijn er nog 12 percelen niet bebouwd, een straatgedeelte zou nog 15 bijkomende percelen kunnen ontsluiten.

Het BPA werd onlangs (dd. 22 maart 2003) in herziening gesteld om het binnengebied te kunnen ontwikkelen aan een hogere dichtheid.



BPA Voetbalstraat – Zandhoven

Goedgekeurd bij MB 14/05/84. Het BPA omvat een beperkte wijziging van het gewestplan (uitbreiding recreatiezone ten koste van natuurgebied). Volledig gerealiseerd.



BPA Ambachtelijke zone Winkelaar – Zandhoven

Goedgekeurd bij MB 15/05/87. Het gaat om een bestemmingswijziging van landbouwgebied naar ambachtelijke zone. Er werden nog twee percelen niet ingevuld (vnl. opgenomen in de bestaande toestand).



BPA 3 en 4: Schriekvelden – Zandhoven

Goedgekeurd bij KB 05/05/75 en gewijzigd door MB 06/04/94. Het gaat om een detaillering van het woongebied (gewestplan), gedeeltelijk ter realisatie van volkswoningbouw. Er zijn nog 59 percelen vrij, 10 percelen kunnen bijkomend ontsloten worden door een nieuwe straat.



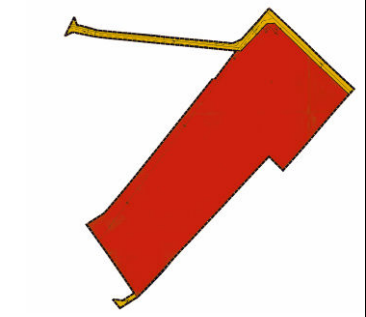
BPA Meuleheivelden – Pulderbos

Goedgekeurd bij MB 11/05/89. Het BPA betreft een bestemmingswijziging van woonzone/agrarisch gebied naar zone voor openbaar groen. Volledig gerealiseerd.



BPA Mastenbaan – Pulderbos

Goedgekeurd bij MB 10/10/90. Het gaat om een bestemmingswijziging: uitbreiding zone voor dagrecreatie en groene ruimte (gewestplan voorziet landbouwgebied over een zeer smalle strook). Volledig gerealiseerd.





BPA Nieuwe Begraafplaats – Massenhoven

Goedgekeurd bij MB 24/10/90. Het BPA omvat een gewestplanwijziging in van agrarisch gebied naar zone voor openbaar nut voor de realisatie van een begraafplaats te Massenhoven.



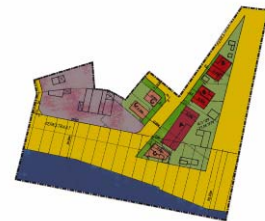
BPA De Hoven – Zandhoven

Goedgekeurd bij MB 27/01/93. Het gaat om een detaillering van het gewestplan (woonzone): openbare bebouwing met publieke bestemming, ambachtelijke zone, woningen en binnenplaatsen en tuinen. Op drie percelen na, volledig ingevuld.



BPA Het Dorp – Massenhoven

Laatste wijziging bij MB 11/02/94. Het BPA betreft een detaillering van het gewestplan (woonzone). Volledig gerealiseerd.



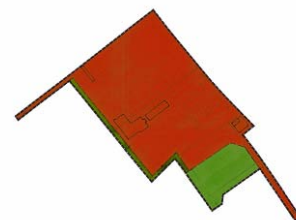
BPA Disselbraak – Zandhoven

Goedgekeurd bij MB 29/04/94. Het gaat om een detaillering van het gewestplan (woonzone). 7 percelen werden tot op heden niet bebouwd.



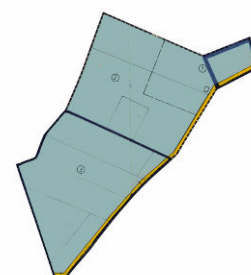
BPA Meuleveld – Pulderbos

Goedgekeurd bij MB 29/04/94. Het BPA betreft een beperkte bestemmingswijziging: uitbreiding zone voor dagrecreatie en groene ruimte (gewestplan voorziet landbouwgebied over een zeer smalle strook). Volledig gerealiseerd.



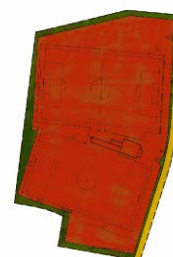
BPA Begijnenbos – Zandhoven

Goedgekeurd bij MB 10/05/95. Het BPA heeft als doel een bestemmingswijziging van ontginningszone en (beperkt deel) natuurgebied naar zone voor openbaar nut: containerpark, gemeentelijke magazijnen en sportterreinen, verkeerspark en parkeerruimte. Volledig gerealiseerd.



BPA Sportvelden Massenhoven – Massenhoven

Goedgekeurd bij MB 01/04/98. Het gaat om een bestemmingswijziging van landbouwgebied naar een zone voor dagrecreatie (voetbalvelden) met een bufferzone. Volledig gerealiseerd.



BPA Bruyneel – Zandhoven

Goedgekeurd bij MB 23/03/00. Het gaat om een bestemmingswijziging van woonzone naar gemeenschapsvoorziening, om het parkachtige karakter rond het kasteel te kunnen behouden.



3.2.3. Plannen in opmaak

Er is een principiële beslissing genomen door de gemeenteraad van Zandhoven die aanleiding geeft tot de opmaak of het in herziening stellen van enkele BPA's. Dit omdat bestaande oudere BPA's niet meer voldoen aan de huidige stedenbouwkundige inzichten (vb. toelaten van meergezinswoningen), omdat de gemeente wenst tegemoet te komen aan een aantal sectorale behoeften (recreatie, bedrijven, wonen...) en naar aanleiding van de omzendbrieven met betrekking tot de zonevreemde bedrijven en zonevreemde terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten. De verschillende BPA's worden hieronder opgelijst:

BPA Uitbreiding sportvelden Torenstraat - Pulle:

Het betreft de omvorming van agrarisch gebied naar dagrecreatie ter uitbreiding van de bestaande sportvelden. Het BPA zal geïntegreerd worden in het sectoraal BPA zonevreemde recreatie.

Herziening en uitbreiding BPA Begijnenbos – Zandhoven:

Het betreft de uitbreiding van het BPA Begijnenbos om de socio-culturele zaal te herlokaliseren.

Herziening BPA Ambachtelijke zone Pulle:

Het betreft de uitbreiding van de KMO-zone Boudewijnlaan zoals voorzien in het oorspronkelijk BPA zoals goedgekeurd door het KB van 18/05/72. Het BPA zal geïntegreerd worden in het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven.



BPA oprittencomplex Massenhoven:

Het betreft de aanleg van een carpoolparking op het kruispunt N14 – E313.

Sectoraal BPA - Zonevremde bedrijven:

Het Sectoraal BPA met betrekking tot de zonevremde bedrijven in de gemeente wordt momenteel opgemaakt door IGEAN. Er werd een uitgebreide inventaris opgemaakt en de zonevremde bedrijven werden naar hun ligging afgewogen ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de omgeving waarin ze gelegen zijn. Dit leidde tot een indeling van de zonevremde bedrijven in 6 ontwikkelingscategorieën.

Sectoraal BPA – Sport- & Jeugdterreinen:

Het Sectoraal BPA met betrekking tot de zonevremde sport- & jeugdterreinen in de gemeente wordt momenteel opgemaakt door IGEAN. Er werd een uitgebreide inventaris opgemaakt. De terreinen worden op het moment afgewogen ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de omgeving waarin ze gelegen zijn.

(P)RUP Kleinhandelsconcentratie N74 - Zandhoven

De oorspronkelijk voorziene BPA's Heikant, omvorming van een KMO-zone naar winkelzone, en Liersebaan, uitbreiding van KMO en dienstverlenende bedrijven worden, omwille van de provinciale selectie als kleinhandelslint type III en de bindende bepaling van de provincie om voor deze kleinhandelslinten een uitvoeringsplan op te maken, opgemaakt als een (P)RUP. Voor de afhandeling van dit RUP zal er een totale visie van de kleinhandel langs de N14 dienen opgemaakt te worden. De startnota werd afgewerkt.

BPA KMO-zone 't Veer

De gemeente wenst met dit BPA de zonevremde toestand van het transportbedrijf ten aanzien van het gewestplan in orde te maken. De zonering voor bedrijvigheid op het gewestplan is in het verleden ten oosten van het bedrijfsperceel vastgelegd waardoor het zonevremd kwam te liggen. De gemeente wenst met dit BPA deze situatie recht te zetten. Tegelijkertijd wenst de gemeente aan het bestaande bedrijf vanwege zijn historische ontwikkeling op deze locatie en vanwege zijn geringe belasting op de omgeving een beperkte ontwikkeling te geven. Door rechtzetting van de zonering wordt de zone vergroot en dit is tegelijk de uitbreidingsmogelijkheid die het bedrijf krijgt. De plenaire vergadering had plaats op 8 maart 2005.

Herziening BPA De Stevens 2A

Het betreft een herziening van BPA De Stevens 2A dat werd goedgekeurd bij KB op 3 juni 1975 en gedeeltelijk gewijzigd door MB op 2 mei 1989.

Herziening BPA De Stevens 2B

Het betreft een herziening van BPA De Stevens 2B dat werd goedgekeurd op 13 juni 1974.

Herziening BPA Schriekvelden

Het betreft een herziening van BPA de Schriekvelden dat werd goedgekeurd op 5 mei 2005 en werd gewijzigd bij MB 6 april 1994.



4. BELEIDSONDERSTEUNENDE MAATREGELEN

4.1. Beschermd landschappen, monumenten en dorpsgezichten²¹

Kaart 7: Beschermd landschappen, monumenten en dorpsgezichten

Volgende monumenten, landschappen en dorpsgezichten in Zandhoven zijn beschermd:

	Naam en plaats	Aard	klasseringsdatum
1	Sint-Amelbergakerk, dekenij, huis Sint-Christoffel, pomp op dorpsplein, dorpsplein en omgeving, Langestraat.	Monument en landschap	KB 6 juli 1976
2	Zoerselbos	Landschap	KB 22 januari 1981 MB 21 november 1985
3	Pastorie, Zwarte Arend, Gemeentehuis en omgeving, Dorp 11, 13 en 42 (Pulderbos)	Monument, landschap en dorpsgezicht.	KB 13 januari 1976 BVE 27 oktober 1982
4	Bergmolen en omgeving, Molenheide 63 (Pulderbos).	Monument en landschap	KB 14 oktober 1976
5	Sint-Pieter en Sint-Pauluskerk, Torenstraat 1 (Pulle)	Monument	KB 12 april 1974
6	Sint-Willebrorduskerk, Beemdstraat (Viersel)	Monument	KB 30 mei 1936
7	Domein 'Hovorst', Hofstraat 4 (Viersel)	Dorpsgezicht	KB 19 december 1980
8	Boutersemhof en omgeving, Boutersemdreef 13, 14, 15 (Zandhoven)	Monument en dorpsgezicht	MB 22 april 1993
9	De Blokskens, Driehoekstraat 40 (Zandhoven)	Monument	MB 22 april 1993
10	Schoutvorsthoeve, Driehoekstraat 104 (Zandhoven)	Monument	MB 22 april 1993
11	Hof van Liere en omgeving, Hofeinde 3 (Zandhoven)	Monument en dorpsgezicht	MB 22 april 1993
12	Herenhuis, Liersebaan 2 (Zandhoven)	Monument	MB 22 april 1993
13	Gemeentehuis en Vredegerecht, Liersebaan 12 (Zandhoven)	Monument	MB 22 april 1993
14	Omgeving Bergenhof, Liersebaan 87.	Dorpsgezicht	MB 22 april 1993
15	Kasteel Montens en omgeving, Kasteelstraat 1, (Massenhoven)	Monument en dorpsgezicht	MB 22 april 1993
16	Hoeve, Venstraat 7 (Massenhoven)	Monument	MB 22 april 1993
17	Herenhuis, Dorp 16 (Pulderbos)	Monument	MB 22 april 1993
18	Maalderij, Molenheide 69 (Pulderbos)	Monument	MB 1 februari 1993
19	Watermolen op de Molenbeek, Herentalsebaan 203.	Monument	MB 10 juni 1992
20	Woning, Veerstraat 192 (Viersel)	Monument	MB 22 maart 1994
21	Binnenbos en omgeving.	Landschap	MB 5 mei 1994
22	Dorp 33 A (Pulderbos)	Monument	MB 30 juli 1998

Er zijn geen voorlopig beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten aanwezig in Zandhoven.

²¹ Arohm, afdeling Monumenten en Landschappen

4.2. Afbakening van de woonvernieuwings- en woningbouwgebieden

In het Besluit van de Vlaamse Regering van 7 april 1998 worden woonvernieuwings- en woningbouwgebieden geselecteerd in uitvoering van art. 23 van de Vlaamse Wooncode. In dit besluit worden de statistische sectoren aangegeven die weerhouden worden. In het besluit wordt duidelijk gesteld dat de renovatie, verbetering of aanpassing van bestaande woningen, en de bouw van nieuwe woningen binnen deze gebieden onderworpen blijft aan de geldende bepalingen inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw.

Woonvernieuwingsgebieden

Dit zijn gebieden waarbinnen grote inspanningen noodzakelijk zijn om de woonkwaliteit te verbeteren. In deze gebieden geldt een voorkeurecht. In Zandhoven zijn geen statistische sectoren weerhouden.

Woningbouwgebieden

Dit zijn gebieden waarin het Vlaams Gewest de bouw van nieuwe woningen stimuleert, d.m.v. subsidies en tegemoetkomingen. In Zandhoven betreft het volgende statistische sectoren:

- A00- : Zandhoven – centrum;
- A01-: Schaliënhof;
- A02-: Zandhoven uitbreiding – zuid;
- B00-: Pulderbos – centrum;
- B01-: Molenheide;
- B022: Viesenbos;
- C00-: Pulle – centrum;
- C01-: Zandheide – Keulsebaan;
- D00-: Viersel – Dorp;
- E022-:Tulpenlaan.

4.3. Maatregelen ter bestrijding van de leegstand en verwaarlozing van woningen en bedrijfsruimten

In het decreet van 22 december 1998 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 en in het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen, en in het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten (het zogenaamde heffingsdecreet), worden maatregelen genomen naar een algemeen renovatiebeleid. Belangrijk hierin is een ontraderingsbeleid ten opzichte van leegstand en verkrotting door het invoeren van een belasting op leegstand en/of verkrotting. Bovendien geldt voor de opgenomen gebouwen een voorkeurecht. Anderzijds kan ook aanspraak gemaakt worden op een ondersteuning van saneringswerkzaamheden voor bedrijfsgebouwen die op de inventaris vermeld staan.

4.4. Recht van voorkoop inzake natuurbehoud

In Zandhoven bestaat er een recht van voorkoop ingevolge het decreet natuurbehoud in de natuurreservaten De Kluis, Het Zoerselbos, Kleine Netevallei en Vallei van de Willeboerebeek.



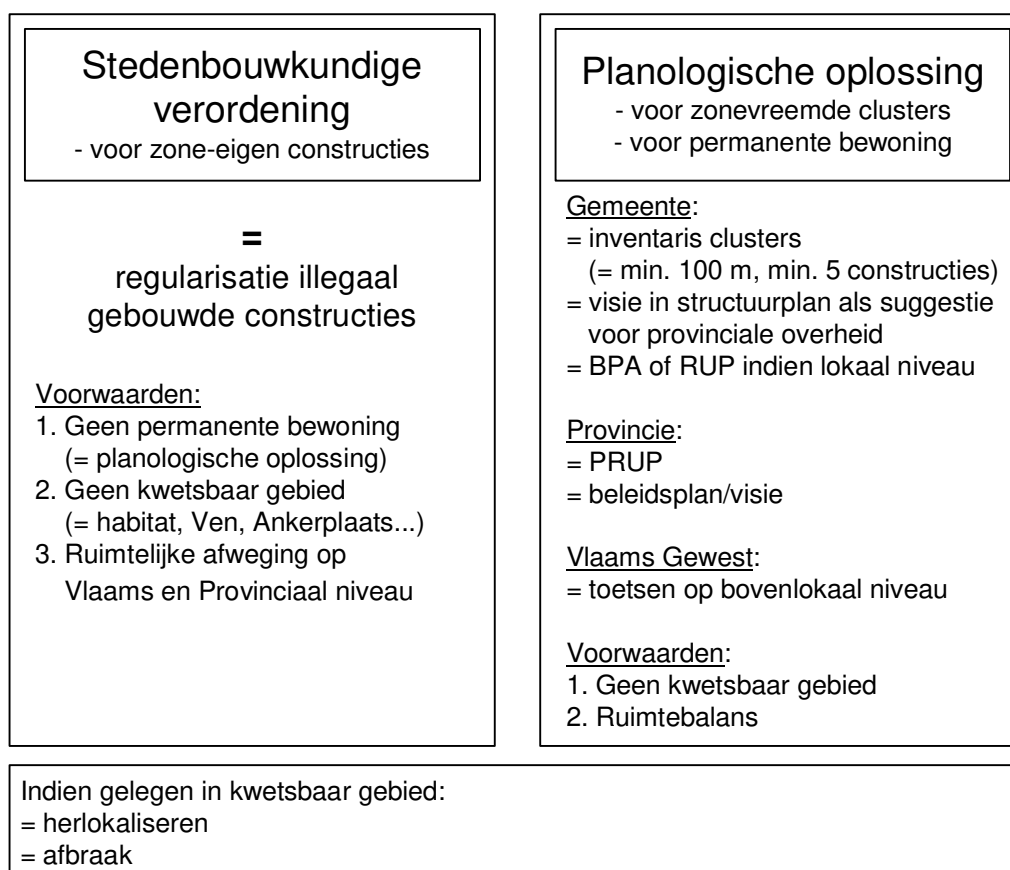
4.5. Visie omtrent de ontwikkeling van de weekendverblijven

Op 15 januari 2003 werd in het Vlaams parlement een voorstel van resolutie ingediend betreffende de problematiek van de weekendverblijven. Volgende elementen met betrekking tot de ruimtelijke ordening werden naar voor geschoven:

1. de gemeenten ontwikkelen in hun ruimtelijk structuurplan een visie rond de ontwikkeling van de clusters van weekendverblijven. Deze visie wordt als suggestie aan de provinciale overheid meegegeven die bevoegd is voor het uitwerken van de nodige maatregelen en acties rond de weekendverblijven.
2. afhankelijk van het belang van de cluster zal er een oplossing op lokaal of provinciaal niveau aangeboden worden (vb. door het opstellen van een RUP). Het Vlaams gewest zal de voorstellen aftoetsen met de elementen van bovenlokaal niveau.
3. planologische oplossingen voor permanente bewoning in weekendverblijven vallen onder de toepassing van de ruimtebalans van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

In onderstaande figuur wordt het beleid ten aanzien van de problemen in de weekendverblijven schematisch weergegeven:

Figuur 17: Voorstel oplossing problematiek weekendverblijven





5. EVALUATIE GEVOERD BELEID

De gemeente kent reeds lang een streng gecontroleerde ontwikkeling. De vele kasteelheren die het overgrote deel van de gronden in bezit hadden, beslisten of er werd verkaveld of niet. Hierdoor kende de gemeente slechts sporadisch en op gecontroleerde plekken een groei.

Reeds voor het bestaan van de gewestplannen waren er in de verschillende deelgemeenten algemene plannen van aanleg (APA's) aanwezig. Enkele van deze APA's werden verder verfijnd met bijzondere plannen van aanleg (BPA's).

Bij het opmaken van de gewestplannen werd in Zandhoven niet te uitbundig omgesprongen met de woongebieden. Er werd genoeg voorzien rond de dorpen voor een ruime periode. De bestaande APA's werden nagenoeg volledig overgenomen in de gewestplannen.

De gemeente kent reeds lang een traditie in het gebruik van bijzondere plannen van aanleg. Belangrijke landschappen en monumenten kregen voldoende aandacht. De gemeente deed haar best om zoveel mogelijk delen van haar patrimonium voor te dragen tot beschermd monument, dorpsgezicht of landschap.

Het gemeentebestuur is zich bewust van de knelpunten die zich voordoen in de gemeente en de deelgemeente:

- de woon- en huisvestingsproblematiek – stijgende kavelprijzen door suburbanisatiedruk;
- de verkeersproblematiek – onder meer de N14 als verbinding tussen E313 en E34;
- de uitbouw van recreatieve en sportieve voorzieningen – onder meer opvangen van de groei van bestaande sportclubs;
- het socio-cultureel leven binnen de gemeente - onder meer het zoeken naar een nieuwe locatie voor de socio-culturele zaal;
- de opvang van lokale economische activiteiten – plaats van Zandhoven binnen het economisch netwerk Albertkanaal en de beperkingen inzake de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein
- de plaats van de natuur en van de landbouw binnen de open ruimte.

Ze is dan ook bereid om via de structuurplanning bewust na te denken over deze problemen om bijgevolg een beleid uit te stippelen voor de komende jaren.



DEEL 3: RUIMTELIJKE CONTEXT

1. CULTUUR-HISTORISCHE SITUERING

Kaart 8: Cultuurhistorische evolutie

Gedurende de vroege Middeleeuwen (450 tot 1000 na Chr.) bestonden de nederzettingen in de zandige Kempen vermoedelijk uit een klein aantal gegroepeerde hoeven en iets later ook uit vrijstaande hoeven. Ze vormden kleine eilandjes in het uitgestrekte natuurlandschap. Rondom de boerderijen lagen op onregelmatige manier enkele landbouwpercelen verspreid. De eerste ontginningen situeerden zich in een gordel rondom de bewoningskernen. Bij de nederzettingen kwam de zogenaamde dries voor. Nabij dit driehoekig plein of centrale ruimte stond meestal ook de kerk. Dit merken we ook in Zandhoven, welke in zijn ontwikkeling teruggaat op een Frankische nederzetting. De eerste vermelding van Zandhoven vinden we in 1183. Het dorp ontwikkelde zich rond de vestiging van een hoofdrechtbank die een oudere, Karolingische gouwbank opvolgde. Zandhoven was hierdoor de belangrijkste plaats in de Kempen, getuigen hiervan zijn de vele kasteeldomeinen die met hun geschiedenis teruggaan tot in de Middeleeuwen.

De bevolking leefde in hoofdzaak van de landbouw. De bossen met eik fungeerden als graasgebieden voor de runderen en varkens. Dit en het kappen van hout als gerief-, brand en timmerhout, waren de oorzaak van de degradatie van het gemengde bos in latere perioden.

In de late Middeleeuwen wijzigde de manier van landbouwvoering. De nieuw ontgonnen cultuurgronden noemt men “akkers”. Zij werden ingeschakeld in een weide-braakstelsel. Als kavelafgrenzing fungeerden vooral houtkanten en bomerijen, die de kleinschaligheid van het landschap in de hand werkten.

De veestapel bestond vooral uit runderen en schapen. Deze grotere veestapel vereiste een nieuwere vorm van beweiding. Het gedegradeerde bos ontwikkelde toen tot een heide met berk, op verschillende plaatsen leidde dit tot een nagenoeg homogene heidevegetatie.

Samen met de ontwikkeling in de landbouw in de 11^{de} eeuw en de ontginningsgolf in de 13^{de} eeuw groeide de bevolking in de Kempen aan. Naast de uitbreiding van de bestaande bewoningskernen rondom de dries, ontstonden ‘filialen’ van de bestaande nederzettingen of nieuwe alleenstaande hoevecomplexen, gelegen buiten de eerste ontginningen. Gedurende deze periode van demografische groei situeert zich ook de bloeiperiode (1250 tot 1350-1375) van de zogenaamde site met walgracht, zoals het voormalige “Cijnshof van Boutersem”.

Tijdens de Nieuwe en Nieuwste Tijden (±1500 tot heden) werden de bestaande landbouwsystemen verder toegepast en verfijnd. Het gevolg was een verarming van de bodem. In de bossen werd aan houtwinning gedaan, waarbij zowel volwassen, als schaarhout werd verzameld en verkocht. Op de stukken heide en de braakgronden werd turf gestoken.

Reeds van oudsher bevonden zich een aantal grote kasteeldomeinen op het Zandhovense grondgebied, doch vanaf de 19^{de} eeuw, zet deze tendens zich door met inrichtingen van een aantal “Hoven van plaisantie”.

- Chateau Boutersemhof met een dubbele walgracht en een uitgestrekt geometrisch aangelegd park. In de buurt van het domein zijn ook een aantal dreven terug te vinden.
- Chateau de Santhoven;
- Chateau Hovorst;
- Domein van Krabbels;
- omgracht domein nabij het centrum van Pulderbos. Het gaat hier om drie gebouwen, een pastorie een herenhuis en een brouwerij.
- Moulin de Santhoven ten midden van een stuk heidegebied (nu verdwenen).



Op het einde van de 18^{de} eeuw verscheen een eerste aanzet tot industriële activiteit in de gemeente, met de oprichting van een aantal brouwerijen, een azijnmakerij, een kaarsenfabriek, enkele houtverwerkende bedrijven...

Toch bleef Zandhoven in hoofdzaak een landbouwgemeente, waar nog een belangrijk gedeelte van het grondgebied door bos wordt ingenomen. Tal van oude hoeven kunnen nog getuigen van een belangrijke en intens landbouwleven in de streek.

Wanneer het grondgebied van Zandhoven op de Ferrariskaart (1770-1777) bestudeerd wordt, wordt opgemerkt dat deze streek rond het midden van de 18^{de} eeuw helemaal niet druk bewoond werd. In het centrum van "Sandhoven" concentreert de bewoning zich rondom het driehoekig plein (dries) met de kerk. Ook te Viersel (of Voorschooten) en te Pulle concentreert de bewoning zich in de buurt van de kerk.

Aan de "Vierseldijk" echter rijgt de bewoning zich in twee rijen aan elkaar, terwijl ook te "Pulderbosch" de bewoning op losse wijze aaneensluit langsheen de hoofdbaan als in een vroeg stadium van lintbebouwing.. Voor de rest is de bewoning schaars en verspreid in het landschap met een kleine concentratie te "Molenheyde", te "Neerviersel" en bij "'t Ven".

Rondom Zandhoven strekken de weilanden zich in het semi-kleinschalige landschap uit en worden vaak omzoomd door hagen of houtkanten. Het is echter meer naar het zuiden toe, ter hoogte van Molenheide, Viersel Dyk, 't Ven en Viersel zelf dat het landschap kleinschaliger wordt en de akkers zich als een lappendeken in het landschap uitstrekken, allen omzoomd door een bomenrij, haag of houtkant.

Verder weg van de bewoonde kernen komt men op "woeste gronden" terecht. Ten noorden van Zandhoven en Pulderbos strekken zich twee grote heidevlakten uit, terwijl de "Pullesche Heyde" omsloten wordt door Viersel Dyk, Neerviersel en Pulle. Langsheen "Pullesche Beek" en "Trunck Beek" liggen twee langgerekte vochtige beekvalleien die van het zuidwesten naar het noordoosten doorheen het grondgebied van de gemeente lopen.

Tussen Zandhoven en Pulderbos strekt zich iets naar het zuiden een bosgebied uit dat afgewisseld wordt met vochtige weilanden. Ook ten noordwesten van Molenheide bevindt zich op grondgebied Massenhoven een iets kleiner driehoekig bos.

Als de kaart van Vander Maelen wordt bekeken, kan er worden vastgesteld dat de bevolking in Zandhoven nagenoeg niet is toegenomen. De bevolking situeert zich nog steeds rond de pleinen. De lintbebouwing in Viersel Dyk en Pulderbos werden niet verder uitgebreid.

De natuurlijke structuur is niet veranderd. De belangrijkste rivier- en beekvalleien zijn Kleine Nete, Molenbeek, Wilboerebeek en Tappelbeek. In het noorden van de gemeente liggen grote boscomplexen. Ten noorden van de Kleine Nete ligt een groot heidegebied.

De verkeersstructuur is in grote lijnen opgebouwd uit een driehoekige structuur. De hoofdverbinding wordt bepaald door de baan van Lier naar Hoogstraten naast enkele kleinere wegen die de verschillende dorpskernen met elkaar verbinden.

In het begin van de 20^{ste} eeuw gebeuren er een aantal grote ingrepen op het grondgebied van Zandhoven. In het zuiden van de gemeente wordt het Albertkanaal en het Netekanaal gegraven. Dit zorgt eveneens voor enkele structurele wijzigingen aan de verkeersinfrastructuur.

De verschillende kernen kennen een belangrijke groei, in Zandhoven is deze het sterkst aanwezig. Hierdoor wordt er op de baan van Lier naar Hoogstraten een omleidingsweg voorzien ter hoogte van Zandhoven. Het bosbestand in en rond de gemeente neemt aanzienlijk toe.

Na de wereldoorlogen kent Zandhoven een belangrijke groei. De verschillende dorpskernen breiden uit, nieuwe infrastructuren worden geïntegreerd. Hierdoor wordt Zandhoven voor een tweede maal gekenmerkt door een aantal grote ingrepen, de bouw van een autosnelweg. Ten zuiden van het Albertkanaal en ongeveer gelijklopend met de gemeentegrens in het westen en het noorden.



2. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP REGIONAAL NIVEAU

In dit deel wordt de globale structuur van de regio rond Zandhoven geschetst. De belangrijkste ruimte structurerende elementen in het midden van de Kempen zijn de natuurlijke, de nederzetting, de economische en de infrastructuurelementen.

Zandhoven is gelegen ten oosten van Antwerpen. De gemeente maakt deel uit van de Centrale Kempen of het Neteland. Het gebied wordt, naast Antwerpen, begrensd door de kleinere steden Turnhout, Herentals - Geel en Lier. Het deelgebied wordt doorkruist door enkele belangrijke infrastructuren, de autosnelwegen E34 en E313, het Albertkanaal en de spoorlijn Antwerpen-Lier-Herentals-Turnhout. Het Albertkanaal en de E313 verdelen het gebied in twee delen. Ten noorden van deze infrastructuren ligt een meer bebost gedeelte dat aansluit bij de Noorderkempen. Ten zuiden ligt een meer open gebied dat aansluit bij het Netelandschap.

Kaart 9: Bestaande ruimtelijke macro-structuur

Laag 1 – Open ruimte structuur

Het algemeen reliëf van de Kempen wordt in belangrijke mate bepaald door de aanwezigheid van de Kempen Formatie. Het gehele grondgebied van Zandhoven ligt ten zuiden van deze micro-cuesta, op de zacht afhellende rechter valleiflank die wordt gekenmerkt door de **Kleine Nete** en zijn talrijke bijrivieren. Hierdoor ontstaat er een zacht golvend gebied met een uitgesproken parallelle reliëfstructuur, gevormd door **langgerekte zandruggen** en **brede moerassige valleien**. Weilanden en naaldbossen zijn dominerende elementen in het landschap. De gemiddelde hoogte bedraagt er 15 meter.

De regio wordt bepaald door het stroomgebied van de Kleine Nete en de kunstmatige waterloop Albertkanaal. Het stroomgebied van de Kleine Nete behoort tot het Scheldebekken; en watert af via de Rupel naar de Schelde. De belangrijkste bijrivieren (of beken) zijn de Molenbeek en Aa. Door de aanleg van het Albertkanaal wordt het bekken van de Kleine Nete in tweeën gesneden. De meeste beken worden er met elkaar verbonden door ondergrondse leidingen. Op andere plekken wordt het bekken vergroot door bevoeiing vanuit de kanalen. In de winter kunnen er in het stroomgebied van de Kleine Nete winterinundaties²² optreden. Dit geeft bijzondere milieuomstandigheden. Vooral flora, bodemfauna en trekvogels zijn hieraan gebonden.

De bossen van de Centrale Kempen komen voor op de langgerekte zandruggen en zijn structuurbepalend op Vlaams niveau. Deze bossen zijn vooral terug te vinden ten noorden van het Albertkanaal. In het gebied ten noorden van het Albertkanaal vormen de boscomplexen ten westen van de E34 een onderdeel van het bebouwd perifeer landschap rond Antwerpen. Ten zuiden van het Albertkanaal vinden we vooral versnipperde bossen terug. Het grootste aandeel van de bossen is in handen van privé personen. Slechts een klein gedeelte is in handen van de overheid of de gemeenten en worden opengesteld voor het publiek.

De agrarische structuur is structuurbepalend voor de open ruimte. Open ruimten zijn terug te vinden in de brede valleigebieden. De percelen worden gevormd door grote blokken en hoofdzakelijk gebruikt als weiland. In de Centrale Kempen is vooral grazend rundvleesvee en melkvee terug te vinden naast aanverwante voedergewassen.

Laag 2 – Bebouwde ruimte

Onder bebouwing worden zowel woningen, bedrijfs- of industriële gebouwen, recreatieve en toeristische bebouwing, als bebouwing voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen... begrepen.

²² Winterinundaties zijn gebieden die gekenmerkt wordt door hoge grondwaterstanden in alluvia of op plaatsen met stuwwater en door overstromingen met oppervlaktewater.



Ten noorden van het Albertkanaal wordt de nederzettingsstructuur gekenmerkt door verspreide bebouwing; ten zuiden vormen linten een hoofdkenmerk. De regio staat onder een verstedelijkingsdruk vanuit het westen, door de aanwezigheid van de stad Antwerpen en zijn bebouwd perifeer landschap. De Centrale Kempen worden verder gekenmerkt door driesdorpen (bist), rijgehuchten en geïsoleerde nederzettingen (kampontginningen).

De grootste bedrijvigheid in de regio situeert zich rond het Albertkanaal. Het Albertkanaal start vanuit de haven van Antwerpen om via Grobbendonk en Herentals een zuidelijke richting te nemen langs Geel en Meerhout. Naast heel wat bedrijvigheid in de grootstad Antwerpen situeert de eigenlijke concentratie van economische activiteiten zich vanaf Grobbendonk – Herentals. Hier zijn de grootste bedrijventerreinen terug te vinden, al dan niet met kadefaciliteiten. De aanwezigheid van de evenwijdig lopende E313 heeft geleid tot bedrijventerreinen die meer gericht zijn op ontsluiting over de weg. Daarnaast zijn er nog grote concentraties aan bedrijvigheid ter hoogte van Malle, Turnhout en rond het Kempisch kanaal (kanaal Dessel-Turnhout-Schoten). Verspreid komen er in de open ruimte nog kleinere lokale bedrijventerreinen voor.

Gerichtheid van Zandhoven op de regio

Zandhoven speelt een belangrijke rol in de primaire voorzieningen. Het voorzieningencentrum in de gemeente is hoofdzakelijk gericht op de lokale bevolking. Voor grotere aankopen zijn de inwoners aangewezen op Lier, Herentals, Wijnegem en Antwerpen. Enkel langs de N14 zijn enkele grotere winkels terug te vinden die zich specifiek richten op het doorgaand verkeer tussen de twee autosnelwegen.

De meeste mensen pendelen dagelijks met de auto naar Antwerpen (30% van de actieve bevolking²³). Zandhoven is vooral een woongemeente (groot aantal inwoners in de gemeente t.o.v. lage plaatselijke tewerkstelling).

Voor secundair onderwijs zijn de leerlingen vooral aangewezen op de buurgemeenten Vorselaar of de nabijgelegen kleinstedelijke gebieden Lier, Herentals en Malle. In de gemeente is er slechts één secundaire school aanwezig, het VTI (Vrij Technisch Instituut).

In het weekend wordt een omgekeerde beweging vastgesteld. Zo wordt vastgesteld dat vele inwoners van het stedelijk gebied zich aangetrokken voelen tot de groene omgeving van Zandhoven. Het aanbod aan horecazaken versterkt de recreatieve aantrekkingskracht. Ook de waterski in Viersel (kampioenschappen), de Zandhovense ruitersport (verschillende maneges, Jumping, Zingaro...) en het REVA met het zwembad zijn tot ver buiten de gemeentegrens gekend.

Laag 3 - Lijninfrastructuur

De Centrale Kempen wordt doorsneden door enkele belangrijke (inter)nationale infrastructuren. Dit zijn: de E34 (Antwerpen-Eindhoven) in het noorden en de E313 (Antwerpen-Hasselt-Luik) en het Albertkanaal in het zuiden. Ze werken verbindend, maar ook scheidend.

Het (inter)nationale wegennet wordt verrijkt door enkele belangrijke verbindingswegen: de N12 (Antwerpen-Turnhout-Tilburg), N13 (Lier-Herentals-Geel), N14 (Mechelen-Lier-Hoogstraten-Breda) en N19 (Leuven-Aarschot-Geel-Turnhout).

Belangrijke zijkanalen van het Albertkanaal zijn het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten, het Netekanaal en het kanaal Herentals-Bocholt.

In de regio loopt één spoorlijn die de verbinding Antwerpen-Lier-Herentals-Turnhout maakt voor het personenvervoer. Verder zal de regio in de toekomst doorkruist worden door de IJzeren Rijn, welke een belangrijke schakel vormt in het goederenverkeer.

²³ NIS, volkstelling 1991



3. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP GEMEENTELIJK NIVEAU

Laag 1 – open ruimte

De open ruimte wordt samengesteld uit fysiek-ruimtelijke elementen, die op een natuurlijke manier zijn ontstaan en/of een belangrijke invloed hebben gehad op de menselijke activiteiten. Het zijn de abiotische elementen uit het fysisch systeem (bodem, reliëf, water...) en de biotische elementen uit het ecologisch systeem (bossen, valleigebieden...)

3.1. Fysisch systeem

Kaart 10: Reliëf en waterlopen

Geologische structuur en bodemstructuur

De bodemtexturen in Zandhoven variëren matig. Vooral de zandige en lemig-zandige textuurklassen overwegen over het gehele grondgebied. In de valleigebieden overheersen de licht-zandlemige en zandlemige gronden.

Het bodemkundig landschap in de streek van Zandhoven is eenvormig. In de omgeving van de kernen komen oude bouwlandgronden onder de vorm van pluggenbodems voor, die getuigen van een oude gemengde landbouwontginning. Verder vinden we nog volgende bodemprofielen terug in de gemeente: alluviale bodems, bodems op natte gronden, podzolbodems, duingronden, vergraven terreinen en opgehoogde gronden.

Terwijl de zandige opduikingen droog zijn, liggen in de beekdalen en komvormige depressies in bijzonder vochtige en lemige zones.

In de streek dagzomen tevens aardlagen met een hoog gehalte aan ijzer, die aan de grond een sterk roestige kleur kunnen geven.

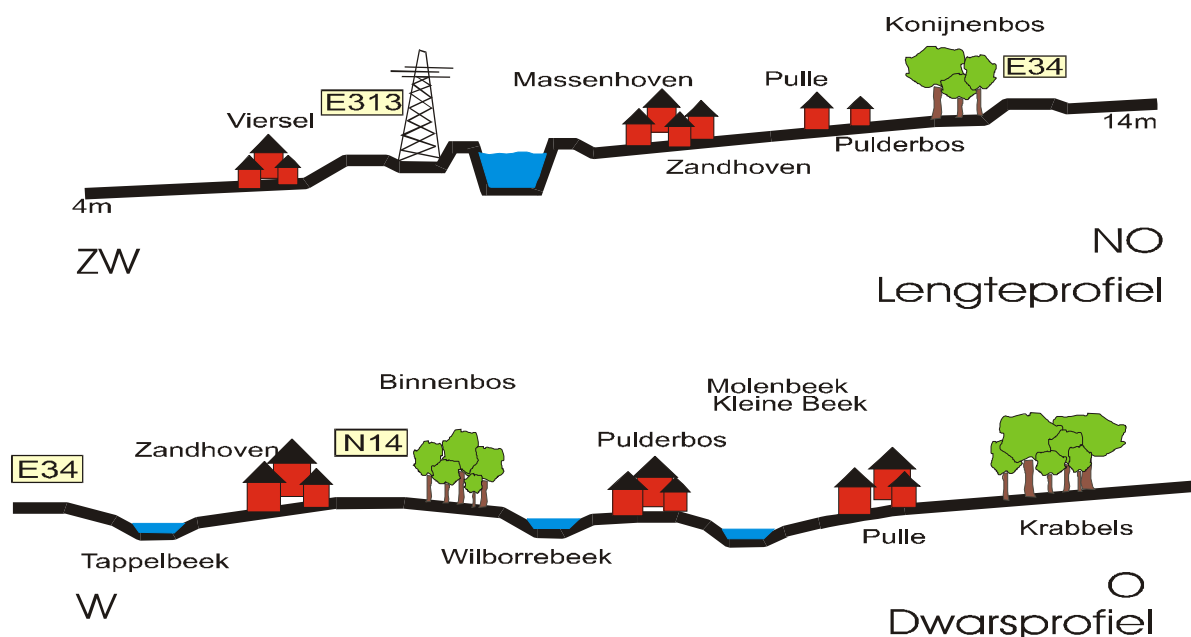
Reliëf

Het grondgebied van Zandhoven wordt gekenmerkt door een zeer licht golvend reliëf met een zwakke helling naar het zuiden. Het noordoostelijk deel van het grondgebied reikt tot 14 meter hoogte (ten noorden van Reebergen, het hoogste punt) terwijl het zuiden daalt tot 4 meter (tot aan Veer aan de Kleine Nete, het laagste punt). Het verval bedraagt slechts 10 meter.

Het hoogste punt behoort tot een gebied dat min of meer vlak is. Naar het midden gaat het reliëf over in een zeer licht golvend landschap met drie, min of meer evenwijdige noordoost-zuidwest verlopende brede beekvalleien die een zwakke insnijding van 2 tot 3 meter vertonen. Van west naar oost zijn er de valleien van Tappelbeek, Klein Wilboerebeek en Molenbeek – Kleine Beek. Klein Wilboerebeek en Molenbeek – Kleine Beek vloeien samen ter hoogte van het Binnenbos. In het zuiden wordt het landschap beheerst door de twee overgebleven zeer brede alluviale beekdalen van Molenbeek – Kleine Beek en Tappelbeek. In het uiterste zuidoosten, te Viersel, lopen Molenbeek - Kleine Beek over in de vallei van Kleine Nete.

Het grondgebied heeft een duidelijk ontwikkeld microreliëf. De vele stuifzandophopingen en duinmassieven liggen aan de basis van een grote reliëfverscheidenheid.

Figuur 18: Profielen Zandhoven



Waterlopen – stromend water

Het grondgebied van Zandhoven maakt deel uit van de noordelijke rand van het hydrografisch Schelde-Netebekken. Door het algemeen reliëf is de afwatering op de noordflank van het stroomgebied van noord naar zuid gericht. Ten noorden van het grondgebied liggen de bovenlopen van de beken die naar Zandhoven vloeien. Ze hebben er nog een klein beekdal. De grotere samengestelde beken ten zuiden op het grondgebied van Zandhoven vloeien eerder in zuidwestelijke richting en hebben bredere valleien.

Van west naar oost wordt Tappelbeek, Klein Wilboerebeek en Molenbeek – Kleine Beek onderscheiden. In het uiterste zuiden vloeit de bijna van oost naar west gerichte Kleine Nete. Evenwijdig met de Kleine Nete stroomt Klein Pulse Beek.

De Tappelbeek vormt de westgrens van het grondgebied; ze ontvangt op het grondgebied van Zandhoven een aantal zijbeken, onder andere de Bakelandsbeek en Negenmortelenloop.

De Klein Wilboerebeek heeft een groot aantal zijbeken: onder andere Zandbeek (die Hoidonk ontwaterd), Heidebeek (die Heikant ontwaterd), Bosloop (die Pulderbos ontwaterd), Sterreloop en Dorpsloop (die beide Zandhoven ontwateren). De Klein Wilboerebeek vloeit ter hoogte van het Binnenbos in de Molenbeek – Kleine Beek.

De Molenbeek ontwaterd het gehele oostelijke deel van het grondgebied van Zandhoven. De Molenbeek ontvangt in het noorden de Heidebeek (ontwaterd het gebied tussen de Grote Heide en de Molenheide). Vanaf de vijvers van Viesbos is Molenbeek opgesplitst in twee evenwijdige waterlopen, Pulse Beek (of Molenbeek) en Kleine Beek. Beide gaan onder het Albertkanaal door, naast mekaar, in gescheiden sifons. De Tappelbeek en Molenbeek vormen samen de Bollaak.

De Kleine Beek zelf ontvangt uit het zuidoosten van het grondgebied aan zijn linkeroever een aantal zijbeken. Deze zijn onder andere Boshovense Loop, Dorpsloop en Kleine Pulse Beek. Kleine beek stroomt zelf over in de Bollaak (gemeente Ranst).

Stilstaand water

In het uiterste zuiden van het grondgebied ligt het Albertkanaal en het Netekanaal. Het waterpeil van beide kanalen ligt permanent hoger dan de omgeving. Hierdoor kan het kanaalwater doorsijpelen naar de nabije omgeving, dit gebeurt hoofdzakelijk in de vallei van de Kleine Nete.



De gemeentelijke visvijver is een diep tot zeer diep water. De oevers zijn er in het algemeen steil waardoor de breedte van de oever- en watervegetaties veelal beperkt is.

Grondwater

Voor het gehele grondgebied van Zandhoven ligt de grondwatertafel op geringe diepte. In de beekvalleien ligt de grondwatertafel op minder dan 60 cm diepte. In de venige depressies komt het grondwater zelf aan het oppervlak, op sommige plaatsen zelf permanent. Het grondwater op de interfluvia (gebieden tussen de valleien) ligt op ongeveer 1,25 meter diepte. Voor de gebieden bedekt door dikkere lagen dek- en stuifzanden ligt diezelfde grondwatertafel uiteraard nog iets dieper.

Het grondwater in de valleien vertoont weinig winter-zomer peilschommelingen. De seizoensschommelingen zijn des te groter naarmate de gronden topografisch hoger liggen.

De beken drogen het eerst op in hun bovenloop, daarna tot zelfs bijna helemaal aan hun middenloop, maar bijna nooit in de valleien.

Belangrijke zones waar kwelgebieden kunnen voorkomen zijn gelegen in de valleien van Tappelbeek, Klein Wilboerebeek, Molenbeek en Kleine Nete, voornamelijk op de stroken evenwijdig aan de valleiranden die de overgang van zand- en licht-zandleembodems op natte gronden naar alluviale bodems vormen.

Op het grondgebied van Zandhoven zijn de grondwaters “Zeer Kwetsbaar”. Het grondgebied maakt deel uit van het grote infiltratie- of voedingsgebied van de voor drinkwatervoorziening belangrijke Neogene aquifer²⁴.

3.2. Natuurlijke structuur

Kaart 11: Natuurlijke structuur

Bosgebieden

De vier grootste boscomplexen in Zandhoven bevinden zich meestal op de rand van de beekvalleien. Deze boscomplexen zijn allen noordoost-zuidwest georiënteerd en bestaan voornamelijk uit loofbossen. Het zijn oude structuren met een lange geschiedenis. Het gaat om de volgende boscomplexen:

Krabbels-Viesbos

Dit boscomplex strekt zich uit van de dorpskern van Pulderbos tot een eind in Vorselaar (Lovenhoek). Het boscomplex is samengesteld uit verschillende, vaak goed ontwikkelde bosvegetatietypen die centraal, langs Molenbeek, onderbroken worden door een strook met faunistisch zeer waardevolle rietlanden en eutrofe²⁵ visvijvers. Het beheer van het boscomplex staat in belangrijke mate in functie van de jacht (fazanten en eenden) en in mindere mate ook van de houtproductie (populierenteelt).

Het boscomplex bestaat zowel uit oude bosbestanden, veelal alluviale Zandhoven-olmenbossen, eikenhaagbeukenbossen en zure eikenbossen als uit jonge bosvegetaties, voornamelijk naaldhoutaanplantingen.

Nagenoeg de volledige omgeving van Krabbels en Viesbos werd opgenomen in de eerste fase van de afbakening van de VEN-gebieden. Het gebied werd er opgenomen als grote eenheid natuur.

²⁴ **Aquifer:** een met water verzadigde geologische eenheid die economische (uitlaatbare) waterhoeveelheden bevat. Synoniem: watervoerende laag.

²⁵ **Eutroof:** rijk aan voedsel voor planten of dieren.



Binnenbos-Boutersemhof

Het bosgebied gelegen tussen de Kleine Beek en Voort wordt beschouwd als het “Binnenbos”. Het bosgebied maakt deel uit van een groter boscomplex dat zich uitstrekt langs de Wilboerebeek, het Boutersemhof, en bestaat uit verschillende goed ontwikkelde bosvegetatietypen. Langs Voort grenzen enkele monotone lorkenbestanden en zure eikenbossen, terwijl zich op de alluviale bodems van de Molenbeek en de Klein Wilboerebeek vooral populierenbestanden, plaatselijk met een goed ontwikkelde ondergroei van Zandhoven-olmenbos, ontwikkelen.

Het boscomplex van Binnenbos – Boutersemhof werd als habitatrictlijn beschermd en als grote eenheid natuur afgebakend binnen de VEN-gebieden.

Bevaardbrug-Begijnenbos

Deze bosstructuur tussen Massenhoven, Zandhoven en Oelegem vormt een gebied met vrij gevarieerde bostypes met overgangsvegetaties. De verschillende bostypes komen voor in mozaïekvorm, afgewisseld met weilanden.

Delen van het boscomplex werden als habitatrictlijngebied beschermd.

Domein Boenders

Deze zeer arme, zure duingronden tussen de Dennenlaan en het Albertkanaal worden in hoofdzaak begroeid met zeer arme, zure eikenbossen en naaldhoutbestanden. Geomorfologisch is het gebied erg waardevol; de duinentopografie is er plaatselijk nog in takt. Een groot deel van de duinenrug werd verkaveld.

Naast deze grotere boscomplexen zijn er in het noorden van Zandhoven nog enkele kleinere boscomplexen, die deel uitmaken van grote gemeentegrensoverschrijdende bossen. Het gaat hier voornamelijk over naaldbossen. We onderscheiden o.a.:

- Zoerselbos - Hooidonk: deze bossen vormen een aaneengesloten geheel met een groter boscomplex op het grondgebied van Zoersel. Het gedeelte ten noorden van de autosnelweg, aansluitend op het Zoerselbos werd beschermd als habitatrictlijngebied en opgenomen als grote eenheid natuur in de eerste afbakening van het VEN.
- Reebergen - Schrabbenbos: deze bossen vormen een aangesloten geheel met grotere boscomplexen in de gemeente Zoersel, Vorselaar en Malle. Het deel ten noorden van de autosnelweg werd beschermd als habitatrictlijngebied en opgenomen als grote eenheid natuur in de eerste afbakening van het VEN.

Verspreide natuurwaarden:

In de gemeente kunnen er nog twee gebieden aangeduid worden waar verspreid, kleinere bossen voorkomen in het landbouwareaal. Het betreft de omgeving van Gebroekenloop, tussen binnenbos en Massenhoven en de omgeving van Kleine en Grote Heide, ten noorden van Pulderbos.

Kleine landschapselementen

Lijnvormige kleine landschapselementen

Deze zeer belangrijke landschapselementen bestaan voornamelijk uit houtkanten, bomenrijen, knotbomenrijen, slootranden en wegbermen. De belangrijkste structuurbepalende elementen worden hieronder opgesomd.

- vallei van Molenbeek – Kleine Beek;
- Heuvelheide;
- dreven naar verschillende kasteeldomeinen.



Puntvormige kleine landschapselementen

De meest belangrijke puntvormige landschapselementen bestaan uit veedrinkpoelen, alleenstaande bomen en ruigten. Enkel de vijvers zijn structuurbepalend voor de gemeente Zandhoven.

- verbinding Binnenbos-Krabbels;
- omgeving Domein van Hooidonk, in het noorden van de gemeente.

Beekvalleien

Vallei van Tappelbeek

Tappelbeek vormt de gemeentegrens met Zoersel en Ranst. Een groot gedeelte van het beekdalenschap ten noorden van de E34 en ten westen van Hallebaan is opvallend gesloten. Het is vrij kleinschalig en rijk aan biologisch zeer waardevolle lineaire elementen (voornamelijk houtkanten en kruidachtige perceelsrand begroeiingen).

De vallei van de Tappelbeek werd nagenoeg volledig beschermd als habitatrictlijngebied.

Vallei van Molenbeek – Kleine Beek

Ten noorden van het Albertkanaal

De vallei van Molenbeek doorkruist Zandhoven noordoost-zuidwest. In dit valleigebied komen verspreid biologisch waardevolle elementen voor. Het valleigebied zorgt voor de verbinding tussen de twee biologisch zeer waardevolle, oude boscomplexen Krabbels-Viesenbos en Binnenbos-Boutersemhof. Het gebied tussen deze twee bosgebieden bestaat uit concentraties van biologisch (zeer) waardevolle lineaire landschapselementen. Het landschap wordt er gedomineerd door kleinschalige percelen.

Grote delen van de vallei van Molenbeek – Kleine beek werden opgenomen als habitatrictlijngebied en grote eenheid natuur (zie ook hoger bij boscomplexen van Krabbels en binnenbos).

Waardevolle zijbeken die een belangrijke rol spelen voor de kwaliteit van de natuurlijke structuur in de hoofdbeek zijn Gebroken loop, Boshovense loop en Heidebeek.

Ten zuiden van het Albertkanaal

Ten zuiden van het Albertkanaal is het karakter van de vallei van Molenbeek en Kleine Beek opmerkelijk verschillend. Het landschap is er opvallend open met vrij grootschalige percelen. Ook in deze zone worden concentraties aangetroffen van biologisch zeer waardevolle lineaire landschapselementen (voornamelijk kruidachtige perceelrand begroeiingen).

Dit zuidelijke deel van de vallei van Molenbeek en Kleine Beek werd volledig opgenomen als habitatrictlijngebied en werd aangeduid als grote eenheid natuur in de eerste afbakening van het VEN.

Vallei van Klein Wilboerebeek

Klein Wilboerebeek stroomt in het noorden ten oosten van de N14 en buigt vervolgens af richting Binnenbos waar ze samenvloeit met Molenbeek. Het beeklandschap wordt gekenmerkt door een open agrarische structuur met verspreide boscomplexen in het noorden en een meer gesloten bosstructuur in het zuiden.

Het deel van de vallei van Klein Wilboerebeek is voor het deel dat het door het boscomplex van het binnenbos stroomt opgenomen als habitatrictlijngebied en grote eenheid natuur.

Een waardevolle zijbeek die een belangrijke rol speelt voor de kwaliteit van de natuurlijke structuur in de hoofdbeek is de Zandbeek.



Vallei van de Kleine Nete – Kleine Pulse beek

Dit valleigebied stroomt ten zuiden van de E313 en buigt nadien af richting Netekanaal. De Kleine Nete ligt juist ten zuiden van de gemeentegrens. Iets ten noorden op het grondgebied van Zandhoven loopt Kleine Pulse Beek. Het landschap wordt gekenmerkt door grootschalige percelen en een open karakter.

3.3. Agrarische structuur

In mei 1998 waren er 87 landbouwbedrijven in de gemeente Zandhoven.

Uit de specialisatiecoëfficiënt²⁶, opgegeven in de gemeenteprofielen van de GOM-Antwerpen, blijkt dat de tewerkstelling in de agrarische sector in Zandhoven hoger is dan het gehele arrondissement (2,72). Buurgemeente Zoersel heeft een vergelijkbare specialisatiecoëfficiënt (2,05). Enkel de gemeente Ranst heeft een hogere specialisatiecoëfficiënt (8,92). In de andere buurgemeenten is deze coëfficiënt lager dan 1. Er kan worden vastgesteld dat de natuur- en bosgebieden in deze gemeenten harder doorwegen in de globale open ruimtestructuur.

De totale oppervlakte cultuurgrond bedroeg in mei 1998 ca. 1.011 ha. Gemiddeld komt dit neer op 11,6 ha per bedrijf. Er waren in 1998 een 86 bestendige werkkrachten en 45 niet-bestendige werkkrachten werkzaam in de sector. Wat de opvolging van de bedrijfsactiviteiten betreft, zijn er slechts 2 bedrijven, met een bedrijfsleider van 50 jaar en ouder, die zeker zijn van opvolging, 9 weten het nog niet en 29 bedrijven zullen geen opvolging hebben²⁷.

De voornaamste teelten in Zandhoven bestaan uit weiden en grasland (674 ha). Op de tweede plaats zijn dit voedergewassen, voornamelijk maïs (251 ha). Daarnaast worden in beperkte mate ook bonen, maïs (als graan), aardappelen, aardbeien en een kleine boomkwekerij aangetroffen. In de gemeente zijn er slechts twee bedrijven met serres.

De meeste bedrijven zijn gespecialiseerd in melkkoeien. Daarnaast zijn er nog bedrijven met vleesrunderen, varkens, kippen en enkele schapen terug te vinden.

Hieronder worden de vier grote landbouwgebieden in de gemeente kort toegelicht.

Kaart 12: agrarische structuur

Bloemheide – Grote Heide

Dit gebied ligt in het noorden van de gemeente Zandhoven, ten noorden van de Goormansstraat. De landbouw is er grootschalig en wordt vooral gekenmerkt door weilanden en maïsakkers. De landbouwactiviteiten zijn gericht op melkvee.

Het noordelijk deel van het gebied wordt op het gewestplan aangeduid als landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het deel in het zuiden, aansluitend aan de dorpskern van Pulderbos wordt aangeduid als agrarisch gebied. Naast enkele beboste percelen, kleine houtkanten en bomenrijen heeft het landschap er een overwegend open karakter.

Ter hoogte van de Kruisdreef is er een kleine concentratie van serrebedrijven aanwezig. Het betreft twee kleinere bedrijven met een serrecomplex tussen 0,75 en 1,00 ha.

²⁶ Een specialisatiecoëfficiënt hoger dan 1 wil zeggen dat de gemeentelijke tewerkstelling in die sector relatief hoger is dan in het gehele arrondissement.

²⁷ NIS, land- en tuinbouwstellingen op 15 mei 1998.



Heuvelheide

Dit landbouwgebied bevindt zich in het noordwesten van de gemeente, tussen de E34 en de N14. Het gebied wordt gekenmerkt door kleinschalige landbouw. Naast een klein aandeel akkerbouw zijn er vooral graaslanden en maïsakkers terug te vinden. De landbouw is er voornamelijk gericht op melkvee.

Op het gewestplan is dit gebied ingekleurd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied. In het zuiden is het gebied open, in het noorden is het versnipperd met bospercelen. Er komen veel kleine landschapselementen voor; vooral de aanwezigheid van bomenrijen is opvallend.

Viersel – Vallei van de Kleine Nete

Ten zuiden van het Albertkanaal ligt het open landbouwgebied van Viersel en de Kleine Nete. Dit landschap heeft een uitgesproken open en vrij grootschalig karakter en wordt vooral gekenmerkt door weilanden. De landbouw is ook hier hoofdzakelijk gericht op melkvee.

De Vallei van de kleine Nete werd ingetekend als landschappelijk waardevol agrarisch gebied; het gebied rond Viersel als agrarisch gebied. Een groot gedeelte van de weilanden ten westen van het Netekanaal is voorbehouden als overstromingsgebied.

Ter hoogte van de Henri Pulstraat liggen er twee serrebedrijven met een oppervlakte tussen de 0,50 en 1,00 ha. Sommige serres zijn leegstaand en zullen op korte termijn worden afgebroken.

Winkelaar – Vallei van Molenbeek

Dit landbouwgebied is centraal gelegen in de gemeente tussen de verschillende dorpskernen. Het gebied wordt in twee delen gesneden door het Binnenbos-Boutersemhof. Beide delen worden gekenmerkt door een vochtig weilandenlandschap met een grote concentratie aan kleine landschapselementen. Op de hoger gelegen landen worden ook maïsakkers aangetroffen. De landbouw richt zich hoofdzakelijk op melkvee.

Winkelaar, ten westen van het binnenbos, is aangeduid als agrarisch gebied. De vallei van de Molenbeek is ingekleurd als agrarisch waardevol karakter.

Ter hoogte van Winkelaar ligt er één serrebedrijf met een oppervlakte tussen 0,50 en 0,75 ha.

3.4. Landschappelijke structuur

Bovenvernoemde structuren en gebieden kunnen op basis van hun natuurwaarden, historische achtergrond, visuele perceptie... worden opgedeeld in verschillende samenhangende landschappelijke structuren. Het fysisch systeem, meer bepaald het geheel van abiotische processen van reliëf, bodem en water, vormt de basis van het landschap.

Volgens de kaart met de traditionele landschappen van het Vlaamse Gewest²⁸ behoort Zandhoven tot het gebied van de Centrale Kempen of het Neteland, meer specifiek het Land van Herentals - Kasterlee. Dit overwegend vlakke tot zacht golvende landschap is samengesteld uit grote compartimenten weiland en (naaldhout)bos. De weilanden zijn veelal in brede moerassige valleien gelegen, de bossen op de langgerekte heuvels en interfluvia.

De nederzittingsstructuur is gegroeid uit driesdorpen, rijgehuchten en geïsoleerde nederzettingen. Deze nederzittingsstructuur werd echter grondig gewijzigd door de aanleg van grote infrastructuur. De autosnelwegen en de gewestweg N14 maakten van Zandhoven een belangrijk verblijfs- en doorgangsdorp, wat onder andere de groei en de ontwikkeling van kleinhandel stimuleerde.

Kaart 13: Landschappelijke structuur

²⁸ Marc Antrop, Het landschap meervoudig bekeken, traditionele landschappen, 1989.



3.4.1. Cultuurhistorische relictten

Een vergelijking van de oude historische kaarten met de huidige toestand geeft een beeld van de cultuurhistorische restanten uit het verre of minder verre verleden. Hierbij kan een onderscheid worden gemaakt tussen:

- natuurrelictten: te omschrijven als natuurgebieden die gedurende een lange periode een zelfde bodemgebruik kennen, zoals bos, heide of moeras.
- cultuurrelictten: te omschrijven als menselijke artefacten die een sterke band vertonen met de cultuurhistorie van het landschap, zoals een dries, kapel, molen of wegtracé.

Het onderscheid tussen beide relictten is niet altijd duidelijk te maken. Oude wegtracés met een oude dreefplanting of oude omwalde hoeven hebben uiteraard een culturele en ecologische waarde.

Natuurrelictten

Zandruggen

De hoogteverschillen op het grondgebied van Zandhoven zijn zeer gering. De gemeente is opgebouwd rond drie zandruggen. De verschillende dorpen hebben zich op deze zandruggen ontwikkeld.

Structurerende beekvalleien

De drie zandruggen worden van elkaar gescheiden door de verschillende beekvalleien in de gemeente. Deze valleien worden gekend door brede alluviale vlakten.

Boscomplexen

Van oudsher zijn er reeds verschillende boscomplexen aanwezig in de gemeente. Deze complexen werden vooral in stand gehouden door de kasteelheren. Loofbossen worden voornamelijk aangetroffen in de lager gelegen valleigebieden. Heide en naaldbossen zijn terug te vinden op de hoger gelegen zandruggen.

Gave landschappen

Het gebied rond binnenbos en Kleine Nete zijn twee grotere open ruimtegebieden die als gave landschappen kunnen aangeduid worden. Het zijn landschappen die steeds hun eigen karakter behouden hebben en waar nagenoeg geen ingrepen plaatsvonden.

Cultuurrelictten

Driesdorpen, rijgehuchten en geïsoleerde nederzettingen: in de dorpskernen zijn nog verschillende oude driesen en oude gebouwen terug te vinden.

Kasteeldomeinen: verspreid over de gemeente zijn er aan de rand van de verschillende dorpskernen oude kasteeldomeinen met uitgebreide parken en bosstructuren terug te vinden.

Wegenpatroon: het oude wegenpatroon is nog steeds aanwezig in de gemeente. Op vele plaatsen wordt het gekenmerkt door een sterke dreefstructuur.

3.4.2. Nieuwe landschappen

Woonbos

In de gemeente zijn drie woonbossen terug te vinden: het domein Boenders situeert zich in het zuiden van de gemeente; het domein Hooidonk en de omgeving Kruisdreef liggen in het noorden van de gemeente.



Bundel van lijninfrastructuren

Door de bouw van het Albertkanaal, de autosnelweg E313 en het plaatsen van een hoogspanningsleiding, ontstond er in het zuiden een bundel van lijninfrastructuren. De ruimte tussen deze infrastructuren is zeer beperkt en staat onder grote druk van de omliggende infrastructuren.

Winkellint

De unieke positie van de ringweg of N14 (verbinding tussen twee autosnelwegen, centraal in de dorpskern) in Zandhoven heeft voor een verschuiving van de handelszaken gezorgd. Rond deze weg vestigden zich verschillende grote zaken die zich specifiek richten op het doorgaande autoverkeer. Deze bedrijven worden gekenmerkt door een grootschalige architectuur en ruime parkeermogelijkheden.

3.4.3. Beeldbepalende elementen

De aanwezigheid van 'bakens', oriëntatiepunten, opvallende objecten of plekken, die vanuit een wijde omgeving goed waarneembaar en herkenbaar zijn, kunnen worden opgenomen in het lijstje van de beeldbepalende elementen:

- de autosnelwegen;
- het Albertkanaal met zijn restruimte;
- de verschillende kasteeldomeinen;
- de gewestweg N14 met zijn ontwikkelingen;
- het onontsloten gebied van het Binnenbos;
- voort met zijn typisch karakter, bolle half - verharde weg met kasseien;
- de Oelegemsesteenweg met zijn typische karakter, kasseien en laanbeplanting;
- kruis van Blommerschot.

In de verschillende dorpskernen zijn de kerk en het dorpscentrum beeldbepalende elementen.

In de gemeente zijn er twee belangrijke open ruimte verbindingen aanwezig. Een eerste open ruimteverbinding is terug te vinden in de verbinding van de vallei van Molenbeek – Kleine Beek over het Albertkanaal. Een tweede open ruimte verbinding bevindt zich langs de beekvallei van Kleine Nete – Kleine Pulse Beek.

Laag 2 – Bebouwde ruimte

3.5. Wonen

De woonvormen van het buitengebied wordt ruimtelijk onderverdeeld in dorpskernen, woonparken, gehuchten, linten, verspreide bewoning, geïsoleerde (grootschalige) bebouwing en weekendzones. Vervolgens worden de kenmerken van het woningbestand, de demografische kenmerken en de voorzieningen bekeken.

3.5.1. Ruimtelijke kenmerken

Kaart 14: Nederzettingsstructuur

De gemeente Zandhoven is opgebouwd uit drie grotere en twee kleinere kernen, naast enkele historisch gegroeide gehuchten. Zij kunnen nog worden beschouwd als op zich staande bebouwde entiteiten in het landschap. Daarnaast zijn er de recente ontwikkelingen zoals de woonparken en grote verkavelingen en de weekendverblijven. De nederzettingsstructuur van Zandhoven is opgebouwd uit volgende ruimtelijk functioneel te onderscheiden componenten:

Dorpskernen

De dorpskern Zandhoven is de grootste kern in de gemeente, als gevolg van de ligging op de verbindingsweg Lier-Hoogstraten (N14). De kern heeft zich dan ook langgerekt ontwikkeld langs weerszijden van de Liersebaan. De kern wordt ten oosten begrensd door de Ringlaan. Alle voorzieningen zijn er aanwezig evenals een goed uitgebouwd handelsapparaat, dat niet louter de kern bedient maar ook profiteert van de passage.

Pulderbos heeft zich eveneens langgerekt ontwikkeld langs Molenheide en Draaiboorn, met een invulling van recente verkavelingen tussen de kern en de vallei van de Molenbeek. De voorzieningen zijn eerder miniem en beperken zich tot kleinhandelszaken zoals bakker, slager....

De bebouwing in Pulle is vrij geconcentreerd rond de kern en sluit in het noordoosten aan bij de bebouwde omgeving van Grobbendonk. Het uitrustingsniveau is beperkt tot lokale handelszaken.

Duidelijk kleiner dan de vorige kernen is Viersel. De kern heeft zich – net zoals Zandhoven en Pulderbos – langgerekt ontwikkeld met uitlopers langs de Herentalsebaan en de Veerstraat. Door de aanleg van de E313 is een deel van de kern afgesneden en ligt geïsoleerd tussen die E313 en het Albertkanaal. De elementaire voorzieningen zijn aanwezig. Opvallend zijn de aanwezigheid van recreatieve voorzieningen op en rond het kanaal en een camping.

Als laatste is er de kern Massenhoven die - gesitueerd tegen het Albertkanaal - een eerder compacte vorm heeft. In deze kern zijn er weinig voorzieningen. De bewoners zijn volledig afgestemd op Zandhoven centrum.

Woonparken

Woonparken zijn verkavelingen in een groen kader met typische kenmerken zoals ruime percelen met eerder grote villa's. De woonparken zijn meestal ontwikkeld op de eigendommen van buitenhuizen of kastelen. Zo is er een verkaveling in Domein Boenders en één aan de rand van Domein Hooidonk.

Gehuchten

Dit zijn kleine concentraties van woningen in de open ruimte. Ze zijn meestal historisch gegroeid op een kruispunt of rond een oude hoeve. Hier worden Vierseldijk, Lammerenberg en Reeberg (omgeving Rusthuis Pniël en REVA) onderscheiden.



Woonlinten

Deze typische lintbebouwing is voornamelijk terug te vinden langsheen oude verbindingswegen tussen dorpskernen en als uitlopers van de kernen. Deze woningen hebben meestal geen stedenbouwkundige of typologische eenheid en zorgen voor een breuk in het landschap. De linten zijn vooral samengesteld uit een combinatie van agrarische bebouwing en een opvulling van vrijstaande ééngezinswoningen. Ze zijn hoofdzakelijk terug te vinden langsheen Liersebaan, Herentalsebaan, Dennenlaan, Veerstraat, Venstraat, Draaiboom, Goormansstraat, Molenheide en Hallebaan.

Verspreide woningen

De gemeente kent een hoog aantal zonevreemde woningen. In totaal werden er 502 zonevreemde woningen geregistreerd (inventaris gemeente Zandhoven – 2002). Dit is ongeveer 12 % van het woningbestand in de gemeente. Hiervan liggen:

- 412 woningen of ca. 82% in (landschappelijk waardevol) agrarisch gebied;
- 13 woningen of ca. 2,5% in parkgebied. In de meeste gevallen gaat het over de gebouwen van de geklasseerde kasteeldomeinen.
- 50 woningen of ca. 10% in natuur- of bosgebied;
- de overige 27 woningen of ca. 5% zijn gelegen in verschillende gewestplanbestemmingen zoals openbaar nut (8 woningen), verblijfsrecreatiegebied (5 woningen), ambachtelijke zone (11 woningen) en ontginningsgebied met nabestemming recreatie (4 woningen).

Concentraties van verspreide woningen worden aangetroffen:

- tussen Zandhoven en Domein Hooidonk, te noordoosten van de N14;
- rond Winkelaar, ten zuidwesten van de Zandhoven;
- rond Menkhoeven, tussen Vierseldijk en Domein Boenders;
- rond Vroegeinde, tussen Domein Boenders en Pulle;
- tussen Pulderbos en het revalidatiecentrum;
- langs Straateinde, tussen de linten achter Viersel.

Kaart 15: Situering van de zonevreemde woningen

Geïsoleerde (grootschalige) bebouwing

Met geïsoleerde (grootschalige) bebouwing bedoelen we kasteeldomeinen, afgelegen inrichtingen... die niet gebonden zijn aan een kern, gehucht, lint... Een deel van deze gebouwen werd reeds aangeduid bij de verspreide woningen. Vanwege hun belang in de gemeente kunnen volgende gebouwen worden aangestipt:

- rusthuis Onze Lieve Vrouw ten Troost;
- revalidatiecentrum Pulderbos (met zwembad);
- kastelen en buitenhuizen:
 - Kasteel Boutersemhof met een dubbele walgracht en een uitgestrekt geometrisch aangelegd park;
 - Kasteel Hovorst;
 - Kasteel Montens;
 - Kasteel Hof van Liere;
 - Kasteel Driehoek;
 - Krabbelshof.

De grootschalige voorzieningen voor openbaar nut (rusthuis O.L.V. ten Troost en REVA) werden in het verleden met inspraak van alle partijen en mede ook door het verband van de ligging en de aandoening (voor aandoeningen als astma en bij ziekte leek een inplanting van een preventorium in een natuurgebied met 'zuivere' lucht meest aangewezen vanwege de verwachte heilzame werking) op de thans bestaande plaatsen ingeplant.



Weekendzone

In de gemeente is er één weekendzone aanwezig waar permanent wordt gewoond, namelijk ter hoogte van Het Goor.

3.5.2. Kenmerken van het woningbestand²⁹

In de periode 1971-1991 steeg het aantal woongelegenheden in de gemeente Zandhoven van 2 980 naar 3 697. Dit is een toename met 24 %. Dit is vergelijkbaar met de toename in de aanpalende gemeenten.

Ook in de periode van 1991-1999 kende de gemeente een sterke groei. Tijdens de laatste drie jaren ('97-'99) werden er gemiddeld 44 bouwvergunningen per jaar afgeleverd voor privé-woningen en 4 voor appartementen. Er werden in deze periode 8 verkavelingen goedgekeurd. De meeste vergunningen werden afgeleverd in Zandhoven (± 72) en in Pulle (± 37).

In 1991 zijn de meeste woningen in Zandhoven ééngezinswoningen. Slechts 6 % valt onder de categorie van appartement of studio. Dit is éénzelfde cijfer als de buurgemeente Zoersel doch lager dan de buurgemeenten Grobbendonk en Ranst waar het aandeel appartementen en studio's ongeveer 10 % bedraagt. Bijna 75 % van de woningen bestaat uit open bebouwing, 13 % uit halfopen en slechts een kleine 6 % bestaat uit gesloten bebouwing. Dezelfde verhoudingen worden teruggevonden in de randgemeenten Zoersel en Grobbendonk. In Ranst en Nijlen daarentegen is het aandeel open bebouwing slechts 50 %.

De gemeente Zandhoven wordt gekenmerkt door een recente bebouwing. Ruim 56 % van de bewoonde particuliere woningen werd gebouwd na 1962. Dit ligt in dezelfde grootorde van de aanpalende gemeenten, behalve in Zoersel, waar het aandeel 67 % bedraagt. Tevens kan er worden geconstateerd dat er een geringe leegstand is in de gemeente. In 1999 werden er slechts 6 woningen geteld die gedurende meer dan 1 jaar leegstonden. De kwaliteit van de woningen kan als degelijk worden beschouwd. Slechts 7 woningen werden door de gemeente in 1999 als verwaarloosd gecatalogeerd.

In de gemeente kent sinds 1972 een traditie in sociale woningbouw. Hierbij werden hoofdzakelijk sociale verkavelingen gerealiseerd (een 300-tal percelen voor sociale woningbouw). Slechts sporadisch werden ook sociale koop- of huurwoningen op de markt aangeboden. Vele percelen werden verkocht aan gezinnen van buiten de gemeente. In alle deelgemeenten werd een minimum aan serviceflats voorzien voor bejaarden.

3.5.3. Demografische kenmerken

Het aantal inwoners in Zandhoven bedroeg op 31/12/1999 12.085 personen (11.003 in 1991), waarvan 6.071 mannen en 6.014 vrouwen. Het aandeel vreemdelingen bedraagt slechts 1,4 % (1 % in 1991). De gemiddelde bevolkingsdichtheid bedraagt 332 inw./km² (274 in 1991)³⁰. De meeste vreemdelingen zijn afkomstig uit Nederland.

De grootste kern is Zandhoven met 4.425 inwoners. Daarna volgen Pulle (2.659 inwoners) en Pulderbos (2.638 inwoners). In Massenhoven (1.188 inwoners) en Viersel (1.175 inwoners) is het inwonersaantal zo goed als gelijk.

In de gemeente ligt het migratiesaldo hoger dan het natuurlijk saldo. De meeste inwijkelingen komen uit dezelfde provincie, dikwijls gaat het hier over inwoners uit Groot-Antwerpen.

²⁹ NIS, Volks- en woningtelling, 1991. Gemeente Zandhoven, bouw- en verkavelingsvergunningen 1997, 1998 en 1999; leegstand.

³⁰ NIS, bevolking op 01/01/1991. Gemeente Zandhoven bevolking op 31 december 1999.



Het aandeel jongeren van 0-14 jaar bedraagt 19,7 %, wat hoger is dan het cijfer van het arrondissement, de provincie en het Vlaams gewest (gemiddeld 17,5 %). Het aandeel van de 15-64'ers komt overeen met het gemiddelde (66 %). Het aandeel ouderen daarentegen bedraagt 12,7 %, wat minder is dan het gemiddelde in het arrondissement, de provincie en het Vlaams Gewest (16 %) ³¹.

De gemiddelde gezinsgrootte in de gemeente Zandhoven bedraagt 2,9 personen (10.899 personen ten opzichte van 3.738 gezinnen ³²). Hierdoor ligt deze hoger dan het gemiddelde in het arrondissement, de provincie (2,5) en het Vlaams gewest (2,6). In 1991 bestond de meest voorkomende gezinsstructuur uit twee (30 %), drie of vier (ieder 22 %) personen. Gezinnen met meer dan 5 personen komen slechts zelden voor, zij maken slechts 3 % uit van het totaal aantal gezinnen.

³¹ Rijksregister, bevolking op 01/01/1997.

³² NIS, Volks en woningtelling, particuliere huishoudens, 1991.

3.6. Voorzieningen, handel, diensten en horeca

In dit hoofdstuk worden enkel die voorzieningen besproken die een verzorgende functie hebben voor de plaatselijke bevolking. Deze zijn voornamelijk terug te vinden in de dorpskernen, vermengd met andere functies. Het werken - wat zorgt voor tewerkstelling van mensen in (en buiten) de gemeente - wordt besproken in het hoofdstuk 'bedrijvigheid' (zie verder). Deze structuur heeft meestal een grotere inslag op de ruimte. De bedrijven komen meestal gegroepeerd voor in een bedrijventerrein.

Lokale commerciële voorzieningen

De meeste winkels en diensten zijn gesitueerd in Zandhoven. Ze zijn er gevestigd langsheen de Liersebaan - Amelbergastraat. Daarnaast heeft zich langsheen de N14 (Liersebaan, Ringlaan en Langestraat) een lint van kleinhandel ontwikkeld. De winkels en diensten hebben er niet enkel een lokale, maar ook een bovenlokale afzetmarkt. Deze bovenlokale invloed is op het moment te wijten aan de ligging van Zandhoven langs een belangrijke verbindingsweg tussen twee autosnelwegen (zie ook verder bij hoofdstuk 'bedrijvigheid, baanontwikkelingen'), maar kan van oudsher worden toegeschreven aan het feit dat er in de gemeente recht wordt gesproken (Vrederegerecht en voorgaande rechtbanken)

In de kernen Pulderbos en Pulle zijn enkel basiswinkels zoals bakker, slager... aanwezig. Deze zijn meestal terug te vinden ter hoogte van de kerk. Voor grotere winkels is men aangewezen op Zandhoven.

In Viersel zijn er enkele dorpswinkels die alles combineren. Voor grotere winkels moet men naar Zandhoven.

In Massenhoven is er één winkel. Ook hier gaat men voor zijn boodschappen vooral naar Zandhoven.

Algemene openbare voorzieningen

De belangrijkste gemeentelijke en bovengemeentelijke voorzieningen zijn gesitueerd in het centrum van Zandhoven. Hierdoor kan deze kern worden aanzien als hoofdkern van de gemeente. Het zijn onder andere het gemeentehuis, vrederegerecht, registratiekantoor, dekenij, kantonhoofdplaats, brandweer, politie, rijkswacht, technische en administratieve diensten, postkantoor, containerpark... De meeste openbare voorzieningen situeren zich rond Liersebaan en Amelbergastraat.

De dealkernen zijn allen voorzien van een gemeentehuis (enkel voor vergaderingen en trouw), een filiaal van de bibliotheek, een begraafplaats, parochiezaal of cultureel centrum.

Voor de bejaarden werden in alle dealkernen een aantal serviceflats voorzien. In de gemeente zijn er ook nog twee rusthuizen en een revalidatiecentrum.

Sportvoorzieningen

In alle dealkernen zijn tennis-, volleybalterreinen voorzien. Daarnaast hebben alle kernen (op Viersel na) de nodige voetbalterreinen.

Grotere en specifieke accommodatie vindt men verspreid over de gemeente. Hieronder volgt een opsomming:

- sporthal in Zandhoven, Schriekweg;
- sporthal in het vakantiecentrum 'Hooidonk';
- sporthal Hoge schuur, VTI;
- sportcentrum 't Veld in de Veldstraat, met onder andere tennisterreinen;
- zwembad in het revalidatiecentrum;
- poloveld nabij het kasteel van Massenhoven;
- socio-culturele zaal en terreinen langs Oelegembaan;



- watersportmogelijkheden langs het Albertkanaal, VVW Massenhoven aan Robert Orlentstraat en Viersel;
- gemeentelijke visvijver in Viersel;
- landelijke Ruiters Vereniging (LRV);
- een vijftal maneges

Culturele voorzieningen

Elk centrum kan beschikken over zijn cultureel centrum of parochiezaal.

In Zandhoven is er jeugdhuis 'het Licht' en de socio-culturele zaal.

Onderwijsvoorzieningen

In elke deekern is er basisonderwijs voorzien (kleuter en lager). Enkel het VTI biedt mogelijkheden voor secundair onderwijs. Voor andere studies is men aangewezen op de buurgemeenten of de dichtstbijzijnde steden zoals Herentals en Lier. In de gemeente is er ook een muziekschool.

Zandhoven:

- Gemeenschapsonderwijs:
 - Basisschool, Liersebaan 51
- Gemeentelijk onderwijs:
 - Kleuterschool, Schriekweg
 - Gemeenteschool, Amelbergastraat 40
 - Lagere jongensschool, Amelbergastraat 26
- Vrij Technisch Instituut (VTI), secundair onderwijs, Langestraat 199

Massenhoven:

- Gemeentelijk onderwijs:
 - Kleuterschool, Kerkstraat 58
 - Lagere en kleuterschool, Kerkstraat 37

Pulderbos:

- Revalidatiecentrum Pulderbos, Reebergenlaan 4
- Vrije gesubsidieerde lagere en kleuterschool, Molenheide 12 – Zusters van Vorselaar

Pulle:

- Vrije gesubsidieerde lagere en kleuterschool, Kloosterstraat 5 – Zusters van Vorselaar

Viersel:

- Vrije gesubsidieerde lagere en kleuterschool, Veerstraat 69 – Zusters van Vorselaar

Er dient te worden opgemerkt dat er voor het toen pas opgerichte gemeenschapsonderwijs van Zandhoven bij de opmaak van het APA van Zandhoven en het daarbij aansluitende BPA Bogaerevelden in de eerste helft van de jaren '70 een uitbreiding voorzien was. Hiervoor werd 6.000 m² bestemd voor openbaar nut. Deze voorziening werd later overgenomen in het gewestplan. Nu, meer dan 30 jaar later, werd nog steeds geen gebruik gemaakt van deze voorziening.

3.7. Bedrijvigheid

In dit hoofdstuk wordt de economische structuur besproken. Deze structuur is belangrijk voor de tewerkstelling in de gemeente. Het gaat hier vooral over be- en verwerkende bedrijven. De bedrijven worden volgens hun ruimtelijke kenmerken ingedeeld.

3.7.1. Kenmerken van de bedrijvigheid

In 1997 waren er 2.160 werknemers in Zandhoven verspreid over 275 ondernemingen. De grootste tewerkstellingssector is de bouwnijverheid met 553 werknemers in 56 ondernemingen. De twee grootste werkgevers zijn de bouwbedrijven Illegems Luc bouwbedrijf nv en Bodima nv. De eerste met meer dan 100 werknemers, de tweede met meer dan 50 werknemers.

26,6 % van de beroepsbevolking in Zandhoven had een job in eigen gemeente. 26,9 % pendelt dagelijks naar Antwerpen en 16,5 pendelt naar elders. 42 % van het aantal werknemers in Zandhoven zijn zelfstandig.³³

3.7.2. Ruimtelijke indeling van de bedrijventerreinen

Op basis van de locatie en hun impact in de ruimte kunnen de bedrijven in volgende deelstructuren worden ingedeeld.

Kaart 16: Economische structuur

Bedrijventerreinen

Zandhoven telt een 5-tal grotere bedrijventerreinen. Het zijn:

- Massenhoven – Zagerijstraat: situeert zich tussen het Albertkanaal, de E313 en de N14. Het bedrijventerrein werd in het gewestplan bestemd als gebied voor milieubelastende industrieën. De gemeente heeft het grootste deel door middel van een BPA omgezet naar KMO-zone. Het bedrijventerrein is volledig gerealiseerd.
- Massenhoven – Vaartstraat: gelegen ten noorden van het Albertkanaal, aan de oostzijde van de N14. Het bedrijventerrein werd in het gewestplan bestemd als gebied voor milieubelastende industrie. Het bedrijventerrein wordt grotendeels ingenomen door het bouwbedrijf Illegems. De meest oostelijke zijde is nog onbenut (ca. 4,00 ha).
- Ringlaan – Winkelaar: twee gebieden bestemd voor kleine en middelgrote ondernemingen, gelegen aan de oostelijke zijde van de N14. Het ene bedrijventerrein sluit rechtstreeks aan op de N14 en is volledig gerealiseerd. In het bedrijventerrein is er één bedrijf aanwezig (Quality nuts) dat wenst uit te breiden, maar dit kan op het moment niet omdat het dit zonevreemd dient te doen. Het andere terrein ligt langs Vierselbaan, tussen Winkelaar en Donck. Op dit terrein zijn nog twee percelen onbebouwd (ca. 2,00 ha). De huidige eigenaar wenst deze terreinen niet te verkopen. De aanpalende bedrijven hebben interesse in deze terreinen om hier toekomstige uitbreidingen te plannen.
- Pulebaan – Pulderbos: het betreft een klein bedrijventerrein in een eenheidsarchitectuur aan de rand van de dorpskern van Pulderbos. Het bedrijventerrein is volledig gerealiseerd.
- Boudewijnlaan – Pulle: het bedrijventerrein ligt ten noorden van de kern van Pulle en is volledig volgebouwd. Het BPA voorzag aanvankelijk een ruimere begrenzing van het bedrijventerrein dan de begrenzing die voorzien is op het gewestplan. De gemeente wenst via een (sectoraal) BPA de begrenzing zoals voorzien in het oorspronkelijke BPA te realiseren. De uitbreiding zou voornamelijk in functie van het bouwbedrijf Maes zijn. Dit bedrijf ligt nu reeds gedeeltelijk zonevreemd.

³³ GOM, gemeenteprofiel Zandhoven, 1999.



Concentraties van 'wonen en werken'

Hiermee bedoelen we bedrijven die gelegen zijn in de kernen. Zij zijn hier historisch gevestigd of veelal uitgegroeid van kleine winkel tot groot bedrijf. Het zijn veelal kleinere bedrijven met een geringere tewerkstelling. Hun activiteiten zijn meestal gekoppeld aan een winkelhuis.

Baanontwikkelingen

Het gaat zowel om grote, middelgrote als kleine bedrijven die voor een belangrijk deel afgestemd zijn op de rechtstreekse verkoop. Daarnaast zijn er detailhandelszaken, die behoefte hebben aan een grote verkoopsoppervlakte, en grote horecazaken. Deze laatste twee hebben tevens behoefte aan ruime parkeerterreinen en zijn gericht op het autoverkeer. Deze baanontwikkelingen hebben zich gevestigd langs de N14. Binnen dit uitgestrekt lint kunnen er een aantal concentratiegebieden worden aangeduid. Het zijn:

- Lammerenberg: ten zuiden van het kruispunt ligt er een kleine concentratie, ten noorden liggen er verspreid een aantal grotere en kleinere bedrijven. Een groot deel van deze bedrijven en handelszaken is geheel of gedeeltelijk zonevreemd gelegen. Andere bedrijven en kleinhandelszaken werden opgericht in een industriezone en een kleinere zone voor KMO en ambachtelijke bedrijven, zoals voorzien op het gewestplan.
- Liersebaan, tussen Antwerpsebaan en Osseweg: het betreft een drietal grote kleinhandelszaken, recent werd er aan de overzijde een parkeerterrein aangelegd.
- Liersebaan: ter hoogte van het kruispunt met Ringlaan: hier liggen twee grotere horecazaken en een garagebedrijf
- Langestraat, tussen Amelbergstraat en Goormansstraat; in deze zone ligt eveneens een oude Melkerij die werd omgebouwd tot gemengde KMO en kleinhandelszone. Het betreft een gemengde zone van kleinhandelzaken, garagebedrijven en grotere horecazaken. Een aantal bedrijven die aansluiten op deze concentratie zijn geheel of gedeeltelijk zonevreemd gelegen.

Verspreide bedrijven

Dit zijn bedrijven die verspreid over de gemeente voorkomen. Zij hebben veelal geen aansluiting met een kern en komen meestal niet gegroepeerd voor met andere bedrijven. Ze kunnen zone-eigen zijn of zonevreemd.

Zone-eigen verspreide bedrijven zijn kleinere bedrijventerreinen, op maat van één of twee bedrijven, die op het gewestplan als ambachtelijke zones voor kleine en middelgrote ondernemingen werden bestemd. Volgende bedrijventerreinen zijn er terug te vinden:

- Veerstraat in Viersel liggen twee zones voor ambachtelijke bedrijven. In één zone heeft zich een bedrijf gevestigd. Dit bedrijf ligt gedeeltelijk buiten de aangeduide zone van het gewestplan. In de andere zone werden langs Veerstraat twee woningen opgericht. Op het achterliggende perceel staat een kleine bedrijfsloods.
- Dennenlaan, twee bedrijven gelegen op de baan naar Grobbendonk.

Zonevreemde verspreide bedrijven zijn bedrijven die zich geheel of gedeeltelijk hebben opgericht binnen een niet-geëigende zone van het gewestplan en welke niet aansluiten bij bestaande bedrijvenconcentraties of kernen. Het betreft (niet-limitatieve lijst):

- Bisschopenbos – Zandhoven: een potgrondbedrijf dat gelegen is aan de rand van het kleinhandelslint van de N14;
- Goormansstraat – Pulderbos: een klein trappenbedrijf dat gelegen is in het woonlint langs Goormansstraat, dat Pulderbos verbindt met de N14;
- Molenstraat – Pulderbos: een tuinbouwbedrijf gelegen in het woonlint ten noorden van de kern van Pulderbos;
- Blauwhoef – Pulderbos: een klein dakwerkersbedrijf op het einde van het woonlint langs Blauwhoef-Draaiboom;
- Kleinheide-Boskant – Pulderbos: een oude varkenskwekerij die werd omgebouwd tot KMO-zone, gelegen in agrarisch gebied ten noorden van de kern van Pulderbos;



- Cauwenberglei – Pulle: een schrijnwerkerij die net ten westen ligt van de KMO-zone Boudewijnlaan te Pulle;
- Dennenlaan – Pulle: een kleinschalig diamantbedrijf in het woonlint langs Dennenlaan;
- Vroegeinde – Pulle: twee bedrijven, een schrijnwerkerij en een kermisbedrijf, die aan de rand liggen van een afgelegen woongebied;
- Herentalsebaan - Viersel: een garagebedrijf en een tuinbouwbedrijf in het woonlint te westen van de dorpskern van Viersel;
- Grote Beekstraat – Viersel: een klein bedrijf waar keuken- en badkamermeubilair wordt gemaakt aansluitend op de dorpskern van Viersel;
- Nederviersel – Viersel: een kleinschalig garagebedrijf in een moeilijk ontsloten open ruimtegebied tussen het Albertkanaal en de E313.

Leegstand en verwaarlozing

In de gemeente werden in de loop van 1999 een 11-tal bedrijven geteld, die gekenmerkt worden door leegstand of verwaarlozing. Deze gebouwen liggen verspreid over de gemeente.



3.8. Toeristisch-recreatieve structuur

Kaart 17: Toeristisch-recreatieve structuur

De gemeente Zandhoven heeft vooral een aantrekkingskracht voor dagrecreatieve mensen. De grootste troef van de gemeente is wellicht terug te vinden in de aanwezigheid van vele landhuizen en kastelen met hun tuinen, parken en bosrijke omgeving. Daarnaast zijn er de verschillende kerken, kapelletjes en verder een stenen windmolen (Pulderbos) en graanwatermolen (Viersel). Het grote aanbod aan historische gebouwen en plekken blijkt ook uit de omvangrijke lijst van beschermde monumenten en dorpsgezichten zoals hoger vermeld. Dit heeft als gevolg dat vele mensen uit de regio een dagje uit plannen naar Zandhoven om er te komen wandelen, fietsen of paardrijden.

Daarnaast is Zandhoven, en in het bijzonder Viersel, in de regio gekend voor zijn waterski-activiteiten op het Albertkanaal. Naast de waterski zijn er ook mogelijkheden voor toervaren, kano- en kayak en roeien.

Tenslotte drukken ook de paardensportactiviteiten een belangrijke stempel op de toeristisch-recreatieve activiteiten in de gemeente. Naast de verschillende maneges worden er jaarlijks een aantal activiteiten georganiseerd die tot ver buiten de gemeente gekend zijn (o.a. Zingaro, jumping...)

In onderstaande punten wordt een overzicht gegeven van de toeristisch-recreatieve elementen van de gemeente. Ze worden opgesplitst in elementen met betrekking tot de verblijfsrecreatie en elementen met betrekking tot de dagrecreatie.

3.8.1. Verblijfsrecreatie

De gemeente telt een viertal kleinere zones voor verblijfsrecreatie (volgens de zoneringen op het gewestplan). In de zone ten zuiden van het Albertkanaal zitten een camping (te Viersel) en een zone met individuele weekendverblijven 'Het Goor', welke bijna volledig permanent bewoond wordt. In de zone ten noorden van het Albertkanaal zijn er weekendverblijven aanwezig langs Boskant. Deze zone sluit aan op een zone voor dagrecreatie in de gemeente Vorselaar. Op het gewestplan werd er nog een vierde zone aangeduid langs de Keulsebaan. Deze zone is op het moment niet ingenomen door verblijfsrecreatie. Binnen de zone is er op het moment een voetbalterrein gelegen.

Naast de zone-eigen weekendverblijven komen er in de gemeente verspreid ook een aantal zonevreemde weekendverblijven voor (55 in totaal). De voornaamste cluster is terug te vinden ten noorden van het van Hooidonck (7-tal constructies). De andere constructies zijn eerder verspreid en komen voornamelijk in het noorden van de gemeente voor. Deze constructies liggen ofwel in groengebied (ca. 42 % natuur- of bosgebied) of in agrarisch gebied (ca. 42 %). Enkele constructies zijn ook gelegen in het overstromingsgebied van Netekanaal – Molenbeek, in het zuiden van de gemeente (ca. 16 %).

Naast de individuele weekendverblijven is het Vakantiecentrum Hooidonk het voornaamste ruimtebepalende element inzake verblijfsrecreatie. Het Vakantiecentrum is gelegen in het noorden van de gemeenten, ten westen van de N14.

Ter hoogte van Massenhoven, in de zwaaihoek van het VVW, is een jachthaven uitgebouwd met Europese subsidies. In de toekomst worden hier beperkte overnachtingsmogelijkheden voorzien.

Andere verblijfsmogelijkheden in de gemeente zijn Bed & Breakfast in Pulderbos en een vakantieboerderij in Menkhoeve en Boskant.

3.8.2. Dagrecreatie

De gemeente heeft een sterke aantrekkingskracht voor dagrecreatie. De verschillende dorpskernen, de grote kasteelparken, het groene karakter van de gemeente, de verscheidene fiets- en wandelroutes, enz. dragen ertoe bij dat velen een dagje komen vertoeven in het rustige Zandhoven.



Watersportactiviteiten

De watersportbaan, ter hoogte van de dorpskern van Viersel, is het centraal punt voor de waterski-activiteiten. Naast mogelijkheden om boten te water te laten zijn er in de omgeving ondersteunende functies voorzien (voornamelijk bootwinkels of reparatiezaken). De kade van het Albertkanaal werd plaatselijk als tribune uitgewerkt.

In de zwaaiком in het bedrijventerrein Massenhoven – Zagerijstraat is een clubhuis van het VVW. Ook hier zijn er mogelijkheden om boten te water te laten.

Langs het Netekanaal zijn er mogelijkheden voor kano, kayak en roeien.

Specifieke **waterski activiteiten** kunnen voor een tijdelijk hoogtepunt zorgen in de gemeente.

Paardensportactiviteiten

In de gemeente zijn er een 7-tal manéges en/of fokkerijen. Ten noorden van Pulderbos ligt het oefenterrein van de Landelijke Ruitervereniging (LRV). Het terrein bevat een kantine en een binnen en buitenpiste. Ter hoogte van Massenhoven is er een polo-terrein gelegen.

Specifieke **paardensportactiviteiten** (o.a. jumping, Zingaro...) kunnen voor tijdelijke hoogtenpunten zorgen in de gemeente.

Routes

De gemeente Zandhoven wordt doorkruist door een aantal bovenlokale auto-, fiets-, ruiter- en wandelroutes zoals de Pallieterlandroute (voor wagens), het lange afstandswandelpad GR 5-E2, de Vlaanderen fietsroute, de lange afstandsfietsroute LF 50 en een wandelruiterroute. Daarnaast zijn er nog een aantal lokale fiets- en wandelroutes in de gemeente (en eventueel delen van de buurgemeenten). Het zijn een vijftal bewegwijzerde wandelpaden, waarvan er vier vertrekken in de dorpskern van Zandhoven en één in Pulderbos, en een vijftal fietsroutes.

Lokale routes

- *Fietsroutes:* Gouverneur Kinsbergenpad, Rasschaertpad, Concienceroute, Waterwegenroute, Watermolenpad, LF 50 Jeugdherbergroute, Vlaanderen Fietsroute en Achtzalighedenroute.
- *Wandelroutes:* Hof van Lierepad, Hovorstpad, Molenpad, Schoutvorstpad en Willeboordenpad.

In de gemeente bestaan er ook mogelijkheden om huifkartochten te organiseren.

Bovenlokale routes

- *Pallieterlandroute:* dit is een uitgestippelde autoroute die door gans het Neteland loopt.
- *GR 5-E2:* deze lange wandelroute is een onderdeel van de 2.320 km lange wandelroute tussen de Noordzee en de Riviéra. De route doorkruist de gemeente Zandhoven in het Noorden en loopt komende van Halle en Zoerselbos naar Grobbendonk.
- *Vlaanderen fietsroute (VF):* deze route van 750 km is samengesteld uit vijf lange afstandsfietsroutes die een ronde door alle Vlaamse provincies maken. In Zandhoven valt de VF grotendeels samen met de LF 50. De route doorkruist de gemeente Zandhoven van Noord naar Zuid. Komende van Zoersel loopt de route door Zandhoven naar het Netekanaal.
- *LF 50 - jeugdherbergroute:* dit is een 235 km lange afstandsfietsroute die loopt van Bergen op Zoom (NL) naar Voeren. De route doorkruist de gemeente Zandhoven van Noord naar Zuid. Komende van Zoersel loopt de route door Zandhoven naar het Netekanaal.
- *Wandelruiterroute:* het traject in de gemeente is onderdeel van 35 km lange bewegwijzerde route doorheen de voorkempen die werd aangelegd door Toerisme Voorkempen. De route doorkruist de gemeente Zandhoven in het noorden en loopt komende van Halle en Zoerselbos naar Vorselaar.



3.8.3. Zonevreemde recreatie

In de gemeente zijn er 24 zonevreemde recreatieve locaties geïventariseerd. Het grootste aandeel betreft visvijvers (8 of 1/3^{de} van alle zonevreemde terreinen). Daarnaast zijn het diverse elementen die variëren van geluidsintensieve recreatievormen zoals waterski, motorcross, over middenschalige zoals maneges, polo-terrein tot kleinschalige lokale recreatievormen Chiro, sporthal, sportterrein, hondenschool, een atletiekpiste en het BMX-terrein.

Kaart 18: Situering zonevreemde recreatie

Het grootste aandeel van de visvijvers is gelegen in de vallei van Molenbeek – Kleine Beek, voornamelijk ten zuiden van het Albertkanaal. De overige zonevreemde recreatieve voorzieningen komen verspreid voor in de gemeente. Een aantal locaties sluiten aan bij de kernen (o.a. Sporthal VTI, Voetbalveld Torenstraat...), andere liggen in de open ruimte (Kleiduifschieten, Manege De Heide...). Het motorcrossterrein ligt in het noorden van de gemeente tussen Kruisdreef en autosnelweg E34.

Laag 3 - Lijninfrastructuur

Dit zijn verbindende elementen (wegen, spoor, waterwegen...) tussen de verschillende activiteiten in de functionele ruimte. Het zijn duidelijk herkenbare elementen in het fysieke landschap.

Kaart 19: Lijninfrastructuur

3.9. Verkeersinfrastructuur

3.9.1. Wegeninfrastructuur

Naast de oost-west georiënteerde autosnelwegen is de belangrijkste weg in de gemeente noord-zuid georiënteerd. Daarnaast zijn er kleinere verbindingswegen tussen de verschillende dorpskernen.

(Inter)nationale verkeersstructuur

De E313 (Antwerpen – Hasselt - Luik) en E34 (Antwerpen – Eindhoven) zijn (inter)nationale verkeerswegen. Op niveau van de gemeente zorgen ze voor een sterke verbinding met de omliggende steden zoals Antwerpen, Turnhout, Herentals, Geel... Binnen de gemeentegrenzen ligt er één op- en afrittencomplex te Massenhoven voor de E313. Net buiten de gemeente op het grondgebied van de gemeente Ranst en Zoersel liggen de op- en afrittencomplexen van de E34 (ten oosten en noorden van de gemeente).

Regionale verkeersstructuur

De N14 (Lier – Hoogstraten - Breda), een regionale verbindende gewestweg, doorkruist de gemeente van zuid naar noord. Het op- en afrittencomplex van Massenhoven en Zoersel liggen beide op deze weg. Dit schetst meteen de belangrijkheid van deze weg voor de gemeente zelf en de aanpalende gemeenten ten noorden en zuiden. Bijkomend wordt deze weg gebruikt als verbinding tussen de E313 en E34 gezien in Ranst geen volledige verkeerswisselaar aanwezig is tussen beide snelwegen. Het is dus een soort sluiproute voor verkeersstromen van buiten de gemeente.

Deze weg bedient verschillende bedrijventerreinen, zoals de terreinen aan het Albertkanaal, de kleinhandelzone langs N14 en vormt tenslotte een verbinding met het bedrijventerrein in Malle.

Gemeentelijke verkeersstructuur

De overige wegen op het grondgebied van Zandhoven zijn gemeentelijke wegen, waarbij volgende wegen kunnen beschouwd worden als de belangrijkste verbindingswegen: Kerkstraat, Oelegembaan, Liersebaan, Amelbergastraat, Goormansstraat, Pulsebaan, Boudewijnlaan, Dennenlaan, Herentalsebaan, Hallebaan en Vierselbaan. De overige wegen zijn woonstraten en/of landbouwwegen.

Parkeren

In de verschillende dorpskernen zijn er voldoende mogelijkheden voorzien om te parkeren. Vele bedrijven langsheen N14 beschikken over ruime parkeerterreinen. Aan de op- en afritten zijn geen echte parkeerterreinen voorzien, wel wordt er regelmatig geparkeerd om te carpoolen.



3.9.2. Openbaar vervoer

Buslijnen

Twee lijnen ontsluiten de gemeente; lijn 41 met een aantal varianten en lijn 42.

- Lijn 41 heeft twee varianten in de gemeente. Variant 1 maakt de verbinding Antwerpen – Wijnegem – Schilde – Halle – Zandhoven – Zoersel (AZ St.-Jozef) – Oostmalle (busstation). Variant 2 verzorgt een verbinding tussen Zandhoven centrum en het busstation van Oostmalle via de N14. Een derde variant voorziet een halte van de sneldienst Antwerpen – Zoersel – Turnhout aan het op- en afrittencomplex van de E34 in Zoersel.
- Lijn 42 maakt de verbinding Antwerpen – Zandhoven – Herentals (station). Ze loopt via Borsbeek – Wommelgem – Ranst – Broechem – Zandhoven – Pulderbos – Pulle – Grobbendonk – Vorselaar – Herentals (station). In één van de varianten wordt ook Viersel aangedaan.

Spoorverkeer

Er ligt geen spoorlijn op het grondgebied van Zandhoven. De dichtstbijzijnde (IR)stations zijn Lier (ca. 13 km.) en Herentals (ca. 15 km.) en een stopplaats in Nijlen (ca. 8,5 km.) op de verbinding Lier-Herentals.

3.9.3. Fiets- en voetgangersinfrastructuur

Fiets- en voetpaden situeren zich grotendeels langs de N14 en de belangrijkste wegen binnen de gemeente die hoger omschreven zijn. Zowel enkel- als dubbelrichting komt voor. Gezien het hier gaat om een landelijke gemeente met landelijke wegen, komen (gescheiden) fiets- en voetpaden beperkt voor. Toch zijn de verschillende kernen verbonden door wegen met uitgeruste fietspaden.

3.10. Waterwegeninfrastructuur

In het zuiden ligt het Albertkanaal. Het kanaal doorkruist het grondgebied van oost naar west. Het doet voornamelijk dienst voor de binnenscheepvaart en is één van de drukst bevaren kanalen in Europa. Ter hoogte van Massenhoven is er een jachthaven voorzien, ter hoogte van Viersel is er een aanlegplaats voor waterrecreatie. Het betreft hier een concentratiepunt voor waterski activiteiten.

Het Netekanaal, dat uitmondt in het Albertkanaal en een verbinding maakt met Lier en de Rupel, is eveneens belangrijk voor de binnenscheepvaart en de toervaart.

3.11. Andere lijninfrastructuren

Hoogspanningsleidingen:

Een bovengrondse hoogspanningslijn (380kV) loopt tussen de E313 en het Albertkanaal. Andere hoogspanningsleiding (150kV) lopen in het noordoosten van de gemeente (parallel aan de autosnelweg E34) en buigt ten noorden van de kern van Zandhoven af richting Vorselaar. Ter hoogte van Bloemheide splits er één leiding af richting Zoersel. Deze leidingen vertrekken allen vanuit de transformator ten westen van de bedrijvzone Massenhoven-Zagerijstraat.

Gasleidingen:

Het noorden van de gemeente wordt van oost naar west doorkruist door een gasleiding van Fluxus. Ten noorden van Hooidonck is een station voor het transport van gas gesitueerd. Van hieruit vertrekt eveneens een gasleiding richting Zoersel.

Synthese - Bestaande ruimtelijke structuur op gemeentelijk niveau

Kaart 20: Bestaande ruimtelijke structuur Zandhoven

De gemeente Zandhoven is in hoofdzaak een **woongemeente** met een redelijk aanbod lokale en regionale woonondersteunende voorzieningen (openbare voorzieningen, handel, horeca en diensten). Het wonen heeft zich verspreid over de verschillende dorpskernen in de gemeente Zandhoven. De voornaamste ontwikkelingen zijn gekoppeld aan de kernen Zandhoven, Pulderbos en Pulle en in mindere mate aan Viersel en Massenhoven. Zandhoven profileert zich duidelijk als hoofdkern van de gemeente, voornamelijk door het aanbod aan voorzieningen in de kern en de voorzieningen langs de N14.

Verspreid in de gemeente zijn er een aantal **geïsoleerde woonwijken** gelegen. Het betreft Boenders, Hooidonck en omgeving Reeberg. De twee laatste zijn in het noorden gelegen en komen samen voor met bovenlokale voorzieningen (o.a. vakantiecentrum, school, rusthuis en revalidatiecentrum). Daarnaast kent de gemeente een hoog aantal (zonevremde) **verspreide woningen**. Deze woningen zijn terug te vinden over gans de gemeente. Enkel het valleigebied van Molenbeek – Kleine Aa en het binnenbos zijn gevrijwaard gebleven.

De **bedrijvigheid** in Zandhoven heeft slechts een beperkte ruimtelijke invloed. De belangrijkste bedrijventerreinen zijn gelegen langs het Albertkanaal, ter hoogte van Massenhoven en de N14, ter hoogte van Zandhoven. Daarnaast beschikken ook de kernen van Pulderbos en Pulle over een klein lokaal bedrijventerrein. Verspreid over de gemeente zijn enkele zonevremde bedrijven gelegen. Vele sluiten echter aan bij bestaande woonlinten of woonparken.

Ook de **handelszaken** zorgen voor een belangrijke tewerkstelling in de gemeente Zandhoven. Handelszaken zijn voornamelijk terug te vinden in het centrum van Zandhoven en langs de N14.

De belangrijkste ruimtegebruikers van de open ruimte zijn landbouw en natuur.

Ondanks dat het aantal landbouwers elk jaar daalt, blijft de ruimtelijk invloed van de **landbouw** op dezelfde schaal behouden. De landbouw is in Zandhoven vooral gericht op veeteelt. Hierdoor kent Zandhoven voornamelijk een open landschap met veel weilanden. De landbouw komt voor in het noorden, rond het binnenbos en in het zuiden van de gemeente.

Natuurgebieden zijn voornamelijk terug te vinden in samenhang met de kasteeldomeinen, de beekvalleien of de zandruggen. De voornaamste natuurgebieden zijn bosgebieden. Eén ervan is terug te vinden centraal in de gemeente (Binnebos), andere bosgebieden liggen in de rand van de gemeente en sluiten aan op andere bosstructuren in de buurgemeenten. Vanwege de grensoverschrijdende relatie van bossen en valleien zijn velen op bovenlokaal niveau geselecteerd als habitatrichtlijngebied, VEN-gebied of overstromingsgebied.

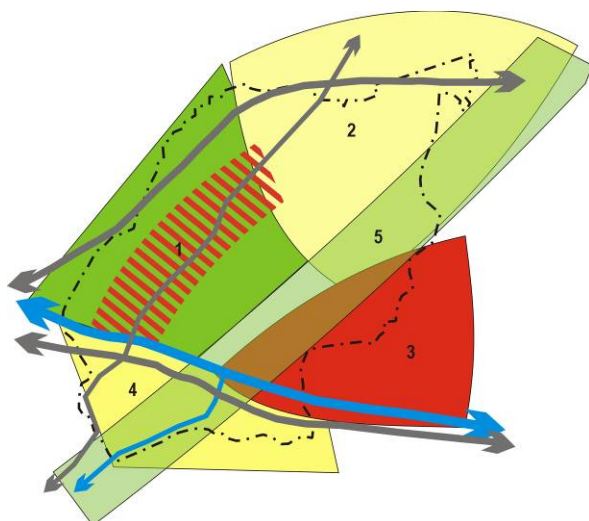
Vele valleigebieden hebben zowel een belangrijke waarde voor natuur als voor de landbouw. In deze gebieden komen beide functies meestal verweven met elkaar voor.

De gemeente heeft, vanwege zijn centrale positie tussen stedelijk gebieden, zijn groot aandeel aan waardevolle open ruimtegebieden en de aanwezigheid van het Albertkanaal een belangrijke **toeristisch-recreatieve functie** voor de regio. Dit speelt zich voornamelijk op het gebied van dagrecreatie af. Naast de verschillende recreatieve routes zijn er de watersportactiviteiten, de paardensport en de handel en horeca langs de N14.

4. OP MICRO-NIVEAU - VOOR DE VERSCHILLENDE DEELGEBIEDEN

Naast een beschrijving van de bestaande ruimtelijke structuur op schaal van de gemeente, wordt in deze nota ook ingezoomd op de structuur van de verschillende deelgebieden (micro-niveau).

Figuur 19: Vijf deelgebieden in Zandhoven



De globale ruimtelijke structuur te Zandhoven wordt bepaald door de natuurlijke structuur en door de elementen die de mens er later aan toegevoegd heeft (antropogene of culturele elementen).

De gemeente is opgebouwd rond drie zandruggen en drie beekvalleien (Tappelbeek, Molenbeek-Kleine beek en Klein Wilboerebeek).

De zandruggen en beekvalleien liggen slechts gedeeltelijk aan de basis van de ruimtelijke indeling van Zandhoven. Ze worden dan ook niet gebruikt als basis voor de ruimtelijke indeling in deelgebieden. Deze doorlopende structuren zorgen wel voor een sterke binding of verweving tussen de verschillende deelruimtes in de gemeente.

De gemeente Zandhoven wordt op basis van de natuurlijke structuur en het ruimtegebruik binnen de gemeente opgedeeld in vijf deelruimten. Elke deelruimte heeft zijn eigen specifieke kenmerken en zijn eigen functioneel-ruimtelijke samenhang. Volgende deelgebieden worden onderscheiden:

- hoofddorp Zandhoven en kasteeldomeinen;
- kleinschalige noorden – (recreatief) open ruimtegebied Pulderbos;
- rustig oostelijk gebied rond Pulle;
- grootschalig (open ruimte) gebied Kleine Nete;
- vallei van Molenbeek-Kleine Beek.

De verschillende deelgebieden worden hieronder kort besproken.

4.1. Hoofddorp Zandhoven en kasteeldomeinen

Kaart 21: Bestaande ruimtelijke structuur van de deelruimte Hoofddorp Zandhoven en Kasteeldomeinen

Laag 1: Open ruimte

Fysisch systeem

De deelruimte wordt gevormd door een langgerekte noord-zuid geïoriënteerde zandrug die wordt begrensd door twee beekvalleien: Tappelbeek in het westen en Klein Wilboerebeek in het oosten. De deelruimte loopt zacht af naar het zuiden (ca. 10 m in het noorden tot lager dan 7,5 m in de beekvalleien).

Het fysische systeem ligt aan de basis van de ontwikkeling van de nederzettingsstructuur in deze deelruimte. De dorpskernen vormden zich op de hoogste plekken van de zandrug (ca. 10 m) en zijn vervolgens in noordelijke of zuidelijke richting uitgegroeid.



Natuurlijke structuur

Het fysisch systeem ligt mee aan de basis van de ontwikkeling van de natuurlijke structuur binnen de deelruimte. Bossen (loof- en dennenbossen) hebben zich reeds van oudsher op lagergelegen plaatsen ontwikkeld, aan de rand van de zandrug en in de beekvalleien. Vele bossen strekken zich nu uit tot tegen de dorpskernen. Vooral in het westen is er op verschillende plaatsen een sterke groene begrenzing van de dorpskernen aanwezig.

De kasteeldomeinen rond de dorpskernen van Zandhoven en Massenhoven liggen mee aan de basis van de ontwikkeling van de natuurlijke structuur. De kasteeldomeinen hebben mee ingestaan voor de verdere ontwikkeling van de bossen rond hun domein.

Agrarische structuur

De agrarische structuur komt in deze deelruimte nog slechts onder sterk versnipperde vorm voor. Het belangrijkste agrarische gebied is terug te vinden in het noorden van de deelruimte, tussen Schildebaan en Hallebaan (Heuvelheide). Kleinere aaneengesloten agrarische gebieden zijn ten noorden van Massenhoven, ten zuiden van Gebrokenloop, omgeving Winkelaar, omgeving Donk, omgeving Schoorvorst. Ter hoogte van Winkelaar ligt er een klein serrebedrijf.

Landschappelijke structuur

Het landschap van de deelruimte, en geheel Zandhoven, kan worden ingedeeld in twee grotere eenheden: de centrale kempen en de grote valleien van het Scheldebekken zonder getijen. Kenmerkend voor de beekvalleien is de gesloten structuur. De beekvalleien zijn er voornamelijk samengesteld uit beekbegeleidende bossen en moerassen. De hoger gelegen gronden, die behoren tot de centrale kempen, hebben een meer afwisselend karakter. De kam van deze hoger gelegen gronden is sterk bebouwd. In de overige delen worden grote en kleinere open ruimten strak begrensd door bebouwing en bossen. Deze tussenliggende ruimte wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een aantal historische kasteeldomeinen.

Laag 2: Bebouwde ruimte

Wonen

De bebouwing heeft zich historisch ontwikkeld op de hoogste toppen van de zandrug. Zandhoven is ontstaan rond de vestiging van een hoofdrechtbank, later vervangen door het vredegerecht. De dorpskern groeide er rond een Frankische Biest (ten noorden van de kerk), die nu nog steeds een onderdeel vormt van het centrum van de dorpskern van Zandhoven. Dit heeft tot gevolg dat het centrum van de Zandhoven gekenmerkt wordt door een aantal historische gebouwen. Rond deze kern, die een meer gesloten bebouwingspatroon heeft, werden verschillende nieuwe wijken (o.a. De Linden, De Stevens, Bogaerde velden, Schriekweg) gebouwd in een open kavelstructuur.

Massenhoven is ontstaan op de meest zuidelijke punt van de zandrug. Het betreft vooral een jonge dorpskern met een open verkavelingsstructuur die gegroeid is rond enkele historische restanten zoals de St.-Stefaankerk en enkele rijhuizen die dateren van het begin van de 20^{ste} eeuw.

Verspreid in het landschap zijn nog enkele bebouwingsgroepen terug te vinden. Het zijn Heuvelheide, De donk, Winkelaar en Vierseldijk. Deze bebouwingsgroepen zijn veelal gegroeid rond oude, historisch waardevolle, boerderijen. Vierseldijk vormt een oudere restant van Viersel die door de aanleg van het Albertkanaal en de autosnelweg werd afgesneden van de dorpskern.

Voorzieningen, handel, diensten en horeca

Winkelvoorzieningen zijn hoofdzakelijk terug te vinden in de dorpskern van Zandhoven. Winkels en diensten komen er gebundeld voor rond de oude verbinding – Liersebaan, Amelbergastraat – en rond de N14 – Liersebaan, Ringlaan, Langestraat. In Massenhoven is het aanbod aan winkels beperkt.



In beide dorpskernen is er een aanbod aan kleuter en lager onderwijs. De scholen in Zandhoven zijn gelegen ter hoogte van Schriek en de woonwijk Bogaerdevelden. De scholen in Massenhoven zijn gelegen langs de Kerkstraat.

Lokale sportvoorzieningen zijn in Zandhoven terug te vinden ten oosten en westen van Schildebaan. Langs Oelegembaan ligt de socio-culturele zaal. Andere sportvoorzieningen zijn terug te vinden langs de Populierenstraat (BMX en Atletiekpiste) en langs de Kerkstraat in Massenhoven (Chiro, polo, voetbal)

De hoofdbibliotheek bevindt zich in Zandhoven ter hoogte van Schriek. In Massenhoven is er een filiaal in het oud gemeentehuis langs de Kerkstraat. Het gemeentelijk containerpark is gelegen langs Populierenhoeven, achter het kleinhandelslint langs Liersebaan. Beide dorpskernen beschikken over een kerkhof. Een gemeentelijk speelbos is gelegen tussen Oelegembaan en Schildebaan.

Bedrijvigheid

Bedrijvigheid komt geconcentreerd voor rond het Albertkanaal in Massenhoven en ten oosten van N14 langs Vierselbaan in Zandhoven. Het bedrijventerrein Massenhoven-Zagerijstraat is nagenoeg volledig gerealiseerd. De oorspronkelijke industriële bestemming werd grotendeels gewijzigd naar KMO bestemming in een gemeentelijk BPA. Op het bedrijventerrein is er één watergebonden bedrijf gevestigd. Op het bedrijventerrein Massenhoven-Vaartstraat is nog ca. 4,00 ha onbenut. Op het bedrijventerrein zitten een aantal grotere bouwbedrijven. Sporadisch wordt er gebruik gemaakt van het Albertkanaal. Het bedrijventerrein Disselbraak in Zandhoven is volledig gerealiseerd. Op het bedrijventerrein Winkelaar is nog ca. 2,00 ha onbenut.

Toeristisch-recreatieve structuur

In de deelruimte zijn op het moment een aantal bovenlokale toeristisch-recreatieve elementen aanwezig. Het is voornamelijk de dorpskern van Zandhoven die een sturende rol in het toeristisch-recreatief circuit speelt van de deelruimte. Vanuit het historische centrum, met zijn kenmerkende gebouwen, vertrekken verschillende wandel- en fietsroutes naar het omliggende landschappen. Deze routes leiden de recreanten door de groengebieden langsheen de verschillende kasteelparken in de omgeving.

Daarnaast heeft de deelruimte ook een belangrijke rol in het hippisch aanbod. Aansluitend op de dorpskern zijn er een drietal maneges gelegen (Ruiterschool Beggard, Oefenterreinen aangespannen paard, Polo terrein). Jaarlijks worden er een aantal bovenlokale activiteiten georganiseerd (Zingaro, jumping...).

Aansluitend op het bedrijventerrein van Massenhoven – Zagerijstraat is er een jachtclub en jachthaven gelegen: VVW Robert Orlent.

Laag 3: Infrastructuur

Wegeninfrastructuur

De belangrijkste weg is de N14. Deze doorgaande weg (N-Z-richting) ontsluit de dorpskern van Zandhoven en Massenhoven naar de E313 (in het zuiden) en de E34 (in het noorden). Aansluitend op deze weg zijn er een aantal belangrijke verbindingswegen. Het zijn Oelegembaan, Hallebaan, Goormansstraat en Vierselbaan, die de kern van Zandhoven verbinden met de omliggende dorpskernen.

Openbaar Vervoer

In de kern, ter hoogte van de brandweerkazerne, bevindt zich een stopplaats voor de bussen van de Lijn. Van hieruit vertrekt lijn 42 richting Antwerpen en richting Herentals.

Waterwegen

Naast het Albertkanaal, in het zuiden van de deelruimte zijn er geen bevaarbare waterwegen aanwezig.

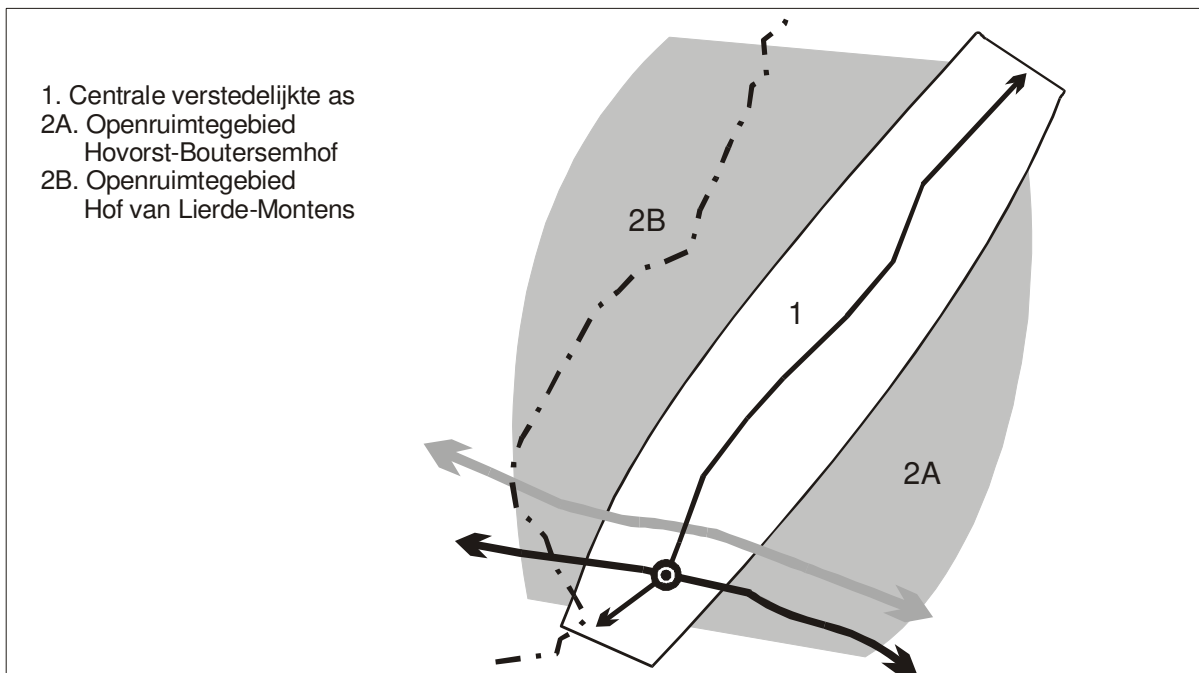
Synthese

De deelruimte rond het hoofddorp Zandhoven en de kasteeldomeinen kan verder ingedeeld worden in drie ruimtes. Centraal in het gebied liggen de dorpskernen van Zandhoven en Massenhoven die structureel met elkaar in verbinding staan door de activiteiten die langs de N14 zijn gegroeid. Dit gebied wordt de **centrale verstedelijkte as** genoemd.

Ten oosten van deze as ligt het open ruimtegebied dat gevormd wordt door de domeinen van het 'kasteel Hovorst' en 'Boutersemhof' en begrensd wordt door de vallei van Klein Willboerebeek (en Molenbeek-Klein beek). Dit gebied wordt het **open ruimtegebied Hovorst – Boutersemhof** genoemd.

Ten westen van deze as ligt het open ruimtegebied dat gevormd wordt door de kasteeldomeinen van 'Hof van Liere' en 'Montens' en begrensd wordt door de vallei van de Tappelbeek. Dit gebied wordt het **open ruimtegebied Hof van Liere – Montens** genoemd.

Figuur 20: Te onderscheiden subruimten binnen de deelruimte



Figuur: te onderscheiden subruimten binnen de deelruimte



Projectw.: Bart Antheunis
Ontwerper: Christel Vannoppen
Projectnr.: 07/2045
juni 2002
2045-fig-121A.cdr





4.2. Kleinschalige noorden – (recreatief) open ruimtegebied Pulderbos

Kaart 22: Bestaande ruimtelijk structuur van de deelruimte kleinschalig noorden

Laag 1: Open ruimte

Fysisch systeem

De deelruimte bevindt zich op twee zandruggen die worden begrensd door de beekvalleien van Tappelbeek, Klein Willboerebeek en Molenbeek. De zandruggen en beekvalleien richten zich van zuid naar noord en hellen zacht af naar het zuiden.

Een kleinere beek binnen deze deelruimte is de Heidebeek.

Het fysisch systeem ligt mee aan de basis van de ontwikkeling van de bebouwde structuur binnen de gemeente.

Natuurlijke structuur

Rond de beekvalleien bevinden zich valleibossen en moerassen. Deze bosgebieden liggen in het zuiden (Binnenbos) en oosten (Krabbels) van de deelruimte.

Op de hoger gelegen gronden worden voornamelijk loof- en naaldbossen aangetroffen. Concentraties zijn terug te vinden rond het domein van Hooidonk en rond het rusthuis Pniël en REVA. De bosgebieden rond Hooidonk sluiten aan op het grotere Zoerselbos. De zone rond Pniël en REVA sluit aan op het grotere gebied van Reeberg.

Het gebied ten noorden van Pulderbos en ten oosten van Molenheide (Grote en Kleine Heide) is samengesteld uit een versnipperd landschap met verspreide kleinere bosgebieden en kleine landschapselementen.

Agrarische structuur

In de deelruimte wordt vooral het gebied ten noorden van de dorpskern van Pulderbos gekenmerkt door een agrarisch gebruik. De zone ten westen van Molenheide kent een overwegend open karakter. De bebouwing komt er gegroepeerd voor langs Roosten. De zone ten oosten van Molenheide heeft een meer versnipperd karakter. Landbouw komt er verweven voor met hobbyland (stallen van paarden), kleinere bosgebieden, kleine landschapselementen en verspreide bebouwing.

Ter hoogte van Witte Hoeve zijn er twee serrebedrijven aanwezig.

Landschappelijke structuur

De landschappelijke structuur in deze deelruimte kan ingedeeld worden in natuurlijke landschappen en nieuwe landschappen.

De natuurlijke landschappen worden gevormd door de beekvalleien en de zandruggen. Dit landschap is bepalend geweest voor de inplanting van de bebouwing in deze deelruimte. De hoger gelegen zandruggen zijn bebouwd. In lager gelegen gebieden komt landbouw voor. Het meest noordelijke deel van de zandruggen is bebost.

Nieuwe landschappen worden gevormd door de bebouwing die zich ongestructureerd in het open landschap heeft gevestigd. Concentraties van deze gebieden zijn terug te vinden rond het domein van Hooidonk en rond Reeberg.



Naast landschappen kunnen er ook bakens worden aangeduid. Dit zijn kenmerkende gebouwen of constructies die aansluitend bij de kern of verspreid in het landschap voorkomen. De windmolen in Pulderbos en het kruisbeeld (met laan) in Reebergen kunnen tot de bakens worden gerekend.

Laag 2: Bebouwde ruimte

Wonen

De dorpskern is er ontstaan rond een groot driehoekig dorpsplein (vermoedelijk oude Frankisch dries). De bebouwing is er samengesteld uit woonhuizen, boerderijen en enkele meergezinswoningen. Rond dit oudere gedeelte zijn nieuwe verkavelingen opgericht in een overwegend open bebouwingstructuur. Alle omliggende wegen (op Pulsebaan na) zijn voorzien van lintbebouwing.

Voorzieningen, handel, diensten en horeca

In de dorpskern van Pulderbos is het voorzieningencentrum zeer beperkt en komt het sterk verspreid voor in de dorpskern. Structurele dragers voor deze voorzieningen zijn Goormansstraat, Dorp en Molenheide. Aan de windmolen is er een groot cafe-restaurant gelegen.

In de dorpskern van Pulderbos is er één school.

Bovenlokale voorzieningen zoals scholen (VTI), rusthuizen (Pniël en OLV van Troost), REVA komen geconcentreerd met bebouwing in het noorden van deelruimte voor. Er kunnen twee groepen worden aangeduid: de omgeving van het domein Hooidonk en Reeberg.

Lokale recreatieve infrastructuur sluit meer aan bij de dorpskern van Pulderbos. Aansluitend aan de kern ligt er een tennisveld en een petanquebaan (achter Dorp en Goormansstraat). Het voetbalveld ligt meer afgelegen, ten noorden van de dorpskern (Mastenbaan). Ten zuiden van de kern liggen nog enkele zonevreemde recreatieve constructies (kleiduifschieten).

Een filiaal van de bibliotheek is gelegen op dorp. Het kerkhof ligt achter de kerk (Patrijzenlaan).

Bedrijvigheid

In de omgeving van Pulderbos kunnen twee concentraties van bedrijvigheid worden aangestipt. Recent werd er tegen de Pulsebaan een bedrijvencentrum gebouwd, meer ten noorden van de dorpskern van Pulderbos werd er een boerderij omgebouwd tot een klein bedrijvencentrum (ter hoogte van Kleinheide).

Toeristisch-recreatieve structuur

In deze deelruimte is er een groot aanbod aan wandel- en fietsroutes. Van oost naar zuid loopt een bovenlokale doorgaande wandelruiteroute.

In boskant, op de grens met Vorselaar ligt een kleine zone voor verblijfsrecreatie. Daarnaast zijn er in de open ruimte nog verschillende grotere en kleinere concentraties met zonevreemde weekendverblijven (o.a. ten noorden van Hooidonk, naast de voetbalterrein in de Mastenbaan...)

Het domein van Hooidonk is een grootschalig vakantiecentrum.

Als bovenlokale recreatieve elementen kunnen het centrum van landelijke ruitervereniging en het zwembad in het REVA worden aangeduid. De sporthal van het Vrij technisch Instituut en het vakantiedomein van Hooidonk functioneren ook op gemeentelijk niveau.

Maneges en paardenfokkerijen zijn terug te vinden langs Kleinheide (De Heide), Boskant (Landelijke ruitervereniging) en Schiegel (De Kraal).

Laag 3: Infrastructuur

Wegeninfrastructuur

De deelruimte wordt in het westen en noorden begrensd door de autosnelweg E314. Een knooppunt met deze autosnelweg is gelegen langs de N14, welke de deelruimte in het westen van noord naar zuid doorsnijdt.

De voornaamste wegen zijn Goormansstraat (verbinding met N14 en dorpskern Zandhoven), Pulsebaan (verbinding met Pulle en Grobbendonk) en Molenheide – Kruisdreef (verbinding met knooppunt E34, Zoersel).

Openbaar Vervoer

Door de kern van Pulderbos loopt er een openbaar vervoerslijn, lijn 42, welke een verbinding geeft naar Antwerpen en Herentals (station).

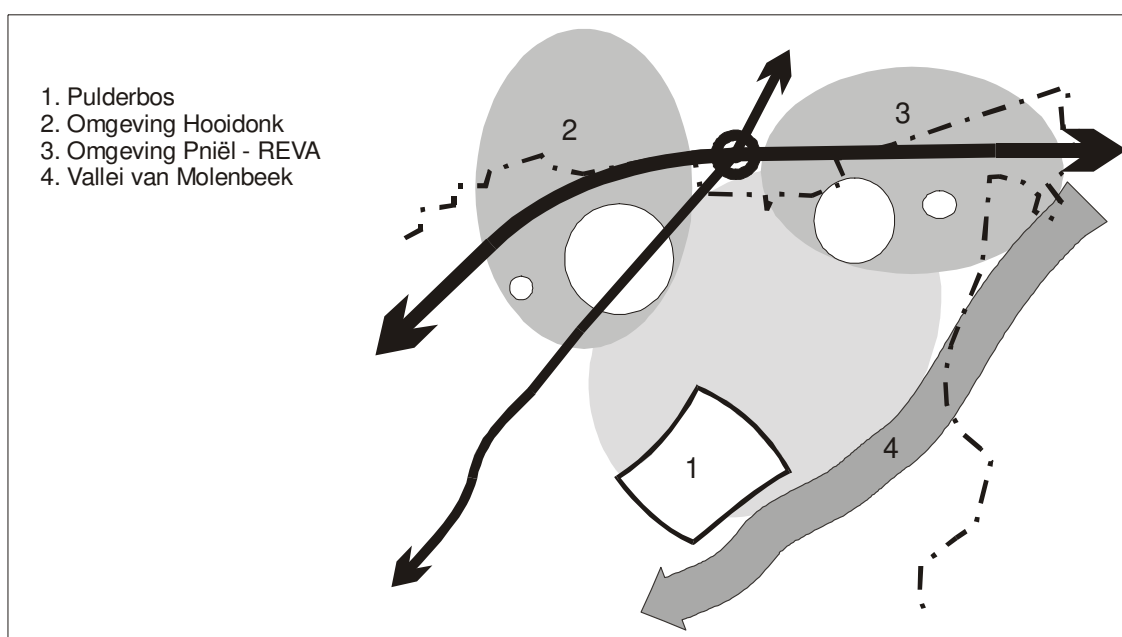
Synthese

Het kleinschalige noorden bestaat uit drie grote delen. In het zuiden ligt de dorpskern van **Pulderbos** die zich door middel van linten naar het zuiden, westen en oosten in het agrarische open ruimtegebied uitstrekt.

In het noordwesten ligt **Hoidonk**. Het gaat hier over een zone waar grootschalige voorzieningen (vakantiedomein Hoidonk, VTI en Rusthuis O.L.V. van Troos), gecombineerd met wonen en recreatie (manege, visvijver, hondenclub...) voorkomen in een bosrijke omgeving die aansluit op de grotere bosstructuur Zoerselbos in Zoersel.

In het noordoosten ligt **Reeberg (Pniël-REVA)**. Ook hier gaat het over een combinatie van grootschalige voorzieningen (rusthuis, revalidatiecentrum met zwembad), die gecombineerd met wonen en recreatie (motorcrossterrein) voorkomen in een bosrijke omgeving die aansluit op de grotere bosstructuur Reebergen in Zoersel, Malle en Vorselaar.

Figuur 21: Te onderscheiden subruimten binnen de deelruimte



Figuur: te onderscheiden subruimten binnen de deelruimte



Projectvw: Bart Anthunis
Ontwerper: Christel Vanroppen
Projectnr.: 07/20/15
juni 2002
2045-fig-121A.cdr





4.3. Rustig oostelijk gebied rond Pulle

Kaart 23: Bestaande ruimtelijk structuur van de deelruimte Rustig oostelijk gebied rond Pulle

Laag 1: Open ruimte

Fysisch systeem

De deelruimte bevindt zich op de oostelijke zandrug die in het noorden wordt begrensd door de beekvallei van Molenbeek – Kleine Beek en in het zuiden door Kleine Nete – Klein Pulse beek. De zandrug richt zich van zuidwest naar noordoost.

Een kleinere beek binnen deze deelruimte is de Boshovenloop.

Het fysisch systeem ligt mee aan de basis van de ontwikkeling van de bebouwde structuur binnen de gemeente.

Natuurlijke structuur

Rond de beekvallei van Molenbeek – Kleine Beek bevinden zich valleibossen en moerassen. Deze bosgebieden liggen in het zuidenwesten (Binnenbos) en noorden (Krabbels) van de deelruimte.

Op de hoger gelegen zandrug worden voornamelijk loof- en naaldbossen aangetroffen. De beboste zandrug strekt zich uit vanaf het Domein Boenders naar Rimboe in de gemeente Grobbendonk.

Agrarische structuur

Landbouwgebieden zijn voornamelijk terug te vinden in het zuidwesten van de deelruimte in het overgangsgebied tussen Molenbeek – Kleine beek en de beboste zandrug. Het betreft een overwegend open landbouwgebied waar nagenoeg geen bebouwing in voorkomt.

Landschappelijke structuur

De landschappelijke structuur in deze deelruimte kan ingedeeld worden in natuurlijke landschappen en nieuwe landschappen.

De natuurlijke landschappen worden gevormd door de beekvallei van Molenbeek – Kleine beek en de zandrug. Dit landschap is bepalend geweest voor de inplanting van de bebouwing in deze deelruimte. De hoger gelegen zandrug is bebouwd. In het lager gelegen gebied komt landbouw voor. Het meest zuidelijke van de zandrug is bebost.

Nieuwe landschappen worden gevormd door de bebouwing die zich ongestructureerd in het open landschap heeft gevestigd. Een concentratie is terug te vinden rond het domein Boenders.

Laag 2: Bebouwde ruimte

Wonen

De dorpskern is er ontstaan rond Dorpsstraat. De bebouwing is er samengesteld uit een dichte bebouwingsstructuur van woonhuizen in een gesloten bouwvorm. Rond dit oudere gedeelte zijn nieuwe verkavelingen opgericht in een overwegend open bebouwingstructuur. De kern sluit sterk aan op de bebouwing van Grobbendonk.

Een tweede bebouwingsconcentratie is terug te vinden in het domein Boenders. Het zijn ruime woningen in een open bebouwingsstructuur in een beboste omgeving.

Het domein Boenders wordt met de bebouwing in Grobbendonk verbonden door de lintbebouwing langs Dennenlaan en met de kern van Pulle door de bebouwing langs Keulsebaan.



Voorzieningen, handel, diensten en horeca

In de dorpskern van Pulle is het voorzieningencentrum beperkt. De voorzieningen komen voornamelijk voor langs Boudewijnlaan en in de omgeving van Dorpsstraat – Torenstraat.

In de dorpskern van Pulle is er één school ter hoogte van Kloosterstraat.

Lokale recreatieve infrastructuur sluit aan bij de dorpskern van Pulle. Centraal in de kern, langs Boudewijnlaan ligt er een tennisveld, petanquebaan en scoutslokalen. Het voetbalveld ligt aan de rand van de dorpskern, op het einde van de Torenstraat. Andere voetbalterreinen zijn gelegen langs Fatimalaan en in de zone voor verblijfsrecreatie langs Keulsebaan.

In het agrarisch gebied tussen de kern en de vallei van Molenbeek – Kleine Aa wordt enkele malen per jaar aan kleiduifschieten gedaan.

Een filiaal van de bibliotheek is gelegen in dorpsstraat. Het kerkhof ligt centraal in de kern, tussen Maalderstraat en Boudewijnlaan.

Bedrijvigheid

In de kern van Pulle is er één concentratie terug te vinden van bedrijvigheid. Het lokale bedrijventerrein bevindt zich langs de Boudewijnlaan, te noorden van kern van Pulle. Het bedrijventerrein is volledig gerealiseerd. Het bedrijf Maes heeft al een aantal gronden in gebruik buiten de gewestplanbestemming.

Langs Dennenlaan liggen een aantal kleinere verspreide bedrijven en/of bedrijventerreinen.

Toeristisch-recreatieve structuur

Langs de Keulsebaan ligt een zone voor verblijfsrecreatie, welk niet werd ingevuld. Aan het woonpark van Boeders zijn er een tweetal zonevreemde weekendverblijven gelegen.

Laag 3: Infrastructuur

Wegeninfrastructuur

De voornaamste wegen zijn Dennenlaan (verbinding met Viersel, N14 en E313 en dorpskern Grobbendonk) en Boudewijnlaan Pulsebaan (verbinding met Pulderbos en N14, Zandhoven, E34).

Openbaar Vervoer

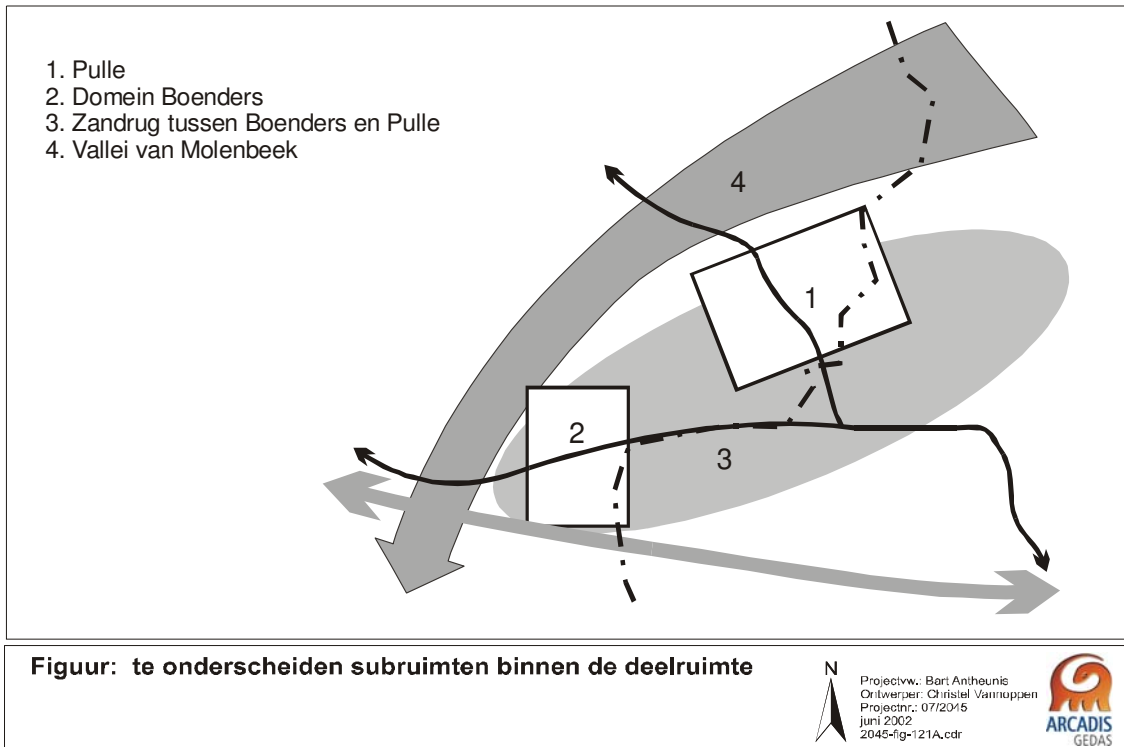
Door de kern van Pulle loopt er een openbaar vervoerslijn, lijn 42, welke een verbinding geeft naar Antwerpen en Herentals (station).

Waterwegen

Ten zuiden van de deelruimte loopt de bevaarbare waterweg Albertkanaal. Deze waterweg vormt een harde begrenzing aan de deelruimte.

Synthese

De deelruimte kan opgedeeld worden in drie grotere delen. In het oosten ligt de **dorpskern van Pulle**, welke als het ware bijna volledig vergroeid is met de dorpskern van Grobbendonk. In het zuiden ligt het **domein Boeders**, een woonpark dat zich ontwikkeld heeft op een zandrug. Tussen deze twee kerngebieden ligt een **versnipperde zandrug** met verschillende functies (natuur, bedrijven, recreatie, wonen...). De deelruimte wordt in het zuiden begrensd door het Albertkanaal en in het noorden door het agrarische gebied langs de Molenbeek - Klein beek.

Figuur 22: Te onderscheiden subruimten binnen de deelruimte

4.4. Grootschalig (open ruimte)gebied Kleine Nete

Kaart 24: Bestaande ruimtelijke structuur van de deelruimte Grootschalig (open ruimte)gebied Kleine Nete

Laag 1: Open ruimte

Fysisch systeem

De deelruimte heeft zich ontwikkeld in het laagste deel van de gemeente. De deelruimte wordt er gekenmerkt door het samenvloeien van verschillende beekvalleien in het uiterste zuiden van de gemeente (o.a. Tappelbeek, Molenbeek, Kleine beek, Klein Pulse beek en Kleine Nete). De deelruimte is hierdoor zeer overstromingsgevoelig wat tot gevolg heeft dat er verschillende overstromingsgebieden werden afgebakend binnen de zone.

De bebouwing heeft zich op de hoger gelegen delen ontwikkeld.

Natuurlijke structuur

De natuurlijke structuur van deze deelruimte wordt hoofdzakelijk samengesteld uit de verschillende beekvalleien met hun overstromingsgebied en de bijhorende moerasbossen. Het zijn Tappelbeek in het westen (op de grens met de gemeente Ranst), Molenbeek – Kleine beek, centraal in de deelruimte, parallel aan het Netekanaal en Klein Pulse Beek en Kleine Nete in het oosten (op de grens met Nijlen).

Agrarische structuur

De deelruimte kent een belangrijk agrarisch gebruik. Ondanks dat vele gebieden werden afgebakend als overstromingsgebied of potentieel overstromingsgebied, blijft de landbouw (naast natuur) één van de belangrijkste ruimtegebruikers van de open ruimte.



Ten westen van de dorpskern van Viersel ligt een kleine concentratie van serrebedrijven, waarvan sommige leegstaand zijn en op korte termijn zullen worden afgebroken.

Landschappelijke structuur

Naast het kleinschalige en beboste landschap van Tappelbeek en het coulisselandschap van Molenbeek – Kleine Beek kent de deelruimte overwegend een open agrarisch landschap met diepe zichten.

Laag 2: Bebouwde ruimte

Wonen

De bebouwing heeft zich voornamelijk ontwikkeld op de flank van de Molenbeek – Kleine Aa en langs de N14. In het oostelijk deel is er op een concentratie langs Vaarheuvel, Nederviersel en het Goor nauwelijks bebouwing terug te vinden.

Voorzieningen, handel, diensten en horeca

Viersel is een kern waar nagenoeg geen voorzieningen terug te vinden zijn. De weinige voorzieningen die er aanwezig zijn zitten geconcentreerd rond Parochiestraat en Herentalsebaan. Ter hoogte van de Watersportlaan ligt er een concentratie van watergebonden handelszaken (verkoop en reparatie). Langs de N14 komen verspreid handelszaken en horeca voor.

Viersel heeft één school in de Veerstraat. Er is een bibliotheekfiliaal in de Parochiestraat. Het kerkhof is gelegen achter de kerk in Beemdstraat.

Naast de gemeentelijke Visvijver is er enkel een chirolokaal aanwezig in de dorpskern. In de vallei van de Molenbeek – Kleine Beek zijn er nog twee zonevreemde visvijvers. Ten westen van de Kanaalstraat ligt een visvijver en een manege.

Bedrijvigheid

In de deelruimte zijn er een viertal kleinere bedrijventerreinen terug te vinden. Twee ervan zijn gelegen langs de N14. Ze werden beide volledig gerealiseerd. De twee andere liggen in de Veerstraat. Het bedrijf ten noorden van Veerstraat ligt deels in de geëigende zone en deels erbuiten. De zone ten zuiden van Veerstraat werd langs de weg ingenomen door twee bouwkavels. Op het achterliggende perceel is een bedrijfsloods gelegen.

Toeristisch-recreatieve structuur

De waterski-activiteiten vormen één van de belangrijkste toeristisch-recreatieve trekpleisters van deze deelruimte. De waterski – activiteiten zitten geconcentreerd rond de watersportbaan ten noorden van de kern van Viersel. In relatie tot deze activiteiten hebben zich een aantal andere activiteiten ontwikkeld (handelszaken, camping...).

In de deelruimte zijn er twee zones voor verblijfsrecreatie gelegen. Eén zone ligt ten noorden van Viersel tussen Herentalsebaan, Albertkanaal en Watersportlaan. In deze zone werd een camping ontwikkeld. De zone is volledig ingericht. Een tweede zone 'Het Goor' ligt in het oostelijk open ruimtegebied tussen Albertkanaal en autosnelweg E313. In deze werden individuele weekendverblijven opgericht. Het grootste deel van deze weekendverblijven wordt echter permanent bewoond.

Daarnaast is er nog een kleiner cluster van zonevreemde weekendverblijven terug te vinden in het overstromingsgebied van Molenbeek – Kleine beek.



Laag 3: Infrastructuur

Wegeninfrastructuur

De voornaamste wegen in de deelruimte zijn de N14, gelegen in het westen van de deelruimte en welke een verbinding realiseert naar E313 en Zandhoven in het noorden en naar Lier in het Zuiden. Deze weg werd op provinciaal niveau geselecteerd en staat in voor de ontsluiting van het kleinstedelijk gebied Lier naar het hoofdwegenet. Dwars door de deelruimte loopt de Herentalsebaan, welke een verbinding verzorgt met Pulle en Grobbendonk in het oosten.

De deelruimte wordt in het noorden begrensd door de autosnelweg E313. Deze weg werd op Vlaams niveau geselecteerd als onderdeel van het hoofdwegenet.

Openbaar Vervoer

De dorpskern van Viersel wordt bediend door lijn 42 die de kern verbindt met het centrum van Zandhoven en Grobbendonk en verder richting Herentals en Antwerpen.

Waterwegen

Ten noorden van de deelruimte ligt de bevaarbare waterweg Albertkanaal, welke een harde barrière is voor de deelruimte. Ten oosten van de dorpskern van Viersel loopt de bevaarbare waterweg Netekanaal welke de deelruimte in twee delen opsplijst.

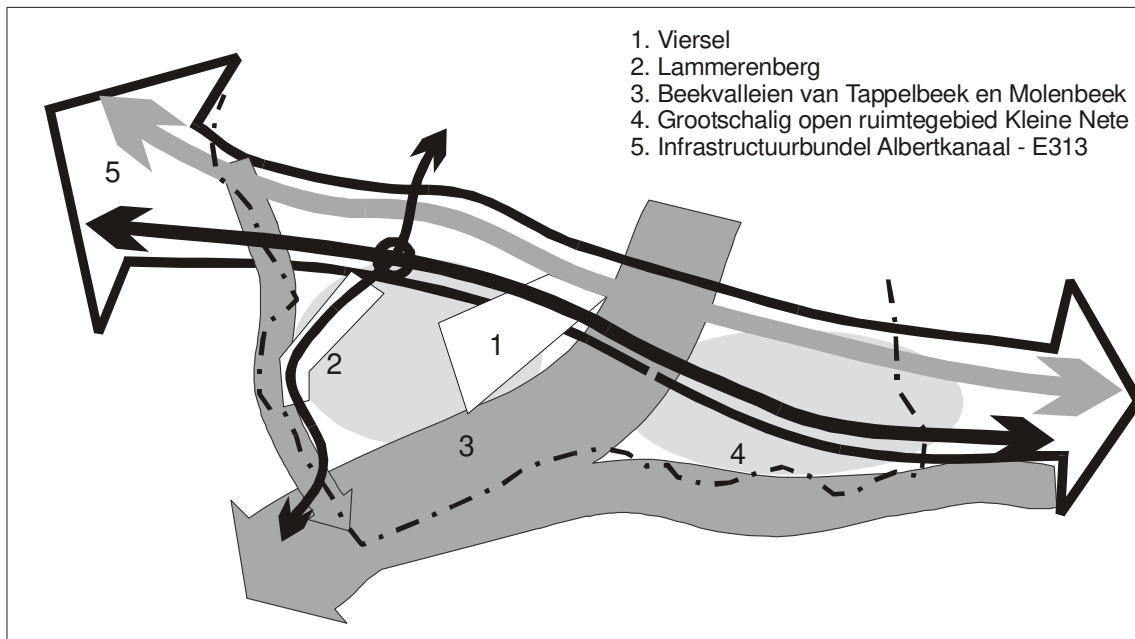
Synthese

De deelruimte kan opgedeeld worden in drie delen. In het oosten ligt de **bebouwde ruimte van Viersel**, met de dorpskern van Viersel, de ontwikkelingen rond Lammerenberg (N14), het omliggende agrarisch gebied en de beekvallei van Molenbeek-Kleine Beek.

In het oosten ligt het **grootschalig open ruimtegebied Kleine Nete**. Een open agrarisch gebied met de beekvalleien van Klein Pulse beek en Kleine Nete, welk ontwikkeld wordt als overstromingsgebied.

In het noorden van de deelruimte ligt de **infrastructuurbundel Albertkanaal – E313**. Een versnipperde ruimte tussen het Albertkanaal en de autosnelweg waar verschillende functies terug te vinden. Naast bedrijvigheid en wonen is er beperkte landbouw, natuur en recreatie.

Figuur 23: Te onderscheiden subruimten binnen de deelruimte



Figuur: te onderscheiden subruimten binnen de deelruimte



Projectw.: Bert Antheunis
 Ontwerper: Christel Verinoppen
 Projectnr.: 07/2045
 juni 2002
 2045-fig-121A.cdr



4.5. Groene band van Molenbeek

Deze deelruimte van bovenlokaal niveau wordt niet afzonderlijk besproken. De voornaamste kenmerken van de deelruimte werden telkens meegenomen in de bespreking van deelruimten hierboven.



DEEL 4: PROGNOSES

1. WONEN**1.1. Wonen binnen de planhorizon van het RSV 1992-2007****1.1.1. Aangroei gezinnen 1992-2007**

In het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen werd geen kwantitatieve taakstelling gegeven aan de gemeenten. De provinciale omzendbrief voor het opmaken van de woningprogrammatie als onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geeft aan dat de gesloten gezinsprognose wordt beoordeeld op basis van de geactualiseerde MIRA – 2 projecties. De resultaten van deze prognose kunnen worden opgevraagd bij de Dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit. Deze cijfers gelden als een maximum. Voor de gemeente Zandhoven resulteert dit in een toename van 740 huishoudens voor de prognose 1992-2007.

1.1.2. Motivatie bijkomende woningen**Controle van de MIRA-prognose met de reële bevolkingsaangroei**

Om te kijken of deze MIRA-2 prognose overeenkomt met de reële groei binnen de gemeente Zandhoven, werd een toetsing van het MIRA-2 resultaat met de actuele gezinsaan-groei voor de periode 1992-2002 van de gemeente Zandhoven gemaakt.

Uit de onderstaande tabel blijkt dat de MIRA – 2 prognose voor de voorbije 10 jaar voor Zandhoven onderschat is. Het huidige aantal huishoudens ligt 129 gezinnen hoger dan de prognose. Dit is een aangroei die ruim ¼ hoger ligt dan de groei die de MIRA – 2 prognose voorziet.

De gemeente maakt geen aanspraak op een bijkomende taakstelling van 20 % op de natuurlijke aangroei (zie omzendbrief), gezien Zandhoven een gemeente is met een hoofddorp type III.

Tabel 1: Toetsing van MIRA - 2 aan bestaande gezinsgroei

	1992-2002
Prognose volgens MIRA – 2 (740/15*10)	493
- Aangroei gezinnen Zandhoven (4425 – 3803)	- 622
Resultaat	- 129

Gezinnen in Zandhoven op 1/1/1992 = 3803; 1/1/2002 = 4425

1.1.3. Frictieleegstand

Boven op het aantal gezinnen dat gehuisvest moet worden, moet er ook voldoende leegstand zijn van woningen van voldoende kwaliteit, teneinde een normale woonwissel toe te laten, de zogenaamde frictieleegstand. De gewenste leegstand wordt op 2,5 % van het aantal gezinnen gesteld.³⁴

Voor de planperiode 1992 – 2007 komt dit neer **op 19 bijkomende woningen**.

³⁴ Vlaamse richtnorm buitengebiedgemeente: 2,5 %



1.1.4. Reeds gerealiseerd in de periode 1992 – 2002

Om een goed beeld te krijgen van de reeds gerealiseerde woningen wordt de aangroei van het aantal gezinnen in rekening gebracht. Om de behoefte te actualiseren wordt er van uit gegaan dat elk bijkomend gezin gelijk staat met één bijkomende woning.

In de periode 1992-2002 zijn er **622 nieuwe gezinnen** bijgekomen in de gemeente. Er wordt dus gesteld dat er voor deze periode evenveel nieuwe woningen werden gerealiseerd. Dit aantal woningen wordt afgetrokken van de totale behoefte voor de periode 1992-2007.

1.1.5. Overzicht nieuwbouwbehoefte 2002-2007

Rekening houdend met de MIRA – prognose, de frictieeegstand en de reeds gerealiseerde woningen, bedraagt de behoefte voor de periode 2002-2007 een **137 woningen**. Deze behoefte wordt in onderstaande tabel schematisch weergegeven.

Tabel 2: Overzicht nieuwbouwbehoefte 2002-2007

nieuwbouwbehoefte volgens MIRA – prognose RSPA	1992-2007
aangroei gezinnen volgens MIRA – prognose 1992-2007	740
+ frictieeegstand (2,5 %)	+ 19
- reeds gerealiseerde woningen in de periode 1992-2002	- 622
Nieuwbouwbehoefte planperiode 2002-2007 (rest MINA-prognose)	137

1.2. Zandhoven kijkt verder 2007-2012

De planperiode in de gemeente Zandhoven reikt echter verder dan 2007. Dit houdt in dat er ook rekening moet worden gehouden met een prognose voor de volgende periode. De gemeente gaat akkoord met een trendbreuk en wenst geen verdere migratie op te vangen binnen haar gemeente.

Om de bijkomende behoefte inzake woningbouw te kennen voor de planperiode 2007-2012, maakte de gemeente Zandhoven gebruik van het JANUS II – model om een gesloten prognose te maken voor de periode 2002-2012. Om de bijkomende behoefte te kennen voor de planperiode 2007-2012 worden de eerste vijf jaar niet in rekening gebracht. Deze jaren zitten reeds verwerkt in de taakstelling zoals voorzien in de MIRA – 2 prognose. De gesloten prognose volgens het JANUS II – model geeft een **bijkomende behoefte van 88 woningen**³⁵ voor de periode 2007-2012.

Tabel 3: Overzicht nieuwbouwbehoefte 2002-2012

Nieuwbouwbehoefte planperiode 2002-2007 (rest MINA-prognose)	137
Nieuwbouwbehoefte planperiode 2007-2012 (JANUS-II-model)	88
Totale nieuwbouwbehoefte planperiode 2002-2012	225

³⁵ 86 bijkomende woningen + 2 woningen rekening houdend met een frictieeegstand van 2,5 %

1.3. Overzicht van de kwalitatieve huisvestingsbehoeften

1.3.1. Woninggrootte

Om de geschiktheid van het bestaand woningpatrimonium in Zandhoven te toetsen aan de samenstelling van de gezinnen, wordt vertrokken van volgende uitgangspunten met abstractie van de individuele woonwensen van elk huishouden:

- voor kleine gezinnen (één- of tweepersonsgezinnen) is een woning tot 3 kamers het meest geschikt;
- voor middelgrote gezinnen (3 tot 4 personen) is een woning van 4 of 5 kamers het meest geschikt;
- voor grote gezinnen (5 en meer personen) is een woning van 6 en meer kamers het meest geschikt.

De gezinssamenstelling van Zandhoven werd getoetst met de samenstelling van het woningbestand naar grootte (bron: NIS, 1991). Hieruit schijnt er een overaanbod aan grote woningen en een (groot) tekort aan kleine woningen te zijn.

1.3.2. Woningtype

Meergezinswoningen in landelijke gemeenten zijn voornamelijk in trek bij jonge starters (vnl. als tijdelijke doorstromwoning voor alleenstaanden of jonge koppels, veelal als huurwoning) en bij oudere empty-nesters (een woongelegenheden voor 1 of 2 personen met beperkter onderhoud t.o.v. de vroegere grote woning met tuin, zowel als huur of als eigendomswoning). Hierbij moet echter aangetekend worden dat ook kleinere eengezinswoningen dezelfde voordelen kunnen bieden als meergezinswoningen en dat heel wat huishoudens, zeker in landelijke gemeenten, een eengezinswoning prefereren boven een meergezinswoning.

Algemeen wordt er van uitgegaan dat de vraag naar meergezinswoningen in landelijke gebieden rond de 10 % ligt. Het aanbod aan meergezinswoningen in Zandhoven bedraagt momenteel ongeveer 6 % van het totaal aantal woningen. Dit aanbod ligt eerder aan de lage kant. In de toekomst wenst men dit aandeel licht te verhogen, om in te spelen op de noden van jongeren en het toenemend aantal kleine en oudere gezinnen.

Kwantificering van het aantal bijkomende meergezinswoningen heeft weinig zin, aangezien de gemeentelijke overheden slechts in zeer beperkte mate hierop invloed kan uitoefenen. Project per project moet geoordeeld worden of de bouw van meergezinswoningen opportuun is, onder andere door toetsing aan het aantal leegstaande meergezinswoningen. Er wordt een streefdoel van 10 % meergezinswoningen aangehouden bij de verdeling van de nieuwbouwbehoeften. Bovendien kunnen een aantal randvoorwaarden worden gesteld op het vlak van de ruimtelijke inpassing (kleinschalige projecten in overeenstemming met het dorpse karakter) en de uitrusting van het gebouw (vb. uitgerust met een lift zodat ook senioren kunnen gebruik maken van het aanbod).

1.3.3. Sociale huisvesting

De mogelijkheden m.b.t. sociale woonvoorzieningen zijn velerlei: sociale huur- of koopwoningen, sociale kavels, gezinsgebonden tegemoetkomingen zoals individuele huursubsidies, goedkope leningen, enz. Deze regelgevingen maken deel uit van het (sociale) woonbeleid op Vlaams niveau.

Op gemeentelijk niveau is het belangrijk dat er voldoende geschikte en sociale woonmogelijkheden zijn voor de prioritaire doelgroep, nl. de gezinnen met een laag inkomen. De meest behoeftige laag uit deze doelgroep bestaat grotendeels uit steuntrekkers, éénoudergezinnen en bejaarden. Voor deze prioritaire doelgroep zijn sociale huurwoningen aangewezen, aangezien eigendomsverwerving veelal niet tot de mogelijkheden behoort, ook niet met behulp van de individuele subsidiemogelijkheden. Onder andere omwille van een 'gezonde' sociale mix en financiële leefbaarheid van de sociale huisvestingsmaatschappijen, voorziet de wetgeving ook dat gezinnen met hogere inkomens dan de prioritaire doelgroep een sociale (huur)woning kunnen betrekken.



Daarnaast is het kopen van een sociale woning of het kopen van een perceel in een sociale verkaveling, voor een deel van de minder bemiddelde huishoudens een geldig alternatief.

Sociaal woonbeleid Zandhoven

Samengevat steunt het sociale woonbeleid in Zandhoven op twee peilers:

- een betaalbare, geschikte en kwalitatieve woning aanbieden aan de gezinnen van de middengroep (die net buiten de inkomensnormen van de sociale huisvesting vallen). Dit vertaalt zich ruimtelijk voornamelijk in een aanbod van sociale kavels of betreft begeleidende maatregelen voor het aankopen of renoveren van een woning (vb. sociale lening, premies...).
- een betaalbare en geschikte woonmogelijkheid bieden aan jongeren, die zich omwille van de spanningen op de woningmarkt gedwongen zien om uit te wijken. Inspelend op de vraag van jongeren, die op zoek zijn naar een doorstroomwoning, zijn dit best huurwoningen.

Sociale huur- en koopwoningen

Het bestaand aanbod sociale huur- en koopwoningen bedraagt 54 woningen. Momenteel maakt het aandeel sociale koop- en huurwoningen in Zandhoven ongeveer 1,3 % uit van het totale woningbestand. Er wordt aangenomen dat dit aandeel zeer laag is en in de toekomst moet worden verhoogd omdat:

- er wordt verwacht dat in de toekomst de mogelijkheid tot eigendomsverwerving licht zal dalen;
- jongeren de gemeente verlaten omdat er onvoldoende betaalbare huurwoningen aanwezig zijn in de gemeente;
- het provinciaal structuurplan een minimum norm oplegt voor het behalen van de doelstellingen inzake sociaal woonbeleid.

In het RSPA worden richtlijnen aangegeven met betrekking tot bijkomende sociale woningen in buitengebiedgemeenten. Wanneer het actueel aanbod sociale koop- en huurwoningen minder dan 5 % bedraagt, dan mag het aandeel sociale koop- en huurwoningen min. 15% en max. 25 % bedragen van het totaal aantal bijkomende woningen.

Daarom wordt voorgesteld dat 20 % van de nieuwbouwbehoefte, die voortvloeit uit de natuurlijke aangroei van het aantal gezinnen, als sociale woningbouw moet worden voorzien.

Sociale kavels

Sociale kavels hebben vooral tot doel om in een gespannen woningmarkt met een sterke verhoging van de grondprijzen, een aanbod aan goedkopere gronden te kunnen aanbieden. Tot op heden werden er 192 sociale kavels in Zandhoven op de markt gebracht of circa 4,5 % van het totale woningbestand.

Als algemene vuistregel voor het aandeel sociale kavels werd veelal 15 % van het aantal (bijkomende) gezinnen gehanteerd³⁶. In het RSPA geeft het provinciebestuur aan, een uitbreiding van de juridische bouwvoorraad toe te staan voor sociale kavels indien deze worden beperkt tot ½ van het bijkomend aantal sociale huur- en koopwoningen, of tot hetzelfde aantal als de bijkomende sociale woningen, indien de gemeente wordt geconfronteerd met een sterke druk op de bouwgrondmarkt³⁷. Zandhoven kan worden beschouwd als een gemeente onder druk.

Voor de gemeente Zandhoven bedraagt de gemiddelde prijs/m² bouwgrond in de periode 1992 – 1997 1 526 BEF/m². In deze periode stegen de prijzen met een factor 1,481 (bron: NIS, Financiële statistieken). De grondprijzen liggen in Zandhoven duidelijk boven het provinciaal gemiddelde (1426 BEF/m²). De stijging van de grondprijzen verloopt er echter trager dan in de provincie (factor 1,596). In de daaropvolgende periode (1997-2002) zijn de grondprijzen in Zandhoven hoger dan het

³⁶ MVG, AROHM, 'Woonbehoeften in Vlaanderen 1990-2000, tweede nota', 1989.

³⁷ Een gemeente wordt beschouwd geconfronteerd te zijn met een markt van bouwgronden onder sterke druk, wanneer het gemiddelde van de prijzen per m² bouwgrond in 1992 en 1997 hoger is dan het provinciaal gemiddelde (zijnde 1 427 BEF/m²) en indien de toename van de prijs per m² bouwgrond tussen 1992 en 1997 groter zijn dan het provinciaal gemiddelde (zijnde 1,596). Bron: RSPA pag. 197.



provinciaal gemiddelde (2897 BEF/m² t.a.v. 2756 BEF/m²) en stijgen ze iets sneller (2,180 t.a.v. 2,144). Ten aanzien van de buurgemeente neemt Zandhoven een middenpositie aan. De prijzen zijn ten aanzien van de gemeenten in het westen en noorden (Ranst, Zoersel en Malle) goedkoper, maar duurder ten aanzien van de gemeente in het oosten en zuiden (Nijlen, Grobbendonk en Vorselaar). In het algemeen kan de gemeente Zandhoven als een gemeente onder licht druk worden beschouwd.

Het aanbieden van goedkopere bouw- en koopmogelijkheden voor jongere gezinnen uit de middengroep in Zandhoven, kan door het uitvoeren van een sociale verkaveling. Hier wordt een richtnorm van 15 % van de nieuwbouwbehoefte, uit de eigen aangroei, vooropgesteld. Dit volgens de algemeen aanvaarde norm in Vlaanderen van 15 % van het aantal bijkomende woningen. Gelet op de spanning op de woningmarkt is, zoals het PRSA voorstelt, het aantal bijkomende sociale kavels maximaal gelijk aan het aantal bijkomende sociale woningen.

Tabel 4: Overzicht behoefte aan sociale bouwmogelijkheden 2002-2012

planperiode	2002-2007	2008-2012	2002-2012
Totale nieuwbouwbehoefte planperiode	137	88	225
- Behoefte sociale koop- en huurwoningen (20 %)	27	18	45
- Behoefte sociale kavels (15 %)	21	13	34

1.3.4. Huisvesting voor specifieke bevolkingsgroepen

Sommige bevolkingsgroepen stellen specifieke vereisten inzake huisvesting: senioren, gehandicapten, studenten, recreanten, erkende vluchtelingen, woonwagenbewoners... Niet al deze bevolkingsgroepen stellen huisvestingsproblemen in Zandhoven.

Seniorenhuisvesting

Sinds 1 april 1998 geldt in Vlaanderen een programmatiernorm inzake rusthuisbedden en serviceflats.

Volgens deze norm moeten er in de gemeente 2 serviceflats aanwezig zijn per 100 65-plussers, wat, toegepast op Zandhoven, betekent dat er heden minstens 35 serviceflats zouden moeten zijn. Er moet bovendien rekening worden gehouden met een toenemende veroudering van de bevolking waardoor ook de totale zorgbehoefte binnen de bevolking stijgt. Mogelijkheden om hieraan te voldoen situeren zich zowel op het vlak van huisvesting (aanpassing eigen woning, aanleunwoning of serviceflats) en/of op het vlak van zorgvoorzieningen (huishoudhulp, thuiszorg, ambulante verpleging...). Tegen 2012 zou er een behoefte zijn aan 42 serviceflats. Met het huidige (55 serviceflats) aanbod kan de gemeente voldoen.

Tabel 5: Berekening aantal bijkomende serviceflats

Berekening voor het peiljaar	2002	2012
aantal 65-plussers	1731	2109
benodigde serviceflats	35	42
- huidig aanbod aan serviceflats	55	55
- gepland op korte termijn	32	32
Behoefte bijkomende serviceflats	0	0

bron: vademecum oma- en opaboom (LUC) en eigen verwerking



Ook wat betreft rusthuisbedden geldt in Vlaanderen een programmatienorm (1 % rusthuisbedden van 60-74 jarigen, 4 % van 75-79 jarigen, 12% van 80-84 jarigen, 23 % van 85-89 jarigen en 32 % van 90 – plussers). Voor Zandhoven betekent dit dat er volgens deze normen op vandaag ongeveer 110 rusthuisbedden zouden moeten zijn. In Zandhoven zijn er momenteel 155 rusthuisbedden. Indien de norm verder wordt toegepast, dan betekent dit, dat er een behoefte is aan 138 rusthuisbedden tegen 2012. Met het huidige aanbod aan rusthuisbedden binnen de gemeente voldoet men aan de behoefte voor 2012.

Tabel 6: Berekening aantal bijkomende rusthuisbedden

Berekening voor het peiljaar	2002	2012
Benodigde rusthuisbedden	110	138
- huidig aanbod aan rusthuisbedden	155	155
- gepland op korte termijn	0	0
Behoeft bijkomende rusthuisbedden	0	0

bron: vademecum oma- en opaboom (LUC) en eigen verwerking

Bij de berekening werd uitgegaan van het aanbod dat op de markt wordt gebracht door het OCMW, het rusthuis Pniël en het rusthuis OLV van Troost. Hierbij dient rekening gehouden te worden dat het aanbod in beide rusthuizen niet enkel in functie van de bewoners van Zandhoven is ontwikkeld, maar wel voor de bevolking van een veel ruimere regio. Beide rusthuizen werden opgericht en wensen verder uitgebreid te worden voor de bewoners van een regio die verder uitstrekt dan Zandhoven.

Huisvesting voor mindervaliden (geestelijk of lichamelijk gehandicapten)

Voor mindervaliden kan onderscheid worden gemaakt tussen personen met een lichte en personen met een zware handicap. Hierbij moet worden opgemerkt dat de vereisten waaraan woningen voor mindervaliden moeten voldoen, veelal gelijklopend zijn als deze waaraan een deel van de seniorenwoningen zou moeten voldoen. Bovendien bestaat de 'bevolkingsgroep mindervaliden' voor een groot deel uit senioren. De seniorenwoningen aangepast voor mindervalide, zijn dus ook geschikt voor het huisvesten van jongere motorisch gehandicapten.

Een duidelijke normering inzake huisvesting voor mindervalide op gemeentelijk niveau is moeilijk voorop te stellen, temeer daar veel afhangt van individuele gevallen en de aanpasbaarheid van private woningen. Wel wordt de 60 %-norm voor seniorenwoningen aangehouden, aangezien dit een indicatief percentage is dat min of meer leeftijdsgebonden is.

Hierbij kan reeds vermeld worden dat het rusthuis OLV van Troost plannen heeft voor de realisatie van een tiental woningen voor motorisch gehandicapten. Deze woningen worden gebouwd rond een gebouw waarin de noodzakelijke centrale dienstverlening zal ondergebracht worden.

Permanente bewoners van recreatiegebieden – omvormen naar woongebied

De zone voor verblijfsrecreatie 'Het Goor' wordt permanent bewoond. Er wordt vooropgesteld om de permanente bewoning van de huidige bewoners tijdelijk te aanvaarden.

1.3.5. Samenvatting kwalitatieve huisvestingsbehoeften

De hierboven weergegeven behoeften per doelgroep kunnen worden verdeeld over 5 jaarlijkse perioden.

Tabel 7: Berekening van de behoeften voor de verschillende doelgroepen

	2002-2007	2007-2012	2002-2012
nieuwbouwbehoefte	137	88	225
- streefdoel meergezinswoningen (10 %)	13	9	22
- sociale woningen (huur en koop – 20 %)	27	18	45
- sociale kavels (15 %)	21	13	34
- serviceflats (2 per 100 65-plussers)	0	0	0
- rusthuisbedden (volgens tabel)	0	0	0
Totale behoefte voor de doelgroepen	61	40	101
private kavels	76	48	124

1.4. Analyse van het aanbod

1.4.1. Bestaande bouwmogelijkheden volgens gewenst beleid

Op percelen die door een verkaveling of bestemmingsplan een woonbestemming hebben, kan in principe een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd en afgeleverd worden. Deze worden beschouwd als bestaande bouwmogelijkheden.

Voor de gemeente Zandhoven betreft het:

- percelen in goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen;
- percelen langs uitgeruste wegen in de BPA's De Stevens (1, 2A en 2B), Kerkeveld, Bogaerevelden, Molenstraat, Schriekvelden, De Hoven, Het Dorp, Disselbraak en Fonteinstraat;
- percelen langs uitgeruste wegen in woongebied, woonuitbreidingsgebied of woongebied met landelijk karakter van het gewestplan (niet BPA);
- niet-uitgeruste percelen in de BPA's De Stevens (2A en 2B), Kerkeveld (nr. 1), Bogaerevelden, Molenstraat en Fonteinstraat;
- niet-uitgeruste gronden in woongebied van het gewestplan (niet BPA);
- niet-uitgeruste gronden in woonuitbreidingsgebied van het gewestplan (niet BPA) (principiële enkel voor groepswoningbouw tenzij een noodzakelijke uitbreiding van de juridische bouwmogelijkheden in een woningbehoefte studie is aangetoond).

Het gemeentebestuur van Zandhoven kan enkel een directe sturing op de niet-uitgeruste gronden (niet langs uitgeruste weg) uitoefenen, aangezien zij hiervoor verkavelingsvergunningen kan afgeven/weigeren.

Daarentegen kan elke particulier een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning indienen voor het bebouwen van een perceel langs uitgeruste wegen in goedgekeurde verkavelingen, het BPA en de woon- en woongebieden met landelijk karakter. Mits voldaan aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening moet het gemeentebestuur een dergelijke vergunning verlenen. Heel wat percelen liggen echter reeds lange tijd onbebouwd en worden niet op de markt gebracht. De directe impact die het gemeentebestuur kan uitoefenen op het al dan niet bebouwen van deze percelen is beperkt. Men moet ervan uitgaan dat percelen langs uitgeruste wegen maar mondjesmaat spontaan te koop worden aangeboden (dit merkt men onder andere aan het jaar van de vergunning van de verkaveling waar nu nog steeds onbebouwde percelen liggen). Mits de nodige stimulerende maatregelen worden genomen, wordt verondersteld dat elke 5 jaar ca. 15 % van de onbebouwde kavels langs uitgeruste weg op de markt verschijnt. Voor goedgekeurde verkavelingen zou dit elke 5 jaar ca. 40 % moeten bedragen.



De gemeente Zandhoven heeft in 2001 haar inventaris van de onbebouwde percelen opgefrist. De inventaris werd in drie delen opgesplitst: onbebouwde percelen in verkaveling, in BPA's en buiten verkavelingen of BPA's. Deze inventaris wordt in het kader van de woningbehoefte studie verwerkt om een beeld te krijgen van het aanbod aan bouw mogelijkheden in de gemeente. In onderstaande puntjes wordt een analyse van het beschikbaar aanbod in de gemeente gemaakt. Achtereenvolgens worden de bouw mogelijkheden langs uitgeruste wegen onderzocht, de bouw mogelijkheden van niet uitgeruste percelen in woongebied (volgens gewestplan of BPA), de bouw mogelijkheden van niet uitgeruste percelen in woonuitbreidingsgebieden, de mogelijkheden via verdichting en de mogelijkheden in leegstaande gebouwen (zowel woningbouwgebouwen als bedrijfsgebouwen).

1.4.2. Bouwmogelijkheden langs uitgeruste wegen

Onder dit punt wordt het aantal bouw mogelijkheden in woongebied langs uitgeruste weg besproken. Deze percelen kunnen direct worden aangesneden als bouwgrond. Voor de berekeningswijze van het aantal bouw mogelijkheden langs uitgeruste weg wordt de perceelbreedte gehanteerd.

Tabel 8: Overzicht juridische bouw mogelijkheden op uitgeruste percelen

	aantal percelen	opmerking	potentieel woningen
in goedgekeurde niet-vervallen verkaveling	870	6 gesloten, 103 halfopen en 761 open	870
uitgeruste percelen in woonzones volgens BPA (niet in verkaveling)	45	1 gesloten, 8 halfopen, 54 open	63
uitgeruste percelen in woonzones volgens gewestplan (niet in verkaveling, niet in BPA)	189	1 gesloten, 34 halfopen, 213 open	248
uitgeruste percelen in woonuitbreidingsgebied	7	14 open	14
Totaal			1194

bron: gemeentelijke inventaris onbebouwde percelen en goedgekeurde verkavelingen (2001)

In de gemeente Zandhoven zijn er ongeveer 1 111 percelen onbebouwd. 870 percelen liggen hiervan in goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen, 45 in uitgeruste percelen in woonzone volgens BPA, 189 in uitgeruste percelen volgens het gewestplan en 7 in uitgeruste percelen in woonuitbreidingsgebied. Als rekening wordt gehouden met de opsplitsbaarheid van percelen dan is er in de gemeente een aanbod van ongeveer 1 194 bouwpercelen.

Tabel 9: Overzicht juridische bouw mogelijkheden op uitgeruste percelen per deelgemeente

	Zandhoven Massenhoven	Pulle	Pulderbos	Viersel
in goedgekeurde niet-vervallen verkaveling	397	187	191	95
in woonzones volgens BPA (niet in verkaveling)	56	7	0	0
in woonzones volgens gewestplan (niet in verkaveling)	97	73	47	31
in woonuitbreidingsgebied	0	14	0	0
Totaal	550	281	238	126

bron: gemeentelijke inventaris onbebouwde percelen en goedgekeurde verkavelingen (2001)

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat de meeste onbebouwde percelen in de dorpskern van Zandhoven-Massenhoven voorkomen. Maar ook in Pulle en Pulderbos zijn er nog heel wat onbebouwde percelen voorradig. Tenslotte valt ook waar te nemen dat in de landelijke kern Viersel nog een groot aandeel onbebouwde percelen voorradig is.



1.4.3. Niet uitgeruste bouwmogelijkheden voor ingesloten percelen in woonzone (inbreidingsgebieden)

Op basis van de KADSCAN, het gewestplan, de bestaande BPA's en de inventaris van de onbebouwde percelen werden een aantal ingesloten gebieden aangeduid in Zandhoven. Deze gebieden worden in onderstaande tabel per dorpskern aangegeven. Voor elk gebied wordt een watertoets uitgevoerd, worden de nodige beperkingen aangegeven en wordt het potentieel aantal te bouwen woningen aangegeven (tegen een minimaal te realiseren dichtheid).

Tabel 10: Overzicht bouwmogelijkheden voor ingesloten percelen in woongebied

benaming binnengebied	opp.	watertoets	opmerkingen	potentieel woningen
WG 1 Oelegembaan	ca. 2,8 ha	geen watergevoelige gebieden aanwezig	BPA Bogaerevelden verkaveling in opmaak (33 HO + 13 O) min. 15 woningen per ha	46
WG 2 De Stevens 2a	ca. 1,7 ha	geen watergevoelige gebieden aanwezig	BPA De Stevens 2a in herziening moeilijk te ontsluiten wordt in BPA bekeken of dit verbeterd kan worden min. 15 woningen per ha	25
WG 3 De Stevens 1	ca. 1,2 ha	geen watergevoelige gebieden aanwezig	BPA De Stevens 1 verkaveling De Kant in uitvoering min. 15 woningen per ha	19
<i>subtotaal kern Zandhoven – Massenhoven</i>				90
WG 4 Valkenaard	ca. 5,5 ha	De verkaveling ligt in een gebied dat volgens de NOG doorsneden wordt door een waterloop. De dichtstbijzijnde waterloop is Heidebeek.	min. 15 woningen per ha verkaveling Valkenaard in opmaak in 3 fasen (eerste fase afgewerkt, tweede fase in uitvoering, derde fase bij stedenbouw)	81
<i>subtotaal kern Pulderbos</i>				81
WG 5 Wipstraat	ca. 0,6 ha	geen watergevoelige gebieden aanwezig	BPA Fonteinstraat in opmaak ontsluiting via WUG Fonteinstraat min. 15 woningen per ha Aanbod volgens voorontwerp BPA in 1990 (niet goedgekeurd)	12
WG 6 Maalderstraat 1	ca. 0,5 ha	geen watergevoelige gebieden aanwezig	mogelijks uitbreiding van kerkhof op LT moeilijk ontsluitbaar (via onbebouwd perceel naar Maalderstraat of via buurtweg naar Dorpsstraat) min. 15 woningen per ha	7
WG 7 Maalderstraat 2	ca. 0,9 ha	geen watergevoelige gebieden aanwezig	min. 15 woningen per ha. Verkavelingsaanvraag binnen.	13
WG 8 Kerkeveld	ca. 2,4 ha	geen watergevoelige gebieden aanwezig	BPA Kerkeveld moeilijk ontsluitbaar, via privaat perceel gelegen langs Torenstraat min. 15 woningen per ha	36
<i>subtotaal kern Pulle</i>				68
WG 8 Vierselseveld	ca. 2,8 ha	geen watergevoelige gebieden aanwezig	achtertuinten, sterk versnipperd gebied (verschillende eigenaars), volledig ingesloten, moeilijk te ontsluiten, via privaat perceel naar Veerstraat, algemeen zeer moeilijk realiseerbaar mogelijks komt een deel in aanmerking om uitbreiding van het kerkhof op te vangen.	42



			min. 15 woningen per ha.	
<i>subtotaal kern Viersel</i>				42
Totaal				281

(exclusief gronden in goedgekeurde verkavelingen of langs uitgeruste wegen)

Uit dit overzicht blijkt dat er nog verscheidene inbreidingsmogelijkheden bestaan in de dorpskernen. De meeste mogelijkheden situeren zich in de dorpskern van Zandhoven, maar ook in de andere dorpskernen zijn er nog verschillende mogelijkheden aanwezig. Een aantal van deze binnengebieden zijn zeer moeilijk te ontwikkelen (verschillende private eigenaars), zijn moeilijk te ontsluiten (via privaat perceel of smalle buurtwegen) of komen in aanmerking om andere behoefte op te vangen (vb. uitbreiding kerkhof). Deze gebieden komen daarom vermoedelijk niet in aanmerking om de woonbehoefte op korte of middellange termijn op te vangen. De motivatie voor de gewenste ontwikkeling van deze gebieden wordt in het richtinggevend deel onderbouwd (woningbouwprogrammatie).

1.4.4. Niet uitgeruste bouwmogelijkheden voor percelen in woonuitbreidingsgebied (uitbreidingsgebieden)

Andere bouwmogelijkheden situeren zich voornamelijk in de woonuitbreidingsgebieden. De gemeentelijke woningbehoefte studie wordt opgemaakt met het uitgangspunt dat woonuitbreidingsgebieden reservegebieden zijn die in principe slechts voor realisatie in aanmerking komen na verwezenlijking van de woongebieden.

In onderstaande tabel worden alle mogelijke uitbreidingsgebieden aan de dorpskernen aangeduid. Voor elk uitbreidingsgebied wordt het maximaal te realiseren wooneenheden weergegeven naargelang hun ligging binnen de gewenste ruimtelijke nederzettingstructuur.

Tabel 11: Overzicht juridische bouwmogelijkheden op niet-uitgeruste of 'bevroren' gronden

benaming WUG	opp.	watertoets	opmerkingen	potentieel woningen
			Geen woonuitbreidingsgebieden	0
<i>subtotaal kern Zandhoven – Massenhoven</i>				0
			Geen woonuitbreidingsgebieden	
<i>subtotaal kern Pulderbos</i>				0
WUG 1 Fonteinstraat	ca. 2,7 ha	geen watergevoelige gebieden aanwezig	min. 15 woningen per ha	35
<i>subtotaal kern Pulle</i>				35
WUG 2 Vierselseveld	ca. 1,5 ha	geen watergevoelige gebieden aanwezig	min. 15 woningen per ha geen geselecteerde kern	22
<i>subtotaal kern Viersel</i>				22
Totaal				57

(exclusief gronden in goedgekeurde verkavelingen of langs uitgeruste wegen)

Naast de inbreidingsmogelijkheden in woongebied zijn er in de gemeente nog een beperkt aantal mogelijkheden om in woonuitbreidingsgebieden nieuwe woningen op te vangen. Het grootste aandeel uitbreidingsgebieden komt voor in de dorpskern van Pulle. Een andere mogelijkheid bestaat nog in de dorpskern van Viersel. Conform de kernselectie op provinciaal niveau zou enkel het gebied in Pulle gemotiveerd kunnen aangesneden worden. Een eventuele ontwikkeling van deze gebieden zal gemotiveerd worden in het richtinggevend deel (woningbouwprogrammatie).

Kaart 25: Situering van de inbreidings- en woonuitbreidingsgebieden



1.4.5. Verdichtingsmogelijkheden binnen bebouwd gebied

Verdichtingsmogelijkheden binnen het bebouwd gebied betreffen:

- vervangingsbouw in hogere dichtheden;
- functiewijziging (al dan niet door vervanging) van gebouwen die hun vroegere gebruikswaarde hebben verloren.

Wat betreft het vervangen van bestaande woningen door meergezinswoningen worden er in de bestaande BPA's geen specifieke plekken aangeduid. Het gemeentebestuur wenst deze mogelijkheden echter te beperken omdat hogere bouwhoogtes afbreuk doen aan het dorpse karakter van de kernen. Meergezinswoningen kunnen enkel op specifieke plekken worden gerealiseerd binnen het bestaande bebouwingsprofiel.

In de centrumBPA's van Zandhoven worden er een aantal plekken (voornamelijk langs de centrumstraten) aangeduid als zones voor aaneengesloten bebouwing.

Op het moment is de gemeente bezig met de mogelijkheden voor de bouw van meergezinswoningen in de verschillende dorpskernen te bekijken.

In de provinciale omzendbrief wordt vooropgesteld om een correctiefactor toe te passen om een inschatting te maken van het aantal meergezinswoningen die er in de toekomst zullen bijkomen. Er wordt voorgesteld om de bestaande verhouding tussen eengezinswoningen en appartementen-studio's lineair door te trekken voor de toekomst. In 1991 bedroeg het aantal appartementen-studio's in de gemeente Zandhoven 6,17 %, in 2001 bedroeg dit aandeel 6,10 %. Het aandeel appartementen-studio's is dus licht gedaald. Rekening houdend met de afbakening die de gemeente Zandhoven wenst uit te voeren voor meergezinswoningen, kan een correctiefactor van 6 % voor de gemeente Zandhoven gehanteerd worden.

1.4.6. Leegstand

De structurele leegstand (of probleemleegstand) betreft woningen die meer dan 12 opeenvolgende maanden leegstaan. Aangezien deze woningen zo lang leegstaan, wordt ervan uitgegaan dat ze niet meer gewild of geschikt zijn (verouderd, te klein, slechte staat, slecht gelegen...) of door verwaarlozing op korte termijn onbewoonbaar worden. Bij renovatie komen deze woningen in aanmerking om de woonbehoefte binnen de gemeente op te vangen. Het renoveren van deze woningen (of het voorkomen van leegstand in het algemeen) vormt een belangrijk onderdeel van het gemeentelijk woonbeleid.

Uit de inventaris van de leegstaande woningen van Zandhoven kan het aantal structureel leegstaande woningen gedetecteerd worden (leegstand van voor 1/1/2000). Dit zijn 28 woningen of ca. 0,7 % van het woningbestand in Zandhoven, waarvan het grootste deel in de dorpskern van Zandhoven is gelegen.

1.5. Toetsing van de behoeften aan de directe bouwmogelijkheden

De percelen waarvoor op vandaag zonder meer een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend kan worden, worden beschouwd als bestaand aanbod voor toekomstige bouwmogelijkheden. Tenzij door een herziening van het bestemmingsplan of plan van aanleg, kunnen de gemeentebesturen dit aanbod (en de bebouwbaarheid) niet beïnvloeden. Het betreft:

- onbebouwde percelen langs een openbare uitgeruste weg en gelegen in woongebied of woongebied met landelijk karakter in het gewestplan; er wordt uitgegaan dat in een periode van 5 jaar ca. 15 % van deze kavels bebouwd zullen worden;
- onbebouwde percelen langs een openbare uitgeruste weg in een zone met woonbestemming in een BPA, ook hier wordt er van uitgegaan dat in een periode van 5 jaar ca. 15 % van de kavels bebouwd zullen worden;



- onbebouwde percelen in goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen. Er wordt vanuit gegaan dat per 5 jaar gemiddeld 40 % van de loten bebouwd zal worden (lager in oude verkavelingen, maar sneller in nieuwe).

Andere mogelijkheden om meer woningen te bekomen zonder dat het beleid hierop vat heeft zouden zijn:

- vervangingsbouw in hogere dichtheden (vervangen van bestaande woningen vb door meergezinswoningen);
- functiewijziging van (leegstaande) gebouwen die voorheen een andere functie hadden.

Cijfermatige toetsing van de totale nieuwbouwbehoefte aan het aanbod aan bouw mogelijkheden dat zonder beleidsbeslissing naar verwachting zal ingevuld worden, geeft de behoefte aan bouw mogelijkheden in Zandhoven.

Tabel 12: Overzicht aanbod directe bouw mogelijkheden in planperiode 2002-2012

aanbod	2002-2007	2008-2012	2002-2012
uitgeruste onbebouwde percelen volgens gewestplanbestemming of uitvoeringsplan (BPA) (15 % per 5 jaar van 325 percelen)	48	48	96
resterende loten in goedgekeurde verkavelingen (40 % per 5 jaar van 870 percelen)	348	348	696
niet uitgeruste percelen in woongebied (gewestplan, BPA, goedgekeurde verkaveling zonder wegenis) (15 % per 5 jaar van ca. 281 percelen)	42	42	84
Totaal bestaande bijkomende woon/bouwmogelijkheden	438	438	876
Correctiefactor meergezinswoningen = 6 %	464	464	928

2002-2012	Zandhoven Massenhoven	Pulle	Pulderbos	Viersel
15% uitgeruste percelen / 5 jaar	47	25	15	10
40% verkavelingen / 5 jaar	265	125	127	63
15% niet uitgerust woongebied / 5 jaar	27	24	20	12
Totaal	339	174	162	85
Correctiefactor meergezinswoningen	359	184	171	90

Tabel 13: Kwantitatieve toetsing nieuwbouwbehoefte t.o.v. de te verwachte bijkomende bouw mogelijkheden voor de planperiode 2002-2012

	2002-2007	2008-2012	2002-2012
nieuwbouwbehoefte	137	88	225
- aanbod	- 464	- 463	- 926
blijvend aanbod	327	375	701

2002-2012	Zandhoven Massenhoven 35 %	Pulle 30 %	Pulderbos 25 %	Viersel 10 %
nieuwbouwbehoefte	79	67	56	23
- aanbod	- 359	- 184	- 171	- 90
blijvend aanbod	280	117	115	67



Uit deze louter kwantitatieve toetsing blijkt dat er nood is aan bouwmogelijkheden voor minstens 225 bijkomende woningen in de periode 2002-2012 om de eigen groei van het aantal gezinnen in de gemeente op te vangen.

De toetsing van de behoeften aan het aanbod geeft aan dat er geen tekort is aan bouwmogelijkheden, maar dat er eerder sprake is van een overaanbod aan bouwmogelijkheden. Ook als de woonbehoeften enkel worden gekoppeld aan het hoofddorp Zandhoven blijkt dat het aanbod voldoet om de behoefte op te vangen. Dit geldt eveneens zo voor de andere kernen, indien deze een deel van de woonbehoeften zouden moeten opvangen.

Hierdoor moet de gemeente in principe haar sociaal woonbeleid opvangen binnen de juridische voorraad of in de niet ontwikkelde woongebieden. De woonuitbreidingsgebieden dienen als woonreservegebied behouden te blijven. Indien men toch de voorkeur geeft aan het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden voor het opvangen van de sociale behoeften dan dient men dit elders in de gemeente te compenseren. Dit kan gebeuren door woongebied, aan de hand van een RUP, te herbestemmen of te reserveren voor de toekomst.



2. BEDRIJVIGHEID

De behoefteaming is opgesplitst in drie delen. In het eerste deel wordt de behoefte van bedrijven in industriegebied, in KMO-zone of in woongebied geëvalueerd. Het tweede deel geeft een beeld van de behoeften van de zonevreemde bedrijven. De informatie hierover is afkomstig van het onderzoek naar de zonevreemde bedrijvigheid, dat door IGEAN in het kader van het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven werd georganiseerd. In het derde deel wordt de huidige trend in de gemeente geschetst aan de hand van verleende bouw- en stedenbouwkundige vergunningen binnen de bedrijventerreinen en wordt er een doorrekening gemaakt voor de komende jaren.

2.1. Behoefteaming van bedrijven uit bestaande industriegebieden, KMO-zones of woongebied

Gemeentelijke bedrijvenenquête

Om een beeld te krijgen van de behoeften van bestaande bedrijven, werd er in het najaar van 2001 een enquête verstuurd naar 105 bedrijven die gevestigd zijn op een bedrijventerrein of binnen het woongebied in de gemeente Zandhoven. Er hebben in totaal 38 bedrijven gereageerd op de enquête; dit betekent dat 36 % van de aangeschreven bedrijven het wenselijk achtte om hun problemen en/of wensen kenbaar te maken. Er wordt van uitgegaan dat de bedrijven die niet hebben geantwoord geen relevante ruimtelijke problemen en/of wensen hebben. 1 bedrijf uit de lijst heeft ook een enquête ingevuld bij de zonevreemde bedrijven.

- 13 bedrijven delen mee dat zij een kleinere oppervlakte dan 600 m² benutten. 7 hiervan zijn in een bedrijventerzone gelegen (waarvan 6 in het bedrijventercentrum langs de Pulsebaan), de andere 5 bedrijven liggen in woongebied.
8 bedrijven situeren zich tussen 600 en 1.500 m². 5 bedrijven zijn hiervan in woongebied gelegen, 3 in een bedrijventerzone.
Er hebben 7 bedrijven een oppervlakte tussen 1.500 en 5.000 m². 4 bedrijven zijn in een lokaal bedrijventerrein gelegen (KMO-zone Disselbraak en bedrijventerrein Massenhoven Vaartstraat), 3 in woongebied (twee ervan liggen langs de N14, één in de dorpskern van Pulderbos)
4 bedrijven hebben een oppervlakte tussen 0,5 en 1,0 ha. 3 van deze bedrijven zijn op een lokaal bedrijventerrein gelegen, 1 bedrijf werd opgenomen als bedrijventerzone binnen het woongebied.
6 bedrijven hebben meer dan 1 ha in gebruik. 4 bedrijven liggen in kleinere bedrijventerreinen (2 langs de N14, 1 in een ruimer agrarisch gebied, 1 binnen de duinzoom aan de rand van de dorpskern van Pulle), 1 bedrijf ligt in de woonzone (meer specifiek in de kleinhandelsconcentratie langs de N14) en 1 bedrijf in agrarisch gebied (het betreft een hondenpension en crematorium).
- Op het vlak van uitbreiding geven 12 bedrijven de wens aan om hun gebouwen of terreinen uit te breiden. 4 bedrijven zijn hiervan in woongebied gelegen, de andere 8 zijn gelegen in een bedrijventerrein. 4 uitbreidingen kunnen conform het gewestplan gebeuren (waarvan twee in woongebied en twee in een bedrijventerrein), 3 niet, 4 gedeeltelijk en 1 weet het niet. 3 van deze bedrijven kunnen uitbreiden op aanpalende gronden, waarvan er 2 reeds in hun bezit zijn. Alle 3 zijn ze niet in overeenstemming met het gewestplan.
- 1 bedrijf wil in zijn geheel uitbreiden en dit noodgedwongen op dezelfde plaats. Recente investeringen en hoge verplaatsingskosten zijn hiervan de reden.
- 1 bedrijf wenst een volledige herlokalisatie binnen Zandhoven of een buurgemeente. De benodigde oppervlakte bedraagt 1 ha.
- 4 bedrijven zien het zitten om op een andere locatie uitbreiding te zoeken met behoud van hun huidige locatie.



Tabel 14: Overzicht ruimtebehoeften zone-eigen bedrijven

Naam	Huidige bestemming	Uitbreidingsbehoeften	Conform gewestplan	Herlokalisatie gewenst	Nodige oppervlakte
Indoor Collection nv	Bedrijventerrein Zandstraat	Gebouwen: 1600 m ²	Ja	-	-
Rent & Sale nv	Bedrijventerrein Disselbraak	Gebouwen: 600 m ²	Ja	-	-
Rijmenants nv	Bedrijventerrein Liersebaan	Terreinen: 5000 m ² Gebouwen: 2000 m ²	Nee - 0,50 ha	Ja - gedeeltelijk	0,50 ha
AA Dirk Schoonmiet bvba	Bedrijventerrein Pulderbos	Gebouwen: 320 m ²	? - 0,05 ha	Ja - gedeeltelijk	0,05 ha
Bloemen en plantencentrum nv	Bedrijventerrein Liersebaan	Terreinen: 4000 m ² Gebouwen: 6000 m ²	Gedeeltelijk - 0,40 ha	-	-
Verbiest NV	Bedrijventerrein Vaartstraat	Terreinen: 2000 m ²	Gedeeltelijk - 0,20 ha	Ja - gedeeltelijk noodgedwongen	0,20 ha
Kempisch maintenance compagny (kmc) bvba	Woongebied	Gebouwen: 200 m ²	Gedeeltelijk - 0,02 ha	-	-
ADB bvba	Woongebied	Terreinen: 400 m ²	Gedeeltelijk - 0,04 ha	-	-
EPN international NV	Bedrijventerrein Pulderbos	Gebouwen: 6000 m ²	Nee - 0,60 ha	-	-
Carrosserie Van Dijck	Woongebied	Gebouwen: 300 m ²	Ja	-	-
Struyfs	Woongebied	Gebouwen: 1500 m ²	Ja	-	-
Transport Lambrechts Bart bvba	Bedrijventerrein Veerstraat	Terrein: 4000 m ²	Nee - 0,40 ha	-	-
Henri Daen NV	Bedrijventerrein Zandstraat	-	-	Ja - geheel of gedeeltelijk	1,00 ha
Totaal:		Terreinen: 15 400 m² Gebouwen: 16 920 m²	7 bedrijven - 2,21 ha		1,00 ha KT 0,75 ha MLT

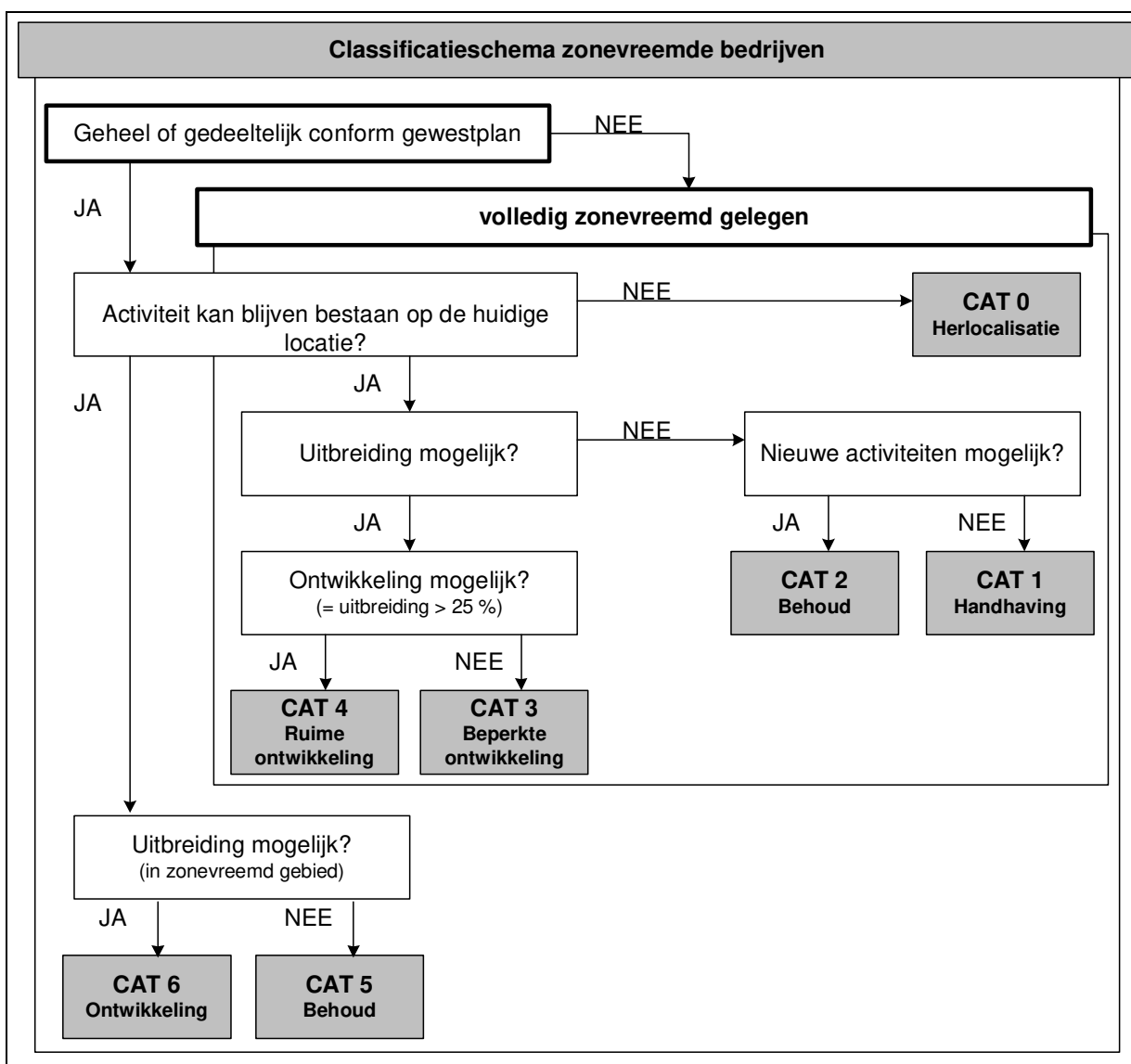
Uit het onderzoek kan volgende ruimtebehoeften worden afgeleid:

- **Uitbreiding van bestaande lokale bedrijventerreinen** met ca. 2,15 ha om de uitbreidingsbehoefte van bestaande bedrijven op te vangen. Het betreft volgende bedrijventerreinen:
 - bedrijventerrein Rijmenants lang Liersebaan in Viersel
 - bedrijventerrein Veerstraat in Viersel (in functie van Transport Lambrechts Bart)
 - bedrijventerrein Vaartstraat in Massenhoven (in functie van Verbiest)
 - KMO zone Liersebaan – Osseweg in Zandhoven (in functie van Bloemen en plantencentrum)
 - uitbreiding bedrijventerrein Pulsebaan in Pulderbos (in functie van Schoonmiet en EPN international)
- **Ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein** van ca. 1,00 ha op KT en 0,75 ha op MLT om de herlokalisatiebehoeften van de bedrijven op te vangen. Deze laatste behoefte komt enkel in aanmerking indien de bedrijven Rijmenants, Schoonmiet en Verbiest niet op hun huidige locatie kunnen uitbreiden en ze dienen te opteren voor een herlokalisatie. De uitbreidingsbehoefte van de lokale bedrijventerreinen bedraagt dan nog slechts 1,40 ha.

Gezien de selectie van Zandhoven als hoofddorp type III wordt beschouwd, kunnen de uitbreidingsbehoeften van de bestaande zone-eigen bedrijven buiten de geëigende bestemmingszone niet worden opgenomen in de globale behoefteberekening aan bijkomend bedrijventerrein. Wel kunnen in het kader van art.145 bis van het DORO uitbreidingen aan deze bedrijven worden toegestaan.

2.2. Behoefteraming van zonevreemde bedrijven

IGEAN voerde binnen de gemeente een onderzoek naar de zonevreemde bedrijven³⁸. Vanuit een moederlijst van 35 bedrijven werden 29 bedrijven weerhouden als zijnde potentieel zonevreemd. 1 bedrijf werd extra opgenomen omdat het bij uitbreiding zonevreemd komt te liggen. Een ander bedrijf werd uit deze lijst geschrapt omdat het kan uitbreiden binnen de geëigende zone. Voor 1 bedrijf is een bedrijfs-BPA in opmaak (BPA KMO-zone 't Veer). Deze bedrijven werden aan de hand van drie stappen beoordeeld: ruimtelijke impact van de bedrijven (op basis van ruimtelijke en miliehygiënische componenten), de ruimtelijke kenmerken van de omgeving waarin de bedrijven zijn gelegen, de bestaanbaarheid van het bedrijf (op basis van economische en juridische aspecten en in een laatste stap ingedeeld in 6 ontwikkelingscategorieën (zie schema hieronder), welke de toekomstige ontwikkeling van deze bedrijven vastleggen.



bron: IGEAN, Sectoraal BPA Zonevreemde bedrijven gemeente Zandhoven, Methodiek, april 2002 en Analyse en categorisering, januari 2005.

³⁸ IGEAN, Sectoraal BPA Zonevreemde bedrijven gemeente Zandhoven, Methodiek, april 2002 en Analyse en categorisering, januari 2005



De bedrijven die werden opgenomen in categorie 0, kunnen niet op hun huidige locatie blijven bestaan en moeten op korte termijn herlokalisieren. De bedrijven die zijn gelegen in categorie 1, 2 of 5 zullen moeten herlokalisieren indien ze hun bedrijfsactiviteiten in de toekomst wensen uit te breiden. De bedrijven in categorie 3 moeten herlokalisieren indien ze ruimer wensen uit te breiden dan in het sectoraal BPA wordt voorzien (meer dan 25 %).

Vanuit het onderzoek naar de zonevreemde bedrijven en de opmaak van het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven kunnen volgende ruimtebehoeften worden meegenomen:

- 2 bedrijven (Hugo Meeussen – 1,00 ha en Raymond Chanoine – 0,05 ha) werden opgenomen in categorie 0. Deze bedrijven dienen op korte termijn te **herlokalisieren naar een lokaal bedrijventerrein**. Hiervoor is er een ruimtevraag van 1,05 ha.
- 15 bedrijven werden opgenomen in categorie 1, 2 of 5 en kunnen een herlokalisatievraag op korte (KT) of middellange termijn (MLT) met zich meebrengen indien ze wensen uit te breiden. Uit de enquête die door IGEAN georganiseerd werd³⁹ blijkt dat slechts twee bedrijven hun huidige gebouwen wensen uit te breiden. Deze uitbreidingen zijn vermoedelijk mogelijk binnen het huidige bedrijfsperceel en geven aldus geen aanleiding tot een herlokalisatie op KT. In de enquête geven twee bedrijven aan dat ze **op termijn** wensen te **herlokalisieren** (Ludo Geysels en All Schrijn). Hiervoor is er een ruimtevraag van 2 x 0,15 ha of 0,30 ha.
- 4 bedrijven werden opgenomen in categorie 3 en kunnen een herlokalisatievraag op korte of middellange termijn met zich meebrengen indien ze ruimer wensen uit te breiden dan voorzien wordt in het sectoraal BPA of mogelijk wordt geacht in de omgeving waarin ze zijn gelegen. In de enquête geven slechts twee bedrijven een minimale uitbreidingswens aan. Deze zal zonder probleem binnen het huidige bedrijfsperceel gerealiseerd kunnen worden. Geen enkel bedrijf geeft een herlokalisatiebehoefte aan.
- 2 bedrijven (garage Verboven en carrosserie Van Laer) werden opgenomen in categorie 4. Deze bedrijven kunnen meer dan 25% uitbreiden. Beide bedrijven zijn gelegen langs de N14. Voor de zone waarin carrosserie Van Laer gelegen is, wordt een provinciaal RUP opgemaakt.

Kaart 26: Overzicht categorisering bedrijven

2.3. Behoefteraming voor nieuwe bedrijven

Op basis van de aanvragen voor bouwvergunningen voor bedrijfsgebouwen, kunnen volgende conclusies getrokken worden:

- tijdens de laatste 5 volledige jaren (1996-2001) werden 31 bouw- of stedenbouwkundige vergunningen aangevraagd voor bedrijfsgebouwen;
- iets minder dan de helft van de aanvragen (14) betrof de uitbreiding van bestaande gebouwen, de overige (17) betrof nieuwe bedrijven;
- 14 van de 17 aanvragen voor nieuwe gebouwen waren gelegen in KMO-zone of industriegebied;
- een aantal van deze aanvragen betreft functies die niet noodzakelijk op KMO- of industrieterrein thuishoren. Dit 'oneigenlijke' gebruik wordt niet meegenomen in de behoefte-raming:
 - in het verleden werden de terreinen van de vroegere melkerij via een BPA omgevormd tot winkelgebied. 5 aanvragen betroffen de bouw van winkelgebouwen binnen deze zone.
 - één aanvraag betreft de bouw van een woning met garage in KMO-zone.
- daarnaast moet rekening gehouden worden met de mogelijkheden voor reconversie van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfspanden.

³⁹ Enquête in functie van de behoeften en problemen van de zonevreemde bedrijven, georganiseerd in het voorjaar van 2001.



Per jaar zijn er gemiddeld minder dan twee bedrijven op zoek naar een nieuwe bedrijfsruimte. Het structuurplan Zandhoven wordt opgemaakt voor de periode 2004-2013, of een periode van max. 10 jaar. Indien de gemeente rekening houdt met 1 bijkomend bedrijf per jaar op een lokaal bedrijventerrein dan zou er voor de planperiode 2004-2013 een behoefte zijn aan 10 nieuwe bedrijfsperven (of 5 percelen op KT en 5 percelen op MLT).

Uit de enquêtes van de bedrijven kan afgeleid worden dat de meeste bedrijven een ruimte benutten tussen de 500 en 1.500 m². Om de ruimtevraag aan bijkomende lokale bedrijven te berekenen wordt daarom rekening gehouden met een gemiddelde ruimtevraag van 1.000 m² per bedrijf. Of een ruimtevraag van ca. 1,00 ha voor 10 bedrijven (of 0,50 ha op KT en 0,50 ha op MLT).

Gezien de selectie van Zandhoven als hoofddorp type III kan geen bijkomend bedrijventerrein ontwikkeld worden voor de opvang van nieuwe bedrijven in de gemeente.

2.3.1. Schematisch overzicht van de ruimtebehoeften

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de ruimtebehoefte voor de planperiode van het GRS Zandhoven (2004-2013). De behoefte kan opgesplitst worden in een behoefte op korte termijn - planperiode 2004-2007 en een behoefte op middellange termijn – planperiode 2008-2013.

Tabel 15: Overzicht ruimtebehoeften 2002 - 2007

	AANTAL	NODIGE M ²	TOTAAL
Herlokalisatie zone-eigen bedrijven (nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein)	1 op KT 3 op MLT	1,00 ha (zie hoger) 0,75 ha (zie hoger)	1,00 ha 0,75 ha
Uitbreiding zone-eigen bedrijven (uitbreiding bestaande bedrijventerzones)	3 op KT	1,40 ha (zie hoger)	1,40 ha
Herlokalisatie zonzvremde bedrijven	2 op KT 2 op MLT	1,05 ha op basis van huidig ruimtegebruik 2 x 0,15 ha op basis van herlokalisatievraag	1,05 ha 0,30 ha
Behoefteraming voor nieuwe bedrijven	5 op KT 5 op MLT	5 x 0,10 ha	0,50 ha 0,50 ha
Totaal: uitbreiding bestaande bedrijventerzones (in functie van bestaande bedrijven) nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein (in functie van herlokalisatie en nieuwe bedrijven)			1,40 ha op KT 2,55 ha op KT 1,55 ha op MLT

Vanwege de selectie van Zandhoven als hoofddorp type III kan de gemeente slechts een nieuw bedrijventerrein ontwikkelen voor de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven. Deze behoefte bedraagt 1,35 ha.

2.4. Confrontatie van de behoefte aan het aanbod op de bedrijventerreinen

Uit een analyse van de bestaande bedrijventerreinen in de gemeente is gebleken dat er nog voor 2 ha onbebouwde kavels aanwezig zijn in de KMO-zone Winkelaar. De huidige eigenaar brengt deze gronden echter niet op de markt. Indien deze gronden op de markt komen dan zullen zij voornamelijk worden ingenomen door aanpalende bedrijven om hun uitbreidingen mogelijk te maken. Daarnaast zijn er nog een aantal percelen onbebouwd op het bedrijventerrein Vaartstraat te Massenhoven. Dit bedrijventerrein wordt door zijn ligging langs het Albertkanaal aangeduid als een onderdeel van het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA) en komt bijgevolg niet in aanmerking om de herlokalisatie of nieuwbouwbehoefte voor lokale bedrijven op te vangen. Het aansnijden van een nieuw terrein voor het opvangen van de herlokalisatiebehoefte van zonevreemde bedrijven kan dan ook worden gemotiveerd.

DEEL 5: KNELPUNTEN, BEDREIGINGEN, KWALITEITEN EN POTENTIES

In dit deel worden enerzijds de knelpunten en bedreigingen besproken. Dit zijn veelal algemene of concrete problemen die zich in de gemeente voordoen en waarvoor een oplossing moet worden gezocht. Anderzijds worden de kwaliteiten en potenties besproken. Dit zijn aspecten of gebieden die mogelijkheden bieden voor toekomstige ontwikkelingen in de gemeente. Hierbij kan worden aangestipt dat de beoordeling naar knelpunten en kwaliteiten veelal zeer persoonlijk is, hierdoor kan eerder worden gesproken van ‘aandachtspunten’. De belangrijkste elementen worden op kaart weergegeven.

1. VOOR GANS DE GEMEENTE ZANDHOVEN

Kaart 27: Knelpunten en bedreigingen

Knelpunten en bedreigingen

Laag 1: Open ruimte

- De belangrijkste beekvalleien (Tappelbeek en Molenbeek) worden op verschillende plaatsen onderbroken door grote infrastructuurwerken (E34, E313, Albertkanaal, Netekanaal...) waardoor de natuurlijke verbinding verloren gaat.
- Zandhoven is een zeer natuurlijke gemeente waar verspreid nog belangrijke landbouwgebieden aanwezig zijn. Doordat de dynamiek van de landbouw gericht is op schaalvergroting (o.a. meer percelen voor één landbouwer, grotere percelen die gemakkelijker te bewerken zijn met moderne landbouwmachines...) ontstaat er een conflict tussen het behoud van de natuurlijke waarde (behoud van bomenrijen, hagen, houtkanten, beekbegeleidende begroening...) en het belang van de landbouw.
- Anderzijds ontstaat er ook een conflict tussen de belangen van de landbouw en het versterken van de natuurlijke waarden in de gemeente. De beekvalleien worden vanwege hun natuurlijke waarde meer en meer beschermd en ingenomen door natuur. Hierdoor worden een aantal belangrijke landbouwgebieden in de gemeente ingekrompen of worden er belangrijke beperkingen opgelegd.
- In de gemeente zijn er vele bos- en natuurgebieden. Doordat het grootste deel ervan in privé bezit is, zijn deze ontoegankelijk voor het publiek. Hierdoor ontstaat er een conflict tussen het recreatief en maatschappelijk-sociaal belang van deze groengebieden ten aanzien van het natuur- en privaat belang.
- Verspreid in de gemeente liggen er kleinere, al dan niet, zonevremde en/of illegale weekendverblijven. Een aantal van deze weekendverblijven liggen in grotere boscomplexen of in belangrijke beekvalleien. Hierdoor bestaat er een conflict tussen het versterken van de natuurlijke waarde van deze gebieden en het recreatief gebruik van deze omgevingen.
- Doordat de opvolging van de landbouwbedrijven in de gemeente niet overal gegarandeerd kan worden kan dit in de toekomst aanleiding geven tot bijkomende leegstand of zonevremde activiteiten in de open ruimte.

Laag 2: Bebouwde ruimte

- In Zandhoven is er druk op de woningmarkt, waardoor er vooral een grote inwijking wordt vastgesteld van jonge gezinnen (25-34-jarigen met kinderen tot 9 jaar) en ouderen (+75-jarigen, door de aanwezigheid van rusthuizen in de gemeente) en uitwijking van jongeren (18-24-jarigen).



- Daar een ontwikkeling van nieuwe woongebieden aan het hoofddorp van Zandhoven op termijn moeilijk te realiseren is doordat het woongebied wordt omringd door bos- en natuurgebieden die eveneens als habitatrictlijngebied werden opgenomen, is het wenselijk dat woonuitbreidingsgebieden die niet aan het hoofddorp gelegen zijn kunnen aangesneden worden, ook al is dit in strijd met de provinciale selecties.
- De economische structuur in Zandhoven is zeer versnipperd. Er is een concentratie terug te vinden ter hoogte van het knooppunt E313-Albertkanaal-N14 te Massenhoven. Verspreid over de gemeente liggen nog verscheidene kleine bedrijventerreinen al dan niet aansluitend op de kernen. Al deze bedrijventerreinen zijn op het moment zo goed als volledig gerealiseerd. Door de selectie van Zandhoven als hoofddorp type 3 in het provinciaal structuurplan kan de gemeente enkel zonevreemde bedrijven of historisch gegroeide bedrijven herlokaliseren. De gemeente wenst echter ook nog een beperkte mogelijkheid tot uitbreiding van haar bedrijventerreinen te behouden. Dit om de ontwikkeling van jonge dynamische bedrijven uit Zandhoven te kunnen opvangen.
- Binnen de afbakening van het economisch netwerk Albertkanaal (ENA) wordt er op het grondgebied van de gemeente Ranst, in aansluiting op het bedrijventerrein Zagerijstraat te Massenhoven een nieuw bedrijventerrein gepland. De ontsluiting zal moeten gebeuren over het grondgebied van Zandhoven. Deze ontsluiting is nu reeds problematisch. Door de realisatie van dit bedrijventerrein wordt de beekvallei van Tappelbeek nogmaals doorsneden. De gemeente Zandhoven is geen voorstander van deze ontwikkeling op het grondgebied van Ranst. Bovendien wordt een nieuw bedrijventerrein ingeplant aan de Zwaairom van Oelegem-Ranst. De gemeente acht de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein niet wenselijk voornamelijk omwille van de problematische ontsluiting naar de E313. Zolang er geen vervollediging is van het knooppunt E313-E34 zal de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein voor bijkomende verkeersoverlast zorgen in de kernen van Zandhoven en Massenhoven.

Laag 3: Infrastructuur

- Door de gemeente Zandhoven lopen een aantal hoofdwegen en waterwegen. Deze infrastructuur zorgen voor een versnippering van de gemeente. Het zuidelijk deel van de gemeente (Viersel) wordt ruimtelijk afgesneden van het noorden door het Albertkanaal en de autosnelweg E313. Dit deel wordt ruimtelijk nogmaals in twee gesplitst door het Netekanaal. In het noorden en oosten worden er verschillende delen afgesplitst van het centraal deel van de gemeente door de E34.
- De N14 heeft een deel van zijn verbindende functie verloren doordat er zich langs de weg verschillende activiteiten hebben ontwikkeld (handelszaken, horeca, bedrijven...). Deze zaken hebben een duidelijke bestemmingsfunctie en zorgen voor heel wat verkeersbewegingen welke in conflict staan met de verbindende functie van deze weg. Doordat het knooppunt tussen E34 en E313 niet volledig is ontwikkeld (enkel afwikkeling van het verkeer richting Antwerpen) wordt de N14 in Zandhoven ook als een belangrijke ontsluitingsweg gebruikt vanuit Lier naar de E34 richting Eindhoven en anderzijds vanuit Zoersel-Malle naar de E313 richting Hasselt. Het verbindend en ontsluitend karakter van deze weg is dus in conflict met de bestemmingsactiviteiten die erlangs zijn gelegen.

Kwaliteiten en potenties

Kaart 28: Kwaliteiten en potenties

Laag 1: Open ruimte

- De grotere beekvalleien verzorgen verbindingen tussen verschillende grote bos- en natuurgebieden in en buiten de gemeente. De gemeente Zandhoven voert op sommige plaatsen een actief beleid tot versterking van de natuurgebieden. Dit gebeurt onder andere langsheen Molenbeek, verbinding tussen Binnenbos en Krabbels. Langsheen het Netekanaal worden landbouwgronden opgekocht om deze te laten evolueren tot beemden (in samenwerking met Natuurpunt).



- De meeste bos- en natuurgebieden in de gemeente Zandhoven sluiten aan op grotere bos- en natuurgebieden in de buurgemeenten. De gebieden in Zandhoven zijn daarom een belangrijk onderdeel van de natuur in de regio.
Deze bos- en natuurgebieden zijn in het verleden goed behouden kunnen blijven doordat ze veelal samenhangen met de kasteeldomeinen in de gemeente.
- In de gemeente Zandhoven zijn er nog een aantal aaneengesloten landbouwgebieden terug te vinden. Deze gebieden staan borg voor het economisch belang van de landbouw in de gemeente.
- De gemeente beschikt over een uitgebreid gamma van recreatieve fiets- en wandelroutes. Hiernaast zijn er nog verscheidene lange afstandsroutes die elkaar in de gemeente Zandhoven kruisen. In de toekomst kan dit aanbod nog worden uitgebreid met routes voor andere sportactiviteiten.
In het zuiden van de gemeente vormt Vierseldijk met een concentratie van horeca-activiteiten, een kruising van bovenlokale fietsroutes en de waterski-activiteiten in Viersel een potentieel knooppunt ter ondersteuning van het toeristisch-recreatief karakter in de gemeente Zandhoven. In het noorden kunnen de verschillende maneges en fokkerijen een ondersteuning geven aan de bovenlokale wandelruiteroute, fietsroute (LF50 en VF) en wandelroute (GR5).
De toeristisch-recreatieve waarde van de open ruimte in Zandhoven wordt versterkt door het afwezig blijven van vervuilende en grootschalige industriële activiteiten en wordt bevestigd door het beschermen van een aantal landschappen en de aanwezige kasteeldomeinen.

Laag 2: Bebouwde ruimte

- De dorpen bezitten compacte historische kernen met tal van geklasseerde gebouwen en dorpsgezichten. Deze historische kernen zorgen ervoor dat het dorpse en landelijke karakter van de gemeente Zandhoven behouden blijft en geven aan de gemeente een belangrijk toeristisch – recreatieve troef in de invloedssfeer van groter en kleinere stedelijke gebieden.
- De kern van Zandhoven heeft door zijn concentratie van zowel lokale als regionale voorzieningen een duidelijke centrumrol in de gemeente en de regio. Dit wordt nog eens versterkt door zijn ligging langs de N14 en de functies die zich hier rond hebben gevestigd (handelszaken, horeca, bedrijven...)
- De waterski van Viersel geniet van een ruime bekendheid in de regio. Jaarlijks worden er kampioenschappen georganiseerd. Deze activiteit is goed te binden met de andere nautische activiteiten op en rond het kanaal.

Laag 3: Infrastructuur

- De gemeente heeft een duidelijke wegenstructuur waarbij de verschillende wegen (hoofdwegen, verbindingswegen, woonstraten, landbouwwegen...) duidelijk van elkaar worden onderscheiden.
- De nabijheid van de autosnelwegen zorgt ervoor dat Zandhoven een aantrekkelijke woongemeente is met goede verbindingen naar de omliggende steden Antwerpen, Turnhout, Lier, Herentals en Geel.



2. VOOR DE VIJF DEELGEBIEDEN

2.1. Hoofddorp Zandhoven en kasteeldorpen

2.1.1. Knelpunten en bedreigingen

Kaart 29: Knelpunten hoofddorp Zandhoven en kasteeldomeinen

Centrale verstedelijkte as

Dorpskern Zandhoven

- Beperkte uitbreidingsmogelijkheden door de sterke begrenzing van de dorpskern door groenstructuren en landschappelijk waardevolle agrarische gebieden.
- Aanwezigheid van de socio-culturele zaal in het centrum van de dorpskern. Tijdens lokale en bovenlokale activiteiten zorgt dit voor overlast in de dorpskern. De socio-culturele zaal legt een hypothese op de verdere ontwikkeling van het woongebied zoals voorzien in het BPA Bogaerevelden.
- Recente ontwikkelingen werden gerealiseerd ten oosten van de N14. Doordat alle voorzieningen aan de westzijde liggen, zijn deze gebieden ten oosten van de N14 ruimtelijk en functioneel van de dorpskern afgesneden.
- Onduidelijke toegang tot de dorpskern van Zandhoven. Vanaf de N14 zijn er meerder straten die toegang verlenen naar het dorpscentrum van Zandhoven. Door de onduidelijkheid van de functie (breed, smal, enkelrichting...) van deze straten met het kruispunt (lichten, zonder lichten, middenberm...) waarop ze toekomen is het niet overal duidelijk welke de toegangsstraat is tot het centrum.

Dorpskern Massenhoven

- Ontbreken van een volwaardige relatie tot het kanaal. De woningen liggen duidelijk achter de dijk en zijn niet gericht op het kanaal (tuinen naar kanaal of laag gebouw zodat er geen zicht is op het kanaal, ontbreken van een duidelijke verbinding tussen het kanaal en de dorpskern.
- Ter hoogte van het bedrijventerrein Massenhoven-Zagerijstraat was er een groenscherm gepland ter hoogte van het Albertkanaal. Dit scherm werd nooit gerealiseerd waardoor er vanuit de dorpskern van Massenhoven een onaangenaam zicht is op het bedrijventerrein aan de overzijde.
- Beperkte ontwikkelingsmogelijkheden: door de nabijheid van de verschillende natuur- en bosgebieden, landschappelijk waardevol agrarisch gebied en door het ontbreken van een selectie in de gewenste nederzettingsstructuur op provinciaal niveau zijn er voor de kern van Massenhoven weinig of geen ontwikkelingsmogelijkheden in de toekomst.
- De BLOSO heeft in de zwaaihoek te Massenhoven een jachthaven uitgebouwd met steun van de gemeente Zandhoven en Europese subsidies. Doordat deze jachthaven aansluit op het bedrijventerrein Zagerijstraat en grenst aan een transformator zijn de verblijfskwaliteiten er voor voorbijvarende toeristen zeer laag. Deze kwaliteiten kunnen nog worden verlaagd door een ontwikkeling van het bedrijventerrein op het grondgebied van de gemeente Ranst.
- De nabijheid van de autosnelweg E313 zorgt voor geluidsoverlast in de kern van Massenhoven.



N14

- Systematisch aaneengroeien van de dorpskern van Zandhoven en Massenhoven door het uitbreiden van de functies langsheen de N14. Door de ontwikkeling van kleinhandel langsheen de N14 en door de vestiging van het containerpark en de gemeentelijke werkplaatsen, zijn de dorpskernen van Zandhoven en Massenhoven steeds meer naar elkaar toe gegroeid. Enkel ter hoogte van Bisschoppenbos – Gebroken Loop is er nog een kleine, versnipperde open ruimte corridor naar het achterliggende landschap.
- Beperkte ontwikkelingsmogelijkheden voor de aanwezige bedrijvigheid, kleinhandel en horeca langsheen de N14.
- De schaalbreuk van de kleinhandel en horeca ten aanzien van de functies in de dorpskern. Hierdoor ontstaat er een extra verkeersdruk op de N14 en ontstaat er een uitholling van de functies in de dorpskern doordat verschillende winkels en diensten hun activiteiten verschuiven naar de N14.
- Ontsluiting van de bedrijventerreinen langsheen het Albertkanaal. Dit geldt zowel voor het bedrijventerrein in de Vaartstraat (smalle kronkelende weg die net achter de brug uitkomt) als voor dat in Zagerijstraat (brede weg die juist in de binnenbocht van twee bruggen uitkomt).
- Ontsluiting van de geïsoleerde bebouwingsgroep Venstraat. Deze bebouwingsgroep ontsluit juist naast het op- en afrittencomplex van de autosnelweg.

Open ruimtegebied Hovorst – Boutersemhof

- Aanwezigheid van enkele verspreide geïsoleerde bebouwingsgroepen zoals Winkelaar en Donk en verdere uitbreiding van het bedrijventerrein langs Vierselbaan (Winkelaar) waardoor er steeds meer wordt ingesneden in het waardevol open ruimtegebied van het Binnenbos.

Open ruimtegebied Hof van Liere – Montens

- Aanwezigheid van recreatie langsheen Kerkstraat. Langs Kerkstraat liggen er een aantal tijdelijke en permanente recreatieve functies (polo, chiro, voetbal...) welke diep insnijden in het waardevol open ruimtegebied ten noorden van Massenhoven.
- Aanwezigheid van een geïsoleerde bebouwingsgroep Heuvelheide. Ten noorden van de kern van Zandhoven, langs Hallebaan is een concentratiegebied terug te vinden van woningen in de agrarische structuur.
- De autosnelweg doorsnijdt de bos- en valleigebieden van de vallei van Tappelbeek.

2.1.2. Kwaliteiten en potenties

Kaart 30: Kwaliteiten hoofddorp Zandhoven en kasteeldomeinen

Centrale verstedelijkte as

Dorpskern Zandhoven

- De dorpskern van Zandhoven beschikt over een waardevol historisch centrum met tal van cultureel waardevolle gebouwen (al dan niet geklasseerd). Hierdoor heeft de gemeente een belangrijke toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht op de regio.
- De dorpskern van Zandhoven heeft een goed uitgerust voorzieningencentrum met zowel lokale als bovenlokale functies waardoor het een duidelijke centrumfunctie vervult voor de omliggende dorpskernen (zowel binnen als buiten de gemeente).
- De kern van Zandhoven wordt onmiddellijk omringd door een groene omgeving. Ook in de kern liggen er nog een aantal kleinere en grotere parkgebieden. Deze gebieden geven de kern van Zandhoven een duidelijke groene omkadering en verhogen de woonkwaliteiten.
- De dorpskern van Zandhoven wordt via de N14 en de Oelegembaan rechtstreeks ontsloten naar het hoger wegennet (o.a. autosnelweg E34 en E313). Hierdoor heeft de dorpskern een goede ontsluiting naar de omliggende stedelijke gebieden.



Dorpskern Massenhoven

- Ook de dorpskern van Massenhoven wordt omringd door een groene omkadering, waardoor Massenhoven zeer compact is gebleven en zijn landelijke kwaliteiten behouden heeft.
- De ontsluiting van Massenhoven is gelijk aan deze van Zandhoven. M.a.w. is er een goede verbinding naar het hoger wegennet en de omliggende stedelijke gebieden.
- Ter hoogte van het oud gemeentehuis en de kerk zijn er verschillende potenties om de omgeving her in te richten en te ontwikkelen als centrumplein voor de kern.

Open ruimtegebied Hovorst – Boutersehof

- De beekvallei van Molenbeek – Klein Beek vormt een duidelijke groene begrenzing van de deelruimte.
- Tussen Vierselbaan en Albertkanaal liggen een aantal belangrijke natuurlijke potenties. Zo kan langsheen Gebroken loop een groene verbinding ontwikkeld worden en vormt het Bisschoppenbos een belangrijk visueel bosgebied vanuit het Albertkanaal.
- Het Gehucht Vierseldijk heeft vanwege zijn ligging langs het Albertkanaal en in de onmiddellijke omgeving van het Binnenbos heel wat potenties om verder ontwikkeld te worden als toeristisch-recreatief knooppunt in de gemeente Zandhoven.
- In het open ruimtegebied liggen er twee kasteeldomeinen die de natuurlijke structuur en de toeristisch-recreatieve potenties in het open ruimtegebied ondersteunen.

Open ruimtegebied Hof van Liere – Montens

- De beekvallei van Tappelbeek vormt een duidelijke groene begrenzing van de deelruimte.
- Het bestaande recreatieve knooppunt in Kerkstraat kan verder ondersteund worden als recreatief transferium ter ondersteuning van recreatieve routes in de westelijke groengebieden van de gemeente.
- In het open ruimtegebied liggen er twee kasteeldomeinen die de natuurlijke structuur en de toeristisch-recreatieve potenties in het open ruimtegebied ondersteunen.

2.2. Kleinschalige noorden – (recreatief) open ruimtegebied Pulderbos

2.2.1. Knelpunten en bedreigingen

Kaart 31: Knelpunten kleinschalige noorden

Omgeving Pulderbos

- Grootschalige verkaveling naast kleine historische kern. Naast de oorspronkelijke landelijke kern werd er in het verleden een grootschalige verkaveling ontwikkeld. De verkaveling werd met weinig relatie ten aanzien van de historische kern ontwikkeld en heeft hoofdzakelijk een residentieel karakter.
- Langs de invalswegen naar Pulderbos is er overwegend lintbebouwing aanwezig met daarop aansluitend verschillende zonevreemde woningen. Het betreft onder meer Draaiboom-Blauwhoef, Kapelstraat-Lindelaan, Kleinheide en Molenheide-Mastenbaan-Herdersweg.
- In het agrarisch gebied noordoosten van de dorpskern van Pulderbos liggen tal van verspreide woningen. Deze woningen zorgen voor een sterke versnippering van het landbouwareaal.
- Een oude hoeve werd omgevormd tot bedrijvencomplex. In het complex zijn mogelijkheden voor KMO's en ambachtelijke bedrijven. Het complex sluit niet aan bij de dorpskern en is zonevreemd gelegen. Ook langs Pulsebaan ligt een lokaal bedrijventerrein dat in het open ruimtegebied ten zuiden van Pulderbos insnijdt.
- Het oefencentrum van de Landelijke Ruitervereniging en Manege De Heide zijn zonevreemd gelegen. In de toekomst wenst men in dit gebied nog een kleinschalige uitbreiding te realiseren.



- Ten noordoosten van de dorpskern Pulderbos liggen de voetbalterreinen. Deze terreinen sluiten echter niet rechtstreeks aan op de kern en worden slecht ontsloten via Mastenbaan. De parking van de voetbalterreinen ligt een eindje verder in de open ruimte.

Omgeving Reeberg

- Aansluitend op de woonzone rond Reeberg liggen verschillende zonevreemde woningen en weekendhuizen in bos- en landbouwgebieden.
- Het REVA heeft zich ontwikkeld in een bosrijke omgeving. Door zijn ligging, welke niet onmiddellijk aansluit bij de bebouwde omgeving, zal deze grootschalige functie zich op lange termijn moeilijk kunnen ontwikkelen.
- In het REVA is er een zwembad. Dit zwembad functioneert als zwembad ook voor de ruimere regio. De zone sluit echter niet aan bij de dorpskern (ca. 5 km). Langzaam-verkeersverbindingen tussen de kernen en het zwembad dienen te worden uitgewerkt of geoptimaliseerd.
- Een aantal delen van de gemeente worden van de omgeving Reeberg afgesneden door de autosnelweg E34. Zo wordt onder meer het beeldbepalend kruisbeeld van de gemeente Zandhoven afgezonderd en worden de zichtassen via beeldbepalende dreven doorsneden door de autosnelweg.

Omgeving Domein Hooidonk

- Rond de bebouwde omgeving van Hooidonk liggen verschillende zonevreemde woningen en weekendhuizen in natuurgebied en landbouwgebied.
- Achter het vakantieceterium van Hooidonk liggen een aantal zonevreemde recreatieve infrastructures (manege, hondenclub, visclub) in natuurgebied en landbouwgebied.
- In de omgeving ligt het rusthuis O.L.V. van Troost. Door zijn ligging in een bos- en natuurrijke omgeving zal het in de toekomst moeilijk zijn om op deze locatie verder te ontwikkelen. Gezien men hier in de toekomst ook gehandicapten wenst te huisvesten, is een uitbreiding echter wel wenselijk.
- Een aantal delen in het westen worden van de gemeente afgesneden door de autosnelweg E34. Hierdoor wordt onder meer de relatie naar het Zoerselbos sterk ingeperkt.

2.2.2. Kwaliteiten en potenties

Kaart 32: Kwaliteiten kleinschalig noorden

Omgeving Pulderbos

- Het oefencentrum van de Landelijke Ruitervereniging en de manege De heide liggen in een landelijke gebied met verspreide bosgebieden. Beide maneges liggen langs de bovengemeentelijke wandelruiteroute. De ruimere omgeving ten noorden van Pulderbos kan algemeen als een waardevol gebied voor het beoefenen van de ruitersport worden aangeduid. Beide maneges kunnen mogelijks als ondersteunende centra uitgebouwd worden voor het toeristisch-recreatief medegebruik in de open ruimte.
- Aansluitend op de kern van Pulderbos ligt er een oude Molen met bijhorende infrastructuur (museum, horeca...). Deze molen kan als recreatief knooppunt worden versterkt voor het recreatief medegebruik in de omgeving van Pulderbos.
- Het centrumplein van Pulderbos bestaat uit een historische driesstructuur waar het typische karakter (groen plein, omringd door bomen) nog duidelijk aanwezig is. Lang de Dries liggen een aantal beeldbepalende en veelal cultuurhistorische gebouwen. Hierdoor heeft het centrumplein van Pulderbos een belangrijke meerwaarde voor het recreatief gebruik van de ruimere omgeving.
- De open ruimte wordt omringd door twee grotere beekvalleien welke een belangrijke bovenlokale natuurverbindende waarde hebben. De Molenbeek begrenst de deelruimte in het zuiden en verbindt het Binnenbos met Krabbels. De Klein Wilboerebeek ligt in het oosten en verbindt het Zoerselbos met het Binnenbos.



Omgeving Reeberg

- De bos- en natuurgebieden rond het domein van rusthuis Pniël sluiten aan op het grotere bos- en natuurcomplex in de buurgemeente Malle.
- Het kruisbeeld ten noorden van de E34 en de beeldbepalende zichtassen onder de vorm van dreven vormen belangrijke bakens binnen deze noordelijke bos- en natuurstructuur.
- Langs Kruisdreef, ter hoogte van de brug over de autosnelweg E34, hebben geregeld motorcrossactiviteiten plaats. Deze hoogdynamische activiteiten zijn niet verenigbaar met de bos- en naturomgeving waarin ze plaatsvinden, maar zijn anderzijds wel verenigbaar met de nabijheid van de autosnelweg.

Omgeving Domein Hooidonk

- De bos- en natuurgebieden rond Hooidonk sluiten aan op het grotere bos- en natuurcomplex van Zoerselbos in de buurgemeente Zoersel.
- De manege De Kraal ligt in overwegend beboste omgeving. De manege sluit aan op het vakantiecentrum Hooidonk en ligt langs de bovengemeentelijke wandelruiteroute. De manege kan mogelijks als ondersteunend centra uitgebouwd worden voor het toeristisch-recreatief medegebruik in de open ruimte.

2.3. Rustig oostelijk gebied rond Pulle

2.3.1. Knelpunten en bedreigingen

Kaart 33: Knelpunten rustig oostelijk gebied rond Pulle

Dorpskern Pulle

- In het noorden van kern, langs Boudewijnlaan ligt er een lokaal bedrijventerrein waarvan reeds een aantal bedrijven gedeeltelijk zonevreemd zijn gelegen. Het bedrijventerrein sluit nauw aan bij de natuurlijke structuur van de Molenbeek en Krabbels.
- In de kern van Pulle is er geen echt centrumgebied aanwezig. Het oorspronkelijke centrum werd na de realisatie van de Boudewijnlaan verschoven.
- Door de selectie van kern van Pulle als woonkern is het minder relevant om het woonuitbreidingsgebied van Fonteinstraat te ontwikkelen in functie van de lokale behoeften.
- De voetbalterreinen op het einde van de Torenstraat, ten westen van kern van Pulle zijn gedeeltelijk zonevreemd gelegen.

Domein Boenders

- De ontwikkeling van de woningen in het domein Boenders heeft voor een sterke versnippering van de beboste zandrug ten zuiden van Pulle gezorgd. In deze overwegend groene woonomgeving hebben zich een aantal bedrijven gevestigd welke met hun voorkomen niet verenigbaar zijn met de ruimere omgeving.

Zandrug tussen Pulle en Boenders

- De zandrug tussen Pulle en Boenders is sterk versnipperd geraakt door de aanwezigheid van de bebouwing, ten noorden van Dennenlaan en langs Keulsebaan en door de aaneengroeiing van Pulle met Grobbendonk rond Boudewijnlaan.

Open ruimtegebied – beekvallei Molenbeek

- In de beekvallei van Molenbeek worden op verschillende momenten activiteiten voor kleiduifschieten georganiseerd. Deze geluidsintensieve recreatieve vorm is niet verenigbaar met het rustig, natuurlijk karakter van Molenbeek.



2.3.2. Kwaliteiten en potenties

Kaart 34: Kwaliteiten rustig oostelijk gebied rond Pulle

Dorpskern Pulle

- In de kern van Pulle zijn er heel wat potenties om een centrumgebied uit te werken.
- Het woonuitbreidingsgebied Fonteinstraat sluit onmiddellijk aan op het centrumgebied van Pulle en komt daartoe zeer goed in aanmerking voor de ontwikkeling van een doelgroepenbeleid.
- In Fatimalaan, aansluitend op de kern van Pulle ligt er een kruisweg in een groene omgeving. Deze kruisweg heeft een zekere recreatieve aantrekkingskracht voor de kern van Pulle.

Open ruimtegebied – beekvallei Molenbeek

- De gemeente voert reeds een beleid om bos- en natuurstructuren van Binnenbos en Krabbels beter met elkaar te verbinden langsheen Molenbeek.
- In het domein van Krabbels liggen een aantal gebouwen met een belangrijke cultuurhistorische waarde. Ook in de omgeving van deze gebouwen zijn er nog een aantal beeldbepalende dreven aanwezig. Een bescherming van deze elementen dringt zich om de eigenheid van de omgeving te bewaren.

2.4. Grootschalig (open ruimte)gebied Kleine Nete

2.4.1. Knelpunten en bedreigingen

Kaart 35: Knelpunten grootschalig (open ruimte)gebied Kleine Nete

Dorpskern van Viersel en omliggend open ruimtegebied

- Door de kleinschaligheid van de kern van Viersel en door de sterke versnippering en beperkte ontwikkelingsmogelijkheden is het voorzieningencentrum in Viersel sterk beperkt.
- De Chiro zit momenteel op een krappe locatie, naast de drukke verbindingsweg Herentalsebaan, waar weinig bewegingsruimte is.
- Doordat de kern van Viersel niet geselecteerd werd op Provinciaal niveau zijn er weinig of geen mogelijkheden om het bestaande woonuitbreidingsgebied te ontwikkelen.
- De dorpskern van Viersel heeft weinig binding met het Netekanaal. Vanuit de kern zijn er slechts enkele paadjes die een aansluiting maken met het jaagpad.
- De gemeentelijke visvijver ligt achterin en is slecht bereikbaar.
- De dorpskern van Viersel loopt uit in een aantal linten. Tussenin liggen nog tal van verspreide bebouwingen. Hierdoor is het landbouwgebied ten oosten van Viersel sterk versnipperd.
- De N14 tussen Lammerenberg en de E313 is volledig volgebouwd. Hierdoor wordt het gebied tussen Tappelbeek en N14 volledig afgesneden van het oostelijk deel.
- De ontwikkeling van verschillende functies langs de N14, welke veelal een bestemmingsfunctie hebben, is veelal in conflict met de verbindende en ontsluitende functie die deze verkeersweg heeft.
- De nabijheid van de autosnelwegen zorgt voor geluidsoverlast in de kern van Viersel.

Open ruimtegebied ten oosten van het Netekanaal

- In het oostelijk gebied liggen twee concentraties van zonevreemde gebouwen, Nederviersel te noorden van de E313 en Vaarheuvel ten zuiden van de E313. Deze laatste cluster sluit aan bij een overstromingsgebied dat op Vlaams niveau wordt afgebakend.
- Het overgrote deel van de constructies voor verblijfsrecreatie 'Het Goor' wordt permanent bewoond.



2.4.2. Kwaliteiten en potenties

Kaart 36: Kwaliteiten grootschalig (open ruimte)gebied Kleine Nete

Dorpskern van Viersel en omliggend open ruimtegebied

- De deelruimte wordt duidelijk begrensd door groene beekvalleien die een bovenlokaal verbindend karakter hebben. In het oosten ligt de Molenbeek en in het westen de Tappelbeek. De gemeente voert een actief beleid in de vallei van Molenbeek tot het omvormen van de landbouwgebieden in het overstromingsgebied naar gebieden met een natuurlijk karakter.
- De waterski-activiteiten hebben een belangrijke uitstraling in de ruimere regio. De omgeving van Viersel kan daarom als transferia worden ontwikkeld binnen het geselecteerd gebied van primair toeristisch-recreatief belang op provinciaal niveau.
- Ondanks de versnippering door de E313 en het Albertkanaal heeft de kern van Viersel, vanwege zijn kleinschalige ontwikkeling en de onmiddellijke aansluiting op de beekvallei van Molenbeek zijn landelijk karakter behouden.
- Aansluitend op de kern ligt een beeldbepalend gebouw (oud klooster).

Open ruimtegebied ten oosten van het Netekanaal

- De deelruimte wordt duidelijk begrensd door groene beekvallei van Kleine Nete die een bovenlokaal verbindend karakter hebben.
- Het oostelijk landbouwgebied heeft nog een overwegend open en gaaf karakter, waar bebouwing geconcentreerd voorkomt op een aantal plaatsen.

2.5. Groene band van Molenbeek

De knelpunten en bedreigingen en kwaliteiten en potenties voor de deelruimte Groene band van Molenbeek werden reeds meegenomen in de hoger besproken deelruimten.



RICHTINGGEVEND DEEL

INHOUDSOPGAVE RICHTINGGEVEND DEEL

1.	INLEIDING.....	15
2.	DECREET OP DE RUIMTELIJKE ORDENING	16
3.	AANPAK	17
3.1.	<i>Intentienota</i>	17
3.2.	<i>Startnota</i>	17
3.3.	<i>Opmaak van verschillende deelrapporten</i>	18
3.4.	<i>Voorontwerp ruimtelijk structuurplan Zandhoven</i>	18
3.5.	<i>Overlegmomenten en inbreng</i>	18
4.	SAMENWERKINGSMODEL	19
4.1.	<i>Ambtelijke werkgroep</i>	19
4.2.	<i>Stuurgroep - GECORO</i>	20
4.3.	<i>Bevolking</i>	20
DEEL 1: SITUERING.....		21
1.	RUIMTELIJKE SITUERING	21
1.1.	<i>Gemeente op macroniveau</i>	21
1.2.	<i>Gemeente op meso- en microniveau</i>	21
2.	KWANTITATIEF PROFIEL VAN DE GEMEENTE – ENKELE KENGETALLEN	23
2.1.	<i>Enkele kengetallen</i>	23
2.2.	<i>Bodemgebruik</i>	23
DEEL 2: PLANNINGSCONTEXT		26
1.	HOGERE STRUCTUURPLANNEN.....	26
1.1.	<i>Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen</i>	26
1.2.	<i>Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen</i>	30
2.	ANDERE BELEIDSPANNEN MET RUIMTELIJKE RELEVANTIE	37
2.1.	<i>Structuurplanning in de randgemeenten</i>	37
2.2.	<i>Plannen met betrekking tot de open ruimte</i>	39
2.3.	<i>Plannen met betrekking tot de mobiliteit</i>	50
2.4.	<i>Economisch Netwerk Albertkanaal</i>	54
3.	UITVOERINGSPLANNEN	56
3.1.	<i>Gewestplan</i>	56
3.2.	<i>Gemeentelijke Plannen van Aanleg</i>	58
4.	BELEIDSONDERSTEUNENDE MAATREGELEN.....	65
4.1.	<i>Beschermde landschappen, monumenten en dorpsgezichten</i>	65
4.2.	<i>Afbakening van de woonvernieuwings- en woningbouwgebieden</i>	66
4.3.	<i>Maatregelen ter bestrijding van de leegstand en verwaarlozing van woningen en bedrijfsruimten</i>	66
4.4.	<i>Recht van voorkoop inzake natuurbehoud</i>	66
4.5.	<i>Visie omtrent de ontwikkeling van de weekendverblijven</i>	67
5.	EVALUATIE GEVOERD BELEID	68
DEEL 3: RUIMTELIJKE CONTEXT.....		69
1.	CULTUUR-HISTORISCHE SITUERING.....	69
2.	BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP REGIONAAL NIVEAU	71
3.	BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP GEMEENTELIJK NIVEAU	73
	<i>Laag 1 – open ruimte</i>	73
3.1.	<i>Fysisch systeem</i>	73
3.2.	<i>Natuurlijke structuur</i>	75



3.3.	Agrarische structuur	78
3.4.	Landschappelijke structuur	79
Laag 2 – Bebouwde ruimte		82
3.5.	Wonen	82
3.6.	Voorzieningen, handel, diensten en horeca	86
3.7.	Bedrijvigheid	88
3.8.	Toeristisch-recreatieve structuur	91
Laag 3 - Lijninfrastructuur		94
3.9.	Verkeersinfrastructuur	94
3.10.	Waterwegeninfrastructuur	95
3.11.	Andere lijninfrastructuren	95
Synthese - Bestaande ruimtelijke structuur op gemeentelijk niveau		96
4.	OP MICRO-NIVEAU - VOOR DE VERSCHILLENDE DEELGEBIEDEN	97
4.1.	Hoofddorp Zandhoven en kasteeldomeinen	97
4.2.	Kleinschalige noorden – (recreatief) open ruimtegebied Pulderbos	101
4.3.	Rustig oostelijk gebied rond Pulle	104
4.4.	Grootschalig (open ruimte)gebied Kleine Nete	106
4.5.	Groene band van Molenbeek	109
DEEL 4: PROGNoses.....		110
1.	WONEN	110
1.1.	Wonen binnen de planhorizon van het RSV 1992-2007	110
1.2.	Zandhoven kijkt verder 2007-2012	111
1.3.	Overzicht van de kwalitatieve huisvestingsbehoeften	112
1.4.	Analyse van het aanbod	116
1.5.	Toetsing van de behoeften aan de directe bouwmogelijkheden	120
2.	BEDRIJVIGHEID	123
2.1.	Behoefteraming van bedrijven uit bestaande industriegebieden, KMO-zones of woongebied	123
2.2.	Behoefteraming van zonevreemde bedrijven	125
2.3.	Behoefteraming voor nieuwe bedrijven	126
2.4.	Confrontatie van de behoefte aan het aanbod op de bedrijventerreinen	127
DEEL 5: KNELPUNTEN, BEDREIGINGEN, KWALITEITEN EN POTENTIES		128
1.	VOOR GANS DE GEMEENTE ZANDHOVEN	128
2.	VOOR DE VIJF DEELGEBIEDEN	131
2.1.	Hoofddorp Zandhoven en kasteeldorpen	131
2.2.	Kleinschalige noorden – (recreatief) open ruimtegebied Pulderbos	133
2.3.	Rustig oostelijk gebied rond Pulle	135
2.4.	Grootschalig (open ruimte)gebied Kleine Nete	136
2.5.	Groene band van Molenbeek	137
DEEL 1: VISIE OP DE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING		146
1.	UITGANGSHOUDING	146
2.	ZANDHOVEN: WONEN, WERKEN EN RECREËREN IN EEN NATUURLIJKE OMGEVING	148
3.	BASISDOELSTELLINGEN	149
DEEL 2: RUIMTELIJKE CONCEPTEN OF RUIMTELIJKE PRINCIPES		151
1.	VIJF DEELRUIMTEN ALS BASIS VOOR RUIMTELIJKE ‘DIVERSITEIT’	151
2.	EEN GROENE BASISSTRUCTUUR ALS AFWEGINGSKADER VOOR RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN	152
3.	ONTWIKKELEN VAN KERNEN IN RELATIE TOT DE OPEN RUIMTE	152
4.	ONTWIKKELEN VAN DE DRIE RECREATIEVE POTENTIES MET RESPECT VOOR DE DRAAGKRACHT VAN DE OPEN RUIMTE	152
DEEL 3: GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN VOOR SPECIFIEKE DEELLAGEN		154
1.	GEWENSTE RUIMTELIJK - NATUURLIJKE STRUCTUUR	154
1.1.	Doelstellingen	154
1.2.	Concepten	154
1.3.	Gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur	156



2.	GEWENSTE RUIMTELIJK - AGRARISCHE STRUCTUUR	161
2.1.	<i>Doelstellingen</i>	161
2.2.	<i>Concepten</i>	161
2.3.	<i>Gewenste ruimtelijk - agrarische structuur</i>	162
3.	GEWENSTE RUIMTELIJK – LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR	165
3.1.	<i>Doelstellingen</i>	165
3.2.	<i>Concepten</i>	165
3.3.	<i>Gewenste landschappelijke structuur</i>	166
4.	GEWENSTE RUIMTELIJKE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR	169
4.1.	<i>Doelstellingen</i>	169
4.2.	<i>Concepten</i>	170
4.3.	<i>Gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur</i>	171
4.4.	<i>Woningbouwprogrammatie</i>	179
5.	GEWENSTE RUIMTELIJK - ECONOMISCHE STRUCTUUR	184
5.1.	<i>Doelstellingen</i>	184
5.2.	<i>Concepten</i>	185
5.3.	<i>Gewenste ruimtelijk-economische structuur</i>	186
6.	GEWENSTE RUIMTELIJK TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR	193
6.1.	<i>Doelstellingen</i>	193
6.2.	<i>Concepten</i>	193
6.3.	<i>Gewenste ruimtelijk toeristisch-recreatieve structuur</i>	194
7.	GEWENSTE LIJNINFRASTRUCTUUR	201
7.1.	<i>Doelstellingen</i>	201
7.2.	<i>Concepten</i>	201
7.3.	<i>Gewenste ruimtelijke lijninfrastructuur</i>	203
DEEL 4: GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR		
ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR DE DEELRUIMTEN.....		208
1.	HOOFDDORP ZANDHOVEN EN KASTEELDOMEINEN	208
1.1.	<i>Doelstellingen</i>	208
1.2.	<i>Visie</i>	208
1.3.	<i>Concepten</i>	208
1.4.	<i>Gewenste ruimtelijke structuur</i>	210
1.5.	<i>Maatregelen en acties</i>	221
2.	KLEINSCHALIGE NOORDEN – (RECREATIEF) OPEN RUIMTEGEBIED PULDERBOS	224
2.1.	<i>Doelstellingen</i>	224
2.2.	<i>Visie</i>	224
2.3.	<i>Concepten</i>	224
2.4.	<i>Gewenste ruimtelijke structuur</i>	226
2.5.	<i>Maatregelen en acties</i>	236
3.	RUSTIG OOSTELIJK GEBIED ROND PULLE	238
3.1.	<i>Doelstellingen</i>	238
3.2.	<i>Visie</i>	238
3.3.	<i>Concepten</i>	238
3.4.	<i>Gewenste ruimtelijke structuur</i>	239
3.5.	<i>Maatregelen en acties</i>	243
4.	GROOTSCHALIG (OPEN RUIMTE)GEBIED KLEINE NETE	245
4.1.	<i>Doelstellingen</i>	245
4.2.	<i>Visie</i>	245
4.3.	<i>Concepten</i>	245
4.4.	<i>Gewenste ruimtelijke structuur</i>	246
4.5.	<i>Maatregelen en acties</i>	252
5.	GROENE BAND VAN MOLENBEEK	254
DEEL 5: PRIORITAIRE MAATREGELLEN EN ACTIES		255
1.	EEN BELEID MET AANDACHT VOOR DE OPEN RUIMTE	255
2.	..., DAT GERICHT IS OP KWALITATIEVE PROJECTEN IN DE KERNEN	255
3.	..., IN OVERLEG MET DE PROVINCIE EN HET VLAAMS GEWEST	256
1.	KOPPELING AAN JAARLIJKS BELEIDSPROGRAMMA EN BEGROTING	263
2.	SELECTIES	263



3.	MAATREGELEN EN ACTIES	264
3.1.	<i>Uitvoeringsplannen</i>	264
3.2.	<i>Strategische projecten</i>	265
3.3.	<i>Voorstudies</i>	266
3.4.	<i>Flankerende maatregelen</i>	266
3.5.	<i>Suggesties naar de hogere overheid</i>	266



LIJST MET FIGUREN EN KAARTEN RICHTINGGEVEND DEEL

Figuur 1: Driesporenplanning.....	16
Figuur 2: overzicht planningsproces	19
Figuur 3: Samenwerkingsmodel	20
Figuur 4: Administratieve situering	22
Figuur 5: Bodemgebruik volgens het gewestplan.....	25
Figuur 6: Habitatrichtlijn-, Vogelrichtlijn- en Ramsargebieden.....	39
Figuur 7: Vlaams Ecologisch Netwerk voor Zandhoven	41
Figuur 8: GeRUP Vallei van de Molenbeek en Tappelbeek	42
Figuur 9: Biologische Waarderingskaart.....	43
Figuur 10: Natuurlijke en recent overstromde gebieden	46
Figuur 11: Afbakening overstromingsgebieden volgens Sigma-plan	47
Figuur 12: Atlas van landschapsrelicten	49
Figuur 13: Provinciaal fietsroutenetwerk	50
Figuur 14: Mobiliteitsplan: beleidsplan categorisering wegen.....	52
Figuur 15: Mobiliteitsplan: beleidsplan openbaar vervoer.....	52
Figuur 16: Mobiliteitsplan: beleidsplan fietsnetwerk	53
Figuur 17: Voorstel oplossing problematiek weekendverblijven	67
Figuur 18: Profielen Zandhoven.....	74
Figuur 19: Vijf deelgebieden in Zandhoven.....	97
Figuur 20: Te onderscheiden subruimten binnen de deelruimte.....	100
Figuur 21: Te onderscheiden subruimten binnen de deelruimte.....	103
Figuur 22: Te onderscheiden subruimten binnen de deelruimte.....	106
Figuur 23: Te onderscheiden subruimten binnen de deelruimte.....	109
Figuur 24: Overzicht afwegingsschema voor verspreide (zonevreemde) woningen	177
Figuur 25: afwegingskader zonevreemde woningen.....	177
Figuur 26: Ontwikkelingsschema voor zonevreemde bedrijven	192
Figuur 27: afwegingskader zonevreemde bedrijven	192
Figuur 28: afwegingsschema zonevreemde recreatie.....	200
Figuur 29: afwegingskader zonevreemde recreatie	200
Figuur 30: Ontwerpmatig onderzoek herlokalisatie socio-culturele zaal.....	213
Figuur 31: Ontwerpmatig onderzoek versterking dorpskern Massenhoven.....	214
Figuur 32: Ontwikkeling lokaal bedrijventerrein	217
Figuur 33: Hypothese afbakening bovenlokale kleinhandelsclusters langs N14 (n.a.v. een bespreking dd. 21.12.2004)	218
Figuur 34: Hypothese afbakening lokale kleinhandelscluster langs N14.....	218



Figuur 35: Ontwerpmatig onderzoek naar de herinrichting van het dorpsplein in Pulderbos	227
Figuur 36: Ontwerpmatig onderzoek naar de uitbreiding van de voetbalterreinen	228
Figuur 37: openbare voorzieningen op microschaal.....	230
Figuur 38: opties herlokalisatie landelijke rijvereniging.....	234
Figuur 39: Voorstel voor de herinrichting van het centrum van Pulle.....	240
Figuur 40: Ontwikkelingsmogelijkheden voor het centraal inbreidingsgebied.....	247
Figuur 41: Onderzoekszone voor de afbakening van de concentratie wonen, handel, diensten en horeca langs N14	250
Kaart 1: Situering van de gemeente	21
Kaart 2: Planningscontext - hogere structuurplannen	36
Kaart 3: Planningscontext - ruimtelijk beleid in de buurgemeenten.....	38
Kaart 4: Voorstel van afbakening en differentiatie van de agrarische gebieden	44
Kaart 5: Gewestplan gemeente Zandhoven.....	56
Kaart 6: Situering van de goedgekeurde BPA's.....	58
Kaart 7: Beschermde landschappen, monumenten en dorpsgezichten	65
Kaart 8: Cultuurhistorische evolutie	69
Kaart 9: Bestaande ruimtelijke macro-structuur.....	71
Kaart 10: Reliëf en waterlopen.....	73
Kaart 11: Natuurlijke structuur.....	75
Kaart 12: agrarische structuur	78
Kaart 13: Landschappelijke structuur	79
Kaart 14: Nederzettingsstructuur.....	82
Kaart 15: Situering van de zonevreemde woningen	83
Kaart 16: Economische structuur.....	88
Kaart 17: Toeristisch-recreatieve structuur	91
Kaart 18: Situering zonevreemde recreatie	93
Kaart 19: Lijninfrastructuur.....	94
Kaart 20: Bestaande ruimtelijke structuur Zandhoven.....	96
Kaart 21: Bestaande ruimtelijke structuur van de deelruimte Hoofddorp Zandhoven en Kasteeldomeinen.....	97
Kaart 22: Bestaande ruimtelijk structuur van de deelruimte kleinschalig noorden	101
Kaart 23: Bestaande ruimtelijk structuur van de deelruimte Rustig oostelijk gebied rond Pulle	104
Kaart 24: Bestaande ruimtelijke structuur van de deelruimte Grootschalig (open ruimte)gebied Kleine Nete.....	106
Kaart 25: Situering van de inbreidings- en woonuitbreidingsgebieden	119
Kaart 26: Overzicht categorisering bedrijven.....	126



Kaart 27: Knelpunten en bedreigingen.....	128
Kaart 28: Kwaliteiten en potenties.....	129
Kaart 29: Knelpunten hoofddorp Zandhoven en kasteeldomeinen.....	131
Kaart 30: Kwaliteiten hoofddorp Zandhoven en kasteeldomeinen.....	132
Kaart 31: Knelpunten kleinschalige noorden	133
Kaart 32: Kwaliteiten kleinschalig noorden	134
Kaart 33: Knelpunten rustig oostelijk gebied rond Pulle	135
Kaart 34: Kwaliteiten rustig oostelijk gebied rond Pulle	136
Kaart 35: Knelpunten grootschalig (open ruimte)gebied Kleine Nete.....	136
Kaart 36: Kwaliteiten grootschalig (open ruimte)gebied Kleine Nete.....	137
Kaart 37: Gewenste ruimtelijke structuur voor geheel Zandhoven	153
Kaart 38: Gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur	156
Kaart 39: Gewenste ruimtelijk - agrarische structuur	162
Kaart 40: Gewenste landschappelijke structuur.....	166
Kaart 41: Gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur	171
Kaart 42: Projectmatige invulling van de woongebieden.....	179
Kaart 43: Gewenste ruimtelijk-economische structuur.....	186
Kaart 44: Gewenste ruimtelijk toeristisch-recreatieve structuur.....	194
Kaart 45: Gewenste ruimtelijke lijninfrastructuur	203
Kaart 46: Gewenste ruimtelijke structuur voor de deelruimte.....	210
Kaart 47: Gewenste ruimtelijke structuur voor de deelruimte.....	226
Kaart 48: Gewenste ruimtelijke structuur voor de deelruimte.....	239
Kaart 49: Gewenste ruimtelijke structuur voor de deelruimte.....	246
Kaart 50: Mogelijke locaties voor herlokalisatie Chiro binnen Viersel.....	249
Kaart 51: Overzicht prioritaire beleidsacties	256

DEEL 1: VISIE OP DE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

1. UITGANGSHOUDING

RSV en RSPA als kader

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Zandhoven wordt uitgewerkt binnen de lijnen van en beperkingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen. Volgens de decretale bepalingen moet het lagere plan zich richten naar de hogere plannen. De kans op tegenstrijdigheden tussen het gemeentelijk structuurplan en de hogere plannen wordt hierdoor uitgesloten. De gemeente Zandhoven wil het provinciaal ruimtelijk structuurplan verder uitwerken en verfijnen.

Werken aan ruimtelijke kwaliteit

De essentie van een ruimtelijk structuurplan is het streven naar ruimtelijke kwaliteit. Daarmee wordt de kwaliteit van de leefomgeving en van de verschillende aanwezige activiteiten bedoeld. Werken aan kwaliteit van de ruimte is één van de manieren om te werken aan een goede samenleving. Een hoge ruimtelijke kwaliteit betekent dat verschillende activiteiten goed functioneren en dat zij optimaal functioneren ten opzichte van elkaar.

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling

Duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling, die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. Het is met andere woorden een ontwikkeling, die problemen en knelpunten niet voor zich uitschuift en niet afwentelt op toekomstige generaties.

Duurzame ruimtelijke kwaliteit houdt in dat oplossingen voor ruimtelijke problemen kaderen in een langetermijnperspectief. Dit perspectief biedt een kader waarin de stabiliteit van structuren en van systemen wordt afgewogen tegen de noodzaak tot verandering en vernieuwing.

De ruimte is schaars ten opzichte van de talrijke menselijke behoeften en activiteiten. Hierdoor is het noodzakelijk om zuinig om te springen met de ruimte. Dit betekent dat de open ruimte en de natuurlijke elementen binnen deze ruimte maximaal moeten worden beschermd. Verdichting, inbreiding en bundeling van activiteiten zijn de basisvoorwaarden voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

Functiemenging draagt bij tot een zuinig ruimtegebruik en tot een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Functievermenging zorgt dat meerdere functies en activiteiten op verschillende manieren of tijdstippen gebruik maken van dezelfde ruimte. Dat verhoogt de efficiëntie van gebouwen, infrastructuur, pleinen... en spreidt de kosten over een groter aantal gebruikers. Door de vermenging van wonen, werken, recreatie en voorzieningen verlaagt de behoefte aan verplaatsingen of kunnen deze eenvoudiger te voet of met de fiets gebeuren en kan openbaar vervoer beter worden georganiseerd.

Diversiteit en samenhang

Geen enkele gemeente bestaat uit een homogene ruimte. Binnen het grondgebied van Zandhoven kunnen minstens vijf deelgebieden worden onderscheiden, elk met hun eigen kwaliteiten en potenties. Ook de kernen zijn verschillend van aard en kunnen niet op dezelfde manier worden ontwikkeld. Deze diversiteit is een kwaliteit en moet in het structuurplan worden bevestigd en versterkt. Er zal optimaal worden ingespeeld op de eigen ontwikkelingsmogelijkheden en de eigen karakteristieken van de betrokken deelgebieden.



Samenhang kan worden beschouwd als een aanvulling op diversiteit. Een verregaande diversiteit kan de samenhang tussen de verschillende deelgebieden in gevaar brengen. De natuurlijke structuur (beekvalleien, groenstructuren, reliëf...) stopt niet aan de grenzen van de deelgebieden. Verkeersinfrastructuren verbinden gebieden met elkaar. Kleinere kernen en woonkorrels hebben functionele banden met elkaar en met het centrum. Het zoeken naar structurerende elementen, die samenhang tussen de verschillende deelgebieden bevorderen, zal een aandachtspunt zijn binnen het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

2. ZANDHOVEN: WONEN, WERKEN EN RECREËREN IN EEN NATUURLIJKE OMGEVING

De toekomstige rol van de gemeente Zandhoven wordt op een heldere manier in bovenstaande zin weergegeven. Dit komt voort uit de kenmerken, kwaliteiten en kansen van de bestaande ruimtelijke structuur en de sociaal – functionele verweving van de gemeente met haar ruimere omgeving.

Zandhoven is door zijn centrale ligging tussen verschillende stedelijke gebieden en tewerkstellingsplaatsen voornamelijk een woongemeente. Anderzijds heeft de ligging van de gemeente ten noorden van de Kleine Nete ervoor gezorgd dat er heel wat natuurlijke kwaliteiten in de gemeente aanwezig zijn. Dit heeft als gevolg dat Zandhoven een belangrijke aantrekkingskracht heeft op dagrecreanten (fietsen en wandelen). De gemeente wenst de synergie van deze drie elementen (wonen, recreatie en natuur) in een duurzame relatie met elkaar laten ontwikkelen.

Dit houdt in dat er voldoende ruimte wordt voorzien voor de verdere *ontwikkeling van de natuurlijke elementen* in de gemeente. Deze elementen staan borg voor de kwaliteit van het wonen en de recreatie in de gemeente. Ruimte voor natuur betekent dat in de eerste instantie de bestaande natuurgebieden worden versterkt. Waar mogelijk kunnen verbindingen van grotere natuurgebieden op gemeentelijk niveau worden onderzocht in samenspraak met alle betrokken sectoren. Dit wil niet zeggen dat heel het open ruimtegebied van Zandhoven als natuurgebied dient ontwikkeld te worden.

Nieuwe *woonontwikkelingen* zijn mogelijk, maar dienen met de grootste zorg te worden gerealiseerd. Zandhoven is geselecteerd als hoofddorp type III. Dit houdt in principe in dat Zandhoven geen groeigemeente is inzake wonen. Het woonbeleid is gericht op het opvangen van de natuurlijke aangroei in de gemeente. Omdat de natuurlijke structuur van groot belang is in de gemeente en deze structuur grenzen stelt aan de ontwikkelingen in de gemeente zal de woonbehoefte verdeeld worden over de verschillende dorpskernen.

Zandhoven wenst ook haar *toeristisch-recreatieve elementen* verder uit te bouwen. Het toeristisch-recreatieve aanbod in de gemeente Zandhoven kan in drie grote groepen worden ingedeeld. Er is vooreerst het *recreatief medegebruik*, zowel van de *open ruimte* (recreatieve routes), als van de *kernen* (ondersteunende knooppunten inzake recreatief medegebruik open ruimte en met een uitgebreid cultureel erfgoed); daarnaast zijn er de *paardensportactiviteiten* (met verschillende ondersteunende infrastructuren zoals maneges, opleidingscentra, pensions, stoeterijen...); tenslotte zijn er de *watergebonden activiteiten* aan het Albertkanaal. De gemeente wenst deze drie potenties verder te ondersteunen.

Ondanks de klemtoon op de verdere ontwikkeling van natuur, landschap, toerisme, recreatie en wonen, wordt er naar gestreefd om ook aan de *landbouw* voldoende garanties te bieden voor een kwalitatieve bedrijfsvoering. Hiervoor dient er voldoende aandacht te gaan naar de bestaande landbouwgebieden: zonevremde elementen dienen hier geweerd te worden om de landbouwers ook in de toekomst maximale ontwikkelingskansen te kunnen garanderen.



3. BASISDOELSTELLINGEN

Het is de betrachting van Zandhoven om een kwaliteitsvol ruimtelijk beleid te voeren. De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Zandhoven baseert zich hiervoor op de volgende doelstellingen:

Uitbouwen van leefbare dorpskernen

Het uitbouwen van leefbare dorpskernen heeft voor de gemeente Zandhoven voornamelijk het creëren van een voldoende draagvlak voor basisvoorzieningen (vb. scholen, postkantoor, winkels...) tot doel. Dit houdt in dat men het bewonersaantal in de verschillende dorpskernen op een minimaal peil dient te houden. Hiervoor kan op termijn aan een verdichting van de dorpskernen worden gedacht of kunnen inbreidingsgebieden ontwikkeld worden.

Daarnaast wordt de leefbaarheid van de dorpen versterkt door het systematisch herinrichten van het openbaar domein. Een doordachte herinrichting kan, naast het verhogen van de beeldkwaliteit in de kern, verschillende effecten teweeg brengen. Zo kan ze gekoppeld worden aan een versterking van de centrumzone (vb. verruimen bouwvoorschriften), waardoor nieuwe handelszaken naar de kernen worden getrokken. Een herinrichting gepaard met bijkomende mogelijkheden voor terrassen realiseert een hogere recreatieve aantrekkingskracht. Een herinrichting kan de snelheden van het doorgaand verkeer vertragen waardoor de verkeersveiligheid in de kernen wordt verhoogd.

Maar ook het op peil houden van de kwaliteit van de woningen draagt bij tot leefbare dorpskernen. In de gemeente is er een groot aanbod cultureel erfgoed en waardevolle oudere gebouwen. Om de kwaliteit van de kernen te behouden dient men te vermijden dat deze gebouwen komen leeg te staan en op termijn gaan verkrouten. Ook onbebouwde percelen kunnen een negatieve invloed hebben op het imago van de dorpskernen. Door het zoeken naar gepaste projecten en door het stimuleren dat deze gronden bebouwd worden, kan het centrum verdicht worden en ontstaat er een groter draagvlak voor voorzieningen.

Maatregelen en acties voor het versterken van de leefbaarheid in de dorpskern moeten per dorpskern bekeken worden en zullen telkens anders ingevuld moeten worden.

Het selectief uitbouwen van functies en voorzieningen

De gemeente Zandhoven kent een gevarieerd aanbod aan functies en voorzieningen, zowel van bovenlokaal als lokaal niveau. De lokale voorzieningen zijn veelal verenigbaar op hun huidige locatie. Voor deze voorzieningen stellen er zich geen ontwikkelingsproblemen. De bovenlokale voorzieningen zijn veelal historisch op hun locatie gegroeid. Dit is niet altijd de meest gewenste locatie. Van bovenlokaal niveau zijn onder meer het handelslint langs de N14, de waterski in Viersel, de bedrijventerreinen langs het Albertkanaal, de bovenlokale voorzieningen van openbaar nut en de scholen in het noorden van de gemeente (VTI, REVA, vakantiecentrum CM domein van Hoidonk, rusthuis Pniël en O.L.V. van Troost). Niet al deze functies kunnen op dezelfde manier ontwikkeld worden. Voor de toekomstige ontwikkeling van deze voorzieningen zal er rekening moeten gehouden worden met de ligging van deze elementen ten aanzien van de structuren van de open ruimte of de bebouwde ruimte. De meeste elementen zullen op hun huidige locatie behouden kunnen blijven. Een verdere ontwikkeling dient gebiedsgericht onderzocht te worden. Ontwikkelingen die hinder veroorzaken dienen geherlokaliseerd te worden.



Het vrijwaren van de open ruimte

De open ruimte is een belangrijk onderdeel van de aantrekkingskracht op de bewoners en recreanten in de gemeente Zandhoven. Om deze aantrekkingskracht te bewaren dient de open ruimte zo goed mogelijk gevrijwaard te worden van nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen sluiten - waar mogelijk - aan bij de dorpskernen. Bestaande functies in de open ruimte zullen gebiedsgericht benaderd worden. In de gemeente zijn er een aantal belangrijke natuurgebieden aanwezig. Het stimuleren van de bebouwing in deze gebieden is niet gewenst. Het landbouwareaal in de gemeente Zandhoven staat onder grote druk. De landbouwgronden worden steeds meer versnipperd door natuur en hobbyland (paarden). De mogelijkheid tot het uitoefenen van landbouwactiviteiten moet behouden blijven. Binnen deze landbouwgebieden moeten bestaande landbouwbedrijven zich maximaal kunnen ontwikkelen (o.a. voldoende garanties geven voor bedrijfsopvolging...) en moet het mogelijk zijn om nieuwe landbouwbedrijven of gebouwen die verwant zijn aan de landbouwstructuur (vb. stallingen) op te richten.

Om de aanwezige landbouwgronden maximaal te behouden voor de landbouwers en het groen in de natuurgebieden te vrijwaren kunnen zonevreemde constructies niet getolereerd worden. Bestaande zonevreemde bebouwing en activiteiten kunnen onder hun huidige vorm blijven bestaan. Het verder uitbreiden van woningen, bedrijven en recreatie in de structurele landbouwgebieden van de gemeente en de grotere natuurcomplexen is niet gewenst. Het oprichten van nieuwe zonevreemde constructies in de open ruimte is niet gewenst.

Versterken van het toeristisch-recreatief aanbod

De gemeente wenst haar toeristisch-recreatief aanbod verder uit te bouwen. Aandacht gaat hier voornamelijk naar de ontwikkeling het recreatief medegebruik van de open ruimte en van de kernen. Daarnaast wordt de ontwikkeling van recreatieve punten, die gericht zijn op de paarden- en watersportactiviteiten, verder gestimuleerd voor zover ze de draagkracht van de omgeving waarin ze zijn gelegen niet overschrijden.

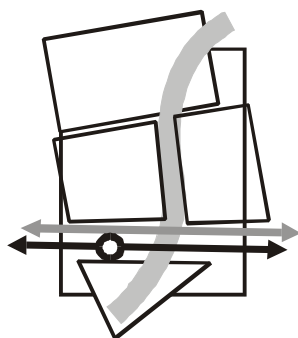
Uitbouwen van mogelijkheden voor lokale bedrijvigheid

De gemeente Zandhoven heeft als hoofddorp type III enkel de mogelijkheid om een lokaal bedrijventerrein te ontwikkelen om zonevreemde bedrijven te herlokaliseren. Anderzijds werd de gemeente Zandhoven mee opgenomen in het economisch netwerk van het Albertkanaal. De gemeente Zandhoven is geen voorstander van een grootschalige economische ontwikkeling langs het Albertkanaal op haar grondgebied. De ontwikkelingen langs het Albertkanaal worden beperkt tot de huidige bedrijventerreinen te Massenhoven (Vaartstraat en Zagerijstraat). De gemeente wenst wel een aantal mogelijkheden te voorzien om slecht gelegen lokale bedrijven te herlokaliseren ~~en om de behoefte aan lokale bedrijven op te vangen.~~

DEEL 2: RUIMTELIJKE CONCEPTEN OF RUIMTELIJKE PRINCIPES

Rekening houdend met de beoogde doelstellingen worden een aantal ruimtelijke principes vooropgesteld. De ruimtelijke principes vormen de kapstok voor de verdere uitwerking van de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente in de toekomst.

1. VIJF DEELRUIMTEN ALS BASIS VOOR RUIMTELIJKE 'DIVERSITEIT'



Op basis van het fysisch systeem kan de gemeente worden opgebouwd rond vijf deelruimten. Deze deelruimten hebben elk hun eigen kenmerken en accenten. De deelruimten moeten daarom de diversiteit in de gemeente versterken. Hierdoor wordt de recreatieve aantrekkingskracht in de gemeente versterkt en kan elke kern zich op een andere manier profileren binnen de gemeente.

Het verder uitwerken van de gewenste ruimtelijke structuur van deze vijf deelruimte zal zich vertalen in een beleid met vijf verschillende accenten.

De deelruimte '**Hoofddorp Zandhoven en kasteeldomeinen**' zal zich als hoofdruimte binnen de gemeente ontwikkelen. In deze deelruimte wordt het voorzieningencentrum verder versterkt en worden mogelijkheden open gehouden voor de ontwikkeling van bedrijven. Een verdere ontwikkeling van wonen is mogelijk. De natuurlijke structuur, die de dorpskernen van Zandhoven en Massenhoven omringt, zal echter een aantal beperkingen opleggen waardoor de woonontwikkelingen worden verspreid over de verschillende dorpskernen binnen de gemeente.

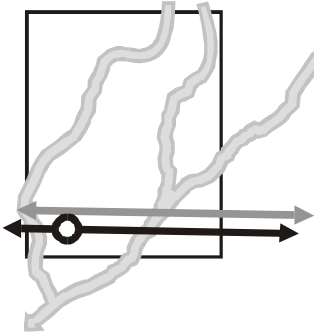
De deelruimte '**Kleinschalig noorden – (recreatief) open ruimtegebied Pulderbos**' wordt op twee sporen ontwikkeld. In de kern van Pulderbos worden mogelijkheden voor het opvangen van de woonbehoefte onderzocht. De aanwezige bovenlokale functies in het noorden van deze deelruimte blijven bestaan, een verdere ontwikkeling kan in relatie tot de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. De open ruimte wordt er prioritair voorbehouden voor de landbouw.

De deelruimte '**Rustig oostelijk gebied**' krijgt naast een landbouwfunctie hoofdzakelijk een woonfunctie. Nieuwe woonfuncties kunnen hier opgevangen worden. De resterende open ruimte wordt er prioritair voorbehouden voor de landbouw.

De deelruimte '**Grootschalig gebied Kleine Nete**' krijgt naast een landbouwfunctie een recreatieve en natuurlijke functie. De watersportactiviteiten langs het Albertkanaal hebben hun thuisbasis in deze deelruimte. De beekvalleien van Molenbeek en Kleine beek worden verder versterkt als natuurlijk overstromingsgebied. De deelruimte heeft slechts een beperkte rol te vervullen voor het wonen.

De deelruimte '**Groene band van Molenbeek**' wordt als een bovenlokale groene verbinding ontwikkeld. Daarnaast krijgt de deelruimte een landbouwfunctie en een beperkte recreatieve functie.

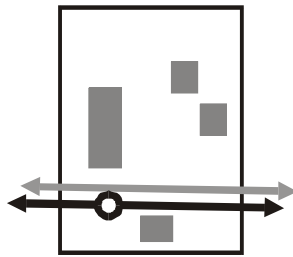
2. EEN GROENE BASISSTRUCTUUR ALS AFWEGINGSKADER VOOR RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN



De beekvalleien in de gemeente Zandhoven vormen de basis van een bovenlokale groenstructuur. Delen van Tappelbeek, Molenbeek, Klein Beek en het Binnenbos werden opgenomen als Europees Habitatrictlijngebied; delen van Molenbeek, Klein Beek, Binnenbos en Krabbels werden als Grote Eenheid Natuur opgenomen in de eerste afbakening van het Vlaams Ecologisch Netwerk.

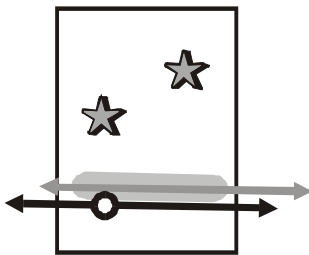
Het behoud en versterken van de natuurlijke structuur langs deze beekvalleien wordt vooropgesteld ter ondersteuning van deze bovenlokale natuurlijke structuren. Deze groene basisstructuur zal in de toekomst een belangrijk afwegingskader vormen naar de verdere ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Zandhoven.

3. ONTWIKKELEN VAN KERNEN IN RELATIE TOT DE OPEN RUIMTE



De gemeente Zandhoven heeft, vanwege de selectie als hoofddorp type III, een beperkte taakstelling inzake wonen en een taakstelling inzake de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein voor de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven. Een aantal kernen worden begrensd door natuur- en bosgebieden van bovenlokaal belang. Deze structuren zullen een aantal beperkingen opleggen aan de verdere ontwikkeling van deze kernen. Daarom zullen de behoefte voor wonen verdeeld worden over de verschillende dorpskernen in de gemeente.

4. ONTWIKKELEN VAN DE DRIE RECREATIEVE POTENTIES MET RESPECT VOOR DE DRAAGKRACHT VAN DE OPEN RUIMTE



Zandhoven wenst zijn recreatieve potenties op volgende drie punten verder uit te bouwen: recreatief medegebruik van de open ruimte en de kernen, paardenrecreatie en watersportrecreatie.

Het *recreatief medegebruik* wordt gebiedsgericht uitgewerkt. In de open ruimte vormt het verder uitbouwen en onderhouden van de recreatieve routes het belangrijkste aandachtspunt. In de kernen wordt de nadruk gelegd op het behoud van het uitgebreid cultureel erfgoed en de uitwerking als ondersteunend knooppunt van het toeristisch-recreatief medegebruik van de open ruimte.

De ontwikkeling van de *paardenrecreatie* ligt gevoeliger. Deze vorm van recreatie hoort noch thuis in de dorpskern, noch in het agrarisch gebied. Toch hebben deze activiteiten een belangrijk ruimtegebruik in de open ruimte (weilanden voor paarden, recreatieve wandelroutes, oefenpistes...). Ondersteunde infrastructuur (o.a. maneges, oefen- en opleidingscentra, pensions, stoeterijen...) worden behouden en kunnen ontwikkelen in relatie tot de omgeving waarin ze gelegen zijn. Infrastructuur die aansluit bij de dorpskern kan ruimtelijk verder ontwikkelen (vb. uitbreiding overdekte rijpiste...). Bij infrastructuur die in de open ruimte is gelegen worden hoofdzakelijk ontwikkelingen in de open lucht gestimuleerd. In relatie tot bovenlokale recreatieve routes kunnen mogelijkheden voor verblijfsrecreatie voorzien worden (kleinschalig en ondergeschikt aan de hoofdactiviteit).



De *watersportrecreatie* blijft gebundeld rond het Albertkanaal. Hier kan gezocht worden naar een versterking van de onderlinge relatie tussen de jachthaven en de waterski-activiteiten in Viersel. Ook de relatie met de activiteiten in de zwaairom en het waterspaarbekken van Ranst kan onderzocht worden. Aan de sluis met het Netekanaal kunnen mogelijkheden worden voorzien voor zachte watergebonden recreatievormen zoals kano, kajak of roeivereniging. De ontwikkelingen inzake waterrecreatie langs het Albertkanaal sluiten ruimtelijk aan bij de kernen en zorgen voor weinig overlast in de open ruimte.

Kaart 37: Gewenste ruimtelijke structuur voor geheel Zandhoven



DEEL 3: GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN VOOR SPECIFIEKE DEELLAGEN

1. GEWENSTE RUIMTELIJK - NATUURLIJKE STRUCTUUR

1.1. Doelstellingen

In de visie op de globale ruimtelijke ontwikkeling van Zandhoven is de ontwikkeling van de natuurlijke structuur aangegeven als één van de drie belangrijke elementen inzake de gewenste ruimtelijke structuur. Dit wordt vertaald in volgende doelstellingen:

- **behoud en versterken van de natuurlijke hoofdstructuren.**
De gemeente wenst de hoofdstructuren van de natuur, zijnde de beekvalleien, bosgebieden en kasteeldomeinen⁴⁰, te bewaren en verder te versterken omdat deze de specifieke eigenheid van de gemeente bepalen. Binnen de gemeentegrenzen zal er voldoende ruimte voorzien worden om deze hoofdstructuren verder te ontwikkelen.
- **behoud en versterken van specifieke natuurkenmerken in deze hoofdstructuren.**
Om de hoofdstructuren van de natuur te behouden dient het ruimtelijk beleid afgestemd te worden op het natuurbeleid en vice versa. Daarom zal de gemeente de doelstellingen die voortkomen uit het gemeentelijke natuurontwikkelingsplan of het gemeentelijke milieubeleidsplan ruimtelijk vertalen. Prioriteit gaat daarbij naar de ontwikkeling van de natuurkenmerken binnen de hoofdstructuren.
- **uitbouw van een natuurlijk netwerk door natuurverbindingen en verwevingsgebieden.**
In Zandhoven is men ervan overtuigd dat de hoofdstructuren niet op zich ontwikkeld kunnen worden, maar dat er ook elders in de gemeente bijzondere aandacht moet gaan naar de natuur en milieukwaliteiten om te vermijden dat inspanningen in de hoofdstructuren verloren gaan (vb. behoud waterkwaliteit moet beginnen bij de afvoer van de individuele kavel) Daarom zal er ook buiten de hoofdstructuren aandacht gaan naar de verweving van natuur in de open en bebouwde ruimte.

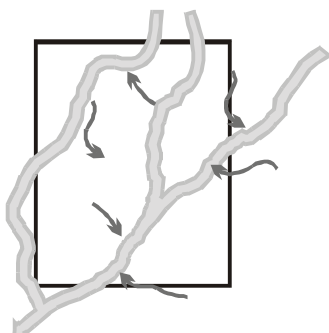
1.2. Concepten

De natuurlijke (en fysische) structuur is in het verleden bepalend geweest voor de ontwikkeling van de gemeente Zandhoven. Zo hebben de kernen zich duidelijk op de hoger gelegen zandruggen ontwikkeld. Aan de randen van deze ruggen ontstonden een aantal kasteeldomeinen. Rond deze domeinen werden grote landerijen opgetrokken en de omgeving werd steeds meer bebost. Op deze manier bleven de beekvalleien gevrijwaard van bebouwing en konden er zich gebieden ontwikkelen met een hoge natuurlijke waarde. Maar ook op de hoger gelegen zandruggen komen, weliswaar meer versnipperd, kleinere en grote bosstructuren voor. Deze structuren staan veelal in verbinding met grotere complexen buiten de gemeente (vb. Zoerselbos).

⁴⁰ Onder een kasteeldomein worden de gronden verstaan die (historisch gezien) een ruimtelijke en functionele (vb. tuinen, weilanden, oprijlanen, dreven...) binding hebben met hoofdgebouw (kasteel) waarbij ze behoren.

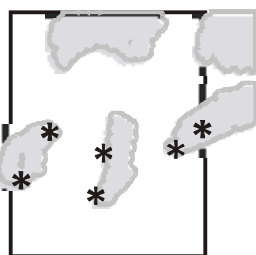
De bestaande natuurlijke structuur binnen de gemeente vormt de ruggengraat voor het verder uitbouwen van een integrale samenhangende natuurlijke structuur binnen en buiten de gemeente. Het beleid hangt nauw samen met de afbakening van de natuurlijke structuur door het Vlaams gewest en de provincie. Hierbij voert de gemeente een verfijning door van deze afbakening, waarbij ze nog een aantal natuurlijke structuren van gemeentelijk belang aanduidt.

Beekvalleien als basis van de natuurlijke structuur



De **beekvalleien** zijn in Zandhoven belangrijke structuurbepalende elementen. De valleigebieden van deze beken zijn scheidende elementen tussen de verschillende kernen. Het vrijwaren en versterken van deze beekvalleien als basis van de gemeentelijke ruimtelijk-natuurlijke structuur staat voorop. De beekvalleien vormen niet enkel natuurgebieden op zich, maar zijn ook verbindende elementen tussen verschillende grotere natuurcomplexen binnen de gemeente.

Bos- en natuurcomplexen gekoppeld aan kasteeldomeinen



De bestaande **bos- en natuurcomplexen** binnen de gemeente worden behouden en waar mogelijk verder beschermd. De drie belangrijkste bos- en natuurcomplexen binnen de gemeente zijn verbonden aan een aantal **kasteeldomeinen**. Deze complexen zijn grotendeels gekoppeld aan één van de beekvalleien binnen de gemeente. In de onmiddellijke omgeving van de kasteeldomeinen wordt de natuurlijke structuur eerder onder de vorm van een park ontwikkeld. In de gebieden tussen deze kasteeldomeinen staat de bescherming van de natuur centraal. Naast deze drie complexen kunnen er in het noorden van de gemeente nog twee gebieden aangeduid worden die een onderdeel vormen van grotere bos- en natuurcomplexen buiten de gemeente.

Natuurverweving in versnipperde natuurgebieden



Tenslotte kunnen er in de gemeente nog een aantal versnipperde natuurgebieden worden aangeduid. Deze gebieden kunnen in de toekomst worden ontwikkeld als **verwevingsgebieden**. Er worden twee soorten onderscheiden. *Overstromingsgebieden* zijn gebieden die regelmatig onder water komen te staan. In deze gebieden wordt de verweving tussen natuur en landbouw vooropgesteld. Bebouwing wordt geweerd uit deze gebieden. *Versnipperde verwevingsgebieden* zijn gebieden met verspreide natuurwaarden. In deze gebieden vormt de verweving tussen natuur en bebouwing de basis. Het versterken van de onderlinge structuur van de verspreide natuurgebieden wordt vooropgesteld. Afhankelijk van deze verbindingen kunnen er nog bijkomende mogelijkheden voor bebouwing worden voorzien.

1.3. Gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur

Grote Eenheden Natuur (GEN) en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling (GENO), natuurverwevings-, bos- en bosuitbreidingsgebieden worden door het Vlaams Gewest afgebakend. De natuurverbindingsgebieden en gebieden van bovenlokaal ecologisch belang worden door de provincie aangeduid. Gebieden die noch door het Vlaams Gewest, noch door de provincie worden afgebakend, kunnen op gemeentelijk niveau worden afgebakend. Na een afbakening en eventuele bestemmingswijziging door een RUP kan de gemeente hier een eigen bestemming aan geven.

De gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur van Zandhoven wordt samengesteld uit volgende elementen:

- structuurbepalende beekvalleien
- grotere bos- en natuurcomplexen
- natuurlijke gebieden gekoppeld aan kasteeldomeinen
- overstromingsgebieden
- gebieden met verspreide natuurwaarde

Kaart 38: Gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur

Structuurbepalende beekvalleien

Dit zijn de grotere, structuurbepalende beekvalleien binnen de gemeente. Deze gebieden vormen de basis van de gemeentelijke (en bovengemeentelijke) natuurlijke structuur.

Volgende drie beekvalleien worden als structuurbepalend op gemeentelijk en verbindend op bovengemeentelijk niveau geselecteerd:

1. Molenbeek – Klein Beek – Klein Pulsebeek;
2. Tappelbeek;
3. Klein Wilboerebeek.

De Molenbeekvallei – Klein Beek – Klein Pulsebeek is een natuurlijke structuur die op Vlaams niveau wordt geselecteerd. De vallei van de Molenbeek- Klein Beek, tussen Netekanaal en Viersel, werd opgenomen in de eerste afbakening van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). De Molenbeek – Klein Beek – Klein Pulsebeek is door de provincie aangeduid als natuurverbindingsgebied, als onderdeel van een verbinding tussen de samenvloeiing van beide Netes en het antitank kanaal en Bruulbergen. Daarnaast werd de Tappelbeek door de provincie aangeduid als natuurverbindingsgebied, als onderdeel van de verbinding tussen Halse Hoek en Zoerselbos.

Door de gemeente worden volgende beleidslijnen vooropgesteld. In de meeste gevallen zal de uitvoering van dit beleid tot een suggestie voor de hogere overheid leiden:

- ***behoud en versterken van de natuurlijke structuur van de beekvalleien:***
Dit beleid is in eerste instantie gericht op het behoud en herstel van de natuurlijke loop van de beek, het herinrichten van natuurvriendelijke oevers, het behoud en versterken van kleine landschapselementen langs de beek en in de beekvallei, het bouwvrij houden van niet-bebouwde delen en het behoud en de verbetering van de waterkwaliteit ruimtelijk ondersteunen.
Om de natuurlijke structuur van de beekvalleien in de toekomst te garanderen wordt het milieu- en natuurbeleid afgestemd op het ruimtelijk beleid. Om de natuurlijke structuur van de beekvalleien te versterken kan de gemeente, voor zover het Vlaams gewest of de provincie hierin geen initiatieven heeft genomen, in een ruimtelijk uitvoeringsplan of via een verordening beschermende maatregelen opleggen. Via andere beleidsdomeinen kan ze een stimulerend beleid voeren om de natuurlijke waarde van de beekvalleien te versterken (vb. aanplanten van kleine landschapselementen).



- **beperkt recreatief medegebruik:**
Bepaalde delen van de beekvalleien kunnen worden opengesteld voor recreatief medegebruik. Dit kunnen wandel-, fiets- en ruiterroutes zijn maar ook zones voor natuurrecreatie (vb. onder de vorm van geleide natuurwandelingen).
- **mogelijkheden voor agrarisch medegebruik:**
In delen van de valleigebieden kunnen onder bepaalde voorwaarden agrarische activiteiten toegelaten worden.
- **overleg met de naburige gemeenten:**
Aangezien deze beekvalleien niet stoppen op de gemeentegrenzen is een overleg met de buurgemeenten gewenst. Op deze manier wenst men te vermijden dat inspanningen ter bevordering van de natuur op het grondgebied van Zandhoven geen vervolg krijgen in de buurgemeenten of vice versa.

Niet enkel de beekvalleien van bovenlokaal niveau zijn van belang. De kleinere beken staan in voor een aanvoer van zuiver water naar de grotere beken. Waterkwaliteit is van groot belang om in de grotere beekvalleien natuurgebieden te behouden of aan te leggen. Volgende beekvalleien zijn structuurbepalend op gemeentelijk niveau:

4. Klein Pulsebeek;
5. Gebroken loop;
6. Boshovenloop;
7. Heidebeek (zijloop Molenbeek);
8. Zandbeek;
9. Heidebeek (zijloop Klein Wilboerebeek).

Volgende beleidslijnen worden voorgesteld:

- **ruimtelijke ondersteuning van de waterkwaliteit van de beken**
In deze gebieden vormt het beschermen van de natuurwaarden van de beek niet de voornaamste doelstelling. Deze gebieden dienen eerder aanschouwd te worden als verwevingsgebieden, waar naast natuur ook landbouw voorkomt. Het voornaamste beleidsaspect is het behoud van de waterkwaliteit in deze beken, omdat dit bepalend is voor de natuurwaarden in de grotere beken.

Grotere bos- en natuurcomplexen

Dit zijn de grotere, structuurbepalende bos- en natuurgebieden die ruimtelijk een groot aaneengesloten geheel vormen. Hierna volgt een selectie van deze bos- en natuurgebieden; de eerste drie vernoemde bos- en natuurcomplexen liggen (grotendeels) binnen de gemeente, de laatste twee complexen liggen voor het grootste deel buiten de gemeente:

10. Krabbels;
11. Binnenbos;
12. Begijnenbos;
13. Zoerselbos;
14. Reebergen.

In de eerste fase van het VEN zijn volgende gebieden opgenomen: Binnenbos en Boutersemhof, Krabbels en Viesbos, zone aansluitend op Zoerselbos en zone aansluitend op Reebergen. Het gebied Begijnenbos zal vermoedelijk in een later fase worden opgenomen (volgens aanduiding van natuuraandachtsgebieden in het RSPA).



Door de gemeente worden volgende beleidslijnen vooropgesteld. De uitwerking van deze beleidslijnen zal veelal leiden tot suggesties naar de hogere overheid:

- ***beschermen en uitbreiden van de huidige boscomplexen.***
In de eerste plaats wenst de gemeente het huidige bosareaal in deze gebieden te behouden. Dit houdt onder meer in dat het onbebouwd karakter van deze omgeving dient gevrijwaard te worden. Gebiedsgericht kan onderzocht worden of er gebieden in aanmerking komen om de huidige complexen verder uit te breiden. Dit gebeurt bij voorkeur op gronden die voor de landbouw geen waarde hebben. Bijkomende voorwaarde is dat dit in nauw overleg moet gebeuren met de land- en tuinbouwsector.
- ***beperkt recreatief medegebruik.***
Recreatief medegebruik kan onder bepaalde voorwaarden worden toegelaten. In een aantal bosgebieden kan het recreatief medegebruik hoger zijn dan in andere gebieden. Het recreatief medegebruik kan variëren van natuurrecreatie over het uitwerken van recreatieve routes tot het openstellen van bossen als speelbos.
Omdat deze gebieden grotendeels in privé-bezit zijn zullen voor het openstellen van paden voor recreatief gebruik overleg met de eigenaars moeten plaatsvinden. Voor het Zoerselbos en Reebergen wordt best onderzocht of recreatieve routes kunnen aansluiten op het hoofdcomplex dat gelegen is buiten de gemeente.

Natuurlijke gebieden gekoppeld aan kasteeldomeinen

In de gemeente zijn in het verleden verschillende kasteeldomeinen gevormd. Rond de kastelen waren verschillende landerijen gelegen. Deze landerijen werden bebost en zijn bepalend voor het huidige landschap van de gemeente Zandhoven. De bossen rond deze kasteeldomeinen zijn een onderdeel van de grotere bos- en natuurcomplexen binnen de gemeente. Volgende kasteeldomeinen worden aangeduid:

1. Krabbelshof;
2. Driehoekhof;
3. Boutersemhof;
4. Kasteel Hovorst;
5. Hof van Lierde;
6. Kasteel Montens.

Volgende beleidslijnen worden vooropgesteld:

- ***behoud van de formele aanleg met aandacht voor natuurlijke ontwikkeling.***
De aanleg in de onmiddellijke omgeving van de kasteeldomeinen (formeel) zal verschillend zijn van deze in de ruimere omgeving (natuurlijk). In de toekomst kan de formele aanleg rond de kastelen worden behouden. Vanuit de strikte parkaanleg kan er dan geleidelijk een overgang worden gemaakt naar de natuurlijke structuur van de bossen in de omgeving.
- ***integratie van de historische gebouwen.***
De bestaande historische gebouwen worden behouden en kunnen een nieuwe functie krijgen. Onderzocht kan worden op welke manier er aanpassingswerken aan deze gebouwen kunnen gebeuren om nieuwe functies op te vangen, zonder dat hierdoor de natuurlijke draagkracht van de omgeving wordt aangetast.



- **hanteren van criteria om een invulling van deze gebieden te evalueren.**
Om te kunnen oordelen welke delen van het kasteeldomein een formele inrichting kunnen krijgen, welke delen bij voorkeur een natuurlijke invulling krijgen en welke nieuwe functies er in de historische gebouwen kunnen geïntegreerd worden, dient de vergunningsaanvrager een aantal elementen bijkomend te onderbouwen zoals:
 - evaluatie van de locatie en de architectuur van het kasteeldomein (omschrijving van de historiek en bestaande structuur van het kasteeldomein);
 - beschrijving van de architecturale kenmerken en aantonen dat deze bewaard blijven (DORO art. 195 bis);
 - aangeven van de relatie van het kasteeldomein met de natuurlijke waarden in de onmiddellijke omgeving en aangeven welke maatregelen men gaat treffen om deze waarde te behouden (beknopte beschrijving van de ecologische waarde van het kasteeldomein en zijn omgeving).

Overstromingsgebieden

Door de gemeente Zandhoven stromen er verschillende beken. In de lageregelegen delen van deze beken hebben zich in het verleden natuurlijke overstromingsgebieden gevormd. Later werden de beken veelal gekanaliseerd om het overstromingsgevaar in te dijken. Doch door de lagere ligging is het gevaar op overstromingen nog reëel aanwezig. De overstromingsgebieden worden op het moment vastgelegd in een nieuw sigmaplan. Voor de gemeente Zandhoven gaat het om:

1. Gebied tussen Autosnelweg E313 en gemeentegrens met Nijlen - Grobbendonk.

Volgende beleidslijnen worden gesuggereerd naar de hogere overheid:

- **verweving van natuur met landbouw:**
De selectie van deze zone als overstromingsgebied houdt niet in dat er in deze zone geen landbouw meer kan uitgevoerd worden. Wel kunnen vanwege de selectie van overstromingsgebied een aantal beperkingen worden opgelegd (vb. enkel weilanden, graslanden) die positieve gevolgen hebben voor de natuur (vb. overwintering van vogels). Deze mogen de leefbaarheid van het landbouwbedrijf niet in het gedrang brengen tenzij er flankerende maatregelen worden voorgesteld. Hierbij wordt verwezen naar het 'flankerend beleid landbouw' dat in het kader van de actualisatie van de sigmaplannen wordt uitgewerkt door de administratie land- en tuinbouw van de ALT.
- **een buffer ten aanzien van de autosnelweg:**
De gemeente Zandhoven vraagt aan de hogere overheid om bij de inrichting van het overstromingsgebied een buffer van min. 100 meter te respecteren ten aanzien van de autosnelweg E313. Dit in functie van de selectie van de autosnelweg als infrastructuurbundel en voor het geval zich calamiteiten voordoen.

Versnipperde gebieden met verspreide natuurwaarde

Dit zijn bebouwde gebieden waar verspreid kleinere bos- en natuurgebieden in voorkomen. Het zijn:

1. Domein van Hooidonck;
2. Omgeving Reeberg;
3. Domein Boenders.



Volgende beleidslijnen worden voorgesteld:

- ***versterken van de onderlinge relatie tussen de aanwezige groengebieden:***
De bebouwde omgeving is gelegen tussen verschillende versnipperde groengebieden. Het is de betrachting om deze groengebieden in deze zone met elkaar te verbinden. Dit kan door het stimuleren van kleine landschapselementen, door het versterken van groen op bouwpercelen of door het uitbreiden van de bestaande groenzones.
- ***duidelijke voorwaarden voor het behoud van het groen in deze zones:***
Om het groen in deze zones maximaal te bewaren kunnen er voorwaarden worden opgelegd aan de bouwpercelen. Deze voorwaarden kunnen een beperking van de bouwooppervlakte en te verharde oppervlakte inhouden en het minimaal aan te planten hoogstammen.



2. GEWENSTE RUIMTELIJK - AGRARISCHE STRUCTUUR

2.1. Doelstellingen

In de visie op de globale ruimtelijke ontwikkeling van Zandhoven wordt ernaar gestreefd om het bestaande landbouwareaal zoveel mogelijk te behouden voor de landbouw, ondanks de klemtoon op natuur, wonen en recreatie. Dit resulteert in volgende doelstellingen:

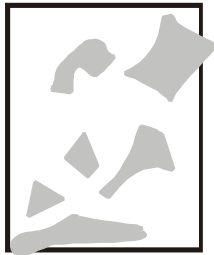
- **behoud van de verschillende landbouwgebieden voor de landbouw.**
Ondanks de vele natuurgebieden die de gemeente Zandhoven rijk is, beschouwt de gemeente de landbouw als dé voornaamste ruimtegebruikers van de open ruimte en bijgevolg is de landbouw bepalend voor het uitzicht van de gemeente. Om de aanwezige landbouwers binnen de gemeente voldoende goed te kunnen laten functioneren wenst de gemeente Zandhoven het huidige landbouwareaal zo goed als mogelijk te bewaren en duidelijk af te bakenen waar de landbouw zonder hinder moet kunnen functioneren en waar deze verweven met andere ruimtegebruikers kan voorkomen.
- **mogelijkheden voor bestaande en nieuwe landbouwbedrijven.**
Doordat de toekomst van de landbouwers sterk afhankelijk is van externe factoren wil de gemeente Zandhoven voldoende mogelijkheden creëren waardoor bestaande landbouwbedrijven op een flexibele manier kunnen groeien en nieuwe landbouwbedrijven zich in de gemeente kunnen vestigen. De gemeente Zandhoven wil hierbij voldoende aandacht geven aan de mogelijkheden voor doorgroeibedrijven (om bedrijfsopvolging mogelijk te maken) en aanpassing of omschakeling van landbouwbedrijven mogelijk te maken (aanpassen aan nieuwe landbouweconomische toepassingen). Hierbij wil de gemeente wel de nadruk blijven leggen op grondgebonden activiteiten.
- **bieden van mogelijkheden voor glastuinbouw in reeds bestaande zones.**
Teelten onder glas zijn vermoedelijk één van de mogelijke omschakelingen van landbouwbedrijven. Ondanks dat de gemeente Zandhoven de nadruk wenst te leggen op de ontwikkeling van grondgebonden landbouw wil ze in de gemeente ook de mogelijkheid voorzien om de serrebedrijven te laten groeien. Hierbij wenst de gemeente het lokaal karakter te blijven benadrukken. Bij voorkeur worden deze ontwikkelingen gebundeld bij reeds bestaande serrebedrijven. In andere landbouwgebieden zullen de mogelijkheden voor de ontwikkeling van serres beperkt worden.

2.2. Concepten

Het landelijk gebied in Zandhoven wordt gekenmerkt door een sterk versnipperde structuur, waar grondgebonden landbouw op de hogere gronden gepaard gaat met weilanden op lager gelegen gronden. Op verschillende plaatsen moet de effectieve landbouw wijken voor weilanden om paarden te stellen. Ten noorden van het kanaal komen verspreid in deze landbouwgebieden veelal nog kleinere bosgebieden voor en wordt het landschap gekenmerkt door de aanwezigheid van talrijke kleine landschapselementen. Ten zuiden van het kanaal kent het landbouwgebied een meer open karakter. Op vele plaatsen zorgen deze akkers en weilanden voor belangrijke landschappelijke open ruimtegebieden. Hier komt de landbouw op vele plaatsen echter verweven voor met overstromingsgebieden. De landbouwgebieden in Zandhoven vormen eilanden binnen de gemeente, ze sluiten niet aan op andere landbouwgebieden buiten de gemeente.

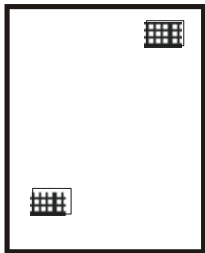
Het behoud van deze open ruimtegebieden voor de landbouw, en ter ondersteuning van de toeristisch-recreatieve kwaliteiten in de gemeente, staat voorop. Deze gebieden zorgen naast de vele bosgebieden voor een afwisseling in het landschap, hierdoor worden recreatieve routes aantrekkelijker.

Landbouwgebieden als open kamers in de gemeente



In deze gebieden is de landbouw nog duidelijk aanwezig. De landbouwactiviteiten worden in deze gebieden behouden. Afhankelijk van de ligging binnen de gemeente en de relatie tot andere sectoren in de gemeente kunnen aan deze landbouwgebieden uitgebreide ontwikkelingsmogelijkheden voorzien worden (samenvoegen percelen, oprichten nieuwe landbouwbedrijven...) of zal er eerder gestreefd worden naar een verweving met andere sectoren (natuur, recreatie...). Vooral vanuit de verweving met natuur *kunnen* er in een aantal gebieden beperkingen worden opgelegd (vb. overstromingsgebied, valleigebied...). Tevens kunnen via beheersovereenkomsten een aantal zaken worden gerealiseerd.

Mogelijkheden voor lokale serrecomplexen



In de gemeente zijn er op het moment een aantal kleinere lokale serrebedrijven aanwezig. Deze concentratiegebieden dienen duidelijk afgebakend te worden. Op deze locaties worden de mogelijkheden voor lokale serrebedrijven behouden en kunnen er in beperkte mate nieuwe serrebedrijven gevestigd worden. Buiten deze locaties wenst men de vestiging van serrebedrijven tegen te gaan.

2.3. Gewenste ruimtelijk - agrarische structuur

Het Vlaams Gewest staat in voor de afbakening van de agrarische structuur. De hierna geformuleerde differentiatie moet eerder worden aanzien als een lokale verfijning. In een gemeentelijk RUP kan de gemeente de opties voor de ontwikkeling van de ruimtelijke - agrarische structuur binnen de gemeente Zandhoven, die niet werden opgenomen in een RUP dat opgemaakt werd door het Vlaams Gewest, vertalen.

Volgende gebieden worden binnen de gewenste ruimtelijk - agrarische structuur van Zandhoven onderscheiden:

- structurerende landbouwgebieden (type I en type II);
- landbouwgebied in overstromingsgebied;
- landbouwgebied met belangrijke natuurlijke en landschappelijke waarde.

Kaart 39: Gewenste ruimtelijk - agrarische structuur

Structurerende landbouwgebieden

Dit zijn gebieden waar de landbouw duidelijk aanwezig is en nog een duidelijk hoofdfunctie heeft ten aanzien van de andere open ruimtelfuncties. In deze gebieden wordt de landbouwfunctie verder ondersteund. Dit houdt in dat andere functies ondergeschikt zijn aan de landbouwfunctie. Er worden twee types van structurerende landbouwgebieden onderscheiden. In type I wordt de nadruk gelegd op grondgebonden landbouwactiviteiten, in type II wordt de mogelijkheid voorzien om bestaande serres uit te breiden en lokale serres op te richten.

Als structurerend landbouwgebied type I worden geselecteerd:

1. Heuvelheide – Haveraard;
2. Bloemheide – De Roosten – Molenheyvelde – Kleine Heide;
3. Vroegeinde – Menkhoeve;
4. Nederviersel;
5. Viersel.



Als structurerend landbouwgebied type II worden geselecteerd:

6. Molenheide;
7. Viersel.

Volgende beleidslijnen worden vooropgesteld in de structurerende landbouwgebieden type I:

- **grondgebonden landbouw wordt vooropgesteld.**
De voorkeur voor de ontwikkeling van de landbouw ligt bij grondgebonden bedrijven. Serrebedrijven zijn in deze landbouwgebieden niet gewenst. Om te verhinderen dat serrebedrijven zich binnen de structurerende landbouwbedrijven vestigen dient de gemeente de bouwmogelijkheden die voorzien worden in de gewestplanbestemming “(landschappelijk waardevol) agrarisch gebied” aan te passen (vb. d.m.v. een gemeentelijk RUP). Para-agrarische bedrijven⁴¹ kunnen op schaal van een landbouwbedrijf ontwikkeld worden. Grotere para-agrarische bedrijven worden bij voorkeur op een lokaal bedrijventerrein gevestigd. Om de ontwikkeling van de landbouw te ondersteunen dienen percelen, waar mogelijk, samengevoegd te kunnen worden, indien dit leidt tot een betere landbouwbedrijfsvoering. Een eventuele compensatie voor het verdwijnen van kleine landschapselementen kan elders in de gemeente voorzien worden (o.a. door het stimuleren van kleine landschapselementen in andere delen van de gemeente)
- **mogelijkheden voor het oprichten van nieuwe landbouwbedrijven.**
Binnen de structurele landbouwgebieden kunnen nieuwe grondgebonden landbouwbedrijven opgericht worden. Bestaande landbouwbedrijfswoningen kunnen omgevormd worden tot koppel- of generatiewoningen⁴² om de opvolging van bestaande landbouwbedrijven te garanderen. Om de eenheid van het landbouwbedrijf te waarborgen worden koppel- of generatiewoningen vooropgesteld, nieuwe vrijstaande woningen, als tweede landbouwbedrijfswoning, zijn niet gewenst omdat deze later kunnen afgesplitst worden en hierdoor de zonevreemde constructies in het agrarisch gebied worden aangemoedigd. Koppel- of generatiewoningen geven het voordeel dat deze, in een latere fase, ook als zorgwoning kunnen gebruikt worden, wat tot effect kan hebben dat er minder leegstaande landbouwbedrijven komen.

Naast de beleidslijnen die vooropgesteld worden in de structurele landbouwgebieden (met uitzondering van het verhinderen dat serrebedrijven zich in deze gebieden kunnen vestigen), worden volgende specifieke beleidslijnen vooropgesteld in de structurele landbouwgebieden type II:

- **mogelijkheden voor de ontwikkeling van lokale serrebedrijven.**
Naast grondgebonden en grondloze landbouwbedrijven kunnen in deze landbouwgebieden bestaande serrebedrijven uitbreiden en lokale serrebedrijven in beperkte mate (voor kinderen, evenwel onder de opschortende voorwaarde dat dit bedrijf niet kan worden overgelaten binnen een welbepaalde termijn) opgericht worden. Het bundelen van serregebieden geeft voornamelijk infrastructurele voordelen waardoor de oprichtingskosten lager kunnen komen te liggen (o.a. aanwezigheid van nutsleidingen, koppelen van waterberging, koppeling van warmte-energie...)
- **afbakenen van lokale en laagdynamische serregebieden.**
 - a) Molenheide: uitbreiding van bestaande serrebedrijven of in beperkte mate oprichting van nieuwe lokale serrebedrijven (voor kinderen evenwel onder de opschortende voorwaarde dat dit bedrijf niet kan worden overgelaten binnen een welbepaalde termijn) dienen in noordelijke richting gerealiseerd te worden tussen Grasbaan, Kruisdreef en Witte Hoeve.

⁴¹ Para-agrarische ondernemingen zijn die ondernemingen waarvan de activiteit onmiddellijk bij de landbouw aansluit of erop afgestemd is.

⁴² Dit zijn twee woningen die in éénzelfde bouwvolume worden ondergebracht en fysisch niet afsplitsbaar zijn.



- b) Viersel: nieuwe lokale serrebedrijven kunnen in beperkte mate (voor kinderen evenwel onder de opschortende voorwaarde dat dit bedrijf niet kan worden overgelaten binnen een welbepaalde termijn) opgericht worden of bestaande uitgebreid in het agrarisch gebied tussen de Herentalsebaan, Liersebaan en autosnelweg E313. Ten zuiden van de Herentalse steenweg komen de bestaande bedrijven in aanmerking voor vernieuwing of uitbreiding in het kader van het bedrijf of de bedrijfsopvolging. Gezien het concentratiegebied Viersel mogelijks behoort tot het bovenlokale concentratiegebied van Ranst, dienen bovenstaande beleidslijnen als een suggestie aan de hogere overheid te worden gezien. De gemeente is geen voorstander van opname van het gebied rond Viersel in een provinciaal RUP voor tuinbouwconcentraties.

Landbouwgebied in overstromingsgebied

Volgend landbouwgebied wordt als structurerend op bovenlokaal niveau aangeduid. Doordat het als overstromingsgebied wordt aangeduid zullen er een aantal beperkingen opgelegd worden. Hiertoe behoort:

1. Gebied tussen autosnelweg E313, Viersel en gemeentegrens met Nijlen - Grobbendonk

Volgende beleidslijnen worden voorgesteld:

- ***weilanden worden vooropgesteld.***
In het overstromingsgebied wordt een beheer door gras- en weilanden vooropgesteld. In hoger gelegen gebieden kunnen ook mogelijkheden voor akkers open gehouden worden. Op deze manier worden de agrarische doelstellingen gekoppeld aan de natuur- en milieudoelstellingen.
- ***geen bebouwing in het overstromingsgebied.***
Vanwege het overstromingsgebied kunnen in deze zone geen nieuwe landbouwgebouwen (agrarische, para-agrarische, loodsens...) worden opgericht. De bestaande landbouwbedrijven binnen deze zone kunnen blijven bestaan, mits er vermeden wordt dat deze gebouwen getroffen worden door toekomstige overstromingen (vb. aanleggen van een dijk...).
Het gebied komt in aanmerking om als bouwvrije agrarische zone te worden aangeduid.

Landbouwgebied met belangrijke natuurlijke en landschappelijke waarde

Dit zijn gebieden die door de gemeente aangeduid worden als landbouwgebieden met een belangrijke belevingswaarde van de open ruimte. Gebieden met een grote samenhang waar, slechts sporadisch, bebouwing voorkomt. De landschappelijke waarde wordt bekomen door de belevingswaarde die aan het gebied wordt gegeven (kleinschalig, grote open ruimte...). De natuurlijke waarde door het voorkomen van bossen, kleine landschapselementen en specifieke habitats. Het gaat om:

1. Bisschopenbos – Boutersemhof;
2. Vallei van Molenbeek – Kleine beek;
3. Negen Mortelen.

Volgende beleidslijnen worden vooropgesteld:

- ***landbouw in samenspraak met landschap en natuur.***
Landbouw zal in deze gebieden naast natuur en landschapswaarden behouden worden. Aan de landbouw kunnen beperkingen worden opgelegd om de natuurlijke en landschappelijke waarden in stand te houden. Ter compensatie kunnen landbouwers worden ingeschakeld in het beheer van de open ruimte. Dit kan door het afsluiten van vrijwillige beheersovereenkomsten.
- ***geen stimulerend beleid ten aanzien van de bebouwing in deze gebieden.***
Bestaande landbouwbedrijven kunnen in deze zone verder ontwikkeld worden. Om hun te integreren in het landschap wordt het voorzien van erfbeplanting rond het bedrijf gestimuleerd. Nieuwe landbouwbedrijven worden niet gestimuleerd in deze zone. De aanwezigheid van natuurlijke elementen in deze zone legt immers beperkingen op aan de bedrijfsvoering.

3. GEWENSTE RUIMTELIJK – LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

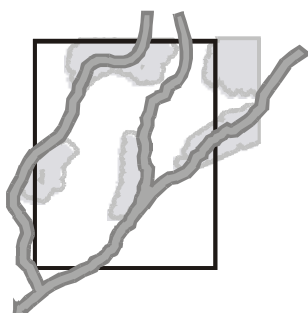
3.1. Doelstellingen

Het landschap in Zandhoven is één van de aantrekkingselementen voor de regio. De gemeente wenst dan ook voldoende aandacht te geven aan het behoud van de typische landschapskenmerken en de cultuurhistorische bakens binnen de gemeente:

- **behoud en versterken van de herkenbaarheid van waardevolle landschapselementen en –componenten.**
Om de leefomgeving en het karakter van Zandhoven aantrekkelijk te houden is het van belang dat de typische landschappelijke eigenheid van de gemeente behouden blijft. Daarom wenst de gemeente Zandhoven bijzondere aandacht te geven aan de landschapselementen en –componenten in de gemeente en de nodige inspanningen te leveren om deze te behouden in de toekomst.
- **een eigenheid geven aan nieuwe landschappen d.m.v. landschapsopbouw.**
Door de jaren heen zijn er een aantal nieuwe landschappen ontstaan in de gemeente. Ook deze landschappen bepalen het huidige beeld van de gemeente. De gemeente wenst deze landschappen niet te ontkennen, maar wenst via een gericht beleid de nodige ontwikkelingsperspectieven te geven aan deze landschappen.
- **een toekomst bieden voor cultureel erfgoed.**
De gemeente Zandhoven kent een hoog aantal waardevolle gebouwen. Deze gebouwen vormen het cultureel erfgoed van de gemeente en zijn een belangrijk onderdeel van de leefomgeving en het karakter van de gemeente. De gemeente wenst ten aanzien van deze typische gebouwen een conserverend beleid te voeren dat voldoende openingen laat om aan deze gebouwen nieuwe functies toe te kennen.

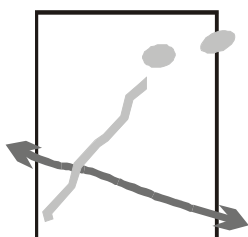
3.2. Concepten

Fysisch-natuurlijk landschap als basis



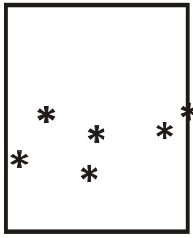
Het landschap van de gemeente Zandhoven wordt voornamelijk bepaald door de beekvalleien en de daarmee samenhangende bos- en natuurcomplexen. Dit *natuurlijk landschap* vormt de basis voor de gewenste landschappelijke structuur binnen de gemeente.

Kansen voor nieuwe landschappen



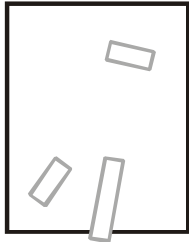
In de loop der jaren zijn er belangrijke ingrepen doorgevoerd in het landschap. Deze ingrepen zorgen voor nieuwe landschapsbeelden. Het structuurplan moet tot doel hebben om deze *nieuwe landschappen* beter te structureren zodat deze beter worden geïntegreerd in de totale structuur van de gemeente.

Cultureel erfgoed als bakens in het landschap



Zandhoven kent een rijk verleden. Hierdoor hebben zich in het verleden verschillende bakens gevormd in het landschap. Om deze *bakens* beter te beschermen is het nodig om ze in de toekomst van een goede functie te voorzien.

Open ruimteverbindingen als doorkijk op de open ruimte



De open ruimte wordt door de uitdijende bebouwing steeds meer bedreigd. In Zandhoven zijn er nog een aantal belangrijke open ruimtegebieden aanwezig. Deze gebieden worden op verschillende plaatsen doorsneden door belangrijke infrastructuren (N14, Albertkanaal, autosnelweg...). Het is van belang dat de bestaande *open ruimteverbindingen* worden behouden en dat deze worden gevrijwaard van verdere bebouwing.

3.3. Gewenste landschappelijke structuur

De landschappelijke structuur dient rekening te houden met de opties die worden genomen in de hogere structuurplannen. Daarom worden de te nemen opties afgestemd op de selecties die worden gemaakt in de hogere structuurplannen (RSV en RSPA).

Volgende elementen van de gewenste landschappelijke structuur worden onderscheiden:

- fysisch-natuurlijk landschap (valleien en bossen);
- nieuwe landschappen;
- open ruimteverbindingen;
- waardevol erfgoed.

Kaart 40: Gewenste landschappelijke structuur

Fysisch-natuurlijk landschap (valleien en bossen)

Het fysisch-natuurlijk landschap wordt bepaald door het raamwerk van beekvalleien en structuurbepalende bos- en natuurcomplexen. Het gaat om:

1. Molenbeek – Klein Beek – Klein Pulsebeek;
2. Klein Wilboerebeek;
3. Tappelbeek;
4. Krabbels;
5. Binnenbos;
6. Begijnenbos;
7. Zoerselbos;
8. Reebergen.

Het complex van de Kleine Nete, waartoe Zandhoven behoort, wordt door de provincie geselecteerd als een complex gaaf landschap.



Volgende beleidslijnen worden door de gemeente voorgesteld:

- ***behoud en versterken van de landschappelijke kwaliteiten:***
In deze gebieden wordt het behoud van de landschappelijke kwaliteiten voorop gesteld. Dit houdt in het behoud van de bosstructuren en de beekvalleien. Op een aantal plaatsen dienen de beekvalleien nadrukkelijker in het landschap kenbaar gemaakt te worden. Dit kan door beekbegeleidende beplanting te voorzien.
- ***een duidelijke invulling voor cultureel erfgoed:***
In deze gebieden liggen er verschillende waardevolle gebouwen die een onderdeel vormen van het cultureel erfgoed in de gemeente. Deze gebouwen hebben een belangrijke ondersteunende functie voor het recreatief medegebruik van de open ruimte. Het is van belang dat deze gebouwen in de toekomst voldoende aandacht krijgen en dat er, met respect voor de cultuurhistorische waarde, nieuwe functies in kunnen ondergebracht worden.
- ***bufferen of verwijderen van storende elementen:***
Om de landschappelijke kwaliteiten van het landschap te bewaren is het van belang dat storende elementen worden gebufferd (vb. door stimuleren van erfbeplanting) of dat deze op termijn worden verwijderd uit het landschap.

Nieuwe landschappen

Nieuwe landschappen zijn landschappen die tijdens de laatste jaren zijn ontstaan, die niet terug te vinden zijn op historische kaarten en die de traditionele landschapskenmerken grondig hebben gewijzigd.

Binnen de gemeente Zandhoven worden nieuwe landschappen aangeduid als gebieden waarin de laatste jaren een belangrijke verandering heeft plaatsgevonden en welke beeldbepalend zijn voor de verdere ontwikkeling van de gemeente. Het zijn gebieden waaraan een duidelijk beleid dient gekoppeld te worden om het huidige beeld, rekening houdend met de relictten van oude landschappen, te bewaren. Tot de nieuwe landschappen behoren:

1. bundel lijninfrastructuur: Albertkanaal, E313;
2. bebouwing langs N14, tussen Lammerenberg en Goormansstraat;
3. omgeving Domein van Hooidonck;
4. omgeving Reeberg.

De rand van het bebouwd perifeer landschap ten noordoosten van de stad Antwerpen reikt tot de gemeente Zandhoven en wordt door de provincie aangeduid als een complex nieuw landschap. Ook het industrielinnt Albertkanaal wordt geselecteerd als complex nieuw landschap.

Door de gemeente worden volgende beleidslijnen voorgesteld:

- ***een duidelijke ontwikkelingsvisie voor de restruimten tussen E313 en Albertkanaal.***
De bouw van de autosnelweg en de aanleg van het Albertkanaal hebben er voor gezorgd dat er tussen beide infrastructuren een restruimte ontstaat. Deze ruimte kent binnen de gemeente verschillende gebruiken. Ten aanzien van deze ruimten moet er een duidelijke ontwikkelingsvisie worden vooropgesteld. De concrete invulling van deze gebieden zal verder worden bekeken in de gebiedsgerichte benadering.
- ***een duidelijk beleid ten aanzien van de bebouwing langs de N14.***
Doordat de N14 op een belangrijke verbindingsweg ligt naar de E313 en E34 hebben er zich langs deze weg verschillende bedrijven gevestigd. De provincie selecteerde dit kleinhandelslint, maar wenst niet dat het verder uitgebreid wordt. Het is dan ook belangrijk dat er een duidelijke visie wordt ontwikkeld voor de bebouwing die langs de N14 is gelegen. De gewenste ontwikkeling wordt nauwkeuriger bekeken in de gebiedsgerichte benadering.



- **een duidelijk beleid ten aanzien van de bebouwing rond Vakantiecentrum Hooidonck, Rusthuis OLV Van Troost, Rusthuis Pniël, REVA en het VTI.**

In het noorden van de gemeente liggen er een aantal grootschalige gemeenschapsvoorzieningen (school, vakantiecentrum, rusthuis, revalidatiecentrum). Hier rond hebben zich woningen gevestigd (zowel zone-eigen als zonevreemd). Tegelijkertijd hebben deze gebieden belangrijke natuurlijke en landschappelijke waarde. Voor beide gebieden dient er een duidelijke ontwikkeling vastgelegd te worden ten aanzien van de bebouwing en het landschap.

Waardevol erfgoed

In het landschap zijn een aantal bakens aanwezig. Deze bakens zijn een onderdeel van het cultureel erfgoed in de gemeente Zandhoven. Volgende elementen worden door de gemeente geselecteerd:

1. Krabbels;
2. Kasteel driehoek;
3. Boutersemhof;
4. Kasteel Hovorst;
5. Hof van Lierde;
6. Kasteel Montens;
7. Watermolen Vierseldijk;
8. Molensite Pulderbos.

Volgende beleidslijnen worden door de gemeente voorgesteld:

- **duidelijke functies voor cultureel erfgoed.**

Aan deze gebouwen dienen duidelijke functies te worden gegeven zodat ze behouden kunnen blijven voor de toekomst. Nieuwe functies dienen voldoende rekening te houden met de waarden van het cultureel erfgoed. Deze specifieke waarden kunnen beperkingen opleggen naar de ontwikkeling.

De samenvloeiing van het Netekanaal en het Albertkanaal is door de provincie aangeduid als bakengroep.

Open ruimteverbindingen

Deze gebieden worden aangeduid omdat ze een overwegend onbebouwd karakter hebben en hierdoor een duidelijk scheidend element vormen tussen verschillende bebouwingsvormen in de gemeente. Het vrijwaren van deze gebieden van bebouwing is het hoofddoel.

Volgende gebieden worden geselecteerd:

1. Albertkanaal, tussen Vierseldijk en Domein Boenders;
2. Albertkanaal, tussen bedrijventerrein Massenhoven en Vierseldijk;
3. N14, tussen Goormansstraat en Domein van Hooidonck.

Volgende beleidslijnen worden voorgesteld:

- **vrijwaren van deze gebieden voor verdere bebouwing.**

Waar mogelijk worden deze gebieden als bouwvrije zones afgebakend. Dit is vooral mogelijk in de twee zones langs het Albertkanaal. Bebouwing die in de rand van deze zones voorkomt kan blijven bestaan. Aan deze bebouwing kunnen voorwaarden worden opgelegd om deze beter te integreren in de open ruimte verbinding (vb. stimuleren erfbeplanting, beperken bouwvolume...) De verbinding ter hoogte van Hooidonck heeft voornamelijk tot doel om de resterende open ruimte te beschermen. De bestaande bebouwing in deze open ruimte corridor kan blijven bestaan, maar er kunnen voorwaarden worden opgelegd om deze beter te integreren in de open ruimte.



4. GEWENSTE RUIMTELIJKE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

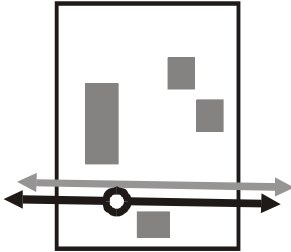
4.1. Doelstellingen

In de visie op de globale ruimtelijke ontwikkeling van Zandhoven is de ontwikkeling van het wonen aangegeven als één van de drie belangrijke elementen in de gewenste ruimtelijke structuur. Dit leidt tot de volgende doelstellingen:

- **opvangen van de lokale woonbehoeften.**
Uit de behoefte-raming is gebleken dat er voor de planperiode ca. 225 bijkomende woningen dienen gerealiseerd te worden. Om tegemoet te komen aan de lokale vraag zijn dit bij voorkeur kleinere woningen en meergezinswoningen. En dit zowel koop als huurwoningen. Op deze manier vinden starters op de woningmarkt sneller een woning in de eigen gemeente en kunnen ouderen verhuizen naar kleinere woningen in de kern waardoor er grotere woningen vrijkomen voor jonge gezinnen.
- **verhogen van het aanbod aan sociale huisvesting.**
Uit de behoefte-raming is gebleken dat de gemeente tegen 2012 ca. 45 sociale koop- of huurwoningen en 34 sociale kavels dient te realiseren. In het verleden werden woongebieden voornamelijk op privaat initiatief ontwikkeld. Dit leidde veelal tot grote kavels met een open bebouwingsstructuur die niet of moeilijk betaalbaar zijn voor de bewoners van Zandhoven zelf. Om betaalbare woningen op de markt te brengen voor de eigen bevolking dient er bij nieuwe woonontwikkelingen voldoende aandacht te gaan naar betaalbare woningen. Dit zijn bij voorkeur kleinere woningen of kavels en woningen die door sociale huisvestingsmaatschappijen op de markt worden gebracht.
- **versterken van het draagvlak van de kernen door inbreidingsgerichte projecten.**
Om het draagvlak voor voorzieningen (behouden van winkels met basisvoorzieningen, scholen, postkantoor...) in de verschillende kernen te bewaren geeft de gemeente de voorkeur aan kleinschalige, inbreidingsgerichte projecten die verspreid worden over de verschillende kernen. De spreiding van kleinschalige, verspreide projecten is ook te motiveren vanuit de mogelijkheden en de beperkingen die er zijn in de verschillende dorpskernen. Zo zijn er in alle kernen nog kleinschalige mogelijkheden om inbreidingsgerichte woonontwikkelingen op te vangen. Aan de andere kant worden de meeste dorpskernen omgeven door natuurgebieden waardoor er weinig mogelijkheden zijn om de bestaande kernen verder uit te breiden.
- **bieden van een oplossing voor zonevreemde, verspreide bebouwing.**
Ca. 12 % van de bebouwing in Zandhoven is zonevreemd gelegen. De gemeente wenst aan deze woningen voldoende rechtszekerheid te geven, rekening houdend met de gewenste ontwikkeling van het gebied waarin deze woningen gelegen zijn.
- **bieden van een oplossing voor de permanente bewoning in de zone voor verblijfsrecreatie Het Goor.**
In het zuiden van de gemeente Zandhoven is er één zone voor verblijfsrecreatie 'Het Goor' waar het grootste aandeel van de eigenaars permanent verblijft in zijn weekendverblijf. De gemeente wenst ten aanzien van deze permanente bewoning een duidelijke uitspraak te doen in relatie tot de ontwikkeling van dit gebied binnen zijn ruimere omgeving en binnen de globale gewenste toeristisch-recreatieve structuur.

4.2. Concepten

Kwalitatieve, inbreidingsgerichte projecten bundelen in compacte kernen



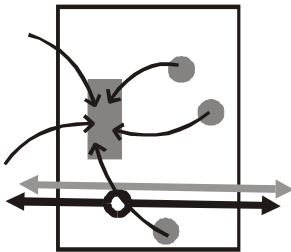
Zandhoven wenst in te gaan tegen een verdere versnippering van haar grondgebied omdat dit de functies van de dorpskernen ondermijnt. Om de levendigheid in de dorpskernen te bevorderen en het voorzieningsniveau op peil te houden worden nieuwe ontwikkelingen in de kernen gestimuleerd. Hierdoor blijven de centra aantrekkelijk voor nieuwe investeringen inzake handel, horeca, voorzieningen, wonen...

Versterking van de kernen gebeurt door nieuwe ontwikkelingen te koppelen aan de kernen. Door concentratie van nieuwe ontwikkelingen in de kernen kunnen voorzieningen beter bereikbaar worden gemaakt (te voet, met de fiets, met openbaar vervoer...) en kan er meer energie gestoken worden in het bewaren van de leefkwaliteit in de kernen.

Rekening houdend met de eigenheid van de verschillende kernen kunnen nieuwe ontwikkelingen bestaan uit:

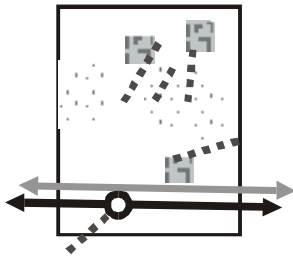
- het voorzien van sociale huur- en koopwoningen;
- het voorzien van sociale verkavelingen;
- het creëren van bouwmogelijkheden voor handel, diensten, horeca...;
- het bevorderen van woonondersteunende functies (vb. buurtgroen, recreatie...);
- het verbeteren van de kwaliteit van het openbaar domein.

Bovenlokale en gemeentelijke voorzieningen aan de kernen Zandhoven en Massenhoven



De kern van Zandhoven heeft een specifieke rol in de regio (o.a. vredegerecht, registratiekantoor ministerie van financiën, kleinhandel langs N14...) en binnen de gemeente (o.a. gemeentehuis, brandweer, containerpark...). De gemeente wenst deze rol voor de kern van Zandhoven te behouden. Omdat de mogelijkheden in Zandhoven beperkt zijn (o.a. nabijheid van waardevolle natuurgebieden) wordt ook de kern Massenhoven mee opgenomen als zoekgebied voor de inplanting van nieuwe gemeentelijke (vb. lokaal bedrijventerrein, herlokalisatie socio-culturele zaal) en bovenlokale elementen. Massenhoven vormt met Zandhoven, ruimtelijk een aaneengesloten bebouwd gebied met ruimtelijke beperkingen vanuit de natuurlijke structuur. Mogelijke potenties zijn terug te vinden in open ruimtegebieden langs de N14.

Een duidelijke ontwikkelingsvisie voor de bebouwing in de open ruimte



De bebouwing in de open ruimte (groene woonwijken, gehuchten, woonlinten, verspreide bebouwing...) vormt een onderdeel van de nederzettingsstructuur. Doordat deze bebouwing de ontwikkeling van de dorpskernen ondermijnt en beperkingen oplegt naar de open ruimtelfuncties (vb. vestigen van nieuwe landbouwbedrijven...) wordt ze in de toekomst niet verder gestimuleerd. De open ruimte waarin deze bebouwing gelegen is zal in grote mate de ontwikkelingsmogelijkheden bepalen.

Om de bebouwing in de open ruimte te beperken kan de gemeente een aantal gebiedsgerichte maatregelen nemen. Dit kan onder meer zijn:

- maatregelen voor het verbeteren van de landschappelijke integratie van de bebouwing in de open ruimte
- maatregelen voor het aanleggen van nutsvoorzieningen (vb. kleinschalige waterzuivering...)
- maatregelen om verdichting in de open ruimte tegen te gaan.

4.3. Gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur

De gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur bestaat uit volgende elementen:

- grote compacte kernen (woonkernen): Zandhoven, Pulderbos en Pulle;
- kleine compacte kernen (overige nederzettingen): Massenhoven en Viersel;
- bebouwing in de open ruimte met:
 - geïsoleerde, groene woonwijken: Boenders, Hooidonk en Reeberg;
 - gehuchten: Vierseldijk en Lammerenberg;
 - woonlinten;
 - verspreide woningen;
 - verblijfsrecreatiegebied met tijdelijke woonfunctie.

Kaart 41: Gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur

Grote compacte kernen

In de grote compacte kernen wordt de taakstelling inzake wonen en lokale voorzieningen (handel, recreatie...) opgevangen. Doordat de verschillende dorpskernen sterk begrensd worden vanuit de open ruimtestructuren (vnl. natuurlijke structuren met habitatrictlijngebieden en VEN) zal de gemeente de taakstelling inzake wonen spreiden over de verschillende kernen in de gemeente. Hierdoor kan de gemeente vermijden dat waardevolle gebieden worden aangesneden.

In de kernen van Zandhoven en Massenhoven worden deze mogelijkheden uitgebreid voor het opvangen van gemeentelijke en bovengemeentelijke (regionale) elementen.

Hieronder worden de specifieke beleidsopties voor de verschillende dorpskernen weergegeven:

Ontwikkelingsvisie voor de woonkern Zandhoven

Ondanks dat in de gemeente met een hoofddorp type III enkel woonkernen worden geselecteerd, wenst de gemeente de kern van Zandhoven te ontwikkelen op een hoger niveau dan de woonkernen Pulderbos en Pulle. Zandhoven wordt in eerste instantie ontwikkeld met functies inzake wonen, handel en diensten op kernniveau en gemeentelijk niveau. Daarnaast heeft Zandhoven ook een belangrijke rol in de ruimere regio op het gebied van voorzieningen (handel, diensten – o.a. vredegericht, kadaster...). Volgende beleidslijnen worden gehanteerd:

- het stimuleren van de effectieve ontwikkeling van beschikbare bouwpercelen in de kern, teneinde het aanbod aan bouw mogelijkheden in de kern te verhogen en een concurrentieel aanbod te creëren om bebouwing in de open ruimte te vermijden;



- het realiseren van een geschikt aanbod aan betaalbare huisvesting in de kern, door het ontwikkelen van niet-gerealiseerde woongebieden, om tegemoet te komen aan de huidige en toekomstige behoefte in de gemeente en dit hoofdzakelijk in functie van het doelgroepenbeleid. Omdat er in de dorpskern van Zandhoven nog slechts enkele opvullingen kunnen doorgevoerd worden (en dit veelal nadat er aan een aantal andere voorwaarden is voldaan – vb. herlokalisatie socio-culturele zaal), kan een deel van de taakstelling worden doorgeschoven naar de overige kernen.
- het voeren van een verdichtingsbeleid om tegemoet te komen aan de vraag naar kleinere (betaalbare) woningen, door onder meer:
 - gebieden af te bakenen waar meergezinswoningen gewenst zijn;
 - gebieden af te bakenen waar vervangingsbouw gewenst is (van open naar halfopen en gesloten bebouwing, mogelijkheden voor meergezinswoningen).
- het voeren van een kwaliteitsbeleid voor het centrumgebied van Zandhoven onder meer door:
 - verblijfskwaliteit in de woonomgeving verhogen door herinrichting van het openbaar domein;
 - versterken van het voorzieningenapparaat in het centrum van Zandhoven door voldoende ruime bebouwingmogelijkheden te voorzien;
 - vermijden van langdurige leegstand;
 - beschermen van het waardevol patrimonium;
 - versterken van de relatie met de omliggende groengebieden.

Ontwikkelingsvisie voor de woonkernen Pulderbos en Pulle

Een woonkern is een dorpskern met een beperkte uitrustingsgraad. Het niveau van de uitrusting is afgestemd op het niveau van de dorpskern.

Pulderbos en Pulle worden verder ontwikkeld voor het opvangen van de lokale behoeften inzake wonen, handel en diensten. Volgende specifieke beleidslijnen worden vooropgesteld voor de kernen:

- het ontwikkelen van niet-gerealiseerde woongebieden, om het aanbod aan bouwmogelijkheden in de kernen te verhogen en een concurrentieel aanbod te creëren om bebouwing in de open ruimte te vermijden;
- het realiseren van een geschikt aanbod aan betaalbare huisvesting in de kern, door het ontwikkelen van niet-gerealiseerde woongebieden, om tegemoet te komen aan de huidige en toekomstige behoefte in de gemeente en dit hoofdzakelijk in functie van het doelgroepenbeleid. Omdat de doelgroepbehoefte niet allemaal in het hoofddorp kunnen worden opgevangen kunnen bijkomende mogelijkheden voor het opvangen van deze taakstelling worden onderzocht in de kernen van Pulderbos en Pulle. Dit zal nader worden bekeken in de visie van de deelruimte.
- het voeren van een verdichtingsbeleid om tegemoet te komen aan de vraag naar kleinere (betaalbare) woningen, door onder meer:
 - gebieden af te bakenen waar meergezinswoningen gewenst zijn;
 - gebieden af te bakenen waar vervangingsbouw gewenst is (van open naar halfopen en gesloten bebouwing, mogelijkheden voor meergezinswoningen).
- het voeren van een kwaliteitsbeleid om Pulderbos en Pulle als woonomgeving te verhogen en te verbeteren door onder meer:
 - verblijfskwaliteit in de woonomgeving te verhogen door herinrichting van het openbaar domein;
 - voldoende bouwmogelijkheden te voorzien voor de integratie van voorzieningen in het centrum;
 - vermijden van langdurige leegstand;
 - beschermen van waardevol patrimonium.



Kleine compacte kernen

In Massenhoven en Viersel kunnen lokale behoefte inzake wonen, handel en diensten binnen het huidige woongebied opgevangen worden. Daarnaast wordt in deze kernen voornamelijk een kwaliteitsbeleid gevoerd. Het woonuitbreidingsgebied in Viersel wordt in principe behouden voor het opvangen van de lokale woonbehoeften op lange termijn.

- het voeren van een kwaliteitsbeleid voor het centrumgebied van Massenhoven onder meer door:
 - verblijfskwaliteit van de woonomgeving verhogen door herinrichten dorpscentrum;
 - versterken van de ruimtelijke relatie kanaal – dorpscentrum;
 - voeren van een verdichtingsbeleid door gebieden af te bakenen waar de ontwikkeling van meergezinswoningen mogelijk is.
 - het voeren van een kwaliteitsbeleid voor het centrumgebied van Viersel onder meer door:
 - vermijden van langdurige leegstand;
 - verblijfskwaliteit van de woonomgeving verhogen door herinrichten dorpscentrum;
 - versterken van de ruimtelijke relatie kanaal – dorpscentrum;
 - voeren van een verdichtingsbeleid door gebieden af te bakenen waar de ontwikkeling van meergezinswoningen mogelijk is;
- ~~— het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied, op basis van een principieel akkoord dat voortkomt vanuit de private sector, wordt toegelaten op voorwaarden dat het voorgestelde project een voldoende sociaal karakter heeft (in eerste instantie gericht is op de woonbehoefte van de eigen bevolking).~~

Bebouwing in de open ruimte

Een belangrijk deel van de woningen in de gemeente bevindt zich buiten de kernen onder de vorm van geïsoleerde groene woonwijken, gehuchten, woonlinten en verspreide bebouwing in de open ruimte. Voor elk van deze gebieden wordt een beleid uitgewerkt waarin de huidige woonfunctie wordt aanvaard, maar waar nieuwe ontwikkelingen (gelegen buiten de juridische voorraad) niet verder worden gestimuleerd. Voor niet ontwikkelde gebieden kunnen specifieke maatregelen worden uitgewerkt om een lage dichtheid te behouden en om de integratie in de open ruimte te versterken.

Geïsoleerde, groene woonwijken

Een geïsoleerde, groene woonwijk bestaat uit een groep woningen in een overwegend open bebouwingsstructuur waar, in principe geen voorzieningen aanwezig zijn en waar geen binding bestaat met een dorpskern of andere woonwijk. In uitzondering kunnen in deze woonwijken voorzieningen voorkomen van lokaal of bovenlokaal belang.

Tot deze beleidscategorie behoren Boenders, Hooidonck en Reeberg. Voor deze drie zones worden volgende beleidslijnen vooropgesteld:

- bijkomende woonontwikkelingen (binnen de juridische voorraad) zijn mogelijk, maar worden niet gestimuleerd, omdat deze bij voorkeur worden ondergebracht in de kernen. Het creëren van een nieuw aanbod is niet mogelijk (vb. nieuwe verkaveling in open ruimte tussen twee woonconcentraties).
- om de woonkwaliteit in de groene woonwijken te behouden (rust) wordt het groene en landelijk karakter behouden en versterkt door:
 - bij nieuwe verkavelingen ruime percelen op te leggen om een verdere verdichting tegen te gaan;
 - maatregelen op te leggen om het groene karakter van deze omgeving te bewaren (geen omvorming naar meergezinswoningen, behoud van de open bebouwingsstructuur, beperkte bebouwbare oppervlakte, behoud streekeigen groen...);
 - maatregelen op te leggen om de bouwkavels landschappelijk te integreren (vb. beperken verhardingen en aangelegde tuin, minimum aan te planten streekeigen groen...);



- waar nodig voorwaarden opleggen inzake de aanleg van nutsvoorzieningen (vb. gegroepeerde of eigen waterzuivering...).
- andere reeds bestaande functies (voorzieningen, handel, bedrijvigheid, diensten...) kunnen onder hun huidige vorm blijven bestaan. Hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geval per geval bepaald, rekening houdend met de verweefbaarheid ten aanzien van de woonfunctie en hun relatie tot de omliggende open ruimte (landbouw, natuur en landschap). Indien deze functies als hinderlijk voor de omgeving worden beschouwd dan dienen ze geherlokaliseerd of afgebouwd te worden.

Gehuchten

Een gehucht bestaat uit een groep woningen, die reeds zichtbaar aanwezig waren op historische kaarten en in de loop der tijd verder uitgegroeid zijn. Ze hebben een overwegend gesloten bebouwingsstructuur waar, veelal geen voorzieningen aanwezig zijn en waar geen binding bestaat met een dorpskern of woonwijk.

Tot deze beleidscategorie behoren Vierseldijk en Lammerenberg. Volgende beleidslijnen worden vooropgesteld:

- bebouwing wordt er enkel ondersteund binnen de juridische voorraad. Een afbakening van het gehucht kan eventueel een onderscheid maken tussen een kerngebied, waar beperkte verdichting mogelijk is (vb. onder de vorm van gesloten bebouwing) en woonlinten die aan het gehucht grenzen (en voornamelijk een open bebouwingsstructuur hebben). Zonevreemde woningen die onmiddellijk aansluiten op het gehucht kunnen hierin worden opgenomen.
- bestaande bedrijven, handel en horecazaken kunnen onder hun huidige vorm in het gehucht behouden blijven en kunnen uitbreiden indien dit geen hinder meebrengt voor de woonfunctie binnen het gehucht. Nieuwe bedrijven, handel en horecazaken zijn niet gewenst in deze gehuchten. Naast de bestaande bedrijven, handel en horecazaken primeert de woonfunctie in deze gehuchten. Gebiedsgericht zal onderzocht worden welke functies aanwezig zijn in deze gehuchten, welke behoeften er zijn en hoe de gewenste ontwikkeling in de toekomst dient gestuurd te worden.

Woonlinten

Een woonlint bestaat uit een groep woningen die aan één of aan beide zijden van een straat met een typisch lineaire structuur en die meestal als uitloper van een dorpskern voorkomen of geïsoleerd in het landschap liggen. De bebouwingsstructuur bestaat voornamelijk uit open bebouwing en er komen in principe geen voorzieningen voor.

Tot deze categorie behoren:

- Dennenlaan – Heuvelstraat;
- Draaiboom – Blauwhoef;
- Goormansstraat;
- Molenheide;
- Roosten;
- Venstraat;
- Liersebaan;
- Herentalsebaan;
- Veerstraat.

De linten hebben naast een landelijke functie (landbouw of landbouwondersteunende functies) voornamelijk een residentiële functie. Er wordt een complementair beleid gevoerd ten aanzien van het concentratiegebied in de kernen. Dit houdt in dat:

- bijkomende woonontwikkelingen mogelijk zijn (binnen de huidige juridische voorraad), maar niet worden gestimuleerd, omdat deze bij voorkeur worden ondergebracht in de kernen.



- om de woonkwaliteit in de linten te behouden (rust en landelijk) wordt het landelijk karakter (open en groen) behouden en versterkt door:
 - bij nieuwe verkavelingen brede percelen op te leggen om een verdere verdichting tegen te gaan;
 - maatregelen op te leggen zodat een opsplitsing van woningen niet mogelijk is (geen omvorming naar meergezinswoningen, behoud van de open bebouwingsstructuur...);
 - maatregelen op te leggen om de woonlinten landschappelijk te integreren (vb. aanplanten van een streekeigen buffer in de laatste 5 meter van de tuinstrook);
 - waar nodig voorwaarden opleggen inzake de aanleg van nutsvoorzieningen (vb. gegroepeerde of eigen waterzuivering...).
- andere reeds bestaande functies in woonlinten (handel, bedrijvigheid, diensten...) kunnen onder hun huidige vorm blijven bestaan. Hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geval per geval bepaald, rekening houdend met de verweefbaarheid ten aanzien van de woon- en landbouwfunctie en hun relatie tot de omliggende open ruimte. Hinderende functies worden ofwel afgebouwd ofwel geherlokaliseerd.

Verspreide (zonevreemde) woningen

Zandhoven zal zich (ook in de toekomst) ontwikkelen als een woongemeente met bijzondere aandacht voor de bestaande natuurwaarden ter ondersteuning van de woonkwaliteit en het recreatief medegebruik en het garanderen van voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouwers. Dit beleid zal zich ook vertalen in de ontwikkelingsvisie voor de zonevreemde woningen.

De gemeente stelt zich grotendeels tevreden met de decretale bepalingen inzake zonevreemde woningen, inclusief het besluit van de Vlaamse Regering inzake functiewijzigingen buiten de geëigende bestemmingszone.

De gemeente Zandhoven aanvaardt het residentieel wonen in de open ruimte. Dit wil evenwel niet zeggen dat de gemeente een aanmoedigend beleid zal voeren. De gemeente ondersteunt de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen waarin wordt gesteld dat nieuwe woonontwikkelingen dienen aan te sluiten op de dorpskernen en dat de bebouwing in de open ruimte dient afgeremd te worden.

Zandhoven vertrekt van het algemeen principe dat elk vergund of vergund geacht gebouw (met uitzondering van loodsen en stallen) buiten de geëigende zone voor wonen zoals voorzien op het gewestplan en niet gelegen binnen een ruimtelijk kwetsbaar gebied⁴³, in aanmerking komt om een eengezinswoning in te richten (dit eveneens om toekomstige leegstand in de open ruimte te vermijden). Het ganse gebouwencomplex⁴⁴ komt hiervoor in aanmerking. Een opsplitsing van percelen, gebouwen of gebouwencomplexen voor het creëren van bijkomende bouw- of woonmogelijkheden wordt niet toegelaten (vb. omvormen van een voormalig landbouwbedrijf tot meerdere woningen). Bestaande woningen kunnen uitgebreid worden volgens de decretale mogelijkheden.

Kiezen voor wonen in de open ruimte mag geen aanleiding geven tot een ondermijning van de centrumfuncties. Dit houdt in dat de nadruk wordt gelegd op residentieel wonen en dat enkel complementaire functies worden toegelaten die de centrumfuncties niet ondermijnen en het recreatief karakter van de gemeente ondersteunen (en dus wenselijk zijn in het kader van de gewenste ruimtelijk toeristisch-recreatieve structuur). Vermits reeds grote delen van het grondgebied van Zandhoven ingedeeld zijn bij de kwetsbare gebieden (of zullen worden) wenst de gemeente geen verdere (gebiedsgerichte) differentiatie door te voeren. De activiteiten die men wenst toe te laten zijn van

⁴³ Onder de **ruimtelijk kwetsbare gebieden** worden de gebieden verstaan zoals vastgelegd in art. 145 bis van het DORO: groengebieden, natuurgebieden (met wetenschappelijke waarde), natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde of belang of met bijzondere waarde, grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling en vergelijkbare gebieden op plannen van aanleg.

⁴⁴ Een **gebouwencomplex** bestaat uit fysiek met elkaar verbonden gebouwen, die samen een functioneel geheel vormen.



lokaal belang en laag dynamisch waardoor ze de draagkracht van hun omgeving niet zullen overschrijden. Het betreft:

- *kantoor- of dienstenfuncties* met een maximale vloeroppervlakte van 100 m² en voor zover de complementaire functie ondergeschikt blijft aan de woonfunctie;
- *kamers met ontbijt*, voor zover het maximaal 4 kamers en/of accommodaties betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café; de aanvraag dient voor voorafgaand advies voorgelegd worden aan Toerisme Vlaanderen.

De ontwikkelingsvisie van de zonevreemde woningen zal worden opgenomen in een bestemmingsvoorschrift voor de ruimere omgeving (vb. wonen als onderdeel van het agrarisch gebied).

Aan gebouwen met een cultuurhistorische of architecturale waarde kunnen, ongeacht hun ligging binnen de ruimere structuren, meer ontwikkelingsmogelijkheden worden toegekend (vnl. functiewijzigingen), voor zover deze lokaal blijven en de draagkracht van de omgeving niet overschrijden (vb. fietscafé, kamer met ontbijt, culturele ambachten zoals pottenbakkerij, glazenblazer...). Dit vooral met het oog om deze gebouwen binnen het landschap te behouden ter ondersteuning van het recreatief medegebruik. De functiewijzigingen dienen te worden teruggekoppeld met de gewenste ruimtelijke structuur (gebiedsgerichte afweging). Verbouwen van deze gebouwen is mogelijk mits behoud van de cultuurhistorische waarden en mits voorafgaandelijk advies van GECORO en monumenten en landschappen. De gemeente zal een lijst samenstellen met de gebouwen die voor de gemeente een cultuurhistorische en architecturale waarde hebben. De gemeente kan dan specifieke voorwaarden voor deze gebouwen vastleggen in een gemeentelijke verordening.

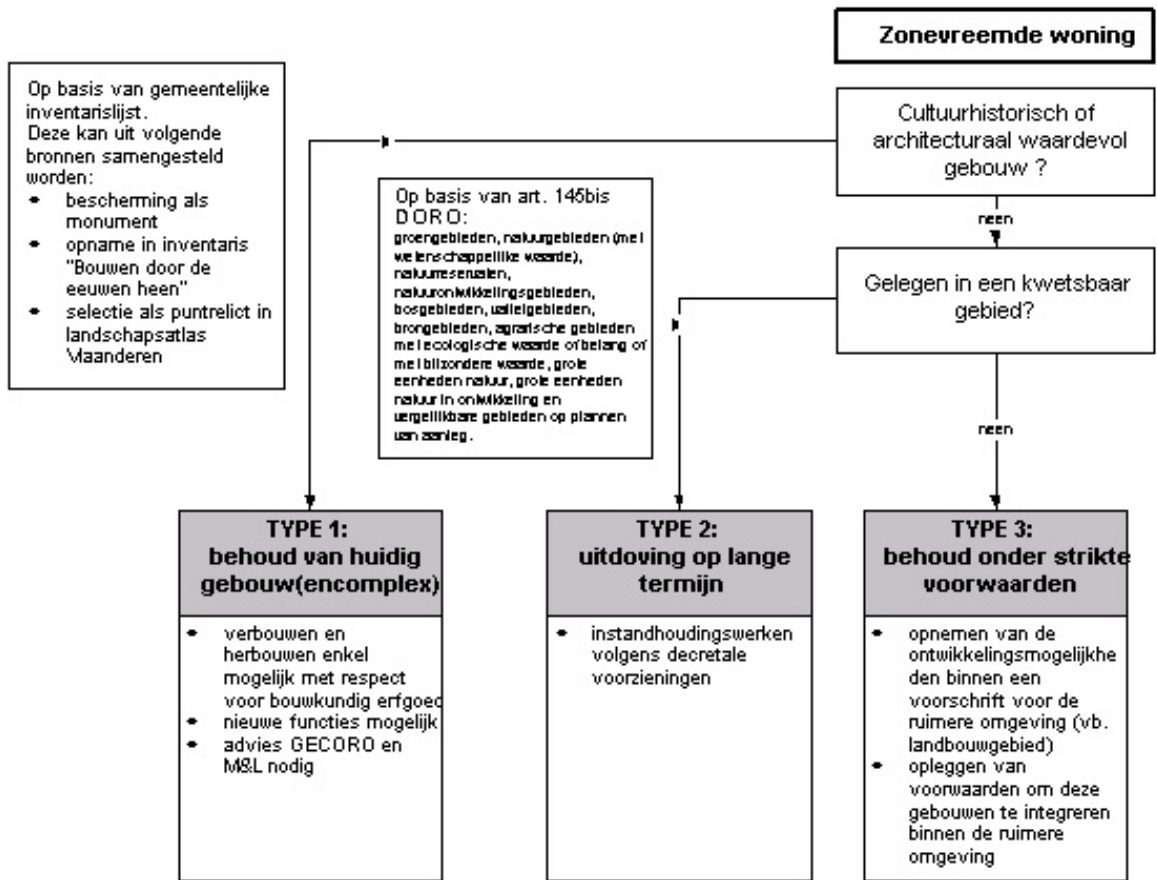
Bij het opmaken van het RUP voor de zonevreemde woningen kan volgend afwegingsschema in acht worden genomen.

Indien voor woningen, gelegen in kwetsbaar gebied, kan aangetoond worden dat er geen aanzienlijke invloed is ten aanzien van het kwetsbare gebied (vb. schade aan natuurontwikkeling) of vanuit het kwetsbare gebied (vb. geen reëel overstromingsrisico), dan kan voor deze woningen een uitzondering gemaakt worden en kunnen zij opgenomen worden als zonevreemde woningen type 3 (behoud onder strikte voorwaarden). In een sectoraal RUP zal deze motivatie op perceelsniveau uitgewerkt worden.

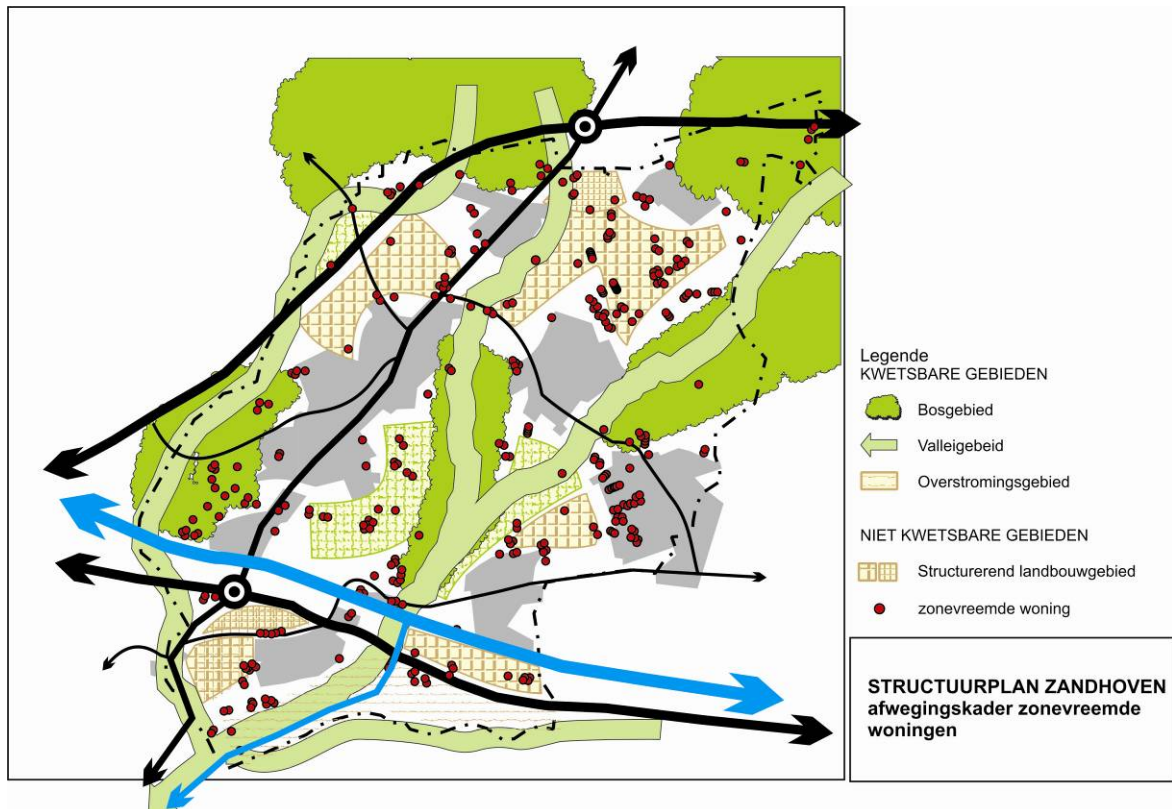
~~Een voorbeeld hiervan is de locatie Vaarheuvel. Deze woningen zijn gelegen in het ruimere overstromingsgebied van de Kleine Nete. Doordat deze woningen hoger gelegen zijn en er door het Sigmaphan maatregelen inzake de inrichting van de overstromingsgebieden zullen uitgevoerd worden zal het overstromingsrisico voor deze woningen tot nul kunnen herleid worden. Hierdoor kunnen deze woningen onder hun huidige vorm behouden blijven.~~



Figuur 24: Overzicht afwegingsschema voor verspreide (zonevreemde) woningen



Figuur 25: afwegingskader zonevreemde woningen





Verblijfsrecreatiegebied met tijdelijke woonfunctie

In de gemeente zijn er een aantal zones voor verblijfsrecreatie gelegen waarin ook permanent gewoond wordt. De gemeente Zandhoven suggereert aan de provincie om de problematiek van het permanent wonen in de zone voor verblijfsrecreatie het Goor tijdelijk toe laten onder de vorm van een tijdelijk woonrecht voor de huidige ingeschreven bewoners en/of huidige eigenaars⁴⁵. Het betreft een zone waar de gemeente in het verleden reeds verschillende investeringen heeft gemaakt: wegeniswerken werden uitgevoerd en alle nodige nutsleidingen werden aangelegd (water, elektriciteit, openbare verlichting...). De zone heeft, toeristisch-recreatief gezien, weinig potenties doordat ze afgelegen voorkomt van alle recreatieve routes en aandachtsgebieden (belangrijke wandelgebieden...). Het permanent woonrecht komt te vervallen bij overlijden van de huidige ingeschreven bewoners of bij vervreemding van het eigendom. Nieuwe constructies kunnen enkel voor verblijfsrecreatief gebruik worden opgetrokken. Ten aanzien van nieuw afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen en nadat het tijdelijk woonrecht is vervallen zal er verbaliserend worden opgetreden. Indien de provincie niet bevoegd is of geen uitvoeringsplan opmaakt voor deze zone dan zal de gemeente zelf een initiatief nemen om voor deze zone een plan op te maken.

⁴⁵ Zolang dat de gemeente verplicht is om de inwoners in te schrijven op het adres waar zij verblijven en zolang dat er niet wordt opgetreden ten aanzien van het oneigenlijk gebruik van de bestemmingszone (in principe zou er binnen de drie jaar van het opstellen van de PV een gerechtelijke uitspraak moeten volgen), blijft de onzekerheid bestaan dat personen die een weekendverblijf kopen zich er permanent zullen vestigen.



4.4. Woningbouwprogrammatie

De woningbouwprogrammatie geeft eerst een overzicht van de te ontwikkelen gebieden en geeft daarna aan op welke manier het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden kan gecompenseerd worden (te reserveren en herbestemmen gebieden).

Kaart 42: Projectmatige invulling van de woongebieden

4.4.1. Te ontwikkelen gebieden

Bij het ontwikkelen van de woningbouwgebieden wordt er rekening gehouden met twee perioden. De eerste periode beslaat de planfase 2003-2007 (fase 1 of de planhorizon van het RSV) De tweede periode beslaat de planfase 2008-2012 (of fase 2). Per projectzone wordt aangegeven waarom het aangewezen is om deze zone te ontwikkelen, hoeveel ha er ontwikkeld wordt, wat de gewenste dichtheid is, wat het gewenst te realiseren aantal woningen is en welke aard van bebouwing er in deze gebieden gerealiseerd zal worden. De projectzones worden per dorpskern beschreven.

De watertoets werd uitgevoerd en staat vermeld bij de woonprognose.

Dorpskern Zandhoven

Volgende projecten komen in aanmerking voor het opvangen van de woonbehoeften:

1. Woongebied Oelegembaan

Oppervlakte	Bestemming	Dichtheid	Aantal woningen	Aard van de bebouwing
Fase 1: 2,8 ha	BPA Bogaerevelden Verkaveling in opmaak	16	46	(sociale) kavels

Het binnengebied wordt via de Oelegembaan verbonden met het centrum van Zandhoven. Het betreft een invulling van een onbebouwde zone tussen het centrum van Zandhoven en de recent ontwikkelde woonwijk Bogaerevelden. Door de realisatie van dit woonproject wordt deze wijk volledig afgewerkt. Dit project kan slechts gedeeltelijk worden uitgevoerd. De tweede fase kan pas worden gerealiseerd na een herlokalisatie van de socio-culturele zaal. Het project bestaat uit een realisatie van 46 kavels die door de gemeente op de markt zullen gebracht worden. Het sociaal karakter van het project wordt gerealiseerd door kleinschalig, betaalbare kavels op de markt te brengen.

2. Woongebied De Stevens 2A

Het betreft de uitvoering van het recent herziene BPA om:

- de ontwikkeling van meergezinswoningen te sturen;
- het inbreidingsgebied ten westen van Beggard te ontwikkelen: deels voor sociale huisvesting, deels voor privaat initiatief. De gemeente beschouwt het binnengebied als een strategisch project binnen de kern van Zandhoven.
- op middellang of lange termijn de ontwikkeling van de terreinen van gemeentelijke basisschool en muziekschool naar een gemengd project van sociale en private woningbouw uit te voeren. Dit project kan pas doorgaan nadat de school geherlokaliseerd werd naar Schriekweg. Dit project zal op termijn ruimte bieden voor de ontwikkeling van ca. 35 woningen.

3. Woongebied De Stevens 1

Oppervlakte	Bestemming	Dichtheid	Aantal woningen	Aard van de bebouwing
Fase 1: 1,2 ha	BPA De Stevens 1 Verkaveling De Kant	16	19	privé



Het betreft een verdere ontwikkeling van de woonwijk de Stevens, ten noordwesten van het centrum van Zandhoven, zoals voorzien in het BPA De Stevens 1. Het betreft hier een invulling met private kavels. De verkaveling is goedgekeurd en momenteel in uitvoering.

4. *De Hoven*

Het betreft de omvorming van een KMO-zone naar woongebied. Het betreft het vrijkomen van een bestaande KMO zone, gelegen ten midden van de dorpskern van Zandhoven. Omdat deze zone in het verleden werd omgevormd naar KMO om een bestaande bedrijf de noidge ontwikkelingsmogelijkheden te geven en om te vermijden dat er hinder naar de woonomgeving kan ontstaan door nieuwe bedrijven die zich hier zouden kunnen komen vestigen, wordt er geopteert om de zone door een herziening van het bestaande BPA om te vormen naar woonzone.

Dorpskern Pulderbos

Volgende projecten komen in aanmerking voor het opvangen van de woonbehoeften:

5. *Woongebied Valkenaard*

Oppervlakte	Bestemming	Dichtheid	Aantal woningen	Aard van de bebouwing
5,5 ha	woongebied vlg. gewestplan Verkaveling in uitvoering en in opmaak	15	81 (binnengebied) 90 (81 + 9 uitgeruste weg)	privé-verkaveling

Het betreft de verdere uitbreiding van de woonwijk Valkenaard ten noordoosten van de kern van Pulderbos. Daarnaast zorgt het project voor een verbinding van de woonwijk Valkenaard en de aangrenzende straat Rozenlaan, waar de vrije basisschool is gelegen. Het betreft een invulling met 81 private kavels (of 90 indien de 9 kavels langs uitgeruste weg worden meegerekend) in drie fasen. De eerste fase van het project is momenteel afgewerkt. De tweede fase is in uitvoering. De aanvraag voor de derde fase is lopende en zal aansluitend op de tweede fase gerealiseerd worden.

Dorpskern Pulle

Volgende projecten komen in aanmerking voor het opvangen van de woonbehoeften:

6. *Woongebied Wipstraat en woonuitbreidingsgebied Fonteinstraat*

Oppervlakte	Bestemming	Dichtheid	Aantal woningen	Aard van de bebouwing
fase 1: 1,7 ha	Woonuitbreidingsgebied	15	25	sociale woningen
fase 2: 1,0 ha 0,6 ha	Woonuitbreidingsgebied Woongebied	15	25	sociale woningen
Totaal: 3,3 ha	Woon(uitbreidings)gebied	15	50	sociale woningen

De gemeente wenst een inhaalbeweging te doen inzake het aanbod aan sociale woningen (zowel koop- als huurwoningen). Naast de kleinschalige projecten die zullen gerealiseerd worden in de kern van Massenhoven (op korte termijn) en de kern van Zandhoven (middellange of lange termijn) wenst de gemeente ook te voorzien in een aanbod aan sociale woningen in de kern van Pulle. Omdat ze dit project niet op korte of middellange termijn binnen het woongebied kan realiseren zal de gemeente hiervoor een stuk van het woonuitbreidingsgebied Fonteinstraat aansnijden. Omdat er in de gemeente in theorie voldoende aanbod is langs uitgeruste weg en in aansnijdbaar woongebied, zal de gemeente hiervoor een woongebied dienen te reserveren voor de lange termijn. Het woongebied Kerkeveld, zoals voorzien in het BPA Kerkeveld, komt hiervoor in aanmerking. Sinds de goedkeuring van het BPA (in 1975) werden er door de eigenaars geen initiatieven genomen om het gebied te ontwikkelen. Bovendien is een groot deel van het gebied ingenomen door private tuinen. De gemeente gaat er daarom vanuit dat het gebied niet prioritair in aanmerking komt om de woonbehoefte in de gemeente op te vangen. Ruimtelijk liggen alle wooninbreidings- en uitbreidingsgebieden vrij goed: dichtbij het centrum en de (recreatieve) voorzieningen, dichtbij openbaar vervoer, geen aansnijden van structureel areaal (landbouw,



natuur)... Om praktische overwegingen zal een ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied makkelijker verlopen (minder onteigeningen, makkelijkere ontwikkeling) dan een ontwikkeling van het BPA of het wooninbreidingsgebied Maalderstraat, dat op termijn misschien nodig is voor de uitbreiding van het kerkhof.

Het project omvat de realisatie van een 50-tal sociale woningen in twee fasen. Omdat het gebied centraal gelegen is in de dorpskern van Pulle en rechtstreeks aansluit op het centrumgebied (Boudewijnlaan – Dorpsstraat) dient de zone ruimer bekeken te worden zodat ook de randen van het gebied worden meegenomen. In het RUP kan onderzocht worden of er een langzaam verkeersverbinding kan gerealiseerd worden via de bestaande groen- en recreatiezone (tennis, scouts...). Hierdoor komt het gebied specifiek in aanmerking voor het opvangen van het doelgroepenbeleid. Omdat de zone dient ontsloten te worden via Fonteinstraat dient de eerste fase – binnen de eerste planperiode gerealiseerd worden in het woonuitbreidingsgebied. Het tweede deel (deels woonuitbreidingsgebied, deels woongebied) zal pas in een tweede fase – tweede planperiode gerealiseerd te worden. De aansnijding van de 2^{de} fase kan enkel indien dit kan worden gemotiveerd vanuit een actualisatie van de woonbehoeftestudie.

7. *Woongebied Maalderstraat 1*

De gemeente zal onderzoeken in welke mate het inbreidingsgebied van de Maalderstraat in aanmerking komt om een woonontwikkeling op te vangen en in welke mate dit woongebied kan gerealiseerd worden (sociaal, privaat, gemengd). Op korte termijn is het vooral van belang om de toegankelijkheid van het binnengebied op lange termijn te garanderen. Mogelijks kunnen delen van dit binnengebied ook gereserveerd worden om toekomstige uitbreidingen van het kerkhof (uitbreiding aantal plaatsen, aanpassen strooiweide, uitbreiding columbarium, realisatie urnevelden...). De gemeente beschouwt het binnengebied als een strategisch project binnen de kern van Pulle.

8. *Woongebied Maalderstraat 2*

Oppervlakte	Bestemming	Dichtheid	Aantal woningen	Aard van de bebouwing
1 ha	BPA nr. 13 Molenstraat Verkaveling in opmaak.	15	15	privé-kavels

Het betreft de invulling met ongeveer 15 private kavels volgens de voorschriften van het BPA nr. 13 Molenstraat. Voor het gebied is er een verkaveling in opmaak.

Dorpskern Massenhoven

9. *Zone voor gemeenschapsvoorziening Dorp West*

Oppervlakte	Bestemming	Dichtheid	Aantal woningen	Aard van de bebouwing
0,25 ha	BPA Dorp West – zone voor gemeenschapsvoorziening wordt omgevormd tot zone voor volkswoningbouw	80	20	seniorenhuisvesting - kangoeroewoningen - serviceflats

Bij de herziening van het BPA Dorp West te Massenhoven wordt een deel van de zone voor gemeenschapsvoorziening omgevormd naar een zone voor volkswoningbouw. De zone richt zich specifiek op de realisatie van seniorenwoningen. De gemeente beschouwt het binnengebied als een strategisch project binnen de kern van Massenhoven.

Dorpskern Viersel

10. *Woongebied Vierselseveld*

De gemeente wenst de mogelijkheden voor de ontwikkeling van het woongebied Vierselseveld verder te onderzoeken. Op korte termijn is het vooral van belang om de toegankelijkheid van het binnengebied op lange termijn te garanderen. Mogelijks kunnen delen van dit binnengebied ook gereserveerd worden om toekomstige uitbreidingen van het kerkhof (uitbreiding aantal plaatsen, aanpassen strooiweide, uitbreiding columbarium, realisatie urnevelden...) of de school (uitbreiding

gebouwen, speelterreinen...) mogelijk te maken. De gemeente beschouwt het binnengebied als een strategisch project binnen de kern van Viersel.

11. Woonuitbreidingsgebied Vierselseveld

Het woonuitbreidingsgebied ten westen van de dorpskern van Viersel wordt, omwille van de kernselectie op provinciaal niveau, als reserve behouden voor het opvangen van een taakstelling inzake wonen na 2012. Een ontwikkeling ~~op vraag van de eigenaars~~ kan overwogen worden mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- een minimale dichtheid van 15 woningen wordt vooropgesteld;
- er dient een gemengd project ingediend te worden waarbij verschillende woningtypologieën worden aangeboden (ééngezinswoningen in een vrijstaande of gekoppelde bebouwingstypologie);
- de nadruk dient gelegd te worden op kleinschalige, betaalbare woonkavels. De voorkeur wordt gegeven aan kleinschalige kavels omdat deze veelal betaalbaar blijven voor de eigen bevolking en in mindere mate gericht zijn op inwijkelingen.
- het dient een ontwikkeling te zijn in het kader van het gemeentelijk sociaal woonbeleid;
- het dient een ontwikkeling te zijn door of in samenwerking met een sociale huisvestingsmaatschappij;
- de ontwikkeling dient voor minstens dezelfde oppervlakte gecompenseerd te worden in een ander RUP en dit volgens de principes van de provinciale omzendbrief voor de opmaak van de woningprogramma als onderdeel van het GRS Zandhoven.

De ontwikkeling is in principe in strijd met de provinciale kernselectie. De gemeente wenst echter een inhaalbeweging voor sociale woningen door te voeren en haar doelgroepenbeleid voldoende te spreiden over de kernen en daarom wordt ook in Viersel een ontwikkeling voorgesteld. Een ontwikkeling van deze zone wordt verkozen boven de inbreidingsgebieden, gezien de realisatie op deze manier vlugger en meer haalbaar is dan bij een binnengebied. Bovendien kan de ontwikkeling van Vierselseveld aanzien worden als kernafwerkend.

Ontwikkeling van restgebieden

In bepaalde gevallen kan er geopteerd worden om een RUP op te maken om restgebieden mee op te nemen in de bebouwde omgeving. De percelen dienen aan te sluiten bij de bebouwde omgeving en moeten langs het uitgeruste weg zijn gelegen. Tevens moet duidelijk aangegeven worden dat het om afwerkingen van de kern gaat. De motivatie voor het opnemen van deze gebieden zal op perceelniveau worden uitgewerkt in RUP. Omdat er nog voldoende aanbod is aan bebouwbare gronden in de gemeente zal gelijktijdig een compenserend RUP moeten opgemaakt worden. De oppervlakte van dit RUP moet minimaal gelijk zijn aan de oppervlakte van het restgebied dat wordt omgevormd tot woongebied.

~~Voorbeelden hiervan zijn; de voorgestelde ontwikkelingsperspectieven zijn als voorwaardelijk te beschouwen en dienen in een RUP fase verder op perceelniveau verfijnt te worden:~~

- ~~Tulpenlaan: het betreft een diep perceel, gelegen langs een uitgeruste weg, toegangsweg tot de verkaveling Tulpenlaan, dat in gebruik is als tuin. Vermits het perceel volledig aansluit bij de bebouwde omgeving van Massenhoven en gelegen is langs een uitgeruste weg kan voor het gedeelte van de tuin van de woning Hogeweg 11, gelegen op 50 meter uit de as van de Hogeweg en grenzend aan de Tulpenlaan een RUP opgemaakt worden met het oog op de verdichting van het dorpscentrum.~~
- ~~Straateinde: het betreft percelen die volledig worden ingesloten door woongebied (landelijk woongebied in het zuiden en ontwikkeld woonuitbreidingsgebied in het noorden). Mits compensatie en motivatie op perceelniveau kunnen deze percelen opgenomen worden in een RUP en omgevormd naar woongebied ter verdichting van het dorpscentrum van Viersel.~~
- ~~Bakkerijstraat: het betreft percelen gelegen in een bebouwingsconcentratie en aansluitend bij landelijk woongebied. De agrarische functie van dit gebied is achterhaald vanwege de versnippering door zonevreemde woningen. Mits compensatie en motivatie op~~



perceelsniveau kunnen deze percelen opgenomen worden in een RUP en omgevormd worden naar woongebied.

- ~~Heuvelstraat: het betreft een perceel dat op basis van de afhandeling van het advies van de Streeke commissie betreffende het bezwaarschrift, vermeld op pagina 74 van het verslag van de Streeke commissie, onder nummer 141, volledig kan afgehandeld worden. In gevolge van deze uitspraak kan voor dit gebied een RUP worden opgemaakt.~~

4.4.2. Te reserveren woongebieden

Vermits bijna alle binnengebieden zijn opgenomen in een BPA of in verkavelingen. Om de ontwikkeling van het WUG Fonteinstraat mogelijk te maken, en zo voldoende sociale huisvestingsprojecten binnen de gemeente te kunnen realiseren, stelt de gemeente voor op binnengebieden (zoals vastgelegd in BPA) die reeds meer dan 20 jaar niet ontwikkeld werden, te bevriezen voor de lange planningstermijn. Om het WUG Fonteinstraat (ca. 2,7 ha) in twee fasen te kunnen realiseren zal ze de woongebieden Kerkeveld (ca. 2,4 ha) bevriezen.

Compensatie bij ontwikkeling W(U)G Fonteinstraat

Aan te snijden woonuitbreidingsgebied	Aantal ha	te reserveren woongebied	aantal ha
Fonteinstraat	2,7 ha	Kerkeveld	2,4 ha

Indien het WUG Vierselseveld op ~~privaat initiatief~~ ontwikkeld wordt dan dienen deze ontwikkelingen eveneens gecompenseerd te worden. Het te compenseren gebied dient minimaal dezelfde oppervlakte te hebben als het te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied en dient gelijktijdig opgemaakt te worden.

Om dit mogelijk te maken kan de gemeente één of meerdere moeilijk te ontsluiten en ontwikkelingen strategische binnengebieden reserveren voor de langere planningstermijn. Hiervoor komen in aanmerkingen: binnengebied Maalderstraat (ca. 0,5 ha) en/of binnengebied Vierselseveld (ca. 2,8 ha).

Er kan ook geopteerd worden om slechts een deel van het woonproject W(U)G Fonteinstraat – Wipstraat te ontwikkelen waardoor het woongebied Wipstraat (ca. 0,6 ha) gebruikt kan worden als compensatiegebied.

Compensatie bij ontwikkeling WUG Vierselveld en W(U)G Fonteinstraat - Wipstraat

Aan te snijden woonuitbreidinggebied	aantal ha	te reserveren woongebied	aantal ha
Fonteinstraat	2,7 ha	Kerkeveld	2,4 ha
Vierselveld	1,5 ha	Wipstraat	0,6 ha
		Maalderstraat	0,5 ha
		Vierselveld	2,8 ha
Totaal	4,2 ha		6,3 ha

Bij het ontwikkelen van het WUG Fonteinstraat en/of Vierselseveld door middel van een RUP, zal de procedure voor het bevriezen van de woongebieden (het compensatie-RUP) tegelijk worden opgestart. Het RUP dat de compensatie bevat zal minimaal dezelfde oppervlakte hebben als het te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied.

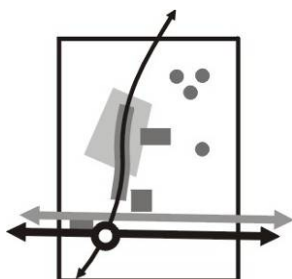
5. GEWENSTE RUIMTELIJK - ECONOMISCHE STRUCTUUR

5.1. Doelstellingen

- **Voldoende mogelijkheden geven aan de bestaande bedrijven in de gemeente.**
Ondanks dat de gemeente Zandhoven overwegend een groene en residentiële gemeente is, zijn er in de gemeente nog heel wat bedrijven aanwezig (ca. 319 in 2002 waarvan ca. 93 met meer dan 5 werknemers; vnl. horeca en handel - *118 bedrijven* en bouwnijverheid – *62 bedrijven*). Deze bedrijven komen zowel voor in bedrijventerreinen, de dorpskernen of hebben zich zonevreemd gevestigd in de open ruimte. De gemeente wenst deze bestaande dynamiek te behouden door voldoende mogelijkheden te geven aan de bedrijven. Dit houdt in dat bedrijven in de eerste plaats op hun huidige locatie moeten kunnen blijven bestaan ~~en indien dit bedrijfseconomisch gewenst is ze hun activiteiten moeten kunnen uitbreiden.~~ Indien het behoud van activiteiten op de huidige locatie niet gewenst of mogelijk is ~~of een uitbreiding niet kan worden toegestaan dan~~ dienen er voldoende alternatieven in de gemeente worden aangereikt.
- **Mogelijkheden creëren voor ~~nieuwe lokale bedrijven.~~**
De gemeente Zandhoven wenst de bestaande dynamiek van bedrijven in de gemeente te behouden. Dit houdt in dat er voldoende ruimte moet worden gecreëerd voor handelszaken en horeca in de centra van de dorpskernen.
- **Mogelijkheden creëren voor de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven.**
In de gemeente Zandhoven werden er 22 zonevreemde bedrijven geïnventariseerd. Een aantal van deze bedrijven sluiten aan bij andere bedrijven, woonomgevingen of bij de dorpskern en kunnen hierdoor op hun huidige locatie blijven bestaan en verder ontwikkeld worden. Andere bedrijven liggen eerder geïsoleerd of de draagkracht van de omgeving laat niet toe dat de bedrijven zich op die locatie verder ontwikkelen. Deze bedrijven dienen op korte, middellange of lange termijn geherlokaliseerd te worden. Om deze herlokalisatiebehoeften op te vangen wenst de gemeente voldoende ruimte te voorzien. ~~Ofwel op een bestaand lokaal bedrijventerrein ofwel door de realisatie van een nieuwe bedrijventerrein.~~
- **Een duidelijk standpunt innemen ten aanzien van de regionale bedrijvigheid langs het Albertkanaal.**
De gemeente Zandhoven vormt een onderdeel van het economisch netwerk Albertkanaal (ENA). Dit houdt in dat er mogelijk nieuwe economische ontwikkelingen kunnen gelokaliseerd worden in de gemeente. Zandhoven wenst echter geen grootschalige economische dynamiek langs het Albertkanaal op te vangen. De gemeente wenst de huidige economische activiteiten ter hoogte van Massenhoven te behouden en omwille van de aansluiting bij de bebouwde ruimte het ambachtelijk karakter van deze activiteiten te ondersteunen.

5.2. Concepten

Een gedifferentieerd lokalisatiebeleid

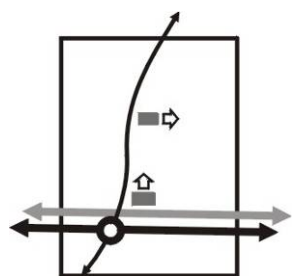


In de gemeente zijn er verschillende bedrijventerreinen aanwezig. In de toekomst kunnen deze bedrijventerreinen niet allen op dezelfde manier worden uitgebouwd. Op elk bedrijventerrein zal een bepaalde soort bedrijven gebundeld worden.

Zo zal in de nabijheid van het Albertkanaal de nadruk worden gelegd op verkeersaantrekkende bedrijvigheid (goed ontsloten, multimodaal en weinig overlast naar de kernen). Op het bedrijventerrein Winkelaar kan ruimte worden voorzien voor lokale bedrijven (ambachtelijke en KMO). Langs de N14 kunnen verkeersgeoriënteerde bedrijven die niet thuishoren in het dorpscentrum (vb. garagebedrijven) worden opgevangen.

In de dorpskernen en in de open ruimte kunnen enkel kleinschalige, niet hinderlijke bedrijven verweven voorkomen.

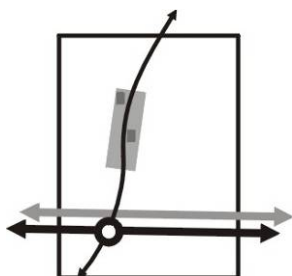
Lokale ontwikkelingen sluiten aan bij bestaande bedrijventerreinen



In de toekomst zal er in de gemeente Zandhoven nog behoefte zijn naar nieuwe bedrijventerreinen. Om deze behoefte op te vangen zullen er nieuwe bedrijventerreinen in de gemeente moeten worden ontwikkeld. ~~Dit is belangrijk om de lokale dynamiek in de gemeente op te vangen en om voldoende lokale werkgelegenheid te creëren in de toekomst.~~

Nieuwe bedrijventerreinen sluiten best aan op bestaande terreinen. Op deze manier worden bestaande infrastructuren beter benut en kan de aantasting van de open ruimte tot een minimum worden beperkt.

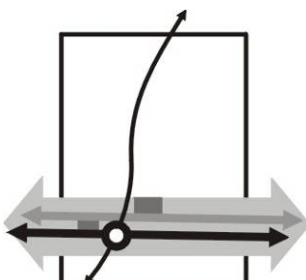
Afbakenen van handel- en horecaconcentraties langs de N14



De N14 in Zandhoven wordt op verschillende plaatsen gekenmerkt door een sterke concentratie van handel en horeca. Een verdere uitdeining van deze bedrijvigheid langs de N14 is niet gewenst.

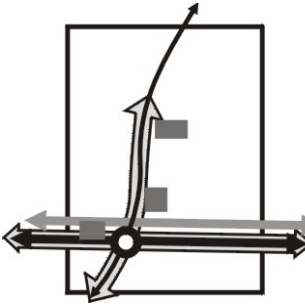
Binnen de bestaande concentratiegebieden kunnen bedrijven en handelszaken gestimuleerd worden. Buiten deze concentratiegebieden wordt er geen ondersteunend beleid gevoerd. Het behoud van de woonfunctie of de open ruimte wordt hier voorop gesteld.

Geen nieuwe regionale ontwikkelingen in het economisch netwerk Albertkanaal



De gemeente Zandhoven is geen voorstander van een grootschalige economische ontwikkeling langsheen het Albertkanaal. In Zandhoven worden de economische ontwikkelingen beperkt tot de huidige twee bedrijventerreinen ter hoogte van Massenhoven. Afhankelijk van de mogelijkheden kunnen deze bedrijventerreinen nog uitgebreid worden. Bij voorkeur gebeurt dit in functie van (grootschalige) lokale bedrijven. Om geen hinder te veroorzaken naar de aanliggende kernen worden niet milieubelastende bedrijven gestimuleerd.

Duidelijke ontsluiting van de bedrijventerreinen



Om een vlotte ontsluiting te garanderen, wordt ernaar gestreefd dat de terreinen via gemeentelijke verzamelwegen rechtstreeks aansluiten op primaire of secundaire wegen. Vanuit deze optiek is een ligging langsheen de N14 het meest aangewezen. Deze geeft immers een goede aansluiting naar zowel de E34 als de E313.

Hierbij moet de erfontsluitingsfunctie van de gewestweg evenwel beperkt blijven. Dit is mogelijk door meerdere bedrijven te groeperen en via één aanknopingspunt te ontsluiten. Dit zorgt voor een afname van het aantal mogelijke conflictpunten op de N14. Verlinting, waarbij elk bedrijf een eigen erfontsluiting heeft, moet vermeden worden.

5.3. Gewenste ruimtelijk-economische structuur

De gewenste ruimtelijk-economische structuur van de gemeente Zandhoven zal geregeld worden via verschillende beleidsniveau's. Het Vlaams gewest zal instaan voor de ontwikkeling van de regionale bedrijven in het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA). De provincie regelt de ontwikkelingsmogelijkheden voor de kleinhandelsbedrijven langs de N14 (Liersebaan – Ringbaan – Langestraat). De gemeente zal zijn beleid richten op de bestaande bedrijventerreinen, de zonevremde bedrijven en de kleinhandelsbedrijven langs de N14 die niet binnen de afbakening van de provincie vallen.

De gemeente Zandhoven focust zich in de eerste plaats op de verweving van de economische functies in de dorpskernen. Hiervoor dienen er voldoende ruime bouw mogelijkheden te worden voorzien in de dorpskernen. Daarnaast zal ze de integratie van zonevremde bedrijven onderzoeken op hun huidige locatie. Hinderlijke bedrijven (zowel in de open ruimte als in de dorpskernen) dienen geherlokaliseerd te worden naar bestaande lokale bedrijventerreinen. Op basis van een reële herlokalisatiebehoefte voor zonevremde woningen zal de gemeente de nodige inspanningen doen om een lokaal bedrijventerrein te ontwikkelen.

De gewenste ruimtelijk-economische structuur bevat de volgende elementen:

- lokale bedrijventerreinen:
 - te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein;
 - te behouden lokaal bedrijventerrein.
- voorstel afbakening bedrijven economisch netwerk Albertkanaal;
- voorstel afbakening concentratie kleinhandel en horeca langs N14;
- verspreide (zonevremde) bedrijvigheid.

Kaart 43: Gewenste ruimtelijk-economische structuur

Lokale bedrijventerreinen

Lokale bedrijventerreinen zijn bedrijventerreinen die de behoefte van te herlokaliseren bedrijven (zonevremde bedrijven in de open ruimte of hinderlijke bedrijven in de dorpskernen) ~~of nieuwe, startende, bedrijven~~ opvangen. Het bedrijventerrein richt zich uitsluitend op lokale bedrijven. Dit zijn be- en verwerkende bedrijven (inclusief tertiaire dienstverlening) die een verzorgend karakter hebben ten aanzien van de omgeving (gemeentelijk en beperkt regionaal niveau – omliggende dorpskernen).

In de gemeente Zandhoven wordt een onderscheid gemaakt tussen te ontwikkelen lokale bedrijventerreinen (terreinen met een goede ontsluiting naar het hoger wegennet) en te behouden lokale bedrijventerreinen (terreinen die mogelijks voor overlast in de dorpskernen kunnen zorgen).



Te ontwikkelen lokale bedrijventerreinen (type I)

Te ontwikkelen bedrijventerreinen zijn deze terreinen waar nog nieuwe uitbreidingen kunnen worden voorzien voor het opvangen van de behoefte van te herlokaliseren bedrijven. Het gaat om volgende bedrijventerreinen:

1. Liersebaan – Massenhoven.

Er wordt gekozen voor de locatie te Massenhoven omdat deze weinig schade aan de open ruimte brengt, ruimtelijk aansluit bij de dorpskern van Massenhoven, geen verkeersoverlast meebrengt in de dorpskernen en goed aansluit op het bovenlokaal economisch netwerk van het Albertkanaal.

Bij de ontwikkeling van deze bedrijventerreinen dient voldoende rekening te worden gehouden met opties inzake intensief ruimtegebruik (vb. aan elkaar bouwen van bedrijven, bouwen in de hoogte, bundelen van parkeerinfrastructuur...). Op deze manier wordt er ruimteverspilling op het bedrijventerrein voorkomen en vermijdt men dat men op korte termijn een nieuw terrein dient aan te snijden om bijkomende behoefte op te vangen.

Over de specifieke ontwikkeling van het lokaal bedrijventerrein wordt dieper ingegaan onder het gewenst beleid van de deelruimten.

De ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein van *circa 1,35 ha* kan reeds gemotiveerd worden vanuit een aangetoonde herlokalisatiebehoefte van zonevreemde bedrijven die volgens het vooronderzoek niet op hun huidige locatie kunnen blijven bestaan. De gemeente zal, voorafgaandelijk aan het RUP, een actualisatie doorvoeren van het behoefteonderzoek, om de ontwikkeling van het lokaal bedrijventerrein verder te motiveren.

Een ruimere zonering kan aangeduid worden als reservegebied voor lokale bedrijven, maar kan slechts aangesneden worden op basis van een geactualiseerd behoefteonderzoek.

Te behouden lokale bedrijventerreinen (type II)

Te behouden bedrijventerreinen zijn terreinen die een slechtere ontsluiting kennen of door groei voor overlast kunnen zorgen in een bepaald gebied. De bedrijventerreinen hebben een sterke dynamiek doordat er nog actieve bedrijven aanwezig zijn. Het gaat om volgende bedrijventerreinen:

2. Winkelaar – Zandhoven;
3. Pulsebaan – Pulderbos;
4. Boudewijnlaan – Pulle;
5. KMO-zone 't Veer.

Volgende beleidslijnen worden voorgesteld:

~~— het bedrijventerreinen kan enkel uitgebreid worden in functie van bedrijven die reeds op het terrein gevestigd zijn. De uitbreiding dient afgewogen te worden in functie van de ontsluiting, de relatie tot de omliggende open ruimte en de mogelijkheden ter plaatse.~~

- nieuwe bedrijven kunnen zich op deze terreinen vestigen op vrij liggende percelen en in vrij komende bedrijfsgebouwen;
- voor deze bedrijventerreinen kunnen mogelijkheden voor intensief ruimtegebruik onderzocht worden. Zo kunnen uitbreidingen van bedrijventerreinen mogelijks worden opgevangen door een herstructurering van het bestaande bedrijventerrein (vb. aan elkaar bouwen, in de hoogte bouwen).
- voor het bedrijventerrein Winkelaar wordt voorgesteld de bufferzone, zoals aangeduid op het gewestplan te schrappen, gezien de bestemming volledig achterhaald is. In deze buffer bevinden zich reeds bedrijven en buffering van een bedrijventerrein ten opzichte van een lokale weg niet meteen noodzakelijk is. De bufferzone zal worden herbestemd tot zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en KMO.



Voorstel afbakening bedrijven economisch netwerk Albertkanaal

Zandhoven wenst geen verdere ontwikkeling van regionale bedrijventerreinen langs het Albertkanaal op haar grondgebied. De gemeente selecteert bijgevolg enkel de twee bestaande bedrijventerreinen langs het Albertkanaal als een onderdeel van het economisch netwerk Albertkanaal. Het betreft:

1. Vaartstraat – Massenhoven;
2. Zagerijstraat – Massenhoven.

De afbakening van het Economisch Netwerk Albertkanaal is een taakstelling van de Vlaamse overheid. De gemeente Zandhoven geeft volgende beleidsopties mee als suggestie naar de Vlaamse overheid:

- de gemeente Zandhoven is geen voorstander van een ontwikkeling van het bedrijventerrein in de gemeente Ranst, aansluitend op het bedrijventerrein Massenhoven Zagerijstraat via het grondgebied van Zandhoven.
De gemeente Zandhoven beschouwt de Tappelbeek, welke op bovenlokaal niveau geselecteerd is als een onderdeel van de natuurlijke structuur, als een harde grens voor de ontwikkelingen langs het Albertkanaal in de richting van Antwerpen. Het Habitatrichtlijngebied is onderbroken tussen het Albertkanaal en de E313. De gemeente betreurt dit.
De ontsluiting van het bestaande bedrijventerrein wordt nu reeds als problematisch aanschouwd. Een verdere ontwikkeling van de bedrijvigheid op deze locatie zou de verkeersonveiligheid ter hoogte van het op- en afrittencomplex van de E313 en de N14 nog vergroten.
- de gemeente Zandhoven is geen voorstander van een verdere ontwikkeling van milieuvervuilende, regionale bedrijventerreinen op de bedrijventerreinen ter hoogte van Massenhoven. In het verleden vormde de gemeente het industriegebied Zagerijstraat reeds om naar ambachtelijke en KMO-zone omwille van de nabijheid van verschillende woonzones (oa. Massenhoven, Viersel, woonlint lang N14 en Venstraat) en de hinder dat deze milieubelastende bedrijven met zich meebrengen. De gemeente doet bijgevolg de suggestie naar het Vlaams gewest om het bedrijventerrein Vaartstraat om te vormen naar een ambachtelijke en KMO-zone. Bestaande milieuvervuilende bedrijven kunnen blijven bestaan en uitbreiden, nieuwe milieuvervuilende bedrijven zijn hier niet gewenst.
- de gemeente is geen voorstander van de ontwikkeling van een bedrijventerrein aan de Zwaaiikom van Oelegem omwille van volgende redenen:
 - aantasting van het habitatrichtlijngebied
 - de gemeente wenste in het ruimer gebied bijkomende lokale recreatieve structuur in te planten en kreeg hiervoor negatief advies. De gemeente acht het niet meer dan logisch dat een hoogdynamische ontwikkeling als een regionaal bedrijventerrein in dit waardevol gebied negatief beoordeeld wordt.
 - zolang het knooppunt E313-E34 niet is vervolledigd, zal de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein voor bijkomende verkeersoverlast zorgen in de dorpskern van Zandhoven en Massenhoven.
- er dient voldoende aandacht te gaan naar het behoud van een veilig fietsroutenetwerk langsheen de jaagpaden van het Albertkanaal.

Voorstel concentratiegebieden van kleinhandel en horeca langs N14

Concentratiegebieden van kleinhandel en horeca zijn strikt afgebakende gebieden langsheen de N14 waarbinnen bedrijven, handel en horecabedrijven in de toekomst kunnen blijven bestaan en zich verder kunnen ontwikkelen.

Volgende gebieden worden geselecteerd:

1. Liersebaan, omgeving Lammerenberg;
2. Liersebaan, westelijke zijde, tussen Antwerpsebaan en Osseweg;
3. Liersebaan, kruispunt met Molenbaan, Galgenweg en Ringlaan;
4. Langestraat, tussen Amelbergastraat en Goormansstraat Liersebaan.



De provincie selecteerde het kleinhandelslint Liersebaan – Ringbaan – Langestraat als een kleinhandelslint type IIIb. Dit zijn kleinhandelsconcentraties die niet ruimtelijk samenhangen met een stedelijk gebied en waar het beleid gericht wordt op een strikte begrenzing en een betere ruimtelijke organisatie van de concentratie. Omdat de afbakening van deze kleinhandelszones een taakstelling is van de provincie worden deze gebieden en het beleid dat er aan gekoppeld wordt als een suggestie naar de provinciale overheid doorgegeven. Naar aanleiding van een bespreking met het provinciebestuur, dd. 21 december 2004, werd een afbakening gedaan van de op te nemen zones in het PRUP. Voor de niet in het RUP opgenomen zones zullen studies uitwijzen of bedrijven al dan niet opgenomen worden in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het lint Liersebaan, omgeving Lammerenberg, zal niet worden opgenomen in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan en is bijgevolg van lokaal belang. De gemeente zal hier dezelfde beleidslijnen toepassen als voor delen die onder de provinciale bevoegdheid vallen. Volgende beleidslijnen worden voorgesteld:

- bestaande concentraties van handel en horeca dienen strikt te worden afgebakend. Binnen deze gebieden kunnen de bedrijven verder ontwikkelen en uitbreiden. Het zijn deze zones die kunnen gebruikt worden voor bedrijven die een sterke behoefte hebben aan een zichtlocatie.
- in de andere zones wordt de bedrijvigheid langs de N14 niet meer gewenst. De woonfunctie of de open ruimte functie primeert hier. Bestaande bedrijven kunnen er blijven bestaan, maar moeten duidelijk worden begrensd. ~~Afhankelijk van hun ligging kunnen beperkte uitbreidingsmogelijkheden worden onderzocht.~~

Onder de gewenste ontwikkeling van deelruimte Zandhoven en Viersel zal een voorstel tot afbakening en eventueel ontwikkeling voor de kleinhandel, horeca en bedrijvigheid langs de N14 worden opgenomen.

Verspreide (zonevreemde) bedrijvigheid

Bestaande bedrijven die geen onderdeel uitmaken van een lokaal bedrijventerrein, het economisch netwerk Albertkanaal of de concentratiegebieden van kleinhandel en horeca langs de N14 worden beschouwd als verspreide (zonevreemde) bedrijvigheid. Afhankelijk van de ligging binnen de omgeving (zowel open als bebouwde ruimte), de schaal van het bedrijf, de overlast die het veroorzaakt en de ontsluiting dienen deze bedrijven geherlokaliseerd te worden, kunnen ze op hun huidige locatie behouden blijven en al dan niet beperkt of ruim uitbreiden.

De gemeente stelt zich grotendeels tevreden met de decretale bepalingen inclusief het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen gelegen buiten de geëigende bestemmingszone.

De hoofdfuncties van de verschillende zoneringen blijven geldig. Er is geen nieuwe afwijkende bedrijvigheid buiten de geëigende zones gewenst.

Zonevreemde gebouwen die gelegen zijn in een open ruimte dienen een zo laag mogelijke dynamische functie te bekleden.

Bedrijven moeten in de eerste plaats op hun huidige locatie behouden blijven ~~en indien bedrijfseconomisch gewenst moeten zij kunnen uitbreiden.~~ Indien het behoud van de activiteiten op de huidige locatie niet gewenst of mogelijk is ~~of een uitbreiding niet kan worden toegestaan~~, dienen er voldoende alternatieven in de gemeente aangeboden te worden. Een aantal zonevreemde bedrijven sluiten aan bij andere bedrijven, woonomgevingen of de dorpskern en kunnen hierdoor op hun huidige locatie blijven bestaan en verder ontwikkeld worden. Andere bedrijven liggen eerder geïsoleerd of de draagkracht van de omgeving laat niet toe dat de bedrijven zich op die locatie verder ontwikkelen. Deze bedrijven dienen op korte, middellange of lange termijn geherlokaliseerd te worden. Om deze herlokalisatiebehoefte op te vangen, wenst de gemeente voldoende ruimte te voorzien.



Definitieve uitspraken over een bedrijf kunnen slechts gedaan worden op het moment zelf en nadat er een bijkomende planologische toetsing op perceelsniveau is doorgevoerd. De werkwijze van het sectoraal BPA kan worden overgenomen. In een eerste stap worden zeven criteria onderzocht:

- ruimtegebruik:
 - ruimtelijke bedrijfskenmerken (morfologische analyse): grondoppervlakte van het perceel, totale vloeroppervlakte, ruimtelijk functioneren van de economische activiteit;
 - aard van het gebruik;
 - omkeerbaarheid van het grondgebruik.
- schaal, visuele en vormelijke aankleding: kwaliteit van het pand (de panden), de integratie van het bedrijf in het landschap;
- verkeers- en vervoersstromen (bereikbaarheidsanalyse): aansluiting op een lokale verbindingsweg, parkeermogelijkheid, de omvang van de vervoersstromen;
- historische context: leeftijd van het bedrijf, de vestiging en de mate van verstrengeling, aanwezigheid van het bedrijf voor de goedkeuring van het gewestplan;
- lawaai-, stank-, stof-, licht- of geurhinder: klasse waartoe de bedrijven behoren volgens de VLAREM-reglementering;
- tewerkstelling: aantal werknemers;
- afvalgeneratie: generatie bedrijfswater, mate van afvalwaterzuivering of recyclage.

In een tweede stap worden de ruimtelijke kenmerken van de omgeving waarin de zonevreemde activiteit gelegen is, onderzocht.

- Ligging in of nabij ($r = x$ meter) een beschermd landschap, monument of dorpsgezicht.
- Ligging in of nabij een biologisch waardevol gebied of natuureservaat.
- Ligging in of nabij een speciale beschermingszone.
- Ligging in of nabij een waterwingebied.
- Ligging in of nabij een natuur-, park- en bosgebied, landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
- Ligging in of nabij een waardevol of kansrijk gebied weehouden in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.
- Verkeersontsluiting via een woongebied of via woonstraten.
- Versnipperd of structureel aangetaste omgeving.

In een derde stap worden vervolgens andere dan strikt ruimtelijke elementen opgenomen. Het betreft zowel economische als juridische aspecten:

- economische aspecten: bedrijfsdynamiek, investeringen, ruimtelijke binding van het bedrijf, ruimte-inname in de toekomst.
- juridische aspecten: er wordt nagekeken of het bedrijf in kwestie voldoet aan alle wettelijke verplichtingen zoals bouwvergunningen, milieuvergunningen, exploitatievergunningen en andere juridische randvoorwaarden.

De laatste stap behelst het classificeren van een bedrijf in een bepaalde categorie. Hierbij wordt eveneens een uitspraak gedaan over de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf:

- categorie 0: herlokalisatie noodzakelijk, zelfs indien geen uitbreiding gewenst;
- categorie 1: behoud op de huidige locatie. Geen uitbreiding mogelijk. Bij stopzetting van de huidige bedrijvigheid kunnen er geen nieuwe zonevreemde activiteiten worden toegelaten. Aan de bestaande gebouwen kunnen enkel instandhoudingswerken worden toegelaten.
- categorie 2: behoud op de huidige locatie. Geen uitbreiding mogelijk. Bij stopzetting van de huidige bedrijvigheid kunnen er nieuwe zonevreemde activiteiten worden toegelaten. Aan de bestaande gebouwen kunnen enkel instandhoudingswerken worden uitgevoerd.



- categorie 3: behoud op de huidige locatie. Een beperkte uitbreiding (10-25%) op de huidige locatie is mogelijk. Bij stopzetting van de huidige activiteiten kunnen er nieuwe zonevreemde activiteiten worden toegelaten.
- categorie 4: behoud op de huidige locatie. Het bedrijf kan zich verder ontwikkelen (uitbreiding > 25%). Bij stopzetting van de huidige activiteiten kunnen er nieuwe zonevreemde activiteiten worden toegelaten.
- categorie 5: de activiteit is niet of slechts deels zonevreemd en kan blijven bestaan op de huidige locatie. Een uitbreiding in een zonevreemde zone is niet mogelijk. Bij stopzetting van de huidige activiteiten kunnen er nieuwe activiteiten worden toegelaten.
- categorie 6: de activiteit is niet of gedeeltelijk zonevreemd en kan blijven op de huidige locatie. Een uitbreiding in een zonevreemde zone is toegestaan. Bij stopzetting van de huidige activiteiten kunnen er nieuwe activiteiten worden toegelaten.

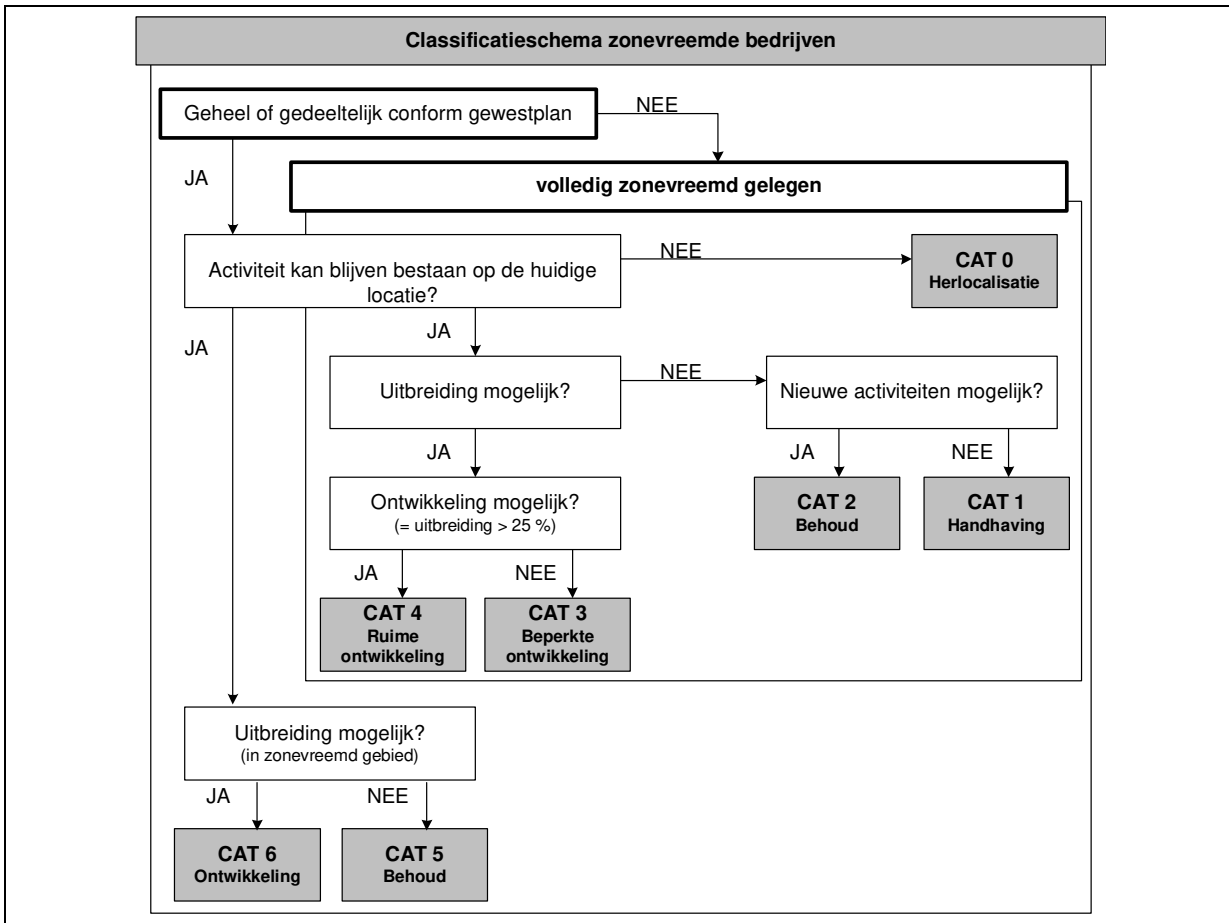
De gemeente kiest niet voor een koppeling van bedrijfsnamen aan een ontwikkelingscategorie (vb. op basis van het onderzoek naar zonevreemde bedrijven dat door IGEAN werd uitgevoerd) omdat de toekomst van deze bedrijven sterk conjunctuur gebonden is (faillissementen oprichten van nieuwe bedrijven, naamsveranderingen, verandering van activiteiten...). Er wordt eerder geopteerd om een algemeen ontwikkelingskader weer te geven waaraan de bedrijven kunnen afgetoetst worden (in het kader van een stedenbouwkundige aanvraag, planologisch attest, sectoraal bedrijfsRUP...)

Bovenstaand schema geeft de ontwikkelingsmogelijkheden weer voor de zonevreemde bedrijven (bedrijven die op het moment zonevreemd zijn of bij uitbreiding zonevreemd komen te liggen). Het beleid wordt herleid tot een aantal ontwikkelingscategorieën, welke variëren van herlokalisatie (categorie 0 –vanwege ligging in kwetsbaar gebied), handhaving (categorie 1) behoud (categorie 2 en 5 – vanwege ligging in landbouwgebieden) en beperkte of ruime ontwikkeling (categorie 3, 4, 6 - afhankelijk van hun relatie tot de bebouwde omgeving).

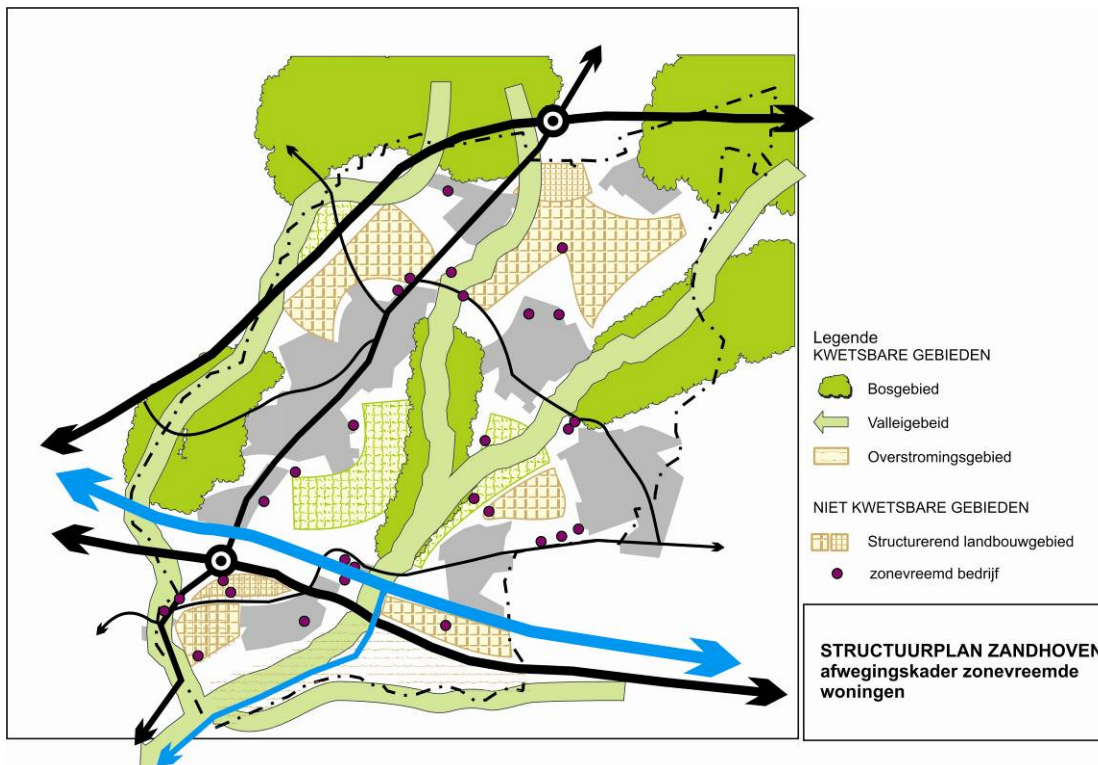
De categorieën 3, 4 en 6 zijn eerder algemene beoordelingscriteria die verder moeten verfijnd worden op basis van een individuele bedrijfsanalyse. Dit is nodig omdat elk bedrijf verschillend is qua schaal, activiteit, overlast... en bijgevolg een andere impact heeft op zijn omgeving. Op basis van deze individuele bedrijfsanalyse kan dan een bedrijfsgebonden ontwikkelingsperspectief worden vastgelegd. Afhankelijk van de ligging van het bedrijf (in een woonlint, aan de rand van de dorpskern, in de nabijheid van een waardevolle open ruimte...) kunnen er gebiedsspecifieke voorwaarden aan de ruimtelijke ontwikkeling van het bedrijf opgelegd worden.

Het afwegingskader voor de zonevreemde bedrijven wordt hieronder schematisch weergegeven.

Figuur 26: Ontwikkelingsschema voor zonevreemde bedrijven



Figuur 27: afwegingskader zonevreemde bedrijven



6. GEWENSTE RUIMTELIJK TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR

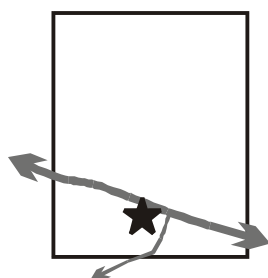
6.1. Doelstellingen

In de visie op de globale ontwikkeling van de gemeente Zandhoven is de toeristisch-recreatieve ontwikkeling aangegeven als een van de drie belangrijke elementen in de gewenste ruimtelijke structuur. Vandaar de volgende doelstellingen:

- **versterken van bestaande lokale recreatieve knooppunten.**
Recreatie is een belangrijk onderdeel van het socio-cultureel leven in de gemeente Zandhoven. Het behoud van de bestaande recreatieve elementen en de verdere ontwikkeling ervan, ter ondersteuning van de dorpskernen is één van de voornaamste doelstellingen van de gemeente. Ook voor recreatieve infrastructuren die verspreid voorkomen in de open ruimte moeten de nodige ontwikkelingsmogelijkheden worden voorzien. Hierbij moet wel rekening gehouden worden met de aard van de activiteiten en hun ligging ten aanzien van de andere open ruimtelfuncties. Hoogdynamische functies dienen geherlokaliseerd te worden, laagdynamische structuren kunnen in functie van hun relatie tot het toeristisch-recreatief netwerk of hun specifieke eigenheid met de omgeving onder hun huidige vorm behouden blijven.
- **Een duidelijk ontwikkelingsvisie voor de watersportactiviteiten langs het Albertkanaal.**
Zandhoven, en in het bijzonder Viersel, staat gekend voor zijn watersportactiviteiten op het Albertkanaal. De gemeente wenst deze activiteiten te behouden en waar nodige beter te structureren en ondersteunen. Langs het Albertkanaal en het Netekanaal kunnen de mogelijkheden onderzocht worden om complementaire watersportactiviteiten te integreren.
- **optimaliseren van het toeristisch-recreatief netwerk.**
De gemeente Zandhoven heeft, omwille van zijn open ruimte en zijn cultureel erfgoed, een belangrijke recreatieve aantrekkingskracht in de ruimere regio. De gemeente wenst het toeristisch-recreatief netwerk in de gemeente verder uit te bouwen en waar mogelijk te ondersteunen door transferia te ontwikkelen en recreatieve routes te laten aansluiten met recreatieve of cultuurhistorische polen in de gemeente.
- **een duidelijk beleid naar de verblijfsrecreatiegebieden in de gemeente.**
In de gemeente zijn er verschillende kleinere concentraties van weekendverblijven aanwezig. Deze verblijven komen zowel voor in de zones voor verblijfsrecreatie als zonevreemd. Een aantal recreatieve verblijven worden permanent bewoond. De gemeente wenst in haar structuurplan een duidelijk ontwikkelingsperspectief uit te werken voor de verschillende concentraties.

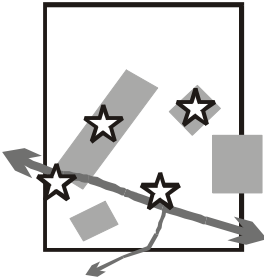
6.2. Concepten

Bovenlokaal recreatief knooppunt in functie van watersportrecreatie



De watersportrecreatie langs het Albertkanaal (in Zandhoven voornamelijk waterski) heeft een belangrijke bovenlokale aantrekkingskracht. De watersportactiviteiten kunnen op hun huidige locatie te Viersel verder ontwikkeld worden. De zone ligt in de versnipperde ruimte tussen het Albertkanaal en de E313 en brengt naar ruimtegebruik weinig overlast mee naar de omliggende bebouwing.

Knooppunten voor recreatieve routes gekoppeld aan kernen of lokale recreatiegebieden

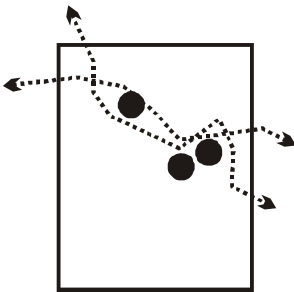


Het landschap van Zandhoven heeft een belangrijke toeristisch-recreatieve waarde. In de gemeente Zandhoven liggen verschillende lokale en bovenlokale recreatieve routes uitgestippeld (wandel, fiets, ruiter en huifkar routes) die de verschillende dorpskernen, landbouwgebieden en bos- en natuurcomplexen binnen de gemeente doorkruisen.

Bestaande routes kunnen verbeterd worden en nieuwe routes kunnen ontwikkeld worden met respect tot de draagkracht van de open ruimte.

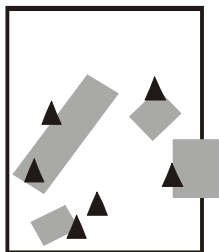
Ter ondersteuning van deze recreatieve routes voorziet de gemeente Zandhoven een aantal knooppunten. Deze worden gekoppeld aan de kernen Zandhoven en Pulderbos (ter ondersteuning van het plaatselijk handelscentrum), het gehucht Vierseldijk (als knooppunt tussen recreatieve routes) en de jachthaven in Massenhoven (als tussenstop voor toervaarders)

Gebouwen en ruitersfaciliteiten als ondersteuning van het recreatief netwerk



Ruitersfaciliteiten (maneges, opleidingscentra, pensions...), landbouwbedrijven en waardevolle gebouwen (o.a. cultureel erfgoed) in de open ruimte kunnen een specifieke, laagdynamische ondersteunende rol krijgen in het recreatief netwerk. Voor deze gebouwen kunnen ondersteunende nevenfuncties worden voorzien (vb. overnachtingsmogelijkheden, verkoop van hoeveproducten, horeca, musea...) om de attractiewaarde van de recreatieve routes te verhogen.

Lokale recreatiegebieden sluiten ruimtelijk aan bij de dorpskernen



Lokale recreatiegebieden vangen de lokale behoeften aan sport- en jeugdaccommodatie van een dorpskern op. Deze voorzieningen sluiten daarom ruimtelijk aan bij de kernen en zijn vanuit de verschillende wijken goed bereikbaar door langzaam verkeersverbindingen. Waar mogelijk wordt de infrastructuur gebundeld om ruimtebesparend te werken (vb. gebruik van parking, kleedkamers, kantine, speelvelden...).

Niet alle sporten of verenigingen zijn verenigbaar op éénzelfde terrein, waar nodig dienen deze functies elders in de kern verweven te worden.

6.3. Gewenste ruimtelijk toeristisch-recreatieve structuur

De provincie selecteert de gebieden waar hoogdynamische infrastructuur kan worden ingeplant en gebieden waar dit moet worden vermeden. Ze maakt een geïntegreerd gebiedsgericht strategisch plan op voor de gebieden van primair toeristisch-recreatief belang. De gemeente staat in voor de ontwikkeling van de lokale recreatiegebieden en de knooppunten voor recreatieve routes.

De gewenste toeristisch-recreatieve structuur van Zandhoven bestaat uit:

- bovenlokaal recreatief knooppunt;
- knooppunten voor recreatieve routes (lokale transferia);
- ondersteunende recreatieve faciliteiten;
- te behouden verblijfsrecreatiegebieden;
- lokale recreatiegebieden:
 - te ontwikkelen lokale recreatiegebieden;
 - te behouden lokale recreatiegebieden.

Kaart 44: Gewenste ruimtelijk toeristisch-recreatieve structuur



Bovenlokaal recreatief knooppunt

Het bestaande bovenlokaal toeristisch-recreatief knooppunt te Viersel (Waterski + Camping en omgeving) wordt behouden en kan verder uitgebouwd worden in functie van de watersportrecreatie op het Albertkanaal. Dit bovenlokaal recreatief knooppunt is een onderdeel van het gebied van primair toeristisch-recreatief belang dat door de provincie geselecteerd wordt. Het beleid dat de gemeente voor deze locatie voorop stelt zal in eerste plaats een suggestie zijn voor de provinciale overheid.

Volgende beleidslijnen worden gesuggereerd:

- het gebied wordt ruimtelijk afgebakend tussen: Herentalsebaan, E313, Netekanaal en Albertkanaal;
- bij de verder ontwikkeling dient voldoende rekening gehouden worden met de doorgang van de Molenbeek-Kleine beek welke op bovenlokaal niveau als een natuurverbinding wordt geselecteerd;
- de waterski-activiteiten kunnen op de huidige locatie blijven bestaan en er kunnen nieuwe elementen worden toegevoegd ter ondersteuning (vb. bootwinkels, winterbergplaatsen, aanlegsteiger, tewaterlatingfaciliteiten, parkeerfaciliteiten voor mobilhomes en caravans, sanitair...). De dynamiek van de geluidsintensieve activiteiten mag niet worden verhoogd, om bijkomende hinder ten aanzien van de kern van Viersel te voorkomen. De waterski-activiteiten mogen het economisch gebruik van het Albertkanaal niet hinderen.
- langs het Netekanaal kunnen mogelijkheden voorzien worden voor de bestaande kanoclub. Dit kan worden uitgebreid met vestigingsmogelijkheden voor andere laagdynamische watersportactiviteiten (vb. roeiclub, kajak...). Nieuwe infrastructuur voor deze activiteiten sluit bij voorkeur aan bij het sluiscomplex of in de nabijheid van de kern van Viersel.

Knooppunten voor recreatieve routes (lokale transferia)

Vanwege haar toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht duidt de gemeente op haar grondgebied een aantal knooppunten aan die ter ondersteuning van de recreatieve routes worden uitgebouwd (lokale transferia). In deze knooppunten kan netwerkondersteunende infrastructuur worden geïntegreerd (o.a. infopanelen, parkeerterreinen, openbaar vervoer, horeca...). Bij voorkeur worden deze plekken in de dorpskernen Zandhoven en Pulderbos voorzien omdat deze kernen de meeste toeristisch-recreatieve potenties hebben. Door het integreren van deze vertrekpunten in de dorpskern wordt ook de lokale handel en horeca ondersteunt.

Naast de dorpskernen van Zandhoven en Pulderbos wordt ook het gehucht Vierseldijk geselecteerd als knooppunt voor recreatieve routes vanwege:

- zijn schakelfunctie tussen twee gebundelde netwerken op provinciaal niveau (het Albertkanaal en het Netekanaal);
- zijn knooppuntfunctie tussen bovenlokale fietsroutes (Vlaanderen fietsroute en Albertkanaal);
- zijn ligging op de overgang van het Netekanaal en het antitank kanaal (als onderdeel van de Antwerpse gordel) en zijn potenties om als vertrekpunt dienstig te zijn van een recreatieve route richting Antwerpen (via het Albertkanaal);
- zijn toegangsfunctie tot meerdere lokale wandel- en fietsroutes in de gemeente Zandhoven;
- zijn ondersteunende functie aan de watersportactiviteiten op het Albertkanaal (als zichtlocatie – tribune- en horecafunctie tijdens evenementen op het Albertkanaal).

Hierdoor is het gehucht Vierseldijk één van de voornaamste recreatieve poorten van de gemeente. De bestaande functies in het gehucht kunnen verder uitgebreid worden met netwerkondersteunende functies zoals infopaneel, horeca, kleinschalige verblijfsvormen, sanitair, parkeerterrein.

Als vierde knooppunt wordt de jachthaven te Massenhoven geselecteerd. De jachthaven van Massenhoven vervult een rustfunctie voor toervaarders op het Albertkanaal en Netekanaal en heeft een ondersteunende functie voor de watersportrecreatie op het Albertkanaal. Aan de jachthaven kunnen netwerkondersteunende functies worden geïntegreerd zoals: sanitair, onderhouds- en bergingsloodsen voor boten. Een mogelijke ontwikkeling rond de jachthaven dient rekening te houden met de



economische ontwikkelingen binnen het ENA en de bovenlokale natuurlijke verbinding langs de Tappelbeek.

Ondersteunende recreatieve faciliteiten

Ondersteunende recreatieve faciliteiten zijn geen vertrekpunten van recreatieve routes (lokale transferia welke een specifieke accommodatie verlangen zoals parking, infoborden...), maar zijn eerder rustpunten, halteplaatsen, aantrekkingspunten op recreatieve routes. Het zijn faciliteiten die de recreatieve routes extra aantrekkelijk moeten maken of ondersteunen in hun gebruik.

Langs recreatieve routes kunnen ruitersfaciliteiten (maneges, opleidingscentra, pensions...), landbouwbedrijven en waardevolle gebouwen (o.a. cultureel erfgoed) een specifieke, kleinschalige en laagdynamische functie krijgen ter ondersteuning van het recreatief netwerk. Het kan zowel gaan over nevenbestemmingen (vb. handel (*onder de vorm van hoeveverkoop*), kleinschalige overnachtingsmogelijkheden (*onder de vorm van kamer met ontbijt, hoevetoerisme...*), horecafaciliteiten). De ontwikkelingen dienen laagdynamisch en lokaal te zijn, gebiedsgericht geëvalueerd te worden en steeds in overeenstemming te zijn met de draagkracht van het gebied (o.a. verkeersontsluiting, relatie tot de omliggende open ruimte, waarde van het cultureel erfgoed...). Zo kan kleinschalige horeca binnen bestaande bouwvolumes worden toegelaten, maar deze mag niet uitgroeien tot een grootschalige feestzaal (o.a. ruimtegebruik in strijd met functies van de open ruimte, verkeersoverlast op landelijke wegen...).

Ondersteunende recreatieve faciliteiten zijn voornamelijk in het noorden van de gemeente gelegen en sluiten bij voorkeur rechtstreeks aan op bovenlokale recreatieve netwerken. Volgende faciliteiten worden expliciet geselecteerd in relatie tot de bovenlokale ruiterswandelroute:

1. Centrum voor de landelijke ruitervereniging (Centrum LRV);
2. Manege de Heide;
3. Manege de Kraal, ~~hondenschool en visvijver~~ te Hooidonck.

Over de eventueel gewenste ontwikkeling van deze ondersteunende recreatieve faciliteiten wordt verder ingegaan bij de gewenste ontwikkeling van de deelruimten.

Te behouden verblijfsrecreatiegebieden / vakantiecentrum

In de gemeente zijn er een zestal clusters van verblijfsrecreatie gelegen, waarvan vier zone-eigen en twee zonevreemd. Daarnaast komen er nog een aantal verspreide weekendverblijven voor. Tenslotte is er in de gemeente nog een grootschalig vakantiecentrum van de Christelijke Mutualiteit (Domein van Hooidonck). De gemeente suggereert volgend beleid naar de hogere overheid:

- de zone voor verblijfsrecreatie het Goor wordt behouden als zone voor verblijfsrecreatie. Enkel aan de huidige permanente bewoners wordt een tijdelijk woonrecht toegekend. Ten aanzien van nieuwe permanente bewoning dient onmiddellijk opgetreden te worden.
- de zones voor verblijfsrecreatie (Camping Viersel, Keulsebaan Pulle en Boskant) zoals voorzien op het gewestplan blijven behouden. Deze zones kunnen verder ontwikkeld worden binnen de voorziene juridische afbakening.
- voor de zonevreemde cluster voor verblijfsrecreatie langs de Molenbeek te Viersel wordt een uitdovingsbeleid voorzien. Deze zone is zowel gelegen in habitatrichtlijngebied, VENgebied en overstromingsgebied. De geldende decretale regeling voor constructies in kwetsbare gebieden wordt toegepast.
- voor de weekendverblijven in de bossen rond Hooidonck wordt eveneens een uitdovingsbeleid voorzien. Deze cluster is gelegen in natuurgebied welke een onderdeel vormt van de bovenlokale boscluster Zoerselbos. Voor deze gebouwen zal de geldende decretale regeling voor constructies in kwetsbare gebieden worden toegepast.



- voor de vergunde, verspreide zonevreemde weekendverblijven wordt een uitdovingscenario vooropgesteld. Bestaande constructies kunnen blijven staan, ze kunnen instandhoudingswerken- en vernieuwingswerken uitvoeren, maar mogen niet herbouwd worden.
- ten aanzien van de niet-vergunde, verspreide zonevreemde weekendverblijven wordt er opgetreden. Deze constructies dienen te worden verwijderd.
- het vakantiecentrum Domein van Hooidonck kan binnen zijn huidige structuur verder ontwikkeld worden.

Lokale recreatiegebieden

Zandhoven stelt een beleid van clustering voorop. Waar mogelijk worden nieuwe recreatieve voorzieningen aangesloten op bestaande lokale of bovenlokale recreatieve voorzieningen. Hierdoor wordt een dubbele investering in bepaalde infrastructuur vermeden (vb. aanleg van parkeerplaatsen, onthaal, kleedkamers...) en kan bestaande infrastructuur beter worden benut. Het zijn deze gebieden die prioritair aandacht krijgen van de gemeente. Deze lokale recreatiegebieden worden ter hoogte van de verschillende dorpskernen ontwikkeld en hebben de bedoeling om nieuwe recreatieve infrastructuren te laten aansluiten op de bestaande. Lokale recreatiegebieden, die niet gebundeld, maar verspreid voorkomen in de open ruimte, worden niet verder ontwikkeld. Voor deze gebieden wordt een stand-still principe gehanteerd. Het gewenste beleid ten aanzien van deze twee soorten lokale recreatiegebieden wordt hieronder verder toegelicht:

Te ontwikkelen lokale recreatiegebieden

Zandhoven neemt de optie om voor elke dorpskern een lokaal recreatiegebied te ontwikkelen. In deze knooppunten wordt zowel ruimte voorzien voor lokale sport- als jeugdinfrastructuur. Dit zowel voor de ontwikkeling van bestaande, de vestiging van nieuwe en herlokalisatie van slecht gelegen sport- en jeugdinfrastructuur. Afhankelijk van de dorpskern kan er gewerkt worden aan een gebundelde ontwikkeling of een verspreide ontwikkeling die verweven in de dorpskern voorkomt.

Volgende recreatiegebieden worden in de toekomst verder ontwikkeld:

1. recreatiegebied Zandhoven: Schildebaan – Voetbalstraat – Begijnenbos;
2. recreatiegebied Pulderbos: Mastenbaan;
3. recreatiegebied Pulle: Torenstraat;
4. recreatiegebied Viersel: Nog te onderzoeken locatie (zie gebiedsgerichte benadering).

Voor het recreatiegebied Zandhoven worden momenteel geen bijkomende ontwikkelingen gepland. Het betreft hier een behoud van de bestaande toestand.

Naar volgende recreatiegebieden dient specifieke aandacht te gaan:

Recreatiegebied Pulderbos: Mastenbaan

- Voetbalterrein Mastenbaan
In het verleden werd reeds een BPA opgemaakt om de voetbalclub op deze locatie te ontwikkelen. Omwille van de groei van de club dient er aansluitend op de huidige terreinen twee nieuwe voetbalvelden voorzien te worden. Over de gewenste uitbreiding van deze terreinen zal verder ingezoomd worden bij de gewenste ontwikkeling van de deelruimte.

Recreatiegebied Pulle: Torenstraat

- Voetbalterrein Torenstraat
Het voetbalterrein ligt gedeeltelijk zonevreemd, maar sluit onmiddellijk aan op de dorpskern van Pulle. Het voetbalterrein heeft een belangrijke recreatieve ondersteunende functie voor de dorpskern van Pulle en kan op deze locatie behouden blijven. Het is ook deze locatie die in Pulle wordt geselecteerd om de lokale recreatieve infrastructuur verder te ontwikkelen.



Recreatiegebied Viersel

- Herlocalisatie Chiro

Om de lokale huisvestingsbehoefte van de Chiro te Viersel te verbeteren (nieuwe infrastructuur die aansluit op voldoende speelruimte), zal er binnen de kern van Viersel gezocht worden naar een nieuwe locatie. De afweging voor de herlocalisatie van de Chirolokalen zal gebeuren bij de gewenste ontwikkeling van de deelruimte.

Te behouden lokale recreatiegebieden

De gemeente vindt dat recreatie een van de medebeheerder is van de open ruimte, zoals ook landbouw en natuur dat zijn. De verspreide, zonevreemde sport- en jeugdinfrastructuur kan daarom op zijn huidige locatie blijven bestaan. Gezien het belang van het fysisch systeem in Zandhoven (gevoelige waterhuishouding door de vele beekvalleien), dient de ontwikkeling afgestemd te worden op de draagkracht van de omgeving waarin ze zijn gelegen (o.a. relatie tot de open ruimtestructuren, verkeersontsluiting...). Indien deze activiteiten niet verenigbaar zijn met hun omgeving dan dienen deze geherlocaliseerd te worden naar een lokaal recreatiegebied aan de dorpskernen. Bij evaluatie van de ruimtelijke aspecten wordt met volgende elementen rekening gehouden:

- het aansluiten bij de kern;
- bebouwing: ruimtelijke kwaliteit en inplanting;
- verweving of bundeling van functies en activiteiten;
- zantasting en overschrijding van de draagkracht.

Een bestending van de verspreide zonevreemde sport- en jeugdinfrastructuur kan worden verantwoord op voorwaarde dat de natuurlijke, landschappelijk en agrarische structuur niet gehypothekeerd wordt. Dit is opgenomen in het afwegingskader. De ruimtelijke en maatschappelijke binding met de leefgemeenschap is eveneens een basis van argumentatie, doch deze kan niet doorslaggevend zijn. Bestaande infrastructuur (zoals visvijvers of maneges) kunnen een functionele relatie hebben met het fysisch systeem waardoor sommige activiteiten een onlosmakelijk verband vertonen met plaatselijke kenmerken. Gronden dewelke van nature een hoge waterstand hebben, komen meestal voor in de valleien. Het zijn precies die gebieden die vaak als kwetsbaar worden omschreven en een beperkte draagkracht hebben ten opzichte van diverse harde functies en infrastructuur. Het opleggen van specifieke voorschriften vanuit de landschappelijke en natuurlijke randvoorwaarden is dan meestal noodzakelijk voor de verenigbaarheid.

In onderstaande lijst worden de ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde sport- en jeugdinfrastructuur weergegeven. Deze ontwikkelingsperspectieven zijn als voorlopig te beschouwen en dienen bij een sectoraal of gebiedsgericht RUP op perceelsniveau afgetoetst te worden. Deze lijst is niet-limitatief. Andere zonevreemde sport- en jeugdinfrastructuur dient het afwegingskader, opgenomen in Figuur 28, te volgen.

- Het polo-terrein te Massenhoven is gelegen in een ruimtelijk kwetsbaar gebied. Volgens het afwegingskader zou de activiteit moeten worden geherlocaliseerd. Gezien het echter een tijdelijke activiteit betreft die slechts een aantal malen per jaar plaatsvindt, kunnen deze activiteiten onder hun huidige vorm op deze locatie blijven doorgaan. Het ontwikkelen van een vast poloterrein met permanente constructies is in deze omgeving omwille van de natuurwaarden echter niet gewenst.
- De lokalen van Chiro Massenhoven sluiten onmiddellijk aan op de dorpskern van Massenhoven en is een belangrijke ondersteunende functie voor de plaatselijke jeugd. Volgens het afwegingskader behoren deze activiteiten tot type 4. Deze activiteiten kunnen op deze locatie blijven bestaan en verder ontwikkeld worden.
- De visvijvers in de Molenbeek zijn gelegen in een ruimtelijk kwetsbaar gebied en dienen in principe te worden geherlocaliseerd. De visvijvers kunnen hun huidige schaal blijven behouden gezien ze inherent verbonden zijn met de open ruimte. De bestaande infrastructuur kan er worden behouden, maar wordt niet verder uitgebouwd. De visputten en de constructies die er bij horen worden zo goed als mogelijk geïntegreerd in het landschap van de Molenbeek.



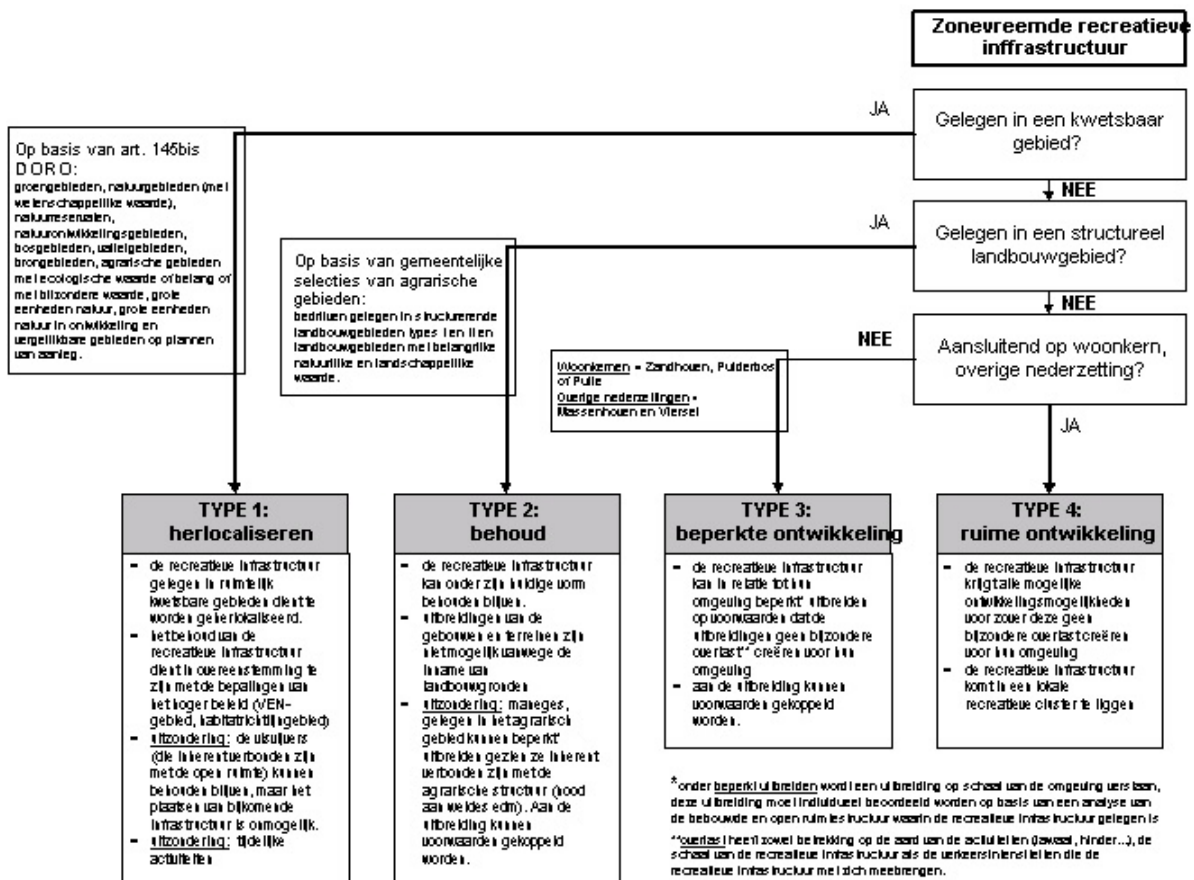
- Manege en visvijver langs Kanaalstraat
De visvijvers zijn gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied (type 1). Gezien ze inherent verbonden zijn met de open ruimte, kunnen ze op hun huidige schaal blijven bestaan. De manege is gelegen in een versnipperd landbouwgebied tussen N14 en Tappelbeek (type 3). Het gebied wordt niet opgenomen als een structureel landbouwgebied en is moeilijk bereikbaar. De bestaande recreatieve infrastructuur kunnen er theoretisch beperkt ontwikkelen. In de praktijk zal dit eerder neerkomen op behoud van de bestaande toestand gezien de manege gelegen is nabij een ruimtelijk kwetsbaar gebied (Vallei van de Tappelbeek) en gezien het gelegen is binnen een geïsoleerd gebied.
- Oefenterrein aangespannen paard te Zandhoven - Mussenbaan
Het oefenterrein vindt plaats op een open terrein dat onmiddellijk aansluit bij de kasteelsite van het Hof van Lierde. De activiteiten kunnen in de parkstructuur van het kasteel geïntegreerd worden. Volgens het afwegingskader behoort de recreatieve structuur tot type 3, wat betekent dat een beperkte uitbreiding mogelijk is. Eventuele vaste constructies kunnen worden opgericht, maar dienen in relatie te zijn met hun historische omgeving (kasteelsite) en mogen de natuurlijke omgeving niet schaden.
- Ruiterschool Beggard
De ruiterschool sluit onmiddellijk aan op de dorpskern van Zandhoven. Volgens het afwegingskader behoort de recreatieve structuur tot type 4. De ruiterschool kan verder ontwikkeld worden.
- Motorcross langs E34 ter hoogte van Reeberg
Volgens het afwegingskader behoort de motorcross tot type 3. De motorcrossactiviteiten vormen een tijdelijke activiteit die slechts een aantal malen per jaar plaatsvinden. Ondanks de afgelegen ligging kunnen de geluidsproducerende activiteiten op deze locatie aanvaard worden (nabijheid E34). Een verdere ontwikkeling van deze activiteiten tot permanente omloop met vaste constructies is niet mogelijk (gezien de uitbreiding overlast zou meebrengen voor de omgeving).

Algemeen wenst de gemeente volgend beleid te voeren ten aanzien van tijdelijk en periodieke activiteiten voor motor- en autocross:

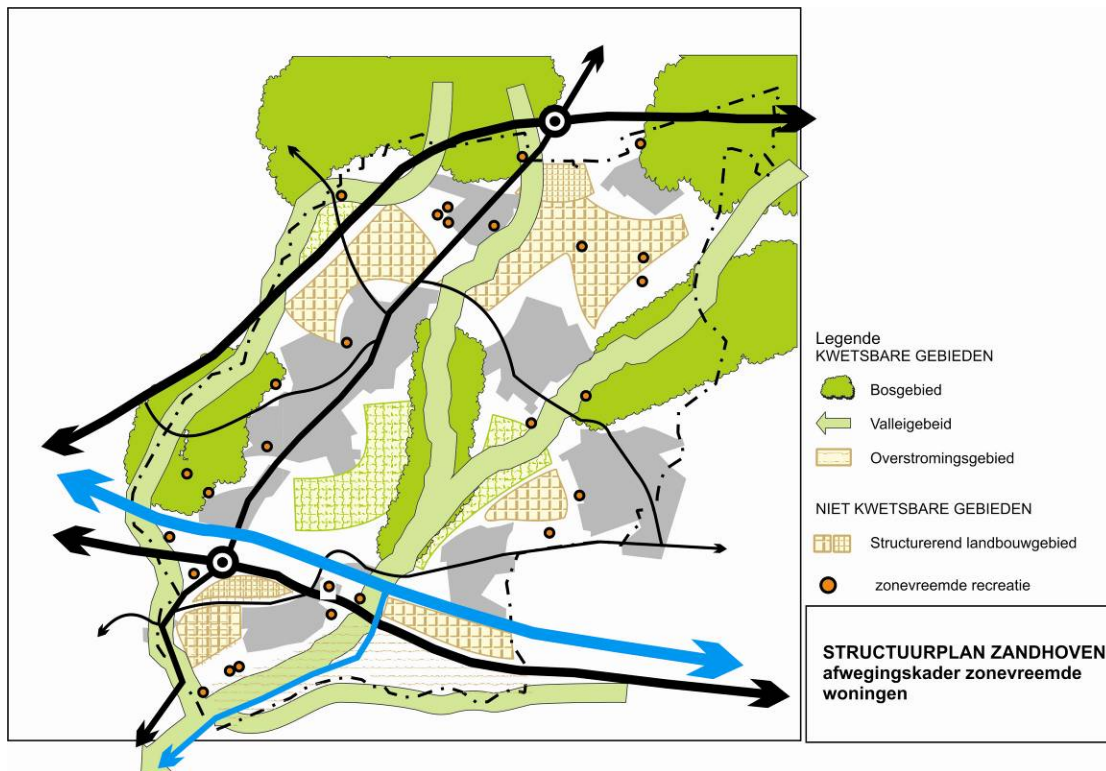
- de activiteit mag maximaal één weekend per jaar uitgetrokken worden;
- het terrein dient telkens in zijn oorspronkelijke toestand hersteld te worden;
- de uitbater/inrichter dient in het bezit te zijn van alle vereiste vergunningen;
- de uitbater/inrichter dient alle opgelegde voorwaarden te respecteren.

In onderstaande figuur wordt het afwegingsschema voor zonevreemde recreatie weergegeven.

Figuur 28: afwegingsschema zonevremde recreatie



Figuur 29: afwegingskader zonevremde recreatie



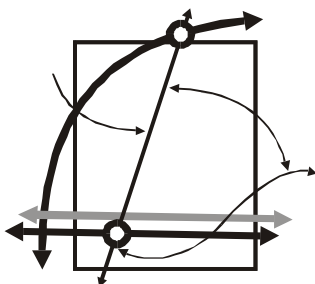
7. GEWENSTE LIJNINFRASTRUCTUUR

7.1. Doelstellingen

- **Afname van het autogebruik.**
Eén van de doelstellingen van het gemeentelijk mobiliteitsplan was de realisatie van een duurzaam mobiliteitsbeleid. Dit houdt in dat het aantal autoverplaatsingen tot een minimum moet beperkt worden. Om dit te kunnen realiseren dient het langzaam verkeer (te voet of met de fiets) en het openbaar vervoer gestimuleerd worden. De gemeente zal de doelstellingen van het mobiliteitsplan dan ook ruimtelijk ondersteunen (vb. ontmoedigen autoverkeer, aanleggen fietsverbindingen, ondersteunen openbaar vervoershaltes...)
- **Sterke verhoging van de verkeersveiligheid.**
Om het langzaam verkeer in de gemeente te stimuleren dient de verkeersveiligheid in de gemeente verhoogd te worden. Dit beleid kan ruimtelijk ondersteund worden door alternatieve langzaam verkeersroutes aan te leggen (verkorte wegen tussen de dorpskernen) en door een herinrichting van de dorpscentra en woonomgevingen de nadruk op de verblijfsfunctie te leggen in plaats van op de verkeersfunctie.
- **Verbetering van de verkeersleefbaarheid.**
Om de dorpskernen en de woonwijken leefbaarder te maken, de verblijfskwaliteit te verhogen, dient het doorgaand verkeer zoveel mogelijk uit de dorpskernen en de woonwijken verwijderd te worden. M.a.w. sluipverkeer moet waar mogelijk vermeden worden. De gemeente zal bij de vestiging van nieuwe activiteiten rekening houden met de selectie van de wegen zoals vastgelegd in het mobiliteitsplan. Waar nodig kan hier omwille van de verkeersleefbaarheid gemotiveerd van afgeweken worden. Dit kan aanleiding geven tot een bijsturing van het mobiliteitsplan.

7.2. Concepten

Een hiërarchisch wegennet



In het gemeentelijk wegennet wordt een hiërarchie aangebracht, om te voldoen aan de eisen van afwikkeling, veiligheid en leefbaarheid. Deze hiërarchie moet er toe leiden dat het auto- en vrachtverkeer wordt geconcentreerd op een beperkt aantal wegvakken in de gemeente.

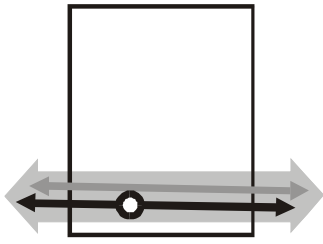
De E34 en E313 zijn (inter)nationale verbindingswegen. In het RSV zijn ze aangeduid als hoofdwegen. Deze hoofdwegen hebben een ontsluitende functie voor de gemeente Zandhoven naar de stedelijke en economische gebieden in het oosten en westen.

De N14 is de belangrijkste doorgaande verbinding binnen de gemeente. Deze weg ontsluit het verkeer in de gemeente naar de hoofdwegen en verbindt de gemeente met de stedelijke en economische gebieden in het noorden en het zuiden.

Tenslotte kunnen Oelegembaan-Liersebaan, Hallebaan, Goormansstraat-Dorp-Pulsebaan-Boudwijnlaan en Dennenlaan-Herentalsebaan als de belangrijke lokale verbindingswegen worden aangeduid. Deze wegen verbinden, samen met delen van de N14, de verschillende dorpskernen in de gemeente.

Vanuit deze wegen vertrekken er verschillende lokale verbindingswegen naar de buurgemeenten.

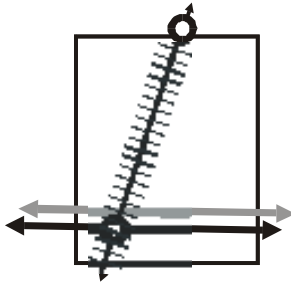
De E313 en Albertkanaal als infrastructuurbundel



Het Albertkanaal en de E313 doorsnijden de gemeente Zandhoven van oost naar west. Tussen beide infrastructures ligt er nog een beperkte ruimte. Deze ruimte kan in de toekomst verder worden benut om nieuwe bovenlokale infrastructures te integreren. Hierbij wordt vooral gedacht aan de integratie van leidingen.

Daarnaast kunnen er op en langs het kanaal verschillende bovenlokale recreatieve routes worden geïntegreerd.

Verhogen verkeersveiligheid door aanpak N14

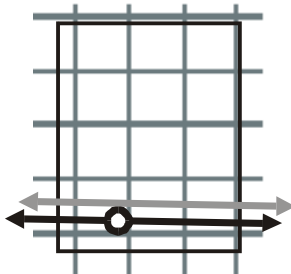


Door de ligging van Zandhoven ten opzichte van de op- en afritten het hoofdwegenet en door de aanwezigheid van verkeersgenererende functies (o.a. kleinhandel, horeca, scholen...) langs de N14 (zowel in de eigen gemeente als in de buurgemeenten) heeft de gemeente veel doorgaand vracht- en autoverkeer te verwerken.

Na het vervolledigen van het knooppunt tussen E34 en E313 kan de N14 als lokale verbindende weg worden uitgerust. In afwachting zal deze weg een belangrijke verbindende functie blijven vervullen tussen de twee autosnelwegen.

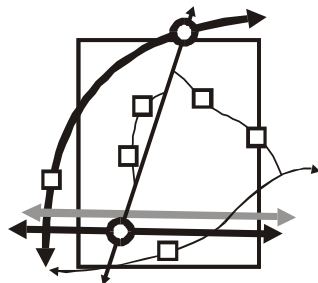
In afwachting van het vervolledigen van dit knooppunt kunnen er reeds een aantal basismaatregelen worden genomen voor het verhogen van de verkeersveiligheid langs de N14 (o.a. herinrichting van belangrijke kruispunten).

Uitbouwen van een fijnmazig fietsroutenetwerk



Om de lokale autoverbindingen zo laag mogelijk te houden en het verkeer met de fiets te bevorderen, dient er binnen de gemeente een fijnmazig fietsroutenetwerk uitgewerkt te worden dat de voornaamste plekken (bv. scholen, bedrijventerrein, enz.) binnen de gemeente met elkaar verbindt.

Optimaliseren openbaar vervoer



Om de bovenlokale verplaatsingen zo veel mogelijk te richten op het openbaar vervoer dient het openbaar vervoer naar de omliggende stedelijke gebieden zo goed als mogelijk uitgebouwd te worden.

Hierbij wenst de gemeente zowel rekening te houden met de bovenlokale openbaar vervoersverbindingen (voorstedelijk vervoer, bovenlokale verbindende busverbindingen) als met het spits- en/of vraagafhankelijk vervoer in de regio. Hiervoor dienen er voldoende hoogwaardige openbaar vervoershaltes (voldoende halteaccommodatie zoals schuilhokjes, fietsenstallingen...) te worden uitgebouwd langs de N14 en in de verschillende dorpskernen.



7.3. Gewenste ruimtelijke lijninfrastructuur

Het Vlaams gewest is bevoegd voor de hoofdwegen en de primaire wegen. De provincie behandelt de secundaire wegen en de gemeente spreekt zich uit over de lokale wegen.

De gewenste lijninfrastructuur in de gemeente bestaat uit volgende onderdelen:

- (inter)nationale verbindingen:
 - de E34 en E313 als (inter)nationale verbindingswegen (hoofdwegen);
 - Albertkanaal als (inter)nationale verbindende waterweg (hoofdwaterwegennet).
- regionale verbindingen:
 - de N14 als drager van het provinciaal stedelijk netwerk Lier-Aarschot (tussen E313 en Ranst);
 - de N116 als fiets- en openbaar vervoersas (secundaire weg type III);
 - Albertkanaal als hoofdroute in het provinciaal fietsroutennetwerk;
 - Netekanaal (secundair waterwegennet).
- lokale verbindingen:
 - de lokale verbindingswegen (lokale weg type I);
 - gebiedsontsluitingswegen (lokale weg type II);
 - fietsassen (buiten de geselecteerde wegen voor het autoverkeer).
- openbaar vervoersknooppunt van gemeentelijk belang;
- andere lijninfrastructuren (hoogspanningsleidingen, gasleidingen...).

Kaart 45: Gewenste ruimtelijke lijninfrastructuur

(Inter)nationale verbindingen

De E34 en E313 als (inter)nationale verbindingswegen (hoofdwegen)

De hoofdwegen zijn wegen van Vlaams niveau die verbinding geven op internationaal en Vlaams niveau (bijvoorbeeld tussen stedelijke gebieden). De E34 en E313 zijn hoofdwegen, met een primair knooppunt op het grondgebied van Zandhoven. De ontwikkelingsperspectieven van deze weg worden bepaald door het Vlaams Gewest.

Omdat de N14 een belangrijke verbinding vormt tussen de E34 en de E313 op het grondgebied van de gemeente Zandhoven en omdat deze verbinding voor heel wat verkeersoverlast zorgt in de gemeente wordt volgende suggestie meegegeven aan het Vlaams gewest:

- de gemeente is voorstander om de splitsing van de E34 en E313 om te vormen tot een volwaardig kruispunt. Enkel op deze manier kan vermeden worden dat de N14 als verbindingsweg blijft functioneren tussen E34 en E313. Na het vervolledigen van het kruispunt tussen E34 en E313 kan de gemeente de N14 als een lokale verbindingsweg inrichten.

Albertkanaal als (inter)nationale verbindende waterweg (hoofdwaterwegennet)

De hoofdwaterwegen zijn waterwegen op Vlaams niveau die verbinding geven op internationaal en Vlaams niveau en de belangrijkste economische knooppunten ontsluiten. Het Albertkanaal is een hoofdwaterweg, waarvan de ontwikkelingsperspectieven worden bepaald door het Vlaams Gewest. Naast een transportfunctie hebben deze waterwegen ook een recreatieve, landschappelijke en waterwinfunctie. Op het Albertkanaal is er een aansluiting voorzien met het Netekanaal (een waterweg die tot het secundair waterwegennet behoort).



Regionale verbindingen

De N14 als drager van het provinciaal stedelijk netwerk (tussen E313 en Ranst)

Aan de N10 (tussen Lier en Aarschot), R16 en N14 tussen Lier en E313 wordt door de provincie het statuut 'drager van een provinciaal netwerk' gegeven. In het streefbeeld dat voor deze weg werd opgemaakt kreeg de N14 de selectie van secundaire weg type I+.

De gemeente Zandhoven wenst volgende aandachtspunten mee te geven voor de inrichting van deze weg aan de hogere overheden:

- verbeteren van de ontsluiting van het bedrijventerrein tussen Albertkanaal en E313;
- verbeteren van de ontsluiting van het woonlint Venstraat tussen Albertkanaal en E313;
- aanleggen van een carpoolparking ter hoogte van het op- en afrittencomplex (suggestie aan het Vlaams Gewest);
- verbeteren van het kruispunt Lammerenberg;
- aandacht voor een openbaar vervoershalte in het voorstedelijk openbaarvervoersnet ter hoogte van de carpoolparking en het kruispunt met de Herentalsebaan;
- de gemeente is geen voorstander van de aanleg van de omleidingsweg ter hoogte van Lammerenberg, zoals voorzien op het gewestplan en zoals opgenomen in één van de scenario's van de streefbeeldstudie voor de N14-R16-N10⁴⁶. Hierdoor zou een van de laatste aaneengesloten landbouwgebieden rond Viersel worden versnipperd. De aanleg van deze omleidingsweg zou ook tot gevolg hebben dat de dorpskern van Viersel nogmaals wordt omringd door een bovenlokale verkeersstructuur.

Een aantal van deze opties werden reeds onderzocht in de startnota voor de herinrichting van de N14 ten noorden van de E313.

Tussen E34 en E313 wordt de N14 niet geselecteerd als secundaire weg. Op die manier wordt vermeden dat een alternatieve noord-zuid verbinding, parallel met E19, ontstaat. Wel pleit de provincie om de splitsing van E34 en E313 om te vormen tot een volwaardig kruispunt zodat teruggaaibewegingen tussen beide snelwegen mogelijk worden (komende van Hasselt via E313 naar E34 in de richting van Turnhout en omgekeerd).

De N116 als fiets- en openbaar vervoersas (secundaire weg type III)

De secundaire wegen zijn wegen die op provinciaal niveau zorgen voor verbinding en ontsluiting van gebieden. De N116 richting Ranst is door de provincie geselecteerd als een secundaire weg type III, als belangrijke fiets- en openbaar vervoersas met een lokale en bovenlokale verbindingsfunctie.

Deze weg loopt over de rand van het gemeentelijk grondgebied en heeft weinig invloed op het functioneren van de gemeente. Er worden vanuit de gemeente geen specifieke ontwikkelingsperspectieven aan verbonden.

Albertkanaal als hoofdroute in het provinciaal fietsroutenetwerk

Het Albertkanaal vormt een hoogwaardige snelle route voor lange afstanden, gericht op dagelijkse functionele verplaatsingen of doelgerichte verplaatsingen in de vrije tijd. De fietsroute langs het Albertkanaal verbindt de gemeente Zandhoven met het stedelijk gebied Antwerpen en het kleinstedelijk gebied Herentals.

Netekanaal (secundair waterwegennet)

Het secundair waterwegennet functioneert als toevoernet naar het hoofdwaterwegennet. Naast deze waterwegen kunnen watergebonden bedrijventerreinen worden aangelegd en ingericht. Naast een transportfunctie hebben deze waterwegen ook een recreatieve, landschappelijke en waterwinfunctie.

⁴⁶ Provincie Antwerpen, streefbeeld N10-R16-N10, goedgekeurd door Bestendige Deputatie in mei 2004, opgemaakt door vzw Langzaam Verkeer.



- De gemeente Zandhoven voorziet, vanwege de selectie van het gebied tussen het Albertkanaal en Nijlensesteenweg (N116) als overstromingsgebied, habitatrichtlijn- en VEN-gebied geen ontwikkelingen van bedrijven langs het Netekanaal.

Lokale verbindingen

Lokale verbindingswegen (lokale wegen I)

Lokale verbindingswegen zorgen voor een maasverkleining van de primaire en secundaire wegen. De lokale verbindingswegen verbinden de kernen onderling en verzorgen de verbinding met een centrum, een (klein)stedelijk gebied en het hogere wegennet. De hoofdfunctie is verbinden op lokaal en interlokaal niveau, de aanvullende functies zijn ontsluiten en toegang geven. De kwaliteit van de doorstroming is echter ondergeschikt aan de verkeersleefbaarheid. Toegang geven moet niet worden afgebouwd of gescheiden.

Het betreft volgende wegen:

1. N14 (Liersebaan, Ringlaan, Langestraat);
2. Oelegembaan-Vierselbaan;
3. Hallebaan;
4. Goormansstraat-Dorp-Pulsebaan-Boudewijnlaan;
5. Dennenlaan-Herentalsebaan.

De gemeente Zandhoven is, in samenwerking met AWW, ter uitvoering van haar mobiliteitsplan gestart met een herinrichting van de N14 als een lokale verbindingsweg. In afwachting van het vervolledigen van het kruispunt tussen E34-E313 worden volgende elementen vooropgesteld:

- herinrichting van kruispunten om de verkeersveiligheid te verhogen;
- beperken van het aantal kruispunten om de verkeersveiligheid te verhogen;
- herinrichting profiel om de verkeersveiligheid ter hoogte van de kleinhandel te verbeteren;
- aandacht voor een openbaar vervoershalte in het voorstedelijk openbaarvervoersnet ter hoogte van de kern van Massenhoven;
- aandacht voor veilige fietspaden.

Voor de overige lokale verbindingswegen worden volgend beleid toegepast:

- vanwege de verbindende functie van deze wegen voor zowel auto- als fietsverkeer ligt het in de verwachting van de gemeente om langs deze wegen veilige fietspaden aan te leggen;
- een aantal van deze wegen zijn drager van openbaar vervoersverbindingen. Op deze wegen dient voldoende aandacht te gaan naar de inrichting (schuilhokjes, fietsenstallingen, verhoogde opstapplaats voor ouderen...) en de bereikbaarheid (te voet, per fiets...) van de openbaar vervoershalten.
- ter hoogte van de dorpskernen dienen deze wegen een aangepaste inrichting te krijgen waarbij de nadruk wordt gelegd op de verblijfsfunctie in plaats van op de verkeersfunctie.

Gebiedsontsluitingswegen (lokale wegen II)

De hoofdfunctie van de gebiedsontsluitingswegen is verzamelen en ook ontsluiten op lokaal en interlokaal niveau. De weg ontsluit een lokaal gebied (bv. dorpskern, wijk, industrie-of dienstzone) naar een weg van hogere categorie en heeft pas in tweede instantie een verbindende functie. Toegang geven neemt een belangrijke plaats in.

Het betreft volgende (delen van) wegen:

1. Liersebaan-Amelbergastraat;
2. Vierselbaan;
3. Molenheide-Dorp;
4. Fatimalaan;
5. Parochiestraat;
6. Kruisdreef.



Volgend beleid wordt gehanteerd:

- in de dorpskernen worden deze wegen van een aangepaste inrichting voorzien waarbij de nadruk op de verblijfsfunctie ligt in plaats van op de verkeersfunctie;
- daar waar deze wegen een belangrijk onderdeel zijn van het gemeentelijk of provinciaal fietsrouten netwerk dient er voldoende aandacht te gaan naar de aanleg van veilige fietsverbindingen.

Fietsassen (buiten geselecteerde wegen voor autoverkeer)

Naast de hoger genoemde regionale, interlokale en lokale wegen, welke ook een belangrijke rol hebben als bovenlokaal functionele fietsroute, worden er vanuit de hogere overheid nog een aantal andere lokale wegen aangeduid die een rol vervullen binnen het provinciaal fietsrouten netwerk. Het zijn:

1. Vierselbaan – Hofstraat;
2. Watersportlaan - route langs Netekanaal;
3. Patrijzenlaan-Rozenlaan-Kleinheide-Mastenbaan-Molenheide-Roosten-Grasbaan-Hooidonck-Boshuisweg;
4. Keulsebaan.

Ter verfijning van het functioneel fietsnetwerk van de provincie duidt de gemeente nog een aantal lokale utilitaire fietsassen aan. Het zijn:

5. Heirbaan;
6. Veerstraat.

Het functioneel, alternatief functioneel en lokaal utilitair fietsnetwerk functioneert dagelijks om woon-werk en woon-schoolverkeer te laten plaatsvinden. Het is van essentieel belang dat dit fietsnetwerk de snelste, kortste en veiligste verbinding is tussen de kernen (-wijken) en de belangrijkste aantrekkingspolen (scholen, bedrijvenconcentraties, centra).

Openbaar vervoersknooppunt van gemeentelijk belang

De gemeente is bevoegd voor de ontwikkeling van lokale knooppunten. In die opzet heeft de gemeente tot doel om openbaar vervoersknooppunten af te stemmen met de voet- en fietsnetwerken en met de verkeersaantrekkende functies binnen de gemeente (vb. bedrijventerreinen, scholen, bibliotheek, recreatiegebied...) Als algemene norm wordt er geopteerd om binnen de bebouwde gebieden in een straal van 750 meter een halte voor openbaar vervoer te voorzien.

Daarnaast voorziet de gemeente Zandhoven in de ontwikkeling van een aantal grotere lokale openbaar vervoersknooppunten in de dorpskernen en in de nabijheid van grotere verkeersaantrekkende gebieden. Op deze gebieden gaat specifieke aandacht naar:

- het voorzien in voldoende halteaccommodatie (schuilhokje, fietsenstalling, verhoogde opstapmogelijkheden voor ouderen, sanitair...) om een vlotte overstap tussen voet- of fietsverkeer en bus mogelijk te maken;
- het voorzien in voldoende parkeerplaatsen om een overstap tussen auto en busverkeer mogelijk te maken (of een ophaalzone te voorzien).

Als openbaar vervoersknooppunt van gemeentelijk belang worden geselecteerd:

- de kern van Zandhoven, en haltes langs de N14 ter hoogte van Massenhoven en Herentalsebaan in het kader van de voorstedelijke openbaar vervoerslijn;
- hoger genoemde knooppunten met bijkomende knooppunten langs de N14 ter hoogte van de kleinhandelsconcentratie in Langestraat en ter hoogte van Hooidonck (vakantiecentrum en VTI) in het kader van de verbindende buslijn tussen Breda – Hoogstraten – Malle – Lier en Mechelen
- de kern van Viersel, ter hoogte van Boenders, de kern van Pulle en de kern van Pulderbos in functie van het spits- en/of vraagafhankelijk streekvervoer.



Andere lijninfrastructuren (hoogspanningsleidingen, gasleidingen...)

Het grondgebied van Zandhoven wordt doorsneden door een aantal andere lijninfrastructuren. Het betreft hoofdzakelijk hoogspanningsleidingen, gasleidingen... Voor activiteiten, bouwwerken... die in de onmiddellijke omgeving van de infrastructuur, nodig voor het transport van deze goederen, worden geplant dienen de nodige veiligheidsmaatregelen in acht genomen te worden.

Bij de opmaak van een uitvoeringsplan of voorafgaandelijk aan de aflevering van een stedenbouwkundige vergunning zal advies worden aangevraagd bij de maatschappij die instaat voor het beheer van deze leidingen.

DEEL 4: GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR DE DEELRUIMTEN

De gewenste ontwikkeling voor de verschillende deelstructuren (natuur, landbouw, landschap, wonen, bedrijvigheid, toerisme en recreatie en mobiliteit) worden op elkaar afgestemd aan de hand van deelruimten. De visie wordt vervolgens vertaald in een samenhangend geheel van ontwikkelingsperspectieven voor de verschillende structurele onderdelen van de deelruimte.

De gehanteerde deelruimten zijn:

- Hoofddorp Zandhoven en kasteeldomeinen
- Kleinschalig noorden – (recreatief) open ruimtegebied Pulderbos
- Rustig oostelijk gebied rond Pulle
- Grootschalig (open ruimte)gebied Kleine Nete
- Groene band van Molenbeek

1. HOOFDDORP ZANDHOVEN EN KASTEELDOMEINEN

1.1. Doelstellingen

- Duidelijk afbakenen van de ontwikkelingen langsheen N14.
- Herlokalisatie van de socio-culturele zaal.
- Zoeken naar nieuwe mogelijkheden om de groei in de dorpskernen op te vangen.
- Onderzoeken van de mogelijkheden voor het opvangen van lokale bedrijvigheid.
- Behoud en versterking van het omliggende landschap.

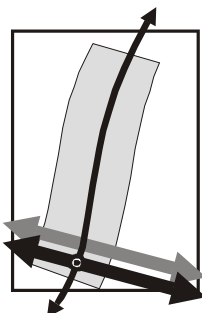
1.2. Visie

De deelruimte ‘Hoofddorp Zandhoven en kasteeldomeinen’ is een ruimte waar zowel een dynamiek dient opgevangen te worden inzake wonen, werken, voorzieningen en recreatie en waar tegelijkertijd zorgzaam moet worden omgesprongen met de waardevolle open ruimte die rond de kernen is gelegen. **Bundeling** van activiteiten aan de bebouwde ruimte en het **vrijwaren van de open ruimte** vormen de twee uitgangshoudingen bij de verdere ontwikkeling van deze deelruimte.

Deze deelruimte krijgt een duidelijke hoofdrol voor wonen, werken en voorzieningen binnen de globale **gemeentelijke** structuur. Daarnaast heeft ze ook een belangrijke rol in de **ruimere regio** op gebied van recreatie en voorzieningen.

1.3. Concepten

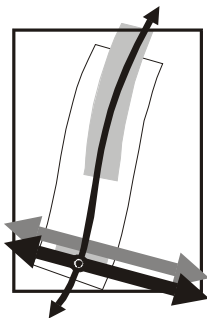
Lokale ontwikkelingen gebundeld in de centrale verstedelijkte as



Nieuwe ontwikkelingen worden zoveel mogelijk gebundeld in de centrale verstedelijkte as. Enkel op deze manier wordt de omliggende open ruimte gevrijwaard. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt in de eerste plaats een locatie gezocht binnen de dorpskern van Zandhoven of Massenhoven. Pas indien in beide dorpskernen alle ruimte is opgebruikt worden nieuwe locaties gezocht die aansluiten bij de dorpskern en/of de N14. Hierbij krijgen uitbreidingen aan de dorpskern van Zandhoven voorrang op deze aan Massenhoven.

Het opvangen van de woonbehoeften zal voornamelijk worden geconcentreerd in de kern van Zandhoven. Woonbehoeften kunnen niet worden opgevangen in Massenhoven omdat de mogelijkheden er niet voorhanden zijn. Voorzieningen op gemeentelijk en dorpskernniveau worden zoveel mogelijk gebundeld in de dorpskern van Zandhoven zelf. Grotere lokale bedrijven worden gebundeld langsheen de N14. Kleinere, ambachtelijke bedrijven kunnen ook binnen het bestaande weefsel worden geïntegreerd.

Bovenlokale voorzieningen beperken tot de N14 en het Albertkanaal

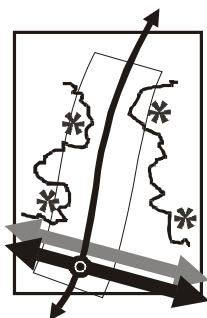


Bovenlokale voorzieningen zoals kleinhandel, horeca en bedrijvigheid worden zo weinig mogelijk in de dorpskernen geïntegreerd. Bovenlokale voorzieningen moeten een goede ontsluiting hebben naar het hogere verkeersnet, daarom moeten deze voorzieningen zo dicht mogelijk aansluiten bij de N14.

Nieuwe voorzieningen worden beperkt tot de huidige concentratiegebieden op de N14. Het is niet de bedoeling dat de handel, horeca en bedrijvigheid zich verder uitstrekken langs de N14. De bestaande concentratiegebieden dienen in overleg met de provincie te worden afgebakend. Binnen deze concentratiegebieden kunnen de bestaande zaken verder ontwikkeld worden.

Bedrijven van bovenlokaal niveau worden hoofdzakelijk gebundeld aan het Albertkanaal. Dit gebeurt op de bestaande bedrijventerreinen. Indien gewenst kunnen nieuwe locaties langs het Albertkanaal worden onderzocht.

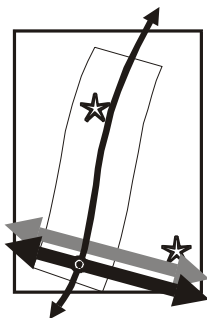
Kasteeldomeinen in een open en gesloten landschap als grenzen van de bebouwde ruimte



Langs de verstedelijkte as ligt een gevarieerd landschap dat wordt gekenmerkt door open ruimten die strak worden begrensd door bossen en bebouwde ruimte. De kasteeldomeinen, die mee aan de basis liggen van de ontwikkeling van dit landschap vormen beeldbepalende accenten in deze open ruimtegebieden. Het karakter van dit landschap moet verder worden versterkt.

De open ruimte krijgt in dit gebied voornamelijk een recreatieve functie. Het bestaande aanbod aan wandel-, fiets- en ruiterroutes kan er verder worden uitgebreid.

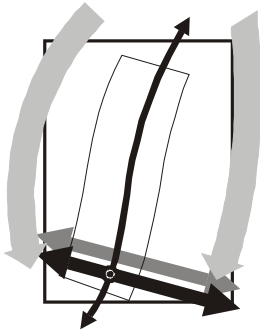
Twee recreatieve knooppunten ter ondersteuning van het recreatief netwerk



In functie van de wandel-, fiets- en ruiterroutes in de open ruimte worden een aantal bovenlokale recreatieve knooppunten uitgebouwd die dienst moeten doen als transferia (parkeren van de wagen en overstappen op recreatief transport zoals fiets, paard, huifkar...). De transferia worden ontwikkeld op die locaties die nu reeds een recreatieve aantrekkingskracht hebben. Het betreft:

- het centrum van Zandhoven
- Vierseldijk

Bosrijke beekvalleien als natuurlijke grenzen van de deelruimte



De bosrijke beekvalleien van Molenbeek, Klein Beek en Tappelbeek vormen de natuurlijke grenzen van de deelruimte. Ze bieden een tegengewicht voor de sterke verstedelijking rond de N14. Deze gebieden worden ontwikkeld als hoofdgebieden voor natuur. Bebouwing is, met uitzondering van het cultureel erfgoed, in deze omgeving niet gewenst.

1.4. Gewenste ruimtelijke structuur

De gewenste ruimtelijke structuur van het hoofddorp Zandhoven en kasteeldomeinen bevat volgende onderdelen:

- te versterken grote en kleine compacte kernen:
 - te ontwikkelen woongebieden;
 - te versterken dorpscentra.
- uit te bouwen bedrijventerreinen:
 - te behouden regionaal bedrijventerrein;
 - te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein;
 - te behouden lokaal bedrijventerrein.
- te behouden concentraties van kleinhandel, bedrijven en horeca;
- uit te bouwen recreatief knooppunt;
- te ontwikkelen lokale recreatiegebieden:
 - ontwikkeling van een speelbos.
- te behouden lokale recreatiegebieden;
- open ruimte als grenstellend element:
 - te vrijwaren valleigebieden;
 - te vrijwaren kasteeldomeinen;
 - te vrijwaren bossen;
 - te behouden landbouwgebied met belangrijke natuurlijke en landschappelijke waarde;
 - te vrijwaren open ruimte zicht;
 - te versterken gehucht.

Kaart 46: Gewenste ruimtelijke structuur voor de deelruimte

Te versterken grote en kleine compacte kernen

De te versterken dorpskernen zijn deze van Zandhoven (woonkern) en Massenhoven (overige nederzetting). Om deze kernen verder te versterken worden volgende beleidslijnen vooropgesteld:

- **Verhogen van het draagvlak voor voorzieningen door verdichting**

Om het draagvlak van voorzieningen te verhogen dienen de functies zoveel mogelijk geïntegreerd te worden in de dorpskernen. Hierdoor ontstaat er een sterkere wisselwerking tussen de verschillende functies (vb. bedrijven en kantoren versus horeca en winkels). Door de nabijheid van wonen en voorzieningen krijgt het centrum van de kernen een groter draagvlak. In de centrumzone van Zandhoven en Massenhoven worden mogelijkheden voorzien om de bebouwing systematisch te verdichten om op deze manier het draagvlak voor voorzieningen te verhogen. Dit kan gebeuren door:

 - Zones af te bakenen waar meergezinswoningen mogelijk zijn. De meergezinswoningen dienen gerealiseerd te worden binnen het bouwprofiel dat eigen is aan de dorpskernen (gelijkvloers, verdieping en dakvolume). Om de realisatie van de meergezinswoningen in dit



bouwprofiel mogelijk te maken dient de bouwdiepte plaatselijk aangepast te worden. Een aantal bestemmingsplannen zullen hiervoor in herziening moeten gesteld worden.

Voor de dorpskern van Zandhoven worden de straten die onmiddellijk aansluiten op het centrum naar voor geschoven. Het betreft: Liersebaan, De Bergen, Driehoekstraat, Vierselbaan, Bruggestraat, Ringlaan, Schildelaan en Veldstraat.

Voor de kern van Massenhoven worden Kerkstraat en delen van Vogelzangstraat, Korenbloemstraat, Eikenstraat en Hogeweg voorgesteld.

- De voorkeur te geven aan gesloten en halfopen bebouwing i.p.v. open bebouwing in het centrum van de dorpskernen. Hiervoor dienen de bestaande bestemmingsplannen eventueel aangepast te worden.

Bij het toepassen van deze verdichting moet er voldoende aandacht gaan naar:

- Het cultureel erfgoed binnen de dorpskern; om de culturele waarde van deze gebouwen te bewaren dient hun verschijningsvorm maximaal behouden te blijven; om de waarde van deze gebouwen in hun omgeving te behouden kan het gewenst zijn om in deze omgeving geen verdichting of vervangingsbouw toe te laten.
- Beeldbepalende zichten; om deze zichten te behouden kan het gewenst zijn om in de onmiddellijke omgeving het gabarit aan te passen en geen verdichting of vervangingsbouw toe te laten.

- ***Het uitwerken van een doelgroepenbeleid – te ontwikkelen woongebieden***

Om het aanbod in de kern op de markt te brengen en om tegemoet te komen aan specifieke behoeften aan betaalbare woonmogelijkheden worden volgende ontwikkelingen voorgesteld:

- Afwerken van het woongebied Bogaerevelden zoals vastgelegd in het BPA. Dit project kan slechts worden uitgevoerd na herlokalisatie van de socio-culturele zaal. Het project bestaat uit een realisatie van 46 sociale kavels die door de gemeente zullen gerealiseerd worden.
- Ontwikkelen van het woongebied De Stevens 1. Het betreft hier een invulling met 19 private kavels. Het project is reeds in uitvoering.
- Ontwikkelen van het strategisch project De Stevens. Bij de herziening van het BPA De Stevens 2A werd het binnengebied achter Beggard herbekeken zodat hier een gecombineerd (sociaal en privaat) woonproject kan gerealiseerd worden. Tevens werd voorzien in een herbestemming van de voormalige gemeenschapsschool.
- Omvormen van de bestaande KMO zone binnen het BPA De Hoven naar woonzone om te vermijden dat er zich op deze locatie nieuwe hinderlijke bedrijven kunnen vestigen.

- ***Versterken van het dorpscentrum van Zandhoven***

Om de woonkwaliteiten in het dorpscentrum van Zandhoven hoog te houden wordt er een beleid van centrumversterking vooropgesteld. Op deze manier wenst men het centrum voldoende aantrekkelijk te houden voor de bewoners van de kern, de bewoners in de gemeente en in de onmiddellijke regio. Volgende beleidslijnen worden voorgesteld:

- het verruimen van de bouw mogelijkheden in de centrumstraten Liersebaan, Amelbergastraat zodat er voldoende mogelijkheden zijn voor de integratie van handel, diensten en horeca
- behouden en ontwikkelen van structurele langzaam verkeersverbindingen tussen het centrum, de omliggende woonwijken (Bogaerevelden, De Stevens en Schriekweg), de scholen, recreatieclusters, openbare voorzieningen (gemeentehuis, bibliotheek, kerkhof...) de aanwezige buurt- en kerkwegels in het centrum van Zandhoven kunnen als basis dienen voor het uitwerken van een uitgebreid netwerk
- voldoende aandacht voor de ontwikkeling van de kern van Zandhoven als aantrekkelijke kern ter ondersteuning van de recreatieve routes in de open ruimte door onder meer:
 - een aangenaam openbaar domein met mogelijkheden voor terrassen
 - bescherming van waardevolle gebouwen
 - voldoende parkeermogelijkheden als vertrekpunt voor recreatieve routes
 - aandacht voor informatiepanelen, schuilmogelijkheden, sanitair...



- **Herlokaliseren van de socio-culturele zaal**

Om het BPA Bogaerevelden te kunnen uitvoeren wenst de gemeente de socio-culturele zaal te herlokaliseren. Hierdoor kan de gemeente, zoals reeds hoger gesteld, een deel van haar woningbouwprogrammatie in functie van het doelgroepenbeleid uitvoeren.

Voor de herlokalisatie van de socio-culturele zaal stelt de gemeente volgende ruimtebehoeften voorop: bouw van een zaal van max. 2 500 m² grondoppervlakte en het voorzien van een parking van ca. 300 wagens (of een ruimtebehoefte van 300 x 25 m² = 7 500 m²). Rekening houdend met de nodige omgevingsaanleg (toegang, bouwvrije stroken, buffers...) kan de totale bruto oppervlakte op max. 1,5 ha worden vastgelegd.

In de tabel in bijlage werd een afweging gemaakt van mogelijke locaties binnen de deelruimte hoofddorp Zandhoven voor de herlokalisatie van de socio-culturele zaal.

De mogelijke locaties werden afgewogen ten aanzien van hun relatie met de open ruimte structuren natuur, landbouw en landschap, ten aanzien van hun relatie met de bebouwde ruimte: relatie dorpskern, relatie recreatie, horeca, culturele voorzieningen en ten aanzien van hun ontsluiting in de gemeente. Volgende criteria werden hierbij gehanteerd:

dorpskern: sluit de zoekzone onmiddellijk aan op dorpskern, woonlint, bedrijventerrein...

recreatie, horeca en culturele voorzieningen: sluit de zoekzone onmiddellijk aan op één van deze voorzieningen of ligt ze in de onmiddellijke omgeving van

mobiliteit: is de zoekzone centraal gelegen ten aanzien van de verschillende dorpskernen, bereikbaar met de fiets, bereikbaar met het openbaar vervoer

Eindbeoordeling

Bisschopenbos en **Langestraat** komen er vanwege hun geringe overlast ten aanzien van de open ruimte en hun goede verkeersontsluiting als beste locaties uit. Hiertegenover staat wel dat beide locaties slechts een beperkte relatie hebben ten aanzien van de omliggende dorpskernen. Doordat de gronden in private eigendom zijn, zijn beide locaties moeilijk te realiseren op korte termijn. Bij de locatie van Bisschopenbos dient er voldoende rekening te worden gehouden met de zonevreemde woningen. Om tot een goed ruimtelijk geheel te komen worden deze best onteigend, wat het proces kan vertragen. De locatie van Langestraat versterkt mogelijk de lintontwikkeling en de kleinhandelsconcentratie langs de N14. Dit komt niet overeen met de visie van de hogere overheid. Vanwege deze elementen worden de zones niet weerhouden voor de herlokalisatie van de socio-culturele zaal.

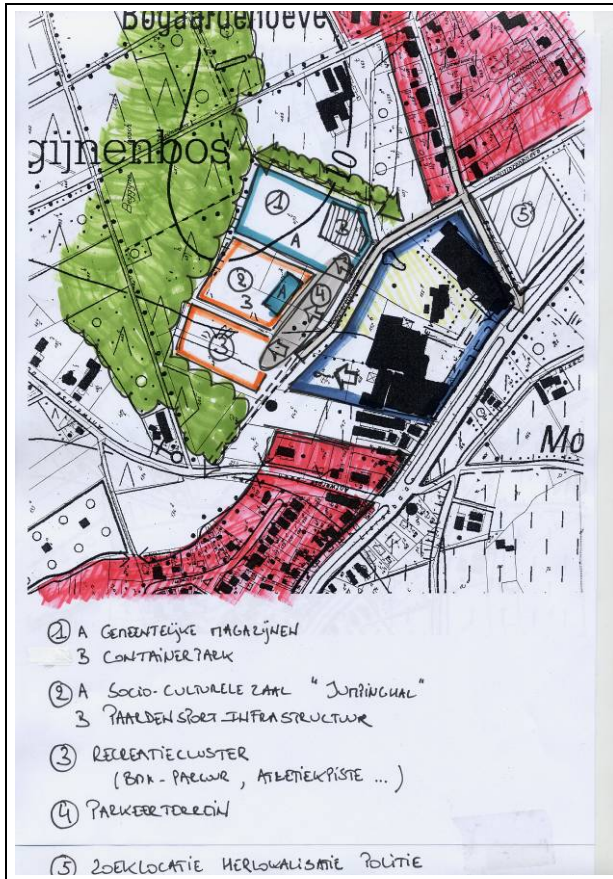
De locatie van **Antwerpsesteenweg** komt als tweede beste naar voor. Deze locatie veroorzaakt weinig overlast ten aanzien van de open ruimtestructuren, heeft een relatief goede binding met de omliggende woonwijken en kernen en wordt goed ontsloten. De socio-culturele zaal zou op korte termijn geherlokaliseerd kunnen worden aansluitend bij de gemeentelijke werkplaatsen. De ontsluiting van het gebied kan via Populierenhoeve en Osseweg verbeterd worden door de onverharde voetweg nr. 29 (verlengde Populierenhoeve) te verbeteren. De locatie heeft het voordeel dat er gewerkt kan worden met minimale parkeervoorzieningen en dat bij piekmomenten gebruik kan gemaakt worden van de parkeerterreinen van de kleinhandelszaken (en vice versa). De zone wordt weerhouden als mogelijke locatie voor de socio-culturele zaal.

Schildebaan wordt als derde locatie naar voor geschoven. De locatie sluit zeer goed aan op de dorpskern van Zandhoven, maar is minder geschikt ten aanzien van de open ruimtestructuren en ten aanzien van de ontsluiting. Ook hier wordt een herlokalisatie op korte termijn als weinig realistisch beschouwd vanwege de private eigendomsstructuur. Bijkomend wordt aangestipt dat de locatie onmiddellijk grenst aan een woonstraat en dat er bij bepaalde evenementen overlast zou kunnen ontstaan ten aanzien van de omwonende (o.a. één van de redenen waarom de huidige zaal dient geherlokaliseerd te worden). Hierdoor wordt deze zone niet weerhouden voor een herlokalisatie op korte termijn.

De zone van **Kerkstraat** wordt als minst ideale zone aangeduid vanwege zijn ligging ten aanzien van de open ruimtestructuren, zijn geringe relatie tot de kernen en zijn minder goede ontsluiting ten aanzien van de verder gelegen dorpskernen. Ten aanzien van de ligging met andere recreatieve structuren (voetbal) en herberg wordt deze locatie wel als goed ervaren. Omdat het niet de bedoeling is om kernondersteunende recreatieve infrastructuur in de open ruimte te versterken, wordt deze locatie niet weerhouden voor de herlokalisatie van desocio-culturele zaal.

Vanwege de haalbaarheid, de relatie met de omliggende infrastructuur en de bereikbaarheid vanuit de verschillende dorpskernen wordt de locatie van de Antwerpsesteenweg als beste locatie beschouwd voor de herlokalisatie van de socio-culturele zaal.

Figuur 30: Ontwerpmatig onderzoek herlokalisatie socio-culturele zaal



Aansluitend op de socio-culturele zaal wenst de gemeente een recreatieterrein voor BMX en atletiek te voorzien (ca. 1 ha), ondersteunende paardensportinfrastructuur (springterrein, inspringpiste... ca. 6500 m²) en de nodige ondersteunende gebouwen (sanitair, kleedkamers, instructielokaal, jurytoren...) met een max. van 300 m². Rekening houdend met de oppervlakte voor de socio-culturele zaal dient ter hoogte van de Antwerpsesteenweg ca. 3,25 ha voorzien te worden. Om dit te realiseren dient het huidige BPA Begijnbos herzien en uitgebreid worden.

In nevenstaande schets wordt ontwerpmatig onderzocht op welke manier de verschillende elementen kunnen ingepast worden in hun omgeving.

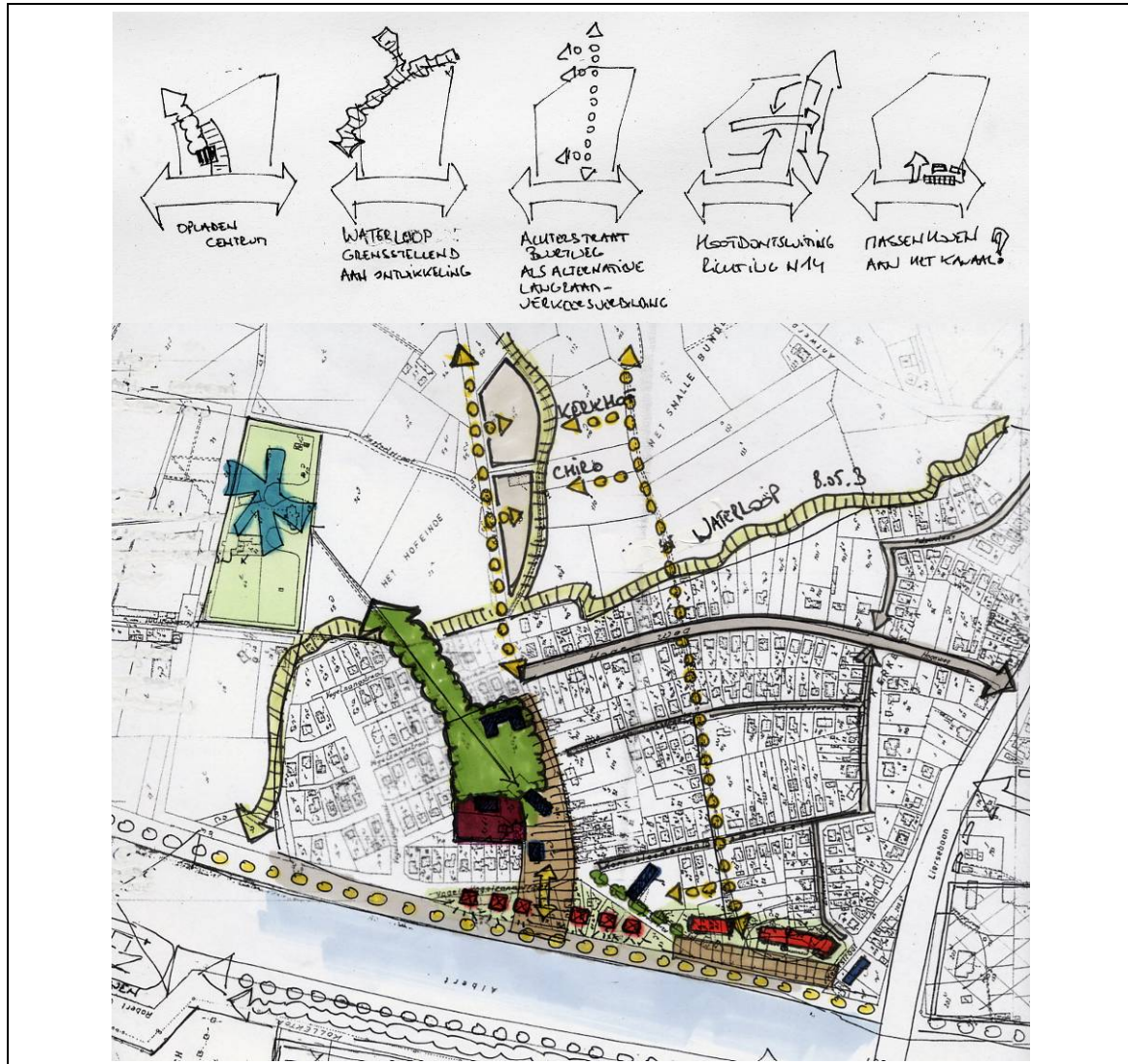
Volgende elementen dienen mee in rekening genomen te worden bij de ontwikkeling van de site:

- Er dient voldoende rekening gehouden te worden met natuurwaarden van het achterliggende Begijnbos. Nodige compensatie en buffers dienen waar nodig gerealiseerd te worden.
- De ontsluiting van de site kan gebeuren via Populierenhoeve. Er dient over gewaakt te worden dat er geen sluipverkeer ontstaat door de aanliggende woonwijk Bogaerevelde. De verkeersstructuur van de woonwijk dient hiervoor te worden herbekeken.
- Onderzocht moet worden welke investeringen er eventueel kunnen uitgespaard worden door infrastructuur te koppelen met de aanliggende kleinhandelszaken (vb. uitbreiding parking voor kleinhandel kan ook in functie van socio-culturele zaal gebruikt worden). Concreet wordt bedoeld dat bij grote evenementen (o.a. de nationale jumping) gebruik gemaakt kan worden van de parkeerruimte van de handelszaken aan de overzijde van de N14. Indien geen koppeling mogelijk is kan ook geopteerd worden om een duidelijke buffer aan te leggen tussen de kleinhandelsbedrijven en de achterliggende pool van gemeenschaps- en recreatievoorzieningen.

- **Opwaarderen van het dorpscentrum van Massenhoven**

Om de woonkwaliteiten in de dorpskern van Massenhoven te behouden wordt er een beleid van centrumversterking vooropgesteld. Volgende beleidslijnen worden voorgesteld voor het dorpscentrum van Massenhoven:

Figuur 31: Ontwerpmatig onderzoek versterking dorpskern Massenhoven



- Opladen van het centrum van Massenhoven door:
 - een algehele herinrichting van het centrumgebied: deze herinrichting moet aan de kern van Massenhoven een duidelijk centrumplein geven en moet de relatie tussen het kanaal, het dorpsplein (rond oud gemeentehuis) en het aangrenzende parkgebied versterken.
 - de ontwikkeling van een kleinschalig woonproject: door een goedgekeurde herziening van het bestaande BPA Dorp-West kan de omgeving van de oude pastorie omgevormd worden naar een zone voor de bouw van seniorenwoningen (in de vorm van kangoeroewoningen en serviceflats); hierdoor kunnen oudere bewoners zich binnen de eigen dorpskern herhuisvesten.
- Versterken van de relatie tussen het dorpscentrum en het Albertkanaal. Deze relatie kan worden versterkt door het heroriënteren van de dorpskern naar het kanaal door onder meer een aansluiting van het openbaar domein, het aansluiten van recreatieve routes... Op lange termijn kan het herbestemmen van een bouwbedrijf naar een kwalitatief woonproject overwogen worden, door ondermeer de bedrijvigheid te herlokalisieren naar een lokaal bedrijventerrein.



Bij de opmaak van een RUP voor het centrum kan voor het bedrijf een overgangsbepaling worden voorzien waarbij er voldoende rechtszekerheid wordt gecreëerd voor de huidige activiteiten, maar waarbij er een nabestemming wonen wordt voorzien nadat de huidige bedrijfsactiviteiten worden stopgezet.

- Versterken van de relatie tussen de centrumzone en de noordelijke gelegen voorzieningen langs Kerkstraat (Chiro, kerkhof en voetbalvelden). Dit kan door de Kerkstraat als een veilige langzaam verkeersverbinding aan te leggen. Een alternatieve verbinding kan gezocht worden in het verlengde van Achterstraat (buurtweg die door het agrarisch gebied loopt). Deze verbinding ligt meer in het oosten, waar ook het belangrijkste aandeel woningen van de dorpskern is gelegen. De langzame verkeersverbinding kan de school in het zuiden verbinden met de terreinen van Chiro en het kerkhof in het noorden.
- Waterloop 8.05.3 als duidelijke grens naar ontwikkelingen. De dorpskern van Massenhoven wordt duidelijk begrensd door de waterloop. Deze loop vormt een natuurlijke noordelijke grens. Nieuwe ontwikkelingen worden ten zuiden geconcentreerd.
- Ontsluiting van de Massenhoven naar N14. De kern van Massenhoven wordt hoofdzakelijk ontsloten naar de N14. Ter hoogte van Hoge weg zal op de N14 een duidelijke toegang naar de kern van Massenhoven gecreëerd worden. Kerkstraat heeft geen ontsluitende functie naar het hoger wegennet, waardoor er in deze straat meer nadruk kan gelegd worden op de veiligheid van fietsers en voetgangers.

Uit te bouwen bedrijventerreinen

De gemeente Zandhoven krijgt als hoofddorp type III enkel de mogelijkheid voor de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein in functie van de herlokalisatie van bestaande bedrijven. Tegelijkertijd is Zandhoven geselecteerd als onderdeel van het economisch netwerk Albertkanaal.

De gemeente Zandhoven wenst de economische ontwikkelingen langs het Albertkanaal te beperken tot de bedrijventerreinen die er nu aanwezig zijn. Daarnaast wenst de gemeente een nieuw lokaal bedrijventerrein te ontwikkelen voor de herlokalisatie van slecht gelegen bedrijven (zowel bedrijven uit de dorpskern als bedrijven die gelegen zijn in de open ruimte). Vanwege de minimale verkeersoverlast naar de omliggende dorpskernen sluit dit bedrijventerrein het best aan bij de N14. Om de kwaliteiten van de open ruimte maximaal te vrijwaren wordt er gopteerd om het lokaal bedrijventerrein te laten aansluiten bij het regionaal bedrijventerrein aan het Albertkanaal en zo het aansnijden van het waardevolle open ruimtegebied in de omgeving van Boutersem te vermijden (aansluiten op het lokaal bedrijventerrein Winkelaar-Disselbraak). Het beleid voor de bedrijventerreinen wordt in deze deelruimte op drie niveaus uitgewerkt:

- ***Te behouden regionaal bedrijventerrein***

De bestaande bedrijventerreinen langs het Albertkanaal (Massenhoven Vaartstraat en Zagerijstraat) blijven behouden op hun huidige schaal. Een verdere uitbreiding van deze bedrijventerreinen met milieubelastende bedrijven is, vanwege de nabijheid van woonomgevingen, niet gewenst. Volgende beleidslijnen worden als suggestie naar de Vlaamse overheid vooropgesteld:

- Verbeteren van de ontsluiting van beide bedrijventerreinen.
De huidige ontsluiting van deze bedrijventerreinen is veelal problematisch. Voor het bedrijventerrein Vaartstraat kan de ontsluiting in de toekomst gekoppeld worden aan de ontsluiting van het te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein. Voor de zone Zagerijstraat werd er een voorstel voor ontsluiting opgenomen in de studie voor de herinrichting van de N14 (enkel links afslaan en keren op rotonde ter hoogte van op- en afrittencomplex E313). Dit dient afgestemd te worden met de streefbeeldstudie van de provincie voor N14-R16-N10.
- Omvormen naar ambachtelijke en KMO-zone.
Vanwege de nabijheid van de kern van Massenhoven wenst de gemeente geen nieuwe milieubelastende bedrijven op de industriezone Vaartstraat aan te trekken. De gemeente wenst enkel aan de bestaande bedrijven de nodige uitbreidingsmogelijkheden te voorzien. De gemeente Zandhoven vraagt daarom aan het Vlaams gewest om de bestaande zone voor milieubelastende industrie Vaartstraat te Massenhoven om te vormen naar een zone voor



ambachtelijke bedrijven en KMO. Tevens wordt voorgesteld om in de Zagerijstraat op termijn het woongebied met landelijk karakter om te vormen naar een zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO.

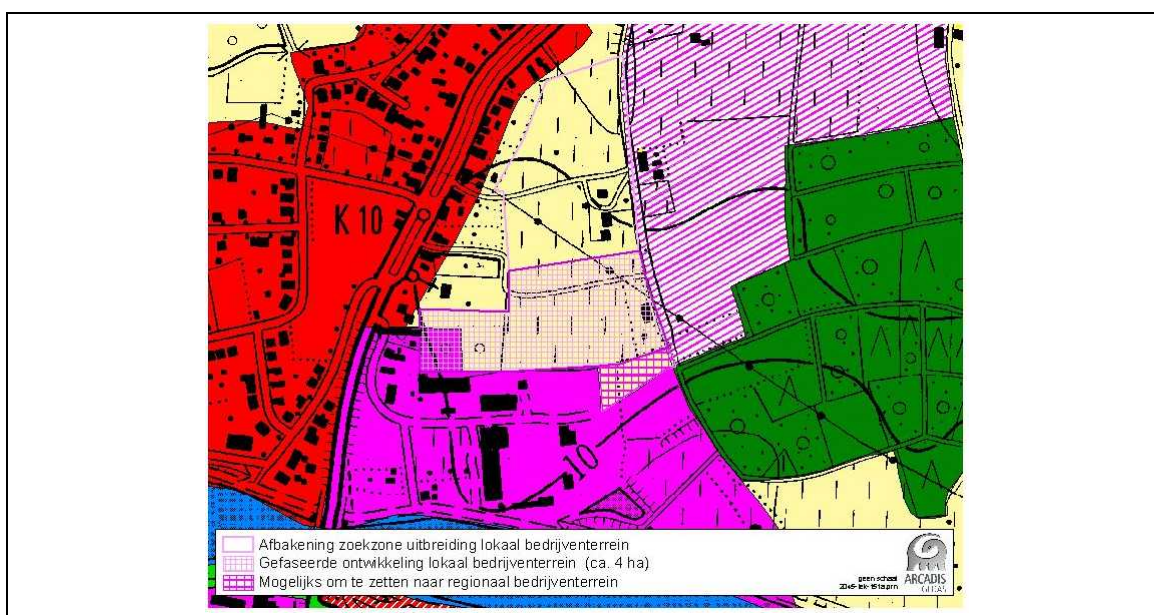
- Aandacht voor de jachthaven Robert Orlent langs het Albertkanaal.
Op het einde van het bedrijventerrein Zagerijstraat ligt de jachthaven Robert Orlent die onlangs werd uitgebouwd als een passantenjachthaven. Bij de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein dient er voldoende aandacht te gaan naar de verblijfskwaliteiten van de jachthaven. In een overgangszone tussen het bedrijventerrein en de jachthaven kunnen eventueel ondersteunende jachthaveninfrastructuur worden ondergebracht (vb. botenloods voor winteronderhoud, sanitair...)
- Aandacht voor de buffering van het bedrijventerrein.
Indien we de dorpskern van Massenhoven dichterbij het kanaal wensen te krijgen, dan dient er voldoende aandacht te gaan naar de buffering van het bedrijventerrein Zagerijstraat. Indien het niet gepland is om op dit bedrijventerrein watergebonden bedrijven te integreren dan kan er op de dijk van het kanaal een groene buffer worden aangeplant. (Zoals voorzien in het gewestplan) Indien men wel opteert om in de toekomst meer watergebonden bedrijven te integreren (en aldus de kadezone uit te breiden), dan zal de buffering aan de zijde van de kern van Massenhoven moeten voorzien worden. In dat geval wordt de bebouwing in Zandhoven best gericht naar de kern zelf in plaats van naar het kanaal.
- Aandacht voor de Tappelbeek.
Op de grens van Zandhoven met Ranst stroomt de Tappelbeek. Deze beek bevat ten noorden van het kanaal en ten zuiden van de E313 heel wat natuurlijke waarden en werd opgenomen als habitatrictlijngebied. De Tappelbeek vormt op het grondgebied van Zandhoven een duidelijke begrenzing van het bedrijventerrein Zagerijstraat.

Bij een eventuele ontwikkeling van het bedrijventerrein op het grondgebied van Ranst, zoals voorzien in het ENA, dient er voldoende aandacht te gaan naar de aanwezigheid van de Tappelbeek en naar het verbeteren van de ontsluiting op de N14, ter hoogte van het op- en afrittencomplex met de E313 en dient aandacht te worden besteed aan het behoud en de veiligheid van de fietsers langsheen de jaagpaden van het Albert- en Netekanaal. Op korte termijn wenst de gemeente een overleg om de verschillende lopende planprocessen (herinrichting N14, streefbeeld N14-R16-N10 door provincie Antwerpen...) op elkaar af te stemmen.

- ***Te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein***

Voor de herlokalisatie van bedrijven in de gemeente wordt er een nieuw lokaal bedrijventerrein ontwikkeld van min. 1,35 ha aansluitend op het regionaal bedrijventerrein Vaartstraat. Deze locatie krijgt de voorkeur ten aanzien van een aansluiting op de lokale bedrijventerreinen Disselbraak-Winkelaar en Boudewijnlaan omdat:

- de zone weinig tot geen overlast veroorzaakt ten aanzien van de omliggende bebouwing
- de zone ruimtelijk aansluit op een bestaand bedrijventerrein en de bestaande bebouwingsstructuur van de deelruimte en men zo vermijdt dat er dieper wordt ingesneden in de open ruimte
- de zone een gebied aansnijdt dat voor de open ruimte functies (natuur, landbouw en landschap) minder interessant is
- de zone goed kan ontsloten worden en dat hierdoor de ontsluiting van het regionaal bedrijventerrein kan verbeterd worden

Figuur 32: Ontwikkeling lokaal bedrijventerrein


Volgende beleidslijnen worden voorgesteld:

- De ontwikkeling zal gemotiveerd worden vanuit een geactualiseerde bedrijvenbehoefte. Hierdoor kan de behoefte bijgestuurd worden.
- De ontsluiting van het bedrijventerrein wordt voorzien naar de N14. De ontsluiting van het regionaal bedrijventerrein wordt aan de ontsluiting van het lokaal bedrijventerrein gekoppeld.
- Om het lokaal karakter te behouden worden de percelen op het bedrijventerrein in eerste instantie afgestemd op de herlokalisatiebehoefte van de bedrijven.

- ***Te behouden lokaal bedrijventerrein***

Het lokaal bedrijventerrein Disselbraak en Winkelaar worden niet verder ontwikkeld. Beide bedrijventerreinen zijn nagenoeg volledig opgevuld. Een verdere uitbreiding van deze bedrijventerreinen is vanwege de ligging tussen residentiële bebouwing en het aansnijden van het waardevol open ruimtegebied rond Boutersemhof niet gewenst. Bestaande bedrijven kunnen er binnen de geldende bestemmingszones verder ontwikkelen. Voor dit bedrijventerrein kan de mogelijkheid voor intensief / duurzaam ruimtegebruik onderzocht worden. Zo kan een wenselijke uitbreiding van een bedrijventerrein ook worden opgevangen door een herstructurering van het bestaande bedrijventerrein (bvb aan elkaar bouwen, in de hoogte bouwen, units toelaten). De bufferzone, gelegen langs het bedrijventerrein, zal worden geschrapt gezien de bufferzone reeds volledig is ingenomen door bedrijven (bestemming is achterhaald) en buffering van een lokaal bedrijventerrein ten aanzien van een lokale weg onnodig is. Gezien de zone reeds is ingenomen door bedrijven, wordt de bufferzone herbestemd tot zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en KMO.

Te behouden concentraties van kleinhandel, horeca en bedrijven

De N14 wordt in het RSPA, ter hoogte van de dorpskern van Zandhoven, geselecteerd als een kleinhandelslint type III. Het betreft handelslinten die niet ruimtelijk samenhangen met een stedelijk gebied en waar het beleid gericht wordt op een strikte begrenzing en een betere ruimtelijke organisatie van de concentratie. In onderstaand figuur wordt een hypothese gemaakt van clusters die door de provincie zullen worden opgenomen in een provinciaal RUP. Voor deze clusters kan de gemeente suggesties geven aan de hogere overheid. Andere concentraties of delen die niet door de provincie zullen opgenomen worden zijn van lokaal niveau. Studies zullen uitwijzen of bedrijven al dan niet zullen opgenomen worden in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het betreft clusters waar zowel kleinhandelszaken, horecazaken en bedrijven verweven voorkomen. In het verder verloop worden deze onder de noemer “handelszaken” gevat.

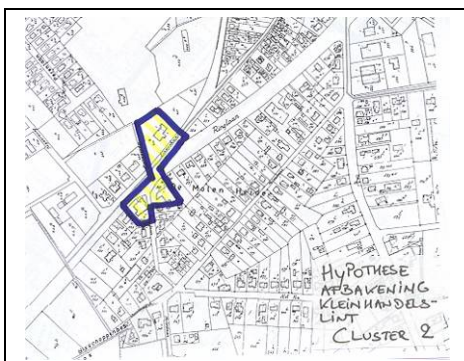
Figuur 33: Hypothese afbakening bovenlokale kleinhandelsclusters langs N14 (n.a.v. een bespreking dd. 21.12.2004)



Aan deze hypothetische afbakening worden volgende beleidslijnen gekoppeld, die als suggestie aan de provincie worden meegegeven:

- de kleinhandelsgebieden worden bestemd voor handel, diensten en horeca
- binnen deze concentratiegebieden kunnen bestaande zaken uitbreiden en vernieuwen; indien een uitbreiding in de diepte niet meer mogelijk is, kan een uitbreiding in de breedte (groepsbouw) of in de hoogte worden overwogen
- nieuwe vestigingen zijn mogelijk op onbebouwde percelen of door vervangingsbouw van woningen of andere zaken die binnen de concentratie zijn gelegen
- een belangrijk aandachtspunt bij de verdere ontwikkeling van deze concentratiegebieden, is de aandacht voor het wonen boven de winkels. Om dit mogelijk te maken wordt er voorzien dat er in deze concentratiegebieden meergezinswoningen kunnen gerealiseerd worden
- op- en afritten worden, waar mogelijk, beperkt
- parkeerterreinen worden, waar mogelijk, gebundeld
- ter hoogte van de concentratiegebieden zal de N14 heringericht worden om de verkeersveiligheid te verhogen; hiervoor werden reeds voorstellen gemaakt in de herinrichtingsstudie van de N14

Figuur 34: Hypothese afbakening lokale kleinhandelscluster langs N14



Ter hoogte van het kruispunt Liersebaan – Ringlaan is er een beperkte concentratie van twee grotere horecazaken en een garagebedrijf. De gemeente wenst de ontwikkeling van deze handelszaken op hun huidige locatie mogelijk te houden. Om eventuele onduidelijkheden naar de toekomst te vermijden kan de gemeente een ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken waarin ze de ontwikkelingsmogelijkheden van deze handelszaken zal vastleggen.

De gemeente wenst volgende criteria te onderzoeken bij het opmaken van een RUP of bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning:

- relatie tussen de ontwikkeling van de handelszaken en de parkeerproblematiek:
de parkeerproblematiek mag niet op het openbaar domein afgewimpeld worden, maar dient op het



- eigen terrein opgevangen worden, indien geen mogelijkheden zijn op het terrein dan wordt de groei beperkt
- ontsluiting van de handelszaken:
ontsluitingen die rechtstreeks aantakken op de N14 dienen waar mogelijk vermeden te worden
 - relatie met de residentiële bebouwing in de omgeving:
de ontwikkelingen of de activiteiten mogen geen overlast veroorzaken voor de aanliggende residentiële bebouwing; waar nodig dienen de nodige afstanden gerespecteerd te worden of dienen groene buffers aangeplant te worden
 - relatie met het centrum van Zandhoven:
bij voorkeur worden de activiteiten begrenst op de huidige activiteiten, nieuwe activiteiten die een mogelijke concurrentie kunnen aangaan met activiteiten in het dorpscentrum van Zandhoven dienen op deze locatie geweerd te worden; eventueel kan voor bestaande activiteiten een nabestemming residentieel wonen worden voorzien.

Voor delen uit bovenstaande hypothetische afbakeningen, die niet in het provinciale uitvoeringsplan worden opgenomen, zal de gemeente bovenstaande beleidslijnen toepassen.

In andere delen langs de N14 wenst de gemeente de handels-, horeca en bedrijfsfunctie niet verder te stimuleren. De nadruk ligt in deze delen op residentieel wonen. De gemeente kan voor delen van de N14 een RUP opmaken om deze functie vast te leggen.

Uit te bouwen recreatief knooppunt

Op bovenlokaal niveau vervult de deelruimte een functie op gebied van recreatief medegebruik (wandelen, fietsen, ruitertochten...) van de open ruimte of het toervaren op het Albertkanaal. De specifieke waarden binnen de dorpskern van Zandhoven en de kasteelparken spelen hierbij een belangrijke rol.

De *jachthaven Robert Orlent* te Massenhoven is een knooppunt voor het toervaren in het waternetwerk. Aansluitend op de jachthaven kunnen kleinschalige infrastructuur in functie van overnachtingen (sanitair, vuilnisdepot, kantine...) en mogelijkheden voor onderhouds- of bergingsloodsen worden voorzien. Een mogelijke ontwikkeling rond de jachthaven dient rekening te houden met de economische ontwikkelingen binnen het ENA en de bovenlokale natuurlijke verbinding langs de Tappelbeek.

Het *gehucht Vierseldijk* neemt op gemeentelijk niveau een specifieke rol in als knooppunt voor recreatieve routes (lokaal transferia): het is een schakelpunt op verschillende recreatieve routes, geeft toegang aan verschillende gemeentelijke wandel- en fietsroutes en vormt een podiumfunctie voor de waterrecreatie op het Albertkanaal. De bestaande bedrijven en handelszaken in het gehucht kunnen verder uitgebreid worden met netwerkondersteunende functies zoals infopaneel, horeca, kleinschalige verblijfsvormen, sanitair, parkeerterrein.

Het *centrum van Zandhoven* is uitgebouwd als een vertrekpunt voor recreatieve routes. Het centrum van Zandhoven wordt vooral benadrukt door de rijke aanwezigheid van het cultureel erfgoed. Hierdoor vormt het een ideale vertrekbasis voor verschillende recreatieve routes in de omgeving. Door deze plek verder uit te bouwen als recreatief knooppunt krijgt het centrum een grotere aantrekkingskracht wat een positief effect heeft op de handel en horeca in het centrum.

Uit te bouwen lokale recreatiegebieden

De behoefte aan lokale recreatie kan op twee niveaus worden opgesplitst: dorpskernniveau en gemeentelijk niveau. Recreatie op dorpskernniveau gaat voornamelijk om het voorzien van voldoende speel- en recreatiemogelijkheden op buurtniveau (pleinen, parken, trapvelden, speeltuintjes...). Daarnaast moet er in de dorpskern voldoende ruimte zijn voor jeugdwerking en sportactiviteiten (jeugdlokalen, speelbossen, voetbalterreinen...). Binnen de deelruimte wordt ruimte voorzien voor recreatieve voorzieningen op gemeentelijk niveau zoals een grote sporthal, een zwembad, een multifunctionele zaal...

- **Ontwikkelingsperspectieven voor het lokaal recreatiegebied Zandhoven**
Het recreatieve knooppunt in Zandhoven wordt ontwikkeld in functie van de aanwezige sport- en jeugdinfrastructuur. Het knooppunt is gelegen in het oosten van de dorpskern, ter hoogte van Schildelaan en Voetbalstraat. Volgende elementen worden vooropgesteld:
 - Optimaliseren van de bestaande infrastructuur door koppeling (voornamelijk in functie van parkeerterreinen)
 - De aanwezige sport- en jeugdverenigingen kunnen zich binnen de geldende bestemmingsvoorschriften verder ontwikkelen.
 - Nieuwe verenigingen worden in eerste instantie opgevangen binnen de geldende bestemmingsvoorschriften. Indien dit niet meer mogelijk is, dan kan, in functie van een concrete behoefte, een uitbreiding van deze zone onderzocht worden.
 - Aansluitend op de recreatiecluster kan het gemeentelijk speelbos verder ontwikkeld worden.
 - Vanuit het recreatief knooppunt en het gemeentelijk speelbos worden langzaam verkeersverbindingen ontwikkeld naar de omliggende woonwijken. Hiervoor kunnen de bestaande buurt- en kerkwegen gebruikt worden.

Open ruimte als grensstellend element

- **Te vrijwaren valleigebieden**
Zie sectorale benadering: gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur: Structuurbepalende beekvalleien en ruimtelijk-landschappelijke structuur: Fysisch-natuurlijk landschap.
- **Te vrijwaren kasteeldomeinen**
Zie sectorale benadering: gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur: Natuurlijke gebieden gekoppeld aan kasteeldomeinen en ruimtelijk-landschappelijke structuur: waardevol erfgoed
- **Te vrijwaren bossen**
Zie sectorale benadering: gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur: Grotere bos- en natuurcomplexen en natuurlijke gebieden gekoppeld aan kasteeldomeinen en ruimtelijk-landschappelijke structuur: Fysisch-natuurlijk landschap.
- **Te behouden landbouwgebied met belangrijke natuurlijke en landschappelijke waarde**
Zie sectorale benadering: landbouwgebied met belangrijke natuurlijke en landschappelijke waarde.
- **Te vrijwaren open ruimte zicht**
Langs de Ringweg, ter hoogte van het Boutersemhof is er nog een beeldbepalende open ruimte verbinding aanwezig. Omdat dit nagenoeg het enige open ruimtezicht is dat nog aanwezig is langs de N14 dient het maximaal behouden te blijven. Dit houdt in dat:
 - er geen nieuwe bebouwing in deze open ruimteverbinding gewenst is
 - aanplanting van erfbeplanting om bestaande gebouwen te stimuleren van beter te integreren in de open ruimte
- **Te versterken gehucht**
zie hoger onder: uit te bouwen recreatief knooppunt: gehucht Vierseldijk



1.5. Maatregelen en acties

1.5.1. Ruimtelijke maatregelen

1. Verder uitwerken van volgende BPA's in herziening

- BPA De Stevens 2A
- BPA De Stevens 2B
- Schriekvelden
- De Hoven

2. Verder uitwerken van het BPA Begijnenbos

- Het BPA heeft tot doel om de bestaande zone voor openbaar nut aan het containerpark en de gemeentelijke werkplaatsen te verruimen zodat op deze locatie de socio-culturele zaal kan geherlokaliseerd worden. Bovendien wordt een recreatiezone gecreëerd.

3. Opstellen van een RUP Centrum Zandhoven met als doel:

- een zone af te bakenen waar meergezinswoningen kunnen ontwikkeld worden door o.a. extra bouwlaag te voorzien, samenvoegen van percelen en/of woningen mogelijk te maken
- aanduiden van waardevolle gebouwen om te verhinderen dat deze worden afgebroken en dat op deze manier de aantrekkingskracht van het dorpscentrum van Zandhoven verdwijnt
- voldoende bouw mogelijkheden te voorzien op gelijkvloers voor handel, diensten en horeca in de centrumstraat (Liersebaan – Amelbergastraat)

4. RUP KMO-zone Boutersem met als doel:

- schrappen buffergebied langs de Vierselbaan-Ringlaan gezien er zich in deze buffer reeds bedrijven bevinden en gezien buffering van een bedrijventerrein ten opzichte van een lokale weg niet meteen noodzakelijk is. De zone wordt herbestemd tot zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en KMO.

5. Opmaken van een RUP dorpskern Massenhoven met als doel:

- de relatie tussen het kanaal en het dorpscentrum te versterken, door de bouw mogelijkheden achter de dijk aan te passen (vb. verhogen bouwlagen, mogelijkheden voor meergezinswoningen...)
- een zone af te bakenen waar meergezinswoningen kunnen ontwikkeld worden door o.a. extra bouwlaag te voorzien, samenvoegen van percelen en/of woningen mogelijk te maken
- een overgangsmaatregel te voorzien voor het bestaande bedrijf in de Kerkstraat, zodat het bestaande bedrijf te allen tijde zijn activiteiten kan blijven voortzetten, maar dat bij stopzetting van de huidige activiteiten een nabestemming wonen wordt vooropgesteld.

6. Opmaken van een RUP Chiro Massenhoven om:

- de rechtszekerheid van de Chiro op de huidige locatie te garanderen en de ontwikkelingsmogelijkheden voor de toekomst vast te leggen.

7. Opstellen van een RUP Lokaal bedrijventerrein Massenhoven met als doel:

- ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein aansluitend bij het regionaal bedrijventerrein voor de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven (zowel uit de dorpskern als uit de open ruimte) en de opvang van de lokale dynamiek naar nieuwe ambachtelijke en KMO-bedrijven op basis van een geactualiseerd behoefteonderzoek
- een strikte fasering voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein dient vastgelegd te worden; deze fasering dient voldoende soepel te zijn zodat snel kan ingespeeld worden op een herlokalisatievraag van bedrijven

8. Opmaken van een RUP Vierseldijk om:



- de ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande gebouwen vast te leggen in functie van de ondersteuning van het recreatief knooppunt (vb. mogelijkheden voor horeca, wonen, nabestemming voor bestaande bedrijven...)
- de ontwikkeling van ondersteunende infrastructuur zoals parkeerterrein, picknickruimte, speelzone...

9. Opmaken van een open ruimte RUP ‘agrarisch gebied rond Zandhoven en Massenhoven’

- vastleggen van de ontwikkelingsperspectieven voor de zonevreemde woningen
- vermijden dat in deze gebieden serres en para-agrarische bedrijven kunnen opgericht worden
- afbakenen van een bouwvrije zone in de omgeving van de Gebroken loop ter versterking van de natuurlijke en landschappelijke waarde van deze omgeving
- afbakenen van een bouwvrije zone tussen de N14 en het Boutersemhof om het open ruimtezicht langs de N14 te bewaren en ter versterking van de natuurlijke en landschappelijke waarde van deze omgeving
- ~~herbestemmen van de nabestemming recreatie naar landbouw~~

10. Opmaken van een voorstudie voor de afbakening van de kleinhandel langs de N14

Ter voorbereiding van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan zal de gemeente een onderzoek uitvoeren naar de kleinhandelsconcentraties op de N14. De voorstudie heeft tot doel om de hoger weergegeven hypothesen verder te verfijnen en de vooropgestelde ontwikkelingsperspectieven op deze zones af te stemmen.

1.5.2. Flankerende maatregelen

Inzake milieu- en natuurbeleid

- informatie en subsidiebeleid voor de aanplanting van kleine landschapselementen rond erven en percelen

Inzake woonbeleid

- Ontwikkeling van de binnengebieden Bogaerdevelden en De Stevens zoals voorzien in de bestemmingsplannen.
- Uitvoeren van een grond- en pandenbeleid voor huisvestingsdoeleinden in de compacte kernen. Het gemeentebestuur of het OCMW kunnen volgens het BVIR dd. 19/12/1996 in uitvoering van artikel 94 en 95 van de huisvestingscode, subsidies krijgen voor de aankoop van gronden of panden die nuttig zijn voor de realisatie van een sociaal huisvestingsproject.
- Invoeren van een heffing op de onbebouwde percelen

Inzake mobiliteitsbeleid – openbare werken

- Herinrichting N14 als lokale verbindingsweg ter verbetering van de verkeersveiligheid en om het ruimtelijk beleid af te stemmen op het mobiliteitsbeleid
- Verbeteren van de ontsluiting van de regionale bedrijventerreinen in Massenhoven
- Herinrichting dorpscentrum van Massenhoven

1.5.3. Overleg met de hogere overheid

- **Afbakening van het kleinhandelslint langs de N14**
De gemeente vraagt aan de provincie Antwerpen om actief betrokken te worden bij de afbakening van het kleinhandelslint langs de N14. De gemeente vraagt aan de provincie om rekening te houden met de door haar voorgestelde afbakening en beleidslijnen.
- **Afbakening en uitwerking economisch netwerk Albertkanaal (ENA)**
De gemeente Zandhoven wenst geen verdere ontwikkeling van de economische activiteiten van het bedrijventerrein Zagerijstraat op het grondgebied van Ranst. De gemeente Zandhoven beschouwt de vallei van de Tappelbeek, die zowel ten noorden van het kanaal als ten zuiden van de E313 werd opgenomen als habitatrictlijngebied, als een harde grens naar de bedrijvigheid.



Indien er toch een ontwikkeling van bedrijven dient te komen langs het Albertkanaal dan wenst de gemeente volgende aandachtspunten te formuleren naar het Vlaams gewest:

- geen milieubelastende, maar enkel ambachtelijke en KMO-bedrijven vanwege de nabije ligging van woonwijken
- verbeteren van de ontsluiting van het bedrijventerrein Zagerijstraat; de gemeente Zandhoven formuleerde reeds een aantal mogelijkheden in de herinrichtingstudie van de N14 en stelt aan de Vlaamse gemeenschap voor om deze voorstellen over te nemen en verder uit te werken
- voldoende rekening houden met de doorgang van de Tappelbeek
- aandacht voor de verblijfskwaliteiten in het jachthavengebied Robert Orlent
- Op korte termijn een overleg om de verschillende lopende planprocessen (herinrichting N14, streefbeeld N14-R16-N10 door provincie Antwerpen...) op elkaar af te stemmen.
- Inzake de ontsluiting voor Ranst dient er te worden voorzien in het behoud van een veilig fietsroutenetwerk (jaagpaden langs Albert- en Netekanaal).

De gemeente Zandhoven wenst in overleg met het Vlaams gewest de bestemming van het milieubelastende industrieterrein Vaartstraat om te zetten naar zone voor ambachtelijke en KMO-bedrijven omwille van de nabijheid van de dorpskern van Massenhoven.

2. KLEINSCHALIGE NOORDEN – (RECREATIEF) OPEN RUIMTEGEBIED PULDERBOS

2.1. Doelstellingen

- Duidelijk afbakenen van bebouwing in de open ruimte
- Inschakelen van paardensportfaciliteiten (maneges en opleidingscentra) in recreatief netwerk
- Behouden van de landbouwactiviteiten
- Versterken van de dorpskern van Pulderbos
- Uitbouwen van een groene verbinding tussen Binnenbos en Zoerselbos
- Uitbreidingsmogelijkheden garanderen voor de bovenlokale functies (REVA, Rusthuis Pniël; VTI, Vakantiecentrum CM – Domein Hoodonck, rusthuis O.L.V. van Troost)

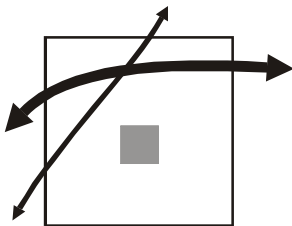
2.2. Visie

Het kleinschalige noorden is een open ruimtegebied dat onder sterke druk staat van de aanwezige bebouwing en functies. Om de kwaliteiten van deze open ruimte te bewaren is het van belang dat de verdere ontwikkeling van de bebouwing in de open ruimte wordt stopgezet. Nieuwe functies dienen gekoppeld te worden aan de bestaande bebouwingspatronen binnen de deelruimte. In de eerste plaats is dit de dorpskern van Pulderbos, maar sommige functies kunnen ook gebundeld worden bij de bebouwingsgebieden rond Reeberg of Hoodonck. Het **vrijwaren van de open ruimte** en het **bundelen van functies** vormen de twee voornaamste uitgangshoudingen voor deze deelruimte.

Deze deelruimte krijgt een beperkte rol voor wonen en bovenlokaal werken. Daarnaast wordt de deelruimte voornamelijk als landbouwgebied ontwikkeld met mogelijkheden voor recreatief medegebruik.

2.3. Concepten

Ontwikkelingen gebundeld in de kern van Pulderbos

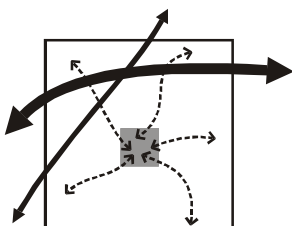


Pulderbos heeft als woonkern hoofdzakelijk een woonfunctie. Dit houdt in dat zij na Zandhoven in aanmerking komt om de woonbehoefte in de gemeente op te vangen.

Pulderbos is gelegen in een nog overwegend open ruimtegebied en wordt ontwikkeld als een landelijke kern. Verdichting is gewenst, doch om het landelijke karakter te behouden wordt dit best beperkt tot een aantal doelgerichte ingrepen (aard bebouwing, specifieke zone...)

Lokale ambachtelijke bedrijven kunnen zich integreren in het bestaande weefsel van de dorpskern. Grotere bedrijven dienen te herlokaliseren naar een lokaal bedrijventerrein langsheen de N14.

Pulderbos als knooppunt voor recreatieve routes

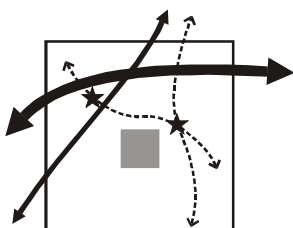


Pulderbos ligt op de kruising van een aantal bovenlokale recreatieve routes (GR5, LF50, VF en Kempische wandelruiteroute). Een aantal routes lopen door de kern, andere routes lopen meer ten noorden van de kern. Het centrum van Pulderbos kan, met zijn aantrekkelijk dorpsplein, ingericht worden als uitvalsbasis voor recreatieve routes binnen de gemeente Zandhoven. Vanuit de bestaande routes kunnen er omleidingen of aftakkingen worden voorzien die naar de kern van Pulderbos leiden.

Vanuit Pulderbos kunnen verschillende routes ontwikkeld worden

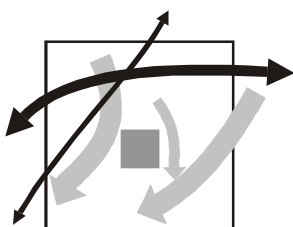
naar de omliggende dorpskernen, gemeentelijke recreatieve knooppunten of grotere bosgebieden in de buurgemeenten.

Paardensportfaciliteiten als ondersteunende recreatieve faciliteiten in de open ruimte



Verspreid in de open ruimte komen er een aantal faciliteiten voor die het recreatief medegebruik ondersteunen (o.a. maneges en opleidingscentra). Deze activiteiten kunnen verweven op hun huidige locatie voorkomen voor zover ze de draagkracht van de omgeving niet overschrijden (met andere woorden: kleinschalig, weinig autoverkeer...). Deze faciliteiten kunnen een ondersteunende functie vervullen op recreatieve routes (kleinschalige horeca, beperkte overnachtingsmogelijkheden...). Specifiek voor de paardensport functioneren deze faciliteiten als kleinschalig gemeentelijke transferia (parkeren van wagen en overstappen op paard...).

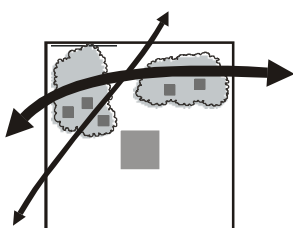
Valleigebieden als basis van de natuurlijke structuur



De deelruimte wordt in het oosten begrensd door de beekvallei van Molenbeek of Klein Pulsebeek. Deze beekvallei wordt door de provincie uitgewerkt als een bovenlokale natuurlijke verbinding tussen Lier en Turnhout. De gemeente zal haar huidig beleid, ter versterking van deze natuurlijke verbinding, verder uitbouwen. Ten westen van deze beek stroomt Heidebeek. Deze beek heeft een belangrijke waterbergende functie voor het noordelijk agrarisch gebied. De beek vloeit ter hoogte van Krabbels in Molenbeek of Klein Pulsebeek. Het behoud van de waterkwaliteit in Heidebeek is van belang voor de kwaliteiten van de natuurlijke verbinding van Molenbeek.

In het westelijk deel van de deelruimte ligt de beekvallei van Klein Wilboerebeek. Ook deze beek heeft een belangrijke bovenlokale ecologisch verbindende functie tussen het Zoerselbos en het Binnenbos (met Molenbeek en Pulse beek).

Grootschalige bovenlokale functies verweven in een bosrijk landschap



Een specifieke eigenschap van deze deelruimte is de spreiding van bovenlokale functies in een bosrijk landschap (REVA, Rusthuis Pniël, vakantiecentrum CM – Domein Hooidonck, VTI en Rusthuis O.L.V. Van Troost). De bebouwing en de bovenlokale functies worden in deze omgeving duidelijk afgebakend en hun ontwikkelingsperspectief wordt in relatie tot de bosrijke omgeving vastgelegd. Indien vanuit maatschappelijk-economische redenen een uitbreiding van de bovenlokale functies kan aangetoond worden, dan kan deze toegelaten worden indien ze inpasbaar is in de globale omgeving.

2.4. Gewenste ruimtelijke structuur

De gewenste ruimtelijke structuur van het Kleinschalige noorden bevat volgende elementen:

- Te versterken grote compacte kern
 - te ontwikkelen woongebied
 - te versterken dorpscentrum
 - te behouden lokaal bedrijventerrein
 - uit te bouwen lokaal recreatiegebied
- Te versterken bos- en natuurcomplex
 - af te bakenen geïsoleerde, groene woonwijk
 - te behouden grootschalige voorzieningen
 - te behouden bakken
 - te vrijwaren zichtassen
 - te behouden open ruimte verbinding
- Te versterken landbouwgebied
 - af te bakenen woonlinten
 - te behouden zone voor verblijfsrecreatie
 - af te bakenen lokaal en laagdynamisch concentratiegebied voor serres
 - Ondersteunende recreatieve faciliteiten
- Te vrijwaren beekvalleien
- Uit te bouwen recreatieve hoofdroutes

Kaart 47: Gewenste ruimtelijke structuur voor de deelruimte

Te versterken grote compacte kern

De dorpskern van Pulderbos (geselecteerd als woonkern op provinciaal niveau) wordt versterkt om de woonfunctie en de woonondersteunende functies (handel, diensten, voorzieningen...) op te vangen. Dit gebeurt door:

- **Onderzoeken van mogelijkheden voor verdichten**

Op ruime kavels binnen verkavelingen met een open bebouwingsstructuur kunnen meergezinswoningen in een open bebouwingsstructuur (type urban villa) worden toegelaten. Rond het centrumplein (dorp) kan gezocht worden naar plekken waar verdichting kan plaatsvinden door vervangingsbouw (van open en halfopen naar gesloten, mogelijkheden voor meergezinswoningen). Bij voorkeur gebeurt dit rond Dorp en delen van Goormansstraat, Molenheide en Pulsebaan. Wel moet voldoende aandacht worden geschonken aan bestaande waardevolle gebouwen in het centrum. Waardevolle gebouwen dienen bewaard te blijven. Nieuwe bebouwing, die erop aansluit of in de onmiddellijke omgeving wordt geplaatst, dient voldoende relatie te leggen met deze waardevolle gebouwen.
- **Te ontwikkelen woongebieden**

Omdat de ontwikkelingen in de kern van Zandhoven beperkt zijn wordt een deel van de woonbehoeften doorgeschoven naar de kern van Pulderbos. Om gemeentelijke woonbehoeften op te vangen wordt het woongebied Valkenaard ontwikkeld.

 - Het betreft hier een invulling met 81 private kavels (90 indien de 9 kavels langs uitgeruste weg worden meegeteld) in drie fasen. De eerste fase is momenteel afgewerkt, de tweede fase in uitvoering en de derde fase is in aanvraag.
 - Bij de ontwikkeling dient de relatie tussen de achterliggende woonwijk en het centrum versterkt te worden. Zo kunnen, waar mogelijk, langzaam verkeersverbindingen worden aangelegd tussen Schaaflaan en Rozenlaan.

- ***Te versterken dorpscentrum***

Versterken van het centrumplein om de recreatieve aantrekkingskracht van Pulderbos te verhogen. Het bestaande dorpsplein (historische dries) rond Dorp kan heringericht worden waardoor ze een hogere toeristisch-recreatieve waarde krijgt. Hierdoor kan het centrum van Pulderbos als een kern functioneren op de kruising van verschillende bovenlokale recreatieve routes. Eventueel kunnen aftakkingen of omleidingen van bestaande routes worden voorgesteld om Pulderbos in het circuit te betrekken. Met volgende elementen kan hierbij rekening worden gehouden:

- Behoud van het drieskarakter (open groen plein omringd door bomen)
- Plaatsen van de kerk op een plein
- Patrijzenlaan als een autoluwe straat
- Versterken van de toegang naar het kerkhof
- Mogelijkheden voor verdichting langs het dorpsplein (Dorp) en Patrijzenlaan, met aandacht voor het waardevol patrimonium
- Aandacht voor uitgebreidere bouw mogelijkheden voor voorzieningen (handel, diensten, horeca...) rond het dorpsplein
- Aandacht voor de oversteekbaarheid naar de recreatiecluster

Figuur 35: Ontwerpmatig onderzoek naar de herinrichting van het dorpsplein in Pulderbos



- ***Te behouden lokaal bedrijventerrein***

Aansluitend op de kern van Pulderbos ligt de kleinschalige ambachtelijke zone Pulsebaan. Dit bedrijventerrein kan op zijn huidige schaal behouden blijven. Een verdere ontwikkeling (uitbreiding van het bedrijventerrein) is op deze locatie niet gewenst vanwege het aansnijden van waardevol open ruimtegebied en vanwege de ontsluiting van het bedrijventerrein (door de verschillende dorpskernen). Nieuwe bedrijven dienen zicht te vestigen in het woongebied of op het lokaal bedrijventerrein langs de N14.

- ***Uit te bouwen lokaal recreatiegebied***

Het opvangen van de lokale behoefte houdt in dat er voldoende speelterreinen op buurniveau dienen te worden voorzien met daarnaast de nodige mogelijkheden voor jeugdwerking en sport. Bijkomende behoeften aan sport en jeugdinfrastructuur kunnen worden opgevangen in de recreatiezone tussen Dorp en Goormansstraat (vanwege zijn ligging in de dorpskern) en ter hoogte van de voetbalvelden in Mastenbaan (vanwege zijn ligging in een versnipperd agrarisch gebied, zijn relatief goede aansluiting bij de dorpskern van Pulderbos en zijn centrale ligging ten aanzien van de drie woongebieden – Pulderbos, Hooidonck en Reebergen).

Voetbalveld Mastenbaan

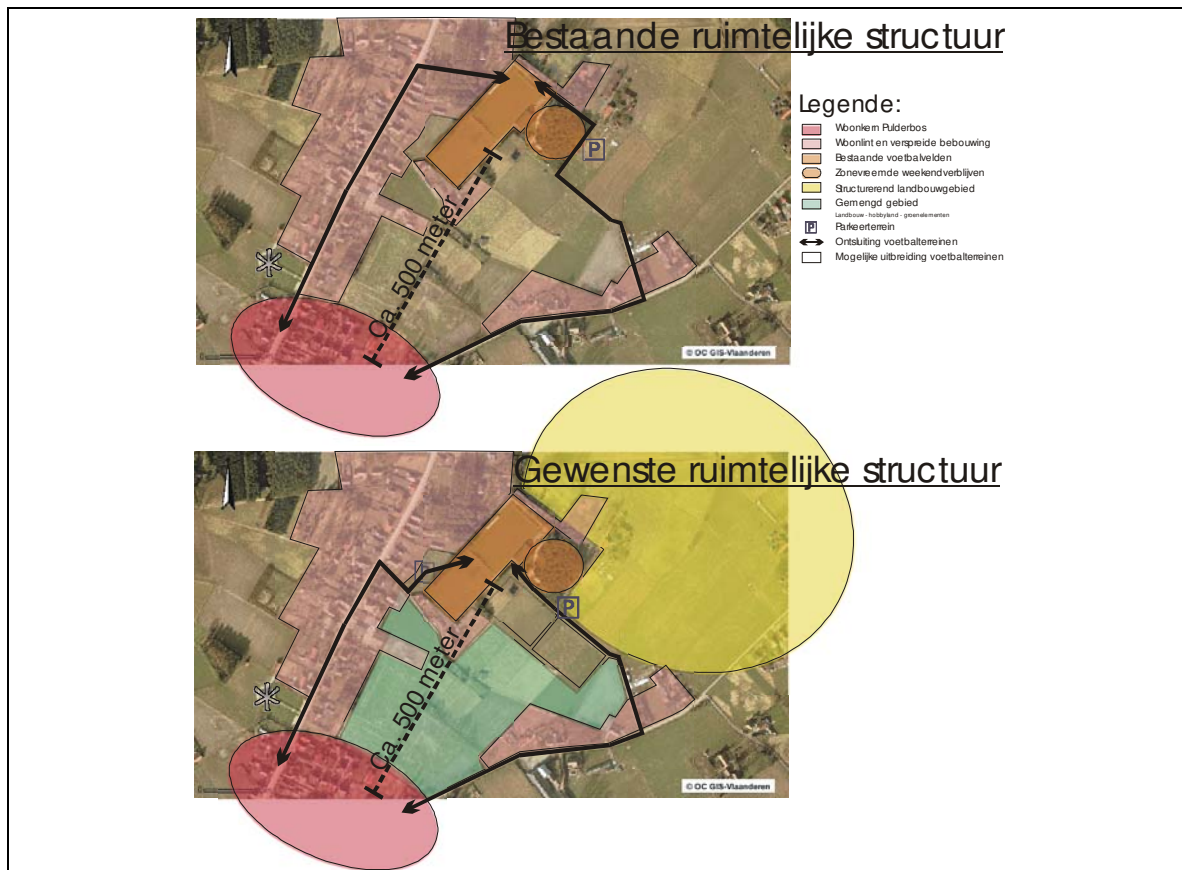
De gemeente Zandhoven wenst de voetbalactiviteiten binnen de gemeente te concentreren op een aantal locaties. Op deze terreinen worden ook clubs toegelaten uit de omgeving. Voor de omgeving van Pulderbos bedraagt het zo'n 15-tal clubs die gebruik maken van twee terreinen in de Mastenbaan. Daarnaast bestaat er nog een samenwerkingsverband met de voetbalclubs uit Pulle rond de jeugdtrainingen. Hierdoor zijn de twee bestaande terreinen in de Mastenbaan overbelast (te weinig speelterreinen, lage kwaliteit door te hoge druk). Om voldoende aanbod aan bespeelbare terreinen te kunnen garanderen wenst de gemeente het huidige aanbod te verhogen met max. twee terreinen.

De uitbreiding van deze terreinen gebeurt bij voorkeur aansluitend op de bestaande terreinen in de Mastenbaan omdat:

- Hierdoor enkel nood is aan uitbreiding van speelvelden en geen nieuwe infrastructuur inzake kleedkamers, kantine... nodig is; hierdoor wordt de investeringskost laag gehouden.
- Er aansluitend op de kern van Pulderbos slechts één alternatieve locatie in aanmerking komt om de voetbalvelden aan te leggen; het de locatie Dorp – Goormansstraat betreft; dat deze ruimte minder geschikt is omdat het een gebied is dat aansluit op een gaaf agrarisch gebied (aaneengesloten open ruimte, weinig verspreide bebouwing); de ontwikkeling van een voetbalveld op deze locatie zou deze gave structuur aantasten.
- Gebieden ten zuiden en ten oosten van de kern komen niet in aanmerking omdat deze snijden in waardevolle gebieden van bovenlokaal niveau (o.a. Molenbeek, Krabbels, Binnenbos...)
- Het gebied aan de Mastenbaan, waar de huidige voetbalvelden gelegen zijn, een versnipperd gebied is, waar naast landbouw ook hobbyland, kleinschalige natuurelementen, verspreide bebouwing en recreatie voorkomt. Dat een uitbreiding van de voetbalterreinen op deze locatie minder nadelig is voor de landouw.

Onderstaande schets geeft aan hoe de voetbalvelden ontwikkeld kunnen worden:

Figuur 36: Ontwerpmatig onderzoek naar de uitbreiding van de voetbalterreinen





Bij de uitbreiding van de voetbalvelden langs Mastenbaan worden volgende randvoorwaarden naar voor geschoven:

- De uitbreiding kan enkel gebeuren in functie van de actuele behoeften van de voetbalclubs. De toegankelijkheid van de terreinen (nu smalle, landelijke weg) dient, indien mogelijk, verbeterd te worden.
- Inzake parkeermogelijkheden zijn verschillende mogelijkheden: de bestaande parking kan behouden blijven, een nieuwe parkeerfaciliteit kan aansluitend op de voetbalvelden aangelegd worden of er kan geopteerd worden voor 2 kleinere parkeerhaventjes (bestaande + nieuwe); de parkeerdruk mag niet afgeschoven worden op het openbaar domein.
- Er dient voldoende aandacht te gaan naar de omliggende residentiële bebouwing; waar mogelijk dienen de nodige groenbuffers aangeplant te worden om eventuele hinder tot een minimum te beperken.
- Er dient voldoende aandacht te gaan naar de langzame verkeersverbindingen tussen het voetbalveld en de omliggende woongebieden (Pulderbos, Hooidonck en Reebergen)

Te versterken bosgebieden

Zie sectorale benadering: gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur: Grotere bos- en natuurcomplexen en natuurlijke gebieden gekoppeld aan kasteeldomeinen en ruimtelijk-landschappelijke structuur: Fysisch-natuurlijk landschap.

Naast het versterken van de bosstructuur dient er aandacht gegeven te worden aan onderstaande elementen:

- ***Af te bakenen geïsoleerde, groene woonwijken***

In het noorden van de deelruimte liggen er twee woonwijken, omgeving Hooidonck en omgeving Reebergen. Een verdere ontwikkeling van de woonwijken in deze omgeving is niet gewenst. De woonwijken dienen duidelijk afgebakend te worden en hun ontwikkelingsperspectief wordt vastgelegd. Hierbij worden volgende elementen in overweging genomen:

- de nadruk ligt op residentieel wonen in een groene omgeving; aan het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning kunnen specifieke maatregelen worden gekoppeld om de groenstructuur te behouden, te herstellen of aan te leggen.
- het bouwvolume, de totaal te verharde oppervlakte en de oppervlakte aan te leggen tuin kan beperkt worden in functie van het behoud van het groene karakter van de omgeving
- onbebouwde percelen, die onderdeel zijn van de juridische voorraad en worden opgenomen in de afgebakende woonwijk, kunnen verkaveld en bebouwd worden; bij nieuwe verkavelingen worden de percelen bij voorkeur zo groot mogelijk gehouden om het groene karakter van de omgeving te behouden en verdere verdichting van deze gebieden tegen te houden.

- ***Te behouden bovenlokale voorzieningen***

In de te versterken bosgebieden en af te bakenen geïsoleerde, groen woonwijken liggen een aantal bovenlokale voorzieningen. Het gaat specifiek om: REVA, Rusthuis Pniël, vakantiecentrum Hooidonck, VTI en Rusthuis O.L.V. Van Troost. Deze bovenlokale voorzieningen kunnen op hun huidige locatie blijven bestaan en kunnen er in relatie tot hun omgeving de nodige ontwikkelingsperspectieven krijgen, indien dit maatschappelijk-economisch noodzakelijk is.

Het rusthuis OLV van Troost heeft concrete uitbreidingsplannen. Zij wensen een 10-tal woningen voor motorisch gehandicapten met centrale dienstverlening te bouwen. Het is de bedoeling dat de gehandicapte jongeren en ouderen daar zelfstandig kunnen wonen.

Volgende beleidslijnen worden vooropgesteld voor uitbreidingen die buiten de geëigende gewestplanbestemming 'gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen' dienen te gebeuren:

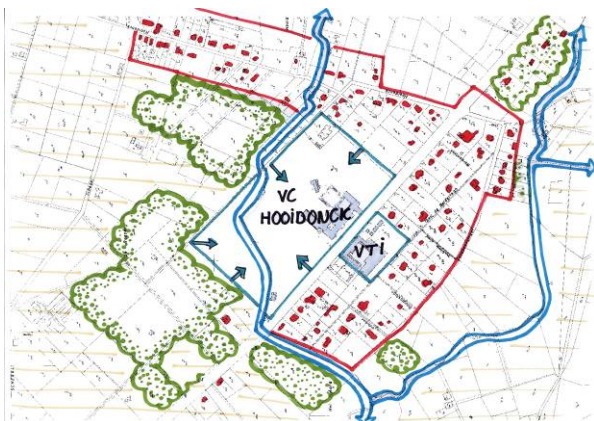
- Uitbreidingen op de huidige locatie is mogelijk op basis van een concrete behoefte (de behoefte moet duidelijk aangetoond worden) en is maatschappelijk-economisch nodig om de huidige instelling te laten functioneren

- De uitbreidingen moeten een direct verband hebben met de bestaande instellingen en er moet aangetoond worden dat deze niet van elkaar los te koppelen zijn.
- De uitbreidingen moeten in relatie zijn met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving (bij elke uitbreidingsvraag dient een inplantingsplan gevoegd te worden waar alle waardevolle elementen – bossen, kleine landschapselementen, zichten... – worden op aangeduid).
- Er dient bijzondere aandacht te gaan naar de landschappelijke integratie van de instelling om een afstemming te krijgen met de gewenste open ruimtestructuur.
- De uitbreiding dient zo compact mogelijk te zijn en zo weinig mogelijk structureel areaal aan te tasten. Om een afstemming te krijgen met de gewenste open ruimtestructuur kunnen ook bijkomende randvoorwaarden worden opgelegd.

Daarnaast dient er voldoende aandacht te gaan naar de ontsluiting van de instellingen naar het hoger verkeersnet en de omliggende dorpskernen. Op gemeentelijk niveau worden in deze deelruimte een aantal sportbehoeften ingevuld (sporthal ter hoogte van het VTI en zwembad gekoppeld aan het REVA). Nieuwe gemeentelijke functies worden in deze deelruimte niet voorzien; deze dienen in de deelruimte van het hoofddorp Zandhoven te worden geïntegreerd. Door de afgelegen ligging van de functies is het van belang dat er voldoende veilige fietsverbindingen vanuit de verschillende dorpskernen worden uitgewerkt naar deze gemeentelijke voorzieningen.

In onderstaande figuur wordt op microschaal de ligging van de verschillende openbare voorzieningen weergegeven en wordt een aanzet gegeven tot een mogelijk ontwikkelingsscenario. Deze scenario's zijn als voorlopig te beschouwen en dienen in een latere fase (planologisch attest, RUP...) verder verfijnd te worden op perceelsniveau.

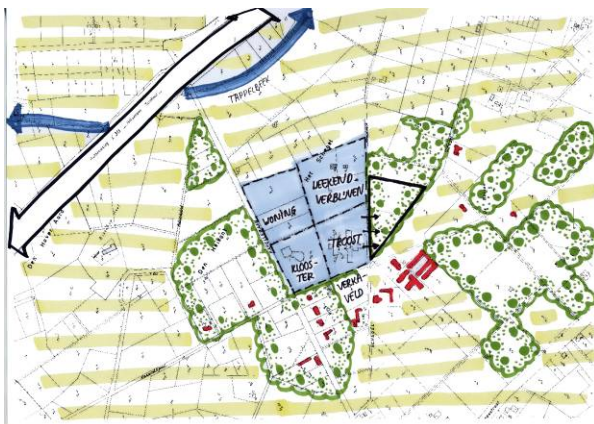
Figuur 37: openbare voorzieningen op microschaal



Vakantiecentrum Hooidonck en VTI

Het VTI ligt ingesloten tussen de bewoning van het woonpark Hooidonck. Op het terrein zelf zijn nog beperkt uitbreidingsmogelijkheden. Buiten het eigen perceel heeft de school geen mogelijke uitbreidingsmogelijkheden meer.

Het vakantiecentrum Hooidonck ligt ingesloten tussen de bebouwing van het woonpark Hooidonck enerzijds en natuurgebieden anderzijds. Het vakantiecentrum heeft nog vrij grote inbreidingsmogelijkheden op het eigen terrein en uitbreiding buiten de geëigende zone is nog niet direct aan de orde. Het terrein wordt ten westen en ten zuiden omgeven door natuurgebied. Bij uitbreiding buiten de geëigende zone, zal een deel van het natuurgebied moeten worden aangesneden.



Het rusthuis O.L.V. Troost

Het rustoord is gelegen in de open ruimte, in de nabijheid van het vakantiecentrum Hooidonck. Het rustoord is gelegen in het zuidoostelijke kwadrant van de zone voor openbaar nut. De andere delen voor openbaar nut zijn ook al ingenomen:

- Zuidwesten: Klooster van de Zwartzusters van Lier
- Noordoosten: 2 vergunde weekendverblijven
- Noordwesten: een vergunde woning

De gronden zijn in eigendom van de Zwartzusters. Ingevolge het eigendomsrecht van twee onderscheiden beheerders zijn de inbreidingsmogelijkheden in de zone voor openbaar nut zo goed als onbestaande. De uitbreiding met de woningen voor gehandicapten wordt best zo dicht mogelijk bij de diensten van het rustoord ingeplant.

Uitbreidingen zijn dan enkel nog mogelijk naar het zuiden of oosten. Uitbreiden naar het zuiden is niet mogelijk gezien de

aanwezigheid van een verkaveling waar recent stedenbouwkundige vergunningen werden voor afgeleverd.

Daarom blijft een uitbreiding in oostelijke richting als enige oplossing over. Deze uitbreiding sluit goed aan bij de aanwezige bebouwing (richting domein van Hooidonck). Tevens wordt op deze manier een open ruimtcorridor richting Vallei van de Tappelbeek en Zoerselbos maximaal behouden. Doordat de uitbreiding in natuurgebied dient te gebeuren zullen de nodige bos- en natuurcompensaties moeten uitgevoerd worden. Tevens wordt ook een bestemmingsaanpassing doorgevoerd van het noordelijk deel, dat omwille van zijn huidig gebruik niet meer in aanmerking komt om openbare nutsvoorzieningen op te vangen.

Rusthuis Pniël

Rusthuis Pniël is gelegen tussen woongebied met landelijk karakter ten noorden en ten noordoosten, natuurgebied ten zuid(west)en en agrarisch gebied.

Het rustoord heeft momenteel nog voldoende inbreidingsmogelijkheid op het eigen terrein.

Indien er uitbreidingsbehoefte zou zijn, dan is de meest logische richting de zuidelijke richting, in het agrarisch gebied.

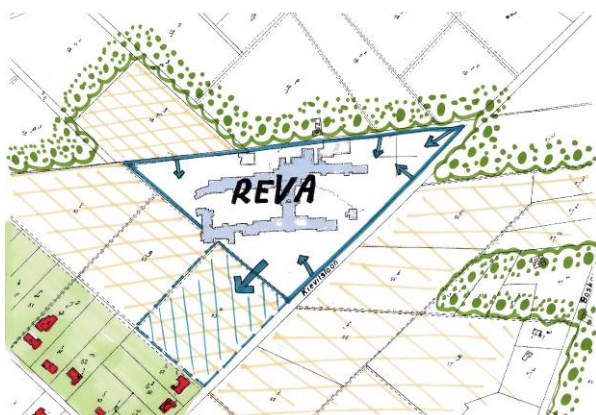


REVA

Het preventorium Reva is gelegen op een groot hoekperceel en wordt omgeven door bosgebied ten noorden en agrarisch gebied in de andere richtingen.

Het preventorium heeft weinig inbreidingsmogelijkheden meer op eigen terrein.

Een gewenste uitbreiding van het terrein gaat best in zuidwestelijke richting. De uitbreiding kan dan aanzien worden als een soort opvulling tussen het woonlint en de zone voor openbaar nut.



- ***Te behouden baken***

Aansluitend op de dorpskern van Pulderbos staat er een oude windmolen. Deze windmolen vormt, samen met het dorpsplein van Pulderbos, een belangrijk baken binnen de recreatieve structuur. Het behoud en verder versterken (uitbreiden van de bestaande activiteiten) van dit toeristisch-recreatief baken, aansluitend op de kern van Pulderbos wordt vooropgesteld.

Ten noorden van de E34 staat een beeldbepalend kruisbeeld. Dit beeld wordt ruimtelijk van de gemeente Zandhoven gescheiden door de E34 en sluit eerder aan bij de bosgebieden in de gemeente Malle, Vorselaar en Zoersel. Er wordt voorgesteld om het baken met zijn onmiddellijke omgeving te behouden en te beschermen binnen de ruimere bosstructuur.

- ***Te vrijwaren zichtassen***

Vanuit het deel ten zuiden van de E34 zijn er een aantal structurerende zichtassen die uitkomen op het baken ten noorden van de autosnelweg. De gemeente wenst deze beeldbepalende dreven onder hun huidige vorm te behouden en zo het zicht op het kruisbeeld te behouden.

- ***Af te bakenen recreatievoorzieningen***

Aansluitend op het vakantieceterium Hooidonck liggen drie zonevreemde recreatieve



infrastructuren langs Schegel. Het betreft manege De Kraal, een visput en een hondenclub. Deze recreatieve elementen kunnen als ondersteuning aan het vakantiecentrum Hooidonck en in relatie tot de bovenlokale recreatieve routes mogelijks onder hun huidige vorm op deze locatie behouden blijven. Dit ontwikkelingsperspectief dient als voorlopig beschouwd te worden en dient bij de opmaak van een sectoraal of gebiedsgericht RUP op perceelsniveau verder onderzocht te worden. Hierbij dient voldoende aandacht te gaan naar:

- het duidelijk afbakenen van de recreatieve elementen
- het eenduidig vastleggen van het ontwikkelingsperspectief van deze recreatieve infrastructuren (wat kan nog bijgebouwd worden, wat kan worden verhard); eventueel kan het ontwikkelingsperspectief worden afgestemd op de ontwikkeling van het vakantiecentrum van Hooidonck
- een duidelijke toegang tot deze recreatieve infrastructuur
- duidelijke randvoorwaarden om deze recreatieve infrastructuur te integreren in de beboste omgeving (vb. vastleggen van minimaal aan te planten hoogstammen; stimuleren van erfbeplanting...)

• ***Te behouden open ruimte verbinding***

Het gebied ten noorden en ten zuiden van het natuurgebied Langestraat, gelegen tussen Kruisdreef en Hooidonck, heeft, ondanks dat er een aantal goedgekeurde verkavelingen zijn in gelegen, nog een overwegend groen en open karakter. Om te vermijden dat er één groot aaneengesloten lint ontstaat tussen Zandhoven en de E34 worden deze open ruimte verbindingen in de toekomst maximaal behouden. Volgende beleidselementen worden hierbij gehanteerd:

- Onbebouwde percelen buiten goedgekeurde verkavelingen kunnen niet worden bebouwd.
- Bestaande bouwkavels kunnen niet verder verkaveld worden. De bebouwing kan niet worden opgesplitst (geen meergezinswoningen). Aan de aanwezige gebouwen wordt uitsluitend een residentieel karakter gegeven. Buiten wonen worden er geen andere functies toegelaten.
- Aan de bebouwing kunnen bijkomende voorwaarden en lasten opgelegd worden om het groene, beboste karakter te behouden, te versterken of te herstellen.

Te versterken landbouwgebied (structureel landbouwgebied type I)

Zie sectorale benadering: gewenste ruimtelijk-agrarische structuur: structureel landbouwgebied type I.

Bij het versterken van het landbouwgebied wordt met volgende elementen rekening gehouden:

• ***Af te bakenen woonlinten***

In het landbouwgebied zijn er een aantal woonlinten aanwezig. Voor de woonlinten worden volgende beleidselementen vooropgesteld:

- Bebouwing kan in deze linten, binnen de juridische voorraad, verder ontwikkeld worden. Naast een residentieel karakter blijven deze woonlinten een agrarische functie behouden. Dit wil zeggen dat wonen er verweven met landbouwbedrijven dient plaats te vinden.
- Andere functies, zoals handel, diensten en horeca worden in de woonlinten tot een minimum beperkt. Deze activiteiten kunnen enkel in nevenfunctie van het wonen worden ontwikkeld.
- Opsplitsen van de gebouwen (omvormen naar meergezinswoningen, omvormen van open naar halfopen bebouwing) wordt niet toegelaten. De bebouwing dient hier een open karakter te behouden.
- ~~Zonevreemde gebouwen die aansluiten op bestaande woonlinten kunnen mee worden opgenomen in de woonlinten. Hun ontwikkelingsperspectief wordt gelijkgesteld aan dat van de woonlinten.~~

Het betreft:

- Molenheide
- Roosten
- Goormansstraat
- Draaiboom



- ***Te behouden zone voor verblijfsrecreatie***

Op de grens met Vorselaar ligt er een kleinere zone voor verblijfsrecreatie. Deze zone sluit aan op een groter zone voor dagrecreatie in de gemeente Vorselaar. De zone op het grondgebied van de gemeente Zandhoven blijft onder de huidige vorm en met de huidige functie behouden.

- ***Af te bakenen lokaal en laagdynamisch concentratiegebied voor serres (structurend landbouwgebied type II)***

De gemeente Zandhoven wenst in het gebied agrarische verbreding mogelijk te maken. Dit is nodig indien men aan de landbouwsector voldoende ontwikkelingsperspectieven wenst te bieden. Toch wenst men niet dat de ontwikkeling van serrebedrijven over het ganse grondgebied van de gemeente mogelijk is. Daarom wordt er binnen het hoofdgebied voor landbouw een zone afgebakend waar huidige serrebedrijven zich verder kunnen ontwikkelen en waar nieuwe, lokale en laagdynamische serrebedrijven in beperkte mate kunnen opgericht worden.

Bij voorkeur worden deze serrebedrijven opgericht op goed ontsloten plekken, aansluitend op bestaande serrebedrijven of bedrijventerreinen en in een omgeving waar voldoende nutsleidingen voorhanden zijn. Daarom wordt de voorkeur gegeven om in het noordelijk gebied, aansluitend op Kruisdreef een zone af te bakenen waar lokale serrebedrijven kunnen ontwikkeld worden. Voor het overige agrarisch gebied is deze ontwikkeling niet gewenst.

Zie ook sectorale benadering: gewenste ruimtelijk-agrarische structuur: structurend landbouwgebied type II.

- ***Af te bakenen ondersteunende recreatieve faciliteiten***

In het landbouwgebied ten noorden van de dorpskern van Pulderbos ligt het centrum van de Landelijke Ruitervereniging en de manege De Heide. De gemeente wenst deze infrastructuur op de huidige locatie te behouden, duidelijk af te bakenen en in te schakelen in het toeristisch-recreatief netwerk. Deze twee locaties doen dienst als kleinschalige lokale transferia in functie van de paardensport en als ondersteunende faciliteit voor lokale en bovenlokale routes (o.a. wandelruiteroute der Noorderkempen, GR).

Centrum van de Landelijke Ruitervereniging (LRV)

Het betreft een training- opleidingscentrum voor paardensportactiviteiten, waar de leden zelf hun paard of pony meebrengen en gebruik maken van de infrastructuur die wordt aangeboden. De terreinen van de landelijke ruitervereniging zijn momenteel zonevreemd gelegen in een bosgebied langs Kleinheide. De LRV wenst haar huidige infrastructuur op de huidige locatie te herstructureren.

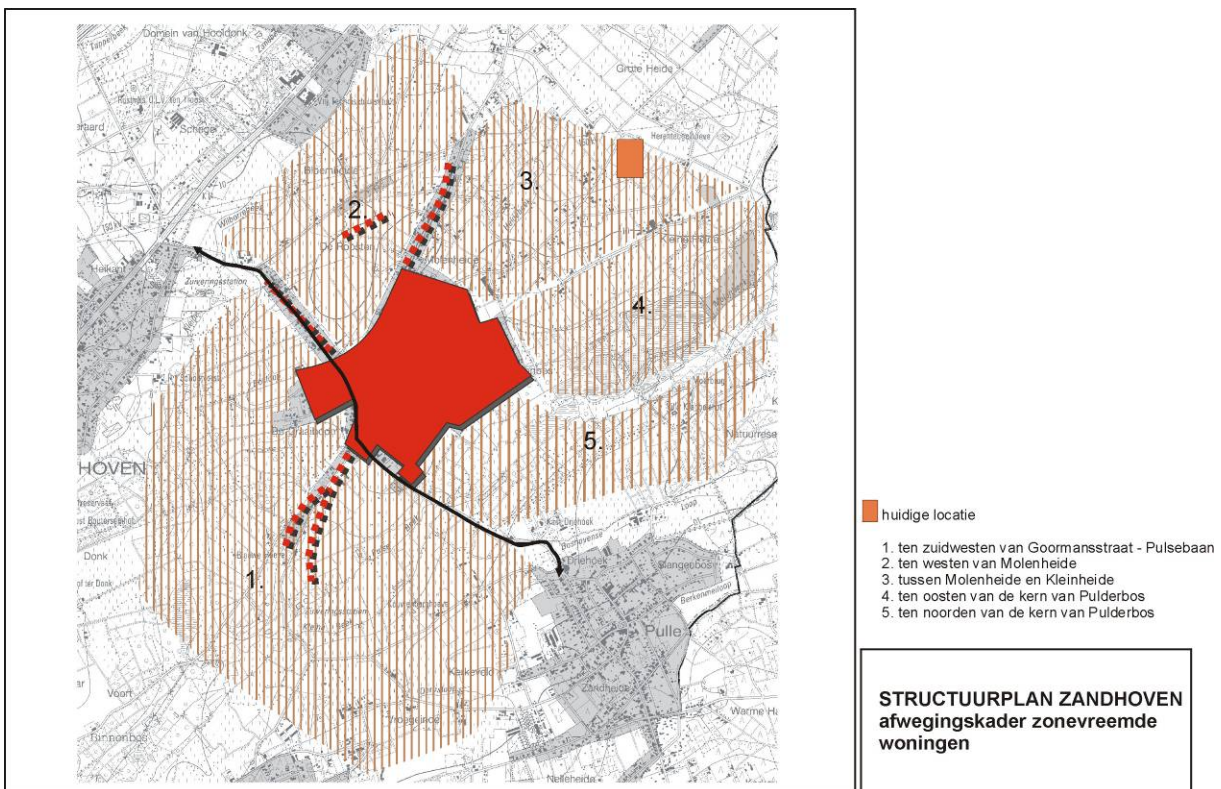
Een herlokalisatie van het ***centrum van de Landelijke Ruitervereniging*** werd overwogen, maar werd niet weerhouden om volgende redenen:

- Een locatie ten zuidwesten van Goormansstraat-Pulsebaan wordt niet overwogen omdat de meest interessante gebieden voor de ruiters ten noorden van de dorpskern van Pulderbos zijn gelegen. Het gebied ten zuidwesten van Goormansstraat-Pulsebaan is een groot aaneengesloten gaaf gebied dat grotendeels bestemd is als natuurgebied, dat opgenomen is als relictzone en ankerplaats. Door de zone lopen slechts een paar wegen waardoor de ruiters vooral aangewezen zouden zijn op het gebied ten noorden van Pulderbos. Hiervoor moeten ze de druk bereden Goormansstraat-Pulsebaan oversteken, wat als onveilig wordt ervaren voor de beginnende ruiters.
- Een locatie ten westen van Molenheide wordt niet overwogen omdat hierdoor één van de meest gave landbouwgebieden in de gemeente Zandhoven wordt aangesneden. Een herlokalisatie van het centrum zou dus een hypotheek leggen op waardevolle landbouwgrond. Het gebied werd in de gewenste ruimtelijke structuur als structurend landbouwgebied aangeduid. Dit gebied wordt aldus niet weerhouden voor een eventuele herlokalisatie.
- Een locatie tussen Molenheide en Kleinheide. Het betreft een versnipperd gebied waar nu reeds een aantal voetbalvelden en woningen zijn gelegen. Een herlokalisatie kan vanuit ruimtelijk oogpunt in deze zone overwogen worden (voornamelijk in functie van de

gebouwen), maar er stelt zich echter een probleem met de behoefte aan weilanden die aan het centrum is gekoppeld. Omdat deze behoefte in dit restgebied moeilijk op te vangen is, wordt de locatie niet weerhouden.

- Een locatie ten oosten van de kern van Pulderbos wordt niet weerhouden omdat deze gebieden onderdeel zijn van de bovenlokale natuurverbinding Krabbels.
- Een locatie ten noorden van de kern van Pulderbos kan overwogen worden, maar deze locatie heeft in feite weinig voordelen ten aanzien van de huidige locatie, welke meer naar het noorden is gelegen en op de overgang ligt tussen de natuurlijke verbinding van Krabbels en het structureel landbouwgebied op gemeentelijk niveau. Dit geeft het voordeel dat de paardenweiden in die gebieden kunnen geïntegreerd worden die voor de landbouw minder interessanter zijn (o.a. door randvoorwaarden vanuit natuur...)
- De huidige locatie van de landelijke ruitervereniging is op een veilige manier te bereiken. De kinderen komen met hun paard of pony naar deze locatie. Een ligging langs een druk bereden weg is minder aangewezen.

Figuur 38: opties herlokalisatie landelijke rijvereniging



Volgend ontwikkelingsperspectief wordt vooropgesteld:

- De activiteiten zijn hoofdzakelijk gericht op de training en opleiding van de paardensport en ondersteunen het recreatief medegebruik van de open ruimte (ruiterroutes, huifkartochten...)
- Een verbreding van de activiteiten met beperkte overnachtingsmogelijkheden in het kader van opleidingen en als tussenstop op de wandelruiterroute wordt toegelaten, de overnachtingsmogelijkheden moeten steeds ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteit (opleiden en trainen van paardensportactiviteiten), moet geïntegreerd worden binnen de bestaande bebouwing en de aanvraag voor de ontwikkeling van de overnachtingsmogelijkheden moeten voorzien worden van een advies van Toerisme Provincie Antwerpen.
- Horecavoorzieningen zijn enkel toegelaten in functie van de hoofdactiviteit (cafeteria) en in functie van de overnachtingsmogelijkheden (kleinschalige eetgelegenheden waar ontbijt, middagmaal en avondmaal wordt geserveerd) en dienen steeds ondergeschikt te zijn aan de hoofdactiviteit.



- Bij de ontwikkeling dient er voldoende rekening te worden gehouden met de verkeersafwikkeling en de parkeerproblematiek; de ontwikkeling van de zone mag niet voor overlast zorgen in de omgeving; de problematiek moet op het eigen terrein opgevangen worden en mag niet afgewend worden op het openbaar domein.
- Eventuele compensaties voor ontbossingen dienen in de onmiddellijke omgeving uitgevoerd te worden.

Manege de Heide

Het betreft een centrum waar trainingen als opleidingen worden gegeven en waar paarden gehouden worden. De terreinen van de manege zijn gelegen in het agrarisch gebied langs Boskant. Aan de overzijde sluit de manege aan bij de bovenlokale groenstructuur van de Molenbeek – Domein Krabbels.

Volgend ontwikkelingsperspectief wordt vooropgesteld:

- De manege kan onder haar huidige vorm behouden blijven; uitbreidingen zijn enkel mogelijk indien dit bedrijfseconomisch nodig is en in functie van de ondersteuning van het recreatief medegebruik (vb. beperkte overnachtingsmogelijkheden – zie verder) voor zover ze de draagkracht van de omgeving niet overschrijden.
- De activiteiten zijn hoofdzakelijk gericht op de training en opleiding van de paardensport, het houden van paarden en ondersteunen van het recreatief medegebruik van de open ruimte (ruiterroutes, huifkartochten...)
- Een verbreding van de activiteiten met beperkte overnachtingsmogelijkheden als tussenstop op de wandelruiterroute wordt toegelaten, de overnachtingsmogelijkheden moeten steeds ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteit (opleiden en trainen van paardensportactiviteiten en houden van paarden), moet geïntegreerd worden binnen de bestaande bebouwing en de aanvraag voor de ontwikkeling van de overnachtingsmogelijkheden moeten voorzien worden van een advies van Toerisme Provincie Antwerpen.
- Horecavoorzieningen zijn enkel toegelaten in functie van de hoofdactiviteit (cafeteria) en in functie van de overnachtingsmogelijkheden (kleinschalige eetgelegenheden waar ontbijt, middagmaal en avondmaal wordt geserveerd) en dienen steeds ondergeschikt te zijn aan de hoofdactiviteit.
- Bij de ontwikkeling dient er voldoende rekening te worden gehouden met de verkeersafwikkeling en de parkeerproblematiek; de ontwikkeling van de zone mag niet voor overlast zorgen in de omgeving; de problematiek moet op het eigen terrein opgevangen worden en mag niet afgewend worden op het openbaar domein.

Te vrijwaren beekvalleien

- Zie sectorale benadering: gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur: Structuurbepalende beekvalleien en ruimtelijk-landschappelijke structuur: Fysisch-natuurlijk landschap.

Uit te bouwen recreatieve hoofdroutes

De kern van Pulderbos heeft met zijn grote dries een belangrijke recreatieve aantrekkingskracht. Vanuit de kern kunnen er verschillende langzame verkeersroutes worden uitgewerkt naar de omliggende kernen en bovenlokale groengebieden. Onder meer volgende routes kunnen worden versterkt:

- Richting Zandhoven via Kapelstraat en Driehoekstraat.
- Richting Zoerselbos via Bakkerijstraat, Zandbeekstraat, Hooidonck en Boshuisweg.
- Richting Malle via Kleinheide, Kievitslaan, Nachtegaaldreef en Kruisdreef.
- Richting Vorselaar via Krabbels en Heirbaan of via Boskant, Pulderdijk en Heirbaan.
- Richting Vierseldijk via Draaiboorn, Voort en Hofstraat.

2.5. Maatregelen en acties

2.5.1. Ruimtelijke maatregelen

1. Opmaken van een RUP Pulderbos Centrum

- aanduiden in welke gebieden er meergezinswoningen kunnen gebouwd worden
- aanduiden in welke gebieden kan worden verdicht door vervangingsbouw (vb. van open naar halfopen of van halfopen naar gesloten bebouwing)
- ruimere mogelijkheden voorzien voor de vestiging van handels- en dienstverleningszaken
- beschermen van waardevol patrimonium in de dorpskern

2. Opmaken van een RUP Lokaal recreatiegebied Mastenbaan

- het RUP heeft tot doel om de huidige voetbalvelden uit te breiden met twee terreinen.
- een compensatie wordt voorzien door een gedeeltelijke omzetting van het ontginningsgebied met nabestemming recreatie naar agrarisch gebied.

Deze actie kan mogelijks ook opgenomen worden in een sectoraal RUP voor de recreatie.

3. Opmaken van een RUP omgeving Domein Hoidonck

- afbakenen en vastleggen van de ontwikkelingsperspectieven van de bebouwing (woningen, VTI, vakantiecentrum CM, O.L. Vrouw Troost). Bijkomend onderzoek is hiervoor noodzakelijk.
- herbestemmen van de manege, visvijver en hondenclub (dit deel van de actie kan mogelijks ook opgenomen worden in een sectoraal RUP voor de recreatie)
- maatregelen opleggen voor het behoud van het groen karakter ten noorden en ten zuiden van de woonwijk – uitwerken van maatregelen voor de bebouwing (goedgekeurde verkavelingen en weekendverblijven in bosgebied) in deze gebieden

4. Opmaken van een RUP omgeving Reeberg

- afbakenen en vastleggen van de ontwikkelingsperspectieven van de bebouwing (woningen en rusthuis Pniël en revalidatiecentrum -REVA)
- maatregelen opleggen voor het behoud van het groen karakter ten noorden en ten zuiden van de woonwijk – uitwerken van maatregelen voor de bebouwing (goedgekeurde verkavelingen en weekendverblijven in bosgebied) in deze gebieden
- voorzien van maatregelen om het groene karakter in deze omgeving te versterken

5. Opmaken van een RUP Landelijke ruitervereniging en Manege de Heide

Het RUP heeft tot doel om aan de landelijke ruitervereniging en de maneges voldoende rechtszekerheid te geven en hun ontwikkelingsmogelijkheden voor de toekomst eenduidig vast te leggen.

Deze actie kan mogelijks ook worden opgenomen in een sectoraal RUP voor de recreatie.

6. Opmaken van een RUP voor de woonlinten rond Pulderbos om

- eventuele oneigenlijke functies die mogelijk zijn via verkavelingen te verhinderen (vb. bouw van meergezinswoningen)
- ~~opnemen van zonevreemde woningen die onmiddellijk aansluiten bij de bestaande woonlinten~~
- een duidelijke afstemming te voorzien tussen de woonfunctie en de agrarische functie

7. Opstellen van een open ruimte RUP ‘agrarisch gebied ten noorden van Pulderbos’ om

- een duidelijk ontwikkelingsperspectief op te nemen voor de zonevreemde woningen
- een gebied af te bakenen waar lokale serres kunnen ontwikkeld worden
- te verhinderen dat serres zich in andere delen van het agrarisch gebied kunnen vestigen



- eventueel beschermende maatregelen vast te leggen voor de beekvalleien van Klein Wilboerebeek en Klein Beek

2.5.2. Flankerende maatregelen

Inzake milieu- en natuurbeleid

- Afstemmen van het milieu- en natuurbeleid op het ruimtelijk beleid door onder meer een ontwikkelingsvisie uit te werken voor de Klein Wilboerebeek en Klein Beek
- Uitwerken van een visie om de bosgebieden rond Hooidonck en Reeberg te versterken. De bebossingsmaatregelen die hier plaatsvinden kunnen eventueel als compensatie dienen voor bosgebieden die kunnen gekapt worden ter versterking van het agrarisch gebied te noorden van Pulderbos.

Inzake woonbeleid

- Uitvoeren van een grond- en pandenbeleid voor huisvestingsdoeleinden in de compacte kernen. Het gemeentebestuur of het OCMW kunnen volgens het BVIR dd. 19/12/1996 in uitvoering van artikel 94 en 95 van de huisvestingscode, subsidies krijgen voor de aankoop van gronden of panden die nuttig zijn voor de realisatie van een sociaal huisvestingsproject.

Inzake mobiliteitsbeleid – openbare werken

- Herinrichting van het centrum van Pulderbos.

2.5.3. Suggesties aan de hogere overheid

- De gemeente Zandhoven vraagt aan het Vlaams gewest of het mogelijk is om voor het kruisbeeld ten noorden van de E34 een beschermingsstatuut op te starten.

3. RUSTIG OOSTELIJK GEBIED ROND PULLE

3.1. Doelstellingen

- Uitbouwen van Pulle als woonkern
- Vrijwaren van de zandrug

3.2. Visie

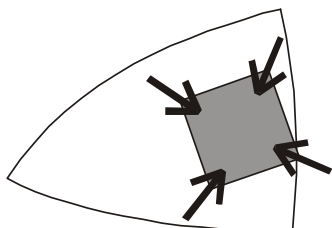
Deze deelruimte krijgt, naast een landbouwfunctie hoofdzakelijk een woonfunctie.

Doordat de dorpskern van Zandhoven bijna volledig wordt omringd door waardevolle open ruimtegebieden (natuur-, park- en bosgebieden en landschappelijk waardevolle agrarische gebieden) en hierdoor de mogelijkheden voor het opvangen van bijkomende behoeften inzake wonen, werken, recreatie... beperkt zijn kunnen in de deerkern van Pulle bijkomende behoeften voor wonen worden opgevangen.

De open ruimte rond de kern van Pulle wordt zoveel mogelijk gevrijwaard van bebouwing en wordt voorbehouden voor de landbouw.

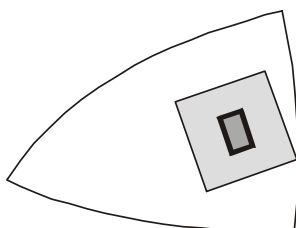
3.3. Concepten

Ontwikkelingen sluiten aan op de dorpskern van Pulle



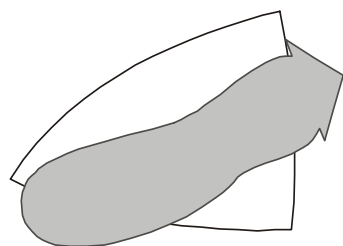
Nieuwe ontwikkelingen inzake wonen, werken, voorzieningen en recreatie worden in of sluiten aan op de dorpskern van Pulle. Het betreft in hoofdzaak woonondersteunende functies. Grootschalige bedrijventerreinen en recreatie op gemeentelijk niveau worden niet in de kern van Pulle voorzien, maar worden aansluitend bij de kern van Zandhoven geïntegreerd.

Een centrum voor Pulle



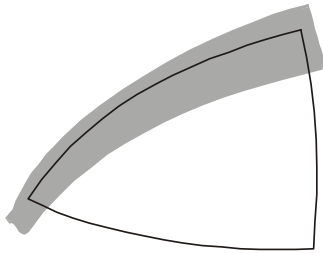
Pulle heeft op het moment geen uitgesproken centrum. In de Dorpsstraat zijn nog een aantal functies aanwezig die verwijzen naar de vroegere centrumfunctie van deze straat (kerk, bibliotheek in oud gemeentehuis...) Door de aanleg van de Boudewijnlaan verloor de dorpsstraat zijn centrumfunctie. In de omgeving van Torenstraat, Boudewijnlaan, Fatimalaan en Dorpsstraat zijn een aantal potenties aanwezig die aanleiding geven tot het ontwikkelen van een centrum voor Pulle.

Geen nieuwe ontwikkelingen op de zandrug



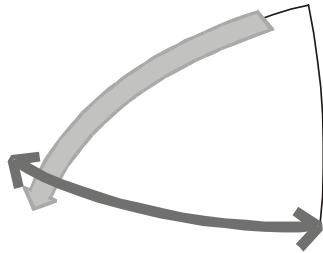
Centraal in de deelruimte ligt een beboste zandrug. Grote delen van deze rug werden in het verleden bebouwd (onder meer woonpark Boenders). Andere delen werden gevrijwaard van bebouwing. In de verdere ontwikkeling van de woonkern Pulle wordt er geopteerd om de zandrug waar mogelijk bouwvrij te houden. Functies die niet of slechts gedeeltelijk werden ingevuld kunnen worden omgevormd naar bosgebied om de zandrug te versterken.

Landbouw als overgangszone naar de beekvallei



Tussen Molenbeek en de bebouwing ligt nog een belangrijk agrarisch gebied. Dit agrarisch gebied wordt gevrijwaard voor de landbouw. Dit houdt in dat hinderlijke activiteiten ten aanzien van de landbouwbedrijfsvoering niet worden gestimuleerd in dit open ruimtegebied.

Zachte en harde waterstructuren begrenzen de deelruimte



De deelruimte wordt in het noordwesten begrensd door de bovenlokale natuurverbinding van de Molenbeek. In het zuiden wordt de deelruimte begrensd door het Albertkanaal. Beide structuren leggen een duidelijke grens op naar de verdere ontwikkeling van de deelruimte.

3.4. Gewenste ruimtelijke structuur

De gewenste ruimtelijke structuur van Pulle wordt samengesteld uit:

- Te versterken grote compacte kern
 - te versterken dorpscentrum
 - te ontwikkelen woongebied
 - te behouden lokaal bedrijventerrein
 - uit te bouwen lokaal recreatiegebied
 - te vrijwaren baken
- Te versterken bos- en natuurcomplex
 - af te bakenen geïsoleerde, groene woonwijk
 - af te bakenen woonlint
 - te ontwikkelen zone voor verblijfsrecreatie
- Te versterken landbouwgebied (structurerend landbouwgebied type II)
- Te vrijwaren beekvallei
- Albertkanaal

Kaart 48: Gewenste ruimtelijke structuur voor de deelruimte

Te versterken grote compacte kern

Pulle is in hoofdzaak een residentiële kern. Ook in de toekomst zal dit de functie van Pulle blijven. In deze deekern kunnen bijkomende behoeften voor wonen worden opgevangen. Om de functie van Pulle te versterken, is het gewenst dat het bestaande bebouwingspatroon systematisch wordt verdicht (omzetten van open naar halfopen, halfopen naar gesloten, eengezinswoningen naar meergezinswoningen). Hierdoor krijgt het dorpscentrum een groter draagvlak en worden er nieuwe mogelijkheden gecreëerd voor voorzieningen (o.a. behoud van scholen, bibliotheek, winkels...). Verdichten is echter niet overal wenselijk. Voor de kern van Pulle dient er duidelijk te worden afgebakend in welke gebieden verdichting mogelijk is en in welke gebieden de open bebouwingsstructuur bewaard blijft.

- ***Te versterken dorpscentrum***

Nu reeds hebben een aantal winkels zich gevestigd langs Boudewijnlaan, in de toekomst kunnen hier nog bijkomende mogelijkheden worden voorzien voor winkels. Hiervoor dienen de bestaande bouw mogelijkheden te worden aangepast. Het voorzien van mogelijkheden voor handelszaken langs Boudewijnlaan wordt gekoppeld aan het voorzien van mogelijkheden voor meergezinswoningen.

Niet enkel in Boudewijnlaan worden mogelijkheden voorzien voor meergezinswoningen, ook in Pastoriestraat en Dorpsstraat kunnen binnen het huidige bouwprofiel (gelijkvloers, verdiep en dakvolume) meergezinswoningen toegelaten worden. Plaatselijk zal hiervoor de bouwdiepte vergroot worden.

Ook een herinrichting van het openbaar domein kan bijdragen tot een versterking van het centrum van Pulle. Boudewijnlaan heeft nu een duidelijke verkeersfunctie, met een herinrichting van een deel van Boudewijnlaan kan, ter hoogte van de winkels, het verblijfskarakter verhoogd worden. Hierdoor wordt deze omgeving aantrekkelijker.

Daarnaast kan het centrum van Pulle worden versterkt door een invulling van het strategisch woongebied Maalderstraat (tussen Maalderstraat-Dorpsstraat en Boshovensebaan). In deze ruimte kan, naast een uitbreiding van het kerkhof, een gedeelte ontwikkeld worden voor woningbouw rond een centrale ruimte. Op deze ruimte kan de mogelijkheid voor het in planten van buurtgroen onderzocht worden. Daarnaast kan via het centraal gedeelte een bijkomende toegang naar het kerkhof worden gerealiseerd.

De onbebouwde zone tussen Boudewijnlaan en Pastoriestraat kan behouden blijven als manifestatieruimte. Deze zone kan kwalitatief worden ingericht en tegelijkertijd ruimte bieden voor tijdelijke evenementen zoals kermis, braderij, kerstmarkt, circus... Daarnaast kan de zone ook worden gebruikt als parkeerplaats voor vrachtwagens.

Figuur 39: Voorstel voor de herinrichting van het centrum van Pulle





- ***Te ontwikkelen woongebieden***

Om de gemeentelijke woonbehoeften op te vangen, en omdat de mogelijkheden in het hoofddorp Zandhoven beperkt zijn, wordt een deel van deze gemeentelijke taakstelling opgevangen in de dorpskern van Pulle. Het betreft:

- Ontwikkelen van het woon(uitbreidings)gebied Fonteinstraat in twee fasen. De tweede fase kan echter pas worden aangesneden na een geactualiseerde woonbehoeftestudie. Het project omvat de realisatie van ongeveer 20 sociale woningen en 15 sociale kavels in het centrum van de dorpskern van Pulle. Hiermee wordt een deel van het sociaal woonaanbod gerealiseerd in de gemeente en een inhaalbeweging uitgevoerd. Vanwege de ontsluitingsproblematiek dient eerst het woonuitbreidingsgebied ontwikkeld te worden en kan nadien pas het woongebied gerealiseerd worden.
Een compensatie kan gezocht worden in het inbreidingsgebied Kerkeveld. De ontwikkeling van dit binnengebied werd al lang geleden vastgelegd in een BPA. Tot op heden werd er nog niet overgegaan tot de ontwikkeling van het binnengebied. De gemeente geeft, onder meer om de sociale doelstellingen te behalen, de voorkeur aan de ontwikkeling van het binnengebied Fonteinstraat. Om de ontwikkeling van dit gebied mogelijk te maken, zal ze het inbreidingsgebied Kerkeveld reserveren voor de lange termijn. De ontwikkeling van Kerkeveld wordt op korte termijn niet mogelijk geacht. Dit zou immers moeten verlopen via een onteigening en dit zou op veel protest stuiten van de eigenaars. De gronden zijn immers grotendeels in gebruik als tuin.
- Ontwikkelen van het binnengebied Maalderstraat (tussen Boshovenseloop en Keulsebaan). Het betreft hier een invulling met ongeveer 15 private kavels in het centrum van Pulle volgens het BPA Molenstraat.

- ***Te behouden lokaal bedrijventerrein***

Het lokaal bedrijventerrein ligt aan de rand van de dorpskern van Pulle en grenst aan de groene bovenlokale verbinding van Molenbeek. De ontsluiting van het bedrijventerrein is niet optimaal. Het vrachtverkeer moet door verschillende dorpskernen rijden alvorens het hoger verkeersnet bereikt wordt. Dit zorgt voor overlast in de dorpskernen. Een verdere ontwikkeling van dit bedrijventerrein is daarom niet gewenst. Bedrijven die wensen te groeien dienen te herlokalisieren naar een groter lokaal bedrijventerrein dat aansluit op de N14. Kleine ambachtelijke bedrijven kunnen zich integreren binnen het bestaande weefsel van de dorpskern.

Voor de zone kan er een RUP worden opgemaakt om de huidige zonevreemdheid van een aantal bedrijven op te lossen. Indien deze bedrijven nog wensen te groeien worden ze best geherlokaliseerd en dient er geen RUP te worden opgemaakt.

- ***Uit te bouwen lokaal recreatiegebied***

De recreatieve structuur in deze deelruimte is gericht op het lokaal aanbod binnen de dorpskern (voldoende speelpleinen op wijkniveau en ruimte voor jeugdwerking en sport).

De recreatieve infrastructuur komt op het moment verspreid voor rond de dorpskern van Pulle. Er wordt geopteerd om de bestaande cluster in de Torenstraat verder te ontwikkelen. De andere clusters kunnen op hun huidige niveau behouden blijven (tennis, scouts en voetbalvelden in Fatimalaan). Bij het ontwikkelen van het lokaal recreatiegebied in Torenstraat dient niet enkel rekening gehouden te worden met de behoeften van de voetbalclub, maar kan ook ruimte worden voorzien om andere recreatieve behoeften uit de kern van Pulle op te vangen.

- ***Te vrijwaren baken***

In Fatimalaan ligt een kruisgang die een belangrijke recreatieve aantrekkingskracht heeft voor de kern van Pulle. De kruisgang wordt onder zijn huidige vorm beschermd en afgestemd op het recreatief netwerk in en rond de kern van Pulle.

Te versterken zandrug

- ***Af te bakenen geïsoleerde, groene woonwijk - Domein Boenders***

Om de kwaliteiten van de zandrug te behouden wordt er geen uitbreiding van de bestaande woonwijk voorzien. Een verdere opvulling van de woonwijk dient aan een zo laag mogelijke

dichtheid te gebeuren. Bij de afbakening van de geïsoleerde, groene woonwijk dient er rekening te worden gehouden met volgende elementen:

- Aan de stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen kunnen voorwaarden worden gekoppeld om de gebouwen te integreren in de natuurlijke structuur van de zandrug of om de natuurlijke structuur van de zandrug te herstellen.
(vb. minimaal te behouden percentage streekeigen groen, maximale oppervlakte die kan aangelegd worden als tuinzone...)
- ~~Opnemen van de zonevreemde woningen in Vroegeinde Sparrendreef die rechtstreeks aansluiten aan de woonwijk Boenders; aan deze woningen worden dezelfde verplichtingen gekoppeld als aan deze in de geïsoleerde, groene woonwijk.~~
- De zonevreemde bedrijven die gelegen zijn in de woonwijk of aan de rand ervan kunnen onder hun huidige vorm op deze locatie blijven bestaan. Een verdere ontwikkeling van deze bedrijven is hier niet gewenst omdat de woonwijk hoofdzakelijk een residentieel karakter heeft. Indien deze bedrijven in de toekomst willen uitbreiden dienen zij geherlokaliseerd te worden naar een lokaal bedrijventerrein.

- ***Af te bakenen woonlint***

Tussen de geïsoleerde, groene woonwijk Boenders en de dorpskern van Pulle is er een woonlint gelegen. In het woonlint zijn een aantal kleinere ambachtelijke bedrijven gelegen. Een verdere ontwikkeling van het woonlint wordt niet vooropgesteld. Een verdere omvorming van het woonlint in functie van ambachtelijke bedrijven wordt niet voorzien. Het woonlint krijgt in de toekomst hoofdzakelijk een residentiële functie. Hierbij worden volgende elementen vooropgesteld:

- Het woonlint wordt samengesteld uit een open bebouwingsstructuur.
- Een opsplitsing van bouwkavels (van open naar halfopen bebouwing) of woningen (omvorming naar meergezinswoningen) wordt niet mogelijk gemaakt.
- Een uitbreiding van de bestaande ambachtelijke zones wordt niet voorzien. Indien de bestaande ambachtelijke activiteiten werden stopgezet kan een schrapping van de ambachtelijke zone worden overwogen. In geval van opname in een sectoraal BPA gelden de hierin opgenomen richtlijnen.

- ***Te ontwikkelen zone voor verblijfsrecreatie***

Ten noorden van Keulsebaan ligt er een zone voor verblijfsrecreatie. Deze zone kan in de toekomst ontwikkeld worden voor georganiseerde verblijfsrecreatie (vb. camping, verhuur van weekendhuisjes...) Een ontwikkeling van individuele weekendverblijven is mogelijk indien de bestemming van het verblijfsrecreatiegebied behouden blijft (geen permanente bewoning). Ter ondersteuning van de zone voor verblijfsrecreatie kunnen er ook dagrecreatieve activiteiten in ondergebracht worden.

- ***Inplanting van een kleinschalige waterzuivering***

De gemeente wenst in het kader van het gemeentelijk milieubeleid langs de Herentalsebaan (Viersel) een kleinschalige waterzuivering in te richten in het agrarisch gebied. Deze kleinschalige waterzuiveringsinstallatie dient om het afvalwater van woningen die niet aangesloten zijn op de riolering en bedrijfsafvalwater van landbouwbedrijven te zuiveren.

Te versterken landbouwgebied (structuurbepalend landbouwgebied type I)

Zie sectorale benadering: gewenste ruimtelijk-agrarische structuur: structuurbepalend landbouwgebied type I.

Te vrijwaren beekvallei

Zie sectorale benadering: gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur: structuurbepalende beekvalleien en gewenste ruimtelijk-landschappelijke structuur: fysisch-natuurlijk landschap.



Albertkanaal

Het Albertkanaal vormt een harde grens in het zuiden van de deelruimte. Het Albertkanaal wordt op bovenlokaal niveau geselecteerd als een economisch netwerk. De gemeente Zandhoven onderschrijft de resultaten van het gebiedsgericht onderzoek en wenst geen regionale ontwikkelingen langs het Albertkanaal in deze omgeving. De gemeente Zandhoven aanziet het Albertkanaal op deze locatie als een onderdeel van de provinciale non-stop fietsroute welke de gemeente functioneel en recreatief verbindt met het grootstedelijk gebied Antwerpen en het kleinstedelijk gebied Herentals.

3.5. Maatregelen en acties

3.5.1. Ruimtelijke maatregelen

1. RUP Centrum Pulle

- Opmaken van een RUP voor het centrum om verdichting mogelijk te maken en om de integratie van winkels aan te moedigen.
- Onderzoeken op welke manier het strategisch woonproject Maalderstraat kan gerealiseerd worden
- Mogelijkheden geven voor de uitbreiding van het kerkhof
- Mogelijkheden onderzoeken voor de integratie van openbaar groen;

2. Opmaken van een RUP Fonteinstraat

- voor de ontwikkeling van de eerste fase van het woon(uitbreidings)gebied mogelijk te maken in het kader van het doelgroepenbeleid – aanbieden van sociale woningen in de dorpskern van Pulle
- Tegelijk wordt een compensatie-RUP opgemaakt (zie actie 3). De te compenseren oppervlakte komt minimaal overeen met de oppervlakte van het aan te snijden woonuitbreidingsgebied.

3. Opmaken van een compensatie-RUP ontwikkeling Fonteinstraat

- Tegelijk met de opmaak van een RUP voor de Fonteinstraat (zie actie 2) wordt een compensatie-RUP opgemaakt. De te compenseren oppervlakte komt minimaal overeen met de oppervlakte van het aan te snijden woonuitbreidingsgebied.

4. RUP Kerkeveld

- Reserveren van het inbreidingsgebied in het BPA Kerkeveld voor een latere planperiode indien dit vereist is om de ontwikkeling van het RUP Fonteinstraat mogelijk te maken.

5. RUP Domein Boenders om

- het ontwikkelingsperspectief van de geïsoleerde, groene woonwijk éénduidig vast te leggen
- ~~de zonevreemde bebouwing die aansluit bij de woonwijk mee op te nemen in deze zone~~
- een ontwikkelingsperspectief vast te leggen voor de zonevreemde bedrijven die in deze omgeving zijn gelegen

6. RUP Germelaarstraat – Torenstraat om

- de verdere ontwikkeling van het recreatiegebied Torenstraat vast te leggen
- de zonevreemde woningen in Germelaarstraat op te nemen als woonlint

7. Opstellen van een open ruimte RUP ‘Agrarisch gebied Pulle’

- vastleggen van een ontwikkelingsperspectief voor de zonevreemde woningen
- vermijden dat serres en para-agrarische bedrijven binnen deze zone kunnen opgericht worden
- de aanleg van een KWZI langs de Herentalsebaan.

8. RUP Domein Krabbels

- Beschermen van het cultureel erfgoed en de domeinen waarin het cultureel erfgoed gelegen is.
- Beschermen van de landschapswaarde in de omgeving van het cultureel erfgoed



3.5.2. Flankerende maatregelen

inzake natuur en milieubeleid

- Aanleg van een kleinschalige waterzuivering langs de Herentalsebaan.

inzake woonbeleid

- Uitvoeren van een grond- en pandenbeleid voor huisvestingsdoeleinden in de compacte kernen. Het gemeentebestuur of het OCMW kunnen volgens het BVIR dd. 19/12/1996 in uitvoering van artikel 94 en 95 van de huisvestingscode, subsidies krijgen voor de aankoop van gronden of panden die nuttig zijn voor de realisatie van een sociaal huisvestingsproject.

inzake mobiliteitsbeleid en openbare werken

- Heraanleg openbaar domein in het centrum van Pulle met bijzondere aandacht voor doortocht van Boudewijnlaan, Pastoriestraat, Torenstraat en Fatimalaan.

3.5.3. Suggesties aan de hogere overheid

- De gemeente Zandhoven vraagt aan het Vlaams gewest en de provincie om het valleigebied van de Molenbeek waar mogelijk als een verwevingsgebied te behouden in plaats van een strikt natuurgebied. De gemeente ziet naast de natuurlijke waarden in de beekvallei nog steeds een agrarisch gebruik plaatsvinden.
- De gemeente Zandhoven vraagt aan het Vlaams gewest om op deze locatie geen regionale bedrijventerreinen te ontwikkelen langs het Albertkanaal.

4. GROOTSCHALIG (OPEN RUIMTE)GEBIED KLEINE NETE

4.1. Doelstellingen

- oplossen van de problemen inzake wonen, handel en bedrijvigheid langs N14
- suggereren van de aanleg van een carpoolparking ter hoogte van het op- en afrittencomplex van de E313
- bufferen van de woonfunctie t.a.v. de autosnelweg
- afbakenen van mogelijkheden voor serres
- voorzien in een nieuwe locatie voor de chiro

4.2. Visie

Deze deelruimte krijgt vooral een recreatieve en natuurlijke functie, naast een landbouwfunctie. De deelruimte kan slechts een beperkte rol vervullen voor het wonen.

Beperkte woonontwikkelingen kunnen in Viersel enkel gerealiseerd worden indien wordt aangetoond dat er in de andere dorpskernen geen mogelijkheden meer aanwezig zijn.

Viersel staat in de ruimere regio gekend voor zijn waterski activiteiten. Een verdere ontwikkeling van de zone tussen de autosnelweg en het Albertkanaal in functie van de Waterski is mogelijk. Op bovenlokaal niveau kan Viersel ook een beperkte rol spelen in het recreatief medegebruik. Viersel kan hierbij als uitvalsbasis dienst doen voor recreatieve tochten (fietsen, wandelen, in-line skating, kanoën...) langsheen of op het Netekanaal.

De deelruimte wordt begrensd en doorsneden door belangrijke natuurlijke structuren (Tappelbeek in het westen, Kleine Nete in het oosten, Molenbeek en Netekanaal in het midden). Versterken van deze structuren is wenselijk.

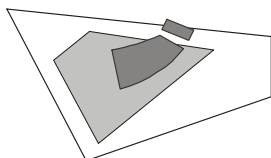
4.3. Concepten

Valleigebieden zorgen voor twee duidelijke subruimten



De deelruimte rond Viersel wordt door het Netekanaal en Molenbeek in twee duidelijke subruimten verdeeld. Het westelijk deel heeft een overwegend bebouwd karakter. Rond de bebouwing liggen nog verschillende landbouwpercelen. Het oosten heeft een overwegend open en agrarisch karakter. Bebouwing komt hier slechts sporadisch voor. Deze tweedeligheid zal aan de basis liggen voor het ruimtelijk beleid binnen deze deelruimte.

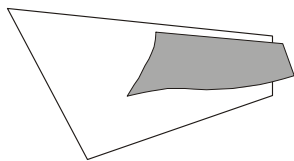
Beperkt wonen in relatie tot landbouw



Door de selectie van Viersel als overige kern is een verdere ontwikkeling door het aansnijden van nieuwe woon(uitbreidings)gebieden in principe niet mogelijk. Het bestaande woonuitbreidingsgebied blijft aldus behouden als woonreserve voor na 2012. Om de kern voldoende leefbaar te houden en voldoende draagvlak te behouden voor de functies die in de dorpskern aanwezig zijn (vb. school, bibliotheek, winkels...), is het gewenst dat er nog een aangroei in de dorpskern mogelijk is. Deze aangroei dient in de eerste plaats te gebeuren door een systematische verdichting van de dorpskern mogelijk te maken. In tweede instantie kan het woonuitbreidingsgebied ~~op~~ op ~~privaat~~ op ~~initiatief~~ ontwikkeld worden

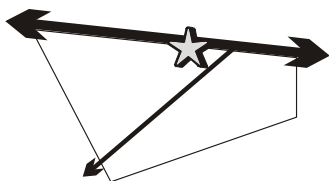
indien het voldoet aan de sociale voorwaarden die de gemeente oplegt

Een grootschalig open ruimtegebied langs Kleine Nete



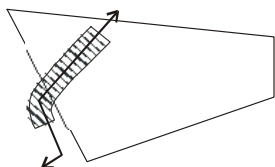
De zone tussen Kleine Nete, Albertkanaal en Netekanaal wordt behouden als een grootschalig open ruimtegebied. De open ruimte krijgt er een gemengd agrarisch en natuurlijk karakter. Agrarisch omdat dit de huidige hoofdfunctie van het gebied is, en omdat dit de belangrijkste activiteit van deze open ruimte zal blijven. Natuur omdat het gebied als overstromingsgebied wordt ontwikkeld voor de Kleine Nete.

Bovenlokaal recreatief knooppunt Viersel



Viersel staat in de ruimere regio gekend voor zijn waterski-activiteiten. Een verdere ontwikkeling van de zone tussen de autosnelweg en het Albertkanaal in functie van de waterski is mogelijk. Op bovenlokaal niveau kan Viersel ook een beperkte rol spelen in het recreatief medegebruik. Viersel kan hierbij als uitvalsbasis, transferia, dienst doen voor recreatieve tochten (fietsen, wandelen, in-line skating, kanoën...) langsheen of op het Netekanaal.

Herstructureren van ontwikkelingen langsheen N14



Langs de N14 zijn er verschillende ontwikkelingen vast te stellen. Naast woningen zijn er ook handelszaken, bedrijven en horeca. In de achterliggende zone wordt ook recreatieve infrastructuur aangetroffen (manege, visvijver...). De ontwikkeling van deze elementen dient afgestemd te worden met het streefbeeld dat de provincie opmaakt voor de N14 tussen het knooppunt van de E313 en Lier. De gemeente zal de consequenties van dit streefbeeld ruimtelijk vertalen naar de aanliggende woonfuncties.

4.4. Gewenste ruimtelijke structuur

De gewenste ruimtelijke structuur van de deelruimte rond Viersel bevat:

- Te versterken kleine compacte kern
- Uit te bouwen bovenlokaal recreatief knooppunt
- Af te bakenen ontwikkelingen langs N14
- Te versterken landbouwgebied (structureel landbouwgebied type I)
 - af te bakenen structurerend landbouwgebied type II
 - af te bakenen woonlinten
 - te behouden lokaal bedrijventerrein
- Landbouwgebied in overstromingsgebied
 - verblijfsrecreatiegebied met tijdelijk woonrecht
- Te vrijwaren valleigebied
 - te behouden lokale recreatieve infrastructuur
- Albertkanaal - Netekanaal

Kaart 49: Gewenste ruimtelijke structuur voor de deelruimte

Te versterken kleine compacte kern

De kern van Viersel (geselecteerd als overige kern) wordt vanwege zijn selectie niet verder ontwikkeld (aansnijden van nieuwe woongebieden). De gemeente Zandhoven heeft wel de doelstelling om deze kern kwalitatief verder te versterken zodat de woonfunctie er ook in de toekomst gegarandeerd kan blijven.

- **Verdichting van de dorpskern**

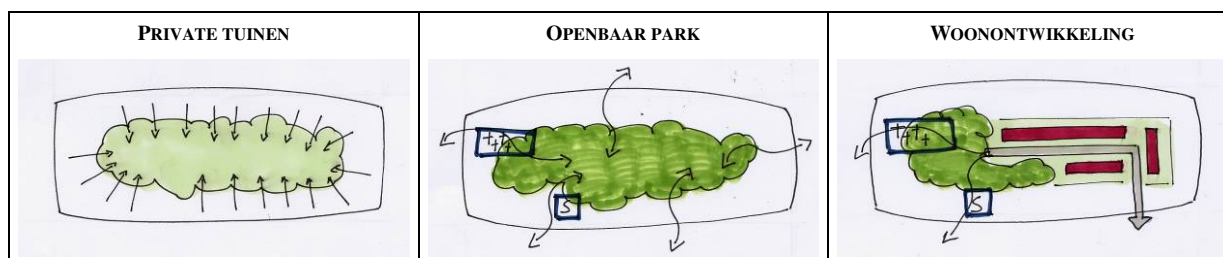
Het overgrote deel van de bebouwing in Viersel is samengesteld uit open bebouwde kavels. In de kern liggen nog een aantal onbebouwde kavels. Door op de onbebouwde kavels en bij herbouw een verdichting mogelijk te maken (vb. omvorming van open naar halfopen en halfopen naar gesloten of eengezinswoningen naar meergezinswoningen) ontstaat er een groter draagvlak voor de functies binnen de kern. Deze verdichting is evenwel niet overal gewenst en dient met respect te gebeuren voor het cultureel erfgoed binnen de dorpskern. De ontwikkeling van meergezinswoningen wordt voornamelijk gekoppeld aan Herentalsebaan, Watersportlaan en een deel van Parochiestraat. De meergezinswoningen dienen er binnen het bestaande bouwprofiel ontwikkeld te worden (gelijkvloers, verdiep en dakvolume). De bouwdiepten zullen hiervoor plaatselijk aangepast worden.

- **Verhogen van de woonkwaliteit**

Belangrijk voor Viersel is dat de woonkwaliteit er gegarandeerd blijft. Dit houdt in dat langdurig leegstaande bebouwing dient vermeden te worden en dat er voor de aanwezige bebouwing voldoende middelen voorhanden moeten zijn om hun woningen kwalitatief op peil te houden. Daarnaast kan er gezocht worden naar mogelijkheden om de ruimte in het woongebied optimaal te benutten. Een goed voorbeeld hiervan is het gebied tussen Veerstraat – Beemdstraat – Parochiestraat en de private weg. Het centrale gedeelte van dit bouwblok geeft heel wat potenties om de kern in de toekomst kwalitatief te verbeteren. Bij een eventuele invulling van dit binnengebied kan er rekening worden gehouden met de omliggende openbare en private functies. Vanuit de analyse van het binnengebied worden er drie ontwikkelingen voorgesteld.

- 1) In een eerste ontwikkelingsvoorstel wordt de bestaande toestand zo goed als mogelijk behouden. Dit houdt in dat er geen ontwikkelingen worden gepland in het binnengebied. De ruimte blijft behouden voor de aanleg van private tuinen. Dit kan onder de vorm van private afgescheiden tuinen of onder de vorm van één grote ruimte waarin alle private tuinen op uitkomen.
- 2) Een tweede ontwikkeling voorziet in de aanleg van een openbaar park. In de kern van Viersel zijn er, ondanks de aanwezigheid van de open ruimte, weinig speelvoorzieningen die gericht zijn op de kern. Daarom wordt er geopteerd om het centraal binnengebied te ontwikkelen als een openbaar park. Dit park kan vanuit verschillende hoeken toegankelijk worden gemaakt. In het park kunnen de omliggende openbare voorzieningen geïntegreerd worden: kerkhof (en eventuele verdere uitbreidingen ervan), speelruimte voor de school...
- 3) Een derde voorstel voorziet in kleinschalige woonontwikkeling. Het binnengebied geeft nog voldoende ruimte om nieuwe woonvoorzieningen binnen de bebouwde ruimte op te vangen. Het betreft hier kleinschalige woonontwikkelingen. Specifieke aandacht kan gaan naar de ontwikkeling van woonvormen voor bepaalde doelgroepen (vb. seniorenwoningen). Er kan ook geopteerd worden om slechts een deel als woongebied te ontwikkelen en een deel van de zone te voorzien als groene ruimte (bij voorkeur aansluitend op de openbare functies school en kerkhof).

Figuur 40: Ontwikkelingsmogelijkheden voor het centraal inbreidingsgebied



De gemeente geeft de voorkeur aan de derde optie omdat hierin, naar de toekomst gezien, de meeste mogelijkheden verweven met elkaar kunnen voorkomen. De gemeente duidt het binnengebied dan ook aan als een strategisch woonproject in de kern van Viersel. Naast het onderzoeken van de mogelijke woonontwikkelingen moeten binnen deze zone de nodige



mogelijkheden voorzien worden om de bestaande begraafplaats uit te breiden. Om een eventuele toekomstige ontwikkeling van de binnengebieden mogelijk te maken (op privaat of gemeentelijk initiatief) dient een toegang tot het binnengebied langs Veerstraat gevrijwaard te blijven.

• **Voorzien in een nieuwe locatie voor de Chiro**

De huidige jeugdlokalen van de Chiro zijn op een klein terrein gelegen tussen Herentalsebaan en Parochiestraat. Op deze locatie zijn er weinig bewegingsmogelijkheden voor de jeugdgroep. Om dit probleem op te lossen wenst men de huidige jeugdinfrastructuur binnen de dorpskern van Viersel te herlokalisieren. Om een geschikte locatie te vinden in de kern wordt er uitgegaan van volgende ruimtebehoeften:

- bouw van lokalen, sanitair en bergruimte: max. 350 m²
- verharde speelruimte: max. 1 000 m² of de grootte van één basketbalveld + ruimte voor fietsenstalling, beperkt aantal parkeerplaatsen
- onverharde speelruimte: ca. 2 500 m² of de grootte van een half voetbalveld bedoeld als trapveld of voor de aanleg van een speelbos
- De totale ruimtebehoefte bedraagt een kleine **4 000 m²**

Op bijgevoegde kaart werden een aantal locaties aangeduid waarin deze ruimtebehoefte kan worden opgevangen en welke ruimtelijk aansluiten op de bebouwde omgeving van Viersel. De voor en nadelen van deze 7 locaties worden hieronder weergegeven.

1	Watersportlaan De zone wordt ruimtelijk van de kern van Viersel afgesneden door de autosnelweg. De zone is vlot bereikbaar maar er dient gedeeltelijk gebruik gemaakt te worden van de drukke Herentalsebaan. Het beperkt aanleggen van een dubbel richtingsfietspad aan de zijde van de kern van Viersel kan dit probleem oplossen. De zone brengt weinig overlast mee ten aanzien van de omliggende bewoning. Langs de Watersportlaan zijn slechts een beperkt aantal woningen gelegen. Vele van deze woningen hebben een handelsfunctie. De zone is gelegen in een zone voor landelijk woongebied en bosgebied. Hierdoor kan de voorziene infrastructuur zonder bestemmingswijzigingen gerealiseerd worden. De aansluiting op het bosgebied (nog niet gerealiseerd) geeft in de toekomst een aantal mogelijkheden inzake de aanleg van een speelbos.
2	Grote Beekstraat De zone sluit ruimtelijk aan op de kern van Viersel en maakt een verbinding tussen de kern en de gemeentelijke visvijver. De zone is op een vlotte en veilige manier bereikbaar vanuit de kern. De zone brengt weinig overlast mee ten aanzien van de omliggende bebouwing. De integratie van de jeugdlokalen zal weinig verandering meebrengen aan de huidige beboste ruimte. De zone is gelegen in een zone voor agrarisch gebied, welke als habitatrictlijngebied werd geselecteerd. De zone sluit aan op de bovenlokale groenverbinding van de Molenbeek welke grotendeels is aangeduid als overstromingsgebied en opgenomen in de eerste afbakening van het VEN. Een bestemmingswijziging voor de herlokalisatie van de Chiro naar deze locatie zal vermoedelijk een moeilijke zaak worden.
3	Beemdstraat oost De zone beslaat een agrarisch gebied dat gelegen is tussen de bebouwing langs Veerstraat en het waterzuiveringsstation. De zone sluit ruimtelijk aan op de kern van Viersel. De zone is op een vlotte en veilige manier bereikbaar vanuit de kern. De zone brengt weinig overlast mee ten aanzien van de omliggende bebouwing. De zone is gelegen in een zone voor agrarisch gebied, welke als relictzone is aangeduid (onderdeel van het valleigebied van de Molenbeek).
4	Beemdstraat west De zone beslaat een agrarisch gebied aan de rand van de vallei van de Molenbeek welk onmiddellijk aansluit bij de kern van Viersel. De zone is op een vlotte en veilige manier bereikbaar vanuit de kern. De zone brengt weinig overlast mee ten aanzien van de omliggende bebouwing. De zone is gelegen in een zone voor agrarisch gebied en in een zone voor overstromingsgebied, welke eveneens grotendeels is opgenomen als habitatrictlijngebied, VEN-gebied en relictzone. De omzetting van deze zone naar een zone voor jeugdinfrastructuur zal vermoedelijk een moeilijke kaart worden.
5	Viersel centrum De zone is gelegen in het centrum van de kern van Viersel. De zone kan vlot bereikbaar worden gemaakt vanuit het kerkhof en via de school. Doordat de zone centraal is gelegen in een bouwblok kan er overlast ontstaan naar de omliggende bebouwing. De zone is gelegen in het woongebied en is bijgevolg onmiddellijk realiseerbaar. Daar de zone is gelegen in een



	inbreidingsgebied en de meeste terreinen in private eigendom zijn, zal de realisatie van dit terrein echter niet op korte termijn gerealiseerd kunnen worden.
6	Straateinde oost De zone is gelegen aan de rand van het centrum van Viersel, maar wordt volledig omringd door bebouwing. De zone is vlot bereikbaar. De zone kan door zijn centrale ligging tussen de bebouwing voor overlast zorgen naar de omwonenden. De zone is gelegen in een zone voor agrarisch gebied, welke op het moment een sterk versnipperd voorkomen heeft.
7	Straateinde west De zone is gelegen aan de rand van het centrum van Viersel en sluit aan op een ruimer agrarisch gebied. De zone is vlot en veilig bereikbaar. De zone brengt weinig overlast mee naar de omliggende bebouwing. De zone is gelegen in een zone voor agrarisch gebied, ten noorden ligt een woonuitbreidingsgebied.

Vanuit deze korte ruimtelijke analyse blijkt dat de zones 2 en 4 weinig haalbare zones zijn vanwege hun ligging ten aanzien van de open ruimtestructuren. De zones 5 en 6 zijn geschikt, maar kunnen mogelijks voor overlast zorgen naar de omliggende bebouwing. De meest voor de hand liggende locaties zijn bijgevolg 1, 3 en 7, waarvan de laatste het minst aansluit op de bebouwde ruimte.

Er wordt voorgesteld om op korte termijn te opteren voor zone 1 en deze zone te benutten als speelruimte en op lange termijn, in eerste instantie, zone 7 te voorzien als herlokalisatieplaats voor de chiro gezien deze de meeste garanties biedt inzake veiligheid en beperking van hinder naar de omgeving en gelegen is aan de rand van het centrum van Viersel.

Kaart 50: Mogelijke locaties voor herlokalisatie Chiro binnen Viersel

- **Reserveren van het woonuitbreidingsgebied**

Door de selectie van de kern en doordat er nog voldoende mogelijkheden aanwezig zijn in de overige kernen is het niet mogelijk om binnen de planperiode nieuwe woonontwikkelingen op te vangen in de kern van Viersel. Omdat de mogelijkheden in het hoofddorp Zandhoven beperkt zijn wordt het huidige woonuitbreidingsgebied in principe als reserve behouden voor het opvangen van de woonbehoeften in latere planperioden (na 2012).

De gemeente wenst een uitzondering op deze regel te maken indien de ontwikkeling vanuit de private sector wordt aangevraagd en indien de ontwikkeling voldoet aan de sociale voorwaarden die de gemeente voorop heeft gesteld (zie onder woningbouwprogrammatie). Dit houdt in dat de woonontwikkeling in het kader van het gemeentelijk sociaal woonbeleid of in samenwerking met een sociale huisvestingsmaatschappij uitgevoerd worden. Hierdoor kan een deel van de sociale doelstelling in de gemeente gerealiseerd worden. Om de ontwikkeling van dit gebied mogelijk te maken zal de gemeente de nodige compensaties doorvoeren (omzetten van woongebied naar woonreservegebied). Deze compensatie zal minimaal dezelfde oppervlakte hebben als het te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied en zal gelijktijdig uitgevoerd worden met de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied.

De gemeente geeft er de voorkeur aan dit woonuitbreidingsgebied te ontwikkelen in plaats van een ander gebied gezien ze haar doelgroepenbeleid over de verschillende deelgemeente wenst te spreiden. Ze verkiest de woonuitbreidingsgebieden boven de inbreidingsgebieden gezien deze vlugger te ontwikkelen zijn.

- **Het aanleggen van een buffer**

Om de woonkwaliteit in het centrum van Viersel te verhogen vraagt de gemeente aan het Vlaams gewest om langs de autosnelweg E313 een natuurlijke buffer aan te leggen of geluidsschermen te plaatsen om de geluidsoverlast te beperken.

Uit te bouwen bovenlokaal recreatief knooppunt

De zone tussen de E313 en het Albertkanaal wordt verder versterkt als bovenlokaal recreatief knooppunt voor (geluidsgebonden) watersport. Omdat het een selectie van provinciaal niveau betreft,

worden onderstaande beleidslijnen in eerste instantie als suggestie aan de hogere overheid meegegeven (de provincie Antwerpen zal een gebiedsgerichte visie uitwerken voor deze zone):

- In deze zone kunnen de bouwvoorschriften worden verruimd zodat er meer mogelijkheden worden gecreëerd voor ondersteunende functies inzake de watersportrecreatie (vb. verkoop, herstel, winterberging... van boten of watersportgerief).
- Dit houdt ook in dat er voldoende rekening dient gehouden te worden met de piekmomenten (vb. wedstrijdmomenten). Deze gelegenheden trekken veel verkeer aan en vragen soms extra ruimte om infrastructuur te plaatsen (vb. tijdelijke feesttent, verblijfsaccommodatie voor mobilhomes en caravans...). Om deze elementen op te vangen kunnen er specifieke terreinen worden aangeduid.
- Bij de ontwikkeling van het bovenlokaal recreatief knooppunt dient er voldoende aandacht te gaan naar de bovenlokale natuurlijke structuur van Molenbeek.

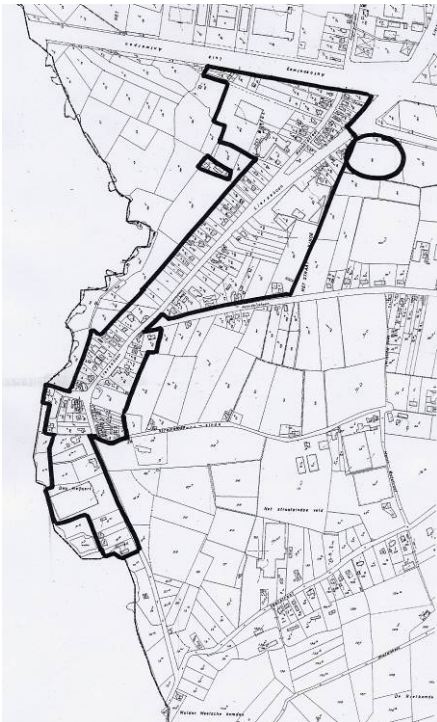
Af te bakenen ontwikkelingen langs N14

Langs de N14 is er een sterke concentratie aanwezig van voorzieningen (handel en diensten), woningen en horeca. Deze zone werd in het provinciaal ruimtelijk structuurplan niet geselecteerd als een kleinhandelslint op provinciaal niveau. De gemeente wenst de bestaande voorzieningen af te bakenen en een duidelijk ontwikkelingsperspectief uit te werken voor de toekomst. De visie van de gemeente dient wel te worden afgestemd met het streefbeeld dat door de provincie wordt opgemaakt voor de N14. Hierbij dient benadrukt te worden dat de gemeente voorstander is van het behoud van het huidig tracé van de N14 en zich verzet tegen de mogelijke realisatie van de omleidingsweg zoals opgenomen in het auditverslag van het streefbeeld voor de N10-R16-N14 omdat hierdoor de deelruimte rond Viersel nogmaals wordt doorsneden.

De gemeente stelt volgend ontwikkelingsperspectief voorop:

- Binnen de aangeduide zoekzone wordt een onderscheid gemaakt tussen zones voor wonen, bedrijvigheid, handel en horeca.

Figuur 41: Onderzoekzone voor de afbakening van de concentratie wonen, handel, diensten en horeca langs N14



- Binnen de woonzones wordt hoofdzakelijk een residentiële functie behouden. In deze zone kunnen enkel kleinschalige diensten worden opgenomen. Deze blijven ondergeschikt aan de woonfunctie. Nieuwe ontwikkelingen naar bedrijvigheid, handel of horeca worden niet toegelaten.
- Binnen de zones voor bedrijvigheid en handel kunnen bestaande handelszaken en bedrijfsgebouwen verder ontwikkeld worden. ~~Zij kunnen binnen de afbakeningslijn verder uitbreiden en herbouwen.~~ Woningen die binnen deze zone vallen kunnen omgevormd worden tot bedrijfsgebouw of handelszaak. Een herstructurering van de bestaande ambachtelijke zone (vb. herbekijken buffers) kan mogelijkheden scheppen voor het bestaande bedrijf dat hier gevestigd is.
- Horecabedrijven dienen geval per geval bekeken worden. Afhankelijk van hun impact, hun functioneren en hun ligging binnen een woonzone of zone voor bedrijvigheid en handel kan er een aangepast ontwikkelingsprofiel worden uitgewerkt.
- Aansluitend op het op- en afrittencomplex van de E313 suggereert de gemeente aan het Vlaams Gewest een carpoolparking te ontwikkelen.
- De Manege en de visvijver, gelegen aan de Kanaalstraat, kunnen op de huidige locatie blijven bestaan en zich binnen de afgebakende lijn verder ontwikkelen. In het valleigebied



van de Tappelbeek dienen wel voldoende weilanden voorzien te worden voor de paarden.

Te versterken westelijk landbouwgebied (structurerend landbouwgebied type I en type II)

Zie sectorale benadering: gewenste ruimtelijk-agrarische structuur.

- ***Af te bakenen woonlinten***

In het landbouwgebied zijn een aantal structuurbepalende woonlinten aanwezig. Een aantal van deze linten hebben reeds een bestemming als woongebied met landelijk karakter, een aantal nog niet. De linten behouden naast de residentiële bestemming een landbouwbestemming. Dit houdt in dat in deze linten nieuwe landbouwbedrijven of para-agrarische bedrijven gevestigd kunnen worden. ~~Zonevreemde woningen die onmiddellijk aansluiten op deze linten worden opgenomen in het woonlint.~~ Het betreft:

- Herentalsebaan
- Straateinde
- Veerstraat

- ***Te behouden lokaal bedrijventerrein – Veerstraat***

In Veerstraat zijn er twee kleinere zones voor ambachtelijke bedrijven en KMO gelegen. De gemeente wenst een duidelijk ontwikkelingsperspectief vast te leggen voor deze twee bedrijven.

Wat betreft het bedrijf aansluitend op de Molenbeekvallei:

Dit bedrijf kan op zijn huidige schaal, aansluitend op het bestaande woonlint, verder ontwikkeld worden. Een verdere uitbreiding van het bedrijventerrein is op deze locatie niet mogelijk omdat het dan moet insnijden in het bovenlokaal natuurgebied van de Molenbeek. Indien het bedrijf wenst uit te breiden dient het geherlokaliseerd te worden naar het lokaal bedrijventerrein dat aansluit bij de N14. Voor het bedrijventerrein wordt best een nabestemming van residentieel wonen voorzien.

Wat betreft het bedrijf ten noorden van de Veerstraat:

Voor dit bedrijf werd het BPA KMO-zone 't Veer opgemaakt. Hierdoor komt het bedrijf binnen de geëigende bestemmingszone te liggen en krijgt het een beperkte uitbreidingsmogelijkheid ten opzichte van de oorspronkelijke bestaande en vergunde gebouwen, waarvan een gedeelte werd vernietigd door brand. Het BPA zal de ontwikkelingsperspectieven voor deze zone weergeven. De goedkeuringsprocedure is lopende.

Te versterken oostelijk landbouwgebied

Zie sectorale benadering: gewenste ruimtelijk-agrarische structuur: structurerend landbouwgebied type I en landbouwgebied in overstromingsgebied.

- ***Mogelijkheden voor landbouw in het overstromingsgebied***

De gemeente kampt zich niet tegen de afbakening van het overstromingsgebied in de beekvallei van de Kleine Nete. De gemeente stelt wel voorop dat het overstromingsgebied niet louter als een natuurgebied wordt ontwikkeld, maar dat er voldoende ruimte wordt voorbehouden om de huidige landbouw binnen het gebied te laten voortbestaan.

- ***Verblijfsrecreatiegebied met tijdelijk woonrecht – Het Goor***

In het gebied van Nederviersel ligt er een kleinere zone voor verblijfsrecreatie. Het grootste deel van de gebouwen in deze zone wordt gebruikt als permanente woning. De gemeente wenst deze zone op termijn als verblijfsrecreatiegebied te behouden. Dit wil zeggen dat nieuwe vergunningen enkel op deze basis kunnen afgeleverd worden en dat tegen de permanente bewoning dient opgetreden te worden.

Aan de bestaande permanente bewoners wenst de gemeente een tijdelijk woonrecht toe te kennen. Dit houdt in dat zij permanent in hun weekendverblijf kunnen blijven wonen tot op de dag dat ze het verkopen of overlijden. (zie ook onder sectorale benadering)



Te vrijwaren valleigebieden

Zie sectorale benadering: gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur: structuurbepalende beekvalleien en gewenste ruimtelijk-landschappelijke structuur: fysisch-natuurlijk landschap.

Albertkanaal en Netekanaal

Het Albertkanaal en het Netekanaal wordt door de gemeente beschouwd als basis van de ontwikkeling van toeristisch-recreatieve potenties ter hoogte van Viersel. Zo wenst de gemeente de ontwikkeling van de waterski-activiteiten langs het Albertkanaal verder te stimuleren. De gemeente Zandhoven is dan ook geen voorstander voor de ontwikkeling van regionale bedrijvigheid langs het Albertkanaal op haar grondgebied. Langs het Netekanaal wordt de mogelijkheid voorzien voor kano en roeitochten. Hiervoor kan eventueel de nodige accommodatie worden voorzien aansluitend op de sluisgebouwen. Daarnaast vormt het Netekanaal een belangrijke fietsverbinding naar het kleinstedelijk gebied Lier.

4.5. Maatregelen en acties

4.5.1. Ruimtelijke maatregelen

1. RUP Viersel Centrum om:

- de ontwikkeling van het strategisch binnengebied te bepalen
- de uitbreiding van het kerkhof mogelijk te maken
- de toegang tot het binnengebied langs Veerstraat op lange termijn te garanderen

2. opstellen van een open ruimte RUP ‘agrarisch gebied Viersel’

- ~~afbakenen van de woonlinten Herentalsebaan, Straateinde en Veerstraat om de problematiek van de zonevreemde woningen op te lossen~~
- een ontwikkelingsperspectief opnemen voor verspreide zonevreemde woningen
- de problematiek van het bedrijventerrein in Veerstraat op te lossen

3. RUP N14 – Lammerenberg voor

- een ontwikkelingsperspectief vast te leggen voor de woningen, winkels, bedrijven, horecazaken en recreatie die in de onmiddellijke omgeving van de N14 zijn gelegen

4. RUP Watersportbaan met als doel

- nieuwe mogelijkheden te scheppen voor de bebouwing in functie van de lokale watersportactiviteiten. Het RUP zal zich beperken tot lokale aspecten.
- in overleg met de provincie die een gebiedsgerichte ontwikkeling zal onderzoeken voor dit gebied

4.5.2. Flankerende maatregelen

inzake natuur- en milieubeleid:

- Afstemmen van het gewenst natuur- en milieubeleid in de beekvalleien van Tappelbeek en Molenbeek en in het overstromingsgebied van Nederviersel met het ruimtelijk beleid.

inzake woonbeleid:

- Uitvoeren van een grond- en pandenbeleid voor huisvestingsdoeleinden in de compacte kernen. Het gemeentebestuur of het OCMW kunnen volgens het BVIR dd. 19/12/1996 in uitvoering van artikel 94 en 95 van de huisvestingscode, subsidies krijgen voor de aankoop van gronden of panden die nuttig zijn voor de realisatie van een sociaal huisvestingsproject.

inzake mobiliteitsbeleid en openbare werken:

- aanleg van een carpoolparking ter hoogte van het op- en afrittencomplex van de E313



4.5.3. Suggesties naar de hogere overheid

- De gemeente Zandhoven vraagt aan het Vlaams gewest om een geluidsbuffer te voorzien tussen de E313 en de kern van Viersel.
- De gemeente vraagt aan het Vlaams gewest om de zone voor verblijfsrecreatie, welke ze wenst om te vormen tot wooncluster, uit het SIGMA plan te houden.
- De gemeente Zandhoven vraagt aan het Vlaams gewest om in de ontwikkeling van het VEN voldoende mogelijkheden open te houden voor het behoud van de bestaande visvijvers langs de Molenbeek. De gemeente gaat akkoord indien hiervoor bijkomende maatregelen dienen opgelegd te worden om de bestaande infrastructuur beter te integreren in zijn omgeving.
- De gemeente vraagt aan het Vlaams Gewest een carpoolparking aan te leggen aan het op- en afrittencomplex aan de E313.
- De gemeente Zandhoven vraagt aan de provincie om voor de zone voor verblijfsrecreatie 'het Goor' een tijdelijk woonrecht toe te kennen. Indien de provincie niet bevoegd is, of geen actie zou ondernemen dan zal de gemeente hiervoor zelf de nodige maatregelen nemen.
- De gemeente Zandhoven vraagt aan de provincie om het huidig tracé van de N14 te behouden en te optimaliseren. De gemeente Zandhoven verzet zich tegen een mogelijke realisatie van de omleidingsweg zoals voorzien in het auditverslag voor het streefbeeld van de N10-R16-N14 omdat hierdoor de deelruimte rond Viersel nogmaals wordt doorsneden.
- De gemeente Zandhoven wenst intens betrokken te worden bij het opstellen van een gebiedsgerichte visie voor het bovenlokaal recreatief knooppunt te Viersel



5. GROENE BAND VAN MOLENBEEK

Deze deelruimte wordt ontwikkeld als een bovenlokale groene verbinding. Daarnaast krijgt de deelruimte in bepaalde delen een agrarische functie (verwevingsgebied) en een beperkte recreatieve functie.

Het beleid wordt hier voornamelijk gericht op het systematisch aankopen van vrijkomende percelen ter versterking van de natuurlijke verbinding.

Vooraf in het gebied tussen de Boudewijnlaan en het Albertkanaal en in de zone ten zuidoosten van Viersel wenst de gemeente de landbouwfunctie als nevenfunctie te behouden. De gemeente ziet deze gebieden eerder ontwikkelen als een verwevingsgebied in plaats van harde natuurkernen.

Op beperkte plaatsen kan de nadruk ook op recreatie komen te liggen. Naargelang de locatie kan er een hogere druk binnen de zone aanvaard worden. Zo zal er ter hoogte van het Netekanaal een sterke nadruk kunnen worden gelegd op recreatie (fietsen en wandelen op de dijk, relatie met de verschillende visvijvers, natuurrecreatie in het overstromingsgebied) dan ter hoogte van het binnenbos of Krabbels (doorgaande routes of beperkte vormen van natuurrecreatie).

Het beleid in deze deelruimte is reeds beschreven in de deelsectoren en verschillende deelruimten hierboven.



DEEL 5: PRIORITAIRE MAATREGELEN EN ACTIES

1. EEN BELEID MET AANDACHT VOOR DE OPEN RUIMTE...

Zandhoven wenst de landbouw als een belangrijke speler in de open ruimte te behouden. Daarom is het van belang dat er ten aanzien van de open ruimte een duidelijke ontwikkelingsvisie wordt uitgewerkt waar voldoende garanties in worden verwerkt voor de landbouw, de zonevreemde woningen en de natuurlijke en landschappelijke waarden. De gemeente wenst haar aandacht prioritair te bundelen naar:

1. het agrarisch gebied rond Zandhoven en Massenhoven (aandacht voor open ruimtegebieden rond Boutersemhof en Gebroken loop, opnemen ontwikkelingsvisie voor de zonevreemde woningen)
2. het agrarisch gebied ten noorden van Pulderbos (afbakenen concentratiegebied voor lokale serres, opnemen ontwikkelingsvisie voor de zonevreemde woningen, aandacht voor de beekvallei van Klein Wilboerebeek en Klein Beek of Heidebeek, opnemen ontwikkelingsvisie voor zonevreemde recreatie, recreatief ondersteunende faciliteiten zoals LRV, Manege De Heide)
3. het agrarisch gebied van Pulle (ontwikkelingsvisie voor zonevreemde woningen, aandacht voor Molenbeek en Boshovense loop en aanleg van een KWZI)
4. het agrarisch gebied rond Viersel (opnemen ontwikkelingsvisie voor zonevreemde woningen en bedrijven)

2. ..., DAT GERICHT IS OP KWALITATIEVE PROJECTEN IN DE KERNEN...

Naast het behoud van de open ruimte is het van belang dat de kernen voldoende kwalitatief kunnen ontwikkeld worden. Dit houdt in dat zowel moet worden voorzien in woonontwikkelingen, woonondersteunende functies (recreatie, winkels, diensten, openbare voorzieningen) als in de mogelijkheid om storende bedrijven te herlokalisieren naar een lokaal bedrijventerrein. Prioritair gaat de aandacht van de gemeente naar:

5. de versterking van het dorpscentrum van Zandhoven door:
 - de herlokalisatie van de socio-culturele zaal zodat de woonbehoeften in de kern van Zandhoven kunnen opgevangen worden – invulling BPA Bogaerevelden na herlokalisatie
 - herbekijken van de inbreidingsmogelijkheden in het BPA De Stevens en dit ontwikkelen als een strategisch woonproject in de dorpskern van Zandhoven.
 - afbakenen van een zone waar meergezinswoningen kunnen ontwikkeld worden
 - het schrappen van het buffergebied aan het bedrijventerrein Winkelaar gezien er zich in deze buffer reeds bedrijven bevinden en gezien buffering van een bedrijventerrein ten opzichte van een lokale weg niet meteen noodzakelijk is. De bufferzone wordt herbestemd tot zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en KMO.
6. opmaken van een RUP Begijnenbos om de herlokalisatie van de socio-culturele zaal mogelijk te maken en om een recreatiezone te creëren.
7. opvangen van herlokalisatiebehoefte van bedrijven door de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein te Massenhoven, aansluitend bij de N14
8. opvangen van de recreatieve behoeften in de dorpskern van Pulderbos door het uitbreiden van de bestaande voetbalterreinen in Mastenbaan
9. de versterking van het dorpscentrum van Pulle door:



- herinrichting van het openbaar domein en afstemmen met de ruimtelijke ontwikkelingen: o.a. mogelijkheden voor winkels, meergezinswoningen, aanleg groene ruimte, ontwikkeling langzame verkeersverbindingen, behoud multifunctionele ruimte
 - opvangen van de woonbehoefte in functie van het doelgroepenbeleid door ontwikkeling strategisch woongebied Maalderstraat en woonuitbreidingsgebied Fonteinstraat
 - reserveren van het woongebied Kerkeveld
10. de versterking van het dorpscentrum van Viersel door:
- ontwikkeling vast te leggen voor het binnengebied van Viersel en dit te beschouwen als een strategisch woonproject
 - de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied mogelijk te maken op ~~privaat initiatief~~ indien aan een aantal sociale voorwaarden wordt voldaan.
11. vastleggen van de ontwikkelingen langs de N14 te Viersel, nadruk op residentieel wonen, oplossen van zonevreemde problemen en ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven, handel, horeca en recreatie

3. ..., IN OVERLEG MET DE PROVINCIE EN HET VLAAMS GEWEST

- A. De gemeente wenst actief betrokken te worden in de afbakening van het economisch netwerk Albertkanaal.
- B. De gemeente wenst actief betrokken te worden in de afbakening van het kleinhandelslint langsheen de N14.
- C. De gemeente wenst actief betrokken te worden bij de herinrichting van de N14 gezien er vele ruimtelijke ontwikkelingen (ontsluiting bedrijventerrein, kleinhandelsontwikkelingen en woningen) aan gekoppeld zijn. Afstemming tussen het gemeentelijk beleid en het mobiliteitsbeleid is wenselijk.
- D. De gemeente wenst actief betrokken te worden bij de afbakening van het recreatief transferia op provinciaal niveau.
- E. De gemeente wenst aan de provincie te vragen om een tijdelijk woonrecht toe te kennen in het verblijfsrecreatiegebied Het Goor.

Kaart 51: Overzicht prioritaire beleidsacties



BINDENDE BEPALINGEN

INHOUDSOPGAVE BINDEND DEEL

1. INLEIDING.....	15
2. DECREET OP DE RUIMTELIJKE ORDENING.....	16
3. AANPAK	17
3.1. INTENTIENOTA.....	17
3.2. STARTNOTA.....	17
3.3. OPMAAK VAN VERSCHILLENDE DEELRAPPORTEN.....	18
3.4. VOORONTWERP RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN ZANDHOVEN	18
3.5. OVERLEGMOMENTEN EN INBRENG	18
4. SAMENWERKINGSMODEL.....	19
4.1. AMBTELIJKE WERKGROEP	19
4.2. STUURGROEP - GECORO.....	20
4.3. BEVOLKING	20
DEEL 1: SITUERING.....	21
1. RUIMTELIJKE SITUERING	21
1.1. GEMEENTE OP MACRONIVEAU	21
1.2. GEMEENTE OP MESO- EN MICRONIVEAU	21
2. KWANTITATIEF PROFIEL VAN DE GEMEENTE – ENKELE KENGETALLEN	23
2.1. ENKELE KENGETALLEN	23
2.2. BODEMGEBRUIK	23
2.2.1. <i>Evolutie van de bodembezetting.....</i>	<i>23</i>
2.2.2. <i>Bodembestemming volgens het gewestplan</i>	<i>24</i>
DEEL 2: PLANNINGSCONTEXT	26
1. HOGERE STRUCTUURPLANNEN.....	26
1.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	26
1.1.1. <i>Ruimtelijk beleid in het buitengebied</i>	<i>26</i>
1.1.2. <i>Ruimtelijk beleid voor economische activiteiten</i>	<i>28</i>
1.1.3. <i>Lijninfrastructuur.....</i>	<i>29</i>
1.1.4. <i>Inhoudelijke taakstellingen</i>	<i>29</i>
1.2. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE ANTWERPEN	30
1.2.1. <i>Deelruimten</i>	<i>30</i>
1.2.2. <i>Deelstructuren</i>	<i>31</i>
2. ANDERE BELEIDSPANNEN MET RUIMTELIJKE RELEVANTIE	37
2.1. STRUCTUURPLANNING IN DE RANDGEMEENTEN.....	37
2.1.1. <i>Grobbendonk</i>	<i>37</i>
2.1.2. <i>Nijlen.....</i>	<i>37</i>
2.1.3. <i>Ranst.....</i>	<i>37</i>
2.1.4. <i>Vorselaar.....</i>	<i>38</i>
2.1.5. <i>Zoersel.....</i>	<i>38</i>
2.2. PLANNEN MET BETREKKING TOT DE OPEN RUIMTE	39



2.2.1.	Habitatrichtlijn-, Vogelrichtlijn- en Ramsargebieden.....	39
2.2.2.	Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN).....	40
2.2.3.	Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan (GNOP).....	42
2.2.4.	Biologische waarderingskaart (1988).....	43
2.2.5.	Stadsrandbos Antwerpen.....	44
2.2.6.	Afbakening en differentiatie van de agrarische gebieden in het Vlaams Gewest.....	44
2.2.7.	Overstromingsgebieden.....	45
2.2.8.	Traditionele landschappen en de atlas van de landschapsrelicten	48
2.3.	PLANNEN MET BETREKKING TOT DE MOBILITEIT.....	50
2.3.1.	Provinciaal fietsroutenetwerk.....	50
2.3.2.	Gemeentelijk mobiliteitsplan	51
2.3.3.	Herinrichting van de N14 tussen N116 te Broechem en A21 te Zoersel.....	53
2.3.4.	Streefbeeld N14 ten zuiden van de E313	54
2.4.	ECONOMISCH NETWERK ALBERTKANAAL.....	54
3.	UITVOERINGSPLANNEN.....	56
3.1.	GEWESTPLAN	56
3.2.	GEMEENTELIJKE PLANNEN VAN AANLEG.....	58
3.2.1.	Algemeen plan van aanleg.....	58
3.2.2.	Goedgekeurde Bijzondere plannen van aanleg.....	58
3.2.3.	Plannen in opmaak	63
4.	BELEIDSONDERSTEUNENDE MAATREGELEN.....	65
4.1.	BESCHERMDE LANDSCHAPPEN, MONUMENTEN EN DORPSGEZICHTEN.....	65
4.2.	AFBAKENING VAN DE WOONVERNIEUWINGS- EN WONINGBOUWGEBIEDEN	66
4.3.	MAATREGELEN TER BESTRIJDING VAN DE LEEGSTAND EN VERWAARLOZING VAN WONINGEN EN BEDRIJFSRUIMTEN.....	66
4.4.	RECHT VAN VOORKOOP INZAKE NATUURBEHOUD.....	66
4.5.	VISIE OMTRENT DE ONTWIKKELING VAN DE WEEKENDVERBLIJVEN	67
5.	EVALUATIE GEVOERD BELEID	68
DEEL 3:	RUIMTELIJKE CONTEXT	69
1.	CULTUUR-HISTORISCHE SITUERING	69
2.	BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP REGIONAAL NIVEAU	71
3.	BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP GEMEENTELIJK NIVEAU.....	73
	LAAG 1 – OPEN RUIMTE.....	73
3.1.	FYSISCH SYSTEEM.....	73
3.2.	NATUURLIJKE STRUCTUUR	75
3.3.	AGRARISCHE STRUCTUUR	78
3.4.	LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR	79
3.4.1.	Cultuurhistorische relicten.....	80
3.4.2.	Nieuwe landschappen.....	80
3.4.3.	Beeldbepalende elementen	81
	LAAG 2 – BEBOUWDE RUIMTE.....	82
3.5.	WONEN	82
3.5.1.	Ruimtelijke kenmerken	82
3.5.2.	Kenmerken van het woningbestand.....	84
3.5.3.	Demografische kenmerken	84
3.6.	VOORZIENINGEN, HANDEL, DIENSTEN EN HORECA	86
3.7.	BEDRIJVIGHEID.....	88
3.7.1.	Kenmerken van de bedrijvigheid.....	88
3.7.2.	Ruimtelijke indeling van de bedrijventerreinen	88
3.8.	TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR	91
3.8.1.	Verblijfsrecreatie	91
3.8.2.	Dagrecreatie.....	91



3.8.3. Zonevreemde recreatie	93
LAAG 3 - LIJNINFRASTRUCTUUR	94
3.9. VERKEERSINFRASTRUCTUUR	94
3.9.1. Wegeninfrastructuur	94
3.9.2. Openbaar vervoer	95
3.9.3. Fiets- en voetgangersinfrastructuur	95
3.10. WATERWEGENINFRASTRUCTUUR	95
3.11. ANDERE LIJNINFRASTRUCTUREN	95
SYNTHESE - BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP GEMEENTELIJK NIVEAU	96
4. OP MICRO-NIVEAU - VOOR DE VERSCHILLENDE DEELGEBIEDEN.....	97
4.1. HOOFDDORP ZANDHOVEN EN KASTEELDOMEINEN	97
Laag 1: Open ruimte	97
Laag 2: Bebouwde ruimte.....	98
Laag 3: Infrastructuur	99
Synthese 100	
4.2. KLEINSCHALIGE NOORDEN – (RECREATIEF) OPEN RUIMTEGEBIED PULDERBOS	101
Laag 1: Open ruimte	101
Laag 2: Bebouwde ruimte.....	102
Laag 3: Infrastructuur	103
Synthese 103	
4.3. RUSTIG OOSTELIJK GEBIED ROND PULLE	104
Laag 1: Open ruimte	104
Laag 2: Bebouwde ruimte.....	104
Laag 3: Infrastructuur	105
Synthese 105	
4.4. GROOTSCHALIG (OPEN RUIMTE)GEBIED KLEINE NETE	106
Laag 1: Open ruimte	106
Laag 2: Bebouwde ruimte.....	107
Laag 3: Infrastructuur	108
Synthese 108	
4.5. GROENE BAND VAN MOLENBEEK.....	109
DEEL 4: PROGNoses.....	110
1. WONEN.....	110
1.1. WONEN BINNEN DE PLANHORIZON VAN HET RSV 1992-2007.....	110
1.1.1. Aangroei gezinnen 1992-2007	110
1.1.2. Motivatie bijkomende woningen.....	110
1.1.3. Frictieleegstand	110
1.1.4. Reeds gerealiseerd in de periode 1992 – 2002	111
1.1.5. Overzicht nieuwbouwbehoefte 2002-2007.....	111
1.2. ZANDHOVEN KIJKT VERDER 2007-2012.....	111
1.3. OVERZICHT VAN DE KWALITATIEVE HUISVESTINGSBEHOEFTE.....	112
1.3.1. Woninggrootte	112
1.3.2. Woningtype	112
1.3.3. Sociale huisvesting	112
1.3.4. Huisvesting voor specifieke bevolkingsgroepen.....	114
1.3.5. Samenvatting kwalitatieve huisvestingsbehoefte	115
1.4. ANALYSE VAN HET AANBOD	116
1.4.1. Bestaande bouwmogelijkheden volgens gewenst beleid	116
1.4.2. Bouwmogelijkheden langs uitgeruste wegen.....	117
1.4.3. Niet uitgeruste bouwmogelijkheden voor ingesloten percelen in woonzone (inbreidingsgebieden).....	118
1.4.4. Niet uitgeruste bouwmogelijkheden voor percelen in woonuitbreidingsgebied (uitbreidingsgebieden).....	119
1.4.5. Verdichtingsmogelijkheden binnen bebouwd gebied.....	120
1.4.6. Leegstand.....	120
1.5. TOETSING VAN DE BEHOEFTE AAN DE DIRECTE BOUWMOGELIJKHEDEN	120



2. BEDRIJVIGHEID	123
2.1. BEHOEFTERAMING VAN BEDRIJVEN UIT BESTAANDE INDUSTRIEGEBIEDEN, KMO-ZONES OF WOONGEBIED	123
2.2. BEHOEFTERAMING VAN ZONEVREEMDE BEDRIJVEN.....	125
2.3. BEHOEFTERAMING VOOR NIEUWE BEDRIJVEN	126
2.3.1. <i>Schematisch overzicht van de ruimtebehoeften.....</i>	<i>127</i>
2.4. CONFRONTATIE VAN DE BEHOEFTE AAN HET AANBOD OP DE BEDRIJVENTERREINEN	127
DEEL 5: KNELPUNTEN, BEDREIGINGEN, KWALITEITEN EN POTENTIES	128
1. VOOR GANS DE GEMEENTE ZANDHOVEN.....	128
2. VOOR DE VIJF DEELGEBIEDEN.....	131
2.1. HOOFDDORP ZANDHOVEN EN KASTEELDORPEN.....	131
2.1.1. <i>Knelpunten en bedreigingen.....</i>	<i>131</i>
2.1.2. <i>Kwaliteiten en potenties</i>	<i>132</i>
2.2. KLEINSCHALIGE NOORDEN – (RECREATIEF) OPEN RUIMTEGEBIED PULDERBOS.....	133
2.2.1. <i>Knelpunten en bedreigingen.....</i>	<i>133</i>
2.2.2. <i>Kwaliteiten en potenties</i>	<i>134</i>
2.3. RUSTIG OOSTELIJK GEBIED ROND PULLE	135
2.3.1. <i>Knelpunten en bedreigingen.....</i>	<i>135</i>
2.3.2. <i>Kwaliteiten en potenties</i>	<i>136</i>
2.4. GROOTSCHALIG (OPEN RUIMTE)GEBIED KLEINE NETE.....	136
2.4.1. <i>Knelpunten en bedreigingen.....</i>	<i>136</i>
2.4.2. <i>Kwaliteiten en potenties</i>	<i>137</i>
2.5. GROENE BAND VAN MOLENBEEK	137
DEEL 1: VISIE OP DE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING.....	146
1. UITGANGSHOUDING	146
2. ZANDHOVEN: WONEN, WERKEN EN RECREËREN IN EEN NATUURLIJKE OMGEVING	148
3. BASISDOELSTELLINGEN.....	149
DEEL 2: RUIMTELIJKE CONCEPTEN OF RUIMTELIJKE PRINCIPES.....	151
1. VIJF DEELRUIMTEN ALS BASIS VOOR RUIMTELIJKE ‘DIVERSITEIT’	151
2. EEN GROENE BASISSTRUCTUUR ALS AFWEGINGSKADER VOOR RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN	152
3. ONTWIKKELEN VAN KERNEN IN RELATIE TOT DE OPEN RUIMTE.....	152
4. ONTWIKKELEN VAN DE DRIE RECREATIEVE POTENTIES MET RESPECT VOOR DE DRAAGKRACHT VAN DE OPEN RUIMTE	152
DEEL 3: GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN VOOR SPECIFIEKE DEELLAGEN.....	154
1. GEWENSTE RUIMTELIJK - NATUURLIJKE STRUCTUUR.....	154
1.1. DOELSTELLINGEN	154
1.2. CONCEPTEN.....	154
1.3. GEWENSTE RUIMTELIJK-NATUURLIJKE STRUCTUUR	156
2. GEWENSTE RUIMTELIJK - AGRARISCHE STRUCTUUR.....	161
2.1. DOELSTELLINGEN	161



2.2.	CONCEPTEN	161
2.3.	GEWENSTE RUIMTELIJK - AGRARISCHE STRUCTUUR	162
3.	GEWENSTE RUIMTELIJK – LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR	165
3.1.	DOELSTELLINGEN	165
3.2.	CONCEPTEN	165
3.3.	GEWENSTE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR	166
4.	GEWENSTE RUIMTELIJKE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR.....	169
4.1.	DOELSTELLINGEN	169
4.2.	CONCEPTEN	170
4.3.	GEWENSTE RUIMTELIJKE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR.....	171
4.4.	WONINGBOUWPROGRAMMATIE	179
4.4.1.	<i>Te ontwikkelen gebieden.....</i>	<i>179</i>
4.4.2.	<i>Te reserveren woongebieden</i>	<i>183</i>
5.	GEWENSTE RUIMTELIJK - ECONOMISCHE STRUCTUUR	184
5.1.	DOELSTELLINGEN	184
5.2.	CONCEPTEN	185
5.3.	GEWENSTE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR	186
6.	GEWENSTE RUIMTELIJK TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR.....	193
6.1.	DOELSTELLINGEN	193
6.2.	CONCEPTEN	193
6.3.	GEWENSTE RUIMTELIJK TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR	194
7.	GEWENSTE LIJNINFRASTRUCTUUR	201
7.1.	DOELSTELLINGEN	201
7.2.	CONCEPTEN	201
7.3.	GEWENSTE RUIMTELIJKE LIJNINFRASTRUCTUUR	203
DEEL 4:	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	
	ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR DE DEELRUIMTEN.....	208
1.	HOOFDDORP ZANDHOVEN EN KASTEELDOMEINEN.....	208
1.1.	DOELSTELLINGEN	208
1.2.	VISIE	208
1.3.	CONCEPTEN	208
1.4.	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	210
1.5.	MAATREGELLEN EN ACTIES	221
1.5.1.	<i>Ruimtelijke maatregelen.....</i>	<i>221</i>
1.5.2.	<i>Flankerende maatregelen.....</i>	<i>222</i>
1.5.3.	<i>Overleg met de hogere overheid</i>	<i>222</i>
2.	KLEINSCHALIGE NOORDEN – (RECREATIEF) OPEN RUIMTENGEBIED PULDERBOS... 224	
2.1.	DOELSTELLINGEN	224
2.2.	VISIE	224
2.3.	CONCEPTEN	224
2.4.	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	226
2.5.	MAATREGELLEN EN ACTIES.....	236
2.5.1.	<i>Ruimtelijke maatregelen.....</i>	<i>236</i>
2.5.2.	<i>Flankerende maatregelen.....</i>	<i>237</i>
2.5.3.	<i>Suggesties aan de hogere overheid</i>	<i>237</i>
3.	RUSTIG OOSTELIJK GEBIED ROND PULLE.....	238
3.1.	DOELSTELLINGEN	238
3.2.	VISIE	238
3.3.	CONCEPTEN	238
3.4.	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	239



3.5.	MAATREGELLEN EN ACTIES	243
3.5.1.	<i>Ruimtelijke maatregelen</i>	243
3.5.2.	<i>Flankerende maatregelen</i>	244
3.5.3.	<i>Suggesties aan de hogere overheid</i>	244
4.	GROOTSCHALIG (OPEN RUIMTE)GEBIED KLEINE NETE	245
4.1.	DOELSTELLINGEN	245
4.2.	VISIE.....	245
4.3.	CONCEPTEN.....	245
4.4.	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	246
4.5.	MAATREGELLEN EN ACTIES	252
4.5.1.	<i>Ruimtelijke maatregelen</i>	252
4.5.2.	<i>Flankerende maatregelen</i>	252
4.5.3.	<i>Suggesties naar de hogere overheid</i>	253
5.	GROENE BAND VAN MOLENBEEK.....	254
DEEL 5:	PRIORITAIRE MAATREGELLEN EN ACTIES.....	255
1.	EEN BELEID MET AANDACHT VOOR DE OPEN RUIMTE... ..	255
2.	..., DAT GERICHT IS OP KWALITATIEVE PROJECTEN IN DE KERNEN... ..	255
3.	..., IN OVERLEG MET DE PROVINCIE EN HET VLAAMS GEWEST.....	256
1.	KOPPELING AAN JAARLIJKS BELEIDSPROGRAMMA EN BEGROTING.....	263
2.	SELECTIES.....	263
3.	MAATREGELLEN EN ACTIES.....	264
3.1.	UITVOERINGSPLANNEN	264
3.2.	STRATEGISCHE PROJECTEN.....	265
3.3.	VOORSTUDIES	266
3.4.	FLANKERENDE MAATREGELLEN	266
3.5.	SUGGESTIES NAAR DE HOGERE OVERHEID	266
3.5.1.	<i>Suggesties naar het Vlaams gewest:</i>	266
3.5.2.	<i>Suggesties naar de Provincie Antwerpen:</i>	266



1. KOPPELING AAN JAARLIJKS BELEIDSPROGRAMMA EN BEGROTING

Een selectie van de vastgelegde acties en maatregelen in de bindende bepalingen van het ruimtelijk structuurplan wordt jaarlijks vastgelegd in het beleidsprogramma van de gemeente (DORO artikel 6), waardoor na advies door de GECORO en goedkeuring van de gemeenteraad, een jaarlijkse terugkoppeling bestaat tussen de bindende bepalingen van het ruimtelijk structuurplan en de begroting van de gemeente Zandhoven.

2. SELECTIES

Selectie van deelruimten

De gemeente Zandhoven onderscheid volgende deelruimten:

- Hoofddorp Zandhoven en kasteeldomeinen
- Kleinschalig noorden – (recreatief) open ruimtegebied Pulderbos
- Rustig oostelijk gebied rond Pulle
- Grootschalig gebied Kleine Nete
- Groene band van Molenbeek

Selecties van de natuurlijke structuur

De gemeente selecteert minimaal volgende beekvalleien als onderdeel van de gemeentelijke natuurlijke structuur:

- Klein Pulsebeek
- Gebroken loop
- Boshovenloop
- Heidebeek (zijloop Molenbeek)
- Zandbeek
- Heidebeek (zijloop Klein Wilboerebeek)

Selecties van de landschappelijke structuur

De gemeente selecteert volgende open ruimteverbindingen:

- Albertkanaal, tussen Vierseldijk en Domein Boenders
- Albertkanaal, tussen bedrijventerrein Vaartstraat - Massenhoven en Vierseldijk
- N14, tussen Goormansstraat en Domein van Hooidonck

Selecties van de nederzettingsstructuur

De gemeente selecteert volgende geïsoleerde, groene woonwijken:

- Boenders
- Hooidonck
- Reeberg

De gemeente selecteert volgende gehuchten:

- Vierseldijk
- Lammerenberg

De gemeente selecteert minimaal volgende woonlinten:

- Dennenlaan – Heuvelstraat
- Draaiboom – Blauwhoef
- Goormansstraat
- Molenheide
- Roosten



- Venstraat
- Liersebaan
- Herentalsebaan
- Veerstraat

Selecties van de economische structuur

De gemeente Zandhoven selecteert volgende te ontwikkelen lokale bedrijventerreinen voor de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven:

- Liersebaan – Massenhoven

De gemeente Zandhoven selecteert volgende te behouden lokale bedrijventerreinen:

- Winkelaar – Zandhoven
- Pulsebaan – Pulderbos
- Boudewijnlaan - Pulle

Selecties van de toeristisch-recreatieve structuur

De gemeente selecteert minimaal volgende knooppunten voor recreatieve routes:

- Dorpskern Zandhoven
- Dorpskern Pulderbos
- Gehucht Vierseldijk

De gemeente selecteert minimaal volgende lokale recreatiegebieden:

- Zandhoven: Schildebaan - Voetbalstraat
- Pulderbos: Mastenbaan
- Pulle: Torenstraat

Selecties van de lijninfrastructuur

De gemeente selecteert minimaal volgende lokale verbindingswegen (lokale weg type I)

- N14 (Liersebaan, Ringlaan, Langestraat)
- Oelegenbaan-Vierselbaan
- Hallebaan
- Goormansstraat-Dorp-Pulsebaan-Boudewijnlaan
- Dennenlaan-Herentalsebaan

3. MAATREGELEN EN ACTIES

3.1. Uitvoeringsplannen

1. RUP Lokaal bedrijventerrein Massenhoven

- ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein aansluitend bij het regionaal bedrijventerrein voor de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven.
- een strikte fasering voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein dient vastgelegd te worden; deze fasering dient voldoende soepel te zijn zodat snel kan ingespeeld worden op een herlokalisatievraag van bedrijven.

2. RUP N14 – Lammerenberg

- een ontwikkelingsperspectief vast te leggen voor de woningen, winkels, bedrijven, horecazaken en recreatie die in de onmiddellijke omgeving van de N14 zijn gelegen
- bij de ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de streefbeeldstudie die op provinciaal niveau werd uitgewerkt

3. RUP Fonteinstraat



- voor de ontwikkeling van de eerste fase van het woon(uitbreidings)gebied in het kader van het doelgroepenbeleid – aanbieden van sociale woningen in de dorpskern van Pulle
- Tegelijk zal een compensatie-RUP worden opgemaakt (zie actie 4). Het compensatiegebied zal minimaal dezelfde oppervlakte hebben als het te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied.

4. Compensatie-RUP ontwikkeling Fonteinstraat

- Tegelijk met de opmaak van een RUP voor de Fonteinstraat (zie actie 2) zal een compensatie-RUP worden opgemaakt. Het compensatiegebied zal minimaal dezelfde oppervlakte hebben als het te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied.

5. RUP Lokaal recreatiegebied Mastenbaan

- het RUP heeft tot doel om de huidige voetbalvelden uit te breiden met twee terreinen.
- een compensatie wordt voorzien door een gedeeltelijke omzetting van het ontginningsgebied met nabestemming recreatie naar agrarisch gebied.

6. RUP Landelijke ruitervereniging

Het RUP heeft tot doel om de landelijke ruitervereniging voldoende rechtszekerheid te geven op de huidige locatie en de ontwikkelingsmogelijkheden eenduidig vast te leggen.

7. Open ruimte RUP ‘agrarisch gebied rond Zandhoven en Massenhoven’

- vastleggen van de ontwikkelingsperspectieven voor de zonevreemde woningen
- vermijden dat in deze gebieden serres en para-agrarische bedrijven kunnen opgericht worden
- afbakenen van een bouwvrije zone in de omgeving van de Gebroken loop ter versterking van de natuurlijke en landschappelijke waarde van deze omgeving
- afbakenen van een bouwvrije zone tussen de N14 en het Boutersemhof om het open ruimtezicht langs de N14 te bewaren en ter versterking van de natuurlijke en landschappelijke waarde van deze omgeving
- ~~herbestemmen van de nabestemming recreatie naar landbouw~~

8. Open ruimte RUP ‘agrarisch gebied ten noorden van Pulderbos’

- een duidelijk ontwikkelingsperspectief op te nemen voor de zonevreemde woningen
- een gebied af te bakenen waar lokale serres in beperkte mate kunnen ontwikkeld worden
- te verhinderen dat serres zich in andere delen van het agrarisch gebied kunnen vestigen
- eventueel beschermende maatregelen vast te leggen voor de beekvalleien van Klein Wilboerebeek en Klein Beek

9. Open ruimte RUP ‘Agrarisch gebied Pulle’

- vastleggen van een ontwikkelingsperspectief voor de zonevreemde woningen
- vermijden dat serres en para-agrarische bedrijven binnen deze zone kunnen opgericht worden
- aanleg van een kleinschalige waterzuiveringsinstallatie.

10. Open ruimte RUP ‘agrarisch gebied Viersel’

- ~~afbakenen van de woonlinten Herentalsebaan, Straateinde en Veerstraat om de problematiek van de zonevreemde woningen op te lossen~~
- een ontwikkelingsperspectief opnemen voor verspreide zonevreemde woningen
- de problematiek van het bedrijventerrein in Veerstraat op te lossen
- zone voor openbaar nut in Straateinde te schrappen

3.2. Strategische projecten

herlokalisatie socio-culturele zaal

RUP Chiro Viersel

RUP Lokaal bedrijventerrein Massenhoven

RUP Lokaal recreatiegebied Mastenbaan



3.3. Voorstudies

11. Opmaken van een voorstudie voor de afbakening van de kleinhandel langs de N14

Ter voorbereiding van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan en het gemeentelijk RUP ter hoogte van Lammerenberg zal de gemeente een onderzoek uitvoeren naar de kleinhandelsconcentraties op de N14. De voorstudie heeft tot doel om de hoger weergegeven hypothesen en onderzoekszones verder te verfijnen en de vooropgestelde ontwikkelingsperspectieven op deze zones af te stemmen.

3.4. Flankerende maatregelen

Afstemmen van milieubeleid met ruimtelijk beleid.

Afstemmen van mobiliteitsbeleid met ruimtelijk beleid.

Afstemmen van woonbeleid met ruimtelijk beleid.

Opstellen van een lijst van waardevolle gebouwen in de gemeente

3.5. Suggesties naar de hogere overheid

3.5.1. Suggesties naar het Vlaams gewest:

Afbakening en uitwerking economisch netwerk Albertkanaal (ENA)

- De gemeente Zandhoven wenst actief betrokken te worden bij de ontwikkeling van de bedrijventerreinen op het grondgebied van Ranst.
- De gemeente Zandhoven wenst in overleg met het Vlaams gewest de bestemming van het milieubelastende industrieterrein Vaartstraat om te zetten naar zone voor ambachtelijke en KMO-bedrijven omwille van de nabijheid van de dorpskern van Massenhoven.

Afbakening van het VEN en overstromingsgebieden

- De gemeente Zandhoven vraagt aan het Vlaams gewest om bij de afbakening van het VEN en de overstromingsgebieden in de valleigebieden van de Molenbeek en Kleine Nete voldoende rekening te houden met het agrarisch gebruik van deze zones. De gemeente ziet de valleigebieden dan ook eerder als een onderdeel van het IVON in plaats van het VEN.

Aanleg van een carpoolparking

- De gemeente Zandhoven vraagt aan het Vlaams Gewest om een carpoolparking aan te leggen aan het op- en afrittencomplex van de E313.

3.5.2. Suggesties naar de Provincie Antwerpen:

Provinciale tuinbouwconcentraties

De gemeente wenst dat het concentratiegebied van serres rond Viersel niet wordt opgenomen in de provinciale tuinbouwconcentratie van Ranst.

Afbakening van het kleinhandelslint langs de N14

- De gemeente Zandhoven wenst actief betrokken te worden bij de afbakening van het kleinhandelslint langs de N14. De gemeente vraagt om rekening te houden met de voorstudie die ze hieromtrent zal uitwerken.



Ontwikkelingsperspectieven voor weekendverblijven

- De gemeente Zandhoven vraagt aan de provincie om voor de zone voor verblijfsrecreatie het Goor een tijdelijk woonrecht te voorzien voor de huidige bewoners.

Selectie bovenlokale recreatieve knooppunten

- De gemeente suggereert de omgeving van Viersel als bovenlokaal recreatief knooppunt. De gemeente wenst het ontwikkelingsperspectief in overleg met de provincie verder uit te werken.

Selectie van natuurgebieden

- De gemeente Zandhoven vraagt aan de provincie om bij de uitwerking van de natuurverbindingsgebieden in de valleigebieden van de Molenbeek en de Kleine Nete voldoende rekening te houden met het agrarisch gebruik van deze zones. De gemeente ziet de valleigebieden dan ook eerder als een verwevingsgebied in plaats van een strikte natuurverbinding.



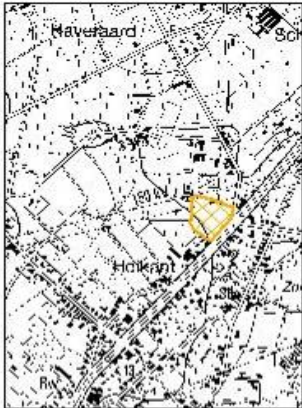
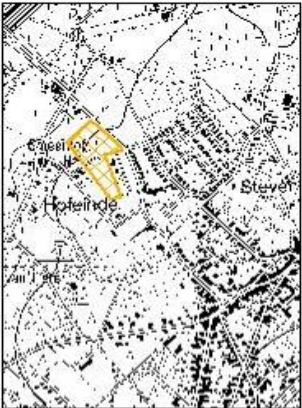
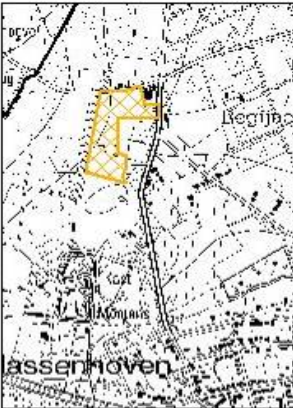
Selectie van wegen

- De gemeente Zandhoven vraagt aan de provincie om het huidig tracé van de N14 te behouden. De gemeente verzet zich tegen de mogelijke realisatie van de omleidingsweg zoals opgenomen in het auditverslag van het streefbeeld voor de N10-R16-N14.



BIJLAGEN

BIJLAGE 1: AFWEGING HERLOKALISATIEMOGELIJKHEDEN

<i>Locaties</i>					
	Bisschopenbos	Antwerpsebaan	Langestraat	Schildebaan	Kerkstraat
<i>nuttige oppervlakte</i>	ca. 4,00 ha	ca. 3,50 ha	ca. 1,40 ha	ca. 2,00 ha	ca. 3,50 ha



	<i>Bisschopenbos</i>	<i>Antwerpsebaan</i>	<i>Langestraat</i>	<i>Schildebaan</i>	<i>Kerkstraat</i>
Afweging t.a.v. open ruimte	zeer geschikt (4) geringe natuurwaarde (1) geringe waarde voor landbouw (1) geen landschappelijke waarde (2)	geschikt (3) belangrijke natuurwaarde (0) geen waarde voor landbouw (2) geringe landschappelijke waarde (1)	zeer geschikt (4) geen natuurwaarde (2) belangrijk landbouwgebied (0) geen landschappelijke waarde (2)	minder geschikt (2) geen natuurwaarde (2) belangrijk landbouwgebied (0) landschappelijk waardevol (0)	minder geschikt (2) belangrijke natuurwaarde (0) geen waarde voor landbouw (2) landschappelijk waardevol (0)
<p>relatie tot natuur</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>habitatrichtlijngebied</i> • <i>VEN-gebied</i> • <i>bestemming gewestplan</i> • <i>BWK</i> • <i>NOG, ROG kaart</i> <p>Volgende scores worden toegekend: gelegen in zoekzone = -1 grenzend aan zoekzone = 0 geen relatie = 1</p>	<p>De zoekzone sluit niet aan of ligt niet in een VEN-gebied of habitatrichtlijngebied.</p> <p>Ligt in de onmiddellijke omgeving van het bos- en natuurgebied Bisschopenbos. (volgens gewestplanzoning), maar sluit hier niet rechtstreeks op aan.</p> <p>De zoekzone sluit niet aan op gebieden met een bijzonder biologische waarde (volgens BWK).</p> <p>Het meest noordelijke deel wordt als overstromingsgevoelig aangeduid. (volgens NOG, ROG kaarten)</p>	<p>De zoekzone sluit niet aan of ligt niet in een VEN-gebied of habitatrichtlijngebied.</p> <p>Is gedeeltelijk gelegen in het bos- en natuurgebied van Begijnenbos (volgens gewestplanzoning).</p> <p>De zoekzone sluit in het noordoosten aan op een biologisch waardevol gebied (volgens BWK)</p> <p>Het zuidwestelijk deel, richting Liersebaan, wordt als overstromingsgevoelig aangeduid. (volgens NOG, ROG kaarten)</p>	<p>De zoekzone sluit niet aan of ligt niet in een VEN-gebied of habitatrichtlijngebied.</p> <p>Er zijn in de onmiddellijke omgeving geen natuur- of bosgebieden gelegen. (volgens gewestplan)</p> <p>De zoekzone ligt niet in de omgeving van of sluit niet aan op biologisch waardevolle gebieden (volgens BWK)</p> <p>De zoekzone ligt in de onmiddellijke omgeving van het overstromingsgevoelig gebied van de Klein Willboerebeek, maar sluit hier niet op aan (volgens NOG, ROG kaarten)</p>	<p>De zoekzone sluit niet aan of ligt niet in een VEN-gebied of habitatrichtlijngebied.</p> <p>Ligt in de onmiddellijke omgeving van de bos- en natuurgebieden van het kasteel Hof van Liere, maar sluit er niet op aan (volgens gewestplan)</p> <p>De zoekzone ligt niet in de omgeving van of sluit niet aan op biologisch waardevolle gebieden (volgens BWK)</p> <p>De zoekzone ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied (volgens NOG, ROG kaarten)</p>	<p>De zoekzone sluit niet aan of ligt niet in een VEN-gebied. De zone grenst in het noorden aan het habitatrichtlijngebied bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen.</p> <p>Sluit onmiddellijk aan op de bos- en natuurgebieden van de Tappelbeek en het kasteel Montens (volgens gewestplan)</p> <p>De zone grenst onmiddellijk aan biologisch zeer waardevolle en waardevolle gebieden. In de zone zelf wordt een klein deel als biologisch waardevol aangeduid (volgens BWK)</p> <p>De zone grenst aan en is zelf voor een klein stukje gelegen in het overstromingsgevoelig gebied van de Tappelbeek (volgens NOG, ROG kaarten)</p>
	gunstig (1,1,1,1,-1=3)	minder gunstig (1,1,-1,0,-1=0)	zeer gunstig (1,1,1,1,1=5)	zeer gunstig (1,1,1,1,1=5)	ongunstig (0,1,0,-1,-1=-1)



	<i>Bisschopenbos</i>	<i>Antwerpsebaan</i>	<i>Langestraat</i>	<i>Schildebaan</i>	<i>Kerkstraat</i>
<p>relatie tot landbouw</p> <ul style="list-style-type: none"> • relatie tot andere landbouwgebieden (versnippering) • aanwezigheid landbouwbedrijven • bestemming GAS-kaart <p>Volgende scores worden toegekend:</p> <p>onderdeel ruimer gebied landbouwbedrijf in zoekzone landbouwbestemming = -1</p> <p>aansluitend op ruimer geheel landbouwbedrijf in omgeving zoekzone = 0</p> <p>versnipperd geen landbouwbedrijven in zoekzone en omgeving nieuwe bestemming = 1</p>	<p>Het agrarisch gebied kent een versnipperd voorkomen (aanwezigheid zonevreemde woningen). De zone sluit aan op een ruimer landbouw-gebied ten noorden van Bisschoppenbos (op het gewestplan bestemd als ontginningsgebied met nabestemming recreatie)</p> <p>In de zoekzone, of in de onmiddellijke omgeving van de zoekzone komen geen actieve landbouwers voor.</p> <p>Het landbouwgebied wordt als een gebied van lagere waarde voor de landbouw aangeduid, mogelijks om te vormen tot natuurgebied (volgens GAS-kaart)</p>	<p>Het agrarisch gebied kent een sterk versnipperd voorkomen (aanwezigheid zonevreemde woningen, omringd door kleinhandel, containerpark, atletiek en BMX-piste). De zone sluit niet aan op andere landbouwgebieden.</p> <p>In de zoekzone of in de onmiddellijke omgeving van de zoekzone komen geen actieve landbouwers voor.</p> <p>Het landbouwgebied wordt als een gebied van lagere waarde voor de landbouw aangeduid, mogelijks om te vormen tot natuurgebied (volgens GAS-kaart).</p>	<p>De zone sluit aan op een ruimer agrarisch gebied ten noordoosten van de dorpskern van Zandhoven.</p> <p>In de zoekzone komen geen actieve landbouwers voor, in de onmiddellijke omgeving zijn een aantal landbouwers gevestigd die gebruik maken van deze gronden.</p> <p>Het gebied wordt als waardevol gebied voor de landbouw aangeduid (volgens GAS-kaart)</p>	<p>De zoekzone beslaat een landbouwperceel dat volledig ingesloten wordt door recreatie en woningen. De zoekzone sluit in het noorden aan op een ruimer agrarisch gebied ten noordoosten van de dorpskern van Zandhoven.</p> <p>In de zoekzone komen geen actieve landbouwers voor. Ook in de onmiddellijke omgeving zijn geen landbouwbedrijven aanwezig.</p> <p>De zoekzone wordt als waardevol voor de landbouw aangeduid (volgens GAS-kaart)</p>	<p>De zone kent een versnipperd voorkomen (recreatie, zonevreemde woningen) en wordt volledig omringd door bos- en natuurgebieden. De zone sluit niet aan op andere landbouwgebieden.</p> <p>In de zoekzone of in de onmiddellijke omgeving van de zoekzone komen geen actieve landbouwers voor.</p> <p>De zone is van minder belang voor de landbouw en kan mogelijk omgezet worden naar natuur (volgens GAS-kaart)</p>
	gunstig (0,1,1=2)	zeer gunstig (1,1,1=3)	ongunstig (-1,-1,-1=-3)	minder gunstig (0,1,-1=0)	zeer gunstig (1,1,1=3)



	<i>Bisschopenbos</i>	<i>Antwerpsebaan</i>	<i>Langestraat</i>	<i>Schildebaan</i>	<i>Kerkstraat</i>
<p><i>relatie tot landschap</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>beschermd landschap of dorpsgezicht</i> <i>ankerplaats</i> <i>relictzone</i> <i>landschappelijke waarde volgens gewestplan</i> <p>Volgende scores worden toegekend: gelegen in zoekzone = -1 grenzend aan zoekzone = 0 geen relatie = 1</p>	<p>De zone is niet gelegen in een beschermd landschap of dorpsgezicht, noch in een ankerplaats of relictzone.</p> <p>De zone sluit nauw aan bij het open landschap van Gebroken loop welke een onderdeel is van de relictzone van de vallei van de Molenbeek – Kleine Beek.</p> <p>De landbouwzone wordt op het gewestplan niet als landschappelijk waardevol aangeduid.</p>	<p>De zone is niet gelegen in een beschermd landschap of dorpsgezicht.</p> <p>De zone is gelegen in de ankerplaats en relictzone van de Kasteeldomeinen van de Tappelbeek.</p> <p>De zone wordt voornamelijk beschermd voor de landschappelijke waarde van de Tappelbeek, de kasteeldomeinen Montens en Hof van Liere en de bosgebieden in hun omgeving.</p> <p>Aan de zone worden geen specifieke landschappelijke waarde toegekend vanuit het gewestplan.</p>	<p>De zoekzone is niet gelegen in een beschermd landschap of dorpsgezicht, noch in een ankerplaats of relictzone.</p> <p>De zoekzone wordt op het gewestplan als landschappelijk waardevol aangeduid.</p>	<p>De zone is niet gelegen in een beschermd landschap of dorpsgezicht, noch in een ankerplaats.</p> <p>De zone is wel gelegen in de relictzone Kasteeldomeinen van de Tappelbeek en sluit nauw aan bij de gelijknamige ankerplaats. De relictwaarde van deze omgeving is in het zuidelijk deel van de zoekzone reeds achterhaald doordat het een restruimte betreft tussen de voetbalvelden en een woonontwikkeling. Het noordelijk deel is nog ongeschonden en sluit aan op een ruimere omgeving. In deze zone is de relictwaarde nog duidelijk aanwezig.</p> <p>De zoekzone wordt op het gewestplan als landschappelijk waardevol aangeduid.</p>	<p>De zoekzone is niet gelegen in een beschermd landschap of dorpsgezicht.</p> <p>De zone is volledig gelegen in de ankerplaats en relictzone van de Kasteeldomeinen van de Tappelbeek.</p> <p>De zone sluit nauw aan bij de Tappelbeek en het kasteeldomein Montens welke als de waardevolste elementen van de ankerplaats worden aangeduid. De relictwaarde is gedeeltelijk achterhaald door de aanwezigheid van herberg-paardenpension, parking en voetbalvelden.</p> <p>De zone krijgt geen specifieke landschappelijke waarde toegekend op het gewestplan.</p>
	zeer gunstig (1,1,0,1=3)	minder gunstig (1,-1,-1,1=0)	zeer gunstig (1,1,1,-1=2)	ongunstig (1,0,-1,-1=-1)	gunstig (1, 0,-1,1=1)



	<i>Bisschopenbos</i>	<i>Antwerpsebaan</i>	<i>Langestraat</i>	<i>Schildebaan</i>	<i>Kerkstraat</i>
Afweging t.a.v. bebouwde ruimte	minder geschikt (1) geringe relatie met kern (1) geen relatie gelijkwaardige functies (0)	geschikt (2) geringe relatie tot de kern (1) beperkte relatie gelijkwaardige functies (1)	minder geschikt (1) geringe relatie tot de kern (1) geen relatie gelijkwaardige functies (0)	zeer geschikt (4) onmiddellijk aansluitend op kern (2) relatie tot gelijkwaardige functies (2)	geschikt (3) geringe relatie tot de kern (1) relatie tot gelijkwaardige functies (2)
relatie tot kernen <ul style="list-style-type: none"> ligging ten aanzien van kernen barrières relatie tot andere functies <p>Volgende scores worden toegekend:</p> <p>buiten de kern gescheiden door barrière koppeling met andere functies is niet mogelijk = -1</p> <p>aan de rand van de kern = 0</p> <p>in de kern geen ruimtelijke barrières individueel gelegen koppeling met andere functies is mogelijk =1</p>	<p>De zone sluit nauw aan bij de kern van Massenhoven, maar wordt er van gescheiden door de N14</p> <p>De zone is een onderdeel van een zoekzone voor de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein.</p> <p>Door de nabijheid van kleinhandelszaken langs de N14 en de mogelijkheid om een lokaal bedrijventerrein te ontwikkelen in deze zone kunnen bepaalde infrastructuren meervoudig gebruikt worden (vb. parkeerterreinen)</p>	<p>De zoekzone ligt in het overgangsgebied tussen de kern van Massenhoven en de woonwijk Bogaerevelden (onderdeel van kern Zandhoven). De zone ligt aan dezelfde zijde van de N14, waardoor er geen ruimtelijke barrières aanwezig zijn.</p> <p>De zone sluit aan bij een kleinhandelsconcentratie langs de N14, de gemeentelijke atletiekpiste, BMX-parcours, gemeentelijke werkplaatsen en containerpark.</p> <p>Door de nabijheid van deze activiteiten bestaat de mogelijkheid om bepaalde infrastructuren meervoudig te gebruiken (vb. parkeerterreinen)</p>	<p>De zone sluit nauw aan bij het kleinhandelslint van de N14, maar is ten aanzien van verschillende woonwijken eerder aan de rand gesitueerd.</p> <p>De zone wordt er ten aanzien van de omliggende woonwijken afgesneden door N14 en Hallebaan. Deze kunnen als ruimtelijke barrières aanzien worden.</p> <p>Door de nabijheid van de kleinhandels en horecazaken bestaat de mogelijkheid om bepaalde infrastructuren meervoudig te gebruiken (vb. parkeerterreinen)</p>	<p>De zone is gelegen in het noorden van de dorpskern van Zandhoven en wordt onmiddellijk omgeven door woonwijken en woonondersteunende functies (vnl. lokale recreatie zoals voetbal, tennis...).</p> <p>Er zijn geen ruimtelijke barrières ten aanzien van de zoekzone.</p> <p>Door een koppeling van deze zone aan de bestaande recreatiecluster kan de bestaande infrastructuur beter worden benut.</p>	<p>De zone sluit niet aan op de bebouwde structuur en is eerder gelegen in de open ruimte. De zone ligt wel in de nabijheid van de kern van Massenhoven en de woonwijk Bogaerevelden.</p> <p>De zone wordt niet afgesneden door ruimtelijke barrières en is goed bereikbaar vanuit de omliggende woonwijken en kernen binnen de gemeente.</p> <p>Aansluitend op de zoekzone zijn nog sportterreinen gelegen en een herberg – manege. Hierdoor bestaat de mogelijkheid om bepaalde infrastructuur meervoudig te gebruiken (vb. parkeerterreinen)</p>
	minder gunstig (0,-1,1=0)	gunstig (0,1,1=2)	minder gunstig (0,-1,1=0)	zeer gunstig (1,1,1=3)	gunstig (-1,1,1=2)



	<i>Bisschoppenbos</i>	<i>Antwerpsebaan</i>	<i>Langestraat</i>	<i>Schildebaan</i>	<i>Kerkstraat</i>
<p>relatie tot ondersteunende infrastructuur (recreatie, horeca en andere culturele voorzieningen)</p> <p>Volgende scores worden toegekend:</p> <p>geen in omgeving = -1 in wijde omgeving = 0 grenzend aan zoekzone = 1</p>	<p>De zone sluit niet aan op bestaande recreatieve infrastructuur. Het ontginningsgebied aan de overzijde van Bisschoppenbos heeft als nabestemming dagrecreatie. (volgens het gewestplan) Doordat de zone nog grotendeels in aanmerking komt om ontgonnen te worden is deze nabestemming nog niet gerealiseerd.</p> <p>Langs de Liersebaan zijn er een aantal kleinere en grotere horecazaken gelegen.</p> <p>Er zijn geen culturele voorzieningen in de onmiddellijke omgeving.</p>	<p>De zone sluit aan op een gemeentelijke atletiekpiste en BMX-parcours.</p> <p>Langs de Liersebaan zijn er een aantal grotere en kleinere horecazaken gelegen.</p> <p>Er zijn geen culturele voorzieningen in de onmiddellijke omgeving.</p>	<p>De zone sluit niet aan op bestaande recreatieve infrastructuur en in de omgeving is er geen recreatieve infrastructuur aanwezig.</p> <p>De zone ligt aan de rand van de kern van Zandhoven, maar sluit ruimtelijk aan op het kleinhandelslint langs de N14. In dit kleinhandelslint zijn een aantal grotere horecazaken gelegen.</p> <p>In de omgeving zijn er geen culturele voorzieningen.</p>	<p>De zone sluit ruimtelijk aan op een bestaande recreatiecluster (voetbal, tennis...), gelegen aan de rand van de dorpskern van Zandhoven.</p> <p>In de kern van Zandhoven zijn er verschillende kleinere en grotere horecazaken aanwezig.</p> <p>Aansluitend op de zoekzone zijn er geen culturele voorzieningen, in de kern van Zandhoven liggen er verspreid een aantal culturele voorzieningen.</p>	<p>De zone sluit ruimtelijk aan op een bestaande recreatiecluster (voetbalterreinen).</p> <p>De zone sluit ruimtelijk aan op een herberg-manege.</p> <p>Aansluitend of in de onmiddellijke omgeving zijn er geen culturele voorzieningen.</p>
	minder gunstig (0,0,-1=-1)	gunstig (1,0,-1=0)	ongunstig (-1,0,-1=-2)	zeer gunstig (1,0,0=1)	zeer gunstig (1,1,-1=1)



	<i>Bisschopenbos</i>	<i>Antwerpsebaan</i>	<i>Langestraat</i>	<i>Schildebaan</i>	<i>Kerkstraat</i>
Afweging t.a.v. verkeersaspecten	Zeer geschikt (2) zeer goede bereikbaarheid (2)	Zeer geschikt (2) zeer goede bereikbaarheid (2)	Zeer geschikt (2) zeer goede bereikbaarheid (2)	Minder geschikt (1) goede bereikbaarheid (1)	Minder geschikt (0) minder goede bereikbaarheid (0)
<p>relatie tot mobiliteit</p> <ul style="list-style-type: none"> ontsluiting van de zoekzone (hinder dorpskern, bereikbaarheid andere kernen...) bereikbaarheid met de fiets (max. 5 km) bereikbaarheid met het openbaar vervoer (nabijheid halte, aard van buslijn...) bereikbaarheid vanuit het hoger verkeersnet <p>Volgende scores worden toegekend:</p> <p>goede ontsluiting bereikbaar met fiets bereikbaar met OV bereikbaar vanuit hoger verkeersnet = 1</p> <p>minder goed ontsloten deels bereikbaar met fiets deels bereikbaar met OV minder goed bereikbaar vanuit hoger verkeersnet = 0</p> <p>slecht ontsloten niet bereikbaar met fiets niet bereikbaar met OV niet bereikbaar vanuit hoger verkeersnet = -1</p>	<p>De zoekzone is bereikbaar zonder overlast te veroorzaken in een dorpskern. De zone kan rechtstreeks ontsloten worden naar een gemeentelijke verbindingsweg (N14). Op de N14 sluiten verschillende gemeentelijke verbindingswegen en ontsluitingswegen aan waardoor de omliggende dorpskernen goed bereikbaar zijn.</p> <p>De zoekzone is vanuit gans de gemeente bereikbaar met de fiets. Enkel de woonzone rond Pniël valt buiten het bereik van de 5km zone.</p> <p>De zoekzone is via het openbaar vervoer bereikbaar via de lijn 42 en ligt in de onmiddellijke omgeving van een halteplaats (binnen de 400 meter). De lijn is echter niet optimaal doordat ze geen frequent openbaar vervoer voorziet vanuit de verschillende dorpskernen naar de zoekzone.</p> <p>De zone is vlot bereikbaar vanuit het hoger verkeersnet. De gemeentelijke verbindingsweg N14 geeft rechtstreeks toegang tot de op- en afrittencomplexen van E313 en E34.</p>	<p>De zone is bereikbaar zonder overlast te veroorzaken in een dorpskern. De zone kan via Antwerpsebaan ontsloten worden naar de gemeentelijke verbindingsweg N14. Op de N14 sluiten verschillende gemeentelijke verbindingswegen en ontsluitingswegen aan waardoor de omliggende dorpskernen goed bereikbaar zijn.</p> <p>De zoekzone is vanuit gans de gemeente bereikbaar met de fiets. Enkel de woonzone rond Pniël valt buiten het bereik van de 5 km zone.</p> <p>De zoekzone is via het openbaar vervoer bereikbaar via de lijn 42 en ligt in de onmiddellijke omgeving van een halteplaats (binnen de 400 meter). De lijn is echter niet optimaal doordat ze geen frequent openbaar vervoer voorziet vanuit de verschillende dorpskernen naar de zoekzone.</p> <p>De zone is vlot bereikbaar vanuit het hoger verkeersnet. De gemeentelijke verbindingsweg N14 geeft rechtstreeks toegang tot de op- en afrittencomplexen van E313 en E34.</p>	<p>De zone is bereikbaar zonder overlast te veroorzaken in een dorpskern. De zone kan rechtstreeks ontsloten worden naar de gemeentelijke verbindingsweg N14. Op de N14 sluiten verschillende gemeentelijke verbindingswegen en ontsluitingswegen aan waardoor de omliggende dorpskernen goed bereikbaar zijn.</p> <p>De zoekzone is vanuit gans de gemeente bereikbaar met de fiets. De zoekzone is via het openbaar vervoer bereikbaar via de lijn 42 en ligt in de onmiddellijke omgeving van een halteplaats (binnen de 400 meter). De lijn is echter niet optimaal doordat ze geen frequent openbaar vervoer voorziet vanuit de verschillende dorpskernen naar de zoekzone.</p> <p>De zone is vlot bereikbaar vanuit het hoger verkeersnet. De gemeentelijke verbindingsweg N14 geeft rechtstreeks toegang tot de op- en afrittencomplexen van E313 en E34.</p>	<p>De zone dient ontsloten te worden via de dorpskern van Zandhoven. Via Schildebaan en Vierselbaan wordt er aangesloten op de gemeentelijke verbindingsweg N14. Op de N14 sluiten verschillende gemeentelijke verbindingswegen en ontsluitingswegen aan waardoor de omliggende dorpskernen goed bereikbaar zijn.</p> <p>De zoekzone is vanuit gans de gemeente bereikbaar met de fiets. De woonzone rond Pniël valt slechts gedeeltelijk binnen de 5 km zone.</p> <p>De zoekzone is niet rechtstreeks bereikbaar via het openbaar vervoer. De zone ligt net op de rand van de invloedssfeer (400 meter) van het gemeentelijk openbaar vervoersknooppunt in de kern van Zandhoven (Lijn 42). De lijn is echter niet optimaal doordat ze geen frequent openbaar vervoer voorziet vanuit de verschillende dorpskernen naar de zoekzone.</p> <p>De zone is op een goede manier bereikbaar vanuit het hoger verkeersnet. Via de N14 zijn zowel het op- en afrittencomplex van E34 als dat van E313 bereikbaar.</p>	<p>De zone wordt goed ontsloten via de gemeentelijke verbindingsweg Oelegembaan – Vierselbaan die de zoekzone ontsluit naar de N14. Naar het zuiden kan de ontsluiting ook verlopen via Kerkstraat en Hogeweg. Hierdoor dient de ontsluiting steeds te gebeuren via de kernen van Zandhoven of Massenhoven. Een alternatieve ontsluiting zou kunnen gerealiseerd worden via Antwerpsebaan, waardoor beide dorpskernen ontlast worden van doorgaand verkeer naar de N14.</p> <p>De zoekzone is op de kern van Pulle en woonzone rond Pniël (die net buiten de 5 km zone vallen) bereikbaar met de fiets.</p> <p>De zoekzone is niet bereikbaar met het openbaar vervoer</p> <p>De zone is vlot bereikbaar vanuit het hoger verkeersnet. De zone kan rechtstreeks ontsloten worden naar het op- en afrittencomplex van de E34 in Oelegem. Om de E313 te bereiken dient men via de N14 te ontsluiten.</p>
	zeer gunstig (1,1,0,1=3)	zeer gunstig (1,1,0,1=3)	zeer gunstig (1,1,0,1=3)	gunstig (-1,1,0,0=0)	minder gunstig (-1,0,-1,0=-2)

VLAAMSE OVERHEID

Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

[C – 2006/36603]

Provincie Antwerpen. — Gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen

MOL. — Het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 24 augustus 2006 verleent goedkeuring aan het ruimtelijk structuurplan van de gemeente Mol, dat de gemeenteraad op 22 mei 2006 definitief vastgesteld heeft, met uitsluiting van volgende onderdelen :

- De opsomming van de te verharde wegentrajecten - p. 177 en p. 178;
- De paragraaf zone voor sportinfrastructuur Millegem' - p. 187;
- De aanduiding van de, zoekzone zone voor sportinfrastructuur Millegem' - kaarten R7 en R9;

— De zin, Voor activiteiten waarvoor een onmiskenbare maatschappelijke behoefte bestaat, kan echter instandhouding toegelaten worden, zolang geen alternatieve locatiemogelijkheden voorhanden zijn. Indien wel herlocalisatiemogelijkheden voorhanden zijn wordt een individueel uitdovingscenario opgelegd, rekening houdend met eventuele socio – economische aspecten.' - p. 208;

De zin, Dergelijke infrastructuur kan toch bestendig worden als geen realistisch evenwaardig alternatief (evenwaardig op vlak van bereikbaarheid en veiligheid,...) voorhanden is.' - p. 209.

VLAAMSE OVERHEID

Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

[C – 2006/36686]

Ruimtelijke ordening. — Provinciebestuur Antwerpen. — Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

ZANDHOVEN. — Het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 31 augustus 2006 verleent goedkeuring aan het ruimtelijk structuurplan van de gemeente Zandhoven, dat de gemeenteraad op 28 juni 2006 definitief vastgesteld heeft, met uitsluiting van volgende onderdelen :

— « het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied, op basis van een principiële akkoord dat voortkomt vanuit de private sector, wordt toegelaten op voorwaarde dat het voorgestelde project een voldoende sociaal karakter heeft (in eerste instantie gericht is op de woonbehoefte van de eigen bevolking) », p. 165;

- « op vraag van de eigenaars », p. 174;
- « op privaat initiatief », p. 175, p. 237 en p. 248;
- « laatste paragraaf over Vaarheuvel », p. 168;
- « voorbeelden van « ontwikkeling van restgebieden », p. 174 en 175;
- « 2,7 ha » - tabellen op p. 175;

— « en om de behoefte aan lokale bedrijven op te vangen », p. 142;

— « en indien dit bedrijfseconomisch gewenst is ze hun activiteiten moeten kunnen uitbreiden » en « of een uitbreiding niet kan worden toegestaan » - eerste paragraaf, p. 176;

— « voor nieuwe lokale befrrijven » - de tweede titel onder 5.1, p. 176;

— « dit is belangrijk om de lokale dynamiek in de gemeente op te vangen en om voldoende lokale werkgelegenheid te creëren in de toekomst », p. 177;

— « of nieuwe, startende bedrijven » op p. 178;

— « het bedrijventerrein kan enkel uitgebreid worden in functie van bedrijven die reeds op het terrein gevestigd zijn. De uitbreiding dient afgewogen te worden in functie van de ontsluiting, de relatie tot de omliggende open ruimte en de mogelijkheden ter plaatse », p. 179;

— « en indien bedrijfseconomisch gewenst moeten zij kunnen uitbreiden » en « of een uitbreiding niet kan worden toegestaan », p. 181;

— « hondenschool en visvijver », p. 188;

— « herbestemmen van de nabestemming recreatie naar landbouw », p. 252.

VLAAMSE OVERHEID

Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

[C – 2006/36663]

Stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelven van baangrachten

EDEGEM. — De gemeenteraad van Edegem in zitting op 23 maart 2006 besluit met eenparigheid van stemmen :
 Artikel 1. Het is verboden baangrachten geheel of gedeeltelijk te dempen, of te beschoeien met materialen die de infiltratie van water naar de bodem kunnen tegenwerken.

Art. 2. Het overwelven of inbuizen van baangrachten gelegen langs buurtwegen of gemeentewegen wordt niet toegelaten. Hiervan kan slechts om strikt technische redenen worden afgeweken. Bijgevolg kan het overwelven of inbuizen van baangrachten slechts toegestaan worden mits een voorafgaande en schriftelijke stedenbouwkundige vergunning.

Art. 3. De levering van het materiaal en het uitvoeren van de werken in het kader van een door het gemeentebestuur vergunde overwelving zullen onder toezicht van de gemeente en op kosten van de aanvrager worden verricht.

Art. 4. De werken dienen uitgevoerd te worden in overeenstemming met volgende richtlijnen :

a) De overwelving heeft een maximale breedte van 5 meter. Mits grondige motivatie vanwege de aanvrager kan het college van burgemeester en schepenen een afwijking op deze maximale breedte toestaan.

b) Het overwelvingelement heeft een minimale diameter van 400 mm. Indien het college van burgemeester en schepenen dit omwille van verantwoorde technische redenen noodzakelijk acht kan een andere specifieke diameter opgelegd worden.