



# ruimtelijk structuurplan gemeente Londerzeel

document ter definitieve vaststelling in de gemeenteraad  
Londerzeel, november 2006



---

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Londerzeel  
wordt opgemaakt in opdracht van de gemeente Londerzeel.

De ontwerpers zijn:

- de afdeling grondgebiedszaken
- Studiegroep Omgeving cvba

definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 28 november 2006

documenten R378-335, R378-336, R378-337

---

# Algemene inhoud

## 1. Bindend gedeelte

1. Omgaan met het structuurplan als kader
2. Acties
3. Overleg en onderhandeling

## 2. Richtinggevend gedeelte



1. Situering
2. Visie en gewenste ruimtelijke structuur
3. Sleutelkwesties
4. Programmaties
5. Naar een uitvoering van het ruimtelijk beleid

## 3. Bijlagen (Informatief gedeelte)

1. Planningscontext
2. Onderzoek van alternatieve scenario's voor A12
3. Lokatieonderzoek en ontwerpend onderzoek van strategische projecten in Londerzeel centrum
4. Waardering van de open ruimte
5. Aanbod en behoeften
6. Procesverloop
7. Begrippenlijst



 ruimtelijk structuurplan gemeente  
Londerzeel

document ter definitieve vaststelling in de gemeenteraad  
Londerzeel, november 2006



# 1. Omgaan met het structuurplan als kader

Het richtinggevend gedeelte van elk structuurplan is volgens het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een kader voor beslissingen over de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente Londerzeel verfijnt deze decretale bepaling en geeft in volgende beslissing aan hoe zij met dit kader wil omgaan.

## 1. Koppeling aan jaarlijks beleidsprogramma en begroting

Een selectie van de vastgelegde acties en maatregelen in de bindende bepalingen van het ruimtelijk structuurplan wordt jaarlijks voorgesteld in het jaarprogramma van de betrokken diensten.

# 2. Acties

## 2.1. Strategische projecten

Strategische projecten zijn projecten met een ruime impact en uitstraling. De te betrekken actoren zijn bekend. Strategische projecten zijn - na opmaak van de nodige voorbereidende plannen - rijp voor uitvoering. De gemeente definieert volgende strategische projecten.

### 2. De gemeente breidt het bestaand AC uit en onderzoekt de afbraak van de gebouwen van de politie na herlokalisatie naar Reigerstraat.

Deze ontwikkeling wordt gekoppeld aan een herstructurering en een herinrichting van het Heldenplein.

### 3. De gemeente ontwikkelt (een gedeelte van) de Argo-gronden als gemengd woongebied.

Dit gebeurt in functie van bijkomende woningen met een minimum aantal sociale woningen, voorzieningen in functie van kind- en jeugdwerking, publiek groen en op termijn ook een publieke functie ten behoeve van welzijn en vrije tijd (inbreng van een multifunctionele cultuurzaal). De ontwikkeling wordt voorafgegaan door de opmaak van een stedenbouwkundig ontwerp waarin ook de relatie met de stationsomgeving en mogelijke doorgangen richting centrum worden opgenomen. De gemeente kan beslissen samen te werken met private ontwikkelaars.

### 4. De gemeente realiseert een parkeerterrein, een kleinschalig woonproject en publiek groen in het binnengebied Egmont.

De gemeente kan hiervoor samenwerken met private actoren.

### 5. De gemeente start overleg met de NMBS, De Lijn en andere betrokken actoren omtrent de herstructurering van de stationsomgeving van Londerzeel en van de omgeving van de treinhalte te Malderen.

Om dit overleg te structureren maakt de gemeente stedenbouwkundige ontwerpen voor beide gebieden.

## 2.2. Herinrichting publieke ruimten

6. **De gemeente herprofileert de verbinding Lakeman - Linde - Polderstraat - Berkenlaan - Kerkhofstraat als een interlokale weg.**

Zij maakt hiertoe een stedenbouwkundig ontwerp met aandacht voor een veilige doorstroming, ruimte voor fietsers en een kwalitatief wegbeeld.

7. **De gemeente richt de publieke ruimte in de omgeving van het zwembad opnieuw in, met het oog op een verhoogde uitstraling van dit gebied.**

De herinrichting van de parkings, openbaar groen, grasvelden en speelruimten wordt voorafgegaan door de opmaak van een stedenbouwkundig ontwerp of beeldkwaliteitsplan.

8. **De gemeente richt de kerk- en dorpspleinen van Steenhuffel, Malderen en Sint-Jozef opnieuw in met het oog op een verhoogde uitstraling en een betere organisatie.**

De herinrichting wordt voorafgegaan door de opmaak van een stedenbouwkundig ontwerp. De gemeente kan beslissen samen te werken met andere actoren.

## 2.3. Reservatie

9. **De gemeente reserveert het gebied ten noorden van het gemeentelijk zwembad als mogelijke lokatie voor een open lucht sportcentrum op lange termijn.**

## 2.4. Ruimtelijke uitvoeringsplannen

De gemeente kiest jaarlijks uit deze lijst de op te starten ruimtelijke uitvoeringsplannen, als ondersteuning van te realiseren projecten. Zij voorziet daarvoor de nodige middelen.

10. **De gemeente realiseert een lokaal bedrijventerrein in het gebied tussen A12 en Bergstraat en maakt daarvoor een R.U.P. op.**

Dit gebeurt onder meer met het oog op het saneren van het gebied, het realiseren van een lokaal bedrijventerrein en het organiseren van de ontsluiting daarvan. De gemeente kan beslissen samen te werken met publieke of private ontwikkelaars. Nader onderzoek is noodzakelijk.

11. **De gemeente maakt ter ondersteuning van de verschillende acties in Londerzeel centrum één of meerdere R.U.P.'s op.**

Dit gebeurt onder meer met het oog op het herbestemmen van K.M.O.-zones naar gebieden voor wonen, handel en gemeenschapsvoorzieningen, het realiseren van een park aan Burcht, het inrichten van het binnengebied Egmont, het herinrichten van het Heldenplein, het aansnijden van de woonuitbreidingsgebieden Praille, Sint-Kristoffelstraat, Holstraat (na 2007).



**12. De gemeente maakt een R.U.P. op voor de omgeving van Malderendorp, Kouterbaan-Lippelostraat in Malderen.**

Dit gebeurt onder meer met het oog op een uitbreiding van de dienst grondgebiedszaken, een uitbreiding van superette Magda, een herbestemming van de Vermaloods en een eventuele uitbreiding van de kouterschool.

**13. De gemeente maakt een R.U.P. op voor Steenhuffel centrum.**

Dit gebeurt onder meer met het oog op een landschappelijke integratie van het domein Diepensteyn, de herbestemming van woonuitbreidingsgebieden, eventuele projecten en herbestemmingen op het bedrijventerrein Sarens en het vaststellen van randvoorwaarden voor het gebied Palm.

**14. De gemeente maakt een R.U.P op in verband met zonevreemde bedrijvigheid.**

Het betreft de bedrijven die niet zijn opgenomen in het bedrijvenstructuurplan of in een gebiedsgericht R.U.P. en waarvan het nodige onderzoek heeft uitgemaakt dat een herbestemming gewenst is.

**15. De gemeente maakt een R.U.P. op voor de zonevreemde gemeenschapsvoorzieningen.**

Dit gebeurt met het oog op het bieden van rechtszekerheid aan de betrokken sportclubs, begraafplaats en jeugdvereniging.

**16. De gemeente maakt, indien toekomstige wijzigingen aan het decreet ruimtelijke ordening de mogelijkheden voor zonevreemde woningen ernstig zouden beperken, een R.U.P. op voor (een gedeelte) van de zonevreemde woningen.**

## 2.5. Verordeningen

**17. De gemeente maakt een stedenbouwkundige verordening op waarin voorwaarden omtrent minimale aandelen sociale woningbouw worden opgenomen.**

Zij voert daartoe intensief overleg met de verschillende betrokken partners, bepaalt daartoe minimaal te realiseren aantallen sociale woningen in de belangrijkste toekomstige woonprojecten en maakt de nodige aanvullende uitvoeringsplannen op.

## 2.6. Subsidies en beheersovereenkomsten

**18. De gemeente creëert een subsidie ter ondersteuning van natuur- en landschapontwikkeling in de beeklandschappen van de Molenbeken.**

Het betreft een incentive om de landbouwers aan te zetten tot extensivering en landschapsbeheer.

## 2.7. Acties in verband met beeldkwaliteit

### 19. De gemeente neemt jaarlijks in het jaarprogramma ruimtelijke ordening acties op inzake beeldkwaliteit.

Ervaringen in concrete projecten kunnen hiervoor inspiratie bieden. Een eerste stap is het opmaken van een categorisering van de straten en pleinen in het publiek domein met bijbehorende krachtlijnen omtrent typeprofielen, materiaalkeuze, straatmeubilair, toegangspoorten, kwalitatief openbaar groen enz.

## 2.8. Actieplan trage wegen

### 20. De gemeente maakt een inventaris en een actieplan voor het optimaliseren van het netwerk van buurt-, voet- en kerkwegen.

Dit gebeurt in overleg met de betrokken actoren en groeperingen.

## 3. Overleg en onderhandeling

### 21. Bij overleg omtrent het streefbeeld A12,

zal de gemeente ijveren voor de realisatie van twee volwaardige knooppunten Londerzeel noord (tussen camping en bedrijventerrein Puurs) en Londerzeel zuid (ten zuiden van Kerkhofstraat) en gescheiden ontsluiting voor de verschillende bedrijventerreinen. De gemeente dringt er op aan dat de betrokken overheden alle betrokken partijen voldoende informeren.

### 22. Indien de provincie Vlaams-Brabant overgaat tot het opmaken van een R.U.P. voor het gebied tussen Meerstraat en A12 als regionaal bedrijventerrein,

zal de gemeente ijveren voor het opnemen van de bestaande (zonevreemde) bedrijven langs A12 in bedrijventerrein, het voorzien van oplossingen voor zonevreemde woningen en het voorzien van mogelijkheden voor (de herlokalisatie van) bedrijven uit de gemeente.

Indien de provincie Vlaams-Brabant of de Vlaamse overheid verzaken aan de bevoegdheid tot het opmaken van een provinciaal of gewestelijk R.U.P. of deze bevoegdheid niet tijdig uitoefenen, dan neemt de gemeente hiertoe zelf het initiatief.

### 23. Indien de provincie Vlaams-Brabant, de provincie Antwerpen, de Vlaamse overheid of één van de aangrenzende buurgemeenten overgaan tot het opmaken van één of meerdere R.U.P.'s voor de beeklandschappen van de Molenbeken,

zal de gemeente ijveren voor het bouwvrij maken van de nog niet bebouwde gebieden, een verbod op het omvormen van weiland naar akker, de bescherming van de oeverstroken, het opnemen van bepalingen omtrent de landschappelijke inpassing van ingrepen inzake gecontroleerde overstroming, een verbod op reliëfwijzigingen, de wijziging van de gewestplanbestemming 'industriegebied' ter hoogte van Lakeman op de rechteroever van de Molenbeek naar een open ruimte functie (geen bijkomende

uitbreidingsmogelijkheden over de Molenbeek heen), het herbestemmen van een gedeelte van het recreatiegebied Blauwenhoek naar een open ruimte functie.

Indien de provincie Vlaams-Brabant, de provincie Antwerpen of de Vlaamse overheid verzaken aan de bevoegdheid tot het opmaken van één of meerdere provinciale of gewestelijke R.U.P.'s of deze bevoegdheid niet tijdig uitoefenen, neemt de gemeente hiertoe zelf het initiatief. De opmaak van het R.U.P. wordt voorafgegaan door een grondige voorstudie.

- 24. De gemeente streeft naar het opmaken van een convenant omtrent het publiek toegankelijk maken van de Londerzeelse kasteeldomeinen en hun omgeving.**

- 25. De gemeente start overleg met het oog op het ontwikkelen van een visie op de toekomstmogelijkheden van het gebied Sarens in Steenhuffel.**

Startpunt van dit overleg zijn de randvoorwaarden vermeld in dit ruimtelijk structuurplan.

- 26. Indien de provincie of één van de aangrenzende buurgemeenten overgaat tot het opmaken van een R.U.P. voor de bosgebieden in het noorden van Malderen**

zal de gemeente ijveren voor de herbestemming van (zonevreemde) bossen en natuurreservaten naar meer aangepaste bestemmingen.

Indien de provincie verzaakt aan de bevoegdheid tot het opmaken van één of meerdere provinciale R.U.P.'s of deze bevoegdheid niet tijdig (eerste helft van de volgende legislatuur) uitoefenen, neemt de gemeente hiertoe zelf het initiatief.

- 27. De gemeente vraagt aan de Vlaamse overheid de volledige schrapping van de reservatiestroken voor op- en afritten van A12 ter hoogte van het bedrijf Stone.**





# ruimtelijk structuurplan gemeente Londerzeel

document ter definitieve vaststelling in de gemeenteraad  
Londerzeel, november 2006



# Inhoud richtinggevend gedeelte

|             |   |               |
|-------------|---|---------------|
| <b>I.</b>   | <b>Situering</b> .....  | <b>- 7 -</b>  |
| 1.          | Fysisch systeem.....  | - 9 -         |
| 2.          | Kengetallen .....   | - 10 -        |
| 2.1.        | Bevolking .....   | - 10 -        |
| 2.2.        | Ruimtegebruik.....  | - 10 -        |
| 3.          | Bestaande ruimtelijke structuur.....  | - 11 -        |
| 3.1.        | Londerzeel in de regio .....  | - 11 -        |
| 3.2.        | Analyse aan de hand van vijf deelstructuren .....   | - 12 -        |
| <b>II.</b>  | <b>Visie en gewenste ruimtelijke structuur</b> .....  | <b>- 17 -</b> |
| 1.          | Visie: Londerzeel als centrum van Noordwest-Brabant .....   | - 19 -        |
| 2.          | Gewenste ruimtelijke structuur.....   | - 19 -        |
| <b>III.</b> | <b>Sleutelkwesties</b> .....  | <b>- 21 -</b> |
| 1.          | Omgeving A12 en mobiliteit .....  | - 23 -        |
| 1.1.        | Probleemstelling .....  | - 23 -        |
| 1.2.        | Visie en gewenste ruimtelijke structuur: twee volledige knooppunten in Londerzeel ..                                | - 24 -        |
| 1.3.        | Consequenties inzake mobiliteit.....  | - 26 -        |
| 1.4.        | Acties voor een ruimtelijk beleid rond A12.....   | - 27 -        |
| 2.          | Londerzeel centrum .....  | - 29 -        |
| 2.1.        | Probleemstelling .....  | - 29 -        |
| 2.2.        | Visie en gewenste ruimtelijke structuur: een verdicht en levendig centrum, gedragen door strategische plekken ..... | - 29 -        |
| 2.3.        | Randvoorwaarden voor mogelijke strategische projecten.....  | - 30 -        |
| 2.4.        | Mobiliteit in Londerzeel centrum.....   | - 36 -        |
| 2.5.        | Naar een R.U.P. voor Londerzeel centrum.....  | - 37 -        |
| 3.          | Open ruimte om en rond de Molenbeken .....  | - 39 -        |
| 3.1.        | Probleemstelling .....  | - 39 -        |
| 3.2.        | Visie en gewenste ruimtelijke structuur: een verscheiden open ruimte met de beide Molenbeken als dragers.....       | - 40 -        |
| 3.3.        | Visie op de beeklandschappen van Grote en Kleine Molenbeek .....  | - 44 -        |
| 3.4.        | Naar een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de beeklandschappen van Grote en Kleine Molenbeek.....                     | - 49 -        |
| 3.5.        | Overige mogelijke acties in de open ruimte .....  | - 50 -        |
| 4.          | Zonevreemd in Londerzeel .....  | - 52 -        |
| 4.1.        | Zonevreemde woningen.....   | - 52 -        |
| 4.2.        | Zonevreemde bedrijven.....  | - 53 -        |

|            |  |               |
|------------|--|---------------|
| 4.3.       | Zonevreemde gemeenschapsvoorzieningen .....                | - 54 -        |
| 4.4.       | Zonevreemde weekendhuisjes .....                           | - 57 -        |
| 4.5.       | Zonevreemde natuur.....                                    | - 57 -        |
| 5.         | Beeldkwaliteit.....  | - 58 -        |
| 5.1.       | Naar een beeldkwaliteitsplan.....                          | - 58 -        |
| 5.2.       | Herkenbare dorpen .....                                    | - 58 -        |
| 5.3.       | Landschapszorg.....  | - 63 -        |
| <b>IV.</b> | <b>Programmaties .....</b>                                 | <b>- 65 -</b> |
| 1.         | Wonen.....   | - 67 -        |
| 1.1.       | Probleemstelling .....                                     | - 67 -        |
| 1.2.       | Vergelijking van aanbod en behoefte .....                  | - 67 -        |
| 1.3.       | Woningprogrammatie.....                                    | - 68 -        |
| 1.4.       | Specifieke doelgroepen .....                               | - 72 -        |
| 2.         | Gemeenschapsvoorzieningen.....                             | - 74 -        |
| 2.1.       | Sportvoorzieningen .....                                   | - 74 -        |
| 2.2.       | Openbaar groen .....                                       | - 75 -        |
| 2.3.       | Jeugdvoorzieningen.....                                    | - 76 -        |
| 2.4.       | Culturele infrastructuur .....                             | - 76 -        |
| 2.5.       | Recyclagepark en begraafplaats .....                       | - 76 -        |
| 3.         | Bedrijven .....  | - 77 -        |
| 3.1.       | Bestaande bedrijventerreinen.....                          | - 77 -        |
| 3.2.       | Bijkomende bedrijventerreinen .....                        | - 77 -        |
| <b>V.</b>  | <b>Naar een uitvoering van het ruimtelijk beleid .....</b> | <b>- 81 -</b> |
| 1.         | Overzicht.....   | - 83 -        |
| 2.         | Aanwijzingen voor uitvoering.....                          | - 84 -        |



## Kaarten richtinggevend gedeelte

|          |  |        |
|----------|--|--------|
| kaart 1  | Londerzeel in de regio Noordwest Brabant.....  | - 11 - |
| kaart 2  | analyse van de bestaande ruimtelijke structuur aan de hand van vijf<br>deelstructuren..... | - 12 - |
| kaart 3  | gewenste ruimtelijke structuur.....  | - 19 - |
| kaart 4  | knelpunten in de omgeving van A12.....   | - 23 - |
| kaart 5  | bestaande verkeerscirculatie omgeving A12.....   | - 23 - |
| kaart 6  | mobiliteitsconcept omgeving A12.....   | - 24 - |
| kaart 7  | voorbeeld van uitwerking mobiliteitsconcept A12.....                                       | - 24 - |
| kaart 8  | gewenste ruimtelijke structuur omgeving A12.....   | - 25 - |
| kaart 9  | wegencategorisering.....   | - 26 - |
| kaart 10 | routes voor vrachtverkeer.....   | - 27 - |
| kaart 11 | gewenste ruimtelijke structuur van het centrum.....  | - 30 - |
| kaart 12 | gewenste verkeerscirculatie in Londerzeel centrum.....                                     | - 36 - |
| kaart 13 | parkeerprincipes voor Londerzeel centrum.....  | - 37 - |
| kaart 14 | aandachtspunten voor één of meerdere R.U.P.'s Londerzeel-<br>centrum.....                  | - 37 - |
| kaart 15 | recent overstroomde gebieden (ROG's).....  | - 39 - |
| kaart 16 | ruimtelijke concepten voor de open ruimte.....   | - 42 - |
| kaart 17 | gewenste ruimtelijke structuur voor de open ruimte.....                                    | - 43 - |
| kaart 18 | principes van het gecontroleerd overstromen.....   | - 45 - |
| kaart 19 | afbakeningsproces hypothese beeklandschappen.....  | - 46 - |
| kaart 20 | principes voor een open ruimte R.U.P. Molenbeken.....                                      | - 49 - |
| kaart 21 | principes voor landschappelijke inpassing van ingrepen.....                                | - 49 - |
| kaart 22 | overzicht zonevreemde woningen volgens gewestplanbestemming.....                           | - 52 - |
| kaart 23 | beleid inzake zonevreemde gemeenschapsvoorzieningen.....                                   | - 55 - |
| kaart 24 | gewenste ruimtelijke structuur Steenhuffel.....  | - 59 - |
| kaart 25 | voorstel R.U.P. Steenhuffel.....   | - 59 - |
| kaart 26 | gewenste ruimtelijke structuur Malderen.....   | - 61 - |
| kaart 27 | voorstel R.U.P. Malderen.....  | - 62 - |
| kaart 28 | woningprogrammatie.....  | - 68 - |
| kaart 29 | programmatie gemeenschapsvoorzieningen.....  | - 74 - |
| kaart 30 | programmatie bedrijventerreinen.....   | - 77 - |
| kaart 31 | interventiekaart.....  | - 83 - |

## Tabellen richtinggevend gedeelte

|          |   |        |
|----------|---|--------|
| tabel 1  | bevolking.....  | - 10 - |
| tabel 2  | ruimtegebruik .....   | - 10 - |
| tabel 3  | beoordeling van zonevreemde sport en recreatie.....               | - 56 - |
| tabel 4  | vergelijking aanbod en behoefte periode 1992 - 2007.....          | - 67 - |
| tabel 5  | vergelijking aanbod en behoefte periode 2007-2014.....            | - 67 - |
| tabel 6  | prioritair te ontwikkelen gebied.....                             | - 69 - |
| tabel 7  | mogelijk te ontwikkelen binnengebieden.....                       | - 69 - |
| tabel 8  | aantal mogelijke woningen in B.P.A.'s .....                       | - 70 - |
| tabel 9  | kernversterkende inbreidingsprojecten .....                       | - 70 - |
| tabel 10 | kernversterkende woonuitbreidingsgebieden.....                    | - 71 - |
| tabel 11 | woningprogrammatie - te reserveren tot na 2013.....               | - 71 - |
| tabel 12 | woningprogrammatie - niet voor wonen te ontwikkelen gebieden..... | - 72 - |
| tabel 13 | aanbod en behoefte bedrijventerreinen.....                        | - 78 - |
| tabel 14 | acties op te starten op korte termijn .....                       | - 84 - |
| tabel 15 | acties op te starten op halflange termijn.....                    | - 85 - |

 I. Situering



# 1. Fysisch systeem

Londerzeel behoort volgens de indeling van de grote fysisch-genetisch landschapsclusters van de Benelux tot 'de landschappen van heuvels met zandleem- en leemgrond' en meer specifiek tot het heuvelland van de Brabantse Ardennen. Deze naam wijst op de ligging van deze heuvels als uitlopers van het oude Vlaamse heuvelland. Deze bevatten de West-Vlaamse heuvels, de Vlaamse Ardennen, de Brabantse Ardennen en het Hageland. In het noorden worden de Brabantse Ardennen begrensd door het Land van Waas, in het zuiden wordt de grens gevormd door het Pajottenland <sup>1</sup>.

Het ontstaan van de huidige verschijningsvorm van de Brabantse Ardennen en dus ook van het landschap in Londerzeel hangt nauw samen met de geologische transformaties tijdens de laatste 50 miljoen jaar. Tijdens het zogenaamde 'Tertiair' veranderde de zeespiegel periodiek waardoor delen land afwisselend onder of boven het waterpeil lagen. Tijdens deze transgressies werd afwisselend zand en klei afgezet. Deze werden door erosie verspreid en gedeeltelijk terug naar de zee afgevoerd. Door een continue herhaling van dit proces ontstond ca. 1,8 miljoen jaar geleden een grote vlakte gevormd door riviergrind met daarboven zandige en lemige sedimenten. In de laatste 2 miljoen jaar (het quartair) is de invloed van de rivieren bij de vorming van het landschap sterker geworden. Beeklandschappen werden door erosie uitgeschuurd. De structuur van de Brabantse Ardennen is dus mede gevormd door de Dender en de Rupel (met de voornaamste zijrivieren en -beken Aabeek, Bosbeek, Vliet-Molenbeek).

Deze geologische processen resulteerden voor Londerzeel in twee grote bodemkundige eenheden. Het noordelijk deel bevindt zich in het lemig-zandgebied van Klein-Brabant terwijl het zuidelijk deel in het noordbrabants nat zandleemgebied is gelegen. De scheiding loopt ongeveer ter hoogte van de spoorlijn Mechelen-Dendermonde.

Het gebied ten zuiden van de spoorlijn Mechelen - Dendermonde bestaat uit een duidelijke zone zandleem die verder zuidelijk, buiten de grenzen van Londerzeel, overgaat naar een leemgebied. Dit gebied bestaat, met uitzondering van enkele lemige en kleiïge concentraties rond de beken, uitsluitend uit zandleem.

In het gebied ten noorden van de spoorlijn Mechelen - Dendermonde tot aan de alluvia van Rupel en Zenne is de bodem niet eenzijdig zoals in het zuidelijk deel. Hij bestaat in grote mate uit vochtige zandleem afgewisseld met depressies van lemig zand en droge zandleem.

<sup>1</sup>

Bron: H Geysels, De landschappen van Vlaanderen en zuidelijke Nederlanden, p. 155 - 165.

## 2. Kengetallen

### 2.1. Bevolking

tabel 1 bevolking

|   | Londerzeel | arrondissement<br>Halle - Vilvoorde | provincie<br>Vlaams-Brabant | Vlaanderen |
|---|------------|-------------------------------------|-----------------------------|------------|
| <b>bevolkingsevolutie</b>   |            |                                     |                             |            |
| aantal 1/1/2001   | 17.166     | 560.138                             | 1.018.403                   | 5.952.552  |
| evolutive 1998-2001   | -0,40 %    | +1,09 %                             | +1,04 %                     | +0,68 %    |
| gemiddelde jaarlijkse natuurlijke<br>aangroei<br>1996-2000 /1000 inw. | +0,64      | +1,17                               | +1,18                       | + 1,03     |
| <b>leeftijdopbouw 01/01/2001</b>                                      |            |                                     |                             |            |
| aandeel bevolking 1-19j   | 22,26 %    | 23,55 %                             | 22,80 %                     | 22,84 %    |
| aandeel bevolking 20-59   | 55,70 %    | 54,36 %                             | 55,15 %                     | 54,87 %    |
| aandeel bevolking 60+   | 22,03 %    | 22,09 %                             | 22,05 %                     | 22,29 %    |
| <b>huishoudens</b>  |            |                                     |                             |            |
| aantal 1/1/2001   | 6.728      | 221.570                             | 409.924                     | 2.413.745  |
| evolutive 1998-2001   | +1,37 %    | +2,68 %                             | +1,46 %                     | + 2,54 %   |
| gemiddelde grootte<br>huishoudens 2001                                | 2,55       | 2,53                                | 2,48                        | 2,43       |
| % alleen wonenden 2001  | 21,95      | 24,74                               | 26,63                       | 27,71      |
| % met 3-4 pers.2001   | 36,34      | 34,36                               | 33,08                       | 32,07      |
| m <sup>2</sup> wonen+tuin/park/huishouden                             | 309,16     | 279,29                              | 308,17                      | 282,81     |

bron: APS – basiskaart Vlaanderen – ecodata, federale overheidssdienst economie, kmo, middenstand en energie - eigen verwerking

Op 1 januari 2001, telde Londerzeel 17.166 inwoners. Deze inwoners wonen in vier deelen: Londerzeel en Londerzeel Sint-Jozef (samen 11.003 inwoners), Malderen (3.569 inwoners) en Steenhuffel (2.594 inwoners).

### 2.2. Ruimtegebruik

tabel 2 ruimtegebruik

|                                       | Londerzeel | arrondissement<br>Halle-Vilvoorde | provincie<br>Vlaams-Brabant | Vlaanderen |
|---------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------|------------|
| <b>inwoners</b>                       |            |                                   |                             |            |
| aantal 1/1/2001                       | 17.166     | 560.138                           | 1.018.403                   | 5.952.552  |
| totale oppervlakte (km <sup>2</sup> ) | 36         | 943                               | 2106                        | 13222,2    |
| <b>ruimtegebruik 1999</b>             |            |                                   |                             |            |
| opp. (ha) / inwoner                   | 0,21       | 0,17                              | 0,21                        | 0,22       |
| opp. wonen (m <sup>2</sup> )/ inw.    | 276,3      | 234,63                            | 260,04                      | 250        |

|  |       |       |       |       |
|--|-------|-------|-------|-------|
| opp tuin/park (m <sup>2</sup> ) /inw       | 32,86 | 44,66 | 48,13 | 32,81 |
| opp. recreatie (m <sup>2</sup> ) /inw      | 16,05 | 12,03 | 16,33 | 21,5  |
| m <sup>2</sup> bebouwd / inw.              | 12,41 | 5,39  | 8,23  | 13,8  |
| m <sup>2</sup> openlucht /inw.             | 3,61  | 6,64  | 8,10  | 7,8   |
| opp. voorzieningen (m <sup>2</sup> ) /inw. | 11,12 | 15,02 | 16,87 | 22,0  |
| m <sup>2</sup> openb.geb./ inw.            | 1,57  | 4,65  | 5,06  | 6,2   |
| m <sup>2</sup> nutsvoorz./inw.             | 1,57  | 1,67  | 1,65  | 2,8   |
| m <sup>2</sup> zorg / inw.                 | 1,95  | 2,52  | 3,45  | 4,0   |
| m <sup>2</sup> o'wijs/cult./inw            | 6,04  | 6,17  | 6,72  | 7,4   |

bron: NIS – bodembezetting 1999, APS – basiskaart Vlaanderen – eigen verwerking

### 3. Bestaande ruimtelijke structuur

#### 3.1. Londerzeel in de regio

kaart 1 *Londerzeel in de regio Noordwest Brabant*

Londerzeel is gelegen in de regio Noordwest Brabant <sup>2</sup>. Dit gebied strekt zich uit van de Schelde in het westen tot de E19 in het oosten en wordt in het noorden begrensd door het grootstedelijk gebied van Antwerpen en in het zuiden door de gemeenten Merchtem en Meise die deel uitmaken van de Vlaamse rand rond Brussel.

In deze regio zijn een aantal belangrijke infrastructuurelementen aanwezig zoals de A12, de N16, de E19, het zeekanaal en enkele spoorlijnen.

De A12 is een noord-zuid georiënteerde primaire weg die de grootstedelijke gebieden van Brussel en Antwerpen met elkaar verbindt. Ook de N16 is een belangrijke primaire weg die de oost-west verbinding vormt tussen Mechelen en Sint-Niklaas, min of meer dwars op de A12. De verbinding met Dendermonde wordt gemaakt door de N17, een drukbereden secundaire verbindingsweg. Het zeekanaal Brussel-Schelde loopt ongeveer parallel met de A12 vanaf de Rupel in Boom tot aan Brussel. De aanwezigheid van het kanaal heeft in de loop der jaren heel wat industrie aangetrokken in de regio. Ook de A12 is een belangrijke drager van economische activiteiten. Dit geldt vooral ten noorden van de Rupel waar de Boomsesteenweg een belangrijke as is van handelsactiviteiten en kmo-zones. In de loop der jaren hebben steeds meer groothandelszaken en bedrijven een zichtlocatie langsheen deze steenweg opgezocht waardoor de uitstraling naar de regio als centrale handels- en bedrijvenas enkel is toegenomen. Ook ten zuiden van de Rupel neemt de druk van dergelijke activiteiten toe. Tot nu toe kan het bedrijventerrein van Londerzeel als sluitstuk van deze evolutie beschouwd worden. De laatste jaren is er echter ook vanuit Brussel druk op vlak van industrie en bedrijvigheid. De zogenaamde Vlaamse rand rond Brussel deint uit richting Londerzeel en zorgt ook voor een toenemende druk op de bouwgrondprijzen.

Naast de structuurbepalende infrastructuurelementen zijn er ook een aantal waardevolle natuurlijke elementen in het gebied: enkele boscomplexen (rond Lippelo, het bos van Buggenhout, Leefdaalbos,...), een netwerk van beek- en rivierlandschappen (de Schelde, de Rupel, de Molenbeek de Vliet, de Zenne,...), een belangrijke open ruimte verbinding ten zuiden van Londerzeel geselecteerd in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen enz.

<sup>2</sup>

Benaming overgenomen uit de startnota van het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Vlaams-Brabant.

Landschappelijk gezien is Londerzeel te situeren binnen de Vlaamse Vallei, een gebied begrensd door de Boomse cuesta in het noorden en door de belangrijke reliëf- en bodemovergang naar de leemstreek ter hoogte van Merchtem en Wolverte in het zuiden.

De nabijheid van regionale steden zoals Mechelen en Aalst, van kleine steden als Dendermonde en Boom en de centrale ligging tussen de grootsteden Brussel en Antwerpen, zorgen ervoor dat Londerzeel omringd is door een stevig uitgebouwd netwerk aan stedelijke voorzieningen.

## 3.2. Analyse aan de hand van vijf deelstructuren

*kaart 2 analyse van de bestaande ruimtelijke structuur aan de hand van vijf deelstructuren*

### *Ruimtelijk-natuurlijke structuur*

De ruimtelijk-natuurlijke structuur is de samenhang van alle ruimten in de gemeente met een min of meer natuurlijk karakter. Deze ruimten zijn bepalend voor alle andere activiteiten en niet alleen voor natuur. De natuurlijke structuur bevat ruimten bepaald door het fysisch systeem (bodemgroepen, reliëfovergangen) maar ook biotische elementen als boscomplexen of heidegebieden. Aan deze ruimten zijn allerlei activiteiten - ook menselijke zoals recreatie, bedrijvigheid enz. - verbonden<sup>3 4</sup>.

Deze deelstructuur wordt voor de gemeente Londerzeel in hoofdzaak bepaald door de depressies van de Grote en de Kleine Molenbeek. Deze beken en hun alluviale gronden lopen, min of meer parallel aan elkaar, in noord-zuid richting midden door het grondgebied van de gemeente. Vooral langs hun benedenloop vormen zij belangrijke laaglandbeeklandschappen<sup>5</sup> die plaatselijk tot 200m breed kunnen zijn, doch niet diep ingesneden zijn in het landschap. Beide beeklandschappen bepaalden in belangrijke mate de ligging van de menselijke activiteiten in Londerzeel. Zo is de landbouw bijvoorbeeld een belangrijke gebruiker met gras- en graaslanden. Bewoning bleef bijvoorbeeld lange tijd schaars vanwege de overstromingsproblematiek.

Het hele plangebied behoort tot het bekken van de Beneden-Schelde. Hogergenoemde beken monden uit in de Vliet die op haar beurt via een pompsysteem in het kanaal uitmondt .

Naast de beeklandschappen zijn de bossen in Londerzeel, die deel uitmaken van het boscomplex rond Lippelo, een belangrijk structuurbepalend element. In deze zone is ook een kwetsbare watervoerende formatie aanwezig in de bodem.

<sup>3</sup> Hierin verschilt de natuurlijke structuur van de ecologische structuur. Deze laatste is de samenhang tussen ruimten die bepalend zijn voor het functioneren van natuur en niet voor alle andere activiteiten.

<sup>4</sup> Zie ook: Provinciebestuur van de provincie Antwerpen, Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 10 juli 2001.

<sup>5</sup> Het ruimtelijk structuurplan bekijkt beken en beeklandschappen in hun ruimtelijke context. Zij worden dus niet louter als beek, als element van het fysisch systeem of als natuurdrager beschouwd maar veeleer als structuurbepalend voor allerlei menselijke activiteiten. Rivier- of beeklandschappen in een ruimtelijk structuurplan is dus een ruimtelijk begrip waarin verwezen wordt naar de beek, de begeleidende begroeiing, de bijbehorende bodems, het landbouwgebruik, eventueel recreatief gebruik, de effecten op de nederzettingsstructuur (historisch meestal buiten de overstromingsgebieden) enz.. Een rivier- of beekbeeklandschap heeft in dit geval ook geen exacte breedte. Zie ook de begrippenlijst.



Het hoogste punt van de gemeente bevindt zich in het zuidwesten van de gemeente op het grondgebied van de deelgemeente Steenhuffel. Van op deze kouter (in het zuidwesten) daalt het topografisch oppervlak naar het noordoosten toe.

Doorheen het grondgebied van de gemeente loopt een bodemovergang van lemig zand in het noorden naar zandleem. Op de bodemkaart is een wig in leem duidelijk herkenbaar tussen de loop van de Grote en de Kleine Molenbeek in het zuiden van de gemeente. Het is de aankondiging van de overgang naar de nog zuidelijker gelegen leemstreek, beginnend bij een belangrijke bodem- en reliëfovergang ter hoogte van Merchtem en Wolvertem.

### *Nederzettingsstructuur*

De nederzettingsstructuur is de ruimtelijke samenhang van de nederzettingen. Nederzettingen zijn ruimten waarbij de ontwikkeling sterk gestuurd wordt door menselijke ingrepen en die een hoge dichtheid aan dynamische menselijke functies hebben. De verschillende menselijke activiteiten zijn er verweven in een bebouwde omgeving met een bepaalde morfologische structuur. Hieronder worden de verschillende soorten nederzettingen gedefinieerd. Zij komen terug als legende-elementen op de kaart van de bestaande nederzettingsstructuur van Londerzeel.

De gemeente Londerzeel kent vier woonkernen: Londerzeel, Malderen, Steenhuffel en Sint-Jozef. Deze deekernen hebben elk hun eigenheid zowel ruimtelijk als functioneel.

Londerzeel is duidelijk de hoofdkern met het grootste apparaat aan voorzieningen en functies. Het is niet alleen een zelfstandige woonkern maar vooral ook een kerngebied met verschillende centrumfuncties waar de andere deekernen op kunnen terugvallen. De ligging langs de A12 zorgt voor een goede bereikbaarheid zowel vanuit Antwerpen als vanuit Brussel.

Malderen is een zelfstandige woonkern met de nodige voorzieningen op lokaal niveau. De ligging op een hogergelegen kouter grenzend aan de buurgemeente Buggenhout zorgt ruimtelijk voor een band met deze buurgemeente. De aanwezigheid van een superette en een treinhalte in Malderen zorgen voor een beperkte bovenlokale uitstraling naar de omliggende gemeenten.

Steenhuffel is een zelfstandige kern, met een beperkt aantal eigen voorzieningen en ruimtelijk onafhankelijk gesitueerd binnen de gemeente. De duidelijke ruimtelijke begrenzing van de nederzettingsstructuur is vooral te wijten aan de ligging langs de beeklandschap van de Grote Molenbeek. De lagergelegen gebieden in beeklandschappen werden vroeger doorgaans niet geschikt bevonden voor bebouwing.

Sint-Jozef wordt eveneens beschouwd als een kern die voor de belangrijkste voorzieningen en functies echter terugvalt op Londerzeel-centrum. Een uitzondering daarop is de aanwezigheid van het gemeenschapscentrum Gerard Walschap dat op gemeentelijk niveau functioneert. De verbondenheid met het centrum van Londerzeel uit zich ook morfologisch door de lintbebouwing langs de N259 (Blauwenhoek).

Buiten deze vier kernen komt in de gemeente overal verspreide bebouwing voor onder de vorm van linten of geïsoleerde woningen in de open ruimte. Een aantal van deze gebieden kunnen worden gekarakteriseerd als gebieden onder verstedelijkingsdruk. Dit is vooral het geval in en rond Sint-Jozef. Voornaamste oorzaak is de goede bereikbaarheid van het gebied door de

nabijheid van A12. Dit maakt het gebied interessant voor pendelaars zowel naar Brussel als naar Antwerpen. In Steenhuffel is eenzelfde druk merkbaar richting Brussel (Merchtem en Meise). Malderen lijdt minder onder dit fenomeen door de afstand tot A12, maar kent recentere nederzettingpatronen rondom de treinhalte en richting Buggenhout.

### *Ruimtelijk-economische structuur*

De ruimtelijk-economische structuur geeft de samenhang weer tussen de gebieden die gekarakteriseerd worden door economische activiteiten. Specifiek wordt gezocht naar de locatie, omvang en aard van de belangrijkste economische concentraties en naar hun interne en onderlinge relaties. De landbouwactiviteiten en de toeristisch-recreatieve infrastructuur worden eveneens in deze ruimtelijk economische structuur gebracht.

De ruimtelijk-economische structuur in Londerzeel wordt gedomineerd door het industrieterrein langsheen A12. Dit gebied overstijgt de dimensie van de gemeente en voorziet in de economische behoeften van een ruimere regio.

Naast dit gebied is aan elk van de vier woonkernen een gebied voor industrie of K.M.O. toebedeeld (cfr. gewestplan) waardoor enkele economische zwaartepunten verspreid over de gemeente gelokaliseerd zijn.

Het centrum voor kleinhandel en voorzieningen situeert zich hoofdzakelijk in de kern van Londerzeel: enerzijds langsheen Dorpstraat-Kerkstraat doch anderzijds speelt ook het koopcentrum Aldi-Colruyt-Gamma een belangrijke rol in het functioneren van het globale kleinhandelsapparaat. Langsheen Kerkhofstraat, een belangrijke invalsweg naar het centrum vanaf A12, bevindt zich een middelgrote supermarkt. Ook in de dorpskern van Malderen is een superette gelegen met een beperkte bovenlokale uitstraling.

De gemeente wordt gekenmerkt door vrij gevarieerde landbouwgebieden. De gemeente kent ten zuiden van de spoorlijn twee vrij gave en samenhangende landbouwgebieden op droge zandleemgronden: één op de kouter tussen Steenhuffel en Malderen en een ander in het gebied tussen de Grote en de Kleine Molenbeek. In deze laatste zone vond een ruilverkavelingsproject plaats. Ten noorden van de spoorlijn is het landbouwgebied minder samenhangend door de combinatie van graaslanden, beperkte akkerbouw, groententeelt en bosgebieden op lemige zandbodems. De beeklandschappen van Grote en Kleine Molenbeek worden benut als gras- en graaslanden voor melkvee.

Op het vlak van recreatie zijn er in Londerzeel momenteel enkele belangrijke, onafhankelijke polen in de gemeente die ook op regionaal niveau een uitstraling kennen: de camping, het zwembad en het voormalige stationsgebouw Leireken als horecapool langsheen Leirekensroute. Daarnaast kan ook Diepensteyn waar een aantal evenementen worden georganiseerd, beschouwd worden als een toeristisch-recreatieve pool. Het recreatiegebied langs Blauwenhoek (enerzijds Palmvelden voor atletiek, voetbal en visvijver, anderzijds manège Schaselberg) is niet volledig ingevuld en functioneert momenteel op lokaal niveau.

### *Ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur*

De verkeers- en vervoersstructuur is te ontrafelen in verschillende soorten verbindingen, knooppunten en gebieden.

Op de verkeers- en vervoerstructuur wordt het traject aangegeven van de voornaamste verbindingen tussen de verschillende woonkernen met uitlopende verbindingen naar de buurgemeenten. De A12 die de gemeente in het oosten passeert, is een verbinding van een hoger schaalniveau en zorgt voor een directe verbinding tussen Antwerpen en Brussel. Daarboven creëert ze ruimtelijk een barrière naar het oostelijk gelegen gebied toe. Op regionaal niveau zijn vooral de N17 en de N16 van belang. Deze passeren weliswaar niet door de gemeente maar genereren wel verkeersdruk vanuit het noorden van auto's die de gemeente doorkruisen richting Brussel. Parallel met A12 loopt N259 door de gemeente die eveneens beschouwd wordt als een verbinding op regionaal niveau, zij het met afnemend belang.

De verkeers- en vervoersstructuur bevat ook enkele knooppunten. Dit zijn plekken of gebieden waar verschillende soorten verkeer en vervoer samenkomen en gereorganiseerd kunnen worden. De stationsomgevingen van Londerzeel en Malderen zijn multi-modale knooppunten aangezien men er kan overstappen van trein naar auto of bus en omgekeerd. Het belangrijkste knooppunt is Londerzeel station aangezien de meeste buslijnen hier ook een stopplaats hebben. De knooppunten aan Molenhoek en aan de Kerkhofstraat met de A12 kunnen beschouwd worden als uni-modale knooppunten waarbij de overgang gemaakt wordt van regionale naar lokale verbinding. Deze twee knooppunten zorgen voor de ontsluiting van Londerzeel naar Antwerpen en Brussel. Om die reden worden zowel de kern van Londerzeel als Sint-Jozef beschouwd als gebieden met een grote bereikbaarheid. Dit in tegenstelling met Malderen en Steenhuffel die door hun ligging een kleinere bereikbaarheid kennen.

Leirekensroute wordt aangegeven als structuurbepalende langzaamverkeersas aangezien het gaat om een duidelijk tracé op een voormalige spoorweg met zowel recreatieve, verbindende als ecologische waarde.

### *Landschappelijke structuur*

De landschappelijke structuur is de samenhang tussen landschappen <sup>6</sup>, als een bepaald soort van ruimten. Landschappen zijn daarbij ruimten die specifiek vanuit een morfologische invalshoek worden beschouwd. De nadruk ligt op de verschijningsvorm. De landschappelijke structuur wordt dus een volwaardige deelstructuur en niet alleen onderdeel van het buitengebied <sup>7</sup>.

De landschappelijke structuur in Londerzeel wordt bepaald door verschillende soorten ruimten. Er zijn de beeklandschappen bepaald door de Grote en de Kleine Molenbeek. Deze geven een groot deel van het grondgebied van de gemeente landschappelijk gestalte door het grotendeels samenkomen van twee beeklandschappen in één gebied.

In het noorden vormt de bosrand van het boscomplex van Lippelo een sterk landschappelijk gegeven. Het westelijk deel van de gemeente wordt landschappelijk bepaald door de hoger gelegen open kouter met een hoofdzakelijk agrarische invulling.

<sup>6</sup> Ook wel landschapseenheden, categorieën of elementen van de landschappelijke structuur genoemd. Een landschap wordt in dit geval een soort ruimte, zoals ook een nederzetting een soort ruimte is.

<sup>7</sup> Zie ook: Provinciebestuur van de provincie Antwerpen, Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 10 juli 2001. Zie ook: Studiegroep Omgeving, Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen, Deelonderzoek naar de landschappelijke structuur, 1998. Het gehanteerd begrippenkader werd ontwikkeld voor de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur en wijkt daarom af van het begrippenkader gebruikt in de landschapszorg.

Voor de analyse van de landschappelijke structuur speelt de bodemovergang van zandleem naar een lemige zandbodem een belangrijke rol. Deze overgang is in Londerzeel nog niet manifest aanwezig. De echte bodemovergang situeert zich zuidelijker ter hoogte van Merchtem en Wolvertem.

Het noordoostelijk deel van het grondgebied langsheen de A12 kan, gezien de typische ontwikkeling voor bedrijvigheid en economische activiteiten, beschouwd worden als een nieuw landschap.

 II. Visie en gewenste ruimtelijke structuur



# 1. Visie: Londerzeel als centrum van Noordwest-Brabant

Volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen is Londerzeel enerzijds een gemeente gelegen in het buitengebied. Londerzeel is daardoor een landelijke gemeente. Het landelijk karakter is een troef waarmee het zich kan onderscheiden van de omringende stedelijke gebieden: niet alleen Brussel en Antwerpen maar ook Dendermonde en Mechelen. Dit betekent dat het accent moet liggen op de open ruimte en de activiteiten die daarin thuishoren: landbouw, bosbeheer, natuurontwikkeling, beschermen van het landschap enz.

Anderzijds wordt Londerzeel in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen ook aangeduid als economisch knooppunt. Dit dankt de gemeente aan de ligging langsheen A12, centraal tussen Brussel en Antwerpen en aan de aanwezigheid van een gemengd regionaal bedrijventerrein op haar grondgebied. Door de selectie als economisch knooppunt kan Londerzeel een bijkomende taakstelling op het gebied van bedrijvigheid op zich nemen.

Londerzeel wenst beide aspecten - de bovenlokale roeping en het landelijk karakter - met elkaar te verzoenen. Door de ligging langs A12, centraal tussen Brussel en Antwerpen en door het bestaande voorzieningenapparaat met bijbehorende centrumfuncties, wil Londerzeel de rol van scharnier in de regio Noordwest-Brabant op zich nemen, zowel ruimtelijk als functioneel. De kern Londerzeel en het gebied langs A12 hebben in de gemeente en ook in Noordwest Brabant een centrumfunctie te vervullen. Dit betekent dat belangrijke lokale maar ook regionale voorzieningen en diensten in deze omgeving gebundeld moeten worden. Daarnaast wordt het profiel van toeristisch-recreatieve pool en rustige woongemeente met waardevolle open ruimten gehandhaafd. De woonkernen Sint-Jozef, Malderen en Steenhuffel liggen temidden deze open ruimte. De compactheid van deze kernen moet door de natuurlijke en/of culturele (spoorweg, beeklandschappen, bos enz.) grenzen gegarandeerd blijven om deze waardevolle open ruimte tevens als recreatieve troef te versterken. Deze visie stemt ook overeen met de uitspraken in het ruimtelijk structuurplan van de provincie Vlaams-Brabant waar Londerzeel centrum als hoofddorp en toeristisch-recreatief knooppunt wordt geselecteerd. Van de overige kernen wordt Malderen als woonkern aangeduid en worden Steenhuffel en Sint-Jozef als kernen in het buitengebied beschouwd.

Het waarmaken van deze rol betekent enerzijds dat Londerzeel in het centrum en langs A12 een beperkt aantal bovenlokale functies wil behouden en/of aantrekken. Voorbeelden daarvan zijn gemengde bedrijvigheid, diensten (zoals bijvoorbeeld politie, brandweer, rusthuis, belastingen, banken, medische en paramedische beroepen enz.), handel, harde recreatie in specifieke punten, zachte recreatie verweven in de open ruimte. Anderzijds wil de gemeente inzetten op een aantrekkelijke open ruimte. Waar mogelijk wordt de landschappelijke kwaliteit verhoogd. Dit gebeurt in samenspraak met de verschillende gebruikers (landbouw, natuur, recreatie, erfgoed en landschap, water) van de open ruimte.

## 2. Gewenste ruimtelijke structuur

*kaart 3 gewenste ruimtelijke structuur*

De gewenste ruimtelijke structuur wordt opgebouwd aan de hand van een aantal concepten:

- beeklandschappen van de Grote en Kleine Molenbeek als landschappelijk waardevolle en kwetsbare gebieden waar verweving en versterking van open ruimte functies landbouw, natuur, landschap, water en passieve vormen van recreatie voorop staan
- het boscomplex in het noorden als een geheel van verbonden bosfragmenten afgewisseld met waardevolle open graslanden
- Londerzeel-centrum als te verdichten en te versterken hoofddorp in de gemeente met respect voor de draagkracht en leefbaarheid van dit centrum
- Malderen als een zelfstandige woonkern met een eigen identiteit
- Steenhuffel en Sint-Jozef als zelfstandige kernen in het buitengebied met een herkenbare, eigen identiteit
- de zuidelijke open ruimte als open agrarisch gebied met kouters en verspreide kleine landschapselementen
- de noordelijke open ruimte als kleinschalig gevarieerd landschap met open ruimten, kleine landschapselementen, bosfragmenten, woonlinten, trage wegen enz.
- de strip tussen centrum en de A12 als contactzone van de gemeente naar de ruimere regio met plaats voor hoogdynamische functies
- Malderseseenweg - Stuikberg, Plas, Lakeman - Linde - Polderstraat - Berkenlaan - Kerkhofstraat als een lus van interlokale wegen verbonden met twee volwaardige knooppunten op A12
- twee bovenlokale fietsroutes, een eerste parallel met de spoorlijn Mechelen - Dendermonde als een oost-west verbinding Malderen - Londerzeel en een tweede op Leireken als recreatieve hoofdroute
- de kastelen (kasteel Diepensteyn, kasteel 't Groenhof en kasteel Drietoren) en hun bijbehorende parken als groene, landschappelijke bakens bij de ontwikkeling van de beeklandschappen van de Grote en de Kleine Molenbeek.



### III. Sleutelkwesties



Aan de hand van een selectie van een aantal sleutelkwesties worden visie en gewenste ruimtelijke structuur voor Londerzeel verder uitgewerkt. Dit zijn de thema's waarin Londerzeel de belangrijkste uitdagingen ziet op korte en halflange termijn, die een samenhangend beleid ondersteunen en die leiden tot de uitvoering van acties terzake. Zij bevatten de prioriteiten voor Londerzeel op ruimtelijk vlak.

## 1. Omgeving A12 en mobiliteit

Om verschillende redenen zijn uitspraken over de ontwikkelingsmogelijkheden in de omgeving van A12 noodzakelijk. Zo zijn ten eerste uitspraken over andere beleidsthema's (zonevremde bedrijven, eventuele herlokalisatie van belangrijke functies in Londerzeel centrum enz.) moeilijk zonder uitspraken over A12. Daarnaast is afstemming nodig tussen structuurplan en mobiliteitsplan. Ten slotte bereidt de Vlaamse overheid een streefbeeld voor A12 voor. De gemeente Londerzeel kan door haar kennis van het terrein een belangrijke inbreng hebben bij het opmaken van dit streefbeeld.

Uitspraken over A12 vanuit de gemeente kennen uiteraard beperkingen. De primaire weg is de bevoegdheid van het Vlaams gewest, de eventuele inplanting van een regionaal bedrijventerrein is de bevoegdheid van de provincie Vlaams-Brabant en vele uitspraken hebben ook impact op de buurgemeenten. Het is evident dat uitspraken over de andere bevoegdheden suggesties zijn. Zij dragen bij tot de discussie en verfijnen het inzicht met betrekking tot het ruimtelijk structuurplan van de gemeente <sup>8</sup>.

### 1.1. Probleemstelling

*kaart 4 knelpunten in de omgeving van A12*

*kaart 5 bestaande verkeerscirculatie omgeving A12*

Vanzelfsprekend is mobiliteit een belangrijk onderdeel van de probleemstelling omtrent A12. Londerzeel kent gevaarlijke punten op A12, nog steeds bestaan een aantal rechtstreekse toegangen (bijvoorbeeld van op het terrein Sarens), de aansluiting in het noorden van Londerzeel is verspreid over meerdere punten (zie bijgaande kaart) en is niet helder en deels ook gevaarlijk, de onduidelijke verkeerscirculatie veroorzaakt onnodig doorgaand verkeer door Londerzeel centrum en er moet worden nagedacht over de plaats van een eventueel GEN-knooppunt <sup>9</sup> in Londerzeel. Rond A12 stellen zich echter ook andere knelpunten. Ten eerste zijn uitspraken nodig over de nog beschikbare woonuitbreidingsgebieden langs A12. Momenteel gaat het immers om restgebieden met lage visuele kwaliteit. Ten tweede zijn er enkele bedreigingen van de open ruimte. Het betreft de open ruimte tussen het bedrijf Verbist (grondgebied Puurs) en de camping en de open ruimte ten oosten van de Bergstraat. Ten derde bevinden zich in het gebied ten westen van A12 verscheidene zonevremde bedrijven en ook enkele zonevremde woningen waarvoor oplossingen noodzakelijk zijn. Tenslotte komt de globale beeldkwaliteit van de A12 door ongeordende ontwikkelingen (zie onder andere de autohandel) in het gedrang.

<sup>8</sup> Het hoofdstuk omtrent A12 is gebaseerd op gericht onderzoek terzake dat wordt beschreven in enkele onderzoeksnota's. Zie: Studiegroep Omgeving, onderzoek omgeving A12, in opdracht van de gemeente Londerzeel, mei 2003. Zie ook: Studiegroep Omgeving, begeleiding cordontelling en doorrekening scenario's, in opdracht van de gemeente Londerzeel, november 2005. Daarnaast vormt ook het mobiliteitsplan voor Londerzeel een belangrijke bron. Dit wordt opgemaakt door Mebumar in opdracht van de gemeente Londerzeel.

<sup>9</sup> Gewestelijk Express Net.

## 1.2. Visie en gewenste ruimtelijke structuur: twee volledige knooppunten in Londerzeel

### 1.2.1. Visie

Het overzicht van knelpunten in de probleemstelling, de selectie in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen van A12 als primaire weg type I en het streefbeeld voor A12 tonen de noodzaak tot aanpassingen aan A12 aan. In afwachting van deze aanpassingen gaat de gemeente uiteraard uit van het behoud van de bestaande knooppunten. De verder voorgestelde gewenste ruimtelijke structuur voor A12 en omgeving en de voorgestelde categorisering van het wegennet (zie verder) blijven dan ook geldig.

Een belangrijk uitgangspunt voor de visie met betrekking tot A12 is enerzijds het feit dat Londerzeel een volwaardige aantakking op A12 verdient. De gemeente heeft een scharnierfunctie te vervullen in de ruimere regio. Deze bovenlokale rol heeft zowel betrekking op enkele centrumfuncties als op de taakstelling als economisch knooppunt inzake bedrijvigheid in de regio. Een goede ontsluiting is een basisvoorwaarde om deze rol waar te maken en kan zorgen voor een nieuwe dynamiek in het centrum.

De gemeente is zich anderzijds bewust van het feit dat dergelijke ontsluiting meer verkeer kan aantrekken en het centrum kan overbelasten. Dit kan enkel beperkt worden indien er gelijktijdig een visie op mobiliteit wordt ontwikkeld en de verkeersstromen worden gestuurd. Daarom stemt de gemeente het ruimtelijk structuurplan en het mobiliteitsplan nauwkeurig op elkaar af.

### 1.2.2. Mobiliteitsconcept

Het mobiliteitsconcept gaat uit van het vroeger in het mobiliteitsplan ontwikkeld scenario 2 maar tracht de knelpunten die daar inherent aan zijn, op te lossen. Het gaat daarnaast uit van een aantal algemene uitgangspunten in verband met mobiliteit en van de spelregels in verband met mobiliteit op regionaal niveau. Dit moet bijdragen tot een breder draagvlak voor de voorstellen van de gemeente bij de andere overheidsniveaus. De uitgangspunten houden rekening met de ruimtelijke gevolgen van de keuze van een mobiliteitsconcept. Het betreft:

- de maximale scheiding van personenvervoer en vrachtvervoer (woon- en werkverkeer)
- de scheiding tussen ontsluitend verkeer en verbindend verkeer
- de afstanden tussen knooppunten die worden gevraagd op primaire wegen type I (3 tot 5 km)
- het zo mogelijk voorzien van volledige knooppunten (met aansluitingen in alle richtingen) omwille van de helderheid
- het minimaliseren van de aan te leggen infrastructuur.

*kaart 6 mobiliteitsconcept omgeving A12*

*kaart 7 voorbeeld van uitwerking mobiliteitsconcept A12*

Het mobiliteitsconcept aanvaardt expliciet de ruimtelijke barrière die de spoorlijn vormt tussen het noordelijk en het zuidelijk deel van de gemeente. Parallelwegen die de noordelijke met de zuidelijke helft verbinden, zijn daardoor niet nodig voor het functioneren van het verkeer. Daardoor is de benodigde infrastructuur erg beperkt.

Daarnaast gaat het voorstel uit van de in het mobiliteitsplan voorziene lus voor intergemeentelijk verkeer. Het betreft Kouterbaan - Maldersesteenweg - Stuikberg, Plas - Steenhuffelstraat en Lakeman - Linde - Polderstraat als intergemeentelijke verbindingswegen. Hierdoor ontstaat een

grote lus die het doorgaand verkeer (in het bijzonder vanuit de buurgemeenten ten westen van Londerzeel richting A12) moet afleiden buiten de kernen. Deze lus is op twee plaatsen verbonden met A12. Het verkeer in het noorden wordt naar een nieuw knooppunt ter hoogte van de camping gebracht en in het zuiden naar een nieuw knooppunt ten zuiden van Kerkhofstraat. Het zwaar verkeer wordt zoveel mogelijk naar het knooppunt ter hoogte van Meise afgevoerd via Robbroekstraat en Brusselsestraat. Deze lus geeft ook uitvoering aan het principe om het woonverkeer en het werkverkeer zoveel mogelijk te scheiden. Het werkverkeer hoeft niet meer langs Meerstraat te passeren doordat het sneller op A12 geraakt via het noordelijk of zuidelijk knooppunt.

Volgende bijkomende conceptelementen liggen aan de basis van dit voorstel:

- een noordelijke en een zuidelijke aansluiting op A12 als twee volledige knooppunten met aansluitingen in alle richtingen
- zo direct mogelijke aansluitingen vanuit verkeersgenererende functies (zowel bestaande als te realiseren), bijvoorbeeld bestaande en mogelijke bijkomende bedrijventerreinen langs A12 naar de twee knooppunten
- vier knooppunten op A12 tussen Willebroek en Brussel (onderlinge afstanden zijn 5, 3 en 5 km):
  - de aansluiting van A12 met N17/N16 samen met de aansluiting van N16 richting Mechelen als één knooppunt
  - een noordelijk knooppunt op de grens van Londerzeel en Puurs
  - een zuidelijk knooppunt op de grens van Londerzeel en Meise
  - het knooppunt in Meise (al dan niet verplaatst naar Vier Eiken)
- een vernieuwde en verlengde brug overheen de spoorweg waardoor meerdere onderdoorgangen mogelijk worden (deze brug kan ook worden vervangen door een tunnel)
- een GEN-knooppunt ter hoogte van de kruising van A12 met de spoorweg.

Het werken met twee volwaardige knooppunten heeft volgende voordelen:

- er zijn meer mogelijkheden om consequent om te gaan met de scheiding woon- en werkverkeer en met het zoveel mogelijk scheiden van ontsluitend en verbindend verkeer
- het verkeer uit de noordelijke helft van de gemeente ontsluit in het noorden op de A12 en omgekeerd in de zuidelijke helft kan het verkeer terugvallen op een zuidelijk knooppunt
- het volledig scheiden van deze twee knooppunten creëert een vanzelfsprekende helderheid, niet alleen voor het bestaand bedrijventerrein (veel logischer ontsluiting naar één knooppunt) maar ook voor nieuw te ontwikkelen terreinen (dit kan zich bijvoorbeeld ook uiten in de bewegwijzering)
- door het vermijden van onnodige kruisingen met de spoorlijn blijft er voldoende ruimte beschikbaar voor de aanleg en ontwikkeling van een goed functionerend GEN-knooppunt, iets dat zeker op langere termijn cruciaal zal blijken in de mobiliteit van de gemeente
- het centrum van Londerzeel zelf wordt zoveel mogelijk gevrijwaard van doorgaand verkeer van noord naar zuid of omgekeerd.

### 1.2.3. Gewenste ruimtelijke structuur voor de omgeving A12

*kaart 8      gewenste ruimtelijke structuur omgeving A12*

De belangrijkste gevolgen van het voorstel met twee knooppunten voor de gewenste ruimtelijke structuur van de omgeving rond A12 zijn als volgt.

- Ten noorden van de camping komt een volledig verkeersknooppunt, landschappelijk geïntegreerd met het oog op de handhaving van de open ruimte verbinding overheen A12.

Dit betekent onder andere dat een uitbreiding van industriezone Puurs richting Londerzeel niet gewenst is.

- Ondanks een beperkte insnijding van het knooppunt in de open ruimte wordt het gaaf landschap rondom het kasteel van Houtem als duidelijke grens beschouwd.
- De ruimte rond de camping wordt enerzijds gezien als buffer naar A12 en anderzijds als kans om de camping beter te integreren in Londerzeel (met bijvoorbeeld betere toegangsmogelijkheden).
- Een lange smalle brug over het spoor als architecturaal element moet bijdragen tot de herkenbaarheid van Londerzeel langs de A12 en in functie staan van een kwalitatieve verbinding tussen oost en west onder de brug door.
- Nieuwe lokale/regionale bedrijventerreinen vormen logische en functionele uitbreidingen van bestaande bedrijven(terreinen) met oog voor buffering naar aangrenzende woongebieden.
- Het beeklandschap van de Kleine Molenbeek blijft een groen lint en begrenst een verdichte strook langs de A12 ter hoogte van Sarens, Geeroms en containerpark.

De gemeente ondersteunt met dit voorstel de ontwikkeling van het bedrijventerrein Westrode, voor zover dit de mogelijkheden van Londerzeel tot het ontwikkelen van een bijkomend bedrijventerrein niet hypothekeert. Het bedrijventerrein Westrode kan op het zuidelijk knooppunt op A12 worden aangesloten.

Het niet verlenen van een directe doorgang van Kapelle-op-den-Bos richting A12 betekent niet dat deze gemeente geen vlotte toegang krijgt naar A12. Londerzeel pleit voor de Oudemanstraat als verbindingsweg voor het realiseren van een aanknoping met A12. Deze weg kent door de dreefaanleg een duidelijke en waardevolle begrenzing met het landschap rondom het kasteel van Houtem maar kan ook functioneren als functionele verbindingroute tussen A12 en Kapelle-op-den-Bos.

## 1.3. Consequenties inzake mobiliteit

### 1.3.1. Wegencategorisering

#### *kaart 9      wegcategorisering*

Vier routes worden beschouwd als (inter)gemeentelijke verbindingswegen<sup>10</sup>. Hierlangs kan het verkeer vanuit de belangrijkste verkeersgenererende elementen (in het bijzonder de vier kernen) worden afgeleid naar het hoger wegennet. Het betreft:

- de verbinding vanuit Malderen via Maldersesteenweg - Stuikberg naar het noordelijk knooppunt
- de verbinding van Malderen naar Steenhuffel en verder via Robbroekstraat naar het knooppunt van Meise
- de verbinding van Steenhuffel via Londerzeel centrum naar het zuidelijk knooppunt op A12.

De heraanleg van Polderstraat - Berkenlaan - Kerkhofstraat is een belangrijke voorwaarde voor het welslagen van het voorgesteld concept, zowel op vlak van mobiliteit als op vlak van ruimtelijke kwaliteit. De heraanleg moet ervoor zorgen dat het verkeer op een trage maar efficiënte manier de weg vindt naar de A12 zonder evenwel de bestaande woonomgeving teveel overlast te bezorgen. Dit kan bijvoorbeeld met een nauwer dwarsprofiel, met een vanzelfsprekende geleiding van het verkeer bij richtingsveranderingen en zonder

<sup>10</sup> De delen van deze routes op andere gemeenten zijn uiteraard suggesties naar deze gemeenten en punten voor overleg. Zie ook de inleiding bij punt 1.

verkeersdrempels. De veiligheid van fietsers is eveneens een aandachtspunt. Een coherent en éénvormig beeld is noodzakelijk. In dat geval is een verhoging van de draagkracht van deze route mogelijk.

Ook Stuikberg voldoet momenteel niet aan het profiel van een intergemeentelijke verbindingsweg. Op lange termijn is een herprofilering naar een meer aangepaste inrichting noodzakelijk, eveneens volgens een aantal voorwaarden, zoals veilige doorstroming, beperken van doorgaand vrachtverkeer, ruimte voor fietsers en een kwalitatief wegbeeld.

### 1.3.2. Verkeersstromen

#### *kaart 10 routes voor vrachtverkeer*

Enkele conclusies ter zake zijn als volgt.

- De verkeersstroom naar het noordelijk knooppunt op A12 verloopt via Maldersesteenweg. Het bereik strekt zich waarschijnlijk uit tot Buggenhout. Aanzuiging vanuit Buggenhout kan worden ontmoedigd door plaatselijke verkeersremmende ingrepen, in het bijzonder in Malderen.
- Het doorgaand verkeer door Londerzeel centrum wordt tot een minimum beperkt. Verkeer vanuit het noordelijk deel van Londerzeel centrum kan immers worden afgewikkeld via het noordelijk knooppunt op A12, verkeer vanuit het zuidelijk deel gaat naar het zuidelijk knooppunt op A12.
- De route Polderstraat - Berkenlaan - Kerkhofstraat fungeert expliciet als een route voor het verkeer naar het zuidelijk knooppunt, behalve voor vrachtverkeer. Het verkeer dat van deze route gebruik maakt, komt uit het zuidelijk deel van de gemeente. Het gaat in het bijzonder om verkeer uit Steenhuffel dat richting Antwerpen rijdt. Er wordt nauwelijks verkeer aangetrokken uit buurgemeenten. Om het vrachtverkeer op deze route af te remmen zullen afspraken worden gemaakt met individuele bedrijven.
- Verkeer uit Malderen en het zuiden van de gemeente richting Brussel zal worden gestimuleerd om via Robbroekstraat naar het (te verplaatsen) knooppunt <sup>11</sup> in Meise rijden. Dit ontlast bijgevolg de route Polderstraat - Berkenlaan - Kerkhofstraat.
- Het verkeer van en naar Kapelle-op-den-Bos verloopt in dit alternatief het best via de Oudemansstraat. Een alternatief naar het zuidelijk knooppunt is desnoods ook mogelijk.

### 1.4. Acties voor een ruimtelijk beleid rond A12

Het betreft:

- het opmaken van een (gemeentelijk of provinciaal) R.U.P. voor de westelijke zijde van A12 (omgeving Meerstraat) met het oog op de realisatie van bijkomende bedrijventerreinen en het regulariseren van zonevreemde bedrijven en woningen in het gebied
- het op langere termijn opmaken van een (gemeentelijk of provinciaal) R.U.P. voor de oostelijke zijde van A12 (omgeving Bergstraat) met het oog op de realisatie van bijkomende bedrijventerreinen
- het actief opvolgen van het streefbeeld voor A12 met het oog op de doorwerking van de gemeentelijke visie daarin
- het heraanleggen van de route Polderstraat - Berkenlaan – Kerkhofstraat met het oog op realiseren van lus rond centrum

<sup>11</sup> De gemeente Meise onderzoekt de mogelijkheid tot het verplaatsen van het knooppunt met A12 op haar grondgebied naar een meer noordelijke locatie.


- het heraanleggen van Stuikberg als interlokale weg.



## 2. Londerzeel centrum

Tijdens het structuurplanningsproces werd meermaals ingegaan op concrete ruimtelijke knelpunten en/of kansen in het centrum van Londerzeel. Omwille van het strategisch belang van mogelijke toekomstige projecten op de betrokken plekken, worden in dit ruimtelijk structuurplan de randvoorwaarden geformuleerd waaraan deze projecten zullen moeten voldoen. Deze randvoorwaarden zijn niet strikt maar moeten geïnterpreteerd worden in functie van de gewijzigde omstandigheden en de betreffende projecten. De ontwikkelingsmogelijkheden van het centrum en de krachtlijnen voor een goed ruimtelijk beleid worden binnen dit kader op een flexibele wijze uitgestippeld. Het belang hiervan is evident, gelet op het belang van Londerzeel centrum voor het waarmaken van een selectief ingevulde bovenlokale ambitie van de gemeente <sup>12</sup>.

### 2.1. Probleemstelling



In Londerzeel centrum stellen zich vragen omtrent het benutten van een aantal binnengebieden enerzijds en het inplanten (of vernieuwen) van een aantal nieuwe (of bestaande) voorzieningen anderzijds. Mobiliteitsvraagstukken spelen daarbij eveneens een rol. De belangrijkste knelpunten en kansen zijn als volgt.

- Belangrijke functies waarvoor een goede plaats moet worden aangeduid of die worden geherlokaliseerd, zijn: de gemeentelijke administratieve diensten, de eenheidspolitie en een multifunctionele cultuurzaal.
- Een aantal binnengebieden en leegstaande panden hebben geen duidelijke bestemming: de Argo-gronden, leegstaande bedrijfspanden aan Dorpsstraat en Molenstraat, een binnengebied aan Kerkhofstraat-Kerkstraat-Gildenstraat.
- De positie van het handelscentrum is niet duidelijk. Mogelijk kan het sterker worden ontwikkeld. Daarbij is het belangrijk dat het koopcentrum Aldi-Colruyt-Gamma beter wordt ingepast in het handelscentrum en dat definitieve uitspraken gebeuren over de toekomst van de loods langs Tramstraat. In het bijzonder de visuele kwaliteit van deze omgeving is laag.
- Uit verschillende hoeken weerklinkt de vraag naar een uitbreiding van voorzieningen voor openbaar groen.

### 2.2. Visie en gewenste ruimtelijke structuur: een verdicht en levendig centrum, gedragen door strategische plekken

#### 2.2.1. Visie

De rol die Londerzeel op zich wil nemen in de regio is bepalend voor de verdere ontwikkeling van het centrum. Aangezien Londerzeel zich wil profileren als scharnier in de regio Noordwest-Brabant, zijn investeringen in en verdichting en/of uitbreiding van Londerzeel centrum noodzakelijk. Het centrum beschikt over enkele mogelijkheden om verder te groeien, zij het vooral kwalitatief en minder kwantitatief. De verbetering van het handelsapparaat, het ondersteunen van bestaande en het aantrekken van nieuwe diensten, het voorzien van ruimte voor bedrijven, het ontwikkelen van recreatie en het voorzien van bijkomende woningen kunnen bijdragen tot de optimalisering van de kern.

<sup>12</sup> Het hoofdstuk omtrent Londerzeel centrum is geïnspireerd op gericht en ontwerp onderzoek terzake dat wordt beschreven in een onderzoeksnota en een aantal adviezen. Zie ook: Studiegroep Omgeving, Onderzoek centrum Londerzeel met addendum, in opdracht van de gemeente Londerzeel, mei 2003 en maart 2004.

Een mogelijke groei moet echter afgestemd blijven op de draagkracht van de hele gemeente Londerzeel. De gemeente blijft een kern in het buitengebied tussen Antwerpen en Brussel. Bijkomende ontwikkelingen mogen de immigratiedruk niet aanwakkeren. Het centrum kan enkel groeien om de aanwezige potenties uit te bouwen en de bestaande structuur te verbeteren, bijvoorbeeld door inbreiding van aangrenzende binnengebieden. Verdere uitbreidingen buiten het centrumgebied zijn niet aangewezen.

Op het vlak van wonen wordt gezocht naar geschikte lokaties om enerzijds aan de toename van het aantal woningen te voldoen en om anderzijds het centrum leefbaar en aantrekkelijk te maken door de juiste mix van voorzieningen te koppelen aan de realisatie van een aangename woonomgeving. Het tot stand brengen van woonprojecten voor specifieke doelgroepen (bejaarden, alleenstaanden, jonge gezinnen enz.) en aandacht voor een kwalitatieve publieke ruimte kunnen daartoe bijdragen.

## 2.2.2. Gewenste ruimtelijke structuur voor het centrum

### *kaart 11      gewenste ruimtelijke structuur van het centrum*

Enkele ruimtelijke concepten die aan de basis liggen van een gewenste ruimtelijke structuur zijn:

- beeklandschap van de Molenbeek in het zuiden als grens tussen de bebouwde kern en de open ruimte
- de omgeving van de Kleine Molenbeek als basis voor de uitbouw van een groene long in het centrum ter hoogte van de Burcht, gaande van de voormalige pastorijtuin tot de Molenstraat
- poorten tot het centrum met hoge beeldkwaliteit als ruimtelijk herkenbare plekken langsheen een herkenbare lus voor autoverkeer rond Londerzeel
- de omgeving van Heldenplein, de omgeving van het koopcentrum en de stationsomgeving als strategisch gelegen plekken voor de herwaardering van de publieke ruimte
- Dorpstraat - Kerkstraat - Stationsstraat als centrale, commercieel herkenbare handelsas waar initiatieven voor de uitbouw van het handelsapparaat worden gestimuleerd
- een ruimere centrumzone waar allerlei voorzieningen (diensten, kleinhandel, horeca, gemeenschapsvoorzieningen, enz.) aan bod kunnen komen ter ondersteuning van deze centrale as
- een as voor langzaam verkeer als verbinding tussen verschillende gemeenschapsvoorzieningen in de zuidoostelijke rand van het centrum.

## 2.3. Randvoorwaarden voor mogelijke strategische projecten

Tijdens het structuurplanningsproces zijn in het centrum een aantal structuurbepalende gebieden en katalysatorprojecten onderzocht<sup>13</sup>. Deze gebieden dragen door hun strategische ligging en mits het realiseren van enkele ruimtelijke randvoorwaarden bij tot het versterken en/of verder uitbouwen van het centrum. De gemeente ondersteunt bijgevolg de transformatie ervan. Bij de ontwikkeling van deze gebieden is samenwerking met onder andere de omwonenden noodzakelijk. Hieronder volgt een opsomming van deze strategische projecten met aanduiding van de stedenbouwkundige randvoorwaarden die bij een concrete realisatie zullen worden afgedwongen.

<sup>13</sup> Deel III van het informatief gedeelte geeft bijkomende informatie over de gevoerde onderzoeken.

### 2.3.1. Omgeving Burcht

De omgeving van de Burcht is vandaag al gedeeltelijk een groene long in het centrum maar kan in de toekomst verder worden versterkt. Het behouden van een groengebied tussen Molenstraat, Burchtstraat, Tramstraat, Brusselsestraat, Dorpsstraat en Kerkstraat is belangrijk voor de leefbaarheid van het centrum. Het tekort aan openbaar groen werd immers voldoende aangetoond<sup>14</sup>. De verschillende functies water (Kleine Molenbeek), erfgoed (de Burcht als middeleeuwse motte), zachte recreatie (wandelen, rusten), privé ontspanning (tuinen, kijkgroen) moeten daartoe worden verzoend. Met het oog op verweving in het centrum wordt de toegankelijkheid van het gebied best verhoogd maar tegelijkertijd moet de groene oppervlakte zo groot mogelijk blijven. De visie van de beheerscommissie speelt een rol bij verdere ontwikkelingen omtrent de Brucht.

Zonder al te gedetailleerd in te gaan op mogelijke herinrichtingen worden enkele algemene randvoorwaarden aangereikt voor eventuele toekomstige projecten in dit gebied.

- Er moet op een kwalitatieve en respectvolle manier met het aanwezig erfgoed van de motte worden omgesprongen. De omgeving van de Burcht is immers een beschermd gebied dat zowel vanuit cultuurhistorisch standpunt als op het vlak van natuur en landschap waardevol is. Dat betekent dat de uitrustingsgraad (paden, verlichting enz.) van het binnengebied omheen de Burcht beperkt blijft.
- Daarnaast moet ook de nodige aandacht gaan naar het behouden en creëren van doorgangen en verbindingen met de naastliggende woongebieden. In de richting van Molenstraat kan een bijkomende verbinding worden gecreëerd doorheen het binnengebied Molenstraat zodat routes voor langzaam verkeer ontstaan tussen Molenstraat, Markt, Kattenstraat, Kerkstraat, Polderstraat en Brusselsestraat. Zonder deze verbindingen blijft het park verborgen voor de bewoners.
- Het groene binnengebied kan visueel zo groot mogelijk worden gehouden door het verbieden van constructies. Daarnaast kunnen ook afspraken worden gemaakt met eigenaars omtrent het toegankelijk maken van delen van tuinen of het aankopen van delen van percelen.
- Gelet op de groene rol van het gebied kunnen beperkingen worden opgelegd aan de aanwezige voorzieningen (jeugdlokalen en kinderkribbe).
- Het behouden of inplanten van gemeenschapsvoorzieningen aan de rand van dit gebied kan bijdragen tot het behouden of verhogen van de toegankelijkheid. Via deze voorzieningen zijn immers toegangen mogelijk.

### 2.3.2. Binnengebied Molenstraat

Het binnengebied Molenstraat sluit in het noorden aan op het groen gebied rond de Burcht. De huidige bestemming K.M.O.-zone is achterhaald en biedt geen mogelijkheden om het gebied op termijn kwalitatief te ontwikkelen. Het gebied kent een strategische ligging die maakt dat het een rol te spelen heeft in het versterken van het centrum. Waardevol zijn vooral de aansluiting op de groene ruimte rond de Burcht, de ligging vlakbij het koopcentrum aan de overzijde van Molenstraat en de mogelijke rechtstreekse verbinding met Dorpsstraat - Kerkstraat, als voornaamste winkelas in Londerzeel centrum. Het gebied wordt gezien als potentie voor verdichting met woningen, gemeenschapsvoorzieningen en/of groen, complementair aan de functies binnen het koopcentrum aan de overzijde van Molenstraat en aan de kleinhandel in Dorpsstraat. Deze gebieden kunnen samen een gebied met een sterk centrumgevoel creëren.

<sup>14</sup> Voor meer informatie over de groenbehoefte in Londerzeel, zie ook informatief gedeelte, deel V.

Voor het binnengebied Molenstraat werden tijdens het structuurplanningsproces verschillende voorstellen uitgewerkt <sup>15</sup>. Het private karakter van het gebied en de hoge kostprijs van eventuele herinrichtingen maken een realisatie op korte termijn weinig waarschijnlijk. Dit neemt niet weg dat het gebied in de gewenste ruimtelijke structuur aangeduid wordt als een strategische plek in het centrum. Of de herwaardering van het binnengebied Molenstraat nu een project betreft rond wonen, kleinhandel, gemeenschapsvoorzieningen of rond het versterken van de parkomgeving, steeds blijven dezelfde stedenbouwkundige randvoorwaarden gelden.

- Er moeten verbanden worden gelegd met de naastliggende gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door een achterontsluiting en eventuele uitbreidingsmogelijkheden te voorzien voor de kleinhandel langs Dorpsstraat en een verbinding te voorzien tussen het binnengebied en Dorpsstraat.
- Het openbaar domein tussen het binnengebied Molenstraat en het koopcentrum moet zodanig worden aangelegd dat een centrumgevoel wordt bevorderd.
- De aansluiting op en een doorgang vanuit Molenstraat naar het achterliggend groen gebied rond de Burcht blijft los van een eventuele herbesteding of inrichting van het binnengebied van primordiaal belang. De herinrichting van de omgeving van Burcht hangt nauw samen met de mogelijkheden die het binnengebied van Molenstraat biedt. Een definitieve beslissing over de juiste bestemming of functie die het gebied kan krijgen is niet nodig voor de herwaardering van het gebied rond Burcht.
- Het binnengebied Molenstraat blijft een potentieel interessante lokatie voor de inplanting van gemeenschapsvoorzieningen. De combinatie van dergelijke gemeenschapsvoorzieningen met de bestaande parkfunctie versterken het beeld van groene long in het centrum. Idealiter worden de toegangen tot het parkgebied gemarkeerd door publieke of semi-publieke voorzieningen. Voorbeelden zijn een nieuwe voorziening aan Molenstraat, het voormalige gemeentehuis op de Markt, het bestaand administratief centrum aan Brusselsestraat en een nieuwe invulling van de oude pastorie aan Brusselsestraat.

### 2.3.3. Knooppunt huidig AC - Heldenplein

Het Heldenplein, inclusief enkele omliggende gebouwen (politie, gemeentelijke diensten, schoolcomplex,...), in het centrum van Londerzeel wordt gezien als een zeer strategische plek met een concentratie van voorzieningen. Door de aanwezigheid van een aantal gemeenschapsfuncties rond het plein en de ligging vlak bij het centrum is dit immers een belangrijk knooppunt waar verschillende gebruikers elkaar kunnen ontmoeten gaande van schoolgaande jeugd op de fiets, voetgangers richting centrum, auto's van marktgangers op zoek naar een parkeerplaats of ouders die hun kroost afzetten aan de schoolpoort enz. Dergelijke ontmoetingsplaatsen zijn belangrijk in de dynamiek van een centrum en moeten op een kwalitatieve manier ingericht worden.

Tijdens het structuurplanningsproces is er een grondig onderzoek gevoerd naar mogelijke lokaties voor een (nieuw) administratief centrum <sup>16</sup>. De inplanting van een administratief centrum is belangrijk voor een centrum, enerzijds omwille van de symboolwaarde en het belang van een goede herkenbaarheid, anderzijds omwille van de nood aan een goede bereikbaarheid en een centrale ligging voor de vele gebruikers. Na afweging van de verschillende lokaties zowel aan de hand van een aantal ruimtelijke criteria als op basis van reële haalbaarheidsfactoren is de bestaande lokatie aan Brusselsestraat naar voor geschoven. De bestaande gebouwen langs Brusselsestraat zullen gerenoveerd en beperkt uitgebreid worden, in functie van een beperkte

---

<sup>15</sup> Zie ook informatief gedeelte, bijlage III.

<sup>16</sup> Voor meer informatie over dit onderzoek zie ook informatief gedeelte deel III.

centralisatie van gemeentelijke diensten. De directe omgeving van het huidig AC biedt op langere termijn mogelijkheden om verder uit te breiden, zowel kant Molenbeek (cfr. aangrenzende bebouwing) als eventueel aan de overzijde richting Heldenplein. De Kleine Molenbeek beperkt de uitbreidingsmogelijkheden aan de achterzijde van het huidig AC. De gebouwen van de politie op het plein komen vrij door een herlokalisatie van de eenheidspolitie naar gebouwen langs Reigerstraat. De afbraak van deze gebouwen maakt ruimte vrij voor een herinrichting en reorganisatie van het Heldenplein. Een betere visuele relatie met het nabijgelegen centrum enerzijds en de integratie of inpassing van de omringende gemeenschapsvoorzieningen anderzijds vormen daarbij belangrijke uitgangspunten.

Het Heldenplein is vandaag een parking met een zeer lage beeldkwaliteit. Het is essentieel de kwaliteit te verhogen. Randvoorwaarden daarbij zijn als volgt.

- De Ursulinenstraat loopt langs de schoolgebouwen van het Virgo Sapiensinstituut. Hierdoor ontstaat een verkeersonveilige schoolomgeving. Aan de overkant van het plein staan een aantal vrijstaande villa's die in feite via de parking ontsloten worden. Een heraanleg van het plein kan deze knelpunten oplossen. Door de Ursulinenstraat te verplaatsen naar de andere kant van het plein krijgt de school een aangename, veilige en autovrije publieke ruimte voor leerlingen en ouders en worden de woningen rechtstreeks ontsloten naar de straat toe.
- Het bestaand (politie)gebouw wordt afgebroken. Hierdoor komt ruimte vrij om het plein te reorganiseren waarbij een eventueel nieuw ingeplant gebouw de hele omgeving een grotere uitstraling kan geven. Een eventuele koppeling (ruimtelijk en/of functioneel) met het AC aan de overzijde is mogelijk.
- Omwille van de potentie als randparking moet in deze omgeving het bestaand aantal parkeerplaatsen behouden blijven. Een evenwicht met een kwalitatief en deels autovrij openbaar domein is noodzakelijk.

#### 2.3.4. Binnengebied Egmont

Dit gebied bevindt zich midden in het centrum van Londerzeel ingesloten tussen Kerkhofstraat, Kerkstraat en Gildenstraat. Via een niet publieke doorgang langs de voormalige feestzaal Egmont is het gebied verbonden met de winkelas Kerkstraat-Dorpsstraat. Het gebied vormt een onderdeel van het centrumweefsel en kan als dusdanig worden verdicht. De situering van het binnengebied midden in het centrum en de momenteel verwaarloosde toestand van de terreinen bevestigen dat hier een kernversterkend inbreidingsproject met een meerwaarde voor de beeldkwaliteit van de omgeving moet gerealiseerd worden. De versnippering in eigendom (gemeente en private actoren) van het hele gebied maakt het echter moeilijk om tot een globale aanpak te komen.

Randvoorwaarden bij de verdere afwerking en beperkte verdichting van dit binnengebied zijn als volgt:

- het afwerken van het bouwblok door het invullen van bebouwing langs Kerkhofstraat en Gildenstraat, gedeeltelijk met onderdoorgangen als toegang naar Go-Fit (in totaal ongeveer 10 woningen)
- het creëren van doorgangen voor voetgangers en fietsers tussen Kerkstraat, Gildenstraat en Kerkhofstraat
- het voorzien van terrasruimte voor horeca langs Kerkstraat
- het voorzien van kleinschalige groene openbare ruimte
- het ontwikkelen van een kleinschalig woonproject vanuit Gildenstraat (ongeveer 20 woningen)
- het voorzien van parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers van het centrum

- het voorzien van beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor het fitnesscentrum Go-Fit
- het realiseren van een gemengd project ter hoogte van zaal Egmont als overgang van horeca via een pleintje naar het binnengebied.

### 2.3.5. Binnengebied Vieremeuleke-Dorpsstraat

Het binnengebied wordt ontsloten langs Dorpsstraat. Het is centraal ingeplant op de belangrijkste winkelstraat van Londerzeel. De andere zijde van het binnengebied sluit aan bij de voetweg Vieremeuleke. Dit binnengebied, volledig in privé handen, kan beter worden geïntegreerd in het weefsel. Het betreft in hoofdzaak de omschakeling van voormalige bedrijfspanden naar woningbouw in combinatie met kleinhandel. Voor de effectieve realisatie van een dergelijk project is een herbestemming nodig van K.M.O.-zone naar woonzone.

Ruimtelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied zijn:

- het voorzien van een verbinding voor langzaam verkeer naar de bestaande voetweg Vieremeuleke zodanig dat het netwerk van verbindingen voor voetgangers en fietsers in het centrum wordt versterkt
- het voorzien van mogelijkheden voor het versterken van de kleinhandel op de gelijkvloerse verdieping langs Dorpsstraat
- het afwerken van de bebouwing langsheen Vieremeuleke als een voorkant zodanig dat een aangename en levendige voetweg met de nodige sociale controle ontstaat
- het afstemmen van de ontwikkeling op het binnengebied aan de overzijde van Vieremeuleke.

### 2.3.6. Koopcentrum

Het koopcentrum zelf wordt, samen met het binnengebied Molenstraat gezien als een strategische plek voor Londerzeel centrum. Voor zover relaties worden gelegd met de openbare ruimte langs Molenstraat en met de kleinhandel langs Dorpsstraat en Stationsstraat, vormt het koopcentrum daarvan een goede invulling. Belangrijk is echter de fundamentele opwaardering van het publiek domein. De beeldkwaliteit daarvan is vandaag ondermaats. Daarnaast stellen zich vragen tot uitbreiding van Gamma en Colruyt. Dat is met de huidige organisatie en bestemmingen van het gebied, niet mogelijk.

Om tegemoet te komen aan de vragen tot uitbreiding van de bestaande functies, wordt de omgeving van de loods langs Tramstraat - indien kan voldaan worden aan een aantal voorwaarden - als een onderdeel beschouwd van het koopcentrum. Dat betekent dat onder nader te bepalen voorwaarden de huidige Gamma kan verplaatst worden naar de loods. De juiste omschrijving van het gebied, de bijbehorende perimeter en bijkomende voorwaarden inzake ontsluiting, oppervlaktes, relaties met de overzijde van Molenstraat enz. zullen nog worden bepaald op basis van bijkomend onderzoek. Daartoe richt de gemeente een projectgroep op die het dossier verder opvolgt, onderhandelt, tot een gedetailleerd ontwerp en voorstel van programma komt, daartoe een projectbegeleider en/of ontwerper voorstelt en voorstellen doet voor de opmaak van een R.U.P. In deze projectgroep zetelen de belangrijkste betrokkenen. De projectgroep bereidt een overeenkomst voor tussen de betrokken actoren omtrent de overdracht van publieke ruimte, financiële inbreng van de verschillende partijen, te realiseren kwaliteiten enz. Zij definieert het gebied dat in het project wordt betrokken en legt eventuele relaties met naastliggende gebieden.

In het kader van het ruimtelijk beleid legt de gemeente - in afwachting van de voorstellen van de projectgroep - volgende randvoorwaarden op aan de eventuele reorganisatie of heraanleg van deze omgeving:

- heraanleg van de publieke ruimte en verhogen van de beeldkwaliteit op basis van een stedenbouwkundig ontwerp in functie van de heraanleg van de parking en het leggen van relaties met de naaste omgeving
- reorganisatie van de ontsluiting van het gebied
- voorbehouden van publieke parking
- uitbreiding van de bestaande functies Gamma en Colruyt
- geen nieuwe functies in het gebied, tenzij wonen en/of sociale economie
- onderzoek naar de herbestemming van een aantal zonevreemde woningen aan de rand van het binnengebied naar woongebied
- vastleggen van een nader te bepalen handelsperimeter waarbinnen een maximum toegelaten oppervlakte kleinhandel wordt vastgelegd, waarbij de bestaande oppervlakte inclusief de uitbreidingen van bestaande functies richtinggevend is
- verbod op doorgaand verkeer doorheen het koopcentrum
- zo direct mogelijke ontsluiting naar het interlokaal wegennet via het bestaand wegennet, in het bijzonder voor de sterkst verkeersgenererende functies.

### 2.3.7. Stationsomgeving

De stationsomgeving is een belangrijke plek in het centrum van Londerzeel. Eerst en vooral omdat het een knooppunt is van verschillende vervoersmodi: de Lijn heeft er een busstation en wil er een GEN-knooppunt uitbouwen, er is een parking voor pendelaars, er zijn stallingen voor fietsen voorzien enz. De gemeente is bezig met plannen voor de aanleg van een fietsverbinding langsheen het spoor. Dit kan een aanleiding zijn om de hele stationsomgeving op te waarderen.

Daarnaast zijn er in de directe omgeving van het station een aantal binnengebieden gelegen die nog ontwikkeld kunnen worden. De relatie met de stationsomgeving is daarbij uiteraard belangrijk. Er moeten randvoorwaarden gesteld worden naar de gewenste verdichting bij de ontwikkeling van die gebieden.

De gemeente streeft in haar ruimtelijk beleid naar verdichting maar wil tegelijkertijd verhinderen dat een te intensieve projectontwikkeling de draagkracht en leefbaarheid van de omgeving te zeer belast. Daarvoor hanteert ze volgende randvoorwaarden:

- het gebruik van alternatieve typologieën die meer woningen toelaten op een beperktere ruimte
- aandacht voor de leefbaarheid en draagkracht van de omgeving
- het voorzien van voldoende groene publieke ruimte
- het voorzien van voldoende parkeer- of bergplaatsen voor auto's
- het beperken van de verkeersimpact op de buurt.

De gemeente zal in overleg met de NMBS en De Lijn verder onderzoeken hoe een herinrichting van de stationsomgeving zelf de verdichting van de omliggende binnengebieden en een doortocht van de provinciale fietsroute kan ondersteunen. Dit is mogelijk door een gewijzigde organisatie van de opstap van reizigers en van het parkeren en door het plaatselijk afwerken van de bebouwing<sup>17</sup>.

<sup>17</sup> In het informatief gedeelte is een kort onderzoek opgenomen naar de mogelijkheden tot verdichting van de stationsomgeving en de verhoging van de beeldkwaliteit ervan.

### 2.3.8. Argo gronden

Dit gebied wordt niet zozeer gezien als een structuurbepalende lokatie in Londerzeel centrum dan wel als een mogelijkheid tot versterking van het woonweefsel. Daartoe wordt het in principe ontwikkeld als een woongebied met een ruim aandeel woningen gemengd met buurtvoorzieningen, eventueel één of meerdere publieke functies en een belangrijk pakket aan betaalbare woningen.

De gemeente wil gemengde initiatieven stimuleren waarbij zij zelf of in samenspraak met één of meerdere private ontwikkelaars het gebied ontwikkelt.

Gelet op de omvang van het terrein en de ligging in het centrum van Londerzeel worden enkele krachtlijnen omtrent de ontwikkeling bepaald:

- aandacht hebben voor een kwalitatieve afwerking van de randen van het gebied, inclusief het inbufferen van de loods Culot
- realiseren van een verbinding voor langzaam verkeer langsheen spoor naar station en richting A12 (in overleg met de provincie Vlaams-Brabant)
- behouden van meerdere toegangen zowel langs Stationsstraat als langs Meerstraat
- het inplanten van eventuele openbare functies (zoals bijvoorbeeld een multifunctionele cultuurzaal) zoveel mogelijk aansluitend bij het centrum
- het voorzien van voldoende parkeermogelijkheden die tevens dienst kunnen doen als randparking voor het centrum
- het voorzien van kwalitatief publiek groen als park voor Londerzeel centrum
- het besteden van aandacht voor mogelijke lawaaihinder vanwege de spoorweg.

### 2.3.9. Omgeving zwembad

Aansluitend bij het gemeentelijk sportcomplex en TC Smash voorziet B.P.A. Klein-Holland ruimte voor openbaar nut en recreatief groen. De zone voor recreatie in het B.P.A. is niet bedoeld voor een fundamentele uitbreiding van de sportvoorzieningen in Londerzeel maar kan uitgebreid worden door de opmaak van een R.U.P. Het gebied ligt aan de rand van een residentiële buurt die aansluit bij het centrum. Een nieuw project kan als randafwerking van de bebouwde omgeving naar de achterliggende open ruimte toe een rol spelen.

Het verder ontwikkelen van deze pool voor recreatie met bovenlokale uitstraling vergt aandacht voor:

- de inrichting van de publieke ruimte
- verweving van dergelijk project in een residentiële buurt
- onderzoek naar impact op mobiliteit.

## 2.4. Mobiliteit in Londerzeel centrum

### 2.4.1. Verkeerscirculatie

*kaart 12      gewenste verkeerscirculatie in Londerzeel centrum*

De gewenste verkeerscirculatie in Londerzeel centrum is afgestemd op het mobiliteitsplan. Volgende hiërarchie wordt aangehouden <sup>18</sup>.

<sup>18</sup> Om de uitspraken inzake mobiliteit in Londerzeel centrum te onderbouwen werden in het kader van het structuurplanningsproces twee verkeerstellingen gehouden. Het betreft een cordontelling en een parkeertelling. In



- De verbinding Linde - Polderstraat - Brusselsestraat - Berkenlaan - Kerkhofstraat is een interlokale weg die het interlokaal doorgaand verkeer opvangt.
- Een aantal straten in Londerzeel centrum worden aangeduid als verzamelwegen voor het centrum. Zij vangen het verkeer op naar het interlokaal wegennet. Het betreft:
  - Stationsstraat
  - De Spoelberchstraat, Berreweide, Reigerstraat
  - Meerstraat
  - Pilatusveld - Acacialaan
  - Molenstraat.
- De overige straten worden beschouwd als woonstraten.

## 2.4.2. Parkeerbeleid

### kaart 13 *parkeerprincipes voor Londerzeel centrum*

Het parkeerbeleid voor Londerzeel centrum is afgestemd op het mobiliteitsplan. De gemeente onderscheidt volgende soorten parkeren <sup>19</sup>:

- kort parkeren (maximaal 1 uur) in het centrumgebied met volgende parkings en straatsegmenten: parking school (Stationsstraat), parking gemeente (Gildenstraat), parking Herta, Brusselsestraat (tussen Heldenplein en Markt), Stationsstraat, Gildenstraat, Mechelsestraat (tussen Dorpsstraat en Pilatusveld), Kerkhofstraat (tussen Kerkstraat en Berkenlaan), Markt, Kerkstraat, Dorpsstraat
- middellang parkeren (maximaal 2 tot 3 uur) in parkings aan de rand van dit centrumgebied: delen van de parkings Argo, Heldenplein, Verbelen (nieuw) en Colruyt-Gamma (bestaand/nieuw)
- specifieke parkings voor pendelverkeer aan Londerzeel station en in de toekomst aan een mogelijke GEN-halte aan de kruising van de spoorlijn met A12
- specifieke (vaak private) parkings bij een aantal verkeersaantrekkende voorzieningen zoals het zwembad en het koopcentrum.

In de overige straten van Londerzeel centrum krijgen de bewoners voorrang op andere gebruikers. Aangezien dit overeenstemt met het huidig gebruik, zijn maatregelen om dit af te dwingen niet noodzakelijk. Aanvullend wordt in de nabijheid van volgende straten gezocht naar een oplossing voor bewonersparkeren door middel van parkeerpockets (nieuwe kleine parkings in de nabijheid van de woningen): Meerstraat, Kerkhofstraat, Stationsstraat, Brusselsestraat.

## 2.5. Naar een R.U.P. voor Londerzeel centrum

### kaart 14 *aandachtspunten voor één of meerdere R.U.P.'s Londerzeel-centrum*

De gemeente wil de hierboven opgesomde randvoorwaarden opnemen in één of meerdere R.U.P.'s als instrument voor de realisatie van de gewenste ruimtelijke structuur. De plekken die kunnen worden opgenomen in dit (deze) R.U.P.( 's) zijn aangeduid op kaart 14. Deze kaart geeft enerzijds een globaal voorstel tot afbakening van het plangebied weer maar biedt anderzijds ook een overzicht van de verschillende ruimtelijke projecten die bijdragen tot een verbeterde en versterkte uitbouw van het centrum van Londerzeel. Op bepaalde plaatsen is daartoe een

---

het bijzonder de cordontelling levert aanknopingspunten voor uitspraken over de verkeerscirculatie in het centrum. Deze uitspraken worden ook verwerkt in het mobiliteitsplan Londerzeel. Zie ook: Studiegroep Omgeving, Begeleiding cordontelling en doorrekening scenario's, Onderzoek in opdracht van de gemeente Londerzeel, november 2005.

<sup>19</sup> Zie ook: Studiegroep Omgeving, Aanzet tot parkeerbeleid Londerzeel centrum, Onderzoek in opdracht van de gemeente Londerzeel, november 2005.

herbestemming van het gewestplan noodzakelijk, soms is enkel de opmaak van meer specifieke stedenbouwkundige voorschriften nodig.

In het algemeen moet het (de) R.U.P.(s) bepalingen bevatten in verband met :

- de ontsluiting van de binnengebieden
- de minimum aanleg van publieke groene ruimte
- de na te streven dichtheid
- het maximum aantal bouwlagen
- het streven naar nieuwe woontypologieën
- het vrijwaren van doorgangen voor langzaam verkeer
- de parkeerproblematiek bij verdichting met nieuwe woningen.

Sommige van deze elementen kunnen ook in een meer algemene verordening worden opgenomen. Bij het uitwerken van strategische projecten, het opmaken van R.U.P.'s of het realiseren van andere acties voor Londerzeel centrum, kan het samenbrengen in een 'masterplan' van de elementen uit het ruimtelijk structuurplan Londerzeel met betrekking tot Londerzeel centrum nuttig zijn. Dit 'masterplan' kan daarnaast ook elementen van ontwikkeling en uitvoering bevatten (marktgegevens, meer nauwkeurige programma's, organisatorische en financiële aspecten, partners en hun middelen, ontwikkelingstraject enz.). Het masterplan staat bijgevolg in functie van de uitvoering van het ruimtelijk structuurplan. Het is niet de bedoeling het werk aan het ruimtelijk structuurplan te herhalen.

### 3. Open ruimte om en rond de Molenbeken

Tijdens het structuurplanningsproces is (een gedeelte van) de open ruimte in Londerzeel geëvalueerd. Vooral het gebied rond de twee Molenbeken speelt een belangrijke rol voor de gemeente. Het beslaat niet alleen een groot gedeelte van Londerzeel maar is ook structuurbepalend voor vele vormen van ruimtegebruik, zoals de situering van de dorpen, het landbouwgebruik, natuur- en bosontwikkeling, recreatie, waterhuishouding enz. Het is bijna evident dat dit ruimtelijk structuurplan uitspraken terzake bevat <sup>20</sup>.

#### 3.1. Probleemstelling

*kaart 15 recent overstroomde gebieden (ROG's)*



De open ruimte in Londerzeel is in vele opzichten een nog gaaf gebied. De natuurlijke laaglandbeeklandschappen zijn bijvoorbeeld ten opzichte van de kaart van graaf de Ferraris voor een groot deel bewaard gebleven. De landbouw is nog een actieve ruimtegebruiker. Londerzeel bezit ook open ruimten waar nog grote natuurwaarden aanwezig zijn, zowel in het gebied van de twee Molenbeken als in het bosrijke gebied in het noorden en meer verspreid langs kleinere beken, verspreide bosjes enz. <sup>21</sup> Ook het cultuurhistorisch aspect is nog veelzijdig aanwezig in de vorm van kasteeldomeinen, molens en andere historische relicten. Het zoeken naar een duurzaam evenwicht tussen deze verschillende aspecten van de open ruimte, vormt de uitdaging voor het gemeentelijk open ruimte beleid. Dit geldt in het bijzonder voor het verenigen van landschappelijke en ecologische kwaliteiten met de actieve rol die de landbouw in dit gebied vervult.

De aanwezigheid van water in deze open ruimte is niet alleen ruimtelijk maar ook functioneel een belangrijk element in het gebied. De wateroverlast van de laatste jaren illustreert dit op een pijnlijke manier (zie ook de bijgaande kaart van de recent overstroomde gebieden). Het geeft aan dat er op een doordachte manier omgegaan moet worden met de ruimte voor water. De waterproblematiek is dan ook hét aanknopingspunt geweest voor onderzoek naar en beleidsuitspraken over de open ruimte in Londerzeel. Deze uitspraken zijn vooral gericht op de beeklandschappen van de beide Molenbeken en veel minder op andere delen van de open ruimte. Vooraleer daartoe te komen, gaan visie en gewenste ruimtelijke structuur kort in op het geheel van de open ruimte in Londerzeel.

Meer concrete knelpunten in de beeklandschappen zijn de volgende:

- aanwezigheid van zonevreemde constructies
- omvorming van weilanden naar akkerlanden <sup>22</sup>
- rechtstreekse lozing van drainagewater van intensief gebruikte landbouwgronden
- industrie net naast de beek in Steenhuffel
- druk van bebouwing in woonlinten, bijvoorbeeld ter hoogte van Maldersesteenweg
- ruimtelijk negeren van de beek binnen de kern van Londerzeel

<sup>20</sup> Vanuit enkele verschillende invalshoeken is een evaluatie gemaakt van de open ruimte in Londerzeel. De neerslag daarvan vindt men in voorbereidend gericht onderzoek. Zie ook: Studiegroep Omgeving, Onderzoek naar de open ruimte, in opdracht van de gemeente Londerzeel, september 2004.

<sup>21</sup> Een overzicht van de beken in Londerzeel is opgenomen in het informatief gedeelte. Zie deel IV.

<sup>22</sup> Dit veroorzaakt een intensivering door verhoogde bemesting. Bemesting betekent de bodem grondstoffen toedienen die ze tijdens de vorige teelt heeft afgegeven. Een goede landbouwpraktijk zorgt voor het toedienen van net evenveel voedingsstoffen als er zijn opgenomen in de gewassen. Een overmatig gebruik ervan brengt schade toe aan het milieu door het uitloggen van voedingsstoffen in de bodem, grond- en oppervlaktewater. Net deze waarden van de residu's in de bodem tonen aan dat akkerlanden een grotere vermessing veroorzaken dan weilanden. bron: Vlaamse Milieumaatschappij, Milieu- en natuurrapporten Vlaanderen, 2000, 2002.

- beek door privaat domein 'Drie Torens'
- recreatieve druk op het beeklandschap van de Kleine Molenbeek ter hoogte van het recreatiedomein 'Blauwen Hoek'
- slechte waterkwaliteit van de beken (chemische toestand, ecologische toestand, aanwezigheid zwerfvuil)
- te smalle doorstroming van de Grote Molenbeek ter hoogte van het Zwaantje
- gebrek aan juridische bescherming van de beeklandschappen van de Molenbeken.

In dit kader kan tenslotte de transformatie van de open ruimte als problematiek worden vermeld. Door evoluties in de landbouw, het wonen en vrijetijdsbesteding ontstaan in de open ruimte restpercelen en komen er vragen naar het omvormen van gebouwen in landbouwgebied naar woningen, horeca-voorzieningen of recreatieve voorzieningen (zie ook hoofdstuk III.5.3). Daar komt bij dat de grenzen tussen bestemmingen volgens het gewestplan samen met de vroegere opvulregel tot wachthevels en onbebouwde percelen in woonlinten hebben geleid. Voorlopig bestaat voor deze problematiek geen algemene oplossing. De vraag stelt zich of in Londerzeel op dit vlak plaatselijke herbestemmingen nodig zijn.

## 3.2. Visie en gewenste ruimtelijke structuur: een verscheiden open ruimte met de beide Molenbeken als dragers

### 3.2.1. Visie

#### *Verweving*

De gemeente Londerzeel bezit binnen haar gemeentegrenzen een gevarieerd en rijk open ruimte gebied. Deze omvat een aantal belangrijke natuurwaarden, potentieel aantrekkelijke recreatieve polen en een actieve landbouw. De verweving van deze elementen moet binnen de toekomstige open ruimte zorgen voor een afwisselend, duurzaam en kwalitatief landschapsbeeld waarin water een structuurbepalende rol opeist.

Overgangen vormen een belangrijke voorwaarde om tot een optimale verweving te komen. Er moet worden gewaakt over de ruimtelijke kwaliteit van de verschillende aspecten afzonderlijk maar ook van de overgangen naar elkaar. De natuurwaarden bijvoorbeeld kunnen niet bruusk stoppen en overgaan naar een intensief agrarisch grondgebruik. Ook oeverstroken van beken kennen een gradueel verloop van nat naar droog.

#### *Landschappelijke kwaliteit*

De kwaliteit van de open ruimte verdient minstens een evenwaardige visuele beleving. Daarbij wordt het beleven van het landschap niet beperkt tot het puur recreatieve maar ook functionele verplaatsingen moeten perspectieven op de velden, de beeklandschappen of de bosgebieden opleveren.

Ook de historische bakens in het landschap moeten een meerwaarde blijven bieden aan het huidig landschap. De kasteeldomeinen, molens en andere historische relictten blijven interessante ankers waarrond de huidige recreatieve visie moet worden opgebouwd.

## *Water*

Naast het visuele aspect van het landschap zijn ook enkele functionele elementen belangrijk. Water is hierin het meest nadrukkelijk aanwezig. De laatste jaren zijn grote problemen ontstaan binnen de grenzen van Londerzeel maar ook ver daarbuiten. Mede daardoor is sinds 2000 op Europese schaal een kader gemaakt waarbinnen een duidelijke visie rond water is gecreëerd. Gelet op de nadrukkelijke aanwezigheid van water binnen de open ruimte van Londerzeel wordt daarvoor ruimte voorzien.

## *Landbouw*

Landbouw is een tweede belangrijk element binnen het huidig en toekomstig functioneren van de open ruimte. De beheerder van weleer is de beheerder van de toekomst. De agrarische activiteit moet worden verder gezet, maar duurzaam, geïntegreerd en aangepast aan de plek. Daarbij gaat het om landbouw die een economisch leefbaar en gebiedsgericht profiel heeft. Algemeen wordt een grondgebonden landbouw vooropgesteld en zijn nieuwe serrecomplexen of andere nieuwe niet grondgebonden bedrijven niet gewenst. Bestaande bedrijven worden aangemoedigd om te schakelen naar een meer gevarieerde bedrijfstypologie.

Het zuidelijk gelegen open agrarisch gebied moet het open karakter behouden. Hier zijn grotere percelen toegelaten. Alle grondgebonden landbouwactiviteiten kunnen hier toegepast worden met behoud van een divers spreidingspatroon. Daarbij moet er aandacht zijn voor de natuurlijke afwatering in een fijnmazig hydrografisch netwerk. Ook het gedifferentieerd voorkomen van kleine landschapselementen verdient respect.

In het noorden van de gemeente (ongeveer ten noorden van de spoorlijn) moet het kleinschalig karakter van verweven landbouw worden bewaard en visueel versterkt door de uitbouw van een fijnmazig stelsel van beken, grachten en kleine landschapselementen. De landbouw vervult een kleinschaliger maar niet minder aanwezige rol. De bestaande akkers en weilanden in agrarische kamers wisselen af met andere functies zoals wonen, recreatie, natuur enz.

In de beeklandschappen primeren de weilanden. Schaal en perceelstypologie moeten behouden blijven met het oog op een behoud van het typisch karakter.

## *Natuur*

Op dit vlak zijn het behoud en de kwalitatieve versterking van de bosgebieden belangrijke peilers. Daarbij moet aandacht worden besteed aan de kwalitatieve overgang van de bossen naar de omliggende akkers of weilanden. Dit geldt ook voor het behoud van markante elementen als bijzondere bomen, open plekken en waterpartijen.

De beeklandschappen van de Molenbeken zijn dragers voor natuur en landbouw maar zijn door de tijd heen tevens een ruimtelijke drager geweest voor talrijke historische sites. De verschillende kasteelsites in de nabije omgeving van de beken verdienen een betere landschappelijke integratie. Relaties met de omliggende kernen natuur zoals de bosgebieden zijn noodzakelijk voor de migratie van fauna en flora.

Tenslotte zijn ook de kleine landschapselementen belangrijke natuurdragers. Nieuwe elementen moeten aansluiten bij de bestaande (streekeigen) vegetatie.

### 3.2.2. Ruimtelijke concepten voor de open ruimte

kaart 16            *ruimtelijke concepten voor de open ruimte*

#### *Zuidelijke kouters als gebieden voor intensieve landbouw*

De openheid en het grondgebruik door de landbouw zijn in het zuidelijk deel van Londerzeel van oudsher typerend. Ook in de toekomst moet deze ruimte beschikbaar zijn voor de landbouw. De agrarische percelen worden in het gewenst ruimtelijk beeld ingekaderd in een netwerk van kleine landschapselementen en doorsneden door de beeklandschappen van de Molenbeken. De toekomstige agrarische activiteit is gericht op de agrarische productiviteit (economisch belang) maar is afgesteld op de plek en de werking van het hydrografisch netwerk. Waarschijnlijk zullen in de toekomst ook nieuwe concepten noodzakelijk zijn, gelet op de toenemende verbreding van landbouw naar open ruimte beheer.

#### *Bossen als natuurfragmenten in een grensoverschrijdend netwerk*

De belangrijkste boscomplexen liggen voornamelijk in het noordelijk deel van Londerzeel. Ze hebben een uitgesproken diversiteit. Het gesloten karakter van deze bossen is een belangrijk uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van dit gebied. Binnen het ecologisch systeem vormen deze bosfragmenten een belangrijk biotoop dat nog uitbreidingsmogelijkheden heeft. Een toekomstige beheersplanning van deze gebieden is noodzakelijk waarbij een geleidelijke evolutie naar streekeigen en gebiedsgerichte bosvormen wordt nagestreefd. Deze clusters natuur zijn echter geen groene eilanden, ze zijn een onderdeel van een groter grensoverschrijdend netwerk. Deze positie moet nog versterkt worden door de verbanden met ondermeer het bos van Lippelo, Imde, Leefdaalwoud enz. Het versterken en uitbreiden van de bossen in Londerzeel is immers belangrijk voor de natuurwaarde, het landschap en de mogelijkheden voor zachte recreatie in de gemeente. Dit kan gebeuren via beeklandschappen, beeksystemen, trage wegen, dreven en bomenrijen, bestaande parken, infrastructuren en bermen enz.

#### *Noordelijke open ruimte als gevarieerd kleinschalig landschap*

Het gebied tussen het noordelijk bos en het zuidelijk landbouwgebied vormt de overgang tussen deze twee landschappelijke eenheden. Het is een afwisselend landschap dat niet gaaf noch sterk samenhangend is. Het bevat waardevolle landschappelijke (kasteeldomeinen), natuurlijke (bijvoorbeeld gebied van de Moorhoekbeek) en agrarische (uitlopers van kouters) elementen. Het toekomstig beeld voor dit gebied behoudt de verwevenheid van tal van functies (bebouwing afgewisseld met openingen naar het landschap, natuur verweven tussen het agrarisch grondgebruik) die zorgt voor het kleinschalig en gevarieerd uitzicht. Dit mag niet leiden tot een ongestructureerde opbouw van het landschap.

#### *Beeklandschappen als continue ruimtelijke dragers*

De Grote Molenbeek en de Kleine Molenbeek vormen samen met tal van andere kleinere waterlopen een uitgebreid waternetwerk. Dit netwerk is voor de ruimtelijke opbouw van het landschap heel belangrijk. Het waterrijk milieu in de beeklandschappen levert typische biotopen voor fauna en flora. De beeldbepalende eigenschappen van deze laaglandbeeklandschappen zorgen voor een kwalitatieve beleving van de open ruimte.

De Molenbeken worden gezien als belangrijke schakels binnen een groter hydrografisch netwerk. Het is belangrijk dat een visie ontwikkeld wordt inzake de omgang met water in de gemeente. Een uitwerking van de gewenste ruimtelijke structuur gaat hier dieper op in (zie verder).

In beide gebieden is echter niet alleen de waterhuishouding belangrijk. Het versterken van de beeklandschappen is eveneens belangrijk voor het behoud en de vergroting van de landschappelijke kwaliteit in Londerzeel. Daartoe is een evenwicht noodzakelijk tussen gebruik en beheer door de landbouw enerzijds en behoud en ontwikkeling van natuurwaarden anderzijds.

Ook de verbetering van de continuïteit van beide beeklandschappen is belangrijk. Een toename van het aantal onderbrekingen is niet gewenst. Integendeel, de gemeente zoekt naar mogelijkheden om een aantal onderbrekingen op te heffen.



### *Landschappelijk geïntegreerd recreatief netwerk*

De open ruimte in Londerzeel kent een aantal beeldbepalende solitaire elementen (punten) en bakens. Het gaat om kastelen, molens, hoeves, brouwerij, bossen, parken, beeldbepalende gebouwen enz.<sup>23</sup>. Het verbinden van die verschillende punten en bakens met elkaar door middel van fietsroutes, wandelpaden, creëert een zacht recreatief netwerk. Ook functionele verbindingen voor fietsers, wandelaars, auto's kunnen daar deel van uitmaken. Een kwalitatieve integratie van deze paden in het landschap met vergezichten en doorkijken is nodig om vanuit deze routes een optimale beleving van de open ruimte te garanderen.

### 3.2.3. Gewenste ruimtelijke structuur voor de open ruimte

#### *kaart 17 gewenste ruimtelijke structuur voor de open ruimte*

De kaart van de gewenste ruimtelijke structuur brengt de ruimtelijke concepten samen in een structuurschets voor de hele gemeente. Zij bevat de principes voor de toekomstige ontwikkeling van de open ruimte in Londerzeel. Structurerende elementen op deze structuurschets zijn:

- noordelijke bosgebieden, geclusterde kernen natuur in verbinding met elkaar
- beeklandschap van de Grote Molenbeek waar ruimte is voor landbouw met een verweving van natuur
- beeklandschap van de Kleine Molenbeek als drager van kleinschalige natuurelementen verweven met landbouw en geïntegreerd in de bebouwde ruimte
- het kleinschalig gevarieerd landschap met verweven landbouw, natuur, bos, bebouwing enz.
- een zacht recreatief netwerk met respect voor de landschappelijke waarden in de beeklandschappen
- in de open ruimte geïntegreerde functionele en veilige verbindingen voor de zwakke weggebruiker
- kasteeldomeinen met bijbehorende parklandschappen als herkenbare en beeldbepalende bakens.

<sup>23</sup>

Voor een eerste overzicht van dergelijke elementen zie ook bijlage IV.

### 3.3. Visie op de beeklandschappen van Grote en Kleine Molenbeek

Onderstaand worden volgende begrippen gehanteerd <sup>24</sup>.

- **Oeverstroken** zijn zones direct grenzend aan de waterlijn met een wisselende breedte (gebiedsgericht bepaald) waar plaats moet zijn voor oevervegetatie die een kwalitatieve overgang maakt naar het aangrenzend grondgebruik.
- **Overstromingsgebieden** zijn gebieden die potentieel in aanmerking komen om overstromingen bij piekmomenten van overvloedige regenval op te vangen.
- **Alluviale weilanden** zijn gebieden gelegen binnen beeklandschappen, buiten de weilanden die fungeren als potentiële overstromingsgebieden. Deze weilanden hebben een landschapsopbouw typisch voor een beeklandschap en verzorgen de overgang naar het intensief grondgebruik.
- **Beeklandschappen** (van Grote en Kleine Molenbeek) zijn gebieden gedragen door de betreffende beek met daarmee samenhangende functies en activiteiten. Deze term wordt in dit ruimtelijk structuurplan gebruikt als ruimtelijk begrip en mag niet worden verward met de term valleigebied. Het aanduiden van een gebied als beeklandschap heeft geen verordenende betekenis. De beeklandschappen zijn het geheel van oeverstroken, overstromingsgebieden en alluviale weilanden.
- Met het **plangebied** voor een open ruimte R.U.P. wordt het gebied bedoeld wordt dat opgenomen wordt in een mogelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de gebieden rond de Molenbeken. Het plangebied bevat voornamelijk de beeklandschappen maar kan omwille van plaatselijke problematieken ook ruimer zijn.

#### 3.3.1. Europese en Vlaamse visie en wetgeving omtrent water als uitgangspunten

Vanuit de stelling 'billijk gebruik en beheer van water op aarde, de uitdaging van de 21<sup>ste</sup> eeuw' is binnen het Europees gedachtegoed de noodzaak ontstaan om een integrale aanpak op te zetten inzake waterbeleid. De Europese en integrale aanpak is een gevolg van de complexiteit en enorme schaal waarop waterbeheersing bekeken moet worden. Daarom is de visie en aanpak vanuit deze Europese richtlijn gebaseerd op stroomgebieden en niet op administratieve grenzen. Voor elk van deze stroomgebieden moet een beheersplan opgemaakt worden. Londerzeel valt binnen het stroomgebied van de Schelde. Het Europees kader stelt het halen van milieudoelstellingen prioritair. Het bereiken van een goede kwaliteit betreffende oppervlaktewater en grondwater binnen de Europese wateren moet ten laatste in 2015 bereikt worden. In december 2000 trad de Europese wetgeving in werking. Hierbij werd aan de lidstaten een termijn van 3 jaar gegeven om deze richtlijnen om te zetten naar het intern recht.

Op 24 november 2003 werd de algemene Europese regelgeving omgezet in een decreet Integraal Waterbeleid. Deze wettelijke basis voor een integraal waterbeleid in Vlaanderen omvat een benadering die kadert binnen het streven naar duurzame ontwikkeling. Het herstellen, in stand houden en versterken van het bestaand watersysteem staan centraal binnen de doelstellingen van dit decreet. Dit alles zal tot stand komen dankzij een interdisciplinaire samenwerking. Vooral de band met ruimtelijke ordening is voor het ruimtelijk structuurplan Londerzeel een belangrijk anker, gelet op de beginselen van het decreet.

<sup>24</sup> Het begrip valleigebied is geen begrip van het ruimtelijk structuurplan maar vormt een specifieke bestemming in het gewestplan. Deze bestemming gaat gepaard met bijbehorende voorschriften. Het bestemmen van een gebied als valleigebied heeft een verordenende betekenis en heeft dus gevolgen voor de burger. Dit is niet aan de orde in een ruimtelijk structuurplan.



Kaderend binnen de algemene richtlijn moeten beheersplannen worden gemaakt op niveau van het stroomgebied, het bekken en het deelbekken. Deze beheersplannen hebben tot doel knelpunten en potenties te behandelen specifiek voor dat schaalniveau. Dit resulteert in een gebiedsgerichte aanpak met een aangepast detailleringniveau. Beheersplannen van toepassing op Londerzeel zijn in startfase en worden opgemaakt door de provincie(s).

Londerzeel neemt bovenstaande Europese en Vlaamse omkadering omtrent water als uitgangspunten voor een open ruimte beleid om en rond de Molenbeken.

### 3.3.2. Visie op de overstromingsproblematiek

De meeste principes inzake het waterbeleid voor Londerzeel kunnen (en moeten!) overgenomen worden van de vermelde kaders. Londerzeel wil wel eigen accenten leggen.

#### *Stroomgebiedenaanpak*

Overeenkomstig de Europese en Vlaamse richtlijnen wordt voor het ruimtelijk structuurplan Londerzeel de noodzaak van overleg prioritair gesteld. De waterproblematiek op het grondgebied van Londerzeel kan puntsgewijs opgelost worden maar de essentiële wijziging gebeurt op niveau van het stroomgebied (bekken of deelbekken). Daarom is een aanpak nodig die de administratieve grenzen overschrijdt. Problemen moeten aangepakt worden vanaf de bron tot de monding van de waterloop. Binnen de gemeentegrenzen wordt echter ruimte gemaakt voor water als passage voor het totale verloop.

#### *Geïntegreerde aanpak*

Voortbouwend op de visie van de Europese en Vlaamse wetgeving en richtlijnen is het van belang om de maatregelen en acties in verband met water niet enkel te concentreren rond de waterloop zelf. Het actieterrein moet veel ruimer bekeken worden. De bijdrage moet gebeuren door verschillende ruimtegebruikers (menselijke impact op kwaliteit van water!). Enkele algemene acties zijn:

- verhoging van de capaciteit (een dichter netwerk van kleinere waterlopen vergroot de hoeveelheid water die opgevangen kan worden)
- verhoging en optimalisering van de infiltratie (nieuwe projecten openbare ruimte moeten streven naar bestratingmaterialen met een zo groot mogelijk infiltratievermogen)
- stop van directe lozingen (geen directe lozingen meer, geen industriële noch huishoudelijke)
- afstemmen landbouw en bedrijvigheid op waterbeleid
- aanleg van gescheiden rioleringsystemen (de afvoer van hemelwater en vuil water moet overal gescheiden worden om de druk op de waterzuivering te beperken en overstorten te vermijden)
- juridische ondersteuning (bestemmingswijzigingen, watertoets, oeverzones)
- realisatie van gedecentraliseerde waterzuivering ten behoeve van de verspreide bebouwing.

#### *Gecontroleerd overstromen*

*kaart 18 principes van het gecontroleerd overstromen*

De actie nodig om sporadische piekmomenten van overvloedige regenval op te vangen, bestaat in essentie uit gecontroleerd overstromen. Dit is een aanpak waarbij uitgegaan wordt van het natuurlijk overstromen. Hierbij wordt ingegrepen waar conflictsituaties ontstaan met andere ruimtegebruikers. De ingrepen noodzakelijk om gebieden te beschermen tegen dreigende

watersnood moeten ruimtelijk en landschappelijk worden geïntegreerd zodat het typische karakter van de open ruimte niet verloren gaat.

Het creëren van 'ruimte voor water' om de waterloop zijn essentiële capaciteit te gunnen bij intensieve regenval, betekent dat men het water daar laat overstromen waar het van nature uit omwille van bodemgesteldheid, reliëf en geografische ligging best uitkomt. Waar de ruimte nog aanwezig is om te overstromen moet deze onbebouwd worden gehouden omdat dergelijke gebieden ook in de toekomst overstroombaar moeten zijn. Waar de ruimte niet meer aanwezig is, wordt het water gestuurd naar waar de natuurlijke en ruimtelijke bergingscapaciteit wel aanwezig is. Omwille van reeds bestaande ontwikkelingen impliceert dit een minimum aan ingrepen om wateroverlast op die plaatsen te vermijden. Het water in een bepaalde richting stuwen kan met verschillende methoden: kleinschalige dijken, controleerbare schotten, verhogen van wegen, hoger gelegen recreatieve paden enz. Deze visie wordt al geruime tijd in praktijk toegepast binnen de bevoegde gemeentelijke diensten van Londerzeel<sup>25</sup>.

### 3.3.3. Hypothese van afbakening van de beeklandschappen van Grote en Kleine Molenbeek

kaart 19      *afbakeningsproces hypothese beeklandschappen*

#### *Hypothese van overstromingsgebieden*

Gebiedskennis inzake reliëf, bodemgesteldheid, waterhuishouding enz. zijn essentieel om het principe van natuurlijke overstroming te kunnen toepassen. Een detailstudie inzake reliëf, modellering, beekecologie, hydrologie enz. is voor de gebiedsgerichte ingrepen noodzakelijk. Binnen het ruimtelijk structuurplan is deze graad van detaillering niet mogelijk noch nuttig. Wel mogelijk is een hypothetische afbakening van wat mogelijke overstromingsgebieden kunnen zijn en waar zich bijgevolg de potenties bevinden voor het gecontroleerd overstromen.

In de loop van het structuurplanningsproces gebeurde daarom een hypothetische afbakening door middel van een verticale GIS analyse<sup>26</sup>. De basis voor de analyse bestaat uit een maximale afbakening van waar zich vanuit de bodemgesteldheid potentiële overstromingsgebieden kunnen bevinden. Dit historisch en veeleer theoretisch model is een resultante ontstaan uit het samenbrengen van volgende data:

- NOG: van nature overstroombare gebieden
- ROG: recent overstroomde gebieden
- risicogebieden voor overstroming.

Deze data samen vormen een eerste hypothese van overstromingsgebieden, opgevat als maximum contour. Deze contour bevat dus alle gebieden die de laatste jaren zijn overstroomd (ROG) aangevuld met de minder frequent (van nature) overstroomde gebieden (NOG). Deze laatste zijn afgeleid uit alluviale afzettingen die terug te vinden zijn in een bodemkundige coupe. Deze contour houdt geen rekening met de antropogene ontwikkelingen van de laatste decennia. Daarom is een opsporing van knelpunten door een toetsing met de overige ruimtegebruikers noodzakelijk.

<sup>25</sup> In het voorbereidend onderzoek is een overzichtskaart opgenomen met de ingrepen die de gemeente recent uitvoerde in functie van de overstromingsproblematiek. Zie: Studiegroep Omgeving, Onderzoek naar de open ruimte, in opdracht van de gemeente Londerzeel, september 2004.

<sup>26</sup> Meer informatie omtrent deze hypothese van afbakening is opgenomen in het informatief gedeelte (zie deel IV) en in het voorbereidend onderzoek.

### *Toets met bebouwing*

De eerste toetsing bestaat uit het opsporen van conflicten met reeds bebouwde gebieden. Deze gebieden hebben binnen het gewestplan een passende bestemming en zijn reeds ontwikkeld als woonproject of als een site voor bedrijvigheid. Door de menselijke ontwikkeling van deze gebieden komen deze niet meer in aanmerking om te fungeren als overstroombaar gebied.

### *Toets met agrarische activiteit en natuurwaarden*

De hypothese van overstromingsgebieden werd vervolgens onderworpen aan de toets met de agrarische sector. Deze toets concentreert zich dan ook vooral op de verzoenbaarheid van het huidig agrarisch landgebruik met een tijdelijke inname van de gronden voor overstromingen. Aanvullend op het aspect overstroomd zijn ook de mogelijkheden voor integratie van natuurelementen getoetst. Hierbij wordt nagegaan of de voorgestelde maatregelen in functie van het behoud en de ontwikkeling van natuurwaarden, binnen het agrarisch gebied, verzoenbaar zijn met het actuele grondgebruik.

Uit de analyse blijkt dat het grondgebruik binnen de hypothese hoofdzakelijk uit weilanden bestaat. Vooral langsheen de Molenbeken bevinden zich bijna uitsluitend weilanden. De activiteiten binnen de alluviale gronden van 'Kwadebeek' en 'Vuilbeek' richten zich veel meer op de akkerbouwteelten zoals maïs, graan, enz.

Het resultaat van deze agrarische toets is dan ook het elimineren van de alluviale gebieden rond 'Kwadebeek' en 'Vuilbeek' uit de hypothese van overstromingsgebieden. Deze gronden zijn opgenomen binnen het gerealiseerd ruilverkavelingsproject 'Bollebeek-Merchtem-Malderen'. Hierdoor worden de gronden sterk gedraineerd en is de natuurlijke structuur van de alluviale gebieden verstoord.

### *Hypothese van afbakening van beeklandschappen*

Tenslotte werd de hypothese van overstromingsgebieden verruimd tot een hypothese van afbakening van beeklandschappen door een optimalisering van vorige hypothese aan de hand van perceelsstructuur, bodemgebruik en biologische waardering. Het betreft een gebied waar de gemeente kiest voor het behoud van het huidig karakter van het landschap en voor landschapsopbouw. Deze nieuwe afbakening werd getoetst op het terrein. Vervolgens wordt binnen deze begrenzing een onderscheid gemaakt tussen de oeverstroken, de potentiële gebieden voor overstroming en de alluviale weilanden.

#### **3.3.4. Ontwikkelingsperspectieven voor de beeklandschappen**

Onderstaande ontwikkelingsperspectieven geven het algemeen beleid aan voor de beeklandschappen. Zij maken duidelijk wat de intenties van de gemeente zijn voor deze gebieden.

### *Ruimte voor water*

Binnen het gedachtegoed van het 'gecontroleerd overstroomd' is het noodzakelijk dat binnen de afgebakende hypothese van beeklandschappen, deelgebieden worden aangeduid waar het water de ruimte krijgt om op een natuurlijke manier zijn wintercapaciteit aan te nemen. Grote Molenbeek en Kleine Molenbeek zijn immers noodzakelijk voor het beheersen van de

overstromingsproblematiek. Deze potentiële overstromingsgebieden moeten ook een continu verloop kennen. Aansluitend is het noodzakelijk dat de beeklandschappen bouwvrij zijn waarbij enkel de noodzakelijke constructies in functie van de gewenste open ruimte functies aanwezig zijn. Deze omvatten aangepaste landbouw, natuur en zachte recreatie.

### *Geleidelijke overgang beken – weilanden (oeverstroken)*

Niet enkel de ruimte voor water op zich is belangrijk, ook de kwalitatieve inrichting van deze gebieden is essentieel. Wetenschappelijk onderzoek toont bijvoorbeeld aan dat de kwaliteit en de beschikbare ruimte van de oevers niet enkel resulteren in een hogere biodiversiteit en een aantrekkelijker landschappelijk beeld maar dat zij tevens een positieve invloed hebben op de kwaliteit van het water. De verschijningsvorm van de beken en grachten vraagt dan ook minimaal om een kwalitatieve en graduele overgang tussen de oever en het akkerland/weiland. De maat en dimensionering van dergelijke oevervegetatie staat recht evenredig tot de ruimtelijke impact en categorisering van de beek.

### *Weilanden*

Ook het grondgebruik wordt afgestemd op de integrale visie op water. Binnen de beeklandschappen van Grote en Kleine Molenbeek kunnen slechts enkele vormen van grondgebruik toegelaten worden. Het grootste deel van de beeklandschappen wordt als weilanden ingenomen door de agrarische sector. Omvorming daarvan naar akkerland wordt niet toegelaten. Verder zijn enkele fragmenten natuur en zachte recreatie toegestaan. De exacte ruimtebalans wordt opgenomen binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan.

### *Waterkwaliteit*

Waterkwaliteit heeft slechts een indirecte maar heel belangrijke band met de ruimtelijke ordening. Om het principe van gecontroleerd overstromen toe te passen en dus de weilanden tijdelijk onder water te plaatsen, is het noodzakelijk dat de kwaliteit van het water goed is. De verzoenbaarheid van de weilanden met een tijdelijke overstroming geldt enkel als de weilanden na terugtrekken van het water (binnen de normale grenzen van de beek) geen of slechts een geringe en herstelbare schade hebben opgelopen. Daarom is het uitgesloten dat de beken enige oppervlaktevervuiling vertonen. Ook de chemische en biologische samenstelling van het water moeten voldoen aan de vooropgestelde normen van de Europese kaderrichtlijn water.

### *Natuurontwikkeling*

Door de maatregelen inzake water ontstaan kansen inzake natuurontwikkeling. Bestaande natuurkernen kunnen versterkt worden met een gedifferentieerde opbouw naar de agrarische gronden. Een detailstudie kan de mogelijkheden onderzoeken om op marginale agrarische gronden nieuwe natuurkernen te ontwikkelen. In overleg met de betrokken actoren (natuur, landbouw, enz.) worden de mogelijkheden onderzocht. Indien grote eenheden natuur niet mogelijk zijn kunnen kleine natuurelementen worden verweven binnen de weilanden via kleine beken, grachten, bomenrijen en kleine landschapselementen.

### *Beheer*

Gelet op het uitgebreid hydrografisch netwerk binnen de grenzen van Londerzeel is een weloverwogen en gebiedsspecifieke beheersplanning noodzakelijk. Krachtlijnen voor het toekomstig beheer zijn:

- ruimen van beken in functie van een optimale watercapaciteit maar met respect voor de ecologische waarden

- onderhouden van kleine landschapselementen
- stimuleren van het meanderen van de beek, met hermeandering waar noodzakelijk in samenspraak met de landbouw.

### *Omgaan met vernieuwing van bestaande constructies*

In principe worden geen nieuwe constructies en infrastructuren in de beeklandschappen toegestaan, tenzij in functie van het beheer van de open ruimte. In de overstromingsgebieden zouden zij overigens de watertoets niet doorstaan. Voor de landbouw noodzakelijke uitbreidingen van bestaande constructies blijven mogelijk. Aan de uitbreiding, verbouwing, omvorming, herbouw enz. van dergelijke bestaande constructies kunnen randvoorwaarden worden opgelegd. Zo kunnen bepalingen worden opgenomen omtrent duurzaamheidsaspecten (materiaal, waterdoorlaatbaarheid, waterzuivering enz.), typologie, schaal, enz. Voor waardevolle gebouwen kunnen bijzondere bepalingen worden opgesteld. Bepalingen omtrent nieuwe en bestaande constructies krijgen slechts betekenis indien zij worden vastgelegd in een R.U.P.



### 3.3.5. Kleine beken

De impact voor de actoren met betrekking tot de inrichting van de overige beken (Lindebeek, Robbeek, Vuilbeek, Kwade Beek, Oude Beek, Lenebeek, Moorhoekbeek, Klaverbeek, De Loop enz.) is veeleer beperkt. Doelstelling is het opnieuw uitbouwen van een aaneengesloten fijnmazig hydrografisch netwerk, dat kan bijdragen aan de ontwatering van de open ruimte. De kleine beken moeten het water zo lang mogelijk vasthouden en daardoor ook heel langzaam afvoeren. Daartoe is enkel een duurzame en kwalitatieve opbouw van de oeverzones belangrijk. Binnen deze oevers is plaats voor de graduele ontwikkelingen van fauna en flora alsook van kleine landschapselementen als hagen, struwelen en bomenrijen. Dit kan meestal zonder conflicten worden geïntegreerd binnen de agrarische percelen.

## 3.4. Naar een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de beeklandschappen van Grote en Kleine Molenbeek

*kaart 20 principes voor een open ruimte R.U.P. Molenbeken*

*kaart 21 principes voor landschappelijke inpassing van ingrepen*

De gemeente Londerzeel pleit ervoor een open ruimte R.U.P. op te maken voor de beeklandschappen van Grote en Kleine Molenbeek. In principe is het aan de provincies of de Vlaamse overheid hiertoe het initiatief te nemen.

De opmaak van een R.U.P. voor de beeklandschappen zorgt ervoor dat voorgaande visie en gewenste ruimtelijke structuur, hard gemaakt worden. Het R.U.P. is het instrument dat ervoor zorgt dat er een juridische verankering ontstaat door het vastleggen van concrete maatregelen onder de vorm van stedenbouwkundige voorschriften. Op die manier wordt de gewenste ruimtelijke structuur ook effectief gerealiseerd. Bijgaande kaart geeft een indicatie van het mogelijk plangebied van het R.U.P. Molenbeken.

In het R.U.P. kunnen bepalingen opgenomen worden in functie van een adequaat waterbeheer:

- waarbij ruimte gereserveerd wordt voor tijdelijke en gecontroleerde overstromingen
- waarbij ruimte gegeven wordt voor de aanleg van een aangepaste oevervegetatie die water vasthoudt zodat een versnelde afvoer wordt tegengegaan.

Het R.U.P. biedt eveneens mogelijkheden om de landbouw te bestendigen door bepaalde voorschriften uit te werken die:

- functiewijzigingen tegengaan
- ruimte vrijwaren voor agrarisch landgebruik.

Het R.U.P. werkt voorschriften uit ter bescherming van het oorspronkelijk landschap die:

- het onbebouwd karakter bewaren (randvoorwaarden omtrent nieuwe constructies in functie van bestaande landbouw zoals bijvoorbeeld schuilhokken zijn te onderzoeken bij de opmaak van het R.U.P.)
- randvoorwaarden opleggen inzake landschappelijke integratie van aanpassingen aan bestaande en creëren van nieuwe (cfr. schuilhokken) constructies en infrastructuur (cfr. kaart 21).
- de gewenste opbouw van het beeklandschap vastleggen zoals oevers, alluviale weilanden, beeklandschap enz. alsook het beschermen van oorspronkelijke oevers en loop van de beek.
- kleine landschapselementen beschermen
- reliëfwijzigingen tegengaan.

Ook in functie van de natuur kan het R.U.P. bepalingen vastleggen die:

- de oeverstroken beschermen
- plaatselijke natuurkernen vastleggen.

Samengevat kan men stellen dat bij de opmaak van een R.U.P. volgende doelstellingen gehandhaafd moeten worden:

- behoud van de agrarische bestemming (landschappelijk waardevol agrarisch gebied)
- met uitzondering van bestaande bebouwing en de voor landbouwexploitatie noodzakelijke uitbreidingen daarvan, wordt het gebied bouwvrij gehouden
- geen omzetting van weiland naar akkerland (niet scheuren)
- geen reliëfwijzigingen
- lokale natuurontwikkeling
- bepalingen betreffende oeverstroken
- bepalingen betreffende landschappelijke inpassing van werken.

### 3.5. Overige mogelijke acties in de open ruimte

Mogelijke andere acties die het gemeentelijk open ruimte beleid kunnen ondersteunen, zijn de volgende.

1. Opmaak van een stedenbouwkundig ontwerp 'herkenbaarheid van de beek in het centrum van Londerzeel'.  
Deze publieke ruimte zorgt voor de infiltratie van groen in de kern van Londerzeel. Het omvat tevens een duidelijke strategie om de Kleine Molenbeek opnieuw kenbaar te maken in de stedelijke omgeving.
2. Stedenbouwkundig ontwerp 'site Leireken'.  
In de rand van het kasteeldomein Diepensteyn kan een kwalitatief ontwerp enerzijds het oorspronkelijk landschap herstellen (zichten vrijwaren op het achterliggend landschap bijvoorbeeld) en anderzijds het publiek domein rond het voormalig stationsgebouw Leireken op een meer kwalitatieve manier inrichten.

3. Stedenbouwkundig ontwerp voor de herwaardering van de Vuilbeek.  
Aan de herinrichting en ontwikkeling van het inbreidingsgebied Sarens wordt een kwalitatief landschappelijk ontwerp voor de vallei van de Vuilbeek gekoppeld om de loop van deze beek terug herkenbaar in de dorpskern van Steenhuffel te maken.
4. Verbeteren van de toegankelijkheid van de kasteeldomeinen.  
Vooral de visuele relatie vanuit het landschap moet verbeterd worden. Een occasionele openstelling van de kasteeldomeinen voor het ruime publiek kan een bijzondere meerwaarde bieden binnen de toeristisch recreatieve beleving van Londerzeel. Dit kan uiteraard enkel in overleg met de eigenaars. De gemeente kan overleg en samenwerking omtrent publieke meerwaarden zoals de openstelling van de domeinen stimuleren en ondersteunen.
5. Actieplan 'trage wegen' naar een functioneel en recreatief netwerk.  
Het betreft een detailstudie waarin de juridische en feitelijke toestand van de trage wegen geanalyseerd worden. Na de analyse en inventarisatie kan een actieplan volgen voor de optimalisatie van het bestaand netwerk. Dit kan verrijkt worden met nog te creëren verbindingselementen.
6. Herlokalisatie van een gedeelte van het recreatiegebied 'Blauwen Hoek'.  
De afbouw van harde recreatie binnen de beeklandschappen is essentieel binnen de visie 'gecontroleerd overstromen'. De aanwezige harde recreatie in het domein 'Blauwen Hoek' kan worden geïntegreerd in de nieuwe recreatiepool op de site 'Klein Holland'.
7. Loskoppelen van oppervlaktewater en afvalwater in de kernen.  
Het scheiden van oppervlakte water en afvalwater is prioritair.
8. Stimuleren individuele waterzuivering voor de bebouwing in de open ruimte.  
De directe lozingen van afvalwater in de beken passen niet in de toekomstvisie van de Europese kaderrichtlijn en het decreet integraal waterbeheer. Stimuleren en informeren van de burger zijn essentieel.
9. Opmaken van een R.U.P. voor de bossen in het noorden van Malderen.  
Hierin kunnen een aantal beboste gebieden en natuurreservaten worden herbestemd in functie van een betere juridische bescherming. Desgevallend kan dit ook gebeuren in het R.U.P. voor de beeklandschappen. In dat geval is geen apart R.U.P. noodzakelijk. Dit hangt af van wie en wanneer voor het R.U.P. beeklandschappen het initiatief neemt.
10. Overleg met de gemeente Buggenhout omtrent een R.U.P. voor de Klaverbeek - Vondelbeek  
Indien de gemeente Buggenhout overgaat tot het opmaken van een R.U.P. of tot andere acties voor deze in Buggenhout structuurbepalende beken, zijn samenwerking en overleg noodzakelijk.

## 4. Zonevreemd in Londerzeel

### 4.1. Zonevreemde woningen

#### 4.1.1. Overzicht zonevreemde woningen

kaart 22      *overzicht zonevreemde woningen volgens gewestplanbestemming*

Een inventaris van alle zonevreemde woningen is opgemaakt door de gemeentelijke diensten. Hieruit kunnen een aantal conclusies worden getrokken.

- Het grootste gedeelte van de zonevreemde woningen ligt in agrarisch of in landschappelijk waardevolle agrarische gebieden. Men kan een onderscheid maken tussen de beeklandschappen, de woningen meer verspreid in de open ruimte en woningen aansluitend bij een bestaande woonkern.
- Een ander deel van de zonevreemde woningen is gelegen in parkzone: Burcht, kasteel Drie Toren, Groenendaal of Hof te Melis.
- In de bufferzone ter hoogte van de industriezone langsheen A12 zijn ook een paar woningen zonevreemd ingeplant.
- Bij het koopcentrum langsheen Chrysantenlaan liggen een aantal woningen in KMO-zone.
- Enkele woningen zijn gelegen in juridisch (volgens het decreet op de ruimtelijke ordening) kwetsbaar gebied <sup>27</sup>. Het betreft twee woningen in natuurgebied ten zuiden van Steenhuffel en twee woningen in de bossen van Lippelo.

Opvallend in Londerzeel is het feit dat er veel concentraties van zonevreemde woningen zijn. Een concentratie is een groepering van verschillende zonevreemde woningen op één lokatie binnen een bepaalde afstand van elkaar. Vaak behoren ze tot historisch gegroeide gehuchten of leunen ze aan bij grotere verkavelingen uit de jaren zestig-zeventig. Een juiste aanduiding van deze concentraties moet verder uitgewerkt worden op perceelsniveau.

#### 4.1.2. Beleid en aanpak zonevreemde woningen

De gemeente hanteert hiervoor in het algemeen de mogelijkheden volgens het decreet ruimtelijke ordening als uitgangspunt en maakt slechts een gemeentelijk R.U.P. voor alle zonevreemde woningen indien toekomstige wijzigingen aan het decreet de mogelijkheden voor zonevreemde woningen ernstig zouden beperken. Zonevreemde woningen die in gebiedsgerichte R.U.P.'s zijn gelegen, worden daarin wel nader behandeld. Voor een eventueel R.U.P. voor alle zonevreemde woningen en voor gebiedsgerichte R.U.P.'s met daarin zonevreemde woningen hanteert de gemeente volgend kader, waarin vier categorieën worden onderscheiden.

- Een eerste categorie betreft enerzijds de zonevreemde woningen gelegen in zones die volgens het decreet ruimtelijke ordening *juridisch* als ruimtelijk kwetsbaar worden beschouwd namelijk de woningen gelegen in natuurgebied en in de bossen van Lippelo en anderzijds de zonevreemde woningen in de parkgebieden in de omgeving van de kastelen. Voor een viertal woningen is gebiedsgericht onderzoek nodig dat zal uitwijzen in welke mate

<sup>27</sup> Volgens het decreet houdende de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 en nadien meermaals gewijzigd omvatten de ruimtelijk kwetsbare gebieden de diverse soorten groene gewestplanbestemmingen: natuurgebieden, bosgebieden, natuurreservaten enz. Voor de recreatiegebieden gelden dezelfde bepalingen als voor de kwetsbare gebieden. De parkgebieden behoren ook tot de ruimtelijk kwetsbare gebieden maar krijgen in het decreet ruimere mogelijkheden inzake verbouwen, uitbreiden en herbouwen.



de bepalingen betreffende zonevremde woningen in kwetsbaar gebied uit het decreet gehanteerd blijven.

- Een tweede categorie omvat de zonevremde woningen gelegen in *potentieel* ruimtelijk waardevolle gebieden. De mogelijkheden voor deze zonevremde woningen kunnen specifiek gedefinieerd worden dan bepaald in het decreet, bijvoorbeeld met betrekking tot materiaalgebruik, waterhuishouding, typologie enz., dit met behoud van de mogelijkheden inzake verbouwing, uitbreiding en herbouwen. Het betreft in het algemeen de woningen gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied (beeklandschappen) en de woningen in de bufferzone langs A12. Op structuurplanniveau is een opsomming van de betrokken woningen niet mogelijk noch gewenst. Onderzoek op perceelsniveau bij het opmaken van een R.U.P. moet uitwijzen welke woningen concreet tot deze categorie behoren.
- Een derde categorie betreft de overige zonevremde woningen waarvoor de ruime mogelijkheden volgens het decreet op de ruimtelijke ordening gelden. Het betreft bijvoorbeeld verspreid gelegen bebouwing in het open agrarisch gebied, woningen of woninggroepen aansluitend bij een woongebied, concentraties van woningen die er van oudsher zijn (gehuchten) maar niet opgenomen werden binnen het woongebied van het gewestplan.
- Een vierde categorie bevat de waardevolle gebouwen waarvoor specifieke voorschriften kunnen worden opgelegd.

## 4.2. Zonevremde bedrijven

### 4.2.1. Overzicht zonevremde bedrijven

In de gemeente kampen een aantal bedrijven met uitbreidingsproblemen door een zonevremde inplanting of potentieel zonevremde uitbreiding. De gemeente heeft recent een B.P.A. zonevremde bedrijven goedgekeurd <sup>28</sup> zodanig dat voor een aantal bedrijven op korte termijn een oplossing geboden kon worden. Bij de opmaak van het B.P.A. zijn alle (potentieel) zonevremde bedrijven in de gemeente geïnventariseerd. Deze lijst omvat 33 bedrijven <sup>29</sup>. Hieruit zijn tien bedrijven opgenomen in het B.P.A. zonevremde bedrijven. De geselecteerde bedrijven kampten met acute uitbreidingsmoeilijkheden in het agrarisch gebied en hadden dringend nood aan rechtszekerheid met het oog op het bekomen van eventuele vergunningen.

### 4.2.2. Ruimtelijk beleid inzake zonevremde bedrijven

Een ruimtelijk beleid uitstippelen in verband met zonevremde bedrijven betekent dat men de ontwikkelingsmogelijkheden van elk bedrijf plaatst binnen een globaal gewenst ruimtelijk kader voor de hele gemeente. Voor Londerzeel betekent dit dat een onderscheid gemaakt wordt tussen vier categorieën. Het ontwikkelingsperspectief voor elke categorie kan worden aangepast in functie van de specifieke situatie van de bedrijven in deze categorie.

- Categorie 1 (bestendigen met uitbreiding) zijn zonevremde bedrijven ingesloten in bestaand weefsel (bedrijvenzone, A12 enz.). Deze bedrijven kunnen uitbreiden zowel wat

<sup>28</sup> De informatie voor deze paragrafen is afkomstig van het B.P.A. zonevremde bedrijven en de voorstudie daarvan, opgemaakt door de intercommunale Haviland in opdracht van de gemeente Londerzeel. Zie informatief gedeelte, planningscontext.

<sup>29</sup> Voor een overzicht, kaart en waardering zie ook informatief gedeelte, deel V.

betreft hun activiteiten als naar bebouwing. De bedrijven en hun uitbreidingsmogelijkheden worden opgenomen in bedrijvenzones.

- Categorie 2 (bestendigen met beperkte uitbreiding) zijn zonevreemde bedrijven gelegen in de rand van een woongebied, die willen uitbreiden in aangrenzende open ruimte. Zij kunnen worden opgenomen in bedrijvenzones met mogelijkheden tot uitbreiding, zij het onder bepaalde voorwaarden..
- Categorie 3 (bestendigen) zijn zonevreemde bedrijven gelegen in open ruimte in de overgang naar woonzone. Zij kunnen worden opgenomen in bedrijvenzones echter zonder mogelijkheden tot uitbreiding.
- Categorie 4 (geen bestemmingswijziging) wordt gevormd door de zonevreemde bedrijven vrijstaand ingeplant in waardevolle open ruimten zoals de beeklandschappen van de twee Molenbeken, bosfragmenten, waardevolle kouters of andere landbouwgebieden. Deze bedrijven worden zonevreemd gehouden. Dit impliceert op lange termijn een uitdovend beleid.

De gemeente wenst bedrijven en/of hun zonevreemde uitbreidingen uit de categorieën 1, 2 en 3 op te nemen in bedrijvenzones. Dit gebeurt bij voorkeur in gebiedsgerichte R.U.P.'s. Indien bepaalde bedrijven dergelijke gebiedsgerichte aanpak niet meer kunnen afwachten of indien zich nieuwe probleemsituaties betreffende zonevreemde bedrijven voordoen, kunnen de betreffende bedrijven alsnog worden opgenomen in een specifiek R.U.P. voor zonevreemde bedrijven (fase 2).

Voor drie bedrijven langs A12 hangt het ontwikkelingsperspectief af van de opmaak en de realisatie van het streefbeeld voor A12.

## 4.3. Zonevreemde gemeenschapsvoorzieningen

### 4.3.1. Overzicht zonevreemde gemeenschapsvoorzieningen

#### *Zonevreemde sport- en recreatievoorzieningen*

Tijdens het structuurplanningsproces werd een lijst opgesteld van de sportvoorzieningen die zonevreemd ingeplant zijn <sup>30</sup>. Het betreft volgende voorzieningen.

- SK Londerzeel heeft uitbreiding gevraagd in agrarisch gebied. De oefenvelden achter het speelveld en een strook voor parkeren aan de overzijde van de straat liggen in agrarisch gebied. De huidige omvang van infrastructuur kan worden geïntegreerd in het open landschap. Indien de club echter blijft groeien en hoger geklasseerd wordt, dreigen aanpassingen op vlak van veiligheid en voorzieningen de draagkracht van die plaats te overstijgen.
- Honden trainingsclub LAC ligt in het noorden van de gemeente temidden de velden (agrarisch gebied ter hoogte van Koevoetmolen). Vooral op wedstrijdmomenten zorgt de toeloop van deelnemers voor heel wat verkeer in de buurt.
- Voetbal FC Sint-Jozef ligt in agrarisch gebied, buiten de kern van Sint-Jozef.
- Voetbalclub Daltons Malderen ligt gedeeltelijk in woongebied, gedeeltelijk in agrarisch gebied.

<sup>30</sup> Voor deze paragrafen is het onderzoek naar gemeenschapsvoorzieningen een belangrijke bron: Studiegroep Omgeving, onderzoek naar gemeenschapsvoorzieningen, in opdracht van de gemeente Londerzeel, 2003.

### *Containerpark en begraafplaats*

Het containerpark en de begraafplaats zijn ingeplant langsheen Beemden aan de rand van een woongebied. Beiden zijn zonevreed in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het gebied vormt de grens met het beeklandschap van de Molenbeek.

### *Zonevreemde jeugdvoorzieningen*

Enkele jeugdlokale in de gemeente zijn zonevreed ingepland. Het betreft chiro Steenhuffel gelegen in agrarisch gebied en de scoutslokale ter hoogte van Burcht.

## 4.3.2. Ruimtelijk beleid inzake zonevreemde gemeenschapsvoorzieningen

kaart 23 *beleid inzake zonevreemde gemeenschapsvoorzieningen*



### *Algemene beleidslijnen*

Ten aanzien van de zonevreemde gemeenschapsvoorzieningen worden volgende algemene beleidslijnen gevolgd.

- Zonevreemde gemeenschapsvoorzieningen aansluitend bij kernen worden ondergebracht in een passende bestemming al dan niet met uitbreidingsmogelijkheden.
- Zonevreemde gemeenschapsvoorzieningen gelegen in belangrijke open ruimte gebieden zoals kwetsbare gebieden, structurele landbouwgebieden en open ruimte verbindingen worden zonevreed gehouden (uitdovend beleid op termijn) of in de mate van het mogelijke afgebouwd.
- In (landschappelijk) kwetsbare gebieden zijn laagdynamische gemeenschapsvoorzieningen in parkachtige gebieden met een lage uitrustingsgraad verweefbaar.

In principe wordt de problematiek van de zonevreemde gemeenschapsvoorzieningen best samen met andere ruimtelijke problemen behandeld in gebiedsgerichte R.U.P.'s. Bij de opmaak daarvan kan een gedetailleerde beoordeling plaatsvinden van elke specifieke plaatselijke ruimtelijke situatie. De gemeente maakt dus enkel een specifiek R.U.P. voor zonevreemde gemeenschapsvoorzieningen op voor die gebieden die niet worden behandeld in gebiedsgerichte R.U.P.'s.

Het al dan niet zonevreed houden van zonevreemde gemeenschapsvoorzieningen wordt afgewogen op basis van een aantal criteria <sup>31</sup>:

- de schaal en aard van de activiteiten in relatie tot de schaal en aard van het gebied waarin ze uitgeoefend worden
- de mate van kernversterking
- de mate van verweefbaarheid
- de aantasting van open ruimte waarden landbouw, landschap, natuur
- de mogelijkheden voor ontsluiting naar de kern en naar het hoger wegennet
- de mogelijkheden voor verdere ontwikkeling op de bestaande lokatie.

Meer specifiek in verband met de problematiek van zonevreemde recreatie is de beoordeling in onderstaande tabellen richtinggevend. Deze is gebaseerd op de multi-criteria analyse.

<sup>31</sup> De multicriteria analyse is opgenomen in het informatief gedeelte. Zie deel V.

## Sport- en recreatievoorzieningen

tabel 3 beoordeling van zonevreemde sport en recreatie

| gebied                            | huidige bestemming                  | voorstel en randvoorwaarden  |
|-----------------------------------|-------------------------------------|--|
| SK Londerzeel                     | recreatie gebied - agrarisch gebied | Uitbreiding recreatiegebied en herbestemming mogelijk. Eventuele bijkomende voorzieningen worden slechts aan de straatkant toegestaan om de openheid van het landschap optimaal te vrijwaren.  |
| Londerzeelse Africhtersclub (LAC) | agrarisch gebied                    | Omwille van de aard van de activiteit en de kwetsbare omgeving is herlokalisatie in principe aangewezen.   |
| FC Sint-Jozef                     | agrarisch gebied                    | De huidige infrastructuur van FC Sint-Jozef sluit niet aan bij de kern. Bovendien heeft ze een behoorlijke impact op de open ruimte waarde. Een herbestemming ter plaatse is mogelijk mits het opleggen van voorwaarden (zie voorwaarden ontwerp van BPA). |
| VK Daltons                        | woongebied - agrarisch gebied       | Geen herbestemming. Het voetbalveld en het gebouw kunnen blijven bestaan, indien er geen verdere uitbreiding van de infrastructuur plaats vindt en het zicht op het open landschap bewaard blijft.   |

Van de in bovenstaande tabel opgesomde sportinfrastructuren kunnen SK Londerzeel, FC Sint-Jozef en VK Daltons onder voorwaarden ter plaatse blijven. Voor SK Londerzeel en FC Sint-Jozef wordt daartoe een oplossing gegeven in een R.U.P. zonevreemde gemeenschapsvoorzieningen. Aangezien VK Daltons gedeeltelijk is gelegen in woongebied is het niet nodig dit terrein op te nemen in dit R.U.P.

Van de zonevreemde sportinfrastructuur wordt de hondenschool veeleer negatief geëvalueerd. Aangezien de overlast enkel op bepaalde momenten plaats heeft en activiteiten zelf in de omgeving weinig hinder veroorzaken wordt ervoor geopteerd om de club zonevremd te houden. Dit impliceert dat er geen vergunningen kunnen afgeleverd worden voor uitbreiding of bijvoorbeeld aanleg van parkeerstroken.

## Jeugdvoorzieningen

De inplanting van de zonevreemde jeugdvoorziening te Steenhuffel in agrarisch gebied betekent geen groot knelpunt voor het ruimtelijk functioneren van de omgeving. Mede om die reden wordt ervoor gekozen deze voorziening op de bestaande lokatie te bestendigen tot een alternatieve lokatie (bijvoorbeeld gronden Sarens) zich aanbiedt. Indien een herlokalisatie onmogelijk is kan mits een aantal ruimtelijke randvoorwaarden (bijvoorbeeld begeleidende maatregelen voor integratie in het landschap) de mogelijkheid worden geboden om hun activiteiten daar verder te ontplooiën. De problematiek wordt opgenomen in een R.U.P. zonevreemde gemeenschapsvoorzieningen

De inplanting van (zonevreemde) jeugdlokalen op de Burcht kan verder behandeld worden naar aanleiding van de herwaardering en herinrichting van de omgeving van de Burcht. Daarbij zal zowel de natuurwaarde, de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van die lokatie verder onderzocht worden. Daaruit zal blijken in hoeverre een jeugdwerking past in dit kader of veeleer als storend wordt ervaren. In het laatste geval zal door de gemeente een alternatieve lokatie voorgesteld worden zodanig dat de betrokken jeugdwerking geen nadeel ondervindt van een herwaardering van omgeving Burcht.

### *Containerpark en begraafplaats*

Het bestaand containerpark is zonevreed ingeplant en zorgt op specifieke inzamelmomenten voor veel verkeer in de omliggende woonomgeving. Het terrein grenst aan de Molenbeek en is ingeplant naast de begraafplaats. In het kader van de streefbeeldstudie omtrent A12 kan verder worden onderzocht in hoeverre plaatselijke verbeteringen mogelijk zijn, een herbestemming nodig is en/of een eventuele herlokalisatie noodzakelijk is.

De zonevreedde begraafplaats aan Beemden kan als dusdanig worden bestemd, tegelijk met de nodige uitbreidingsmogelijkheden.

### 4.4. Zonevreedde weekendhuisjes

In het bosrijke noorden van de gemeente bevinden zich een aantal zonevreedde weekendverblijven. Vaak zijn ze gesitueerd in een ruimtelijk kwetsbare omgeving en horen ze daarin niet thuis. Zij worden zonevreedd gehouden. Volgens de geldende wetgeving betekent dit:

- vergunde weekendverblijven hebben de mogelijkheden van zonevreedde gebouwen volgens het decreet op de ruimtelijke ordening
- niet vergunde weekendverblijven vallen onder het handhavingsbeleid
- permanente bewoning van weekendverblijven is niet toegestaan.

De gemeente maakt een inventaris op.

### 4.5. Zonevreedde natuur

Een aantal natuurelementen in de gemeente is zonevreedd (bestaande bosjes, ruigten grachten, vijvers, poelen, hooilandjes en zeggen enz.). De gemeente maakt hiervan een inventaris op met het oog op het eventueel herbestemmen van deze elementen naar groene bestemmingen.

## 5. Beeldkwaliteit

### 5.1. Naar een beeldkwaliteitsplan

In de loop van het structuurplanningsproces is het gebrek aan beeldkwaliteit zowel in de kernen van Londerzeel als in de open ruimte een sleutelkwestie gebleken. Voorbeelden zijn het verdwijnen van het karakter van de dorpen, de lage beeldkwaliteit van pleinen, het verloren gaan van waardevolle gebouwen, het beperkt openbaar groen, de aanwezigheid van rommelige plekken bijvoorbeeld langs A12 enz. De gemeente wil daaraan werken door de herkenbaarheid te verhogen met behulp van enkele gerichte ingrepen op strategische lokaties zowel in het landschap als in de dorpskernen zelf. Een goede inrichting van de publieke ruimte in de dorpskernen en een selectie van kwalitatieve projecten versterken de leefbaarheid en het functioneren van de directe leefomgeving. Zij verhogen ook de herkenbaarheid van de dorpen, indien bijvoorbeeld typische kenmerken in de verf worden gezet of een eigen stijl wordt ontwikkeld. Wat betreft de open ruimte kan aandacht voor landschapszorg bijdragen tot het versterken van de beeldkwaliteit in de hele gemeente. Dit kan bijvoorbeeld door het versterken van bakens in het landschap of door het uitwerken van een netwerk van buurt- en voetwegen.

De gemeente wenst daarom concrete ruimtelijke knelpunten in de gemeente aan te grijpen om effectief werk te maken van de beeldkwaliteit in de gemeente. Dit ruimtelijk structuurplan doet hierover enkele uitspraken en geeft (vooral in het informatief gedeelte) suggesties van oplossingen. Verdere uitwerking is noodzakelijk aan de hand van concrete acties. Dit is uiteraard geen taak van het structuurplan.

Gelet op de beperkte grootte van de kleine kernen en de weidsheid van de open ruimte in Londerzeel, wordt het aantal knelpunten dat wordt behandeld in dit ruimtelijk structuurplan bewust beperkt.

De gemeente zal minstens volgende instrumenten hanteren ter ondersteuning van het beleid inzake beeldkwaliteit.

- De gemeente zal een beeldkwaliteitsplan opmaken. Door het aanpakken van concrete knelpunten en kansen en het ontwikkelen van debat omtrent het aspect beeldkwaliteit van deze projecten zal de gemeente komen tot een meer algemeen beleid inzake beeldkwaliteit. Opgedane ervaringen en de resultaten van gevoerd debat zullen worden opgenomen in een beeldkwaliteitsplan. De doelstellingen daarvan worden eveneens bepaald op basis van de ervaringen in concrete projecten en het groeiproces dat daarmee zal gepaard gaan. Een eerste stap is het opmaken van een categorisering van de straten en pleinen in het publiek domein met bijbehorende krachtlijnen omtrent typeprofielen, materiaalkeuze, toegangspoorten, kwalitatief openbaar groen enz.
- De gemeente zal een inventaris van het lokaal erfgoed met bijbehorende waardering opstellen.

### 5.2. Herkenbare dorpen

#### 5.2.1. Steenhuffel

##### *Ruimtelijke knelpunten*

Steenhuffel is een landelijke dorpskern in Klein-Brabant. De brouwerij Palm domineert ruimtelijk het dorpsbeeld en verleent het dorp een herkenbare en eigen identiteit. Aan zuidoostelijke zijde wordt het dorp begrensd door de Molenbeek. Het zuidwestelijk deel van de dorpsstructuur

bestaat vooral uit verkavelingen met veel vrijstaande bebouwing. Behalve de terreinen van Palm is ook het gebied van het bedrijf Sarens bepalend. De NV Sarens heeft zich echter enkele jaren geleden geherlokaliseerd naar een terrein langs A12. De voormalige terreinen liggen er sindsdien nagenoeg verlaten bij. De voormalige spoorlijn langsheen de brouwerij en Sarens is omgevormd tot een belangrijk fietspad. Het oude station is omgevormd naar een horecafunctie. Achter de brouwerij bevindt zich het kasteel Diepensteyn. Momenteel werkt de brouwerij aan een landschapsproject voor Diepensteyn om de omgeving van het kasteel zoveel mogelijk te herstellen in haar oorspronkelijke toestand met boomgaarden en open zichten op het beeklandschap van de Molenbeek.

De belangrijkste knelpunten met betekenis voor dit ruimtelijk structuurplan zijn de volgende.

- De terreinen van NV Sarens liggen er al geruime tijd verwaarloosd bij en worden niet ten volle gebruikt.
- Het Dorpsplein is één grote verharde oppervlakte die bijna uitsluitend voor parkeren wordt gebruikt.
- De inplanting van de brouwerij Palm midden in de dorpskern geeft Steenhuffel een sterke uitstraling maar betekent wel een schaalbreuk met het omliggend weefsel. Ook staan de gebouwen van het bedrijf tot vlak tegen de Molenbeek.
- De voetbalvelden naast kasteel Diepensteyn zijn visueel onaantrekkelijk.
- Het woonuitbreidingsgebied Smisstraat-Leireken ligt volledig ingesloten langsheen de recreatieve as Leireken. De ontwikkeling van het gebied in functie van wonen is niet realistisch.

### *Gewenste ruimtelijke structuur*

*kaart 24      gewenste ruimtelijke structuur Steenhuffel*

*kaart 25      voorstel R.U.P. Steenhuffel*

De gewenste ruimtelijke structuur creëert een ruimtelijk kader waarbinnen de ruimtelijke knelpunten gepositioneerd worden. Voorstellen van oplossing voor deze knelpunten moeten binnen dit kader een verantwoording vinden. Elementen van de gewenste ruimtelijke structuur wijken niet sterk af van de bestaande ruimtelijke structuur.

- Steenhuffel blijft in de toekomst een klein dorp met woonweefsel rondom een klein centrum.
- Het voor de gemeente belangrijke beeklandschap van de Grote Molenbeek blijft de begrenzing voor het dorp.
- De structuurschets toont de impact aan van een bedrijf als Palm op de dorpskern. Het bedrijf blijft ook in de toekomst begrensd door het beeklandschap van de Molenbeek, het dorpsplein, Lakeman, Plas en Leirekensroute.
- Het binnengebied Sarens moet in de toekomst meer deel gaan uitmaken van het dorpsweefsel van Steenhuffel. Het heeft nood aan concrete (strategische) projecten om het gebied een nieuw elan te geven. Momenteel ligt het er immers nogal verwaarloosd bij en brengt het weinig meerwaarde tot stand voor de dorpskern. Randvoorwaarden voor een eventuele toekomstige ontwikkeling zijn als volgt.
  - Een inbreidingsproject voor dit gebied kan worden onderzocht maar is kleinschalig en sluit aan op het bestaand bebouwd weefsel (zie ook deel IV woningprogrammatie).
  - Een eventueel inbreidingsproject is gemengd en bevat nieuwe woonentiteiten naast mogelijkheden voor recreatieve voorzieningen, kleinschalige bedrijvigheid en een groot aandeel openbare ruimte.
  - De Vuilbeek wordt gevrijwaard en opgewaardeerd.

- Mogelijkheden voor sport-, park- en recreatieve functies worden onderzocht in samenhang met Leireken, kasteel Diepensteyn en het achterliggend landschap
- Ontsluiting voor autoverkeer langs Leireken is niet gewenst.
- Het domein Diepensteyn biedt als kasteelpark vlakbij de dorpskern van Steenhuffel een landschappelijke meerwaarde voor het dorp. Kansen voor een verdere landschappelijke integratie kunnen worden aangegrepen.
- Een herbestemming van het binnengebied tussen Smisstraat en Leireken biedt kansen om de recreatieve functie van Leireken te verbreden naar de omliggende woonwijken door de aanleg van wandelpaden, speelveldjes of andere passieve recreatieve functies.
- Het woonuitbreidingsgebied aan Smisstraat wordt geschrapt. Dit compenseert eventuele inbreiding op de terreinen van Sarens.

### ***Mogelijke acties voor een ruimtelijk beleid***

Om de gewenste ruimtelijke structuur voor Steenhuffel verder vorm te geven, stelt de gemeente volgende acties voor.

- Het dorpsplein speelt een belangrijke rol in de ruimtelijke structuur van Steenhuffel. Dit kan versterkt worden door een herinrichting met nieuwe klemtonen. Het plein is te veel een ruimte voor doorgaand verkeer en veredelde parking. Bij een herinrichting moet het verblijfskarakter van het plein worden benadrukt en moeten de aanwezige waardevolle elementen in de bebouwing beter worden benadrukt. Het al dan niet behouden van bestaande doorzichten naar de achterliggende laaglandbeeklandschap moet worden onderzocht.
- Voor het binnengebied Sarens moet een strategisch project tot stand komen dat de herwaardering van het binnengebied nastreeft. De gemeente wil hier actief aan meewerken maar ook de nodige randvoorwaarden stellen naar mogelijke functies en inrichting. De waterhuishouding in dit gebied is een belangrijk aandachtspunt.
- De gemeente wil de verdere uitbouw tot park en de landschappelijke integratie van het domein Diepensteyn ondersteunen. Daartoe kan de herinrichting van deze omgeving gekoppeld aan het vrijwaren van zichten op het achterliggende landschap verder worden onderzocht.
- De ontsluiting van de terreinen van Palm kan beter worden geoptimaliseerd. Als de gelegenheid daartoe zich aandient, wil de gemeente een aanpassing van de ontsluiting ondersteunen. Dit houdt bijvoorbeeld in dat de kruising van Leirekensroute met de toegang tot Palm van op Plas wordt opgelost.

De opmaak van een R.U.P. kan in Steenhuffel deze acties ter herwaardering van de dorpskern begeleiden. Een aantal acties vragen immers om herbestedingen en randvoorwaarden bij de uitvoering ervan. Het betreft in hoofdzaak de heraanleg van het dorpsplein en de transformatie van het binnengebied Sarens.

## **5.2.2. Malderen**

### ***Enkele ruimtelijke knelpunten***

Malderen bestaat in feite uit twee polen of kernen: één rond de kerk en één rond de stationsomgeving. Hierdoor ontbreekt in feite een centrale dorpskern waar de kleinhandel en voorzieningen geconcentreerd voorkomen. De meeste kleinhandelszaken liggen ofwel in één van de twee polen of meer verspreid ertussen in. In tegenstelling tot Steenhuffel en Londerzeel



die gelegen zijn in of grenzen aan de het beeklandschap van de Molenbeek, is Malderen gelegen op de hogergelegen kouters midden in waardevol agrarisch gebied.

De belangrijkste knelpunten met betekenis voor dit ruimtelijk structuurplan zijn de volgende.

- De gemeentelijke dienst grondgebiedzaken wil naar achter uitbreiden, in een zone die daar niet toe bestemd is volgens het gewestplan.
- De Kouterschool kijkt op termijn uit naar uitbreidingsmogelijkheden.
- Superette Magda wil uitbreiden in de breedte (zie aangekochte woningen). Dergelijke uitbreiding heeft ruimtelijk een impact op de directe omgeving. Bepaalde bestaande constructies liggen ook niet in daartoe geëigende bestemmingszones. Een herbestemming is nodig.
- De Vermaloods in Karreveld ligt gedeeltelijk zonevreemd.
- De inplanting van de transportfirma Dedecker - Van Riet aan de rand van het dorp zorgt niet voor grote overlast in het dorp zelf.
- De omgeving van de treinhalte oogt niet aantrekkelijk. De parkeerdruk is er bovendien hoog.



### *Gewenste ruimtelijke structuur*

*kaart 26      gewenste ruimtelijke structuur Malderen*

Ook in Malderen verschillen de elementen van de gewenste ruimtelijke structuur niet veel van de bestaande ruimtelijke structuur.

- Malderen blijft in de toekomst een klein dorp met woonweefsel rondom twee kleine polen.
- De omgeving van de treinhalte en de omgeving rond de kerk blijven twee kleine centra, als lokale concentraties van voorzieningen.
- Malderen blijft begrensd door gevarieerde kleinschalige landschappen. Landbouw neemt daarin een belangrijke plaats in. De bossen van Lippelo zijn beeldbepalend voor Malderen.

### *Mogelijke acties voor een ruimtelijk beleid*

Om de gewenste ruimtelijke structuur voor Malderen verder vorm te geven, stelt de gemeente volgende acties voor. Het betreft plaatselijke en doelgerichte acties uitgaande van de lokale ruimtelijke problematiek.

- Om de afdeling grondgebiedzaken (GGZ) beter te laten functioneren moet deze worden uitgebreid. Hierbij wil de gemeente rekening houden met de bestaande landschappelijke kwaliteiten met bomen en bosjes waarin het terrein gelegen is. Lukraak inplanten van een loods en/of overkappingen moet vermeden worden. Het zicht zowel vanuit de achterliggende open ruimte als vanuit de naburige tuinen op de geplande uitbreiding moet verzorgd afgewerkt worden. Op die manier wordt visuele overlast vermeden. Alvorens met de opmaak van gedetailleerde voorschriften voor de herbestemming van het gebied te starten zal de gemeente het functioneren van de verschillende activiteiten en de daaraan gekoppelde ruimtebehoefte duidelijk in kaart brengen.
- De inplanting van een functie als superette Magda langsheen een invalsweg van het dorp vormt ruimtelijk geen probleem. Zowel op vlak van draagkracht naar de omgeving toe als op niveau van beschikbare ruimte zijn er op die plaats mogelijkheden voor uitbreiding. De gemeente kan dit ondersteunen bij de opmaak van een R.U.P. Daarbij gelden de volgende randvoorwaarden.
  - De schaal van deze voorziening moet aangepast blijven aan de schaal van Malderen.

- Het straatbeeld met het ritme van de bestaande bebouwing, dat ontstaat door een afwisseling van gevelhoogtes en volumepartijen moet ook terug te vinden zijn in de geleding van (eventuele aanbouwen van) de superette.
  - Een weloverwogen inplanting van functies als parking, stockageruimte, koelboxen enz. moeten mogelijke hinder op de buurt beperken of bufferen.
  - De overgang naar de open ruimte achteraan moet op een goede manier vorm krijgen. Daarbij is overleg met de Kouterschool belangrijk.
  - Zuinig ruimtegebruik is een algemene voorwaarde.
- De omgeving van de kerk en de omgeving rond de treinhalt, als belangrijke publieke ruimten in Malderen moeten worden heringericht. Een kwalitatieve aanpak van de publieke ruimte rondom de treinhalt kan het wachten op de trein bijvoorbeeld aangenamer maken. De aanleg van een parking afgestemd op reizigers met de trein moet de relatie tussen fietsen, parkeren, gebruik van voorzieningen, horeca en dergelijke meer optimaliseren.
  - De gemeente wil de Vermaloods in gebruik nemen als plaatselijke sportzaal voor lokale verenigingen. Daartoe is een herbesteding noodzakelijk.
  - Wat betreft de transportfirma De Decker – Van Riet wordt geen specifieke actie ondernomen. Zij kunnen hun activiteiten verder ontwikkelen binnen de grenzen van de daartoe bestemde terreinen.

#### *kaart 27 voorstel R.U.P. Malderen*

De opmaak van een R.U.P. ondersteunt met de nodige herbestedingen en inrichtingsvoorschriften de uitbreiding van een aantal voorzieningen in Malderen. Door ruimtelijke randvoorwaarden op te leggen in de stedenbouwkundige voorschriften kunnen deze uitbreidingen of herbestedingen op een kwalitatieve manier geïntegreerd worden in de omgeving. Op die manier worden eventuele nadelige effecten op de buurt zoveel mogelijk vermeden en wordt een actief beleid gevoerd naar ruimtelijke beeldkwaliteit.

### 5.2.3. Sint-Jozef

#### *Enkele ruimtelijke knelpunten*

Sint-Jozef functioneert als een kleinschalige kern in de open ruimte. De bebouwde ruimte is hoofdzakelijk opgebouwd rond de Sint-Jozefstraat. Het doorgaand verkeer met een groot aandeel vrachtverkeer zorgt voor een aantasting van het dorps karakter binnen Sint-Jozef. Aansluitend op het woongebied situeren zich enkele sportvoorzieningen die weinig in hun omgeving zijn geïntegreerd.

De belangrijkste knelpunten met betekenis voor dit ruimtelijk structuurplan zijn de volgende.

- De sportinfrastructuur van Sint-Jozef, gelegen in het agrarisch gebied sluit ruimtelijk niet voldoende aan bij de kern en verstoort de open ruimte.
- De sporthal Blauwvenne en de infrastructuur van tennisclub FC Setpoint zijn ruimtelijk te veel verspreid en hebben geen kwalitatief openbaar domein.
- Door het bereiken van hun maximale capaciteit of door de aard van hun activiteit leveren bedrijven hinder op in het bestaand woonweefsel.

#### *Gewenste ruimtelijke structuur*

Net zoals in Malderen verschillen in Sint-Jozef de elementen van de gewenste ruimtelijke structuur nauwelijks van die van de bestaande ruimtelijke structuur.

- Sint-Jozef behoudt zijn dorps karakter, de ruimtelijke beleving wordt kwalitatief verbeterd door een afname van het doorgaand verkeer.
- De sportinfrastructuren worden aangepast naar schaal van Sint-Jozef en worden ruimtelijk ingepast in hun omgeving.
- Het cultuurhuis Walschap ontwikkelt zich verder als een lokale culturele voorziening.

### *Mogelijke acties voor een ruimtelijk beleid*

Om de gewenste ruimtelijke structuur voor Sint-Jozef verder vorm te geven, stelt de gemeente volgende acties voor.

- De terreinen van FC Sint-Jozef worden herbestemd als recreatiegebied. Een kwalitatieve landschappelijke integratie is hier een groot aandachtspunt.
- Een verdere ontwikkeling van een lokaal recreatiegebied rondom sporthal Blauwvenne en FC Setpoint is mogelijk. Een totaalvisie omtrent het publiek domein is echter noodzakelijk om de integratie in de omgeving te garanderen.
- De gemeente kan verder onderzoek voeren naar de noodzaak en mogelijkheden tot herlokalisatie van aanwezige (zonevreemde) bedrijven.

## 5.3. Landschapszorg

### 5.3.1. Transformatie van de open ruimte

Toenemende versnippering is kenmerkend voor de open ruimte in en rond Londerzeel. Dat heeft te maken met de transformatie van de open ruimte functies, in het bijzonder van de landbouw. Uit studies op Europees niveau, uit onderzoek en planprocessen op Vlaams maar ook op gemeentelijk niveau en uit terreinwaarneming blijken de afname van het aantal landbouwers, de toename van de oppervlakte per landbouwer, de zoektocht naar andere manieren van landbouw en naar aanvullende inkomens maar ook de omvorming van landbouwgrond naar hobby-landbouw, paardenweides, horeca-tuinen enz. Het gaat hier om een trend die zich zelfs op Europees niveau doorzet. In Londerzeel uit dit zich bijvoorbeeld ook in aanvragen tot het omvormen van woningen of boerderijen naar mogelijkheden voor horeca.

### 5.3.2. Visie in verband met landschapszorg in Londerzeel

Voor een gemeente als Londerzeel gelegen in het buitengebied is het belangrijk ook in die open ruimte (op het 'platteland') een actief beleid te voeren. Dit kan door gericht projecten te realiseren die zorgen voor een platteland met een grote belevingswaarde en een hoge herkenbaarheid. Van oudsher is de landbouw een belangrijke beschermer gebleken van de open ruimte en het landschap. Het is belangrijk deze rol enerzijds te beschermen maar anderzijds ook een nieuwe impuls te geven waarbij recreatief medegebruik een belangrijke rol kan vervullen. Vooral daar waar de landbouw door transformatie van het gebied geen structurele rol meer kan spelen is het nodig dat andere actoren zich engageren om het oorspronkelijke landschap in ere te herstellen. Daarbij kan gezocht worden naar nieuwe vormen van gebruik van de open ruimte / het platteland zoals bijvoorbeeld natuur- en landschapsgericht toerisme, passieve vormen van recreatie, kleinschalige vormen van verblijfstoerisme (plattelands- en hoevetoerisme), beschermings- of herwaarderingsprojecten van het lokaal erfgoed enz.

### 5.3.3. Acties

- De kasteeldomeinen Diepensteyn, Groenhof en Drie Torens zijn te versterken bakens in het landschap. De domeinen zijn beeldbepalend voor de open ruimte in en rond Londerzeel. De opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de domeinen kan enerzijds de bestaande waardevolle elementen zoals de bijbehorende parkgebieden, zichten op het omliggende landschap of de oorspronkelijke aanplantingen van bomen en heesters beschermen of herwaarderen. Anderzijds kan dergelijk uitvoeringsplan mogelijkheden creëren om de domeinen een leefbare toekomst te garanderen die inspeelt op nieuwe noden van gebruik van de open ruimte (belevingsarrangementen).
- Naast een functioneel netwerk van langzaam verkeersassen is het ook zinvol het recreatief netwerk (recreatieve plattelandskaart) uit te bouwen dat de mooie plekken van Londerzeel met elkaar verbindt en ervoor zorgt dat ze bereikbaar en toegankelijk worden voor een breed publiek.
- Het project 'het Londerzeels platteland gastvrij van nature!' met ondermeer de Molen van Malderen (samenwerking met vzw Plattelandsklassen) is een project in het kader van Plattelandsontwikkeling Vlaanderen dat vooral de beleving van het platteland wil stimuleren. Dit kan verder worden ondersteund.
- Ruilverkavelingsprojecten in het landbouwgebied die bijdragen tot een herwaardering van het oorspronkelijk landschap en tegelijkertijd aan de landbouw de nodige ontplooiing bieden, passen eveneens in dit kader.

## IV. Programmaties



# 1. Wonen

## 1.1. Probleemstelling

Om uitspraken te doen over het al dan niet ontwikkelen van nieuwe binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden in Londerzeel werd enerzijds de behoefte aan bijkomende woningen berekend. Dit gebeurde volgens de richtlijnen van de Vlaamse overheid en de provincie Vlaams-Brabant. Voor gemeenten in het buitengebied zijn deze voorwaarden veeleer beperkend. Vervolgens is deze behoefte vergeleken met het bestaand aanbod aan bouw mogelijkheden. Ten derde zijn alle binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden geëvalueerd op hun geschiktheid voor het realiseren van bijkomende woningen. De beoordeling gebeurde op basis van de gewenste ruimtelijke structuur, inclusief de inzichten omtrent A12, het centrum, de waardering van de open ruimte, de nabijheid van bestaande en eventuele nieuwe voorzieningen, de ontsluiting en haalbaarheidsaspecten. De evaluatie van deze gebieden heeft ten slotte geleid tot een programmatie van gebieden die op korte of veeleer op langere termijn zullen worden aangesneden <sup>32</sup>.



## 1.2. Vergelijking van aanbod en behoefte

### *Vergelijking van aanbod en behoefte voor de periode 1992 - 2007*

*tabel 4      vergelijking aanbod en behoefte periode 1992 - 2007*

| <b>gesloten<br/>bevolkingsprognose<br/>1992 - 2007</b> | <b>gerealiseerd<br/>1992 - 2004</b> | <b>behoefte<br/>2004 - 2007</b> | <b>vrijkomend juridisch<br/>aanbod 2004 - 2007</b> |
|--|-------------------------------------|---------------------------------|--|
| 779 /1051  | 1.044                               | 0 / 7                           | 158  |

Volgens de richtlijnen van de Vlaamse overheid en de provincie Vlaams-Brabant moet een vergelijking tussen het aanbod aan bouw kavels en de behoefte aan bijkomende woningen gebeuren voor de periode 1992 - 2007. Daaruit blijkt dat de behoefte (volgens een gesloten bevolkingsprognose) aan bijkomende woningen reeds werd ingevuld. Bovendien is er zelfs nu nog een overschot aan vrijkomend juridisch aanbod. Er is op basis van deze gegevens dus geen behoefte om bijkomend woongebied te creëren of om binnengebieden of woonuitbreidingsgebieden aan te snijden vóór 2007.

### *Vergelijking van aanbod en behoefte voor de periode 2007 - 2014*

*tabel 5      vergelijking aanbod en behoefte periode 2007-2014*

| <b>gesloten<br/>bevolkingsprognose<br/>2007 - 2014</b> | <b>vrijkomend juridisch<br/>aanbod<br/>2007 - 2014</b> | <b>tekort 2007 - 2014</b> |
|--|--|---------------------------|
| 453  | 285  | 168                       |

<sup>32</sup> Het onderzoek terzake is opgenomen in de nota omtrent de woningbehoeften in Londerzeel. Zie: Studiegroep Omgeving, woningbehoeften in Londerzeel, in opdracht van de gemeente Londerzeel, 2003. Een gedeelte daaruit is opgenomen in het informatief gedeelte, deel V.

Aangezien het jaar 2007 snel nadert, gebeurde ook een behoeftebepaling voor de periode na 2007. Uit de vergelijking tussen het aanbod en de berekeningen van de behoefte op middellange termijn blijkt dat het vrijkomend juridisch aanbod maar een deel van de behoefte kan opvangen. Er moeten dus (delen van) binnengebieden en/of woonuitbreidingsgebieden worden aangesneden om het tekort op te vangen. Het tekort bedraagt 168 (453 - 285) woningen voor de periode 2007 - 2014.

### *Vergelijking van aanbod en behoefte voor de periode 2004 - 2014*

Aangezien de beide voorgaande periodes (1992 - 2007 en 2007 - 2014 <sup>33</sup>) weinig relevant zijn voor de gemeente gebeurde een herberekening naar de periode 2004 - 2014. Het vrijkomend juridisch aanbod (indien er geen binnengebieden of woonuitbreidingsgebieden worden aangesneden) bedraagt in deze periode 527. De gesloten prognose voor de periode 2004 - 2014 bedraagt 647 woningen. Het tekort in deze periode komt dan op 647 - 527 = 120 woningen.

## 1.3. Woningprogrammatie

### *kaart 28      woningprogrammatie*

Hieronder geeft de gemeente een overzicht van het beleid voor de binnengebieden en de woonuitbreidingsgebieden. Dit beleid steunt op volgende uitgangspunten.

- Het einde van de planperiode van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (2007) nadert snel en de relevantie van een programmatie tot 2007 voor de gemeente is erg beperkt. Daarom wordt rekening gehouden met een tekort van minstens 120 woningen voor de periode 2004 - 2014. Dit geldt op basis van een gesloten bevolkingsprognose. Indien rekening wordt gehouden met woningbehoeften en migraties op arrondissementeel niveau stijgt dit tekort.
- De binnengebieden die voor ontwikkeling worden aangeduid, zijn allemaal gelegen in het centrum en dragen bij tot kernversterking. Dit sluit aan bij de wens van de gemeente om Londerzeel centrum een rol als scharnier in Noordwest-Brabant te laten spelen.
- De woonuitbreidingsgebieden die voor ontwikkeling worden aangeduid, zijn - zoals de omzendbrief RO/2002/03 inzake het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden ook oplegt - kernversterkend, inbreidingsgericht en strategisch ingeplant (stationsomgeving, GEN-knooppunt). Zij worden in de atlas van de woonuitbreidingsgebieden van de Vlaamse overheid als nog te onderzoeken aangeduid.
- Het beperkt aansnijden van woonuitbreidingsgebieden wordt (gedeeltelijk) gecompenseerd door het herbestemmen van (delen van) woongebied naar andere bestemmingen. Het betreft een gedeelte van het Argo-gebied (gebied 14, herbestemming naar zone voor gemeenschapsvoorzieningen en naar publieke ruimte), van het gebied Molenveld (gebied 31, herbestemming naar bedrijventerrein) en van het binnengebied tussen Brusselsestraat en Damveld (rondom de Burcht, herbestemming naar groene bestemming).
- De gemeente concentreert zich op de binnengebieden in woongebied en minder op de woonuitbreidingsgebieden aangezien zij daar autonoom haar beleid kan bepalen.
- De woningprogrammatie duidt een overmaat aan te ontwikkelen gebieden aan, aangezien uit ervaring blijkt dat deze slechts gespreid over een langere periode op de markt komen.

<sup>33</sup> De aangegeven periodes lopen van 1 januari 1992 tot 1 januari 2007 (vijftien jaar), van 1 januari 2004 tot 1 januari 2014 (tien jaar), van 1 januari 2004 tot 1 januari 2007 (drie jaar) en van 1 januari 2007 tot 1 januari 2014 (zeven jaar).



Deze overmaat houdt rekening met een (realistische) realisatiegraad van ongeveer 50% <sup>34</sup>. De gemeente behoudt zich het recht voor om prioriteiten te stellen en een fasering door te voeren binnen de grotere binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden. Enkele aandachtspunten daarbij zijn:

- De ontwikkeling van het binnengebied Argo is voor de gemeente een prioriteit.
  - De mogelijkheden voor bijkomende woningen in B.P.A. Klein-Holland zijn in het mogelijk aanbod ingerekend. De gemeente wenst een herziening van dit B.P.A. te onderzoeken. Dit kan het aanbod doen dalen.
  - De ontwikkeling van woonuitbreidingsgebied A12-Mechelsestraat hangt af van de realisatie van een GEN-halte op A12. Waarschijnlijk is dit een lange termijn optie.
  - Een aantal woonuitbreidingsgebieden worden geschrapt in functie van bedrijvigheid of open ruimte. Het betreft het herbestemmen van het woonuitbreidingsgebied langsheen Smisstraat te Steenhuffel, van de woonuitbreidingsgebieden Jan Hammeneckerstraat en Breendonkstraat te Sint-Jozef en van de woonuitbreidingsgebieden Molenveld-Meerstraat, Pilatusveld en Bergstraat langsheen A12.
- De gemeente wil haar beleid inzake betaalbaar wonen verder zetten en ook werk maken van een sociaal woonbeleid. Het ontwikkelen van de binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden <sup>35</sup> voor bijkomende woningen zal daarin een belangrijke rol spelen (zie verder).

### *Prioritair te ontwikkelen gebied*

Inzake de ontwikkeling van het gebied Argo neemt de gemeente zelf initiatief.

*tabel 6      prioritair te ontwikkelen gebied*

| nr. | gebied       | bestemming | max.<br>opp. (ha) | mogelijk<br>aantal<br>woningen | opmerkingen   |
|-----|--------------|------------|-------------------|--------------------------------|---|
| 14. | Argo gronden | wg         | 7.46              | 112                            | gefaseerd te ontwikkelen + mogelijkheden voor gemeenschapsvoorzieningen (jeugdwerking, cultuur,...) en publieke ruimte integreren |

### *Mogelijk te ontwikkelen binnengebieden*

De gemeente gaat ervan uit dat van onderstaande gebieden vóór 2014 een belangrijk gedeelte wordt ontwikkeld. Het betreft een invulling van het berekend tekort dat zich op halflange termijn zal stellen.

*tabel 7      mogelijk te ontwikkelen binnengebieden*

| nr. | gebied | bestemming | max.<br>opp. (ha) | mogelijk<br>aantal<br>woningen <sup>36</sup> | opmerkingen |
|-----|--------|------------|-------------------|--|-------------|
|-----|--------|------------|-------------------|--|-------------|

<sup>34</sup> Het betreft de verhouding tussen het tekort (120 woningen) en de mogelijkheden (254 woningen). Dit is een inschatting aan de hoge kant. In de praktijk is de realisatiegraad van binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden in Londerzeel lager.

<sup>35</sup> Zoals de omzendbrief RO/2002/03 inzake het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden ook oplegt.

<sup>36</sup> Voor de eenvoud zijn de binnengebieden met B.P.A. ook aan 15 woningen per ha gerekend.

|     |                             |               |      |    |
|-----|-----------------------------|---------------|------|----|
| 3.  | Tulpenstraat<br>Rozenstraat | - wg          | 1.99 | 30 |
| 16. | Bloemstraat<br>Nieuwstraat  | - wg (B.P.A.) | 0.04 | 1  |
| 23. | Handelsstraat               | wg            | 0.93 | 14 |

### *Te herbestemmen binnengebied*

In de gebieden Argo (14), Molenveld (31) en Burcht wordt woongebied herbestemd naar andere bestemmingen. Het betreft in totaal ongeveer 3,5 ha of 53 woningen.

### *Realisatie van B.P.A.'s*

De gemeente gaat er van uit dat op halflange termijn van de nog niet ontwikkelde woongebieden in B.P.A.'s een gedeelte vrijkomt. Deze gebieden zijn reeds meegeteld in het vrijkomend aanbod (zie hoger) en zijn dus geen invulling van het berekend tekort.

*tabel 8 aantal mogelijke woningen in B.P.A.'s*

| nr. | gebied                                       | bestemming     | max.<br>opp. (ha) | mogelijk<br>aantal<br>woningen <sup>37</sup> | opmerkingen  |
|-----|--|----------------|-------------------|--|--|
| 9.  | Klein Holland                                | wug (B.P.A.)   | 7.48              | 112  | herziening B.P.A. Klein Holland gefaseerd te ontwikkelen                         |
| 19. | Meerstraat                                   | wug            | 2.01              | 30   | behoud voorziene woonbestemming in B.P.A., daarnaast realisatie bedrijventerrein |
| 25. | Steenhuffelstraat<br>Van<br>Hoeymissenstraat | - wug (B.P.A.) | 2.20              | 33   |  |

### *Kernversterkende inbreidingsprojecten*

De woningprogrammatie kan worden aangevuld met projecten die tot ontwikkeling komen via verdichting van het bestaand woonweefsel. Deze projecten kunnen samen nog een aantal bijkomende woningen realiseren.

Deze projecten bevinden zich centraal in een dorpskern. Het ontwikkelen van deze projecten betekent een belangrijke meerwaarde voor de dynamiek en ruimtelijke kwaliteit van de betreffende dorpskern. De strategische situering verantwoordt het aansnijden van dergelijke gebieden.

*tabel 9 kernversterkende inbreidingsprojecten*

| nr. | gebied | bestemming | max.<br>opp. | mogelijk<br>aantal<br>woningen | opmerkingen |
|-----|--------|------------|--------------|--------------------------------|-------------|
|-----|--------|------------|--------------|--------------------------------|-------------|

<sup>37</sup> Voor de eenvoud zijn de binnengebieden met B.P.A. ook aan 15 woningen per ha gerekend.

|     |                             |                |   |  |
|-----|-----------------------------|----------------|---|--|
| 33. | Sarens Steenhuffel          | industrialzone | ? | reconversie industrialzone naar woningen, bedrijvigheid, park, recreatie, natuur ter compensatie van schrappen woonuitbreidingsgebied Smisstraat |
| 34  | binnengebied Egmont         | wg             | ? | klein project gedeeltelijk op wonen gericht (horeca, parkeerterrein, park)   |
| 35  | Mechelsestraat - Meerstraat | - wg           | ? | momenteel nog in gebruik door plantenkweker  |

### *Kernversterkende woonuitbreidingsgebieden*

Ook de genoemde woonuitbreidingsgebieden Holstraat - Van Hoeymissenstraat (24), Praille (17), Mechelsestraat - Sint Kristoffelstraat (20) en A12 - Mechelsestraat (4) zijn kernversterkend en inbreidingsgericht. Voortgaand op de omzendbrief RO/2002/03 inzake het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden houdt de gemeente - binnen de hoger aangegeven principes, randvoorwaarden en compensaties - de mogelijkheid open tot het ontwikkelen van deze gebieden. De ontwikkeling gebeurt gefaseerd in tijd en in het kader van de nood aan woningen voor zwakkere doelgroepen (zie verder).

*tabel 10 kernversterkende woonuitbreidingsgebieden*

| nr. | gebied                                 | bestemming | max. opp. (ha) | mogelijk aantal woningen <sup>38</sup> | opmerkingen   |
|-----|--|------------|----------------|--|---|
| 4.  | A12-Mechelsestraat                     | wug        | 3.35           | 50                                     | te ontwikkelen in relatie met mogelijkheden knooppunt GEN langs A12 |
| 17. | binnengebied Praille                   | wug        | 0.48           | 7                                      | verdichtingsproject stationsomgeving                                |
| 20. | Mechelsestraat - Sint Kristoffelstraat | - wug      | 1.58           | 24                                     |   |
| 24. | Holstraat-Van Hoeymissenstraat         | wug        | 1.06           | 16                                     | kernversterkend voor Malderen                                       |

### *Te reserveren gebieden tot na 2013*

Deze worden niet aangesneden vóór 2014. Zij worden tot nader order echter niet herbestemd naar andere functies of bestemmingen.

*tabel 11 woningprogrammatie - te reserveren tot na 2013*

| nr. | gebied        | bestemming | max. opp. (ha) | mogelijk aantal woningen | opmerkingen |
|-----|---------------|------------|----------------|--------------------------|-------------|
| 6.  | Kerkhofstraat | wug        | 3.01           | 45                       |             |

<sup>38</sup> Voor de eenvoud zijn de binnengebieden met B.P.A. ook aan 15 woningen per ha gerekend.

|     |                                      |     |      |     |  |
|-----|--------------------------------------|-----|------|-----|--|
| 7.  | Hammeneckerstraat                    | wug | 3.33 | 50  |  |
| 8.  | Bergkapelstraat                      | wg  | 3.55 | 53  |  |
| 26. | Steenhuffelstraat                    | wug | 3.76 | 56  |  |
| 27. | Hoogweg – Handelsstraat              | wug | 8.16 | 122 | sluit aan bij waardevol agrarisch gebied |
| 30. | Smisstraat – Schoolstraat – Heerbaan | wug | 5.30 | 80  |  |

### *Niet voor wonen te ontwikkelen gebieden*

Deze kunnen worden herbestemd naar diverse andere bestemmingen. De motivatie daarvoor komt ook uit andere onderzoeken in het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

*tabel 12 woningprogrammatie - niet voor wonen te ontwikkelen gebieden*

| nr. | gebied                     | bestem-<br>ming          | max.<br>opp. (ha) | mogelijk<br>aantal<br>woningen | mogelijke<br>bestemming   | alternatieve               |
|-----|----------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------------|---|----------------------------|
| 2.  | J. Hammeneckerstraat       | wug                      | 0.34              | 5                              | agrarisch gebied, parkgebied  |                            |
| 4.  | Mechelsestraat             | wug                      | 3.35              | 50                             | deels woonzone, deels zone voor gemeenschapsvoorzieningen (GEN station en aanverwanten) |                            |
| 5.  | Bergstraat                 | wug                      | 2.62              | 39                             | bedrijventerrein  |                            |
| 10. | Pilatusveld                | wug                      | 5.32              | 80                             | bedrijventerrein, bufferzone  |                            |
| 11. | Bergstraat                 | wug                      | 5.46              | 82                             | bedrijventerrein  |                            |
| 12. | Molenveld-Meerstraat       | wug                      | 4.62              | 69                             | bedrijventerrein  | wug uitgesloten uit B.P.A. |
| 18. | Breendonkstraat Sint-Jozef | Sint-<br>wug<br>(B.P.A.) | 0.97              | 15                             | agrarisch gebied, parkgebied  |                            |
| 29. | Smisstraat–Leireken        | wug                      | 3.55              | 53                             | langsheen Leireken: zachte recreatie of open ruimte bestemming                          |                            |
| 31. | Molenveld                  | wug                      | 1.05              | 16                             | bedrijventerrein  |                            |


## 1.4. Specifieke doelgroepen

Inzake betaalbaar wonen volgt de gemeente twee algemene beleidslijnen. Enerzijds bepaalt zij een algemene taakstelling voor bijkomende sociale huisvesting. Anderzijds worden gebieden aangeduid (al dan niet gedeeltelijk) voor gemeentelijk initiatief. Daarin kunnen hogere percentages sociale woningen worden gerealiseerd.

De gemeente zal trachten om de behoefte aan betaalbare woningen binnen de voorgaande woningprogrammatie te verwezenlijken. In het algemeen wordt het tekort vastgesteld op 15% van de bijkomende woningen, gelet op de wachtlijsten van de sociale huisvestingsmaatschappij, de richtlijnen van de provincie inzake bijkomende sociale huisvesting en de beperkte aanwezigheid van sociale woningen in vergelijking met het Vlaams gemiddelde (zie ook informatief gedeelte). De basisvereiste tot het realiseren in binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden van minimaal 15% sociale woningen of in tweede instantie sociale kavels die voldoen aan de normen van de VHM inzake oppervlakte, uitrusting en prijs, zal worden vastgelegd in een gemeentelijke verordening en worden gespecificeerd en/of aangevuld

in gemeentelijke R.U.P.'s. Deze behoefte is in te vullen binnen de totaliteit aan bijkomende woningen in een periode van 10 jaar (2004-2014). De gemeente streeft daarbij naar het realiseren van minimaal een bijkomend aanbod van 30 sociale koopwoningen en van 110 sociale huurwoningen.

De gemeente concentreert zich voor het realiseren van bijkomende sociale woningen voornamelijk op de binnengebieden of woonuitbreidingsgebieden <sup>39</sup>. De gemeente zal in gemeentelijke R.U.P.'s ook gebieden voor gemeentelijk initiatief inzake betaalbaar wonen aanduiden. Deze gebieden zijn gelegen in de binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden die in de woningprogrammatie zijn aangeduid als te ontwikkelen. Minimaal worden aan de vergunning voor de ontwikkeling van binnengebieden waarvoor de gemeenteraad een wegentracé moet goedkeuren voorwaarden gekoppeld die de realisatie van een bepaald percentage aan sociale woningen afdwingen

 Inzake differentiatie van nieuwe woningen blijkt de behoefte aan kleine woningen sterk aanwezig in de gemeente. De gemeente wil hier bij de ontwikkeling van binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden aan tegemoet komen. Bij de opmaak van gemeentelijke R.U.P.'s kunnen bepaalde types van woningen worden vastgelegd of aan de hand van coëfficiënten dichtheden worden aangegeven.

<sup>39</sup> De bijkomende woningen in woongebied langs uitgeruste wegen worden in deze programmatie sociale huisvesting niet meegerekend omdat de gemeente slechts in heel beperkte mate vat heeft op de invulling van dit vrijkomend juridisch aanbod.

## 2. Gemeenschapsvoorzieningen

### *kaart 29      programmatie gemeenschapsvoorzieningen*

Onderstaande paragrafen verzamelen de uitspraken uit dit ruimtelijk structuurplan die programmatorische elementen inzake gemeenschapsvoorzieningen bevatten. Sommige van deze uitspraken zijn al dan niet expliciet terug te vinden in de hoofdstukken omtrent sleutelkwesities. Andere uitspraken zijn bijkomend <sup>40</sup>.

### 2.1. Sportvoorzieningen

Vanuit verenigingen is er slechts één vraag om uitbreiding van infrastructuur. Het gaat hier om SK Londerzeel, die een bijkomend oefenveld willen aanleggen in het aangrenzend agrarisch gebied achter het bestaande speelveld. Deze problematiek wordt behandeld onder het hoofdstuk zonevreemde constructies.

De recreatiezone Blauwenhoek ligt tussen twee dorpskernen in en draagt daardoor niet bij tot een versterking van de kernen. Bovendien ligt het gebied aan het beeklandschap van de Kleine Molenbeek. Op dit ogenblik is de recreatiezone niet volledig ingevuld en lijkt er weinig behoefte om het recreatiegebied verder te ontwikkelen. Manège en visvijver kunnen behouden blijven. De rest van recreatiezone Blauwenhoek moet op basis van een landschapsontwerp landschappelijk geïntegreerd worden in het gebied langs de Molenbeek. De gemeente wenst dit te herbestemmen naar een open ruimte functie zoals landbouw, natuur of zachte vormen van recreatie.

De voetbalclub KVC Delta opgenomen in goedgekeurd B.P.A, ligt in een gebied dat goed geschikt is als randafwerking voor Londerzeel-centrum. Hier kan de bestaande sportinfrastructuur ruimtelijk verweven worden in de omgeving. Een nieuwe ontsluiting naar Meerstraat kan bekeken worden en de toekomstige aansluiting op A12 aan Meerstraat is hier een bijkomende potentie. Om die reden wordt het gebied opgenomen als een potentie op vlak van recreatieve mogelijkheden. Verder onderzoek is echter nodig om ruimtelijke randvoorwaarden scherp te stellen.

Het gedeelte van het woonuitbreidingsgebied tussen Topmolen/Sint-Jozefstraat, Jan Hammeneckerstraat en Breendonkstraat waar Blauvenne en TC Setpoint gesitueerd zijn, kan worden bestendigd en verder ontwikkeld als lokaal recreatiegebied. Uitbreiding van de bestaande infrastructuur is mogelijk, maar deze moet ingekleed worden in een buurtpark dat de overgang vormt naar de woonomgeving. Belangrijk is dat de hoofdontsluiting verloopt via Jan Hammeneckerstraat en de huidige toegang via Topmolen/Sint-Jozefstraat voorbehouden wordt voor zwakke weggebruikers. Infrastructuur moet gegroepeerd worden in één (centraal) gebouw. Belangrijk is ook een verbetering van de kwaliteit van het openbaar domein.

Om tegemoet te komen aan de behoefte aan bijkomende open lucht sportvoorzieningen die vastgesteld werd <sup>41</sup>, wordt in de gemeente een gebied aangeduid voor openluchtinfrastructuur (gemeentelijk open lucht sportcentrum). Dit gebied is gelegen achter de tennisvelden van TC Smash bij het zwembad en moet voorzien in mogelijkheden voor de ontwikkeling van hardere

<sup>40</sup> Deze paragrafen steunen onder andere op het onderzoek naar gemeenschapsvoorzieningen dat werd gevoerd. Zie ook: Studiegroep Omgeving, onderzoek naar gemeenschapsvoorzieningen, in opdracht van de gemeente Londerzeel, 2003.

<sup>41</sup> Meer informatie is opgenomen in het informatief gedeelte, deel V.

vormen van openluchtrecreatie. Een gedeelte van dit gebied is momenteel reeds bestemd als recreatiegebied in het B.P.A. Klein-Holland.

Voor overdekte sportvoorzieningen stelt zich momenteel een probleem in Londerzeel. Overdekte sportinfrastructuur wordt immers vaak ook gebruikt als culturele infrastructuur, waardoor er wedstrijden en/of trainingen dienen verplaatst of afgeschaft te worden. De polyvalentie van de infrastructuur wordt op die manier een nadeel in plaats van een voordeel. De gemeente onderzocht, samen met het onderzoek naar cultuurvoorzieningen, welke mogelijkheden er zijn om het gebruik van de sportinfrastructuur te optimaliseren en de polyvalentie van bepaalde zalen af te bouwen. Indien deze maatregelen niet voldoende zijn om de vraag naar overdekte sportvoorzieningen in te lossen, kan er bijkomend nog overdekte sportinfrastructuur bijgebouwd worden. Indien die nood zich zou uiten, wordt deze nieuwe infrastructuur eveneens aangelegd aansluitend bij de omgeving van het zwembad. Op die manier wordt een gemeentelijk sportcentrum gecreëerd met een gevarieerd aanbod aan infrastructuur.



## 2.2. Openbaar groen

Uit het onderzoek naar bestaande voorzieningen voor openbaar groen<sup>42</sup> is gebleken dat de kernen Londerzeel-centrum en Londerzeel St-Jozef kampen met een tekort van ongeveer 9 ha aan publiek toegankelijk openbaar groen. Dit is gebaseerd op een vergelijking met de groennorm. Wijkgroen is nodig in alle woonkernen. Malderen en Steenhuffel kennen door hun ligging nabij Lippelobos en Buggenhoutbos op het eerste gezicht voldoende openbaar groen. Maar dit zijn groenvoorzieningen op regionaal niveau die bovendien niet aansluiten bij de directe woonomgeving van deze dorpen.

De programmatiekaart voor gemeenschapsvoorzieningen (kaart 29) duidt een aantal lokaties aan die in aanmerking komen voor de ontwikkeling van openbaar groen in de vorm van een toegankelijke publieke ruimte. Bij het verlenen van vergunningen voor de ontwikkeling van woonprojecten in binnengebieden en in R.U.P.'s zal de gemeente randvoorwaarden stellen die ervoor zorgen dat de aanleg van een openbaar groen park deel uitmaakt van de realisatie van de woningen. Deze kunnen gaan over de minimum oppervlakte park, het aantal hoogstammen, verbindingen voor langzaam verkeer met begeleidende bomenrij, speelveld enz. De lokaties die in beeld komen voor het versterken van het openbaar groen in Londerzeel zijn:

- herinrichting omgeving Burcht
- binnengebied Egmont
- Argo
- omgeving kasteel Drietoren (dit betreft vooral het toegankelijker maken van het gebied vanuit het centrum van Londerzeel)
- binnengebied Sarens te Steenhuffel
- binnengebied Smisstraat-Leireken
- omgeving kasteel Diepensteyn – omgeving voormalig stationsgebouw Leireken
- Klein-Holland.

<sup>42</sup> Meer informatie is opgenomen in het informatief gedeelte, deel V.

## 2.3. Jeugdvoorzieningen

Naast de problematiek van zonevreemde constructies is er nood aan voorzieningen voor skaters in de gemeente. De plek die voorzien wordt langsheen het spoor ter hoogte van de Argo-gronden is tijdelijk aangezien die zone nodig is voor de ontsluiting van de Argo-gronden. Een eventuele reorganisatie/ontwikkeling van de omgeving van het zwembad en het gebied achter de tennisclub kunnen ruimte bieden voor de aanleg van een skateramp. Het is evenwel zinvol om in elke deelgemeente dergelijke kleinschalige infrastructuur te voorzien.

## 2.4. Culturele infrastructuur

Uit onderzoek van de gemeente is gebleken dat de meeste verenigingen tevreden zijn met de beschikbare infrastructuur. De vraag naar een nieuwe cultuurzaal wordt vooral in Malderen en Londerzeel-centrum gesteld. Londerzeel centrum beschikt over het zwakste aanbod aan culturele voorzieningen. Op het vlak van cultuur heeft Londerzeel geen bovenlokale uitstraling.

De centrumfunctie die Londerzeel op zich neemt, zowel op lokaal als op bovenlokaal vlak en de huidige nood aan geschikte accommodatie verantwoorden de inplanting van een multifunctionele cultuurzaal in Londerzeel-centrum. De gemeente beslist daarom een multifunctionele cultuurzaal te bouwen. De Argo-gronden worden aangeduid als de meest geschikte lokatie daarvoor.

## 2.5. Recyclagepark en begraafplaats

In het hoofdstuk omtrent zonevreemde voorzieningen is reeds aangegeven dat de eventuele optimalisatie van het recyclagepark afhangt van het verloop van het streefbeeld voor A12.



## 3. Bedrijven

### *kaart 30      programmatie bedrijventerreinen*

Onderstaande paragrafen verzamelen de uitspraken uit dit ruimtelijk structuurplan die programmatorische elementen inzake bedrijvigheid bevatten. Sommige van deze uitspraken zijn - al dan niet expliciet - terug te vinden in de hoofdstukken omtrent sleutelkwesities. Andere uitspraken zijn bijkomend <sup>43</sup>.

### 3.1. Bestaande bedrijventerreinen

Op het grondgebied van de gemeente Londerzeel zijn er op sommige plaatsen percelen bestemd voor de ontwikkeling van KMO en bedrijvigheid zonder dat de betreffende percelen voor die bestemming worden benut (gebied Colruyt-Aldi-Gamma, binnengebied Molenstraat 22, gebied Sarens, zie kaart 30). Vaak zijn de gronden door de omliggende bebouwing moeilijk ontsluitbaar of door de beperkte ruimtelijke mogelijkheden niet meer rendabel in te richten voor bedrijvigheid. Vooral wanneer het gaat om binnengebieden gelegen midden in een dorpskern rijst de vraag naar herbestemming van deze gebieden.

Op kaart 30 zijn twee van die gebieden aangeduid als mogelijk inbreidingsproject. Het betreft het gebied Molenstraat in het centrum van Londerzeel en het terrein van Sarens te Steenhuffel. De strategische ligging van deze gebieden midden in de dorpskern of het centrum maakt dat het braak laten liggen of niet benutten van de ruimtelijke mogelijkheden van deze binnengebieden een gemiste kans betekent. Dergelijke inbreidingsprojecten kunnen de aanloop betekenen voor een heel nieuwe dynamiek in een dorp of een stadscentrum, op voorwaarde dat er omzichtig wordt omgesprongen met de inrichting van de betrokken ruimte. De hoofdstukken over Londerzeel-centrum en over Steenhuffel bevatten randvoorwaarden terzake.

Verder zijn op vlak van programmatie van bedrijven ook een aantal percelen aangeduid die in het kader van de herziening van een B.P.A. zullen herbestemd worden.

### 3.2. Bijkomende bedrijventerreinen

#### *Behoefte*

Volgende argumenten verantwoorden het ontwikkelen van bijkomende bedrijventerreinen in Londerzeel.

- De gemeente is in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen aangeduid als economisch knooppunt en heeft bijgevolg een taakstelling van 40 tot 70 ha bijkomende (regionale) bedrijventerreinen. Het is duidelijk dat deze taakstelling door de provincie niet volledig kan worden ingevuld.
- De bestaande bedrijventerreinen zijn volledig ontwikkeld (zie hoger). Er is momenteel geen aanbod meer voor nieuwe bedrijven in de gemeente.
- Een aantal bedrijventerreinen zijn achterhaald en te schrappen als bedrijventerrein (gedeelte van Sarens Steenhuffel, Molenstraat Londerzeel, omgeving Colruyt Londerzeel,

<sup>43</sup> Deze paragrafen steunen onder andere op het onderzoek naar A12 dat werd gevoerd. Zie ook: Studiegroep Omgeving, onderzoek naar A12, in opdracht van de gemeente Londerzeel, mei 2003. Zie ook het B.P.A. zonevreemde bedrijven.

binnengebied Vieremeuleke Londerzeel - zie hoger). Hierdoor vermindert het aanbod in de gemeente met ongeveer 7 ha.

- Een aantal bedrijven gelegen in woongebied hebben geen ontwikkelingsmogelijkheden meer en/of veroorzaken hinder. Daarvan zoekt een gedeelte naar herlokalisatiemogelijkheden (zie ook de voorstudie voor het B.P.A. zonevreemde bedrijven). Het gaat om minstens 5 bedrijven (met een ruimtebehoefte van minstens 1,5 ha).
- Enkele bedrijven (minstens 4, zie informatief gedeelte deel V.3) die gelegen zijn in waardevolle open ruimte hebben geen ontwikkelingskansen op lange termijn. Hiervoor moeten in de gemeente nieuwe vestigingsmogelijkheden (minstens 1,5 ha) worden voorzien.
- Tenslotte biedt de toestand van het gebied dat wordt voorgesteld als lokaal bedrijventerrein (zie verder) een argument. Gelet op de aanwezigheid van ongeordende bedrijven (voornamelijk autohandel) vraagt dit gebied immers dringend om sanering, ordening, verdichting en verfraaiing.

*tabel 13 aanbod en behoefte bedrijventerreinen*

| <b>aanbod en behoefte bedrijventerreinen</b>        | <b>oppervlakte</b> |
|---|--------------------|
| bestaande bedrijventerreinen volgens het gewestplan | 103,4 ha           |
| herlokalisatiebehoefte                              | > 3 ha             |
| taakstelling provinciaal structuurplan              | 40 - 70 ha         |
| compensatie achterhaalde bedrijventerreinen         | > 7 ha             |
| tekort  | 3 tot 80 ha        |

### **Bergstraat**

Tijdens het structuurplanningsproces is gezocht naar uitbreidingsmogelijkheden van het bestaand regionaal bedrijventerrein langs A12. Een uitbreiding rechtstreeks aansluitend bij dit terrein is ruimtelijk zeer moeilijk aangezien het terrein ingesloten ligt tussen A12, spoorlijn en een landschappelijk zeer waardevol gebied rondom het kasteel van Houtem en het hof ten Berenbroek. Beide zijn gelegen op het grondgebied van Kapelle-op-den-Bos (Ramsdonk).


De nog vrijliggende percelen langsheen A12 ter hoogte van Londerzeel bieden evenwel - na sanering - nog mogelijkheden voor de ontwikkeling van bedrijvigheid. De gemeente ziet daarbij het gebied aan de oostzijde van A12 ten zuiden van het huidig regionaal bedrijventerrein en ten zuiden van het nieuw te ontwikkelen GEN knooppunt als zone voor een lokaal bedrijventerrein, in het bijzonder voor kleine niet-hinderlijke startende bedrijven. De aantakking en ontsluiting van deze zone op het (nog te realiseren) zuidelijk knooppunt moet gebeuren zonder het centrum of de bestaande woongebieden van Londerzeel te belasten met bijkomend (vracht)verkeer. De bestaande bebouwing stelt randvoorwaarden aan de ontwikkeling van bedrijvigheid. Daarom is verder onderzoek naar de verdichtingsmogelijkheden van dit gebied noodzakelijk. De bestaande autohandel kan daarin worden betrokken.

De gemeente legt in een gemeentelijk R.U.P. het karakter van het toekomstig bedrijventerrein vast (beperkte kavelgrootte, lokale bedrijven enz). Verder kan de gemeente door eigen initiatief en een sterke participatie (mogelijk in samenwerking met de intercommunale Haviland) een sturende rol vervullen in de verdere ontwikkeling van het gebied.

### **Meerstraat**

Het gebied tussen Meerstraat en A12 ter hoogte van Londerzeel-centrum is een versnipperd gebied dat voor een groot stuk onbebouwd is maar waar reeds enkele bedrijven gevestigd zijn. Het is een smalle strip die aansluit bij de woonomgeving van het centrum.

De ligging langsheen A12 maakt deze zone gegeerd voor ontwikkelingen op bovenlokaal vlak, vooral omdat er op de kruising van de spoorlijn met A12 op termijn een GEN-halte overwogen wordt. De provincie Vlaams-Brabant ziet dit gebied als een toekomstig regionaal bedrijventerrein. Er is immers een behoefte aan bedrijventerreinen (zie hoger), het gebied is als woongebied weinig geschikt gelet op de ligging naast A12, het gebied kan als bedrijventerrein een buffer vormen tussen A12 en de woonomgeving, de ontsluiting kan op een goede manier worden opgelost (niet langs woonstraten en best via een ondergang onder A12 en langs het bestaand bedrijventerrein naar een nieuw knooppunt Londerzeel noord) en de bestaande zonevreemde bedrijven worden dan onderdeel van een bedrijventerrein.

 Gelet op de kleinschaligheid van de ontwikkelbare percelen, de bestaande vestiging van een aantal lokale, kleinschalige bedrijven in die strook en het feit dat de zone rechtsreeks aansluit bij het centrum van Londerzeel kan de gemeente slechts akkoord gaan met de visie van de provincie indien voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- ontwikkeling van deze zone voor kleinschalige niet hinderlijke bedrijven
- voorzien van mogelijkheden voor bedrijven uit Londerzeel
- behoud van de bestaande bedrijven
- scheiden van woonverkeer en werkverkeer bijvoorbeeld door het ontsluiten van dit gebied via het bestaand regionaal bedrijventerrein, zodat de Meerstraat ontlast wordt
- voorzien van buffering naar de woonomgeving
- aanleg van het noordelijk knooppunt op A12 volgens het mobiliteitsconcept voor Londerzeel
- uitsluiten van Seveso bedrijven
- onderzoeken van oplossingen voor zonevreemde woningen.

Verder overleg met andere overheden moet duidelijkheid creëren omtrent de toekomst van dit gebied. Londerzeel zal voorgaande visie overmaken.



 V. Naar een uitvoering van het ruimtelijk  
beleid



# 1. Overzicht

## *kaart 31 interventiekaart*

De interventiekaart geeft een synthese weer van de meest prioritaire acties die in het structuurplan zijn opgenomen om het ruimtelijk beleid van de komende jaren gestalte te geven. Op de kaart zijn de ruimtelijke uitvoeringsplannen (R.U.P.'s), de (strategische) projecten en de zonevreemde sportterreinen die herbestemd zullen worden weergegeven.

### *Strategische projecten*

1. opvolging initiatieven Vlaamse overheid voor A12 in functie van het realiseren van twee volwaardige knooppunten op A12
2. uitbreiding van het huidig AC en heraanleg van het Heldenplein
3. ontwikkeling van de Argo-gronden tot gemengd woongebied
4. herinrichting stationsomgeving Londerzeel
5. ontwikkeling binnengebied Sarens te Steenhuffel
6. herstructurering binnengebied Egmont

### *Ruimtelijke uitvoeringsplannen*

7. gemeentelijk R.U.P. voor de realisatie van het bedrijventerrein Bergstraat
8. R.U.P. of R.U.P.'s Centrum
9. R.U.P. Malderen
10. R.U.P. Steenhuffel
11. gemeentelijk, provinciaal of gewestelijk R.U.P. beeklandschappen
12. gemeentelijk of provinciaal R.U.P. bossen Malderen (afhankelijk van opties R.U.P. beeklandschappen)
13. herziening B.P.A. Klein-Holland.

### *Herbestemming wegens zonevreemdheid*

14. herbestemmen FC Sint Jozef
15. herbestemmen SK Londerzeel

### *Overige acties*

16. herprofilering Lakeman - Linde - Polderstraat - Berkenlaan tot interlokale weg
17. herinrichting omgeving treinhalte Malderen
18. herinrichting publieke ruimte omgeving zwembad
19. herinrichting dorpsplein Steenhuffel
20. herinrichting dorpsplein Malderen
21. opvolging van de ontwikkeling van een bedrijventerrein tussen Meerstraat en A12
22. ontwikkeling woonuitbreidingsgebieden (Praille, Sint-Kristoffelstraat, eventueel GEN-halte
23. ontwikkeling van een bedrijventerrein tussen Bergstraat en A12
24. realisatie van een fietspad Londerzeel - Malderen langs de spoorlijn
25. opmaak beeldkwaliteitsplan
26. opmaak verordening sociale woningbouw

## 2. Aanwijzingen voor uitvoering

Het betreft een leidraad voor het faseren van acties in het ruimtelijk beleid. Afwijkingen in functie van financiële mogelijkheden, urgentie van knelpunten en opportuniteiten die zich stellen zijn uiteraard mogelijk. In het algemeen wordt gerefereerd naar 2014 als planhorizon. Bijkomende acties op langere termijn die vervat zijn in het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan zijn in de tabellen niet opgenomen.

### Korte termijn (start vóór 2007)

tabel 14 acties op te starten op korte termijn

| nr. | actie  | actoren  | fasering en strategische aspecten   | budgettering  |
|-----|--|--|---|---|
| 1.  | <b>opvolging A12</b>   | gemeente, provincie, AWV, bedrijven  | opvolging lopend, op termijn mogelijk overlegplatform noodzakelijk  | personeelskost, mogelijke advieskost bij verdere uitwerking                         |
| 2.  | <b>uitbreiding AC</b>  | gemeente   | aanscherpen programma, aanstellen ontwerper, uitvoering verbouwing  | ontwerpkosten, verbouwingkosten   |
| 3.  | <b>ontwikkeling Argo</b>                                       | gemeente, eventuele ontwikkelaar, sociale huisvestingsmaatschappij, andere eigenaars, NMBS, omwonenden | opmaken stedenbouwkundig ontwerp, opmaken samenwerkingsverband ontwikkelende partijen, eventuele opname in R.U.P. centrum (zie actie 7), ontwikkeling en realisatie | ontwerpkosten, ontwikkelingskosten en -opbrengsten, kosten publieke voorziening(en) |
| 6.  | <b>herstructurering binnengebied Egmont</b>                    | gemeente, overige eigenaars  | opmaken stedenbouwkundig ontwerp, aankopen bijkomende percelen, eventuele opname in R.U.P. centrum (zie actie 7), ontwikkeling en uitvoering                        | ontwerpkosten, ontwikkelingskosten en -opbrengsten, kosten publieke voorziening(en) |
| 19. | <b>herinrichting dorpsplein Steenhuffel</b>                    | gemeente, Aquafin, omwonenden, Palm  | opmaken stedenbouwkundig ontwerp, opvolging plannen Aquafin   | ontwerpkosten, uitvoeringskosten wegenis, samenwerking Aquafin mogelijk             |
| 24. | <b>fietspad Londerzeel - Malderen</b>                          | gemeente, NMBS, eigenaars  | aanleg afhankelijk van oplossingen station Londerzeel en halte Malderen   | ontwerpkosten, aanlegkosten, onderzoek medefinanciering provincie                   |
| 25. | <b>opmaak beeldkwaliteitplan</b>                               | gemeente, omwonenden   | opmaak van toetskader, ruim overleg en communicatie   | ontwerpkosten, kosten publieke voorzieningen  |
| 26. | <b>opmaak stedenbouwkundige verordening sociale woningbouw</b> | gemeente, ontwikkelaars, huisvestingsmaatschappijen  |   | personeelskost  |



**Halflange termijn (start vóór 2014)**

**tabel 15 acties op te starten op halflange termijn**

| nr. | actie   | actoren  | fasering en strategische aspecten   | budgettering   |
|-----|---|--|---|--|
| 2.  | <b>herinrichting Heldenplein</b>                                  | gemeente, omwonenden, Virgo Sapiens  | aanstelling ontwerper, afbraak politiegebouw, opmaken R.U.P. centrum (zie actie 7), herinrichting   | ontwerpkosten, afbraakkosten politiegebouw, kosten aanleg plein, opbrengst concessie nieuw paviljoen?          |
| 16. | <b>herprofilering Lakeman - Linde - Polderstraat - Berkenlaan</b> | gemeente, bewoners   | ingrepen in functie van doorstroming (waarvan sommige reeds in uitvoering) korte termijn, meer volledige herprofilering op basis van stedenbouwkundig ontwerp, halflange termijn, nieuwe aansluiting op A12 lange termijn | aanlegkosten wegenis, aansluiting op A12 door Vlaamse overheid?  |
| 4.  | <b>herinrichting stationsomgeving Londerzeel</b>                  | gemeente, provincie, NMBS, De Lijn, omwonenden, eigenaars en ontwikkelaars aanliggend binnengebied | opstarten samenwerking gemeente, provincie (in functie van fietsroute) en NMBS, aanstellen ontwerper, herinrichting, ontwikkeling aanliggend binnengebied   | ontwerpkosten, inrichtingskosten, onderzoek medefinanciering door provincie, NMBS en ontwikkelaar binnengebied |
| 18. | <b>herinrichting publieke ruimte omgeving zwembad</b>             | gemeente, omwonenden, concessiehouder  | stedenbouwkundig ontwerp halflange termijn, herinrichting halflange tot lange termijn   | ontwerpkosten, inrichtingskosten   |
| 5.  | <b>herontwikkeling binnengebied Sarens te Steenhuffel</b>         | gemeente, eigenaar, eventuele ontwikkelaar, provincie?   | haalbaarheidsonderzoek eerste stap, samenwerkingsverband betrokkenen, stedenbouwkundig ontwerp, ontwikkeling en uitvoering, gelijktijdige opmaak R.U.P. noodzakelijk (zie actie 9)  | kosten eventuele publieke voorziening(en)  |
| 8.  | <b>R.U.P. Centrum</b>   | gemeente en vele andere actoren (zie hoofdstuk centrum)  | voorbereiding opmaken R.U.P. mogelijk op korte termijn, vaststelling in functie van vordering projecten centrum (zie verscheidene acties)   | ontwerpkosten  |
| 10. | <b>R.U.P. Steenhuffel</b>   | gemeente, verscheidene actoren   | ontwerpmatig onderzoek in functie van mogelijk project, opmaken R.U.P. gelijktijdig met totstandkomen mogelijk project (zie actie 5)  | ontwerpkosten te financieren door eigenaar en/of ontwikkelaar  |
| 20. | <b>herinrichting dorpsplein Malderen</b>                          | gemeente   | opmaken stedenbouwkundig ontwerp  | ontwerpkosten, uitvoeringskosten wegenis   |
| 9.  | <b>R.U.P. Malderen</b>  | gemeente, verscheidene   | aanstellen ontwerper,   | ontwerpkosten,   |

|     |   |   |   |   |
|-----|---|---|---|---|
|     |   | actoren (zie hoofdstuk Malderen)  | besprekingen eigenaars  | recuperatie kosten van eigenaars?   |
| 21. | <b>opvolging bedrijventerrein tussen Meerstraat en A12</b>            | gemeente, provincie, Vlaamse overheid, eventuele ontwikkelaar, bestaande bedrijven, omwonenden                  | opmaken stedenbouwkundig ontwerp, aankoop en/of onteigening, ontwikkeling, uitvoering, gelijktijdige opmaak R.U.P. noodzakelijk, nieuwe aansluiting A12 lange termijn               | ontwerpkosten, ontwikkelingskosten en -opbrengsten te delen met provincie en/of eventuele ontwikkelaar    |
| 22. | <b>ontwikkeling woonuitbreidingsgebieden centrum</b>                  | gemeente, provincie, eigenaars, eventuele ontwikkelaar  | opmaken stedenbouwkundig ontwerp, opmaken afspraken betrokkenen, ontwikkeling en uitvoering   | ontwerpkosten, ontwikkelingskosten en -opbrengsten te delen met provincie en/of eventuele ontwikkelaars   |
| 11. | <b>R.U.P. beeklandschappen</b>  | gemeente, provincie, gewest, buurgemeenten, open ruimte actoren landbouw, natuur, landschap, recreatie, erfgoed | gedetailleerd onderzoek in functie van nauwkeurige afbakening gebieden en bestemmingen noodzakelijk   | ontwerpkosten, verdeling kosten over gemeente, provincie en gewest?                                       |
| 12. | <b>opvolging R.U.P. bossen Malderen</b>                               | provincie, (gemeente), actoren natuur, landbouw, landschap, recreatie, erfgoed                                  | nog onderzoek en overleg noodzakelijk   | ontwerpkosten   |
| 13. | <b>herziening B.P.A. Klein-Holland</b>                                | gemeente, eigenaars, actoren natuur, recreatie en landbouw, huisvestingsmaatschappij of ontwikkelaars           | nog onderzoek en overleg noodzakelijk   | ontwerpkosten   |
| 14. | <b>herbestemmen FC Sint Jozef</b>                                     | gemeente, eigenaars   |   | ontwerpkosten   |
| 15. | <b>herbestemmen SK Londerzeel</b>                                     | gemeente, eigenaars   |   | ontwerpkosten   |
| 17. | <b>herinrichting omgeving treinhalte Malderen</b>                     | gemeente, provincie, NMBS, omwonenden, eigenaars aanliggend agrarisch gebied                                    | opstarten samenwerking gemeente, provincie (in functie van fietsroute) en NMBS, aanstellen ontwerper, herinrichting, aanleg pendelparking in aanliggend binnengebied                | ontwerpkosten, aanlegkosten, onderzoek medefinanciering door provincie, NMBS en ontwikkelaar binnengebied |
| 23. | <b>ontwikkeling van een bedrijventerrein tussen Bergstraat en A12</b> | gemeente, provincie, Vlaamse overheid, eventuele ontwikkelaar, bestaande bedrijven, omwonenden                  | opmaken stedenbouwkundig ontwerp, aankoop en/of onteigening, ontwikkeling, uitvoering, gelijktijdige opmaak R.U.P. noodzakelijk (zie actie 6), nieuwe aansluiting A12 lange termijn | ontwerpkosten, ontwikkelingskosten en -opbrengsten te delen met provincie en/of eventuele ontwikkelaar    |
| 7.  | <b>R.U.P. voor realisatie bedrijventerrein</b>                        | gemeente, provincie, AWV, bestaande   | realisatie afhankelijk van verloop streefbeeld, ontwerper   | kosten opmaak R.U.P., mogelijk te   |

|  |                   |   |                               |   |
|--|-------------------|---|-------------------------------|---|
|  | <b>Bergstraat</b> | bedrijven, bewoners<br>omliggende straten | aan te stellen (zie actie 23) | verdelen over<br>gemeente en<br>provincie |
|--|-------------------|---|-------------------------------|---|







ruimtelijk structuurplan gemeente  
Londerzeel

document ter definitieve vaststelling in de gemeenteraad  
londerzeel, november 2006



# Inhoud informatief gedeelte

|             |  |               |
|-------------|--|---------------|
| <b>I.</b>   | <b>Planningscontext .....</b>  | <b>- 9 -</b>  |
| 1.          | Overzicht .....  | - 11 -        |
| 1.1.        | Ruimtelijke structuurplannen .....   | - 11 -        |
| 1.2.        | Overzicht bestaande plannen van aanleg.....  | - 14 -        |
| 1.3.        | Gebieden met andere wettelijke beschermingen.....  | - 16 -        |
| 1.4.        | Gemeentelijke verordeningen en reglementen .....   | - 16 -        |
| 1.5.        | Lopende en geplande projecten en studies .....   | - 16 -        |
| <b>II.</b>  | <b>Onderzoek van alternatieve scenario's voor A12 .....</b>  | <b>- 19 -</b> |
| 1.          | Alternatief voorstel 1: doorgaande parallelwegen over de spoorweg (niet behouden).-                    | 21 -          |
| 1.1.        | Mobiliteitsconcept .....   | - 21 -        |
| 1.2.        | Wegencategorisering.....   | - 22 -        |
| 1.3.        | Evaluatie .....  | - 22 -        |
| 2.          | Alternatief voorstel 2: één volledig knooppunt in Londerzeel (niet behouden) .....                     | - 24 -        |
| 2.1.        | Mobiliteitsconcept .....   | - 24 -        |
| 2.2.        | Wegencategorisering.....   | - 24 -        |
| 2.3.        | Evaluatie .....  | - 24 -        |
| 3.          | Ontwerpend onderzoek basisvoorstel .....   | - 25 -        |
| 3.1.        | Noordelijk knooppunt.....  | - 26 -        |
| 3.2.        | Regionaal bedrijventerrein Meerstraat.....   | - 27 -        |
| 3.3.        | GEN-knooppunt.....   | - 28 -        |
| 3.4.        | Lokaal bedrijventerrein Bergstraat .....   | - 28 -        |
| 3.5.        | Verlengde brug .....   | - 29 -        |
| 3.6.        | Zuidelijk knooppunt.....   | - 29 -        |
| 3.7.        | Heraanleg Berkenlaan – Brusselsestraat - Polderstraat .....  | - 30 -        |
| <b>III.</b> | <b>Lokatieonderzoek en ontwerpend onderzoek van strategische projecten in Londerzeel centrum .....</b> | <b>- 31 -</b> |
| 1.          | Lokatie-onderzoek en ontwerpend onderzoek administratief centrum .....                                 | - 33 -        |
| 1.1.        | Programma .....  | - 33 -        |
| 1.2.        | Mogelijke locaties .....   | - 35 -        |
| 1.3.        | Toetsing aan een gewenste ruimtelijke structuur voor het centrum .....                                 | - 35 -        |
| 1.4.        | Conclusies .....   | - 37 -        |
| 2.          | Lokatieonderzoek en ontwerpend onderzoek gemeentelijk openlucht sportcentrum...-                       | 37 -          |
| 2.1.        | Zoekzones .....  | - 37 -        |
| 2.2.        | Visie omtrent de omgeving Klein Holland .....  | - 40 -        |
| 2.3.        | Mogelijke inrichting omgeving Klein-Holland .....  | - 41 -        |
| 3.          | Ontwerpend onderzoek van het binnengebied Molenstraat.....   | - 41 -        |

|            |  |               |
|------------|--|---------------|
| 4.         | Onderzoek stationsomgeving.....                      | - 42 -        |
| <b>IV.</b> | <b>Waardering van de open ruimte .....</b>           | <b>- 45 -</b> |
| 1.         | Definities .....                                     | - 47 -        |
| 1.1.       | Wat is open ruimte .....                             | - 47 -        |
| 1.2.       | Wat is landschap.....                                | - 47 -        |
| 1.3.       | Wat is een beeklandschap.....                        | - 48 -        |
| 2.         | Cultuurhistorische evaluatie .....                   | - 48 -        |
| 2.1.       | Traditionele landschappen.....                       | - 48 -        |
| 2.2.       | Relictzones.....                                     | - 48 -        |
| 2.3.       | Ankerplaatsen .....                                  | - 50 -        |
| 2.4.       | Lijnrelicten .....                                   | - 51 -        |
| 2.5.       | Puntrelicten .....                                   | - 51 -        |
| 2.6.       | Archeologische sites.....                            | - 52 -        |
| 2.7.       | Besluit.....   | - 52 -        |
| 3.         | Biologische en ecologische evaluatie .....           | - 53 -        |
| 3.1.       | Beschrijving per deelgebied.....                     | - 53 -        |
| 3.2.       | Besluit.....   | - 56 -        |
| 4.         | Landbouwwaardering .....                             | - 56 -        |
| 4.1.       | Huidig agrarisch grondgebruik.....                   | - 57 -        |
| 4.2.       | Bedrijfstypering .....                               | - 57 -        |
| 4.3.       | Ruimtelijke situering bedrijfszetels .....           | - 58 -        |
| 4.4.       | Mestactieplan .....                                  | - 59 -        |
| 4.5.       | Ruilverkaveling.....                                 | - 60 -        |
| 4.6.       | Landbouwtypering.....                                | - 60 -        |
| 5.         | Landschappelijke evaluatie .....                     | - 61 -        |
| 5.1.       | Kernen.....  | - 61 -        |
| 5.2.       | Zuidelijk agrarisch gebied .....                     | - 61 -        |
| 5.3.       | Boscomplexen .....                                   | - 62 -        |
| 5.4.       | Noordelijk kleinschalig gevarieerd landschap .....   | - 62 -        |
| 5.5.       | Beeklandschappen van Grote en Kleine Molenbeek ..... | - 63 -        |
| <b>V.</b>  | <b>Aanbod en behoeften.....</b>                      | <b>- 65 -</b> |
| 1.         | Wonen.....   | - 67 -        |
| 1.1.       | Aanbod .....   | - 67 -        |
| 1.2.       | Behoefte .....                                       | - 69 -        |
| 1.3.       | Vergelijking van aanbod en behoefte .....            | - 70 -        |
| 1.4.       | Differentiatie van de behoeften.....                 | - 71 -        |
| 2.         | Recreatie – en gemeenschapsvoorzieningen.....        | - 77 -        |
| 2.1.       | Sportvoorzieningen .....                             | - 77 -        |
| 2.2.       | Cultuurvoorzieningen .....                           | - 82 -        |
| 2.3.       | Openbaar groen .....                                 | - 84 -        |
| 3.         | Bedrijvigheid .....                                  | - 87 -        |



|  |               |
|--|---------------|
| <b>VI. Procesverloop .....</b>           | <b>- 89 -</b> |
| 1. Structuurplanning op drie sporen..... | - 91 -        |
| 2. Structuurplanning in Londerzeel ..... | - 92 -        |
| 2.1. Besluitvormingsproces .....         | - 92 -        |
| 2.2. Visievorming .....                  | - 92 -        |
| 2.3. Dringende problemen en kansen ..... | - 93 -        |
| 2.4. Parallele planprocessen .....       | - 93 -        |
| 2.5. Communicatieproces .....            | - 93 -        |
| 2.6. Samenwerkingsmodel .....            | - 94 -        |
| <b>VII. Begrippenlijst .....</b>         | <b>- 97 -</b> |



## Kaarten informatief gedeelte

|           |   |        |
|-----------|---|--------|
| kaart 1   | uittreksel gewestplan Halle-Vilvoorde .....                       | - 14 - |
| kaart 2   | overzicht bijzondere plannen van aanleg .....                     | - 14 - |
| kaart 3   | mobiliteitsconcept alternatief 1 .....                            | - 21 - |
| kaart 4   | wegencategorisering volgens alternatief 1 .....                   | - 22 - |
| kaart 5   | ruimtelijke knelpunten alternatief 1 .....                        | - 22 - |
| kaart 6   | mobiliteitsconcept alternatief 2 .....                            | - 24 - |
| kaart 7   | uitwerking mobiliteitsconcept 2 .....                             | - 24 - |
| kaart 8   | wegencategorisering alternatief 2 .....                           | - 24 - |
| kaart 9   | situering uitsnedes .....   | - 25 - |
| kaart 10  | noordelijk knooppunt variant 1 .....                              | - 26 - |
| kaart 11  | noordelijk knooppunt variant 2 .....                              | - 26 - |
| kaart 12  | regionaal bedrijventerrein Meerstraat .....                       | - 27 - |
| kaart 13  | GEN-knooppunt .....   | - 28 - |
| kaart 14  | lokaal bedrijventerrein Bergstraat .....                          | - 28 - |
| kaart 15  | suggesties voor beelden van A12 in Londerzeel .....               | - 29 - |
| kaart 16  | zuidelijk knooppunt .....   | - 29 - |
| kaart 17  | ontwerpvoorstel Berkenlaan - Brusselsestraat .....                | - 30 - |
| kaart 18  | ontwerpvoorstel Brusselsestraat - Polderstraat .....              | - 30 - |
| kaart 19  | situering mogelijke locaties AC .....                             | - 35 - |
| kaart 20  | onderzoek naar een administratief gebouw op het Heldenplein ..... | - 36 - |
| kaart 21  | zoekzones voor een gemeentelijk openlucht sportcentrum .....      | - 37 - |
| kaart 22  | mogelijke uitwerking omgeving Klein-Holland .....                 | - 41 - |
| kaart 23  | mogelijke invullingen van het gebied Molenstraat .....            | - 41 - |
| kaart 24  | inrichtingsschets stationsomgeving Londerzeel .....               | - 42 - |
| kaart 25  | grondgebruik beeklandschappen volgens de Ferraris .....           | - 48 - |
| kaart 26  | grondgebruik beeklandschappen volgens Van der Maelen .....        | - 48 - |
| kaart 27  | uittreksel van de landschapsatlas voor Londerzeel .....           | - 48 - |
| kaart 28: | fysisch systeem .....   | - 53 - |
| kaart 29: | beken .....   | - 53 - |
| kaart 30  | biologische waardering .....                                      | - 53 - |
| kaart 31: | huidig agrarisch grondgebruik .....                               | - 57 - |
| kaart 32  | ruimtelijke situering agrarische bedrijfzetels .....              | - 58 - |
| kaart 33  | uitsnede zoneringen mestactieplan voor Londerzeel .....           | - 59 - |
| kaart 34  | landbouwtyping voor Londerzeel .....                              | - 60 - |
| kaart 35  | landschappelijke evaluatie: deelruimten .....                     | - 61 - |
| kaart 36  | onbebouwde binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden .....       | - 68 - |
| kaart 37  | overzicht bestaande sportinfrastructuur .....                     | - 77 - |
| kaart 38  | overzicht culturele infrastructuur .....                          | - 82 - |
| kaart 39  | mogelijke lokaties voor een bijkomende cultuurzaal .....          | - 83 - |
| kaart 40  | overzicht bestaande openbaar groenvoorzieningen .....             | - 84 - |
| kaart 41  | potenties bijkomend openbaar groen .....                          | - 87 - |

kaart 42 waardering zonevreemde bedrijven in Londerzeel ..... - 87 -

## Tabellen informatief gedeelte

|           |   |        |
|-----------|---|--------|
| tabel 1:  | programmamogelijkheden AC.....  | - 33 - |
| tabel 2:  | voor- en nadelen zoekzone Klein Holland .....                                     | - 38 - |
| tabel 3:  | voor- en nadelen zoekzone Meerstraat .....  | - 38 - |
| tabel 4:  | voor- en nadelen van recreatiezone Blauwenhoek.....                               | - 39 - |
| tabel 5:  | voor- en nadelen zoekzone Kruisveld.....  | - 39 - |
| tabel 6:  | voor- en nadelen Drie Torens .....  | - 40 - |
| tabel 7:  | lijnrelicten.....   | - 51 - |
| tabel 8:  | puntrelicten .....  | - 51 - |
| tabel 9:  | aantal bedrijven volgens type.....  | - 57 - |
| tabel 10: | percentsgewijze diversiteit type bedrijf .....                                    | - 58 - |
| tabel 11: | gebieden met MAP-regels in functie van water .....                                | - 59 - |
| tabel 12: | onbebouwde percelen op 1 januari 2004.....  | - 67 - |
| tabel 13: | gesloten bevolkingsprognose 1992 - 2007 .....                                     | - 69 - |
| tabel 14: | behoefteberekening 2007 - 2014 .....  | - 70 - |
| tabel 15: | vergelijking aanbod en behoefte periode 1992 - 2007 .....                         | - 70 - |
| tabel 16: | vergelijking aanbod en behoefte periode 2007-2014 .....                           | - 71 - |
| tabel 17: | aanbod sociale woningen.....  | - 71 - |
| tabel 18: | verdeling huurwoningen naar het aantal slaapkamers .....                          | - 72 - |
| tabel 19: | hypothese taakstelling sociale woningbouw .....                                   | - 72 - |
| tabel 20: | behoefte aan sociale woningen met het Vlaams gemiddelde als<br>streefcijfer ..... | - 73 - |
| tabel 21: | evolutie van de leeftijdscategorieën en de impact op de woningmarkt .....         | - 74 - |
| tabel 22: | particuliere huishoudens naar grootte van het huishouden in 2003 en<br>2014.....  | - 76 - |
| tabel 23: | grijze druk en interne vergrijzing .....  | - 76 - |
| tabel 24: | bestaande recreatiezones volgens de plannen van aanleg .....                      | - 78 - |
| tabel 25: | gradaties zonevreemde recreatie.....  | - 79 - |
| tabel 26: | categorisering zonevreemde recreatie.....   | - 80 - |
| tabel 27: | categorisering mogelijk problematisch gelegen recreatie.....                      | - 81 - |
| tabel 28: | criteria voor categorisering van cultuurvoorzieningen .....                       | - 82 - |
| tabel 29: | categorisering cultuurvoorzieningen .....   | - 82 - |
| tabel 30: | inventaris openbaar groen in Londerzeel.....                                      | - 84 - |
| tabel 31: | normen voor de bereikbaarheid van openbaar groen in Vlaanderen .....              | - 85 - |
| tabel 32: | categorisering openbaar groen Londerzeel .....                                    | - 85 - |
| tabel 33: | groennormen Vlaanderen per verstedelijkingsklasse .....                           | - 86 - |
| tabel 34: | vergelijking behoefte en aanbod openbaar groen .....                              | - 86 - |
| tabel 35: | zonevreemde bedrijven .....   | - 87 - |



## I. Planningscontext



# 1. Overzicht

## 1.1. Ruimtelijke structuurplannen

### 1.1.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

| status                 | uitspraken met relevantie voor Londerzeel   |  |
|------------------------|---|--|
|                        | richtinggevend gedeelte   | bindende bepalingen  |
| goedgekeurd<br>12/1997 | <ul style="list-style-type: none"><li>- Londerzeel is een gemeente in het buitengebied.</li><li>- De gemeente is in het stedelijk netwerk 'Vlaamse ruit' gelegen.</li><li>- Londerzeel is omwille van zijn belangrijke impact op de werkgelegenheid aangeduid als specifiek economisch knooppunt</li><li>- A12 is een primaire weg I.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Londerzeel is een gemeente in het buitengebied.</li><li>- Londerzeel is geselecteerd als specifiek economisch knooppunt.</li></ul> |

---



## 1.1.2. Ruimtelijk structuurplan provincie Vlaams-Brabant

---

|  |  |  |
|--|--|--|
| goedgekeurd door de Vlaamse regering op 7 oktober 2004 | <ul style="list-style-type: none"><li>- De gemeente maakt deel uit van de uitgestrekte en gediversifieerde deelruimte 'verdicht netwerk', subgebied Brussel - Mechelen - Antwerpen. De deelruimte heeft een grensoverschrijdend karakter met de provincies Antwerpen en Oost-Vlaanderen.</li><li>- De valleien van de Molenbeek (3a, 3b) en het Lippelobos (7a) zijn aangeduid als natuurverbingsgebied.</li><li>- De valleien van de Molenbeken (14) en de kastelen rond Lippelo en Ramsdonk (15) zijn gave landschappen.</li><li>- De kern van Londerzeel is aangeduid als hoofddorp; Malderen als woonkern, Steenhuffel en Sint-Jozef zijn kernen in het buitengebied.</li><li>- Londerzeel krijgt 1025 bijkomende wooneenheden toebedeeld</li><li>- Bestaande ontwikkeling van op logistiek en distributie gerichte activiteiten is bepalend voor het specifiek economisch knooppunt Londerzeel. Deze activiteiten worden uitgebouwd op één nieuw en goed multimodaal ontsloten terrein langs A12. Ontwikkeling van kantoorlokaties is hier niet wenselijk.</li><li>- De economische taakstelling (te realiseren bedrijventerreinen) bedraagt voor Londerzeel minimaal 40 ha. Het streefcijfer is 70 ha. Verschuivingen in het streefcijfer zijn mogelijk. De provincie bouwt het knooppunt uit door de toegewezen oppervlakte te verdelen over een aantal specifieke lokaties, die elk een specifieke invulling krijgen.</li><li>- Londerzeel is een bovenlokaal knooppunt van openbaar vervoer.</li><li>- Langs de spoorlijn Dendermonde – Mechelen loopt over Londerzeel een provinciale recreatieve fietsroute. De verbinding tussen Dender en Londerzeel via Opwijk en Merchtem, is eveneens een provinciale recreatieve fietsroute.</li><li>- De gemeente is geselecteerd als toeristisch-recreatief knooppunt en vervult een centrumfunctie voor een ruimere omgeving.</li><li>- Industriezone Westrode komt in aanmerking voor ontwikkeling mits</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- De kern van Londerzeel is aangeduid als hoofddorp; Malderen als woonkern, Steenhuffel en Sint-Jozef zijn kernen in het buitengebied.</li><li>- Londerzeel is een bovenlokaal knooppunt van openbaar vervoer.</li><li>- De spoorweg Dendermonde – Mechelen, over Londerzeel, en de verbinding tussen de Dender en Londerzeel via Opwijk worden geselecteerd als gebundeld lijnelement.</li><li>- Tegen eind 2006 zal de provincie minimaal gestart zijn met de afbakening van regionale bedrijventerreinen in de specifiek economische knooppunten.</li></ul> |
|--|--|--|

---



- inachtnaam van een aantal in het structuurplan aangegeven randvoorwaarden. Ontsluiting gebeurt enkel via A12.
- De provincie zoekt voor de uitbouw van het regionet Brabant – Brussel prioritair de mogelijkheid voor de aanleg van een lightrailverbinding tussen Brussel en Boom via Londerzeel.
  - Overleg met de provincie Antwerpen over het grensoverschrijdend natuurgebied Malderenbos dringt zich op

### 1.1.3. Gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen

|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>ruimtelijk structuurplan gemeente Kapelle-op-den-Bos</b> | voorontwerp naar provincie voor structureel overleg | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het kasteeldomein van Houtem grenst aan het bedrijventerrein van Londerzeel en is aangeduid als groen baken. Er wordt aandacht gevraagd voor de landschappelijke overgang tussen het bedrijventerrein en het kasteeldomein.</li> <li>- Het open landbouwgebied ten zuiden van de spoorweg is aangeduid als landschappelijk waardevol, met aandacht voor het behoud van kleine landschapselementen.</li> <li>- Londerzeelseweg is aangeduid als lokale verbindingsweg. De overige grensoverschrijdende wegen zijn landelijke wegen of woonstraten.</li> </ul>   |
| <b>ruimtelijk structuurplan gemeente Puurs</b>              | goedgekeurd<br>BD 13/02/2003                        | <p>Van belang is de zorg die de gemeente Puurs besteedt aan de open ruimte in het zuidelijk deel van haar grondgebied. De gemeente beschouwt dit gebied als een structuurbepalend samenhangend land- en tuinbouwgebied op bovenlokaal niveau dat uiteraard doorloopt in Sint-Amands. Ook het belang van de Vliet als bovenlokale natuurverbinding komt in het structuurplan erg naar voor. De gemeente stelt voor dat de provincie voor de vallei van de Vliet een ruimtelijk uitvoeringsplan opmaakt. Een laatste belangrijk element is dat de gemeente bij de provincie pleit voor een kwalitatieve ontwikkeling als bedrijventerrein van het gebied 'Pullaar - Geren' langs N16.</p> |
| <b>ruimtelijk structuurplan gemeente Sint-Amands</b>        | goedgekeurd<br>BD, GR<br>15/12/2005                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het bosrijk karakter van de vallei van Vliet en Molenbeek wordt als uitgangspunt genomen bij natuurinrichting. De bebossing in deze valleien vormt samen met de kasteelparken ten zuiden van Lippelo een aaneengesloten, gevarieerd bossencomplex van bovenlokaal niveau.</li> <li>- Vanuit Lippelo vertrekt een parkachtige open ruimte verbinding naar het zuiden. Een bosgordel rond de kern wordt verder versterkt.</li> <li>- De kern van Lippelo wordt met het grondgebied Londerzeel verbonden door een lokale weg</li> </ul>   |
| <b>ruimtelijk structuurplan gemeente Buggenhout</b>         | goedgekeurd<br>BD 11/08/2005                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er wordt gestreefd naar een definitieve vaststelling van het structuurplan in februari 2005</li> <li>- De ecologische waarde van de beekvallei op de grens met Londerzeel is te vrijwaren en te versterken.</li> <li>- De gemeente wil in overleg met de buurgemeenten (o.a. Londerzeel) een lokaal fietsroutenetwerk ontwikkelen.</li> </ul>  |
| <b>ruimtelijk structuurplan gemeente</b>                    | voorontwerp besproken op structureel                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er wordt gemikt op voorlopige aanvaarding in de gemeenteraad in het voorjaar van 2005</li> <li>- In het grensoverschrijdend gebied met Londerzeel is het behoud van het open</li> </ul>  |

|   |                              |   |
|---|------------------------------|---|
| <b>Meise</b>  | overleg                      | kouterlandschap en de beekvalleien een aandachtspunt.<br><ul style="list-style-type: none"> <li>– Het gemeentebestuur volgt de visie van de provincie met betrekking tot de ontwikkeling van het bedrijventerrein Westrode.</li> <li>– Het gemeentebestuur verwacht van de streefbeeldstudie A12 duidelijkheid over de ontwikkelingsperspectieven langs deze bovenlokale infrastructuur.</li> </ul> |
| <b>ruimtelijk structuurplan gemeente Merchtem</b>   | startnota                    | De deelstructuren worden onder de loep genomen. Er is nog geen duidelijkheid over de gewenste ruimtelijke structuur.  |
| <b>ruimtelijk structuurplan gemeente Willebroek</b> | goedgekeurd<br>BD 27/07/2006 | De gemeenschappelijke gemeentegrens tussen Willebroek en Londerzeel is miniem. In het structuurplan Willebroek worden geen uitspraken gedaan met betekenissen voor Londerzeel.  |

## 1.2. Overzicht bestaande plannen van aanleg

*kaart 1      uittreksel gewestplan Halle-Vilvoorde*

*kaart 2      overzicht bijzondere plannen van aanleg*

|                                     |                                |   |
|-------------------------------------|--------------------------------|---|
| <b>gewestplan Halle - Vilvoorde</b> | goedgekeurd<br>K.B. 07/03/1977 | Opmerkelijk in het gewestplan zijn: <ul style="list-style-type: none"> <li>– de overwegend agrarische bestemming van de open ruimte</li> <li>– de vier afzonderlijke kernen, waarvan Steenhuffel de meest compacte is; St.-Jozef is in het zuiden en westen omringd door woonlinten</li> <li>– de groene bestemmingen (bos-, natuur- en parkgebied) die overwegend in het noorden van de gemeente gelegen zijn</li> <li>– de beperkte oppervlakte aan groene bestemmingen in de beeklandschappen.</li> <li>– het grondgebied ten oosten van A12 is voor een groot deel bestemd als industriegebied</li> </ul> |
| <b>B.P.A. nr. 1 Centrum</b>         |                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>– organisatie van verschillende woontypologieën al dan niet met ruimte voor achterbouwen voor huisnijverheid</li> <li>– (delen van) binnengebieden voorzien voor openbare gebouwen en openbaar nut</li> </ul>  |
| <b>B.P.A. nr. 2 Sint-Jozef</b>      |                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>– aanduiding van de gewenste bebouwingstypologie in de kern</li> <li>– opmerkelijk zijn de zones voor achtergebouwen voor kleine huisnijverheid</li> <li>– een groot binnengebied wordt in een later stadium bestemd (?)</li> </ul>  |
| <b>B.P.A. nr. 4 Diepensteyn</b>     |                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>– omgeving kasteel Diepensteyn met als voornaamste bestemmingen agrarisch gebied, zone met historische en esthetische waarde en zone voor sportvelden en accommodatie</li> <li>– verdere invulling westzijde Brouwerijstraat met bebouwing (tegenover kasteelpark)</li> <li>– kleinere bestemmingszones voor buffer, openbaar nut, KMO enz</li> <li>– wandelwegen, dijken, waterlopen en afvoergrachten als aparte bestemmingen aangeduid</li> </ul>   |

|                                     |               |   |
|-------------------------------------|---------------|---|
| <b>B.P.A. nr. 5 Acacialaan</b>      |               | <ul style="list-style-type: none"> <li>– aansluitend op B.P.A. Centrum met voornamelijk organisatie van woontypologie</li> <li>– binnengebied tussen Mechelsestraat, Daalkouter, Kerkhofstraat en Pilatusveld grotendeels bestemd als zone voor openbare gebouwen en openbaar nut</li> </ul>  |
| <b>B.P.A. nr. 10 Klein-Holland</b>  |               | <ul style="list-style-type: none"> <li>– noordelijke dorpsrandafwerking met halfopen en open bebouwing en aansluitend zone voor sport en instellingen van openbaar nut</li> </ul>   |
| <b>B.P.A. nr. 12 Industriezone</b>  |               | <ul style="list-style-type: none"> <li>– industriegebied en ambachtelijke zone met wegenstracé en ontsluiting</li> </ul>  |
| <b>B.P.A. nr. 13 Molenveld</b>      |               | <ul style="list-style-type: none"> <li>– organisatie van bebouwing aan oostelijke rand van Londerzeel</li> <li>– bouwvrije strook langsheen A12</li> </ul>  |
| <b>B.P.A. nr. 17 Mechelsestraat</b> |               | <ul style="list-style-type: none"> <li>– invulling binnengebied</li> </ul>  |
| <b>B.P.A. nr. 18 Patattenstraat</b> |               | <ul style="list-style-type: none"> <li>– recreatiezone (speelplein) met omringende groenbuffer en twee gebouwen</li> </ul>  |
| <b>B.P.A. Dorp zuid Malderen</b>    |               | <ul style="list-style-type: none"> <li>– woonfuncties met open en halfopen bebouwing, koeren en hovingen</li> <li>– plaatselijk zones voor achtergebouwen, achteruitbouw en bijgebouwen</li> <li>– centraal gelegen, grote zone voor sport en spel</li> <li>– beperkte zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen</li> </ul> |
| <b>B.P.A. dorp Steenhuffel</b>      | in herziening | <ul style="list-style-type: none"> <li>– hoofdaccent op woonfuncties (woningen en tuinen)</li> <li>– delen van de brouwerij en delen van de voormalige terreinen van Sarens zijn mee opgenomen en bestemd als industriegebied.</li> </ul>   |
| <b>B.P.A. Ebbing</b>                |               | <ul style="list-style-type: none"> <li>– zuidoostelijke dorpsrandafwerking Steenhuffel met open en halfopen bebouwing</li> </ul>  |
| <b>B.P.A. Delta</b>                 |               | <ul style="list-style-type: none"> <li>– zone voor aanleg van sportterreinen en zone met dubbele functie, omgeven door groenbuffer</li> </ul>   |
| <b>B.P.A. Camping</b>               |               | <ul style="list-style-type: none"> <li>– zone voor recreatie als voornaamste bestemming, met centraal gelegen zone voor water</li> <li>– detailaanduiding van muur, noodweg, groenscherm, parkeerplaatsen enz.</li> </ul>   |

### 1.3. Gebieden met andere wettelijke beschermingen

---

|  |  |
|--|--|
| <b>beschermde monumenten</b>               | <ul style="list-style-type: none"><li>- Marselaersmolen, beschermd monument, 03.02.1983</li><li>- Orgel in de Sint-Amanduskerk, beschermd monument, 21.08.1979</li><li>- Sint-Kristoforuskerk (toren, beuken en daken), beschermd monument, 25.03.1938</li><li>- Sint-Genovevakerk, beschermd monument, 30.07.1982</li><li>- Kalvariebergkapel, beschermd monument, 12.07.1951</li><li>- Koevoetmolen, beschermd monument, 24.12.1980</li><li>- 18de eeuwse herenwoning (Burcht 5), beschermd monument, 23.07.1989</li><li>- Burcht, beschermd monument, 23.07.1989</li><li>- Diepensteynkasteel (historische vleugel), beschermd monument, 14.10.1980</li><li>- Heidemolen, beschermd monument, 27.09.1943</li><li>- Diepensteynmolen, beschermd monument, 10.03.1994</li></ul> |
| <b>beschermde dorpsgezichten</b>           | <ul style="list-style-type: none"><li>- De Koevoetmolenmet onmiddellijke omgeving, beschermd dorpsgezicht, 24.12.1980</li><li>- kasteel Diepesteyn en omgeving, beschermd dorpsgezicht, 14.10.1980</li><li>- De Marselaersmolen en zijn omgeving, beschermd dorpsgezicht, 03.02.1983</li></ul>   |
| <b>beschermde landschappen</b>             | <ul style="list-style-type: none"><li>- Hof ter Melis, beschermd landschap, 28.06.1984 (gedeeltelijk op grondgebied Puurs)</li></ul>   |
| <b>natuureservaat</b>                      | Het natuureservaat "Marselaer" beslaat 40 ha en is eigendom van Natuurpunt Londerzeel. De vereniging heeft recht van voorkoop op verschillende percelen in de uitbreidingszone van het reservaat (M.B. 32.07.2002)   |
| <b>gebieden van het V.E.N. en I.V.O.N.</b> | Er bevinden zich geen V.E.N. en I.V.O.N. gebieden in Londerzeel. In de onmiddellijke omgeving is het V.E.N. gebied Leefdaalbos, De Vlieten, Velaartbos gelegen, op het grondgebied van Meise.  |

---

### 1.4. Gemeentelijke verordeningen en reglementen

---

**gemeentelijk reglement houdende de betoelaging van aanleg en onderhoud kleine landschapselementen**  
**gemeentelijk reglement houdende het verlenen van een premie voor de aanleg van individuele afvalwaterzuiveringsinstallaties bij particuliere woningen**  
**gemeentelijk bouwverordening betreffende terreinophoging**

---

### 1.5. Lopende en geplande projecten en studies

---

|                        |              |   |
|------------------------|--------------|---|
| <b>ruilverkaveling</b> | in onderzoek | De VLM onderzoekt of een ruilverkaveling in Londerzeel zinvol en mogelijk is. |
|------------------------|--------------|---|

---

---

**Groene Corridor**

De gemeenten Merchtem, Londerzeel, Wemmel, Meise, Kapelle op den Bos, Grimbergen, Zemst, Vilvoorde en Steenokkerzeel werken samen rond het regionaal gebiedsgericht project "Groene Corridor" in het noordwesten van Vlaams Brabant. Het project heeft tot doel groene structuren en verbindingen in deze regio te ontwikkelen.

**regionaal landschap**

in voorbereiding, het betreft de gemeenten ten noorden van Brussel

---





 II. Onderzoek van alternatieve scenario's voor A12





In de loop van het structuurplanningsproces zijn meerdere alternatieven omtrent A12<sup>1</sup> ter sprake gekomen. De belangrijkste twee worden hier toegelicht om de keuze voor het basisvoorstel te onderbouwen. Zij vertonen in vergelijking met het basisvoorstel in het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan en het mobiliteitsplan belangrijke nadelen en zijn als voorstel niet behouden. Daarnaast geeft dit hoofdstuk een overzicht van ontwerpend onderzoek, eveneens ter onderbouwing van het basisvoorstel.

## 1. Alternatief voorstel 1: doorgaande parallelwegen over de spoorweg (niet behouden)

### 1.1. Mobiliteitsconcept

 kaart 3 mobiliteitsconcept alternatief 1

Dit alternatief is een interpretatie van scenario 2 van het mobiliteitsplan (synthesenota december 2001). De lus van intergemeentelijke verbindingswegen zoals aangegeven in het basisvoorstel is hieruit afkomstig en maakt dus ook deel uit van het alternatief voorstel 1.

Een belangrijke doelstelling die in de verschillende mobiliteitsscenario's in de synthesenota van het mobiliteitsplan voor Londerzeel terugkeert, is het verbeteren van de toegankelijkheid van het bestaande regionale bedrijventerrein. Zo moet de toegang tot Londerzeel-industrie vanop de A12 duidelijker worden. Deze wordt immers vaak gemist waardoor het zwaar verkeer door de dorpskern moet. Algemeen wordt getracht het doorgaand verkeer zoveel mogelijk uit het centrum van Londerzeel te weren.

Langs A12 wordt een systeem van parallelwegen voorgesteld. Het kruispunt A12 - Kerkhofstraat wordt vervangen door een brug verbonden aan de parallelweg ten oosten van A12. De parallelwegen zijn voorzien als volgt:

- aan de oostelijke kant van het knooppunt in Meise tot Meerstraat
- aan de westelijke kant van Meerstraat tot de spoorweg met ter hoogte van de spoorweg een onderdoorgang onder A12 en een aansluiting op de oostelijke parallelweg
- aan de westelijke kant een parallelweg voor de ontsluiting van Stone en Sarens met een aansluiting op de oostelijke parallelweg met een brug over A12.

Het scenario 2 voorziet een GEN-halte op het kruispunt A12 - spoor. Mede daarom wordt op deze plaats de bestaande op- en afrit naar A12 richting Antwerpen behouden.

Kapelle-op-den-Bos wordt met een nieuwe weg ten zuiden langs de spoorweg verbonden met de parallelwegen ten oosten van A12.

<sup>1</sup> Ontwerpsenario's enerzijds opgemaakt door Studiegroep Omgeving, anderzijds afkomstig uit voorontwerpversies van het mobiliteitsplan. Zie ook het gericht onderzoek terzake dat wordt beschreven in enkele onderzoeksnota's. Zie: Studiegroep Omgeving, onderzoek omgeving A12, in opdracht van de gemeente Londerzeel, mei 2003. Zie ook: Studiegroep Omgeving, begeleiding cordontelling en doorrekening scenario's, in opdracht van de gemeente Londerzeel, november 2005.

## 1.2. Wegencategorisering

### kaart 4 *wegencategorisering volgens alternatief 1*

Een aantal routes worden beschouwd als (inter)gemeentelijke verbindingswegen:

- de verbinding vanuit Malderen via Malderse Steenweg - Stuikberg naar het noordelijk knooppunt
- de verbinding van Malderen naar Steenhuffel
- de verbinding van Steenhuffel via Londerzeel centrum naar het zuidelijk knooppunt op A12
- de verbinding van Steenhuffel via Robbroekstraat naar het knooppunt van Meise.

Daarnaast zijn de verbindingen van Malderen en Sint-Jozef naar N17 en de verbinding van Steenhuffel naar Merchtem eveneens (inter)gemeentelijke verbindingswegen.

## 1.3. Evaluatie

Het mobiliteitsconcept richt zich vooral op het verminderen van de verkeersdruk en het verhogen van de leefbaarheid in Polderstraat - Berkenlaan - Kerkhofstraat. Om die reden is gekozen voor een volledige spreiding van het verkeer over de verschillende (bestaande) aansluitingspunten met A12. De twee andere doelstellingen - het streven naar helderheid voor de gebruiker van A12 en het verminderen van doorgaand verkeer door het centrum van Londerzeel - zijn daarbij minder belangrijk gebleken.

### 1.3.1. Knelpunten en kwaliteiten

#### kaart 5 *ruimtelijke knelpunten alternatief 1*

Alternatief 1 kent volgende knelpunten.

- Door de parallelwegen worden verschillende knooppunten of op- en afritten van A12 met elkaar verbonden. Hierdoor ontstaat een oneigenlijk gebruik van de parallelwegen als alternatief voor A12 met vele conflicten tot gevolg.
- De realiseerbaarheid van dit alternatief is zeer onzeker. Voor het systeem met de doorgaande parallelwegen overheen de spoorweg zijn vele infrastructures noodzakelijk waarvoor niet de nodige ruimte beschikbaar is. Combinatie van al de nodige aansluitingen (op- en afritten, verbinding oostelijke en westelijke parallelweg, aansluiting bestaand regionaal bedrijventerrein, aansluiting verbinding naar Kapelle-op-den-Bos enz.), is niet mogelijk.
- De bestaande ingewikkelde circulatie ten noorden van de spoorweg wordt bevestigd. Op-en afritten zijn verspreid over vele punten. Het systeem bevat belangrijke conflictpunten (bijvoorbeeld ook op- en afrit richting Antwerpen ten noorden van de spoorweg) en belast woonstraten met vrachtverkeer. Het verkeer in de Meerstraat neemt bijvoorbeeld niet af.
- De nuttige ruimte voor eventuele bijkomende functies (lokaal bedrijventerrein, GEN-knooppunt enz.) is zeer beperkt.
- De ontsluiting van NV Stone hindert de omliggende woningen en betekent een vermenging van woon- en werkverkeer.
- De te bouwen brug aan Kerkhofstraat die tevens voorziet in de ontsluiting van het bedrijventerrein Sarens vraagt om een hele parallelle infrastructuur om richting Antwerpen op de A12 te geraken, neemt onnodig veel ruimte in beslag en draagt niet bij tot de helderheid van verkeersafwikkeling in en rond A12.

- Het verlenen van een directe doorsteek (cfr. weg langs spoor) naar A12 voor de gemeente Kapelle-op-den-Bos is ten koste van ruimte voor bijvoorbeeld de uitbouw van een GEN-knooppunt voor de gemeente Londerzeel.

Alternatief 1 kent volgende kwaliteiten:

- Door de hele parallelle structuur aan de A12 zijn verschillende ontwikkelingen mogelijk maar dit is vanuit mobiliteit en verkeersveiligheid tegelijk ook een belangrijk nadeel.
- Door de rechtstreekse aansluiting op de parallelweg zal verkeer vanuit Kapelle-op-den-Bos niet door Londerzeel zelf moeten.
- De ontlasting van de as Polderstraat-Berkenlaan-Kerkhofstraat door het spreiden van het verkeer over verschillende ontsluitingen is op het eerste zicht een kwaliteit die echter na analyse van de verkeersstromen misleidend is gebleken.

### 1.3.2. Verkeersstromen

Verkeersstromen naar de verschillende knooppunten op A12 zijn enkel op een kwalitatieve manier in te schatten. Beschikbare randgegevens zijn de pendel van en naar Londerzeel en verkeerstellingen op verschillende plaatsen in de gemeente. Het blijkt dat slechts 11 % van het verkeer uit Londerzeel richting Antwerpen gaat tegenover 33 % richting Brussel.

Enkele conclusies ter zake zijn als volgt.

- De verkeersstroom naar het noordelijk knooppunt verloopt via Malderse steenweg. Het bereik strekt zich waarschijnlijk uit tot Buggenhout .
- De verkeersstroom naar de brug aan Kerkhofstraat zal waarschijnlijk slechts weinig verminderen aangezien deze aansluiting geeft op parallelwegen richting Antwerpen en richting Brussel. De route Polderstraat - Berkenlaan - Kerkhofstraat blijft daardoor belast.
- De lichte vermindering van de verkeersstroom naar de Kerkhofstraat heeft waarschijnlijk een verhoging van doorgaand verkeer naar de Meerstraat en het noordelijk knooppunt tot gevolg, via de spoorwegovergangen aan Meerstraat en Stationsstraat.
- Bij een verplaatsing van het knooppunt van Meise naar de omgeving van Vier Eiken ten noorden van Wolvertem kan een groot deel van de verkeersstroom uit Malderen, Steenhuffel en het zuidelijk deel van Londerzeel centrum via Robroekstraat en Brusselse Steenweg naar dit knooppunt verlopen.
- Het verkeer uit Kapelle-op-den-Bos naar A12 zal zowel richting Antwerpen als richting Brussel verlopen via de aantakking langs de spoorweg op de oostelijke parallelweg langs A12.

### 1.3.3. Terugkoppeling naar de gewenste ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur in de omgeving van A12 verandert weinig ten opzichte van de bestaande ruimtelijke structuur. Deze blijft weinig samenhangend. De mogelijkheden tot herstructurering van heel het gebied of tot het inplanten van nieuwe functies zijn beperkt. Alternatief 1 creëert ook veel bijkomende infrastructuur en sterk verkeerstechnische ruimten met een grote impact op de visuele kwaliteit van de doorgang van A12 door Londerzeel.

## 2. Alternatief voorstel 2: één volledig knooppunt in Londerzeel (niet behouden)

### 2.1. Mobiliteitsconcept

kaart 6        *mobiliteitsconcept alternatief 2*

kaart 7        *uitwerking mobiliteitsconcept 2*

Dit concept accepteert de scheiding die de spoorlijn teweegbrengt. Het verkeer vanuit de verkeersgenererende functies wordt enerzijds afgewikkeld naar het noordelijk knooppunt in Londerzeel en anderzijds naar het verplaatst knooppunt van Meise. Dit laatste betekent dat verkeer vanuit Londerzeel centrum, Sarens, een eventueel bijkomend lokaal bedrijventerrein, Stone enz. naar het knooppunt in Meise wordt geleid. Daarvoor zijn een bijkomende parallelweg ten oosten van A12 en een brug vanuit Londerzeel centrum en Sarens noodzakelijk.

### 2.2. Wegencategorisering

kaart 8        *wegencategorisering alternatief 2*

(Inter)gemeentelijke verbindingswegen verschillen van de voorgaande alternatieven. De route van Steenhuffel naar Londerzeel centrum en verder langs Polderstraat - Berkenlaan - Kerkhofstraat is in dit alternatief geen verbindingsweg. De lus in de gemeente uit alternatief 1 wordt groter en omvat:

- de verbinding vanuit Malderen via Malderse Steenweg - Stuikberg naar het noordelijk knooppunt
- de verbinding van Malderen naar Steenhuffel
- de verbinding van Steenhuffel via Robbroekstraat naar het knooppunt van Meise.

### 2.3. Evaluatie

#### 2.3.1. Knelpunten en kwaliteiten

Alternatief 2 kent volgende knelpunten.

- Het verkeer richting Antwerpen vanuit de verkeersgenererende functies ten zuiden van de spoorweg (zuidelijk deel Londerzeel centrum, Sarens, Stone) moet via de nieuwe parallelweg omrijden naar het knooppunt in Meise.
- Een gedeelte van het verkeer richting Antwerpen zal zijn weg blijven zoeken langs Mechelstraat - Bergkapelstraat - Oudemansstraat of langs Meerstraat naar het noordelijk knooppunt. Londerzeel centrum wordt daardoor belast door doorgaand verkeer.
- Op de nieuwe parallelweg worden verschillende soorten verkeer (woon-werk-ontsluitend-verbindend) gemengd. Dit geeft aanleiding tot meer conflicten.
- Dit alternatief geeft aanleiding tot spreiding van functies in de omgeving van de A12. Het is immers mogelijk over de hele lengte van de parallelweg allerlei functies aan te sluiten.
- Dit alternatief is mogelijk nadelig voor het handelscentrum van Londerzeel doordat een rechtstreekse aantakking met het centrum verdwijnt (cfr. huidig kruispunt Kerkhofstraat).

Voordelen van dit alternatief zijn als volgt.

- In vergelijking met alternatief 1 wordt duidelijk minder verkeer aangetrokken op de route Polderstraat - Berkenlaan - Kerkhofstraat aangezien er geen aansluiting is naar Antwerpen.

- Door het accepteren van de spoorlijn als barrière blijft voldoende ruimte vrij voor de ontwikkeling van het GEN-knooppunt.
- Het alternatief is haalbaar. Aangezien de overbrugging van de spoorweg niet gebeurt, zijn aansluitingen realistisch en conflictarm. De benodigde infrastructuren zijn vergelijkbaar met deze in het basisvoorstel: in de plaats van het zuidelijk knooppunt zijn een brug en een parallelweg nodig.

### 2.3.2. Verkeersstromen

In dit alternatief treden verschuivingen op in het centrum.

- De verkeersstroom op de route Polderstraat - Berkenlaan - Kerkhofstraat vermindert ten opzichte van de huidige toestand. De brug over A12 naar de oostelijke parallelweg zal enkel worden benut door verkeer vanuit een klein deel van Londerzeel centrum en vanuit Sarens (waardoor er vragen rijzen bij het maatschappelijk nut van dergelijke infrastructuur).
- Er treedt waarschijnlijk een toename op van doorgaand verkeer door Londerzeel centrum via Meerstraat en Mechelstraat - Oudemansstraat naar het noordelijk knooppunt. De draagkracht van deze wegen is erg beperkt en kan moeilijk worden verhoogd.
- Door het realiseren van één knooppunt zal de verkeersstroom komende uit Kapelle-op-den-Bos zich vooral concentreren langs de Oudemansstraat.

### 2.3.3. Terugkoppeling naar de gewenste ruimtelijke structuur

Alternatief 2 houdt een keuze in voor een beperktere rol van Londerzeel langs A12. Verkeersgenererende functies worden zo gericht mogelijk ontsloten zonder Londerzeel als geheel te benadrukken. De vraag stelt zich wel of de keuze voor een beperkte rol van Londerzeel nog mogelijk is. Het aantal bovenlokale functies langs A12 is immers vrij hoog. Deze hebben in elk geval een ontsluiting naar het hoger wegennet nodig. Ook de relaties met Kapelle-op-den-Bos en de vestigingen van Eternit en het zeekanaal pleiten tegen een beperkte rol.

De gewenste ruimtelijke structuur in alternatief 2 is duidelijk minder compact dan in het basisvoorstel. Functies worden meer gespreid. Er is een minder duidelijke begrenzing van Londerzeel. De waardevolle open ruimte tussen Londerzeel en Meise wordt aangetast. Dit geldt in het bijzonder omdat in dit alternatief de locatie Westrode voor een regionaal bedrijventerrein meer in beeld komt.

## 3. Ontwerpend onderzoek basisvoorstel

*kaart 9      situering uitsnedes*

Het basisvoorstel wordt hieronder verduidelijkt door ontwerpend onderzoek op een aantal uitsnedes in het gebied. Door rekening te houden met de mogelijkheden op het terrein wordt het basisvoorstel doorzichtig en realistisch.

### 3.1. Noordelijk knooppunt

kaart 10      noordelijk knooppunt variant 1

kaart 11      noordelijk knooppunt variant 2

Dit knooppunt wordt gesitueerd in de open ruimte tussen de camping en de terreinen van Verbist. Verschillende verkeersgenererende elementen kunnen er op worden aangesloten:

- het bedrijventerrein langs de oostkant van A12 in Londerzeel
- de noordelijke helft van Londerzeel centrum en van Londerzeel in het algemeen
- het bedrijventerrein langs de westkant van A12 in Puurs (Fiege)
- een nieuw regionaal bedrijventerrein tussen Meerstraat en A12 (zie verder)
- het verkeer vanuit Kapelle-op-den-Bos (via Oudemansstraat).

Voor het noordelijk knooppunt worden twee varianten (1 en 2) uitgewerkt. In beide gevallen gaat het om een volledig knooppunt, met op- en afrit in beide richtingen. Beide varianten gaan uit van het zoveel mogelijk vrijwaren van het open landschappelijk karakter van de omgeving, bepaald door het kasteel van Houtem. De nabijgelegen camping kan gehandhaafd blijven en krijgt ook mogelijkheden om zich beter te profileren richting Londerzeel centrum. Dit kan bijvoorbeeld door het aanleggen van een groene parking aan de ingang in plaats van langs de achtergelegen Molenhoek. In beide gevallen verdwijnt de bestaande brug van de Oudemansstraat over A12.

Beide varianten sluiten een uitbreiding van het bedrijf Verbist op grondgebied van Londerzeel uit.

#### *Variant 1*

Deze streeft zoveel mogelijk naar het vrijwaren van het open landschap rondom het kasteel. Om die reden wordt de verkeersafwikkeling van A12 via een 'Hollands complex' naar de westelijke kant gebracht. Daar wordt het via een rotonde verspreid richting Breendonk, richting Londerzeel-centrum of richting regionaal bedrijventerrein via een brug terug over de A12 aansluitend op de bestaande Oudemansstraat. Voordeel is de vrijwaring van het landschap, nadeel is de minder verkeersveilige oplossing van dergelijk Hollands complex door het kruisend verkeer op de brug.

#### *Variant 2*

Deze variant voorziet een helder, volwaardig knooppunt door een zwevende rotonde aan te leggen waar op- en afritten in beide richtingen op kunnen aantakken. Een oostelijke parallelweg richting regionaal bedrijventerrein zorgt voor een rechtstreekse ontsluiting van dit terrein op de zwevende rotonde, via Weverstraat en Oudemansstraat <sup>2</sup>. Voordeel is de heldere structuur en de verkeersveilige afwikkeling, nadeel de impact in het landschap. Deze impact kan enkel verzacht worden door een groene open aanleg van het geheel zodanig dat hierdoor een nieuwsoortig element in een open landschap ontstaat.

<sup>2</sup> Een alternatief waarbij de Technologielaan wordt verlengd richting knooppunt kan worden onderzocht. Dit verandert de essentie van het voorstel niet en hangt ook af van de interne organisatie van het bedrijventerrein.

## 3.2. Regionaal bedrijventerrein Meerstraat

### *kaart 12      regionaal bedrijventerrein Meerstraat*

Dit regionaal bedrijventerrein biedt enerzijds ruimte voor de eventuele herlokalisatie van zonevreemde bedrijven uit de hele gemeente en de inplanting van nieuwe regionale bedrijven. Het gaat ongeveer om 5 ha. Anderzijds krijgen de zonevreemde bedrijven in de bufferzone langs A12 hierin ruimte en mogelijkheden (Eurobat, Volvo-cars, Sella, Amerhout, enz.) en kunnen zij worden opgenomen in bedrijventerrein.

Door de vernieuwde brug over de spoorweg voldoende ver door te trekken kan voor de ontsluiting van het gebied rechtstreeks aangetakt worden op de bestaande Weverstraat, onder A12 door.

Ruimtelijke principes voor de inrichting van het gebied zijn:

- tussen de aangrenzende woonzones en het te ontwikkelen regionaal bedrijventerrein komt een op organische manier aangelegde groene overgang of buffering
- enkele terreinen grenzend aan A12 krijgen mogelijkheden voor een beperkt aantal grootschalige bedrijven
- hoe dichter men bij het bestaande woonweefsel komt des te kleinschaliger worden de bedrijfsvolumes als ruimtelijke overgang tussen woningen en bedrijven.

Het rechtstreeks aansluiten van dit gebied via een westelijke parallelweg op het noordelijk knooppunt is niet wenselijk. Het is vanuit mobiliteitsoogpunt niet noodzakelijk en zorgt voor een conflictsituatie met de camping (minder ruimte voor buffer mogelijk) en de bestaande woningen (Molenhoek).

Een verbinding tussen het bedrijventerrein en de Meerstraat is niet wenselijk. Alhoewel deze op het eerste gezicht interessant lijkt, zijn er een aantal belangrijke nadelen aan verbonden.

- Deze verbinding via een rotonde ondergraaft het functioneren van de lus van intergemeentelijke verbindingswegen uit het gemeentelijk mobiliteitsplan. Verkeer vanop A12 wordt immers doorheen het industrieterrein naar de Meerstraat en het centrum geleid in plaats van naar de vermelde lus (Stuikberg, Maldersesteenweg enz.). Dit bevordert doorgaand en zoekend verkeer doorheen het centrum en veroorzaakt een hogere verkeersbelasting van de woonwijken in de omgeving van de Acacialaan.
- De aansluiting op de Meerstraat is ook slechts nuttig voor verkeer vanuit Londerzeel centrum zelf naar het regionaal bedrijventerrein ten oosten van A12 en dat niet met de fiets kan komen (dus dat zich daarna met de auto nog verder verplaatst). De gemeente vermoedt dat dit slechts een fractie is van het verkeer van en naar het bedrijventerrein (ongeveer 20 %).
- De aansluiting op de Meerstraat belet eveneens de zuivere scheiding zwaar verkeer en personenvervoer.
- Tenslotte is het geen stimulans voor het gebruik van de fiets en van het openbaar vervoer.

Een bussluis tussen Meerstraat en bedrijventerrein (met bijvoorbeeld een slagboom elektronisch bediend vanuit de bus) is wel aangewezen om het GEN-knooppunt en het industrieterrein zelf beter bereikbaar te maken voor bussen van De Lijn. Lijn 53b richting Mechelen zou op die manier afgeleid kunnen worden doorheen het industrieterrein. Overleg daarover met De Lijn is wenselijk.

### 3.3. GEN-knooppunt

#### *kaart 13 GEN-knooppunt*

Het ontwerp van het GEN-knooppunt is cruciaal voor het denken rond mobiliteit op lange termijn en voor het ruimtelijk functioneren van Londerzeel centrum in zijn geheel (relatie naar Kapelle-op-den-Bos, leefbaarheid van bestaande woonwijken, mogelijkheden voor randparking, mogelijkheden voor aansluitingen bestaand openbaar vervoer, aansluiting op A12, ontwerp parallelwegen).

Het voorstel voorziet een GEN-knooppunt dat gefaseerd kan ontwikkeld worden. In eerste instantie kan de verbinding Londerzeel-Brussel starten vanop de kruising van de spoorlijn met A12. Dit kan zonder grote infrastructurele ingrepen, op voorwaarde uiteraard dat het gebied aan de oostelijke kant van A12 ontwikkeld wordt. De verbinding met dit gebied gebeurt best uitsluitend voor GEN-verkeer. Op termijn kan ook aan de andere kant van de spoorlijn de relatie met Willebroek worden gelegd. Indien deze verbinding beantwoordt aan een grote behoefte kan een ondertunneling (enkel voor bussen) onder de spoorlijn zorgen voor een rechtstreekse verbinding Willebroek-Brussel met halte in Londerzeel. De uitbouw van een volwaardig GEN-station bovenop deze tunnel met bijhorende randparkings en fietsenstalling moet architecturaal uitgewerkt worden zodanig dat de aantrekkingskracht van deze halte wordt vergroot.

Het verdient aanbeveling de verschillende doorsteken onder de A12 ruimtelijk zo aangenaam mogelijk te houden. Een brede brug brengt donkere tunnels met zich mee. Dit is niet alleen belangrijk ter hoogte van het GEN-knooppunt maar ook voor de verbinding met de te ontwikkelen bedrijventerreinen en voor de relatie van het woongebied rond Berg met het centrum van Londerzeel. Een alternatief om de GEN-halte bovenop de brug door middel van een aparte strook te voegen bij de A12, is in tegenstelling met dit streven naar een zo smal mogelijke brug<sup>3</sup>.

Ter hoogte van het GEN-knooppunt moet ook ruimte worden voorzien voor een fietspad Malderen - Londerzeel centrum - bedrijventerrein (- Kapelle-op-den-Bos), ten zuiden van de spoorweg. Ten noorden van de spoorweg kan een bijkomend fietspad worden gerealiseerd van de Meerstraat naar de GEN-halte.

### 3.4. Lokaal bedrijventerrein Bergstraat

#### *kaart 14 lokaal bedrijventerrein Bergstraat*

In dit gebied moeten de bestaande ongeordende bedrijven (waaronder de autohandel) in het gebied beter worden gekaderd, gesaneerd naar beeldkwaliteit of geherlokaliseerd. Ook moet de ontwikkeling van het gebied een antwoord bieden op de ruimtebehoefte voor de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven in de gemeente.

Door het versnipperd gebruik van de ruimte in dit gebied ligt de uitdaging in het zoeken naar een ontsluitingsweg naar het zuidelijk knooppunt op A12 die de beschikbare ruimte optimaal

<sup>3</sup> Een en ander hangt af van de inzichten omtrent de GEN-lijn. De provincie Vlaams-Brabant ziet deze voorlopig als een vrije busbaan tussen de rijbanen van A12. In dat geval gaat de GEN-lijn wel over de spoorweg en zit het GEN-station onder A12 en GEN-lijn. Dit is inderdaad technisch haalbaar op voorwaarde dat in Brussel de vrije busbaan op een goede manier op de middenberm van A12 kan worden gebracht. Aan het begin- en eindpunt zal immers een terugkeerbeweging nodig zijn of zal de busbaan moeten verbonden worden met andere wegen. In dat geval zijn specifieke knooppunten, onderdoorgangen of bruggen noodzakelijk. In de voorstellen van de provincie van augustus 2002 zijn dergelijke ingrepen niet voorzien. Dit moet worden opgelost om er zeker van te zijn dat de voorziene knooppunten en dwarsprofielen in Londerzeel wel mogelijk zijn.



benut voor de ontwikkeling van kleinschalige bedrijvigheid en die geen woonstraten belast. Daarbij speelt net als in het zuiden de buffering naar de bestaande bebouwing een rol. Om die reden is gekozen om de parallelweg niet volledig naast de A12 maar meer naar binnen te leggen. Hierdoor kan aan de kant van de Bergstraat een overgang naar het woongebied worden gerealiseerd met kleine bedrijven. Langs A12 ontstaat ruimte voor een eventueel grootschaliger bedrijf.

Voor de inrichting van dit terrein gelden grotendeels dezelfde ruimtelijke principes als voor de inrichting van het regionaal bedrijventerrein Meerstraat (zie vroeger).

De mogelijke ontwikkelbare oppervlakte bedraagt, afhankelijk van de betrokken partijen die mee willen werken, gemiddeld ongeveer 8 ha. Het betreft uiteraard moeilijk te ontwikkelen terrein. Aangezien het vooral gaat om verdichting en herstructurering is de genoemde oppervlakte veeleer een maximum.



Door de brug van A12 over de spoorlijn ook in zuidelijke richting voldoende ver door te trekken, kan het bedrijf Stone onder A12 door worden ontsloten langs het lokaal bedrijventerrein Bergstraat en de ontsluitingsweg daarvan.

### 3.5. Verlengde brug

*kaart 15 suggesties voor beelden van A12 in Londerzeel*

Tijdens het structuurplanningsproces werd gesteld dat de identiteit van de gemeente en het werken aan het ruimtelijk beeld een belangrijke doelstelling is in het ruimtelijk structuurplanningsproces.

Het beeld van Londerzeel langs A12 in het voorstel is dat van een tamelijk stedelijk, verdicht gebied tussen twee knooppunten. Het omliggende waardevolle landschap wordt zoveel mogelijk als duidelijke begrenzing van dit beeld beschouwd. De brug van A12 over de spoorweg kan aan dit beeld een concrete architecturale uitwerking geven.

### 3.6. Zuidelijk knooppunt

*kaart 16 zuidelijk knooppunt*

Dit knooppunt bestaat zoals variant 2 van het noordelijk knooppunt uit een zwevende rotonde waarop op- en afritten zowel als eventuele parallelwegen of andere wegen kunnen aansluiten. Dit geldt bijvoorbeeld voor de ontsluiting van Sarens en voor de ontsluiting van Londerzeel centrum naar A12.

Het industrieterrein Sarens kan op een goede manier worden ontsloten op het nieuwe knooppunt, zowel richting Antwerpen als richting Brussel. Omwille van de waarde van het aangrenzende beeklandschap van de Molenbeek en van het Leefdaalbos is uitbreiding van het terrein echter niet mogelijk.

### 3.7. Heraanleg Berkenlaan – Brusselsestraat - Polderstraat

*kaart 17 ontwerpvoorstel Berkenlaan - Brusselsestraat*

*kaart 18 ontwerpvoorstel Brusselsestraat - Polderstraat*

Ondanks de beperkte effecten van het basisvoorstel voor A12 voor deze route (ook de verkeerslichten functioneren nu als een volledig knooppunt, het knooppunt zal hoofdzakelijk verkeer aantrekken van binnen de gemeente in het bijzonder uit het zuidelijk deel van Londerzeel centrum en uit Steenhuffel) is de heraanleg van deze route een voorwaarde voor het welslagen van het voorgestelde concept naar mobiliteit toe <sup>4</sup>. De heraanleg moet ervoor zorgen dat het verkeer op een evidente manier de weg vindt naar de A12 maar zonder de bestaande woonomgeving teveel hinder te bezorgen. Dit kan bijvoorbeeld met een nauw dwarsprofiel, laanbeplanting met hoogstambomen, met een vanzelfsprekende geleiding van het verkeer bij richtingsveranderingen en zonder verkeersdrempels, door het aantal conflictpunten indien mogelijk te verminderen. De veiligheid van fietsers is eveneens een aandachtspunt. Een coherent en éénvormig beeld is noodzakelijk. Dit kan de draagkracht van deze straten gevoelig verhogen.

Samen met de heraanleg van deze route kan ook een vrachtwagenfilter worden ingebouwd langs Lakeman en Linde of kunnen afspraken worden gemaakt met de brouwerij Palm over de ontsluiting daarvan richting A12 (via Robbroekstraat en niet via Kerkhofstraat).

<sup>4</sup> Om de uitspraken inzake mobiliteit in Londerzeel centrum te onderbouwen werden in het kader van het structuurplanningsproces twee verkeerstellingen gehouden. Het betreft een cordontelling en een parkeertelling. In het bijzonder de cordontelling levert aanknopingspunten voor uitspraken over de verkeerscirculatie in het centrum. Deze uitspraken worden ook verwerkt in het mobiliteitsplan Londerzeel. Zie ook: Studiegroep Omgeving, Begeleiding cordontelling en doorrekening scenario's, Onderzoek in opdracht van de gemeente Londerzeel, november 2005.

 III. Lokatieonderzoek en ontwerp  
onderzoek van strategische  
projecten in Londerzeel centrum



# 1. Lokatie-onderzoek en ontwerp onderzoek administratief centrum

Het studie bureau Technum heeft in opdracht van de gemeente een studie <sup>5</sup> verricht waarin gezocht wordt naar een geschikte locatie voor enerzijds het administratief centrum van de gemeente en anderzijds de lokalen van de eenheidspolitie Londerzeel - Meise - Kapelle-op-den-Bos. Vanuit het gemeentebestuur zijn er in de loop der jaren verschillende mogelijkheden afgetast. Elementen en conclusies uit deze studies en/of voorstellen werden tijdens het structuurplanningsproces geëvalueerd volgens het ruimer gewenst kader voor het centrum van Londerzeel. Dit heeft - zoals ook is weergegeven in het richtinggevend gedeelte - bijgedragen tot de beslissing om het huidig AC uit te breiden in functie van enkele bijkomende functies en de eenheidspolitie onder te brengen aan Reigerstraat aan de rand van Londerzeel centrum. Het Heldenplein wordt geherstructureerd in samenhang met een mogelijke afbraak van het huidig politiegebouw.

## 1.1. Programma

Fundamenteel voor de keuze van een nieuwe plaats voor het gemeentelijk administratief centrum is het programma. Dit wordt bepaald door de knelpunten in het functioneren van de gemeentelijke diensten. Veel hangt af van de gewenste graad van centralisatie van de diensten. De genoemde haalbaarheidsstudie bespreekt daarom meerdere opties. In het algemeen zijn er twee grote alternatieven: AC- en AC+. Daartussen zijn nog meerdere tussenoplossingen mogelijk. Uit besprekingen blijkt:

- dat AC- (huidige gemeentehuis min GGZ, min sport - jeugd en cultuur en zonder eenheidspolitie) het meest realistische is op korte termijn maar op langere termijn niet de meest functionele oplossing is
- dat het afsplitsen van de eenheidspolitie van het AC ruimtelijk beter zou zijn, vooral omwille van ontsluitingsmogelijkheden en herbergen van dienstvoertuigen en dat een locatie aan de rand van het centrum meer aangewezen is
- dat een polyvalente zaal voor een 300-tal personen op termijn zeker wenselijk is maar daarom niet gekoppeld hoeft te worden aan het AC.

Hieronder volgt in tabelvorm een verfijning van het programma naar benodigde oppervlakte per dienst die deel uitmaakt van het AC. Op die manier ontstaat een verdere opdeling van het onderscheid AC- en AC+namelijk:

- AC-: enkel min GGZ omwille van koppeling planning en uitvoering, de noodzaak van een raadszaal is nog niet duidelijk
- AC: volledige centralisatie van alle diensten op één locatie inclusief raadszaal
- AC+: indien toch de eenheidspolitie betrokken wordt in het gebouw
- AC polyvalent: koppeling van een polyvalente zaal aan de bouw van een AC.

tabel 1: programmamogelijkheden AC

| ruimte         | functie | oppervlakte              | opmerkingen   |
|----------------|---------|--------------------------|---|
| bestuur        |         | <b>125 m<sup>2</sup></b> |   |
| - burgemeester | 1 pers  | 20 m <sup>2</sup>        | <i>algemeen wordt 15 m<sup>2</sup> per personeelslid gerekend</i> |
| - schepenen    | 5 pers  | 75 m <sup>2</sup>        |   |
| - collegezaal  |         | 30 m <sup>2</sup>        |   |

<sup>5</sup> Haalbaarheidsstudie Technum dd. 8 februari 2002.

|                                |  |                            |  |  |
|--------------------------------|--|----------------------------|--|--|
| administratie                  |  | <b>100 m<sup>2</sup></b>   |  |  |
| - secretaris                   | 1 pers                                       | 20 m <sup>2</sup>          |  |  |
| - secretariaat                 | 6 pers                                       | 30 m <sup>2</sup>          |  |  |
| - informatica                  | 1pers  | 15 m <sup>2</sup>          |  |  |
| - personeel                    | 2 pers                                       | 15 m <sup>2</sup>          |  |  |
| - vergaderruimte               |  | 20 m <sup>2</sup>          |  |  |
| algemeen                       |  | <b>605 m<sup>2</sup></b>   |  |  |
| - inkomhal                     |  | 40 m <sup>2</sup>          |  |  |
| - circulatie                   |  | 150 m <sup>2</sup>         |  |  |
| - wachtruimte                  |  | 30 m <sup>2</sup>          |  |  |
| - drukkerij/fotokopie          |  | 40 m <sup>2</sup>          |  |  |
| - sanitair                     |  | 50 m <sup>2</sup>          |  |  |
| - berging                      |  | 40 m <sup>2</sup>          |  |  |
| - archief                      |  | 150 m <sup>2</sup>         |  |  |
| - stookplaats                  |  | 50 m <sup>2</sup>          |  |  |
| - keuken                       |  | 15 m <sup>2</sup>          |  |  |
| - refter                       |  | 40 m <sup>2</sup>          |  |  |
| dienst welzijnszaken           |  | <b>230 m<sup>2</sup></b>   |  |  |
| - diensthoofd                  | 1 pers                                       | 20 m <sup>2</sup>          |  |  |
| - afdeling sociale zaken       | 3 pers                                       | 45 m <sup>2</sup>          |  |  |
| - afdeling jeugd               | 1 pers                                       | 15 m <sup>2</sup>          |  |  |
| - afdeling cultuur             | 2 pers                                       | 30 m <sup>2</sup>          |  |  |
| - afdeling sport               | 1 pers                                       | 15 m <sup>2</sup>          |  |  |
| - materiaaluitleendienst       |  | 40 m <sup>2</sup>          |  |  |
| - informatiedienst             | 3 pers                                       | 45 m <sup>2</sup>          |  |  |
| - vergaderruimte               |  | 20 m <sup>2</sup>          |  |  |
| dienst informatie              |  | <b>45 m<sup>2</sup></b>    |  |  |
| - informatieambtenaar          | 1 pers                                       | 15 m <sup>2</sup>          |  |  |
| - medewerker                   | 1 pers                                       | 15 m <sup>2</sup>          |  |  |
| - archivaris                   | 1 pers                                       | 15 m <sup>2</sup>          |  |  |
| dienst bevolking               |  | <b>200 m<sup>2</sup></b>   |  |  |
| - diensthoofd                  |  | 20 m <sup>2</sup>          |  |  |
| - algemene administratie       | 8 pers                                       | 120 m <sup>2</sup>         |  |  |
| - archief/berging              |  | 60 m <sup>2</sup>          |  |  |
| dienst financieën              |  | <b>110 m<sup>2</sup></b>   |  |  |
| - ontvanger                    | 1 pers                                       | 20 m <sup>2</sup>          |  |  |
| - administratie                | 4 pers                                       | 60 m <sup>2</sup>          |  |  |
| - archief/berging              |  | 30 m <sup>2</sup>          |  |  |
| raadszaal                      |  | <b>100 m<sup>2</sup></b>   |  |  |
| <b>subtotaal AC -</b>          |  | <b>1515 m<sup>2</sup></b>  |  |  |
| dienst grondgebiedszaken       |  | <b>265 m<sup>2</sup></b>   |  |  |
| - diensthoofd                  | 1 pers                                       | 20 m <sup>2</sup>          |  |  |
| - stafmedewerkers              | 2 pers                                       | 30 m <sup>2</sup>          |  |  |
| - ruimtelijke ordening         | 4 pers                                       | 60 m <sup>2</sup>          |  |  |
| - milieuambtenaar              | 2 pers                                       | 30 m <sup>2</sup>          |  |  |
| - openbare werken              | 3 pers                                       | 45 m <sup>2</sup>          |  |  |
| - archief/berging              |  | 60 m <sup>2</sup>          |  |  |
| - vergaderruimte               |  | 20 m <sup>2</sup>          |  |  |
| <b>subtotaal AC</b>            | 55 bedienden?                                | <b>1.780 m<sup>2</sup></b> |  |  |
| eenheidspolitie                |  | <b>2000 m<sup>2</sup></b>  |  |  |
| - burelen                      |  | 1200 m <sup>2</sup>        |  |  |
| - parking                      |  | 500 – 800m <sup>2</sup>    |  |  |
| <b>subtotaal AC +</b>          |  | <b>3780 m<sup>2</sup></b>  |  |  |
| polyvalente zaal 250 personen  | lokale feesten<br>gemeenteraad<br>podiumzaal | <b>800 m<sup>2</sup></b>   |  |  |
| <b>subtotaal AC polyvalent</b> |  | <b>4580 m<sup>2</sup></b>  |  |  |

## 1.2. Mogelijke locaties

*kaart 19      situering mogelijke locaties AC*

De haalbaarheidsstudie uitgevoerd door Technum onderzoekt verscheidene locaties. Nog enkele alternatieven worden hier toegevoegd.

Voor een AC- worden in de haalbaarheidsstudie positief gewaardeerd:

- de huidige locatie aan Brusselsestraat
- het bestaand politiegebouw aan Heldenplein

Als mogelijke locatie wordt in dit onderzoek toegevoegd:

- het binnengebied Molenstraat - Kattestraat (gronden Lamberts)
- (oud) gemeentehuis Markt: uitbreidingsmogelijkheden richting Burcht te onderzoeken in samenspraak met de vzw parochiale werken en de kerkfabriek Sint Kristoffel.

Voor een AC+ evalueert de haalbaarheidsstudie als beste (zij het niet optimaal):

- ARGO gronden.

Er worden geen alternatieven toegevoegd.

Voor een aparte eenheidspolitie wordt in de haalbaarheidsstudie positief gewaardeerd:

- bestaand gebouw en grond aan de Reigerstraat.

Als mogelijke locaties worden in dit onderzoek toegevoegd:

- gronden langs Kerkhofstraat
- gronden in het woonuitbreidingsgebied langs Mechelsestraat.

## 1.3. Toetsing aan een gewenste ruimtelijke structuur voor het centrum

De haalbaarheidsstudie van Technum evalueert de verschillende locaties en alternatieven op basis van beleidsgebonden en gebouwgebonden parameters. Door deze studie in te passen in het structuurplanningsproces kunnen een aantal nieuwe criteria voor afweging toegevoegd worden.

### *Toetsing aan de hand van een aantal criteria*

Een eerste toetsing aan de gewenste ruimtelijke structuur voor het centrum kan gebeuren aan de hand van volgende criteria:

- bijdrage tot kernversterking (versterken centrumfunctie)
- aantasting van open ruimte waarden (bijvoorbeeld beeklandschap van de Molenbeek)
- mogelijkheden voor ontsluiting
- voldoende beschikbare oppervlakte
- plaatselijke verweefbaarheid (schaal, hinder)
- realiseerbaarheid (juridisch, financieel, procesmatig, hinder).

De toetsing gebeurt door per locatie voor elk criterium een waardering gaande van zeer positief (+++) tot zeer negatief (- -) uit te spreken.

|   | versterking centrum | aantasten open ruimte | Ontsluiting | oppervlakte | verweefbaarheid | realiseerbaarheid |
|---|---------------------|-----------------------|-------------|-------------|-----------------|-------------------|
| <b>mogelijke locaties in verband met AC</b>       |                     |                       |             |             |                 |                   |
| Brusselsestraat                                   | +++                 | +                     | ++          | -           | ++              | +++               |
| Heldenplein                                       | +++                 | +++                   | ++          | +           | ++              | +                 |
| Markt   | +++                 | -                     | -           | -           | ++              | -                 |
| Molenstraat                                       | +++                 | ++                    | +           | ++          | ++              | -                 |
| G.G.Z. Malderen                                   | - - -               | +                     | ++          | +           | +               | ++                |
| ARGO  | +                   | ++                    | +           | +++         | ++              | +                 |
| <b>mogelijke locaties voor de eenheidspolitie</b> |                     |                       |             |             |                 |                   |
| Reigerstraat                                      | - -                 | +                     | +++         | +           | +               | +                 |
| Kerkhofstraat                                     | - -                 | +                     | +++         | +           | +               | -                 |
| Mechelsestraat                                    | - -                 | +                     | +++         | +           | +               | -                 |

*kaart 20 onderzoek naar een administratief gebouw op het Heldenplein*

Uit deze toets blijkt dat het Heldenplein voor de locatie van het AC er globaal gezien het beste uitkomt. Dit gebied kent geen enkele echt negatieve beoordeling en scoort enkel op vlak van oppervlakte van beschikbare ruimte niet zeer goed. De realiseerbaarheid wordt ook niet hoog gewaardeerd omwille van de koppeling aan de herlokalisatie (en aankoop van het gebouw) van de politie en de koppeling aan de heraanleg van het hele Heldenplein. Kiezen voor deze locatie wordt beschouwd als kiezen voor een totaalproject. Het vraagt meer van de gemeente dan louter de bouw van een nieuw AC. Om die reden is tijdens het onderzoek dieper ingegaan op de ruimtelijke mogelijkheden van het Heldenplein in zijn geheel, gekoppeld aan de functies en bebouwing eromheen. Deze mogelijkheden worden concreet uitgetest en weergegeven op kaart 20.

*Overzicht van verschillende mogelijke alternatieven*

De multicriteria-analyse heeft slechts een beperkt belang, gelet op de afhankelijkheid ervan van het programma. Onderstaande tabel toont aan hoe op verschillende lokaties andere programma's mogelijk zijn.

|                           | AC- | GGZ | werkplaatsen | containerpark | cultuurzaal | eenheidspolitie |
|---------------------------|-----|-----|--------------|---------------|-------------|-----------------|
| huidig AC Brusselsestraat |     |     |              |               |             |                 |
| politie Heldenplein       |     |     |              |               |             |                 |
| binnengebied Molenstraat  |     |     |              |               |             |                 |
| (oud) gemeentehuis Markt  |     |     |              |               |             |                 |
| ARGO                      |     |     |              |               |             |                 |
| Reigerstraat              |     |     |              |               |             |                 |
| Kerkhofstraat             |     |     |              |               |             |                 |
| W.U.G. Mechelsestraat     |     |     |              |               |             |                 |
| G.G.Z. Malderen           |     |     |              |               |             |                 |



## 1.4. Conclusies

- Voor sluitende uitspraken zijn het programma voor het AC en een interne evaluatie van de knelpunten in het functioneren van de gemeentelijke diensten belangrijk.<sup>6</sup>
- Het is niet noodzakelijk AC en eenheidspolitie op dezelfde plaats onder te brengen. Beide hebben andere vestigingseisen.
- Een realistische combinatie van diensten is als volgt:
  - een centralisatie in een AC- van de diensten in het huidig administratief centrum, deze van het oud gemeentehuis en de diensten sport, jeugd en cultuur en eventueel van een polyvalente zaal;
  - behoud van de dienst grondgebiedszaken (GGZ) en de werkplaatsen van de technische dienst op hun huidige plaats;
  - verder onderzoek naar de beste plaats voor het containerpark;
  - vestiging van de eenheidspolitie op een nieuwe plaats goed ontsloten naar het inter- en bovenlokaal wegennet.
- Voor de centralisatie van diensten in een AC- zijn de huidige locatie, het Heldenplein en het binnengebied Molenstraat - Kattestraat goede locaties. Uitbreiding van het bestaand gebouw langs Brusselsestraat is het meest eenvoudige.
- Het bestaand politiegebouw aan het Heldenplein blijft best in eigendom van de gemeente. Het betreft een zeer strategische plek die bekeken moet worden in samenhang met de heraanleg van het Heldenplein.

## 2. Lokatieonderzoek en ontwerp onderzoek gemeentelijk openlucht sportcentrum

Het aanbod aan open lucht sportvoorzieningen in Londerzeel is laag. Toch heeft de gemeente niet de intentie om een gemeentelijk open lucht sportcentrum uit te bouwen. Wel wordt het gebied ten noorden van het zwembad daarvoor als een optie op lange termijn aangeduid. Een gemeentelijk open lucht sportcentrum zou immers de bovenlokale rol van Londerzeel op het vlak van recreatie kunnen ondersteunen. Bovendien kan het een opvangnet zijn voor bepaalde sportclubs, indien hun privé-terreinen (om welke reden dan ook) zouden verdwijnen. Het realiseren van een gemeentelijk open lucht sportcentrum kan ook een antwoord zijn op het tekort aan openbaar groen en aan de behoeften van jeugdverenigingen aan meer toegankelijke speelruimte. Onderstaand is het onderzoek terzake opgenomen<sup>7</sup>.

### 2.1. Zoekzones

*kaart 21      zoekzones voor een gemeentelijk openlucht sportcentrum*

Er werden een vijftal zoekzones onderzocht, die mogelijk een gemeentelijk sportpark zouden kunnen herbergen. De nummers op de kaart hebben niets te maken met de belangrijkheid van de plek of de haalbaarheid ervan. De bespreking van deze plekken verloopt echter volgens dezelfde nummering.

<sup>6</sup>

<sup>7</sup>

Dit onderzoek is ook opgenomen in de nota gemeenschapsvoorzieningen opgemaakt tijdens het structuurplanningsproces. Zie ook: Studiegroep Omgeving, onderzoek naar gemeenschapsvoorzieningen, in opdracht van de gemeente Londerzeel, 2003.

### 2.1.1. B.P.A. Klein Holland

Aansluitend bij het gemeentelijk sportcomplex en TC Smash voorziet B.P.A. Klein-Holland buiten een nieuwe woonwijk ook ruimte voor openbaar nut en recreatie. Deze zone sluit perfect aan bij het centrum en kan als randafwerking van de kern een belangrijke rol spelen.

tabel 2: voor- en nadelen zoekzone Klein Holland

| -   | +  |
|---|--|
|   | aansluiting bij het centrum.   |
| zone afgebakend in B.P.A. te klein voor openlucht sportterreinen, bij behoud van de huidige bosjes in het gebied. | zone voor recreatie in B.P.A. is uit te breiden.                               |
| ontsluiting belastend voor woonwijken   | nieuwe ontsluitingsweg naar Meerstraat mogelijk (te onderzoeken)               |
|   | concentratie van sportvoorzieningen door ligging aan sportcomplex en TC Smash. |
|   | te verweven in het landschap, geen zware impact op open ruimte waarde.         |
|   | goede lokatie voor randafwerking van de kern.                                  |

### Besluit

Deze lokatie krijgt een positieve waardering.

### 2.1.2. Meerstraat (KVC Delta)

Aansluitend bij de woonzone in Meerstraat, liggen de voetbalterreinen van KVC Delta. Deze lokatie is geschikt als afwerkingszone voor de kern. De aansluiting bij het centrum is iets minder dan bij B.P.A. Klein Holland, maar door de ligging aan de rand van het centrum zijn meer grootschalige functies mogelijk op deze plaats. De ligging aan A12 en de toekomstige aansluiting even verderop bieden ook perspectieven naar ontsluiting voor meer grootschalige functies.

tabel 3: voor- en nadelen zoekzone Meerstraat

| -  | +  |
|--|--|
| huidige aansluiting op Meerstraat is niet optimaal   | in de toekomst kan een andere ontsluitingsweg voorzien worden  |
|  | lokatie waar een grootschalige recreatieve functie, zoals een voetbalstadion, mogelijk is.   |
|  | goede lokatie voor een randafwerking van het centrum.  |
|  | ruimtelijk verweefbaar met zowel het woongebied (stadion) als het agrarisch gebied (sportvelden).  |
| KVC Delta en K. Londerzeelse S.K. zijn concurrenten. Privileges voor één club kan jaloezie opwekken bij de andere. | indien één van beide clubs haar stadion moet uitbreiden, kan met de steun van de gemeente op deze lokatie een gemeenschappelijk stadion voorzien worden, waar beide clubs hun thuiswedstrijden kunnen spelen. De |

|  |   |
|--|---|
|  | trainingsvelden kunnen in eigendom van de respectievelijke clubs blijven. |
|--|---|

### **Besluit**

Ook deze omgeving krijgt een positieve waardering, al verschilt de invulling van de invulling aan B.P.A. Klein Holland. Op de lokatie aan Meerstraat is het mogelijk om bijvoorbeeld een voetbalstadion te voorzien, waar dat aan Klein Holland voor te veel overlast zou zorgen. Misschien kunnen beide opties aan elkaar gekoppeld worden en kan er bijvoorbeeld een gemeenschappelijke ontsluitingsweg voorzien worden naar Meerstraat.

### **2.1.3. Recreatiezone Blauwenhoek**

Deze recreatiezone is momenteel op het gewestplan ingekleurd als recreatiegebied. Van de voorziene 17 ha, zijn er slechts 5,5 ha ingevuld. De lokatie van dit recreatiegebied is niet kernversterkend, en kan bij verdere invulling de open ruimte waarde van het beeklandschap van de Molenbeek sterk aantasten.

*tabel 4: voor- en nadelen van recreatiezone Blauwenhoek*

| -  | +   |
|--|---|
| niet aansluitend bij een kern: noch bij Londerzeel-centrum, noch bij Londerzeel Sint-Jozef |   |
| gelegen in het beeklandschap   |   |
| overstromingsproblemen in natte seizoenen  |   |
|  | bestaande infrastructuur aanwezig   |
|  | mogelijkheid om hier activiteiten te laten plaatsvinden die liever niet in een kern en ook niet in het buitengebied voorzien worden. (bijvoorbeeld manège, hondenschool, ...) |

### **Besluit**

Deze lokatie wordt niet behouden als mogelijkheid voor een gemeentelijk sportcentrum. Daarnaast zijn er wel potenties om een beperkt aantal sportactiviteiten hier op een extensieve wijze te situeren en te integreren in de omgeving.

### **2.1.4. Kruisveld - Ursene**

Deze lokatie is gelegen ten noorden van de spoorweg, tussen de Molenbeek, Kruisveld en Blauwe Hoek – Klein Holland. Momenteel is het gebruikt als landbouwgebied.

*tabel 5: voor- en nadelen zoekzone Kruisveld*

| -   | + |
|---|---|
| kmo-zone vormt buffer met de kern van Londerzeel, het lijkt onmogelijk om het contact met de kern te optimaliseren. |   |

|  |   |
|--|---|
| slechte ontsluitingsmogelijkheden voor dit gebied. |   |
| actieve landbouw aanwezig                          | voldoende grote oppervlakte voor een gemeentelijk openlucht sportcentrum. |

### **Besluit**

Deze zone is niet behouden als mogelijkheid voor een gemeentelijk sportcentrum. De ligging tegenover de kern is te geïsoleerd. Het gebied wordt actief gebruikt als landbouwgebied.

### **2.1.5. Omgeving kasteel Drie Torens: tramstraat - Bosweg – Linde**

De lokatie ligt ten zuiden van de spoorweg, en sluit verder aan bij Kruisveld.

*tabel 6: voor- en nadelen Drie Torens*

| -  | +  |
|--|--|
|  | sluit goed aan bij de kern   |
|  | goede lokatie voor afwerking van de kern   |
| nat gebied, niet geschikt voor sportvelden   | groen karakter, kan als zone voor openbaar groen bekeken worden.   |
| bijna alle eigendommen zijn in handen van dhr. De Spoelbergh en worden momenteel verpacht. | voetwegels en fietspaden door dit gebied kunnen het een toegankelijk karakter geven, zelfs met het huidige landbouwgebruik       |
|  | bij het aflopen van pachtovereenkomsten, kan de gemeente eventueel proberen gronden te bemachtigen om zo een park te realiseren. |

### **Besluit**

Dit gebied komt niet in aanmerking voor een gemeentelijk sportpark, omwille van de moeilijke waterhuishouding in het gebied. Het gebied heeft wel grote potenties om als gemeentepark ingericht te worden. Een aanvang kan gemaakt worden met voetwegen aan te leggen of te herwaarderen, en het gebied zo algemeen toegankelijk te maken voor voetgangers en fietsers.

## **2.2. Visie omtrent de omgeving Klein Holland**

Uit de vergelijking van een aantal zoekzones komen de omgeving van Klein Holland en van Meerstraat als goede mogelijkheden voor het realiseren van een open lucht sportcentrum naar voor. Dit kan een antwoord bieden aan het lage aanbod aan open lucht sportvoorzieningen in Londerzeel. Eventuele slecht gelegen sportvoorzieningen kunnen hier ook worden geconcentreerd. Een dergelijk sportcentrum kan complementair zijn aan de voorzieningen in de omgeving van het zwembad en zou de zwak regionale rol van Londerzeel op het vlak van recreatie kunnen ondersteunen. Een gemeentelijk open lucht sportcentrum is ook een antwoord op het tekort aan openbaar groen en aan de behoeften van jeugdverenigingen. Mocht de gemeente overgaan tot het realiseren van een open lucht sportcentrum in deze omgeving dan moet dit wel gebeuren op een landschappelijk verantwoorde wijze.

## 2.3. Mogelijke inrichting omgeving Klein-Holland

### *kaart 22 mogelijke uitwerking omgeving Klein-Holland*

Bijgaande schets geeft enkele mogelijkheden voor de invulling van de recreatiezone die is voorzien in B.P.A. Klein-Holland. Een meer intensieve en een meer extensieve optie zijn uitgetest. Beide opties gaan buiten de voorziene recreatiezone.

Behalve een uitbreiding in B.P.A. Klein-Holland is naast de bestaande voorzieningen nog ruimte om kleinere recreatieve behoeften in te vullen, bijvoorbeeld voor het inrichten van een skatepark. Dit laatste kan bijvoorbeeld vóór het zwembad, op de hoek van Berreweide en Lijsterstraat een plaats krijgen. Op die plaats is er voldoende sociale controle van buurtbewoners. Mogelijke geluidsoverlast voor die bewoners is een nadeel. Een tweede mogelijke lokatie bevindt zich tussen de sporthal en TC Smash, grenzend aan de sporthal. Hier is er minder sociale controle van buurtbewoners, maar bijvoorbeeld wel van de gebruikers van de tennisclub. De aanwezigheid van de jeugdendienst op deze plaats kan een voordeel zijn.

## 3. Ontwerpend onderzoek van het binnengebied Molenstraat

### *kaart 23 mogelijke invullingen van het gebied Molenstraat*

De mogelijkheden van het binnengebied Molenstraat kunnen ontwerpmatig voldoende worden aangetoond. Bijgaande schetsen geven weer hoe verschillende functies kunnen worden ingeplant. Zij dienen louter als verkenningen van de mogelijkheden van het terrein. In alle schetsen worden een verbinding van Molenstraat naar Burcht doorheen het binnengebied en een lichte uitbreiding van het parkgebied Burcht richting Molenstraat voorzien, als onderdeel van een groene long langs de Kleine Molenbeek gaande van de voormalige pastorijtuin tot de Molenstraat.

Een combinatie van gemeenschapsvoorzieningen, parking en groen is weergegeven op bijgaande kaarten. Het betreft bijvoorbeeld een administratief gebouw, een bibliotheek, een cultuurzaal. Daarnaast is er ruimte voor 80 tot 90 parkeerplaatsen, een voldoende grote en representatieve voetgangerszone en fietsenstallingen voor 200 tot 300 fietsers. Het achterliggend parkgebied kan tevens met een kleine oppervlakte worden uitgebreid. Het vestigen van gemeenschapsvoorzieningen in het binnengebied kan de kleinhandel in de omgeving ondersteunen. Mogelijk kan zelfs een kleine ruimte voor horeca op het terrein worden aangeboden. Ook een directe toegang naar Dorpsstraat is mogelijk.

Ook een combinatie van woningen, parking, openbare ruimte en groen is weergegeven op bijgaande kaarten <sup>8</sup>. Kengetallen zijn op de tekeningen aangegeven. Tenslotte is ook een combinatie van woningen, parking en gemeenschapsvoorzieningen mogelijk..

De schetsen gaan alle uit van de afbraak van het bestaand bedrijfsgebouw. De mogelijkheden van het bestaand gebouw voor hergebruik door andere functies zijn immers zeer beperkt. Het betreft een elementaire constructie met fijne betonnen en stalen kolommen, golfplaten dak, enkele metselwerkwallen en betonnen vloerplaten waarschijnlijk met een minimale fundering. Het gebouw is sterk verouderd na intensief industrieel gebruik. Ruimtes zijn weinig boeiend en

<sup>8</sup> Tijdens het structuurplanningsproces werden deze combinaties ook financieel doorgerekend.

bieden weinig aanknopingspunten voor andere invullingen. De silorimte is een uitzondering maar kan slechts mits grote inspanningen nuttig worden gebruikt.

Er zijn nog geen gegevens bekend over mogelijke vervuiling. Er zouden bodemattesten beschikbaar zijn die aantonen dat er geen bodemvervuiling is. Waarschijnlijk werden tijdens de vroegere productie inderdaad hoofdzakelijk inerte materialen gebruikt. Toch is voorzichtigheid geboden. Achteraan het gebouw bevinden zich nog bezinkingsbekkens. Deze omgeving zal mogelijk gesaneerd moeten worden.

## 4. Onderzoek stationsomgeving

### *kaart 24 inrichtingsschets stationsomgeving Londerzeel*

De stationsomgeving is aan een grondige reorganisatie toe. De herinrichting moet gebaseerd zijn op een drietal principes. Ten eerste moet een stationsplein een functioneel georganiseerde ruimte zijn waar de verschillende verkeersstromen zich op een veilige en logische manier kunnen afwikkelen. Ten tweede is het wenselijk de omgevingskwaliteit te verhogen om het stationsplein als belangrijke stedelijke schakel te kunnen profileren. Ten derde moet de herinrichting op een gefaseerde manier kunnen gebeuren.

In bijgaand inrichtingsvoorstel wordt onderzocht of deze principes kunnen worden gerealiseerd in de stationsomgeving van Londerzeel. De schets toont aan dat de stationsomgeving vrij sterk kan worden geherstructureerd. Uiteraard zijn andere voorstellen mogelijk.

In het inrichtingsvoorstel wordt een herlokalisatie van het huidige stationsgebouw voorgesteld. De nieuwbouw wordt aan de andere zijde van het spoor geplaatst om een directe verknoping met de bushaltes te verkrijgen. De loketfuncties van de Lijn en de NMBS kunnen in één gebouw worden ondergebracht. Bijkomend kan er onderdak gegeven worden aan een fietsenstalling, fietsenverhuur, recreatief infocentrum enz. Het oude NMBS gebouw kan een nieuwe functie krijgen. (horeca of winkel). Het gebouw van de Lijn wordt in deze optie gesloopt om ruimte te maken voor een stationsplein. Dit plein bestaat uit een centraal eiland waarrond de bussen halt houden. Op het eiland worden beeldbepalende bomen geplant en zitbanken verstrooid.

In een tweede scenario kan het bestaand stationsgebouw behouden en aangevuld worden met nieuwe infrastructuur (fietsstalling, fietsverhuur, nieuw gebouw voor De Lijn enz.) In dit scenario blijven de loketten van De Lijn en de NMBS gescheiden van elkaar. Dit is uiteraard minder efficiënt dan een combinatie van beide.

Het stationsplein heeft momenteel geen westelijke pleinwand. Deze zijde van het plein wordt in de schets ingevuld door een (gestapelde) kopwoning. Deze woning kan een aanzet zijn voor de ontwikkeling van patiowoningen evenwijdig aan het spoor. Langs deze zijde wordt op een compacte wijze het parkeren ten behoeve van pendelverkeer gesitueerd. De aanblik van deze parkeerstrip wordt ruimtelijk verzacht door 'geparkeerde' bomen. De bestaande parkeerplaats en de fietsenstalling aan de noordzijde worden gehandhaafd en eventueel uitgebreid.

Ten behoeve van de geplande fietsas langs het spoor en de gewenste kruising ter hoogte van het station wordt een tunnel voorzien. Deze onderdoorgang wordt tevens gebruikt om het middenperron te bereiken.

Behoud van de ontsluiting van het bedrijf Pas is mogelijk. Als mogelijk alternatief geldt een ontsluiting via de spoorwegovergang van Kruisveld.







## IV. Waardering van de open ruimte



De open ruimte in Londerzeel is in vele opzichten een nog gaaf gebied. Het is een gebied waar de natuurlijke beeklandschappen sinds Ferraris voor een groot deel bewaard zijn gebleven. Daarnaast bevinden er zich gebieden waar de landbouw nog een sterke ruimtegebruiker is. Maar Londerzeel bezit ook een open ruimte waar grote natuurwaarden aanwezig zijn. Ook het cultuurhistorisch aspect is binnen de open ruimte veelzijdig aanwezig. Daarom is het nuttig om de open ruimte volgens een aantal categorieën te waarderen.

## 1. Definities

### 1.1. Wat is open ruimte

Dit is een niet of weinig bebouwde ruimte. Tussen aaneengesloten open ruimte gebieden voorkomen open ruimte verbindingen het aan elkaar groeien van bebouwde gebieden. Zij verzorgen zo een verbindingsfunctie ten aanzien van de structuurbepalende elementen van het buitengebied.



### 1.2. Wat is landschap

Landschap is in het hedendaags taalgebruik een vaak voorkomende term met een grote verscheidenheid aan betekenis. Het agrarisch landschap, het computerlandschap, het politiek landschap enz. De inhoud en betekenis die met deze term worden omschreven zijn vaak gekoppeld aan persoonlijke perceptie en appreciatie.

Volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen is landschap de resultante van de ordening van het ecologisch functioneren, van de visuele beleving en van het ruimtegebruik. Het speelt een belangrijke rol in de ruimtelijke samenhang tussen het fysisch systeem, de natuurlijke en agrarische structuur en de nederzettingsstructuur. Het landschap geeft op deze manier een synthese van verschillende deelstructuren die zich morfologisch manifesteren. Ieder landschap wordt getypeerd door de specifieke ordening van abiotische, biotische en antropogene elementen en componenten die binnen een landschap aanleiding geeft tot een specifiek ecologisch functioneren, een specifieke visuele beleving en een specifiek menselijk ruimtegebruik<sup>9</sup>.

Volgens prof. M. Antrop<sup>10</sup> is een landschap een deel van de ruimte aan het aardoppervlak dat bestaat uit een complex van relatiestelsels, ontstaan door de werking van gesteente, water, lucht, planten, dieren en de mens, en dat in zijn uiterlijke verschijningsvorm een te onderscheiden geheel vormt. Het Landschap is het tevens het zintuiglijke en hoofdzakelijk visueel waarneembare gedeelte van het aardoppervlak, dat zich uitstrekt hetzij tot aan de gezichteinder, hetzij tot aan de ultieme skyline. Het wordt als een min of meer gestructureerd en mogelijk gewijzigd gedifferentieerd dynamisch geheel waargenomen. De componenten ervan zijn zowel van endogene als exogene oorsprong en bestaan uit elementen van zowel biotische als abiotische aard; de waarneming is afhankelijk van het tijdstip, de standplaats en van de wijze waarneming en de perceptie van de observator.

<sup>9</sup> Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, p. 94 - 95.  
<sup>10</sup> Antrop, M., Het landschap meervoudig bekeken, p. 14-15.

### 1.3. Wat is een beeklandschap

Deze term wordt in een ruimtelijk structuurplan gebruikt als ruimtelijk begrip. Het betreft een gebied gedragen door een rivier of beek met daarmee samenhangende functies en activiteiten. Vaak zijn dat een bijbehorende alluviale bodem, een kenmerkend reliëf en eigen waterhuishouding. Daarnaast worden dergelijke gebieden gekenmerkt door een eigen soort van begroeiing maar ook door een typisch landbouwgebruik (graaslanden), een eigen invloed op de wegenstructuur (parallel en op een beperkt aantal plaatsen kruisend), op de nederzettingsstructuur (geen historische bebouwing in valleigebieden, waterfrontontwikkeling), op de ruimtelijk-economische structuur (watergebonden activiteiten) enz. Valleigebied wordt in dit ruimtelijk structuurplan niet als bestemming gebruikt.

## 2. Cultuurhistorische evaluatie

*kaart 25      grondgebruik beeklandschappen volgens de Ferraris*

*kaart 26      grondgebruik beeklandschappen volgens Van der Maelen*

Het betreft een waardering van de open ruimte volgens een historische invalshoek. Hierbij wordt de indeling en benadering van de landschapsatlas als basis gebruikt. Daarbij is de evaluatie gebeurd aan de hand van 4 criteria:

1.            contextwaarde, ensembles en samenhang
2.            gaafheid
3.            herkenbaarheid en identiteit
4.            natuurlijkheid.

### 2.1. Traditionele landschappen

Bij de waardering van het landschap naar zijn historische waarde is binnen de landschapsatlas een afbakening gemaakt van gebieden met een typische ruimtelijke verschijningsvorm en landgebruik voordat in de 18<sup>e</sup> eeuw de grote sociale en technologische veranderingen begonnen. Deze afbakening is een ideaalbeeld van hoe het landschap eruit zag. Deze kaart is belangrijk om nog bestaande relictten naar waarde te kunnen evalueren.

Londerzeel ligt op de scheidingslijn van de zandstreek binnen de Vlaamse vallei en de zandleemstreek en leemstreek.

### 2.2. Relictzones

*kaart 27      uittreksel van de landschapsatlas voor Londerzeel*

Dit zijn zones van wisselende grootte waarin de typische landschappelijke structuur nog volledig of gedeeltelijk aanwezig is. De landschapsatlas onderscheidt 3 relictzones binnen Londerzeel.

### *Vallei <sup>11</sup> van de Vliet en zijbeken, de Molenbeken te Klein-Brabant en haar kastelen*

De meest noordelijke relictzone bevat het landschap dat meest gaaf de evolutie heeft doorstaan. Het betreft in het bijzonder de onmiddellijke omgeving van het kasteel van Groenhof en de gebieden langsheen de Molenbeek en de Grote Molenbeek. Heel wat drassige weiden werden na de Ferraris en Van der Maelen omgezet in populieraanplantingen maar in deze gebieden bleven de authentieke weilanden veelal gespaard. Langsheen de beken behielden ze grotendeels hun perceelsrandbegroeiing. Er kwam geleidelijk aan wel enige bewoning bij sinds de Ferraris en vanaf de eerste helft van de twintigste eeuw ontstond er lintbebouwing.

De Kruisheide, het deel dat bij het Hof van Melis behoort, is sinds Ferraris niet gewijzigd. Na de kaart Van der Maelen werd in dit gebied perceelsgewijs, in verschillende fasen de rest van Kruisheide bebost. Ten zuiden van het Gravenkasteel rond 't hof Winterpoel is de percelering sinds Ferraris identiek gebleven. Van het Marselaarkasteel en de dreven zijn geen sporen meer te vinden in het landschap. De vijver die bij de Herbodinnenmolen behoorde is na Van der Maelen verdwenen.



### *Vallei van de Grote Molenbeek*

Deze relictzone concentreert zich rond de vallei van de Grote Molenbeek. Dit valleigebied is vrij goed bewaard gebleven. De meest kenmerkende landschapsrelicten situeren zich binnen 3 eenheden.

1. De directe omgeving van **kasteel Drie Torens** is sinds de Ferraris weinig gewijzigd, het nabijgelegen deel van het alluvium van de Molenbeek werd erna bebost. Deze zone wordt tevens gevormd door de vallei van de Grote Molenbeek en de vallei van de Moorhoekbeek. De aanwezigheid van deze valleien zorgt voor een typisch landschapsbeeld dat volledig beïnvloed wordt door water.
2. Het kasteel, de vijvers en het tuinpark van **kasteel van Diepenstein** werden in 1990 van verval gered en in hun 'oorspronkelijke' toestand hersteld. De omliggende laaggelegen weiden waren spuikommen voor de watermolen van Diepenstein die in de tweede helft van de 18de eeuw verdwenen.
3. De historische 'beemden' (een vlak waterrijk landschap) in het **beemdenlandschap van Grote Molenbeek – Robbeek – Lindebeek** zijn na de Ferraris op vele plaatsen weliswaar smaller geworden en grote delen perceelsrandbegroeiing zijn tijdens de vorige eeuw verdwenen. Toch kan binnen Londerzeel het landschap nog vrij gaaf ervaren worden. Talrijke bomenrijen, houtkanten en kleine landschapselementen omzomen nog steeds de percelen.

### *Vallei van de Sint-Niklaasbeek - Landbeek - Birrebeek*

Slechts een klein deel van deze relictzone is aanwezig binnen de grenzen van Londerzeel. Ondanks de beperkte oppervlakte is het binnen de vallei van de Kleine Molenbeek een nog open gebied met relicten van het vroegere beemden landschap.

<sup>11</sup> Aangezien het hier een bespreking van de landschapsatlas betreft, werd de daar gehanteerde terminologie behouden en werd de term beekvallei in deze beschrijving behouden.

## 2.3. Ankerplaatsen

Ankerplaatsen zijn gebieden of plaatsen waar complexen bewaard zijn van verschillende erfgoedelementen die een genetische samenhang vertonen. Ze hoeven daarom niet typisch de kenmerken te vertonen van het traditionele landschap waartoe ze behoren, maar ze bezitten een uitgesproken identiteit <sup>12</sup>.

Voor Londerzeel worden de ankerplaatsen hoofdzakelijk gevormd door een kasteeldomein en de invloed op de onmiddellijke omgeving.

### *Domein Hof te Melis met omgeving*

De ankerplaats 'Hof te Melis' is gelegen op grondgebied van de gemeenten Sint-Amands en Londerzeel. Dominerend in deze ankerplaats zijn de gebouwen van 'Hof te Melis' (gelegen net buiten de grenzen van Londerzeel) en het omgevende Lippelobos (deels op grondgebied Londerzeel). Op de historische kaart van de Ferraris vinden we reeds het domein 'Hof te Melis', omgeven door het binnen- en buitenbos, van elkaar gescheiden door een gracht.

Het beeklandschap van de Molenbeek werd op dat moment gekenmerkt door beemden, nu echter hier en daar vervangen door bos. Bij Vandermaelen is het zuidelijke deel van het bos ontgonnen en heeft het drevenpatroon een aantal kleine wijzigingen ondergaan. In het begin van de 20ste eeuw is het zuidelijke deel opnieuw bebost, net als enkele kleine delen in de zuidwestelijke hoek van de ankerplaats en langsheen de Molenbeek.

Lippelobos dat het kasteel omgeeft, vertoont heel wat variatie in reliëf, voedselrijkdom, grondprofiel, alsook hoogte van de watertafel. Daardoor is het oude Lippelobos dan ook rijk aan verschillende bostypen en overgangssituaties met elk een typische flora en fauna. Vooral vogels en dankzij de ijskelder ook vleermuizen vinden hier geschikt habitat. Het oude bomenbestand vertegenwoordigt daarnaast ook een belangrijke dendrologische waarde. Net buiten de grenzen binnen de deelgemeente Lippelo staat in het 'binnenbos' wellicht de dikste eik van de provincie Antwerpen, waarvan de ouderdom op meer dan 400 jaar wordt geschat.

Het landschap waarin het kasteel 'Hof te Melis' is ingepland kunnen we als een mooi boslandschap omschrijven. Het Lippelobos zelf is samengesteld uit twee ruimtelijk duidelijk van elkaar verschillende delen. Enerzijds is er het bos rond het kasteel of 'binnenbos' en anderzijds het 'buitenbos'. Beiden worden van elkaar gescheiden door een brede wal of gracht. Het contrast tussen binnen- en buitenbos is heel frappant aanwezig. Het binnenbos is compact, gesloten en dicht terwijl het buitenbos een verweving is tussen bos een natte weilanden. Dit gevarieerd landschap, aansluitend op de ankerplaats 'Kasteel Groenhof' en gevrijwaard van de industrialisatie, bezit een hoge belevingswaarde.

### *Kasteel Groenhof*

Het domein dat zich ten noorden van de dorpskern van Malderen bevindt is een mooi voorbeeld van hoe een hoeve uitgroeide tot een kasteel. De oorspronkelijke hoeve groeide samen met oude Hof ten Broke uit tot een erflaathof. Het kasteel Groenhof is opgetrokken in neoclassicistische stijl en dateert van het einde van de 19<sup>e</sup> eeuw. Ook het omliggend park in 'Engelse landschapsstijl' werd in deze periode voltooid. Het park en de ruimere omgeving zijn

---

<sup>12</sup> Landschapsatlas.

sinds die tijd nog nauwelijks gewijzigd. De lineaire groenstructuren zoals bomerij (vb. beukendreven), beken, houtkanten enz. zijn nog steeds aanwezig. Ook de oude Herbodinnemolen toen onderdeel van het kasteeldomein is nog steeds als puntvormig landschapsrelict aanwezig. Daarnaast zorgt het gevarieerde bosbestand mede voor een rijk landschapbeeld.

## 2.4. Lijnrelicten

Een lijnrelict vormt een structuurbepalend en/of bindend element in de ruimtelijke opbouw van het landschap. In onderstaande tabel zijn twee soorten lijnrelicten opgenomen.

- De Vliet en de Molenbeek zijn natuurlijke lijnrelicten die een bindende en structurende werking hebben in hun landschap.
- Leirekensroute is een restant van de oude spoorwegverbinding Aalst - Opwijk - Londerzeel, in gebruik van 1878 tot 1958. Nu is deze verbinding uitgebouwd als een zachtrecreatieve as.

tabel 7: lijnrelicten

|   | naam                    | code landschapsatlas |
|---|-------------------------|----------------------|
| 1 | De Vliet/Lippelose Beek | L12001               |
| 2 | Molenbeek               | L12002               |
| 3 | Leirekensroute          | L12401               |

Bron: landschapsatlas

## 2.5. Puntrelicten

Puntvormige relicten zijn ook in Londerzeel overwegend bouwkundige elementen. Het betreft vooral kastelen en historische hoeves maar ook een aantal interessante molens.

tabel 8: puntrelicten

|    | Naam                           | code landschapsatlas |
|----|--------------------------------|----------------------|
| 1  | Sint-Genovakerk                | P20880               |
| 2  | Diepensteinkasteel             | P20881               |
| 3  | Diepnsteinmolen                | P20882               |
| 4  | Keeshof                        | P20883               |
| 5  | Heidmolen                      | P20884               |
| 6  | Sint-Amanduskerk               | P20885               |
| 7  | Herbodinnemolen                | P20886               |
| 8  | Hof ten Brake                  | P20887               |
| 9  | Kasteel Groenhof               | P20888               |
| 10 | Schalieënhuis                  | P20889               |
| 11 | Koevoordemolen of Coevoetmolen | P20890               |
| 12 | Sint-Jozefkerk                 | P20891               |
| 13 | Drie Toren                     | P20894               |
| 14 | Sint-Kristoforuskerk           | P20895               |
| 15 | De Burcht                      | P20886               |
| 16 | Hof Ter Trappen                | P20897               |
| 17 | Robbroekhoeve                  | P20903               |
| 18 | Calvariebergkapel              | P20941               |

|    |                 |        |
|----|-----------------|--------|
| 19 | Marselaersmolen | P20995 |
| 20 | Kruishoeve      | P21015 |
| 21 | Hof ter Locht   | P20969 |
| 22 | Hof ter Winkele | P21019 |

Bron: *landschapsatlas*

## 2.6. Archeologische sites

In Vlaanderen is een archeologisch monumentenbeheer recent mogelijk gemaakt door het "decreet houdende bescherming van het archeologische patrimonium" van 30 juni 1993. Hierdoor werd een eerste stap gezet in de richting van een duurzaam behoud van het bodemarchief. Het decreet maakt het mogelijk zones te selecteren voor bescherming als archeologische zone en bepaalt dat elke eigenaar of gebruiker de aanwezige archeologische monumenten op zijn eigendom dient te bewaren (de zogenaamde zorgplicht).

Een belangrijke bron voor het archeologisch erfgoedbeleid is de Centrale Archeologische Inventaris, kortweg "CAI" genoemd. Het betreft een inventaris van alle archeologische vindplaatsen in Vlaanderen waarvan het bestaan geweten is. De CAI is op zich geen exacte weergave van de archeologische werkelijkheid, maar vertegenwoordigt slechts een fractie van het bodemarchief, en is niet meer dan een inventaris van waarnemingen. Daarom zal de CAI op termijn twee cartografische lagen bevatten. In de eerste laag zitten de 'objectieve' locatiegegevens van gekende archeologische vindplaatsen. De tweede laag bestaat uit een 'beheerscomponent', waarin vlakdekkend voor Vlaanderen archeologisch advies wordt verstrekt, gaande over archeologische beschermingen tot opvolging van werken. Deze laag wordt op dit moment de 'archeologische advieskaart Vlaanderen' genoemd (AAV). De basisgegevens van de CAI zijn niet publiek toegankelijk<sup>13</sup>.

## 2.7. Besluit

Het historisch gesloten karakter van de beeklandschappen van de Molenbeken is nog duidelijk te herkennen in het huidig landschap. Verweven in het halfopen beeklandschap zijn mooie ensembles kasteeltuinen/parken aanwezig.

Deze en andere relictten van het historisch 'traditioneel' landschap zijn niet overal gaaf terug te vinden. Daarom zijn die gebieden waar de ruimtelijke kenmerken duidelijk aanwezig zijn in het landschapsbeeld verenigd in relictzones. Deze zones zijn nog herkenbaar doordat er voldoende authentieke perceleringsstructuur, lijnrelictten, puntrelictten enz. aanwezig zijn.

<sup>13</sup> Bron: [www.monument.vlaanderen.be](http://www.monument.vlaanderen.be)



## 3. Biologische en ecologische evaluatie

### 3.1. Beschrijving per deelgebied

kaart 28: *fysisch systeem*

kaart 29: *beken*

kaart 30 *biologische waardering*

Zoals reeds aangegeven zijn heel wat gebieden binnen Londerzeel van grote waarde voor diverse levensgemeenschappen. De omschrijving van de waarde gebeurt aan de hand van ruimtelijk samenhangende gehelen benoemd met een toponiem.

#### *Lippelo bos – kruisheide (1)*



Lippelo bos is een restant van het historisch Atlantisch eikenbos waar ook het Buggenhoutbos een onderdeel van vormde. Het huidige bosbestand is geëvolueerd tot gemengd loofbos dat is opgebouwd rond het kasteel 'Hof te Melis'. Het buitenbos (hoofdzakelijk op grondgebied Malderen gelegen) dat op de biologische waarderingskaart als zeer waardevol wordt aangeduid heeft een bomenlaag die hoofdzakelijk uit eiken is samengesteld, aangevuld met beuken. De struiklaag bestaat vooral uit esdoorn, wilg en tamme kastanje. Het boscomplex wordt op verschillende plaatsen doorsneden met stijlvolle dreven van beuk en eik. Bij inventarisaties werden vele vogelsoorten en kruidachtigen waargenomen. De overgang naar het beeklandschap van de Molenbeek bestaat uit soortenrijke natte graslanden aangevuld met alluviale esen-olmenbosjes. Deze bevatten verschillende hoogboomsoorten alsook mooie hakhoutstoven van tamme kastanje.

#### *Kasteeldomein 'Groenhof' (2)*

Ten zuiden en aansluitend op de kruisheide bevindt zich het fraaie domein 'Groenhof', met fraai park met vijver en mooie toegang langs een kastanjedreef. Het totale domein als biologisch waardevol aangeduid is gelegen in het beeklandschap van de Grote Molenbeek. Het domein bestaat voornamelijk uit een alluviaal bomenbestand van essen en olmen. Aan de randen van het domein worden deze hoofdboomsoorten aangevuld met naaldbouten op vele plaatsen ook met populieren. In de nabije omgeving van het domein zijn nog enkele kleinere soortenrijke bosjes aanwezig.

#### *Koevoet (3)*

Aan de overzijde van de Molenbeek bevindt zich het boscomplex ter hoogte van het waterwinningsgebied. Binnen het gebied zijn twee vegetatieve eenheden te herkennen gescheiden door de waterwinningsstraat. In het gebied tussen de waterwinningsstraat en 't Zwaantje bevindt zich een aaneengesloten boscomplex van hoofdzakelijk populier maar aangevuld met els, zomereik, meidoorn, gelderse roos,...

De andere zijde van de waterwinningsstraat is een heel gevarieerd boscomplex waar heel veel verschillende biotopen bij elkaar staan langsheen de koevoetbeek. De linkeroever van de Koevoetbeek omvat een gesloten naaldboutbos bestaande uit grove den. Op sommige plaatsen is een onderbegroeiing van vlier, berk en els. Dit bos is een overwinteringsplaats voor de ransuil.

De rechteroever van de Koevoetbeek is een alluviaal essen-olmenbos met fragmenten populier, beuk, wilg enz. en een extra voorjaarsaspect door de bosanemoon.

#### *Winterpoel (4)*

Het domein 'Winterpoel' bezit een omvangrijk bosbestand dat aan de westelijke zijde een gemengd loofbos is bestaande uit populier vermengd met een alluviaal essen-olmen bestand. De toegangsdreef naar het kasteel bestaat uit lork en zomereik. De bossen ten oosten van het kasteel zijn zure eikenbos. Deze biologische zeer waardevolle bossen zijn soortenrijk en bevatten naast eik ook lork, zwarte els, populier,...

#### *Alluvium van de Grote Molenbeek - Herbodinnemolen (5)*

Dit is een kleinschalig en soortenrijk alluvium. Dit stukje beeklandschap van de Grote Molenbeek dat ook soms de toponiem Malderse beek krijgt, bezit een gevarieerde opbouw met kleine elzenbroekbosjes, eikenbosjes en hakhoutstoven in een soortenrijk weiland. Dit gebied is in zijn geheel een visueel landschappelijk mooi complex met biologisch waardevolle elementen erin. Middenin dit kleinschalige landschap bevindt zich de oude Herbodinnemolen, een historische watermolen voor graan en olie uit de 18<sup>e</sup> eeuw.

#### *Alluvium van de Moorhoekbeek - Snepelaar (6)*

Het betreft een geheel van elzenbroekbossen en populierbossen in een soortenrijk weiland. Ook hier is in het voorjaar de bosanemoon aanwezig. Langs de oevers van de Moorhoekbeek zijn ook heel wat oeverplanten aanwezig.

#### *Kasteel 'Drie Torens' (7)*

Het kasteeldomein en zijn nabije omgeving worden geselecteerd als biologisch waardevol met complexen van zeer waardevolle gebieden. Het kasteeldomein bestaat voor een groot deel uit een park in Engelse landschapsstijl. Dit park is omgebouwd rond het kasteelgebouw en een grote vijver die gevoed wordt door de Kleine Molenbeek. De bossages bestaan hoofdzakelijk uit gemengd loofhout aangevuld met naaldhout en solitaire exoten. Het parkgedeelte gaat via rijke halfnatuurlijke graslanden over in het omliggende landschap. Verweven tussen de weilanden zijn enkele zeer waardevolle bosfragmenten aanwezig. Dit geldt vooral ten zuidwesten van het domein waar enkel populierenbosjes aangerijkt zijn met jonge bestanden van zomereik.

Ten westen van het domein, op de oude spoorwegbedding, vormt het recreatief pad Leireken begeleid met enkele rijen populier een markant groen lint in het landschap. Langsheen Leireken is nog een nat populierenbos aanwezig, een gevarieerd bestand met populier als hoofdboomsoort aangevuld met els, wilg en gemengde struwelen.

#### *Site Diepenstein en omgeving (8)*

De site bestaande uit het kasteel van 'Diepenstein' en de Diepensteinmolen ligt middenin de beeklandschappen van Vuilbeek en Molenbeek. Het toponiem 'de plas' verklaart meteen ook de waterhuishouding van dit gebied en zijn ruime omgeving. Het beeklandschap waarin deze site gelegen is wordt gevormd door een halfopen landschap van permanent cultuurgrasland en

prachtige bomenrijen. Het grasland is echter soortenarm door de intensieve bemesting van deze cultuurgronden. Baken binnen dit gebied is het mooi gerestaureerd kasteel. Het pas aangelegd nieuw park zal in de toekomst het domein in zijn totaliteit herwaarderen tot een attractieve site langsheen Leireken. Het nieuw park in hedendaagse landschapsstijl bestaat in hoofdzaak uit streekeigen houtachtige gewassen. Het geheel wordt ruimtelijk ingekaderd door statige bomenrijen en solitaire bomen.

#### *Alluvium van de Grote Molenbeek ten zuiden van Steenhuffel (9)*

Dit stuk van de beeklandschap wordt in kaart R378-131 als minder waardevol in zijn geheel maar met complexen van waardevolle tot zeer waardevolle elementen omschreven. Dit gebied wordt dan ook bijna totaal ingenomen door intensief gebruikte (en bemeste) weilanden. In zijn geheel is het nochtans van bijzondere waarde door het sterk meanderende verloop van de Molenbeek en het nog grotendeels intact natuurlijk overstromingsgebied. De waardevolle complexen binnen deze vochtige cultuurgronden worden gevormd door een netwerk van veel sloten en het aanwezige microreliëf. Bomenrijen van populier en wilg tekenen mooie lijnen door het alluviale landschap. Net buiten het beeklandschap vormen natte elzenbroekbosjes en gemengde loofbosjes waardevolle complexen middenin het agrarisch grondgebruik. Ook in het voorjaar voegen de voorjaarsbloeiers een bijzondere en extra waarde toe aan het landschap.

#### *Alluvium van de Vuilbeek(10)*

Het biologisch waardevol beeklandschap van de vuilbeek bezit een heel kleinschalige en afwisselende opbouw. De vegetatie is er heel divers en bestaat er uit ruigtes met ondermeer moerasspirea, opslag van wilgen en kleine bosbestanden met hoofdzakelijk populier aangereikt met els, es, vlier en hazelaar. Eind jaren '90 zijn hier echter heel wat waardevolle bosgemeenschappen verdwenen. Een duidelijke visie en beheer omtrent dit beeklandschap is noodzakelijk.

#### *Alluvium van Grote Molenbeek – Robbeek (11)*

Dit gebied, doorsneden door de Robbroekstraat, is een nat gebied waar de beide beken ruimte hebben om hun waterbergend vermogen in de winter voluit te benutten. De biologisch waardevolle elementen zijn alluviale bosfragmenten, dit zijn elzenbossen, moeras-veenbossen en populierbossen met rijke ondergroei. Het overig grondgebruik binnen het beeklandschap is ook hier soortenarm permanent cultuurgrasland waarin de beken een nog natuurlijk en sterk meanderend verloop kennen.

#### *Achterheide – beeklandschap van de Zwarte beek en Loopbeek (Loopke) (12)*

Deze twee kleine beeklandschappen worden doorsneden door de Achterheide en de aanliggende bebouwing. Ze bestaan hoofdzakelijk uit natte graslanden met enkele bosfragmenten zoals vochtige elzenbroekbossen, populierbosjes, struwelen enz. Op enkele plaatsen treden ook spontane bebouwing op van berk, hulst en vlier.

### *Neerhavert (13)*

De biologische waardering verwijst naar de aanwezigheid van een vijver met oevervegetatie die via een zoom-mantelvegetatie (els en vlier) naar een populierenbos overgaat met ondergroei van wilg. In de omgeving zijn verschillende percelen beplant of spontaan overgegaan naar kleinschalige complexen van diverse bosvegetaties.

### *Alluvium van de Kleine Molenbeek ten zuiden van Londerzeel centrum (14)*

Het deel op grondgebied Londerzeel is slechts een uitloper van een biologisch waardevol beeklandschap. Natuurgebieden als het kasteeldomein van Imde en het leefdaalbos zijn geënt op dit beeklandschap. Toch is het stuk op grondgebied Londerzeel niet minder belangrijk. Het omvat enkele natte graslanden waarin ook enkele kleine bosfragmenten voorkomen. Het is voor het centrumgebied een zeldzame natuurlijke vinger waar het beeklandschap van de kleine Molenbeek het bebouwde weefsel infiltreert.

## 3.2. Besluit

De biologische en ecologische evaluatie bekijkt de open ruimte vanuit de bestaande kwaliteiten voor fauna en flora. Het doel is te evalueren welke gebieden bepaalde gemeenschappen herbergen of biologische waarden bezitten.

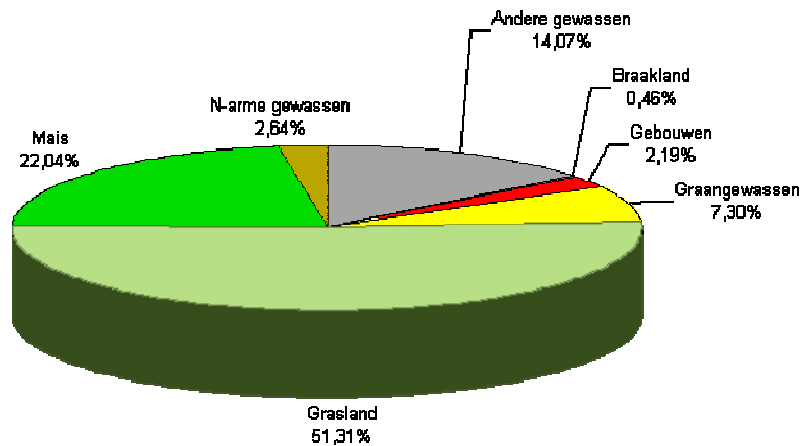
Binnen Londerzeel zijn het vooral de noordelijke bossen die een grote biologische waarde bezitten en tegelijk ook zeer kwetsbaar zijn voor verdroging, eutrofiëring en ecotoopverlies. Andere clusters van biologisch waardevolle gebieden zijn de diverse kasteelparken die vaak een waardevolle dendrologische verzameling bezitten. Als laatste zijn ook de verschillende beeklandschappen en in het bijzonder het beeklandschap van de Grote Molenbeek dragers van waardevolle biotopen voor talrijke levensgemeenschappen.

## 4. Landbouwwaardering

Landbouw is van oudsher de beheerder van de open ruimte. Het is ook nog steeds de grootste ruimtegebruiker binnen het huidig landschap. De agrarische activiteit is door de evolutie steeds intensiever geworden omdat het areaal dat beschikbaar bleef voor de landbouw steeds kleiner werd. Het afstemmen van deze intensieve landbouwactiviteit met de overige ruimtegebruikers is een uitdaging binnen de toekomstvisie van elke gemeente.

## 4.1. Huidig agrarisch grondgebruik

kaart 31: huidig agrarisch grondgebruik



Het agrarisch grondgebruik in Londerzeel bestaat voor 51,3 % uit grasland. 84% van deze gronden is permanent ingericht als grasland, 16% slechts tijdelijk. In totaal wordt 90% van alle graslanden begraasd, 10% wordt gehooid of gemaaid. De ruimtelijke spreiding is vrij uniform over het totale grondgebied maar met een sterke concentratie rond de Molenbeken.

Bijna een kwart van de overige helft landbouwgronden wordt gebruikt als maïsakker. Deze intensief <sup>14</sup> bemeste akkers komen verspreid voor over het volledig grondgebied. Graangewassen, hoofdzakelijk winter tarwe maar ook zomertarwe, gerst, triticale en haver, is goed voor 7,30% van de teelten.

Met de N-arme gewassen wordt de wiltoefteelt en de fruitteelt bedoeld. De overige gewassen zijn voornamelijk aardappelen maar ook bieten en groenten in volle grond.

## 4.2. Bedrijfstypering

tabel 9: aantal bedrijven volgens type

|                    | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
|--------------------|------|------|------|------|
| akkerbouw          | 27   | 26   | 19   | 19   |
| combinatie rundvee | 23   | 31   | 35   | 35   |
| melkvee            | 42   | 36   | 30   | 30   |
| mestvee            | 2    | 3    | 4    | 4    |
| varkens            | 1    | 1    | 1    | 1    |
| pluimvee           | 0    | 0    | 0    | 0    |

<sup>14</sup> Bemesting betekent de bodem grondstoffen toedienen die ze tijdens de vorige teelt heeft afgegeven. Een goede landbouwpraktijk zorgt voor het toedienen van net evenveel voedingsstoffen als er zijn opgenomen in de gewassen. Een overmatig gebruik ervan brengt schade toe aan het milieu door het uitloggen van voedingsstoffen in de bodem, grond- en oppervlaktewater. Net deze waarden van de residu's in de bodem tonen aan dat akkerlanden een grotere vermessing veroorzaken dan weilanden. bron: MIRA

|                                  |     |     |     |     |
|----------------------------------|-----|-----|-----|-----|
| akkerbouw + rundvee              | 13  | 13  | 15  | 15  |
| akkerbouw + rundvee + veredeling | 3   | 5   | 7   | 7   |
| mestkalveren                     | 1   | 1   | 1   | 1   |
| gemengd bedrijf                  | 4   | 4   | 3   | 3   |
| totaal aantal bedrijven          | 116 | 120 | 115 | 115 |

Bron: Vlaamse landmaatschappij

tabel 10: percentsgewijze diversiteit type bedrijf

|                                  | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
|----------------------------------|------|------|------|------|
| akkerbouwers                     | 19   | 19   | 13   | 13   |
| combinatie rundvee               | 12   | 15   | 17   | 17   |
| melkvee                          | 50   | 44   | 41   | 41   |
| mestvee                          | 0    | 1    | 1    | 1    |
| varkens                          | 1    | 1    | 1    | 1    |
| pluimvee                         | 0    | 0    | 0    | 0    |
| akkerbouw + rundvee              | 8    | 8    | 10   | 10   |
| akkerbouw + rundvee + veredeling | 2    | 6    | 9    | 9    |
| mestkalveren                     | 1    | 0    | 1    | 1    |
| gemengd bedrijf                  | 8    | 7    | 8    | 8    |

Bron: Vlaamse landmaatschappij

Het agrarisch landschap wordt bij uitstek beheerd door de melkveebedrijven. Dit bevestigt de conclusie uit het huidig agrarische landgebruik. De graslanden, vooral rond de beken gesitueerd, worden gebruikt als weiland voor melkvee. Het aantal pure melkveebedrijven is de laatste 4 jaar toch sterk gedaald, een vermindering van 9% of 12 bedrijven. Aangezien het totaal aantal agrarische bedrijven vrij constant blijft in Londerzeel, transformeren deze bedrijven van pure melkveehouderij naar een gemengd rundveebedrijf. Dezelfde trend doet zich ook voor binnen de akkerbouwbedrijven. Ook deze bedrijven verruimen hun actieterrein.

### 4.3. Ruimtelijke situering bedrijfszetels

kaart 32 ruimtelijke situering agrarische bedrijfszetels

De situering van de bedrijfszetels in het open ruimtegebied is sterk verspreid over het totale grondgebied. Toch kunnen er enkele concentraties onderscheiden worden. Een groot aantal bedrijven is gevestigd in de directe nabijheid van de Molenbeken. Deze bedrijven zijn naar type en grondgebruik afgestemd op de vele weilanden in het aluvium van de Molenbeken. In het zuiden en zuidoosten van de gemeente is tevens een hogere concentratie landbouwbedrijven aanwezig. Deze bedrijven richten zich meer op de akkerbouw.

## 4.4. Mestactieplan

kaart 33 uitsnede zoneringen mestactieplan voor Londerzeel

Het landbouwareaal is sinds het mestdecreet onderhevig aan regels betreffende bemesting. De algemene bemestinglimiet is van toepassing voor 81,55% van het open ruimtegebied. Voor de overige 18,45% zijn strengere bemestingsnormen opgelegd. Deze zones zijn afgebakend in functie van de aanwezige natuurwaarden of in functie van water.

In het noorden van Londerzeel bevindt zich een gebied van absoluut verbod op bemesting gelegd op het waterwinningsgebied. Daaromheen zijn regels in functie van water van kracht. Dit geeft een extra bescherming aan het waterwinningsgebied. Opmerkelijk is het ontbreken van bemestingsregels rond de twee waterlopen. Daar zijn enkel de algemene bemestingsregels van toepassing.

tabel 11: gebieden met MAP-regels in functie van water

|                                 | uitrijregel   | opp      |
|---------------------------------|---|----------|
| waterwinning                    | nulbemesting  | 5,53 ha  |
| buffer rond waterwinningsgebied | norm water op N en P <sub>2</sub> O <sub>5</sub><br>uitrijverbod van 1/9 tot 15/2 | 327,5 ha |

Ook een aantal aanwezige natuurwaarden zijn tegen overbemesting beschermd via regels in functie van natuur. Deze gelden voor een aantal specifiek afgebakende gebieden en laten een intensieve bewerking van akkers niet toe. Gebieden die binnen het gewestplan een andere dan een agrarische bestemming hebben gekregen, mogen niet meer bemest worden (N4-N1, zie bijgaande kaart) Een aantal intensief gebruikte akkers of graslanden gelegen aan de rand van deze (N3-N6) gebieden hebben dit verbod enkel in de periode 21/9 tot 31/1 (grasland) of tot 15/2 (akkerland)

tabel 6: gebieden met MAP-regels in functie van natuur

|   | uitrijregel                            | opp     |
|---|--|---------|
| natte graslanden in het beeklandschap van de vuilbeek                             | nulbemesting                           | 7,8 ha  |
| bosgebieden in het noorden + bosgebieden in het beeklandschap van de Moorhoekbeek | nulbemesting                           | 126 ha  |
| akker binnen bosgebied  | uitvoeren van mest tussen 22/1 en 31/8 | 21,4 ha |
| akker binnen natuurgebied   | uitvoeren van mest tussen 22/1 en 31/8 | 5,0 ha  |

## 4.5. Ruilverkaveling

### *Ruilverkaveling Bollebeek - Merchtem - Malderen*

Dit plan werd reeds volledig uitgevoerd.

### *Ruilverkaveling Londerzeel - Wolvertem*

Dit is een geplande ruilverkaveling van 1.930 ha, gedeeltelijk op grondgebied Londerzeel. Het plan geeft een visie over de gewenste open ruimte structuur in functie van de landbouw. Het plan denkt tevens vanuit een integrale visie op water. In het concept wordt gestreefd naar het beheersen van water binnen de nog onbebouwde alluviale gronden. Tevens worden ook ingrepen en infrastructuren voorgesteld binnen de alluviale gebieden van de Molenbeken zoals het aanleggen van wachtbekkens, dijken, taluds,... Dergelijke ingrepen in een beeklandschap veroorzaken echter een grote verstoring in het nog authentieke beeld van de alluviale gronden. Gelet op de biologische en landschappelijke waarde van het alluvium van de Grote Molenbeek moet voorzichtig worden omgegaan met grootschalige ruimtelijke ingrepen. Het concept geeft ook de noodzaak aan van gedecentraliseerde waterzuivering in bebouwingszones.

## 4.6. Landbouwtypering

### *kaart 34 landbouwtypering voor Londerzeel*

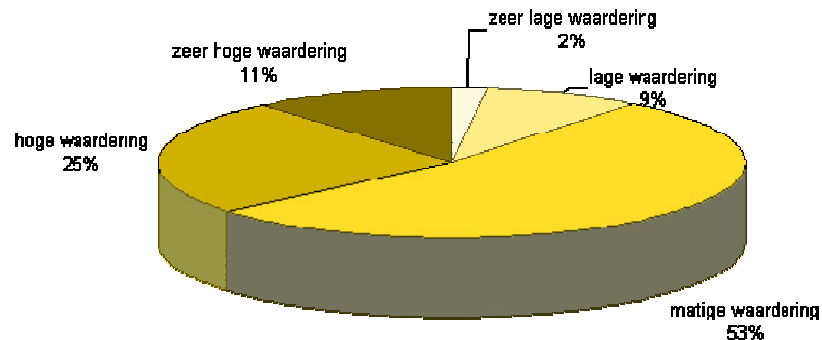
Bij de uiteindelijke waardering van het landbouwareaal worden bovenstaande parameters aangevuld met onderstaande elementen <sup>15</sup>:

- bodemgeschiktheid
- bemestingsnormen
- perceelskenmerken
  - perceelsoppervlakte
  - huiskavel-veldkavel
  - perceelsafstand tot bedrijfszetel
  - hellingsgraad
- bedrijfskenmerken
  - hoofdkomen uit de landbouw
  - grondbehoefte voor mestafzet
  - vergrijzing bedrijven
  - versnipperinggraad van de kavels.

Bij de verwerking van de gegevens wordt vertrokken van de gewestplanzonering. Hierbij worden alle agrarische gebieden, landschappelijk waardevolle agrarische gebieden en agrarische gebieden met ecologische waarde opgenomen in de evaluatie. Alle gegevens binnen deze gebieden worden perceelsgewijs bekeken en geëvalueerd. Per perceel wordt een waarderingcijfer toegekend dat volgt uit methodische afweging van de inputgegevens. Vervolgens worden deelgebieden gemaakt door het berekenen van gemiddelden. Dit resulteert in 5 waarderingklassen.

<sup>15</sup> Bron: VLM, Landbouwwaarderingkaart, 200x.





De evaluatie van de agrarische activiteit in Londerzeel toont aan dat bijna 90% van het areaal matig tot zeer waardevol is voor de landbouwsector. De ruimtelijke vertaling toont de matig waardevolle gebieden langsheen de Molenbeken. Deze gronden zijn geschikt voor agrarische activiteit maar slechts voor minder intensieve bewerking. De hoge tot zeer hoge waardering gaat uit naar de agrarische gebieden gelegen in het interfluvium van de Molenbeken. Deze gronden zijn dan ook uiterst geschikt voor de meer intensieve gebruikswijzen van de agrarische sector. Voor 11% van de agrarisch bestemde gebieden (gewestplan) is de landbouwactiviteit geen optimale keuze.

## 5. Landschappelijke evaluatie

### kaart 35 landschappelijke evaluatie: deelruimten

Voortbouwend op de definiëring van landschap wordt een evaluatie gemaakt van de ruimtelijk-visuele samenhang binnen het bestaand landschap in Londerzeel. Wat typeert de visueel-ruimtelijke opbouw van de open ruimte in Londerzeel? Zijn de relictten zoals beschreven in de cultuurhistorische analyse nog voldoende om van een ruimtelijk samenhangend geheel te spreken of hebben de economische belangen van de open ruimte nieuwe landschappen doen ontstaan? Om hieraan te beantwoorden worden volgende landschappelijke eenheden onderscheiden in Londerzeel.

### 5.1. Kernen

Kernen zijn plaatsen waar een hoge dichtheid aan dynamische menselijke functies aanwezig is. Het betreft de vier kernen Londerzeel, Steenhuffel, Malderen en Sint-Jozef. De gebieden daar omheen worden opgenomen binnen de bestaande open ruimte structuur. De relatie en interactie tussen kernen en open ruimte is een aandachtspunt.

### 5.2. Zuidelijk agrarisch gebied

Binnen het open ruimte gebied, dus buiten de bebouwde kernen, is de agrarische activiteit de grootste grondgebruiker. Bij het lezen van het landschap kan echter een duidelijke diversiteit in landbouwactiviteit onderscheiden worden. Landbouw in de zuidelijke kouters, landbouw in het noordelijk gebied van Londerzeel en landbouw in de beeklandschappen.

Dit onderscheid is afgeleid uit de intensiteit en het soort grondgebruik. De grootste concentratie van intensieve landbouw bevindt zich in het zuidelijk deel. Dat net dit deel van oudsher een landbouwgebied is, hangt nauw samen met de opbouw van de bodem. Het zuidelijk open ruimte gebied bestaat van nature uit zandige leemgrond, goed doorlatend en dus droog. Bodemgesteldheid en reliëf liggen dus aan de basis van het open landschap dat hier nu aanwezig is. Met uitzondering van de beeklandschappen van Grote en Kleine Molenbeek is de samenhang van dit landbouwgebied groot. Vandaar dat de landbouwtyperingskaart dit gebied als waardevol tot zeer waardevol omschrijft.

De intensivering van het agrarisch grondgebruik heeft er toe geleid dat vele kleine landschapselementen zijn verdwenen. Ook de ruimtelijke overgang van de akkerlanden op de kouters naar de weilanden in het beeklandschap is op bepaalde plaatsen nog onvoldoende visueel aanwezig.

### 5.3. Boscomplexen

In tegenstelling tot het zuidelijk open ruimtegebied wordt het noordelijk gebied niet ingenomen door de agrarische sector maar is het vooral de natuurlijke rijkdom die er nadrukkelijk aanwezig is.

Rondom een aantal historische kasteeldomeinen zijn enkele waardevolle boscomplexen aanwezig. Deze bezitten een hoge biologische en ecologische waarde. Deze clusters groen zijn onderdeel van een groter geheel dat zich noordelijk verder uitstrekt.

Naast de grotere gehelen in het noorden zijn tevens kleine fragmenten gelegen in de alluviale gronden van de Molenbeken. Net buiten de grenzen van Londerzeel zijn ook het bos van Imde en vooral het Buggenhoutbos interessante clusters natuur om binnen een groter netwerk van bossen op te nemen.

### 5.4. Noordelijk kleinschalig gevarieerd landschap

Het gebied tussen het noordelijk bos en het zuidelijk landbouwgebied vormt de overgang tussen deze twee duidelijke landschappelijke eenheden. Deze overgangszone is minder uitgesproken en ligt op de grens tussen twee bodemkundige eenheden. Het is een afwisselend landschap dat niet gaaf noch sterk samenhangend is. Daarom bevat het niet minder waardevolle elementen. Vooral het domein 3 torens en het alluvium van de Moorhoekbeek - Snepelaar zijn biologisch en landschappelijk waardevolle elementen.

Ook vanuit het oogpunt landbouw zijn binnen dit gebied een aantal waardevolle eenheden aanwezig, met name de uitlopers van de eerder vermelde kouters rondom de kern van Malderen gelegen.

De grootste kwaliteit van het gebied is de verwevenheid van tal van functies wat binnen het bodemgebruik is af te lezen. Dit gedifferentieerd gebruik zorgt voor de kleinschalige en gevarieerde ruimtelijke opbouw. Grote percelen worden afgewisseld met kleine, bebouwde ruimtes met onbebouwde, natuur is verweven met agrarisch grondgebruik enz.. Ook in de grootte en vorm van de percelering is dit gevarieerd landschap kartografisch af te lezen. Vanop de lokale wegen zijn talrijke vista's aanwezig waarin telkens een ander fragment van dit landschap in het visier wordt gebracht, telkens een andere sfeer en een diverse ruimtelijke verschijningsvorm.

## 5.5. Beeklandschappen van Grote en Kleine Molenbeek

Hoe klein het microreliëf in de landschappelijk opbouw van de open ruimte in Londerzeel ook is, het alluvium van Grote en kleine Molenbeek is een heel duidelijke constante van zuid naar noord. Wel bestaat een heel duidelijk en merkbaar verschil (ook historisch) in landschappelijke beleving tussen de twee beken.

### *Grote Molenbeek*

Dit is van oudsher een ruimtelijk en fysisch duidelijk aanwezige beek met een structurele werking op de alluviale gronden. Door deze duidelijke invloed op het grondgebruik is het typisch alluviaal karakter van het beeklandschap van de Grote Molenbeek nog heel sterk aanwezig. Het gaat om weilanden waarin vooral melkvee het beheer op zich neemt. Daarnaast bevinden zich duidelijke structurele lijnen van bomen in het landschap. Op sommige plaatsen zijn er nog rijke oevers langsheen een meanderende beek.



### *Kleine Molenbeek*

Het invloedsgebied van de Kleine Molenbeek is steeds veel beperkter geweest. De beek had vroeger wel een continu verloop. Door de minder sterke positie is de verstoring door menselijke ingrepen er onvermijdelijk gekomen. De invloed van de mens heeft ertoe geleid dat de beek in het centrum van Londerzeel volledig wordt genegeerd. Door de inbuizing, het overbouwen en het insnoeren van de beek is deze uit het beeld verdwenen. Verder stroomafwaarts wordt het verloop van het beeklandschap ter hoogte van de Maldersesteenweg opnieuw sterk belaagd door het verder oprukken van de bebouwing.



## V. Aanbod en behoeften



# 1. Wonen

## 1.1. Aanbod

### 1.1.1. Onbebouwde percelen op 1 januari 2004

Op basis van het overzicht van de vergunde verkavelingen en de daarin bebouwde loten en de feitelijke toestand van alle percelen in de verschillende soorten woongebieden werd voor de situatie per 1 januari 2004 een overzicht van de beschikbare gronden opgemaakt<sup>16</sup>. Alle gronden waarvan thans juridisch een nieuwe bouwkaavel zou kunnen worden gemaakt, zijn opgenomen. Niet al deze potentiële kavels zullen allemaal ooit worden bebouwd maar in principe kan het voor elk van hen wel gebeuren.

De inventaris verdeelt de beschikbare gronden in zes categorieën. Voor elk van die categorieën wordt het aantal bouwmogelijkheden aangegeven in de veronderstelling dat er alleen eengezinshuizen worden gebouwd.

tabel 12: onbebouwde percelen op 1 januari 2004

|               | woongebied                               |                  |                | bpa        | verkavelin<br>gen | woonuitbreidingsgebied  |                        | totaal       |
|---------------|--|------------------|----------------|------------|-------------------|-------------------------|------------------------|--------------|
|               | langs uitgeruste.<br>wegen <sup>17</sup> | zonder riolering | binnengebieden |            |                   | langs openbare<br>wegen | in binnen-<br>gebieden |              |
| Londerzeel    | 193                                      | 16               | 219            | 202        | 148               | 20                      | 446                    | <b>1.212</b> |
| Malderen      | 79                                       | 8                | 26             | 20         | 54                | 6                       | 194                    | <b>400</b>   |
| Steenhuffel   | 86                                       | 6                | 15             | 0          | 87                | 3                       | 133                    | <b>330</b>   |
| <b>totaal</b> | <b>358</b>                               | <b>30</b>        | <b>260</b>     | <b>222</b> | <b>289</b>        | <b>29</b>               | <b>773</b>             | <b>1.942</b> |

bron: telling door gemeente Londerzeel, eigen verwerking

In totaal zijn in de gemeente minstens **1.942 potentiële bouw kavels voor eengezinshuizen** aanwezig: 648 in de woongebieden, 222 in BPA's, 289 in verkavelingen en naar schatting 802 in woonuitbreidingsgebied.

Thans liggen in de gemeente **880 bouwmogelijkheden juridisch vast** (289 in goedgekeurde verkavelingen + 388 in woongebied met uitzondering van de binnengebieden<sup>18</sup> + 222 in BPA's). Zij zullen op termijn voor een zeer groot deel op de markt komen en worden bebouwd. In principe kan dat onmiddellijk gebeuren zonder dat de overheid hier veel vat op heeft.

Voor de ontwikkeling van de **260 bouwmogelijkheden** gelegen in binnengebied in woongebieden is de goedkeuring van een wegentracé door de gemeente noodzakelijk.

Voor de **802 potentiële kavels in woonuitbreidingsgebied** is een **goedkeuring door de hogere overheid** noodzakelijk.

<sup>16</sup> Eigen berekening op basis van de telling door het gemeentebestuur van Londerzeel

<sup>17</sup> Percelen waar er reeds riolering is of is gepland.

<sup>18</sup> Voor de berekening van het aantal woningen langs de wegen gaat men uit van de bebouwingstypologie in de omgeving: 6 meter per woning voor gesloten bebouwing, 10 meter voor halfopen bebouwing en 15 meter voor open bebouwing.

### 1.1.2. Vrijkomend juridisch aanbod

#### *Vrijkomend juridisch aanbod 2004 - 2014*

Niet alle 880 juridisch beschikbare bouwgronden in de gemeente zullen tijdens de eerstvolgende jaren daadwerkelijk op de markt komen. Voor de berekening van het vrijkomend juridisch aanbod worden volgende hypothesen gehanteerd:

- Voor de onbebouwde percelen in goedgekeurde verkavelingen wordt aangenomen dat de realisatiegraad (75%) tijdens de komende tien jaar dezelfde blijft als de realisatiegraad van de afgelopen 10 jaar. Voor de periode 2004 - 2014 betekent dit **217 woningen in verkavelingen** die op de markt komen.
- In een periode van tien jaar komen ongeveer 30% van alle juridisch beschikbare kavels in woongebied op de markt (en/of worden bebouwd). Voor de periode 2004 - 2014 betekent dit **107 vrijkomende kavels langs de wegen in woongebied**.
- De binnengebieden in BPA's behoren tot het juridisch beschikbare bouwgronden. In een periode van 10 jaar kunnen ze in principe volledig worden ingevuld. Dit betekent dus dat **203 bijkomende woningen** zullen worden gerealiseerd in de **binnengebieden in BPA's**.

Van het juridisch aanbod (exclusief binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden) wordt in de periode 2004 - 2014 met andere woorden geraamd dat er zonder stimulerende maatregelen **527 bouw kavels vrijkomen**.

#### *Vrijkomend juridisch aanbod 2004 - 2007*

Omdat de planperiode van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen tot 2007 loopt, moet de vrijkomende juridische voorraad worden herleid naar de periode 2004 - 2007.

Van het juridisch aanbod (exclusief binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden) wordt in de periode 2004 - 2007 met andere woorden geraamd dat er **autonoom 158 bouw kavels vrijkomen**.

#### *Vrijkomend juridisch aanbod 2007 - 2014*

Om te kunnen vergelijken met de behoefte op middellange termijn wordt het vrijkomend aanbod eveneens herleid naar de periode 2007-2014. Daartoe wordt het vrijkomend aanbod 2004 - 2007 afgetrokken van de onbebouwde percelen in 2004 (ook weer uitgesplitst volgens verkavelingen, uitgeruste wegen in woongebied en B.P.A.'s). Dit geeft het juridisch aanbod in 2007. Daarop wordt een nieuwe berekening gedaan van het vrijkomend aanbod voor tien jaar (periode 2007 - 2017). Dit wordt procentueel herleid naar de periode 2007 - 2014. Het vrijkomend aanbod voor deze periode bedraagt dan **285**.

### 1.1.3. Aanbod in binnengebieden en woonuitbreidingsgebied

#### *kaart 36 onbebouwde binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden*

In de binnengebieden wordt de totale capaciteit op 260 bijkomende woningen geraamd <sup>19</sup>, in de woonuitbreidingsgebieden zijn dit er 802.

<sup>19</sup> Ramingen op basis van een dichtheid van 15 woningen per hectare tenzij anders vermeld in de tabel.



#### 1.1.4. Bijkomende mogelijkheden binnen de huidige voorraad

In de gemeente is er geen overtollige leegstand <sup>20</sup>. Het aantal leegstaande woningen is immers veel kleiner dan de vervangingsleegstand.

### 1.2. Behoeft

#### 1.2.1. Gesloten bevolkingsprognose 1992 - 2007

##### *Eigen berekening*

Op basis van eigen berekeningen <sup>21</sup> aan de hand van de leeftijds piramide van de gemeente kan een raming worden gemaakt van de behoefte aan bijkomende woningen bij een natuurlijke aangroei. Op basis van de gemiddelde sterftcijfers per leeftijdscategorie <sup>22</sup> en het te verwachten aantal geboorten in de gemeente kan worden berekend dat het aantal inwoners in 1992 <sup>23</sup> (16.995 inwoners op 1.01.1992) louter op demografische gronden zou evolueren naar 17.083 inwoners begin 2007. Indien wordt verondersteld dat de daling van de gezinsgrootte in de gemeente zich in dezelfde trend verder zet als gemiddeld in Vlaanderen, dan zal de gezinsgrootte dalen van 2,73 in 1992 naar 2,44 in 2007. Combinatie van deze twee gegevens maakt dat er begin 2007 naar schatting 7.001 gezinnen in de gemeente zullen zijn, 760 gezinnen meer dan begin 1992. Met een 2,5%-reserve voor vlot te kunnen verhuizen ingerekend (vervangingsleegstand), komt dit neer op een aangroei van **779 woningen voor de periode 1992-2007**.

tabel 13: *gesloten bevolkingsprognose 1992 - 2007*

| inwoners 1992 | gezinnen 1992 | inwoners 2007 | gezinnen 2007 | groei gezinnen | behoefte<br>(inclusief frictie) |
|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------------------------|
| 16.995        | 6.241         | 17.083        | 7.001         | 760            | 779                             |

##### *Berekening door de provincie*

In haar ontwerp ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant heeft de provincie voor alle gemeenten op haar grondgebied de gesloten bevolkingsprognose berekend. In Londerzeel bedraagt de geraamde behoefte aan bijkomende woningen 1.025. Met een 2,5%-reserve om vlot te kunnen verhuizen ingerekend (vervangingsleegstand), komt dit neer op een aangroei van **1.051 woningen voor de periode 1992-2007**.

#### 1.2.2. Behoeft 2004 - 2007

De behoefte bij een gesloten bevolkingsprognose werd voor de periode begin 1992 - 2007 berekend. De telling van het aanbod aan leegstaande percelen is echter gebaseerd op de situatie op 1 januari 2004. Daarom moet de behoefte 'geactualiseerd' worden zodat een correcte vergelijking tussen aanbod en behoefte mogelijk wordt.

<sup>20</sup> Op de officiële lijst van leegstaande woningen staan 18 woningen, vermoedelijk is het effectieve aantal iets groter.

<sup>21</sup> Deze berekeningsmethode werd tot op heden door A.R.O.H.M., A.R.P. gehanteerd.

<sup>22</sup> Bron: N.I.S., Bevolkingsstatistieken 1993, nr. 3.

<sup>23</sup> Bron: gemeentelijke bevolkingscijfers

### Actualisering eigen berekening

Het reeds gerealiseerde aantal woningen in de periode 1992-2004 (1.044 <sup>24</sup>) wordt van de behoefte afgetrokken. Hierdoor is er **geen tekort aan bijkomende woningen vóór 2007**, maar een 'overschot' van ongeveer 250 woningen.

### Actualisering berekening door de provincie

Het reeds gerealiseerde aantal woningen in de periode 1992-2004 (1.044) wordt van de behoefte afgetrokken. Hierdoor is een **zeer klein tekort (7) aan bijkomende woningen vóór 2007**.

### 1.2.3. Gesloten bevolkingsprognose 2007 - 2014

Om een beeld te bekomen van de behoefte aan bijkomende woningen op middellange termijn wordt dezelfde berekening gemaakt voor de periode 2007 - 2014. De bevolkingspiramide van 01.01.2007 is echter nu nog niet bekend. Daarom wordt vertrokken van de bevolkingspiramide van 2004 (totale bevolking = 17.294) De bevolking zou volgens een gesloten bevolkingsprognose stijgen tot 17.664 in 2014 en de gemiddelde gezinsgrootte daalt verder van 2,50 tot 2,34. Combinatie van deze twee gegevens maakt dat er begin 2014 naar schatting 7.549 gezinnen in de gemeente zullen zijn. Met frictieleegstand bedraagt de behoefte 647 woningen voor de periode 2004 - 2014. Herleid naar de periode 2007 - 2014 bedraagt de behoefte 453.

tabel 14: behoefteberekening 2007 - 2014

| inwoners 2004 | gezinnen 2004 | inwoners 2014 | gezinnen<br>2014 | groei gezinnen<br>2004 - 2014<br>(incl. frictie) | behoefte 2007 -<br>2014 (incl.<br>frictie) |
|---------------|---------------|---------------|------------------|--|--|
| 17.294        | 6.918         | 17.664        | 7.549            | 647  | 453  |

## 1.3. Vergelijking van aanbod en behoefte

### 1.3.1. Vergelijking van aanbod en behoefte voor de periode 1992 - 2007

tabel 15: vergelijking aanbod en behoefte periode 1992 - 2007

| gesloten<br>bevolkingsprognose<br>1992 - 2007 | gerealiseerd<br>1992 - 2004 | behoefte<br>2004 - 2007 | vrijkomend juridisch<br>aanbod 2004 - 2007 |
|---|-----------------------------|-------------------------|--|
| 779 /1051                                     | 1.044                       | 0 / 7                   | 158  |

Uit de vergelijking tussen het aanbod en de berekeningen van de behoefte blijkt dat de behoefte reeds werd ingevuld. Bovendien is er zelfs nu nog een overschot aan vrijkomend juridisch aanbod. Er is op basis van deze gegevens dus **geen behoefte om bijkomend woongebied te creëren of om binnengebieden of woonuitbreidingsgebieden aan te snijden vóór 2007**.

<sup>24</sup> Bron: gemeentelijke jaarverslagen 1992-2003. Dit aantal is inclusief migraties.

### 1.3.2. Vergelijking van aanbod en behoefte voor de periode 2007 - 2014

tabel 16: vergelijking aanbod en behoefte periode 2007-2014

| gesloten<br>bevolkingsprognose<br>2007 - 2014 | gerealiseerd<br>2007 - 2014 | vrijkomend juridisch<br>aanbod<br>2007 - 2014 | tekort 2007 - 2014 |
|---|-----------------------------|---|--------------------|
| 453   | 0                           | 285   | 168                |

Uit de vergelijking tussen het aanbod en de berekeningen van de behoefte op middellange termijn blijkt dat het vrijkomend juridisch aanbod maar een deel van de behoefte kan opvangen. Er moeten dus (delen van) binnengebieden worden aangesneden om het tekort op te vangen. Het tekort bedraagt **168 (453 - 285) woningen voor de periode 2007 - 2014**.

### 1.3.3. Vergelijking van aanbod en behoefte voor de periode 2004 - 2014

Het vrijkomend juridisch aanbod (indien er geen binnengebieden of woonuitbreidingsgebieden worden aangesneden) bedraagt in deze periode 527. De gesloten prognose voor de periode 2004 - 2014 bedraagt 647 woningen. Het tekort in deze periode komt dan op  $647 - 527 = 120$  woningen.

## 1.4. Differentiatie van de behoeften

### 1.4.1. Sociale huisvesting

#### *Aanbod sociale woningen*

Op 1 januari 2004 telt de gemeente Londerzeel 6.918 gezinnen waarvan er in totaal 441 woonden in een sociale woning gerealiseerd door de C.V. Providentia<sup>25</sup>. Het totaal aandeel sociale woningen bedraagt met andere woorden 6,4%. Dit aandeel is samengesteld uit 1,9% sociale huurwoningen, 3,7% sociale koopwoningen en 0,8% sociale kavels.

tabel 17: aanbod sociale woningen

|                             | huurwoningen | koopwoningen | kavels |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------|
| totaal gemeente 2004        | 1,89 %       | 3,68 %       | 0,82 % |
| Vlaams Gewest <sup>26</sup> | 5,17 %       | 4,51 %       | ---    |

In verhouding tot het gemiddelde in Vlaanderen is het aandeel **sociale huurwoningen** in de gemeente beperkt. De 141 huurwoningen liggen verspreid over de gemeente: 79 in Londerzeel, 30 in Sint-Jozef, 20 in Malderen en 12 in Steenhuffel. In Londerzeel bestaat dit aanbod enkel uit ééngezinsgebouwen. In de andere deelkernen betreft het veelal appartementen. Enkel in

<sup>25</sup> De cijfers van deze maatschappij stemmen op het vlak van sociale huurwoningen overeen met de gegevens van de interactieve gemeentelijke en regionale databank van de Vlaamse afdeling planning en statistiek. Eind 2001 waren er volgens deze bron 110 huurwoningen en -appartementen in Londerzeel. In vergelijking met de gegevens verstrekt door de C.V. Providentia zijn er in de periode 2002 - 2003 vooral sociale huurappartementen bijgekomen. De Brabantse Huisvestingsmaatschappij geeft bovendien aan niet in Londerzeel actief te zijn. Van het sociale verhuurkantoor WEBRA kwam geen antwoord op de vraag naar hun activiteiten.

<sup>26</sup> De berekeningen gebeurden als volgt: het aandeel sociale huurwoningen = verhouding tussen aantal sociale huurwoningen op 31/12/2001 (125.905) en aantal huishoudens op 1/1/2002 (2.434.346); het aandeel sociale koopwoningen = verhouding aantal sociale koopwoningen 1991 + aantal verkopen van sociale huur- en koopwoningen tot 31/12/2001 (109.731) en aantal huishoudens op 1/1/2002; het aandeel sociale kavels voor Vlaanderen kon niet berekend worden. Een mogelijke indicator vormt de verhouding tussen de stijging van het aantal verkochte kavels tussen 1997 en 2001 en de toename van het aantal huishoudens.

Malderen zijn beide woningtypes aanwezig. Ook de grootte van de woningen varieert. Een goede indicator hiervoor is het aantal slaapkamers.

*tabel 18: verdeling huurwoningen naar het aantal slaapkamers*

| aantal slaapkamers - type woning      | aantal sociale huurwoningen |
|---------------------------------------|-----------------------------|
| 1 slaapkamers -appartementen          | 16                          |
| 2 slaapkamers -appartementen          | 34                          |
| 3 slaapkamers -appartementen          | 4                           |
| 3 slaapkamers -eengezinsgebouwen      | 73                          |
| 4 of 5 slaapkamers -eengezinsgebouwen | 14                          |

Het aandeel koopwoningen is gelijkaardig aan het aandeel op Vlaams niveau. De 243 **koopwoningen** situeren zich uitsluitend in Londerzeel en zijn kenmerkend voor de wijk Klein Holland. In Sint-Jozef is er een project in uitvoering met 12 woningen. **Sociale kavels** zijn gesitueerd in Londerzeel (22) en in Malderen (35).

### *Behoeften aan sociale woningen 2004 - 2007*

Het **ruimtelijk structuurplan Vlaams Brabant** vraagt aan de buitengebiedgemeenten om ernaar te streven dat minimaal 5% van de bijkomende woningen <sup>27</sup> een sociale huurwoning is. Ze stelt wel dat het aantal sociale huurwoningen in de buitengebiedgemeenten van het arrondissement Halle-Vilvoorde maximaal 10% van het aantal gezinnen mag bedragen.

Ten opzichte van de berekende natuurlijke aangroei 1992 - 2007 (779 bijkomende woningen) zou de behoefte volgens de provincie (5% van 779) 39 sociale huurwoningen bedragen. aangezien in de gemeente in de periode 1992 - 2005 173 sociale kavels, 12 sociale koopwoningen en 30 sociale huurwoningen werden gerealiseerd, zou er voor de periode 2004 - 2007 nog een tekort bestaan van 9 sociale huurwoningen.

De raming van de taakstelling in verband met het aantal bijkomende sociale woningen voor de periode 2004 - 2007 kan ook vertrekken vanuit de **berekening van de evolutie van het aantal gezinnen** in de periode 2004 - 2014 <sup>28</sup>. Bij deze berekening wordt het aantal gezinnen (incl. frictieleegstand) in 2007 op 7.112 geraamd. De totale behoefte aan bijkomende woningen voor de periode 2004 - 2007 wordt geraamd op 194.

*tabel 19: hypothese taakstelling sociale woningbouw*

|  |            |
|--|------------|
| totale behoefte bijkomende woningen                                    | 194        |
| <b>minimale behoefte sociale huurwoningen (5%)</b>                     | <b>10</b>  |
| totaal aantal gezinnen 2007 (incl. frictieleegstand)                   | 7.112      |
| maximaal aantal sociale huurwoningen (10%)                             | 711        |
| <b>aanwezig aantal sociale huurwoningen</b>                            | <b>131</b> |
| <b>maximale behoefte bijkomende sociale huurwoningen</b> <sup>29</sup> | <b>580</b> |

Concreet betekent dit dat de taakstelling tot 2007 zou worden geraamd op minimaal 10 bijkomende sociale huurwoningen. Invulling van de maximale taakstelling is niet realistisch.

<sup>27</sup> Het totaal aantal bijkomende woningen is iets anders dan de taakstelling inzake woningbouw.

<sup>28</sup> Zie paragraaf 1.2.3.

<sup>29</sup> Voor 2007 = maximaal aantal sociale huurwoningen 2007 - aantal in 2004.

De berekening van de behoeften aan sociale woningen kan tenslotte gebaseerd worden op het aantal gezinnen uit Londerzeel ingeschreven op de **wachlijst van de sociale woningbouwmaatschappij** Providentia. Door te kiezen voor één maatschappij worden dubbeltellingen vermeden. Bovendien betekent dit dat van de gezinnen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning enkel diegenen in rekening worden gebracht die daadwerkelijk de stap gezet hebben om een sociale huurwoning aan te vragen. Deze behoefteberekening kan dan ook als een onderschatting van de reële behoefte beschouwd worden. Anderzijds is het wel mogelijk dat gezinnen die momenteel een sociale woning huren ook op deze wachlijst zijn terug te vinden. Dit aantal wordt echter verondersteld verwaarloosbaar klein te zijn.

Wat betreft het aantal sociale huurwoningen stonden in 2003 in totaal 33 gezinnen uit Londerzeel op de wachlijst van de sociale huisvestingsmaatschappij. Bij invulling van de behoefte die hieruit wordt afgeleid gaat het met andere woorden over minimaal 17% van het berekende aantal bijkomende woningen voor de periode 2004 - 2007 (194 woningen). Verdeeld naar woonwensen zijn er hiervan 8 kandidaat voor een woning met één slaapkamer, 17 voor een woning met twee slaapkamers en 8 voor een woning met drie slaapkamers.

Voor de sociale koopwoningen telde de sociale huisvestingsmaatschappij 22 kandidaten wonende in of afkomstig van Londerzeel. Deze behoefte kan samen met de behoefte aan sociale kavels beschouwd worden. Bij invulling van de behoefte die hieruit wordt afgeleid gaat het met andere woorden over minimaal 11% van het berekende aantal bijkomende woningen (194 woningen). Momenteel zijn 12 koopwoningen in opbouw. Na de realisatie (eind 2004) zal er dus nog een behoefte zijn van 10 bijkomende koopwoningen.

### *Behoefte aan sociale woningen 2007 -2014*

Op langere termijn kan de gemeente ernaar streven dat het aandeel sociale woningen ten opzichte van het aantal gezinnen gelijk is aan het huidig Vlaams gemiddeld aandeel.

*tabel 20: behoefte aan sociale woningen met het Vlaams gemiddelde als streefcijfer*

|  | sociale huurwoningen | sociale koopwoningen en kavels |
|--|----------------------|--------------------------------|
| aantal gezinnen op 1/1/2014 (incl. frictieleegstand) | 7.549                | 7.549                          |
| huidig aandeel sociale woningen Vlaanderen           | 5,17%                | 4,51%                          |
| streefcijfer aantal sociale woningen/kavels          | 390                  | 340                            |
| aantal sociale woningen/kavels op 1/1/2004           | 141                  | 300                            |
| invulling behoefte 2004 - 2007                       | 23                   | 22                             |
| <b>resterende behoefte 2007 - 2014</b>               | <b>216</b>           | <b>18</b>                      |
| totale behoefte bijkomende woningen 2007 - 2014      | 453                  | 453                            |
| aandeel sociale woningen in de bijkomende behoefte   | 48%                  | 3,9%                           |

De invulling van deze berekening van de behoefte aan sociale huurwoningen (48% van de totale behoefte) is waarschijnlijk weinig realistisch. Daarom kan minimaal de continuering van het elan uit de voorgaande periode (minimaal 17% van het aantal bijkomende woningen in de periode 2004-2007) voorgesteld worden. Op die manier zal pas op langere termijn het gemiddeld aandeel sociale huurwoningen gehaald worden. Concreet gaat het over minimaal 77 bijkomende sociale huurwoningen in de periode 2007 - 2014. In 2014 zal hierdoor een totaal aandeel van (slechts) 3,19% gehaald worden.

## Behoeftte aan sociale woningen 2004 - 2014

Samentellen van de behoefttes voor de periodes 2004 - 2007 en 2007 - 2014 geeft een behoeftte voor de periode 2004 - 2014 van 110 sociale huurwoningen en 30 sociale koopwoningen.

### 1.4.2. Behoeftte voor specifieke doelgroepen

Er bestaat een wisselwerking tussen de leeftijd van de verschillende bevolkingsgroepen en de impact die zij hebben op de woningmarkt. Zowel het stadium van de gezinsvorming als de zorgbehoefte van elke leeftijdsgroep speelt hierin een rol. Een schets hiervan wordt weergegeven in tabel 10.

tabel 21: *evolucie van de leeftijdscategorieën en de impact op de woningmarkt*<sup>30</sup>

| leeftijds-<br>categorie | theoretische benadering  | verwachte evolucie <sup>31</sup> | gevolgen voor de woningmarkt  |
|-------------------------|--|----------------------------------|---|
| 0 – 19 jaar             | Weinig directe invloed op de gezinsvorming en huisvesting.   | lichte toename                   | Accentueert de afname van gezinnen met kinderen.  |
| 20 – 34 jaar            | In directe relatie met gezinsvorming en dus ook met de woningmarkt.                                      | lichte afname                    | Bepaalt de vraag naar woningen via de gezinsvorming.  |
| 35 – 49 jaar            | Definitieve beslissingen zijn genomen inzake gezinsvorming en huisvesting.                               | afname                           | Weinig invloed op de woningmarkt.   |
| 50 – 64 jaar            | Vrij definitieve gezinsvorming.  | toename                          | Relatief weinig invloed op de woningmarkt, hoewel tendens naar zoeken van kleinere woningen.  |
| 65 – 79 jaar            | Men wordt meer en meer geconfronteerd met fysische zwakheden en met de mortaliteit van de levenspartner. | lichte toename                   | Ruim verspreide cultuur van honkvastheid.   |
| 80 jaar en meer         | Verdere inbinding van de fysische mobiliteit, nood aan aangepaste woningen.                              | grote toename                    | Beweging op de verhuismarkt. Men is op zoek naar aangepaste woningen. Bij opname (in ziekenhuis of rusthuis) of overlijden komen woningen vrij op de woningmarkt. |

De gemiddelde gezinsgrootte in Vlaanderen daalt. Dit is ook zo voor Londerzeel. Tussen 1997 en 2003 is de gemiddelde gezinsgrootte in de gemeente gedaald van 2,62 naar 2,51. Zowel de relatieve toename van het aantal bejaarden als de vermindering van het aantal kinderen bij jonge gezinnen spelen hierin een rol.

### Differentiatie naar gezinsgrootte

Bijgaande figuur geeft de evolucie van de particuliere huishoudens naar grootte van het huishouden in Vlaanderen en Londerzeel. Bij vergelijking tussen Londerzeel en Vlaanderen blijkt het aandeel alleenwonenden in Londerzeel relatief laag te zijn terwijl het aandeel gezinnen met drie of vier gezinsleden in Londerzeel dan weer hoger is. Men kan aannemen dat, in

<sup>30</sup>

Naar: Commission du logement familial, démographie et logement, München, 1996.

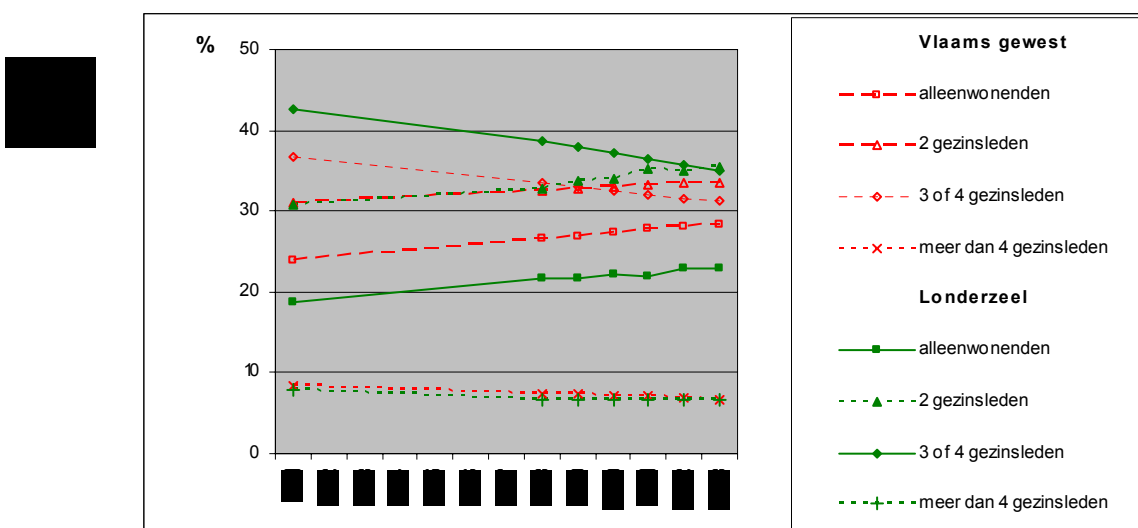
<sup>31</sup>

Op basis van de berekening van de gesloten bevolkingsprognose voor de periode 2004 - 2014.

analogie met de verhuismotieven in het elders in Vlaanderen <sup>32</sup>, migratie omwille van gezinsuitbreiding hierin een rol heeft gespeeld.

Uit de figuur blijkt zowel voor Vlaanderen als voor Londerzeel een duidelijke afname van het aandeel particuliere huishoudens met drie of vier gezinsleden. Intussen nam het aandeel huishoudens met twee gezinsleden toe. Men mag verwachten dat, doordat de kinderen het gezin verlaten, het aantal huishoudens met twee gezinsleden verder zal toenemen. In combinatie met een daling van de immigratie van jonge gezinnen zullen beide trends worden voortgezet. Hetzelfde geldt trouwens met de toename van het aandeel alleenstaanden in Londerzeel, waarin onder andere de veroudering van de bevolking een rol speelt.

figuur 1: evolutie particuliere huishoudens naar grootte van het huishouden in Vlaanderen en Londerzeel



bronnen: aps: interactieve gemeentelijke en regionale databank en NIS: huishoudens en familiekeren 2001, 2002 en 2003; eigen verwerking

Dit betekent niet automatisch dat de vraag naar kleinere woningen zal toenemen. Men kan aannemen dat de toename van het aantal huishoudens met twee leden zich vooral situeert in de bevolkingsgroep van 50 tot 64 jaar. Tenzij de tendens naar het zoeken van kleinere woningen zich voortzet (en hiertoe de nodige impulsen worden gegeven) zullen de bestaande grotere woningen met andere woorden blijvend bezet zijn door deze kleinere gezinnen.

Een eerste beleidsoptie bestaat erin het huidig woonbeleid verder te zetten en het huidig aanbod aan te vullen in functie van de vraag van de nieuwe gezinnen die zich in de gemeente willen vestigen (al dan niet afkomstig uit Londerzeel). Men geeft met andere woorden geen impulsen aan de oudere gezinnen (waar de kinderen het nest hebben verlaten) een kleinere, meer aangepaste woning te betrekken. Er wordt hooguit ingespeeld op de zorgbehoefte van bejaarden. Voor deze beleidsoptie kan de verdeling van de particuliere huishoudens in 2003 als referentie gehanteerd worden.

Een andere beleidsoptie is erop gericht de bestaande grotere woningen op de markt te krijgen. De creatie van een kwalitatief hoogstaand aanbod aan kleinere woningen vormt een essentieel

<sup>32</sup> Zie hiervoor Tratsaert Katrien, Stadsvlucht maakt vrij! De verhuismotieven en woonwensen van jonge gezinnen in het Leuvense, in: planologisch nieuws, Jg. 19 nr. 2/1999, pp. 138 – 152.

onderdeel van een dergelijk beleid. Hiervoor kan de geraamde verdeling van de grootte van de particuliere huishoudens in 2014 als referentie gehanteerd worden.

tabel 22: particuliere huishoudens naar grootte van het huishouden in 2003 en 2014

|      | alleenwonenden | 2 gezinsleden | 3 of 4 gezinsleden | 5 of meer gezinsleden |
|------|----------------|---------------|--------------------|-----------------------|
| 2003 | 23,0           | 35,5          | 34,9               | 6,6                   |
| 2014 | 26,2           | 40,6          | 27,2               | 6,0                   |

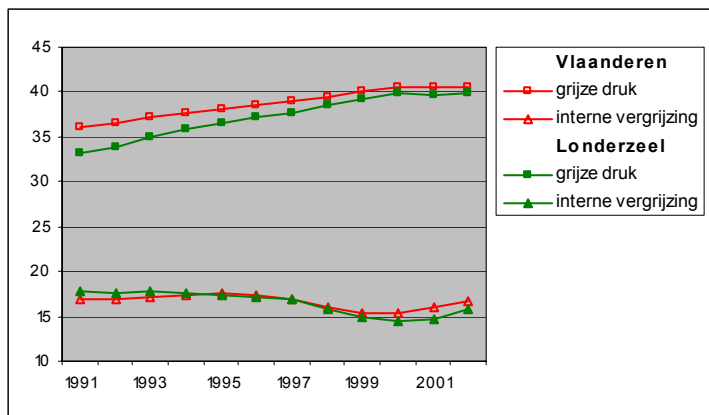
bron: NIS: huishoudens en familiekeren 2003; eigen berekening 2014.

### Bejaardenwoningen

In de studies omtrent het wonen van ouderen<sup>33</sup> wordt vastgesteld dat ruim de helft gebonden is aan zijn geboorteomgeving. De binding met de woning en geboortegemeente spelen een rol, maar het zijn vooral de geboorteomgeving, de buurt en/of de nabijheid van familie en vrienden die hierbij van belang zijn. Omdat het woongedrag van ouderen zich vooral op de zelfde lokaliteit afspeelt is hier dan ook in de eerste plaats een taak weggelegd voor de gemeentelijke overheid.

In Londerzeel is het aandeel zestig - plussers ten opzichte van de werkende bevolking (grijze druk) nog sterker toegenomen dan gemiddeld in Vlaanderen. Zowat 40% van de inwoners boven de twintig is meer dan 60 jaar. Tot 2000 steeg vooral het aandeel 60- tot 80-jarigen binnen deze bevolkingsgroep. Sedert 2000 is er echter sprake van een interne vergrijzing binnen deze bevolkingsgroep (verhouding 80-plussers / 60-plussers).

tabel 23: grijze druk en interne vergrijzing



In het woongedrag van ouderen zijn tentatief vier types te onderscheiden waar het woonbeleid zich kan op richten<sup>34</sup>:

- ouderen die de stap zetten tot een meer aangepast wonen
- ouderen die misschien de stap willen zetten, maar dit niet kunnen op een doeltreffende wijze of het gewoon niet doen

<sup>33</sup> Zie onder andere Trui Maes, Heleen Vanden Bergh en Thérèse Jacobs, Keerpunten in de woongeschiedenis van ouderen, een onderzoek naar de woonsituatie van ouderen, afdeling woonbeleid, maart 2000.

<sup>34</sup> Trui Maes, Heleen Vanden Bergh en Thérèse Jacobs, Keerpunten in de woongeschiedenis van ouderen, een onderzoek naar de woonsituatie van ouderen, afdeling woonbeleid, maart 2000, p94.



- ouderen die de stap niet willen zetten
- ouderen die noodgedwongen een stap moeten zetten terwijl het uitzicht op een verbetering niet voor de hand ligt.

Uit respect voor eigen visie, gedrag en gewoontes stelt zich, zeker voor de derde groep, de vraag in welke mate een beleid de ouderen mag en kan aanzetten tot meer 'aangepast wonen'. Objectief gezien kan er enkel een nood zijn tot kwaliteitsverbetering van de woning. De praktijk in Vlaanderen leert dat de oudere bewoner zulke maatregelen overbodig vindt of gewoonweg niet kan betalen. Het zouden vooral bejaarde eigenaars met een laag inkomen zijn die wonen in slechte woningen met beperkt comfort. De bestaande instrumenten bereiken de doelgroep niet of onvoldoende<sup>35</sup>. Binnen dit kader is met andere woorden een verhoogde aandacht voor zorg op maat hier op zijn plaats. Toch kan voor de vier groepen vanuit ruimtelijk oogpunt een kwalitatief aanbod op de private en sociale woningmarkt een woonbeleid ondersteunen dat gericht is op het 'bewegen' op de woningmarkt. Zeker voor het eerste type, maar ook voor de andere types, moet hierbij de uitbreiding van het aantal voldoende betaalbare en aangepaste woonalternatieven voorop staan. Behalve de bejaardenwoningen (bejaardentehuizen) zijn serviceflats, ADL-clusters en aanleunwoningen mogelijke woonalternatieven voor het meer of minder zelfstandig en begeleid wonen mogelijke alternatieven.

Indien men sociale uitsluiting wil tegengaan is het, zeker in functie van de problematiek van de veroudering van belang dat er meer en meer (sociale) woongelegenheden komen. Hierbij mag de relatie tot de omgeving niet ontbreken. Hierbij moet zowel aan de nabijheid van de geboorteomgeving als (en vooral) de nabijheid van dienstverlening en centrumactiviteiten aandacht besteed worden. Ook de verminderde mobiliteit van de bejaarden vormt immers de basis van het uitsluitingsmechanisme.

## 2. Recreatie – en gemeenschapsvoorzieningen

### 2.1. Sportvoorzieningen

#### 2.1.1. Aanbod aan sportvoorzieningen

*kaart 37      overzicht bestaande sportinfrastructuur*

Tijdens het structuurplanningsproces werd een uitgebreid onderzoek gevoerd naar het aanbod en de noden van gemeenschapsvoorzieningen in Londerzeel. Alle sportvoorzieningen zowel de gemeentelijke als de private werden geïnventariseerd en onderworpen aan een categorisering conform de decretale bepalingen en betreffende kengetallen uit de literatuur. Hierbij gelden volgende conclusies.

- De overdekte sportinfrastructuur in eigendom van de gemeente heeft een totale nuttige sportoppervlakte van om en bij de 4.526 m<sup>2</sup> of 0,26 m<sup>2</sup> per inwoner. Dit ligt beduidend hoger dan de 0,03 m<sup>2</sup> per inwoner die vereist is voor subsidiëring.
- Wat betreft de openluchtinfrastructuur heeft de gemeente ongeveer 7.675 tot 10.275 m<sup>2</sup> in eigendom. Dit is een gemiddelde nuttige sportoppervlakte van 0,44 tot 0,60 m<sup>2</sup> per inwoner. Hiermee zit de gemeente onder de 0,75 m<sup>2</sup> per inwoner die nodig is om subsidies te verkrijgen.
- De meeste private sportinfrastructuren vullen de vraag naar sportvoorzieningen op wijk- en buurtniveau in. Enkele private sportinfrastructuren hebben een grotere uitstraling en richten

<sup>35</sup> Danielle Dierckx, UFSIA – OASeS, Armoede in Vlaanderen, recente evolutie inzake huisvesting, koning Boudewijnstichting, mei 2001.

zich op de volledige gemeente of zelfs ruimere regio (bijvoorbeeld de camping, het zwembad of de hondenclub).

- De sportvoorzieningen in eigendom van de gemeente zijn meestal gericht op de hele gemeente. Enkel de sportzaal van de brandweer, de polyvalente zaal en de sportzaal van het GTIL functioneren op een lager niveau.

Voor de uitbouw van een ruimtelijk beleid rond sport en recreatie is het belangrijk een zicht te hebben op de mogelijkheden binnen de bestaande juridische randvoorwaarden. Een overzicht van de gebieden die volgens het gewestplan of volgens goedgekeurde plannen van aanleg in aanmerking komen voor de ontwikkeling van recreatieve voorzieningen is dan ook nuttig. De tabel geeft onder meer aan welke oppervlakte reeds ontwikkeld is en welke nog bijkomend kan ontwikkeld worden.

**tabel 24: bestaande recreatiezones volgens de plannen van aanleg**

| nr. | deelgemeente | plaats                 | vereniging                                    | opp. re-<br>create-zone | opp. in<br>gebruik | opmerkingen<br>en problemen   |
|-----|--------------|------------------------|---|-------------------------|--------------------|---|
| I   | Londerzeel   | autostrade             | camping<br>Diepvennen /<br>verblijfsrecreatie | 10 ha                   | 9 ha               | goedgekeurd via B.P.A.  |
| II  | Londerzeel   | Brusselse-<br>steenweg | voetbalclub KLSK<br>/ dagrecreatie            | 2 ha 617                | 2 ha 617           | uitbreidingsplannen, waardoor er<br>mogelijk een conflict ontstaat<br>met het gewestplan  |
| III | Sint-Jozef   | Blauwen-<br>hoek       | divers /<br>dagrecreatie                      | 17 ha                   | 5 ha 61 are        |   |
| IV  | Londerzeel   | Klein-Holland          | dagrecreatie                                  | 23 ha 65<br>are 52 ca   | 0                  | gebied achter zwembad tussen<br>Koolmeesstraat en Hageveld<br>(B.P.A. 10 – Klein-Holland) |

### 2.1.2. Behoeften inzake sportvoorzieningen

Normen en kengetallen geven weinig bruikbare conclusies voor de specifieke behoefte aan sportvoorzieningen in een bepaalde gemeente. Daarvoor zijn deze normen te algemeen. De nood aan bijkomende sportterreinen is om die reden moeilijk cijfermatig te berekenen..

Een aantal noden van sportverenigingen blijken uit een enquête die door het gemeentebestuur rond het seizoen 1998-1999 afgenomen is. Het resultaat van de enquête brengt vooral technische mankementen aan het licht zoals een lekkend dak bij sporthal Blauvenne. Het is niet duidelijk of die noden ondertussen nog van belang zijn. De enquête kan dan ook niet meer als representatief aanzien worden.

De ruimtelijke behoeften zijn vooral afgeleid uit gesprekken met bevoorrechte getuigen en uit informatie verkregen van de bevoegde gemeentelijke diensten. Hieruit zijn een paar noden naar boven gekomen die om een ruimtelijke oplossing vragen.

- Er is nood aan een ruimte voor sportbeoefening in Malderen.
- De terreinen van SK Steenhuffel beletten een betere landschappelijke integratie van het kasteel Diepensteyn. Er wordt gevraagd om te zoeken naar een alternatieve lokatie voor deze voetbalclub.

- Eén sportvereniging (voetbalclub K. Londerzeelse S.K.) heeft bij de gemeente expliciet een aanvraag ingediend voor een uitbreiding van hun terreinen.
- Zowat in elke sporthal stelt zich het probleem van polyvalent gebruik van de infrastructuur. Alle zalen worden namelijk ook gebruikt voor culturele activiteiten waardoor wedstrijden en/of trainingen afgelast of verzet moeten worden.

### 2.1.3. Zonevreemde recreatie

De inventaris van zonevreemde recreatie wordt gekoppeld aan een categorisering die de haalbaarheid van integratie in de omgeving weergeeft. Er zijn vijf categorieën mogelijk. Deze classificatie geeft in feite de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de activiteiten op de betrokken plek aan.

*tabel 25: gradaties zonevreemde recreatie*

| categorie   | behoud op huidige lokatie | uitbreiden op huidige lokatie | nieuwe activiteiten op huidige lokatie |
|-------------|---------------------------|-------------------------------|--|
| categorie 1 | neen                      | neen                          | neen                                   |
| categorie 2 | ja                        | neen                          | neen                                   |
| categorie 3 | ja                        | neen                          | ja                                     |
| categorie 4 | ja                        | ja                            | neen                                   |
| categorie 5 | ja                        | ja                            | ja                                     |

- Categorie 1: Herlokalisatie is aangewezen. De infrastructuur kan op de huidige lokatie omwille van ruimtelijke afwegingen niet behouden blijven.
- Categorie 2: De sportinfrastructuren kunnen op de huidige lokatie blijven bestaan, maar kunnen er niet uitbreiden. Er kunnen ook geen nieuwe activiteiten plaatsvinden.
- Categorie 3: De infrastructuren kunnen op de huidige lokatie blijven bestaan en er kunnen nieuwe activiteiten plaatsvinden die in evenwicht zijn met de draagkracht van het gebied. Zij kunnen niet meer uitbreiden.
- Categorie 4: De recreatievoorzieningen kunnen blijven bestaan en uitbreiden, maar in de toekomst kunnen geen gelijkaardige of gelijkschalige activiteiten bijkomen. De grootte en aard van de uitbreidingen moet gebiedsgericht worden beoordeeld.
- Categorie 5: Binnen de aangegeven ruimtelijke randvoorwaarden zijn alle mogelijkheden open. De infrastructuur kan blijven functioneren, uitbreiden en er kunnen andere (verweefbare) activiteiten ontstaan die eigen zijn aan de bestemming.

Bij de indeling in categorieën van de zonevreemde recreatie in Londerzeel is rekening gehouden met de volgende criteria:

- huidige bestemming: overeenstemming met het gewestplan of goedgekeurde B.P.A.'s
- kernversterkend en/of verweefbaar: gelegen in een kern of aansluitend bij woongebied? verweefbaarheid van de verschillende functies?
- aantasting open ruimte waarden: invloed van de infrastructuren op de waarde van de open ruimte
- ontsluiting en oppervlakte: schaal van de recreatievoorzieningen, t.o.v. hun omgeving + ontsluiting naar de kern en naar het hogere wegennet
- ontwikkeling / realiseerbaarheid: verdere ontwikkeling of realisatie van recreatie op deze lokatie mogelijk? mogelijke alternatieven? fasering mogelijke realisatie
- besluit: toedeling van categorie en randvoorwaarden.

De verschillende criteria werden tijdens een terreinbezoek ten opzichte van elkaar afgewogen.

tabel 26: categorisering zonevremde recreatie

| gebied  | kernversterkend verweefbaarheid   | aantasting open ruimte waarden  | ontsluiting en oppervlakte   | ontwikkeling / realiseerbaarheid   | besluit  |
|---|---|---|--|--|--|
| K. Londerzeelse S.K. recreatiegebied + agrarisch gebied | Niet geïntegreerd in de kern, maar sluit er wel bij aan. De verweefbaarheid met het agrarisch gebied vormt geen probleem. Relatie met kern kan misschien nog versterkt worden.              | De sportinfrastructuur is duidelijk zichtbaar in het open landschap. Het zicht op het open landschap wordt verder niet belemmerd.   | Redelijk grote oppervlakte, wordt momenteel goed ontsloten. Bij uitbreiding worden noch naar oppervlakte, noch naar ontsluiting meteen grote problemen verwacht.                       | Uitbreiding is er mogelijk, mits een ruimtelijk inpassing in de omgeving.  | cat. 4: uitbreiding bestaande en verweefbare functies mogelijk, mits behoud van bestaande open ruimte.   |
| FC Sint-Jozef agrarisch gebied                          | Het agrarisch gebied waarbinnen FC Sint-Jozef gelegen is, wordt omgeven door woon- woonuitbreidingsgebied. FC Sint-Jozef sluit dan ook niet echt aan bij de kern van Londerzeel Sint-Jozef. | Geïsoleerd binnengebied waar vanop het terrein nog een zicht op het open agrarisch landschap mogelijk is: de afscheiding rond het veld en de gesloten achterzijde van de gebouwen belemmeren dit.   | Matige oppervlakte: 2 terreinen + een aantal gebouwen en een parking. De ontsluiting gebeurt via Stuikberg. Vlotte verbinding met de kern van Sint-Jozef                               | Herbestemming van agrarisch gebied naar recreatiegebied of parkgebied nodig. Voorwaarden zijn dat de openheid gevrijwaard blijft en dat de sportterreinen geïntegreerd worden in het landschap. Dit kan door het gebied in te richten als een buurtpark. | cat. 2: de draagkracht van de woonomgeving laat geen uitbreiding toe. Behoud van de bestaande terreinen is mogelijk.   |
| Londerzeelse africhtersclub agrarisch gebied            | Geen aansluiting bij een kern, ligt wat verloren in landbouwgebied. Moeilijk te verweven met dit landbouwgebied.  | Aantasting van de open ruimte door allerhande constructies (verlichting, niet-aangepaste beplantingen, enz.). Mooi uitzicht op het omliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied met het waterwinningsgebied. De hondenschool situeert zich net buiten dit gebied. | Ontsluiting is slecht, via smalle landbouwwegen. Ruime parking nodig, wat de open ruimte schaadt. het oppervlaktegebruik is te groot voor de omgeving waarbinnen de school gelegen is. | Verdere ontwikkeling is uitgesloten. Aansluiting op nutsvoorzieningen is moeilijk tot niet te realiseren. De ruimtelijke inpassing is op deze plaats erg moeilijk, door de harde infrastructuur van de africhtersclub.                                   | cat. 1: te herlokalisieren. Er wordt nog gezocht naar een goed alternatief.  |
| Voetbalclub Daltons, Malderen woon- en agrarisch gebied | Het voetbalterrein sluit niet aan bij de kern, maar ligt in een uitlopend woonlint. De verweefbaarheid met het achterliggend agrarisch gebied is mogelijk.                                  | Weinig aantasting van de open ruimte. het gebouw van de club staat in landelijk woongebied en is niet dominant aanwezig.  | Omtrent de ontsluiting zijn er geen problemen vast te stellen. Het terrein ligt niet zo ver uit het centrum. de ingenomen oppervlakte bestaat uit een klein gebouwtje en één plein.    | verdere uitbreiding of ontwikkeling is mogelijk, mits er geen extra bebouwing voorzien wordt.  | cat. 2: behoud van de bestaande infrastructuur. Uitbreiding van gebouwen is niet mogelijk, omwille van de te grote impact op het landschap. Uitbreiding van pleinen kan eventueel wel. |

#### 2.1.4. Ruimtelijke knelpunten inzake recreatie

Hierbij wordt dieper ingegaan op recreatieve infrastructuren die niet zonevremde gelegen zijn maar door hun inplanting bijvoorbeeld in een waardevol landschap of in een ecologisch waardevol gebied de ruimtelijke draagkracht van het gebied overstijgen. Om die reden betekenen ze ruimtelijk een knelpunt. Toetsing aan een (hypothese van) gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente moet dit bevestigen.

Voor Londerzeel zijn er twee gebieden tijdens het onderzoek naar boven gekomen:

- Blauwenhoek: bestemd als recreatiegebied maar gelegen in het waardevol beeklandschap van de Molenbeek. Aangezien het gebied nog niet volledig is ingenomen voor recreatieve doeleinden kan nog overwogen worden om op een andere plaats in de gemeente vergelijkbare voorzieningen te treffen zodanig dat dit gebied gevrijwaard kan blijven van harde recreatieve functies. Passieve vormen van recreatie kunnen echter overwogen worden als overgang naar het beeklandschap. Het recreatiegebied sluit ook niet aan bij de woonkern en is ook om die reden minder geschikt voor ontwikkeling.
- SK Steenhuffel: volgens B.P.A. nr 4 Diepensteyn bestemd als zone voor sportvelden en accommodatie maar gelegen in de directe omgeving van kasteel Diepensteyn en daardoor hinderlijk voor een betere landschappelijke integratie van Diepensteyn.
- Sporthal Blauvenne en TC Setpoint zijn gelegen in woongebied en woonuitbreidingsgebied. Zij sluiten goed aan bij de kern van Sint-Jozef. De ontsluiting en de inrichting van het publiek

domein zijn problematisch maar kunnen worden sterk worden verbeterd. In dat geval ontstaan meerwaarden voor Sint-Jozef.

tabel 27: categorisering mogelijk problematisch gelegen recreatie

| gebied                                    | kernversterkend verweefbaarheid  | aantasting open ruimte waarden  | ontsluiting en oppervlakte   | ontwikkeling / realiseerbaarheid  | besluit  |
|---|--|---|--|---|--|
| Blauwenhoek recreatiegebied               | Het huidige recreatiegebied is niet kernversterkend, en is momenteel niet verweven met het beeklandschap waar het aan gelegen is.  | De infrastructuur neemt het zicht op de open ruimte niet weg, maar de integratie in het beeklandschap van Molenbeek kan beter.  | Ontsluiting vormt geen groot probleem, de toegang ligt echter in de bocht van een weg, wat niet optimaal is. van de totale - als recreatiegebied voorziene - oppervlakte van 17 ha, is slechts zo'n 5,5 ha ingevuld.   | De bestaande voetbalvelden kennen een verminderd gebruik. Op termijn zijn deze velden mogelijk af te bouwen. De visvijver en manège kunnen blijven, mits een betere ruimtelijke en landschappelijke integratie in het beeklandschap van de Molenbeek. | cat. 3: bestaande harde recreatie wordt afgebouwd en eventueel opgevangen in een nieuw gemeentelijk openlucht sportcentrum. De manège en de visvijver kunnen op deze lokatie behouden blijven. |
| SK Steenhuffel recreatiegebied, B.P.A.    | Sluit aan bij de kern van Steenhuffel en vormt ruimtelijk een overgang naar het omliggende agrarische landschap.   | De terreinen van SK Steenhuffel tasten de open ruimte niet aan  | Ontsluiting via Malderen of via de kern van Steenhuffel. Redelijk vlotte verbinding. Beperkte oppervlakte: 2 terreinen en één kantine.   | Er zijn vage plannen om deze terreinen om te vormen tot boomgaard, om zo het kasteel als groen landschappelijk baken te versterken.   | cat. 4: ruimtelijk zijn de terreinen niet storend, maar ze brengen ook niets extra bij aan de kasteelomgeving. Geen uitbreidingsmogelijkheid en.   |
| Blauvenne woon- en woonuitbreidingsgebied | Sluit goed aan bij kern, maar ligt een beetje achterin. Het contact met de kern is daardoor wat minder. De verweefbaarheid met het woongebied en woonuitbreidingsgebied is te verbeteren. De potenties voor een goede verweefbaarheid zijn aanwezig. | Er is geen echte aantasting van de open ruimte. De open ruimte die hier nog gesitueerd is, is bestemd als woonuitbreidingsgebied, en heeft weinig ruimtelijke waarde. | Ontsluiting is momenteel een probleem: de toegang via Topmolen / Sint-Jozefstraat is erg smal. Een bijkomende ontsluiting kan voorzien worden naar Jan Hammeneckerstraat, waarbij de bestaande ontsluitingsweg gereserveerd kan worden voor fietsers en voetgangers. | Er is verdere uitbreiding mogelijk, al kan dit niet onbepaald. Bovendien is een ruimtelijke inpassing in de omgeving een vereiste. Een parkeeraanleg op buurniveau is daarbij een mogelijke oplossing.  | cat. 4: instandhouding en uitbreiding van de sportterreinen is mogelijk, mits verbetering ontsluiting en inrichting publiek domein.  |

### 2.1.5. Besluit: confrontatie van aanbod en behoeften

Londerzeel kent op het vlak van sport- en recreatievoorzieningen een zwak bovenlokale functie in het bijzonder door de aanwezigheid van het zwembad en de camping.

Het aanbod aan voorzieningen bleek voldoende en de vraag naar nieuwe bijkomende voorzieningen blijft beperkt tot uitbreiding van openlucht infrastructuur. Deze behoefte werd aangetoond op basis van kengetallen en niet vanuit een dringende vraag van bestaande verenigingen.

Voor overdekte sportinfrastructuur stelt zich vooral het probleem van multifunctioneel gebruik waardoor sportvoorzieningen voor andere doeleinden worden ingezet waardoor er wedstrijden en/of trainingen dienen verplaatst of afgeschaft te worden. De polyvalentie van de infrastructuur wordt op die manier een nadeel in plaats van een voordeel.

Uit het onderzoek is verder gebleken dat een aantal voorzieningen kampen met problemen inzake zonevreemdheid hetzij omdat ze zonevreemd ingeplant zijn, hetzij wegens uitbreidingsplannen in gebied dat daartoe niet bestemd is. De vraag naar herlokalisatie van SK Steenhuffel is een specifiek aandachtspunt.

## 2.2. Cultuurvoorzieningen

### 2.2.1. Aanbod aan cultuurvoorzieningen

kaart 38      *overzicht culturele infrastructuur*

Net als de sportvoorzieningen zijn ook de culturele voorzieningen in Londerzeel doorgelicht en onderworpen aan een categorisering. De criteria voor een categorisering gaan uit van een indeling in verschillende werkingslagen.

tabel 28:      *criteria voor categorisering van cultuurvoorzieningen*

| niveau | werkingslaag            | beschrijving   |
|--------|-------------------------|--|
| 1      | buurt/wijk werkingslaag | de werking die wijk- of buurtgericht is en die een gemakkelijk toegankelijk aanbod verzorgt  |
| 2      | lokale werkingslaag     | de werking die een basiscultuuraanbod op lokaal (gemeentelijk) niveau verzorgt               |
| 3      | regionale werkingslaag  | de werking die een uitgebreid cultuuraanbod verzorgt, dat qua spreiding regionaal gericht is |

Elke werkingslaag bezit eigen karakteristieken. De context van de werkingslaag wordt enerzijds bepaald door de noden en wensen van het publiek en anderzijds door de activiteiten van culturele verenigingen die op hetzelfde niveau en op dezelfde plaats opereren. Er is doorgaans een wisselwerking tussen cultuurvraag en -aanbod op elk niveau. Zo zal bijvoorbeeld een lokaal theatergezelschap met een publieke voorstelling in de parochiezaal voornamelijk mensen uit de buurt lokken. Een optreden van een bekende popgroep kan mensen uit een grotere regio trekken, afhankelijk van het aantal voorstellingen dat de groep speelt en de lokaties waar de optredens gegeven worden. Een internationale artiest(e) die voor een eenmalig optreden naar België afzakt, verzamelt zijn/haar publiek uit het hele land en mogelijk zelfs uit één of meerdere buurlanden.

In tabel 29 wordt de categorisering toegepast op de voorzieningen in Londerzeel.

tabel 29:      *categorisering cultuurvoorzieningen*

| gemeentelijke cultuurvoorzieningen |   |  |        |  |
|------------------------------------|---|--|--------|--|
| nr.                                | naam  | mogelijkheden  | niveau | opmerkingen  |
| 1                                  | Gemeenschapscentrum Gerard Walschap, St.-Jozef  | podiumoptredens, tentoonstellingen, vergaderingen, vormingscursussen | 2      | dagelijks gebruik<br>maximum 200 personen                        |
| 2                                  | Raadzaal O.C.M.W., Londerzeel                   |  | 1      |  |
| 3                                  | Polyvalente zaal, Steenhuffel                   | (school)sport: dagelijks 5tal (podium)optredens per jaar             | 2      | vast podium en 2 kleedkamers<br>maximum 350 toeschouwers         |
| 4                                  | Academie voor muziek, woord en dans, Londerzeel | enkel muziekacademie<br>maximum 200 personen                         | 2<br>1 | 4.1.-4.2.-4.3. nevenposten<br>Malderen, Steenhuffel en St. Jozef |
| 5                                  | Sint-Amandus basisschool, Malderen              |  | 1      |  |
| 6                                  | Openbare bibliotheek, Londerzeel                |  | 2 - 1  | 6.1. uitleenpost Malderen  |
| Private cultuurvoorzieningen       |   |  |        |  |
| nr.                                | naam  | mogelijkheden  | niveau | opmerkingen  |
| 7                                  | Leireken, Steenhuffel                           |  | 2      |  |
| 8                                  | Parochiaal centrum, St.-Jozef                   |  | 1      |  |

| 9   | Gildenhuis, Londerzeel    |                      | 1             |   |
|---|---------------------------|----------------------|---------------|---|
| 10  | Virgo Sapiens, Londerzeel |                      | 1             |   |
| <b>Private voorzieningen voor evenementen met privé-karakter (feestzalen, enz.)</b> |                           |                      |               |   |
| <i>nr.</i>  | <i>naam</i>               | <i>mogelijkheden</i> | <i>niveau</i> | <i>opmerkingen</i>  |
|   | Zaal Centrum, Londerzeel  |                      | 2             | omwille van het privé-karakter wordt over deze zalen geen uitspraak gedaan. |
|   | Zaal Flandria             |                      | 2             |   |
|   | Zaal Esperanto            |                      | 1             |   |
|   | De Kampagne, Steenhuffel  |                      | 1             |   |
|   | Diepensteyn, Steenhuffel  |                      | 2             |   |

Uit deze tabel kan men besluiten dat Londerzeel-centrum relatief weinig culturele voorzieningen heeft. De aanwezige voorzieningen zijn hoogstens van gemeentelijk niveau.

## 2.2.2. Behoeften inzake culturele voorzieningen

### *Behoeftebepaling conform de decretale bepalingen*

Binnen het decreet van 13/07/2001 inzake het integraal gemeentelijk cultuurbeleid <sup>36</sup> wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds gemeenschapscentra en anderzijds cultuurcentra. De eerste zijn gericht op de lokale bevolking, de tweede op de bevolking van een streekgericht werkingsgebied. Binnen het kader van het decreet wordt voor subsidiëring van de cultuurcentra een lijst van gemeenten vooropgesteld op basis van de centrumfunctie van de desbetreffende gemeente enerzijds en het inwonersaantal anderzijds (minimaal 30.000 inwoners). Londerzeel behoort niet tot deze lijst.

Vanuit dit decreet en het aanvullend uitvoeringsbesluit inzake het integraal cultuurbeleid <sup>37</sup> kon met andere woorden afgeleid worden dat voor een gemeente als Londerzeel geen cultuurcentrum nodig geacht wordt.

Een gemeenschapscentrum behoort echter wel tot de mogelijkheden van Londerzeel. Op dit ogenblik is er een gemeenschapscentrum (Gerard Walschap) aanwezig in deelgemeente Sint-Jozef <sup>38</sup>.

### *Behoeftebepaling vanuit de plaatselijke cultuurwerking*

Begin 2003 werd een enquête bij de plaatselijke verenigingen afgenomen. Hieruit blijkt dat een groot aantal verenigingen voldoening heeft met de huidige infrastructuur. Een deel van de verenigingen ijvert voor een uitbreiding van de bestaande infrastructuur of voor de oprichting van een nieuwe cultuurzaal. De vraag naar een nieuwe cultuurzaal wordt vooral in Malderen en Londerzeel-centrum gesteld.

## 2.2.3. Besluit: confrontatie behoefte en aanbod

### *kaart 39 mogelijke lokaties voor een bijkomende cultuurzaal*

Een aantal argumenten pleit voor het realiseren van een bijkomende cultuurzaal in Londerzeel. Ten eerste kent de gemeente een laag aanbod aan cultuurvoorzieningen. Dit geldt in het

<sup>36</sup> Decreet van 13 juli 2001 houdende het stimuleren van een kwalitatief en integraal gemeentelijk cultuurbeleid.  
<sup>37</sup> Besluit van de Vlaamse Regering 11/01/2002.  
<sup>38</sup> Opggericht als gemeenschapscentrum in het kader van het decreet.

bijzonder voor Londerzeel centrum. Ten tweede worden sommige sporthallen (oneigenlijk) als cultuurvoorziening gebruikt. Ten derde vraagt een aantal verenigingen naar bijkomende cultuurvoorzieningen. Daartegenover staat de vaststelling dat de behoefte moeilijk objectief aantoonbaar is. De gemeente kan hoogstens bij het beheren van een gemeenschapscentrum op ondersteuning van de Vlaamse overheid rekenen. Andere voorzieningen moet de gemeente volledig zelf financieren of aan de private sector overlaten. Er zijn momenteel geen kansen - zoals een subsidieregeling of de herbestemming van een bestaand gebouw - bekend die kunnen worden aangegrepen om een bijkomende cultuurzaal te realiseren.

Indien de gemeente beslist een bijkomende cultuurzaal te realiseren dan gaan we er net zoals bij de andere gemeenschapsvoorzieningen van uit dat de voorzieningen van gemeentelijk en bovengemeentelijk niveau in Londerzeel centrum moeten komen.

## 2.3. Openbaar groen

### 2.3.1. Aanbod aan openbaar toegankelijk groen

kaart 40      overzicht bestaande openbaar groenvoorzieningen

tabel 30:      inventaris openbaar groen in Londerzeel

| nr. | naam                     | plaats  | publiek toegankelijk |      | opp. publiek toegankelijk | opmerkingen   |
|-----|--------------------------|---|----------------------|------|---------------------------|---|
|     |                          |   | ja                   | neen |                           |   |
| 1   | Burcht (motte)           | centrum Londerzeel                                | X                    |      | 2 ha 24 are               | publiek toegankelijk onder bepaalde voorwaarden en binnen aangegeven uren, zoals bij een park |
| 2   | Kasteel drie torens      | Drietorenstraat                                   |                      | X    |                           |   |
| 3   | Beemden                  | Beemden   | (X)                  | X    | totaal: 1 ha 51 a         | pad langs gebied is publiek toegankelijk  |
| 4   | gebied rond Vuilbeek     | tussen Heerbaan en Robbroekstraat – Steenhuffel   |                      | X    |                           |   |
| 5   | Kasteel Groenhof         | Groenhofdreef – Kruisheide                        | (X)                  | X    | totaal: 6 ha 64 a         | openbare weg door domein is publiek toegankelijk  |
| 6   | Wad Kruisheide           | Kruisheide – Marselaerdreef – Waterwinningsstraat |                      | X    |                           |   |
| 7   | Robbroekhoeve            | Robbroekstraat                                    |                      | X    |                           |   |
| 8   | gebied aan Moorhoekbeek  | Sneppelaar – Moorhoek                             |                      | X    |                           |   |
| 9   | Lippelobos               | Lippelo   | X                    |      | tot.: 73 ha 55 a          | vlakbij Malderen  |
| 10  | Buggenhoutbos            | Buggenhout  | X                    |      | tot.: 187 ha 10 a         | vlakbij Steenhuffel   |
| 11  | Bos van Neerhavert       | Londerzeel  | X                    |      |                           | op stort gelegen  |
| 12  | Bos van Sarens           | ?   |                      | X    |                           |   |
| 13  | speelbos de Schierbossen | grondgebied Malderen                              | X                    |      | ?                         | in beheer en eigendom van Natuurpunt waarvan 4 ha vrij toegankelijk                           |



|    |                              |  |   |  |  |   |
|----|------------------------------|--|---|--|--|---|
| 14 | rest van reservaat Marselaer |  | X |  |  | beperkt toegankelijk (minimum 4 wandelingen met gids /jaar) |
|----|------------------------------|--|---|--|--|---|

Van de in de tabel vermelde natuur- en/of parkgebieden zijn enkel degene die hieronder opgesomd worden opengesteld voor publiek:

- Burcht ('s avonds afgesloten, meer semi-openbare ruimte, privé-eigendom)
- Lippelobos (buiten de gemeentegrenzen, maar aansluitend bij Malderen)
- Buggenhoutbos (buiten de gemeentegrenzen, maar met een invloed op Steenhuffel)
- Beemden (enkel een pad rondom het domein publiek toegankelijk)
- kasteel Groenhof (enkel een openbare weg door het gebied, de rest is privé)
- speelbos De Schierbossen in eigendom en beheer van Natuurpunt: 4 ha is vrij toegankelijk
- de rest van het reservaat Marselaer is beperkt toegankelijk, dit wil zeggen enkel onder begeleiding van een gids
- het bosje van neeravert is recent opengesteld voor publiek.

Volgens de groennormen <sup>39</sup> bestaat openbaar groen uit openbaar toegankelijke recreatiegebieden, sport- en spelgroen en parken. Bossen en natuurgebieden worden niet tot het openbaar groen gerekend.

De criteria voor een categorisering van het openbaar groen zijn gebaseerd op de bereikbaarheid van het groen voor de omwonenden.

*tabel 31: normen voor de bereikbaarheid van openbaar groen in Vlaanderen* <sup>40</sup>

| groenelement                                   | afstand (in vogelvlucht) | type groen          |
|--|--------------------------|---------------------|
| groen (vlakke, lijn- en puntvormige elementen) | binnen 100 à 150 meter   | woongroen           |
| groene ruimte van min. 2-3 ha                  | binnen 300 à 400 meter   | buurtgroen          |
| groene ruimte van min. 10 ha                   | binnen 600 à 800 meter   | wijkgroen           |
| groene ruimte van 30-60 ha                     | binnen 1600 meter        | (inter)gemeentelijk |
| groene ruimte van 100-200 ha                   | binnen de 3200 meter     | bovengemeentelijk   |

Toegepast op Londerzeel geeft dit het volgend overzicht van het openbaar groen:

*tabel 32: categorisering openbaar groen Londerzeel*

| nr. | naam                    | opmerking  | categorie               |
|-----|-------------------------|--|-------------------------|
| 1   | Burcht                  | geen gemeentelijke eigendom                                | wijkgroen               |
| 2   | Kasteel Drie Torens     | niet publiek toegankelijk                                  | visueel groen           |
| 3   | Beemden                 | niet publiek toegankelijk                                  | visueel groen           |
| 4   | gebied rond Vuilbeek    | niet publiek toegankelijk                                  | visueel groen           |
| 5   | Kasteel Groenhof        | bosgebied (loofbos), fiets- en wandelroute doorheen gebied | visueel groen           |
| 6   | Wad Kruisheide          | niet publiek toegankelijk                                  | visueel groen           |
| 7   | Robbroekhoeve           | niet publiek toegankelijk                                  | visueel groen           |
| 8   | gebied aan Moorhoekbeek | niet publiek toegankelijk                                  | visueel groen           |
| 9   | Lippelobos              | invloedssfeer: 1600 meter                                  | intergemeentelijk groen |

<sup>39</sup> Groenkontakt, Dirk Vandrome, Normen voor groenvoorzieningen in de stedenbouwkundige planvorming, 1997  
<sup>40</sup> Mens en Ruimte en V.V.O.G., Langetermijnplanning groenvoorziening, onderzoek in opdracht van AMINAL, bestuur Natuurbehoud en -ontwikkeling, deel 1 en 2, onuitgegeven, Brussel, 1993.

|    |                              |                           |                                |
|----|------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| 10 | Buggenhoutbos                | invloedssfeer: 3200 meter | bovengemeentelijk groen        |
| 11 | Bos van Neerhavert           | publiek toegankelijk      | wijk groen                     |
| 12 | Bos van Sarens               | niet publiek toegankelijk | visueel groen                  |
| 13 | speelbos de Schierbossen     | 4 ha publiek toegankelijk | (boven)gemeentelijk/wijk groen |
| 14 | rest van reservaat Marselaer | beperkt toegankelijk      | visueel groen                  |

### 2.3.2. Behoeften en knelpunten inzake openbaar groen

#### *Behoeften volgens kengetallen en normen*

tabel 33: *groennormen Vlaanderen per verstedelijkingsklasse* <sup>41</sup>

| verstedelijkingsniveau | omschrijving             | groennorm in m <sup>2</sup> /inwoner |
|------------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| klasse 1               | agglomeraties            | 30                                   |
| klasse 2               | uitgebreide agglomeratie | 25                                   |
| klasse 3               | randgebieden             | 20                                   |
| klasse 4               | intermediaire zone       | 15                                   |
| klasse 5               | landelijke zone          | 10                                   |

Uit bovenstaande tabel wordt afgeleid dat voor een gemeente als Londerzeel een gemiddelde oppervlakte van 10 m<sup>2</sup> openbaar groen per inwoner voldoende is. Deze 10 m<sup>2</sup> per inwoner wordt beschouwd als de som van woon-, buurt- en wijkgroen. Het is logisch dat naarmate de verstedelijkingsgraad daalt, ook de behoefte aan openbaar groen afneemt. Dit omwille van de extra open ruimte die men bij plattelandskernen terugvindt.

### 2.3.3. Vergelijking van het aanbod en de behoeften

tabel 34: *vergelijking behoefte en aanbod openbaar groen*

| kern                  | aantal inwoners | behoefte (in ha) | aanbod (in ha)    | saldo (in ha) |
|-----------------------|-----------------|------------------|-------------------|---------------|
| Londerzeel-centrum    | + 11003         | 11 ha            | 2,24 ha wijkgroen | -8,76 ha      |
| Londerzeel Sint-Jozef |                 |                  | 0 ha regionaal    | tekort        |
| Malderen              | 3569            | 3,57 ha          | 0 ha wijkgroen    | - 3,57 ha     |
|                       |                 |                  | 260 regionaal     | overschot     |
| Steenhuffel           | 2594            | 2,59 ha          | 0 ha wijkgroen    | -2,59 ha      |
|                       |                 |                  | 187 regionaal     | overschot     |

Londerzeel centrum en Londerzeel Sint-Jozef hebben een tekort van ruim 9 ha aan openbaar groen. Malderen, dat in de invloedssfeer valt van zowel Lippelobos als Buggenhoutbos heeft het grootste aanbod aan openbaar groen. Steenhuffel valt enkel in de invloedssfeer van Buggenhoutbos. Deze bossen zijn groenvoorzieningen op regionaal niveau en sluiten niet of weinig aan bij de directe woonomgeving. Recent is het bosje van Neeravert toegankelijk gemaakt en doet dienst als wijkgroen. Beide kernen hebben nood aan bijkomend wijkgroen. Burcht uitgezonderd, zijn er geen openbare groenvoorzieningen in Londerzeel, inclusief de dealkernen.

<sup>41</sup> Mens en Ruimte en V.V.O.G., Langetermijnplanning groenvoorziening, onderzoek in opdracht van AMINAL, bestuur Natuurbehoud en -ontwikkeling, deel 1 en 2, onuitgegeven, Brussel, 1993.

### 2.3.4. Potenties voor bijkomende openbare groenvoorzieningen

#### kaart 41 *potenties bijkomend openbaar groen*

Er zijn verschillende manieren om openbaar groen in de gemeente uit te breiden. (Speel)pleintjes op buurniveau, die groen ingekleed zijn, verzorgen een eerste, lokale behoefte. Per kern is dan een verdere groenvulling mogelijk. Malderen heeft in principe minder openbaar groen nodig, omdat deze kern vlakbij de bossen van Lippelo en Buggenhout ligt. De bereikbaarheid vanuit Malderen is dan ook optimaal en de behoefte naar recreatief groen wordt hierbij opgevangen.

Voor Londerzeel-centrum en Londerzeel Sint-Jozef zijn wel een paar uitbreidingen mogelijk. Het beeklandschap van de Molenbeek biedt hiervoor een kapstok, waar een aantal projecten aan opgehangen kunnen worden. Het gaat bijvoorbeeld om de herbestemming van recreatiezone Blauwenhoek, dat door het gedeeltelijk terug te geven aan het beeklandschap en het toegankelijk te maken voor fietsers, ruiters en voetgangers, een functie van openbaar groen meekrijgt. Naast recreatiezone Blauwenhoek is ook een uitbreiding van Burcht als park voor Londerzeel-centrum mogelijk. Verder kan ook het gebied rond kasteel Drie Torens voor publiek toegankelijk gemaakt worden, met behulp van kwalitatieve voetwegen en fietsverbindingen.

Steenhuffel heeft minder behoefte aan bijkomend groen, aangezien het centrum redelijk klein is en er verschillende fietsroutes door de landelijke kern lopen. Leireken vervult een belangrijke rol bij die fietsroutes. Verder is ook hier het beeklandschap van de Molenbeek een structurerend element en ligt Steenhuffel binnen de invloedssfeer van de Buggenhoutse bossen.

In het algemeen kan de behoefte aan openbaar groen mee worden ingevuld door de toegankelijkheid van de open ruimte te verhogen. Dit moet kaderen in het verder ontwikkelen van een gemeentelijke toeristisch-recreatieve structuur.

## 3. Bedrijvigheid

#### kaart 42 *waardering zonevreemde bedrijven in Londerzeel*

Informatie over aanbod en behoefte aan bedrijventerreinen is vooral naar voor gekomen naar aanleiding van het onderzoek rond A12 en het onderzoek rond zonevreemde bedrijven <sup>42</sup>. Onderstaand wordt enkel de lijst met (potentieel) zonevreemde bedrijven opgenomen.

tabel 35: *zonevreemde bedrijven*

| nr op kaart | bedrijf               | gewestplan | opmerkingen                                    |
|-------------|-----------------------|------------|--|
| 1           | Amerhout              |            |  |
| 2           | Autovil               |            |  |
| 3           | Aveve                 | ag         | opgenomen in B.P.A.                            |
| 4           | Metaalatelier Buelens | lwag       |  |
| 5           | De Bock & Schelfout   | ag         | opgenomen in B.P.A.                            |
| 6           | De Decker – Van Riet  | kmo        | enkel zonevreemd bij een mogelijke uitbreiding |

<sup>42</sup> De informatie voor deze paragrafen is afkomstig van het B.P.A. zonevreemde bedrijven en de voorstudie daarvan, opgemaakt door de intercommunale Haviland in opdracht van de gemeente Londerzeel. Zie informatief gedeelte, planningscontext.

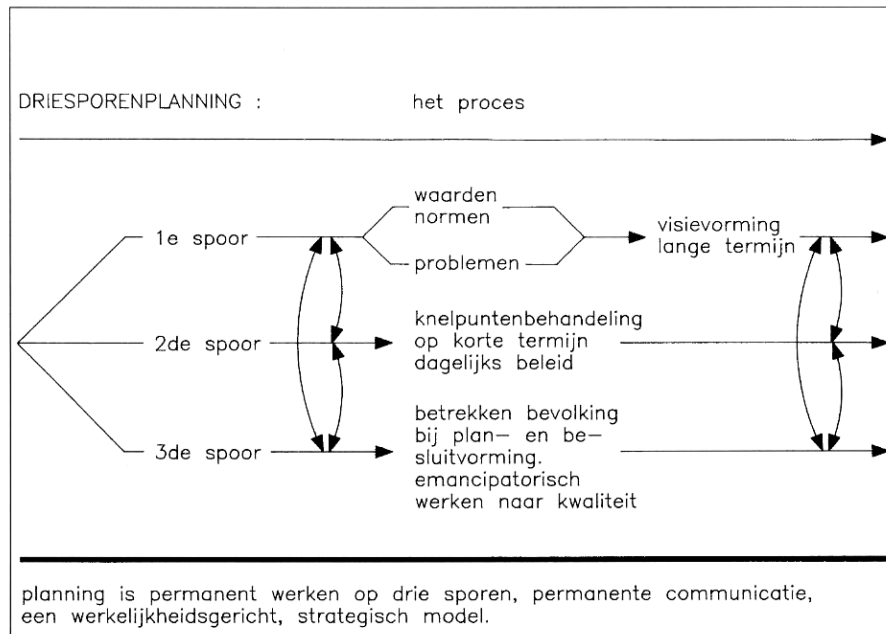
|    |                              |             |                     |
|----|------------------------------|-------------|---------------------|
| 7  | Meubelpaleis de Linde        |             | kleinhandel         |
| 8  | Garage De Plecker - Pauwels  |             |                     |
| 9  | Geeroms wegenbouw            | ag          |                     |
| 10 | Garage Groenhof              | ag          | opgenomen in B.P.A. |
| 11 | Gebroeders Hermans           | ag          |                     |
| 12 | Landbouwwerken Heyvaert      |             | ?                   |
| 13 | Drankcentrale Maes           |             | kleinhandel         |
| 14 | Supermarkt Magda NV          |             | kleinhandel         |
| 15 | M.B.C.                       | lwag        |                     |
| 16 | Putboringen Mertens          | ag          | opgenomen in B.P.A. |
| 17 | Carrosserie Moeyersons       | kmo/ag      | opgenomen in B.P.A. |
| 18 | Garage Obus                  |             |                     |
| 19 | Brouwerij Palm               |             | niet zonevreemd     |
| 20 | Pas                          | kmo/on/lwag | opgenomen in B.P.A. |
| 21 | Piessens                     | ag          | opgenomen in B.P.A. |
| 22 | Raff Plastics                | kmo/ag      | opgenomen in B.P.A. |
| 23 | Sarens                       | lwag        |                     |
| 24 | Sella corporation            |             |                     |
| 25 | Stone                        |             |                     |
| 26 | Garage Tierens               | lwag        |                     |
| 27 | Pluimkwekerij Van den Brande | ag          | opgenomen in B.P.A. |
| 28 | Groencombinatie Van Hove     |             |                     |
| 29 | Van Lokeren                  |             |                     |
| 30 | bouwmachines Verbist NV      |             |                     |
| 31 | Garage Moderne Verdonck      |             |                     |
| 32 | Volvo Cars                   | ag          | opgenomen in B.P.A. |
| 33 | Garage Vrijders              | lwag        |                     |
| 34 | houtopslag Topmolen          | wg/ag       |                     |

## VI. Procesverloop



# 1. Structuurplanning op drie sporen

figuur 2: driesporenplanning (bron: Studiegroep Omgeving, Structuurplanning een handleiding voor gemeenten, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, A.R.O.H.M., 1994)



Reeds tientallen jaren wordt (ruimtelijke) planning als een permanent uit te oefenen activiteit beschouwd. Dit vertaalde zich in Vlaanderen in de methodiek van de driesporenplanning. Planning is visievorming op lange termijn (eerste spoor), inpikken op kansen en problemen die zich vandaag stellen (tweede spoor) en samenwerking, overleg en communicatie met vele groepen (derde spoor). Essentieel is de koppeling van de drie sporen aan elkaar.

De werkwijze van de driesporenplanning werd voldoende beschreven <sup>43</sup>. Zij hoeft hier niet te worden herhaald. Belangrijk is de vertaling naar de gemeente Londerzeel. De gemeente gelooft in het belang van een permanent ruimtelijk beleid dat zich op drie sporen afspeelt. Dat betekent dat het ruimtelijk beleid in Londerzeel diverse vormen kan aannemen. Visievorming, concreet bezig zijn met plekken en projecten en overleg en onderhandeling treden op verschillende momenten op de voorgrond.

Randvoorwaarde bij het structuurplanningsproces is de bereidheid van iedereen om tot en met de kwalitatieve realisatie op het terrein vol te houden. Dit vraagt om een strategische aanpak bij het deblokken van projecten, een koppeling van deze projecten aan de visie op lange termijn, de keuze van goede ontwerpers voor het opmaken van uitvoeringsplannen en het investeren in kwalitatieve realisaties.

<sup>43</sup> Van den Broeck, J., Structuurplanning in praktijk: werken op drie sporen, in Ruimtelijke Planning, Kluwer, 1987. Studiegroep Omgeving, Structuurplanning een handleiding voor gemeenten, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, A.R.O.H.M., 1994.

## 2. Structuurplanning in Londerzeel

figuur 3: procesverloop structuurplanning Londerzeel

Op bijgaande figuur wordt het procesverloop bij de opmaak van het ruimtelijk structuurplan Londerzeel op een schematische manier samengevat. Daarin werden verschillende sporen gevolgd.

### 2.1. Besluitvormingsproces

Het besluitvormingsproces is gericht op het nemen van beslissingen door de bevoegde instanties. De definitieve vaststelling door de gemeenteraad van het ruimtelijk structuurplan zelf is daarvan het meest duidelijke voorbeeld. Twee principes zijn in dit proces belangrijk.

- De besluitvormer zelf volgt het planningsproces op de voet en is aanwezig in de meest directe opvolging ervan. Daarom zijn het College van Burgemeester en Schepenen en de gemeenteraad vertegenwoordigd in de projectgroep (zie verder). Daarnaast is de gemeenteraadscommissie ruimtelijke ordening en milieu doorlopend betrokken bij het proces.
- Het kan nodig zijn tussentijdse stappen te bekrachtigen in een officiële beslissing van College van Burgemeester en Schepenen of gemeenteraad. Daarom is telkens uitgegaan van beslissingen die in het College of in de gemeenteraad zijn genomen steeds verwerkt in het structuurplanningsproces (bijvoorbeeld omtrent het administratief centrum, het kleinhandelscentrum, mobiliteit, zonevreemde bedrijven enz.).
- Ook de Gecoro is een officiële partner in het besluitvormingsproces. Zij speelt immers een belangrijke rol in de officiële procedure bij de goedkeuring van het structuurplan.
- Tenslotte zijn de overige gemeentelijke raden - die actief participeren in het beleid - regelmatig betrokken bij het proces.

### 2.2. Visievorming

De visievorming verloopt volgens de methode van de driesporenplanning. Daartoe werd enerzijds vertrokken vanuit waarden en normen en anderzijds vanuit knelpunten en kansen. De visie is een belangrijk onderdeel van het structuurplan. In de ontwikkelde visie worden acties voor het toekomstig ruimtelijk beleid gekaderd. Belangrijke stappen in de visievorming zijn:

- het uitwerken van een eerste kader met visie, gewenste ruimtelijke structuur en uit te werken thema's aan de hand van analyse, interviews, een uitgebreide workshop en het op maken van een startnota
- het uitwerken van een onderzoeksvoorstel dat systematisch werd uitgevoerd
- het opmaken van tussentijdse onderzoeksnota's omtrent A12, Londerzeel centrum, kleinhandel, gemeenschapsvoorzieningen, woningbehoeften, de beeklandschappen en omtrent specifieke aandachtspunten daarbinnen (bijvoorbeeld wegencategorisering, binnengebied Egmont, binnengebied Molenstraat, uitbreiding Gamma, administratief centrum, open lucht sportcentrum, afbakening beeklandschappen, stationsomgeving, beeldkwaliteit enz.)
- het houden van workshops ter voorbereiding van de integratie van het uitgevoerd werk
- het opmaken van verscheidene voorontwerpen van structuurplan




## 2.3. Dringende problemen en kansen

Het structuurplanningsproces in Londerzeel is sterk uitgegaan van concrete problemen en kansen. Voorbeelden daarvan zijn:

- de zoektocht naar locaties voor een aantal functies (concentratie van gemeentelijke diensten, cultuur, ...)
- de overstromingsproblematiek
- vragen van ontwikkelaars tot ontwikkeling van binnengebieden
- vragen naar de uitbreiding van het kleinhandelscentrum
- vragen over de heraanleg van een centrumstraat enz.

De genoemde knelpunten en kansen zijn vertaald in tussentijdse werkteksten en presentaties dienstig voor allerlei besprekingen: overleg op ambtelijk niveau, overleg met het College van Burgemeester en Schepenen, met projectontwikkelaars, met bevolkingsgroepen enz.

 Onder meer als resultaat van de wisselwerking van het structuurplanningsproces met deze concrete knelpunten en kansen, zijn vele van de knopen hieromtrent ontward en zijn duidelijke beslissingen terzake genomen.

## 2.4. Parallele planprocessen

De laatste jaren moeten de gemeenten vele plannen opmaken: natuurontwikkelingsplan, milieubeleidsplan, mobiliteitsplan, ruimtelijk structuurplan enz. Het structuurplanningsproces is slechts één van de vele processen. Het is daarom aangewezen de evoluties in andere plannen te volgen en het ruimtelijk structuurplan in functie daarvan bij te sturen (of omgekeerd voor wat betreft de relevante ruimtelijke aspecten uit sectorale studies).

Meer specifiek zijn tijdens de opmaak van het structuurplan Londerzeel onder andere verbanden gelegd met:

- het streefbeeld voor A12 opgemaakt door de Vlaamse overheid (AWV): actieve wisselwerking en inbreng van de gemeentelijke visie door overleg met provincie, buurgemeenten en AWV
- het mobiliteitsplan van de gemeente: actieve wisselwerking door overleg in mobiliteitsraad en inhoudelijke uitwisseling van visies en uitwerkingen daarvan
- het ruimtelijk structuurplan provincie Vlaams-Brabant
- een locatiestudie inzake de concentratie van de gemeentelijke diensten
- het bedrijvenstructuurplan als voorbereiding op de opmaak van een eerste fase van het B.P.A. zonevreemde bedrijven
- het bekkenbeheersplan: actieve opvolging en inbreng van gemeentelijke visie door overleg met provincie, werkgroep enz.
- het cultuurbeleidsplan: uitwisseling van gegevens en resultaten enquête.

## 2.5. Communicatieproces

Het communicatiebeleid in de gemeente komt niet van de ene dag op de andere tot stand. Het communicatieproces omtrent het ruimtelijk beleid kan zich dus best inschakelen in het algemeen communicatiebeleid. Wel zijn in het structuurplanningsproces eigen klemtonen gelegd. Enkele principes zijn daarbij gevolgd.

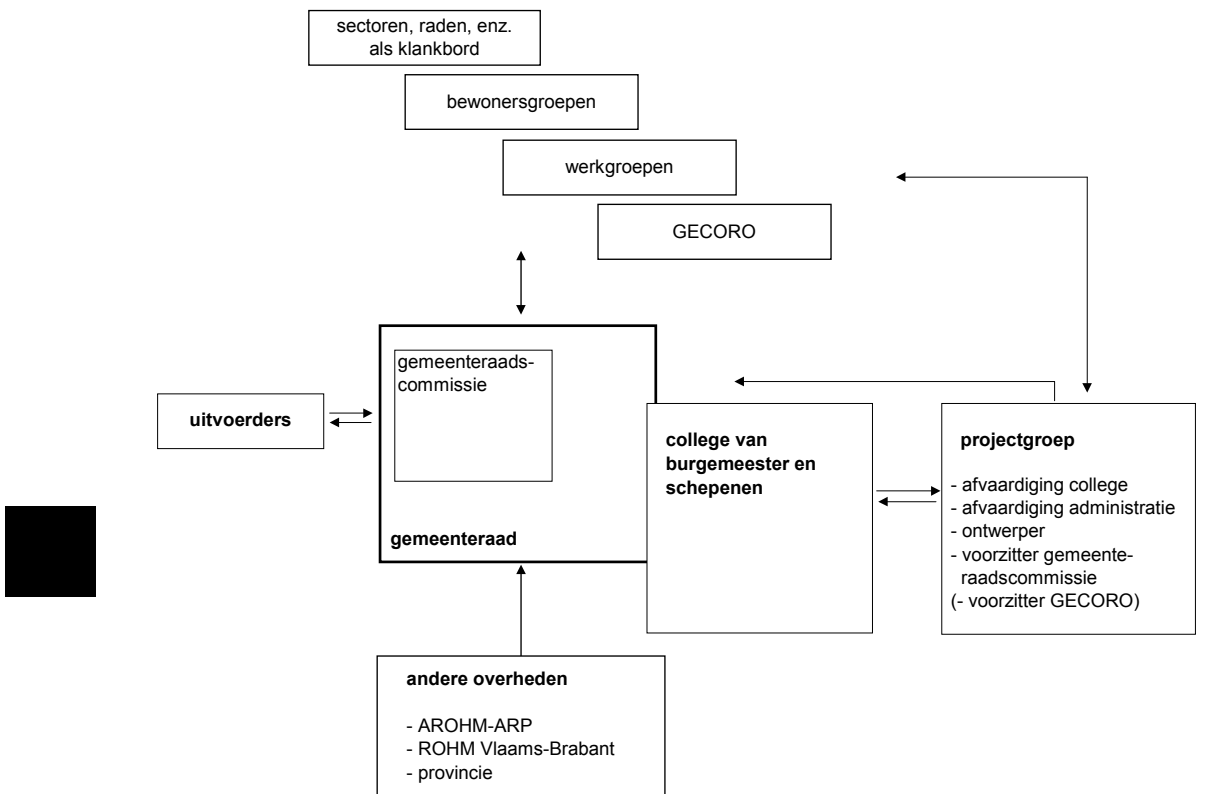
- Af en toe is basisinformatie omtrent het structuurplaningsproces geleverd. Dit gebeurde op een efficiënte en eenvoudige wijze, via het gemeentelijk informatieblad en de gemeentelijke website.
- Meer gerichte communicatie naar specifieke doelgroepen leverde specifiek overleg op omtrent de vele thema's die zijn aangesneden (A12, beeklandschappen, ontwikkeling van binnengebieden enz. Bewonersgroepen, eigenaars, projectontwikkelaars, gemeentelijke raden, specifieke sectoren (landbouw, natuur, kleinhandel, bedrijvigheid) enz. zijn op deze wijze bereikt.
- De bevolking is in een vroeg stadium van ideeënvorming bij het proces betrokken. Zo werd vermeden dat mensen met voldongen feiten werden geconfronteerd. Zo zijn de startnota en een aantal niet geïntegreerde onderzoeksnota's aan de bevolking voorgelegd. Opmerkingen die tijdens deze besprekingen zijn gemaakt, zijn in het eerste voorontwerp van structuurplan verwerkt.

## 2.6. Samenwerkingsmodel

Verscheidene overleggroepen zijn zoals vermeld structureel betrokken bij het structuurplanningsproces.

- De communicatie omtrent het structuurplan begint bij het College van Burgemeester en Schepenen. Deze maakt het ruimtelijk structuurplan op in opdracht van de gemeenteraad.
- Het inhoudelijk werk werd voorbereid in de projectgroep (met daarin afgevaardigden van het schepencollege, vertegenwoordigers van de gemeentelijke diensten, de ontwerper en vertegenwoordigers van de gemeenteraadsc commissie milieu en ruimtelijke ordening).
- De gemeenteraad(scommissie) milieu en ruimtelijke ordening en de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (Gecoro) zijn structureel betrokken bij het structuurplanningsproces. De belangrijkste tussentijdse documenten en beslissingen zijn hier besproken.
- Voor het overige zijn de aard van de aan te spreken of op te richten overlegorganen afhankelijk geweest van de evolutie van het proces (zie hoger).
- Op regelmatige tijdstippen is overleg gevoerd met de bevoegde diensten van de hogere overheden (provincie en Vlaams gewest).

*figuur 4: samenwerkingsmodel*





## VII. Begrippenlijst



### *Agrarische structuur*

De agrarische structuur is het samenhangend geheel van gebieden die het duurzaam functioneren van de landbouw verzekeren. Agrarische structuur is aldus een ruimtelijk begrip.

### *Ankerplaats*

Een ankerplaats is een representatief geheel van gevarieerde punt- of lijnelementen met een belangrijke samenhang en gaafheid. Ankerplaatsen kunnen een ruimtelijk structuurbepalend karakter hebben.

### *Baken*

Bakens zijn visuele blikvangers die dikwijls fungeren als oriënteringspunten in het landschap.



### *Beeklandschap*

Deze term wordt in een ruimtelijk structuurplan gebruikt als ruimtelijk begrip. Het betreft een gebied gedragen door een rivier of beek met daarmee samenhangende functies en activiteiten. Vaak zijn dat een bijbehorende alluviale bodem, een kenmerkend reliëf en eigen waterhuishouding. Daarnaast worden dergelijke gebieden gekenmerkt door een eigen soort van begroeiing maar ook door een typisch landbouwgebruik (weilanden), een eigen invloed op de wegenstructuur (parallel en op een beperkt aantal plaatsen kruisend), op de nederzettingsstructuur (geen historische bebouwing in valleigebieden, waterfrontontwikkeling), op de ruimtelijk-economische structuur (watergebonden activiteiten) enz.

### *Beheersovereenkomst*

Beheersovereenkomsten zijn geen instrumenten van de ruimtelijke ordening. Een beheersovereenkomst is een overeenkomst op vrijwillige basis waarbij de beheerder van een grond zich verbindt om tegen een financiële vergoeding specifieke beheersmaatregelen te nemen.

### *Betaalbare woningen*

Het betreft woningen die in het kader van het gemeentelijk woonbeleid onder andere met behulp van een gemeentelijk initiatief onder de marktprijs worden aangeboden.

### *Bindende bepaling*

De bindende bepalingen van een ruimtelijk structuurplan zijn de spil tussen de in het richtinggevend gedeelte uitgewerkte gewenste ruimtelijke structuur en de realisatie ervan. De functie van de bindende bepalingen bestaat erin het dwingend karakter aan te geven voor de uitvoering van het ruimtelijk structuurplan via uitvoerende instrumenten. De bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zijn bindend voor de gemeente en voor de instellingen die onder de gemeente ressorteren. De bindende bepalingen zijn niet bindend voor de burger.

### ***Bouwvrij agrarisch gebied***

Dit zijn gebieden van de agrarische structuur waar geen enkele vorm van bijkomende bebouwing wordt toegestaan. Bouwvrije zones zijn samenhangende zones die beperkt zijn in oppervlakte. Ze worden zo geselecteerd en afgebakend dat er geen bestaande bedrijfszetels in zijn opgenomen.

### ***Buffering***

Ruimtelijke buffering is het van elkaar afschermen van twee of meer functies of activiteiten hetzij door ze op een zekere afstand van elkaar te houden, hetzij door het aanbrengen van een andere functie of activiteit ertussen, bijvoorbeeld een groenscherm tussen een bedrijventerrein en een woonwijk.

### ***Buitengebied***

Het buitengebied is - op het niveau van Vlaanderen bekeken - het gebied waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt en waar een buitengebiedbeleid wordt gevoerd. Elementen van bebouwing en infrastructuur die in functionele samenhang zijn met de niet-bebouwde ruimte maken er onderdeel van uit en kunnen plaatselijk overwegen. Buitengebied is aldus een beleidsmatig begrip.

### ***Categorisering***

Categorisering is het toewijzen van concrete ruimten aan een bepaalde beleidscategorie. Voor de concrete ruimte geldt bijgevolg het beleid dat overeenstemt met de betreffende beleidscategorie.

De functionele categorisering van het wegennet is gebaseerd op het selectief prioriteit geven aan ofwel de bereikbaarheid ofwel de leefbaarheid. Voor de categorisering wordt niet uitgegaan van de beheerder of van het huidige profiel van de weg. Er wordt, vanuit een langtermijnperspectief, uitgegaan van de gewenste (hoofd)functie van de weg.

### ***Draagkracht van de ruimte***

De draagkracht van de ruimte is het vermogen van de ruimte om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden.

### ***Economisch knooppunt***

Een economisch knooppunt is een gebied met een hoog aandeel aan werkgelegenheid. De economische knooppunten vormen samen met de poorten de bestaande ruimtelijk-economische structuur van Vlaanderen. Het zijn de plaatsen waar het wenselijk is economische activiteiten te concentreren. Economisch knooppunt is aldus een beleidsmatig begrip.




### *Fysisch systeem*

Het fysisch systeem is het geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, geologie, reliëf, lucht, bodem en water. Het reliëf, de bodem en de waterhuishouding zijn hiervan de belangrijkste elementen voor de ontwikkeling van de ruimte. De samenstelling van bodem, de helling van de terreinen en de loop van de rivieren en beken staan immers in rechtstreeks verband met het bodemgebruik.

### *Gaaf landschap*

Een gaaf landschap is een landschap waarvan de samenhang slechts in een beperkte mate gewijzigd is door grootschalige ingrepen.

### *Groene bestemming*

 Een groene bestemming staat voor volgende bestemmingscategorieën in de plannen van aanleg : de natuurgebieden, de reservaatgebieden, de bosgebieden, de groengebieden, de parkgebieden en de bufferzones.

### *Grasakker*

Akkerland (bouwland) dat een intensief agrarisch gebruikt kent met het oog op het verbouwen en oogsten van gras als productiegewas. Hierbij wordt de grond geploegd en bemest (verschil met weiland).

### *Inbreiding*

Inbreiding is de functionele of morfologische verdichting van het bebouwde weefsel.

### *Kleine landschapselementen*

De kleine landschapselementen zijn de strook-, lijn- en puntvormige elementen in het landschap.

### *Kwetsbaar*

Gevoelig voor verstoring en wijziging van het oorspronkelijk (waardevol) karakter. Dit kan landschappelijk zijn, maar ook een dorpsgezicht betreffen of een agrarisch gebied enz.

### *Landschappelijke structuur*

De landschappelijke structuur is de samenhang tussen landschappen als een bepaald soort van ruimten. Landschappen zijn ruimten die specifiek vanuit een morfologische invalshoek worden beschouwd. De nadruk ligt op de verschijningsvorm. De landschappelijke structuur is een volwaardige deelstructuur van de ruimte en niet alleen onderdeel van het buitengebied.

## *Langzaam verkeer*

Dit zijn fietsers en voetgangers.

## *Lint*

Een lint is één van de beleidscategorieën voor het voeren van een gedifferentieerd ruimtelijk beleid t.a.v. de nederzettingsstructuur van het buitengebied. In dit beleid worden volgende categorieën onderscheiden : kernen (hoofddorp en woonkern), lint, verspreide bebouwing en bebouwd perifeer landschap. Een lint is een bebouwde omgeving aan één of aan beide zijden van een straat met een typische lineaire structuur en die niet als woonkern is geselecteerd.

## *Lintbebouwing*

Lintbebouwing is een nederzettingvorm die bestaat uit vrijwel aaneengesloten bebouwing, bestaande uit alleenstaande gezinswoningen en/ of bedrijfsgebouwen langs wegen, waarbij achterliggende gronden onbebouwd blijven. Het begrip lintbebouwing heeft geen beleidsmatige betekenis.

## *Lokaal bedrijventerrein*

Een lokaal bedrijventerrein is een bedrijventerrein uitsluitend bestemd voor lokale bedrijven. Een lokaal bedrijf is een be- en verwerkend bedrijf (inclusief tertiaire dienstverlening) dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving (schaal van de kern, schaal van het stedelijke gebied, ...) en beperkt is van omvang.

## *Mobiliteitsbeleid*

Het mobiliteitsbeleid is het beleid dat zich richt op het geheel van de mobiliteitsproblematiek. Het mobiliteitsbeleid omvat:

- de maatregelen gericht op het al dan niet voldoen aan de behoefte aan verplaatsingen (mobiliteitsvraag);
- de maatregelen gericht op het aanbieden van verplaatsingsmogelijkheden (mobiliteitsaanbod);
- het beheer van de feitelijke verkeersdeelname en omgevingseffecten (mobiliteitsbeheer).

## *Natuurlijke aangroei*

Dit is de aangroei van de bevolking ten gevolge van geboorten en sterften van de eigen bevolking, dat wil zeggen zonder in- of uitwijking. De natuurlijke aangroei moet opgenomen zijn in gemeentelijke structuurplannen of in gemeentelijke woningbehoeftestudies. Deze moet worden berekend op basis van een gesloten bevolkingsprognose.

## *Natuurlijke structuur*

De ruimtelijk-natuurlijke structuur is de samenhang van alle ruimten in de gemeente met een min of meer natuurlijk karakter. Deze ruimten zijn bepalend voor alle andere activiteiten en niet alleen voor natuur. De natuurlijke structuur bevat ruimten bepaald door het fysisch systeem

(bodemgroepen, reliëfovergangen) maar ook biotische elementen als boscomplexen of heidegebieden. Aan deze ruimten zijn allerlei activiteiten - ook menselijke zoals recreatie, bedrijvigheid enz. - verbonden.

### *Natuurverbinding*

Een natuurverbinding is een gewenste theoretische verbinding tussen gebieden waar de natuurfunctie boven- of nevenschikt is aan andere functies (doorgaans landbouw, bosbouw, ...). Ter plaatse van de natuurverbinding is de natuurfunctie doorgaans ondergeschikt aan de andere functies, en komen andere functies (doorgaans landbouw, bosbouw, ...) als hoofdgebruiker voor en de natuur als nevengebruiker. De biologische waarde wordt er bepaald door de aanwezigheid van kleine landschapselementen.

### *Natuurverwevingsgebied*

Een natuurverwevingsgebied is een aaneengesloten gebied:

- waar de functies landbouw, bosbouw, natuur nevenschikt zijn en andere functies ondergeschikt zijn en waar landbouw, bosbouw en natuur gedifferentieerd voorkomen;
- waar de biologische waarde kan toenemen door middel van randvoorwaarden met betrekking tot het bestaande grondgebruik, waar het bestaande grondgebruik kan gegarandeerd blijven;
- waar een duurzame instandhouding van specifieke ecotopen kan worden gegarandeerd.

Natuurverwevingsgebied is een beleidsmatig begrip.

### *Nederzettingsstructuur*

De nederzettingsstructuur is de ruimtelijke samenhang van de nederzettingen. Nederzettingen zijn ruimten waarbij de ontwikkeling sterk gestuurd wordt door menselijke ingrepen en die een hoge dichtheid aan dynamische menselijke functies hebben. De verschillende menselijke activiteiten zijn er verweven in een bebouwde omgeving met een bepaalde morfologische structuur.

### *Oeverstrook*

Dit zijn zones direct grenzend aan de waterlijn van een beek met een wisselende breedte (gebiedsgericht bepaald) waar plaats moet zijn voor oevervegetatie die een kwalitatieve overgang maakt naar het aangrenzend grondgebruik.

### *Ontwikkelingsperspectief*

Een ontwikkelingsperspectief geeft aan welke mogelijkheden tot ruimtelijke ontwikkeling (kwalitatief en kwantitatief) worden geboden voor een bepaald ruimtegebruik of activiteit. Een ontwikkelingsperspectief kan onder meer bestaan uit : inrichtingsprincipes, ruimtelijke randvoorwaarden voor het ruimtegebruik, taakstellingen, kwantitatieve opties, ... .

### *Open ruimte*

Open ruimte is - op het niveau van de gemeente bekeken - niet of weinig bebouwde ruimte in de buurt van sterk bebouwde gebieden.

### *Open ruimte verbinding*

Een open ruimte verbinding is een niet of weinig bebouwde ruimte in de buurt van sterk bebouwde gebieden. Open ruimte verbindingen voorkomen het aan elkaar groeien van de bebouwde gebieden en verzorgen een verbindingfunctie ten aanzien van de structuurbepalende elementen van het buitengebied.

### *Overdruk*

Overdruk is de cartografische aanduiding van een stedenbouwkundig voorschrift bovenop de grondkleur die de "basisbestemming" aangeeft. De overdruk geeft aan dat in deze gebieden bijkomende stedenbouwkundige voorschriften geldig zijn zonder dat de stedenbouwkundige voorschriften van de grondkleur hun geldigheid verliezen.

### *Overstromingsgebied*

Overstromingsgebieden zijn gebieden die potentieel in aanmerking komen om overstromingen bij piekmomenten van overvloedige regenval op te vangen.

### *Park-and-ride*

Park-and-ride-voorzieningen zijn parkeerplaatsen waar de auto kan gestald worden om dan de reisweg te vervolledigen met de trein, de metro of de bus, of al carpoolend. Ze worden aangelegd nabij spoorwegstations, metro-stations of autobusstations, of nabij opritten-complexen van hoofdwegen.

### *Permanent grasland*

(Historisch) permanent grasland is een halfnatuurlijke vegetatie bestaande uit grasland gekenmerkt door het langdurige grondgebruik als graasweide, hooiland of wisselweide.

### *Plannen van aanleg*

De plannen van aanleg worden in de wet op de stedenbouw (decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996) omschreven; bedoeld zijn het gewestplan, het algemeen plan van aanleg (A.P.A.) en bijzonder plan van aanleg (B.P.A.).

### *Regionaal bedrijventerrein*

Regionale bedrijventerreinen zijn uitgeruste terreinen bestemd voor de inplanting van economische activiteiten die de schaal van hun omgeving overschrijden. Onderscheid wordt gemaakt in:

- gemengd regionaal bedrijventerrein dat bestemd is voor de vestiging van industriële bedrijven en ondernemingen behorend tot de bouwnijverheid en het transport. Tevens kunnen dienstverlenende bedrijven, met uitzondering van kleinhandel, onderwijs en medico-sociale instellingen, worden toegelaten;
- specifiek regionaal bedrijventerrein dat bestemd is voor de vestiging van specifieke industriële en tertiaire activiteiten (watergebonden, luchthavengebonden, kleinhandelszone, ...).

### *Reservatie(gebied of -strook)*

Reservatie is het voorbehouden van een bepaalde ruimte voor een bepaald gebruik of activiteit in een plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Voor geplande of op termijn te realiseren infrastructuur kan een reservatiestrook worden vastgelegd. De instelling van een bouw- en gebruiksvrije strook en de concrete reglementering die ervoor geldt, worden bij uitvoeringsplan en/of verordening geregeld.



### *Richtinggevend gedeelte*

Het richtinggevend of indicatief gedeelte van een ruimtelijk structuurplan formuleert op basis van de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur en de trends (het informatief gedeelte) en vanuit de uitgangshouding, een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. In het richtinggevend gedeelte wordt de visie in ruimtelijke termen vertaald in ruimtelijke principes voor de gewenste ruimtelijke structuur en op basis van de ruimtelijke principes wordt een gewenste ruimtelijke structuur uitgewerkt.

Het indicatief of richtinggevend gedeelte van een structuurplan is dat deel waarvan door de overheid slechts bij gemotiveerde beslissing kan afgeweken worden.

### *Ruimtelijk concept*

Een ruimtelijk concept is een coherent geheel van ruimtelijke principes voor de gewenste toekomst van een ruimte. Een ruimtelijk concept geeft een ruimtelijke uitwerking van een beleidsvisie en bevat steeds één of meerdere kaartbeelden van de betrokken ruimte.

### *Ruimtelijk-economische structuur*

De ruimtelijk-economische structuur is de samenhang tussen gebieden die hoofdzakelijk gekarakteriseerd worden door economische activiteiten. Specifiek wordt gezocht naar de locatie, omvang en aard van de belangrijke economische concentraties en naar hun interne en hun onderlinge relaties.

### *Ruimtelijke structuur*

Ruimtelijke structuur is de samenhang tussen ruimtelijke elementen en activiteiten. Structuur heeft tegelijkertijd en in samenhang betrekking op het morfologische (hoe iets is) en op het functioneren (de processen achter iets). Ruimtelijke structuren komen voor op alle schaalniveaus (bv. de ruimtelijke structuur van de tuin, van de wijk, van de kern, van de provincie of van het Vlaams Gewest).

### *Ruimtelijk structuurplan*

Een ruimtelijk structuurplan is een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur. Het geeft een langetermijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied in kwestie. Het is erop gericht samenhang te brengen in de voorbereiding, de vaststelling en de uitvoering van beslissingen die de ruimtelijke ordening aanbelangen.

### *Ruimtelijk uitvoeringsplan (R.U.P.)*

Een ruimtelijk uitvoeringsplan (R.U.P.) is een instrument om uitvoering te geven aan een ruimtelijk structuurplan. Ruimtelijke uitvoeringsplannen worden beschreven in het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening dd. 18 mei 1999. Het ruimtelijk uitvoeringsplan, dat bindend en verordenend is, omvat voorschriften met betrekking tot bestemmingen en/of inrichting en/of beheer voor een afgebakend gebied.

### *Ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur*

De ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur is de samenhang tussen de ruimten die min of meer morfologisch en functioneel gekoppeld zijn aan één of meerdere infrastructures.

### *Sectoraal*

Een sectorale benadering is een benadering vanuit één bepaalde overheidssector zonder daarbij expliciet of impliciet rekening te houden met andere sectoren.

### *Sectoraal B.P.A.*

Een 'sectoraal B.P.A.' is een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan waarin voor het geheel van het gemeentelijk grondgebied, of voor een bepaald deel van het gemeentelijk grondgebied de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor een bepaalde groep van activiteiten of voor een ruimtelijke problematiek (bijvoorbeeld bosuitbreiding of zonevreemde lokale bedrijven) worden aangegeven.

In de omzendbrief RO 97/01 d.d. 27 februari 1997 worden de toepassingsmogelijkheden en –voorwaarden omschreven voor de toepassing van het sectoraal B.P.A. voor zonevreemde bedrijven. In de omzendbrief RO 93/01 dd. 10 november 1993, worden de toepassingsmogelijkheden en -voorwaarden omschreven van het B.P.A. voor van het gewestplan afwijkende bestemmingen.

### *Sociale woningen*

Dit zijn woningen die voldoen aan de normen van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij inzake oppervlakte, uitrusting en prijs.

### *Stedenbouwkundig ontwerp*

Een stedenbouwkundig ontwerp geeft evenals een inrichtingsprincipe aan welke voorwaarden en kwaliteitseisen moet worden voldaan bij de inrichting van de ruimte. Onder inrichting wordt

verstaan: de concrete locatie en inpassing van functies en activiteiten, inclusief de hieraan te stellen kwaliteitseisen en randvoorwaarden, bijvoorbeeld in termen van maat, schaal en vormgeving van bebouwingselementen en de aard en intensiteit van het gebruik van de ruimte. Een stedenbouwkundig ontwerp voor een bepaald terrein vertrekt daarbij echter van een hoger schaalniveau waarbij de ruimtelijke samenhang met de omgeving centraal staat en gaat dan in op inrichtingsprincipes voor het terrein zelf.

### *Structuurbepalend (element)*

Ruimtelijk structuurbepalende elementen zijn de elementen in een ruimte die op een bepaald schaalniveau het meest essentieel zijn voor de interne samenhang binnen die ruimte. Structuurbepalende elementen zijn een hulpmiddel om te verwijzen naar de achterliggende ruimtelijke relaties. Zij hebben op zich geen betekenis en krijgen slechts zin door het ontstaan van ruimtelijke structuur. Om deze reden wordt de term 'structuurbepalend' verkozen boven 'structurerend'.



### *Structuurplanning*

Structuurplanning is een dynamisch en continu proces van visie- en beleidsvorming met betrekking tot de kwaliteit van de ruimte en de realisatie ervan. Het tot stand komen van een structuurplan vormt het moment in dit proces waarop belangrijke uitspraken worden gedaan. Structuurplanning is een voor het Vlaams Gewest nieuwe vorm van planning. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is het resultaat van een structuurplanningsproces op het niveau Vlaanderen.

### *Subsidiariteit*

Het subsidiariteitsbeginsel houdt in dat elke inzake ruimtelijke ordening bevoegde overheid zich bezighoudt met die materies die geëigend zijn om op het bewuste niveau geregeld te worden. Beslissingen moeten genomen worden op het meest geschikte niveau. Een beslissing op een hoger niveau is te verantwoorden als het belang en/ of reikwijdte ervan op het lagere niveau duidelijk overstijgt. Een hoger niveau treedt slechts op voorzover de doelstellingen van het overwogen optreden niet voldoende door het lager niveau kunnen worden verwezenlijkt.

### *Valleigebied*

Het betreft een specifieke gewestplanbestemming.

### *Verdichting*

Verdichting is één van de sleutelbegrippen in een ruimtelijk beleid waar openheid en stedelijkheid voorop staat. Verdichting betekent voor het ruimtelijk beleid in de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied het volgende:

- het concentreren van het wonen en het werken in de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied;
- het differentiëren van de woningvoorraad;
- het versterken van de multifunctionaliteit door verweving;
- het opleggen van minimale dichtheden;

### *Verkeersleefbaarheid*

De verkeersleefbaarheid verwijst naar een bepaalde toestand van een bepaald gebied, waarbij de draagkracht van het gebied al (niet-verkeersleefbaar) dan niet (verkeersleefbaar) overschreden wordt door de negatieve impact van het verkeer (zowel rijdend als stilstaand) dat er doorheen gaat of er zijn bestemming vindt.

### *Verkeersgenererende activiteiten*

Een verkeersgenererende activiteit is een activiteit die veel verplaatsingen veroorzaakt, hetzij verplaatsing van goederen, hetzij verplaatsing van mensen (personeel, klanten, bezoekers, ..).

### *Verordening*

Een verordening is (in de gebruikelijke publiekrechtelijke betekenis) een rechtsregel met een abstract, algemeen en onpersoonlijk karakter die voor de duur van zijn gelding op een abstract aantal gevallen van toepassing is (dus een wet in de materiële zin van het woord) maar die geen wet is in de formele zin van het woord. Het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening dd. 18 mei 1999 aan te vullen .

### *Verweven*

Het verweven is het in elkaars nabijheid brengen van functies en activiteiten op een dusdanige wijze dat er ruimtelijke meerwaarden, vormen van synergie en complementariteiten ontstaan. De wijze waarop het verweven haalbaar is, heeft te maken met het karakter (hinder of positieve effecten die nabijheid van andere functies of gebruik teweegbrengen) en het structurerend vermogen van de activiteiten. Ruimtelijke meerwaarden zijn onder meer het concentreren van activiteiten en het creëren van ruimtelijke nabijheid met voordelen ten aanzien van bereikbaarheid en mobiliteit. 'Verweven' staat tegenover 'scheiden'. Beide begrippen hebben een duidelijke ruimtelijke betekenis.

Het verweven of scheiden van functies en activiteiten hangt samen met het ruimtelijk schaalniveau waarop de ruimtelijke meerwaarden ontstaan. Het scheiden van activiteiten op het niveau van de gemeente (bv: een lokaal bedrijventerrein aan de rand van een kern) betekent het verweven van activiteiten op het niveau van Vlaanderen. Het begrip 'verweven van functies en activiteiten' wordt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan gehanteerd op het niveau van de gemeente.

### *Voorstedelijk vervoersnet*

Het voorstedelijk vervoersnet is het netwerk van openbaar vervoer dat de verbinding vormt tussen de gebieden in de ruime omgeving van een groot- of regionaalstedelijk gebied. Het GEN of gewestelijk expresnet is het voorstedelijk vervoersnet voor Brussel.

### *Weiland*

Een stuk (permanent) grasland waarop men vee laat grazen, deze kunnen (in het voorjaar) gehooïd worden maar mogen niet worden omgezet tot grasakkers.



### *Woning - woongelegenhed*

Het betreft elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

### *Woonkern*

Een woonkern of morfologische agglomeratie is het landschapsdeel dat aaneensluitend bebouwd is door huizen met hun hovingen, openbare gebouwen, kleine industriële of handelsuitrustingen met inbegrip van de tussenliggende verkeerswegen, parken, sportterreinen enz. Het wordt begrensd door landbouwgrond, bossen, braakliggende gronden en ruigtes waar-tussen zich eventueel een 'verspreide bebouwing' bevindt. Zowel steden, dorpen als gehuchten kunnen woonkernen vormen.



### *Zone non-aedificandi*

Een zone non-aedificandi is een bouwvrije zone.

### *Zonevreemd*

Voor zonevreemde bedrijven wordt de volgende omschrijving gehanteerd: een bedrijf, zijnde een gebouw, activiteit of functie, kan pas als zonevreemd worden beschouwd, wanneer zowel de juridische toets, met name het al dan niet overeenstemmen met bestaande voorschriften, als de planologische toets, met name de (on)verenigbaarheid met verschillende activiteiten en functies, duidelijk daartoe besluiten