



Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan TREMELO

TEKSTBUNDEL



Maart 2011

INTERLEUVEN
Ondersteuning & Begeleiding
Ruimtelijke Ordening

Inhoudsopgave

INLEIDING	3
INFORMATIEF GEDEELTE	7
1. Enkele kengetallen	8
2. Planningscontext.....	9
3. Beschrijving van de bestaande ruimtelijke structuur.....	35
4. Ruimtelijke problemen/bedreigingen en kwaliteiten/potenties	68
5. Ruimtebehoeften van maatschappelijke sectoren	79
RICHTINGGEVEND GEDEELTE	89
1. Uitgangspunten voor een ruimtelijk geïntegreerd beleid en de ruimtelijk geïntegreerde rol van Tremelo	90
2. Basisdoelstellingen en ruimtelijke principes voor de gewenste ruimtelijke structuur ..	94
3. Gewenste richting van de deelstructuren van de bestaande ruimtelijke structuur.....	99
4. Gewenste richting van de deelruimten.....	111
5. Communicatie en samenwerkingsmodel	130
BINDEND GEDEELTE	134
1. Algemene bindende bepalingen	135
2. Selecties deelruimten en deelstructuren	136
3. Acties en maatregelen	138

INLEIDING

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Vanaf 1 september 2009 is de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van kracht.¹ Deze Codex reikt het juridisch kader aan voor structuurplannen van gemeenten, provincies en het Vlaams gewest.

Een ruimtelijk structuurplan is een niet bodembestemmend beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur. Het geeft een lange-termijnvisie op alle ruimtebehoevende activiteiten van het gehele grondgebied. Het is erop gericht samenhang te brengen in de voorbereiding, de vaststelling en de uitvoering van beslissingen die de ruimtelijke ordening aanbelangen. Voor elke gemeente wordt een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan vastgesteld.

Ieder ruimtelijk structuurplan is driedelig.

Het informatief gedeelte bevat een beschrijving, analyse en evaluatie van de bestaande fysische ruimtelijke toestand. Hierop aansluitend worden de aanwezige ruimtelijke tendensen, problemen, kwaliteiten en potenties die samenhangen met de bestaande ruimtelijke structuur weergegeven. Het informatief deel heeft geen juridische kracht.

Het richtinggevend gedeelte omvat de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente. Het omvat de ruimtelijke visie op de ontwikkeling van de gemeente met de vertaling ervan in conceptelementen, die resulteren in een gewenste ruimtelijke structuur. Van het richtinggevend gedeelte mag de overheid niet afwijken, tenzij op grond van specifieke motieven: onvoorziene ontwikkelingen van ruimtebehoeften of dringende sociale, economische of budgettaire redenen.

Het bindend gedeelte is de brug tussen de in het richtinggevend gedeelte uitgetekende gewenste ruimtelijke structuur enerzijds en de realisatie ervan via uitvoerende maatregelen anderzijds. Het bindend gedeelte bindt de overheid; voor het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan gaat het om de gemeente zelf en de instellingen die ertoe behoren.

De driesporenplanning

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beschrijft de voorwaarden waaraan een structuurplan moet voldoen. Het geeft echter niet weer hoe men ertoe moet komen. In de omzendbrief RO 97/02 van 14 maart 1997 wordt dieper ingegaan op het gemeentelijk structuurplanningsproces. Dit is het proces dat leidt tot de opmaak van een structuurplan en dat de kwaliteit van het beleid tracht te verhogen. Een goed beleid combineert rationeel en planmatig denken enerzijds en intuïtief aanvoelen en creatief bezig zijn anderzijds. Dit leidt tot doordachte gemotiveerde beslissingen en betere resultaten.

Planners en stedenbouwkundigen hebben gezocht naar een aantal instrumenten en methodes om aan een planningsproces gestalte te geven, met andere woorden om tot een efficiënte

¹ Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, door de Vlaamse Regering goedgekeurd op 3 april 2009.

planning te komen. De 'driesporenplanning' is ons inziens de meest geschikte planningsmethodiek om tot een verantwoord ruimtelijk beleid te komen.

Het voornaamste kenmerk van de hier voorgestelde aanpak is dat er continu op drie sporen wordt gewerkt. Er wordt namelijk een visie ontwikkeld op lange termijn (1), strategische problemen worden op korte termijn aangepakt (2), en er bestaat een nauwe samenwerking met de bevolking (3). (fig.1)

Figuur: Driesporenplanning



1° spoor: werken aan een langetermijnvisie:

Aan deze visie kan op twee manieren worden gewerkt:

Eenzijds kan men vertrekken vanuit concrete problemen die belangrijk zijn voor de structuur van het gebied. Het aanpakken van deze problemen zal automatisch een discussie doen ontstaan over de wenselijke toekomst. Op die manier zullen stap voor stap elementen voor een globale visie tot stand komen. Dit noemt men 'inductief' werken.

Anderzijds kan men ook, meer abstract, nadenken over de gewenste toekomst. Ook hieruit kunnen uitspraken, waarden en normen tot stand komen met betrekking tot de gewenste ontwikkeling. Dit noemt men deductief werken.

2° spoor: inpikken op dringende problemen en kansen:

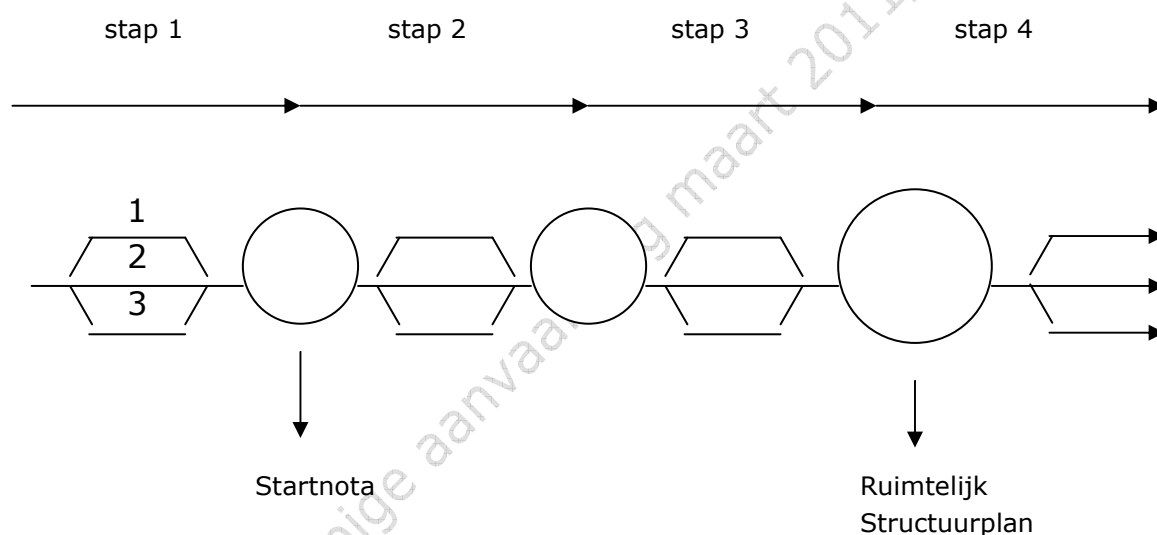
Niet alle problemen en knelpunten kunnen wachten tot deze langetermijnvisie op papier staat en er een consensus rond bestaat. In de plaats van deze problemen te laten rusten, moet hierop worden ingepikt. Het werken aan zulke concrete problemen en kansen kan trouwens, zoals we zagen, de visie op lange termijn mee helpen tot stand brengen. Tevens is een langetermijnvisie nooit af, een eindbeeld is onmogelijk. Zij moet steeds bijgestuurd worden. Het is evenwel noodzakelijk dat er een visie geformuleerd wordt en dat men ze gebruikt als een kader voor de dagelijkse beslissingen.

3^e spoor: werken met de bevolking:

Dit spoor doet de inzichten in het ruimtelijk gebeuren, de invloed erop en de verantwoordelijkheid ervoor bij de verschillende groepen in de bevolking toenemen. In die zin kan men hier spreken van emancipatorisch werk. Tegelijk is dit spoor een politiek proces, dat de geloofwaardigheid van het beleid en de administratie kan versterken.

Gedurende het proces worden deze drie sporen systematisch gekoppeld en met elkaar geconfronteerd (fig. 2). In deze documenten worden elementen van de globale visie geformuleerd en worden eveneens meer concrete voorstellen en acties ondernomen. Deze confrontatiemomenten zijn ook nodig om het proces controleerbaar te maken. Ze moeten leiden naar een document dat openbaar wordt gemaakt. Deze documenten zullen de bouwstenen zijn voor het structuurplan.

Figuur: Systematische koppeling van de drie sporen



Daar het een continu proces is zijn er een groot aantal onzekerheden te onderkennen in onze maatschappelijke ontwikkelingen: enerzijds heeft men de onverwachte gebeurtenissen en anderzijds worden de opvattingen gewijzigd. Daar het planningsproces altijd door tal van deze onzekerheden wordt doorkruist, is een continue planning zonder meer noodzakelijk.

Op deze manier is men niet gedwongen een uitspraak te doen over problemen waarover men nog over onvoldoende gegevens beschikt en is een constante bezinning op de vraag of men verder moet gaan op de ingeslagen weg mogelijk. Het moet immers mogelijk zijn om van een eenmaal ingeslagen weg terug te keren en te kiezen op grond van zich wijzigende omstandigheden en inzichten.

De maatschappij is nooit af, ruimtelijke structuurplanning is nooit 'af'. Denken over kwaliteit en eraan werken is een continu proces. Doch na een bepaalde periode ontstaat een, op dat ogenblik, rijpe visie op de gemeente. Het document dat hieruit resulteert is het 'structuurplan'. Dit document streeft ernaar om op dat moment verantwoorde beslissingen te nemen.

Dit continue karakter situeert zich niet alleen op het niveau van de planning maar eveneens op dit van de uitvoering en ontwikkeling van de plannen. Binnen het structuurplan worden immers tal van acties opgenomen die illustreren hoe actief aan het gewenste toekomstbeeld kan worden gewerkt. Binnen het structuurplanningsproces zullen zij continu aangevuld en geactualiseerd moeten worden.

Ook werd in het voorgaande reeds de mogelijkheid aangehaald om bij de aanvang van het planningsproces problemen op korte termijn aan te pakken.

INFORMATIEF GEDEELTE



1. Enkele kengetallen

N.I.S. nummer	:	24109	
Postcode	:	Tremelo	: 3120
		Baal	: 3128

Tremelo behoort tot de provincie Vlaams-Brabant en is onderdeel van het arrondissement Leuven.

Onderstaande gegevens zijn kengetallen van 2007.

Oppervlakte totaal	:	21,6 km ²
Inwoners totaal	:	13.904
Totaal aantal mannen	:	6.905
Totaal aantal vrouwen	:	6.999
Totaal aantal 0-19 jaar	:	3.011
Totaal aantal 20-59 jaar	:	7.665
Totaal aantal 60 jaar en ouder	:	3.228

2. Planningscontext

2.1 Juridische context

2.1.1 Gewestplan (Kaart 1: gewestplan)

Bij koninklijk besluit van 20 april 1964 (Belgisch Staatsblad 20 mei 1964) werd het gewest Leuven afgebakend. Het ontwerp gewestplan dat deze zone beslaat, werd vastgesteld bij ministerieel besluit van 29 maart 1974 (B.S. 26 april 1974). Op 7 april 1977 werd het definitieve gewestplan Leuven goedgekeurd (B.S. 20 april 1977). Sindsdien legt dit plan op gedetailleerde wijze de bodembestemming in de fusiegemeente Tremelo vast.

Het gewestplan is een juridisch verordenend document en is zodoende de randvoorwaarde voor alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Ook in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en in alle deelnota's zal het als onderlegger gebruikt worden. Met de uitwerking van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan kunnen voorstellen tot behoud, verfijning of aanpassing van het gewestplan gedaan worden.

In de onderstaande tabel wordt een verdeling gegeven van het grondgebied van de fusiegemeente Tremelo over de verschillende gebiedscategorieën van het gewestplan. Deze verdeling wordt eveneens gerelateerd aan enkele arrondissementele gemiddelden en aan de andere gemeenten van de regio rond Tremelo.

BODEMBESTEMMING	Absoluut (ha)	Relatief (%)
Woongebied	440,5	20,4
Landelijk woongebied	179,8	8,3
Woonpark	97,8	4,5
Woonuitbreidingsgebied	75,3	3,5
Totaal woongebied	793,4	36,8
Industriegebied	4,6	0,2
Gebied voor openbaar nut	3,6	0,2
Recreatiegebied	48,6	2,3
Agrarisch gebied	914,7	42,4
Bosgebied	17,2	0,8
Natuurgebied	340,8	15,8
Parkgebied	33,1	1,5
Totaal groengebieden	391,1	18,1
TOTAAL	2.156,0	100,0

Het Gewestplan voorziet voor Tremelo opvallend veel woongebied (36,8% tegen het arrondissementeel gemiddelde van 20,6%). Een groot deel hiervan is reeds gerealiseerd, doch er blijft nog een grote toename van het aantal woningen mogelijk. De inkleuring van het

gewestplan versterkt het verspreid wonen. Zeer grote gebieden gelegen buiten de centra zijn als woongebied of landelijk woongebied ingekleurd. Over de gehele lengte van de drukste verkeersassen in de gemeente is het toegelaten te bouwen.

De woonuitbreidingsgebieden in Tremelo vertegenwoordigen nog 3,5%. De inkleuring van de woonuitbreidingsgebieden versterkt eveneens het verspreid wonen. Voornamelijk voor het woonuitbreidingsgebied aansluitend op het gehucht Grootlo is dit het geval. Dit woonuitbreidingsgebied sluit immers niet aan op een kern in Tremelo. Bovendien sluit het aan op de Bolloheide. De Bolloheide is een relict van een stuifduinenrij die zich uitstrekte van Bonheiden tot Baal, en deze heeft een specifieke natuurwaarde.

Het relatief aandeel van het agrarisch gebied blijft ver onder het arrondissementeel gemiddelde. Dit agrarisch gebied is vooral geconcentreerd in het noordelijk en het zuidoostelijk deel van de gemeente, en in een strook langs de Dijle en langs de Grote Laak. Het agrarisch landschappelijk waardevol gebied doet zich voornamelijk voor in grote delen van het valleigebied langs de Dijle en de Laak, in het gebied ten noordoosten van de kern van Baal tot tegen de Balenberg, en in kleinere stukken aan Lange Rechtstraat, Geertruimoer en De Meren.

Het aandeel van het natuurgebied ligt met 15,8% vrij hoog, maar het betreft hier vooral kleinere en zeer verspreide terreinen. Enkel de Blaasberg, de Putten van Fonteyn en het aangrenzend groengebied langs de Laak strekken zich over een relatief grote oppervlakte uit.

Tremelo bezit een ambachtelijk gebiedje van 4,6 ha dat gedeeltelijk is ingenomen. Dat het hier weinig hoogstaande en intensieve activiteiten betreft, heeft ongetwijfeld te maken met de excentrische ligging en de slechte bereikbaarheid.

2.1.2 Bijzondere plannen van aanleg (BPA's) – Ruimtelijke uitvoeringsplannen (Kaart 2: Overzicht BPA aanzetten en RUP's)

Tremelo heeft doorheen haar verleden enkele planningsinitiatieven ondernomen, deze zijn evenwel nooit volledig afgerond.

De belangrijkste BPA aanzetten worden hieronder kort toegelicht:

- BPA zonevreemde bedrijven

Met dit BPA trachtte de gemeente ontwikkelingsmogelijkheden te bieden aan zonevreemde bedrijven en eventuele herlokalisatiebehoeften af te toetsen. Dit BPA is echter na de plenaire vergadering niet verder afgewerkt omdat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet tijdig werd goedgekeurd en er geen afwijkende BPA's meer kunnen goedgekeurd worden.

- BPA Damiaan

Dit BPA werd opgemaakt in het kader van uitbreidingsbehoeften bij zowel Damiaan bejaardenverzorging als bij Huize de Veuster, een instelling die voorziet in de opvang en begeleiding van gehandicapten. Dit BPA is na plenair overleg niet verder afgerond.

Het provinciale RUP voor camping De Moor voor zonevreemde openluchtrecreatieve verblijven werd bij ministieel besluit goedgekeurd d.d. 05/07/2002.

2.1.3 Verkavelingsvergunningen

(Kaart 3: verkavelingsvergunningen)

In de fusiegemeente Tremelo werden reeds zeer veel verkavelingen gerealiseerd zowel door private als sociale verkavelaars. De meeste verkavelingen zijn gelegen binnen het woongebied in ruime zin. De nog aanwezige ruime woonuitbreidingsgebieden werden nagenoeg nog niet aangesneden.

2.1.4 Beschermden monumenten en landschappen

Beschermden monumenten	
Geboortehuis Pater Damiaan	BS 08/09/1952
Orgel in Onze-Lieve-Vrouwkerk	BS 05/02/1982
Beschermden landschappen	
Blaasberg (56ha)	BS 20/04/1993
Bollobos (Bolloheide 12ha, 96a, 50ca)	BS 24/11/1994

Naast deze lijst beschermden monumenten werd door de provincie Vlaams-Brabant een lijst opgesteld van merkwaardige en waardevolle gebouwen. Voor gebouwen uit deze lijst kunnen bij instandhoudings- of verbouwingswerken specifieke subsidies bekomen worden bij de provincie Vlaams-Brabant.

Merkwaardige en waardevolle gebouwen Vlaams-Brabant ²	
Tremelo	
Parochiekerk O.L. Vrouw-van-Bijstand	1971
O.L. Vrouwekapel	1971
Kapel St.-? in de Veldonkstraat	1971
Ommuurde pastorie (huidig oud gemeentehuis)	1971
Openbare bibliotheek, poortgebouw en bijhorende huisbewaarderswoning	Best. Dep. 01/08/2002
Baal	
/	/

² VLAAMSE GEMEENSCHAP. Bouwen door de eeuwen heen. Een inventaris van het cultuurbezit in Vlaanderen: 1971, 457pg., blz. 408.

2.1.5 De landschapsatlas³ (Kaart 4: De landschapsatlas)

Deze atlas, die opgemaakt is vanuit de Afdeling Monumenten en Landschappen geeft een inventarisatie van de relictten van de traditionele landschappen. Om een landschapsbeleid te onderbouwen op niveau van de gemeente is deze landschapsatlas een basisinstrument. Hieronder zijn de verschillende soorten relictzones⁴, puntrelictten⁵, lijnrelictten⁶ en ankerplaatsen⁷ opgesomd die van toepassing zijn op de gemeente Tremelo.

Relictzones	
R12006	Bos- en valleigebied Bruine Beek, Krekelbeek, Zwartwaterbeek/Raambeek
R20058	Meerloopbeemden
Puntrelictten	
P20768	Geboortehuis Pater Damiaan
P20769	Pastorij
P20770	O.L.V. van Bijstand
P20785	Pastorij
Lijnrelictten	
L20041	De Laak
L12006	Dijle en afgesneden meanders
Ankerplaatsen	
A20013	Samenvloeiingsgebied van Dijle en Demer

³ Landschapsatlas; GIS-Vlaanderen, Digitale vectoriële bestanden van de Vlaamse Landschapsatlas, toestand 31/03/2001, op schaal 1/10.000 of 1/50.000, opgemaakt door MVG, LIN, AROHM, Monumenten en Landschappen.

⁴ Relictzones zijn gebieden met een grote dichtheid aan punt- of lijnrelictten, zichten en ankerplaatsen en zones waarin de connectiviteit tussen de waardevolle landschapselementen belangrijk is voor de gehele landschappelijke waardering. De aanduiding gebeurt maximalistisch, doch zonder scherpe grenzen te definiëren.

⁵ Puntrelictten stemmen overeen met monumenten, kunstwerken, bouwelementen, archeologica, enz.

⁶ Lijnrelictten worden gevormd door beken, kanalen, wegtracés, oude spoorzaten, steile reliëfvergangen, markante holle wegen enz.

⁷ Ankerplaatsen zijn de meest landschappelijke waardevolle gebieden voor Vlaanderen. Ze vormen een geheel van verschillende, maar samen voorkomende erfgoedelementen. Ze zijn binnen de relictzones uitzonderlijk inzake gaafheid of representativiteit, nemen ruimtelijk een plaats in die belangrijk is voor de zorg of het herstel van de landschappelijke omgeving, of zijn uniek.

2.1.6 Vogelrichtlijngebieden en habitatgebieden

Er bevinden zich geen vogelrichtlijn- of habitatrichtlijngebieden in Tremelo.

2.1.7 Vlaams Ecologisch netwerk

(Kaart 5: Bovenlokale afbakeningen)

De Vlaamse regering bakende 86.500ha VEN-gebied af in Vlaanderen. VEN staat voor Vlaams Ecologisch Netwerk. Binnen dit netwerk neemt natuur en natuurbescherming een belangrijke plaats in. Landbouw en andere functies blijven in deze gebieden gewoon mogelijk. Wel concentreert de Vlaamse regering een groot deel van haar middelen voor natuur (-bescherming) in deze gebieden. Op 18/07/2003 werden door de Vlaamse regering de gebieden Blaasberg en Putten van Fonteyn ingekleurd als GEN-gebieden (of Grote Eenheden Natuur) onder de naam Zegbroek en Demervallei. Er werden verder geen GENO's (of Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling) en IVON's (Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk) ingekleurd.

2.1.8 Natuurverbindingsgebieden

(Kaart 5: Bovenlokale afbakeningen)

In het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant⁸ werden de natuurverbindingsgebieden geselecteerd. De provincie wenst door de aanduiding van de natuurverbindingsgebieden een verbinding te realiseren tussen de GEN, GENO's en de verwevingsgebieden. Het betreffen aaneengesloten gebieden waarin de natuurfunctie ondergeschikt is aan de andere functies. Een bijzondere aandacht gaat uit naar het vrijwaren en het versterken van de biologische waarde van de kleine landschapselementen.

Voor Tremelo zijn de volgende natuurverbindingsgebieden van provinciaal belang:

- Dijle en Demer als natuurlijke structuurdragers verbinden verschillende natuurkernen.
- Verspreide boskernen op Diestiaanheuveld (Balenberg).
- Rivierduinen in het samenvloeiingsgebied van Demer en Dijle (donk van Tremelo), d.w.z. streven naar een maximaal herstel van de samenhang tussen de met het rivierduin verbonden natuurfragmenten zodanig dat het rivierduin zijn ecologische functie in een ruimere context kan vervullen en dus niet alleen een lokale waarde heeft.

⁸ PROVINCIEBESTUUR VLAAMS-BRABANT, Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant, goedgekeurd door minister Dirk van Mechelen d.d. 07 oktober 2004, blz. 194 en 195.

2.1.9 Natuurreservaten

(Kaart 6: Natuurreservaten)

Binnen Tremelo zijn er vier natuurreservaten gelegen. Een eerste is de Bolloheide in het noordoosten van de gemeente, een tweede is het Zegbroek, een derde is een gedeelte van de Balenberg en tot slot is ook het Laekdal erkend als natuurreservaat.



2.1.10 De Watertoets

(Kaart 7: De watertoets)

Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het uitvoeringsbesluit voor de watertoets definitief goed. Dit besluit, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 31 oktober 2006 (Nr. 350 - pag 58326), trad in werking op 1 november 2006 en bevat nadere regels over de toepassing van de watertoets zowel voor vergunningen als voor plannen en programma's. Specifiek voor vergunningen geeft het besluit aan, welke instanties als adviesverlener optreden en hoe de adviesprocedure verloopt. Het besluit geeft de lokale, provinciale en gewestelijke overheden, die een vergunning moeten afleveren, richtlijnen voor de toepassing van de watertoets. De bijlagen bij het besluit bevatten inhoudelijke richtlijnen voor vergunningverleners en bijhorende kaarten. De richtlijnen geven aan in welke gevallen er schadelijke effecten te verwachten zijn en wanneer een advies van de waterbeheerder relevant is.

In Tremelo zijn er zowel effectief als mogelijk overstromingsgevoelige gebieden aangeduid. Het betreft voornamelijk de loop van de Raambeek met het ganse Park Tremeland en de vallei van de Laak, Demer en Dijle (waaronder het gebied Blasberg en de putten van Fonteyn).

⁹ Referentiebeeld Grote Bolloheide te Tremelo; bron www.damiaandorp.varosoft.be

2.2 Ruimtelijke beleidsplannen

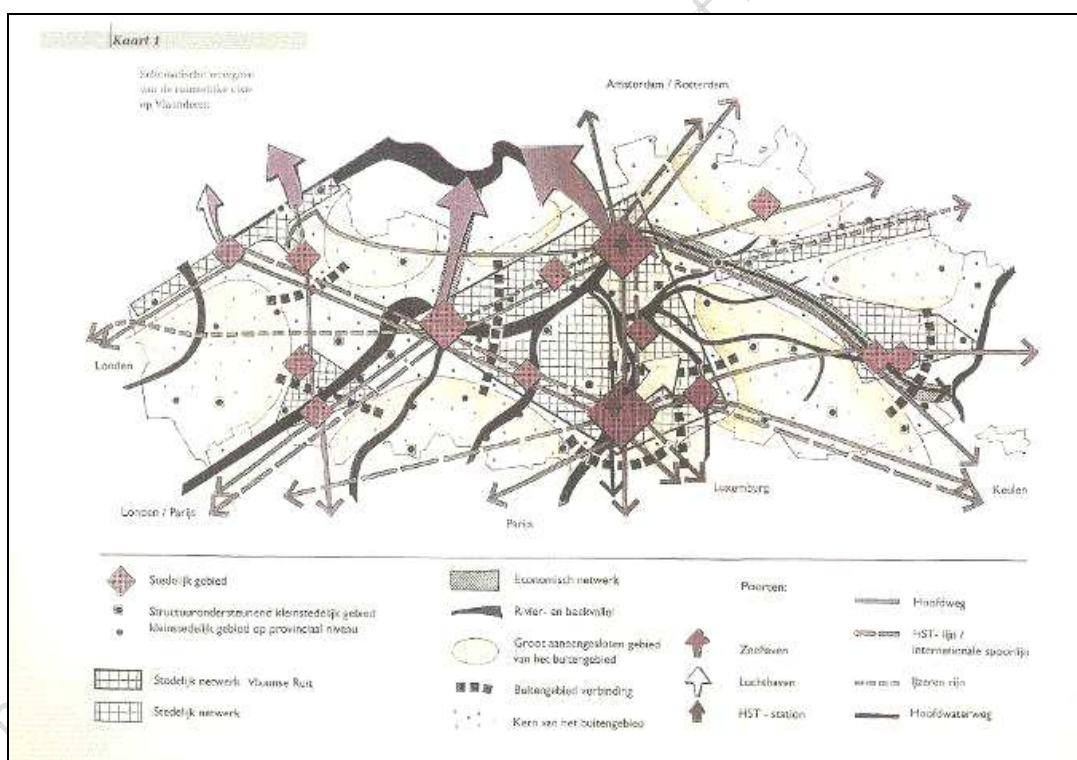
2.2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is de uitwerking van de methodiek van structuurplanning op het niveau Vlaanderen. Het werd door de Vlaamse Regering goedgekeurd op 23 september 1997.

Tremelo wordt in het RSV opgenomen als een gemeente behorende tot het buitengebied.

Vier basisdoelstellingen kunnen onttrokken worden uit de algemene visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen, hiervan zijn de volgende twee belangrijk voor de gemeente Tremelo¹⁰:

- het behoud en waar mogelijk de versterking van het buitengebied en een bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied;
- het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur waarbij de ruimtelijke condities worden gecreëerd voor het verbeteren van het collectief vervoer en de organisatie van vervoersgenererende activiteiten op punten die ontsloten worden door openbaar vervoer.



Bron: RSV- Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, 1997, p.327
Ruimtelijke Visie op Vlaanderen

Binnen de gemeente Tremelo zal zeker met de volgende ruimtelijke principes rekening gehouden moeten worden:¹¹

¹⁰ RSV – Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen; 1997; p. 318

- gedeconcentreerde bundeling;
- infrastructuur als bindteken en basis voor de locatie van activiteiten;
- fysisch systeem ruimtelijk structurerend.

Specifiek voor het buitengebied waartoe de gemeente Tremelo behoort zijn volgende doelstellingen van belang:

1. Het buitengebied vrijwaren voor de essentiële functies

Men wil in het buitengebied een dynamische en duurzame ontwikkeling garanderen zonder het functioneren van de structuurbepalende functies van het buitengebied aan te tasten.

2. Tegengaan van versnippering van het buitengebied

Door gerichte structuurondersteunende maatregelen, zowel naar natuur, bos en landbouw als naar de woon- en werkfunctie wil men versnippering en verbrokkeling van de structuur door bebouwing en infrastructuur tegengaan en de eigenheid van het buitengebied vrijwaren.

3. Bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied

Men wil het wonen en de verzorgende activiteiten in de kernen van het buitengebied concentreren. Binnen deze kernen dient de eigen ontwikkeling opgevangen te worden, inwijking kan niet verder worden gestimuleerd. De trend naar een steeds groter aandeel aan woningbouw in het buitengebied wil men tegengaan, doch ontwikkelingen moeten mogelijk blijven. Hiervoor wordt gesteld dat de groei in het buitengebied plaatsvindt volgens de verhouding van het woningbestand tussen de kernen van het buitengebied en de stedelijke gebieden in 1991 en dat de in 1991 vastgestelde verhouding voor de economische activiteiten constant blijft.

4. Landbouw-, natuur- en bosfunctie in goed gestructureerde gehelen

Men wil komen tot een afbakening van de landbouw-, bos- en natuurfunctie waarbij overlappings van de verschillende structuren mogelijk zijn.

5. Bereiken van gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied

Men wil garanties geven voor de ruimtelijke kwaliteit en dit door het stellen van een aantal ruimtelijke kwaliteitsobjectieven m.b.t. het fysisch systeem, de rivier- en beekvalleien, het landbouweconomisch systeem, de agrarische structuur en de nederzettingsstructuur.

6. Afstemmen van ruimtelijk beleid en milieubeleid op basis van het fysisch systeem

Men wil komen tot een gebiedsgerichte afstemming van de ruimtelijke ordening en het milieubeleid o.m. door de ondersteuning van de afbakening van stiltegebieden, de afbakening en realisatie van beschermingsgebieden voor grond- en oppervlaktewater en van bodembeschermingsgebieden.

¹¹ RSV – Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen; 1997; p. 319 - 324

7. Bufferfunctie in het buitengebied

Men wil komen tot een buffering van de natuurfunctie in het buitengebied t.o.v. de eraan grenzende functies o.m. omwille van de relatie tussen de ruimtelijke kwaliteit en de milieukwaliteit.

Om de natuur in Vlaanderen te beschermen en te ontwikkelen moet in de eerste plaats de niet-bebouwde ruimte maximaal gevrijwaard worden. Het beleid richt zich hier op de grote beek- en riviervalleien (De Demer en Dijle- vallei, waarbinnen Tremelo ligt, zijn structuurbepalende riviervalleien op Vlaams niveau). Zo wil men de verbanden tussen de waterlopen en hun omgeving herstellen, zoveel mogelijk proberen de natuurlijke oevers te herstellen en geen overwelvingen van beken meer toelaten. De bestaande waardevolle natuur (die grotendeels opgenomen is in de natuurgebieden of natuurreservaten van het gewestplan) moet blijven bestaan, verder ontwikkeld worden en meer op elkaar aangesloten worden. De bestaande bossen zijn aan herwaardering toe. Bovendien wil men ruimte maken voor nieuwe bossen, best aansluitend op de bestaande bossen. Tot slot stelt men dat in de natuur niet alleen de beek- en riviervalleien of de grote natuur- en boscomplexen waarde hebben, maar dat ook de kleine landschapselementen gevrijwaard en versterkt dienen te worden.

Het RSV wil de toekomst van de landbouw waarborgen en garandeert daarom het behoud van het bestaand areaal (oppervlakte die momenteel effectief in landbouwgebruik is). Men zal in de toekomst gebieden voor beroepslandbouw afbakenen. Hierbinnen zullen tevens bouwvrije zones voorzien worden, samenhangende zones voor grondgebonden landbouw waarin geen bedrijfszetels mogen gevestigd zijn of worden. Aldus wil men beletten dat agrarische gebouwen te veel over het land verspreid worden en de kwaliteit van het landschap schaden. Bestaande agrarische bedrijven kunnen uitbreiden, maar nieuwe bedrijven moeten zich inplanten buiten de bouwvrije zones en buiten de verwervingsgebieden tussen natuur en landbouw. Voor kleinschalige ondernemingen (o.a. mestverwerking, verpakking) die leveren aan of afnemen van de landbouwsector is er plaats op lokale bedrijventerreinen. Grotere bedrijven (meststoffen, vleeswaren, mestverwerking) die voor en van de landbouw leven, kunnen op regionale bedrijventerreinen terecht. Nieuwe grondloze bedrijven wil men concentreren op agrarische bedrijventerzones.

Het RSV wil ook de ruimtelijke basis leggen voor een duurzame mobiliteit. Het komt erop aan om de bestaande infrastructuur maximaal te benutten, alternatieven voor het wegvervoer te bevorderen en zo weinig mogelijk nieuwe verkeersstromen te creëren. Ook dit vraagt een bijsturing van de ruimtelijke ordening. Omdat het zowel de bereikbaarheid als de verkeersleefbaarheid en de veiligheid worden nagestreefd, brengt het RSV een hiërarchie aan in het wegennet. Een lokale weg is geen autoweg en een autoweg is geen weg voor lokaal verkeer. Het RSV onderscheidt internationale autosnelwegen (de zogenaamde hoofdwegen), primaire, secundaire en lokale wegen. Tremelo heeft slechts één enkele secundaire weg typeIII (de Kruisstraat – Veldonkstraat). De secundaire wegen hebben een verbindingsfunctie en verzamel functie op lokaal en bovenlokaal niveau, zij worden in het provinciaal ruimtelijk structuurplan geselecteerd, uiteraard op basis van hun, in het RSV vastgelegde, functie. Fiets- en voetgangersroutes worden aangeduid en geselecteerd in het PRS¹² en het GRS, zij zijn niet structuurbepalend op Vlaams niveau.

¹² PROVINCIEBESTUUR VLAAMS-BRABANT, Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant., goedgekeurd door minister Dirk van Mechelen d.d. 07 oktober 2004.

Door het wonen en werken in de daartoe best uitgeruste kernen van het buitengebied te concentreren, spaart het RSV de open ruimte en versterkt het de kernen zelf. Het stopt de verdere groei van de linten en de toename van de verspreide bebouwing. Een concentratie van wonen en werken gaat de teloorgang van het Vlaamse landschap tegen en biedt mogelijkheden om de herkenbaarheid ervan te vergroten.

Het RSV heeft geraamd dat er tegen 2007 in Vlaams-Brabant een behoefte is aan \pm 66.000 nieuwe woonegelegenheden. Bovendien wenst men de bestaande verhouding van 1991 tussen het aantal woonegelegenheden in het stedelijk gebied en in het buitengebied te behouden. Van die 66.000 woonegelegenheden moet dus minimum 50% in het stedelijk gebied gerealiseerd worden en mag maximaal 50% in de best uitgeruste kernen van het buitengebied gebouwd worden. Het RSV stelt dat er daarvoor ruimschoots voldoende ruimte aanwezig is in de afgebakende woongebieden van het gewestplan. Het PRS zal deze kwantitatieve optie per stedelijk gebied voor de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden uitwerken, evenals voor de gemeenten van het buitengebied.

De woongebieden van het buitengebied worden in het RSV onderverdeeld in verschillende soorten nederzettingen: kernen (hoofddorpen en woonkernen), linten, bebouwd perifeer landschap en verspreide bebouwing. Het PRS zal aangeven welke kernen als hoofddorp weerhouden worden. Daarnaast stelt het RSV dat, met het oog op een zuinig ruimtegebruik, de gemiddelde oppervlakte per kavel zal moeten verkleinen. In de kernen van het buitengebied streeft men dan ook naar een gemiddelde woningdichtheid van 15 woningen per ha bij nieuwe ontwikkelingen. Het aangeven van de lokalisatie van gebieden voor nieuw te bouwen woningen met fasering en minimale en maximale dichtheden is een gemeentelijke bevoegdheid.

Ook in de kernen van het buitengebied kiest het RSV voor verweving. Wonen en werken worden er best zoveel mogelijk gecombineerd. Als er behoefte is aan bijkomende ruimte voor sportinfrastructuur, kleinhandel of andere vormen van lokale economie, dan is het hoofddorp daarvoor de meest aangewezen plek.

Economische activiteiten die met de landbouw te maken hebben of andere bedrijven die best niet verweven worden met het wonen in de woonkern, kunnen op lokale bedrijventerreinen, nauw aansluitend bij het hoofddorp, terecht. Voor het geheel van Vlaanderen wordt voorzien dat 15 tot 20% van de bijkomende bedrijventerreinen buiten de economische knooppunten kunnen gerealiseerd worden, gelokaliseerd in hoofddorpen. Voor Vlaams-Brabant betekent dit 27 ha voor onmiddellijk af te bakenen bedrijventerreinen en 185 ha voor reservebedrijventerreinen (lange termijn). De doorrekening en toewijzing hiervan gebeurt via het PRS. De afbakening van het lokale bedrijventerrein is een gemeentelijke bevoegdheid, maar dient wel aan de volgende criteria te beantwoorden:

- ontwikkeling enkel mogelijk in een hoofddorp, met uitzondering voor geselecteerde hoofddorpen in het PRS die in aanmerking komen voor heroriëntatie van de taakstelling, en in economische knooppunten;
- verantwoording vanuit een globale ruimtelijke visie op de gemeente en in het bijzonder op het hoofddorp;
- de oppervlakte moet worden beperkt tot 5 ha omdat het een lokale problematiek betreft, omdat het in vele gevallen een "afwijkend BPA" betreft en omdat het

- bedrijventerrein gericht is op lokale bedrijven die beperkt van omvang zijn. De beperking van 5 ha is daarbij richtinggevend en kan niet worden opgevat als norm;
- de kaveloppervlakte wordt afgestemd op lokale bedrijven;
 - geen zuivere kleinhandelsbedrijven op lokale bedrijventerreinen,
 - aansluiting bij de kern of een bestaand bedrijventerrein;
 - ontsluiting via gemeentelijke verzamelwegen rechtstreeks op primaire wegen of secundaire wegen;
 - uitwerking van de ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Voor de verdeling van de behoefte aan bijkomende woningen tussen het buitengebied en de stedelijke gebieden en voor de verdeling van de bijkomende bedrijventerreinen blijft de vooropgestelde verhouding op Vlaams niveau (en gedifferentieerd per provincie) behouden op respectievelijk 60-40 % en 80-85%/20-15 %.

2.2.2 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Vlaams-Brabant (PRS)

De ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen wordt niet alleen op het Vlaams niveau bepaald, maar ook op de andere bestuurlijke niveaus. De basis voor het eigen ruimtelijk beleid op gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau en de samenwerking tussen deze bestuursniveaus zit vevat in het subsidiariteitsprincipe. Vanuit dit principe:

- doet het PRS uitspraak over de structuurbepalende elementen van bovenlokaal belang die niet van gewestelijk belang zijn;
- bevat het PRS aanwijzingen of desgevallend bindende bepalingen over de inhoud van de gemeentelijke structuurplannen, zowel formeel (taakomschrijving) als inhoudelijk (krijtlijnen van de invulling van de taak);
- bevat het PRS naast bindende bepalingen over de uitvoering die op provinciaal niveau moet gebeuren, ook bindende bepalingen over de uitvoeringstaken (voor uitvoering van het PRS) die aan de gemeenten opgedragen worden.

Binnen het kader van het RSV kan het provinciaal niveau dus eigen accenten leggen. Het PRS behandelt de ruimtelijke problemen die het gemeentelijk niveau overstijgen of gemeenschappelijk zijn voor meerdere gemeenten. Het biedt een noodzakelijk integratiekader voor de bovenlokale ontwikkelingen binnen bepaalde sectoren en voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

Het PRS vult het kader voor de ruimtelijke ontwikkeling op provinciaal niveau, vastgesteld door het RSV, in. Hierna volgt een kort overzicht van het takenpakket van het structuurplan Vlaams-Brabant:

- uitwerken van een ruimtelijke visie voor het geheel van kleinstedelijke gebieden;
- verdeling van de behoefte aan bijkomende wooneenheden;
- buitengebiedgemeenten;
- kleinstedelijke gebieden;
- selectie hoofddorpen en woonkernen;
- verdeling van de behoefte aan bijkomende bedrijventerreinen;
- kleinstedelijke gebieden;
- overige economische knooppunten;
- selectie van de secundaire wegen.

De kernprincipes van de provincie zijn:

- herwaardering van het fysisch systeem;
- een centrum-provincie met Brussel;
- een provincie met diverse stedelijke kernen;
- de Vlaamse Ruit geeft een duidelijke structuur;
- mobiliteit als sturend gegeven.

De provincie onderscheidt volgende thema's:

- open ruimte, samengesteld uit natuurlijke structuur, agrarische structuur en landschappelijke structuur;
- bebouwde ruimte, samengesteld uit nederzettingsstructuur en ruimtelijk-economische structuur;
- mobiliteit;
- toerisme en recreatie.

Voor de gemeente Tremelo zijn in elk van deze thema's volgende punten van belang.

Open ruimte

De open ruimte structuur is uitgewerkt naar de natuurlijke structuur, de agrarische structuur en de landschappelijke structuur.

Voor de natuurlijke structuur werden de volgende natuurverbindingengebieden¹³ geselecteerd:

- Dijle en Demer als natuurlijke structuurdragers verbinden verschillende natuurkernen;
- verspreide boskernen op Diestiaanheuveld (Balenberg);
- rivierduinen in het samenvloeiingsgebied van Demer en Dijle (donk van Tremelo), d.w.z. streven naar een maximaal herstel van de samenhang tussen de met het rivierduin verbonden natuurfragmenten zodanig dat het rivierduin zijn ecologische functie in een ruimere context kan vervullen en dus niet alleen een lokale waarde heeft.

Binnen de agrarische structuur werden gebieden met structurele beperkingen¹⁴ aangeduid. In de valleigebieden wordt grondgebonden landbouw gestimuleerd ter versterking van het openvalleigebied en het natuurlijk karakter ervan. Grondloze landbouw wordt geweerd. Bij de uitoefening van de agrarische activiteiten zal rekening moeten worden gehouden met de beperkingen vanuit natuurontwikkeling. Naast gebieden met structurele beperkingen zijn er tevens gebieden met mogelijkheden tot structurele verbreding¹⁵. In deze gebieden is "verandering" van de agrosector naar andere sectoren mogelijk. Nieuwe activiteiten vallen onder secundaire of tertiaire sector. Er worden, naast land- en tuinbouw, nieuwe economische dragers toegelaten: recreatie, toerisme (logiesmogelijkheden, horeca), tuinaanleg, verzorgende tertiaire functies, museumactiviteiten, waterbeheer. De nieuwe activiteit dient laag dynamisch te zijn en kan geen kleinhandelsactiviteit inhouden.

¹³ PROVINCIEBESTUUR VLAAMS-BRABANT, Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant, goedgekeurd door minister Dirk van Mechelen d.d. 07 oktober 2004, blz. 195.

¹⁴ PROVINCIEBESTUUR VLAAMS-BRABANT, pg. 198.

¹⁵ Idem, pg. 200.

Binnen de landschappelijke structuur werden de volgende gave landschappen geselecteerd¹⁶:

- riviervalleilandschap van de Demer. Er wordt getracht een aantal verloren of bedreigde landschapswaarden te herstellen;
- bijzondere aandacht gaat naar een sterke verweving met het omliggende landschap (Diestiaanheuveld);
- in het samenvloeiingsgebied met de Dijle worden de mogelijkheden bekeken om het rivierduinlandschap te herstellen, dit niettegenstaande het onder sterke invloed staat van residentiële bebouwing in een bosrijke omgeving. Er wordt gestreefd naar behoud en versterking van typische heiderelicten en teelten en gebiedseigen landschapselementen.

Bebouwde ruimte

De provincie wenst prioritair de stedelijke gebieden en de goed ontsloten kernen te ontwikkelen.

Leefbaarheid en aantrekkelijkheid zijn prioritair ten opzichte van het louter kwantitatief invullen van de behoefte aan woningen en bedrijven.

Het gebied aansluitend op Keerbergen wordt het perifeer bebouwd landschap¹⁷ genoemd.

Binnen dit gebied beoogt men onder meer het bundelen van ontwikkelingen op plaatsen waar functionele en morfologische concentratie of verdichting bestaat of wenselijk is en het vrijwaren van het onbebouwd karakter van de fragmenten.

Bindende selecties¹⁸ zijn:

- Tremelo als hoofddorp.
- Baal als kern-in-het-buitengebied.

Belangrijke uitgangspunten voor het woonbeleid¹⁹ in Tremelo:

- maximaal streven naar inschakeling/mobilisatie van de voorraden die passen in de ontwikkelingsmogelijkheden voor de hoofdorpen en kernen in het buitengebied.
- streven naar een minimum van 5% van bijkomende woningen als sociale huurwoning, met een maximum van 8% op het totaal aantal woningen.
- voorraden enkel vrijgeven indien er een effectief doelgroepenbeleid gevoerd wordt.

Mobiliteit

- Het belang van openbaar en/of collectief vervoer wordt benadrukt.
- Er wordt gestreefd naar een duurzame mobiliteit vanuit een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de economische, sociale en ecologische componenten ten volle onderkend worden.

Toerisme en recreatie

- Samenhang wordt nagestreefd tussen alle gebieden met een toeristisch-recreatief karakter. Waarbij toerisme en recreatie hoofdzakelijk gelinkt worden aan de landschappelijke kwaliteiten²⁰. Er worden voornamelijk laagdynamische vormen van toerisme en recreatie beoogd.

¹⁶ Idem, pg. 204 en 208.

¹⁷ Idem, pg. 225 en 226.

¹⁸ Idem, pg.241.

¹⁹ Idem, pg. 245.

²⁰ Idem, pg. 287.

- Optimaliseren van de culturele waarden in de kernen langsheen de Demer met respect voor natuur en landschap. Langsheen de Demer en Dijle bestaan een reeks kernen die een belangrijke historisch-culturele waarde bezitten.
- De provincie wenst een netwerk uit te werken dat een rijke variatie aan ontspanningsmogelijkheden biedt. Toerisme moet de verscheidenheid in de provincie versterken en de eigenheid van elke streek of regio ondersteunen waardoor haar aantrekkelijkheid verhoogt. Hiervoor dient een samenhang verkregen te worden in een fijnmazig net van recreatieve routes.

De provincie onderscheidt naast de voorgaande vier thema's ook **vier deelruimten**:

- Verdicht netwerk.
- Demernetwerk.
- Landelijke kamer oost.
- Landelijke kamer west.

Tremelo behoort grotendeels tot het **Demernetwerk** en is slechts met haar uitlopers richting Keerbergen (Ninde) binnen de deelruimte **verdicht netwerk**²¹ gelegen. Het verdicht netwerk is zeer versnipperd en vraagt een fijnmazige oplossing door eerder verschillende functies te laten samengaan dan door het naast elkaar plaatsen ervan.

Voor het Demernetwerk²² werden verschillende ruimtelijke principes uitgewerkt waarvan de volgende van toepassing zijn op Tremelo:

- het Demernetwerk als een netwerk van verschillende ruimtelijke componenten waar er voor elke component een fijnmazige oplossing word gekozen. Binnen een netwerk komt de samenhang tussen de elementen van dezelfde ruimtelijke structuur tot stand door lijnvormige verbindende structuren, eerder dan door ruimtelijke nabijheid. Een verdere verspreiding van de sterk gefragmenteerde nederzettingsstructuur dient een halt toegeroepen te worden.
- ontwikkelen en verdichten van de kernen met goede ontsluitingsmogelijkheden. Er wordt tevens een halt toegeroepen aan de verdere uitbreiding van linten en verspreide bebouwing. Gezien de veelal moeilijke relatie met het landschap, zal bij de uitbouw van de kernen rekening moeten gehouden worden met de landschappelijke inpassing van de kernen in het landschap. De uitbouw van de ecologische component is dan ook essentieel, bij de inrichting van het openbaar domein dient veel meer belang te worden gehecht aan het plaatsen of behouden van groenelementen.
- het erkennen en versterken van de verschillende landschappelijke eenheden. Tremelo ligt grotendeels in het rasterlandschap, een sterk versplinterd landschap ten westen van Aarschot en ten noorden van de Demer tot het perifeer bebouwde landschap van Keerbergen. De aandacht richt zich op het kanaliseren van de bebouwingsdruk naar de kernen in het gebied. Een verdere verrastering dient vermeden te worden. Maximaal behoud van de kleinschalige en sterk versplinterde openruimtegehelen staat voorop. Aanwezige bosfragmentjes zijn, ondanks hun

²¹ Idem, pg. 302 en 303.

²² Idem, pg. 317 tot 322.

beperkte biologische waarde, belangrijke herkenningspunten in het landschap en moeten als dusdanig behouden blijven.

2.2.3 Structuurplan Provincie Antwerpen

Aangezien Tremelo grenst aan het grondgebied van de provincie Antwerpen geven we hieronder een beknopte weergave van de belangrijkste beleidslijnen van toepassing op de gebieden in de omgeving van Tremelo.

Het ruimtelijk structuurplan van de provincie Antwerpen is goedgekeurd door de Vlaamse minister van ruimtelijke ordening op 10 juli 2001.

Voor het structuurplan van de provincie Antwerpen grenst Tremelo aan de deelruimte Mechels rasterlandschap. Het Mechels rasterlandschap is gelegen tussen Mechelen, Lier, Heist-op-den-Berg en Aarschot. Het is een gebied van open ruimte met stedelijke elementen.

De provincie ziet het Machelse rasterlandschap als een agrarisch gebied met een intense verweving van ruimbouw, open ruimte en bebouwing. Het grootste deel van het gebied wordt gezien als een gemengd woon- en tuimbouwraster met grote, soms onderling verbonden, open kamers. De stedelijke randen zijn belangrijke verdichtingspunten.

Daarnaast grenst Tremelo ook aan het bebouwd perifeer landschap op de zandrug Bonheiden – Keerbergen en wordt dit gebied omschreven als een gebied met beperkte stedelijkheid in een bovenlokale groenstructuur. Aandachtspunten hierin zijn: het creëren van een bovenlokale groenstructuur, het ontwikkelen van een gezamenlijke visie op mobiliteit en het opmaken van een gezamenlijk verkavelingsbeleid.

Later binnen dit structuurplan zullen we zien dat Tremelo een gemeente is met eigenschappen van beide deelgebieden.

Volgende elementen per deelstructuur zijn belangrijk voor Tremelo:

Natuurlijke structuur

- Natuurverbinding 12: De Dijle tussen het Mechels Broek en verder in oostelijke richting.
- De zandrug van Bonheiden – Keerbergen wordt gekenmerkt door een behoorlijke bebouwing met verkavelingen tot woonparken en loopt door tot in Vlaams-Brabant. De algemene visie is dat reliëfelementen maximaal gevrijwaard blijven van bebouwing en als natuurlijk element worden geherwaardeerd.

Nederzettingsstructuur

- De provincie Antwerpen beschouwt het bebouwd perifeer landschap als een concept voor de gewenste toestand van een bepaald soort van gefragmenteerde ruimte.

2.2.4 Structuurplanning in de buurgemeenten

Tremelo heeft vijf buurgemeenten. Hierna volgt een opsomming en een stand van zaken van elk van deze buurgemeenten (toestand begin 2010):

- Keerbergen : goedgekeurd
- Rotselaar : goedgekeurd
- Heist-op-den-Berg : goedgekeurd
- Begijnendijk : goedgekeurd
- Haacht : structureel overleg

Ontwerp voorlopige aanvaarding maart 2011_gemeenteraad

2.3 Sectorale studies en beleidsdocumenten

2.3.1 Gemeentelijk Natuur Ontwikkelingsplan GNOP

Het GNOP²³ Tremelo bestaat uit een inventaris en een doelstellingennota. De inventaris wil een bruikbaar overzicht geven van de bestaande natuurwaarden en knelpunten in de gemeente. Vertrekkend vanuit planologische, abiotische (bodem, water...) en ook een aantal sociaal-economische gegevens (infrastructuur, woninguitbreiding...) worden de landschappelijke en belangrijkste biotische factoren beschreven en geëvalueerd. Deze gegevens vormen de basis voor de ontwikkeling van een gemeentelijk natuurbeleid. De algemene gemeentelijke beleidsopties²⁴ t.a.v. natuurbehoud en -ontwikkeling in Tremelo zijn:

- er wordt gestreefd naar een verbetering van de ecologische kwaliteit over het geheel van het gemeentelijk grondgebied.
- er wordt gestreefd naar het behoud, de gepaste bescherming en de ontwikkeling van de aanwezige ecologisch en landschappelijk waardevolle gebieden, en naar het vergroten van de natuurwaarden en de landschappelijke aantrekkelijkheid van de andere gebieden die deel uitmaken van de open ruimte:
 - er wordt beveiligend opgetreden in natuurgebieden t.a.v. natuurbedreigende ontwikkelingen (controle en optreden bij overtredingen).
 - er worden initiatieven opgezet, evenals steun verleend aan initiatieven, die natuur- en landschapsbescherming als doel stellen.
- er wordt een ruimtelijk ordeningsbeleid gevoerd waarbij de klemtoon ligt op het duurzaam in stand houden van de open ruimte en haar kwaliteiten.
- er wordt m.b.t. natuur- en landschapsbehoud een sensibiliserend beleid gevoerd naar de bevolking toe (o.m. vormingsacties, stimulering van passieve naturrecreatie...).



2.3.2 Woningbehoeftestudie

In het kader van de opmaak van dit gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en het onderzoek naar de ontwikkelingsmogelijkheden voor het woonuitbreidingsgebied Kalvenne te Tremelo is in 2008 – 2009 de woningbehoeftestudie opgemaakt.

Dit document bevat onder meer een uitgebreide analyse van de bevolkingsgegevens en van het woningaanbod, die leiden tot prognoses, opgebouwd uit ontwikkelingen van bestaande bevolkingsevoluties geprojecteerd naar de toekomst (2015). Nadien wordt een eerste stap naar een visie voor de gewenste ruimtelijke structuur van Tremelo gezet. Op basis van de

²³ IGO LEUVEN, Gemeente Tremelo, Gemeentelijk Natuur Ontwikkelings Plan., december 1995, 76blz.

²⁴ IGO LEUVEN, deel II doelstellingennota, pg. 4.

aangereikte visie-elementen en onderbouwde ramingen worden tot slot beleidsopties voorgesteld. Deze gegevens zullen in de uitwerking van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan hun bijdrage leveren.

2.3.3 Sociaal bindende objectieven

Op 1 september 2009 trad het decreet Grond- en Pandenbeleid in werking. Eén van de doelstellingen in dit decreet is de invoering van maatregelen inzake betaalbaar wonen.

In deze context geldt voor elke gemeente in Vlaanderen ondermeer een bindend sociaal objectief dat is opgedeeld in een gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen, een gemeentelijk objectief voor sociale koopwoningen en een gemeentelijk objectief voor sociale kavels.

Concreet houdt dit in dat er op het grondgebied van elke gemeente een bepaald aantal sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels zullen moeten gerealiseerd worden tegen 2020 met mogelijks zelf nog een inhaalbeweging naar sociale huurwoningen toe in de periode 2013-2025.

Het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen werd reeds vastgelegd in het decreet zelf. Zo zullen er wat de gemeente Tremelo betreft minimum 97 sociale huurwoningen moeten gebouwd worden tegen 2025.

Voor de verdeling van de gemeentelijke objectieven inzake sociale koopwoningen en kavels werd de provincie Vlaams-Brabant er decretaal toe verplicht om zelf een verdelingsschema op te stellen.

Volgens dit verdelingsschema moeten er in Tremelo minimum 35 sociale koopwoningen worden gebouwd tegen 2020, waarvan minimum 28 door de publieke sector en maximum 7 door de private sector. Daarnaast zullen er volgens dit schema in totaal ook 2 sociale kavels in de gemeente moeten ontwikkeld worden en dit eveneens tegen 2020.

In het decreet Grond- en Pandenbeleid werden er voor de gemeenten echter verschillende instrumenten gecreëerd om deze objectieven te verwezenlijken:

In eerste instantie worden de gemeenten er toe verplicht om de onbebouwde gronden die zij en andere (semi-)publieke besturen (OCMW's, kerkfabrieken, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden,...) in eigendom hebben en die volgens de bestemmings-plannen gelegen zijn in woongebied in de ruime zin te inventariseren.

Hierbij moet het gaan om gronden die momenteel niet worden gebruikt door het bestuur in kwestie of gebruikt worden voor collectieve voorzieningen, vrij zijn van persoonlijke en zakelijke rechten, vrij zijn van een bouwverbod of enig andere erfdienstbaarheid tot openbaar nut en die bouwtechnisch ook effectief kunnen bebouwd worden.

Ten minste een vierde van de gezamenlijke oppervlakte van deze gronden zal volgens het decreet uiteindelijk aangewend moeten worden voor de verwezenlijking van het gemeentelijk sociaal woonaanbod in kwestie tegen 2020.

In deze context legt het decreet de gemeenten een regiefunctie op, waarbij zij een actieprogramma dienen op te maken tegen (medio 2010). Samengevat moet de gemeenteraad in kwestie in dit actieprogramma concreet beschrijven op welke manier de gemeente haar doelstelling om ten minste een vierde van de gezamenlijke oppervlakte van de

gronden te benutten voor de verwezenlijking van haar bindend sociaal objectief zal realiseren tegen 2020.

Daarnaast legt het decreet voor bepaalde bouw- en verkavelingsprojecten gewestelijke normen op die dan gelden als een last voor deze projecten.

De gemeente kan uiteraard ook zelf haar bindend sociaal objectief gaan sturen door de invoering van een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen. In het geval dat er dan een last aan de bij decreet bepaalde stedenbouwkundige of verkavelingsaanvraag is verbonden, kan deze in verhouding worden gesteld tot gemeentelijke objectieven inzake koop- en huurwoningen en/of kavels of kan hij bepaald worden in verhouding tot diens ligging in een bepaald deelgebied.

Een andere mogelijkheid voor een gemeente om haar bindend objectief te sturen is door de opmaak een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan waarin een bestemmingswijziging naar woongebied plaatsvindt. In dat geval kan een gemeente immers eveneens eigenstandig procentuele objectieven en voorschriften vaststellen met betrekking tot de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod in de schoot van de bij decreet bepaalde stedenbouwkundige of verkavelingsaanvragen.

Naast de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod legt het decreet Grond- en Pandenbeleid aan de gemeenten tot slot de verplichting op om een bescheiden woonaanbod te realiseren. In dit geval worden eveneens gewestelijke normen opgelegd die eveneens gelden als een last in de schoot van de bij decreet bepaalde stedenbouwkundige of verkavelingsaanvragen.

Het decreet biedt ook in dit geval de mogelijkheid aan gemeenten om de realisatie van dit bescheiden woonaanbod op haar grondgebied te sturen door middel van een gemeentelijke verordening Bescheiden Wonen of door middel van procentuele objectieven en voorschriften in het geval dat er een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt.

2.3.4 Mobiliteitsplan

Interleuven werkt voor de gemeente Tremelo het mobiliteitsplan uit. Het mobiliteitsplan bevat 3 fasen (de oriëntatiefase, de opbouw van het plan met de synthesesnota en het beleidsplan). De oriëntatiefase werd voorgelegd aan de PAC²⁵ en goedgekeurd door de gemeenteraad op 11 oktober 2001. Het plan bevindt zich momenteel in de tweede fase waarbij op 23 november 2004 de eerste resultaten van deze fase aan de GBC²⁶ voorgelegd werden.

Tremelo maakt deel uit van het perifeer bebouwd landschap en behoort bij de forenzenwoonzone van de Brusselse agglomeratie. Er is een grote gerichtheid van Tremelo en de omliggende gemeenten op Brussel, dat vrij dichtbij gelegen is maar waarmee het slechts onrechtstreeks verbonden is. De gerichtheid op Antwerpen is veel kleiner. Tremelo bevindt zich eveneens in het invloedsgebied van de regionaal stedelijke gebieden van Mechelen en Leuven en het kleinstedelijk gebied Aarschot.

Binnen de verkeersstructuur op provinciaal niveau wordt de gemeente omkapseld door de secundaire wegen N10 Aarschot – Lier (type I), N21 Brussel – Haacht (type II van Brussel tot

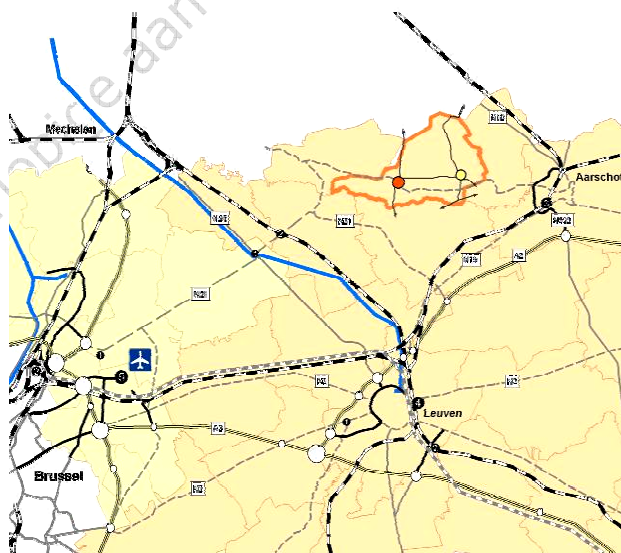
²⁵ PAC of Provinciale Auditcommissie

²⁶ GBC of Gemeentelijke Begeleidingscommissie

Haacht en van Haacht via Werchter en Rotselaar als type III tot aan de N19), de N19 Aarschot – Leuven (type III), N26 Leuven – Mechelen (type I) en de N15 Mechelen – Heist-Op-Den-Berg. De baan doorheen het centrum van Tremelo, komende van Keerbergen, via de Kruisstraat en de Veldonkstraat, naar Aarschot wordt door het PRS Vlaams-Brabant geselecteerd als een secundaire weg type III. De overige wegen op het grondgebied van Tremelo worden gecategoriseerd als lokale wegen waarvan enkele een grotere verbindende functie uitoefenen met de omliggende dorpen. De dichtsbijzijnde hoofdweg (E314) bevindt zich op enkele kilometers ten zuiden van de gemeente. De op- en afrittencomplexen te Rotselaar en Aarschot zijn het dichtsbijgelegen. Een rechtstreekse hoofdweg naar Brussel ontbreekt. De N21 van Haacht naar Brussel vervult deze functie. Met de aanpassing van de brug aan Kampenhout sas werd alvast een knelpunt op deze baan weggewerkt.

De ontsluiting van Tremelo via het openbaar vervoer verloopt via de buslijnen en de naburige treinstations. Tremelo wordt omringd door de spoorlijnen Leuven – Mechelen, Aarschot – Leuven en Aarschot – Lier. Deze lijnen bevatten talloze kleine stationnetjes waarvan het station Haacht de rol toebedeeld krijgt als regionaal openbaar vervoer knooppunt. Het station van Aarschot heeft aan belang gewonnen nu de spoorbocht te Leuven in gebruik is. De buslijn Mechelen – Aarschot wordt beschouwd als een hoogwaardige buslijn. Deze snelbuslijn is voor rekening van Antwerpen, maar is van groot belang voor de openbaar vervoersstructuur in de provincie Vlaams-Brabant. De bushaltes aan Kampenhout sas werden al omgebouwd tot één centrale bushalte, dat wordt beschouwd als een bovenlokaal openbaarvervoerknooppunt. De lijn 333 Leuven – Tremelo wordt als een ontsluitende lijn gecategoriseerd.

Toekomstige beleidslijnen zullen zich richten op verkeersveiligheid voor zwakke weggebruikers, veilige schoolomgevingen en leefbare straten en kernen. Hierbij stimuleert het beleid het gebruik van het openbaar vervoer en de fiets. Infrastructurele aanpassingen worden hiervoor gepland en uitgevoerd.



2.3.5 Afbakening agrarische structuur

(Kaart 8: Afbakening agrarische structuur)

Het RSV wil het buitengebied vrijwaren voor de essentiële functies landbouw, natuur en bos. Om dit doel te bereiken wordt er 750.000 ha agrarisch gebied, 150.000 ha natuurgebied, 53.000 ha bosgebieden en 34.000 ha andere groengebieden vastgelegd in bestemmingsplannen. In 2001 besliste de Vlaamse Regering de afbakening van de landbouw-, natuur- en bosgebieden aan te pakken in twee fasen. De afbakening van de landbouw-, natuur-, en bosgebieden startte met de afbakening van 86.500 ha natuurgebieden als onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). De afbakening van de landbouwgebieden en de rest van de natuurgebieden schoof door naar een tweede fase die in 2004 op gang kwam.

De tweede fase van de afbakening verloopt via een meer geïntegreerde benadering waarbij landbouw, natuur en bos gelijktijdig ten opzichte van elkaar worden afgewogen. In overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen wordt een ruimtelijke visie opgesteld die op hoofdlijnen aangeeft wat de belangrijke structuren zijn: welke aaneengesloten gebieden blijven gevrijwaard voor landbouw, in welke beekvalleien is er ruimte voor natuurontwikkeling, enz.... Deze ruimtelijke visie legt de krachtlijnen vast voor de opmaak van de ruimtelijke uitvoeringsplannen die de bestemmingen op perceelsniveau vastleggen.

Voor een groot deel van de landbouwgebieden worden de bestaande gewestplannen door niemand in vraag gesteld. De agrarische gebieden op de gewestplannen zijn voor deze gebieden nog steeds actueel en een goede planologische vertaling van de gewenste agrarische structuur. Binnen die gebieden worden er in principe geen gewestelijke initiatieven meer genomen voor het omzetten van de agrarische bestemming naar natuur-, bos- of andere bestemmingen.

In de buitengebiedregio Hageland is de gemeente Tremelo gelegen in de deelruimten 'Rasterlandschappen van Begijnendijk en Baal' en 'Demervallei en Diestiaanheuvels'. Binnen een deelruimte wordt een samenhangend ruimtelijk beleid voorgesteld en geformuleerd door ruimtelijke concepten. De herbevestiging van deze gebieden werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 19/07/2007. In de buitengebiedregio 'Zenne – Dijle – Pajottenland' zijn enkel de Blaasberg en het gebied van de Putten van Fonteyn, aangeduid als fossiele meanders en opgenomen als geïsoleerde natuur- en bosgebieden. Deze zijn goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 24/04/2009. Concepten met betrekking tot uitvoering in de buitengebiedregio Zenne –Dijle- Pajottenland dienen nog ontwikkeld te worden.

Visie op de deelruimte 'Rasterlandschap van Begijnendijk en Baal'

Het rasterlandschap is een versnipperd open ruimte gebied met nog aanzienlijke waarden voor landbouw, natuur en bos die moeten behouden worden. In het rasterlandschap heeft landbouw een belangrijke rol in het openhouden en tegengaan van verdere versnippering door bebouwing en vertuining. De vallei van de Meerloop en de Balenberg vertegenwoordigen natuurwaarden van bovenlokaal belang en dienen behouden of versterkt te worden. Waardevolle, beekvalleien, natuurgebieden of bosverbindingen worden versterkt door verweving tussen natuur en landbouw.

Ruimtelijke concepten van toepassing op de gemeente Tremelo:

- behoud en versterking van kleinschalige landbouwgebieden in een verlint landschap (1.1 Gebied tussen Begijnendijk, Tremelo, Baal en Aarschot).
- behoud en versterking van complexen van ecologische en landschappelijke waarden verweven met landbouw (2.1 Gebied tussen de vallei van de Meerloop en de Demer via de Peuterstraatbeek, de Bieshoverloop en de Balenberg).
- behoud en versterking van uitgesproken natuurwaarden in valleien met ruimte voor waterberging (3.1 vallei van de Meerloop).
- behoud en versterking van gevarieerde halfopen valleilandschappen met ruimte voor waterberging (4.3 Grote Loop).
- behoud en versterking van natuurwaarden op getuigenheuvels (5.1 Balenberg).
- behoud en versterking van bosstructuren (6.3 Bollobos).

Mogelijke uitvoeringsacties op Vlaams niveau in Tremelo:

- bevestiging van de agrarische bestemming op de gewestplannen voor kleinere en versnipperde landbouwgebieden tussen Begijnendijk, Tremelo en Aarschot (1.1).
- het versterken van de natuurwaarden in de vallei van de Meerloop en Balenberg (3.1 en 5.1).
- het nader uitwerken van de verweving van landbouw, natuur en bos (2.1 en 4.3).

Visie op de deelruimten Demervallei en Diestiaanheuvels

Op het golvend plateau ten zuiden van de Demer is de landbouw ruimtelijk structurerend op bovenlokaal niveau. Op de hellingen van het golvend plateau is er een sterke verwevenheid met natuur-, bos- en landschapselementen.

Ruimtelijke concepten van toepassing op de gemeente Tremelo:

- behoud en versterking van uitgesproken natuurwaarden in valleien met ruimte voor waterberging (18.1 Vallei van de Grote Laakbeek ter hoogte van Tremelo).
- behoud en versterking van gevarieerde open tot halfopen valleilandschappen met ruimte voor waterberging (19.1 Vallei van de Grote Laak, Kleine Laak, Demer en Heilaakbeek stroomafwaarts Aarschot).
- vrijwaren en versterken van waardevolle landschappen en erfgoedwaarden in valleien en op Diestiaanheuvels (24.1 Demervallei tussen Werchter en Aarschot).

Mogelijke uitvoeringsacties op Vlaams niveau in Tremelo:

- bevestigen van de agrarische bestemming op de gewestplannen voor het aaneengesloten landbouwgebied van de Grote Laakbeek t.h.v. de Veldonkhoeve, met de mogelijkheid om een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken in functie van de differentiatie van het agrarisch gebied als natuurverwevingsgebied (19.1).
- de opmaak van een RUP in de Demervallei tussen Werchter en Aarschot voor het versterken van de natuurwaarden en de waterbergingsfunctie van de vallei van de Grote Laakbeek (18.1) en het nader uitwerken van de verweving van landbouw, natuur, bos en waterberging (19.1).

2.3.6 Andere studies

In functie van de uitwerking van dit gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en als voorafname op de afronding van dit gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zijn volgende deelnota's opgemaakt:

- Kernvisie Tremelo: in deze studie is een toekomstvisie uitgewerkt voor de kern van Tremelo, waaronder ook een ontwikkelingsvoorstel voor Kalvenne. De studie is opgemaakt 2008-2009 en heeft een structureel overleg ondergaan op 26 maart 2009.
- Kernvisie Baal: in deze studie is een toekomstvisie uitgewerkt voor de kern van Baal, met als belangrijkste onderdeel het onderzoek naar de ontwikkeling van een multifunctioneel dorpspark ter ondersteuning van de lokale recreatieve en socio-culturele activiteiten binnen Baal. De studie is opgemaakt 2008-2009, maar werd niet afzonderlijk aan een structureel overleg onderworpen.

De belangrijkste elementen uit beide deelstudies zullen integraal bijdrage leveren aan dit gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

- B210.041 Riolering- en wegeniswerken Dennenlaan/ O.L.Vrouwstraat en deel Jagerslaan MET Rooilijn- en onteigeningsplan	Tremelo	Stabo cvba	Voorontwerp naar VMM Uitvoering 2012-2013
- allerlei kleindere IP's volgens GUP's in kader van Eur Richtlijn Water	Tremelo/	Cluster en dossierbepaling
c. gemeentelijke riolering- en wegeniswerken zonder subsidies			
- Stappaertblokstraat	Tremelo	In gunningprocedure	Uitv. 2010-2011
- Denstraat	Tremelo	In gunningprocedure	Uitv. 2010-2011
d. andere			
- Fiets- en voetgangersbrug over Dijle te Ninde	Haacht/ Tremelo/ Waterwegen en Zeekanaal	Waterwegen en Zeekanaal	Def. ontwerp Uitvoering 2010-2011
Sociale woningen/verkav.			
Bouw van een 33 sociale woningen en 8 loten in Grote Bollo en Dupontlaan	SWK		Opstart 2010 - 2011
Gemengd bouwproject van om en bij de 20 woongelegenheden aan de Vanregenmortelstraat	OCMW		Bouwvergunning aanvraag
Bouw			
BKO hoofdlocatie Bonte Os	Tremelo	Libost	Aanbesteding Uitvoering 2010-2011
Restauratie monumenten			
Verbouwing Damiaanmuseum	Tremelo	Libost	Voorontwerp

2.5 Evaluatie van het gevoerde beleid

De visievorming en beleidsvorming rond de ruimte in Tremelo en haar deelgemeente Baal is duidelijk afleesbaar uit de gewestplannen.

Tremelo kenmerkt zich door een zeer verspreid woonpatroon. Een groot gedeelte van het wonen heeft zich binnen de gemeente ontwikkeld als wonen in een parksfeer. De gemeente bezit gewestplanmatig een groot percentage woongebied in de ruime zin, gaande van woongebied met landelijke karakter over zeer veel volrood woongebied, woonuitbreidingsgebied en een ruim aanbod woonpark. Eén van de redenen die aan de basis liggen van dit hoge percentage woongebied is de eerder onvruchtbare zanderige gronden.

Historisch gezien hebben Tremelo en Baal een ander verleden en een andere bodemsamenstelling, dit is ook duidelijk afleesbaar in het gewestplan. Baal laat zich duidelijk herkennen als een woonkern met aansluitend daarop woonslierten woongebied met landelijk karakter. Tussen het wonen komen hier nog fragmenten landbouwgebied voor waardoor het nog aanwezige landbouw karakter van deze deelgemeente wordt bestendig.

Doorheen de jaren werd planning steeds beschouwd als een bedienen van particulier initiatief. De ruimte binnen Tremelo werd vormgegeven met het gewestplan als enige kader.

Een eerste poging tot opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan strandde eind 2008. Op dat moment heeft de gemeente dan beslist de opdracht te geven aan Interleuven voor het opstellen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Rond 1997 werd gestart met de opmaak van het mobiliteitsplan waarvoor de oriëntatienota is opgemaakt. Het mobiliteitsplan bevindt zich in de tweede fase, de synthesesnota. Hierna wordt een beleidsplan opgesteld.

In het kader van het toen in opmaak zijnde structuurplan werd een initiatief genomen om specifieke noden op korte termijn aan te pakken met de opmaak van een sectoraal BPA zonevreemde bedrijven. Dit is echter na de plenaire vergadering niet verder afgewerkt omdat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet tijdig werd goedgekeurd en er geen afwijkende BPA's meer kunnen goedgekeurd worden. Een mogelijke oplossing kan gezocht worden in de aanvraag van een planologisch attest.

3. Beschrijving van de bestaande ruimtelijke structuur

3.1 Algemene situering (kaart 9: Algemene situering Tremelo)

Tremelo is gelegen in het noorden van het arrondissement Leuven en grenst aan de provincie Antwerpen. De fusiegemeente bestaat uit de kernen Tremelo en Baal.

Tremelo maakt deel uit van het perifeer bebouwd landschap en behoort bij de forenzenwoonzone van de Brusselse agglomeratie. Er is een grote gerichtheid van Tremelo en de omliggende gemeenten op Brussel, dat vrij dichtbij gelegen is maar waarmee het slechts onrechtstreeks verbonden is. De gerichtheid op Antwerpen is veel kleiner. Tremelo bevindt zich eveneens in het invloedsgebied van de regionaal stedelijke gebieden van Mechelen en Leuven en het kleinstedelijk gebied Aarschot.

Landschappelijk behoort Tremelo tot de Zuiderkempen. Het westelijk gedeelte maakt deel uit van het "Land van Keerbergen", dat gekenmerkt wordt door beboste landduinen. Het oosten leunt eerder aan bij het landschap "Demerland-Zuiderkempen" met de kenmerkende afwisseling van heuvels en valleien. De bodem bestaat overwegend uit droge zandgronden. Tremelo maakt deel uit van het bekken van de Beneden-Dijle, het noordelijk gedeelte behoort tot het deelbekken van de Raambeek, het zuidelijk deel watert af naar de Dijle via de Grote Laak.

Binnen de verkeersstructuur op provinciaal niveau wordt de gemeente omkapseld door de secundaire wegen N10 Aarschot – Lier, N21 Brussel – Haacht, de N19 Aarschot – Leuven, N26 Leuven – Mechelen en de N15 Mechelen – Heist-Op-Den-Berg. Met uitzondering van de baan doorheen het centrum van Tremelo (Kruisstraat – Veldonkstraat), zijn de wegen op het grondgebied van Tremelo lokale wegen waarvan enkele een grotere verbindende functie uitoefenen met de omliggende dorpen. De dichtsbijzijnde hoofdweg (E314) bevindt zich op enkele kilometers ten zuiden van de gemeente. De op- en afrittencomplexen te Rotselaar en Aarschot zijn het dichtsbijgelegen. Een rechtstreekse hoofdweg naar Brussel ontbreekt. De N21 van Haacht naar Brussel vervult deze functie. Met de aanpassing van de brug aan Kampenhout sas werd alvast een knelpunt op deze baan weggewerkt.

De ontsluiting van Tremelo via het openbaar vervoer verloopt via de buslijnen en de naburige treinstations. Tremelo wordt omringd door de spoorlijnen Leuven – Mechelen, Aarschot – Leuven en Aarschot – Lier.

3.2 Tremelo langs de grens van de Zuiderkempen en het Hageland

(kaart 10: Tremelo langs de grens van de Zuiderkempen en het Hageland)

Tremelo is gelegen langs de grens van de Zuiderkempen en het Hageland. De Demervallei, waarvan de Laak een onderdeel is, vormt het scharnier tussen deze twee landschapseenheden.

De Zuiderkempen, ten noorden van de Demervallei, zijn overwegend vlak en lemig zandig. Oorspronkelijk was het een bosrijk gebied met plaatselijk landduinen, beide nog duidelijk voelbaar en waarneembaar binnen Tremelo en Baal, zoals bijvoorbeeld de Balenberg. Het gebied is doorheen de tijd echter sterk versnipperd door lintbebouwing onder verstedelijkingsdruk vanaf de jaren '60. Tremelo maakt binnen deze landschapseenheid specifiek deel uit van het gebied dat gevormd wordt door de stuifzandrug van Keerbergen – Tremelo, een relatief vlakke heuvelrug met denbossen die door toenemende residentiële bebouwing sterk versnipperd zijn.

De Demervallei en Dijlevallei met evenwijdige beken, vochtige gebieden, turfbroeken en bossen vorm(d)en een langgerekte groene structuur, die in Aarschot onderbroken is.

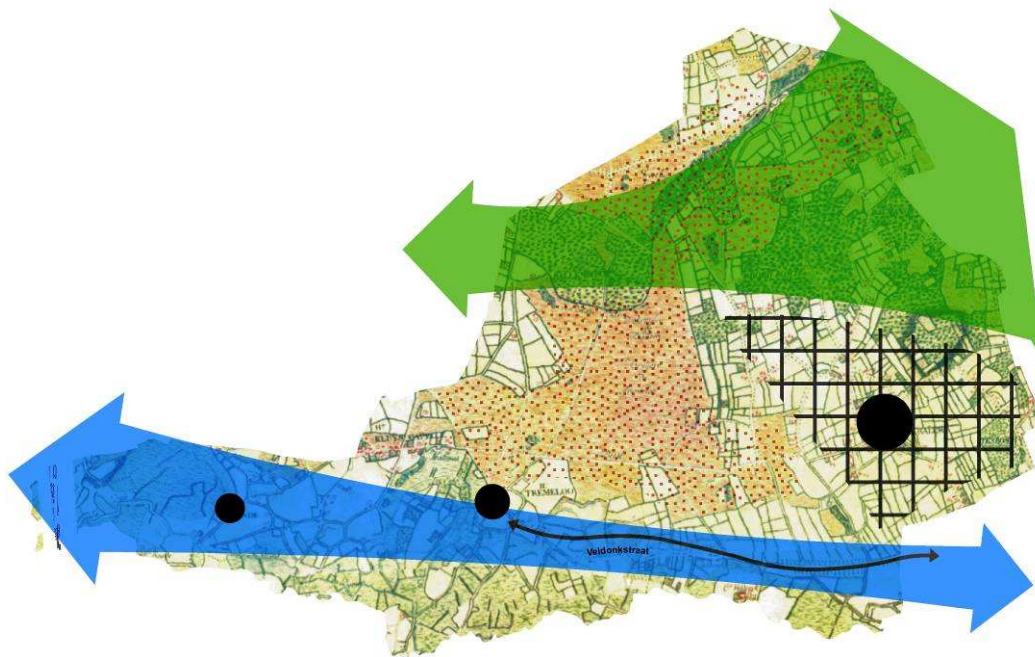
Het Hageland, ten zuiden van de Demervallei, is een golvend landschap met opeenvolgende valleien en heuvelruggen.

3.3 De oorspronkelijke ruimtelijke structuur

Bij het bestuderen van de Ferrariskaart valt voor Tremelo onmiddellijk het grote centrale heidegebied op samen met het stratenpatroon van de belangrijkste assen van west naar oost (Mechelen – Aarschot) via de Kruisstraat – Veldonkstraat en de Baalsebaan, met in het noorden van de gemeente de Grootlosestraat en de assen van noord naar zuid (Schrieksebaan, Grote Bollostraat en de Nobelstraat).

Dit heidegebied beslaat enorm grote oppervlakten die nadien werden bebost met dennen voor de mijnbouw. Deze heidegebieden zijn voor de landbouw vanwege hun armoedige samenstelling nooit echt belangrijk geweest. Bij de inkleuring van het gewestplan zijn deze gronden, die over het algemeen iets hoger gelegen zijn, en eigenlijk waardeloos vanuit het landbouwperspectief, ingekleurd als woonzone of woonpark. Merkwaardig genoeg zijn, ondanks de zanderige ondergrond, niet alle gronden voor woningbouw even geschikt. Dit is niet altijd eenduidig van de Ferrariskaart af te leiden maar gronden gelegen langs de Leemkuilenstraat en de Pater Damiaanstraat worden duidelijk ingenomen door grote vijvers evenals het zuidelijk deel van het woonuitbreidingsgebied Kalvenne, waar de lagere ligging van deze gronden duidelijk zichtbaar is in het landschap. Ook in het langwerpige woonuitbreidingsgebied Kalvenne (tussen Kalvennestraat en Emiel Van Der Veldestraat) is het meest zuidelijk gelegen deel, momenteel bebost, als vijver ingekleurd. Het huidige Park Tremeland is in haar geheel gelegen in een laag en zeer vochtig gebied, hiervan is op de Ferrariskaart niets te merken. Het huidige gebied Zwarte Putten is hiervan een bijkomend voorbeeld. Op de Ferrariskaart is dit een éénvormig heidegebied. Sommige van deze vijvers zijn nog duidelijk terug te vinden, de vijvers aan het Hollands Vin zijn hiervan een voorbeeld. Er is bovendien haast geen enkel gebouw terug te vinden in dit heidegebied, de Fatimakapel bijvoorbeeld werd pas vorige eeuw gebouwd.

Net ten noorden van de Raambeek bevond zich een uitgestrekt bos, het "Ballembosch" genaamd dat omzoomd wordt door de Raambeek met het grote heidegebied ten zuiden en een heidegebied ten noorden. Van dit noordelijkst gelegen heidegebied zijn nog beperkte restanten gevrijwaard en als natuurgebied bestemd, nl. het huidige Bollobos. Het oorspronkelijke "Ballembosch" is haast gans ingekleurd als woonzone en volledig verkaveld vanwege de gunstige zanderige ondergrond. De belangrijkste wijken worden gevormd door de Raamlolaan, Kempenlaan, Nieuwstraat met de Van Maelelaan als noordelijke grens en niet te vergeten het Vondelpark.



Interpretatiekaart Ferraris

De oorspronkelijke nederzettingen in de gemeente waren zeer beperkt. In Ninde vinden we enkele concentraties terug, langsheen de Kruisstraat en de Veldonkstraat. Baal vormt al meer een centrum met een zuidelijke uitloper aan het tolhuis, waar de huidige gemeentelijke loods gelegen is. Van Tremelo centrum was eigenlijk geen sprake, de kerk was ten tijde van de cartering nog niet gebouwd waarbij de Schrieksebaan de scheiding vormde tussen het westelijk gelegen heidegebied en de oostelijk gelegen akkerlanden. Een duidelijk herkenbaar gebouw is de Veldonkhoeve langsheen de Hoevestraat, waarlangs de Laak kon worden overgestoken richting Werchter.

Het landbouwareaal, wat betreft echte akkergrond, was eerder beperkt. De Laakvallei in Ninde tussen de Blaasberg en de putten van Fonteyn vormde een duidelijk landbouwgebied, en is dit ook lang gebleven. Met de steeds verdere invulling van het grote woongebied in Ninde is dit landbouwgebied echter bijna volledig versnipperd. Ten oosten van de Schrieksebaan (Kalvenne) en langsheen de Veldonkstraat bevonden zich de meeste akkerlanden van Tremelo.

Baal had en heeft nog steeds de meeste landbouwoppervlakte. Met de jaren zijn de bossen langsheen de Nobelstraat ter hoogte van Bonte Os gerooid voor bijkomend akkerland. Dit oorspronkelijke bosareaal is gebleven op en rondom de Balenberg en in restcomplexen tot aan de Felix Aertgeertstraat. Ondanks de aanduiding als akkerland mag niet uit het oog

verloren worden dat in deze streek het heel moeilijk was om aan landbouw te doen. De arme zandgrond bracht nagenoeg niets op. Pas met de invoering van de aardappel en later met de specifieke groentenkweek zoals de asperge en het witloof werden de landbouwbedrijven leefbaarder. Deze streek is jarenlang getekend geweest door echte armoede.

Doorheen de gemeente liepen meerdere kleine en grotere beken. De belangrijkste en duidelijk herkenbaarst waren de Raambeek komend van Begijnendijk zuidwestelijk stromend doorheen het heidegebied, rondom het "Ballembosch" draaiend om aan de westzijde doorheen de spie van Schriek (parochie Grootlo) Keerbergen binnen te stromen en de Laak als Zuidergrens van de gemeente. De moerasgebieden langsheen de Raambeek waren vroeger compleet ontoegankelijk waardoor ze jaren onaangeroerd bleven. Op dit moment wordt een groot deel van deze natuurlijke moerasgronden ingenomen door het recreatiegebied (De Moor) en naastliggende visvijvers. Overige delen zijn bestemd als natuurgebied. De vallei van de Laak als zijarm van de Demer is eveneens onaangeroerd gebleven vanwege haar waterzieke karakter. Ten tijde van Ferraris was dit een uitgestrekt gebied van moerassige grasweiden die als een volledig overstromingsgebied functioneerden. Op dit moment zijn de meeste van deze weiden beplant met populieren voor de houtindustrie (oorspronkelijk gepromoot door Union Match).

Het brengt ons te ver om alle oude plaatsnamen en vroegere straatnamen te bespreken maar dat de Baalsebaan vroeger de Zandstraat heette blijkt overduidelijk, ze doorkruist het ganse heidegebied. Ook treft men het verloop van de Veldonkstraat gelegen tegen de flank van de Laakvallei, die de gunstigere akkerlanden ten noorden van de zuidelijk gelegen moerassige grasweiden scheidt. Interessant is het gebruik van de Laak en Demer als waterweg. Aan de samenvloeiing van de Laak en de Dijle was een aanmeerplaats en veerdienst over de Dijle, genaamd de Amer. De bouw van allerlei infrastructuren zoals wegen en bruggen waren veel meer dan nu beperkt door de aanwezige natuurlijke structuren. Mooie voorbeelden zijn de oude meanders (Blaasberg en Putten van Fonteyn) waar de wegen mooi omheen lopen.

De rivier als natuurlijke structuur blijft heden ten dage doorwerken als hindernis. Om in Tremelo te geraken vanuit het zuiden kan er enkel overgestoken worden in Haacht (Hansbrug), Het schipke aan de Hooiveldweg, de Werchtersebaan, een klein brugje voor fietsers en landbouwvoertuigen in de Soeteweyestraat, de Hoevestraat en langsheen de N21 aan de Geetsvondelstraat. Ten tijde van Ferraris waren er slechts houten bruggen, waarvan de bruggen aan het Schipke, de Soeteweyestraat en de Hoevestraat de enige mogelijkheden waren. Pas veel later werd de Werchtersebaan dwars doorheen het Veldonkbroek aangelegd en kon de N21 van Haacht naar Aarschot in de zuidelijke tip van de gemeente doorheen de moerassige weiden.

3.4 De huidige ruimtelijke structuur

Zoals uit voorgaande beschrijvingen blijkt, wordt de fusiegemeente Tremelo gekenmerkt door een uitgesproken landschappelijke diversiteit. Een diversiteit die haar oorsprong heeft in de natuurlijke structuur van de gemeente en daardoor elk met een eigen specificiteit zijn uitgegroeid tot unieke uitgesproken ruimtelijke structuren.

In de loop der tijd heeft de gemeente wel enkele fundamentele wijzigingen ondergaan die het landschappelijk bodemgebruik binnen de gemeente hebben gewijzigd.

Eén van de opvallendste hierbij is de omvorming van het grootschalige heidegebied ten tijde van de Ferraris naar een gebied dat bebost werd met dennen en door zijn onbruikbaarheid voor de landbouw op het gewestplan ingekleurd werd als woonpark/woongebied.

Om de huidige ruimtelijke structuur duidelijk weer te geven zullen hieronder de deelstructuren opgenomen worden in enerzijds de open ruimte en anderzijds de bebouwde ruimte, samen zijn ze gebiedsdekkend voor de gemeente.

3.5 De bestaande open ruimte

Onder open ruimte wordt dat deel van de buitenruimte verstaan dat niet bebouwd is. Een hoeve, stallen of enig andere geïsoleerde bebouwde constructie kan deel uitmaken van de open ruimte, alle andere bebouwde constructies zullen later besproken worden in het deel bebouwde ruimte.

Volgende deelstructuren maken deel uit van de open ruimte:

- de natuurlijke structuur
- de landschappelijke structuur
- de agrarische structuur

3.5.1 De natuurlijke structuur

(Kaart 11: Bestaande landschappelijke- en natuurlijke structuur)

Reliëf en bodemgesteldheid

Tremelo kent een vlak tot zeer zacht golvend reliëf (gemiddelde hoogte 13m boven de zeespiegel). In het westen liggen de laagste gronden. Enkel in het oosten vormt de Balenberg (45m) een opvallend steile helling in het omringende landschap. Anderzijds komen belangrijke verschillen in micro-reliëf voor, die dikwijls bepalend zijn geweest voor het grondgebruik en de ecologische systemen die zich lokaal hebben ontwikkeld.

In het noordelijk en oostelijk landbouwgebied overheersen zandige texturen. De vruchtbaarheid is te danken aan de fijnere textuur, een inmenging van lemig materiaal (lemig zand) en een iets grotere mineralenrijkdom dan in de rest van de (van nature uit voedselarme) Kempen. Plaggenbodems met diep antropogene A-horizont overheersen. De donkere humushoudende bovengrond bezit door zijn hoog vochthoudend vermogen en zijn goede doorluchting een relatief hoge waarde voor de land- en tuinbouw. Het ontstaan van de humeuze bovenlaag hangt nauw samen met het vroegere agrarische heidepotstalsysteem. T.o.v. de zandleemstreek ten zuiden van Demer en Dijle blijven de gronden gemiddeld evenwel armer. Een ijzerhoudende waterondoordringbare zandlaag en het vlakke reliëf maakt

dat vrij veel gronden nat zijn (vooral in de winter en het voorjaar is de grondwaterstand hoog). De ongunstige tot slechte waterhuishouding van de gronden is er oorzaak van dat er meer en meer uit cultuur worden genomen.

In de laagst gelegen gebieden werden moerassen gevormd. Deze zompige veengronden deden vroeger dienst als turfsteekputten, die nu nog de natste delen uitmaken: de 'Meren' op grondgebied Tremelo en Begijnendijk zijn hiervan een relict.

De Balenberg is een Diestiaan-getuigeheuvel die deel uitmaakt van het heuvelcomplex van Heist-Op-Den-Berg, Beerzel en de Balenberg-Molenberg. De steile hellingen verhinderen cultuuruitbating.

De stuifzandruggen vormden tot voor de denaanplant vooral 'woeste gronden', die niet in cultuur werden gebracht (grove duinzanden met zeer weinig vochthoudend vermogen). Men treft afwisselend zeer natte en zeer droge zones aan als gevolg van het micro-reliëf dat zich door erosie vormde.

In de Dijlevallei domineren alluviale gronden en lichte klei. Ze zijn hoofdzakelijk in gebruik als akkerbouwland. In de vallei van de Grote Laak domineert lichte klei. Twee vroegere meanders (Blaasberg en Putten van Fonteyn) vormen een complex geheel van droge tot zeer natte gronden. Het Veldonkbroek is een grote natte depressie die vrijwel volledig in populier-cultuur is gebracht. Verder westelijk blijven de gronden vrij vochtig en zijn hoofdzakelijk in gebruik als weiland.

Rivier- en beekvalleien²⁷

De gemeente behoort tot het hydrografisch tot het subhydrografisch bekken van de Beneden-Dijle (dat op zijn beurt tot het Scheldebekken behoort). Dit nagenoeg oost-west georiënteerd rivierennet (stelsel Raambeek-Laak-Dijle) ontwater praktisch volledig de Zuiderkempen. De alluviale zone en het zuidelijk deel van het duinengebied voert water af via een aantal grotere zijbeken naar de Grote Laak en de Dijle. De rest van het grondgebied behoort tot het subbekken van de Meerloop-Raambeek-Buymeerbeek, en wordt ontwaterd via een sterk vertakt net van kleine zijbeekjes (vrijwel geen grotere beken).

Het duinengebied fungeert als één grote infiltratiezone die het alluvium van Demer en Dijle voedt. Door het ontbreken van weinig doorlatende lagen tot op grote diepte in de ondergrond is de zandige bovenste watervoerende laag zeer kwetsbaar voor verontreiniging. Gezien de goede doorlatendheid van de zanden kunnen zo ook de alluvia van Dijle en Demer beïnvloed worden. In het noordelijk landbouwgebied zijn de zandige gronden vrij zuur en zwak gebufferd, waardoor ze erg gevoelig zijn voor vermesting en verzuring.

Gezien de goede doorlatendheid van het zandige substraat, is de hele regio erg gevoelig voor verdroging. Onder verdroging wordt verstaan 'een toenemende en blijvende verlaging van de gemiddelde grondwaterstand, los van klimaatschommelingen, die het leefmilieu negatief beïnvloedt'. Verschillende beken die periodiek droog staan (o.m. de Meerloop) en de

²⁷ GNOP, IGO Leuven, pg. 8 en 9

verlanding van waterrijke biotopen (De Blaasberg, De Meren, coupures van de Dijle) wijzen op verdrogingsverschijnselen.

Uitdieping van rivieren (Dijle, Demer, Grote Laak), de grote verharde oppervlakte en het oppompen van grondwater voor bedrijven en particulieren kunnen in Tremelo als oorzaak van verdroging aangeduid worden. Een verdiepte bedding zuigt het grondwater van over grote afstanden aan. Ook de toenemende verharde en gedraineerde oppervlakten en het sneller afstromende rivierwater dragen ertoe bij dat het grondwaterniveau gestaag daalt. Grote hoeveelheden regenwater worden daardoor versneld afgevoerd via de riolen, daar waar het oorspronkelijk in de bodem infiltreerde.

Waterminnende planten en dieren krijgen het daardoor moeilijker en verdwijnen veelal. Het is evenwel in de nattere gebieden dat deze regio nog de belangrijkste natuurwaarden voorkomen: verdroging kan voor heel wat organismen de doodsteek betekenen.

Tabel: Geklasseerde waterlopen in Tremelo

	Tremelo (deelgemeente)		Baal (deelgemeente)	
Klasse	Naam	Nr.	Naam	Nr.
3	Leibeek	2.012	Groteloop	2.071
	Bruggenlandenbeek	2.124	Leibeek	2.072
	Britspoelbeek	2.125	Bieshoevenloop	2.074
2	Raambeek	2.006	Raambeek (Meerloop)	2.006
	Grote Laakbeek (Meetshovenselaak)	2.013	Merenbeek	2.073
	Kruislandbeek	2.070	Groteloop	2.071
	Leibeek	2.071	Leibeek (Steenbosbeek)	2.129
	Groteloop	2.128		
	Zwartebeek	2.129		
	Leibeek (Steenbosbeek)	2.123		
Bev.	Dijle			

Inzake beheer en onderhoud zijn volgende diensten bevoegd:

niet geklasseerde waterlopen: gemeente

klasse 3: gemeente

klasse 2: provincie

klasse 1: gewest

bevaarbare waterlopen (bev.): gewest

Daarnaast bevinden zich nog volgende niet geklasseerde waterlopen in de gemeente:

Pandhoeveloop, Kleine Remerstraatloop, Perkbosloop, Kleineloop, Kruisbosloop, Klitsoorbeek, Geertuimoerloop.

Bossen

Het bosareaal in Tremelo is doorheen de eeuwen heen al verschillende malen gewijzigd. Ten tijde van Ferraris was er een centraal heidegebied dat enkel doorsneden werd door de belangrijkste verbindingssassen (Schriekse baan, Grote Bollostraat, Grootlosestraat en Baalsebaan). Dit heidegebied beslaat enorm grote oppervlakten die nadien bebost werden met dennen voor de mijnbouw. Deze heidegebieden zijn voor de landbouw vanwege hun armoedige samenstelling nooit echt belangrijk geweest. Met de inkleuring van het gewestplan werden grote delen van dit gebied ingekleurd als woon- of woonparkgebied. Van dit voormalige grote dennenbos blijven slechts fragmentarisch iets grotere gehelen over (zoals het domein Parkheide in Baal). Waar aanvankelijk de private villakavels redelijk bebost bleven, kiezen de bouwheren er de laatste jaren meer voor om zowat alle aanwezige bomen te kappen. Eveneens ten tijde van Ferraris bestond er ten noorden van de Raambeek een uitgestrekt bos, het "Ballembosch" genaamd. Met de inkleuring van dit gebied tot woonzone is nog weinig van dit bos overgebleven. Enkel het noordelijkst gelegen heidegebied is overgebleven en als natuurgebied (het Bollobos) beschermd. Langsheen de Nobelstraat en ter hoogte van Bonten Os werd het oorspronkelijk bosareaal gekapt voor bijkomend akkerland. Dit oorspronkelijk bosareaal is gedeeltelijk gebleven op en rondom de Balenberg en in restcomplexen tot aan de Felix Aertgeertstraat. Een gedeelte van de Balenberg is echter sterk verkaald doordat het lager gelegen gedeelte van de berg in gebruik is genomen als veldcross parcours.

Het overige huidige bosareaal bevindt zich meer in de natte sfeer van de rivieralleen. Langsheen de hele Meerloop, Park Tremeland, en de Lange Rechte bevinden zich bossen, waarvan vele broekbossen. Door oneigenlijk gebruik in deze boszones geraken meer en meer bosgehelen versnipperd of verdwijnen voorgoed (vb. zonevreemde recreatie...). In de Laak- en Demervallei werden eveneens grote gehelen bebost, veelal voor de houtwinning (canadapopulier). De grotere boscomplexen met nog enige natuurwaarden zijn terug te vinden in het natuurgebied Blaasberg en de putten van Fonteyn. Het Veldonkbroek is weliswaar een zeer uitgestrekt gebied maar de verscheidenheid aan bomen is kleiner (overheersende populierenkweek).

3.5.2 De agrarische structuur (Kaart 12: Bestaande agrarische structuur)

Landbouw is meer dan het kweken van gewassen en het fokken van vee. Dankzij de landbouw wordt het landschap vorm gegeven. Ondanks de lage tewerkstelling neemt deze sector de meeste ruimte in beslag. Een groot deel van de openruimtestructuur en haar tegenpool de nederzettingsstructuur in Vlaanderen werd gevormd door de opportuniteit om al dan niet aan landbouw te doen op een bepaalde plek. Dankzij de landbouw wordt het landschap onderhouden. Vandaar is het belangrijk voor een gemeente om een zicht te krijgen op de bestaande landbouwbedrijfsstructuur om eventueel te kunnen anticiperen op de noodzaak aan landschapsonderhoud.

Tabel: Recente landbouwevoluties in Tremelo vergeleken met de hogere beleidsniveau's

Landbouw	Vlaams gewest		Provincie Vlaams-Brabant		Arrondissement Leuven		Tremelo	
	2000	2006	2000	2006	2000	2006	2000	2006
Aantal bedrijven met meer dan 50ha cultuurgrond	1.934	2.612	374	479	220	274	1	2
Aantal bedrijven met minder dan 10ha cultuurgrond	21.384	15.500	3.153	1.944	1.557	965	24	19
Aantal bedrijven met 10 tot minder dan 30ha cultuurgrond	12.699	10.370	1.434	1.184	788	657	4	3
Aantal bedrijven met 30 tot minder dan 50ha cultuurgrond	4.948	4.771	621	554	331	288	2	0
Oppervlakte cultuurgrond in ha	636.612,38	624.764,90	88.334,20	87.606,39	49.255,20	48.702,33	246,55	285,79
Tewerkstelling	74.665	64.938	9.052	7.407	4.527	3.923	61	49

Bron: website van de Studiedienst van de Vlaamse Regering
http://aps.vlaanderen.be/lokaal/lokale_statistieken.htm

Een algemene trend die zich voordoet is de toename van het aantal landbouwbedrijven met een cultuurgrond van meer dan 50ha weliswaar blijven ze met het minst in absolute aantallen. De kleine bedrijven (van minder dan 10ha cultuurgrond) blijven het hoogst in aantal vertegenwoordigd maar hier treed wel een algemene daling op. Een gelijkaardige evolutie doet zich voor bij de overige bedrijven (tussen 10ha en 50ha groot).

Opvallend aan de statistieken is het feit dat op slechts een luttele 6 jaar toch een duidelijk merkbare evolutie plaatsvindt. Voor Tremelo betekent dit een afname van 7 landbouwbedrijven en het terugvallen van de tewerkstelling van 61 naar slechts 49 arbeidsplaatsen.

Een verklaring voor deze duidelijke evolutie kan gevonden worden in de economische onleefbaarheid van kleine landbouwbedrijven, het ontbreken aan opvolging en een gewijzigde houding van jonge mensen ten aanzien van de invulling van hun leven en hun verwachtingen ten aanzien van hun professionele carrière. Het opstarten of overnemen van een serieus landbouwbedrijf vraagt bovendien een enorm kapitaal.

Uit de cijfers van de studiedienst leren we verder dat 4 bedrijven runderen fokken (in totaal 70), 4 bedrijven gericht zijn op pluimvee (42.782 stuks) en de overige 16 bedrijven zich enkel op de akkerbouw richten.

Als we kijken waar binnen de gemeente deze agrarische activiteiten nog het meest aanwezig zijn is dat vooral in de deelgemeente Baal en in de Laakvallei.

3.5.3 De landschappelijke structuur (Kaart 11: Bestaande landschappelijke- en natuurlijke structuur)

Het landschap volgens Marc Antrop²⁸ kan omschreven worden aan de hand van een drietal aspecten:

- het landschap heeft te maken met hoe wij onze leefomgeving ervaren, met de manier waarop de vromenwereld van het land zich aan ons voordoet, en dus ook met de manier waarop we die kunnen waarnemen vanop een bepaalde plaats
- het heeft de waarde van een gemeenschappelijk erfgoed, kan dus geen privé-bezit zijn, het is van iedereen
- het is een dynamisch verschijnsel: landschappen zijn voortdurend in verandering. Het landschap van nu zal morgen anders zijn. Vele landschappen uit het verleden zijn volledig verdwenen of blijven hier en daar nog als landschapsrelict bewaard.

Landschapseenheden²⁹

Het landschap is op te vatten als het zichtbare resultaat van de samenhang en wisselwerking tussen de verschillende landschapsvormende factoren: meer bepaald het geheel van abiotische (bodem, water, klimaat), biotische (flora en fauna) en antropogene (menselijk handelen) elementen. Het landschap is de ruimtelijke uitdrukking van een langdurig en dynamisch vormingsproces. De meest 'traditionele' landschappen kenden een trage en langdurige ontwikkeling, waardoor zowel ruimtelijk als ecologisch een harmonische integratie van de verschillende componenten van het landschap mogelijk was. Resultaat was dat ze nauw overeenstemden met de natuurlijke streken, en een sterke identiteit hadden. Terwijl de stabiliteit van de rurale landschappen voorheen zeer groot was, hebben zich vanaf WO II zulke enorme veranderingen voorgedaan dat vele van deze Vlaamse traditionele landschappen enkel als relictlandschappen zijn overgebleven.

²⁸ Marc Antrop, Het landschap meervoudig bekken, 1989 Stichting Leefmilieu, Pelckmans, ISBN 90 289 1481 1.

²⁹ GNOP, IGO Leuven, pg. 23 tot 60

Tremelo ligt momenteel vrijwel volledig ingebed in wat men een 'rurbaan' landschap noemt: een ingewikkeld complex van nieuwe bewoning met resten van het oorspronkelijk landschap. Door uniformiserende processen werd de grote verscheidenheid van de oorspronkelijke landschappen die in deze regio aan elkaar grensden genivelleerd en omgevormd tot een modern, nieuw landschap. Wegen met begeleidende bebouwing en dichte woongebieden zijn overheersende landschappelijke elementen geworden, die de natuurlijke landschapsbepalende structuren hebben verdrongen. De verschillende resterende waardevolle landschapseenheden werden geselecteerd op basis van het gebruik van de volgende criteria: visuele openheid, afwezigheid van storende elementen en aanwezigheid en afwisseling in het voorkomen van groenelementen. Deze drie landschapstypen min of meer homogene gebieden die landschappelijk en ecologisch duidelijk van elkaar te onderscheiden zijn en met vrij abrupte overgangen:

Het land van Heist of het cultuurlandschap van de Zuiderkempen (het noordelijk en oostelijk deel van de gemeente) is een Kempisch landschap met zandleemgronden en vrij kleinschalige landbouw. Herkenbare deelgebieden hierbinnen zijn

- Hazebergen: Dit gebied heeft in sterke mate het vroeger kleinschalig agrarisch karakter behouden en is gespaard gebleven van versnippering door lintbebouwing.
- Bonte Os – Pandhoeve: Het oorspronkelijk agrarisch karakter (waarschijnlijk vergelijkbaar met Hazebergen) heeft over grote oppervlakten een stedelijk karakter gekregen als gevolg van de grote zones voorbestemd voor landelijk wonen (Bonte Os, langsheen de Pandhoevestraat...). Het oostelijk deel is nog vrij open en agrarisch.
- Geertuimoer: Het geheel vormt een vrij groot geheel met veel open ruimte. Het betreft een voornamelijk vochtige zone met cultuurweiland en een groot aantal percelen verruigd weiland met afwisselend struwelen, bossages en populieraanplanten.
- Balenberg en omgeving: Dit gebied heeft eveneens overwegend een agrarisch karakter. Het open karakter bleef redelijk goed gespaard doordat er zich geen volledig dichtgebouwde linten doorheen strengelen. De Balenberg zelf, een diestiaanheuvel kan zich slechts voor de helft als natuurgebied ontplooiën vanwege de crosspistes en oefenterreinen.
- Tolhuis – Brede vennen: Een agrarisch gebied dat ondanks het behoud van beperkte delen van haar oorspronkelijke openheid, aangetast werd door bebouwing en zonevreemde recreatie.
- Bollo: Dit open natuur- en landbouwgebied ligt als een oase volledig midden in de bebouwde zones.
- Kalvenne: Een overgangszone van de zandgronden naar de zwaardere alluviale gronden. Het betreft een typisch oud kleinschalig landbouwgebied dat zeer zeldzaam is in de regio. De typische landschapskenmerken dreigen te verdwijnen door oneigenlijk grondgebruik en verwaarlozing van de akkers en kleine landschapselementen.
- De Meren: Dit langgerekt moerasgebied is deels vergraven voor de aanleg van visvijvers maar het grootste deel van het moerasgebied is nog tamelijk ongerept gebleven doordat het zeer nat en weinig toegankelijk is.

Het land van Keerbergen of de stuifzandruggen bevindt zich in het centrale deel van de gemeente. Gevormd op rivierduinen, begin deze eeuw vrijwel volledig bebost met Grove den en nu grotendeels als woongebied gerealiseerd. De weinige kleine herkenbare deelgebieden zijn:

- Bolloheide: Een uniek en vrij authentiek relict van de oorspronkelijke heidevegetatie van de stuifzandruggen.
- Langgerechte: Het betreft een zandige depressie grenzend aan de zuidelijke stuifzandrug. De afwisseling van gemengd loofbos, elzen en wilgenbroekbos, een natte graasweide, verruigd grasland en een oud hakhoutbos maakt het geheel landschappelijk en ecologisch bijzonder waardevol.
- Zwarte putten: Een ingesloten natuurgebiedje bestaande uit bos, graas- en akkerland en moerassige gronden dat veel verstoring ondervindt van de omliggende bewoning door o.m. het storten van tuinafval.
- Hollands Vin: Grotendeels aangetast door passerend autoverkeer maar potentieel een interessant heidebiotoop.
- Parkheide: Een relatief groot stuk bebost duingebied met echter weinig natuurwaarden (het wandelbos) en verstoring van de natuurwaarden door rioolwater en het gebruik als stortterrein in het zuidelijk deel.
- Natuur- en parkgebiedje aan Grootlo: Bestaat uit een dennenbos en een oud loofbos in een privé-kasteelpark.

Het land van Demer en Dijle ligt volledig zuidelijk en vormt afwisselend een zeer smalle tot brede strook. Het betreffen de alluviale gronden langsheen de Dijle en de Grote Laak met vooral langsheen de Dijle intensieve akkerbouw en langsheen de Laak nattere gronden met populieraanplant en intensief cultuurgrasland. Twee fossiele meanders, de 'Blaasberg en de putten van Fonteyn' sluiten hier direct bij aan en herbergen de grootste ecologische waarden. Landschappelijk vormt het enige vrij grote open ruimtegebied in de gemeente.

- Blaasberg: De akkerbouwgronden langsheen de Dijle hebben enkel als open ruimte een landschappelijke waarde en gaan noordelijk over in een moerassig, bosrijk gebied, de eigenlijke 'Blaasberg', een moerassige meander zonder centrale donk. De overgang tussen het akkergebied en het natuurgebied levert interessante ruigten en struwelen op.
- Putten van Fonteyn: Ingeklemd tussen de woonzones van Tremelo en Ninde, met ten zuiden het bosrijk kasteelpark en noordelijk landbouwgebied. De natuurwaarden worden door verschillende zonevreemde constructies en de watervervuiling gehypothekeerd.
- Veldonkbroek: Deze éénheid bestaat overwegend uit alluviale, vrij tot zeer natte kleiïge gronden. De helft van dit gebied is natuurgebied de andere helft landbouwgrond. Het gebied kenmerkt zich door voornamelijk populieraanplantingen in het natuurgebied en een brede rietkraag langs de Laak. De landbouwzone heeft nog weinig waardevolle kenmerken. Her en der in het gebied zijn storende constructies of streekvreemde aanplantingen die storend zijn voor de landschappelijke waarde.

3.6 De bestaande bebouwde structuur

Onder bebouwde ruimte wordt deze buitenruimte verstaan die bestaat uit bebouwde constructies zowel in functie van wonen, economie, mobiliteit als recreatie.

Volgende ruimtelijke structuren worden in de bestaande bebouwde ruimte besproken:

- de nederzettingsstructuur
- de verkeers- en vervoersstructuur
- recreatie
- de economische structuur

3.6.1 Bestaande nederzettingsstructuur

(Kaart 13: Bestaande nederzettingsstructuur)

De nederzettingsstructuur in Tremelo is zeer divers en wordt enerzijds gekenmerkt door een enorm hoge bebouwingsdichtheid en anderzijds ervaren als een landelijke woonomgeving in het groen, met veel tussenliggende open ruimten door de algemene verspreidheid van de woningen. De aandacht ligt op het residentieel karakter. Uiteraard zijn de bebouwingsvormen niet eenvormig en kan er duidelijk een verschil in karakter en typologie omschreven worden voor de verschillende delen binnen dit woongebied. Men herkent ook specifiek binnen Tremelo een uitgesproken aanwezigheid van achterliggende bebouwingsvorm (bebouwing in tweede orde). Bijkomend dient te worden opgemerkt dat er een duidelijk verschil is tussen de twee deelgemeenten in de evolutie van de bebouwingsvormen vanwege de vastgelegde gewestplanzones. De twee oorspronkelijke gewestplannen Leuven en Aarschot – Diest zijn blijkbaar opgemaakt vanuit een verschillende filosofie en liggen naast elkaar als twee afzonderlijke entiteiten waarvan de overgang zich abrupt vertoont langsheen de Rechtestraat. Het gewestplan Leuven geïnspireerd vanuit een residentiële reflex, het gewestplan Aarschot – Diest vanuit de landbouw.

Tremelo

De dorpskern van Tremelo is duidelijk het kloppend hart van de gemeente. Historisch gezien is het een dorpskern die pas zeer laat tot ontwikkeling is gekomen (met de volledige loskoppeling van Werchter en de samenvoeging van de parochies Ninde, Kruis en Veldonk), omstreeks 1837. De kern is mooi gelegen tegen de rand van de vallei van Demer en Laak aan de zuidzijde waardoor de Werchtersebaan loopt, aan de westzijde vormt het gebied van de putten van Fonteyn een duidelijke natuurlijke grens tussen het gehucht van Ninde verbonden langs de Kruisstraat met Tremelo. Noordelijk vormt de Baalsebaan de dorpskerngrens. Deze baan loopt pal doorheen de oorspronkelijke heidegronden naar Baal. Langsheen de westzijde sloot het dorp aan op de oorspronkelijke akkers, velden en weilanden van de Kalvenne. De huidige dorpskern is opgebouwd uit verschillende straten met hun eigen vertegenwoordiging aan functies, types van gebouwen en perceelsindelingen. De bovengemeentelijke aantrekkingskracht van de dorpskern is duidelijk voelbaar en zichtbaar.

Als voorafname aan de opmaak van dit gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is in het voorjaar van 2009 voor de kern van Tremelo en in het kader van mogelijke ontwikkelingsperspectieven

voor het woonuitbreidingsgebied Kalvenne een Kernvisie voor Tremelo uitgewerkt³⁰. Voor de diepgaande omschrijving en analyse van de bestaande ruimtelijke structuur van Tremelo verwijzen we dan ook graag naar die deelstudie. Een samenvattende beschrijving ervan wordt hier opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.



De belangrijkste functies binnen de kern van Tremelo zijn het wonen en gespecialiseerde handel/detailhandel. Het huidige centrum kenmerkt zich opvallend door eerder recente bebouwing, dit is het gevolg van intense vernielingen tijdens Wereld Oorlog I. De belangrijkste ontsluitingswegen binnen de kern zijn de Schrieksebaan, de Kruisstraat en de Baalsebaan. Langsheen de Schrieksebaan bevindt zich de belangrijke concentratie aan detailhandel, deze as kenmerkt zich ook door vooral gesloten bebouwing en de aanwezigheid van appartementen. Langsheen de Kruisstraat bevinden zich meer volumineuze handelsgebouwen en is een typologie aanwezig van zowel gesloten, half-open als open bebouwing. Lagere bebouwingsdichtheden zijn terug te vinden langsheen de Baalsebaan. De gebouwen zijn daar veelal alleenstaand of beperkt in omvang. In het kerngebied dat begrensd wordt door de Baalsebaan, Kruisstraat en Schrieksebaan is er een bebouwingstypologie die een overgang maakt van aan de Baalsebaan met vooral vrijstaande bebouwing naar de Kruisstraat met een meer gesloten bebouwingsvorm. Daarnaast bevinden zich in dit gebied ook nog een aantal grootschaligere onbebouwde perceelsgehelen.

Opvallend is dat binnen de kern van Tremelo de gebouwen binnen een kroonlijsthoogte van 5,5m vallen, met uitzondering van de kerk waardoor het ten opzichte van lagere omringende bebouwing als baken in het landschap staat.

Algemeen kan men Tremelo kern omschrijven als een zeer levendige kern met een belangrijk handelsapparaat dat op sommige plekken behoefte heeft aan uitbreiding ter plaatse.

Ontsluitingsmogelijkheden via openbaar vervoer zijn goed voorzien voor de kern van Tremelo alleen is de combinatie met parking voor wagens en fietsenstallingen nog niet optimaal. Een voorbeeld hiervan is parking Vinneweg, waarlangs het openbaar vervoer op dit moment nog niet passeert, maar waar dit in de toekomst meer dan wenselijk is. Parkeermogelijkheden zijn er binnen de kern voldoende al worden ze vaak verkeerdelijk benut (beleid lang parkeren – kort parkeren).

³⁰ Kernvisie Tremelo, Februari 2009, Interleuven.

Verder kunnen we bij de kern van Tremelo spreken over een zeer waardevol aandeel aan groen- en natuurelementen dicht tegen de kern, die op het vlak van infrastructuurarme recreatie enorm veel te bieden hebben. De belangrijkste zijn de Laakvallei die net ten zuiden van de kern zijn aanzet kent en de Putten van Fonteyn die als lob de westkant van de kern voorziet van contact met natuur en landschap. Ten noorden ervaart men dan ook nog de beboste woonparken. In de huidige situatie liggen al deze elementen eerder geïsoleerd en ontbreekt het binnen de kern aan een verbindend groennetwerk tussen deze grotere groenstructuren.



Recreatieve plekken binnen de kern zijn eerder beperkt. Aan de rand van de Kalvenne bevindt zich een voetbalveld, naast het administratief centrum is er het gemeentelijk zwembad en tegenover de gebouwen van de politie bevindt zich een turnzaal, gebruikt door verschillende verenigingen. Net achter het gemeenschappelijke parkeerterreintje in het centrum richting Putten van Fonteyn bevindt zich ook nog een trap/ontspanningsveldje.

Tot slot is er bij de omschrijving van de bestaande ruimtelijke structuur van Tremelo nog één belangrijke structuur. De kern bezit namelijk nog een zeer groot onontwikkeld woonuitbreidingsgebied genaamd Kalvenne. Het gebied is gelegen langs de oostzijde van de gespecialiseerde handelsas langs de Schrieksebaan en is nog zo goed als onbebouwd. Men kan dit gebied omschrijven als een grootschalig nagenoeg onbebouwd binnengebied omzoomd met een bebouwingstypologie gaande van aaneengesloten meer in het centrum naar verspreide lintbebouwing verder weg van het centrum.

De landschapstypologie voor Kalvenne kan men omschrijven als een combinatie van coulissen- en compartimenten landschap. Het is een landschap dat gefragmenteerd overkomt, ook het gebruik is zeer divers met hobbylandbouw, weide en verlaten landbouw met natuurlijke bebossing als gevolg. Het gebied kenmerkt zich ook door een sterke perceelsstructuur die men echt ervaart, vooral door de grachten en knotbomen die landschappelijk aanwezig zijn. Een groot gedeelte van dit nog onbebouwde woonuitbreidingsgebied maakt ruimtelijk wel een belangrijk onderdeel uit van de kern en vooral van de toekomst mogelijkheden voor de kern van Tremelo.



Baal

De huidige kern van Baal wordt gevormd door de bebouwing binnen Baalsebaan, de Monnikstraat, Camille Huysmansstraat, Beulkensstraat, Moorsemsestraat, Betekomsestraat (tot de Zuidlaan). De historische kern bevindt zich nog steeds rondom de kerk, het is pas na WO II en de ontwikkelingen in Rozendal dat Baal als kern haar statuut als landbouwersgehucht ontgroeid is tot landelijke dorpskern. De aanwezige dorpsfuncties zijn voornamelijk gericht op de bewoners van de deelgemeente, met uitzondering van de Kinderplaneet die een duidelijk bovenlokale aantrekkingskracht bezit. Hiermee wordt de algemene 'ambiance' in het dorp op een andere manier beleefd maar is er hierom niet minder om. Kermissen, braderieën, allerhande openluchtactiviteiten en dorpsfeesten hebben een blijvende aantrekkingskracht waardoor duidelijk wordt dat het sociaal-culturele leven in deze dorpsgemeenschap nog sterk aanwezig is.

De typologie van de bebouwing is verschillend naargelang de straat en positie t.o.v. de kern (kerk) en de doorgaande verbindingswegen (Baalsebaan – Pastoriestraat – Betekomsestraat). Rondom de kerk vinden we de restanten terug van de oorspronkelijke bebouwing (vb. café Jan Loeter, delen van de dorpschool, de kranten winkel,...) al zijn deze schaars en is de doorwerking van het verleden merkbaarder via de perceelsindelingen en rooilijnbreedtes (De smalle delen in de Betekomsestraat zijn hiervan een duidelijk voorbeeld).

De pastoriestraat vormt nog steeds de 'winkelstraat' van de kern, door middel van een observatie van de gebouwentypes waren er in het verleden, zoals in vele landelijke dorpskernen, duidelijk meer winkels of cafés. De bebouwingstypologie verschilt verder van open tot gesloten bebouwing maar wordt duidelijk meer gesloten hoe dichter men de kerk nadert. Langsheen de Baalsebaan vinden we functies terug die meer ruimte behoeven zoals de school (oorspronkelijk met klooster), het OCMW en haar gebouwen, aansluitend op het OCMW de gebouwen van de vroegere jongensschool waarin ondermeer nog gebruik gemaakt wordt van de turnzaal, de Kinderplaneet, een autogarage e.d. De woningen zijn voornamelijk in open verband opgericht en grote nog open percelen aan de zijde van Rozendal versterken het open karakter. Deze grote percelen, deels in eigendom van het OCMW worden soms voor dorpsfeesten (beach volley,...) gebruikt. Tegenover de Kinderplaneet bevindt zich een voetbalterrein. De terreinen liggen volgens het gewestplan in parkgebied en zijn aan de achterzijde afgezoomd door een dennenbos. Ruimtelijk gezien is er de mogelijkheid te voorzien in een verbinding naar de visvijver en het wandelbos Parkheide. De monnikstraat bestaat uit overwegend open residentiële bebouwing maar er zijn eveneens nog enkele functionerende landbouwbedrijven aanwezig. Tevens bevindt er zich de groothandelszaak AVEVE. Naar verkeersontsluiting vangt deze straat een groot deel van de wijk Rozendal op. De Camille Huysmansstraat is ingenomen door voornamelijk residentiële bebouwing in open verband. Een zelfde typologie zet zich verder in de Beulkensstraat en het binnengebied tussen de Beulkensstraat en de Pastoriestraat waar de oorspronkelijk kleine akkers aan de dorpskern langzaam aan ingenomen worden door kleine verkavelingen voor zowel bebouwing in open, halfopen als gesloten vorm. De woonfunctie domineert in dit gebied, een natuurlijke diversiteit in functies binnen het woongebied is voornamelijk terug te vinden langsheen de grote assen. Ook de wijk Rozendal erkent zich door uitsluitend woonfunctie. Het belangrijkste verschil is de bouwtypologie waar sociale woningbouw domineert, herkenbaar aan de woonblokken (tot 3 volwaardige bouwlagen), de uniformiteit van de delen in de in fasen gebouwde wijk.

Het grootste gemis in Baal is het ontbreken aan gemeenschappelijk groen. Een potentie

schuilt in de grote open percelen langs de Baalsebaan, die nu weliswaar nog niet ingericht zijn maar juist hierdoor geschikt zijn voor een multifunctioneel recreatief/socio-cultureel gebruik. In samenhang hiermee is er de behoefte aan uitbreiding van de OCMW-site en aan uitbreiding/renovatie van de turnzaal die gesitueerd is in de gebouwen van de oude jongensschool.



Ninde

Ninde is als uitwaaiierend woongebied van de dorpskern van Tremelo van landbouwgehucht ontgroeid tot één aaneengesloten verkavelingsgehucht waar de woningen voornamelijk in een open verband worden opgericht naast de kleinere oorspronkelijke landbouwbedrijven en hun woningen.

Naast de lagere school, de damiaansite en enkele kleine bedrijfjes zijn er haast geen andere dorpsfuncties aan te treffen. Ninde is tevens één van de woonentiteiten waar men een grote aanwezigheid heeft van achterliggende bebouwing (bebouwing in tweede orde).

De damiaansite, met ondermeer het Damiaan museum, de bejaardenhuisvesting en Huize De Veuster die voorziet in bezigheidsopvang van mentaal gehandicapten, is in het kader van uitbreidingsbehoeften en zonevreemdheid opgenomen in een BPA. Na plenaire bespreking is het BPA Damiaan echter nooit verder afgerond. De behoefte aan uitbreiding, inbreiding en rechtszekerheid omtrent zonevreemde situaties is nog steeds aanwezig.

Op het grensgebied Ninde - Keerbergen bevinden zich de recreatieve voorzieningen camping Vercruyse en de binnen/buitenspeeltuin Kinderparadijs. De site is op het gewestplan grotendeels ingekleurd als recreatiegebied en een gedeelte is gelegen in woonpark. Het betreft echter geen gebied voor verblijfsrecreatie en de bestemming op het gewestplan is ook zodanig voorzien dat zelfs de woningen rondom de camping gelegen zijn in recreatiegebied.

In het grensgebied Ninde – Putten van Fonteyn bevindt zich het bedrijf garage Peeters. Dit bedrijf is gelegen in een gebied bestemd als recreatie gebied. Door de zonevreemde situatie maakte de site in het verleden deel uit van het BPA zonevreemde bedrijven. Dit BPA is na plenair overleg niet verder afgerond. Aansluitend gelegen binnen het natuurgebied van de Putten van Fonteyn is het voetbalveld en kantine van KV Tremelo gesitueerd, alsook de curiositeit Texas City (Country club). De voetbal is op deze locatie historisch gegroeid en heeft zich als dusdanig ook geïntegreerd in deze omgeving.



Woonpark

De uitgestrekte woon- en woonparkgebieden ten noorden en ten oosten van de dorpskern van Tremelo zijn erg typerend. De arme heide- en bosgronden vormen een ideale bouwplaats, ongeschikt voor de landbouw. De uitgestrektheid van dit gebied is enorm. Buiten enkele verbindende verkeersassen wordt dit ganse gebied doorkruist door verschillende woonstraten die haast orthogonaal zijn gestructureerd zoals in de Amerikaanse woonwijken. De veelheid aan straten maakt dat deze honderden verschillende verkavelingen aaneensluiten en haast één grote verkaveling vormen met als gemeenschappelijke kenmerken; grote percelen in een bosrijke omgeving. Kenmerkend zoals in Ninde en Tremelo kern is dat ook in dit gedeelte door de aanwezigheid van eerder grote kavels en vele wegen er veel achterliggende bebouwing voor komt. Het eerder residentiële bebouwingskarakter ligt hiervoor mee aan de basis, waardoor achterliggende ingesloten gebieden niet structureel worden verkaveld maar worden ingenomen door telkens afzonderlijk uitgewerkte bouwprojecten. Het is net door de aanhoudende bouwwoede en het grote aantal inwijkelingen doorheen de jaren dat deze bosrijke omgeving echter stilaan haar glans verliest en dit hele woonparkgebied verwordt tot één kale verkaveling.

Ondanks het op het eerste zicht monotone karakter van het gebied, zijn er toch bepaalde straten en gebiedsdelen met een apart karakter. Eigenaardigheden zoals de Kapel van Fatima geven dit bebost woonparkgebied haast de status van een bedevaartsoord. In de buurt vinden we het Jan Boedtsmuseum waar de kunstenaar ongestoord aan het werk was. Het park Tremeland heeft een duidelijkere relatie met water, vijvers en omgevende bosrijke moerassen.

Lintbebouwing

Weinig straten in Tremelo zijn niet aangetast door lintbebouwing. In de deelgemeente Tremelo is deze lintbebouwing mee opgenomen in de grote uitgestrekte woon en woonparkgebieden. In de deelgemeente Baal ervaart men de woonlinten ook ruimtelijk als lintbebouwing in het landelijke landschap. De verschillen bevinden zich in de mogelijke zichten doorheen de woonlinten. Daar waar de woonlinten zich een weg banen doorheen de grote woongebieden is het zicht veel sluitender, deels ook door de nog talrijk beboste achterliggende percelen. Langsheen de Veldonkstraat zijn er langs de zuidzijde meerdere doorkijkmogelijkheden richting de Laakvallei de achterliggende gronden lopen zachtjes bergafwaarts en na een eerste strook akkergrond gaat het terrein over in weidegronden en/of bos. Langsheen de Nobelstraat en Remerstraat krijgen we een ander landschap te zien doorheen de linten, gericht op akkerbouw. Overal nemen echter wel de doorkijkmogelijkheden door de toenemende bebouwing drastisch af.

Onbebouwde percelen³¹

Het aantal onbebouwde kavels in de gemeente werd berekend aan de hand van de kadastragegevens van 1/01/2006.

Binnen de fusiegemeente Tremelo bevonden zich op 1/01/2006 volgens de gegevens van tabel 31 nog 1.050 onbebouwde kadastrale percelen die volgens het gewestplan gelegen zijn in woongebied in de ruime zin (effectieve woongebieden, woongebieden met landelijk karakter, woonuitbreidingsgebieden en/of parkgebieden), waarvan 544 niet gelegen zijn in een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling en 506 wel gelegen zijn in een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling.

Hierbij werden enkel de 'nuttige' percelen waarop nog kan gebouwd worden, in rekening gebracht. Wegen, grondoverschotten, percelen die gebruikt worden als tuin of oprijlaan van een bebouwd perceel, gronden binnen de rooilijnen, enz... werden niet in rekening gebracht.

Daarnaast zijn er nog 186 kavels die allemaal deel uitmaken van een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling, maar die geen eigen kadastraal perceelsnummer hebben. Per goedgekeurde verkaveling vormen de onbebouwde kavels immers nog een groter kadastraal perceel, waarbij nog geen verdere mutaties hebben plaatsgevonden.

Dit brengt het totaal aantal onbebouwde kavels in de fusiegemeente Tremelo op 1.236 (toestand 1/01/2006).

Tabel 31: Overzicht van het aantal onbebouwde percelen in fusiegemeente Tremelo (1/01/2006)

sector	bestemmingszone	aantal kadastrale percelen	waarvan		kavels in verkaveling zonder eigen kadastraal perceel
			gelegen buiten niet-vervallen verkaveling	gelegen binnen niet-vervallen verkaveling	
geheel Tremelo	woongebied (WG)	515	232	283	110
	WG met landelijk karakter	239	90	149	47
	woonpark	171	76	95	29
	woonuitbreidingsgebied	125	118	7	0
	totaal	1.050	516	534	186
Tremelo Kern	woongebied (WG)	30	19	11	7
	woonuitbreidingsgebied	2	2	0	0
	totaal	32	21	11	7
Kalvenne	woongebied (WG)	69	44	25	10
	woonuitbreidingsgebied	89	86	3	0
	woonpark	0	0	0	0
	totaal	158	130	28	10
Schriekbaan	woongebied (WG)	65	24	41	18
	WG met landelijk karakter	12	3	9	8
	woonpark	4	4	0	9
	totaal	81	31	50	35
Louisaheide	woongebied (WG)	7	2	5	0

³¹ Woningbehoeftestudie, Interleuven, versie februari 2009

	woonpark	75	34	41	0
	totaal	82	36	46	0
Achter Bollo	woongebied (WG)	56	16	40	17
	WG met landelijk karakter	6	1	5	5
	woonpark	0	0	0	0
	woonuitbreidingsgebied	10	9	1	0
	totaal	72	26	46	22
Putten van Fonteyn Broek	woongebied (WG)	9	8	1	6
	WG met landelijk karakter	0	0	0	0
	totaal	9	8	1	6
Geetsvondel	woongebied (WG)	3	3	0	0
	WG met landelijk karakter	17	9	8	3
	totaal	20	12	8	3
Ninde	woongebied (WG)	104	52	52	41
	woonpark	37	16	21	16
	totaal	141	68	73	57
Baal Centrum	woongebied (WG)	80	31	49	8
	WG met landelijk karakter	9	4	5	2
	woonuitbreidingsgebied	24	21	3	0
	totaal	113	56	57	10
Blinkenberg Galgenberg	woongebied (WG)	54	16	38	3
	WG met landelijk karakter	26	5	21	1
	woonpark	55	22	33	4
	totaal	135	43	92	8
Baal Verspreide Bewoning	woongebied (WG)	9	0	9	0
	WG met landelijk karakter	127	50	77	19
	totaal	136	50	86	19
Balenberg Kern	woongebied (WG)	25	15	10	0
	WG met landelijk karakter	0	0	0	0
	totaal	25	15	10	0
Balenberg	woongebied (WG)	4	2	2	0
	WG met landelijk karakter	42	18	24	9
	totaal	46	20	26	9

Bron: eigen berekeningen

De geïnventariseerde percelen situeren zich voornamelijk in de in de sectoren Ninde (16,0%), Kalvenne (13,6%), Baal Verspreide Bewoning (12,5%) Blinkenberg Galgenberg (11,6%) en Baal Centrum (10,0%). Bijgevolg kan gesteld worden dat het aanbod aan onbebouwde percelen ruimtelijk vrij verspreid ligt over het grondgebied van de fusiegemeente.

Van het totaal aantal onbebouwde percelen ligt 50,6% in effectief woongebied, 23,2% woongebied met landelijk karakter, 16,2% in woonpark en 10,1% in woonuitbreidingsgebied.

De meeste onbebouwde percelen in effectief woongebied zijn terug te vinden in de sector Ninde (23,2%). De sector Baal Verspreide Bewoning (51,0%) beschikt over het meeste onbebouwde percelen in woongebied met landelijk karakter en de sector Louisaheide (37,5%) over het meeste aantal onbebouwde percelen in woonpark. De onbebouwde percelen in woonuitbreidingsgebied tenslotte bevinden zich hoofdzakelijk in de sector Kalvenne (71,2%).

Tot slot ligt maar liefst 58,3% van de 1.236 onbebouwde percelen in een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling. Het hoogste aantal onbebouwde percelen in een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling zijn terug te vinden in de sector Ninde (10,5%).

Er dient opgemerkt te worden dat de 1.236 onbebouwde percelen niet staan voor evenveel effectieve bouwmogelijkheden.

Voor de onbebouwde percelen die gelegen zijn in een goedgekeurd, niet-vervallen verkavelingen is er weliswaar weinig twijfel: de 534 percelen met een eigen kadastraal nummer en de 186 zonder een eigen kadastraal nummer staan samen – indien zij op termijn niet van rechtswege komen te vervallen – voor 720 effectieve bouwmogelijkheden.

Voor de onbebouwde percelen die gelegen zijn in woongebied in de ruime zin volgens het gewestplan ligt dit echter anders. De bovenvermelde aantallen dienen met de nodige omzichtigheid benaderd te worden. Uit de analyse van deze 516 onbebouwde percelen blijkt immers dat hun gemiddelde perceelsoppervlakte maar liefst 25 are bedraagt. Rekening houdend met het streven naar woonverdichting in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, kan gesteld worden dat de effectieve bouwmogelijkheden op deze percelen veel hoger ligt dan hun reëel aantal.

Raming van het potentieel aan onbebouwde percelen in woongebied

Bij de raming van het potentieel aan onbebouwde percelen in de fusiegemeente Tremelo op 1/01/2006 wordt in onderstaande tabel (tabel 32) voor de onbebouwde percelen die gelegen zijn buiten een goedgekeurde verkaveling een duidelijk onderscheid gemaakt tussen percelen gelegen aan een uitgeruste weg enerzijds en percelen gelegen in een binnengebied anderzijds.

De effectieve bouwmogelijkheden op percelen gelegen aan een uitgeruste weg worden bepaald aan de hand van de perceelsbreedten. De totale breedte van naast elkaar liggende percelen langs een uitgeruste weg wordt gedeeld door de verschillende waarden naargelang het woningtype dat in het gebied wordt voorzien. De richtcijfers die gehanteerd worden voor gesloten, halfopen en open bebouwing zijn respectievelijk 6m, 10m en 15m per perceel (RSV, Gewenste ruimtelijke structuur, p. 358).

Hierbij werd vanuit de vorm en de ligging van de verschillende kadastrale percelen een keuze gemaakt naar het type bebouwing (open, halfopen of gesloten). Uiteraard hebben deze keuzes een invloed op het aantal bouwmogelijkheden op de verschillende locaties.

Uit de gegevens van tabel 32 blijkt dat de fusiegemeente Tremelo op 1/01/2006 nog over 397 percelen beschikt die gelegen langs een uitgeruste weg en niet binnen een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling. Voor deelgemeente Tremelo is dit aantal het hoogst in de statistische sector Schriekbaan (12,8%) en voor deelgemeente Baal het hoogst in de sector Baal Verspreide Bebouwing (13,9%).

De effectieve bouwmogelijkheden (mogelijk aantal kavels) in de ingesloten gebieden (binnengebieden) worden bekomen door de oppervlakte ervan te vermenigvuldigen met de vooropgestelde bruto woondichtheid. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV, Gewenste ruimtelijke structuur, p. 358) wordt voor deze gebieden, die gelegen zijn in het buitengebied, een dichtheid van 15 woningen per hectare vooropgesteld.

Rekening houdend met de stedenbouwkundige principes die volgens het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en latere wijzigingen specifiek van toepassing zijn in woonparken volgens het gewestplan, werd voor deze gebieden een lagere woondichtheid van 5 woningen per hectare gehanteerd omwille van de specifieke stedenbouwkundige principes die worden gehanteerd voor deze gebieden.

Rekening houdend met bovenvermelde woondichtheden zijn er volgens tabel 32 in de fusiegemeente Tremelo nog 997 kavels beschikbaar in de ingesloten gebieden buiten de goedgekeurde verkavelingen. Deze kavels zijn voor de deelgemeente Tremelo voornamelijk gelegen in sector Kalvenne (58,8%). Voor de deelgemeente Baal zijn deze kavels het meest gelegen in de sector Baal Verspreide Bebouwing (15,1%).

Om tot slot te komen tot het huidige aanbod aan onbebouwde percelen (toestand 1/01/2008) wordt het aantal nieuwe wooneenheden volgens de afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen in de periode 2006-2007 van het totale getal, zijnde 2.114, afgetrokken en vervolgens het aantal gesloopte woonheden volgens de afgeleverde sloopvergunningen in dezelfde periode van het bekomen resultaat afgetrokken. Uit voorgaande analyse blijkt dat er in de periode 2006-2007 voor in totaal 144 eengezinswoningen en voor 9 appartementsgebouwen met in totaal 65 appartementen een stedenbouwkundige vergunning werd verleend en voor 9 bestaande eengezinswoningen een sloopvergunning werd afgeleverd. Dit brengt het totaal aanbod aan onbebouwde percelen op 1/01/2007 op ongeveer 2.048 onbebouwde percelen en op 1/01/2008 op ongeveer 1.970 onbebouwde percelen.

Tabel 32: Potentieel aan onbebouwde percelen (1/01/2006)

Sector	Bestemmingszone	percelen gelegen buiten verkaveling		percelen gelegen binnen niet-vervallen verkaveling (inclusief kavels zonder eigen kadastraaln.r.)	totaal potentieel aan onbebouwde percelen
		potentieel aan percelen langs uitgeruste weg	potentieel aan percelen in ingesloten-gebied		
geheel Tremelo	woongebied (WG)	239	277	393	909
	WG met landelijk kar.	123	6	196	325
	Woonpark	35	58	124	217
	woonuitbreidingsgebied	0	656	7	663
	Totaal	397	997	720	2.114
Tremelo Kern	woongebied (WG)	46	0	18	64
	woonuitbreidingsgebied	0	12	0	12
	totaal	46	12	18	76
Kalvenne	woongebied (WG)	32	52	36	120
	woonuitbreidingsgebied	0	534	3	537
	woonpark	0	0	0	0
	totaal	32	586	39	657
Schriekbaan	woongebied (WG)	39	5	59	103

	WG met landelijk kar.	5	0	17	22
	woonpark	7	0	9	16
	totaal	51	5	85	141
Louisaheide	woongebied (WG)	1	0	5	6
	woonpark	18	25	41	84
	totaal	19	25	46	90
Achter Bollo	woongebied (WG)	9	53	57	119
	WG met landelijk kar.	1	0	10	1
	woonpark	0	0	0	0
	woonuitbreidingsgebied	0	26	1	27
	totaal	10	79	68	157
Putten van Fonteyn Broek	woongebied (WG)	12	0	7	19
	WG met landelijk kar.	1	0	0	1
	totaal	13	0	7	20
Geetsvondel	woongebied (WG)	8	0	0	8
	WG met landelijk kar.	12	0	11	23
	totaal	20	0	11	31
Ninde	woongebied (WG)	45	66	93	204
	woonpark	2	14	37	53
	totaal	47	80	130	257
Baal Centrum	woongebied (WG)	26	67	57	150
	WG met landelijk kar.	4	0	7	11
	woonuitbreidingsgebied	0	84	3	87
	totaal	30	151	67	248
Blinkenberg Galgenberg	woongebied (WG)	8	18	41	67
	WG met landelijk kar.	17	0	22	39
	woonpark	8	19	37	64
	totaal	33	37	100	170
Baal Verspreide Bewoning	woongebied (WG)	3	0	9	12
	WG met landelijk kar.	52	6	96	154
	totaal	55	6	105	166
Balenberg Kern	woongebied (WG)	9	25	10	44
	WG met landelijk kar.	0	0	0	0
	totaal	9	25	10	44
Balenberg	woongebied (WG)	1	0	2	3
	WG met landelijk kar.	31	0	33	64
	totaal	32	0	35	67

Bron: eigen berekeningen

Zonevreemde woningen

In de gemeente zijn heel wat constructies zonevremd vanwege de oorspronkelijke verspreidheid van kleine landbouwbedrijven over het grondgebied. Met uitzondering van enkele gevallen, die gelegen zijn in natuurgebied, bevinden de meeste zonevreemde woningen zich buiten een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Er is tevens vastgesteld dat vele van deze zonevreemde woningen, zowel diegene gelegen in natuurgebied of agrarisch gebied, deel uitmaken van oude goedgekeurde verkavelingen en dus volledig vergund werden opgericht. Bovendien zijn er nog enkele van deze zonevreemde

woningen die nog als klein landbouwbedrijf (zoneëigen) functioneren. Rekening houdend met de twee voorgaande vaststellingen, lijkt de op het eerste zicht hoog aantal zonevreemde woningen teruggebracht te worden tot een aanvaardbare proportie. Met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden de basisrechten voor zonevreemde constructies en zonevreemde functiewijzigingen benadrukt.

Weekendverblijven

(Kaart 14: Weekendverblijven)

Zonevreemde weekendverblijven vormen het grootste probleem inzake zonevreemdheid in Tremelo. Verschillende grote clusters van weekendverblijven zijn verspreid gelegen in de Laakvallei, weliswaar slechts enkele in een ruimtelijk kwetsbaar gebied (natuurgebied), maar wel in een voor de gemeente belangrijk openruimte gebied bestemd voor landbouw en natuur.

Vier van deze clusters aan weekendverblijven in de Laakvallei bevinden zich in een recreatiegebied. Verblijven is er toegestaan, permanente bewoning echter niet.

De overige grote clusters aan weekendverblijven bevinden zich in het nog relatief open landbouwgebied van Baal.

Op de gemeente zijn er van al deze weekendverblijven slechts twee vergund.

3.6.2 Verkeers- en vervoersstructuur

(kaart 15: Bestaande verkeers- en vervoersstructuur)

De verkeersstructuur in zijn ruimere omgeving is voornamelijk NW – ZO gericht terwijl de gerichtheid vanuit het plangebied eerder NO – ZW is gericht (richting Brussel). Enkel de N21 beantwoordt als verkeersinfrastructuur aan deze gerichtheid.

Binnen de verkeersstructuur op provinciaal niveau wordt de gemeente omkapseld door de secundaire wegen N10 Aarschot – Lier (type I), N21 Brussel – Haacht (geselecteerd als secundaire weg type II van Brussel tot Haacht en als type III vanaf Haacht tot de N19, N26 Leuven – Mechelen (typeI) en de N15 Mechelen – Heist-Op-Den-Berg. De baan doorheen het centrum van Tremelo, komende van Keerbergen, via de Kruisstraat en de Veldonkstraat, naar Aarschot wordt door het PRS VI.-Br. geselecteerd als een secundaire weg type III.

De overige wegen op het grondgebied van Tremelo worden gecategoriseerd als lokale wegen waarvan enkele een grotere verbindende functie uitoefenen met de omliggende dorpen. De meeste lokale wegen vervullen tegelijkertijd een verblijfs- en een doorstromingsfunctie. De verblijfsfunctie vermindert de doorstromingscapaciteit en de stijging van de intensiteit van het autoverkeer geeft leefbaarheidsproblemen in de woongebieden.

De dichtstbijzijnde hoofdweg (E314) bevindt zich op enkele kilometers ten zuiden van de gemeente. De op- en afrittencomplexen te Rotselaar en Aarschot zijn het dichtstbij gelegen. Een rechtstreekse hoofdweg naar Brussel ontbreekt. De N21 van Haacht naar Brussel vervult deze functie. Met de aanpassing van de brug aan Kampenhout sas werd alvast een knelpunt op deze baan weggewerkt.

Voor Tremelo is de enorme hoeveelheid en uitgespreidheid aan woongebied kenmerkend. Daarnaast zijn er binnen deze gemeente geen uitgesproken grootschalige infrastructuren die kunnen instaan voor een vlotte afwikkeling van zwaar verkeer. De combinatie van deze

eigenschappen zorgt ervoor dat binnen de gemeente Tremelo een algemeen conflict veroorzaakt wordt tussen de verbindende functie van straten en hun toeganggevende functie. Een duidelijke en ruimtelijk zichtbare categorisering van het Tremelose wegennet ontbreekt zodoende kunnen de verkeersstromen (zoals het zwaar verkeer) op geen enkele manier gestuurd worden. De categorisering tot secundaire weg type III van de Kruisstraat – Veldonkstraat is voorlopig slechts een theoretisch gegeven. Ook de huidige ambachtelijke zone die eerder ongelukkig gelegen is trekt zwaar verkeer aan doorheen het netwerk van lokale wegen.

De ontsluiting van Tremelo via het openbaar vervoer verloopt via de buslijnen en de naburige treinstations. Er is geen rechtstreekse treinverbinding vanuit het gebied naar Brussel. Tremelo wordt omringd door de spoorlijnen Leuven – Mechelen (S10), Aarschot – Leuven (S3). Deze lijnen bevatten talloze kleine stationnetjes waarvan het station Haacht de rol toebedeeld krijgt als regionaal openbaar vervoer knooppunt. Voorlopig (ter evaluatie) wordt de verbindende spoorlijn tussen de lijn Brussel – Antwerpen en Brussel – Mechelen ter hoogte van de Prinsenhoek behouden zodat een rechtstreekse verbinding gecreëerd wordt tussen het station van Haacht en Brussel. Het station van Aarschot heeft aan belang gewonnen nadat de spoorbocht te Leuven in gebruik werd genomen.

De buslijn Mechelen – Aarschot (S20) wordt beschouwd als een hoogwaardige buslijn. Deze snelbuslijn is voor rekening van Antwerpen, maar is van groot belang voor de openbaar vervoersstructuur in de Provincie Vlaams-Brabant. Richting Brussel is de snelbuslijn Keerbergen – Haacht – Brussel via de N21 (S23) voor de pendelaar uit Tremelo interessant. De bushalte aan Kampenhout sas werd al omgebouwd tot één centrale bushalte (bovenlokaal openbaarvervoersknooppunt). De lijn 333 Leuven – Tremelo wordt als een ontsluitende lijn van lokaal belang gecategoriseerd (niet terug te vinden op het bijgevoegde vervoersschema).

In Tremelo centrum waren de bushaltes van de verschillende lijnen verspreid over het dorpscentrum. De overstap tussen verschillende lijnen was moeilijk en voornamelijk onduidelijk. Sinds maart 2005 werd de lijn 333 vanuit Leuven aangepast en stopt deze bus eveneens voor het nieuwe administratief centrum. Met de heraanleg van het plein wordt hier een centrale bushalteplaats uitgebouwd. Tremelo heeft eveneens een belbusdienst. Deze belbusdienst vervoert 2000 personen per maand. Een belangrijk aandachtspunt voor verbetering binnen de gemeente is de koppeling tussen het fietsverkeer en het openbaar vervoer. Voor korte afstanden is de fietser de concurrent van het openbaar vervoer maar voor verdere afstanden zijn ze perfect complementair. Een noodzakelijke voorwaarde is de uitrusting van de verschillende halteplaatsen te verbeteren voor fietsers. Veilige, overdekte en voldoende fietstallingen ontbreken duidelijk. Tot aan de bushaltes, zeker de centrale bushalte, dienen veilige en aantrekkelijke fietsroutes te lopen.

3.6.3 Toerisme en recreatie (Kaart 16: Bestaande recreatieve structuur)

De bestaande toeristisch recreatieve structuur binnen Tremelo bevindt zich eerder verspreid over het grondgebied en is naar schaal eerder beperkt. De gemeente beschikt ook over heel wat fiets- en wandelmogelijkheden al is dit netwerk binnen de gemeente nog te weinig gestructureerd, uitgewerkt en aangekleed. Vele van deze doorsteken worden gebruikt als alternatieve route voor langzaam verkeer in de gemeente zelf en in mindere mate als toeristisch recreatieve routes.

Enkele elementen binnen de gemeente hebben op het toeristisch recreatieve vlak wel een bovengemeentelijke aantrekkingskracht, het betreft het winkelcentrum, het Damiaan museum en de Kapel van Fatima.

Het overige recreatieve aanbod richt zich vooral op de eigen inwoners.

Opvallend is ook dat veel van de aanwezige recreatieve infrastructuren (deels) zonevreemd gelegen zijn, desondanks werden er nog geen zonevreemde sport- en recreatieterreinen in een BPA of RUP uitgewerkt. Daarom is in het kader van de opmaak van dit gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aangevat met een behoefteonderzoek bij de aanwezige recreatieve verenigingen in de gemeente. Dit onderzoek is gedaan in samenwerking met de sportdienst van de gemeente. Een samenvatting van dit onderzoek is opgenomen in onderstaande overzichtstabel.

De aanwezige infrastructuuromvattende recreatievoorzieningen binnen de gemeente zijn het zwembad, de turnzaal te Tremelo, de turnzaal te Baal, de talrijke visvijvers met kantine en parking, enkele campings en de verschillende voetbalterreinen. De infrastructuurarme recreatie bestaat binnen de gemeente Tremelo voornamelijk uit fiets en wandelpaden en visvijvers zonder kantine en zonder parking.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de aanwezige verenigingen binnen Tremelo.

Sport	Specifieke hobbyterreinen	Museum / Tentoonstellingsruimte
FC Tremelo	Modelbouwwliegveld	Pater Damiaanmuseum
FC + KV Tremelo	Texas City	Jan Boedtsmuseum
Sparta Tremelo	Radio Utopia	Kunstencentrum Gesigneerd
Baanbrekers Tremelo	fanfare Verbroedering	
KFC Baal	specifieke Hobbyterreinen	Jeugdbewegingen
TC Parkheide (tennis)		chiro jongens Tremelo
zwemclub Tremelo	Visvijvers	Chiro meisjes Tremelo
Wushu	De Brasem	Chiro jongens Baal
Yoga kring Dharma	VVB Visclub	Chiro meisjes Baal
KVLV Baal (turn)	Visserij Dennenhof	Jeugdhuis Den Borduur
Dance studio	De Moor	Jeugdsportdienst Tremelo
Body Sweat	De Heidevissers	Speelpleinwerking Holder De Bolder
Damiaanschutters (boog)	De Vennevissers	Kinderclub Pimpernel
Bibber (snooker)	Gemeente Tremelo	Kamiano's (koor)
Bowling center	VVTB	Sonora (koor)
BC De Flintstones	De New Palomavissers	
De moedige kampers (duif)		
De Zwarte Witpen (duif)	Speeltuinen	
De Zwaluw (duif)	Kinderparadijs	
Baalse Kanarievrienden	Parkheide	
De Wijnbergarend		
De Merel	Camping	
Hand in hand Baal (wielren)	Vercruysse	

WTC Damiaan (wielren)	De Moor	
De Toekomst (wielren)		
Demerspurters (wielren)		
Wielervrienden (wielren)		
De Eddy's (retro wielren)		

Er is een duidelijk aanbod binnen de gemeente, al is dit niet bepaald uitgebreid. Wat opvallend is, is dat verschillende verenigingen of activiteiten wel georganiseerd worden vanuit Tremelo maar qua locatie gevestigd zitten in één van de buurgemeenten. Via bevraging is ook nagegaan bij de verschillende verenigingen wat hun huidige problemen zijn omtrent hun locatie en of er wensen zijn naar de toekomst toe. Daaruit is vooral gebleken dat heel wat recreatieve locaties binnen de gemeente zonevreemd gelegen zijn, dat de aanwezige infrastructuur sterk verouderd is en de sanitaire voorzieningen vaak ondermaats zijn. Vanuit gesprekken die de mensen van de sportdienst met de verschillende verenigingen vaak hebben wordt er het gebrek aan een voldoende uitgeruste multifunctionele sporthal aangegeven. Sommige verenigingen of uitbaters van recreatieve sites maken zich ernstig zorgen voor hun bestaanszekerheid omwille van hun (gedeeltelijke)zonevreemdheid.

Er is ook nog de aanwezigheid van een fietscross parcours op het lager gelegen gedeelte van de Balenberg. Dit historisch gegroeid parcours is vooral in gebruik als trainingsparcours voor veldcross, er wordt ook jaarlijks de grote prijs Sven Nys georganiseerd en er wordt ook jaarlijks een motorcross wedstrijd op deze terreinen georganiseerd.

Het parcours is er ontstaan doordat de grootouders van veldrijder Sven Nys op deze berg wonen. De tuin rondom de woning is, doordat het een diestiaanheuvel is, qua reliëf uitermate geschikt om als veldrijder te gebruiken om op te oefenen. Doorheen de jaren en het vele gebruik is deze site ontwikkeld tot een kwaliteitsvol veldrit parcours.

Door het gebruik van deze site voor dergelijke sportdoeleinden is dit gedeelte van de berg doorheen de tijd wel erg verkaalt. Het gebruik en de aanleg van deze zone is gezien de huidige bestemming als natuurgebied, zonevreemd.

3.6.4 De economische structuur (Kaart 17: Bestaande economische structuur)

Tremelo is eeuwenlang economisch gezien één van de armere streken in Vlaanderen geweest. Doorheen de tijd is deze gemeente echter omgevormd tot een uitgestrekte parkachtige woongemeente. Hierdoor is ook haar economische structuur gewijzigd en kunnen we stellen dat deze gemeente intussen is omgevormd tot in hoofdzaak een pendelgemeente. Hiermee hangt samen dat de werkzaamheidsgraad van Tremelo zich positiever situeert ten opzichte van de regio en Vlaanderen.

Tabel: Werkzaamheidsgraad (18 – 64 jaar van 2000 tot 2005)

Totaal	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Tremelo	67,0	67,5	67,3	68,5	69,0	69,3
Overgangsgebied	65,7	66,4	66,2	67,2	67,6	68,1
Vlaams Gewest	65,9	66,7	66,6	67,0	67,5	67,8

Bron: STEUNPUNT WERK EN SOCIALE ECONOMIE; Gemeentelijke profielschets Tremelo.,

Binnen haar eigen grenzen blijft de gemeente Tremelo weinig industriële activiteit kennen, één van de redenen daarvan is ondermeer de afwezigheid van een belangrijk ontsluitend wegennet. Wel zijn er verschillende bedrijven en mensen verspreid binnen de gemeente werkzaam in de bouwnijverheid en aanverwanten. Hieronder worden de kleinere aannemingsbedrijven, constructeurs en ateliers bedoeld.

Tabel: voornaamste economische activiteiten voor Tremelo en het arrondissement Leuven (toestand 2005 berekend op de omzet van de btw-plichtigen)

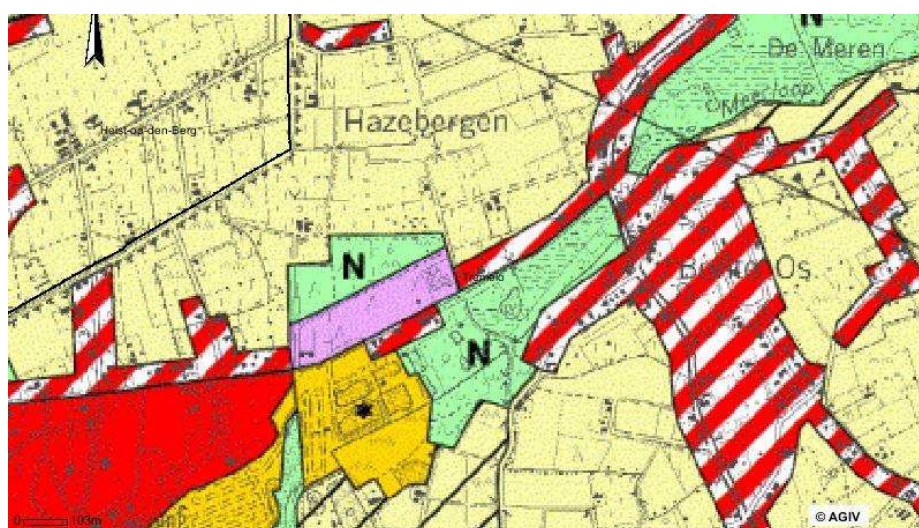
Sector	% van het totaal in Tremelo	% van het totaal in het arrondissement Leuven
Groot- en detailhandel, reparatie,...	57,2%	42,5%
Onroerende goederen, verhuur en diensten aan bedrijven	11,5%	14,3%
Vervoer, opslag en communicatie	6,6%	4,7%
Industrie	4,7%	23,9%
Hotels en restaurants	3,2%	1,8%
Bouwnijverheid	13,6%	6,2%
andere	3,0%	6,6%

Bron: FOD ECONOMIE, KMO, MIDDENSTAND EN ENERGIE – ALGEMENE DIRECTIE STATISTIEK EN ECONOMISCHE INFORMATIE; Kerncijfers voor de gemeente Tremelo en het arrondissement Leuven., tabel 9 op pg 5.

Wat betreft handel en horeca is het wel één van de belangrijke gemeenten in de omgeving. Vooral wat betreft de specifieke detailhandel heeft deze activiteit naast haar lokaal belang ook een grensoverschrijdend karakter, hierbij denken we aan zaken als Bobo en de Kinderplaneet.

De grootste werkgever binnen de gemeente is de Damiaansite, gekend voor een belangrijk aandeel in de bejaardenzorg voor Tremelo en omstreken.

De gemeente bezit momenteel één ambachtelijke zone. Deze is gelegen in het noorden van de gemeente langs de Grootlosestraat. De excentrische ligging maakt de ontsluiting naar het hogere verkeersnet moeilijk en een aansluiting op water of spoor onmogelijk. Met het opstellen van het gewestplan is, vanwege de vestiging van een bedrijf, deze zone ingekleurd om de activiteiten die niet verweefbaar zijn te bundelen. Doorheen de jaren hebben verschillende bedrijven er zich gevestigd. Aan de achterzijde van de zone werd een bestaand bos ingekleurd als natuurgebied, met andere woorden dienen de bufferstroken aangelegd te worden binnen de gewestplanbestemming ambachtelijke zone. Deze site is recent helemaal benut, planologisch gezien zou er op termijn nog een beetje gewerkt kunnen worden aan duurzaam en optimaal ruimtegebruik.



Zonevreemde bedrijven

In 2005 is door de gemeente het initiatief genomen het studie bureau Architeam aan te stellen om een onderzoek te doen naar de mogelijk zonevreemde bedrijven in Tremelo en hun mogelijke behoeften en ontwikkelingsperspectieven. Naar aanleiding van dit onderzoek is ook een BPA zonevreemde bedrijven opgemaakt waarvoor een laatste plenaire vergadering is georganiseerd op 17 juli 2006. Tijdens de opmaak en de plenaire vergadering zijn 23 bedrijven opgenomen in een inventaris zonevreemde bedrijven. Deze lijst beperkt zich tot de industriële en ambachtelijke bedrijven, conform de bepalingen in de omzendbrief RO 2000/01 over het planologisch attest, het bedrijfs-BPA en het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven.

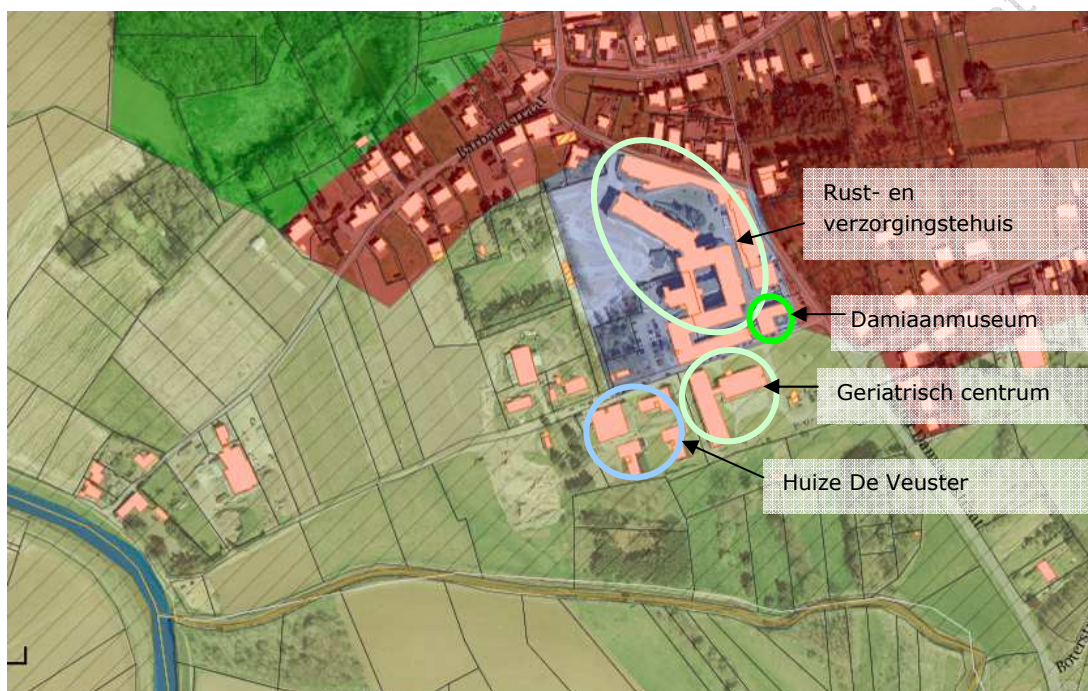
Nr	Bedrijf	Straat	nr	Activiteit	Te- wer kst.	Beoordeling
1	Benjo Interieur nv.	Felix Aertgeertsstraat	26-28	Bouw-metaal	93	ruimtelijk probleem, uitgewerkt in een deelplan van het sectoraal BPA
2	Buedts Frans en zn.	Soeteweystraat	5	Voeding	1	handelszaak, komt niet in aanmerking
3	De Preter nv.	Barbarastraat	87	Handel	3	handelszaak, komt niet in aanmerking
4	Eulaerts Roger	Monnikstraat	10	Land-tuinbouw	1	Land-tuinbouwbedrijf, komt niet in aanmerking
5	Garage Leo Peeters	Tremelobaan	252	Garage carosserie	24	ruimtelijk probleem, uitgewerkt in een deelplan van het sectoraal BPA
6	Claes Marcel en zn.	Beulkensstraat	15	Schrijnwerkerij	5	ruimtelijk probleem, uitgewerkt in een deelplan van het sectoraal BPA
7	Plus Aluminium	C. Huysmansstraat	26	Metaal	3	niet vergunde werken en beëindiging activiteiten
8	Rino Trading Company	Geetsvondelstraat	7	motorcross racing supplies	1	vraag naar herlokalisatie, is ondertussen vertrokken

9	Sallets Karl (AKUNA)	Balenbergstraatje	9	Glastuinbouw	9	Tuinbouwbedrijf - handel, komt niet in aanmerking
10	Serneels Rolluikenfabriek	Moorsemsestraat	1	Bouw	5	Stopzetting + afbraak bedrijf
11	Tuincentrum Thielemans	Monnikstraat	26	Tuincentrum	4	verweefbaar in woonzone
12	Van Casteren Metaalwerken	Nobelstraat	43	Metaal	4	geen uitbreiding gevraagd
13	Van De Velde	Boterstraat	8	schrijnwerkerij	5	verweefbaar in woonzone
14	Van Eycken Tours	Schrieksebaan	124	Reisbureau	18	verweefbaar in woonzone
15	Van Vlasselaer Gebr.	Monnikstraat	13	Schrijnwerkerij	4	ruimtelijk probleem, uitgewerkt in een deelplan van het sectoraal BPA
16	Vandenbroeck Michel	Baalsebaan	302	Autogarage	1	handelszaak + gelegen in goedgek verk., komt niet in aanmerking
17	Vaneynde - Both M.	Balenbergstraatje	10	landbouwbedrijf	1	Land-tuinbouwbedrijf, komt niet in aanmerking
18	VVM De Lijn	Stelplaats		Openbaar vervoer	25	verweefbaar in woonzone
19	Huize De Veuster	Pater Damiaanstraat	33b	openbare dienstverlening	31	dienstverlening, komt niet in aanmerking
20	Psychogeriatrisch centrum	Pater Damiaanstraat		openbare dienstverlening	352	dienstverlening, komt niet in aanmerking
21	Stichting voor de psychogeriatric	Pater Damiaanstraat		openbare dienstverlening	95	dienstverlening, komt niet in aanmerking
22	MDS	Kalvennestraat	1	Metaal	2	verweefbaar in woonzone + geen uitbreiding
23	Gemeente Tremelo	Geetsvondelstraat	5	opslag en werkplaats	?	ruimtelijk probleem, de site aan de Geetsvondelstraat dient onderzocht te worden binnen het GRS naar haar ruimtelijke mogelijkheden

Merk op dat de site aan het geriatrisch centrum, de psychiatrie en Huize De Veuster voor Tremelo niet alleen belangrijk is als verwijzing naar Pater Damiaan zelf (en het museum) maar deze dienstverlenende activiteiten creëren een enorme werkgelegenheid. Aangezien de specificiteit van de site vanwege haar historisch verleden, haar ligging aan de Laak aansluitend op het gehucht Ninde zal de bestaande toestand hieronder kort worden beschreven.

De site omvat ten noorden, binnen de zone voor openbaar nut het rust- en verzorgingstehuis. In de oksel van de Damiaanstraat bevindt zich het Damiaanmuseum eveneens binnen de zone voor openbaar nut. Ten zuiden binnen de zone voor landschappelijk waardevol agrarisch

gebied bevinden zich de gebouwen van het Geriatriesch centrum en de gebouwen van Huize De Veuster, een bezigheidstehuis voor mentaal gehandicapten. De huidige bebouwing binnen de zone voor landschappelijk waardevol agrarisch gebied zijn zonevreemd maar wel vergund. Aangezien de site algemeen zowel voor de bejaardenopvang als voor het bezigheidstehuis uitbreidingsbehoefte heeft is enkele jaren geleden een BPA opgemaakt om de site meer mogelijkheden te bieden. Dit BPA is na plenair overleg nooit verder afgerond. Vandaag de dag is er nog steeds behoefte aan uitbreiding en optimalisatie voor de activiteiten die zich binnen de site bevinden. Het rust- en verzorgingstehuis is al wel gestart met de opmaak van een masterplan voor haar site en heeft binnen de bestaande bestemming zone voor openbaar nut haar nieuwe plannen ontwikkeld. Hieronder een beeld van de ontwikkelingen die realiteit zullen worden in de periode 2009-2010.



Hieronder het masterplan voor de uitbreidingen van het rust- en verzorgingstehuis van Atelier33.



Uit de lijst van zonevreemde bedrijven waren vier bedrijven met een duidelijke uitbreidingsbehoefte, waarvoor verschillende deelplannen zijn uitgewerkt. Het proces van BPA zonevreemde bedrijven werd niet tijdig afgerond.

Al deze bedrijven, waarvan één (Bouw- en metaalwerken Benjo interieur nv.) bedrijf dat herlokalisatie vroeg reeds voor het gedeelte stockage plaats gevonden heeft in een andere gemeente, worden hieronder opgegeven:

- Benjo interieur nv.
- Garage Leo Peeters
- Schrijnwerkerij Marcel Claes en Zn.
- Schrijnwerkerij Van Vlasselaer

Doordat de behoefte voor deze bedrijven steeds nijpender wordt is in 2008 het initiatief genomen door de gemeente, tot zolang zij nog niet beschikt over een goedgekeurd ruimtelijk structuurplan, om voor deze bedrijven een planologisch attest op te maken zodat zij hun acute noden reeds kunnen realiseren in afwachting van de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

3.7 Synthese bestaande ruimtelijke structuur

(Kaart 18: Synthese bestaande ruimtelijke structuur)

Tremelo ontwikkelde zich pas sterk na de tweede wereldoorlog op de arme zandgronden waar slechts sporadisch een klein landbouwbedrijf zich bevond tussen de heide en de bossen. Mettertijd heeft het landelijke parkwonen de nederzettingsstructuur en het grondgebruik grondig gewijzigd.

Tremelo heeft twee duidelijk verschillende dorpskernen waarvan Tremelo over een enorm bloeiend (detail)handelsapparaat beschikt. Industriële bedrijvigheid is er nauwelijks.

Dit enorme woongebied wordt ontsloten door een veelmazig net van wegen waarbij enkele noord – zuid en oost – west assen de hoofdstructuur vormen.

Toch blijft de natuurlijke structuur zich duidelijk manifesteren. Ten zuiden wordt de gemeentegrens gevormd door de Laak- en Dijlevallei waar zeer grote natuurwaarden aanwezig zijn. De overige natuurwaarden worden vormgegeven door de Bolloheide, de Balenberg en de Raambeekvallei en zijbeken. Tussenliggend treffen we nog versnipperde landbouwstructuren aan die gezien hun kleinschaligheid toch nog overlevingskansen hebben. Het betreft vooral akker- en tuinbouw.

Ondanks de verschillende doorvlochten structuren en toenemende versnippering van de open ruimte blijft Tremelo een open en groen karakter bewaren waar het aangenaam wonen en recreëren is.

4. Ruimtelijke problemen/bedreigingen en kwaliteiten/potenties

(Kaart 19: Knelpunten Tremelo en Kaart 20: Kwaliteiten Tremelo)

Vanuit de startnota, begeleidende deelstudies en voorgaande hoofdstukken, die een analyse omvatten van de verschillende structurerende elementen van de gemeente Tremelo, kunnen problemen/bedreigingen en kwaliteiten/potenties afgeleid worden.

In dit hoofdstuk zullen per structurerend element de algemene ontwikkelingen en hun gevolgen omschreven worden. Alsook de specifieke problemen/bedreigingen en kwaliteiten/potenties voor de gemeente zelf.

Tot slot zal er dan ook een geïntegreerd beeld gegeven worden van wat voor de gemeente Tremelo de uitgesproken problemen/bedreigingen en kwaliteiten/potenties zijn.

Samen met het nog volgende hoofdstuk omtrent prognoses, zullen deze gegevens een brug slaan tussen het informatief gedeelte (Wat is er? + Hoe is het nu?) en het richtinggevend gedeelte (Hoe willen we het?).

4.1 Natuurlijke structuur

Algemene ontwikkelingen en problematiek

Momenteel zien we dat, door de algemene tendensen van toename van de woonfunctie, verdichting van de verkeersinfrastructuur en interne ontwikkeling in de landbouwsector, steeds meer open ruimte verloren gaat. De resterende open ruimte raakt daarbij meer en meer versnipperd en de druk op milieu en natuur verhoogt. Hierdoor stellen zich allerlei problemen. Voorbeelden zijn:

- migratiemoeilijkheden voor dieren en planten, verstoring van natuurlijke leefgemeenschappen;
- rustverstoring en lawaaihinder;
- verkeersonveiligheid;
- verzuring, infiltratie van vervuilende stoffen, lucht-, bodem- en watervervuiling;
- verlies aan oppervlakte voor natuur;
- landschapsaantasting en verlies van kleine landschapselementen;
- zeldzaam worden van een aantal dier- en plantensoorten.

Problemen/bedreigingen

▪ Rivieren, beken en vijvers

- het afgesloten zijn van de Laak heeft tot gevolg dat overstromingsmogelijkheden worden beperkt en de waterbergende functie wordt beperkt;
- algemene bebouwingsdruk op de verschillende beken en rivieren, vaak veroorzaakt door zonevreemde bebouwing;
- vermindering zichten op de Laakvallei;
- algemene vervuiling van de waterlopen door voornamelijk huishoudelijk afvalwater, zeker in de Laak is dit zorgwekkend;
- vooral in de Laakvallei en voor de Raambeek is er gevaar voor het open landschap door hobbylandbouw, verpaarding en vertuining;
- de zeer natte en ook zeer kwetsbare grond in de Vijverbeek is vervuild;
- de Raambeek wordt bedreigd door oneigenlijk gebruik zoals camping, visvijvers en recreatie in het algemeen;
- park Tremeland is gelegen in het natuurlijke overstromingsgebied van de Raambeek;
- algemeen gevaar van inbuizing van de kleinere en grotere beken;
- grote contrasten in beheer vijvers, de enen zijn heel net onderhouden, de anderen vernaturen (de meeste vijvers zijn in privé eigendom);

▪ Bosgebieden

- op sommige plaatsen is er een gebrek aan een aangepast kap- en aanplantingsbeheer, zoals bijvoorbeeld populieren in de Laakvallei;
- bosgebieden zijn over het algemeen eerder klein en volledig versnipperd;
- een algemeen dalend beeld van het bosareaal en het groen (hoogstambomen) binnen het woonpark en de woongebieden;

- **Reliëf en landschap**
 - de Balenberg wordt bedreigd door oprukkende bebouwing, zonevreemde bebouwing, verdwijnen aanplantingen en bomen en oneigenlijk gebruik (zoals bijvoorbeeld het gebruik als crossparcours);
 - Antrops typerende landschapsvormen worden steeds minder duidelijk en zijn moeilijker terug te vinden.

Kwaliteiten/potenties

- **Rivieren, beken en vijvers**
 - biologisch gezien zijn de aanwezige rivieren, beken en vijvers erg waardevol, Tremelo bezit tevens een groot aantal vijvers;
 - er ontwikkelt zich een toenemend landschapsbeheer door natuurgroeperingen;
 - potenties op het vlak van recreatief medegebruik, bijvoorbeeld het wandelpad langs de Laak;
 - de aanwezigheid van een mooi kasteel met park aan de Putten van Fonteyn (privé eigendom);
 - de Putten van Fonteyn zijn een mooi open gebied op slechts 500m van de kerk van Tremelo;
 - de Raambeek is de tweede grootste natuurlijke waterweg en drager van een kwetsbare natuurlijke structuur;
- **Bosgebieden**
 - de Laakvallei bezit een heel aantal waardevolle natuurlijke streekeigen broekbossen, in de Putten van Fonteyn, aan de Blaasberg en het Veldonkbroek;
 - belangrijke bosrestanten zijn Bolloheide, Balenberg, Parkheide, park aan de Schrieksebaan, het bosrestant aan de Felix Aertgeertstraat en in de moerasgebieden Park Tremeland – Raambeek – Meerloop;
 - op sommige plaatsen is er een toename van verwilderd bosgoed door verlaten landbouwgronden;
- **Reliëf en landschap**
 - Balenberg, een uniek landschapselement;
 - het Tremelo's landschap is in het verleden al heel wat veranderd;
 - heropwaardering van het landschap door natuurprojecten in de Laakvallei;
 - het nog actuele landschappelijke verschil tussen Baal en Tremelo;
 - op specifieke plaatsen zij er restanten van oorspronkelijke landschapstypes en een rijk aanbod aan overgebleven kleine landschapselementen.

4.2 Agrarische structuur

Algemene ontwikkelingen en problematiek

Om inzicht te verkrijgen in de huidige situatie en de toekomstige ontwikkelingsperspectieven van de landbouw in Tremelo is het belangrijk om, naast een analyse van de lokale landbouwsituatie, tevens een korte beschrijving te geven van de algemene ontwikkelingen in deze sector en van het Gemeenschappelijk landbouwbeleid. Door de globalisering bepaalde en bepaalt het nationale en internationale gebeuren immers de evolutie van deze sector.

De algemene tendensen in de landbouwsector kunnen als volgt samengevat worden:

- een inkrimping van het landbouwareaal als gevolg van grondinname voor niet-agrarische functies als industrie, woningbouw en infrastructuur;
- een schaalvergroting leidend tot steeds minder doch grotere bedrijven met een grotere omzet (enerzijds door een intensivering van de productie, anderzijds door areaaluitbreiding);
- een groter wordend belang van de internationale concurrentie (binnen eg, derdewereldlanden o.a. GATT-onderhandelingen);
- een toenemend maatschappelijk belang en bewustwording voor milieu, natuur en landschap waardoor er ook aan de landbouw beperkingen worden opgelegd.

De gevolgen hiervan zijn:

- een snelle afname van de tewerkstelling door mechanisatie en schaalvergroting;
- de leefbaarheid van kleine landbouwbedrijven is in gevaar;
- een sterke toename van de kapitaalinzet zowel per arbeidskracht als per bedrijf;
- stijgende internationale concurrentie, wat leidt tot occasionele en structurele overschotten;
- overproductie in verschillende sectoren door de enorme productiviteitsstijging en een goedkoper voedselpakket voor de bevolking door prijsdaling van de landbouwproducten;
- een afname van het milieu- en natuurvriendelijk karakter van de landbouw als gevolg van intensivering en schaalvergroting (o.a. het uitzicht van de open ruimte veranderd, bodemerosie, holle wegen worden geasfalteerd);
- een toename van de conflicten landbouw-milieu, enz. zowel door de toename van milieuproblemen, veroorzaakt door de landbouw, als door de uitdijnende verstedelijking.

Problemen/bedreigingen

- stopzetting landbouwbedrijven door onder meer schaalvergroting, de afwezigheid van opvolgers en stijgende bebouwingsdruk;
- spontane bosontwikkeling bij braakligging landbouwgronden;
- aanwezigheid van slechts een beperkt aantal ruimere landbouwgebieden te Baal;
- zeer verspreide en versnipperde landbouwgebieden.

Kwaliteiten/potenties

- toenemend beheer in valleigebied vanuit natuurgroeperingen met landbouwmethoden;
- aanwezigheid van nog enkele authentieke witloofinstallaties en aspergeboeren;
- Baal bezit nog een aantal grootschaligere landbouwgebieden.

4.3 De nederzettingsstructuur

Algemene ontwikkelingen en problematiek

Een eerste tendens binnen de nederzettingsstructuur is de suburbanisatie van wonen en economische activiteiten. De historische nederzettingsstructuren groeiden daardoor uit als linten langs de uitgeruste wegen en uniformiseren zich. Gevolgen van deze ontwikkelingen zijn:

- een verhoogde verkeersonleefbaarheid en -onveiligheid;
- een grotere afwenteling van infrastructuurkosten (riolering, voetpaden, nutsvoorzieningen, enz.) op de gemeenschap;
- een uiteenvallen (fragmenteren) en verdwijnen van openruimtestructuren;
- het verminderen van het (economisch) draagvlak van voorzieningen (efficiëntie van rioleringen, openbaar vervoer, afvalverwijdering, enz.).

De linten worden steeds meer structuurbepalend en gebieden met een historisch overwegend geconcentreerde of verspreide bebouwing gelijken steeds meer op elkaar. Aan de randen van de steden verdichten de linten, woonkernen en verspreide bebouwing op een dusdanige wijze en ze lopen zo sterk in elkaar over dat de nederzettingsstructuur er eerder als een bebouwd perifeer landschap moet worden beschouwd.

Een tweede tendens is een eerder maatschappelijke tendens, namelijk de vermindering van de (economische) leefbaarheid van de kleinere kernen. Voornamelijk in gebieden waar de bebouwing historisch geconcentreerd voorkomt en waar de invloed van de stedelijke ontwikkeling beperkt blijft, is dit het geval. De leefbaarheid van de kleine kernen wordt ondermijnd door twee elkaar versterkende fenomenen. Enerzijds loopt de bevolking van de kleine kern terug door de ruimtelijke spreiding van de woonfunctie. Anderzijds leidt de verhoging van het minimaal economisch draagvlak voor voorzieningen (commercieel, diensten, enz.) tot een vermindering van het aanbod aan diensten en handel.

De suburbanisatie van gebieden met een aantrekkelijke woonomgeving kan bovendien in toenemende mate leiden tot sociale en economische spanningen tussen allochtonen en autochtonen. De aankooprijks van bouwgrond en/of bestaande woningen wordt erdoor immers vaak dermate hoog dat sociale segregatie zich manifesteert.

Ondanks de suburbanisatietendens blijven de belangrijke verzorgende functies (administratie, cultuur, onderwijs, enz.) toch nog steeds geconcentreerd in of nabij de kernen. Het openbaar vervoer is eveneens nog in belangrijke mate georiënteerd op de kernen. Door de aanwezigheid van een groter draagvlak in de kernen dan in de perifeer gelegen wijken en

linten hebben de kernen een hogere potentie voor de opvang van de nieuwe woon- en werkfuncties.³²

Problemen/bedreigingen

- “veramerikaanst” verkavelingsgevoel, gevoel van één grote verkaveling;
- ontbreken van duidelijke toegangen tot de kernen;
- de kern van Baal omvat met de ontwikkeling Rozendal een groot aantal sociale huurwoningen in een zeer geconcentreerd gebied met hoge dichtheid;
- aanwezigheid van enorm grote verkavelingen op een afstand van de dorpskernen;
- veel aanwezigheid van bebouwing in tweede orde en van nog bouwvrije achterliggende percelen;
- er is een tekort aan zowel sociale huurwoningen als aan sociale kavels;
- problematiek van (permanent bewoonde) weekendverblijven en zonevreemde constructies;
- algemeen gebrek aan een aanbod voor de eigen specifieke Tremelose woonbehoefte;
- onderwaardering van merkwaardige gebouwen, zoals bijvoorbeeld de pastorie in Tremelo, de Kapel van Fatima, het Jan Boedtsmuseum, ...;
- strategisch gelegen onbebouwde percelen in de kernen;
- aanwezigheid van een zeer groot woonuitbreidingsgebied Kalvenne vlakbij het centrum van Tremelo;
- site Damiaan in het kader van bejaardenhuisvesting eerder ver gelegen van de kern Tremelo.

Kwaliteiten/potenties

- een relatief gevoel van openheid en ruimte binnen het dichtbebouwde Tremelo;
- “veramerikaanst” verkavelingsgevoel;
- dorpskernen met een landelijke eigenheid en authenticiteit (enkele merkwaardige gebouwen met identiteit);
- Damiaancentrum met museum als dorpserfgoed, toeristische trekpleister en bezoekerstrekker, een grootschalig instituut met uitbreidingsmogelijkheden;
- aanwezigheid van verdichtingsmogelijkheden;
- Tremelo en Baal zijn dorpskernen met eigen functies en handelsapparaat;
- ontwikkelingsmogelijkheden Damiaan – Huize De Veuster op site zelf;
- stevig aanbod aan sociale huurwoningen in Baal en sociale koopwoningen in Tremelo;
- strategisch gelegen onbebouwde percelen in de kernen;
- uitbreidingsbehoefte en renovatiebehoefte OCMW-site Baal en naastgelegen gebouwen oude jongensschool;
- aanwezigheid van een zeer groot woonuitbreidingsgebied Kalvenne vlakbij het centrum van Tremelo.

³² RSV, Bestaande Ruimtelijke Structuur, blz. 110.

4.4 De verkeers- en vervoersstructuur

Algemene ontwikkelingen en problematiek

De verkeers- en mobiliteitsproblematiek hangt nauw samen met de algemene ontwikkeling van een regio. Mobiel zijn, een goede bereikbaarheid hebben, het is in onze samenleving erg belangrijk geworden. Niet alleen de economische ontwikkeling van een streek wordt er in sterke mate door bepaald, ook de inwoners schatten het zich vlot kunnen verplaatsen hoog in. Een goede ontsluiting biedt bedrijven en bewoners meer ontwikkelingskansen en is dan ook van primordiaal belang. De aanwezigheid van een ruim aanbod aan transportmogelijkheden verhoogt de kwaliteit en de aantrekkelijkheid van de regio.

De toename van de (auto)mobiliteit veroorzaakt evenwel ook een aantal problemen die, ook in de gemeenten van het buitengebied, de leefbaarheid kunnen storen of zelfs in het gedrang brengen. Verkeershinder, verkeersdruk en alle hiervan afgeleide problemen zijn immers fenomenen die niet alleen in de stedelijke gebieden voorkomen maar die zich ook op het interlokale en lokale wegennet van het buitengebied kunnen voordoen. Vervoersarmoede daarentegen is een probleem dat eerder typisch is voor de buitengebieden waar, door de spreiding van het wonen, een degelijk uitgebouwd openbaar vervoer nauwelijks haalbaar is.

Ook wat de mobiliteit betreft, worden er algemene tendensen vastgesteld. Wij halen kort de belangrijkste trends aan:

- een toename van de mobiliteit als gevolg van de ruimtelijke spreiding;
- de vraag naar een kwalitatief hoogwaardig goederenvervoer;
- een toenemende gevoeligheid voor verkeersleefbaarheid.

We merken dat:

- de verkeersintensiteiten, zowel voor personen- als voor goederenvervoer, sterk toenemen en dit voornamelijk bij het wegverkeer. Dit brengt congestieproblemen en sluipverkeer met zich mee. Door dit laatste komt de leefbaarheid van de dorpen die geënt zijn op het meer lokale wegennet in het gedrang;
- de spoorweginfrastructuur en de bedieningspunten afgebouwd worden;
- het vervoer over het water stagneert.

Problemen/bedreigingen

- **Verkeersdruk**
 - de verkeersafwikkeling aan de lichten van de Baalsebaan verloopt eerder stroef;
 - de meeste verkeersproblemen door verkeersdrukte (sluipverkeer?) situeren zich in de richting van Brussel en Leuven;
 - er is een aanvoelen van sluipverkeer, het is echter zeer moeilijk daar een duidelijk en objectief zicht op te krijgen;
 - de excentrisch gelegen ambachtelijke zone is naar ontsluiting toe slecht gelegen;
- **Wegencategorisering**
 - de algemene eenvormigheid van de wegen;
 - ontbreken van een wegehierarchie en een beleid op dat vlak;
 - een algemeen conflict tussen de verkeers- en verblijfsfunctie van de straten door lintbebouwing en een algemeen stijgende bebouwingsdruk;
- **Parkeerproblemen**
 - gebrek aan een duidelijk parkeerbeleid;
- **openbaar vervoer**
 - de algemene verspreidheid van het wonen maakt het organiseren van het openbaar vervoer moeilijk;
- **fiets- en voetgangersverkeer**
 - het ontbreken van voldoende fietsoversteken over de Laak en de Dijle;

Kwaliteiten/potenties

- **Verkeersdruk**
 - algemeen heeft het totale wegennetwerk binnen Tremelo nog een overcapaciteit;
 - in vergelijking met andere gemeenten zijn er binnen Tremelo relatief weinig verkeersproblemen;
- **openbaar vervoer**
 - sinds enkele jaren zijn de belangrijkste haltes geconcentreerd tegenover het gemeentehuis;
 - er zijn meer dan voldoende parkeermogelijkheden;
- **fiets- en voetgangersverkeer**
 - er zijn veel voetwegen met nog een enorm potentieel;
 - de oude infrastructuur in het landschap zijn nog herkenbaar en bezitten het potentieel om het fiets- en wandelbestand uit te breiden. Voorbeelden zijn een oude trambedding (aan de Moorsemsestraat), de bruggen over de Laak (Schipke).

4.5 Toerisme en recreatie

Algemene ontwikkelingen en problematiek

Algemeen kan gesteld worden dat de toeristisch-recreatieve sector groeiverwachtingen heeft die beduidend hoger liggen dan het gemiddelde van de globale economie. Deze sector zal met andere woorden een belangrijke rol gaan spelen in de algemene economische ontwikkelingen van Vlaanderen.

Men zal rekening moeten houden met de ondermijning van de kwaliteit van de open ruimte en met de ondermijning van de leefbaarheid in kunststeden door overmatige concentratie van toeristisch-recreatieve activiteiten.

Een sterke trend naar een seizoensspreiding van het toerisme en de opkomst van neven- en korte vakanties zal de huidige problematiek, veroorzaakt door de concentratie van activiteiten en seizoensgebondenheid, helpen aanpakken.

Een spreiding op alle vlakken zal dan ook een uitgangspunt zijn.

Toerisme en recreatie bezitten een grote potentie, zowel in de steden als in de open ruimte. Een voorwaarde is deze dan ook ten volle te benutten.

Problemen/bedreigingen

- een gebrekkige aansluiting op het provinciaal recreatief netwerk;
- de visvijvers zijn vaak gelegen in een natuurlijk kwetsbare omgeving;
- de zonevreemdheid van de recreatieterreinen zoals voetbalvelden, tennisterreinen, jeugdlokalen, veldcross parcours, ...;
- het uitwijken van sportverenigingen van Tremelo zelf naar de buurgemeenten door het ontbreken van voldoende accommodatie;
- onvoldoende sport- en recreatiemogelijkheden en de accommodatie daarvoor voor de steeds groeiende groep fitte en sportieve ouderen;
- het ontbreken van accommodatie voor fuifmogelijkheden .

Kwaliteiten/potenties

- Damiaanmuseum;
- aanbod aan een uitgebreid trage wegennetwerk;
- aanwezigheid van mooi natuur- en landschapsschoon dicht bij de kernen;
- Kalvenne biedt mogelijkheden voor de lokalisatie van een recreatieve pool in het centrum van het hoofddorp.

4.6 Economische structuur

Algemene ontwikkelingen en problematiek

Voor wat betreft economie kunnen algemeen volgende tendensen naar voor geschoven worden:

- minder locatiegebondenheid en meer ruimtelijke specialisatie van productieprocessen;
- verzwakking van de concentratie van economische activiteiten;
- toenemende behoefte aan differentiatie van bedrijventerreinen;
- intensiever gebruik en minder seizoensgebondenheid van toeristische en recreatieve voorzieningen.

De gevolgen hiervan zijn:

- toenemend ruimtebeslag van economische activiteiten;
- verzwakking van concentratie van economische activiteiten door versnippering van bedrijventerreinen;
- slechte ruimtelijke afstemming tussen vraag en aanbod aan bedrijventerreinen;
- lage uitrustingsgraad en zwak imago van bedrijventerreinen;
- verouderde en verlaten bedrijfsgebouwen en -terreinen in concentratiegebieden van economische activiteiten;
- problemen met ruimtelijke inpassing van economische activiteiten;
- negatieve effecten van concentraties van kleinhandel langsheen verbindingswegen op de ruimtelijke structuur;
- ondermijning van de kwaliteit van de open ruimte door overmatige concentraties van toeristische – recreatieve activiteiten.

Problemen/bedreigingen

- uitbreidingsnood van het handelscentrum, gevaar voor uitholling en heroriëntatie van de dorpshandel naar locaties langsheen verbindingswegen;
- enkele lokale zonevreemde bedrijven hebben nood aan uitbreiding;
- bestaande ambachtelijke zone is recent helemaal benut.

Kwaliteiten/potenties

- gecentraliseerd en krachtig handelsapparaat in het centrum van Tremelo;
- enkele handelszaken met bovengemeentelijke aantrekkingskracht, bijvoorbeeld De kinderplaneet, Bobo;
- het Damiaaninstituut ouderenopvang genereert een grote tewerkstelling;
- gezien hun kleinschaligheid en in het algemeen goede verweving van ambachtelijke bedrijven in woongebied.

4.7 Synthese problemen/bedreigingen en kwaliteiten/potenties

Na het uiteenzetten van alle problemen/bedreigingen en kwaliteiten/potenties per structuurbepalend element, zijn we genoodzaakt deze onderling met elkaar af te wegen. Omdat vaak voorkomt dat problemen/bedreigingen en kwaliteiten/potenties in functie van elk structurerend element afzonderlijk elkaar tegenspreken, is het nodig waarden en prioriteiten te stellen in functie van de heersende situatie. Alleen zo kan men komen tot een algemeen geïntegreerde benadering van de heersende problemen/bedreigingen en kwaliteiten/potenties in de gemeente Tremelo.

Dit zal de grondlegger vormen voor de aanzet van het richtinggevend gedeelte, waarin we op zoek gaan naar de gewenste ruimtelijke structuur voor de fusiegemeente Tremelo.

Tremelo kenmerkt zich voornamelijk als woongemeente met een uitgestrekt grootschalig woongebied/woonpark. Vooral Tremelo, in mindere mate Baal, voelt aan als één grote verkaveling in het groen. De laatste jaren wordt het groene karakter echter ondermijnd en verdwijnt dit stelselmatig.

Qua landbouw bezit de gemeente Tremelo helemaal geen grootschaligheid, vergeleken met andere gemeenten. De landbouwstructuur manifesteert zich voornamelijk te Baal en in het valleigebied van de Laak. Het bestaande landbouwareaal staat ook in deze gemeente onder druk van bebouwing, en een gebrek aan opvolgers met als gevolg een spontane bebossing van verlaten percelen.

De gemeente Tremelo bezit naast een diffuus grootschalig woongebied ook een diffuus wegennetwerk waardoor verblijfsfunctie en verkeersfunctie met elkaar in conflict komen. De gemeente bezit geen hoog geselecteerde ontsluitingswegen, de dichtstbijzijnde is de E314 te Aarschot of Rotselaar.

Binnen Tremelo is verweving van ambachtelijke bedrijvigheid en wonen tot op heden kwaliteitsvol al zijn er toch een aantal ambachtelijke bedrijven door zonevreemdheid onzeker over hun toekomst. De opmaak van een planologisch attest kan eventueel een oplossing bieden.

De bestaande ambachtelijke zone is recent helemaal benut en biedt weinig uitbreidingsmogelijkheden mede door de slechte ontsluiting naar het hoger wegennet ervan. De gemeente Tremelo onderscheidt zich van vele landelijke gemeenten door een zeer uitgebouwd en levendig handelscentrum in de kern van Tremelo. Als er aan de bestaande uitbreidingsnood echter geen oplossing wordt geboden is er een gevaar voor uitholling van het centrum.

Door de aanwezigheid van landschappelijke structuren, mooie natuur en landschapsgebieden zeer dicht bij de kernen is er de potentie dit op verantwoorde wijze mee in gebruik te nemen als toeristisch recreatieve elementen. De zonevreemdheid van de meeste recreatieve voorzieningen vormt een probleem op lange termijn (verder bestaan) en op korte termijn (verlaten of verloedering infrastructuur). De uitwijking van verschillende sportverenigingen naar buurgemeenten omwille van het gebrek aan goede accommodatie vraagt een gecentraliseerde oplossing in de kern van Tremelo. Kalvenne is een gebied dat hiervoor in aanmerking kan komen.

5. Ruimtebehoeften van maatschappelijke sectoren

In ruimtebehoeften worden ontwikkelingen van bestaande evoluties geprojecteerd naar de toekomst, waardoor de gevolgen hiervan bestudeerd kunnen worden. Een ruimtebehoefte is gebaseerd op de toestand zoals die zich op een bepaald ogenblik voordoet. Er kan moeilijk van een tabula rasa, waarbij het verleden volledig wordt uitgewist, vertrokken worden. Ontwikkelingen nemen voorbij veranderingen op en creëren de toekomst als een nieuwe mogelijkheid. Deze ontwikkelingen zijn belangrijk omdat ze een beeld geven van de toekomst waarmee Tremelo geconfronteerd zal worden indien de trends gelijk blijven. Hierna worden ruimtebehoeften toegelicht in verband met huisvesting, sociaal bindende objectieven, bedrijvigheid en recreatie. Als referentiejaar voor deze prognoses wordt 2006-2007 genomen. Deze prognoses zullen helpen bij de ontwikkeling van een gewenste ruimtelijke structuur voor Tremelo in het richtinggevend gedeelte.

5.1 Ruimtebehoefte huisvesting

Uit de opgemaakte woningbehoeftestudie voor de gemeente Tremelo komen volgende belangrijkheden en conclusies naar voor.

Bevolkingsprognose

De hier toegepaste gesloten bevolkingsprognose geeft ons een bevolking van 13.532 inwoners in 2016. Het aantal inwoners neemt bijgevolg af ten opzichte van de huidige bevolking van Tremelo (tabel 34: Bevolkingsprognose per peiljaar).

Tabel 34: Bevolkingsprognose per peiljaar

Jaar	2006 (reëel)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
vrouw	6.904	6.917	6.921	6.924	6.923	6.921	6.918	6.912	6.904	6.893	6.881
man	6.821	6.803	6.793	6.781	6.767	6.752	6.735	6.717	6.697	6.675	6.651
totaal	13.725	13.720	13.714	13.705	13.690	13.656	13.653	13.629	13.601	13.568	13.532

Bron: eigen berekening

Ter vergelijking bedroeg het reële bevolkingsaantal in Tremelo op 1/01/2007 en 1/01/2008 respectievelijk 13.904 en 14.042. Dit betekent dat de voorspelde bevolkingsprognose voor 2007 en 2008 respectievelijk reeds 184 en 328 personen onder het reële aantal ligt. De reden hiervoor dient vooral gezocht te worden bij het hoge migratiesaldo voor Tremelo in 2006 en 2007.

Gezinsprognose

Uit de analyse van de gezinssamenstelling bleek reeds dat in Tremelo het aantal gezinnen toenam en de gemiddelde gezinsgrootte afnam.

In de prognoses is de groei van het aantal gezinnen eveneens opvallend. Tussen 2006 en 2016 krijgt de fusiegemeente er 470 gezinnen bij of een stijging met 8,8% (tabel 35). Ter vergelijking bedroeg de reële stijging van het aantal gezinnen tussen 1997 en 2007 volgens de analyse van de gezinssamenstelling maar liefst 15,3%.

Uit tabel 35 blijkt tevens dat er een duidelijk verschil bestaat tussen de ontwikkelingen voor alleenstaanden en de meerpersoonsgezinnen. Beide groepen zullen na 2016 procentueel een sterke vermindering ondervinden. Doch de groei van het aantal alleenstaanden, die tussen 1996 en 2006 veel sterker was dan deze van het aantal meerpersoonsgezinnen, blijft beduidend hoger. Het is dan ook duidelijk dat de groei van het totaal aantal gezinnen nog steeds vooral op rekening te schrijven is van de uitbreiding van de groep alleenstaanden.

Als deze groei verder wordt opgesplitst naar leeftijdscategorie, dient voor 2016 geconstateerd te worden dat het hoofdzakelijk personen zijn ouder dan 60 jaar die alleen wonen. De verklaring voor dit stijgende aantal alleenstaande bejaarden is het resultaat van een combinatie van verschillende factoren zoals de langere levensverwachting, de vergrijzing van de bevolking en de voorkeur voor het langer zelfstandig wonen.

Met deze continue groei van het aantal alleenstaanden zal de vraag naar kleinere woningen en appartementen op de woningmarkt blijven stijgen.

Tabel 35: prognoses van aantal gezinnen naar type gezin en van gezinsgrootte

Type gezin	1996 (reëel)	2001 (reëel)	2006 (reëel)	2011	2016	% 2006- 2016	% 1996- 2006
Alleenstaand	802	958	1.130	1.264	1.323	17,1%	40,9%
meerpersoons	3.804	4.103	4.200	4.246	4.477	6,6%	10,4%
Totaal gezinnen	4.606	5.061	5.330	5.510	5.800	8,8%	15,7%
Gezinsgrootte	2,74	2,66	2,58	2,48	2,33		

Bron: NIS, eigen berekeningen

Uit de gegevens van tabel 36 blijkt eveneens dat voornamelijk de bevolkingsgroepen ouder dan 50 jaar verantwoordelijk zijn voor de groei van het aantal gezinnen. Tevens kent de leeftijdsgroep van 10 tot 19 jaar een stijging tussen 2006 en 2016.

Eveneens volgens deze tabel kennen de bevolkingsgroepen tussen 30 en 39 jaar een problematische afname. In 2016 heeft slechts 17,8% van de gezinnen een referentiepersoon die jonger is dan 40 jaar.

Tabel 36: Bevolkingsprognose van het totaal aantal gezinnen per bevolkingsgroep

Leeftijd refentiepersoon	2006 (reëel)	2011	2016
0 - 9j	0	0	0
10 - 19j	5	27	114
20 - 29j	246	235	242
30 - 39j	908	703	676
40 - 49j	1.262	1.165	897
50 - 59j	1.075	1.234	1.376
60 - 69j	786	908	991
70 - 79j	702	716	797
80 - >j	346	522	707
Totaal	5.330	5.510	5.800

Bron: NIS, eigen berekeningen

Raming van de woningbehoefte

Het jaar van de volks- en woningtelling wordt ook hier als startjaar genomen. Voor elk peiljaar wordt vervolgens de bijkomende behoefte berekend.

Deze berekening geeft aan dat er in de periode 2006-2016 een behoefte is aan 484 bijkomende woningen. Voor 2016 wordt de woningbehoefte op 5.974 woningen geraamd. Zoals bij de demografische deelbehoefte reeds werd geraamd, zou op 1/01/2007 het woningaanbod op de 'huidige' woningmarkt reeds voorhanden zijn. Uitgaande van deze prognose kan dus gesteld worden dat er momenteel geen bijkomende behoefte is.

Tabel 39: Totale woningbehoefte

	2006 (reëel)	2006-2011	2011-2016	Totaal
Demo.behoefte	5.330	+180	+290	+470
Frictieleegstand	160	+5	+9	+14
Totale behoefte		+185	+299	+484

Bron: NIS, eigen berekeningen

Niettegenstaande dit resultaat kan er binnen de fusiegemeente wel een behoefte bestaan naar een welbepaald soort woningen (bejaardenhuisvesting, sociale woningen, ...). Deze behoefte wordt hierna bepaald.

Sociale woonbehoefte

Bij het bepalen van de sociale woningbehoefte wordt een onderscheid gemaakt tussen sociale huur- en koopwoningen en sociale kavels.

De behoefte aan sociale woningen wordt door de Administratie voor Huisvesting geraamd op 10% van de totale nieuwbouwbehoefte (\neq vernieuwbouwbehoefte), de behoefte aan sociale kavels op 15%. In totaal komt men dus tot een sociale woningbehoefte van 25%.

Bij deze percentages wordt geen rekening gehouden met de eventueel noodzakelijke inhaalbeweging die een gemeente als Tremelo zou moeten maken vanwege het grote gebrek aan sociale huisvesting.

Het is vanzelfsprekend dat niet iedereen eigenaar wil of kan zijn van een eigen woning. In Tremelo werd in 2001 slechts 14,4% van de woningen verhuurd.

Tabel 40: Sociale woningbehoefte

	2006-2011	2011-2016	Totaal
sociale huurwoningen	10	15	25
sociale koopwoningen	9	15	24
sociale kavels	29	45	74
Totaal	48	75	123

Concreet betekent dit dat er tegen 2016 bij een minimum taakstelling van 5% in totaal 149 sociale huurwoningen (124 + 25) dienen gecreëerd te worden. Bij een maximum taakstelling van 8% houdt dit een totaal in van 328 sociale huurwoningen (303 + 25).

Behoeftte aan bejaardenhuisvesting

De demografische ontwikkeling geeft aan dat het aandeel 65-plussers sterk toeneemt. Deze trend zet zich volgens de bevolkingsprognose verder. Deze toename doet de vraag ontstaan naar aangepaste woningen. Een welbepaald aandeel van de bejaarde gezinnen en alleenstaanden wensen immers op een zelfstandige basis te blijven wonen in een aan de leeftijd en gezinssituatie aangepaste woning.

Bij de opmaak van de programmatiecijfers van plaatsen in rusthuizen en serviceflats hanteert de Vlaamse overheid 2 verschillende planningsnormen. Voor rusthuizen is de planningsnorm als volgt:

- 1 wooneenheid per 100 bejaarden in de leeftijdsgroep 60 tot 74 jaar;
- 4 wooneenheden per 100 bejaarden in de leeftijdsgroep 75 tot 79 jaar;
- 12 wooneenheden per 100 bejaarden in de leeftijdsgroep 80 tot 84 jaar;
- 23 wooneenheden per 100 bejaarden in de leeftijdsgroep 85 tot 89 jaar;
- 32 wooneenheden per 100 bejaarden in de leeftijdsgroep 90 en ouder;

Hierbij wordt uitgegaan van de bevolkingsprojectie voor het vijfde jaar, volgend op het jaar waar initiatiefnemers aanvragen voor plaatsen kunnen indienen.

Voor serviceflats en woningcomplexen met dienstverlening bedraagt de planningsnorm 2 wooneenheden per 100 bejaarden.

Volgens de gegevens van tabel 41 waren er op 1/01/2006 138 rustbedden en 63 serviceflats in Tremelo nodig. Wanneer de 347 bedden in het rust- en verzorgingstehuis voor zwaar hulpbehoevenden niet worden meegerekend, zijn er momenteel slechts 113 rusthuisbedden in de gemeente beschikbaar. Daarnaast zijn er in de gemeente momenteel geen serviceflats aanwezig.

Uit de gegevens van tabel 41 blijkt eveneens dat er voor 2016 een totale behoefte zal zijn van 211 rusthuisbedden en 80 serviceflats. T.o.v. 2006 betekent dit een bijkomende aantal aan rusthuisbedden en serviceflats van respectievelijk 98 en 80 eenheden.

Tabel 41: Behoeftte aan serviceflats en rusthuisbedden

	1996	2002	2006	2011	2016
aantal personen tussen 60 – 74 j	1.601	2.001	2.093	2.318	2.613
aantal personen tussen 75 – 79 j	270	473	514	548	541
aantal personen tussen 80 – 84 j	192	268	340	418	432
aantal personen tussen 85 – 89 j	112	117	154	230	281
aantal personen tussen 90 < j	30	63	63	98	143
totaal aantal 60-plussers	2.201	2.922	3.164	3.612	4.010
programmatischecijfer plaatsen in rusthuis	86	88	138	179	211
programmatischecijfer plaatsen m.b.t. serviceflats	44	58	63	72	80

Bron: eigen berekeningen

Confrontatie behoefte – aanbod

Rekening houdend met de resultaten van de prognose kan gesteld worden dat het huidige aanbod aan wooneenheden waarover de fusiegemeente beschikt onvoldoende is om de woningbehoefte tegen 2016 (= 5974) op te vangen.

Daarnaast beschikt Tremelo momenteel wel over een voldoende aantal onbebouwde percelen om de bevolking die er na 2006 is bijgekomen naar de toekomst toe te huisvesten.

- aantal woningen (al dan niet bewoond op 1/01/2007): 5.443 woningen
- aantal onbebouwde percelen (op 1/01/2007): 2.048 percelen.

Uit voorgaande analyse blijkt echter wel dat in de differentiatie van het bestaande woningaanbod een aantal woningtypes ontbreken. Zo is er in Tremelo een structureel tekort aan sociale kavels en woningen, betaalbare woningen voor jonge gezinnen en serviceflats en woningcomplexen met dienstverlening voor bejaarden.

5.2 Sociaal bindende objectieven Tremelo

In het kader van het Grond- en Pandenbeleid geldt voor elke gemeente in Vlaanderen een sociaal bindend objectief dat is opgedeeld in een gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen, een gemeentelijk objectief voor sociale koopwoningen en een gemeentelijk objectief voor sociale kavels.

Zoals onder punt 2.3.3 Sociaal bindende objectieven op pg. 26 reeds gesteld dient de gemeente Tremelo tegen 2025 minimum 97 sociale huurwoningen te realiseren en tegen 2020 minimum 35 sociale koopwoningen en 2 sociale kavels.

Er zijn binnen het grond- en pandenbeleid verschillende instrumenten gecreëerd om de objectieven te verwezenlijken.

In eerste instantie worden de gemeenten er toe verplicht om een inventaris op te maken van de onbebouwde gronden die zij en andere (semi-)publieke besturen (OCMW's, kerkfabrieken, intergemeentelijke samenwerkingverbanden,...) in eigendom hebben en die volgens de bestemmingsplannen gelegen zijn in woongebied in de ruime zin van het woord.

Dit overzicht heeft de gemeente Tremelo in 2009 reeds opgemaakt. Daaruit kwam dat momenteel op het grondgebied van de gemeente Tremelo volgens de gegeven van onderstaande tabel in totaal 13 onbebouwde percelen in eigendom van publieke en semi-publieke besturen gelegen zijn in woongebied in de ruime zin volgens het gewestplan, de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Deel-gemeente	Ligging	Afd.	Sect.	Kad. nummer	Ligging gewestplan	Opp. (m ²)	Eigenaar
Tremelo	Villastraat	1	A	541 A	deels woongebied	683	OCMW Leuven
Tremelo	Basdongenstr.	1	B	503	woongebied	3.920	kerkfabrief van paroch. Zalige Dam.
Tremelo	Basdongenstr.	1	B	504	woongebied	1.960	kerkfabrief van paroch. Zalige Dam.
Tremelo	Basdongenstr.	1	B	504 B	woongebied	1.590	kerkfabrief van paroch. Zalige Dam.
Baal	Nobelstraat	2	A	116 W2	deels woongebied met land. kar.	1.142	kerkfabrief van paroch. St.-Anna

Baal	Schaluinstraat	2	A	319 A	woongebied	1.310	kerkfabriek van paroch. St.-Anna
Baal	Moorsemsestr.	2	D	467 F	woongebied met land. kar.	671	OCMW Tremelo
Baal	Beulkensstr.	2	D	467 G	woongebied met land. kar.	958	OCMW Tremelo
Baal	Beulkensstr.	2	D	467 H	woongebied met land. kar.	946	OCMW Tremelo
Baal	Beulkensstr.	2	D	467 K	woongebied met land. kar.	759	OCMW Tremelo
Baal	Beulkensstr.	2	D	467 L	woongebied met land. kar.	783	OCMW Tremelo
Baal	Moorsemsestr.	2	D	467 M	woongebied met land. kar.	818	OCMW Tremelo
Baal	Moorsemsestr.	2	D	467 N	woongebied met land. kar.	787	OCMW Tremelo
Totale oppervlakte (m²)						16.327	

Tabel: inventaris onbebouwde percelen in woongebied in de ruime zin

Van de 13 bovenstaande onbebouwde percelen zijn er momenteel 9 percelen die voldoen aan de bepalingen van artikel 4.1.7, eerste alinea van het Decreet Grond- en Pandenbeleid d.d. 27/03/2009 (zie tabel 4).

Ingevolge artikel 4.1.7, tweede alinea van bovenvermeld decreet moet ten minste een kwart van de gezamenlijke oppervlakte van deze gronden worden aangewend voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.

De betreffende percelen hebben een totale oppervlakte van ongeveer 75 are en 47 ca. Rekening houdend met de bepalingen van artikel 4.1.7, tweede alinea betekent dit dat ten minste 18 are 87 ca hiervan moet aangewend worden voor het sociale woonaanbod. Hiervoor dient een gemiddelde van 25 wo/ha te worden toegepast, dan komt dit overeen met **5 sociale wooneenheden.**

Deel-gemeente	Ligging	Afd.	Sect.	Kad. nummer	Ligging gewestplan	Opp. (m ²)	Eigenaar
Tremelo	Villastraat	1	A	541 A	deels woongebied	683	OCMW Leuven
Baal	Nobelstraat	2	A	116 W2	deels woongebied met land. kar.	1.142	kerkfabriek van paroch. St.-Anna
Baal	Moorsemsestr.	2	D	467 F	woongebied met land. kar.	671	OCMW Tremelo
Baal	Beulkensstr.	2	D	467 G	woongebied met land. kar.	958	OCMW Tremelo
Baal	Beulkensstr.	2	D	467 H	woongebied met land. kar.	946	OCMW Tremelo
Baal	Beulkensstr.	2	D	467 K	woongebied met land. kar.	759	OCMW Tremelo

Baal	Beulkensstr.	2	D	467 L	woongebied met land. kar.	783	OCMW Tremelo
Baal	Moorsemsestr.	2	D	467 M	woongebied met land. kar.	818	OCMW Tremelo
Baal	Moorsemsestr.	2	D	467 N	woongebied met land. kar.	787	OCMW Tremelo
Totale oppervlakte (m²)						7.547	

Tabel: inventaris onbebouwde percelen die voldoen aan artikel 4.1.7, eerste alinea van het decreet

De volgende stap om tot effectieve realisatie te komen van deze 5 sociale woongelegenheden is dat de gemeente haar regiefunctie zal opnemen, waarbij zij een actieprogramma zal opstarten tegen medio 2010.

Daarnaast zal de gemeente in het kader van zelf haar bindend sociaal objectief te kunnen sturen een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opmaken. In het geval dat er dan een last aan de bij decreet bepaalde stedenbouwkundige of verkavelingsaanvraag verbonden is, kan deze in verhouding worden gesteld tot gemeentelijke objectieven inzake koop- en huurwoningen en/of kavels of kan hij bepaald worden in verhouding tot diens ligging in een bepaald deelgebied.

5.3 Ruimtebehoefte bedrijvigheid

(Kaart 17: Bestaande economische structuur)

Op basis van het bedrijvenonderzoek in 2006 door Architeam werd op dat moment, voor de ontwikkeling van een bijkomende ambachtelijke zone op korte termijn, onvoldoende aanwijsbare behoefte aangetoond. De ligging van Tremelo binnen Vlaanderen en haar ontsluiting naar het hogere verkeersnet is niet van dien aard om een specifieke economische rol m.b.t. industriële en ambachtelijke bedrijven op zich te nemen. De gemeentelijke economie wordt vooral vormgegeven door het (detail)handelsapparaat en op deze economische troef dient te worden ingespeeld. Doch, met de volledige invulling van de bestaande site aan de Grootlosestraat, de mogelijke herlokalisatie van zonevreemde bedrijven bij de uitwerking van een RUP zonevreemde bedrijven en de opvang van kleine startende bedrijven, is onderzoek naar opvang van ambachtelijke bedrijven op korte termijn en middellange/ lange termijn noodzakelijk.

Een herorganisatie met eventueel een beperkte uitbreiding van de site aan de Geetsvondelstraat (gemeentelijke loods) zou voor opvang op korte termijn kunnen instaan.

Samen met het onderzoek naar de zonevreemde bedrijven is ook nagedacht over de ontwikkeling van een bijkomende ambachtelijke zone binnen de gemeente. Tot op heden is er op korte termijn voor een nieuw lokaal bedrijventerrein nog onvoldoende dringende nood aangetoond, maar op langere termijn en/of indien de behoefte kan worden aangetoond zijn zoeklocaties voor de inplanting van een ambachtelijke zone onderzocht.

Hieronder wordt het onderzoek dat gebeurde naar een nieuwe lokale bedrijvenzone samengevat in de omschrijving van 4 mogelijke en nog beschikbare zoekzones. Deze opsomming is niet limitatief.

Zone 1: Zuidlaan

Deze zone is gelegen ten zuiden van de kern van Baal in een woonuitbreidingsgebied. Het volledige gebied wordt ontsloten door woonstraten en geeft de mogelijkheid rechtstreeks aan te sluiten op de Veldonkstraat die een sterke verbindende rol vervult op lokaal niveau. De functie als woonuitbreidingsgebied zal met de ontwikkeling van de Kalvenne en de resterende bouwmogelijkheden in de kern van Baal niet onmiddellijk worden uitgevoerd. Een nadelig element in de afweging is de ligging tegen de kern in het buitengebied i.p.v. tegen het hoofddorp Tremelo. Positief is de mogelijke vlotte ontsluiting op een verbindende lokale weg en de passage van openbaar vervoer.

Zone 2: Gemeentelijke loods aan de Geetsvondelstraat

Ruimtelijk zijn er meer mogelijkheden voor ontwikkeling omdat het gebied niet strak begrensd wordt door omringende woonstraten maar de landschappelijke kwetsbaarheid van dit gebied is ook veel hoger. Bovendien is dit gebied voor de landbouw nog van waarde. De ontsluiting is goed door de rechtstreekse aansluitingsmogelijkheden op de Veldonkstraat (lokaal verbindend) in het noorden en de Geetsvondelstraat (lokaal verbindend) in het zuiden. De site heeft geen ruimtelijke binding met een kern wat als een sterk nadeel wordt ervaren. Een herorganisatie van de site met eventuele uitbreiding is te overwegen. Er is een bushalte.

Zone 3: Kalvenne

De Kalvenne is een zeer ruim aaneengesloten woonuitbreidingsgebied aan de oostzijde van de kern van Tremelo. Gezien haar functie als hoofddorp is deze site de meest voor de hand liggende om een lokaal bedrijventerrein onder te brengen. Maar vanuit onderzoek naar de economische structuur is het geweten dat de economische sterkte van Tremelo gelegen is in het handelsapparaat en niet in ambachtelijke bedrijvigheid. Verwijzend naar de kernvisie op het centrum van Tremelo wordt duidelijk dat de Kalvenne als woonuitbreidingsgebied ingevuld met een divers programma aan wonen, recreatie, handel, ... een veel sterkere meerwaarde biedt in de versterking van dit hoofddorp.

Zone 4: Bruggelandenstraat

Naar ontsluiting toe is deze zone voor een lokaal ambachtelijk bedrijventerrein niet slecht gelegen. De Werchtersebaan is een lokaal verbindende weg en de zone sluit ruimtelijk aan op het hoofddorp Tremelo. Maar een ambachtelijke zone hier inplanten is haast onmogelijk. Het gehele gebied is gelegen in een overstroombaar gebied en maakt zowel natuurlijk als landschappelijk de overgang van de bewoonde rivierflank naar de zeer natuurlijke Laak- en Demervallei.

5.4 Ruimtebehoefte recreatie

Tremelo bestaat uit een zeer uitgespreid woonweefsel. Doorheen de jaren zijn op diverse verspreide plekken in de gemeente kleine recreatieve sites ontwikkeld. Dit ruimtelijk gegeven zorgt ervoor dat vele inwoners kunnen genieten van een recreatief aanbod op korte afstand. Deze sites zijn meestal goed ingeplant en beschikken over vaak ook over de nodige vergunningen, doch zijn in vele gevallen zonevreemd gelegen en dienen nog een ruimtelijke afweging te ondergaan aangezien deze nog niet verwerkt zijn binnen een BPA zonevreemde sport-, recreatie- en jeugdfaciliteiten en zijn qua uitrusting beperkt. Bekijken we ook het bestaande aanbod ten opzichte van het bestaande verenigingsleven binnen de gemeente, dan kunnen we stellen dat er een tekort aan infrastructuur is. Vele verenigingen moeten uitwijken naar buurgemeenten om over de nodige infrastructuur te kunnen beschikken.

Een studie opgemaakt in 2008 voor beleidsondersteunend onderzoek door het instituut voor sociale en economische geografie van de K.U.Leuven, met steun van de Vlaamse Gemeenschap, omschrijft de behoeften aan sportinfrastructuur in Vlaanderen. Binnen deze studie is voor elke gemeente nagegaan welk aanbod reeds aanwezig is op het vlak van grasvelden, zwembaden en sporthallen en is nagegaan op basis van bevolkingscijfers en BLOSO-standaarden wat het eigenlijke aanbod zou moeten zijn. Door beide gegevens met elkaar te vergelijken wordt weergegeven wat de behoeften zijn voor elke Vlaamse gemeente.

Voor Tremelo komt dit neer op een behoefte van 2.127m² netto oppervlakte aan sporthal, dat bijkomend voorzien zou moeten worden, zonder daarbij rekening te houden met toekomstige ontwikkelingen.

Wat de grasvelden betreft is er de aanwezigheid van 46.631m² en zou er 69.998m² volgens de norm aanwezig moeten zijn binnen de gemeente. Dit betekent dat er ongeveer een netto-oppervlakte van 2,3 ha zou moeten bijkomen. Ook dit cijfer houdt geen rekening met eventuele herlokalisaties en toekomstige ontwikkelingen die nog bijkomende behoeften met zich mee kunnen brengen.

Conclusie is dat de gemeente de zonevreemde situatie van elk van de bestaande sites ruimtelijk dient te evalueren binnen een RUP zonevreemde sport-, recreatie, en jeugdfaciliteiten om zo de correcte behoefte aan te herlokaliseren recreatieve faciliteiten in kaart te brengen. Een ruimtelijk afwegingskader voor het RUP zonevreemde sport-, recreatie, en jeugdfaciliteiten zal worden uitgewerkt binnen het richtinggevend gedeelte. Aansluitend daarop kan dan rekening gehouden worden met de nog niet ingevulde behoeften zoals gebleken uit de studie naar behoeften aan sportinfrastructuur in Vlaanderen en kan aanvullend rekening gehouden worden met toekomstige ontwikkelingen binnen de gemeente.

RICHTINGGEVEND GEDEELTE



1. Uitgangspunten voor een ruimtelijk geïntegreerd beleid en de ruimtelijk geïntegreerde rol van Tremelo

1.1 Uitgangspunten

1.1.1 Algemene uitgangspunten

Zoeken naar antwoorden op voorgaande knelpunten en kansen en het inspelen op prognoses gebeurt niet waardenvrij. Oplossingen en voorstellen zijn steeds gekleurd omdat keuzes worden gemaakt aan de hand van een visie en een waardenpatroon dat men hanteert. Ook de belangen vanuit verschillende invalshoeken bepalen mee de keuzes die gemaakt worden. Sommigen stellen dat de open ruimte gebruikt moet kunnen worden voor het inpassen van allerhande activiteiten en functies in functie van nieuwe maatschappelijke behoeften. Anderen zijn dan weer van oordeel dat de open ruimte een zeer schaars goed is en dat er zuinig mee moet worden omgesprongen. Inbreiding, verdichting en bundeling van menselijke activiteiten, steeds rekening houdend met de draagkracht van de ruimte, zijn daarvan enkele consequenties. Deze visie wordt eveneens gehanteerd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Van bij de start van het ruimtelijk structuurplan Tremelo wil men binnen de fusiegemeente werken aan een kwalitatief geïntegreerd ruimtelijk beleid. De ruimte is beperkt en steeds meer wordt er vanuit verschillende invalshoeken een groter deel geclaimd. Het is dan ook nodig dat er nagedacht wordt over waar men met Tremelo heen wil, hoe men haar evolutie ziet en hoe zich dat zal vertalen in het ruimtegebruik. Hierbij moet steeds rekening gehouden worden met de draagkracht van de ruimte en de duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

Duurzame ontwikkeling wordt als volgt gedefinieerd: 'een ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generaties zonder daarmee de behoeftevoorzieningen van toekomstige generaties in gevaar te brengen'.

Duurzame ontwikkeling is een begrip uit de milieuwereeld, maar kan eveneens worden toegepast op het ruimtelijk beleid.

De toepassing van het begrip 'duurzame ruimtelijke ontwikkeling' bepaalt dat oplossingen moeten passen in een langetermijnperspectief en in een ruimere context. Er worden nog te vaak problemen opgelost op korte termijn of problemen geïsoleerd bekeken. Dit laatste toont de noodzaak voor een geïntegreerde aanpak van problemen.

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met de draagkracht van de ruimte.

Ruimtelijke draagkracht kan moeilijk kwantitatief worden vastgelegd of vertaald. Er zijn wel indicatoren die een eventuele overschrijding van de ruimtelijke draagkracht kunnen weergeven. Hinder is hierbij een term die kan aangewend worden als maat voor overschrijding. Voorbeelden van hinder zijn: verkeersoverlast, onleefbaarheid, verontreiniging, verkrotting, enz...

Ook de ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk begrip bij duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Het heeft niet alleen te maken met kwaliteitsvolle inrichting, het creëren of behouden van belevingswaarden, maar ook met het streven naar het zo goed mogelijk functioneren van de verschillende menselijke activiteiten binnen een bepaalde ruimte. Het is belangrijk dat beide

aspecten naast elkaar worden bekeken om zo bij te dragen tot de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van een omgeving.

1.1.2 Concrete aandachtspunten

Optimaal gebruik van de ruimte in de reeds aangetaste bebouwde omgeving, met respect voor de parksfeer en het gevoel van ruimte

- concentreren en verweven van wonen, functies en voorzieningen in de kernen;
- aanwezigheid van natuur en open ruimte als fundamentele onderdelen voor het behoud van de woonparksfeer;
- openbaar domein uitbouwen als een aangename beleefbare basisstructuur in de kernen en woonstraten;
- herwaardering en hergebruik van historische relictpunten;
- algemeen behoud en gebruik van een unieke eigenheid en authenticiteit van het oorspronkelijke nederzettingsspatroon.

Detailhandelscentrum Tremelo ontwikkelingsmogelijkheden bieden als economische troef

- er moet ingegaan worden op de ontwikkelingsbehoeften van het handelsapparaat om uitholling ervan te vermijden;
- historisch gegroeide handelsstructuren dienen als basis voor toekomstige ontwikkelingen;
- openbaar domein en openbaar terrein zijn structuurondersteunend voor het handelsapparaat.

De Laakvallei optimaal beheren als landschappelijke drager voor Tremelo

- inbreng en handhaving van natuur zijn belangrijk;
- evenwicht zoeken tussen natuur, open landbouwruimte en recreatief medegebruik;
- aanwezigheid van natuur en open ruimte zeer dicht bij de kernen is belangrijk en dient voelbaar aanwezig te zijn binnen de kernen.

Duurzaamheid en draagkracht hanteren als norm

- bij elke ingreep wordt het langetermijnperspectief en de ruimere context in acht genomen;
- dit impliceert dat karakteristieken als landelijkheid, rust, stilte en verkeersleefbaarheid een norm zijn bij verdere ontwikkeling of nieuwe inrichtingen.

Belang hechten aan de kwaliteit van de ruimte

- ontwerp kwaliteit in (her-)inrichtingsplannen dient nagestreefd te worden;
- om een positieve belevingswaarde te bereiken kunnen storende elementen zo nodig bewerkt worden dat ze als positief element naar voor komen;
- een optimaal functioneren van verschillende menselijke activiteiten is een must.

1.2 Gewenste rol van Tremelo

De rol van Tremelo in haar ruimere context kan men omschrijven als:

Tremelo, een kwaliteitsvolle groene woongemeente met een levendig handelscentrum, gedragen door de Laakvallei

Tremelo voorziet in hoogwaardige groene woonomgevingen met concentratie binnen de kernen

De ligging tussen Aarschot en Mechelen, de beboste omgeving, het bloeiende handelscentrum en het residentiële woonkarakter zijn troeven van Tremelo als aantrekkelijke woongemeente. Het aanbod hoogwaardige woonomgevingen wordt voorzien binnen de voorziene woonzones met respect en behoud voor het groene karakter. Concentraties en hogere dichtheden worden nagestreefd binnen de kernen, hiervoor kunnen woonuitbreidingsgebieden nabij de kern gefaseerd in aanmerking komen. Door te werken aan de interne woonstructuren met zorg voor het groen en het beeldbepalend karakter kan de gemeente Tremelo zich blijven profileren als aanbieder van een karaktervolle groene woonomgeving en concentratie en densiteit binnen de kernen.

Rivier- en beekvalleien vormen de groene structuurdragers van de gemeente. Ook de nog aanwezige natuur, heide, bossen en landbouwfragmenten zijn structuurbepalend voor de openheid en het gevoel van ruimte binnen de gemeente.

Voor de gemeente Tremelo is de Laakvallei één van de belangrijkste structuurbepalende elementen. Het vormt van oost naar west de voet van de gemeente. Door de vroeger meanderende structuur voorziet de Laakvallei in groene uitstulpende oases tot in de woongebieden nabij de kernen. De weerslag van deze structuur op het grondgebruik is tot op heden nog duidelijk afleesbaar.

- Vallei : drassige weiden en broekbossen
- Valleirand : verbindingswegen met daarop geënt de aanzet van de nederzettingsstructuur
- Stuifzandrug : bossen, schralere gronden in gebruik genomen voor wonen en in het noordoosten met open akkers

Ruimte en ondersteuning voor recreatie van lokaal niveau

Tremelo behoudt en ontwikkelt een divers aanbod aan lokale sport- en recreatieve infrastructuren. De uitbouw van grootschalige culturele en bovenlokale sportieve en harde recreatieve infrastructuren is niet gewenst.

Omwille van het groene karakter en de natuurlijke aders die de gemeente doorkruisen, bezit Tremelo een bijzondere troef voor de verdere ontwikkeling van zachte recreatieve netwerken op lokaal niveau.

Evenwicht en diversiteit als ruimtelijke uitdaging

Natuurlijke structuren worden aangetast door versnijding en versnippering. Aan de open ruimte wordt geknabbeld. Verkeersinfrastructuren in Tremelo vormen een uniform netwerk. Een evenwicht tussen snel verkeer, overlevende landbouw, uitzetting van een levendig handelscentrum en een groene omgeving waarin aangenaam verblijven en recreatieve functies centraal staan, met behoud van kenmerkende diversiteit is de uitdaging van dit planningsproces.

2. Basisdoelstellingen en ruimtelijke principes voor de gewenste ruimtelijke structuur

2.1 Algemene basisdoelstellingen

Versterken van de diversiteit en tegengaan van vervlakking

Tremelo wenst de ruimtelijke diversiteit en de eigenheid van de gemeente te behouden en veder te versterken. Hiermee kan Tremelo vanuit de lokale context vervlakking en banalisering van de ruimte tegengaan. In het bijzonder vormt de driedeling tussen het Tremelo's woonpark, de Laakvallei en het woonraster in Baal de basis voor de verdere uitwerking van de gewenste ruimtelijke structuur.

Beleidsmatig gestuurde inbreiding van de woonbossen en rasterlinten en versterking van karakteristieke kenmerken en potenties van de kernen

De gemeente stelt grenzen aan ongebreidelde verspreide bebouwing in de woonparken en rasterlinten, en werkt aan een kwalitatieve afwerking van deze residentiële bebouwingsvorm. Tegelijk streeft de gemeente via inbreidingsprojecten, herbestemming van leegstaande gebouwen en percelen enz. naar een kwalitatieve opwaardering van de dorpskern. Voor de toekomstige ontwikkeling van de verschillende kernen vormt de inpassing in de landschappelijk omgeving een uitgangspunt.

Ontwikkelingsmogelijkheden bieden aan Tremelo-kern ter realisatie van een kwaliteitsvol centrum

De aansnijding van Kalvenne zal bijdragen in de kwalitatieve ontwikkeling van de kern van Tremelo en instaan voor de opvang van behoeften aan multifunctionele sportgelegenheid, aan de uitbreiding voor detailhandel, sociale woningbouw, seniorenhuisvesting, kavels voor bescheiden woonaanbod en ruimte voor natuur en landschap.

Historisch landschappelijk gegroeide structuur versterken en beschermen

De typische stuifzandrug, doorsneden door beekvalleien, gelegen aan de Laakvallei in haar waarde behouden en herstellen. De landschappelijk gegroeide structuur dient als footprint meegenomen te worden in nieuwe ontwikkelingen.

Uitbouw van een zacht samenhangend en verbindend recreatief netwerk

Gezien de algemeen landschappelijk en parkachtige sfeer van de gemeente en de aanwezige Laakvallei is het voorzien in een samenhangend recreatief netwerk een doelstelling. Ook de afwerking van verbindende netwerken voor fietsers en voetgangers tussen de verschillende recreatieve polen is één van de doelstellingen.

Verbeteren van de verkeersleefbaarheid

De verkeersleefbaarheid en verkeersveiligheid binnen de kernen worden geoptimaliseerd door de uitwerking en aanpassing van de infrastructuur aan haar functieprofiel. Binnen de eenvormigheid en soms hiërarchische onduidelijkheid van het Tremelose wegennet zullen de, voor lokaal gebruik, belangrijkste verbindings- en ontsluitingswegen aangepast worden in functie van hun eerdere verblijfs- of doorgangsfunctie.

2.2 Ruimtelijke principes

2.2.1 Open ruimte

Binnen de gemeente Tremelo wordt onder open ruimte dat deel van de buitenruimte verstaan waarvan de hoofdfunctie natuur, bos of landbouw is. In deze gebieden kunnen bepaalde constructies voorkomen. De Laakvallei is de belangrijkste vertegenwoordiger voor de open ruimte binnen gemeente. Voor Baal mogen we daar naast de Laakvallei ook de landbouwgebieden en de Balenberg bij rekenen. De Raambeekvallei vormt aan de noordzijde de belangrijkste drager van de openruimtestructuur.

De Laakvallei als drager van de belangrijkste verbindende groenstructuur binnen de gefragmenteerde ruimte.

De Laakvallei samen met de noordelijke uitstulpingen Putten van Fontyn en Blaasberg is de belangrijkste verbindende groenstructuur met bovenlokaal karakter. Het betreft namelijk een zone die niet afgebakend wordt door de gemeentegrenzen. Ze kent een vervolg zowel richting Rotselaar als richting Keerbergen waar deze samenkomt met de Dijle. Deze zone is de belangrijkste vertegenwoordiger voor de open ruimte en waardevolle natuur binnen de gemeente. Door de afwisseling open-gesloten heeft het gebied een gedifferentieerd voorkomen en draagt daardoor bij tot een boeiende beleving van het gebied, dit zowel kijkend naar het gebied als bij het aanwezig zijn in het gebied zelf. Dit evenwicht zou naar de toekomst toe zeker behouden moeten blijven en extra worden benadrukt.

Een heropenstelling van de Laak zou de kwaliteit van het gebied verhogen, niet alleen de waterkwaliteit maar ook de algemene landschapskwaliteit zal hierdoor verbeterd worden.

Goede afstemming en samenwerking tussen natuur, landbouw als medebeheerders en recreatief medegebruik vormen een belangrijk draagvlak voor het behoud en het versterken van deze belangrijke landschapsader.

De Raambeekvallei als belangrijk natuurlijk verbindend element

Eén van de belangrijkste is de Raambeekvallei. Het is de drager van een zeer kwetsbare natuurlijke structuur. Zeer nabij gelegen functies als wonen en recreatie dienen respectvol met elkaar verweven te worden.

Baalse landschap kenmerkend als open landbouwlandschap

Baal is binnen Tremelo een gebied met aanwezigheid van open landbouwgebied doorsneden met woonlinten. Deze gebieden, voor het grootste gedeelte nog in gebruik door economische landbouw, worden beschermd en uitgebouwd als een garantie op het open houden van de ruimte en ondersteuning van het belang van de landbouw in de gemeente. Hierbinnen wordt gedifferentieerd landgebruik ondersteund, zoals de afwisseling van open akkers, houtkanten, kleine bossnippers, enz... .

Verspreid in het Baalse open landbouwlandschap liggen enkele waardevolle landschappelijke groenelementen. Er wordt getracht een strategisch ecologisch netwerk uit te bouwen in functie van verbindingen tussen de verschillende aanwezige landschapselementen.

Groengebieden en hun verbindingen als groennetwerk voor de gemeente

Algemeen zullen binnen de hele gemeente daar waar mogelijk onderlinge verbindingen tussen verschillende groen- en landschapselementen worden nagestreefd door de uitbouw van een ecologisch fijnmazig groennetwerk dat barrièrewerking doorbreekt.

2.2.2 *Bebouwde structuur*

Tremelo ontwikkelen als hoofddorp dat voorziet in de ondersteuning van het groene woonlandschap

Tremelo wordt binnen het Provinciaal Structuurplan Vlaams-Brabant geselecteerd als hoofddorp.

De verdere ontwikkeling van de kern van Tremelo vertrekt vanuit de bestaande onderliggende, historisch gegroeide structuur. Wonen, recreatieve voorzieningen en handel worden versterkt en ontwikkelingsmogelijkheden worden aangeboden met de aansnijding van het woonuitbreidingsgebied Kalvenne. Er wordt gestreefd naar behoud en verbetering van de leefkwaliteit met aandacht voor specifieke sociale doelgroepen.

Behoud van de kenmerkendheid van de kern Baal en de gehuchten

Het landelijk historisch gegroeide karakter van de verschillende woonconcentraties moet behouden blijven. In het kader van de leefbaarheid van de kernen wordt een beleid gevoerd voor het behoud van verwevenheid van wonen, kleinhandel en diensten, op het niveau van de woonkern.

Kwaliteitsvolle inrichting van het dorpscentrum, behoud van beeldbepalende elementen, hergebruik van bestaande woningen, aangepaste nieuwbouw en het behoud van belangrijke doorzichten zijn belangrijke elementen die centraal staan in het ruimtelijk beleid van de dorpen.

Toepassen regelgeving vervat in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening³³ met betrekking tot zonevreemde constructies.

In het kader van zonevreemde woningen voorziet de gemeente in een uniforme benadering voor het hele grondgebied van de gemeente volgens de principes vervat in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening met betrekking tot zonevreemde constructies.

Het woonpark in de ruime zin³⁴, optimaliseren en het groene karakter ervan behouden en versterken.

Bestaande inbreidingsmogelijkheden worden geoptimaliseerd en ruimtelijk afgestemd op het bestaande weefsel. Algemeen behoud, versterken en gericht omvormen tot een duurzaam groen karakter van het woonpark in de ruime zin.

2.2.3 Recreatieve structuur

Recreatieve concentratie en invulling van behoeften in het centrum van Tremelo.

Specifiek voor het hoofddorp Tremelo zal worden voorzien in een multifunctionele sporthal. De ligging ervan is best zo centraal mogelijk. De nabijheid van het zwembad en het algemene centrumgebeuren versterkt de synergie tussen al de verschillende dorpsfuncties. Deze multifunctionele sporthal met buitenmogelijkheden dient de behoefte die binnen de gemeente aanwezig is op te vangen. Deze voorziening dient ook vlot en veilig bereikbaar en toegankelijk te zijn. Bijzondere aandacht dient te gaan naar voetgangers en fietsers.

Voorzien in een netwerk dat verspreide recreatieve locaties binnen de gemeente met elkaar verbindt.

Zachte recreatienetwerken worden uitgespreid over de aanwezige landschappelijke structuur van Tremelo en afgestemd op recreatieve netwerken in de ruimere omgeving. De reeds aanwezige paden worden uitgebreid en verbeterd. Delen van het netwerk kunnen dienst doen als alternatieve functionele fietsverbinding tussen de verschillende kernen, gehuchten en attractiepolen.

Waar mogelijk verweving van sport-, recreatie- en jeugdfaciliteiten.

Bestaande sport-, recreatie- en jeugdfaciliteiten wenst de gemeente waar mogelijk op hun huidige locaties te bestendigen binnen het verspreide woonweefsel opdat deze kunnen voorzien in nabij gelegen recreatie voor iedereen, de uiteindelijke afweging van elke site zal gebeuren binnen de opmaak van een RUP zonevreemde sport-, recreatie- en jeugdfaciliteiten. Nieuwe mogelijkheden die het recreatieve verbindend netwerk extra ondersteunen dienen op hun ontwikkelingsmogelijkheden te worden afgetoetst.

³³ Hoofdstruk IV. Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften; Afdeling 2. Basisrechten voor zonevreemde constructies en Afdeling 3 Zonevreemde functiewijzigingen.

³⁴ Hiermee wordt bedoeld de gehele woonnevel rond de kern van Tremelo en niet uitsluitend de gebied bestemd als woonpark binnen het gewestplan.

2.2.4 Verkeers- en vervoersstructuur

Herinrichting wegen naar hun gewenste functie

De weginfrastructuur wordt afgestemd op haar functies verblijf, ontsluiting en doorstroming. Binnen Tremelo zijn er tal van wegen waar tegelijkertijd een verblijfs- en doorstromingsfunctie wordt vervuld. Bij deze wegen zal met herinrichting bepaald worden wanneer welke functie overheerst.

2.2.5 Economische structuur

Detailhandel als belangrijkste onderdeel van de economische structuur binnen Tremelo.

Zowel het handelsapparaat van Tremelo als Baal onderhoudt en voorziet de vele woongebieden in de nabije en ruime omtrek. Het bestaande florerende handelscentrum van Tremelo heeft nood aan een duurzame ruimtelijke inbedding. De ontwikkelingskansen voor detailhandel richten zich op een concentratie in de kern van Tremelo. Ruimtelijke verspreiding langs de woonlinten dient te worden tegengegaan.

Baal beschikt over de nodige basisvoorzieningen met betrekking tot detailhandel en over enkele grotere winkels met een gemeentegrensoverschrijdende aantrekkingskracht. Dit handelsapparaat verdient de nodige ontwikkelingskansen binnen de kern en dient afgestemd te worden op de schaal van de kern.

Concentratie en optimalisatie van bedrijvigheid op de bestaande bedrijvzone, waar mogelijk verweving van complementaire bedrijvigheid en voorzien in toekomstige ruimte voor bedrijvigheid op schaal van Tremelo

De huidige ambachtelijke zone wordt op een duurzame manier verder geoptimaliseerd zodat optimaal ruimtegebruik en inspanningen in het kader van duurzaamheid de regel zijn.

Een herstructurering en beperkte uitbreiding van de gemeentelijke site langs de Geetsvondelstraat behoort tot de korte termijn ontwikkelingen.

Bedrijvigheid (veelal kleinschalig en niet milieubelastend) zal waar mogelijk aanwezig blijven binnen het woongebied. Nieuwe bedrijven dienen getoetst te worden aan hun verweefbaarheid met het omliggende weefsel. Een verscheidenheid van functies komt de algemene diversiteit ten goede.

Een bijkomende ambachtelijke zone voor niet verweefbare bedrijven kan bij aantoonbare behoefte binnen de gemeentegrenzen onderzocht worden, er kan eveneens worden nagegaan of de gemeente in aanmerking komt om hiervoor samen te werken met buurgemeenten.

3. Gewenste richting van de deelstructuren van de bestaande ruimtelijke structuur

3.1 **Gewenste open ruimte structuur**

(Kaart 21: Gewenste open ruimte structuur)

Voor de ontwikkeling van de gewenste ruimtelijke structuur voor de open ruimte in Tremelo wordt uitgegaan van het principe dat de structuurbepalende elementen en processen die aan de basis liggen van de natuurlijke structuur grotendeels worden behouden en versterkt. Bij de uitwerking van een gewenste ruimtelijke structuur willen wij ons dus niet enkel beperken tot de huidige toestand, doch ook gebruik maken van de aanwezige potenties binnen de verschillende structuren.

Op plaatsen waar de hoofdelementen van de open ruimte, zijnde de natuurlijke structuur, de agrarische structuur en de landschappelijke structuur, met elkaar in conflict treden, moeten er keuzes gemaakt worden. Bij het maken van deze keuzes baseren wij ons op de huidige waarde en de potenties van de hoofdelementen, evenals op de visie die vanuit de hogere overheden voorgedragen wordt.

3.1.1 **Ruimtelijke principes voor de open ruimte in Tremelo**

Prioriteit geven aan grootschalige open ruimte functies

Landbouw en natuur zijn de belangrijkste actoren van de open ruimte structuur in Tremelo. Landbouw krijgt voorrang in de grote aaneengesloten landbouwgebieden. Natuur samen met landbouw als belangrijkste beheerder krijgen voorrang in de Laakvallei. In de vallei van de Raambeek en in aaneengesloten bossen in natuurgebied is natuur de belangrijkste actor.

Tegengaan van verdere versnippering van de open ruimte

Om de functies van de open ruimte alle kansen tot behoud en ontwikkeling te geven, wordt versnippering en verbrokkeling van de open ruimte structuur door bebouwing en infrastructuur zoveel mogelijk tegengegaan. Hierbij moeten de verschillende belangen steeds goed tegen elkaar worden afgewogen.

Versterking van de Laakvallei als belangrijkste natuur- en landschapselement

Ondanks de ligging aan de rand van de gemeente is het voor de gemeente Tremelo één van de belangrijkste landschapselementen. Het voorziet niet alleen in groene ruimte en open ruimte voor de gemeente maar ook in een natuurlijke verbinding met de naastgelegen gemeenten Keerbergen, Rotselaar en Begijnendijk. Naast de hoofdfuncties natuur en landbouw kan recreatie hier indien ze passief van aard is en de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet overschrijdt. De Putten van Fonteyn maakt integraal deel uit van de Laakvallei, de Blaasberg is onderdeel van het valleigebied van de Dijle. In het kader van een

ontwikkeling als belangrijk gemeentelijk natuur- en landschapselement zal een RUP Laakvallei worden opgemaakt.

Met de opmaak van het RUP betracht de gemeente natuur en landschap in bepaalde delen van de vallei effectief voorrang te geven waarbij de landbouw daaraan ondergeschikt is, maar in andere delen van de vallei landbouw en natuur verweven, met aandacht voor het openhouden van traditionele hooilanden en het behoud en de versterking van kleine landschapselementen. Het verweven van natuur en landbouw wordt nagestreefd door op bepaalde plaatsen grondgebonden landbouw te stimuleren ter versterking van het open valleigebied en het natuurlijke karakter ervan, afsluiten van beheersovereenkomsten als tegemoetkoming voor de beperkingen vanuit natuurontwikkeling.

Ruimte geven aan bestaande bosmassieven en een netwerk van groene landschapselementen

De verspreid gelegen bosmassieven in de gemeente waaronder het Bollobos, Parkheide en Balenberg met elk hun specifieke natuur- en belevingswaarde worden behouden en waar mogelijk versterkt. Recreatief medegebruik kan zonder de natuurwaarde in het gedrang te brengen. Verder moet het behoud en de ontwikkeling van groene landschapselementen bijdragen tot de ecologische verbinding tussen de verschillende natuurelementen en instaan voor het algemeen parkachtige karakter van de gemeente. In samenhang met het netwerk van groene landschapselementen dient een zacht recreatienetwerk uitgebouwd te worden, gebruik makend van de kleine lokale wegen en onverharde landwegen.

In Parkheide geldt de premisse dat het bosareaal behouden blijft, kleine verbeteringen aan de recreatieve infrastructuur wordt toegestaan. Parkheide vormt een grotere groene stapsteen in een ruimer landschapsnetwerk.

Algemene parksfeer, de belangrijkste drager van ruimtegevoel in een denses bebouwd gebied

Het algemeen beboste karakter van de gemeente dient bewaard en beschermd te worden op een duurzame manier. Het behoud en verdere ontwikkeling van dit gebied vereisen een aangepast beheer en stellen interne grenzen aan de bebouwing en algemene versnippering. Een bijzonder beleid voor het behouden en heraanplanten van bomen in het woonparkgebied is hiervoor noodzakelijk.

3.2 Gewenste bebouwde structuur

Behoeften en aanbod naar aantallen zijn geen volledig objectief gegeven. Zij hangen voor een deel ook af van een aantal keuzes die men voor het woongebied in de gemeente maakt. De manier waarop er aan de behoeften kan worden voldaan, het soort projecten en maatregelen, worden bepaald door voorafgaandelijke keuzes binnen de gewenste ruimtelijke structuur. We geven hier dan ook eerst de ruimtelijke principes voor de nederzettingsstructuur in Tremelo.

3.2.1 Gewenste nederzettingsstructuur

(Kaart 22: Gewenste bebouwde structuur – nederzettingstructuur)

Een landelijke gemeente met kwaliteitsvolle kernen en gehuchten

Tremelo en Baal vormen de kernen van de gemeente. In de kern van Baal wordt gezorgd voor een kwaliteitsvolle ontwikkeling met aandacht voor een goede vermenging van de functies wonen, werken, landschap en recreëren, een aangepaste invulling van de publieke ruimte en een verkeersleefbare omgeving zijn hierbij uitgangspunten.

De verdere ontwikkeling van de kern van Tremelo vertrekt vanuit de bestaande onderliggende, historisch gegroeide structuur. Neem hiervan de waardevolle elementen mee, versterk deze desnoods en laat nieuwe moderne evoluties toe, speel hier op in met behoud en verbetering van de leefkwaliteit en met aandacht voor specifieke sociale doelgroepen. Een vlotte ontsluiting, aandacht voor alle weggebruikers en de uitbouw van haar centrum voor de inwoners waarbij de gemeentegrensoverschrijdende aantrekkingspool van het winkelcentrum de kansen krijgt die het verdient. En dit zonder de charme van een landelijke dorpskern uit het oog te verliezen.

Naast de kernen van de gemeenten onderscheiden we ook een tweetal gehuchten met eigen entiteit. Ninde, een gehucht dat ondanks de sterke verbondenheid met de kern Tremelo zeer beperkt kan terugvallen op eigen basisvoorzieningen. Bonten Os in de deelgemeente Baal heeft enkel een kleine basisschool. Meer dan het huidige aanbod en uitbouw van de basisbehoeften is niet prioritair.

Het bundelen van bebouwing en voorzieningen in de kernen

De densiteit aan bebouwing wordt geconcentreerd in de kernen Tremelo en Baal. Daar worden eveneens in de eerste plaats functies als wonen, werken, natuur, landschap en recreatie vermengd en gebundeld. Voor Tremelo, als hoofddorp, geldt wel dat de mogelijkheden ruimer zijn en deze voor Baal, aanvullend op deze van Tremelo.

Binnen de kern van Tremelo zal ook het woonuitbreidingsgebied Kalvenne in fasen worden aangesneden om opvang te bieden aan de uitbreidingsnood van het kleinhandelscentrum, aan de behoefte multifunctionele sporthal en aan een gemengd sociaal woningsaanbod voor de gemeente. In bepaalde delen van de kern van Tremelo worden zones bepaald waar mogelijkheden gecreëerd worden in het kader van meergezinsgebouwen. Hiervoor zullen een RUP Kalvenne en een RUP dorpskern Tremelo worden opgemaakt. Gezien het voor het gebied Kalvenne de ontwikkeling van een groot areaal betreft is voorafgaand een archeologisch vooronderzoek aangewezen. Binnen Baal zal aanvullend op de ontwikkeling van het hoofddorp Tremelo ondermeer ook ingezet worden op de ontwikkeling van een socio-culturele invulling. Er zal binnen de kern Baal een evenwicht gezocht worden in dichtheden, opdat open ruimten afgewisseld kunnen worden met hogere dichtheden in gebieden aansluitend op deze open

ruimtezones. Hierbij denken we maar aan de ontwikkeling Rozendal, die omschreven kan worden als een ontwikkeling met zeer hoge dichtheid, en aan nog vrij liggende binnengebieden of onontwikkelde zones waarbinnen gewerkt kan worden met afwisselend open ruimte en hogere dichtheden. In het onderdeel ontwikkelingsperspectieven van de deelruimte "kern Baal" zal hierop verder ingegaan worden.

Tegengaan van verdere lintbebouwing en ongestructureerde invulling van bebouwbare binnengebieden

Door het bundelen van de bebouwing in de kernen wordt het zich verderzetten van de lintbebouwing in de gemeente Tremelo algemeen afgeremd. Vooral in de zones waar contact gelegd kan worden met achterliggend open ruimte- of natuurgebied dienen open ruimte corridors gevrijwaard te blijven.

Bij het aansnijden van bebouwbare binnengebieden dient voorafgaandelijk een globaal inrichtingsvoorstel opgemaakt te worden.

Aandacht voor woningverbetering en herbruik

In functie van het behoud van de authenticiteit van de kernen is, waar mogelijk, renovatie van bestaande slecht uitgeruste woningen en gebouwen aangewezen. Een actief beleid om woningverbetering te stimuleren is wenselijk.

Werken aan een gedifferentieerd woningaanbod

Naast de aandacht voor woningverbetering en herbruik wordt er een evenwichtige verscheidenheid aan woningtypes aangeboden. Hierdoor wordt voldaan aan de vraag naar verschillende woontypologieën, namelijk zowel koop- als huurwoningen en kavels. Aan de noden welke naar voor kwamen in de woningbehoefte studie en het sociaal objectief wordt hier getracht een antwoord te bieden.

Elke woning- of verkavelingsproject dient ook een bijdrage te leveren tot de goede ruimtelijke opbouw van de gemeente. Toekomstige projecten worden op een logische wijze ingepast in de bestaande structuren en dragen op een positieve wijze bij tot de versterking van deze bestaande structuur en haar authenticiteit. Zo hoort elk bouwproject rekening te houden met mooie zichten in de kernen en in het landschap, evenals met de aanwezige natuurlijke elementen als een bos, holle weg, solitaire bomen, beken, enz.... Beeldbepalende elementen als gebouwen, bomen, pleinen, ... worden zoveel mogelijk behouden en versterkt om de eigenheid van de gemeente te bevestigen. Bouwprojecten worden zo mogelijk ook aangegrepen om tegelijk de aangrenzende publieke ruimte sterker uit te bouwen in functie van een geheel concept voor de betrokken kern en haar omgeving.

Behoud en versterken van het groene karakter van het woonpark³⁵

Toekomstige bouw- en renovatie initiatieven zijn de motor voor het behoud en het versterken van een duurzaam groen karakter van het woonpark in de ruimste zin. Het beeld van dit woonpark als beboste woonomgeving met doorgaande natuurlijke en landschappelijke structuur kan enkel worden verzekerd indien voor bepaalde zones een maximale

³⁵ Hiermee wordt bedoeld de gehele woonnevel rond de kern van Tremelo en niet uitsluitend de gebied bestemd als woonpark binnen het gewestplan.

bebouwingsindex wordt vastgelegd, grotere percelering wordt gehandhaafd, er opsplitsing van percelen wordt toegestaan indien deze ruimtelijk worden verantwoordt en geen afbreuk doen aan het residentiële karakter, het kappen van bomen in zeer beperkte mate kan worden toegestaan en er ter compensatie aanplantingen worden gedaan met inheemse hoogstambomen.

Toepassen regelgeving vervat in de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening³⁶ en eventueel toekomstige wijzigingen daarvan met betrekking tot zonevreemde constructies

De gemeente hanteert het principe dat alle woningen recht hebben op een duidelijke en rechtszekere situatie, zo ook zonevreemde woningen. Er mogen geen nieuwe zonevreemde woningen bijkomen, doch de bestaande vergunde zonevreemde woningen, moeten een maximale rechtszekerheid krijgen.

In het kader hiervan voorziet de gemeente in een uniforme benadering voor het hele grondgebied van Tremelo volgens de principes vervat in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en (toekomstige) wijzigingen met betrekking tot zonevreemde constructies.

Oproep tot samenwerking met provincie Vlaams-Brabant inzake (permanente bewoning) weekendverblijven binnen Tremelo

Voor de gemeente Tremelo is de aanwezigheid van permanent bewoonde weekendverblijven een fundamentele problematiek. Een oplossing zoeken voor deze problematiek is een provinciale taakstelling.

De gemeente vraagt om bij de provinciale aanpak van weekendverblijven en de permanente bewoning ervan binnen Tremelo betrokken te worden.

De gemeente suggereert hiervoor een aanpak van uitdoven permanente bewoning met uitzondering van de vergunde situaties.

In samenhang met dit uitdoofbeleid dient een gedetailleerde inventarisatie van de problematiek worden opgemaakt. Deze zal de basis vormen voor de uitwerking een toekomstgericht actieprogramma dat ondermeer zal voorzien in een vervangend huisvestingsaanbod, een sociaal begeleidingstraject, opzet van een herstelbeleid, heroriëntatieonderzoek recreatieve vlekken in de Laakvallei,...

3.2.2 Gewenste economische structuur

(Kaart 22: Gewenste bebouwde structuur – economische structuur)

Binnen de gemeente Tremelo zijn tal van bedrijven zonevreemd gelegen. Ook bedrijvigheid horeca, diensten, kleinhandel e.d. ondervinden problemen van zonevreemdheid of zonevreemde uitbreiding. De aanwezigheid van een eerder kleine bescheiden ambachtelijke zone, die qua ontsluiting slecht gelegen is, zorgt voor bijkomende moeilijkheden omdat ambachtelijke zonevreemd gelegen bedrijven zich niet kunnen herlokalisieren binnen de gemeente.

³⁶ Hoofdstruk IV. Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften; Afdeling 2. Basisrechten voor zonevreemde constructies en Afdeling 3 Zonevreemde functiewijzigingen.

Vershillende van deze bedrijven hoeven zich echter niet te herlokalisieren en kunnen na ruimtelijk onderzoek opgelost worden door te voorzien in een aangepaste bestemming en ruimtelijke inkleding op de locatie waar ze zich bevinden. Het soort projecten en maatregelen wordt bepaald door voorafgaandelijke keuzes binnen de gewenste ruimtelijke structuur. We geven hier dan ook de ruimtelijke principes voor de economische structuur in Tremelo.

Ruimtelijke principes voor de ruimtelijk economische structuur in Tremelo

Zonevreemde bedrijven waar mogelijk integreren en verweven met aandacht voor de draagkracht van de omgeving

Een zonevreemd bedrijf is een bedrijf dat volgens het gewestplan in een gebied gelegen is dat niet overeenstemt met de activiteiten en de functies van het bedrijf. Vaak is deze situatie historisch gegroeid. Rechtszekerheid, ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden vormen een probleem.

Als voorloper van de uitwerking van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is er in de gemeente Tremelo gestart met de uitwerking van een sectoraal BPA zonevreemde bedrijven, deze studie is echter niet tijdig afgerond. Hierdoor zijn er nog steeds verschillende bedrijven met dringende nood. Er zal een oplossing geboden worden aan deze bedrijven met de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) zonevreemde bedrijven.

Als basis zullen elementen uit het reeds opgemaakte, doch niet goedgekeurde, BPA zonevreemde bedrijven gebruikt worden om het RUP zonevreemde bedrijven op te maken. Doordat de studie BPA zonevreemde bedrijven dateert van 2006 en de mogelijkheden van een RUP ruimer zijn, zal een update dienen te gebeuren en zullen als afwegingskader de elementen uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan gebruikt moeten worden. Waar mogelijk zal getracht worden zonevreemde bedrijven zoveel mogelijk ruimtelijk te integreren en te verweven.

Voor de uitwerking van het RUP zonevreemde bedrijven zal gestart worden met de definiëring van wat er in het RUP zonevreemde bedrijven verstaan wordt onder bedrijven. Er zal een update moeten gebeuren van de inventaris zonevreemde bedrijven opgenomen in het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven. Daarop zal een eerste selectie gebeuren om te bepalen welke bedrijven verder onderzocht zullen worden.

Van al de geselecteerde bedrijven wordt de situering nagegaan en wordt gepeild naar:

- een korte algemene geschiedenis;
- het statuut van de vestiging;
- de aard van de activiteit;
- de tewerkstelling;
- de leveranciers en klanten;
- de ligging en situering;
- de toekomstvisie van het bedrijf.

Verder wordt de bedrijvigheid, welke zich niet blijkt te vertalen in een fysisch ruimtebeslag eruit gehaald, weze het wel dat ze worden gepolst naar hun eventueel toch bestaande en nog niet ingevulde noden.

Nadien worden deze bedrijven die op hun huidige locatie niet meer kunnen uitbreiden omdat ze volledig ingesloten zijn, die bij verdere ontwikkeling hinderlijk worden voor hun directe omgeving of hinder ondervinden omwille van hun fysieke spreiding over de gemeente, en te kennen geven dat ze met dit dringend op te lossen probleem zitten, uit de selectie gehaald en opgenomen in de behoefteberekening voor een ambachtelijke zone.

De uiteindelijk geselecteerde bedrijven zullen aan de hand van volgende afwegingscriteria geëvalueerd worden naar hun ruimtelijke situatie:

- vergunningen;
- ruimtegebruik;
- schaal, visuele/vormelijke aankleding;
- generatie verkeersstroom;
- historische context;
- hinder;
- afvalgeneratie;
- inpassing in de gewenste ruimtelijke structuur van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan;

en zullen ze afgewogen worden ten opzichte van ruimtelijke kenmerken in de omgeving

- beschermde landschaps/dorpsgezicht
- biologisch waardevol gebied of reservaatgebied;
- vogelrichtlijngebied;
- waterwingebied;
- woongebied;
- versnipperde structureel aangetaste omgeving;
- kansrijk landbouwgebied;
- kansrijk ecologisch gebied;
- verkeersontsluiting.

De verdere verfijning en uitwerking van afwegingskaders en criteria zullen deel uitmaken van het RUP zonevreemde bedrijven.

De uitbreidingsnood van het detail handelsapparaat in de kern van Tremelo voorzien van mogelijkheden

Tremelo is een zeer levendige en vooral op handelsvlak een zeer dynamische kern. Het bestaande goed draaiende handelsapparaat heeft te kampen met uitbreidingsnood. Ontwikkelingsmogelijkheden zullen worden voorzien zowel binnen het bestaande weefsel als met de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied Kalvenne.

Bijkomende ruimte voor ambachtelijke bedrijvigheid op schaal van Tremelo wanneer de behoefte hiervoor wordt aangetoond

De bestaande ambachtelijke zone is helemaal benut. Op de bestaande zone zal optimaal en duurzaam ruimtegebruik bijdragen tot de afwerking van deze zone.

Uit onderzoek binnen de aanzet BPA zonevreemde bedrijven is er een bepaalde behoefte aan bijkomende ruimte voor bedrijvigheid aangetoond en kent ook de site met de gemeentelijke loods aan de Geetsvondelstraat een behoefte aan herstructurering en eventuele uitbreiding. In het kader van de lange termijnvisie zullen locaties worden onderzocht om in de opvang van lokale ambachtelijke bedrijvigheid te kunnen voorzien. Een RUP Geetsvondel zal opgemaakt worden in het kader van de ontwikkelingsmogelijkheden voor deze site.

Verder zijn er naast deze site nog drie andere zoeklocaties reeds kort onderzocht in functie van een mogelijke ontwikkeling van een ambachtelijke zone.

De gemeente wenst dat de Provincie Vlaams-Brabant de mogelijkheden van ruimtelijke heroriëntatie van de economische taakstelling onderzoekt in toekomstige wijzigingen van haar structuurplan. Dit gezien de zeer beperkte mogelijkheden voor het vinden van een zone van ±5ha binnen het hoofddorp Tremelo en de potenties van ±5ha vrije ruimten in Baal. Ook intergemeentelijke samenwerking dient onderzocht te worden bij het zoeken naar een geschikte locatie.

Onderzoek en mogelijkheden voor bijkomende ruimte voor ambachtelijke bedrijven zal gebeuren op basis van volgend afwegingskader. De uiteindelijke afweging en onderzoeken zullen gebeuren binnen een RUP lokale bedrijvenzone.

De randvoorwaarde welke het RSV aangeeft en bijgesteld worden in de in procedure zijnde tweede herziening van het RSV met betrekking tot lokale bedrijvenzones gaan enerzijds uit naar de bedrijven anderzijds naar de locatie:

- bedrijven:
 - enkel lokale economische activiteiten en lokaal verzorgende bedrijven (bedrijven met beperkte omvang, die een functionele relatie hebben met de kern evenals een beperkte lokale reikwijdte), geen kleinhandelsbedrijven,
 - enkel bedrijven die omwille van hun aard en omwille van de draagkracht van de omgeving niet verweven kunnen worden met de kern;
- locatie:
 - in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan worden de lokalisatiemogelijkheden aan het hoofddorp van de gemeente onderzocht. Bij voorkeur sluit het lokaal bedrijventerrein aan bij het hoofddorp. Indien geen ruimtelijk verantwoorde locaties aan het hoofddorp worden gevonden, is de locatie aansluitend bij een woonkern een alternatief. In dat geval sluit het lokaal bedrijventerrein zo mogelijk aan bij een bestaand bedrijventerrein of bij een bestaande grote harde ontsluitingsinfrastructuur, in de mate dat dit verzoenbaar is met de zorg voor het behoud van de open ruimte,
 - per hoofddorp maximaal één lokaal bedrijventerrein met een richtcijfer voor de oppervlakte van 5 ha. Deze oppervlaktemaat dient geïnterpreteerd op basis van de terreinconfiguratie en de aangetoonde lokale behoefte. Om voor voldoende aanbod te zorgen, kunnen gemeenten in het buitengebied meer dan 5ha ontwikkelen,
 - er is een goede ontsluiting, bij voorkeur ook ten aanzien van het openbaar vervoer,
 - inplanting moet verantwoord worden vanuit een globale ruimtelijke visie op de gemeente en in het bijzonder op het hoofddorp;
 - om ruimtelijke spreiding tegen te gaan, wordt intergemeentelijke samenwerking gestimuleerd om meerdere lokale bedrijventerreinen samen te voegen op 1 locatie die voldoet aan de lokalisatieprincipes.

Het RSVB geeft aan dat een gemeente een bijkomend lokaal bedrijventerrein kan voorzien, aansluitend bij het hoofddorp of via inbreiding. Dit dient ook te worden aangewend voor mogelijke herlokalisatie van zonevreemde bedrijven. Het lokale karakter dient te worden gewaarborgd dus dient gestreefd te worden naar relatief kleine percelen. Tremelo wil tevens dat de Provincie Vlaams-Brabant onderzoek doet bij een toekomstige herziening van haar structuurplan om Tremelo in aanmerking te laten komen voor ruimtelijke heroriëntatie van de taakstelling, opdat wordt voorzien in de mogelijkheid om een lokaal bedrijventerrein, mits bepaalde voorwaarden, te realiseren in een woonkern in plaats van in het hoofddorp van de gemeente. De ontwikkeling van het bedrijventerrein gebeurt op een gefaseerde wijze.

Het onderzoek naar een geschikte locatie, de afweging en de keuze tussen zoeklocaties, gebeurt bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan voor de realisatie van een lokale bedrijvenzone (RUP lokale bedrijvenzone). Deze afweging en keuze toetst de zoekzones op volgende elementen:

- locatie:
 - aansluiten bij het hoofddorp of bij een bestaand bedrijventerrein of bij aanwezige vergunde bedrijvigheid of bij een bestaande goede ontsluitingsinfrastructuur
 - mogelijkheden bekijken voor intergemeentelijke samenwerking en lokalisatie
 - ligging t.o.v. herbestemde agrarische gebieden
 - ligging t.o.v. beschermde gebieden (beschermde monumenten, landschappen en/of dorpsgezichten, archeologisch patrimonium, Vlaams Ecologisch Netwerk, vogelrichtlijn- of habitatgebied, waterwinningsgebied),
 - ligging t.o.v. biologisch waardevolle gebieden;
 - toepassing watertoets;
 - voldoen aan de principes van concentratie en bundeling van activiteiten, één geconcentreerde zone voorzien en geen verspreide kleinere vlekken voorzien;
 - goede landschappelijke inkleding/buffering;
- zone zelf:
 - een zuinig- en optimaal ruimtegebruik;
 - fasering van de nog te ontwikkelen gebieden;
 - het aansnijden moet gepaard gaan met het vastleggen van inrichtingsprincipes voor de gehele zone;
 - de grootte van de eigendom van de bedrijven dient in overeenstemming te zijn met de omvang en realistische ontwikkelingsmogelijkheden en –noden van de bedrijven;
 - afstemmen van het bereikbaarheidsprofiel van de locatie op het mobiliteitsprofiel van de voorziene bedrijven;
 - een ruimtelijk en landschappelijk doordachte aansluiting en begrenzing van het bedrijfsterrein ten opzichte van de omgeving
- bij de opmaak van het RUP wordt ernaar gestreefd om een kwalitatieve en duurzame ontwikkeling van de bedrijvenzone te garanderen, maar tegelijk toch ook de nodige flexibiliteit in te bouwen zodat er op een positieve wijze kan worden ingespeeld op de evoluties in economische ontwikkeling en bedrijfsvoering, volgende elementen zullen daarvoor worden behandeld:
 - ambachtelijke bedrijven (type, gebouwen, volume van bebouwing, uitbouw en materiaalgebruik, reclame en uithangborden, buitenruimte);
 - terreinbezetting per bedrijfsperceel (uitgangspunt is zuinig omspringen met de schaarse ruimte);

- beheer regenwater (voor het ambachtelijk bedrijf, voor de publieke ruimte);
- parkeercapaciteit;
- wegenis (een goede en veilige ontsluiting, zowel voor motorisch als voetgangers- en fietsverkeer);
- dichtheid (ruimtelijk en economisch optimale benutting en invulling van de ambachtelijke zone);
- fasering;
- landschappelijke inpassing.

3.2.3 Gewenste verkeer- en vervoersstructuur

(Kaart 23: Gewenste bebouwde structuur – verkeer- en vervoersstructuur)

Ruimtelijke invulling heeft een directe weerslag. Vandaag heeft de gemeente door het afwezig zijn van uitgesproken grootschalige infrastructuren vooral te kampen met een conflictsituatie tussen de verbindende, ontsluitende en toeganggevende functie van straten. Het belang van goede ruimtelijke ordening neemt daardoor enkel nog toe. Met de opmaak van het mobiliteitsplan is een belangrijke stap gezet voor het zoeken naar oplossingen van de problematiek. De opmaak van het mobiliteitsplan gebeurt in nauwe samenwerking met het structuurplanningsproces.

Ruimtelijke principes voor de verkeers- en vervoersstructuur in Tremelo

Verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid als onderdeel van een goede ruimtelijke ordening

De uitwerking van gedifferentieerde snelheidszones en inrichting van de weg en haar omgeving naar hun toekomstige functie zal een vermindering van verkeersongevallen en verkeersonveiligheid nastreven. Het beperken van verkeershinder door het zoeken naar een evenwicht tussen verkeers-, ontsluitings-, en verblijfsgebieden, het verminderen van ongewenst verkeer op de lokale wegen en straten voor bestemmingsverkeer, het aangenaam en leefbaar maken van straten en pleinen door de juiste inrichtingsprincipes toe te passen, het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein. Een verkeersingreep staat niet alleen, maar hoort thuis in een totaalbenadering uitgewekt in een mobiliteitsplan. Het ontwerp ervan dient bij te dragen aan het openbaar domein.

Gedifferentieerde bereikbaarheid

Evenwichtige kansen scheppen voor zowel voetgangers, fietsers, automobilisten als openbaar vervoergebruikers, door middel van het afstemmen van de verkeersstructuur op de globale ruimtelijke structuur, door concentratie van activiteiten, door integratie van verschillende vervoerswijzen en door het stimuleren van het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer.

Visie-elementen fietsgebruik

- het vrijwaren van continuïteit in de fietsnetwerken;
- goed uitgeruste fietspaden langs verkeersaders en vooral tussen de kernen;
- aanleg van voldoende veilige oversteekvoorzieningen langs verkeersaders en aan scholen;
- goed beheer en onderhoud van de fietspaden.

Het aantrekkelijk maken van fietsgebruik vraagt meer dan alleen een goede fietsinfrastructuur. Een actief fietsbeleid zal mee aan de basis liggen van deze bevordering:

- het plaatsen van goed uitgeruste fietsstallingen en andere fietsvoorzieningen op plaatsen waar veel fietsers samen komen en waar er ook de overstap kan gemaakt worden naar het openbaar vervoer;
- het imago van het fietsen verbeteren door een positieve beeldvorming;
- het stimuleren van recreatief fietsverkeer door middel van toeristische fietsroutes en daarbij horende infrastructuur.

Visie-elementen openbaar vervoer

- uitwerking van de basislijnen waarbij de reisweg van de bus zo dicht mogelijk tot bij de klant komt en voor de verschillende klanten even bereikbaar is;
- de uitbouw van een functioneel vervoer, dat te onderscheiden is naar typisch woon-school en woon-werk verkeer;
- de gemeente Tremelo wenst aan het provinciale niveau voor te stellen om de secundaire weg type III (openbaar vervoersas) te verleggen van de Veldonkstraat naar de Baalsebaan, op die manier zal die dan gelegen zijn te midden van een groter en dichter bevolkt gebied.

Het aantrekkelijk maken van het openbaar vervoer is niet alleen afhankelijk van een goed ontwikkeld netwerk maar wordt mede bepaald door een goed openbaar vervoersbeleid:

- de uitbouw van goede haltes en haltevoorzieningen;
- In het centrum van Tremelo wordt een centrale halteplaats voorzien op de parking Vinneweg;
- meewerken aan de opbouw van het imago van de openbaar vervoersgebruiker.

3.2.4 Gewenste recreatieve structuur

(Kaart 24: Gewenste bebouwde structuur – recreatieve structuur)

De gewenste recreatieve structuur heeft als doelstelling de noodzakelijke ruimte voor recreatieve activiteiten te voorzien in Tremelo. Zoals de algemene analyse van de bestaande ruimtelijke structuur aangeeft, heeft de gemeente behoefte aan enerzijds een oplossing voor de bestaande zonevremde situaties en anderzijds bijkomende voldoende uitgeruste recreatieve voorzieningen. Voor eventueel nieuwe bijkomende recreatieve voorzieningen wordt gestreefd naar sterke concentratie van voorzieningen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten. Daarnaast bezit de gemeente een potentie om vanwege het nog aanwezige landelijke natuurschoon zachte recreatieve activiteiten in te vullen.

Ruimtelijke principes voor de recreatieve structuur in Tremelo

De gemeente wenst waar mogelijk de bestaande sport-, recreatie, en jeugdfaciliteiten op hun huidige locatie te integreren

Gezien de vaak historisch gegroeide situatie van de bestaande sport-, recreatie- en jeugdfaciliteiten maar in sommige gevallen zonevremde situatie zal voor deze sites onderzoek gedaan worden naar integratie en verwevingsmogelijkheden binnen een RUP zonevremde sport-, recreatie- en jeugdfaciliteiten. Op basis van afwegingscriteria zullen

infrastructuren een positieve ruimtelijke weging krijgen of zullen ze moeten herlokaliseren naar een recreatieve zone.

Per terrein wordt binnen het RUP een afweging gemaakt tussen de bestaande en de gewenste structuur van het terrein ten opzichte van deze van zijn omgeving. Hiertoe worden alvast volgende criteria gehanteerd:

- de locatie moet beantwoorden aan een lokale behoefte;
- de schaal moet van de activiteit moet overeen komen met de lokale behoefte;
- de noodzakelijke infrastructuur mag qua schaal en integratie geen of slechts een beperkte aantasting betekenen van de kwaliteit van de open ruimte;
- de mogelijkheid tot bundelen aan andere voorzieningen dienen onderzocht te worden;
- de recreatieve voorzieningen moeten als netwerk binnen het uitgespreide bebouwingsweefsel voorzien in de lokale behoeften

Waar mogelijk bestendig en integreert de gemeente aldus de bestaande recreatieve infrastructuur ruimtelijk op hun huidige locatie als recreatieve zone, indien niet worden ze geherlokaliseerd.

Bovenstaande criteria vormen de basis, binnen het RUP zonevremde sport-, recreatie- en jeugdfaciliteiten zal verder uitwerking worden gegeven aan deze criteria en de algemeen gewenste ruimtelijke structuur voor Tremelo zal dienen als afwegingskader, ook de correcte inventarisatie van alle recreatieve sites binnen de gemeente zal deel uit maken van het RUP.

Landschappelijk integreren van sport- en recreatiefaciliteiten

De infrastructuur voor sport en recreatie worden zo goed mogelijk geïntegreerd in hun landschappelijke omgeving. Daarnaast vormt het algemeen landschappelijk kader binnen de gemeente de uitgelezen plaats voor zachte recreatie als wandelen en fietsen. Een goed uitgebouwd zacht recreatienetwerk, gebruik makend van de kleine lokale wegen en landbouwwegen zal hiervoor uitnodigend werken.

Bundelen van nieuwe sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten binnen de kern

Voor het hoofddorp Tremelo dient te worden voorzien in een multifunctionele sporthal die de behoefte voor de gemeente moet kunnen opvangen. Met de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied Kalvenne zal voorzien worden in een geschikte inpassing van de multifunctionele sporthal en haar ondersteunende elementen.

Voor Baal kunnen vrijliggende gronden in aanmerking komen als recreatieve open ruimte of ontmoetingsplaats voor de bevolking met aansluitend daarop de OCMW-site met turnzaal die als geheel in aanmerking komen tot de uitbouw van een socio-culturele site (socio-cultureel hart) met ruimte voor wonen en openbaar groen.

Verweving van sport en speelinfrastructuur in bebouwingsconcentraties

Speelreintjes met infrastructuur die mogelijkheden biedt voor jong en oud (speelinfrastructuur, petanque, rustbanken, ...) worden verweven binnen de woonwijken.

4. Gewenste richting van de deelruimten

4.1 Ontwikkelingsperspectieven van de deelruimten binnen de gemeente Tremelo (Kaart 25: Gewenste deelgebieden)

Voortbouwend op de huidige ruimtelijke structuur en rekening houdend met de zonet vooropgestelde principes kunnen binnen de gemeente Tremelo volgende deelgebieden afgebakend worden:

- de Kern Tremelo
- de Groene woonnevel
- de Kern Baal
- het Woonraster Baal
- de verbindende open ruimte drager

Binnen deze deelgebieden zullen hieronder verschillende accenten en elementen benaderd en besproken worden in functie van het gewenste beeld.

De algemene ruimtelijke principes zijn in deze deelruimten geldig, evenals deze van de ruimtelijke structuren aanwezig in de desbetreffende deelruimte. In dit hoofdstuk worden, wanneer opportuun geacht, deze principes verder gedetailleerd of aangevuld.

4.1.1 KERN TREMELO (Kaart 26: Gewenste ruimtelijke structuur kern Tremelo)

Ontwikkelingsperspectieven algemeen

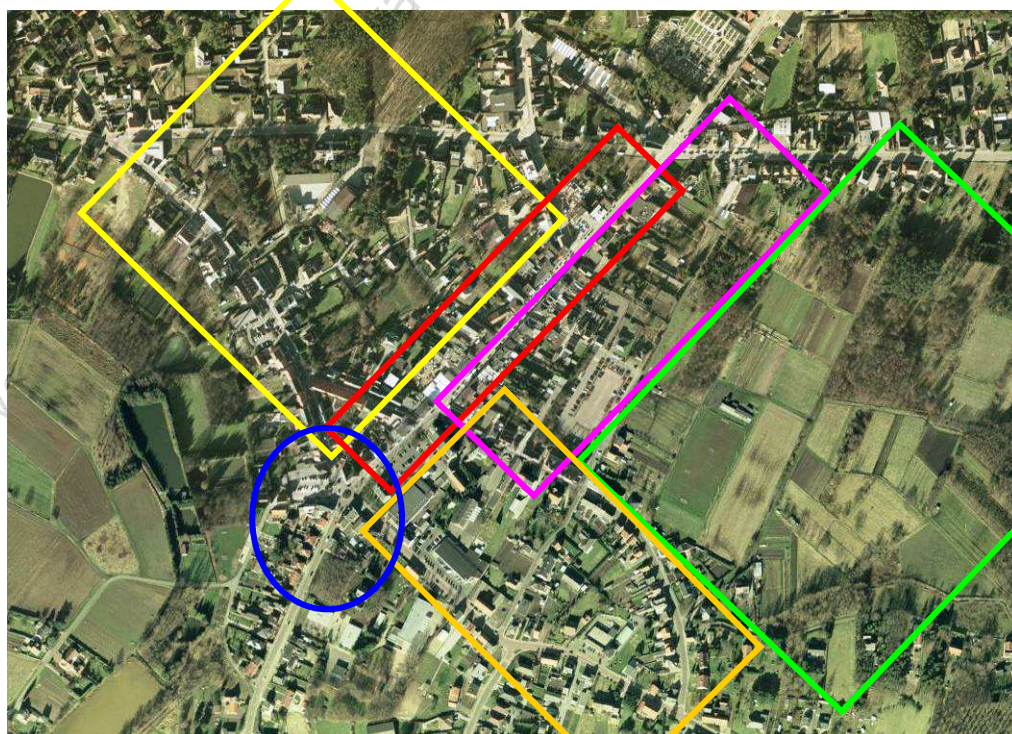
De verdere ontwikkeling van de kern Tremelo vertrekt vanuit de bestaande onderliggende, historisch gegroeide structuur. Neem hiervan de waardevolle elementen mee, versterk deze en laat nieuwe moderne evoluties toe, speel hier op in met behoud en verbetering van de leefkwaliteit en met aandacht voor specifieke sociale doelgroepen. Een vlotte ontsluiting, aandacht voor alle weggebruikers en de uitbouw van haar centrum voor de inwoners waarbij de gemeentegrensoverschrijdende aantrekkingspool van het winkelcentrum de kansen krijgt die het verdient. Dit zonder de charme van een landelijke dorpskern uit het oog te verliezen.

Ontwikkelingsperspectieven per deelgebied

In de toekomst zullen zes deelgebieden de kern van Tremelo bepalen met elk hun eigen ontwikkelingspatroon. Via RUP's of stedenbouwkundige verordeningen zullen voor deze deelgebieden de nodige voorschriften worden opgesteld die mee zullen bijdragen tot de ontwikkelingsperspectieven zoals hieronder omschreven.

Volgende zes deelgebieden worden gedefinieerd:

- Westzijde dorp (geel)
- Rond punt (blauw)
- Centrale as (rood)
- Oostzijde dorp (oranje)
- Ontdubbelingszone (roze)
- Kalvenne (groen)



Ontwikkelingsperspectieven Westzijde dorp

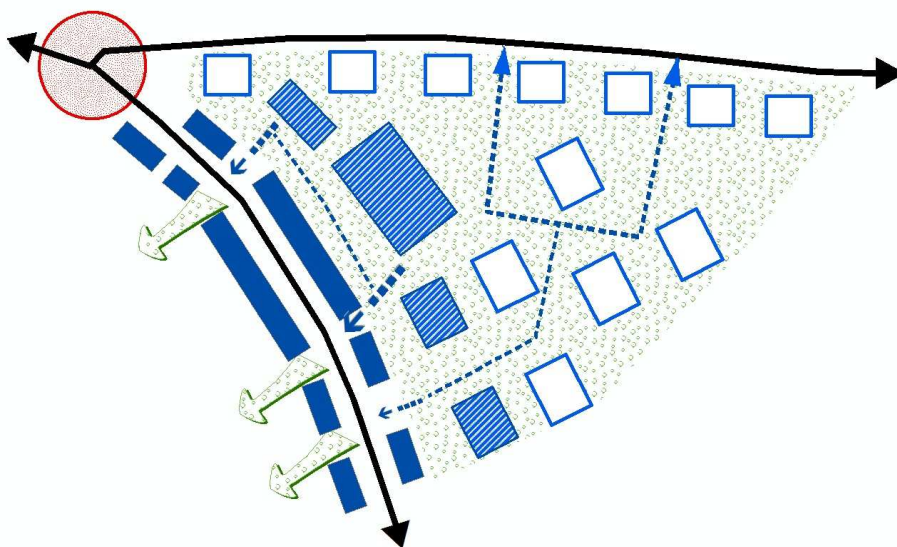
Het gebied omvat het westelijk gelegen driehoekig bouwblok. Het gebied wordt afgebakend door de Kruisstraat en de Baalsebaan die ook in de toekomst de belangrijkste verkeersdoorstroming zullen opvangen.

Voor dit bouwblok zal de bestaande toestand naar bouwtypologie maatgevend zijn. Zo zal er gestreefd worden naar een lagere dichtheid (12 wo/ha) en open bebouwingstypologie (dit kan ook met een invulling van meergezinswoningen) langsheen de Baalsebaan.

Daarnaast zal voor het binnengebied Wijnberg en Berkenbosstraat gestreefd worden naar matige dichtheid van gemiddeld 15 wo/ha en vooral open bebouwing. In dit binnengebied zal ook de mogelijkheid geboden worden (voortbouwend op de bestaande toestand) te voorzien in enkele grotere volumes. De invulling van deze volumes mag echter geen afbreuk of afzwakking veroorzaken voor het gespecialiseerde handelscentrum op de centrale as en dienen voldoende aandacht te geven aan goed nabuurschap. Er wordt daar eerder gedacht aan een invulling die aansluit op de bestaande grotere handelszaken langsheen de Kruisstraat. De ontsluiting van invullingen in dit binnengebied dient te gebeuren langsheen de Kruisstraat voor wat betreft het autoverkeer. Voor fiets- en voetgangers worden bij voorkeur vanuit het binnengebied ontsluitingsmogelijkheden voorzien naar zowel de Kruisstraat als de Baalsebaan.

Langsheen de Kruisstraat is een hogere bebouwingsdichtheid van gemiddeld 20 wo/ha (half-open/gesloten) aanvaardbaar binnen traditioneel gabarit. Waar vandaag een groene binding met het achtergelegen groen en natuurgebied Putten van Fonteyn ontbreekt, wensen we in de toekomst waar mogelijk via doorsteken een groen netwerk en zichtassen te voorzien naar deze achterliggende groengebieden.

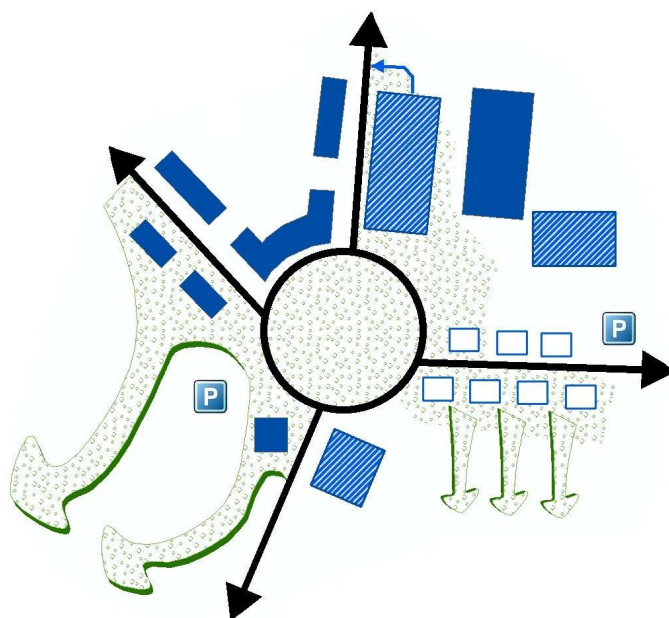
Algemeen dient er een kort- en langparkeerbeleid ingevoerd te worden en dient dubbelgebruik van parkings aan grotere handelszaken gestimuleerd te worden.



Ontwikkelingsperspectieven Rond punt

Verkeerskundig is de doelstelling van dit rond punt, het voorzien in een vlotte verkeersafwikkeling en doorstroming naar de vier windstreken. Algemeen dient er een kort- en langparkeerbeleid ingevoerd te worden en dient dubbelgebruik van parkings aan grotere handelszaken gestimuleerd te worden.

Voor het noordelijke gedeelte wordt gestreefd naar een bebouwingstypologie van halfopen tot gesloten. Op deze manier wordt aansluiting gemaakt op de dicht bebouwde centrale as van de kern. Ten zuiden langs de Veldonkstraat en de P. Van Winckelstraat wordt geopteerd voor een open tot half open typologie binnen traditioneel gabarit. Ook vanuit dit deelgebied zal een groene link en netwerk uitgewerkt worden dat voorziet in de verbinding met het achtergelegen valleigebied.



Ontwikkelingsperspectieven Centrale as

In de toekomst zal de verkeersdoorstroming op deze as worden aangehouden en dit vooral in functie van de levendigheid van het centrum. Het straatprofiel zal echter worden aangepakt zodat een groenere verblijfsfunctie ontwikkeld wordt voor fiets- en voetgangers.

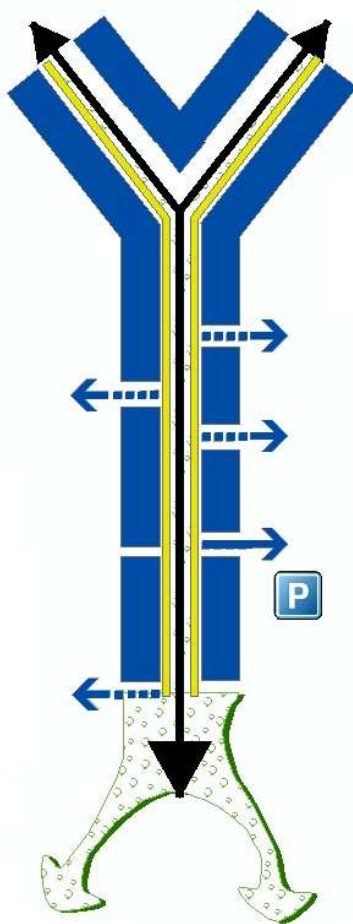
Enkel kort parkeren zal worden toegelaten op vooraf bepaalde plaatsen langsheen de as.

In het kader van een betere verkeersafwikkeling zullen de verkeerslichten op de kruispunten optimaler worden afgesteld en zullen binnen de verdere uitwerking van het mobiliteitsplan andere mogelijkheden worden onderzocht die tot betere doorstroming kunnen leiden. Hogere woningdichtheid, gaande naar gemiddeld 20 wo/ha, is binnen deze deelruimte aanvaardbaar. Een gesloten woningtypologie zal hier maatvoerend zijn, doch waar eventueel voet- en fietserdoorgangen gerealiseerd kunnen worden naar de achterliggende gebieden kunnen functionele openingen behouden blijven of gecreëerd worden. Maximaal twee doorsteken aan

de twee kanten van de Schrieksebaan mogen gerealiseerd worden, naast de reeds bestaande straten die eveneens verbindend zijn met achterliggende gebieden.

Er zal gestreefd worden naar een diversiteit in wonen, appartementen, winkels, horeca, ... met de nadruk op specifieke detailhandel.

Een totaal groennetwerk zal voorzien in de link met vallei- en groengebieden in de nabije omgeving.

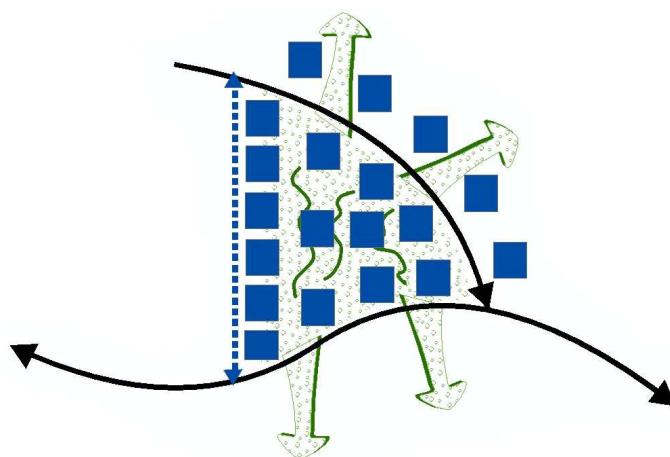


Ontwikkelingsperspectieven Oostzijde dorp

Binnen dit deelgebied voorziet de Veldonkstraat in de belangrijkste verkeersdoorstroming met toeganggevende functie tot de woningen. De Astridstraat voorziet voornamelijk in een ontsluitende en toeganggevende functie tot de woningen.

Binnen dit deelgebied wordt vooral gericht op woningbouw in half-open tot open verband, dit om het landelijke karakter zoveel mogelijk te behouden (streefdichtheid 15 wo/ha).

Een groennetwerk dient te voorzien in een link tussen de groenzones binnen Kalvenne en het zuidelijk gelegen valleigebied.



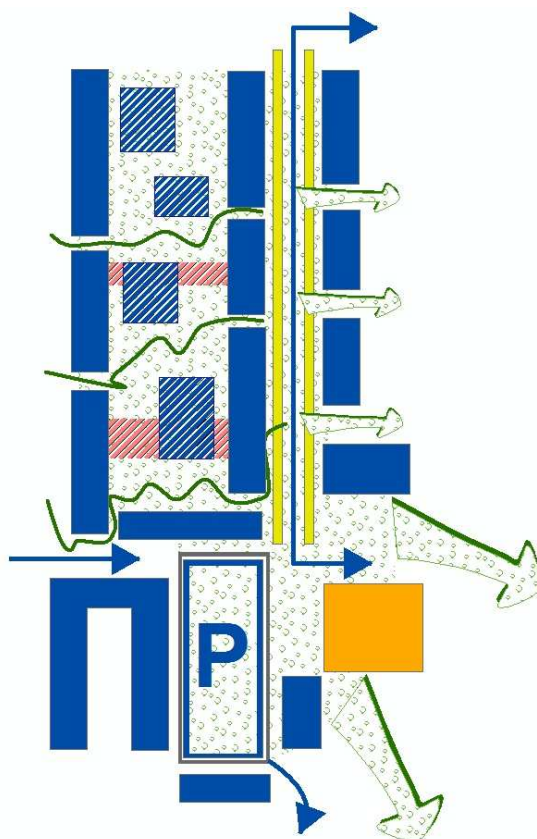
Ontwikkelingsperspectieven Ontdubbelingszone

Met een gefaseerde ontwikkeling van Kalvenne in de toekomst wenst men ook gefaseerd te voorzien in bijkomende handelspanden en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande panden. Hierbij wordt gedacht aan de mogelijke ontwikkeling van de achterzijden van de winkelpanden aan de Schrieksebaan. Op deze manier worden deze achterkanten omgevormd tot voorzijden. Aldus kunnen nieuwe mogelijkheden worden geboden voor verdere ontwikkeling en herstructurering van het detail-handelscentrum van Tremelo, zonder het bestaande uit evenwicht te brengen. In het kader van een duidelijke omschrijving van de uitbreidingsbehoeften zal een detailhandelsplan worden opgemaakt. Op basis daarvan zal nagegaan worden hoe een toekomstige ontwikkeling van het detailhandelsapparaat eveneens gefaseerd kan gebeuren simultaan aan de fasering van de ontwikkeling van Kalvenne zodat een evenwichtige uitbreiding kan plaatsvinden van het bestaande handelsweefsel. Ook aan de Parking Vinneweg, waar mogelijkheden zullen worden gecreëerd in functie van de ontwikkeling tot belangrijk openbaarvervoerspunt, zal onderzocht worden of er voorzien kan worden in een afwerking van de achterkanten met voorzijden en toeganggevende gebouwen en/of winkelpanden. Er zal parallel aan de Schrieksebaan voorzien worden in een nieuwe ontsluitingsweg via parking Vinneweg naar de Baalsebaan. Ook de ontwikkeling van Kalvenne zal onder meer via Vinneweg ontsloten worden. Parking Vinneweg zal voor het centrum blijven functioneren als parkeerzone voor lang parkeren. Doch deze zal, mede door de ontwikkelingen om en rond het plein, omgevormd worden tot een levendige parkeerzone en centraal openbaarvervoersknooppunt eventuele extra parkeerbehoeften zullen meegenomen worden in de verdere ontwikkeling van Kalvenne, hierbij kan gedacht worden aan extra parkeermogelijkheden bij de uitwerking van de recreatieve pool.

Langs de nog onontwikkelde zijde van parking Vinneweg zal binnen de RUP Kalvenne onderzoek gedaan worden naar een goede inplanting voor de ontwikkeling van de multifunctionele recreatiepool voor de gemeente Tremelo. Hiermee krijgt deze recreatieve pool eveneens een recreatieve groene buitenzone die verder doordringt in de zone Kalvenne. De fiets- en voetgangersdoorsteken die een aanzet kennen langsheen de Schrieksebaan zullen ook verder worden doorgetrokken binnen dit deelgebied zodat een vlotte verbinding gecreëerd wordt met Kalvenne. De doelstelling is dat op deze wijze Kalvenne echt op het huidige centrumweefsel kan inhaken.

Binnen dit deelgebied is het belangrijk te voorzien in goed uitgewerkte fiets- en voetgangersdoorsteken. Algemeen dient de infrastructuur ondersteund te worden door een groene aangename publieke ruimte aanleg.

Zoals bij al de andere deelgebieden dienen de nodige linkers voorzien te worden met de natuur en groengebieden van Kalvenne en de Laakvallei.



Ontwikkelingsperspectieven Kalvenne

In het kader van de uitwerking kernvisie voor Tremelo is het nuttig een beeld te schetsen van een aanzet voor een toekomstige ontwikkelingsstructuur van de Kalvenne.

Uit de bestaande toestand is gebleken dat het om een zeer grootschalig woonuitbreidingsgebied gaat dat zeer nauw aansluit bij de huidige kern van Tremelo. Een gedeelte van Kalvenne zal dus ook wezenlijk onderdeel gaan uitmaken van de kern van Tremelo. Andere delen sluiten gevoelsmatig en ook ruimtelijk dan weer meer aan bij het perifere gebied van Tremelo.

De toekomstige ontwikkeling van Kalvenne zal in fasen verlopen, doch op basis van een totaalstructuur. Deze totaalstructuur is een conceptvoorstel en kan nog wijzigen bij de uitwerking van het masterplan en RUP Kalvenne. Eventuele wijzigingen dienen evenwel ruimtelijk verantwoord te worden en moeten passen binnen de algemene structuurplanvisie voor de gemeente Tremelo.

Voor Kalvenne zien we algemeen een bebouwingsontwikkeling met groene long. De ontwikkeling dient kernversterkend te zijn en moet tot in de details ontwikkeld worden met aandacht voor harmonie met de huidige kern van Tremelo. De landschappelijke basisstructuur zal als foot-print functioneren voor ontwikkeling binnen deze site. Deze foot-print zal worden uitgebuit tot in de details zodat ontwikkeling harmonieert met de bestaande basisstructuur van het gebied. De oriëntatie van wegen en bouwblokinvullingen dient te worden afgestemd op de hiervoor omschreven basisstructuur.

Bij de uitwerking dient gestreefd te worden naar een divers aanbod waarbij niet enkel verschillende woontypologieën naar voor worden geschoven maar, naast een invulling uitsluitend in het kader van doelgroepenbeleid, ook op een goede manier de behoeften en noden op recreatief en handelsvlak, bejaardenhuisvesting en een voldoende aanbod aan kavels voor de jonge eigen bevolking van Tremelo mee worden geïntegreerd. Alleen hierdoor zal de ontwikkeling van dit gebied echt koppelbaar en complementair worden aan de huidige levendige kern van Tremelo.

De ontwikkeling van de achterzijde in functie van zowel handel, sociaal woonbeleid, seniorenhuisvesting en recreatie vormt de basisinhoud van de overgang tussen woongebied en woonuitbreidingsgebied.

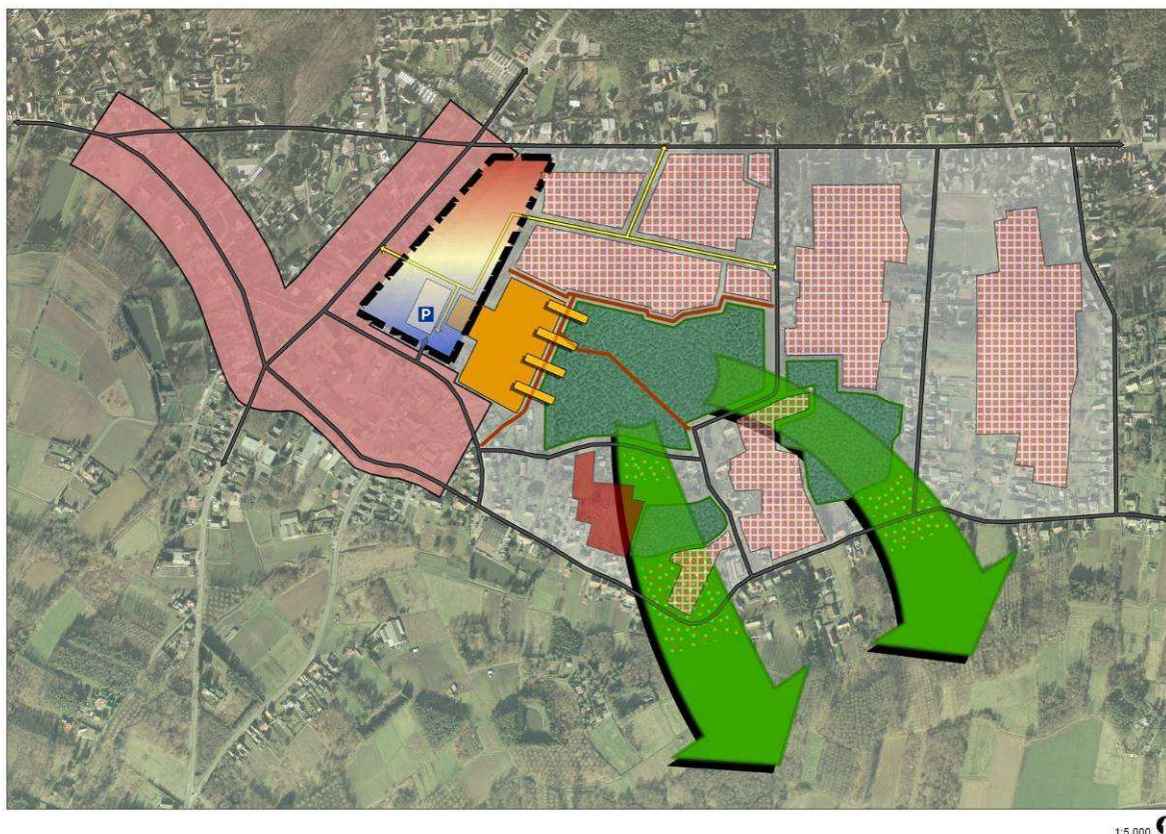
De recreatieve pool voor de gemeente wordt gesitueerd langsheen de nog open ruimte aan de parking Vinneweg en zal aansluiting zoeken via het bestaande voetbalterrein naar een te behouden groenzone voor de kern van Tremelo. Deze groenzone vormt mee een belangrijke basisstapsteen tussen de verschillende groenelementen binnen de gemeente en de zuidelijk gelegen Laakvallei.

De ontsluiting van het gebied zal gebeuren via nieuw aan te leggen ontsluitingen in de richting van de Baalsebaan en de Kalvennestraat. Het is niet de bedoeling dat deze ontsluitingen interessant worden voor doorgaand verkeer. Er dienen voldoende trage wegenverbindingen voor fietsers en voetgangers voorzien te worden.

Ecologie en duurzaamheid vormen algemene basiselementen bij de ontwikkeling van dit gebied. Bestaande knelpunten binnen het gebied, zoals bijvoorbeeld de confrontatie met

achterkanten, zullen bij de verdere uitwerking omgevormd worden tot opportuniteiten binnen de ontwikkeling van het gebied.

Een RUP Kalvenne, met voorafgaand een masterplan, zal opgemaakt worden ter realisatie van deze site.



4.1.2 DE GROENE WOONNEVEL

(Kaart 27: Gewenste ruimtelijke structuur groene woonnevel)

De groene woonnevel maakt geen deel uit van het bebouwd perifeer landschap, maar sluit er qua structuur wel bij aan. Het sluit daardoor aan op een grensoverschrijdende structuur die in Keerbergen omschreven wordt als het woonbos en in Bonheiden als woonduin.

Binnen de groene woonnevel van Tremelo onderscheiden we een drie tal subgebieden, namelijk het westelijk gelegen Ninde, het centraal gelegen woonpark³⁷ en het noordelijk gelegen gebied Grote Bollo. In totaliteit wordt er voor de groene woonnevel een algemeen beeld nagestreefd. Daarnaast vraagt elk van de subgebieden een eigen verfijning in dit groter geheel. Hieronder zal naast het algemeen gewenste beeld voor de groene woonnevel eveneens dieper ingegaan worden op de gewenste eigenheid van de subgebieden.

³⁷ Woonpark in de ruimere zin van het woord, niet uitsluitend de gebieden bestemd als woonpark op het gewestplan.

Ontwikkelingsperspectieven algemeen

De gewenste ruimtelijke structuur van de groene woonnevel geeft een beeld van samenhangende en grofmazige bebouwing rondom een duidelijk dorpscentrum (Kern Tremelo). Dit beeld omvat tevens een algemene groenstructuur, die voorziet in een hoge kwaliteit van de woonomgeving. De gemeente waakt over de kwaliteiten van het woonpark. Het groen karakter, de ruime opzet en de natuurlijke structurering blijven de kernmerken van de eerder residentiële woonomgeving. Kaalslag van terreinen wordt tegengegaan, net als intensivering van het grondgebruik. Rooien van bomen is gekoppeld aan het herplanten van streekeigen soorten. Ook terreinverhardingen staan in verhouding tot het groenaandeel. Een algemeen fijnmazig fiets- en voetgangersnetwerk doorheen het gebied is belangrijk voor het beeld van de groene woonnevel.

Het gebied behelst een algemeen gemiddelde dichtheid van maximaal 10 woningen per hectare. Voor gebieden bestemd als volrood woongebied wordt gedacht aan een maximale dichtheid tussen de 10 à 15 woningen per hectare. Voor gebieden bestemd als woonpark wordt gedacht aan een maximale dichtheid tussen de 5 à 10 woningen per hectare.

Ontwikkelingsperspectieven Ninde

Ninde, een onderdeel van de groene woonnevel, bestaat volgens de huidige gewestplanbestemming voor het grootste deel uit volrood woongebied en is slechts voor een klein gedeelte bestemd als woonpark. Het gebied sluit echter, zowel qua typologie als qua belevingswaarde, nauw aan bij het algemene beeld van de groene woonnevel. Het gebied stopt ook niet aan de gemeentegrens maar zet zich ruimtelijk verder binnen Keerbergen. Volwaardig wonen met respect voor het algemeen groen en residentieel karakter zijn de basis voor dit deelgebied. In de toekomst zal extra aandacht besteed worden aan garanties voor wat betreft het beeld als beboste woonomgeving.

Voorzieningen op schaal van dit deelgebied bieden de nodige ondersteuning voor een grootschalig relatief dicht bevolkt gebied.

Een drietal gebieden binnen dit subgebied worden naderbij bekeken.

In de meest westelijke uitloper, op de grens met Keerbergen bevindt zich een recreatiegebied op het gewestplan. Het gebied is in gebruik als campingzone ten zuiden van het recreatie gebied bevinden zich vergunde zonevremde woningen ten westen bevindt zich op de grens met woonpark een binnen- en buitenspeeltuin. Er zal een RUP opgemaakt worden ter bestendiging en verfijning van de bestaande situatie.

Op de grens met het valleigebied van de Laak, namelijk aan de Putten van Fontyn, bevindt zich het gebied waarin garage Peeters gelegen is en het gebied met het voetbalveld van KV Tremelo. Het gebied garage Peeters, nu bestemd als recreatiegebied, zal deel uitmaken van het RUP zonevremde bedrijven. Het gebied KV Tremelo, dat aansluit op het bestaande recreatiegebied is gelegen in natuurgebied. Een mogelijkheid tot bestendiging van het gebied als recreatiezone zal onderzocht worden binnen een RUP zonevremde recreatie.

Ten zuiden op de grens met het valleigebied van de Laak is de Damiaansite gelokaliseerd. Deze site staat in voor de grootste werkgelegenheid en voorziet in de opvang van ouderen. Ook het Damiaanmuseum maakt deel uit van de site. Enkele gebouwen van het

Damiaancentrum zijn reeds zonevreedemd gelegen alsook de gebouwen van Huize De Veuster, die voorzien in de opvang en begeleiding van mentaal gehandicapten zijn zonevreedemd gelegen en hebben tevens uitbreidingsbehoeften. Een RUP Damiaansite zal de huidige activiteiten bestendigen en aftoetsen in hoeverre uitbreidingsbehoeften kunnen worden opgevangen. Het blijft door haar ligging een site die in dialoog moet gaan met haar omringende landschap en de gevoeligheid die daarmee gepaard gaat.

Ontwikkelingsperspectieven Woonpark³⁸

Het woonpark als onderdeel van de groene woonnevel bestaat voor een groot deel uit woonparkgebied op het gewestplan. Binnen dit subgebied valt ook een deel van het woonuitbreidingsgebied Kalvenne.

Met uitzondering van de woonuitbreidingsgebieden, die eerder een sociale behoefte zullen opvangen en daardoor hogere dichtheden nastreven, is volwaardig wonen met respect voor het algemeen groen en residentieel karakter de basis voor dit deelgebied.

Dit woonparkgebied³⁹ blijft algemeen een diffuus gebied van lage dichtheid. Het beeld als beboste woonomgeving met doorgaande natuurlijke en landschappelijke structuur is de uitgangsbasis.

Het woonuitbreidingsgebied Kalvenne maakt voor ongeveer de helft deel uit van het kerngebied van Tremelo, de andere helft behoort tot de groene woonnevel. Zoals ook bepaald binnen het grond- en pandenbeleid zullen deze gebieden instaan voor de opvang van sociale woningbouw. Aangezien het echter grootschalige aaneengesloten gebieden zijn is een doelstelling van de gemeente hier toch te streven naar een evenwichtige invulling, die ook mogelijkheden biedt voor de integratie van recreatie, landschapselementen en een gedifferentieerd woonaanbod voor de eigen bevolking. Het aansnijden van deze gebieden zal gefaseerd gebeuren, startend van in de kern. De twee meest oostelijke delen woonuitbreidingsgebied zullen gedurende de planperiode 2010 – 2016 bevroren worden, met uitzondering van hoogdringende behoeften die dienen aangetoond worden.

Het historisch gegroeide recreatie- en ontspanningsgebied Parkheide is onderdeel van het subgebied woonpark⁴⁰. Binnen de uitgestrektheid van woonnevel is verspreide integratie van recreatieve ontspanningsmogelijkheden een uitgangspunt. Anderzijds mogen deze voorzieningen geen afbreuk doen aan de aanwezige natuur en landschapswaarde door uit te groeien als grootschalige sport- en recreatieplekken. De mogelijke bestendiging van de bestaande sport- en ontspanningsmogelijkheden zullen binnen een RUP zonevreedemde recreatie onderzocht worden.

³⁸ Woonpark in de ruimere zin van het woord, niet uitsluitend de gebieden bestemd als woonpark op het gewestplan.

³⁹ Woonpark in de ruimere zin van het woord, niet uitsluitend de gebieden bestemd als woonpark op het gewestplan.

⁴⁰ Woonpark in de ruimere zin van het woord, niet uitsluitend de gebieden bestemd als woonpark op het gewestplan.

Ontwikkelingsperspectieven Grote Bollo

Grote Bollo is het meest noordelijk gelegen subgebied van de groene woonnevel. Het gebied Grote Bollo bestaat voornamelijk uit volrood woongebied. Het typeert zich als één grote verkaveling. De bebouwing is dener van opzet dan het daaronder gelegen woonpark, doch met de aanwezigheid van aaneengesloten bos en groenflarden sluit het zich aan bij het algemene beeld van de groene woonnevel. Het beeld als beboste woonomgeving met doorgaande landschappelijke structuur, zoals de Raambeek die tevens de zuidelijke grens vormt voor dit deelgebied, is de uitgangsbasis. Verder aansnijden van nog vrijliggend vaak beboste percelen en gronden dient te gebeuren op basis van een ruimtelijke afweging die het algemeen beeld van de groene woonnevel niet ondermijnd.

Ten noorden tussen het volrode woongebied en het centrum van Grootlo (grondgebied Heist-op-den Berg) is er de aanwezigheid van nog niet aangesneden woonuitbreidingsgebied. Aangezien dit woonuitbreidingsgebied zeer ver van het hoofddorp gelegen is en aansluit op het gehucht Grootlo, waarvoor Heist-op-den Berg in hun gemeentelijk ruimtelijk structuurplan de ontwikkelingen op het niveau van een gehucht zien, heeft de gemeente Tremelo geen intentie dit gebied in deze planperiode te ontwikkelen. Het gebied wordt voor de planperiode 2010 – 2016 bevroren, met uitzondering van hoogdringende behoeften die dienen aangetoond worden.

In het oosten van het gebied op de grens met het woonraster van Baal is een groot recreatie gebied gelegen. Het is voor een groot deel door Camping De Moor in gebruik als verblijfsrecreatiegebied. Het gebied sluit tevens aan op het voor natuur zeer waardevolle gebied van de Raambeek.

In het zuidoosten van dit gebied bevindt zich, net ten zuiden van de kern van Baal, nog een woonuitbreidingsgebied. In de huidige planperiode (2010 – 2016) worden de nog vrijliggende gronden bevroren voor aansnijding, met uitzondering van hoogdringende behoeften die dienen aangetoond worden.

4.1.3 KERN BAAL (Kaart 28: Gewenste ruimtelijke structuur kern Baal)

Ontwikkelingsperspectieven

Baal vormt de residentiële dorpskern, historisch gegroeid uit een agrarische nederzetting, waar het leven minimaal dient ondersteund te worden door de meest elementaire basisvoorzieningen.

De aandacht richt zich op een kwaliteitsvolle leefomgeving, door te kiezen voor groene zachte verbindingen tussen de verschillende entiteiten en groene zones in en om het dorpscentrum waarbij een sociaal-cultureel hart met ruimte voor wonen en openbaar groen als ontmoetingsplaats wordt ontwikkeld voor alle inwoners.

Een levendige dorpskern wordt bereikt door te waken over een gezonde sociale mix, kwaliteitsvolle woningen, ontwikkelingskansen voor de kleinhandel en een ruimtelijke ondersteuning voor het aanwezige sterke sociaal-culturele netwerk van activiteiten en verenigingen die complementair aansluiten op de ontwikkelingen binnen Tremelo kern.

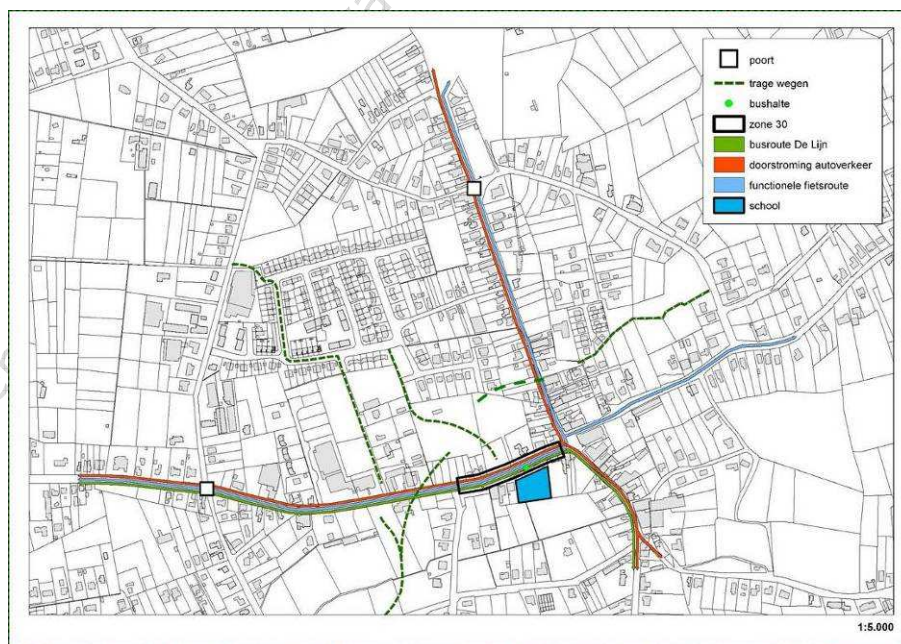
M.a.w. de uitdaging bestaat niet in het aangaan van de concurrentie met Tremelo maar zich te richten op haar bijzondere eigenheid en specifiek karakter.

Gezien de compacte, duidelijk afbakenbare kern worden de ontwikkelingsperspectieven voor de kern van Baal omschreven aan de hand van thematische deelaspecten. We onderscheiden drie belangrijke benaderingen om tot de gewenste ruimtelijke structuur van deze kern te komen. De ontwikkelingsperspectieven op het vlak van verkeersleefbaarheid, bebouwingstypologie en groene ruimte.

Ontwikkelingsperspectieven verkeersleefbaarheid

Ondanks de doorgaande verkeersbewegingen, noodzakelijk voor het aanwezige handelsapparaat en het behouden van een zekere levendigheid, verdienen de zwakke weggebruikers en bewoners hun plaats op het openbaar domein. Voldoende brede voetpaden, fietspaden aangepast aan de verkeersintensiteit, gekaderd binnen het provinciaal fietsroutenetwerk, en de aanwezigheid van de Lijn in het dorpscentrum (snelbuslijn tussen Mechelen en Aarschot) ten dienste van duurzame mobiliteit staan hierin centraal. Door de brede rooilijn kan, samen met de aanleg van voet- en fietspaden, het wegprofiel breed genoeg worden gehouden maar het ontwerp dient duidelijk aan te geven dat een snelheidsverlaging gewenst is (bijvoorbeeld met een poorteffect). Vooral bij de aanleg van de schoolomgeving dient het aspect snelheidsverlaging mee geïntegreerd te worden.

Groenaanplantingen, waaronder voornamelijk hoogstambomen worden in het openbaar domein mee opgenomen. Hiernaast vormen tussenliggende trage wegenverbindingen via groene aders kortsluitingen tussen de verschillende dorpsentiteiten, omringende open ruimten en het dorpspark als centrale ontmoetingsplaats. De onderliggende natuurlijke structuur fungeert hiervoor als leidraad.



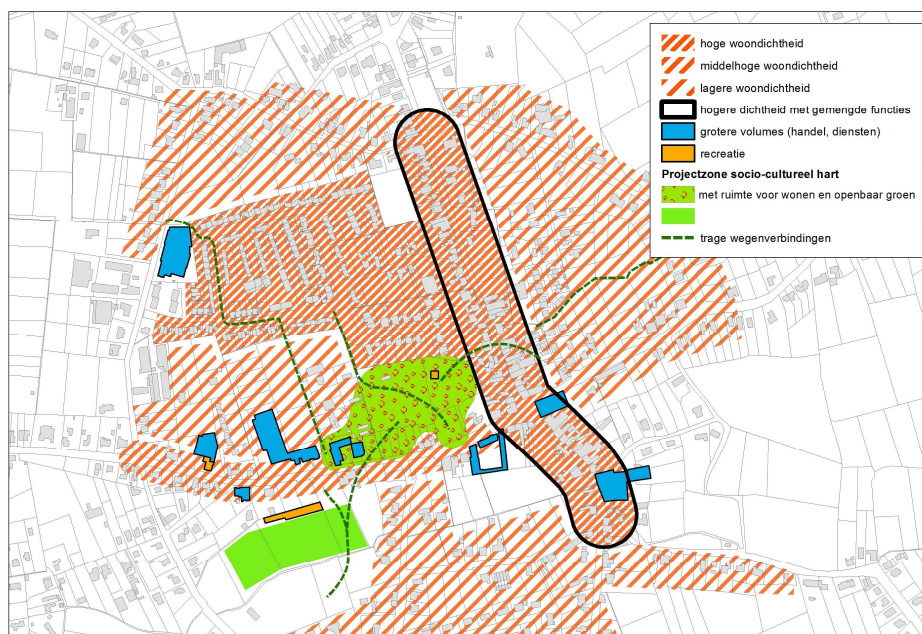
Ontwikkelingsperspectieven bebouwingstypologie

Op de noord – zuid as is een verdere verdichting verweven met een sterke functiemengeling wenselijk. Het bestaande handels- en dienstenapparaat kan zich geconcentreerd verder enten op de as. Een combinatie met appartementenbouw behoort tot de mogelijkheden, doch met aandacht voor de bestaande ruimtelijke bebouwingstypologie, zoals bijvoorbeeld geen té grootschalige projecten (die qua typologie eenvormig aanvoelen) zowel qua hoogte als qua aaneengesloten bouwvolume, potentiële doorsteekmogelijkheden voor fiets- en voetgangers kansen bieden, voorzien in voldoende kwaliteitsvolle openbare ruimte als tegengewicht aan hogere dichtheden

Langs de Baalsebaan treffen we een ritmisch weerkeren van grotere volumes, afgewisseld met alleenstaande eengezinswoningen, open ruimten (parking, sportterrein, braak) en enkele appartementen. De open ruimten vormen een welkome afwisseling tussen de drukker Pastoriestraat en de wijk Rozendal. Er schuilen heel wat mogelijkheden in deze groenere plekken als verbinding met de omringende recreatieve, woon- en dienstenfuncties.

De wijk Rozendal vormt een aparte entiteit binnen het dorpscentrum. De wijk kent een enorme dichtheid waardoor voor een kern als Baal een verdere uitbreiding, zeker in het kader van een sociaal woningdoelgroepenbeleid niet gestimuleerd wordt. Een verschuiving binnen dit kader naar Tremelo centrum (Kalvenne) voor het behouden van een gezonde sociale mix is de doelstelling.

Voor de verdere omliggende woonstraten kan de structuur van open bebouwing gehandhaafd blijven waarbij, afhankelijk van de schaal, halfopen bebouwingsvormen kunnen worden geïntegreerd.



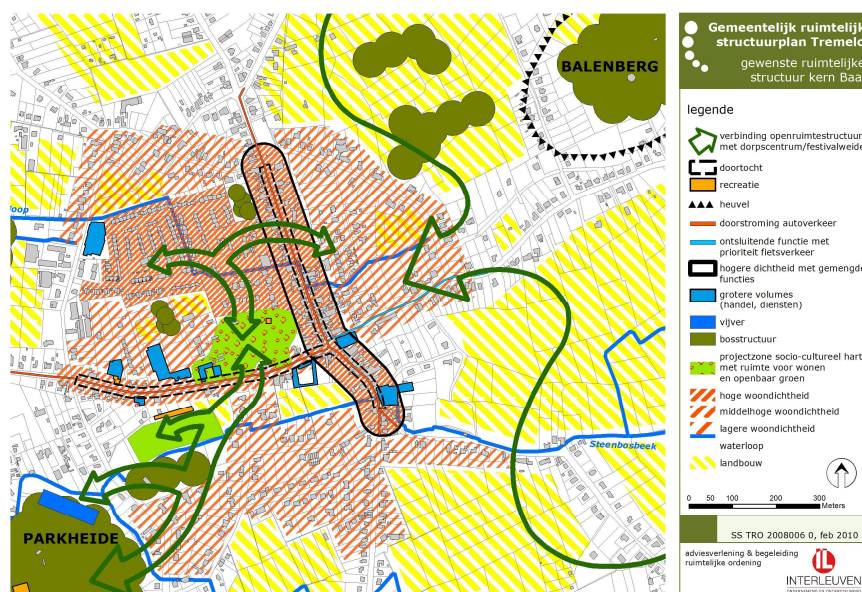
Ontwikkelingsperspectieven projectzone socio-cultureel hart met ruimte voor wonen en openbaar groen

Het sociaal-cultureel hart als een unieke kans om een groen en levend dorpshart te creëren, waarbij de ruime open plek naast het OCMW langsheen de Baalsebaan in de bebouwing garant staat voor het karaktervolle leven van een dorpsgemeenschap, in tegenstelling tot waar de volledige sluiting van dit bebouwingslint een ziellose leegte in de kern zou achterlaten. De OCMW-site zelf met aansluitend de sportzaal in de oude schoolgebouwen kunnen complementair aan de open ruimte verder ontwikkeld worden als socio-culturele site met ruimte voor wonen.

Baal heeft naar het sociaal doelgroepenbeleid toe al enorme inspanningen geleverd. Om het woningbouwbeleid voor sociale doelgroepen verder uit te bouwen is een verschuiving naar de kern van Tremelo noodzakelijk en ook mogelijk. Hiervoor verwijzen we naar de gebiedsgerichte benadering voor de kern van Tremelo met de ontwikkelingsperspectieven voor het woonuitbreidingsgebied Kalvenne. Voor de twee kernen blijft de algemene doelstelling gelden dat een gezonde sociale mix van bewoners en hierop afgestemde woonvormen dienen te worden bereikt. De gronden van het OCMW, oorspronkelijk ten dienste voor de uitbouw van hun sociale voorzieningen en woningen, hebben als grote voordeel dat ze, in handen van een openbaar bestuur zijn, centraal gelegen zijn en één mooi aansluitend geheel vormen. Grondruiloperaties tussen het OCMW en het gemeentebestuur bij de aansnijding van de Kalvenne kunnen onderdeel zijn van de realisatie ervan.

Voor de kern van Baal kunnen we op die manier spreken van de realisatie van een multifunctioneel groene openruimte zone met aansluitend een socio-culturele site met ruimte voor wonen, ten dienste van de bevolking. Deze plek vormt mee een groene stapsteen in het ruimere geheel, waaronder de zone van de Parkheidevissers, de terreinen van FC Baal en de zone Parkheide reeds besproken binnen het deelgebied groene woonnevel.

De algemeen gewenste ruimtelijke structuur wordt hieronder conceptueel voorgesteld.



4.1.4 WOONRASTER BAAL

(Kaart 29: Gewenste ruimtelijke structuur woonraster Baal)

Het woonraster Baal is het meest oostelijk gelegen deelgebied binnen de gemeente Tremelo. Het maakt de overgang tussen wonen in het groen naar landelijke agrarische gebieden, zoals deze te vinden zijn binnen Heist-op-den-Berg en Begijnendijk. Binnen dit deelgebied bevinden zich naast structurerende woonlinten ook grotere agrarische open ruimte gebieden, de woonconcentratie Bonten Os, de ambachtelijke zone en verspreid structuurbepalende groen- en landschapselementen.

Ontwikkelingsperspectieven algemeen

Kleinschalige landelijkheid is de grote troef van dit gebied. De functies wonen, werken, recreëren, natuur en landbouw zijn op elkaar afgestemd en krijgen elk voorrang op de voor elk van deze functies belangrijkste plekken. Bonten Os is de belangrijkste woonconcentratie in het gebied.

Landbouw en hobbylandbouw staan in voor de open ruimte rasters binnen dit deelgebied. De woonlinten fungeren als rasterlijnen en bepalen de compartimentering van de open-ruimte. De compartimentering zorgt voor een kleinschalige landelijkheid die instaat voor de geleidelijke overgang van wonen in het groen naar grotere openruimte gebieden zoals we ze terug vinden in de buurgemeenten Heist-op-den-Berg en Begijnendijk. De aanwezige open ruimte rasters worden zoveel mogelijk van nieuw aansnijding gevrijwaard, voor de inplanting van eventueel nieuwe constructies e.d. wordt best aansluiting gezocht op de bestaande woonlinten en concentraties.

Op specifieke plaatsen krijgt natuur voorrang in functie van de landschappelijke waarden. De belangrijkste voorbeelden hiervan zijn de Balenberg, de gebieden rond Zwarte Putten en het gebied De Meren langsheen de Raambeek, verder zijn ook de kleinere landschapselementen zoals solitaire bomen, houtkanten, rijen met knobomen, ... belangrijke landschappelijke elementen die zoveel mogelijk bewaard, eventueel ontwikkeld en beheerd worden volgens de code van goed natuurpraktijken.

Hoevertoerisme kan in bestaande hoeves worden voorzien en afgestemd op schaal van de omgeving.

Aanwezige open ruimte corridors behouden. Deze corridors bepalen mee de gefragmenteerde identiteit van het gebied, conditionering van deze corridors bepalen het behoud van deze identiteit.

Ontwikkelingsperspectieven Bonten Os

Bonten Os is een landelijke woonconcentratie ten noorden van de gemeente. De huidige typologie en dichtheid is maatvoierend voor toekomstige ontwikkelingen. Mogelijkheden waar voeling gegeven wordt aan het achterliggende landbouwlandschap worden zoveel mogelijk behouden. De authenticiteit van deze concentratie wordt zoveel mogelijk bewaard.

Ontwikkelingsperspectieven ambachtelijke zone Grootlosestraat

De ambachtelijke zone is gelegen in het noorden van de gemeente langs de grens woonraster Baal en het deelgebied groene woonnevel. Voor een ambachtelijke zone is het excentrisch gelegen waardoor ontsluiting naar het hogere verkeersnet moeilijk is en een aansluiting op water of spoor onmogelijk. De huidige site is recent volledig benut. Ontwikkelingen binnen de zone in het kader van optimaal en duurzaam ruimtegebruik wordt gestimuleerd. Gezien de excentrische ligging en moeilijke ontsluiting van de site is een uitbreiding van deze zone niet gewenst, alleen als het gaat om een ruimtelijk betere afwerking van de bestaande site zonder het creëren van bijkomende bedrijfspcelen voor nieuwe bedrijven.

Ontwikkelingsperspectieven Balenberg

De Balenberg niet ver van de kern van Baal is tweedelig. Er is een hoger gelegen deel, met ook de watertoren bovenop, dat bebost is en erkend is als natuurreserveaat. Het behoud en beheer hiervan volgens de code voor goede natuurpraktijken is de doelstelling. Een tweede, iets lager gelegen gedeelte is in gebruik als veldcross parcours voor fietsen en enkele keren per jaar in gebruik voor motorcross wedstrijden. Dit gedeelte van de berg is volledig verkaalt. De zonevreemde situatie van deze recreatieve site zal mee onderzocht worden in het RUP zonevreemde sport-, recreatie- en jeugdfaciliteiten.

De gemeente wenst in de toekomst dat recreatief gebruik voor fietscross en één maal per jaar voor motorcross op dit lager gelegen deel samen moet kunnen gaan met het opnieuw vernatuurlijken van dit gedeelte van de berg. In het kader van het tegen gaan van erosie en het verdwijnen van dit uitgesproken reliëf met de omgeving dienen aanplantingen te gebeuren met respect voor de eigenheid van dit gebied. De eigenlijke afweging en ontwikkelingsmogelijkheden voor deze site zullen uitgewerkt worden binnen het RUP zonevreemde sport-, recreatie- en jeugdfaciliteiten.

Ontwikkelingsperspectieven woonlinten

Voor de lintvormige concentraties wordt bij de ontwikkelingen binnen landelijk woongebied zoveel mogelijk getracht open-zicht zones te behouden tussen de bebouwing. Hierdoor wordt het contact met de achterliggende openruimte gebieden gevrijwaard.

4.1.5 DE VERBINDENDE OPEN RUIMTE DRAGER

(Kaart 30: Gewenste ruimtelijke structuur verbindende open ruimte drager)

De verbindende open ruimte drager omvat de omgeving van de Laakvallei, de Putten van Fonteyn en de Blaasberg. Dit deelgebied omvat de volledige zuidelijke basis van de gemeente. Het gebied wordt ervaren als een lappendeken van akkers, vochtige weiden en waardevolle bos- en natuurflarden. Ten noorden van dit deelgebied wordt de grens voor een groot deel bepaald door de Veldonkstraat. Het is een deelgebied dat niet stopt aan de gemeentegrenzen maar zich ook ruimtelijk laat gelden in de ruimere omgeving zoals in de buurgemeenten, Rotselaar, Begijnendijk en Haacht. De twee belangrijkste infrastructuren die het gebied doorkruisen zijn de Werchtersebaan, die voorziet in de verbinding met Rotselaar en de Geetsvondelstraat, die voorziet in een ontsluiting naar Aarschot.

Ontwikkelingsperspectieven algemeen

De verbindende open ruimte drager betekent voor het grootste deel landbouw, landbouw in combinatie met twee zeer waardevolle natuurgebieden namelijk de Putten van Fonteyn en de Blaasberg beide twee oude meanders van de Laak.

Het gebied behelst één valleihelft van de Laak. De Laak stroomt in dit deelgebied ook in de Dijle.

Voor het hele gebied hebben natuur en landschapswaarde voorrang. Vochtige weiden, akkers en bosflarden vormen het belangrijkste bodemgebruik.

Zacht recreatief medegebruik dient te worden uitgebouwd als een aaneengesloten netwerk, dat aansluit op een ruimer geheel. De afweging waar wel en waar geen zacht recreatief medegebruik dient te gebeuren in evenwicht met natuur.

Verspreid in het gebied bevinden zich een viertal recreatiegebieden. De meeste van deze gebieden zijn oneigenlijk in gebruik als permanent bewoonde weekendverblijven. De aanpak van deze weekendverblijven vallen onder het provinciale takenpakket en zullen dan ook op provinciaal niveau behandeld worden. De gemeente suggereert naar de toekomst toe een uitdoofbeleid met daaraan gekoppeld een toekomst gericht actieprogramma dat voorziet in een vervangend huisvestingsaanbod, een sociaal begeleidingstraject, opzet van een herstelbeleid, Ter realisatie en het garanderen van de natuur- en landschapswaarde van de Laakvallei zal een RUP Laakvallei worden opgemaakt. De structuurbepalende functies – landbouw, natuur en bos – kunnen slechts op een duurzame wijze functioneren indien de gebieden die aan deze functie worden toegewezen, ingebed zijn in een goed gestructureerd geheel. De natuurlijke en de agrarische structuur kunnen elkaar in bepaalde gebieden overlappen. De natuurlijke structuur kan binnen bepaalde gebieden ook overlappen met andere functies (recreatie, overige functies, ...).

Ontwikkelingsperspectieven woonlinten

In dit deelgebied bevinden zich een 5-tal woonlinten. Drie van deze woonlinten liggen geïsoleerd in het open ruimte gebied. Voor deze concentraties wordt bij de ontwikkelingen binnen landelijk woongebied zoveel mogelijk getracht open-zicht zones te voorzien/te behouden tussen de bebouwing. Hierdoor wordt het contact met de aangrenzende open ruimte gevrijwaard.

Eén lint is een uitloper, in volrood woongebied, van de kern van Tremelo en is gelegen langsheen de Wechtersebaan. Voor het gedeelte waar aan weerszijden van de Werchtersebaan volrood woongebied voorzien is kan de dorpse typologie worden aangehouden. Binnen dat gedeelte is de infrastructuur hiervoor ook uitgewerkt als toegangspoort tot de kern. Verder weg van de kern, is slechts één zijde van de Werchtersebaan bebouwbaar, hier wordt bij de ontwikkelingen zoveel mogelijk getracht de open-zicht zones te voorzien/te behouden tussen de bebouwing. Hierdoor wordt het contact met de aangrenzende open ruimte en natuur gevrijwaard.

Een laatste lint is gelegen aan de Geetsvondelstraat in het uiterste oosten van dit deelgebied. Dit lint maakt deel uit van een ruimer raster dat gelegen is op de grens met Begijnendijk. In de oksel van dit lint op het grondgebied van Tremelo zijn de gemeentelijke loodsen gelegen. Uit onderzoek binnen de aanzet BPA zonevreemde bedrijven is gebleken dat er al een beperkte behoefte aan ruimte voor bedrijvigheid kan worden aangetoond en kent deze site aan de Geetsvondelstraat een behoefte aan herstructurering en eventuele uitbreiding.

Een RUP Geetsvondel zal instaan voor het bestendigen van de gemeentelijke activiteiten en de ontwikkelingsmogelijkheden op korte termijn voor deze locatie.

Ontwerp voorlopige aanvaarding maart 2011_gemeenteraad

5. Communicatie en samenwerkingsmodel

Inleiding

Bij de uitwerking van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is het belangrijk dat er een terugkoppeling gebeurt naar de bevolking. De betrokken bevolking moet de kans krijgen, in samenspraak met beleidsmensen en deskundigen, te discussiëren over het ruimtelijk beleid en meer specifiek bij de uitvoeringsinstrumenten, zoals bijvoorbeeld ruimtelijke uitvoeringsplannen. De uiteindelijke besluitvorming berust echter bij de gemeenteraad.

In dit onderdeel staan we stil bij het aspect communicatie in de ruimtelijke planning, meer in het bijzonder het structuurplan, en de relatie met de wetgeving inzake openbaarheid van bestuur voor provincies en gemeenten.

Vervolgens geven we een richting aan van samenwerkingsmodel en gaan we in op de procedure voor het opzetten van informatie en inspraak inzake de uitvoering van het structuurplan.

Voorwaarden

Randvoorwaarden voor een bestuur dat communicatie met haar bewoners belangrijk vindt zijn:

- een cultuur van openheid bezitten;
- over een interne organisatie beschikken die overleg en communicatie mogelijk maakt;
- bereid zijn inspanningen te leveren om deze communicatie te doen slagen. Dit betekent de nodige middelen en ambtelijke ondersteuning verlenen waaronder een informatieambtenaar, begroting, communicatieplan, informatisering;
- een vorm van communicatieve planning en interactief beleid voeren.

Op dit laatste gaan we dieper in omdat het de bouwstenen zijn voor het voeren van een open 'ruimtelijk' beleid.

Het uitwerken van een structuurplan impliceert een vorm van planning op termijn. Het maakt (beleids)keuzes in de doelstellingen die men wenst te bereiken inzake de ruimtelijke ordening van een gebied voor een bepaalde periode. Het uitvoeren van een plan kan op diverse wijzen tot stand komen. Het kan uitgewerkt worden zonder directe inspraak van bewoners. Dit betekent wel dat de voorstellen niet echt gedragen worden door de bewoners en bewonersgroepen. Een voorstel dat met openheid en inspraak van bewoners tot stand komt, bezit een groter draagvlak.

Communicatieve planning houdt in dat het bestuur streeft naar een actieve inbreng en medewerking van alle betrokkenen. De communicatie tussen de betrokkenen staat centraal. Betrokkenheid, informatie, participatie en invloed bij het tot stand komen van de voorstellen zijn essentiële onderdelen van het planproces en de procedure.

Bewonersbetrokkenheid

- Directe en indirecte bewonersbetrokkenheid

We maken een onderscheid tussen directe bewonersbetrokkenheid en indirecte. Bij directe betrokkenheid worden bewoners rechtstreeks aangesproken en gevraagd mee te denken en te praten over de plannen. De indirecte aanpak werkt via vertegenwoordigers van verenigingen, organisaties of een gerichte selectie van deelnemers. Onder directe betrokkenheid verstaan we hoorzittingen, bevragingen, inspraakrondes, begeleidende tentoonstellingen, referenda. Bij indirecte betrokkenheid spreken we van de GECORO, werkgroepen, adviesraden, plenaire vergaderingen enz.

- Openbaarheid van bestuur

Sinds het goedkeuren van de wet inzake openbaarheid van bestuur bij provincies en gemeenten worden deze laatste verplicht een informatieambtenaar aan te wijzen, een informatiebrochure over diensten uit te werken en een informatiebeleid uit te bouwen. Het recht op informatie wordt uitgebreid en werkt aanvullend op de bestaande bepalingen inzake informatie en raadpleging bij onder meer de structuurplannen zoals voorzien in het decreet houdende de ruimtelijke planning.

- Een bestuurlijk organisatorisch model

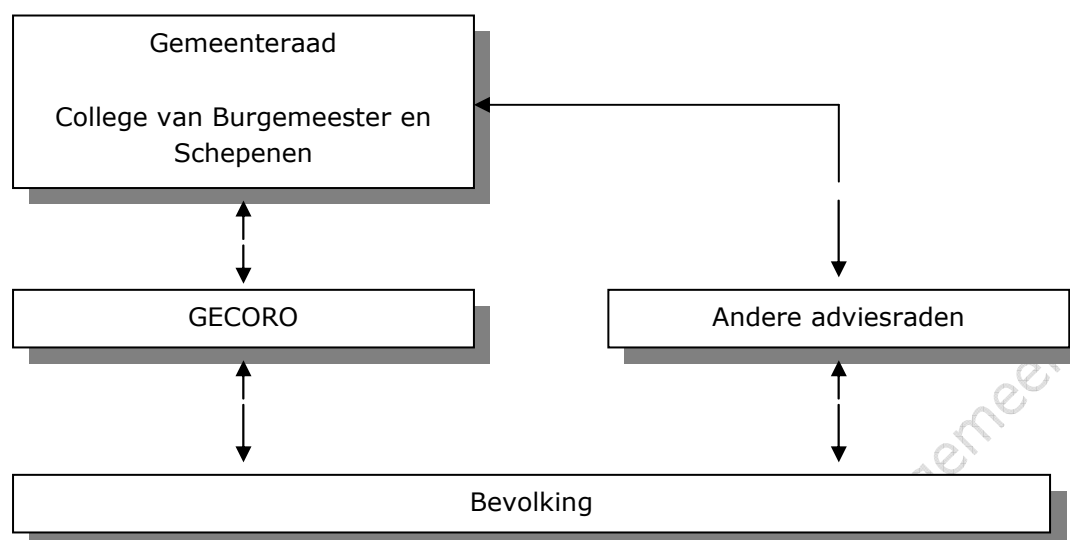
In het bestuurlijk organisatorisch model werken de drie partners, het beleid en de ambtenaren van de diensten, de ontwerpers en de bewoners, samen aan de opvolging van de uitvoering van het structuurplan. Het plegen van overleg, het bediscussiëren van de plannen en het uitwerken van een communicatieplanning is maar mogelijk als de drie partners samenwerken.

Het samenwerkingsmodel

De GECORO is het centrale orgaan in het samenwerkingsmodel. In deze GECORO vinden de belangrijke inhoudelijke discussies plaats. Het is dan ook de GECORO die meewerkt aan het implementeren van het plan en die de uiteindelijke adviezen opstelt.

In de loop van het proces kunnen er nog werkgroepen gevormd worden rond specifieke aspecten zoals verkeer, landbouw, cultuur. Ook de bestaande adviesraden worden regelmatig geraadpleegd. Tenslotte voorzien we nog allerlei initiatieven om de bevolking rechtstreeks te informeren en naar haar mening te vragen (enquête, hoorzittingen, tentoonstellingen, informatie- en inspraakvergaderingen ...)

Schema gemeentelijke samenwerking:



De GECORO volgens de Codex ruimtelijke ordening

- De deskundigen
Een derde vertegenwoordiging van deskundigen wordt verplicht gesteld in het nieuwe decreet. De deskundigen kunnen van buiten de gemeente zijn en ook bewoners met een achtergrond inzake ruimtelijke ordening.
- De bevolking
Naast bewoners deskundigen worden mensen uit verschillende maatschappelijke geledingen zoals sport, cultuur, buurtherwaardering, middenstand, milieu, landbouw, ...gevraagd om mee te werken in de GECORO.
- Gemeentelijke diensten
Het hoofd van de dienst ruimtelijke ordening, later de stedenbouwkundig ambtenaar, zou aanwezig moeten zijn.
- De ontwerpers en inspraakbegeleider
Het is, volgens voorwaarden zoals voorzien in het huishoudelijk reglement, toegestaan externe deskundigen uit te nodigen op de vergaderingen.

Werking:

In de GECORO werken alle partners samen: de deskundigen, het maatschappelijk middenveld, de gemeentelijke diensten, externe deskundigen.

Bevoegdheid:

Het organiseren van een brede informatie en inspraak. De GECORO ziet erop toe dat de bevolking zoveel mogelijk informatie krijgt over de gang van zaken en dat de meningen van de direct betrokkenen aan bod komen.

- Visievorming over het plangebied.

- Verkennen van de problemen en het uitwerken van voorstellen.
- Het opvolgen van de procedures die lopen.
- De wettelijke taken voor de leden van de GECORO.

Verwachtingen naar de leden:

Er wordt verwacht van de leden dat ze interesse betonen voor gans de gemeente en het geheel aan thema's waaraan aandacht wordt geschonken. Dit veronderstelt een houding waarbij de groepsleden het eigen of groepsbelang overstijgen.

Structureel overleg administratieve overheden

Het betreft hier een beperkt overleg met de administratieve diensten van de hogere bestuursniveaus en in samenspraak met de lokale actoren over de inpassing van het structuurplan in de hogere planniveaus en de uitwerking ervan op lokaal vlak.

Voor bepaalde deelacties zal dit overleg nodig blijven.

Samenstelling:

- Een afvaardiging van het College van Burgemeester en Schepenen;
- De stedenbouwkundig ambtenaar van de gemeente;
- Een vertegenwoordiging van AROHM;
- De betrokken cellen ruimtelijke ordening van de provinciale afdeling AROHM;
- De provinciale overheid, dienst ruimtelijke ordening;
- De vertegenwoordigers van andere diensten, instellingen die noodzakelijk of moeten betrokken zijn volgens de procedure.

BINDEND GEDEELTE

Het bindend gedeelte slaat de brug tussen de in het richtinggevend gedeelte uitgetekende gewenste ruimtelijke structuur enerzijds en de realisatie ervan via uitvoerende maatregelen anderzijds.

Bindende bepalingen dienen aan volgende criteria te beantwoorden:

- een samenhangend geheel als actieprogramma vormen,
- verifieerbaar en toetsbaar zijn,
- een duidelijke relatie met de juridische context hebben,
- een kwalitatieve en kwantitatieve onderbouwing van het structuurplan zijn,
- een aanduiding van de operationalisering, het stedenbouwkundig instrument, aanwijzen,
- een duidelijke relatie met de gewenste ruimtelijke structuur hebben.

1. Algemene bindende bepalingen

Ruimtelijke ingrepen toetsen aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

1.

De GECORO functioneert voor het uitvoeren van het structuurplan en voor het opvolgen van ruimtelijke ingrepen. Deze werkgroep maakt adviezen op (desgewenst met hulp van buiten de commissie), toetst voorstellen van ruimtelijke ingrepen aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Samenwerking en overleg in functie van een goede uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

2.

- Openbaarheid van bestuur in functie van de uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan gebeurt aan de hand van een informatieambtenaar, een informatiebrochure en het informatiebeleid.
- De gemeente zorgt voor een goede werking van een volwaardige GECORO (gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening) zoals voorzien in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Initiatieven nemen rond een eigen grond- en pandenbeleid

3.

De gemeente maakt jaarlijks voldoende financiële middelen vrij voor het voeren van een gericht grond- en pandenbeleid met het oog op het gericht aankopen van strategische gronden of gebouwen.

Samenwerking, overleg en communicatie met de bevolking

4.

De gemeente blijft de bevolking op herkenbare wijze informeren over en betrekken bij de uitvoering van het ruimtelijk structuurplan. Hiervoor wordt regelmatig aan het gemeentelijk infoblad een bijlage toegevoegd.

5.

De gemeente wijst de bevolking erop dat ze zicht kan richten naar de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente voor bijkomende inlichtingen en/of opmerkingen betreffende de uitvoering van het ruimtelijk structuurplan. Diezelfde dienst licht kandidaat bouwers, huurders, renoveerders, bedrijven, ... in over de relevante elementen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

2. Selecties deelruimten en deelstructuren

2.1 Deelruimten

Selectie van de deelruimten

6.

De gemeente selecteert de volgende deelruimten:

- de Kern Tremelo
- de Groene woonnevel
- de Kern Baal
- het Woonraster Baal
- de verbindende open ruimte drager

De verschillende acties en maatregelen die de gemeente neemt zullen kaderen in de ontwikkelingsperspectieven voor deze deelruimten.

2.2 Deelstructuren

Selecties open ruimte structuur

7.

De gemeente selecteert de beken en/of valleien van de Meerloop, de Raambeek, de Groot loop, de Steenbosbeek, de kruisbosloop, de Spoelbeek, de Vijverbeek, de Bruggenlandenbeek en de Zwarte Beek als natuurverbindingen van lokaal niveau.

8.

De gemeente duidt volgende zones aan waarvan delen in aanmerking komen voor natuur en landschapontwikkeling:

- de Laakvallei
- een gedeelte van het zuidelijke deel van Kalvenne,
- het gedeelte van de Balenberg dat momenteel hoofdzakelijk in gebruik is als crossparcours voor fietsers,
- algemeen het gebied van de groene woonnevel, in synergie met wonen, recreatie en in beperkte mate ambachtelijke activiteit.

Selecties nederzettingsstructuur

9.

De gemeente hanteert volgende hiërarchie in de nederzettingsstructuur

- Tremelo centrum als hoofddorp
- Baal als kern-in-het-buitengebied en suggereert hier naar het provinciale niveau een categorisering woonkern
- Ninde als een beperkt te verdichten woonconcentratie
- Bonte Os als niet te verdichten gehucht

Selecties economische structuur

10.

De gemeente duidt de ambachtelijke zone aan de Grootlosestraat aan als te behouden lokale ambachtelijke zone.

11.

De gemeente duidt site Geetsvondel aan als onderzoekszone concentratie gemeentelijke loodsen en lokale ambachtelijke bedrijvigheid.

12.

De gemeente selecteert in het hoofddorp Tremelo de Schrieksebaan en het gebied dat aansluiting maakt met Kalvenne als belangrijkste detailhandelslint van lokaal en regionaal belang. Ook de Kruisstraat van aan de Baalsebaan tot aan het rondpunt met het gemeentehuis wordt geselecteerd als belangrijk handelslint van lokaal en regionaal belang.

Selecties verkeers- en vervoersstructuur

13.

De gemeente selecteert parking Vinneweg als centrale halteplaats voor het openbaar vervoer binnen Tremelo.

Selecties recreatieve structuur

14.

De gemeente selecteert alle bestaande voetwegen, servituden en buurtwegen als te behouden, in functie van een recreatief netwerk voor voetgangers en fietsers, tenzij kan aangetoond worden dat hun functie vervallen is of dat waardevolle alternatieven kunnen aangeboden worden.

3. Acties en maatregelen

De gemeente verbindt er zich toe de volgende acties en maatregelen uit te voeren op korte termijn na de inwerkingtreding van dit gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. In het richtinggevend gedeelte werden nog andere acties en maatregelen vermeld, doch deze zijn voor deze planperiode enkel richtinggevend.

3.1 Ruimtelijke uitvoeringsplannen

Opstellen van een RUP Kalvenne

15.

Het RUP Kalvenne zal mogelijkheden uitwerken in het kader van een gefaseerde ontwikkeling van een grootschalig gebied waarin zowel handel, recreatie, groen en landschapszone, bejaardenhuisvesting, sociaal wonen als een bescheiden woonaanbod voor de eigen bevolking gerealiseerd kan worden. Belangrijk hierin is dat ecologie en duurzaamheid belangrijke basiselementen zijn bij de ontwikkelingen van dit gebied.

Opstellen van een RUP zonevreemde bedrijven

16.

Met dit RUP zal een oplossing geboden worden aan lokale ambachtelijke bedrijven met dringende nood. Bij de uitwerking binnen het RUP zullen volgende elementen worden meegenomen. Bufferzones dienen maximaal en effectief te zijn. De aard van de bedrijvigheid en de uitbreidingsmogelijkheden worden aan strikte voorwaarden onderworpen.

Opstellen van een RUP zonevreemde recreatie

17.

Met dit RUP zullen bestaande vaak historisch gegroeide sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten ruimtelijke integratiemogelijkheden afgetoetst worden opdat ze op hun huidige locatie kunnen blijven.

Opstellen van een RUP dorpskern Tremelo

18.

Met dit RUP zal voorzien worden in de ontwikkeling van de historisch gegroeide dorpskern van Tremelo. Er zal voorzien worden in bouwmogelijkheden voor meergezinsgebouwen en er zal onderzocht worden of er mogelijkheden zijn in het voorzien van zones met bouwmogelijkheden tot maximaal 3 bouwlagen en een dak. Ook voorzien in de ontwikkelingsbehoeften van het handelsapparaat zal deel uitmaken van dit RUP.

Opstellen van een RUP Laakvallei

19.

Met dit RUP zal voorzien worden in de afbakening, de realisatie en de garantie van de natuur- en landschapswaarde van de Laakvallei. De structuurbepalende functies – landbouw, natuur en bos – kunnen slechts op een duurzame wijze functioneren indien de gebieden die aan deze functie worden toegewezen, ingebed zijn in een goed gestructureerd geheel. De natuurlijke en de agrarische structuur kunnen elkaar in bepaalde gebieden overlappen. De natuurlijke structuur kan binnen bepaalde gebieden ook overlappen met andere functies (recreatie, overige functies, ...).

3.2 Verordeningen of ruimtelijke uitvoeringsplannen

20.

De gemeente stelt een verordening of ruimtelijke uitvoeringsplannen op voor het gebied(en) waar het oprichten van meergezinsgebouwen wenselijk is, deze kunnen vervat zitten in specifiek gebiedsbepalende RUP's (zoals bijvoorbeeld binnen de dorpskernen Tremelo en Baal).

AFKORTINGENLIJST

BS	Belgisch Staatsblad
RO	Ruimtelijke Ordening
NIS	Nationaal Instituut voor Statistiek
BPA	Bijzonder Plan van Aanleg
APA	Algemeen Plan van Aanleg
KB	Koninklijk Besluit
VLM	Vlaamse landmaatschappij
VEN	Vlaams Ecologisch Netwerk
RSV	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen
PRS	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan
GRS	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan
GNOP	Gemeentelijk Natuur Ontwikkelingsplan
GIS	Geografisch Informatiesysteem
RUP	Ruimtelijk uitvoeringsplan
AWV	Administratie Wegen & Verker
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn.
GECORO	Gemeentenlijke Commissie voor de Ruimtelijke Ordening