



Voorstudie Open Ruimte Londerzeel

Gemeente Londerzeel
Rapport

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

Colofon

Opdracht

Voorstudie Open Ruimte Londerzeel
[Locatie]

Opdrachtgever

Gemeente Londerzeel
Brusselsestraat 25
1840 Londerzeel

Opdrachthouder

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen
T: +32(0)3 221 55 00
www.anteagroup.be
BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB
Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer

487883

Projectmedewerkers/auteurs

Sebastien Van Eupen, Adviseur Ruimtelijke planning & Omgevingsbeleid – ruimtelijk planner
Evy De Wilde, Senior Adviseur Ruimtelijke planning & Omgevingsbeleid – ruimtelijk planner

Datum

28 augustus 2024

Status/ revisie

Finaal rapport

Vrijgave

Evy De Wilde

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Context	3
1.2	Doel van de voorstudie	3
1.3	Aanpak	4
1.3.1	Stap 1 – Ruimtelijke analyse	5
1.3.2	Stap 2 – Co-creatie en participatie	5
1.3.3	Stap 3 – Structuurvisie en aanbevelingen	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Het GRS Londerzeel als toetsingskader	8
2.1	Beschrijving van de open ruimtestructuur	8
2.2	Uitdagingen en ontwikkelingsperspectieven	11
2.3	Visie op het open ruimtegebied	13
3	Ruimtelijke analyse	15
3.1	Ruimte voor water	15
3.2	Ruimte voor natuur en bos	20
3.3	Ruimte voor landbouw	22
3.4	Ruimte voor recreatie	25
3.4.1	Harde recreatie	25
3.4.2	Zachte recreatie	31
3.5	Ruimte voor duurzame energie	33
3.6	Ruimte voor wonen? Onderzoek naar woonuitbreidingsgebied	36
3.6.1	Afwegingstoets op niveau van de deekernen	38
3.6.1.1	Deelkern Londerzeel	39
3.6.1.2	Deelkern Malderen	41
3.6.1.3	Deelkern Sint-Jozef	43
3.6.1.4	Deelkern Steenhuffel	45
3.6.2	Afwegingstoets binnen het ruimtelijk systeem	47
3.6.2.1	Overstromingsregulatie als ecosysteemdienst	47
3.6.2.2	Knooppuntwaarde en voorzieningenniveau	48
4	Co-creatie en participatie	51
4.1	Bilaterale gesprekken	51
4.1.1	Ruimte voor water	51
4.1.2	Ruimte voor natuur en bos	52
4.1.3	Ruimte voor landbouw	53
4.1.3.1	Met lokale stakeholders	53
4.1.3.2	Met beleidsexperten	54
4.1.4	Ruimte voor natuur, landschap en recreatie	55
4.2	Workshop	57
4.2.1	Deel 1 – Focusgebieden	57
4.2.1.1	Beeklandschap	57
4.2.1.2	Open ruimtegebied	58
4.2.2	Deel 2 – Duurzame energie en zoektocht naar recreatie	58

4.2.2.1	Ruimte voor duurzame energie	58
4.2.2.2	Ruimte voor harde recreatie	58
5	Structuurvisie en aanbevelingen	60
5.1	Ambities en strategieën	60
5.1.1	Ambitie 1 – Klimaatrobuust beeklandschap	60
5.1.2	Ambitie 2 – Ruimte en toekomstperspectief voor professionele landbouw	61
5.1.3	Ambitie 3 – Ruimte voor landschap, recreatie en erfgoed	61
5.2	Structuurvisie per open ruimtefunctie	62
5.2.1	Ruimte voor water	62
5.2.1.1	Beleidscontext	62
5.2.1.2	Resultaat (verdiepende) analyse	62
5.2.1.3	Doorvertaling naar structuurvisie	63
5.2.1.4	Kansen en aanbevelingen	63
5.2.2	Ruimte voor natuur en bos	64
5.2.2.1	Beleidscontext	64
5.2.2.2	Resultaat (verdiepende) analyse	64
5.2.2.3	Doorvertaling naar structuurvisie	65
5.2.2.4	Kansen en aanbevelingen	65
5.2.3	Ruimte voor landbouw	66
5.2.3.1	Beleidscontext	66
5.2.3.2	Resultaat (verdiepende) analyse	67
5.2.3.3	Doorvertaling naar de structuurvisie	67
5.2.3.4	Kansen en aanbevelingen	67
5.2.4	Ruimte voor recreatie	68
5.2.4.1	Beleidscontext	68
5.2.4.2	Resultaten (verdiepende) analyse	69
5.2.4.3	Doorvertaling naar structuurvisie	70
5.2.4.4	Kansen en aanbevelingen	70
5.2.5	Ruimte voor duurzame energie	71
5.2.5.1	Beleidscontext	71
5.2.5.2	Resultaat (verdiepende) analyse	71
5.2.5.3	Doorvertaling naar structuurvisie	71
5.2.5.4	Kansen en aanbevelingen	72
5.2.6	Ruimte voor wonen? Onderzoek naar woonuitbreidingsgebieden	72
5.2.6.1	Beleidscontext	72
5.2.6.2	Resultaat (verdiepende) analyse	73
5.2.6.3	Doorvertaling naar structuurvisie	75
5.2.6.4	Kansen en aanbevelingen	75
5.3	Samenvattend – Structuurvisie Open Ruimte Londerzeel	76
5.3.1	Beeklandschap & natuurverwevingsgebieden	76
5.3.2	Open landbouwlandschappen	76
6	Conclusie en aanbevelingen	79
7	Bijlagen	81
7.1	Verslagen co-creatie en participatie	81
7.2	Kaartenbundel	82

1 Inleiding

1.1 Context

De gemeente Londerzeel wil uitvoering geven aan actie nr. 23 en 26 zoals opgenomen in het bindend gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS, 2006), met name:

“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 RUP'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 overstrooming, 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 RUP's of deze bevoegdheid niet tijdig uitoefenen, neemt de gemeente hiertoe zelf het initiatief. De opmaak van het RUP wordt voorafgegaan door een grondige voorstudie.”

Tot op heden werd er door de hogere overheden geen initiatief opgenomen voor de opmaak van een ruimtelijke uitvoeringsplan(en) voor de beeklandschappen. De gemeente Londerzeel neemt daartoe initiatief voor de opmaak van een RUP Open ruimte voor de gehele open ruimte van haar grondgebied.

1.2 Doel van de voorstudie

De gemeente wenst de open ruimte binnen haar grondgebied te vrijwaren en versterken om tegemoet te komen aan de uitdagingen en noden van de toekomst. De actie tot opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de beeklandschappen vormt daarbij de aanleiding. Deze actie wordt opengetrokken tot een visie voor het gehele open ruimtegebied van de gemeente. Hiertoe wordt in eerste instantie een grondige voorstudie uitgevoerd met als doel de opmaak van een structuurvisie open ruimte.

De voorstudie van het open ruimtegebied richt zich op de zachte bestemmingen en functies aanwezig in het open ruimtegebied. Volgende open ruimte thema's worden daartoe behandeld:

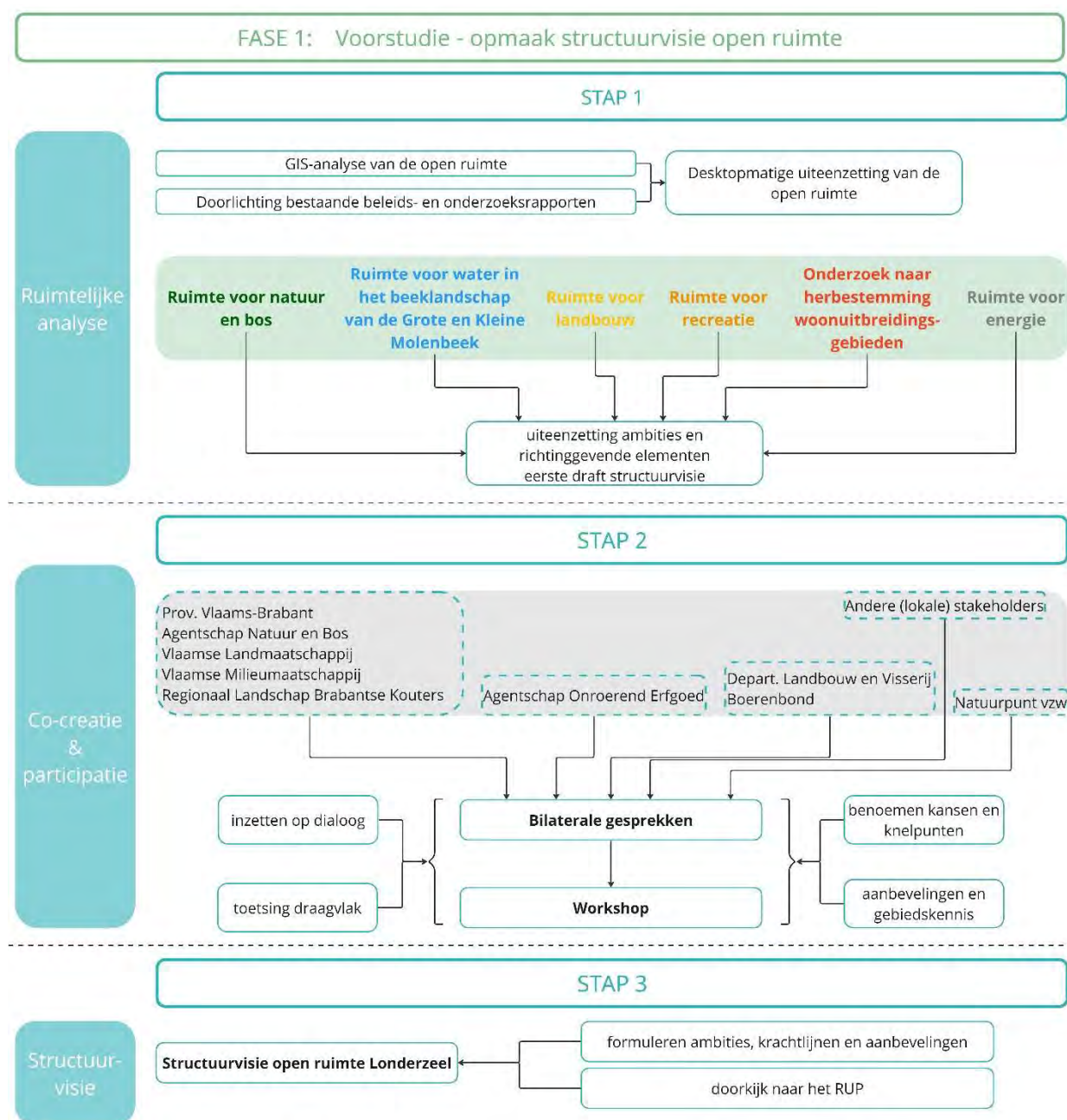
- **Ruimte voor water in de beeklandschappen van de Grote en Kleine Molenbeek** – onderzoek naar de verwevenheid van watergevoelige zones met andere open ruimtefuncties;
- **Ruimte voor natuur en bos** – onderzoek naar het behouden en versterken van bosgebieden, bijvoorbeeld het herbestemmen van zonevreemde bossen en natuur naar een zone-eigen bestemmingszone;
- **Ruimte voor landbouw** – onderzoek naar de landbouwspecifieke kenmerken van de gemeente en welke duurzame visie hier aan opgehangen kan worden. Wat zijn de toekomstmogelijkheden van vierkantshoeves;
- **Ruimte voor recreatie** – onderzoek naar het passieve en actieve aanbod van recreatie binnen de gemeente en het opvangen van ruimte-vragen. In relatie brengen met het landschap en verbinden van waardevol erfgoed, zoals de kasteeldomeinen;
- **Ruimte voor duurzame energie** – onderzoek naar de mogelijkheden van duurzame energie binnen het open ruimtegebied;

- **Ruimte voor wonen?** – onderzoek naar de niet-inge vulde woonuitbreidingsgebieden aansluitend op het open ruimte gebied.

1.3 Aanpak

De voorstudie open ruimte wordt aangevat in drie stappen, hieronder verder toegelicht:

- Stap 1 – Ruimtelijke analyse;
- Stap 2 – Co-creatie en participatie;
- Stap 3 – Structuurvisie en aanbevelingen.



Figuur 1 Schematisch overzicht van het procesverloop

1.3.1 **Stap 1 – Ruimtelijke analyse**

De voorstudie wordt gestart met het uitvoeren van een desktopmatige analyse door enerzijds het doornemen van bestaande beleids- en onderzoeksrapporten, en anderzijds het uitvoeren van een GIS-analyse op verschillende datasets.

Beleids- en onderzoeksrapporten

De analysefase start met het inlezen binnen de verschillende beleids- en onderzoeksrapporten.

Er wordt vertrokken vanuit het beschrijvende en richtinggevende deel van het GRS die het fysisch-natuurlijk systeem van de gemeente ontrafelt en de behoeften en knelpunten in beeld brengt. Het is de opgave binnen deze voorstudie om te onderzoeken in welke mate de uitdagingen gesteld in 2006 nog als actueel kunnen worden beschouwd, of de urgentie dient te worden aangescherpt.

Daarnaast worden ook andere beleidsdocumenten bij de hand genomen teneinde een overzicht te hebben van alle onderzochte elementen, bijvoorbeeld het Riviercontract Vliet-Molenbeek, het Energie- en klimaatactieplan van de gemeenten Meise-Londerzeel, de verdichtingsstudie van de dorpskernen, onderzoeksdocumenten inzake ruimte voor recreatie, etc. Relevante informatie wordt gecapteerd en zal thematisch verder worden meegenomen.

GIS-analyse

Na het dieper inwerken binnen de beleidscontext van de gemeente, wordt een GIS-analyse doorgevoerd teneinde de uitdagingen binnen de open ruimte thema's in beeld te brengen (zie §1.2).

De analysevraagstukken vertrekken vanuit de huidige open ruimte-uitdagingen waarmee Londerzeel wordt geconfronteerd zoals wateroverlast, fragmentatie van waardevolle natuur, inname van de landbouwgebied door harde functies en een tekort aan recreatiegebied. Er wordt ook ingezoomd op de niet-ontwikkelde woonuitbreidingsgebieden aangezien deze veelal in de praktijk een open ruimtefunctie vervullen zonder de bestemming te behartigen.

De analyses worden berekend en gevisualiseerd met GIS-software, waarbij gebruik wordt gemaakt van open data beschikbaar via overheidskanalen zoals Geopunt en andere open databronnen. De output zijn een aantal analysekaarten. Ze vormen de basis voor het aftoetsen van de visie-elementen teruggevonden uit de beleids- en onderzoeksdocumenten: welke ambities en richtinggevende elementen kunnen we herbevestigen, aanvullen of aanscherpen? Het vormt de basis voor het uittekenen van een eerste draft structuurvisie.

1.3.2 **Stap 2 – Co-creatie en participatie**

In een volgende stap wordt een verdiepende analyse doorgevoerd door in gesprek te gaan met verschillende stakeholders en vervolgens een gezamenlijke workshop op te zetten. Deze stap heeft als doel om expertise, lokale inzichten en aanbevelingen te capteren en synthetiseren in relatie tot het bijsturen van de draft structuurvisie.

Bilaterale gesprekken

De analyse uit de eerste stap wordt omgezet in een aantal praatkaarten die voorgelegd worden binnen een aantal bilaterale gespreksmomenten. De bilaterale gesprekken worden thematische ingestoken teneinde diepgang te krijgen binnen de verschillende open ruimte thema's. Voor de bilaterale gesprekken worden gebiedsexperts en enkele beleidsactoren uitgenodigd in samenspraak met de gemeenten.

Het hoofddoel van deze bilaterale gesprekken is het bekomen van gebiedskennis door het inventariseren van uitdagingen, knelpunten en opportuniteiten voor het open ruimtegebied. De stakeholders worden uitgedaagd om hun visies op de open ruimte te delen. De open ruimte kent verschillende functies en noden, daarom wordt zoveel mogelijk opzoek gegaan naar win-winopportuniteiten. Kansen en knelpunten uit de analyse zullen worden voorgelegd en

doorgesproken. Daarnaast zal er ook gepolst worden naar potentieel draagvlak voor bepaalde visies en maatregelen.

Tabel 1 Overzicht van de bilaterale gesprekken

Thema	Gesprekspartner(s)	Fysiek/digitaal overleg
Natuur	Natuurpunt vzw	Fysiek
Natuur, landschap en recreatie	Agentschap Natuur & Bos Regionaal Landschap Agentschap Onroerend Erfgoed	Digitaal
Landbouw	Boerenbond Landelijke Gilden Bedrijfsgilde	Fysiek
Landbouw	Vlaamse Landmaatschappij Departement Landbouw & Visserij Provincie Vlaams-Brabant	Digitaal
Water	Vlaamse Milieumaatschappij Provincie Vlaams-Brabant Polderbestuur Vliet en Zielbeek Bekkensecretariaat Regionaal Landschap Brabantse Kouters	Fysiek

Workshop

In een volgende stap worden de stakeholders die hebben deelgenomen aan de bilaterale gesprekken uitgenodigd voor een gezamenlijke workshop.

Tijdens deze workshop zal de output van de bilaterale gesprekken worden besproken, afgetoetst en verder genuanceerd vanuit andere invalshoeken. Eerste visie-elementen vanuit de draft structuurvisie zullen op tafel worden gelegd en er wordt ingezet op dialoog. Binnen de workshop wordt gezocht naar draagvlak vanuit de verschillende open ruimtefuncties.

1.3.3

Stap 3 – Structuurvisie en aanbevelingen

In een laatste stap wordt de draft structuurvisie op basis van het desktopmatig onderzoek en de verdiepende analyse via co-creatie en participatie bijgewerkt tot een finale versie. De structuurvisie wordt verder uitgebouwd met het formuleren van ambities, krachtlijnen en aanbevelingen. De doorkijk wordt gemaakt naar de opmaak van een ruimtelijke uitvoeringsplan. Welke richtinggevend bepalingen kunnen een doorvertaling krijgen in een juridisch verordenend document zoals het ruimtelijk uitvoeringsplan? Kunnen we onderzoekspistes formuleren inzake flankerend instrumentarium teneinde de uitvoering van de structuurvisie verder te ondersteunen?

Binnen deze stap wordt de aftoetsing aan het GRS meegenomen. Het actiepunt nr. 23 omschrijft een aantal ambities voor het RUP. In welke mate is het realistisch dit ambitieniveau mee te nemen? Wat zijn de knelpunten die zich hierbij vormen?

1.4

Leeswijzer

Voorliggend rapport is opgebouwd rond volgende stappen binnen het onderzoeksproces:

- GRS als toetsingskader
- Ruimtelijke analyse;
- Co-creatie en participatie;
- Structuurvisie en aanbevelingen.

In een eerste stap wordt het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Londerzeel nagelezen voor wat betreft het goed begrip van het functioneren van de open ruimte en de visie op de uitdagingen en ontwikkelingsperspectieven van het open ruimtegebied. Het wordt gehanteerd als toetsingskader om de bevindingen uit deze studie aan te koppelen. Zijn alle uitgangspunten nog steeds actueel en of is de urgentie van bepaalde acties toegenomen? Een weergave van de van toepassing zijnde bepalingen uit het GRS is terug te vinden onder §2.

Vervolgens wordt een ruimtelijke analyse doorgevoerd van het grondgebied Londerzeel, opgenomen onder §3. Dit gebeurt op basis van een GIS-analyse waarbij verschillende data-lagen (open ruimte indicatoren) ten opzichte van elkaar worden afgezet. De analyse gebeurt per open ruimte thema, desondanks het binnen elk thema ook noodzakelijk is andere functies te betrekken teneinde het functioneren van het gebied voldoende scherp te hebben.

Binnen het luik co-creatie en participatie van §4 wordt de verslaggeving opgenomen van enkele gespreksmomenten met gebiedsexperten. Een eerste deel bestond uit een aantal thematische bilaterale gesprekken, gevolgd door een gezamenlijke workshop.

De informatie uit voorgaande hoofdstukken wordt binnen §5 samengebracht. Dit leidt tot een aantal ambities en strategieën voor het open ruimtegebied Londerzeel. De structuurvisie wordt per open ruimtethema behandeld en nadien samengebracht binnen een samenvattende Structuurvisie Open Ruimte Londerzeel.

Tot slot worden binnen §6 een aantal overkoepelende conclusies en aanbevelingen geformuleerd.

2 Het GRS Londerzeel als toetsingskader

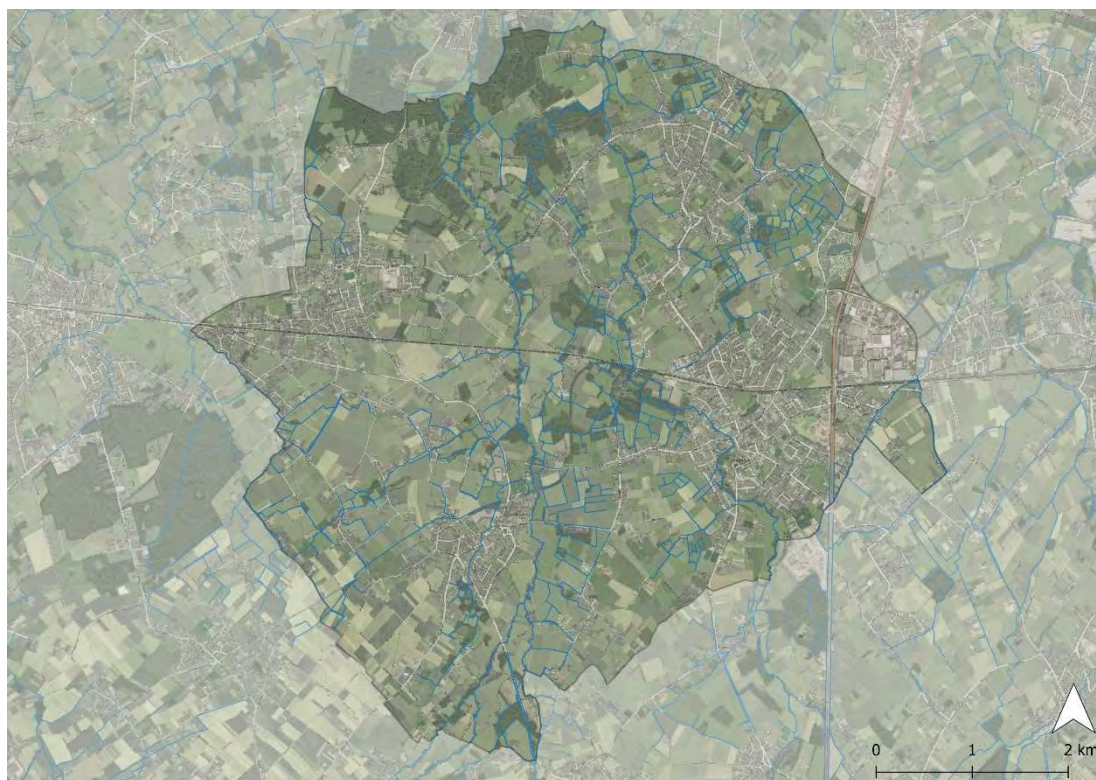
In de analysefase wordt in een eerste stap beleids- en onderzoeksdocumenten gescreend en geëvalueerd met betrekking tot hun relevantie tot de structuurvisie, onder andere het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Londerzeel d.d. 2006.

Binnen het GRS werd reeds het open ruimtegebied grondig onder de loep genomen, zowel beschrijvend als richtinggevend. Er wordt verder gebouwd op deze informatie die als toetsingskader geldt voor de uiteindelijke structuurvisie. Worden de uitdagingen verder ondersteund en in welke mate vraagt de visie op het open ruimtegebied vandaag bijsturingen?

Hierna volgt het beschrijvend gedeelte van de open ruimtestructuur, de gedetecteerde uitdagingen en ontwikkelingsperspectieven, gevolgd door een visie op het open ruimtegebied.

2.1 Beschrijving van de open ruimtestructuur

Londerzeel is een landelijke gemeente in het buitengebied.



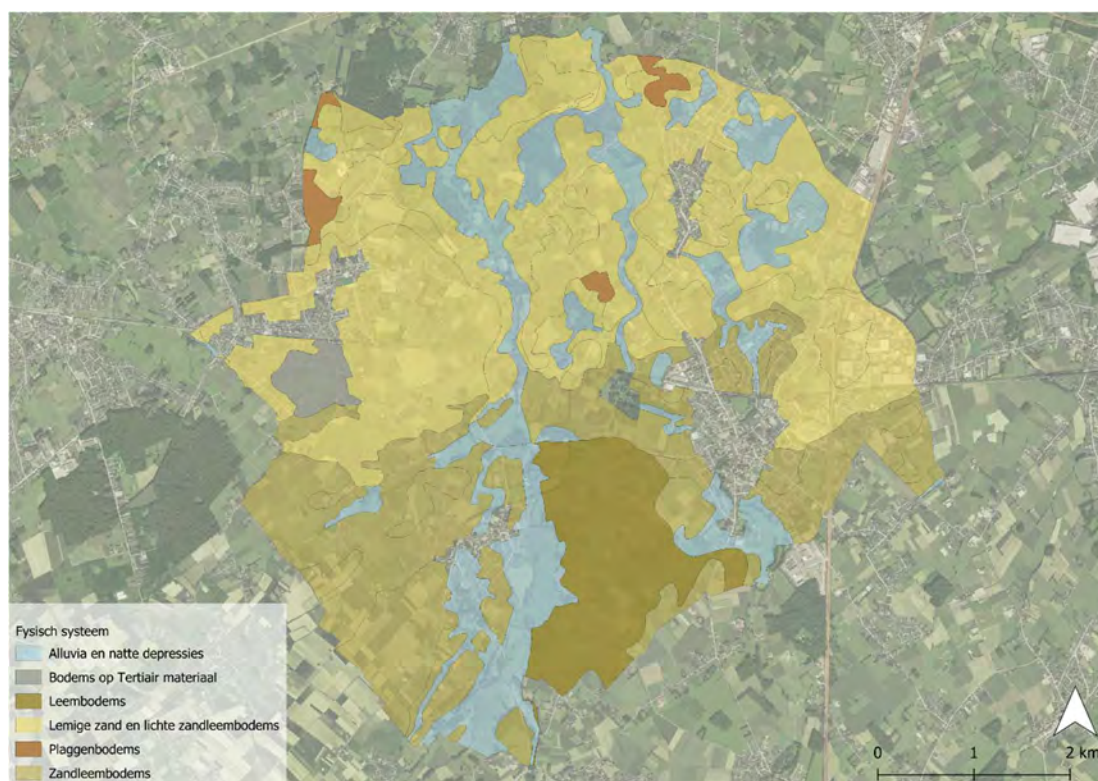
Figuur 2 Orthofoto met grondgebied Londerzeel uitgelicht, databron: Google Earth, Geopunt

Het wordt gekarakteriseerd door volgende ruimtelijke concepten:

- **Beeklandschappen** van de **Grote en Kleine Molenbeek** als landschappelijk waardevolle en kwetsbare gebieden waar verweving en versterking van de open ruimte functies landbouw, natuur, landschap, water en passieve vormen van zachte recreatie, zoals wandelen en fietsen, voorop staan;
- Het **boscomplex in het noorden**, tussen en langs de twee Molenbeken, als een geheel van verbonden bosfragmenten afgewisseld met waardevolle open graaslanden en kleine landschapselementen;
- 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, ... ;
- 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 bijhorende parken als groene, landschappelijke bakens bij de ontwikkeling van de beeklandschappen van de Grote en de Kleine Molenbeek.

Fysisch systeem



Figuur 3 Fysisch systeem ter hoogte van grondgebied Londerzeel, databron: Geopunt

Londerzeel behoort volgens de indeling van de grote fysisch-genetische landschapsclusters van de Benelux tot '**de landschappen van heuvels met zandleem- en leemgrond**' en meer specifiek tot het heuvelland van de Brabantse Ardennen.

Het **ontstaan** van de huidige verschijningsvorm van de Brabantse Ardennen en dus ook van het landschap van 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 en boven het waterpeil lagen. Tijdens deze transgressies werd afwisselend zand en klei afgezet. Door een continue herhaling ontstond een grote vlakte gevormd door riviergrind met daarboven zandige en lemige sedimenten. In het 'Quartair' is de invloed van de rivieren bij de vorm van het landschap sterker geworden. Beeklandschappen werden door erosie uitgeschuurd. De structuur van de Brabantse Ardennen werd mede gevormd door de Dender en de Rupel, met onder andere de Vliet-Molenbeek als één van de voornaamste zijrivieren.

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

Ruimtelijk-natuurlijke structuur

De ruimtelijk-natuurlijke structuur van Londerzeel wordt in hoofdzaak bepaald door de **depressies van de Grote en 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 laagbeeklandschappen¹ die plaatselijk tot 200m 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 lange tijd schaars vanwege de overstromingsproblematiek.

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.

Landschappelijke structuur

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 gedeelte 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 **hogere gelegen open kouter** met een hoofdzakelijk agrarische invulling.

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 Wolvenstem.

Recreatieve structuur

Op het vlak van recreatie zijn er in Londerzeel 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 toeristische-recreatieve pool. Het **recreatiegebied** Schaselberg langs Blauwenhoek (atletiek, voetbal, skateterrein en visvijver en manège) is niet volledig ingevuld en functioneert eerder op lokaal niveau.

¹ Het ruimtelijke 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- en 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- en beeklandschap heeft geen exacte breedte.

2.2 Uitdagingen en ontwikkelingsperspectieven

Beeklandschappen

Londerzeel is overstromingsgevoelig waardoor water een functioneel belangrijk element is.

De uitdaging is het zoeken naar een duurzaam evenwicht tussen de verschillende aspecten van de open ruimte. Dit geldt in het bijzonder voor het verenigen van landschappelijke en ecologische kwaliteiten met de actieve rol die de landbouw in dit gebied vervult.

Binnen de beeklandschappen worden volgende knelpunten benoemd:

- Zonevreemde constructies;
- Omvormen van weilanden naar akkerlanden²;
- Rechtstreekse lozing van drainagewater van intensief gebruikte landbouwgronden;
- Industrie naast de beek van Steenhuffel;
- Druk van de bebouwing woonlinten;
- Ruimtelijk negeren van de beek binnen de kern van Londerzeel;
- 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;
- Te smalle doorgang van de Grote Molenbeek ter hoogte van het Zwaantje;
- Gebrek aan juridische bescherming van de beeklandschappen van de Molenbeken.

Volgende ontwikkelingsperspectieven worden benoemd:

- Beeklandschappen moeten bouwvrij zijn.
- Geleidelijke overgang beken-weilanden (oeverstroken) resulteert in een hogere biodiversiteit en een aantrekkelijker landschappelijke beeld, maar ook in een betere kwaliteit van het water.
- Weilanden nemen het grootste deel in van de beeklandschappen. Omvorming naar akkerland wordt niet toegelaten. Natuur en zachte recreatie zijn als nevenfuncties toegelaten.
- Natuurontwikkeling door maatregelen voor water te nemen. Indien grote eenheden natuur niet mogelijk zijn, kunnen kleine natuurelementen worden verweven binnen de weilanden via kleine beken, grachten, bomenrijen en kleine landschapselementen.
- Kleine beken binnen een fijnmazig hydrografisch netwerk kan bijdragen aan de ontwatering van de open ruimte. De kleine beken moeten het water zo lang mogelijk vasthouden en langzaam afvoeren. Een duurzame en kwalitatieve opbouw van de oeverzones is daartoe belangrijk. Binnen deze oevers is er plaats voor de graduele ontwikkelingen van fauna en flora alsook van kleine

² 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 vermesting veroorzaken dan weilanden. Bron: Vlaamse Milieumaatschappij, Milieu- en natuurrapporten Vlaanderen, 2000, 2002.

landschapselementen als hagen, struwelen en bomenrijen. Dit kan meestal zonder conflicten worden geïntegreerd binnen de agrarische percelen.

Natuur

Er wordt onderscheid gemaakt in:

- Het behoud en kwalitatief versterken van de **bosgebieden**. Aandacht moet worden besteed aan de kwalitatieve overgang van de bossen naar de omliggende akkers of weilanden.
- De **beeklandschappen** van de Molenbeken zijn dragers voor natuur en landbouw, maar zijn doorheen de tijd 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.
- **Kleine landschapselementen** zijn ook belangrijke natuurdragers. Nieuwe elementen moeten aansluiten bij de bestaande (streekeigen) vegetatie.

Landbouw

Een diversiteit in landbouw kan opgemerkt worden ten noorden en zuiden van de spoorlijn:

- In het **zuiden** heeft het agrarisch gebied een **open karakter**. Grotere percelen zijn toegelaten. Alle grondgebonden landbouwactiviteiten kunnen hier toegepast worden met behoud van een divers verspreidingspatroon. Er moet aandacht zijn voor de natuurlijke afwatering in een fijnmazig hydrografisch netwerk. Het gedifferentieerd voorkomen van kleine landschapselementen verdient respect.
- In het **noorden** 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 bestaande akkers en weilanden in agrarische kamers wisselen af met andere functie zoals wonen, recreatie, natuur, etc.

Landschap

Het beleven van het landschap kan door perspectieven te bieden naar velden, beeklandschappen of bosgebieden via recreatieve en functionele verplaatsingsroutes.

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

Recreatie

Met betrekking tot de recreatie op het grondgebied Londerzeel worden een aantal ruimtelijk knelpunten gedetecteerd. Ze hebben relatie tot recreatieve infrastructuur die niet zonevreemd 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.

Volgende knelpunten worden benoemd:

- 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 BPA 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 landschappelijk integratie van Diepensteyn. Een alternatieve locatie voor de voetbalclub wordt gevraagd vanuit het GRS.
- Nabij de kern van Sint-Jozef heb je een tennisclub, en de voormalige sporthal Blauvenne.
- De sporthal en tennisclub (en voormalige sporthal Blauvenne) is gelegen in woongebied en woonuitbreidingsgebied. De ontsluiting en de inrichting van het publiek domein werden in het GRS als problematisch omschreven waarbij verbetering noodzakelijk is. Inmiddels is de sporthal Blauvenne verkocht en betreft dit geen recreatie meer.

2.3 Visie op het open ruimtegebied

Londerzeel omvat belangrijke natuurwaarden, potentieel aantrekkelijke recreatieve polen en actieve landbouw. De verweving van deze elementen moet zorgen voor een afwisselend, duurzaam en kwalitatief landschapsbeeld waarin water een structuurbepalende rol opeist. Dit vraagt aandacht voor overgangen. Natuurwaarden verdienen een overgang naar intensief agrarisch gebruik. Oeverstroken van beken kennen een gradueel verloop van nat naar droog.

Beeklandschappen als ruimtelijke dragers

Het versterken van de beeklandschappen is 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.

Bossen als natuurfragmenten in een grensoverschrijdend netwerk

De belangrijkste bossen liggen in het noordelijk deel van Londerzeel en vormen een biotoop met uitbreidingsmogelijkheden. Een beheersplanning van deze gebieden is noodzakelijk waarbij een geleidelijke evolutie naar streekeigen en gebiedsgerichte bosvormen wordt nagestreefd. Het versterken en uitbreiden van de bossen in Londerzeel is belangrijk voor de natuurwaarde, het landschap en de mogelijkheden voor zachte recreatie in de gemeente. Dit kan via beeklandschappen, beeksystemen, trage wegen, dreven en bomenrijen, bestaande parken, bermen,

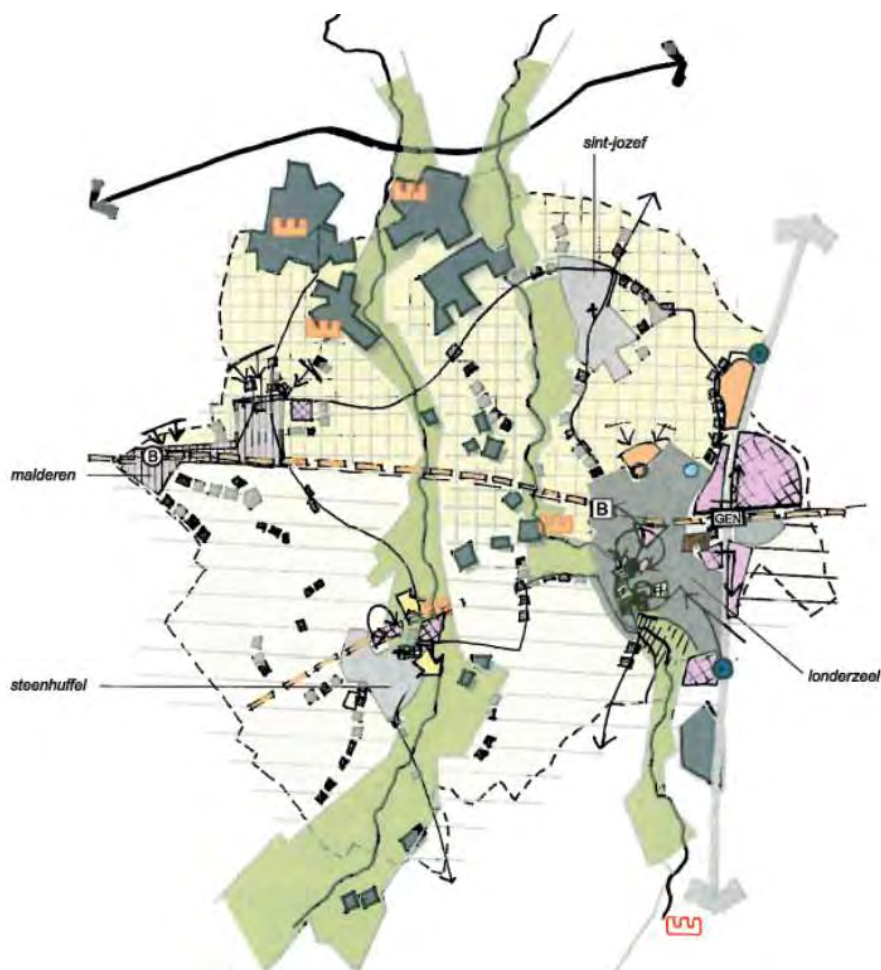
Zuidelijke kouters als gebieden voor intensieve landbouw

De agrarisch percelen worden in het gewenst ruimtelijk beeld ingekaderd in een netwerk van kleine landschapselementen en doorsneden door de beeklandschappen van de Molenbeken.

Landschappelijk geïntegreerd recreatief netwerk

De open ruimte in Londerzeel kent een aantal beeldbepalende solitaire elementen en bakens. Het gaat om kastelen, molens, hoeves, bossen, parken, etc. Het verbinden van de verschillende punten en bakens door middel van fietsroutes, wandelpaden, creëert een zacht recreatief netwerk. Functionele verbindingen kunnen daar ook 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.

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.



gemeente londerzeel - ruimtelijk structuurplan londerzeel - kaart 3



Figuur 4 Gewenste ruimtelijke structuur van het open ruimtegebied, bron: GRS

3 Ruimtelijke analyse

In een tweede stap van de analyse wordt een thematische ruimtelijke GIS-analyse doorgevoerd. De analysekaarten worden in relatie gebracht met de input uit andere dan het GRS relevante beleids- en onderzoekdocumenten.

Voorliggend kaartmateriaal werd in hoofdzaak als praatkaarten ingezet tijdens de co-creatie en participatie, zie hoofdstuk 4.

3.1 Ruimte voor water

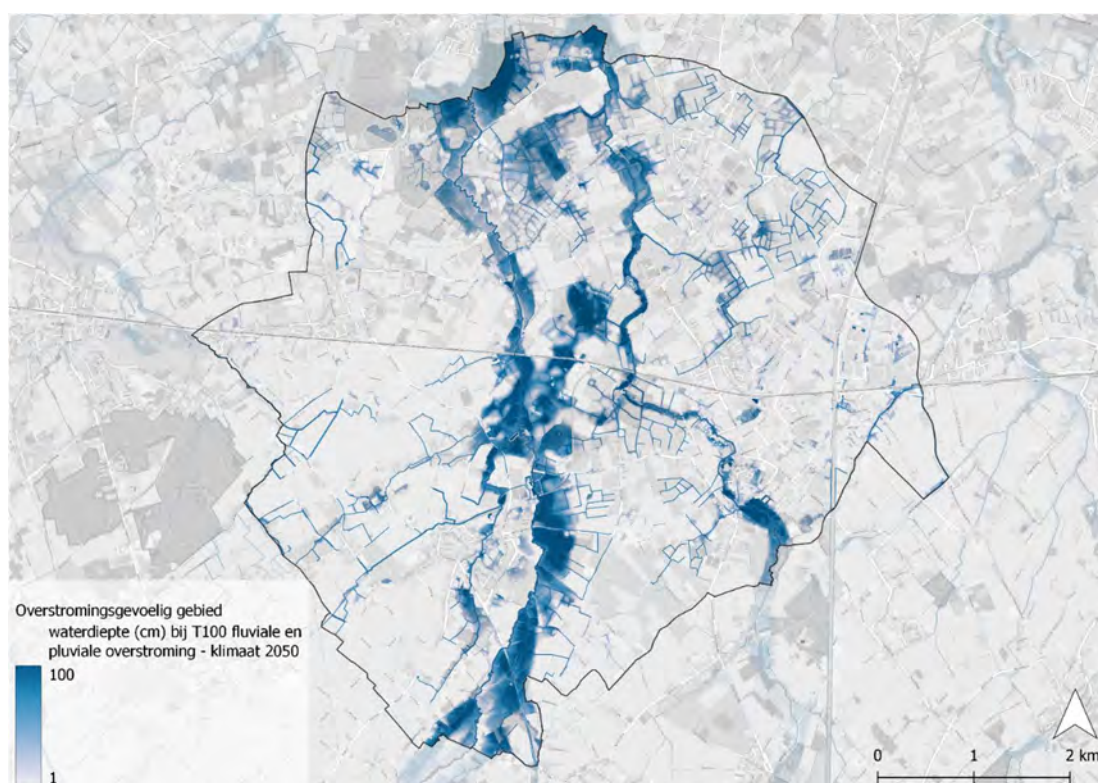
Open ruimte-indicatoren

- Watertoets 2023
- Overstromingsgevaarkaart Waterdiepte (T100 – fluviaal en pluviaal – klimaat 2050)
- Ruimteboekhoudingskaart (01/01/2022)
- Ecosysteemdienstenkaart

Vaststellingen

Onder andere de recente overstromingen wijzen op de noodzaak naar een meer klimaatrobuuste open ruimte waar water meer ruimte krijgt om te overstromen.

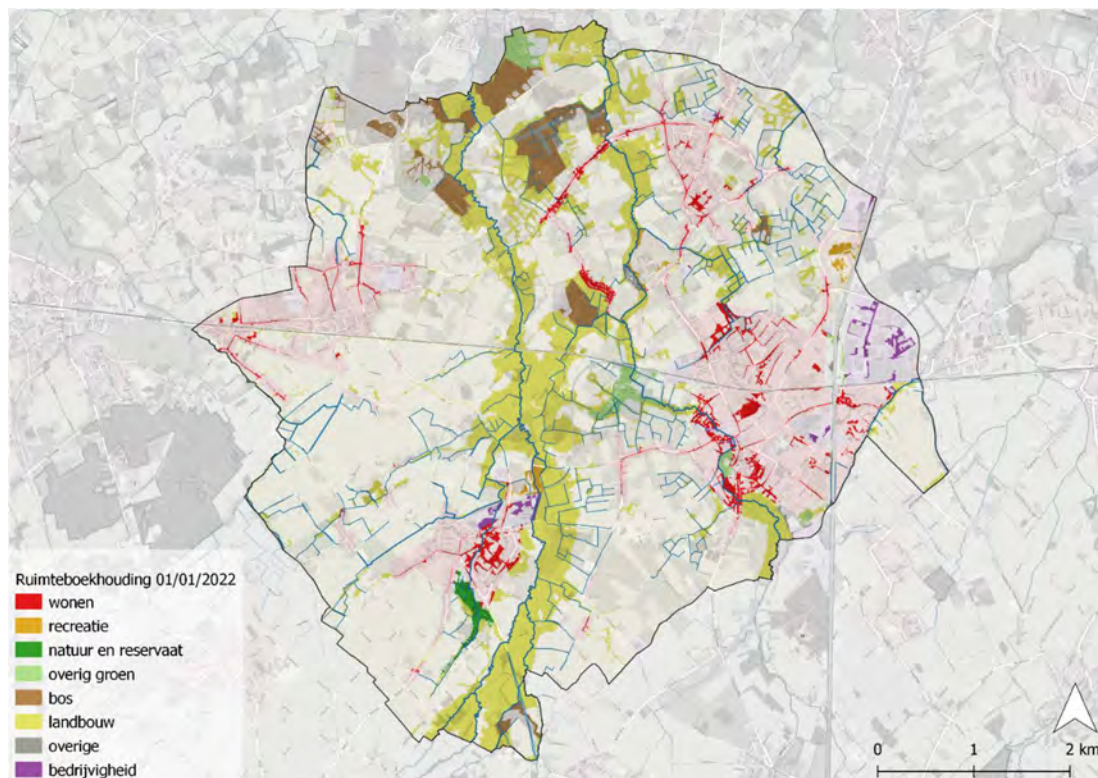
Figuur 5 toont alle overstromingsgevoelige ruimte die op de waterdieptekaart bij een T100-overstroming (pluviaal en pluviaal, klimaat 2050) zijn aangeduid. De beeklandschappen van de Grote en Kleine Molenbeek komen hier duidelijk naar voor.



Figuur 5 Overstromingsgevoelige gebieden 2023 (fluviaal en pluviaal) binnen de gemeente Londerzeel, databron: VMM, Openstreetmap

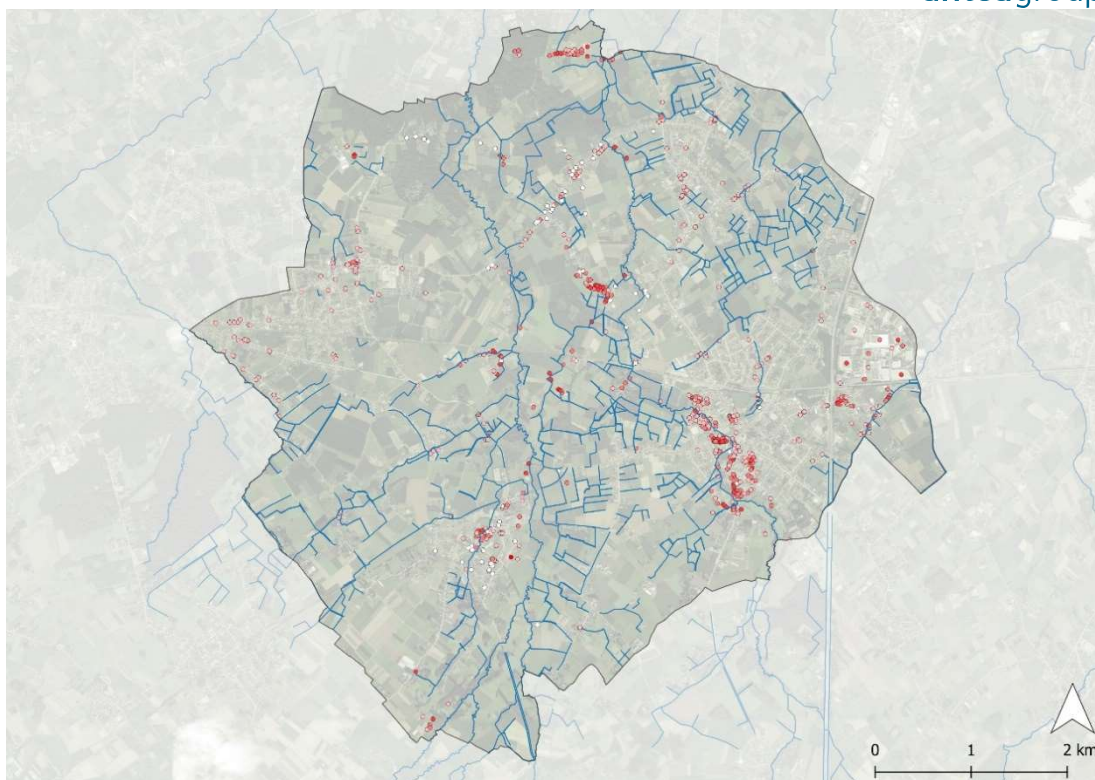
Figuur 6 toont de bestemmingscategorieën van de overstromingsgevoelige gebieden. Overstromingsgevoelige gebieden komen voornamelijk voor binnen gebieden met een agrarische

bestemmingszone (geel), maar ook in verschillende harde bestemmingen zoals woongebied en bedrijventerreinen (rood en paars).



Figuur 6 Overstromingsgevoelige gebieden 2023 binnen de planologische bestemmingscontext binnen de gemeente Londerzeel, databron: Ruimteboekhouding 01/01/2022, Geopunt, Openstreetmap

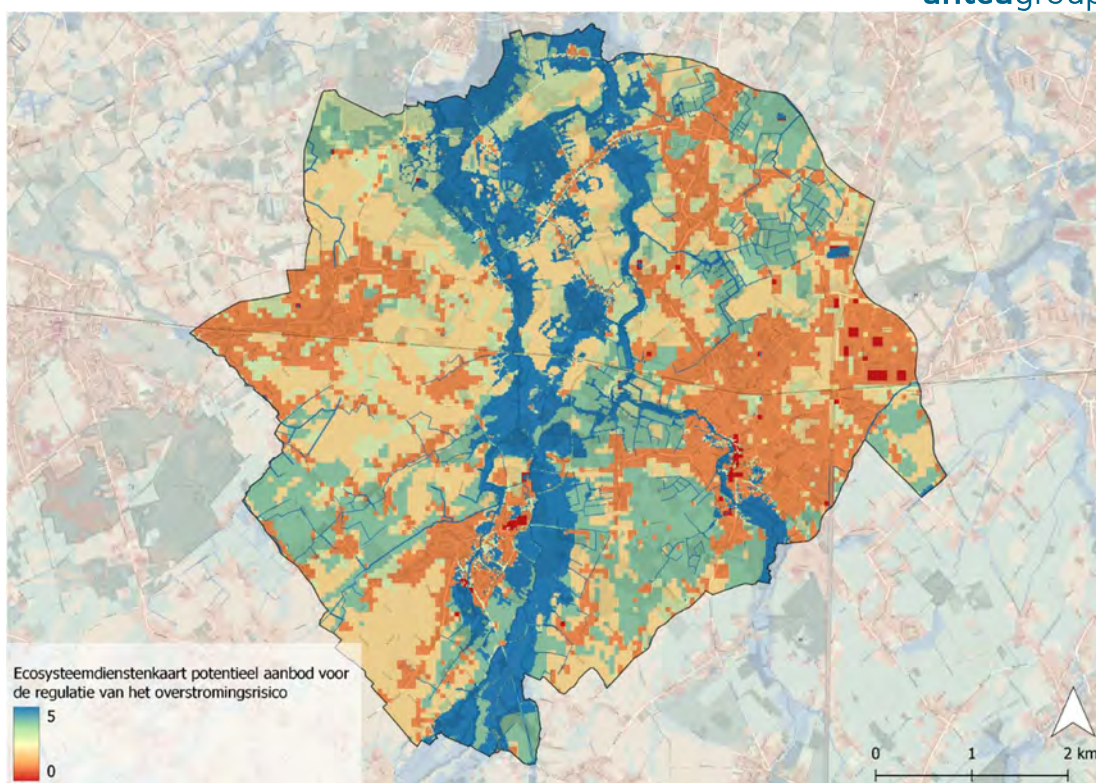
Figuur 7 toont 745 (hoofd)gebouwen die (deels) in overstromingsgevoelig gebied liggen. De rode kleur wijst op de waterdiepte volgens de overstromingsgevoeligheidskaart (waterdiepte – pluviaal & fluviaal, klimaat 2050). Circa 4,8% van de hoofdgebouwen (Gbg – GRB) in Londerzeel krijgt te maken met een overstromingsgevoelige context.



Figuur 7 Gebouwen (GRB-Gba) die voorkomen in overstromingsgevoelig gebied binnen de gemeente Londerzeel, databron: GRB, VMM, Geopunt, Openstreetmap

Figuur 8 toont een potentiekaart waar ecosysteemdiensten mee kunnen zorgen voor de regulatie van overstromingsrisico's:

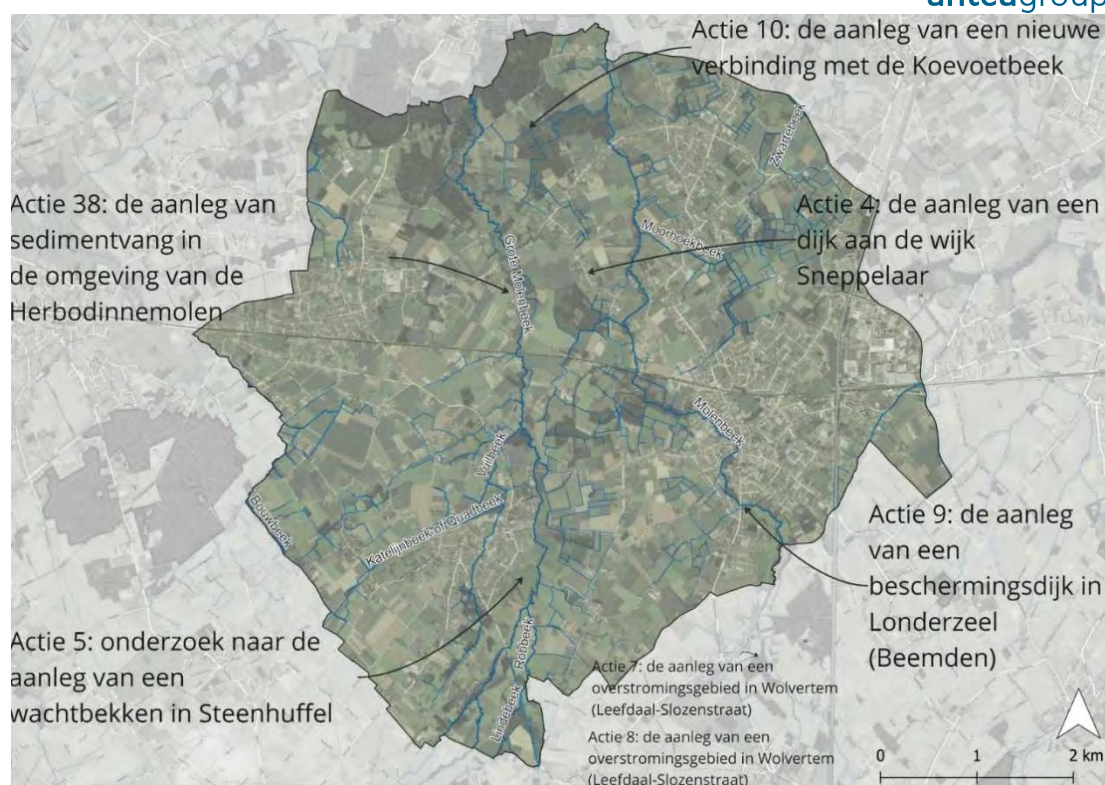
- Het grootste potentieel om via *nature based solutions* adaptatiemaatregelen te implementeren in de open ruimte in functie van overstromingen, bevindt zich uiteraard in de beeklandschappen van Londerzeel (donker blauwe kleur, Figuur 8).
- Daarnaast vormen ook o.a. de hoger gelegen gebieden van het open kouterlandschap in het zuiden van de gemeente een relatief hoog potentieel voor de regulatie van overstromingsrisico's (licht groene kleur, Figuur 8). Dergelijke regulatiemaatregelen betreffen het bevorderen van waterretentie, ophouden van water, vertraagd laten afstromen en ruimte geven aan de Grote en Kleine Molenbeek om buiten haar oever te treden.



Figuur 8 Ecosysteemdienstenkaart potentieel aanbod voor de regulatie van overstromingsrisico's binnen de gemeente Londerzeel, databron: INBO, Openstreetmap

Figuur 9 toont de verschillende waterveiligheidsmaatregelen die opgenomen zijn in het Riviercontract Vliet-Molenbeek³. De acties betreffen voornamelijk waterveiligheidsmaatregelen zoals de aanleg van dijken, maar ook aanpassingen in de afwateringsstructuur van het gebied door bv. met de aanleg van een nieuwe verbinding met de Koevoetbeek de hoger gelegen Grote Molenbeek deels mee te laten afwateren naar de Kleine Molenbeek.

³ Het Riviercontract Vliet-Molenbeek omvat de regio Asse, Bornem, Londerzeel, Meise, Merchtem en Puurs-Sint-Amands. Het is een engagement vanuit de VMM waarin verschillende partners engagement aangeven om samen te werken aan acties gericht op wateroverlast, droogte, waterkwaliteit en -beleving. Het Riviercontract Vliet-Molenbeek is te raadplegen via: <https://vliet-molenbeek.riviercontract.be>.



Figuur 9 Acties uit het Riviercontract Vliet-Molenbeek voor de gemeente Londerzeel

3.2 Ruimte voor natuur en bos

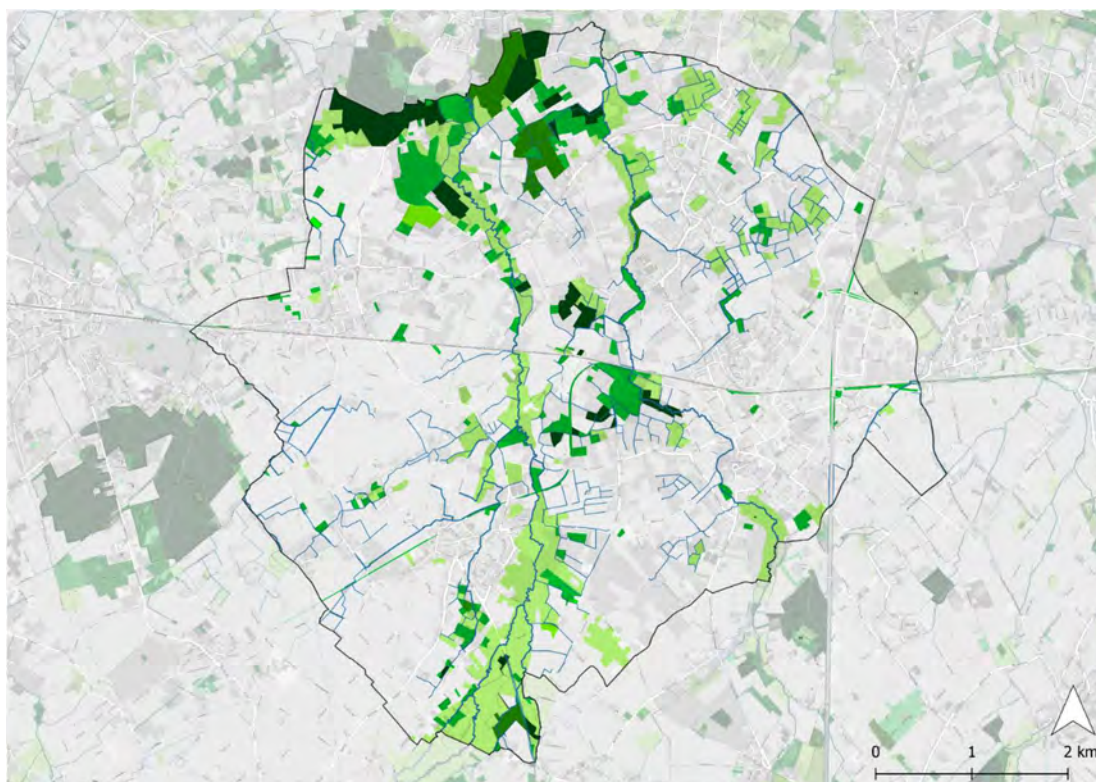
Open ruimte-indicatoren

- Biologische waarderingskaart
- Netto-boskaart (dataset opgemaakt door Antea Group)

Vaststellingen

Figuur 10 toont dat 20% van het grondgebied van Londerzeel minstens de aanwezigheid van biologisch waardevolle elementen volgens de Biologische Waarderingskaart kent (BWK - EVAL):

- Opvallend is dat de waterlopen van de Grote en Kleine Molenbeek, die de gemeente van noord naar zuid doorkruisen, de dragers zijn van de meest waardevolle groene ruimte in Londerzeel.
- De hoogste concentratie 'biologisch zeer waardevol' gebied bevindt zich in het noorden van Londerzeel. Daarnaast ook centraal in Londerzeel, tussen de Grote en Kleine Molenbeek komt er biologisch zeer waardevol gebied voor.



Biologische waarderingskaart

- Biologisch minder waardevol
- Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch waardevol
- Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch zeer waardevol

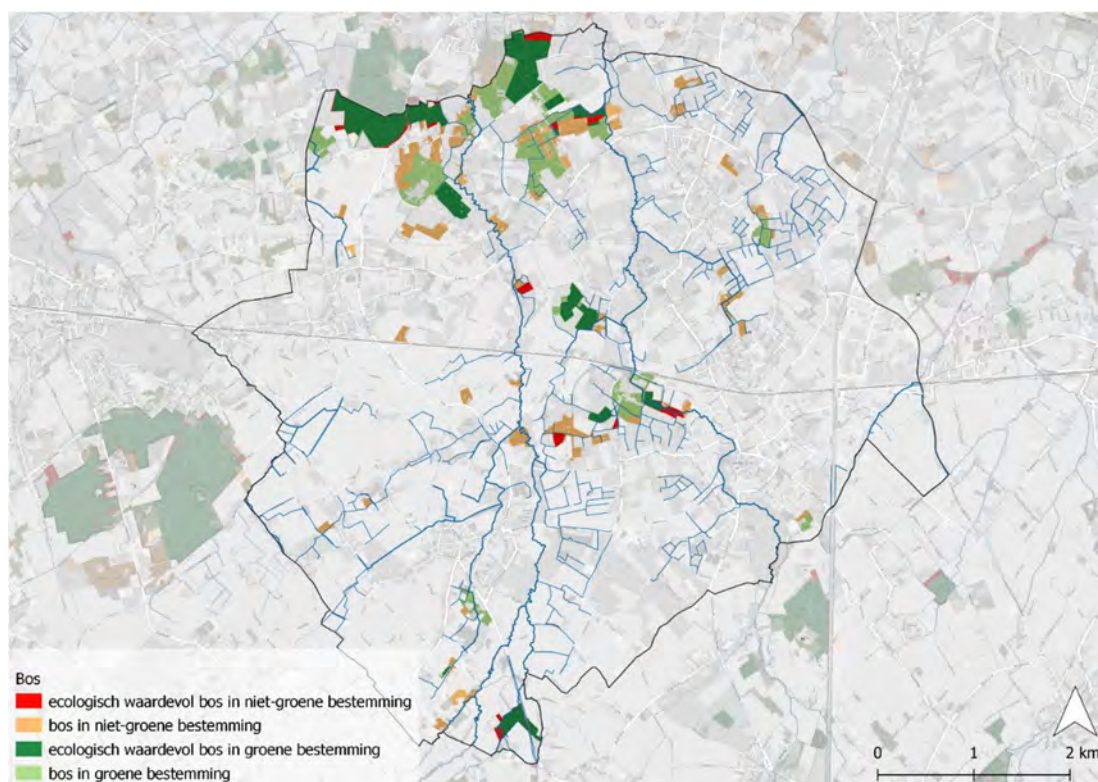
Figuur 10 Biologische waarderingskaart binnen de gemeente Londerzeel, databron: Geopunt, Openstreetmap

De meest biologisch waardevolle natuur in Londerzeel betreft bosbiotopen. Figuur 11 toont de meest waardevolle bosbiotopen binnen het grondgebied Londerzeel. Voornamelijk het noordelijk deel van Londerzeel, langs en tussen de Grote en Kleine Molenbeek, kent de grootste concentratie bos, maar centraal in de gemeente, tussen de Grote en Kleine Molenbeek komen er ook nog verschillende bosfragmenten voor.

Het toont daarbij een landschapsecologische analyse van het bestaande bos binnen de planologische bestemmingscontext:

- Zonevreemd bos is aangeduid met een rode en oranje kleur. Circa 35% van de 289 ha bos in Londerzeel is zonevreemd, waarvan 5% is aangeduid als ecologisch waardevol (rood).
- Zone-eigen bos is aangeduid met een groene kleur. Het donker groene bos kent de hoogste landschapsecologische waarde.

Vanuit ecologisch standpunt is het bos aangeduid met de rode kleur prioritair voor herbestemming naar een groene bestemming. Het bos situeert zich heden binnen een agrarische bestemmingszone.



Figuur 11 Landschapsecologische netto-boskaart in groene / niet-groene bestemmingszones binnen de gemeente Londerzeel, databron: eigen dataset Antea Group, Geopunt, Openstreetmap

3.3 Ruimte voor landbouw

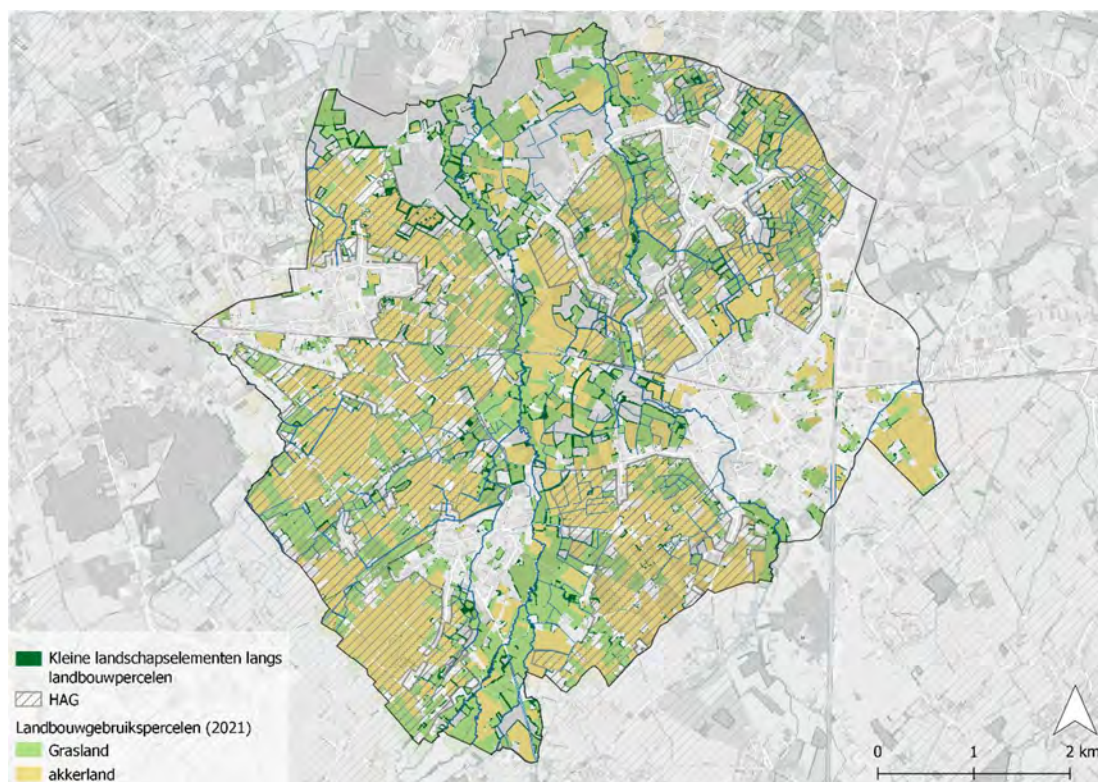
Open ruimte-indicatoren

- Landbouwbouwgebruikspcelen (2021)
- Herbevestigd Agrarisch gebied (HAG)⁴
- Ruimteboekhoudingskaart
- Kleine landschapselementen langs landbouwgebruikspcelen

Vaststellingen

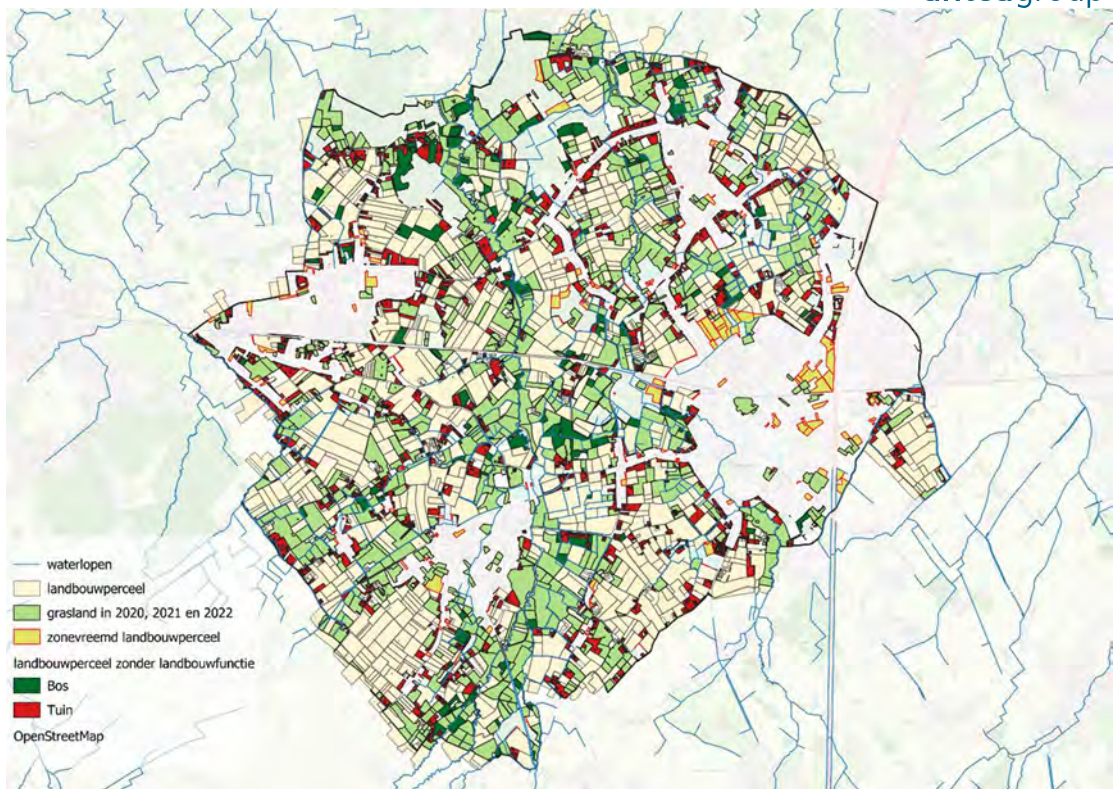
Figuur 12 toont de landbouwgebruikspcelen, al dan niet gelegen binnen Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG). 55% van het grondgebied van Londerzeel bestaat uit landbouwgebruikspcelen. Circa 68% van deze landbouwgebruikspcelen liggen binnen HAG. De landbouwpercelen rond de Grote Molenbeek vallen voornamelijk buiten HAG-gebied.

Figuur 13 toont de ruimtelijke tendens van het gebruik van de landbouwpercelen binnen de gemeente Londerzeel. Landbouwgebruikspcelen die opeenvolgend in 2020-2021-2022 waren aangeduid als grasland, geven een indicatie voor grasland met een alleszins semipermanent karakter en komen voornamelijk voor langs de Grote en Kleine Molenbeek. Dit kan mede verklaard worden door de nattere alluviale bodemcondities (zie Figuur 3).



Figuur 12 Landbouwgebruikspcelen (2021) en HAG binnen de gemeente Londerzeel, databron: Geopunt, Agentschap voor Landbouw & Zeevisserij, Openstreetmap

⁴ Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG) zijn zones in landbouwgebruik waarvan de Vlaamse Regering expliciet de herbevestiging via een planproces heeft benadrukt. Voor deze gebieden wordt het ruimtelijk beleid bepaald binnen de Omzendbrief RO 2010/01.



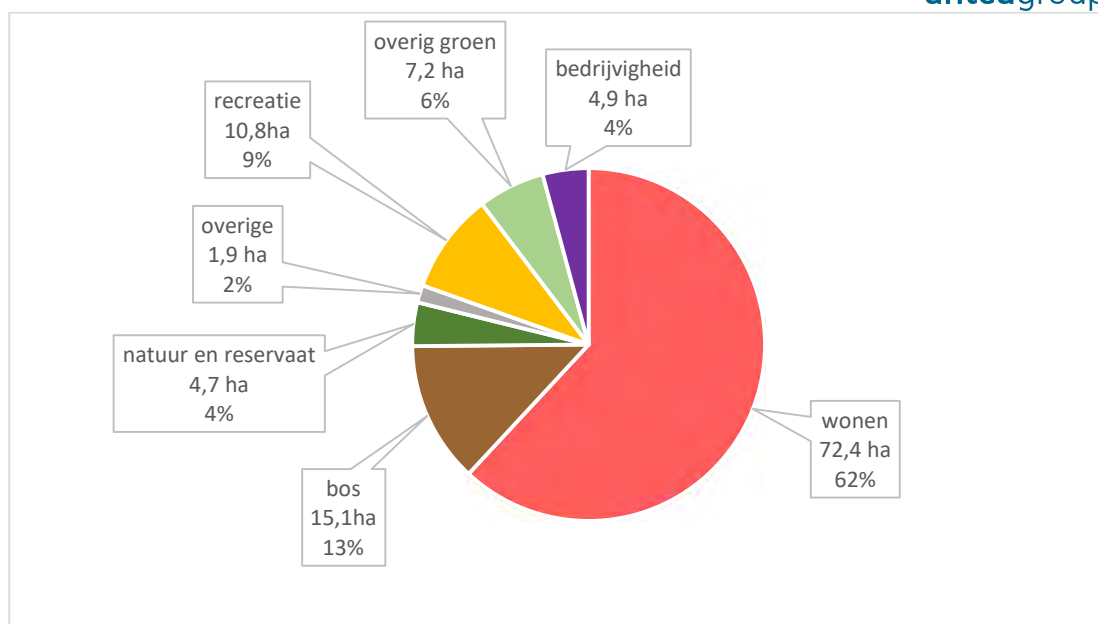
Figuur 13 Synthesekaart landbouwgebruik binnen de gemeente Londerzeel, databron: Geopunt, Agentschap voor Landbouw & Zeevisserij, Openstreetmap

Van de landbouwgebruikspercelen aangeduid binnen Figuur 12, is circa 6% niet gelegen binnen een agrarische bestemmingszone.

Figuur 14 toont de planologische bestemming van zonevreemde landbouwgebruikspercelen. Deze komen voornamelijk voor nabij bebouwde kernen. 61% van de zonevreemde landbouwpercelen valt binnen de bestemmingscategorie 'wonen'. Veelal gaat dit over niet-ontwikkelde woonuitbreidingsgebieden.

Van de 2010 ha landbouwpercelen binnen het grondgebied Londerzeel, is 5% bebost en 12% aangeduid als 'tuin', zoals hierboven af te leiden uit Figuur 13:

- De beboste landbouwpercelen komen voornamelijk voor in en rond de beeklandschappen en nabij landbouwgebruikspercelen die in 2020-2021-2022 zijn aangeduid als grasland.
- De vertuinde landbouwpercelen komen voornamelijk voor langs bebouwde linten en langs de kernen.



Figuur 14 Diagram planologische bestemming van de zonevreemde landbouwgebruikspercelen, databron: Ruimteboekhouding 01/01/2022, Agentschap voor Landbouw & Zeevisserij

3.4 Ruimte voor recreatie

Onder recreatie kan een onderscheid gemaakt worden tussen zachte en harde recreatie, hieronder verder in beeld gebracht.

Open ruimte-indicatoren

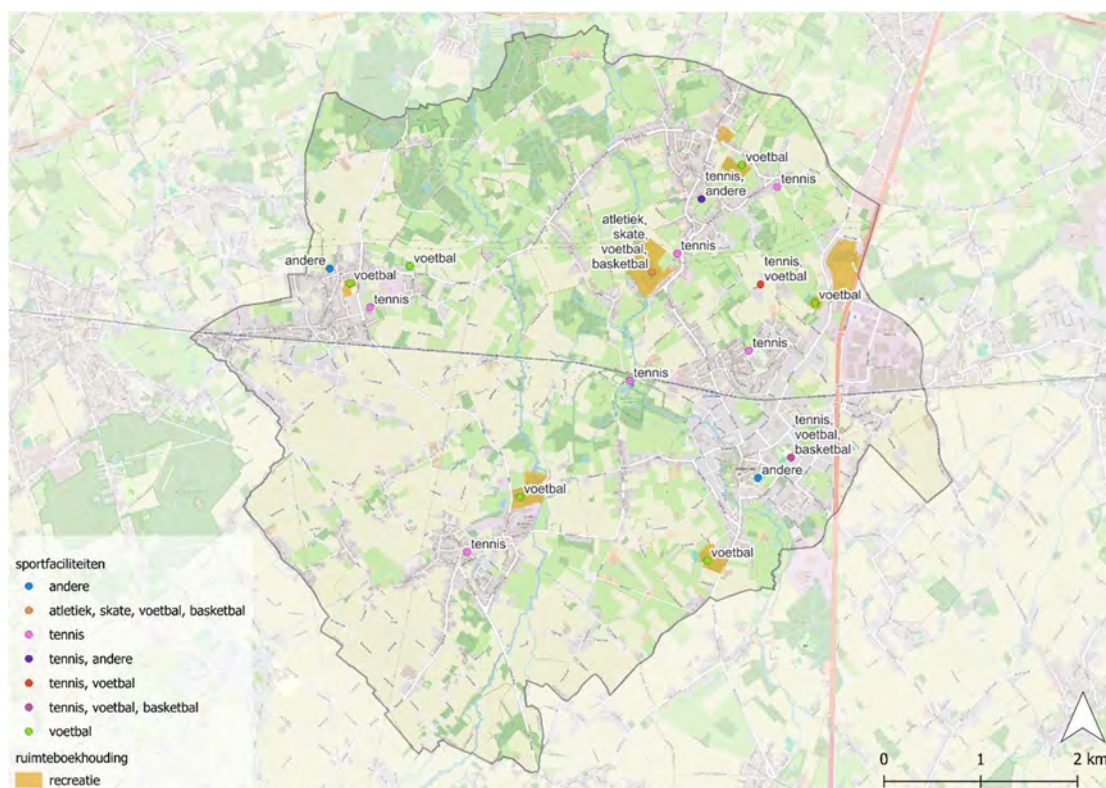
- Ruimteboekhoudingskaart
- Onroerend erfgoed
- Biologische waarderingskaart
- Recreatieve fiets- en wandelverbindingen
- Watertoets 2023

3.4.1 Harde recreatie

Harde recreatiefuncties betreffen recreatie dat ruimte inneemt met sportterreinen, velden, gebouwen, etc. en/of een aanzienlijke impact heeft op de omgeving door de aard van de recreatieve (sport)activiteit. Voetbal-, paddel- en tennisvelden worden bijvoorbeeld beschouwd als harde recreatie door hun ruimtebeslag en eventuele impact via licht en geluid op de omgeving. Wandel- en fietsnetwerken worden beschouwd als zachte recreatie (zie §3.4.2).

Vaststellingen

Figuur 15 toont de verspreiding en het type sportfaciliteiten voor de gemeente Londerzeel en de bestemmingscategorie 'recreatie'. De vaststelling wordt gemaakt dat niet alle sportfaciliteiten voorkomen in een bestemmingscategorie 'recreatie'.



Figuur 15 Sportfaciliteiten binnen de gemeente Londerzeel, databron: Openstreetmap

Kijkend naar de verschillende dealkernen, kunnen volgende sportfaciliteiten worden onderscheiden:

Tabel 2 Overzicht van het type sportfaciliteiten per deeltoren

Deeltoren	Type sportfaciliteiten
Londerzeel	Voetbal, tennis, basketbal en andere
Malderen	Voetbal, tennis en andere
Sint-Jozef	Atletiek, voetbal, tennis, basketbal en andere
Steenhuffel	Voetbal, tennis

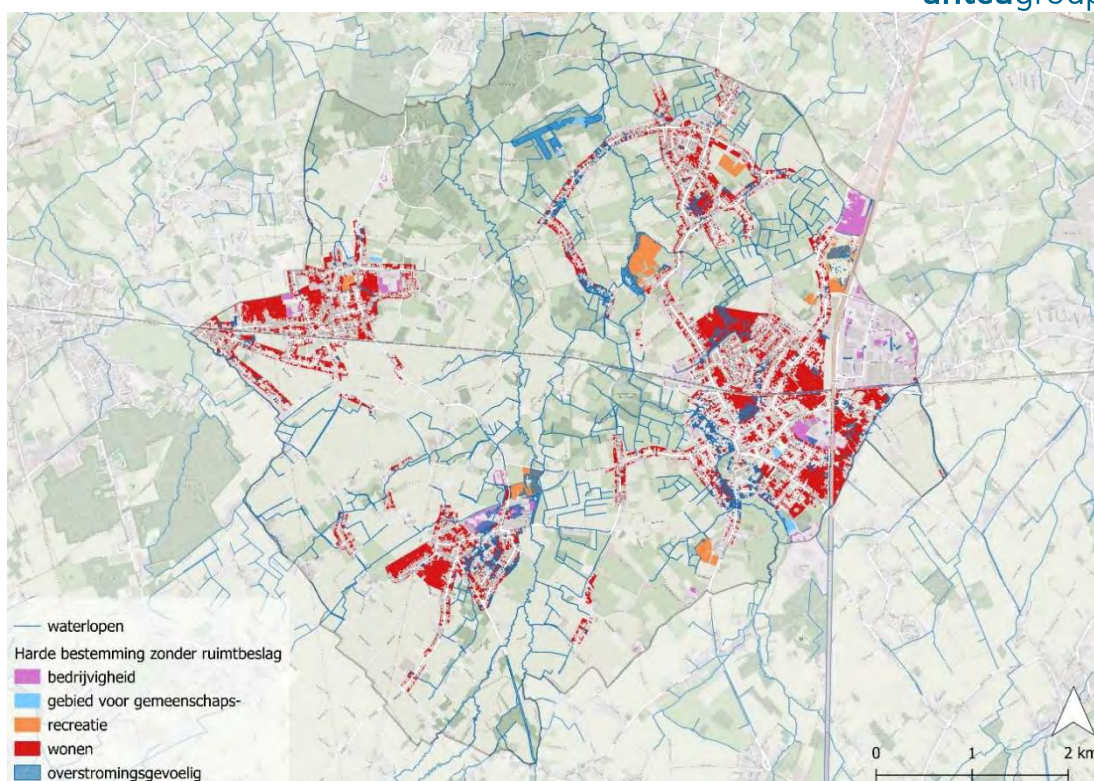
De deeltorens Londerzeel en Sint-Jozef bevatten een hoger aantal sportaccommodaties dan de andere deeltorens. Bekeken ten opzichte van het huidige bevolkingsaantal, is het aanbod sportfaciliteiten het grootst binnen Sint-Jozef.

Heden heeft de gemeente ca. 49 ha grondgebied bestemd als recreatie. Dit komt overeen met ca. 25m² recreatiegebied per inwoner.⁵ Niet alle recreatiegebied is (volledig) aangesneden. Zo toont Figuur 16 zones zonder ruimtebeslag binnen de bestemmingscategorie 'recreatie' met een oranje kleur. Grasvelden die een gebruik kennen als voetbalveld of atletiekpiste worden hierbij niet beschouwd als ruimtebeslag⁶. Hierdoor is het aandeel recreatiegebied zonder recreatiegebruik, weergegeven op Figuur 16, een overschatting.

De gemeente stelt de noodzaak voor bijkomende ruimte voor recreatieve sportfaciliteiten. Gelet op het bestaand juridisch aanbod recreatiegebied al dan niet geheel ingevuld en de aanwezigheid van andere niet-ontwikkelde harde bestemmingszones zoals woongebied, woonuitbreidingsgebied of industriegebied, wordt in eerste instantie de zoektocht gericht op harde bestemmingen zonder ruimtebeslag (Figuur 16). De overschatting zoals hierboven beschreven, dient als nuance te worden meegenomen. Figuur 16 toont daarbij ook welke van deze theoretische zoekzones binnen overstromingsgevoeligheid liggen.

⁵ Het inwonersaantal werd in 2023 vastgesteld op 19.288 inwoners, geraadpleegd via <http://gemeente-stadsmonitor.vlaanderen.be>.

⁶ De definitie van ruimtebeslag stelt dat sportterreinen deel uitmaken van ruimtebeslag. Veel sportvelden zoals die van SK Steenhuffel, Koninklijke Londerzeelse SK en Londerzeel United komen echter niet terug binnen de dataaag van 'ruimtebeslag' ([Ruimtebeslag | Departement Omgeving \(vlaanderen.be\)](#))



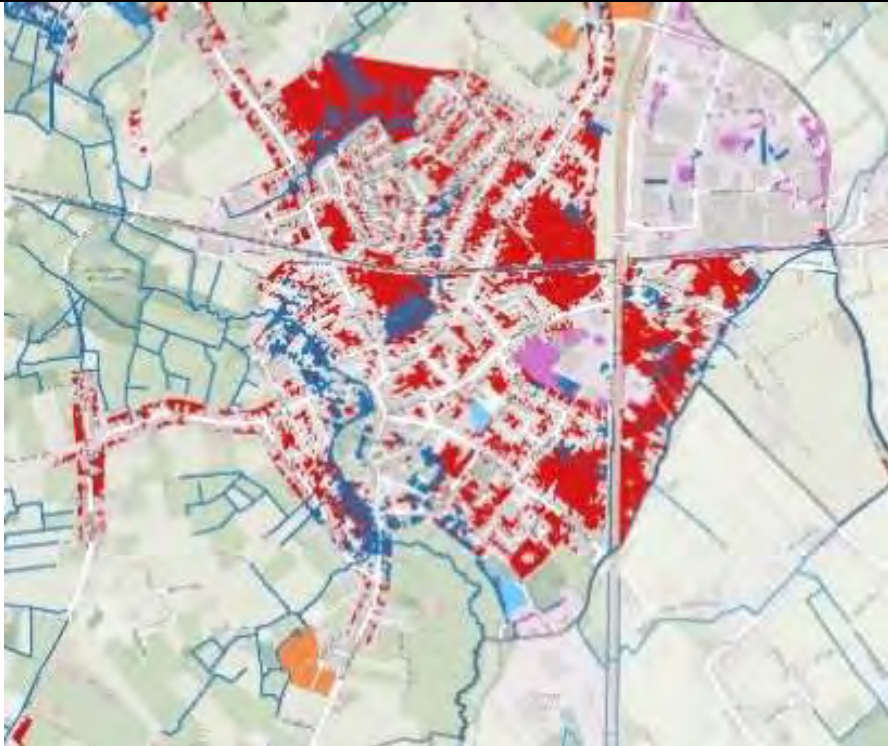
Figuur 16 Harde bestemmingen zonder ruimtebeslag binnen de gemeente Londerzeel, databron: Ruimteboekhouding 01/01/2022, Geopunt, Openstreetmap

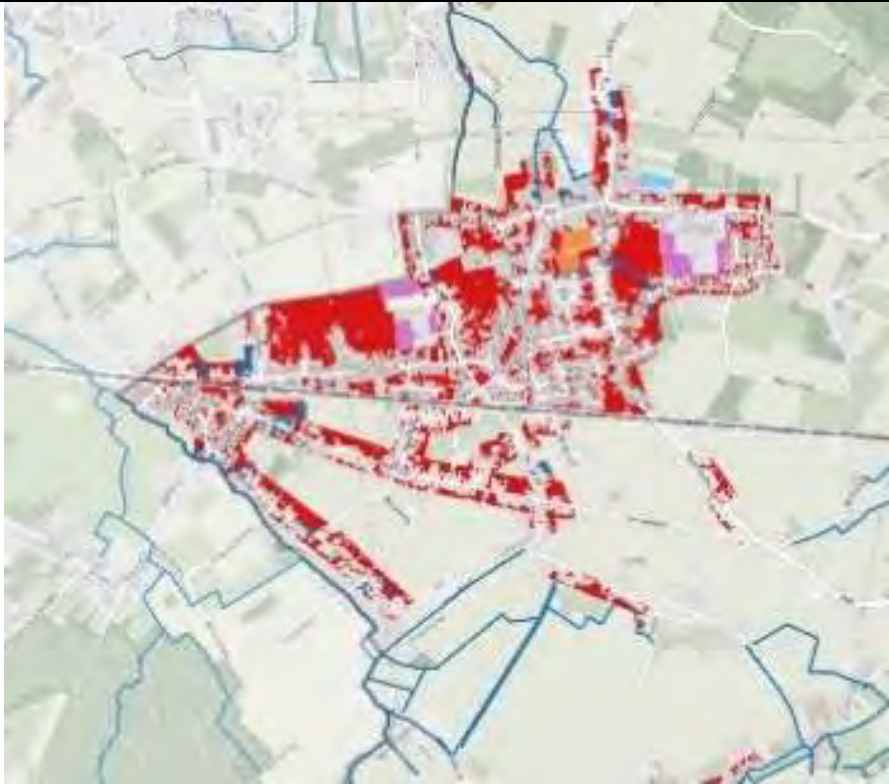
Binnen elke deekern van Londerzeel zijn er gebieden zonder ruimtebeslag binnen harde bestemmingen die als theoretische zoekzone naar voor kunnen geschoven worden wat betreft de ontwikkeling van harde recreatie. De zoekzones omvatten hierbij de juridische bestemmingen recreatiegebied, woongebied, woonuitbreidingsgebied en industriegebied.

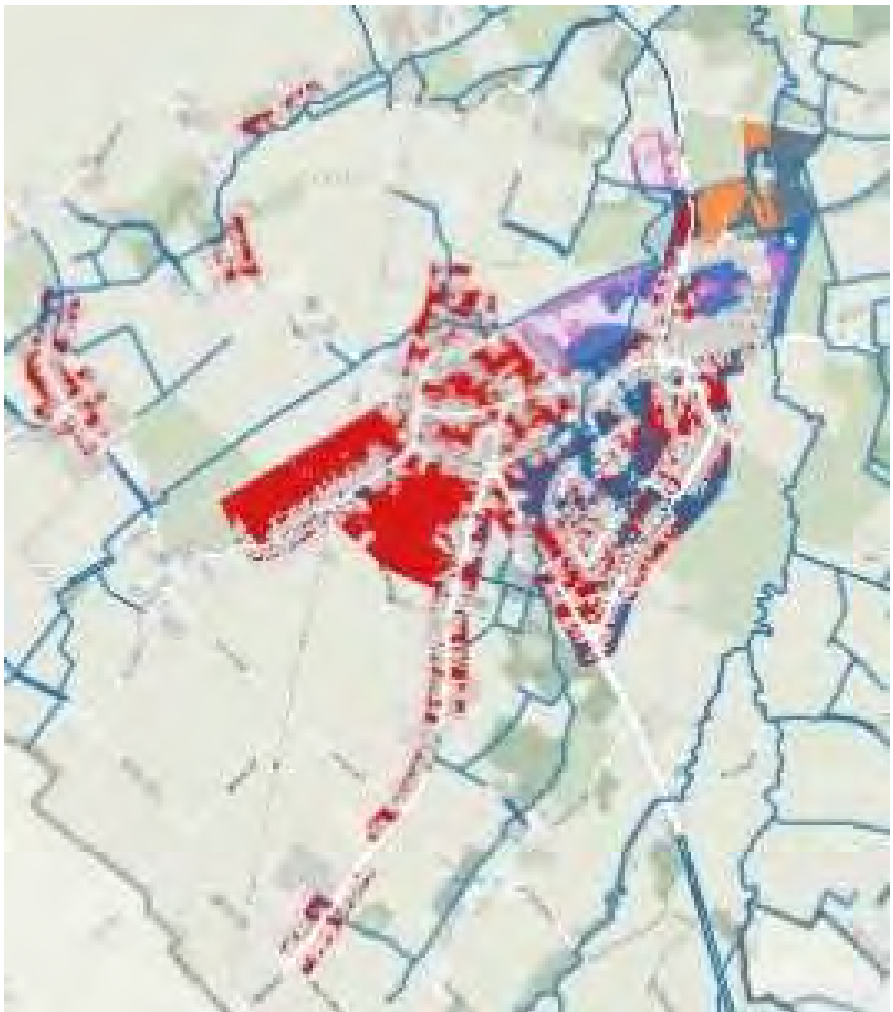
Kleinere (rest)fragmenten waarbinnen geen ontwikkeling mogelijk is gelet op de oppervlakte en/of het feit dat het private tuinzones betreft die niet bereikbaar zijn vanaf de openbare wegen, worden buiten beschouwing gelaten.

Hierna volgt een overzicht per deekern:

Londerzeel	Overzicht potentiële harde bestemmingen zonder ruimtebeslag: - Woonuitbreidingsgebied Klein Holland – Pikstraat – Koolmeesstraat – Hageveld - o Overstromingsgevoelige context en aanwezigheid van bestaande sportfaciliteit in de omgeving. - Woongebied Molenveld – Meerstraat - Woongebied Eikenveld – Meerstraat – Stationstraat - o Overstromingsgevoelige context. - Verschillende woongebieden langs A12
-------------------	---

	
Malderen	Overzicht potentiële harde bestemmingen zonder ruimtebeslag: - Woongebied Hoogweg – Handelstraat – Holstraat met aanwezigheid van sportfaciliteiten in de omgeving - Woongebied Holstraat – Kloosterstraat - Recreatiegebied t.h.v. voetweg 37 ○ Dit gebied vormt vnl. een overschat ontwikkelingspotentieel door de huidige aanwezigheid van een voetbalsite. - Woongebied achter de huidige Baobab-site

	
Sint-Jozef	Overzicht potentiële harde bestemmingen zonder ruimtebeslag: - Recreatiegebied Schaselbergsite – Blauwenhoek ○ Het zuidelijk deel van de theoretische zoekzone kent een gebruik als voetbal, skateterrein en atletiek. De theoretische zoekzone situeert zich ten noorden ervan. ○ Het GRS stelt dat dit recreatiegebied en het skateterrein niet bijdraagt tot de versterking van de nabijgelegen kernen. Het GRS onderschrijft de ligging van het recreatiegebied binnen het beeklandschap van de Kleine Molenbeek. Het GRS schrijft een herbestemming voorop naar open ruimte functies zoals landbouw, natuur of zachte vormen van recreatie. Inmiddels werd een deel van het recreatiegebied herbestemd naar agrarisch gebied. - Woongebied/agrarisch gebied Breendonkstraat – Topmolen – Jan Hammeneckerstraat ○ Overstromingsgevoelige context en sportfaciliteiten in de omgeving aanwezig - Recreatiegebied Stuikberg ○ Dit recreatiegebied wordt vandaag reeds ingenomen door een voetbalsite. Het GRS stelt dat dit kan worden bestendigd en verder kan worden ontwikkeld als lokaal recreatiegebied. - Industriegebied A12 – Meerstraat ○ Binnen het GRS is deze zone aangeduid als 'open ruimte ten noorden van de camping'. Met het PRUP SPEK Londerzeel – deelplan Terlocht is deze zone herbestemd naar een gemengd regionaal bedrijventerrein.

	
Steenhuffel	Overzicht potentiële harde bestemmingen zonder ruimtebeslag: - Woongebied Smisstraat- Leirekensroute - Woongebied Smisstraat - Heerbaan 

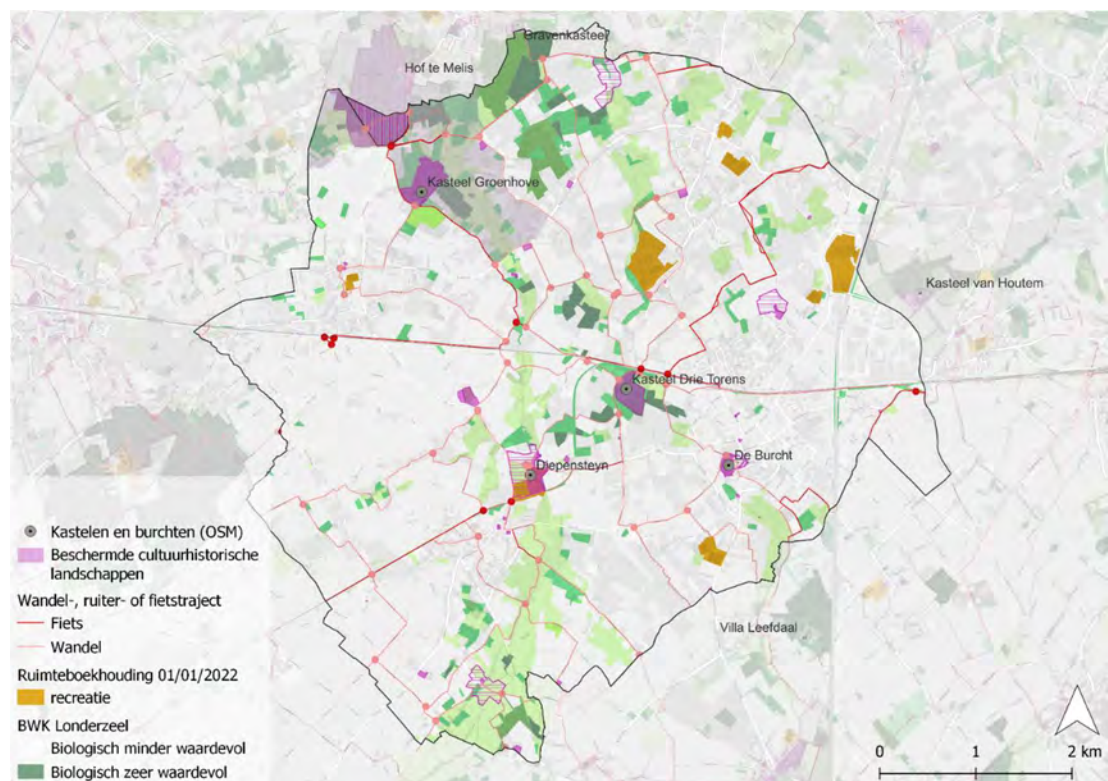
3.4.2

Zachte recreatie

Onder zachte recreatie worden passievere vormen van sport en recreatie verstaan. Zo vormen wandelen, fietsen en joggen passieve vormen van recreatie gezien deze geen (of zeer beperkt) ruimtebeslag vragen en een beperkte impact hebben op de omgeving.

Vaststellingen

Figuur 17 toont voor het grondgebied van Londerzeel de fiets- en wandeltrajecten, en de gebieden met een relatief hoge erfgoed- en natuurwaarde. De recreatieve trekpleisters kunnen hieruit worden afgeleid. De kaart toont hiermee een indicatie van de beleefbaarheid van het landschap in Londerzeel en dus ook de concentratie van zachte recreanten.



Figuur 17 Recreatie- en erfgoed binnen de gemeente Londerzeel, databron: Geopunt, Openstreetmap

Data m.b.t. verkeersstromen en bezoekerstellingen zijn niet of zeer beperkt aanwezig in Londerzeel om een feitelijke analytische uitwerking te maken van zachte recreatievraag in Londerzeel. Om een beeld te verkrijgen van de gebruikte routes voor zachte recreatie in Londerzeel werd gebruikt gemaakt van Strava-data⁷.

Figuur 18 toont de concentratie van het aantal Strava-activiteiten voor 2022 binnen de gemeente Londerzeel. Deze activiteiten betreffen een combinatie van wandelen, lopen, fietsen en mountainbiken.

Uit deze data kunnen een aantal bevindingen worden geformuleerd:

⁷ Strava is een app en online platform voor het bijhouden en delen van sportactiviteiten zoals hardlopen, fietsen en wandelen. Gebruikers kunnen hun routes opnemen via GPS en deze gegevens uploaden naar Strava. Deze verzamelde data biedt een bron van informatie die kan worden gebruikt om kaarten te maken van sportactiviteiten in een bepaalde regio. Door de GPS-coördinaten van activiteiten te verzamelen en te visualiseren, kunnen patronen en populaire routes worden geïdentificeerd, wat nuttig kan zijn voor stadsplanning, het verbeteren van de infrastructuur voor fietsers en hardlopers, en het bevorderen van recreatieve activiteiten.

1. De kaart toont dat de omgeving ten noorden van Kasteel Drie Torens een knooppunt vormt van verschillende trajecten met een relatief hoge concentratie aan Strava-activiteiten. Deze concentratie geeft o.a. een indicatie aan de noodzaak voor de uitbouw van de Leirekensroute en eventuele verder uitbouw als recreatief knooppunt.
2. In het noorden van de gemeente in het gebied tussen Hof te Melis, Kasteel Groenhove en Gravenkasteel bevindt er zich een traject van west naar oost met een relatief hoge concentratie aan Strava-activiteiten. Dit traject is vandaag een wandeltraject met wandelknooppunten.
3. Tussen de omgeving van Kasteel Drie Torens en het noordelijk boscomplex kent het traject aangegeven met cijfer '3' op de kaart de relatief hoge concentratie aan Strava-activiteiten. Dit kan een indicatie geven aan de noodzaak voor de uitbouw een zachte recreatieve route. Momenteel bevindt er zich op deze route geen wandel- of fietstraject.
4. Ten noorden van de deekern van Steenhuffel, ten zuidwesten van het Kasteel Diepensteyn, komt er een kleine concentratie aan Strava-activiteiten voor. De kaart toont echter geen duidelijk connectie tussen de activiteiten concentratie t.h.v. nummer 4 en de omgeving van Kasteel Drie Torens.



Figuur 18 Concentratie van Strava-activiteiten in de gemeente Londerzeel, databron: Strava, Openstreetmap

3.5 Ruimte voor duurzame energie

Het inplanten van hernieuwbare energie wordt geregeld vanuit de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening (VCRO) artikel 4.4.9. De interpretatie en vaststellingen vanuit het regelgevend kader wordt hierna toegelicht.

Vaststellingen

Bestaand regelgevend kader

De VCRO definieert een beperkte vorm van bestemmingsneutraliteit voor hernieuwbare energie via de **clicheringsregel**. Deze clicheringsregel laat toe dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor windturbines, windturbineparken en installaties voor de productie van energie of energierecuperatie in een gebied dat ressorteert onder de voorschriften van het gewestplan, wordt afgeweken van de bestemmingsvoorschriften indien het aangevraagde kan worden vergund op grond van de voor de vergelijkbare categorie of subcategorie van gebiedsaanduidingen bepaalde standaardtypebepalingen, vermeld in de bijlage bij het Typevoorschriftenbesluit.

Vandaag kunnen windturbines zo opgericht worden in agrarisch gebied en zijn deze installaties bestemmingseigen in o.a. industriegebieden en buffergebieden aan bedrijventerreinen.

Opkomend regelgevend kader

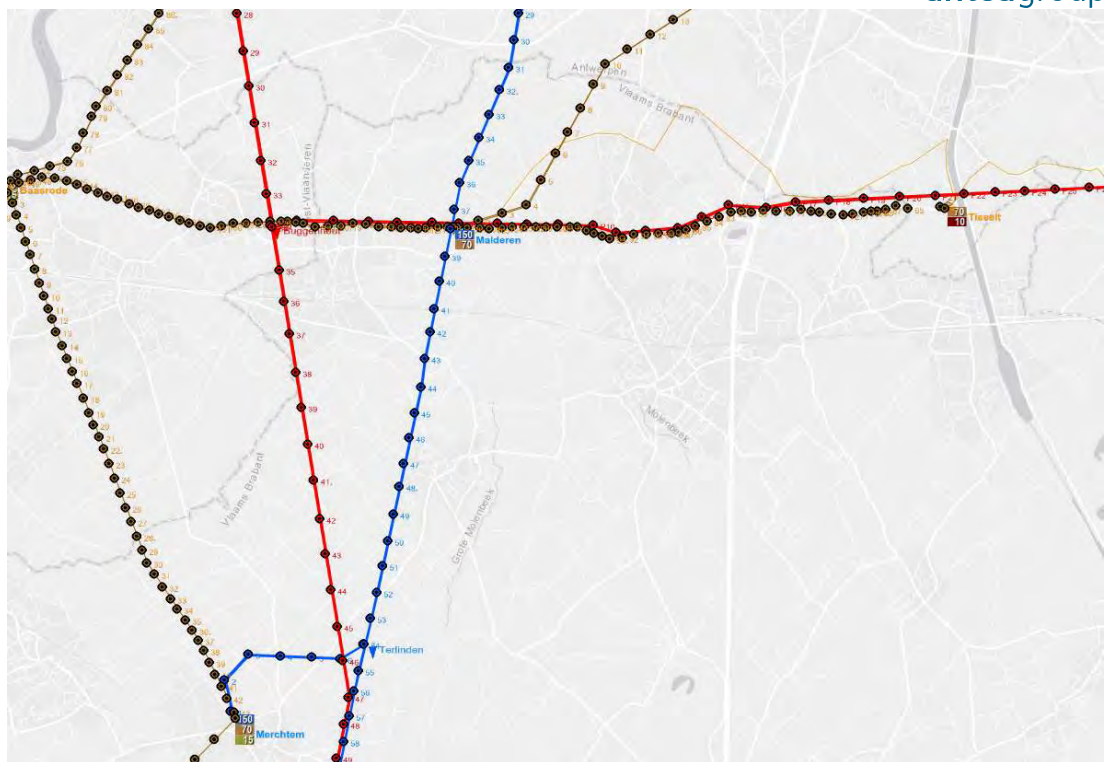
Daarnaast is het voor de Vlaamse Regering ook wenselijk om windturbines te bouwen en te exploiteren in **landschappelijk waardevol agrarisch gebied** (LWAG) en andere types buffergebieden. Een strikte interpretatie van “landschappelijk waardevol” resulteert in de praktijk echter vaak tot uitsluiten van deze locaties.

De Vlaamse Regering keurde daarom op 9 februari 2024 een nieuw decreet finaal goed dat de inplanting van windturbines aan markante lijninfrastructuur en bedrijventerreinen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied mogelijk maakt en de inplanting van windturbines in alle type buffergebied op het gewestplan toelaat. Dit decreet voegt aan de clicheringsregeling in de VCRO 4.4.9. een nieuwe paragraaf toe. Dit decreet moet echter nog worden goedgekeurd door het Vlaams Parlement en is dus nog niet in werking.

De markante infrastructuurassen waarnaar de regelgeving verwijst, betreffen hoogspanningslijnen, treinsporen, op- en afrittencomplexen en grote verkeersassen.

Binnen de gemeente Londerzeel kunnen volgende markante infrastructuurassen worden onderscheiden:

- Spoorlijn Dendermonde - Mechelen;
- De zone langs de A12;
- Hoogspanningslijnen vanaf 110 kV (zie Figuur 19, blauwe en rode lijnen).



Figuur 19 Hoogspanningsnet Londerzeel, bron: Hoogspanningsnetkaart – uitsnede

Omzendbrief

Naast de bepaling uit de VCRO stelde de Vlaamse Overheid ook een omzendbrief op die de goede ruimtelijke ordening in het kader van de **inplanting van windturbines** beschrijft. Deze omzendbrief werd eind 2023 herzien en vervangt zo de bestaande omzendbrief uit 2014 RO/2014/02. De omzendbrief heeft geen verordenend karakter.

De omzendbrief beschrijft de principes voor goede ruimtelijke ordening voor zowel klein, middelgrote en grote windturbines. Het omschrijft de randvoorwaarden aangaande clustering en bundeling van windturbines in het landschap, uitgaande van de drietrapsladder. De laatste versie van de omzendbrief werd begin 2024 gepubliceerd (OMG/2024/1). Voor andere vormen van hernieuwbare energie werd tot op heden geen omzendbrief opgesteld.

Belangrijkste principes uit de omzendbrief voor windturbines:

- Binnen het bestaande ruimtegebruik zijn solitaire windturbines toegestaan.
- Windturbines worden aanvaard indien gebundeld aan grote infrastructuur zoals havengebied, bedrijventerreinen, logistieke knooppunten en ontginningsgebieden of aan markant in het landschap voorkomende lijninfrastructuur (bv. 4-vaks gewestweg of autosnelweg, af- en oprittencomplexen, kanalen en sluizencomplexen, dubbele spoorlijnen of hoogspanningsinfrastructuur). Deze turbines kunnen geclusterd (in groep) voorkomen, maar solitaire windturbines zijn ook mogelijk volgens de nieuwe omzendbrief. Binnen het huidige Repowering verhaal, waarbij bestaande turbines worden vervangen door nieuwe turbines met een groter vermogen, kunnen bijkomende windturbines ook gebundeld worden aan bestaande turbines (bijvoorbeeld volgens een 2^e en 3^e lijnopstelling bij een bestaand windpark).
- In open ruimte en niet gekoppeld aan bestaande infrastructuur worden alleen geclusterde windturbines toegestaan. Hierbij moet minstens een totaal vermogen van 20 MW worden gerealiseerd. Deze hoeven echter niet worden gebundeld aan relevante infrastructuren.

- Kleine – en middelgrote windturbines mogen de oprichting van grote windturbines niet verhinderen. Ze moeten ten dienste staan van een gebouw dat de geproduceerde energie kan afnemen. In agrarische gebieden kunnen kleinschalige windturbines worden ingeplant op- of aansluitend bij een gebouw (landbouwbedrijf) dat energie afneemt.

Het regelgevend kader voor duurzame energie hanteert het principe van ‘bestemmingsneutraliteit’ teneinde de Europese doelstellingen op vlak van duurzame energie te kunnen behalen. Richtlijnen zoals gedefinieerd in de Omzendbrief zorgen voor ruimtelijke sturing teneinde de meest geschikte locaties te benutten en de landschappelijke impact te milderen.

3.6

Ruimte voor wonen? Onderzoek naar woonuitbreidingsgebied

Het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden werd decennia lang geregeld vanuit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). Zo konden woonuitbreidingsgebieden enkel worden bebouwd na (1) opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan, (2) het verlenen van een omgevingsvergunning voor groepswoningbouw, (3) een principieel akkoord van de deputatie via een PRIAK, of (4) op initiatief van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Door de complexe regelgeving is een substantieel van deze woonuitbreidingsgebieden niet aangesneden geweest. In navolging van de bouwshift die inhoudt dat er tegen 2040 geen bijkomend ruimtebeslag meer mag zijn, maakten de Vlaamse Regering en het Vlaams Parlement werk van een nieuwe regeling om die onbebouwde gebieden te vrijwaren.

Op 7 juli 2023 is een nieuwe regeling in werking getreden met betrekking tot woonreservegebieden, dit op grond van het decreet van 26 mei 2023 tot wijziging van de VVCRO wat de woonreservegebieden betreft. De woonuitbreidingsgebieden worden daarbij onder een 'stolp' geplaatst. De woonuitbreidingsgebieden kunnen daarbij enkel worden aangesneden wanneer het gemeentebestuur het gebied 'vrijgeeft' via een gemeenteraadsbesluit tot vrijgave van een woonuitbreidingsgebied. Het vrijgavebesluit kan daarbij kwalitatieve voorwaarden opleggen, bijvoorbeeld voorwaarden naar typologie, dichtheid, verwevenheid van functies, waterhuishouding en groenvoorzieningen.

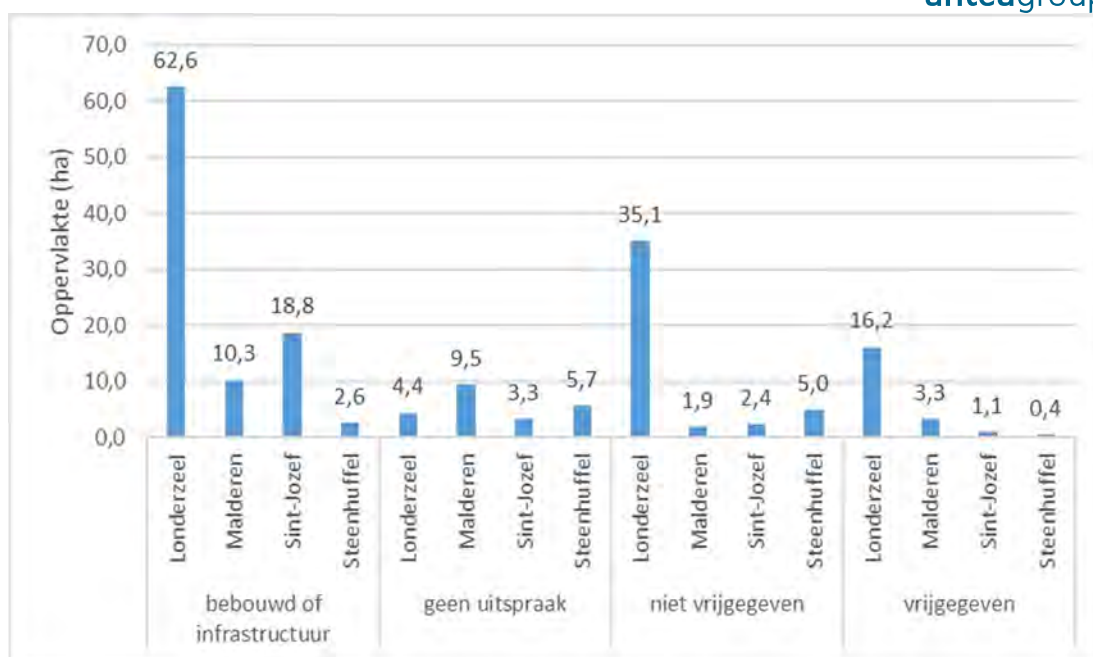
Hierna volgt een onderzoek naar de woonuitbreidingsgebieden (WUG) binnen de gemeente Londerzeel. Ruimtelijke criteria worden daarbij in acht genomen teneinde te kunnen oordelen op welke wijze de woonuitbreidingsgebieden ingebed zitten binnen de ruimtelijke structuur van Londerzeel.

Open ruimte-indicatoren

- Oppervlakte en vorm
- Ruimteboekhouding
- Atlas der Woonuitbreidingsgebieden
- Koppeling bestaande bebouwing
- Overstromingsgevoeligheid
- Impact op de biologische waarden
- Impact op landbouw

Vaststellingen

Volgens de Atlas van de Woonuitbreidingsgebieden (toestand 01/03/2022) beschikt de gemeente over 182,50 ha woonuitbreidingsgebied. Figuur 20 toont per deeltoren aan of het woonuitbreidingsgebied reeds is bebouwd, al dan niet vrijgegeven of geen uitspraak ter beschikking is.

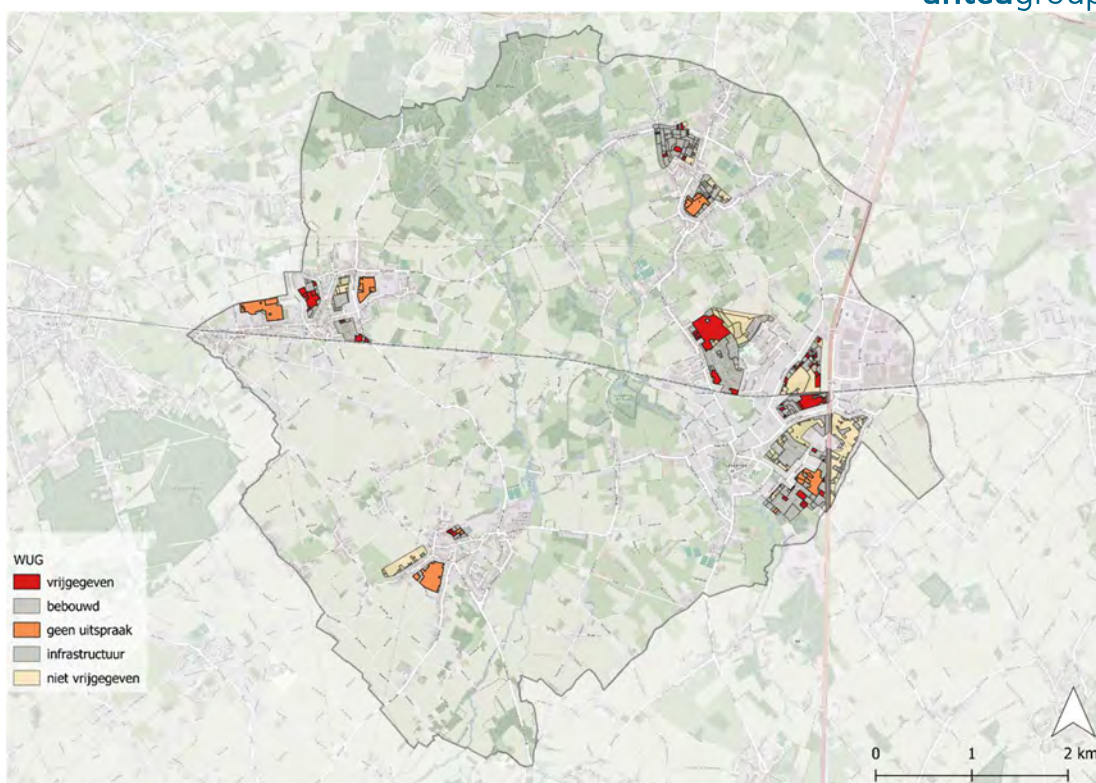


Figuur 20 Oppervlakte WUG per type en deekern van de gemeente Londerzeel, databron: Atlas der Woonuitbreidingsgebieden

Binnen het grondgebied Londerzeel is 94,3ha van het woonuitbreidingsgebied reeds ontwikkeld en aangeduid als 'bebouwd of infrastructuur'. Dit betreft 52% van het aandeel woonuitbreidingsgebieden binnen de gemeenten. Deze woonuitbreidingsgebieden zijn niet meer beschikbaar en zullen in verdere analyse worden uitgesloten.

Het andere aandeel woonuitbreidingsgebied kan worden beschouwd als theoretisch ontwikkelbaar. Het is daarbij opvallend dat de deekern Londerzeel over een groot deel niet-vrijgegeven woonuitbreidingsgebied beschikt, met name een oppervlakte van 35,1ha.

Figuur 21 toont daarbij de spreiding van de verschillende types woonuitbreidingsgebieden binnen de gemeente. Voor de kern Londerzeel valt het daarbij op dat deze beschikt over een groot aaneengesloten gebied bestemd als woonuitbreidingsgebied, en het geen optelsom is van kleinere delen bij elkaar.



Figuur 21 Woonuitbreidingsgebieden per type in de gemeente Londerzeel, databron: Atlas der Woonuitbreidingsgebieden

3.6.1 Afwegingstoets op niveau van de deekernen

De woonuitbreidingsgebieden die zijn aangeduid als 'vrijgegeven' (rood, Figuur 21) en 'geen uitspraak' (oranje, Figuur 21) vormen de grootste aandachtspunten voor de gemeenten gezien de relatieve ontwikkelingsdruk die hieraan vasthangt.

Hierna wordt per deekern ingezoomd op de niet-ontwikkelde woonuitbreidingsgebieden. Deze worden beoordeeld aan de hand van volgende ruimtelijke criteria:

- Koppeling aan bestaande bebouwing;
- Landbouwgebruik;
- Overstromingsgevoeligheid;
- Aanwezigheid van kleine landschapselementen;

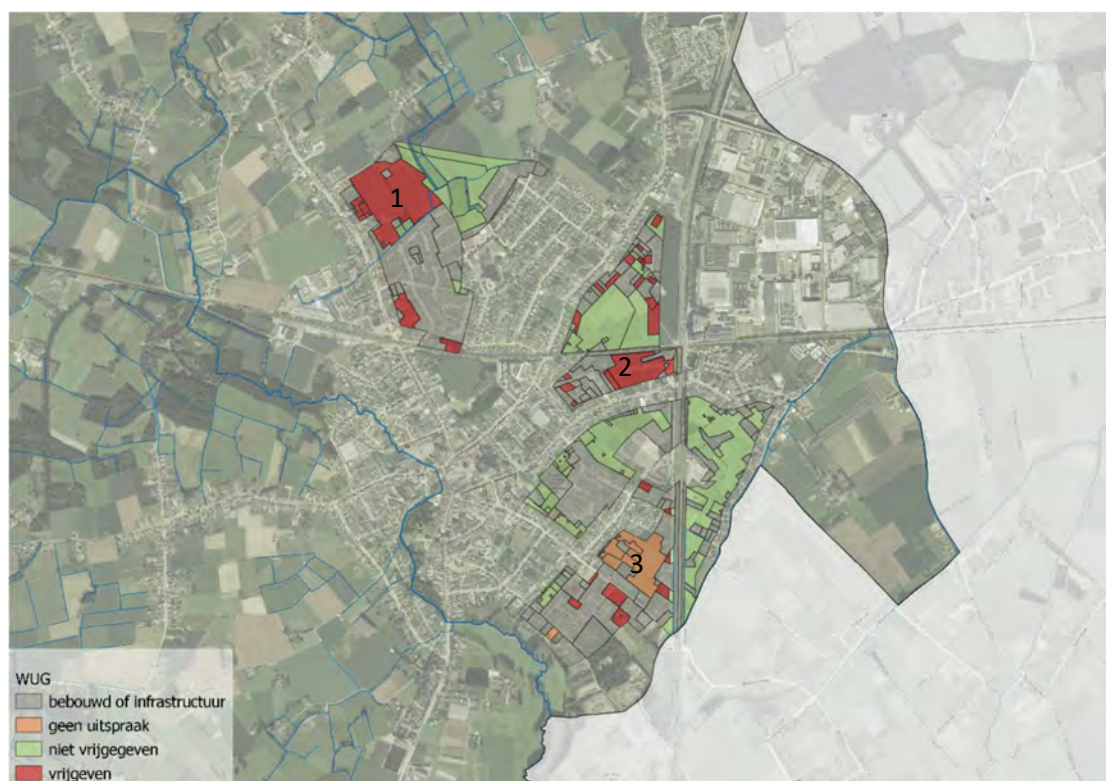
3.6.1.1 Deelkern Londerzeel

Beschrijving

De kern van Londerzeel bevat het grootste aandeel woonuitbreidingsgebieden van de gemeente. Een groot aandeel van deze WUG-gebieden situeert zich langs de A12 en ten noorden van de kern, t.h.v. Pikstraat – Koolmeesstraat – Hageveld en bevatten vnl. de aanduiding ‘niet vrijgegeven’ in de Atlas der Woonuitbreidingsgebieden. Dit wordt ook bevestigd in het GRS.

Figuur 22 Woonuitbreidingsgebied per typologie van deelkern Londerzeel, databron: Atlas der Woonuitbreidingsgebieden

toont binnen de deelkern Londerzeel drie ruimtelijke groeperingen van woonuitbreidingsgebieden. Ze staan aangeduid met de cijfers 1, 2 en 3. De woonuitbreidingsgebieden 1 en 2 zijn ‘vrijgegeven’. Over woonuitbreidingsgebied 3 is er ‘geen uitspraak’.



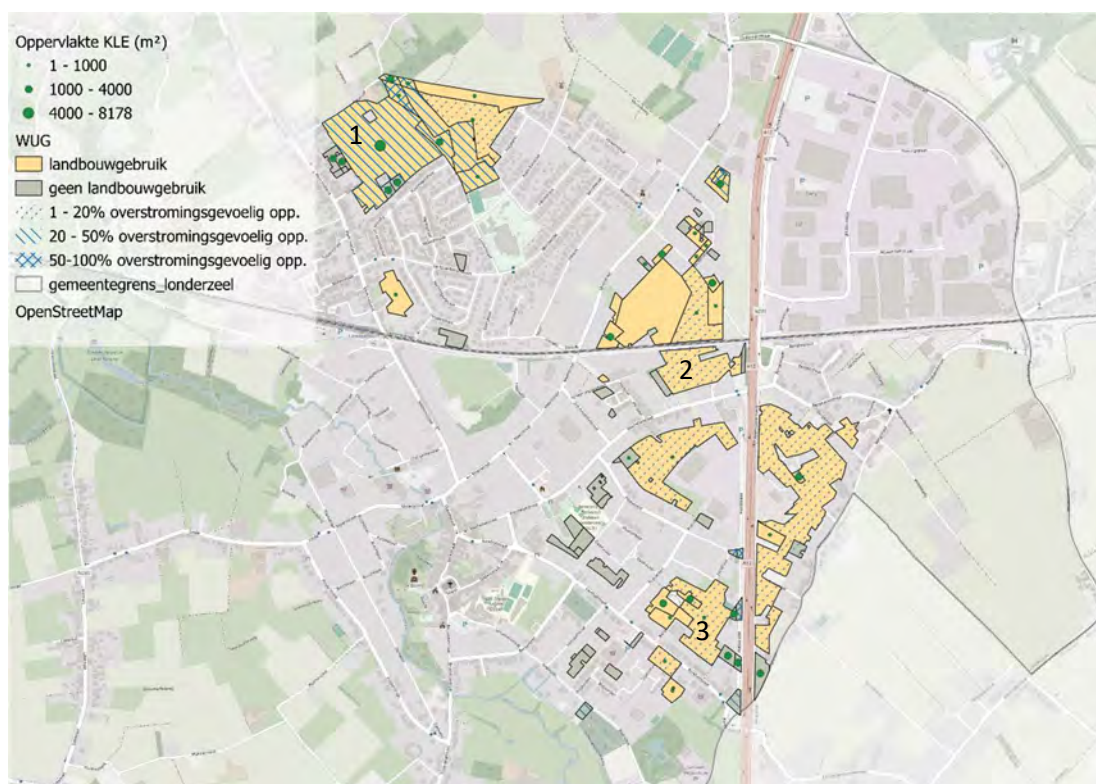
Figuur 22 Woonuitbreidingsgebied per typologie van deelkern Londerzeel, databron: Atlas der Woonuitbreidingsgebieden

Toetsing aan ruimtelijke criteria

Figuur 23 toont aan dat de niet-bebouwde woonuitbreidingsgebieden een feitelijk gebruik als landbouw kennen. Daarbij worden volgende kenmerken onderscheiden:

- De percelen WUG aangeduid met cijfer 1 kennen een overstromingsgevoelige context en een relatief hoog aandeel kleine landschapselementen in vergelijking met andere WUG-gebieden in Londerzeel. Het GRS Londerzeel spreekt van een mogelijke herziening van het BPA Klein Holland waarbinnen dit woonuitbreidingsgebied is gelegen.
- De percelen WUG aangeduid met cijfer 2 kennen in mindere mate een overstromingsgevoelige context. Kleine landschapselementen zijn hier afwezig of zeer beperkt. Het GRS duidt dit WUG aan als te ontwikkelen in relatie met mogelijkheden m.b.t. knooppunt GEN langs de A12.

- De percelen WUG aangeduid met cijfer 3 kennen eveneens een beperkte overstromingsgevoeligheid. Het GRS stelde reeds om dit WUG voorlopig van ontwikkeling te weerhouden en het niet aan te snijden voor 2013.



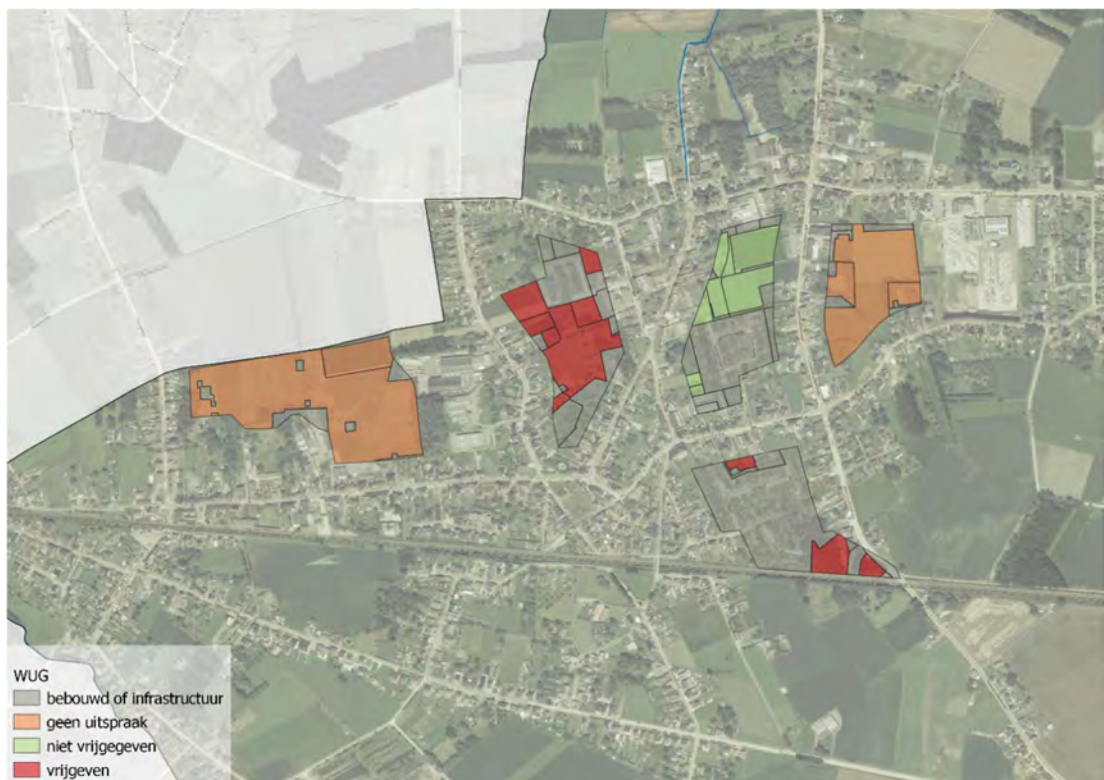
Figuur 23 Oppervlakte landbouwpercelen – aandeel overstromingsgevoelig gebied – oppervlakte kleine landschapselementen voor de WUG-percelen in de kern van Londerzeel, databron: Atlas der Woonuitbreidingsgebieden, OSM

3.6.1.2 Deelkern Malderen

Beschrijving

De deelkern van Malderen kent vier zones woonuitbreidingsgebied, van west naar oost:

- 2 percelen WUG (ca. 6 ha) achter de bebouwing van de Handelstraat – Hoogweg. Deze staan aangeduid als 'geen uitspraak' (Figuur 24, oranje). Het GRS duidt deze WUG-percelen aan als 'te reserveren gebied tot na 2013'.
- 6 percelen WUG (ca. 2,6 ha) in het binnengebied van Opdorpstraat – Kloosterstraat – L. Van Hoeymissenstraat – Holstraat. Deze staan aangeduid als 'vrijgeven' (Figuur 24, rood). Rondom deze percelen bevinden zich verschillende reeds bebouwde WUG-percelen. Het GRS duidt deze percelen ook aan als kernversterkende woonuitbreidingsgebieden.
- 8 percelen WUG (ca. 1,9 ha) in het binnengebied van de L. Van Hoeymissenstraat – Malderendorp – Steenhuffelstraat – Hoefsmidstraat. Deze percelen bevinden zich ook tussen verschillende bebouwde WUG-percelen, maar worden aangeduid in de Atlas der Woonuitbreidingsgebieden als 'niet vrijgeven'.
- 3 percelen WUG binnen de wegen Steenhuffelstraat – Kouterbaan – Blokstraat bevatten samen 3,1 hectare WUG-gebied met de aanduiding 'geen uitspraak'. Het GRS duidt deze WUG-percelen aan als 'te reserveren gebied tot na 2013'.



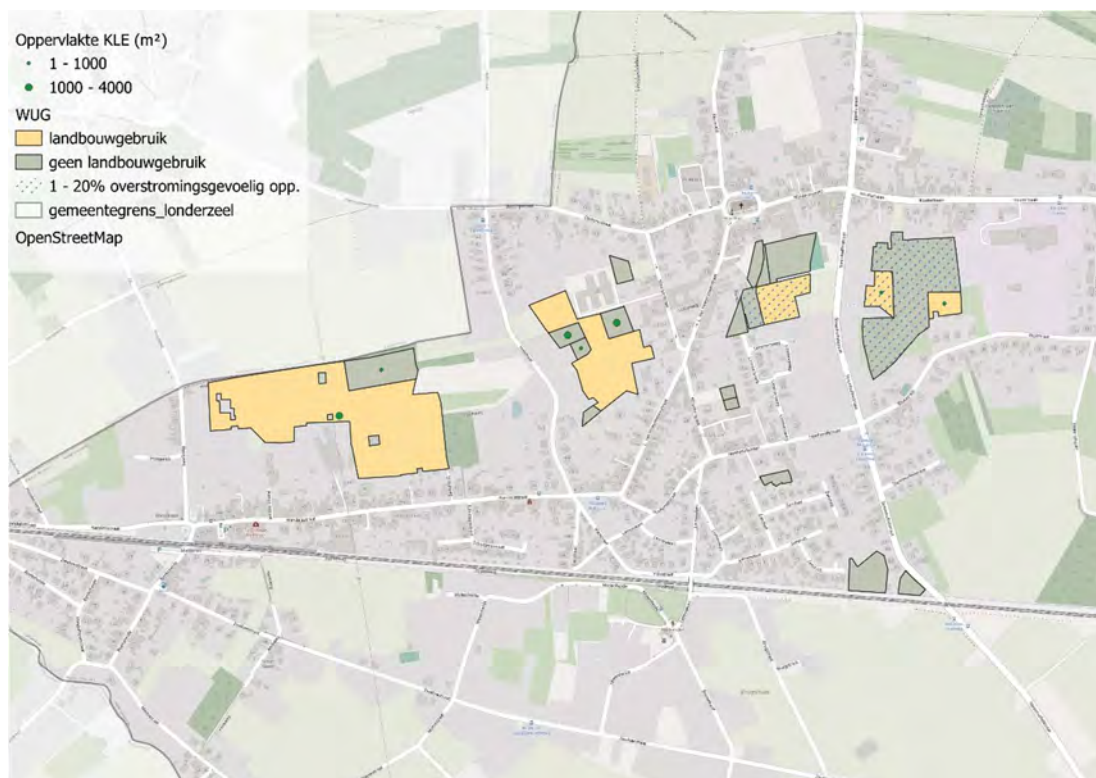
Figuur 24 Woonuitbreidingsgebied per typologie ter hoogte van deelkern Malderen, databron: Atlas der Woonuitbreidingsgebieden

Toetsing aan ruimtelijke criteria

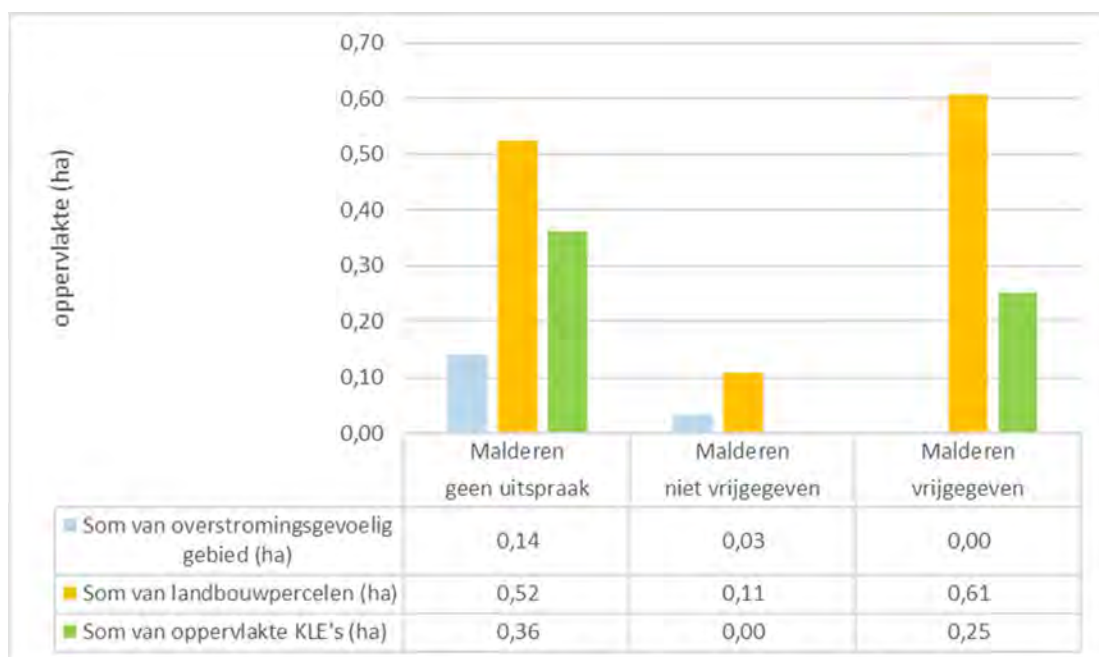
Figuur 25 en Figuur 26 tonen aan dat de niet-bebouwde woonuitbreidingsgebieden een feitelijk gebruik als landbouw kennen. Daarbij worden volgende kenmerken onderscheiden:

- De percelen WUG in de omgeving van de Steenhuffelstraat vertonen een overstromingsgevoelige context.

- De percelen WUG in Malderen kennen over het algemeen een relatief beperkt aandeel kleine landschapselementen.



Figuur 25 Oppervlakte landbouwpercelen – aandeel overstromingsgevoelig gebied – oppervlakte kleine landschapselementen voor de WUG-percelen in kern van Malderen, databron: Atlas der Woonuitbreidingsgebieden, OSM



Figuur 26 Type woonuitbreidingsgebied naar overstromingsgevoeligheid – landbouwpercelen – kleine landschapselementen voor de deelkern Malderen, databron: Atlas der Woonuitbreidingsgebieden

3.6.1.3 Deelkern Sint-Jozef

Beschrijving

In de deelkern van Sint-Jozef zijn nog enkele WUG-percelen aangeduid als 'vrijgeven' (rood, Figuur 27) in de Atlas der Woonuitbreidingsgebieden. Deze percelen situeren zich langs de driehoek Koeisteert – Bloemstraat – Sint-Jozefstraat. Deze betreffen vnl. restpercelen binnen een hele reeks reeds ontwikkelde WUG-percelen.

In het binnengebied rondom de straten Topmolen, Breendonkstraat en Jan Hammeneckersstraat, bevinden zich drie WUG-percelen van 3,32ha met de aanduiding 'geen uitspraak' (oranje, Figuur 27). Andere WUG-percelen in Sint-Jozef hebben de aanduiding 'niet vrijgegeven' volgens de Atlas der Woonuitbreidingsgebieden.

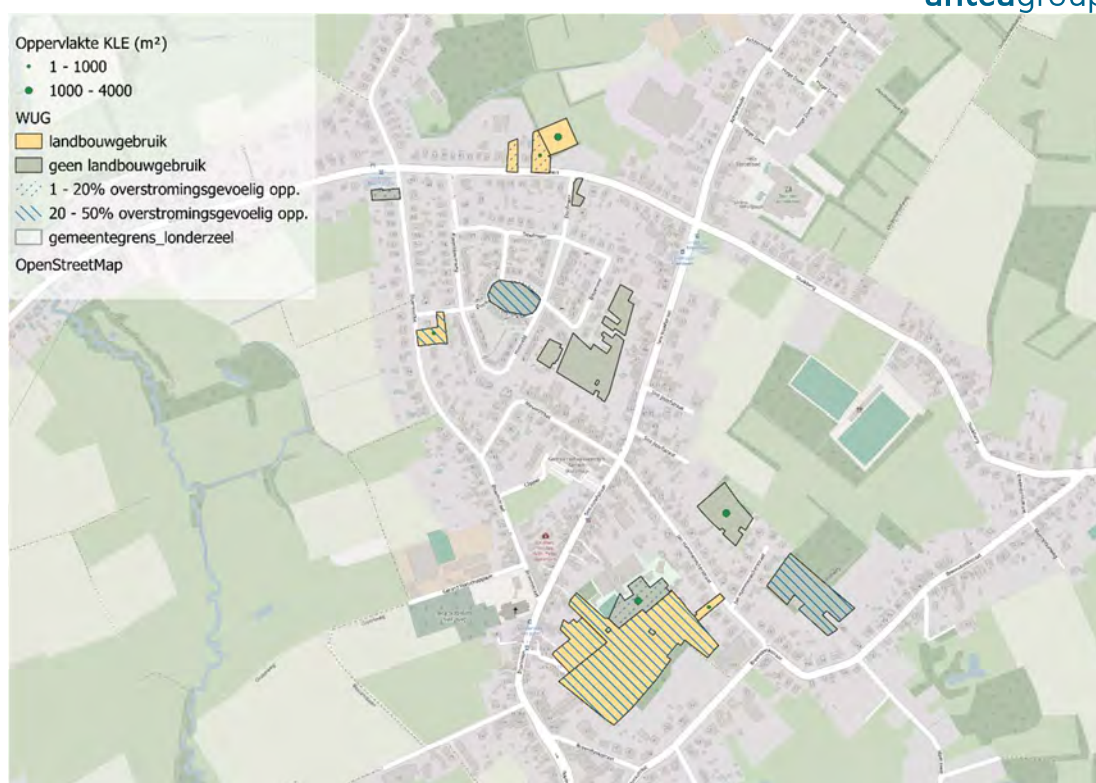


Figuur 27 Woonuitbreidingsgebied per typologie ter hoogte van deelkern Sint-Jozef, databron: Atlas der Woonuitbreidingsgebieden

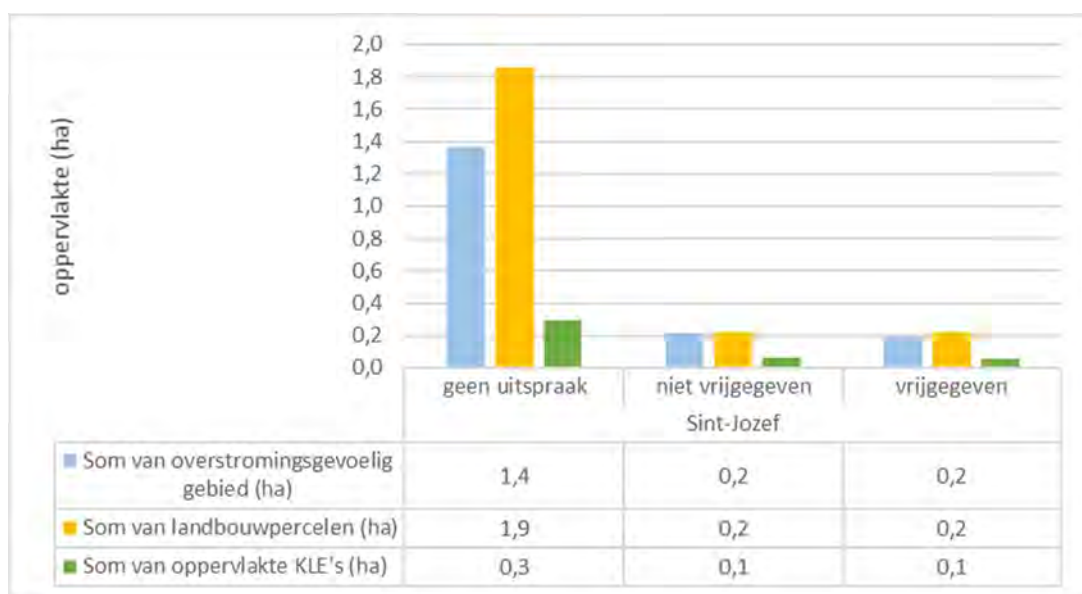
Toetsing aan ruimtelijke criteria

Figuur 28 en Figuur 29 tonen de niet-bebouwde woonuitbreidingsgebieden binnen de kern Sint-Jozef in relatie tot de aanwezigheid van landbouwfuncties, aandeel overstromingsgevoelig gebied en de oppervlakte aan kleine landschapselementen:

- De percelen WUG langs de driehoek Koeisteert – Bloemstraat – Sint-Jozefstraat hebben een relatief laag aandeel landbouwgebruik. Visuele inspectie op basis van Openstreetmap suggereert dat deze percelen vandaag doorgaans geen invulling hebben. Centraal in het gebied is ook WUG aangeduid dat vandaag een functie kent als speeltuin.
- Het zuidelijke iets grotere woonuitbreidingsgebied langs de Topmolen, Breendonkstraat en Jan Hammeneckersstraat kent daarentegen wel een landbouwgebruik. Minder dan de helft (45%) van dit gebied is daarbij aangeduid als overstromingsgevoelig. Het woonuitbreidingsgebied bevat een groot aandeel kleine landschapselementen. Het GRS heeft dit WUG-gebied aangeduid als te reserveren tot na 2013.



Figuur 28 Oppervlakte landbouwpercelen – aandeel overstromingsgevoelig gebied – oppervlakte kleine landschapselementen voor de WUG-percelen in de kern van Sint-Jozef, databron: Atlas der Woonuitbreidingsgebieden, OSM



Figuur 29 Type woonuitbreidingsgebied naar overstromingsgevoeligheid – landbouwpercelen – kleine landschapselementen voor de deekern Sint-Jozef, databron: Atlas der Woonuitbreidingsgebieden

3.6.1.4 Deelkern Steenhuffel

Beschrijving

Figuur 30 toont de woonuitbreidingsgebieden binnen de deelkern Steenhuffel. Er zijn drie gebieden te onderscheiden:

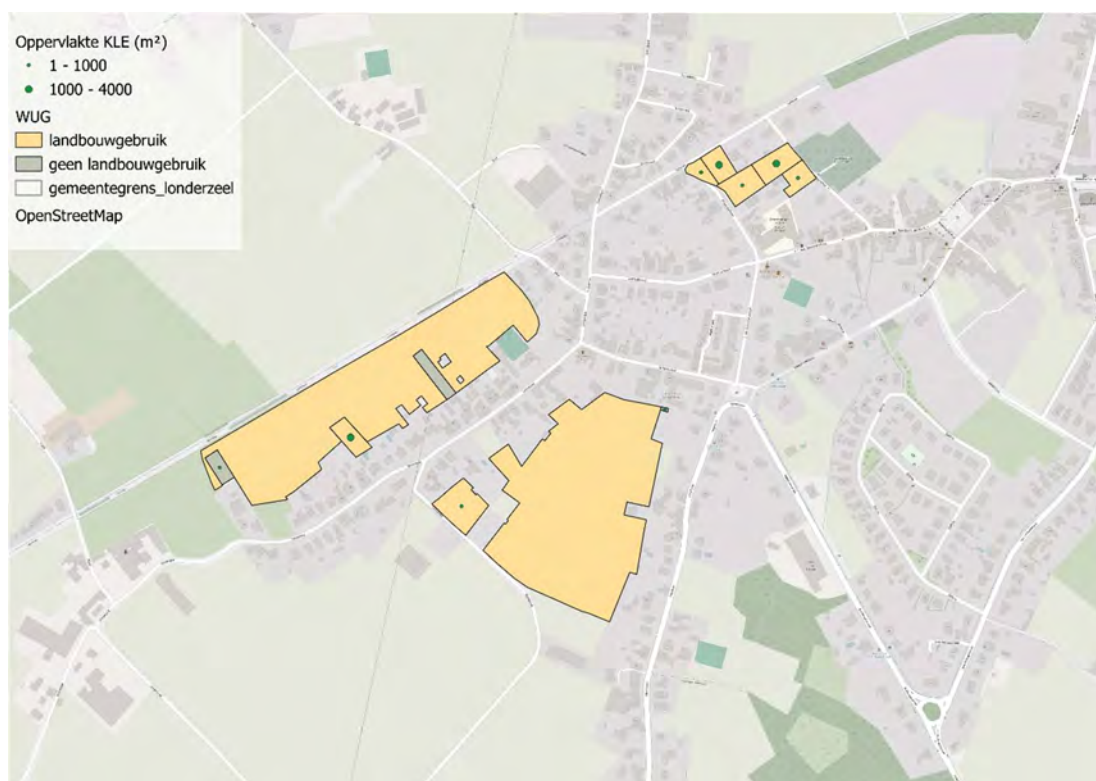
- Noordelijk gebied binnen Leireken – Processiebaan – J. Van Doorslaerstraat:
 - o Dit woonuitbreidingsgebied omvat drie percelen aangeduid als ‘vrijgeven’ (rood, Figuur 30). en twee percelen aangeduid als ‘geen uitspraak’ (oranje, Figuur 30).
 - o Aansluitend aan dit gebied wordt de verlaten bedrijfssite Sarens door het GRS aangeduid als kernversterkend inbreidingsproject met reconversie van een industriezone naar woningen, bedrijvigheid, park, recreatie en natuur.
- Zuidelijk gebied binnen Schoolstraat – Smisstraat – Heerbaan:
 - o Dit gebied betreft het grootste WUG van Steenhuffel (ca. 5 ha) en is aangeduid met ‘geen uitspraak’ in de Atlas der Woonuitbreidingsgebieden. Het GRS duidt dit WUG aan als een gebied te reserveren tot na 2013.
- Zuidwestelijk gebied binnen Smisstraat – Leireken:
 - o Dit woonuitbreidingsgebied is aangeduid als ‘niet vrijgegeven’ en betreft een achterliggend gebied t.o.v. de bebouwde percelen langs de Smisstraat. Het GRS geeft aan dat dit WUG naar de toekomst toe niet meer voor wonen is bestemd.



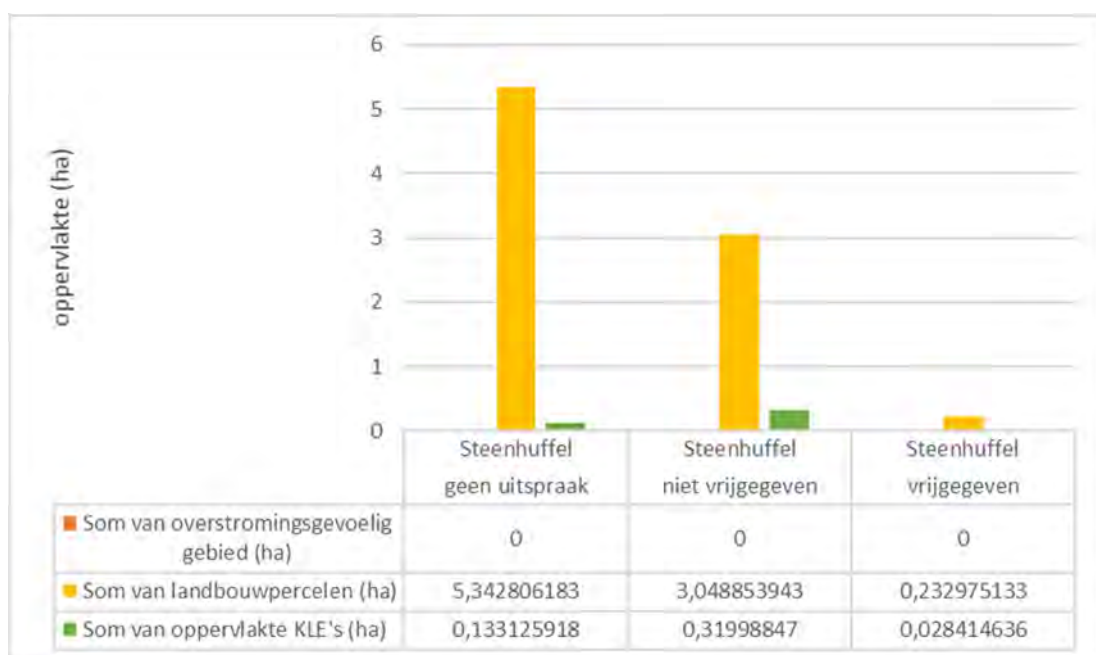
Figuur 30 Woonuitbreidingsgebied per typologie ter hoogte van deelkern Steenhuffel, databron: Atlas der Woonuitbreidingsgebieden, OSM

Toetsing aan ruimtelijke criteria

Figuur 31 en Figuur 32 tonen aan dat de woonuitbreidingsgebieden in Steenhuffel niet overstromingsgevoelig zijn. Het feitelijk gebruik staat in functie van landbouw.



Figuur 31 Oppervlakte landbouwpercelen – aandeel overstromingsgevoelig gebied – oppervlakte kleine landschapselementen voor de WUG-percelen in de kern van Steenhuffel, databron: Atlas der Woonuitbreidingsgebieden, OSM



Figuur 32 Type woonuitbreidingsgebied naar overstromingsgevoeligheid – landbouwpercelen – kleine landschapselementen voor de deelkern Steenhuffel, databron: Atlas der Woonuitbreidingsgebieden

3.6.2 Afwegingstoets binnen het ruimtelijk systeem

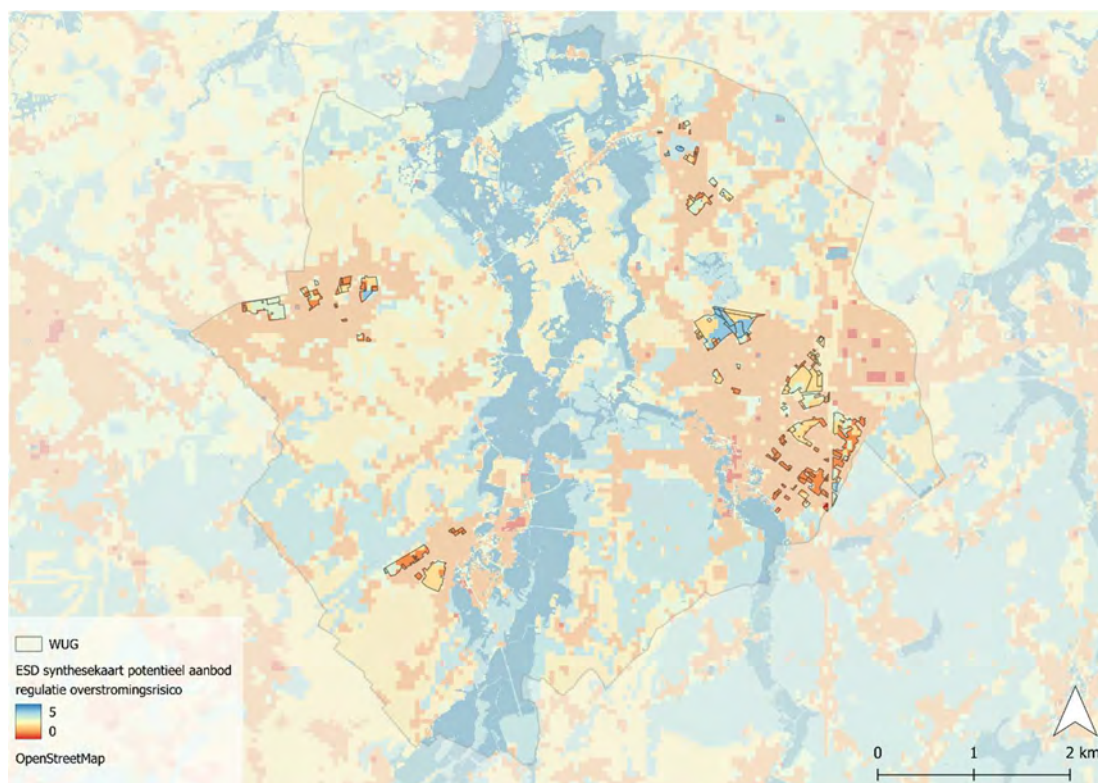
Teneinde het woonuitbreidingsgebied binnen zijn ruimtelijk systeem te kunnen beoordelen, worden de woonuitbreidingsgebieden hierna getoetst op ecosysteemdiensten m.b.t. de regulatie van het overstromingsrisico, knooppuntwaarde en voorzieningenniveau in relatie tot het ruimtelijk rendement.

3.6.2.1 Overstromingsregulatie als ecosysteemdienst

Londerzeel kampt algemeen met een overstromingsproblematiek. Open ruimte, en dus ook niet-bebouwde woonuitbreidingsgebieden kunnen in principe bijdragen aan het verbeteren van de weerbaarheid tegen waterlast door hemelwater op te vangen en te infiltreren.

Figuur 33 toont het potentieel voor ecosysteemdiensten om overstromingsrisico's te reduceren:

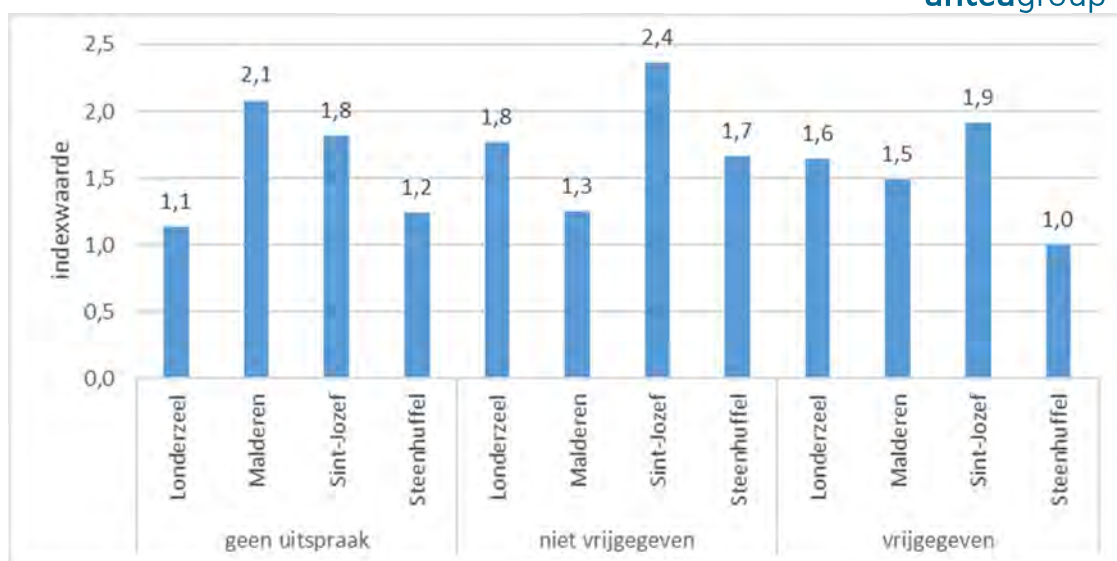
- De meeste WUG-percelen in Londerzeel hebben een gemiddeld tot laag potentieel voor (de ontwikkeling van) ecosysteemdiensten om overstromingsrisico's te reduceren.
- De WUG-percelen in het noorden van de deekern Londerzeel (t.h.v. BPA Klein Holland) vertonen echter wel een redelijke potentie.



Figuur 33 Potentieel voor ecosysteemdiensten om overstromingsrisico's te reduceren in relatie tot de woonuitbreidingsgebieden, databron: Geopunt

Uit Figuur 33 is tevens af te leiden hoe de beeklandschappen en ook de open kouterlandschappen de hoogste potenties (indexwaarde 4-5, Figuur 33) hebben voor de uitbouw van ecosysteemdiensten ter regulatie van overstromingsrisico's. Gemiddeld heeft het gehele grondgebied Londerzeel een indexwaarde van 2,8.

Figuur 34 toont daarbij dat alle niet-ontwikkelde woonuitbreidingsgebieden van de gemeente Londerzeel zich onder deze gemiddelde indexwaarde bevinden.



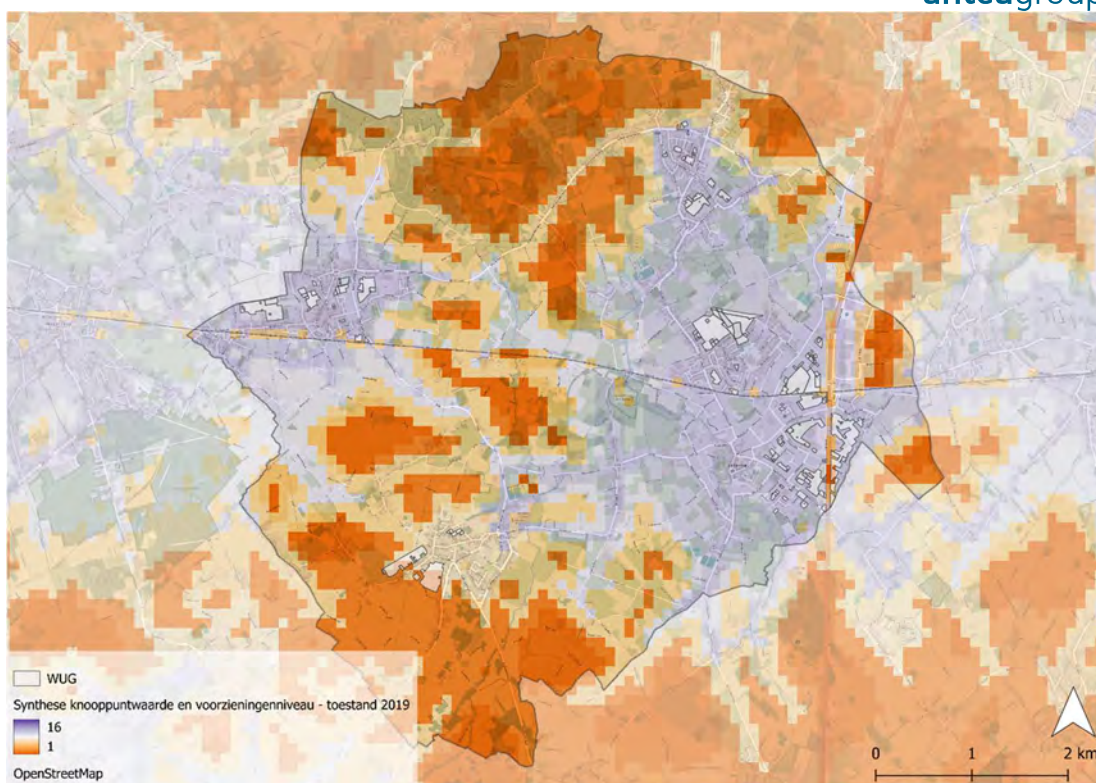
Figuur 34 Gemiddelde indexwaarde van de ecosysteemdiensten t.a.v. overstromingsregulatie van de WUG-gebieden in de gemeente Londerzeel, databron: Geopunt

3.6.2.2 Knooppuntwaarde en voorzieningenniveau

Het ruimtelijk criterium knooppuntwaarde en voorzieningenniveau zal ook bepalen in welke mate woonuitbreidingsgebieden motiveerbaar zijn om vrij te geven.

Figuur 34 toont de syntheseskaart knooppuntwaarde en voorzieningenniveau. Het toont een totaalscore voor de aanwezigheid van openbaar vervoer, bereikbaarheid van voorzieningen en de aard en omvang van deze voorzieningen:

- De deekernen Londerzeel, Malderen en Sint-Jozef hebben een gelijkaardige bovengemiddelde indexwaarde van 11/16.
- De deekern Steenhuffel en dus ook de aanwezige woonuitbreidingsgebieden vertonen een lagere indexwaarde (ca. 5/16). Vanuit knooppuntwaarde en voorzieningenniveau is het woonuitbreidingsgebied van Steenhuffel het minst opportuun om nog in te zetten voor woonontwikkeling.



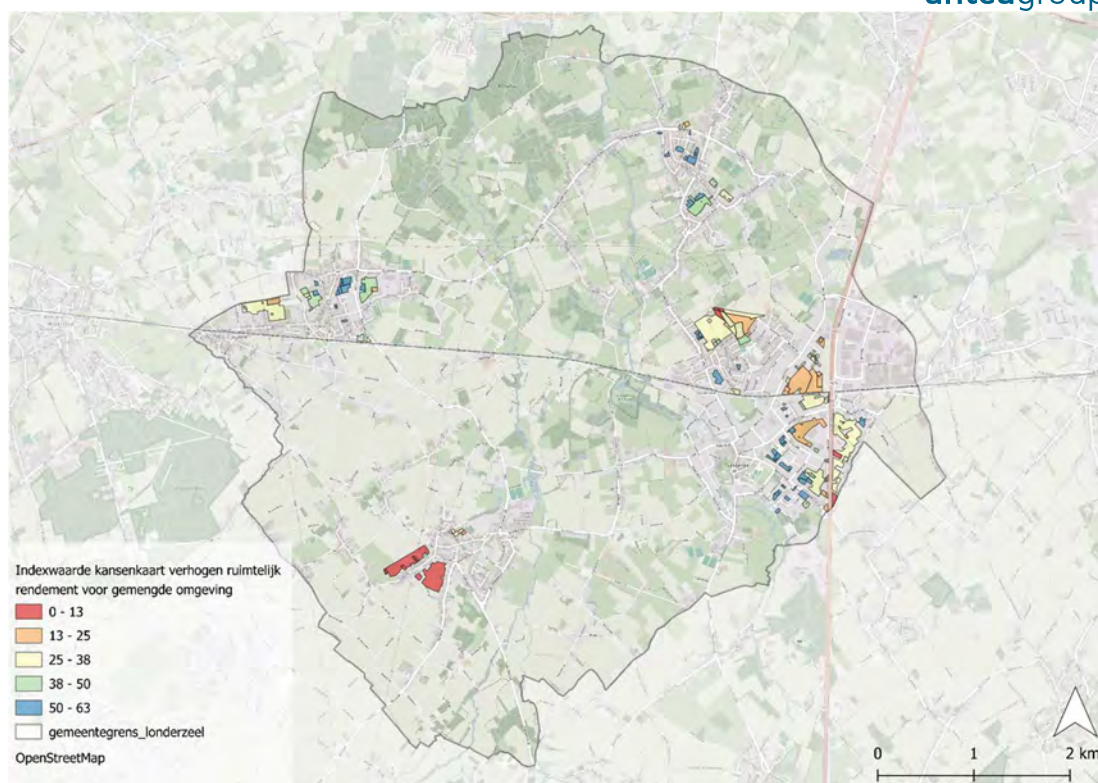
Figuur 35 Knooppuntwaarde en voorzieningenniveau in de gemeente Londerzeel t.o.v. de WUG-gebieden, databron: Geopunt

Figuur 36 bouwt hierop verder en toont de 'kansenkaart ruimtelijk rendement verhogen voor gemengde omgevingen'. Deze kansenkaart visualiseert voor Londerzeel de geschikte locatie voor de verhoging van de ruimtelijk rendement, zoals bedoeld in de strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)⁸. De kansenkaart geeft o.a. een hogere score aan onbebouwde percelen in mindere mate geïntegreerd zijn in het bestaande bebouwd weefsel.

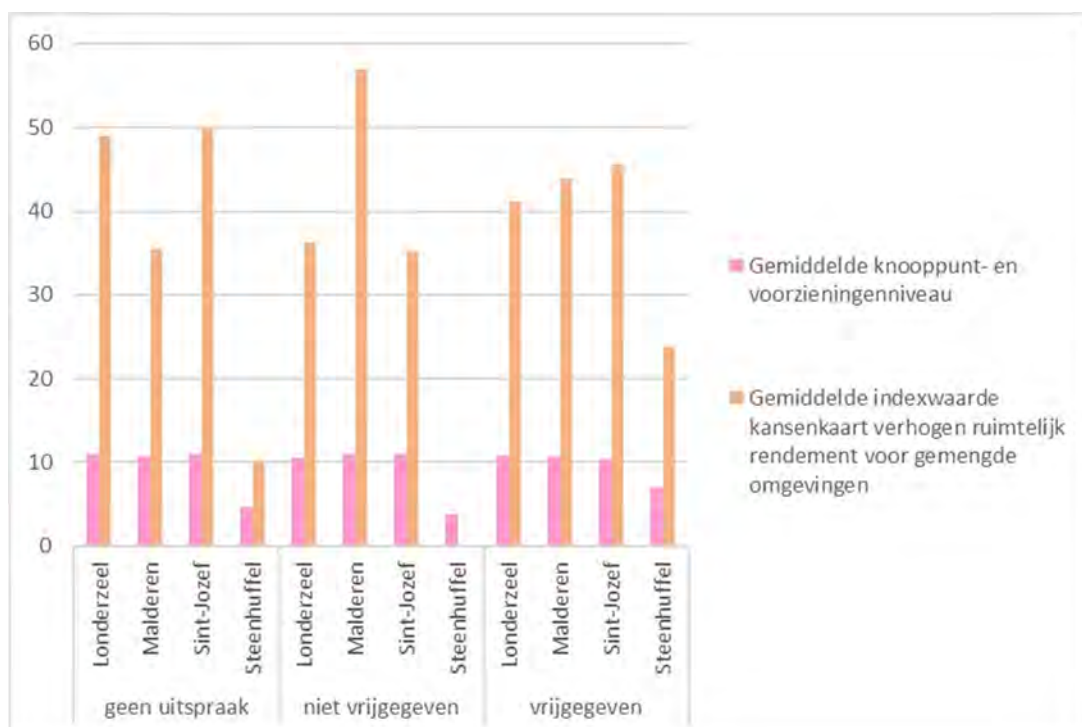
De kansenkaart ruimtelijk rendement bekeken voor Londerzeel:

- Het woonuitbreidingsgebied ten zuiden van Steenhuffel komt ook hier naar voor als minder opportuun om het ruimtelijk rendement te verhogen.
- Het woonuitbreidingsgebied met het hoogste rendement betreft vnl. kleinere percelen omgeven binnen bebouwde ruimte.
- De kleinere vrijgegeven WUG-percelen in Sint-Jozef zijn dan ook locaties aangeduid met kansen voor het verhogen van het ruimtelijk rendement.
- Algemeen worden grotere WUG-percelen aangeduid als gebieden met een lagere kans om het ruimtelijk rendement te verhogen.

⁸ Verdere toelichting: [Kansenkaart ruimtelijk rendement verhogen voor gemengde omgevingen | Vlaanderen.be](https://www.vlaanderen.be/kansenkaart-ruimtelijk-rendement-verhogen-voor-gemengde-omgevingen)



Figuur 36 Kanskaart verhogen van ruimtelijk rendement voor gemengde omgevingen, databron: Atlas der Woonuitbreidingsgebieden, OSM, Geopunt



Figuur 37 Gemiddelde indexwaarde van WUG-percelen t.a.v. de knooppunt- en voorzieningenniveau en t.a.v. de kanskaart m.b.t. het verhogen van het ruimtelijk rendement voor gemengde omgevingen, databron: Atlas der Woonuitbreidingsgebieden, OSM, Geopunt

4 Co-creatie en participatie

Het analysemateriaal uit hoofdstuk 3 werd verdiepend geanalyseerd door in gesprek te gaan met verschillende stakeholders, met name gebieds- en beleidsexperten. In een eerste stap werden een aantal thematische bilaterale gesprekken gevoerd, met vervolgens een gezamenlijke workshop.

4.1 Bilaterale gesprekken

De bilaterale gesprekken werden ingezet teneinde de lokale kennis te verdiepen in het delen van bevindingen, knelpunten en kansen.⁹

4.1.1 Ruimte voor water

Een bilateraal gesprek met volgende waterexperten vond plaats:

- Polderbestuur Vliet en Zielbeek;
- Vlaamse Milieumaatschappij;
- Provincie Vlaams-Brabant;
- Regionaal Landschap Brabantse Kouters.

Stroomafwaarts – gebied met veel potentie en droogteproblematiek

Stroomafwaarts werd besproken dat in het kader van het Riviercontract actie wordt ondernomen voor het herstel van de historische verbinding van de Koevoetbeek. Deze beek, die ooit was ontworpen als verbinding tussen de Kleine en Grote Molenbeek, is al decennia niet meer functioneel en niet watervoerend. Door het geven van bovendebiet aan de Koevoetbeek kan de verdrogingsproblematiek tussen de beide Molenbeken verminderen.

Opgemerkt werd dat de vijvers van het Kasteel van Melis worden bijgevuld via de Molenbeek, maar momenteel staan de vijvers droog.

Binnen het gecontroleerd overstromingsgebied (GOG) Sneppelaar is als actie van het Stroomgebiedbeheerplan Grote Molenbeek-Vliet opgenomen het plaatsen van een dijk. De dijk zou worden geplaatst op de grens met het woongebied en het agrarisch gebied om maximaal ruimte te geven aan de waterloop. De VMM gaat in gesprek met de bewoners om hun mening over deze extra bescherming te peilen. Bij de recente wateroverlast is het water niet tot aan Sneppelaar gekomen. De noodzaak wordt in vraag gesteld.

In navolging van het Riviercontract Vliet-Molenbeek

De VMM heeft een studie opgestart rond één van de acties uit het Riviercontract Vliet-Molenbeek, namelijk het structuurherstel van de Grote Molenbeek.

Kansen worden gezien in groenblauwe gebiedscoalities.

In het kader van het riviercontract werd stroomopwaarts gezocht naar een geschikte zone voor een wachtbekken ter hoogte van Steenhuffel. Deze actie is echter niet eenvoudig of gewenst vanwege hydrologische argumenten. Er zullen altijd woningen zijn die in een probleemzone zitten. De focus ligt op maatregelen op het niveau van de woningen. Er zijn subsidies beschikbaar voor individuele maatregelen. Bij Brouwerij Palm zijn schotten gebouwd om overstroom te voorkomen.

⁹ Er werden 6 bilaterale gesprekken georganiseerd, waarvan 5 gesprekken gericht op een specifieke open ruimtefunctie en één breder ingestoken gesprek gericht op de verwevenheid van verschillende open ruimtefuncties. De verslagen van de bilaterale gesprekken zijn opgenomen als bijlage.

Beeklandschap – ruimte voor water

Tijdens het bilateraal gesprek werden er kansen geïdentificeerd voor inrichtings- en beheermaatregelen vervat in een voorschrift voor ruimte voor water in het valleigebied, waarbij er wordt ingezet op grasland en geen intensieve landbouw met geen/amper bemesting vanwege de impact op waterkwaliteit.

Er wordt een verwijzing gemaakt naar de voorschriften van de Watergevoelige Overstromingsgebieden (WORG). Deze worden in vraag gesteld. Een combinatie met extensief landgebruik zonder bemesting of gebruik van pesticiden is vereist.

Het studiebureau legde de focus tijdens het gesprek ook op het captatieverbod waar landbouwers op botsen. Er is geen concrete terugkoppeling gevolgd vanuit de waterexperten.

4.1.2

Ruimte voor natuur en bos

Een bilateraal gesprek met afgevaardigde leden van Natuurpunt vzw werd georganiseerd. Het Agentschap Natuur & Bos werd uitgenodigd, maar doordat ANB geen eigenaar is van percelen binnen de gemeente werd ANB eerder betrokken bij een overkoepelend bilateraal gesprek in relatie tot natuur, landschap en recreatie.

Beschermen bestaand zonevreemd bosbestand

Tijdens het bilateraal overleg zijn er enkele te onderzoeken herbestemmingskansen in functie van natuur / bos naar voorgeschoven: in het noorden van Londerzeel binnen het beeklandschap en centraal in de gemeente tussen Steenhuffel en het kasteeldomein Drie Torens. Het betreft vnl. zonevreemde bossen met een landbouwbestemming en/of percelen in eigendom van Natuurpunt met een Natuurbeheerplan.

Verwilderen Grote Molenbeek en overstromingsgevoelige gebieden

Langs de Grote Molenbeek werden er kansen voor hermeandering van de loop naar voor geschoven, waarbij rekening moet worden gehouden met beheersmaatregelen. Het belang van een scheuringsverbod werd benadrukt vanwege de impact op infiltratie (cf. GRS).

Een kans werd ook gezien in het rechttrekken van perceelsgrenzen langs de beken om meandering te bevorderen en te vrijwaren, en daarbij een soort winterbedding te creëren waardoor het waterbergend vermogen van de beek wordt verhoogd.

Er werden ook kansen geïdentificeerd voor herstel van historische landbouw, natuur en recreatie. Hierbij werd verwezen naar een gebied in het beeklandschap nabij de Zwaluwstraat dat zeer frequent overstroomt. Hierbij werd de negatieve impact van scheuring en nivellering van de bodem op de aanwezige natuurwaarde aangehaald. Historisch betreft het gebied aan de Zwaluwstraat een nat weiland met veel hoge populieren. Deze zijn gerooid en nooit vervangen. Natuurpunt is voorstander voor het vrij meanderen van de waterloop met de aanleg van een soort van galerijbos/struweel: natuur rond de beek met een wandelpad op de dijk.

Draagvlak kleine landschapselementen

Natuurpunt verwijst naar de tegenstand van de landbouw voor de aanplant van kleine landschapselementen vanwege de beperkende manoeuvreerruimte voor landbouwmachines.

Sneuvelen van natuur voor recreatie

Natuur die sneuvelt t.g.v. de aanleg van een fiets-o-strade (Leirekensroute) en de negatieve impact van lichtpollutie werd ook aangehaald als aandachtspunt.

Er wordt ook verwezen naar de vertuinings- en verpaardingsproblematiek t.h.v. de Marselaerdreef.

4.1.3 Ruimte voor landbouw

Er werden twee bilaterale gesprekken rond het thema landbouw georganiseerd: één met de lokale landbouwstakeholders en één met de bovenlokale landbouwbeleidsinstanties.

4.1.3.1 Met lokale stakeholders

Dit bilateraal gesprek vond plaats met afgevaardigden van de Landelijke Gilden, Bedrijfs Gilde en Boerenbond. Daarnaast werden vanuit deze instanties ook geïnteresseerde landbouwers uitgenodigd deel te nemen aan het gesprek.

Landbouw heeft een toekomst in Londerzeel

Er zijn relatief veel jonge landbouwers in Londerzeel en opvolging lijkt in Londerzeel dan ook geen groot aandachtspunt in vergelijking met elders in Vlaanderen. Landbouw in Londerzeel kent wel een zekere mate van versnippering met veel gebruikers.

Tijdens het gesprek werd de potentie voor korte keten landbouw aangehaald, o.a. door de nabijheid van Brussel.

Het beeklandschap als waardevol landbouwgebied

Het belang wordt benadrukt niet te spreken over beekvalleien, maar alluviale vlakten en beeklandschappen.

Opgemerkt werd dat de percelen op de overstromingsgevoeligheidskaart niet noodzakelijk watergevoelig zijn.

Het permanent grasland – grond die minimaal 4 jaar ononderbroken als grasland wordt gebruikt – is van groot belang voor de veehouderij. Graslanden zijn waardevol vanwege de hogere koolstof- en zuurstofgehalten en worden voornamelijk gebruikt voor maaien en begrazen.

Geen draagvlak voor de hermeandering van de Grote Molenbeek.

Nood aan garanties voor watercaptatie

Knelpunten worden geïdentificeerd voor landbouwgrond gebruikt voor de buffering van water. De vele eisen laten het niet toe het water nog te kunnen gebruiken. Er is behoefte aan captatiegebieden voor het opvangen en het oppompen van water.

Kansen en knelpunten van kleine landschapselementen (KLE)

Kleine landschapselementen, zoals houtkanten, werden als kans en knelpunt besproken. Ze bieden bescherming aan het vee en geven water af tijdens droge periodes. Anderzijds zorgen ze ook voor schaduwwerking, wat minder interessant is voor akkerbouw.

Potenties voor het verbinden van landbouw en natuur in het noordelijk gebied van Londerzeel tussen de Grote en Kleine Molenbeek werden onderzocht. De landbouwperceelstructuur heeft een kleinere schaal en omvatten talrijke KLE's. KLE's worden door de landbouwers als een kost gezien. Compensatie i.k.v. beheersmaatregelen schieten daarbij tekort.

Beschermen van Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG)

Het belang van het beschermen van HAG wordt aangehaald.

Draagvlak voor een bouwvrij open ruimtegebied

Tijdens het bilateraal overleg is er gepolst naar een draagvlak om de zuidelijke kouters via het RUP bouwvrij¹⁰ te laten verklaren. Draagvlak werd gevonden mits bestaande landbouwbedrijven de mogelijkheid blijven behouden om te kunnen uitbreiden.

Impact van recreatie op landbouwgronden

Eigenaars van kasteeldomeinen voorzien bos rondom de kasteeldomeinen wat een inname van landbouwgrond inhoudt.

Oude hoeves worden vaak opgekocht door niet actieve landbouwers. Verbouwmogelijkheden zijn er via de zonevreemde basisrechten uit de VCRO.

Verpaarding wordt niet als een bedreiging ervaren en beschouwd als een vorm van landbouw.

4.1.3.2 Met beleidsexperten

Een bilateraal gesprek vond plaats met volgende beleidsexperten in de landbouw:

- Agentschap Landbouw & Zeevisserij
- Vlaamse Landmaatschappij
- Provincie Vlaams-Brabant

Beschermen van Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG)

Het belang van landbouw binnen HAG werd onderstreept, zie ook Omzendbrief HAG.

Beheerovereenkomsten

Een beheergebied voor ontwikkelingsbeheer van soortenrijk grasland is aanwezig in het zuiden van Londerzeel.

Beheerovereenkomsten voor kleine landschapselementen kunnen ook buiten de beheergebieden. De beheerovereenkomsten voor KLE's betreffen niet de aanplant, maar louter het onderhoud. Tijdens het overleg werd het belang van het behoud van KLE's in het landschap onderstreept. Het draagvlak voor het behoud van KLE's kan worden geënt op het historische karakter van een landschap. Landschappelijk met een historisch groot aandeel KLE's kunnen als argument naar voor geschoven worden voor het behoud.

Zonevreemde functies in landbouwgebied

Verpaarding en vertuining:

- Worden als bedreiging geïdentificeerd.
- Mogelijkheid om gebieden aan te duiden waar hobbylandbouw wenselijk is, bijvoorbeeld een gebied met reeds een groot aanbod KLE's.
- Aanleggen van een hobbylandbouwinventaris in relatie tot de uitbouw van het beleid.

Leegstaande hoeves:

- Het BVR geeft aan dat wonen in een voormalig landbouwbedrijf mogelijk is op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming aanwezig blijft. Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat landbouw als nevenactiviteit moeilijk te controleren is. Het is mogelijk om in een RUP strenger te gaan dan de Vlaamse regelgeving.
- Het bestendigen van hoeves voor professionele landbouw inschrijven in het RUP? Eventueel erfgoed inzetten als argument om een onderscheid te maken in 'waardevolle' oude hoeves.

¹⁰ De term 'bouwvrij' verwijst hier naar een context waar de inname van open ruimte door niet-agrarische functies wordt verhinderd.

- Opleggen van onthardingsvoorwaarden bij zonevreemde functies? Wat kan het RUP hierin betekenen?

Draagvlak voor een bouwvrij open ruimtegebied

Er werden kansen geïdentificeerd om bepaalde zones in de open ruimte van Londerzeel aan te duiden als gebieden met een bouwvrij karakter i.k.v. professionele landbouw. Uitbreidingsmogelijkheden worden dan voorzien op specifieke locaties vanuit bestaande bedrijfszetels.

4.1.4 Ruimte voor natuur, landschap en recreatie

Een laatste bilateraal overlegmoment was gericht op een aantal overkoepelde thema's. Met volgende partijen werd aan tafel gezeten:

- Agentschap Natuur & Bos
- Regionaal Landschap Brabantse Kouters
- Agentschap Onroerend Erfgoed

Inzetten op groenblauwe structuren

Focus op het herstel van het beeklandschap, met name de kleine landschapselementen en het valleilandschap.

Het Riviercontract Vliet-Molenbeek krijgt tijdens dit gesprek de opmerking dat er te weinig is gekeken naar water ophouden, verzamelen, bufferen op de kouters. Focus moet gaan naar het verbeteren van de sponswerking van de gronden, en in tweede instantie pas het herbekijken van het captatieverbod tijdens droogteperiodes.

Naast bos en natte graslanden kunnen schotten in bepaalde gebieden ook zeer ecologisch waardevol zijn. Kansen voor bosuitbreiding worden vnl. gesitueerd in de omgeving van Drie Torens.

Het drevenlandschap in sommige gebieden van Londerzeel werd aangehaald als zeer waardevol, ook i.f.v. vleermuizen.

Inzetten op verweefbaarheid van landbouw en inzetten op verbindingsstructuren. Rekening houdend met verschillende vormen van landbouw en seizoensafhankelijkheid. Teelvrijheid blijft hierbij belangrijk.

Zachte recreatieve ontsluiting van het beeklandschap

De Molenbeekvallei werd algemeen benoemd als moeilijk bewandelbaar. Stroomafwaarts tussen Kasteeldomein Diepensteyn en Malderen is de bewandelbaarheid vrij beperkt. Er wordt een kans geïdentificeerd om de recreatieve doorwaadbaarheid te verhogen, maar wel aandacht te hebben voor de ecologische waarde. De valleien zijn vandaag dan ook niet geheel ontsloten. De voorkeur gaat uit naar het ontsluiten langs de vallei, in plaats van door de valleien.

Versterken van kleine landschapselementen

Er wordt verwezen naar de gemeente Zemst als casevoorbeeld voor een vergelijkbare gemeenten met veel kleine landschapselementen. Ook hier geldt een sterke achteruitgang, handhaving kan niet volgen. Een actieplan werd opgesteld en aangevuld met een bosleidraad. Het is een afwegingskaders waarbij in de eerste plaats niet bebost zal worden in HAG.

Voor het versterken en potentieel uitbouwen van KLE's wordt er verwezen naar de uitbouw van een marktconform vergoedingensysteem.

Ruilverkavelingen zijn moeilijk

Niet evident. Dit moet perceel per perceel bekeken worden, hangt af van de type(s) landbouw en de prijs is moeilijk te bepalen. Landbouwers hoeven niet weg uit het beeklandschap. Zij zijn net de beheerders van het landschap.

Intergemeentelijk samenwerking in functie van middelen

Intergemeentelijk samenwerken werd als leidraad aangehaald om middelen voor de verdere ontwikkeling van de open ruimte te realiseren.

4.2 Workshop

Na de bilaterale gesprekken werd een gezamenlijke workshop met alle gebiedsexperten opgezet. Doel van de workshop was om de output van de bilaterale sessies te valideren, kansen en knelpunten voor te leggen en te onderzoeken voor welke topics gedragenheid te vinden is.

Voor de workshop werden de deelnemers van de bilaterale gesprekken uitgenodigd. De belangstelling in de workshop vanuit de landbouwsector was groot met een onverwachte grote opkomst tot gevolg. De werkmethode van de interactieve sessie diende bijgestuurd te worden om ervoor te zorgen dat iedereen mondeling / al dan niet schriftelijk aan het woord kon komen. Desondanks de grote opkomst van de landbouw, bleef er voldoende uitwisseling tussen de verschillende beleidsexperten.

De workshop bestond uit twee delen:

- Een eerste deel van de workshop bestond uit een validatie van de info bekomen uit de bilaterale sessie. De info werd vertaald in een ambitiekader met concrete doelstellingen voor de structuurvisie. Bedreigingen en kansen werden benoemd en gevalideerd binnen de focusgebieden van de gemeente: **de noordelijke bosgebieden**, het **beeklandschap in zijn geheel**, centrale onderdeel van het **beeklandschap tussen Kasteeldomein Drie Torens en Diepensteijn** en het **noordelijk en zuidelijk open ruimtegebied** (ten opzichte van de spoorlijn). Via post-its op kaart konden de deelnemers hun gedragenheid uit. Een plenaire terugkoppeling van de input werd doorgesproken.
- Het tweede deel van de workshop was gericht op thema's die tot op heden nog onderbelicht waren gebleven in de bilaterale gesprekken, maar mee onderdeel vormen van de structuurvisie. Het gaat hier om de thema's ruimte voor duurzame energie en recreatie. De omkadering vanuit de regelgeving en het beleid werd toegelicht, waarna dieper werd ingegaan op de zoektocht naar recreatie. Enerzijds een locatie voor de uitbouw van een (bovenlokale) recreatieve pool, anderzijds al dan niet een nieuwe locatie voor de voetbalpleinen van SK Steenhuffel.

4.2.1 Deel 1 – Focusgebieden

Voor de focusgebieden werden verschillende kansen en drempel geïdentificeerd:

4.2.1.1 Beeklandschap

Het beeklandschap in Londerzeel werd aangeduid als een gebied dat diverse kansen biedt om zowel de waterhuishouding als de ecologische waarde van het landschap te verbeteren. Het behoud van **(natte) landbouwpercelen** speelt hierbij een cruciale rol, waarbij deze gronden zowel voor landbouwdoeleinden als waterbeheer gebruikt kunnen worden. Het **ophouden van water**, vooral in hoger gelegen gebieden, helpt om overstromingsrisico's in lager gelegen gebieden te verminderen. Daarnaast is **een bouwvrij beeklandschap** t.a.v. potentiële toekomstige niet-agrarische ontwikkelingen essentieel, waar **ruimte voor water** gecombineerd kan worden met natuur en landbouw, wat zorgt voor een verweven en duurzaam landschap. Peilgestuurde drainage biedt mogelijkheden om het waterpeil beter te reguleren, terwijl de ruimte voor winterberging van water langs beekoevers helpt om piekafvoeren op te vangen en wateroverlast te voorkomen. Deze geïntegreerde aanpak draagt bij aan een robuust en veerkrachtig watersysteem in Londerzeel. Meer ruimte voor waterlopen om buiten de oever te treden vraagt echter ook om beheer. Een goede aanpak en opvolging werd aangehaald als een belangrijk aandachtspunt.

Het beeklandschap werd eveneens aangehaald als waardevol agrarisch gebied voor de landbouwsector. Specifiek werd geopperd om grondgebonden veeteelt in het beeklandschap te versterken en beschermen.

Daarnaast werd tijdens de workshop benadrukt dat de **aanwezige natuur** dient te worden behouden. Het **noordelijke bosgebied tussen de Kleine en de Grote Molenbeek** en centraal in het beeklandschap

tussen **kasteeldomein Drie Torens en Diepensteyn** werd tijdens de workshop naar voor geschoven als gebied waar de aanwezige bossen en **kleine landschapselementen** dienen worden te vrijwaart. Tijdens de workshop werd deels onderstreept dat het behoud en de potentiële uitbouw van kleine landschapselementen (KLE) zoals houtkanten, hagen en poelen dient gekoppeld te worden aan een (financiële, marktconforme) ondersteuning van het beheer ervan.

Bos op landbouwbestemmingen werd door de landbouwstakeholders aangehaald als een bedreiging wegens de juridische context van bos. Kleine landschapselementen werden ook in associatie gebracht met rechtsonzekerheid. Landbouwstakeholders benadrukten dat natuur steeds meer ruimte inneemt in landbouwgebied, zonder dat er elders een vorm van compensatie was.

Verschillende actoren benadrukten dat een **recreatieve ontsluiting** tot tegen de Molenbeek niet gewenst is, gezien de toekomstige ontwikkelingsperspectieven om overstromingswater en potentie voor hermeandering van de Kleine en de Grote Molenbeek meer ruimte te geven

4.2.1.2 Open ruimtegebied

Ook de noodzaak om **landbouwlandschappen te vrijwaren** van verdere aansnijding werd onderstreept. Daarnaast stelden de deelnemers dat woonuitbreidingsgebieden ook kunnen worden aangesproken voor landbouw en/of natuur. Een aanduiding van een bouwvrij karakter ten aanzien van open kouterlandschappen zou hierbij kunnen ondersteunen.

Tot slot werd tijdens de workshop aangehaald dat **zachte recreatieve trajecten**, onder andere via trage wegen, kunnen bijdragen aan een ontwikkeling van de draagkracht voor het behoud van de open ruimte.

Vertuining, verpaarding en bebossing van agrarisch gebied werden genoemd als bedreigingen voor de landbouw. Hoewel bebossing door de landbouwstakeholders werd aangehaald als een grotere bedreiging dan vertuining en verpaarding. Oude landbouwhoeves die door particulieren werden opgekocht, werden deels geïdentificeerd als een bedreiging door de landbouwactoren wegens de potentiële financiële winsten die boeren bij de verkoop van dergelijke hoeves.

Landbouwactoren haalden aan dat wandel- en fietstrajecten langs landbouwpercelen een probleem van zwerfvuil met zich meebrengen, etc.

4.2.2 Deel 2 – Duurzame energie en zoektocht naar recreatie

Tijdens het tweede deel van de workshop werden enerzijds een toelichting gegeven omtrent het ruimtelijke duurzame energiebeleid en werden de deelnemers onderworpen aan enkele ruimtelijke vraagstukken m.b.t. recreatie.

4.2.2.1 Ruimte voor duurzame energie

Dit topic werd toegelicht aan de hand van de regelgeving die vandaag van toepassing is en de aanpassingen die op til zijn. De kennisname is gebeurd. Verdere vragen waren er niet. Een uiteenzetting van de stand van zaken m.b.t. ruimtelijk hernieuwbaar energiebeleid is te vinden in §3.5.

4.2.2.2 Ruimte voor harde recreatie

In het tweede deel van de workshop werd er gefocust, op vraag van het CBS, naar de mogelijkheden naar bijkomende harde recreatieve faciliteiten in de gemeente Londerzeel. Er speelt een prangende vraag naar een nieuwe locatie voor de voetbalsite van SK Steenhuffel. In kader van deze workshop en studie wordt de scope breder gesteld en worden de mogelijkheden verkend naar extra ruimte voor harde recreatieve faciliteiten. Voetbal, maar ook tennis, paddel, sportcomplexen vallen hier onder.

Tijdens de workshop haalde de deelnemers enkele aandachtspunten en bevindingen aan m.b.t. onderstaande vraagstukken:

Zoektocht naar een recreatieve (bovenlokale) pool

- Mobiliteit is een aandachtspunt. Een nabijgelegen parking van bijvoorbeeld bedrijvigheid kan hiervoor in aanmerking komen.
- Binnen de deekern Sint-Jozef:
 - o De Schaselberg site als potentiële locatie. Het GRS voorziet hier een uitdoofscenario, maar in de praktijk gebeurt dit niet. Bij potentiële uitbreiding werd voldoende parkeergelegenheid aangehaald als aandachtspunt.

Zoektocht naar een nieuwe locatie voor SK Steenhuffel

- Mobiliteit is een aandachtspunt. Een nabijgelegen parking van bijvoorbeeld bedrijvigheid kan hiervoor in aanmerking komen.
- De aanleg van een voetbalveld in overstromingsgevoelig gebied moet voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening. Indien met het veld wordt opgehoogd dient men rekening te houden met compenserende maatregelen. De omvang van een opgehoogd voetbalveld stelt echter dat dit zeer moeilijk kwestie is. De nieuwe verordening is strenger op vlak van buffercapaciteit.
- Binnen de deekern van Steenhuffel:
 - o Site Sarens als potentiële site werd redelijk positief onderschreven door de deelnemers van de workshop. Hieromtrent zijn er nog enkele drempels:
 - De huidige ontwikkelaar met andere projectplannen
 - Watergevoeligheid van het gebied
 - Planschade en saneringskosten
 - o Twee niet-ontwikkelde woonuitbreidingsgebieden langs de Smisstraat.
- Binnen de kern van Londerzeel:
 - o De Agro-site werd aangehaald tijdens de workshop.. Dit gebied is bestemd als woongebied en heeft vandaag een landbouwgebruik. Deze site is overstromingsgevoelig en bevindt zich binnen woongebied, waardoor overlast naar de omgeving een markant aandachtspunt is.
 - o Site Molenveld-Meerstraat werd ook besproken met de deelnemers. Dit gebied is bestemd als woongebied en kent vandaag ook een landbouwgebruik. De site is echter op een zekere afstand van Steenhuffel, waar de huidige vraag naar een nieuwe voetbalsite speelt. Deze omgeving heeft ook betrekking tot het ontwikkelingsgebied van de nieuwe tramlijn. Hier moet bekeken worden of er een voetbalsite binnen de randvoorwaarden van deze ontwikkeling kan passen en of er bepaalde koppelkansen zich voordien, bv. i.v.m. parkeermogelijkheden.

Andere

- Er werd een conflict geduid van de fietssnelweg en de eigendom van de graaf.

5 Structuurvisie en aanbevelingen

De thematische analyses worden hierna in relatie gebracht tot de beleidscontext van het GRS waarna een doorvertaling naar de structuurvisie volgt. Kansen en aanbevelingen worden geformuleerd en zullen verder worden onderzocht. In veel gevallen zal de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan niet het geschikte medium blijken waardoor een suggestie van ander flankerend (ruimtelijk) instrumentarium wordt opgenomen, zoals aan bod gekomen tijdens sessies co-creatie en participatie.

5.1 Ambities en strategieën

Op basis van de ruimtelijke analyse en een uitvoerig participatietraject via bilaterale gesprekken en een workshop, worden volgende ambities en strategieën naar voor geschoven binnen de structuurvisie van de open ruimte in Londerzeel. Het is een kader waarbij ambities thematisch gericht zijn verbonden aan enkele doelgerichte strategieën.



Figuur 38 Ambitiekader en strategieën als leidraad voor de structuurvisie open ruimte Londerzeel

5.1.1 Ambitie 1 – Klimaatrobuust beeklandschap

Het GRS stelde reeds de visie richting een beeklandschap dat moet gevrijwaard worden voor open ruimte functies (zie §5.2). De ruimtelijke analyse van de open ruimte in Londerzeel en de gesprekken met de stakeholders en ruimtelijk actoren in de gemeente zetten de noodzaak hieromtrent verder.

Met de term 'klimaatrobuust' wordt verwezen naar een beeklandschap met de mogelijkheid om beter klimaat effecten te matigen. Voor de context van Londerzeel verwijst dit naar de een valleigebied waar overstromingswater meer ruimte krijgt en water vertraagd afstroomt. Dit klimaatrobuust beeklandschap wordt ontwikkeld op basis van *nature based solutions* waarbij de uitbouw van een

biodivers landschap veerkracht heeft om extra overstromingswater op te vangen en vast te houden. Daarnaast moet een beeklandschap waar water en natuur meer ruimte krijgen de afvoer van water doorheen het jaar doen vertragen waardoor ook de weerbaarheid van het landschap tegen droogte wordt verbeterd.

Ambitie 1 vervat de ontwikkelingsperspectieven voor meer ruimte voor water door in te zetten op het behoud van de aanwezige natuurwaarde. Voor het behoud en potentiële uitbreiding van kleine landschapselementen wordt er ingezet op gebieden in het beeklandschap met een extra hoge ecologische waarde waar naast een landbouwfunctie ook een sterke aanwezigheid van boscomplexen en kleine landschapselementen. Hier wordt gekozen om bestaande kleine landschapselementen te vrijwaren. De potentie voor de verdere uitbouw van kleine landschapselementen dient verder te worden onderzocht.

5.1.2 **Ambitie 2 – Ruimte en toekomstperspectief voor professionele landbouw**

Uit de ruimtelijke analyse en bekrachtiging via gesprekken met verschillende stakeholders landbouw, zorgen zonevreemde functies voor een bedreiging van het agrarisch gebied.

Met de structuurvisie open ruimte Londerzeel is het de ambitie om de ruimte voor professionele landbouwactiviteiten te beschermen. Als strategie hiertoe staat het behouden van het open landbouwlandschap voorop en het weren van de verdere aantasting van de open ruimte in landbouwgebied. Niet-professionele landbouwactiviteiten dienen daartoe te worden geweerd.

Bestaande professionele landbouwzetels behouden uitbreidingsmogelijkheden mits deze in lijn liggen met de strategieën van het klimaatrobust beeklandschap zoals gesteld in ambitie 1.

5.1.3 **Ambitie 3 – Ruimte voor landschap, recreatie en erfgoed**

De ruimtelijke analyse en het stakeholderoverleg laten blijken dat de gemeente Londerzeel over landschappelijke kwaliteiten en erfgoed bezit die aantrekkelijk zijn voor recreatie. Het zachte recreatieve netwerk van Londerzeel bevat echter nog gaten om deze kwaliteiten recreatief volledig te benutten. De strategie om het recreatief netwerk uit te bouwen met respect voor draagkracht van het gebied wordt dan ook naar voor geschoven. Hierbij vormen de kasteeldomeinen in het beeklandschap belangrijke bakens om het recreatief netwerk te verknopen.

Anderzijds heeft de gemeente Londerzeel een vraag naar bijkomende sportfaciliteiten. De structuurvisie open ruimte stelt om bijkomende sportfaciliteiten in eerste plaats te zoeken rondom de huidige sportsites en harde bestemmingen. Voor verdere toelichting wordt verwezen naar de Nota Recreatie.

5.2 Structuurvisie per open ruimtelfunctie

5.2.1 Ruimte voor water

5.2.1.1 Beleidscontext

Vanuit het GRS Londerzeel en andere beleids- en onderzoeksdocumenten kunnen volgende krachtlijnen voor de structuurbepalende elementen naar voor worden geschoven:

- Waterproblematiek in de gemeente wordt onderstreept, alsook het belang van de kadering binnen het stroomgebied (bekken of deelbekken):
 - o De capaciteit van de waterlopen om water vast te houden moet worden verhoogd met o.a. ruimte voor water om te kunnen overstromen, optimaliseren van infiltratie, stopzetten van directe lozing, afstemmen van landbouw en bedrijvigheid op het waterbeleid, gescheiden rioleringsystemen en het vermijden van overstort.
- Maatregelen voor waterveiligheid en natuurontwikkeling zijn complementair:
 - o Kleine beken binnen een fijnmazig hydrografisch netwerk kunnen bijdragen aan de ontwatering van de open ruimte. De kleine beken moeten het water zo lang mogelijk vasthouden en langzaam afvoeren.
 - o Een duurzame en kwalitatieve opbouw van de oeverzones is daartoe belangrijk. Binnen deze oevers is er 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.
- Het Riviercontract Vliet-Molenbeek schuift locatie specifieke maatregelen en acties naar voor om de weerbaarheid van de gemeente tegen wateroverlast te verhogen:
 - o De aanleg van een dijk aan de wijk Snepelaar;
 - o Onderzoek naar de aanleg van een wachtbekken langs de Grote Molenbeek t.h.v. Steenhuffel;
 - o De aanleg van een nieuwe verbinding met de Koevoetbeek;
 - o De aanleg van een beschermingsdijk in Londerzeel (Beemden).

5.2.1.2 Resultaat (verdiepende) analyse

Vanuit de (verdiepende) analyse zoals onderzocht onder hoofdstuk 2 en 3, kan worden geconcludeerd dat de visie-elementen uit de beleidscontext kunnen worden onderstreept:

- Overstromingsproblematiek langs de Kleine en Grote Molenbeek voornamelijk binnen de agrarische bestemmingszone, niet gelegen binnen HAG.
- Een scheuringsverbod binnen het beeklandschap verhoogt infiltratiemogelijkheden.
- Herstel van de sponswerking van het beeklandschap: inzetten op KLE, opstuwing en verwilderende perceelsranden.
- Landbouwers hebben nood aan captatiegebieden voor water tijdens droge perioden. Momenteel zijn er weinig of geen handvaten binnen het beleid om hieraan tegemoet te komen. Een verbeterde sponswerking van het beeklandschap kan mee een antwoord bieden op de captatienood van de landbouwers.
- De Grote Molenbeek heeft min of meer een meanderend karakter. Rechte segmenten van de waterloop vormen kansen voor hermeanderingsprojecten. De resultaten van het in opmaak zijnde hemelwater- en droogteplan zullen hierin sturend zijn. Hertekenen van de perceelsgrenzen van de waterloop kunnen helpen in het voorzien van ruimte.

- Er is een lopende studie over het structuurherstel van de Grote Molenbeek. Binnen de studie zullen stuwingsplekken worden geïdentificeerd in kader van het verhogen van de weerbaarheid tijdens droogteperioden.
- Meer water bufferen op de kouters en in de grachten langs de landbouwpercelen.

5.2.1.3 Doorvertaling naar structuurvisie

Volgende structuurbepalende elementen worden onderscheiden voor de structuurvisie:

- Beeklandschappen van de Kleine en Grote Molenbeek als hoofddrager van het groenblauwnetwerk in Londerzeel:
 - o Zone(s) rond de Grote Molenbeek aanduiden als hermeanderingspotentieel.
- Natuurverwevingsgebieden binnen het noordelijk bosgebied:
 - o Vrijwaren van bestaand bos en KLE's.
 - o Aanduiden van gebieden in het beeklandschap waar zonevreemd bos kan beschermd worden in functie van herbestemmen naar een zone-eigen functie.
 - o Aanduiden van verwevingsgebieden tussen landbouw en natuur, waarbij KLE's moeten worden behouden, versterkt en uitgebouwd.
- De sponswerking van de open ruimte in Londerzeel verbeteren door water op te houden in de kouterlandschappen en trager te laten afstromen.

5.2.1.4 Kansen en aanbevelingen

Uit de structuurvisie komen een aantal kansen en aanbevelingen die al dan niet een doorvertaling kunnen krijgen in een RUP Open Ruimte. Flankerend (ruimtelijk) instrumentarium kan helpen de visie mee te verankeren. Het betreft verder te onderzoeken kansen en aanbevelingen.

Tabel 3 Te onderzoeken kansen en aanbevelingen van het (ruimtelijk) instrumentarium voor het thema water

Kans	(Ruimtelijk) instrumentarium
Bouwvrij beeklandschap t.a.v. niet-agrarische ontwikkelingen	RUP Beleidsplan Ruimte, beleidskader Klimaatrobuust Beeklandschap
Scheuringsverbod	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening
Het vastleggen van de opbouw van het beeklandschap zoals oevers, alluviale weilanden, beeklandschap (...), alsook het beschermen van de oorspronkelijke oevers en de loop van de beek	Beleidsplan Ruimte, beleidskader Klimaatrobuust Beeklandschap Landinrichtingsproject
Ruimte aanduiden voor de aanleg van een aangepaste oevervegetatie die water vasthoudt zodat een versnelde afvoer wordt tegengegaan	RUP Beleidsplan Ruimte, beleidskader Klimaatrobuust beeklandschap
Ruimte reserveren voor tijdelijke en gecontroleerde overstromingen	RUP Beleidsplan Ruimte, beleidskader Klimaatrobuust beeklandschap
Aanpassen perceelsgrenzen i.f.v. hermeanderingsproject	Landinrichtingsproject (al dan niet met RUP)

5.2.2 Ruimte voor natuur en bos

5.2.2.1 Beleidscontext

Vanuit het GRS Londerzeel en de ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos opgesteld op Vlaams niveau, kunnen volgende krachtlijnen voor de structuurbepalende elementen naar voor worden geschoven:

- Het beeklandschap:
 - Aandacht voor water en natuur
 - Bouwvrij karakter
 - Ruimte voor professionele landbouw, natuur en zachte recreatie
 - Geleidelijke overgangen aan oeverzones i.f.v. kwalitatieve biodiversiteit, landschap, water (vasthouden en waterkwaliteit)
 - Behoud van gras- en graaslanden in de beeklandschappen
- Het zuidelijk open ruimtegebied:
 - Open agrarisch gebied met kouters en verspreide KLE
 - Aanduiden van KLE als belangrijke natuurdragers: hagen, struwelen, bomenrijen
- Het noordelijk open ruimtegebied, ten noorden van de spoorlijn:
 - Behoud van het gevarieerd kleinschalig landschap:
 - Bestaande akkers en weilanden in agrarische kamers
 - Afwisselen met andere functies zoals wonen, recreatie, natuur, landschapselementen
- Noordelijke bosgebieden:
 - Versterken van de structuurbepalende natuur- en/of landschapselementen:
 - Behoud en versterken van de grotere en kleine bossen – vaak verbonden met kasteelparken. Cruciaal voor de natuurlijke structuur en in samenhang behouden met hun historische en landschappelijke context.
 - Bestaande boscomplexen versterken en verbindingen herstellen (ecologisch waardevolle bossen zijn kandidatuur om opgenomen te worden binnen het Vlaams Ecologisch Netwerk). De ruimtelijk visie op landbouw, natuur en bos opgesteld voor de regio Zenne-Dijle-Pajottenland stelt een bosuitbreiding voorop van ca. 155ha.
 - Aandacht voor de watervoerende functie van het gebied
 - Behoud en kwalitatief versterken van de bosgebieden
 - Kwalitatieve overgang naar omliggende akkers en weilanden

5.2.2.2 Resultaat (verdiepende) analyse

Vanuit de (verdiepende) analyse zoals onderzocht onder hoofdstuk 2 en 3, kan worden geconcludeerd dat de visie-elementen uit de beleidscontext kunnen worden onderstreept:

- Ecologisch belang van de beeklandschappen:
 - Het beeklandschap vormt de hoogste biologische waardering in Londerzeel, waarbij de noordelijke beboste regio de hoogste concentratie ecologische waardevolle percelen kent.

- Het bos centraal binnen de gemeente ter hoogte van het beeklandschap wordt minder benadrukt in het GRS. Het bos wordt eerder beschouwd binnen het landschappelijk kader van de omliggende kasteeldomeinen Diepensteyn en Drie Torens. Het GRS benadrukt hierbij het behoud van de bestaande waardevolle elementen, zoals parkgebieden, zichten op het omliggende landschap of de oorspronkelijke aanplantingen van bomen en heesters i.f.v. beschermen en opwaarderen.
- Ecologisch waardevolle bosfragmenten binnen niet-groene bestemmingszones, zoals aangeduid op Figuur 11, vormen potentiële herbestemmingskansen. Voorwaarden hierbij zijn de aandacht op de impact op het landbouwgebruik en het ruimtelijk aandeel agrarische bestemmingszones.
- Verweven bouwvrij karakter van de beeklandschappen:
 - Mogelijkheden ruimte voor water in combinatie met landbouw, natuur en recreatie
 - Verwevingskansen voor landbouw en natuur met KLE.
- Ecologisch potentieel binnen het noordelijk bosgebied:
 - Inzetten van KLE als eco-verbindingen.
 - Behouden en versterken van bestaande dreefstructuren.

5.2.2.3 Doorvertaling naar structuurvisie

Volgende structuurbepalende elementen worden onderscheiden voor de structuurvisie:

- Beeklandschappen van de Kleine en Grote Molenbeek als hoofddrager van het groenblauwnetwerk in Londerzeel:
 - Bevestigen van gras- en graaslandbouwgebruik.
 - Maximaal bouwvrij houden (en maken) van het beeklandschap.
- Natuurverwevingsgebied in de omgeving van het noordelijk bosgebied:
 - Vrijwaren van bestaand bos en KLE's.
 - Aanduiden van gebieden in het beeklandschap waar zonevreemd bos kan beschermd worden in functie van herbestemmen naar een zone-eigen bestemming.
 - Aanduiden van verwevingsgebieden tussen landbouw en natuur, waarbij KLE's moeten worden behouden, versterkt en uitgebouwd.
- Natuurverwevingsgebied tussen het Kasteeldomein Drie Torens en Diepensteyn
 - Vrijwaren van bestaand bos en KLE's.
 - Aanduiden van gebieden in het beeklandschap waar zonevreemd bos kan beschermd worden in functie van herbestemmen naar een zone-eigen bestemming.
 - Aanduiden van verwevingsgebieden tussen landbouw en natuur, waarbij KLE's moeten worden behouden, versterkt en uitgebouwd.

5.2.2.4 Kansen en aanbevelingen

Uit de structuurvisie komen een aantal kansen en aanbevelingen die al dan niet een doorvertaling kunnen krijgen in een RUP Open Ruimte. Flankerend (ruimtelijk) instrumentarium kan helpen de visie mee te verankeren. Het betreft verder te onderzoeken kansen en aanbevelingen.

Tabel 4 Te onderzoeken kansen en aanbevelingen van het (ruimtelijk) instrumentarium voor het thema natuur en bos

Kansen	(Ruimtelijk) instrumentarium
Bouwwrij beeklandschap t.a.v. niet-agrarische functies	RUP
Herbestemming zonevreemd bos	RUP
Behoud bestaande KLE	RUP Beheerovereenkomsten Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

5.2.3 Ruimte voor landbouw

5.2.3.1 Beleidscontext

Vanuit het GRS Londerzeel en de ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos opgesteld op Vlaams niveau, kunnen volgende krachtlijnen voor de structuurbepalende elementen naar voor worden geschoven:

- Londerzeel wordt gekenmerkt door gevarieerde landbouwgebieden:
 - o Het zuidelijk open ruimtegebied:
 - Behoud van de open kouters die aangeduid worden als ruimtelijk functioneel samenhangende gebieden die gevrijwaard moeten worden voor de land- en tuinbouw met grondgebonden landbouw als drager van de open ruimte. Maximaal vrijwaren voor beroepslandbouw.
 - Delen van het open ruimtegebied differentiëren als bouwwrij agrarisch gebied.
 - Een ruimtelijk-ecologische basiskwaliteit voor de ecologische infrastructuur. Vanuit het ruimtelijk beleid wordt ruimte gelaten voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van een raamwerk van kleine landschapselementen, typische akkerflora en -fauna, kleine bosjes, microreliëfelementen, spoorwegtaluds en soortenrijke graslanden...
 - o Het noordelijk open ruimtegebied, ten noorden van de spoorlijn:
 - Minder samenhangend door de combinatie van graaslanden, beperkte akkerbouw, groententeelt en bosgebieden.
- Behoud van landbouw binnen de beeklandschappen:
 - o Landbouw als belangrijke open ruimtelfunctie.
 - o Gras- en graaslanden als belangrijke vorm van landbouwgebruik. Een knelpunt is bijvoorbeeld het lozen van drainagewater van intensief gebruikte landbouwgronden in het beeklandschap.
 - o Omvormen van gras- en graasland naar akkerland wordt als knelpunt geduid.
 - o In overstromingsgevoelige gebieden de landbouwfunctie en de waterbeheerfunctie zoveel mogelijk op elkaar afstemmen.
 - o Natuurontwikkeling en maatregelen voor water dienen gecombineerd te worden. Kleine natuurelementen zoals beken, grachten, bomenrijen en KLE moeten worden verweven binnen de weilanden.

- Verweven van landbouw met water, natuur en zachte recreatie.
 - Subsidies kunnen natuur- en landschapsontwikkeling in het beeklandschap motiveren. Het betreft een incentive om de landbouwers aan te zetten tot extensivering van landschapsbeheer.
 - Zoals het in de ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos opgesteld voor de regio Zenne-Dijle-Pajottenland staat beschreven, dient het beeklandschap maximaal gevrijwaard te worden van verdere bebouwing, zodanig dat de waterbergingsfunctie bewaard blijft en waar nodig hersteld kan worden.
- Het omvormen van oude hoeves in agrarisch gebied naar woningen, horeca of recreatieve voorzieningen wordt als knelpunt geïdentificeerd.

5.2.3.2 Resultaat (verdiepende) analyse

Vanuit de (verdiepende) analyse zoals onderzocht onder hoofdstuk 3 en 4, kan worden geconcludeerd dat de visie-elementen uit de beleidscontext kunnen worden onderstreept:

- Het aandeel grasland in het beeklandschap is hoger dan in het noordelijk en zuidelijk landbouwgebied.
- Een groter aandeel van de landbouwgebruikspercelen is vertuind dan bebost, met name 12% versus 5%. Vertuining en verpaarding zorgen voor minder beschikbare grond voor professionele landbouw.
- 6% van de landbouwgebruikspercelen of ca. 120 ha binnen het grondgebied Londerzeel heeft geen agrarische bestemming.
- Kleine landschapselementen:
 - Voordelen voor graslanden met vee, maar beperkend effect bij akkerbouw door het creëren van schaduw.
 - Het beheer wordt onvoldoende (financieel) ondersteund. Er is een nood aan marktconforme beheersystemen.
- Het beeklandschap en de open kouters bouwvrij aanduiden. Uitbouw van professionele landbouwactiviteiten moet mogelijk blijven.
- Het omvormen van oude hoeves naar andere functies wordt als knelpunt geïdentificeerd.

5.2.3.3 Doorvertaling naar de structuurvisie

Volgende structuurbepalende elementen worden onderscheiden voor de structuurvisie:

- Het beeklandschap en de open kouters als bouwvrij aanduiden t.a.v. toekomstige niet-agrarische ontwikkelingen. Uitbreidingsmogelijkheden van bestaande professionele landbouwbedrijven moet mogelijk blijven. Er dient aandacht te zijn voor de landschappelijke integratie van landbouwconstructies.

5.2.3.4 Kansen en aanbevelingen

Uit de structuurvisie komen een aantal kansen en aanbevelingen die al dan niet een doorvertaling kunnen krijgen in een RUP Open Ruimte. Flankerend (ruimtelijk) instrumentarium kan helpen de visie mee te verankeren. Het betreft verder te onderzoeken kansen en aanbevelingen.

Tabel 5 Te onderzoeken kansen en aanbevelingen van het (ruimtelijk) instrumentarium voor het thema landbouw

Kansen	(Ruimtelijk) instrumentarium
Bouwvrij beeklandschap en open kouterlandschap van het zuidelijk open ruimtegebied, onder ander als	RUP

Kansen	(Ruimtelijk) instrumentarium
maatregel voor wateroverlast en het tegengaan van vertuining en verpaarding	
Behoud van het onbebouwd karakter van het open kouterlandschap van het zuidelijk open ruimtegebied	RUP
Onderzoeken van randvoorwaarden voor de uitbreiding van bestaande landbouwbedrijven of het plaatsen van nieuwe schuilhokken	
Beschermen van oude landbouwhoeves met erfgoedpotentieel in functie van landbouw	RUP
Financieren / subsidies voor KLE	Beheerovereenkomsten Loket Onderhoud buitengebied – regionale landschappen

5.2.4 Ruimte voor recreatie

5.2.4.1 Beleidscontext

Vanuit het GRS Londerzeel worden volgende bevindingen, knelpunten en kansen voor recreatie met betrekking tot de open ruimte gedetecteerd:

- Het beeklandschap wordt aangeduid als gebied voor passieve vormen van recreatie. De uitbouw van een landschappelijke geïntegreerd (zacht) recreatief netwerk staat voorop.
- Uitbreiding sportinfrastructuur
 - o SK Londerzeel: vraag om uitbreiding met een bijkomend oefenveld in aangrenzend agrarisch gebied. Problematiek valt onder zonevreemde constructies.
 - o KVC Delta: gelegen in goedgekeurd BPA. Geschikt voor randafwerking Londerzeel-centrum. Bestaande sportinfrastructuur kan ruimtelijk verweven worden. Nieuwe ontsluiting naar Meerstraat mogelijk. Opname gebied als potentie voor recreatieve mogelijkheden. Verder onderzoek is noodzakelijk.
- Recreatiezones:
 - o Blauwenhoek: Ligt tussen de kernkernen, draagt niet bij aan kernversterking. Gelegen aan het beeklandschap van de Kleine Molenbeek. Niet volledig ingevuld en het GRS stelt weinig behoefte aan verdere ontwikkeling. Manège en visvijver blijven behouden, maar de rest moet landschappelijk geïntegreerd worden langs de Molenbeek. Gemeente wil herbestemming naar landbouw, natuur of zachte recreatie. Het recreatiegebied staat ook los van een woonkern.
 - o Blauwvenne en TC Setpoint: gelegen in woonuitbreidingsgebied. Het GRS stelt dat dit verder kan ontwikkeld worden als lokaal recreatiegebied. Uitbreiding infrastructuur zou mogelijk zijn. Hoofdontsluiting via Jan Hammeneckerstraat.
- Openluchtsportvoorzieningen:
 - o Het GRS duidt een gebied achter TC Smash aan als gebied voor openluchtinfrastructuur. Hier kan voorzien worden in mogelijkheden voor hardere vormen van openluchtrecreatie. Deel van gebied reeds bestemd als recreatiegebied in BPA Klein-Holland.
- Overdekte sportvoorzieningen:

- Het GRS stelt dat overdekte sportinfrastructuur vaak ook als culturele infrastructuur wordt gebruikt. Dit leidt tot verplaatsing of afschaffing van wedstrijden/trainingen. Polyvalentie wordt hier als een nadeel beschouwd.
- Er zijn recreatieve infrastructuren die niet zonevreemd gelegen zijn, maar door hun inplanting bijvoorbeeld gelegen zijn in een waardevol landschap of in een ecologisch waardevol gebied en daardoor de ruimtelijke draagkracht overstijgt. Er worden twee gebieden naar voor geschoven:
 - o Recreatiegebied SK Steenhuffel is gelegen in de directe nabijheid van het kasteel Diepensteyn en is daardoor hinderlijk voor een betere landschappelijke integratie van het kasteeldomein, zoals vooropgesteld.
- Met betrekking tot zonevreemde recreatie doet het GRS volgende uitspraken over desbetreffende sportclubs:
 - o K. Londerzeelse S.K. (recreatiegebied en agrarisch gebied): uitbreiding bestaande en verweefbare functies mogelijk, mits behoud van bestaande open ruimte¹¹.
 - o FC Sint-Jozef (agrarisch gebied): de draagkracht van de woonomgeving laat geen uitbreiding toe. Behoud van de bestaande terreinen is mogelijk.
 - o Londerzeelse hondenschool (agrarisch gebied): te herlokaliseren. Er wordt nog gezocht naar een goed alternatief.
 - o Voetbalclub Daltons, Malderen (woon- en agrarisch gebied): 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.
- De tennisclub is gelegen in woongebied en woonuitbreidingsgebied. Ze sluiten goed aan bij de kern van Sint-Jozef. De ontsluiting en de inrichting van het publiek domein zijn problematisch maar kunnen sterk worden verbeterd. In dat geval ontstaan meerwaarden voor Sint-Jozef.
- Quasi parallelle fietsverbindingen:
 - o Een bovenlokale fietsroute parallel met de spoorlijn Mechelen-Dendermonde die de verbinding oost-west maakt.
 - o Leireken als recreatieve hoofdroute.
- De kastelen (kasteel Diepensteyn, kasteel 't Groenhof en kasteel Drietoren) en hun bijhorende parken als groene, landschappelijke bakens bij de ontwikkeling van de beeklandschappen van de Grote en de Kleine Molenbeek.

5.2.4.2 Resultaten (verdiepende) analyse

Vanuit de (verdiepende) analyse zoals onderzocht onder hoofdstukken 2 en 3, kan worden geconcludeerd dat de visie-elementen uit de beleidscontext kunnen worden onderstreept:

- Zoals uit de beleidscontext blijkt, is de gemeente op zoek naar recreatiegebied. Dit situeert zich op twee pistes, (1) zoektocht naar locatie voor verhuis voetbal SK Steenhuffel, of (2) locatie voor de uitbouw van een recreatieve pool gericht op harde recreatie. Potentiële locaties:
 - o Site Sarens als potentiële locatie voor de nieuwe voetbalterreinen van SK Steenhuffel. Nadelen: private ontwikkelaar, brownfield met saneringskosten, watergevoeligheid.
 - o Twee potentiële WUG-gebieden in het zuiden van de kern Steenhuffel.

¹¹ Dit staat in tegenstelling tot de actuele situatie/vraag m.b.t. de verhuis van S.K. Steenhuffel.

- AGRO-site, niet-ontwikkeld woongebied binnen de kern Londerzeel.
- Site Molenveld-Meersstraat ter hoogte van A12. Situatie: landbouw binnen woonbestemming, ruimte voor recreatiepool, RUP Molenveld in de nabijheid, locatie voor de uitbouw van een tramhalte waardoor nog een ruimteclaim wordt verwacht.
- Uitbouw van een recreatief netwerk binnen of langs het beeklandschap, met volgende kansen:
 - Kasteeldomeinen die een meer prominente rol opnemen langsheen de route en binnen het landschap.
 - Het verhogen van de recreatieve doorwaadbaarheid met aandacht voor ecologische waarde.
 - Voornamelijk inzetten op recreatieve verbindingen langs het beeklandschap, niet doorheen.
- Aandacht voor natuurverlies en impact op natuur bij de aanleg van het zachte (recreatieve) netwerk, bijvoorbeeld Leirekensroute alsook de aanwezigheid van lichtpollutie.
- Recreatiegebied Blauwenhoek is ook niet geschikt voor de uitbouw van recreatieve activiteiten op vlak van mobiliteit, met name ontsluiten en parkeermogelijkheden. Mogelijkheid voor gemeenschappelijk parkeren met bedrijvigheid kan onderzocht worden.

5.2.4.3 Doorvertaling naar structuurvisie

Volgende structuurbepalende elementen worden onderscheiden voor de structuurvisie:

- Uitbouw van zachte recreatieve verbindingen langsheen het beeklandschap rekening houdend met de draagkracht van het gebied.
- Aanduiden van kansgebieden voor (1) uitbouw recreatieve pool, en/of (2) ruimte voor voetbalterreinen.

5.2.4.4 Kansen en aanbevelingen

Uit de structuurvisie komen een aantal suggesties voor zachte recreatievormen en het herbestemmen in functie van harde recreatieve bestemmingszones. De doorvertalingen binnen een RUP Open Ruimte wordt verder onderzocht.

Tabel 6 Te onderzoeken kansen en aanbevelingen van het (ruimtelijk) instrumentarium voor het thema recreatie

Kansen	(Ruimtelijk) instrumentarium
Zacht recreatief netwerk als nevenfunctie binnen de open ruimte	RUP, met name binnen de stedenbouwkundige voorschriften
Herbestemmen naar recreatiegebied in functie van harde recreatievormen	RUP
Aanbrengen van ondersteunende kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer.	RUP, met name de stedenbouwkundige voorschriften

5.2.5 Ruimte voor duurzame energie

5.2.5.1 Beleidscontext

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Londerzeel d.d. 2006 doet nog geen uitspraken over ruimte voor duurzame energievormen.

Als we kijken naar de CO₂-uitstaat binnen de gemeente Londerzeel, is ca. 40% te linken aan de huishoudens. Deze uitstoot wordt vooral veroorzaakt door het verwarmen van woningen. Gemiddeld 75% van het energieverbruik van de Vlaamse gezinnen gaat naar warmte. Bijna 80% van de gezinnen verwarmt nog fossiel.

Met het Gemeentelijk Klimaatactieplan Londerzeel zet de gemeente in op een optimale energiemix op basis van hernieuwbare energie, zowel voor elektriciteits- als warmteproductie. Men streeft hier naar een uitfasering van fossiele brandstoffen en stimuleren van toepassingen van hernieuwbare energie (zonne-energie, kleinschalige biomassa, (ondiepe) geothermie, ...). De transitie naar groene warmte (warmtepompen, geothermie, (kleinschalige) warmtenetten, ...) wordt ondersteund en bevorderd.

5.2.5.2 Resultaat (verdiepende) analyse

Een lokaal warmteplan kan een visie, warmtezoneringsplan en een concreet actieplan uitzetten om tegen 2050 fossielvrij te verwarmen. Dit warmteplan biedt handvaten over wat eerst moet gebeuren en waar de grootste koppelkansen zich bevinden. Uit vorige analyses van de provincie Vlaams-Brabant blijkt vooral dat de inzet van geothermie kansrijk is binnen de provincie. Het kan ook wenselijk zijn om de uitrol van nieuwe vormen van energie, en dus de realisatie van het warmteplan, te reguleren via instrumenten zoals een bouwcode of een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Hiernaast wil de gemeente Londerzeel voldoende ruimte en kansen voorzien voor de productie van hernieuwbare energie. Denk hierbij vooral aan windturbines en zonneparken. Op 9 februari 2024 keurde de Vlaamse Regering een wijzigingsdecreet finaal goed die de inplanting van windturbines faciliteert. Dit decreet schakelt het zogenaamde ethisch criterium binnen landschappelijk waardevol agrarisch gebied (LWAG) onder bepaalde voorwaarden uit voor de inplanting van windturbines. Ook in buffergebieden bij bedrijventerreinen maakt de wijziging van artikel 4.4.9. van de VCRO het mogelijk om windturbines te plaatsen, mits toets aan de goede ruimtelijke ordening. Dit nieuw decreet moet nog finaal worden goedgekeurd door het Vlaams Parlement. De nieuwe omzendbrief van 2024 verduidelijkt wat onder 'goede ruimtelijke ordening' valt. Zo is het wenselijk dat windturbines worden gebundeld. Dit kan aan bestaande windturbines, langs bedrijventerreinen en/of langs markante lijninfrastructuur (bv. 4-vaksgewestwegen of hoogspanningsleidingen). Voor zonneparken en op- en omslaginstallaties is er vandaag geen omzendbrief die de goede ruimtelijke ordening omschrijft. Voor zonne-energie gaat de voorkeur nog steeds uit naar het maximaal gebruiken van de beschikbare dakoppervlaktes alvorens grondgebonden installaties uit te rollen.

Het opstellen van een ruimtelijke visie met potentiële zones of zoekzones kan een eerste stap zijn om de ruimte voor hernieuwbare energie te concretiseren. Verder onderzoek hiertoe valt buiten de scope van deze structuurvisie.

5.2.5.3 Doorvertaling naar structuurvisie

De regelgeving faciliteert de inplanting van hernieuwbare energievormen. Landschappelijk waardevolle agrarische gebieden komen inmiddels ook in aanmerking voor het inplanten van windturbines. Daarnaast wordt het bundelingsprincipe gehanteerd, met name nabij windturbines, langs bedrijventerreinen en/of langs markante lijninfrastructuur.

Andere hernieuwbare energievormen kunnen in principe 'overal', met uitzondering van het ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Gelet op de flexibiliteit binnen het regelgevend kader, wordt ruimte voor energie niet verder gespecificeerd binnen het open ruimtegebied.

5.2.5.4 Kansen en aanbevelingen

Uit de structuurvisie komen een aantal suggesties voor zachte recreatievormen en het herbestemmen in functie van harde recreatieve bestemmingszones. De doorvertalingen binnen een RUP Open Ruimte wordt verder onderzocht.

Tabel 7 Te onderzoeken kansen en aanbevelingen van het (ruimtelijk) instrumentarium voor het thema energie

Kansen	(Ruimtelijk) instrumentarium
Lokaliseren van zoekzones voor hernieuwbare energie	Beleidsplan Ruimte, beleidskader hernieuwbare energie Ruimtelijke visie op hernieuwbare energie
Uitvoeren van een warmteplan	Gemeentelijk stedenbouwkundige verordening

5.2.6 Ruimte voor wonen? Onderzoek naar woonuitbreidingsgebieden

Ruimte voor wonen heeft binnen de structuurvisie betrekking op de niet-ingevulde woonuitbreidingsgebieden en de ruimtelijke relatie met het open ruimtegebied. Het betreft louter een ruimtelijke beoordeling en houdt geen rekening met de woonbehoefte binnen de gemeente Londerzeel.

5.2.6.1 Beleidscontext

In het GRS Londerzeel is over de verschillende niet-ontwikkeldbare woonuitbreidingsgebieden een ontwikkelingsvisie opgenomen. De beoordeling gebeurde bij de opmaak van het GRS d.d. 2006 en is een beoordeling volgens enerzijds woonbehoefte en anderzijds een ruimtelijke toets. De visie is interessant maar vraagt een actualisatie met name op vlak van woonbehoefte. Een overzicht van de woonuitbreidingsgebieden vind je hieronder:

Tabel 8 Visie en beleid woonuitbreidingsgebieden zoals opgenomen in het GRS Londerzeel

Realisatie van BPA's			
Nr.	Gebied	Max. opp [ha]	Info
	Klein Holland	7,48	Herziening BPA Klein Holland gefaseerd te ontwikkelen. Dit gebied is nog niet ontwikkeld.
	Meerstraat	2,01	Behoud voorziene woonbestemming in BPA, daarnaast realisatie bedrijventerrein. Dit gebied is deels ontwikkeld. Er bevinden zich nog enkele niet-ontwikkelde percelen.
	Steenhuffelstraat – Van Hoeymissenstraat	2,20	Dit gebied is ontwikkeld.
Kernversterkende woonuitbreidingsgebieden			
	A12 - Mechelsestraat	3,35	Te ontwikkelen in relatie met mogelijkheden knooppunt GEN langs A12 Dit gebied is nog niet ontwikkeld.
	Binnengebied Praille	0,48	Verdichtingsproject stationsomgeving. Dit gebied is nog niet ontwikkeld.

	Mechelsestraat – Sint Kristoffelstraat	1,58	Dit gebied is grotendeels ontwikkeld, mits enkele restpercelen.
	Holstraat – Van Hoeymissenstraat	1,06	Kernversterkend voor Malderen. Dit gebied is nog niet ontwikkeld.
Te reserveren gebieden tot na 2013			
	Kerkhofstraat	3,01	Dit gebied is nog niet ontwikkeld.
	Hammenekerstraat – Topmolen - Breendonkstraat	3,33	Dit gebied is nog niet ontwikkeld.
	Bergkapelstraat	3,55	Dit gebied is nog niet ontwikkeld en is ook niet vermeld in de Atlas van de Woonuitbreidingsgebieden, toestand 01/03/2022
	Steenhuffelstraat	3,76	Dit gebied is in beperkte mate, langs de randen, ontwikkeld
	Hoogweg - Handelsstraat	8,16	Dit gebied is nog niet ontwikkeld.
	Smisstraat – Schoolstraat – Heerbaan	5,30	Dit gebied is nog niet ontwikkeld.
Niet voor wonen te ontwikkelen gebieden			
	J. Hammenekerstraat	0,34	Ter herbestemmen naar agrarisch gebied, parkgebied, deels woonzone, deel zone voor gemeenschapsvoorzieningen
	Mechelsestraat	3,35	Te herbestemmen naar deels woonzone, deels zone voor gemeenschapsvoorzieningen
	Bergstraat	2,62	Te herbestemmen naar bedrijventerrein
	Pilatusveld	5,32	Te herbestemmen naar bedrijventerrein, bufferzone
	Bergstraat	5,46	Te herbestemmen naar bedrijventerrein
	Molenveld - Meerstraat	4,62	Te herbestemmen naar bedrijventerrein, WUG uitgesloten uit BPA
	Breendonkstraat Sint-Jozef	0,97	Te herbestemmen naar agrarisch gebied, parkgebied
	Smisstraat-Leireken	3,55	Langsheen Leireken: te herbestemmen naar zachte recreatie of open ruimte bestemming
	Molenveld	1,05	Te herbestemmen naar bedrijventerrein

Verder wordt het open ruimtegebied ook gekenmerkt door verspreide bebouwing als woonlinten. Het GRS doet hierover volgende uitspraken over wonen in of nabij open ruimtegebied:

- In de open ruimte van Londerzeel komen linten of geïsoleerde woningen voor. Een aantal van deze gebieden kunnen worden gekarakteriseerd als gebieden onder verstedelijkingsdruk. Met name (het gebied rond) Sint-Jozef is hier kenmerkend voor o.a. vanwege de goede bereikbaarheid ten gevolge van de A12.
- Ter hoogte van de Maldersesteenweg stelt zich een knelpunt van druk van de bebouwing in de woonlinten t.a.v. de beeklandschappen.

5.2.6.2 Resultaat (verdiepende) analyse

Binnen de ruimtelijke analyse onder §3.6 is per deeltoren gekeken naar het aanbod niet-ontwikkeld woonuitbreidingsgebied en werd dit afgetoetst aan enkele ruimtelijke criteria zoals samenhang aan het bebouwde weefsel, (landbouw)gebruik, overstromingsgevoeligheid en aanwezigheid van kleine

landschapselementen. De bevindingen uit de ruimtelijke analyse worden getoetst aan de ontwikkelingsperspectieven zoals opgenomen in het GRS.

Deelkern Londerzeel

Hoewel het GRS het woonuitbreidingsgebied binnen het BPA Klein Holland (WUG nr. 1 binnen §3.6.1.1) aanduidde als te ontwikkelen WUG, zorgt de huidige overstromingsgevoelige context voor een extra complexiteit. Het WUG toont daarbij potentie voor ecosysteemdiensten om overstromingen te reguleren.

De woonuitbreidingsgebieden langsheen de A12 zijn tot op heden nog niet ontwikkeld. Ze vertonen weinig overstromingsgevoeligheid en hebben daarbij ook een gemiddeld tot laag potentieel voor de ontwikkeling van ecosysteemdiensten om overstromingsrisico's te reduceren. Daarbij is het meest zuidelijk woonuitbreidingsgebied langsheen de A12 (WUG nr. 3 binnen §3.6.1.1) gereserveerd tot na 2013 zoals ingeschreven in het GRS.

Deelkern Malderen

Deelkern Malderen beschikt over 4 (delen van) niet-ontwikkelde woonuitbreidingsgebieden, met name volgende gebieden volgens het GRS:

- WUG Hoogweg – Handelsstraat → te reserveren gebied tot na 2013. Over dit WUG bestaat geen uitspraak over al dan niet vrijgegeven status. Dit gebied vertoont een gemiddeld potentieel voor de ontwikkeling van ecosysteemdiensten om overstromingsrisico's te reduceren.
- WUG Holstraat – Van Hoeymissenstraat → kernversterkend WUG, waarvan reeds delen bebouwd. Gemiddeld tot laag potentieel voor de ontwikkeling van ecosysteemdiensten om overstromingsrisico's te reduceren.
- WUG Steenhuffelstraat – Van Hoeymissenstraat → realisatie van een BPA, maar het binnengebied is niet vrijgegeven. Gemiddeld tot laag potentieel voor de ontwikkeling van ecosysteemdiensten om overstromingsrisico's te reduceren.
- WUG Steenhuffelstraat → te reserveren gebied tot na 2013. Gemiddeld tot laag potentieel voor de ontwikkeling van ecosysteemdiensten om overstromingsrisico's te reduceren.

Deelkern Sint-Jozef

Deelkern Sint-Jozef beschikt in het zuiden over een iets groter woonuitbreidingsgebied langs de Topmolen, Breendonkstraat en Jan Hammeneckersstraat. Volgens het GRS is het aangeduid als niet te ontwikkelen in functie van wonen. Voor het WUG bestaat dan ook nog geen uitspraak. Het WUG omvat een gemiddeld potentieel voor de ontwikkeling van ecosysteemdiensten om overstromingsrisico's te reduceren.

Deelkern Steenhuffel

Deelkern Steenhuffel beschikt over twee grotere eenheden woonuitbreidingsgebied:

- Het WUG Smisstraat-Leireken is niet vrijgegeven en is volgens het GRS niet bedoeld om aan te snijden voor wonen. Het biedt ook weinig potentie voor de ontwikkeling van ecosysteemdiensten om als overstromingsregulator te worden ingezet.
- Het WUG Smisstraat – Schoolstraat – Heerbaan heeft nog geen uitspraak. Volgens het GRS is het gebied gereserveerd tot na 2013. Tot op heden is het nog steeds niet ontwikkeld.

Ten opzichte van de andere deelkernen scoort Steenhuffel lager op vlak van knooppuntwaarde en voorzieningenniveau.

5.2.6.3 Doorvertaling naar structuurvisie

Vanuit de ruimtelijke analyse in relatie tot het GRS kan worden geoordeeld dat de deeltkernen Londerzeel, Malderen en Steenhuffel voornamelijk over gehelen van woonuitbreidingsgebieden beschikken die aansluiten bij het open ruimtegebied. Deeltkern Sint-Jozef beschikt voornamelijk over (delen van) woonuitbreidingsgebieden binnen het ruimtelijk bebouwd weefsel.

Het al dan niet herbestemmen van woonuitbreidingsgebieden naar een open ruimtefunctie zal eerder bepaald worden vanuit een woonbehoeftestudie. De woonbehoefte maakt geen deel uit van voorliggende studie waardoor verder geen uitspraken worden opgenomen. Een actualisatie van de woonbehoefte in Londerzeel dringt zich op. Alle woonuitbreidingsgebieden worden momenteel van ontwikkeling uitgesloten tot een nieuwe woonbehoeftestudie is opgemaakt.

5.2.6.4 Kansen en aanbevelingen

Binnen het grondgebied Londerzeel – met name de kernen Londerzeel, Malderen en Steenhuffel – zijn er een aantal niet-ontwikkelde woonuitbreidingsgebieden met een aanzienlijke oppervlakte die aansluiten bij het open ruimtegebied. Deze gronden kennen veelal een feitelijk agrarisch gebruik.

Het GRS d.d. 2006 kan nog steeds als ruimtelijk beoordelingskader gelden voor het al dan niet aansnijden van de woonuitbreidingsgebieden. Een actualisatie van de woonbehoeftestudie dringt zich echter op om de uitspraken uit het GRS te toetsen aan de hedendaagse situatie. In tussentijd worden alle woonuitbreidingsgebieden van ontwikkeling uitgesloten. Een verdere doorvertaling kan volgen binnen een beleidskader wonen / verdichting binnen een beleidsplan ruimte.

5.3 Samenvattend – Structuurvisie Open Ruimte Londerzeel

De Structuurvisie Open Ruimte Londerzeel wordt hierna gesynthetiseerd weergegeven op Figuur 39 en Figuur 40. De structuurvisie benadert de open ruimte van Londerzeel vanuit twee verschillende ruimtelijke invalshoeken:

- *Beeklandschap*: het bevat het alluviaal valleigebied en overstromingsgevoelige gebieden langs de Grote en Kleine Molenbeek.
- *Landbouwlandschappen*: het bevat de landbouwlandschappen ingericht als open kouters in het zuiden en landbouwlandschappen met een meer kleinschalig karakter in het noorden.

5.3.1 Beeklandschap & natuurverwevingsgebieden

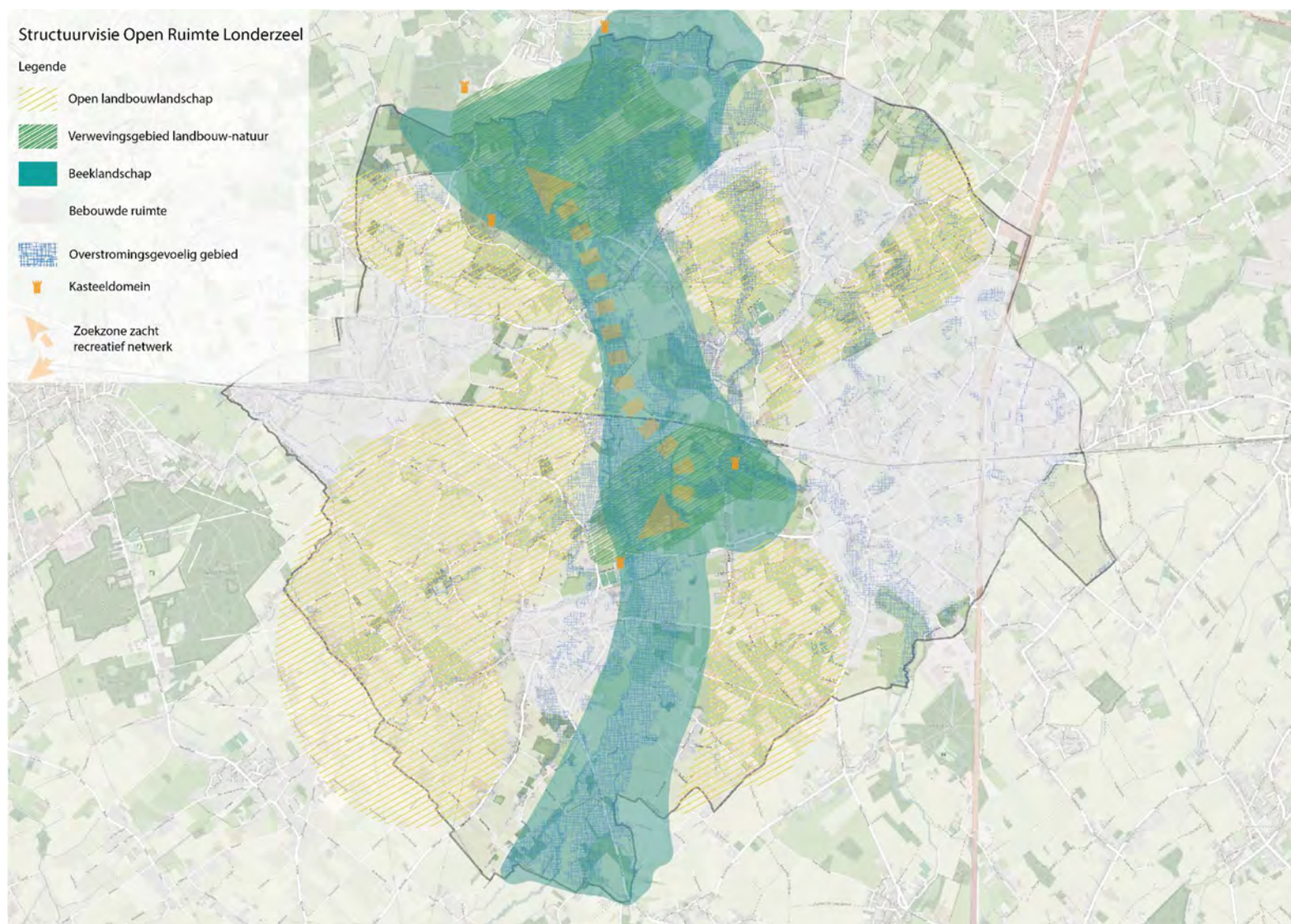
De structuurvisie stelt volgende doelstellingen voor de beeklandschappen:

- Het beeklandschap is bij uitstek het gebied in Londerzeel waar **water** ruimte nodig heeft en de hoogste **natuurwaarde** kent. De structuurvisie stelt dan ook om de open ruimte in het beeklandschap te vrijwaren van harde ontwikkelingen, met uitzondering van uitbreidingsmogelijkheden in functie van professionele landbouwactiviteiten rondom bestaande landbouwzetels op voorwaarde dat deze geïntegreerd kunnen worden in het landschap.
- In het noorden en centraal in het beeklandschap zijn er **verwevingsgebieden landbouw-natuur**. De bestaande boscomplexen en kleine landschapselementen worden gewaardeerd en behouden. Er wordt aandacht besteed aan het maximaal beschermen van zonevreemde bossen. Voor het behoud en potentiële uitbouw van kleine landschapselementen wordt onderzocht of deze gekoppeld kunnen worden aan marktconforme ondersteuning voor beheer.
- De **sponswerking** van het beeklandschap dient versterkt te worden om de algehele weerbaarheid van Londerzeel t.o.v. wateroverlast te verbeteren.
- De **beleefbaarheid** van het beeklandschap wordt verbeterd. Er wordt onderzocht hoe zachte recreatieve trajecten langs de vallei kunnen worden uitgebouwd met respect voor de aanwezige natuurwaarde en de opgave om meer ruimte te voorzien voor water. De aanwezige kasteeldomeinen worden binnen deze context ook landschappelijke meer geïntegreerd.

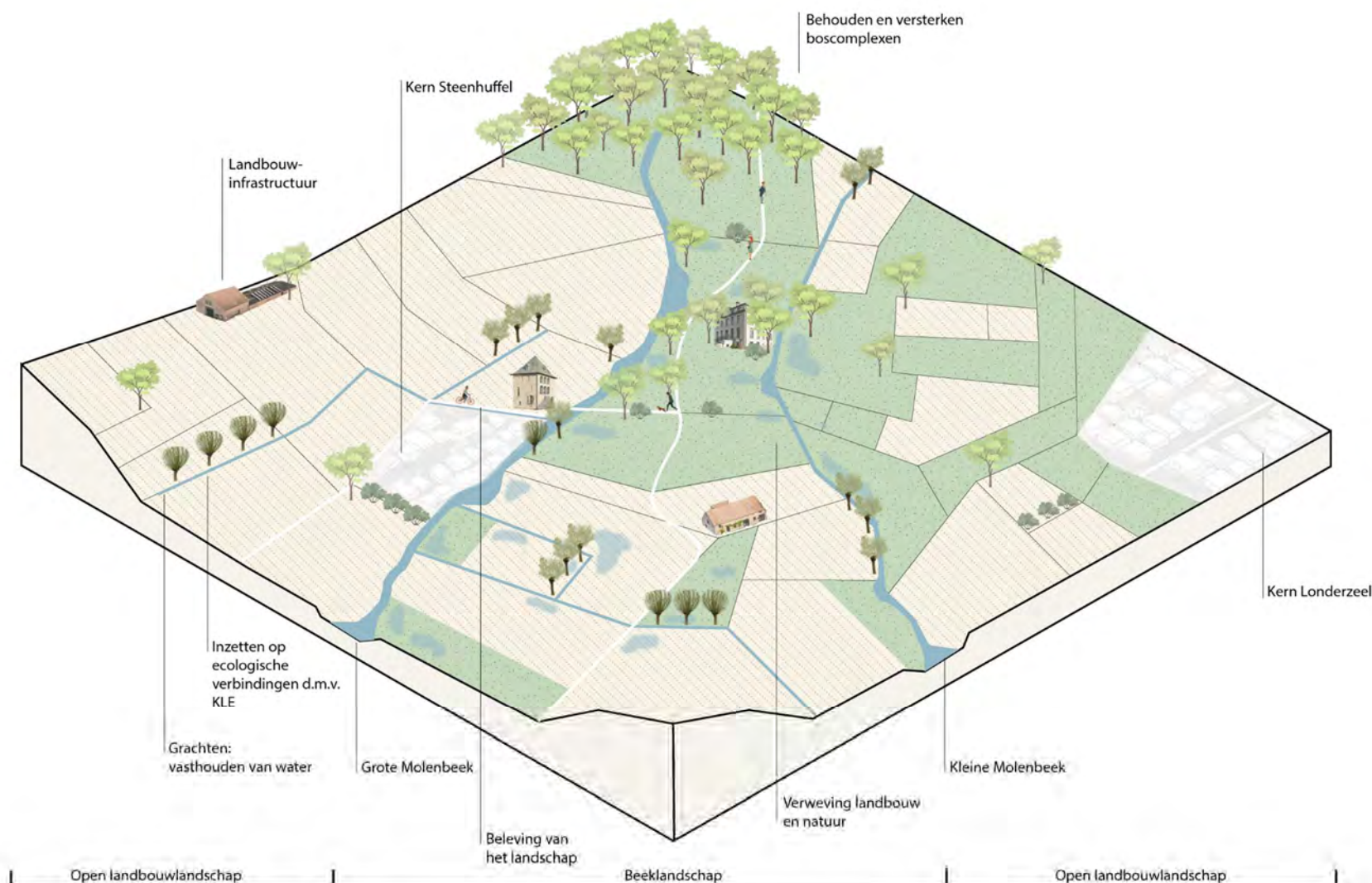
5.3.2 Open landbouwlandschappen

De structuurvisie stelt volgende doelstellingen voor de landbouwlandschappen:

- De landbouwlandschappen worden beschouwd als een fundamenteel onderdeel van de open ruimte en dienen te worden gevrijwaard van niet-professioneel agrarische activiteiten en harde ontwikkelingen. Het specifieke (open) karakter van de landbouwlandschappen dient te worden beschermd. **Bedreigingen** zoals vertuining en verpaarding dient te worden **tegengaan**.
- De **sponswerking** van het open landbouwlandschap dient te worden verbeterd om afstromend regenwater en erosie tegen te gaan, en de infiltratie en retentie te verbeteren.



Figuur 39 Structuurvisie Open Ruimte Londerzeel



Figuur 40: Structuurvisie Open Ruimte Londerzeel - 3D-synthese

6 Conclusie en aanbevelingen

Binnen voorliggende voorstudie open ruimte werd het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Londerzeel als kader gehanteerd en samen gelezen met andere relevante beleidsstudies. Binnen het GRS opgemaakt in 2006 werd de open ruimtestructuur beschreven en de uitdagingen en ontwikkelingsperspectieven voor verschillende onderdelen van het open ruimtegebied reeds benoemd. Inzichten bekomen uit de ruimtelijke analyse en vanuit het co-creatietraject werden getoetst aan deze pijlers. We kunnen daarbij concluderen dat de uitdagingen benoemd in het GRS ook vandaag nog steeds gelden, maar de urgentie ervan vergroot is. De conclusies uit het GRS worden binnen deze studie verder aangescherpt vanuit huidige inzichten en urgenties.

Vervolgens werd de studie aangevat door enerzijds het uitvoeren van een ruimtelijke GIS-analyse en anderzijds het organiseren van co-creatie en participatiemomenten met relevante gebiedsexperten. Het samenleggen van de informatie maakt dat voor het behouden en versterken van de open ruimte volgende ambities worden nagestreefd:

- Ambitie 1 – Klimaatrobuust beeklandschap
- Ambitie 2 – Ruimte en toekomstperspectief voor professionele landbouw
- Ambitie 3 – Ruimte voor landschap, recreatie en erfgoed

Van hieruit kunnen een aantal focusgebieden worden onderscheiden binnen de gemeente Londerzeel: het beeklandschap, de noordelijke bossen en het open ruimtegebied. De verschillende structuren differentiëren zich binnen de gemeente naargelang het karakter en voorkomen. Voor het behouden en versterken van de open ruimtestructuur, dient er te worden ingespeeld op de kwaliteiten en kansen eigen aan de verschillende focusgebieden:

- Binnen het beeklandschap heerst watergevoeligheid en staat ruimte voor water voorop. Het verhardten en bebouwen van het beeklandschap vormt daarbij een bedreiging waardoor een bouwvrij karakter ervan voorop staat. Dit ligt in de lijn met de toekomstvisie zoals beschreven in het GRS.
- Het noordelijk deel van de gemeente wordt gekenmerkt door een aantal bosstructuren, al dan niet binnen een geëigende bestemmingszone. Afhankelijk van de eigendomsstructuur en beheercontracten, kunnen hier herbestemmingskansen liggen.
- Daarnaast wordt voornamelijk het zuidelijk landbouwgebied gekenmerkt door open kouterlandschappen. Het bouwvrij houden van dit open kouterlandschap zou een opportuniteit zijn. Deze visie wordt gedragen vanuit de landbouwsector, mits dan wel dat uitbreiden mogelijk blijft in de directe nabijheid van bestaande landbouwbedrijven.
- Het open ruimtegebied kent her en der verspreide oude hoeves. Het besluit zonevrije functiewijzigingen laat heel wat transformatie toe, mits een aantal voorwaarden gerelateerd aan de landbouwsector. Het naleven van deze voorwaarden is moeilijk te handhaven. De vraag stelt zich of er gebiedsgericht strenger kan opgetreden worden dan de Vlaamse regelgeving? Een gedifferentieerd beleid kan worden opgezet wat betreft functiewijzigingen van oude hoeves, schaalvergroting van landbouwbedrijven nabij bestaande bedrijven, etc. Een piste die verder dient te worden onderzocht.
- Vanuit het recreatieve netwerk kan men vaststellen dat er binnen het beeklandschap enkele missing links te detecteren zijn. Vanuit de co-creatiesessies kwam de boodschap voornamelijk om verbindingen doorheen het beeklandschap te vermijden, maar eerder er langs te voorzien binnen het omliggende landschap. Het recreatieve netwerk kan daarbij inspelen op het verbinden van erfgoedlocaties binnen de gemeente, bijvoorbeeld de kasteeldomeinen, molen. Landschappelijke integratie staat voorop.

- Verder is de gemeente nog op zoek naar ruimte voor recreatie. De voorkeur gaat uit naar het uitbouwen van een recreatieve pool binnen de gemeente in plaats van de recreatiestructuur verder te versnipperen. Zoekzones worden in eerste instantie gezocht nabij en aansluitend bij bestaande recreatievoorzieningen en bij voorkeur binnen (niet-ontwikkelde) harde bestemmingen. Het aansnijden van open ruimtegebied dient als laatste suggestie naar voor te worden geschoven. De noodzakelijke planologische compensatie in functie van planologische neutraliteit en HAG zal daarbij een gevolg zijn. Verder is het ook aangewezen om niet-ingevuld juridisch bestemd recreatiegebied te evalueren op toekomstkansen en een eventuele herbestemming voorop te stellen, al dan niet naar open ruimtegebied.

Vanuit de gesprekken met de verschillende stakeholders tijdens de co-creatiesessies is het duidelijk dat opportuniteiten moeten worden benut binnen een geven en nemen verhaal. Wanneer bijvoorbeeld agrarisch gebied vandaag ingenomen wordt door bos en dus een herbestemming naar een groene bestemmingszone voorop staat, zal er ook aandacht moeten zijn voor de omgekeerde beweging. Dit kan bijvoorbeeld slecht gelegen woonuitbreidingsgebied zijn, met al dan niet een watergevoeligheid, die herbestemd wordt naar een open ruimtefunctie. In het GRS d.d. 2006 werden hierbij al een aantal voorstellen opgenomen. De uitvoering an sich laat nog op zich wachten.

Voorliggende voorstudie werd opgemaakt met de bedoeling om hierna een RUP Open ruimte te kunnen opmaken en de open ruimte te differentiëren op vlak van inrichtings- en beheervorschriften. Een RUP is een juridisch instrument dat voornamelijk gebruikt wordt in functie van het beoordelen van omgevingsvergunningen. Het is een passief instrument en heeft daarbij haar beperkingen. Flankerend beleid is daarbij noodzakelijk om bepaalde realisaties te kunnen bekomen teneinde de open ruimte te beschermen. Dit kan bijvoorbeeld gaan om financiële middelen voor de realisatie van KLE. Daarbij zullen ook andere overheidsinstanties zoals de regionale landschappen en de VLM een actievere rol kunnen opnemen, bijvoorbeeld via het loket KLE of het afsluiten van beheerovereenkomsten. Het vormen van gebiedscoalities en het inzetten van verschillend ruimtelijk en financieel instrumentarium zal dus van belang zijn om tot een klimaatadaptief en robuust open ruimtegebied te komen.

7 **Bijlagen**

7.1 **Verslagen co-creatie en participatie**

Verslag: Bilateraal Natuurpunt

project	487883 – Voorstudie Open ruimte Londerzeel
ons kenmerk	487883_verslag bilateraal Natuurpunt.docx
versie	versie 1
datum	26 februari 2024
locatie	Afdeling Grondgebiedzaken, Malderendorp 14 te Londerzeel (16u45-18u15)
bijlage	
verslaggever	SVE, EDW
vrijgave	EDW
aard beslissing	Werkvergadering zonder eindbeslissing

naam	namens	contact
☒ Ilse Vanhove	Londerzeel (L)	ilse.vanhove@londerzeel.be
☒ Erlinde Vanderstraeten	Londerzeel (L)	erlinde.vanderstraeten@londerzeel.be
☒ Evy De Wilde	Antea Group (AG)	evy.dewilde@anteagroup.be
☒ Sebastien Van Eupen	Antea Group (AG)	sebastien.vaneupen@anteagroup.be
☒ Eric Daelemans	Natuurpunt (N)	eric.daelemans@telenet.be
☒ Jens Bruneel	Natuurpunt (N)	jens.bruneel@skynet.be

nr.	verslag
-----	---------

1. Inhoudelijk

Algemeen – Landschappelijke randvoorwaarden:

- Waterwingebied in het noorden.
- Parallel aan de Molenbeek heb je een air liquide pijpleiding. Aanwezigheid van hoogspanningsleidingen.

Eigendom Natuurpunt:

- Begin 2000 een groot stuk 'natuur' volgens het natuurbeheerplan kunnen kopen. (N) maakt kaartje over aan (AG).

Kansen herbestemmen naar zone voor bos:

- Tussen Steenhuffel en kasteeldomein Drie Torens.
- Kansen in het noorden van Londerzeel? Niet alle 'natuur' van de natuurbeheerplannen is in eigendom van Natuurpunt. De meeste natuur heeft betrekking op bos, park en soms ook landbouw. Vooral in het noordelijk deel ter hoogte van de grens met Puurs – Sint-Amands.
- Bossen van de waterwingebieden? Streekeigen gebied. Totaal van 200-250ha.
- In het noorden is er een stuk bestemd als zone voor bos volgens het gewestplan maar nog niet bebost. Verwijst naar Luc Mertens die dit te koop heeft aangeboden aan Natuurpunt, maar deze man is inmiddels gestorven. Zoon wilt niet verkopen.

nr. verslag

- Verbinden van naburige gebieden van natuurbeheerplannen. Natuurpunt verwijst naar boer Hofmans en aanliggend stuk grond. Natuurpunt wenst dit terrein te kopen. Verwijst ook naar het noordwestelijk deel aan de Molenbeek. Boer in schulden, Natuurpunt ziet kansen.
- Braakliggend bos ter hoogte van Kasteelstraat – Tramstraat. Aanwezigheid van wilgen.
- Natuurgebied in Steenhuffel?
- Kansen voor natuurverbinding met Buggenhout bos via Diepmeeren westwaarts. Niet via grondgebied Londerzeel, maar Puurs- Sint-Amands.

Beeklandschappen langsheen Grote Molenbeek:

- Kansen voor hermeandering meenemen. Randvoorwaarden: afstand houden, beheersmaatregelen.
- Binnen het overstromingsgebied voornamelijk melkveebedrijven, vooral weiland. Belang van scheuringsverbod, cfr. GRS. Vooral stukken landbouwgrond nabij wegenis die makkelijk bereikbaar zijn worden vaak gescheurd. Scheuren heeft een negatief impact op infiltratie.
- Verwijzing naar signaalgebied ter hoogte van de Kleine Molenbeek – binnen de kern van Londerzeel, niet binnen het open ruimtegebied.
- Kansen voor herstel historisch landbouw, natuur en recreatie:
 - o Verwijzing naar de Zwaluwstraat, gebied dat bijna permanent overstroomt. Landbouwgrond is gescheurd en daarna genivelleerd. Aanwezigheid van zilverreigers. Het verbod voor scheuren, nivelleren en ophogen in overstromingsgebied is opgenomen in een verordening. (AG) bekijkt dit verder.

Historisch betreft het gebied aan de Zwaluwstraat een nat weiland met veel hoge populieren. Ter hoogte van boer Sergoyne? Populieren zijn gerooid en nooit vervangen. Natuurpunt is voorstander voor het vrij meanderen van de waterloop met de aanleg van een soort van gallerijbos/struweel. Natuur rond de beek. Voordeel: koeien zullen niet meer in de waterloop sukkelen. Voorzien van een wandelpad met dijk <> verordening (?) Rechttrekken van perceelsgrenzen om natuur te creëren. Doordat de Grote Molenbeek voor een groot stuk vrij meandert, zou dit kunnen worden toegepast over een groot stuk van het beeklandschap. Zal fungeren als een soort van winterbedding waarbij het waterbergend vermogen wordt verhoogd.

- Verhogen van de ecoconnectiviteit.
- Trage wegenis ter hoogte van Brouwerij Palm / Diepensteyn is verjaard.
- Methodiek hoger toepassen is minder interessant, vooral gebied voor watervogels.
- o Impact recreatie doorheen open ruimtegebied:
 - Lichtpollutie.
 - Natuur gaat sneuvelen bij aanleg fiets-o-strade (bv. Leirekensroute).
- o Recreatie uitbouw in samenhang met bestaande infrastructuur, bv. langs A12 en spoorlijn.

Kleine landschapselementen:

- Subsidies voor aanplant van hagen zijn afgeschaft.
- Verwijst naar tegenstand landbouwers. Landbouwmachines kunnen er vaak niet langs.
- Kansen aan de brouwerij Palm. Luc Betten is in gesprek gegaan met de bewoners van de Sint-Niklaasstraat om deze te overtuigen om houtkanten aan te leggen.

nr. verslag

Droogte:

- Verwijst naar heidegebied in het noorden. Droge vegetatie, niet binnen overstromingsgebied. Niet bedreigd.

Bedreigingen:

- Verpaarding ter hoogte van Marselaerdreef. Vorm van recreatie. Groot deel in het noorden tegen het bosgebied. Kunnen hobbylandbouwers overtuigd worden voor het plaatsen van een houtkant?
- Ook vertuining ter hoogte van Marselaerdreef.

nr.	opmerking/opdracht	actie door
1.	Eigendom Natuurpunt aangekocht in 2000, kaartje wordt overgemaakt door Natuurpunt.	(N)
2.	Overmaken verslag bilateraal overleg aan Natuurpunt.	(AG)
3.	Datum werksessie 2 wordt bevestigd.	(AG)

Verslag: Bilateraal Boerenbod & Landelijke Gilden

project	487883 – Voorstudie Open ruimte Londerzeel
ons kenmerk	487883_verslag bilateraal Landbouwsector.docx
versie	versie 1
datum	26 februari 2024
locatie	Afdeling Grondgebiedzaken, Malderendorp 14 te Londerzeel (18u45-20u30)
bijlage	
verslaggever	SVE, EDW
vrijgave	EDW
aard beslissing	Werkvergadering zonder eindbeslissing

naam	namens	contact
☒ Ilse Vanhove	Londerzeel (L)	ilse.vanhove@londerzeel.be
☒ Erlinde Vanderstraeten	Londerzeel (L)	erlinde.vanderstraeten@londerzeel.be
☒ Evy De Wilde	Antea Group (AG)	evy.dewilde@anteagroup.be
☒ Sebastien Van Eupen	Antea Group (AG)	sebastien.vaneupen@anteagroup.be
☒ Piet Van Dyck	Landelijke Gilde (LG)	piet.vandyck@proximus.be
☒ Willy Van Doorslaer	Landelijke Gilde (LG)	vandoorslaerw@hotmail.com
☒ Eddy Vranckaert	Landelijke Gilde (LG)	eddy.vranckaert@telenet.be
☒ David Raes	Landelijke Gilde (LG)	raes_david@outlook.be
☒ Vincent Goossens	Landelijke Gilde (LG)	vincent@goossensmalderen.be
☒ Eddy Tierens	Landelijke Gilde (LG)	
☒ Jan Lambaerts	Landelijke Gilde (LG)	

nr. verslag

1. Inhoudelijk

Algemeen:

- Verschillend type grond in het noorden en zuiden, ander type landbouw.
- Londerzeel kent veel jonge landbouwbedrijven, veel opvolgers.
- Versnipperd gebied met veel gebruikers.
- Veel korte keten, gelet op de nabijheid Brussel en de hoge bevolkingsdichtheid.

Beeklandschap langsheen Grote Molenbeek:

- Niet spreken van beekvalleien, maar alluviale vlakten.
- Kaart overstromingsgevoeligheid. Niet alle gronden met blauwe keer zijn watergevoelig.
- Landbouw en water:

nr. verslag

- Permanent grasland: grond die minimaal 4 jaar ononderbroken grasland is. Vanaf dan vermindering van grondwaarde. Heel wat gronden zijn reeds 3 opeenvolgende jaren gebruikt als grasland.
- Voor veehouderij zijn graslanden de meest waardevolle grassen. Meer koolstof en zuurstof. Maaien en begrazen. Enorm streekgebonden. Er zijn geen problemen met de natte percelen. Vruchtbare grond, soms ook akkerbouw.
- Kritiek op het gebruiken van landbouwgrond als buffering voor water. Veel eisen aan verbonden waardoor landbouwers achteraf het water niet meer kunnen gebruiken voor beregening. Nood aan captatiegebieden. Opvangen van water op lager gelegen percelen en water oppompen.
 - Bijvoorbeeld percelen van Johan De Coster. Plaats voor capteren en opvangen.
- Het waterprobleem situeert zich in het noorden. De stuw van de heuvel mag niet open. Heeft negatieve effecten voor de landbouw. Beken komen leeg te staan terwijl landbouwers water in de beken willen. Londerzeel heeft weinig diepe grachten.

Kleine landschapselementen:

- Houtkanten geven bescherming aan het vee.
- In droge periodes geeft het water af.
- Zorgt ook voor schaduwwerking, minder interessant voor akkerbouw.

Droogte:

- De droogste bodem zit in het noorden. Maar bij algemene droogte geldt dit overal binnen het grondgebied. Probleem van droogte is dat het water afstroomt.

Kansen:

- Inzetten op verbinden van landbouw / natuur. In het noorden veel kleine landbouwpercelen tussen het natuurgebied.
- Beschermen van de HAG-gebieden.
- Grondenbank van de VLM, maar komt er niet van.
- Zuidelijk kouters als bouwvrij gebied? Uitbreiden van bestaande landbouwbedrijven moet mogelijk blijven. Definiëren!

Bedreigingen:

- Eigenaars kasteeldomeinen willen bos rond hun percelen. Landbouw moest afstand houden tov het bos. Case in het noorden: landbouwers wou een grondenruil doen teneinde een samenhangende structuur van landbouw en natuur te hebben. Volgens natuurlandbouw was er voldoende natuur. Grondenruil niet doorgezet.
- Oude hoeves worden opgekocht door niet actieve landbouwers. Zonevreemde basisrechten van toepassing.
- Verpaarding wordt niet als een echte bedreiging gezien. Liever hobbylandbouwers dan inname door andere functies / bestemmingen.
- Wilt geen hermeandering van de waterloop Grote Molenbeek.

Instrumentarium VLM:

- De VLM is op grondgebied Londerzeel met twee projecten bezig, niet officieel geweten:
 - Het creëren van natuurverbindingen langs de trambaan. Koppelen met wegenis voor auto's.

nr.	verslag
-----	---------

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ○ Ruilverkavelingen richting Buggenhout bos. Moeilijkheden ruilverkavelingen: niet verenigbaar met de regelgeving door afstandsregels, geïntegreerde productiemethodes, ipm. |
|--|

2.	Varia
-----------	-------

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Riopact is bezig met de opmaak van de hemelwater- en droogteplannen. Morgen overleg in Londerzeel. (L) bezorgt ons het verslag. Rekening houden met overlappen. - Verwijzing naar Snepelaer: dijk opgehoogd, school opgehoogd. |
|---|

nr.	opmerking/opdracht	actie door
1.	Datum werksessie 2 wordt bevestigd.	(AG)
2.	(L) bezorgt (AG) de verslagen van het overleg met Riopact.	(L)

Verslag: Bilateraal Waterexperten

project	487883 – Voorstudie Open ruimte Londerzeel
ons kenmerk	487883_verslag bilateraal Waterexperten.docx
versie	versie 1
datum	28 maart 2024
locatie	Afdeling Grondgebiedzaken, Malderendorp 14 te Londerzeel (9u30-11u30)
bijlage	
verslaggever	SVE, EDW
vrijgave	EDW
aard beslissing	Werkvergadering zonder eindbeslissing

naam	namens	contact
☒ Ilse Vanhove	Londerzeel (L)	ilse.vanhove@londerzeel.be
☒ Erlinde Vanderstraeten	Londerzeel (L)	erlinde.vanderstraeten@londerzeel.be
☒ Evy De Wilde	Antea Group (AG)	evy.dewilde@anteagroup.be
☒ Sebastien Van Eupen	Antea Group (AG)	sebastien.vaneupen@anteagroup.be
☒ Johan Van Camp	Polderbestuur Vliet en Zielbeek	poldervliet.en.zielbeek@edpnet.be
☒ Jos Stevens	Polderbestuur Vliet en Zielbeek	poldervliet.en.zielbeek@edpnet.be
☒ Jan Swings	Vlaamse Milieumaatschappij - bevoegd Vliet en Zielbeek	j.swings@vmm.be
☒ Sandra Fonck	Vlaamse Milieumaatschappij - Bekkenssecretariaat	s.franck@vmm.be
☒ Ingrid Beuls	Provincie Vlaams-Brabant – beheerder stroomopwaarts	ingrid.beuls@vlaamsbrabant.be
☒ Anse Coopmans	Regionaal Landschap Brabantse Kouters - gebiedscoalities	anse.coopmans@brabantsekouters.be

nr.	verslag
1.	Inhoudelijk
	Stroomafwaarts:
	- Koevoetbeek:
	o Actie Riviercontract: Herstel historische verbinding Koevoetbeek. Om voor de Koevoetmolen extra debiet in de Kleine Molenbeek te brengen werd eeuwen geleden de Koevoetbeek geconcipeerd als verbinding tussen twee parallel lopende waterlopen, nl. de Klein en Grote Molenbeek. Ze is al decennia niet meer functioneel, niet meer watervoerend. De verdrogingsproblematiek tussen de beide Molenbeken

- kan verminderen door het geven van bovendebiet aan de Koevoetbeek. De Grote Molenbeek ligt hoger dan de kleine Molenbeek.
 - Ingetekend als polderwaterloop. Als er geen polder is, dan krijgt hij het statuut van algemeen belang.
 - Er wordt verwezen naar het Water-Land-Schap 2.0 project. De Watergroep heeft de boot afgehouden omwille van de waterkwaliteit. **Omkadering van de verwijzing is onduidelijk.**
- Snepelaar (straat) – watergevoelig gebied:
 - (VMM) verwijst naar een bestek dat ze uitgeschreven hebben. Eén van de acties uit het Riviercontract is daarbij opgenomen, met name structuurherstel van de Grote Molenbeek. Studiebureau is geselecteerd. Opdracht gaat van start.
 - GOG Snepelaar (actie stroomgebiedbeheerplan Grote Molenbeek – Vliet). De actie betreft het plaatsen van een dijk. Woonpercelen grenzen met de achterste perceelsgrens aan de GOG, maar achterste deel van de tuinen is gelegen binnen agrarisch gebied. Dijk zou geplaatst worden op de grens met het woongebied, op de 50m grens van het woongebied (ongeacht de tuindiepte). Maximaal ruimte geven aan de waterloop. VMM gaat in gesprek met de bewoners. Wat vinden zij van deze extra bescherming? Bij de recente wateroverlast is het water niet tot aan Snepelaar gekomen. De noodzaak wordt in vraag gesteld.
- Kasteel van Melis:
 - Vijvers worden via de Molenbeek bijgevuld. De vijvers staan droog.
- Stuwen in de Grote Molenbeek:
 - Stuwen, vismigratie, vistrap. Is daar draagvlak voor?
 - In kader van Water-Land-Schap 2.0 is hierrond een studie opgemaakt met enkele voorstellen. Oppervlakkige waterwinning in de bovenste lagen. In welke mate is dit te optimaliseren? Zit mee in het bestek van de VMM.
 - Zwaantje (straat). Project om water te stuwen richting het kasteeldomein Melis. Droogteproblematiek. Project belaaft door de VMM.
- Verwijzing naar Hof ter Bollen, grondgebied Puurs – Sint-Amands.
- Inzetten op groenblauwe gebiedscoalities. Het Riviercontract als opvolger van het stroomgebiedbeheerplan. De stroomgebiedbeheerplannen beschrijven de beoordeling van de waterkwaliteit, de doelen per waterloop en een plan van aanpak om de waterkwaliteitsdoelen in Vlaanderen te halen. Riviercontract, concrete acties.

Stroomopwaarts:

- Actie Riviercontract: Zoekzone wachtbekken, ter hoogte van Steenhuffel. Actie niet zo eenvoudig of gewenst. Hydrologische argumenten. Er zullen altijd woningen zijn die in een probleemzone zitten. Eerder maatregelen op niveau van de woningen. Er zijn subsidies voor individuele maatregelen. (L) had nog niet de intentie om subsidies te vragen. Hemelwater- en droogteplan moet er eind dit jaar liggen.
- Brouwerij Palm:
 - Schotten gebouwd aan de brouwerij. De overstroom wordt tegengegaan.

Kleine landschapselementen:

- Verhogen van infiltratie.

nr. verslag

- Helpt water te verdampen.

Doorvertaling RUP:

- Voorschriften van de WORG's? Combineren met extensief landgebruik? Geen bemesting, noch gebruik van pesticiden.
- Stroomopwaarts:
 - o (RLBK) verwijst naar de systeemplaan kaarten. Kaarten van de Universiteit Antwerpen, normaal moet je hiervoor betalen. (Provincie) bekijkt of ze deze kan overnemen.
 - Welke gebieden zijn het meest geschikt voor infiltratie?
 - Welke microdepressies afkoppelen van de grachten?
 - o Verwijzing naar de hemelwater- en droogteplannen in opmaak.
 - o Steenhuffel heeft veel water. Pluviaal of fluviaal? Te bekijken.
 - o Open kouterlandschap: kleine dijken, stuwen of grachten. Voorkeur voor regelbare stuwen zodat minder water wordt opgehouden.
 - Er is een laag beschikbaar met te ruimen grachten (75% correct). Zie Basiskaart GRB gracht.
 - Microdepressies afkoppelen van grachten.
- Inrichtings- en beheermaatregelen:
 - o Voorschrift voor ruimte voor water in het valleigebied. Inzetten op grasland. Geen intensieve landbouw. Geen bemesting, heeft impact op de waterkwaliteit.
 - o Het valleigebied ligt niet in het HAG.
 - o Verwijst naar Departement Landbouw & Visserij, ideeën rond veengronden.
- Er wordt verwezen naar het captatieverbod waarop landbouwers botsen. Als het toegelaten wordt, veel regels. Plaatsen aanduiden voor watercaptatie? Geen terugkoppeling van waterexperten.

Ander instrumentarium:

- Subsidieoproepen.

Varia:

- De VMM heeft sinds kort klimaatadviseurs. Je kan die vragen binnen de gemeente.
- Klimaatadaptatietool van de VMM.
- Verwijst naar RUP Open ruimte in Diepenbeek.
- (RLBK) hebben een loket voor kleine landschapselementen.
- Bosquota voor de gemeente?
- In relatie tot de nieuwe tramlijn en de verwachte druk op de woonmarkt, gaat de gemeente een nieuwe woonbehoeftestudie opmaken. Met betrekking tot woonuitbreidingsgebied, waar compenseren, waar landbouw bestendigen?

nr. opmerking/opdracht
actie door

1. Datum werksessie 2 wordt bevestigd.

(AG)

Verslag: Bilateraal Natuur, landschap en recreatie

project	487883 – Voorstudie Open ruimte Londerzeel
ons kenmerk	487883_verslag bilateraal RLBK ANB AOE.docx
versie	versie 1
datum	29 februari 2024
locatie	Afdeling Grondgebiedzaken, Malderendorp 14 te Londerzeel (digitaal, 13u30-15u00)
bijlage	
verslaggever	SVE, EDW
vrijgave	EDW
aard beslissing	Werkvergadering zonder eindbeslissing

naam	namens	contact
☒ Ilse Vanhove	Londerzeel (L)	ilse.vanhove@londerzeel.be
☒ Erlinde Vanderstraeten	Londerzeel (L)	erlinde.vanderstraeten@londerzeel.be
☒ Evy De Wilde	Antea Group (AG)	evy.dewilde@anteagroup.be
☒ Sebastien Van Eupen	Antea Group (AG)	sebastien.vaneupen@anteagroup.be
☒ Iris Verstuyft	Agentschap Natuur & Bos (AG)	iris.verstuyft@vlaanderen.be
☒ Roxanne Lestiboudois	Agentschap Natuur & Bos (AG)	roxanne.lestiboudois@vlaanderen.be
☒ Patrick Endels	Regionaal Landschap Brabantse Kouters (RLBK)	patrick.endels@brabantsekouters.be
☒ Brecht Vermote	Regionaal Landschap Brabantse Kouters (RLBK)	brecht.vermote@brabantsekouters.be
☒ Ulrike Jacobs	Regionaal Landschap Brabantse Kouters (RLBK)	ulrike.jacbos@brabantsekouters.be
☒ Lies Heirman	Regionaal Landschap Brabantse Kouters (RLBK)	lies.heirman@brabantsekouters.be
☒ Eline Buyle	Agentschap Onroerend Erfgoed	eline.buyle@vlaanderen.be

1. Inhoudelijk

- Algemeen:
 - Voor de analysekaarten, ook het systeem buiten de gemeentegrenzen meenemen:
 - In Londerzeel komen de Kleine en Groten Molenbeek samen. Uitzoomen naar het beginpunt.
 - Idem voor de natuurlijke structuur.
 - Verwijzing naar de nieuwe tramhalte. Hoe functioneert het gebied in een buffer rond Londerzeel?
 - Aandacht voor robuustheid – verbinden van structuren:
 - Bv. Buggenhoutbos – Grote Molenbeek – Kleine Molenbeek.
 - Verbinden van valleigebieden, beter dan versterken van valleigebieden. Welke plekken zijn vandaag nog open maar bedreigd door linten?
 - Voornamelijk focussen op eigendommen van Natuurpunt en ANB.
 - Opletten met cijfers! Er circuleren cijfers die beangstigend overkomen.
 - Verweving tussen watersysteemkaart en prioritaire maatregelen.
 - Geen AGNAS binnen Londerzeel (?) Door de provinciale waterlopen, betrokkenheid provincie!
- Water+Land+Schap 2.0:
 - Het klassieke conflict tussen water, natuur en landschap. Maar ook erfgoed.
 - Binnen het project worden historische boscomplexen vernat. Omhoog brengen van de watertafel. Keuzes maken tussen natuur en erfgoed.
 - (RLBK) heeft ook aan waterlandschap lopen, net zoals in de benedenvallei (Polder).
- Riviercontract Vliet-Molenbeek:
 - Actie 9: De aanleg van een beschermingsdijk in Londerzeel (Beemden).
 - Te weinig gekeken naar water ophouden, verzamelen en bufferen. Te weinig aandacht voor captatie van water in de kouters. Het is een manko in het riviercontract.
- Landbouw:
 - Aandeel beroepslandbouw? Te bekomen via de VLM, via de landbouwaangiftes.
 - Profiel landbouwers? Jonge landbouwers vs. pensioenboeren?
 - Rekening houden met uitdovende landbouw?
 - Verwijzing naar Brabantse wallen (?)
 - Captatieverbod tijdens droge periodes wordt door de landbouwers aangehaald als een probleem. (RLBK) geeft aan dat de eerste focus ligt op het herstellen van de sponswerking van de gronden.
- Bosuitbreiding – zie oefening DO en ANB:
 - Uitdagingen in meer bos – 21 hotspots kwamen naar boven:
 - Grote Molenbeek as
 - A12

- Steenokkerzeel
- Kanaal Leuven-Mechelen
- Omgeving Drie Torens? Toets naar HAG of erfgoedverhaal?
- Welke criteria worden gehanteerd?
- Discussie: groene assen die nat zijn. Heeft bos daar een plaats of is het ecologisch zinvoller om natte graslanden naar voor te schuiven? Zal verschillen per gebied.
- Biodiversiteit:
 - Soorten: vleermuizen in het noorden. Drevenlandschap is interessant. Beheerovereenkomsten voor vleermuizen bestaan nog niet.
- Recreatie / beleving:
 - De Molenbeekvallei is algemeen moeilijk bewandelbaar. Stroomafwaarts tussen Diepensteyn en Malderen is de bewandelbaarheid vrij beperkt.
 - Acties naar verhogen doorwaadbaarheid? RLBK heeft een aantal ideeën, heel specifiek voor de beekvalleien.
 - Aandacht voor ecologische waarde. Bv. moet de Leirekensroute wel opengelegd worden? Alternatieve route?
 - Het recreatieve netwerk blijft een belangrijke laag. De valleien zijn niet geheel ontsloten. Door de valleien is niet gewenst, eerder langs.
 - (L) verwijst naar de inventaris trage wegen opgemaakt in 2011, zowel toegankelijk als niet-toegankelijk. Sinds de wet op de gemeentewegen, zijn trage wegen die langer dan 30 jaar in onbruik zijn verjaard. De inventaris is inmiddels verjaard.
- Erfgoed:
 - Waterlandschappen:
 - Twee watermolens, geen maalactiviteiten. Herstel staat niet voorop.
 - Restanten van spaarvijver. Hergebruik?
 - Inventaris van historische tuinen en parken:
 - Historische aanleg?
 - Verwijzing naar de documenten van de landschapsatlas, relictzones, kasteeldomeinen. Beschrijving van de landschapsatlas. Ankerplaatsen en relictzones hebben geen juridische basis, kunnen wel een aanleiding vormen.
 - Londerzeel: vnl. perceelsbegroeiing en KLE's.
- Instrumentarium:
 - Grondenbank VLM:
 - Maar ook de gemeente kan een grondenstrategie uitbouwen, met als doel een groenblauwe dooradering uit te bouwen.
 - Welke gronden in eigendom? Verpacht? Beroepslandbouw?
 - Landinrichting:
 - Geen evident verhaal. Waarde van gronden moet vergelijkbaar zijn. Eén op één ruil, hier loopt het vaak mis.

nr. verslag

- Referenties:
 - o Beleidsvisie 'Open Ruimte in Zemst' (ORIZ):
 - Zemst is een vergelijkbare gemeente qua landschap. Veel KLE maar een sterke achteruitgang. Handhaving kan dit niet volgen.
 - Heeft een actieplan, geen bestemmingen.
 - De gemeente heeft dit aangevuld met een **bosleidraad**.
 - Landbouwwaad heeft angst voor bebossen. Afwegingskader werd opgemaakt. In de eerste plaats zal niet bebost worden in HAG.
 - Visie en verordeningenbeleid:
 - Stimulerend beleid gericht op een beheersysteem. Gedragen. Vergoedingen markconform. Sleutel voor succes.
 - (L) verwijst naar een historisch reglement voor subsidies voor KLE. Vergoedingen waren niet markconform.
- Doorvertaling in RUP:
 - o Gemeentelijk vs. intergemeentelijk niveau?
 - o Detailgraad stedenbouwkundige voorschriften vs. conflicten met bestaande regelgeving.
 - o Met welke maatregelen gaan we het verst springen?
 - Koppelen van een verordening aan een RUP. Hier liggen kansen.
 - o Inzetten op verbidingsstructuren:
 - Verweefbaarheid met landbouw. Verschillende vormen van landsbouw, alsook seizoenafhankelijk.
 - Teelvrijheid blijft belangrijk.
 - o Water:
 - Beheermaatregelen in relatie tot schotten en grachten? Geen referenties waarin dit specifiek is omschreven.
 - o Herstel van het landschap:
 - KLE.
 - Valleilandschap.
 - Open kouters zijn niet de focus.

2. Varia

- Londerzeel heeft geen landbouwwaad. Bedrijfs-gilde komt 2x per jaar samen.
-

nr. opmerking/opdracht
actie door

1. Datum werksessie 2 wordt bevestigd.

(AG)

Verslag: Bilateraal Landbouw

project	487883 – Voorstudie Open ruimte Londerzeel
ons kenmerk	487883_verslag bilateraal ALV VLM Provincie.docx
versie	versie 1
datum	29 februari 2024
locatie	Afdeling Grondgebiedzaken, Malderendorp 14 te Londerzeel (digitaal, 15u30-17u00)
bijlage	
verslaggever	SVE, EDW
vrijgave	EDW
aard beslissing	Werkvergadering zonder eindbeslissing

naam	namens	contact
☒ Ilse Vanhove	Londerzeel (L)	ilse.vanhove@londerzeel.be
☒ Erlinde Vanderstraeten	Londerzeel (L)	erlinde.vanderstraeten@londerzeel.be
☒ Evy De Wilde	Antea Group (AG)	evy.dewilde@anteagroup.be
☒ Sebastien Van Eupen	Antea Group (AG)	sebastien.vaneupen@anteagroup.be
☒ Hilde Villé	Agentschap Landbouw & Zeevisserij (ALZ)	hilde.ville@lv.vlaanderen.be
☒ Tom De Bruyn	Provincie Vlaams Brabant	tom.debruyn@vlaamsbrabant.be
☒ Stefan Bonhomme	Vlaamse Landmaatschappij (VLM)	stefan.bonhomme@vlm.be

nr.	verslag
1.	Inhoudelijk - Omzendbrief HAG doet uitspraken over compensatie wanneer landbouwgebied in HAG wordt ingenomen door niet-agrarische activiteiten. - Landbouw buiten HAG is niet minder belangrijk. - Landbouwstudies: - o Landbouwwijmpactstudie (LIS): ▪ Houdt enkel rekening met beroepslandbouw (gegevens tot 2021). - o Landbouw Effecten Rapport (LER): ▪ Onderzoek naar effecten op de landbouw. - Instrumentarium: - o Beheersovereenkomsten: ▪ Afgesloten binnen bepaalde beheergebieden. In Londerzeel zijn er geen.

- Vrijwillige basis. Kunnen afgesloten worden voor 5 jaar. Wisselt met de economische toestand.
- Geen beheerovereenkomsten voor de aanplant van KLE's, louter voor onderhoud. KLE's moeten minstens 5 jaar bestaan.
- KLE's kunnen overal.
- Bedreigingen:
 - Hobbylandbouw zoals verpaarding.
 - Vertuining.
- Referenties:
 - RUP Open Ruimte Denderleeuw:
 - Differentiatie in groot- en kleinschalig landbouwgebied met KLE.
 - Discussie over teeltkeuzes heeft het niet gehaald.
 - RUP Open Ruimte Herent + Dilbeek:
 - Ruime analyse, uiteindelijk klein gedeelte herbestemd.
- Ander instrumentarium:
 - Communiceren over handhaving maakt dat je als gemeente minder moet handhaven omdat inwoners zich meer bewust zijn van de consequenties.
 - Vergroenings- en onthardingspremie. (L) heeft recent een verordening goedgekeurd?
 - Stedenbouwkundige lasten binnen een RUP?
- Doorvertaling in RUP:
 - Vraag om zonevreemde landbouw → zone-eigen bestemmingsfunctie.
 - GIS: Landbouwgebruikspcelen X gewestplan
 - (ALZ) verwijst naar een shape-file met 4 gebiedscategorieën. Kan deze aangeleverd worden? Criteria?
 - KLE's:
 - Bewaren van KLE's in het landschap. Opletten met draagvlak! KLE's hebben geen tijdelijk karakter.
 - Uitsluitend historische elementen specifiek aanduiden? Historische analyse.
 - Type landbouw (professioneel vs. hobby) eerder toelichtend opnemen.
 - Differentiatie in het toelaten van schuilhokken.
 - Tegenhouden herbestemmen leegstaande hoeves naar wonen?
 - Zie besluit zonevreemde functiewijzigingen.
 - Risico op leegstand? Indien er geen vraag meer is, slopen.
 - Enkel behoud van waardevolle hoeves met erfgoedwaarde.
 - Stappenplan:
 - Kan de functie in het gebouw?

nr. verslag

- Kan de hoeve behouden worden? Status van bescherming, gradatie? Is het bijvoorbeeld opgenomen op een gemeentelijke inventaris.
- Geen nieuwe landbouwzetels bouwen.
- Alle harde zonevreemde functies in agrarisch gebied. Bijgebouwen moet aansluitend bij het wonen. Inventarisatie naar prioritering toe?
- Differentiatie bestemmingen:
 - Gemengd open ruimtegebied:
 - Eerder gericht op hobbylandbouw. Gebiedscategorie landbouw.
 - Bouwvrij karakter:
 - Afleiden uit landbouwimpactstudie.
 - Bouwvrij behalve bestaande landbouwbedrijven. Verder uitbreiden enkel op specifieke locaties voorzien. Motivatie!
- Algemeen:
 - Landbouwers > 2ha → aangifte via mestbank.

2. Varia

- LIS zal worden aangeleverd.
-

nr. opmerking/opdracht	actie door
1. Datum werksessie 2 wordt bevestigd.	(AG)

Verslag: Gezamenlijke workshop

project	487883 – Voorstudie Open ruimte Londerzeel
ons kenmerk	487883_verslag workshop.docx
versie	versie 1
datum	26 maart 2024
locatie	Gemeenschapscentrum Gerard Walschap (Sint-Jozefstraat 44, 1840 Londerzeel)
bijlage	
verslaggever	SVE, EDW
vrijgave	EDW
aard beslissing	Werkvergadering zonder eindbeslissing

naam	namens	contact
☒ Ilse Vanhove	Londerzeel (L)	ilse.vanhove@londerzeel.be
☒ Erlinde Vanderstraeten	Londerzeel (L)	erlinde.vanderstraeten@londerzeel.be
☒ Evy De Wilde	Antea Group (AG)	evy.dewilde@anteagroup.be
☒ Sebastien Van Eupen	Antea Group (AG)	sebastien.vaneupen@anteagroup.be
☒ Roxanne Lestiboudois	Agentschap Natuur & Bos	
☒ Eric Daelemans	Natuurpunt	
☒ Patrick Endels	Regionaal Landschap Brabantse Kouters	
☒ Brecht Vermote	Regionaal Landschap Brabantse Kouters	
☒ Stefan Bonhomme	Vlaamse Landmaatschappij	
☒ Jan Swings	Vlaamse Milieumaatschappij	
☒ Johan Van Camp	Polderbestuur Vliet en Zielbeek	
☒ Jos Stevens	Polderbestuur Vliet en Zielbeek	
☒ Marcel Lombaert	Boerenbond	
☒ Piet Van Dyck	Landelijk Gilde Londerzeel	
☒ Eddy Tierens	Landelijk Gilde Londerzeel	
☒ David Raes	Bedrijfsgilde	
☒ Vincent Goossens	Bedrijfsgilde	
☒	Delegatie landbouw	

nr. verslag

1. Agenda

Na de bilaterale overlegmomenten werden alle deelnemers uitgenodigd voor een gezamenlijke workshop teneinde de krachtlijnen van de structuurvisie voor het open ruimtegebied te valideren.

Volgende topics worden behandeld:

- Doorspreken alle open ruimtefuncties zoals gedefinieerd in het bestek.
- Samenbrengen van de thematische experts en komen tot onderlinge gedragenheid.
- Aftoetsen van inrichtings- en beheermaatregelen.
- Koppelkansen valideren en verder uitdiepen.
- Inzoomen op enkele gebiedsgerichte cases.
- Kansen voor ander instrumentarium.

De belangstelling voor de studie en de workshop vanuit de landbouwsector was groot. Naast de aanwezigheid van bovenstaande deelnemers, was een delegatie van ca. 25-tal landbouwers aanwezig tijdens de workshop. De methodiek van de workshop werd bijgestuurd teneinde een evenwaardige input vanuit alle open ruimtedomeinen te verkrijgen.

2. Inhoudelijk**DEEL 1 – FOCUSGEBIEDEN****Beeklandschap**

Het beeklandschap in Londerzeel werd aangeduid als een gebied dat diverse kansen biedt om zowel de waterhuishouding als de ecologische waarde van het landschap te verbeteren. Het behoud van (natte) landbouwpercelen speelt hierbij een cruciale rol, waarbij deze gronden zowel voor landbouwdoeleinden als waterbeheer gebruikt kunnen worden. Het ophouden van water, vooral in hoger gelegen gebieden, helpt om overstromingsrisico's in lager gelegen gebieden te verminderen. Daarnaast is een bouwvrij beeklandschap t.a.v. potentiële toekomstige niet-agrarische ontwikkelingen essentieel, waar ruimte voor water gecombineerd kan worden met natuur en landbouw, wat zorgt voor een verweven en duurzaam landschap. Peilgestuurde drainage biedt mogelijkheden om het waterpeil beter te reguleren, terwijl de ruimte voor winterberging van water langs beekoevers helpt om piekafvoeren op te vangen en wateroverlast te voorkomen. Deze geïntegreerde aanpak draagt bij aan een robuust en veerkrachtig watersysteem in Londerzeel. Meer ruimte voor waterlopen om buiten de oever te treden vraagt echter ook om beheer. Een goede aanpak en opvolging werd aangehaald als een belangrijk aandachtspunt.

Het beeklandschap werd eveneens aangehaald als waardevol agrarisch gebied voor de landbouwsector. Specifiek werd geopperd om grondgebonden veeteelt in het beeklandschap te versterken en beschermen.

Daarnaast werd tijdens de workshop benadrukt dat de aanwezige natuur dient te worden behouden. Het noordelijke bosgebied tussen de Kleine en de Grote Molenbeek en centraal in het beeklandschap tussen kasteeldomein Drie Torens en Diepensteyn werd tijdens de workshop naar voor geschoven als gebied waar de aanwezige bossen en kleine landschapselementen dienen worden te vrijwaart. Tijdens de workshop werd deels onderstreept dat het behoud en de potentiële uitbouw van kleine landschapselementen (KLE) zoals houtkanten, hagen en poelen dient gekoppeld te worden aan een (financiële, marktconforme) ondersteuning van het beheer ervan.

Bos op landbouwbestemmingen werd door de landbouwstakeholders aangehaald als een bedreiging wegens de juridische context van bos. Kleine landschapselementen werden ook in associatie gebracht met rechtsonzekerheid. Landbouwstakeholders benadrukten dat natuur steeds meer ruimte inneemt in landbouwgebied, zonder dat er elders een vorm van compensatie was.

Verschillende actoren benadrukten dat een recreatieve ontsluiting tot tegen de Molenbeek niet gewenst is, gezien de toekomstige ontwikkelingsperspectieven om overstromingswater en potentie voor hermeandering van de Kleine en de Grote Molenbeek meer ruimte te geven.

Open ruimtegebied

Ook de noodzaak om landbouwlandschappen te vrijwaren van verdere aansnijding werd onderstreept. Daarnaast stelden de deelnemers dat woonuitbreidingsgebieden ook kunnen worden aangesproken voor landbouw en/of natuur. Een aanduiding van een bouwvrij karakter ten aanzien van open kouterlandschappen zou hierbij kunnen ondersteunen.

Tot slot werd tijdens de workshop aangehaald dat zachte recreatieve trajecten, onder andere via trage wegen, kunnen bijdragen aan een ontwikkeling van de draagkracht voor het behoud van de open ruimte.

Vertuining, verpaarding en bebossing van agrarisch gebied werden genoemd als bedreigingen voor de landbouw. Hoewel bebossing door de landbouwstakeholders werd aangehaald als een grotere bedreiging dan vertuining en verpaarding. Oude landbouwhoeves die door particulieren werden opgekocht, werden deels geïdentificeerd als een bedreiging door de landbouwactoren wegens de potentiële financiële winsten die boeren bij de verkoop van dergelijke hoeves.

Landbouwactoren haalden aan dat wandel- en fietstrajecten langs landbouwpercelen een probleem van zwerfvuil met zich meebrengen, etc.

Deel 2 – Duurzame energie en zoektocht naar recreatie

Ruimte voor duurzame energie

Dit topic werd toegelicht aan de hand van de regelgeving die vandaag van toepassing is en de aanpassingen die op til zijn. De kennisname is gebeurd. Verdere vragen waren er niet.

Ruimte voor harde recreatie

Tijdens de workshop haalde de deelnemers enkele aandachtspunten en bevindingen aan m.b.t. onderstaande vraagstukken:

Zoektocht naar een recreatieve (bovenlokale) pool

- Mobiliteit is een aandachtspunt. Een nabijgelegen parking van bijvoorbeeld bedrijvigheid kan hiervoor in aanmerking komen.
- Binnen de deeltoren Sint-Jozef:
 - o De Schaselbergsite als potentiële locatie. Het GRS voorziet hier een uitdooftscenario, maar in de praktijk gebeurt dit niet. Bij potentiële uitbreiding werd voldoende parkeergelegenheid aangehaald als aandachtspunt.

Zoektocht naar een nieuwe locatie voor SK Steenhuffel

- Mobiliteit is een aandachtspunt. Een nabijgelegen parking van bijvoorbeeld bedrijvigheid kan hiervoor in aanmerking komen.
- De aanleg van een voetbalveld in overstromingsgevoelig gebied moet voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening. Indien met het veld wordt opgehoogd dient men rekening te houden met compenserende maatregelen. De omvang van een opgehoogd voetbalveld stelt echter dat dit zeer moeilijk kwestie is. De nieuwe verordening is strenger op vlak van buffercapaciteit.
- Binnen de deeltoren van Steenhuffel:
 - o Site Sarens als potentiële site werd redelijk positief onderschreven door de deelnemers van de workshop. Hieromtrent zijn er nog enkele drempels:

nr. verslag

- De huidige ontwikkelaar met andere projectplannen
- Watergevoeligheid van het gebied
- Planschade en saneringskosten
- Twee niet-ontwikkelde woonuitbreidingsgebieden langs de Smisstraat.
- Binnen de kern van Londerzeel:
 - De Agro-site werd aangehaald tijdens de workshop.. Dit gebied is bestemd als woongebied en heeft vandaag een landbouwgebruik. Deze site is overstromingsgevoelig en bevindt zich binnen woongebied, waardoor overlast naar de omgeving een markant aandachtspunt is.
 - Site Molenveld-Meerstraat werd ook besproken met de deelnemers. Dit gebied is bestemd als woongebied en kent vandaag ook een landbouwgebruik. De site is echter op een zekere afstand van Steenhuffel, waar de huidige vraag naar een nieuwe voetbalsite speelt. Deze omgeving heeft ook betrekking tot het ontwikkelingsgebied van de nieuwe tramlijn. Hier moet bekeken worden of er een voetbalsite binnen de randvoorwaarden van deze ontwikkeling kan passen en of er bepaalde koppelkansen zich voordien, bv. i.v.m. parkeermogelijkheden.
- Andere*
 - Er werd een conflict geduid van de fietssnelweg en de eigendom van de graaf.

nr.	opmerking/opdracht	actie door
1.	Deelnemers vragen naar timing van de voorstudie, de gemeente staat in voor de communicatie	(L)

7.2 Kaartenbundel

Kaart 1 – Orthofoto

Kaart 2 – Blauwgroene structuur

Kaart 3 – Boswijzer 2021

Kaart 4 – Stroomgebied Grote Molenbeek – Kleine Molenbeek

Kaart 5 – Onroerend erfgoed

Kaart 6 – Ecosysteemdienstenkaart potentieel aanbod voor de regulatie van het overstromingsrisico

Kaart 7 – Bebouwing in en nabij groenblauwe structuur

Kaart 8 – Harde bestemmingen zonder ruimtebeslag

Kaart 9 – Landbouwgebruikspercelen in overstromingsgevoelig gebied

Kaart 10 – Waardevol bos binnen groen / niet-groene bestemmingszone

Kaart 11 – Ruimteboekhouding

Kaart 12 – Ruimteboekhouding binnen overstromingsgevoelig gebied

Kaart 13 – Ruimtebeslag vs. ruimteboekhouding (2019)

Kaart 14 – Ruimteboekhouding met ruimtebeslag binnen overstromingsgevoelig gebied

Kaart 15 – Intensiteit wandel- en fietsroutes volgens registratie Strava (2022)

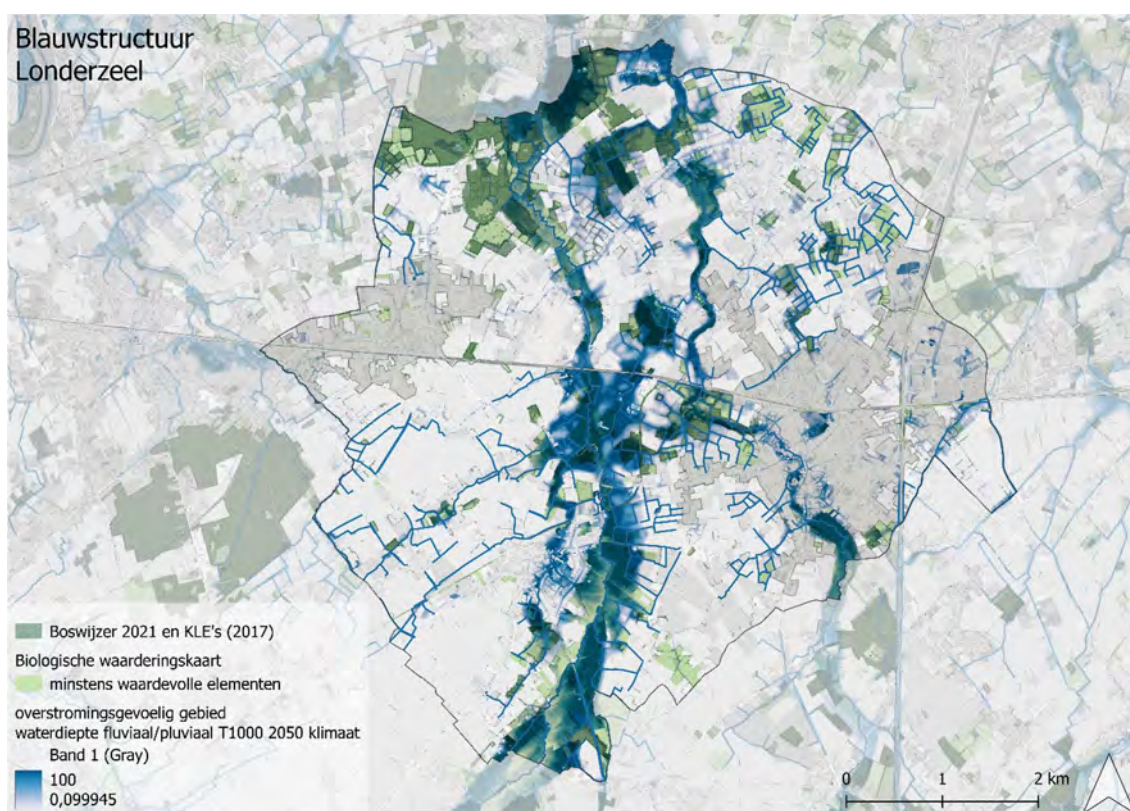
Kaart 16 – Aanduiding van de natuurbeheerplannen binnen de groenblauwe open ruimtestructuur

Kaart 17 – Landbouwgebruikspercelen (2021) binnen de groenblauwe structuur

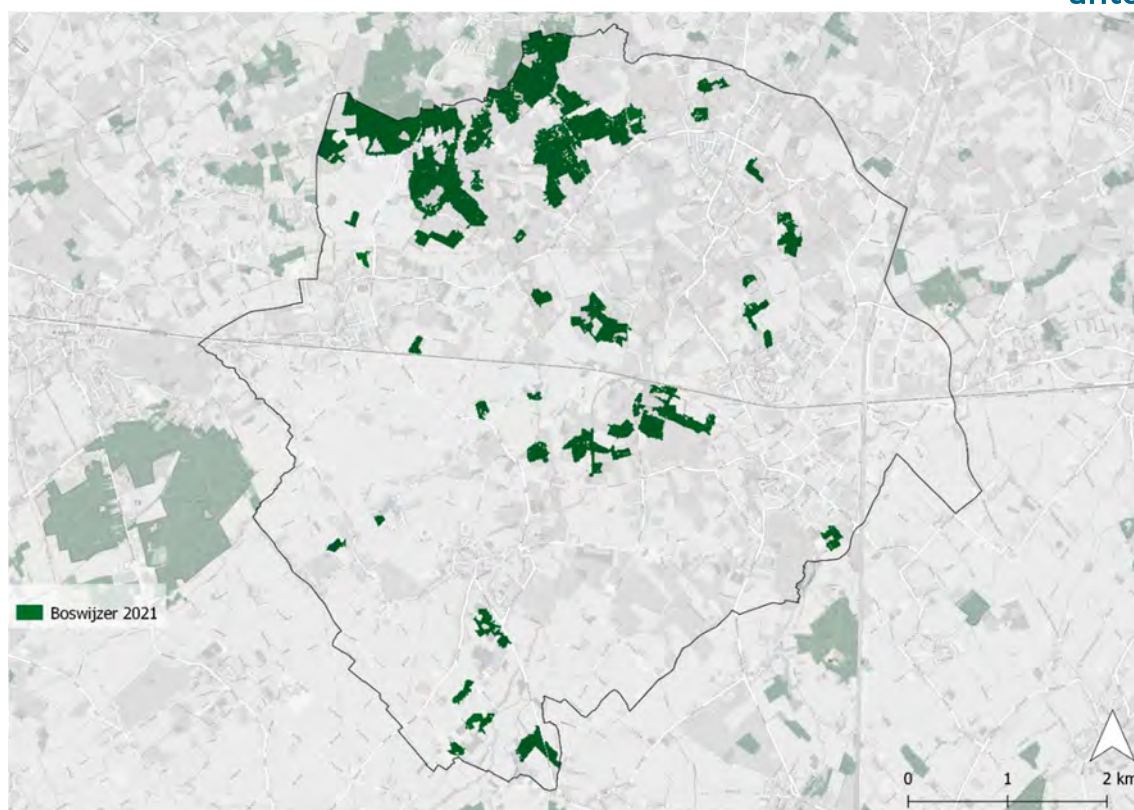
Kaart 18 – Natuurbeheerplannen binnen de gemeente Londerzeel



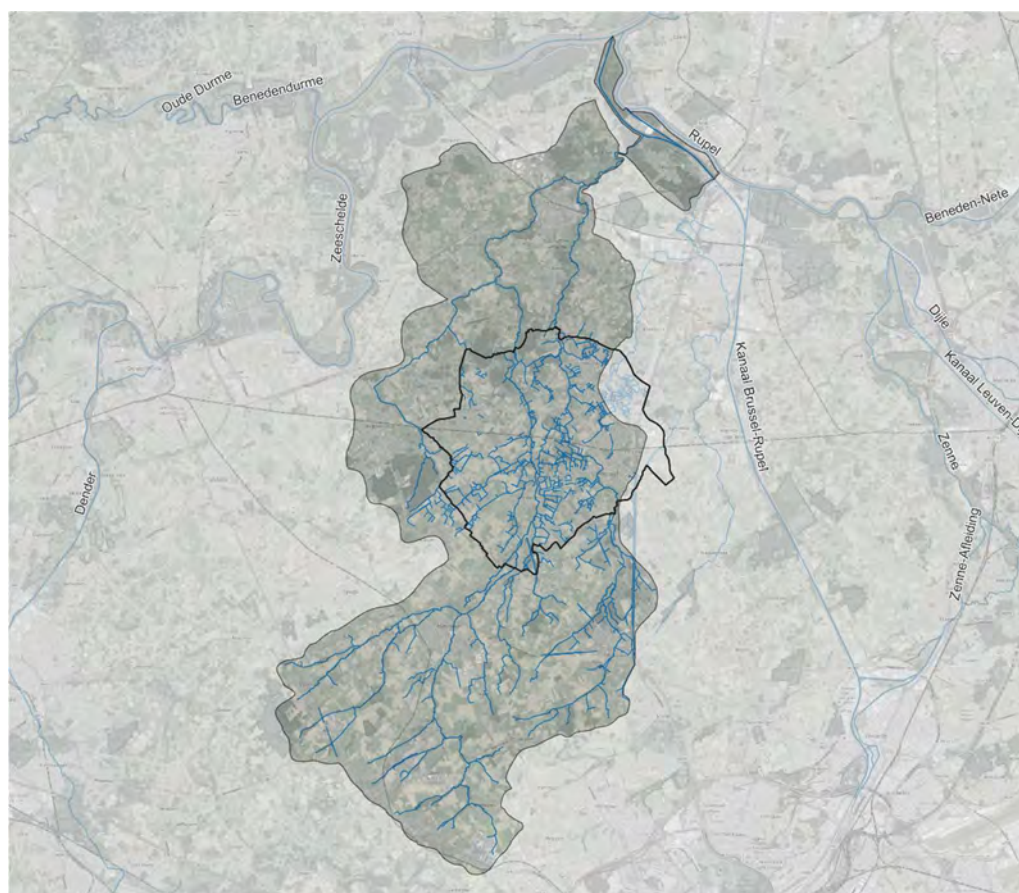
Kaart 1 – Orthofoto



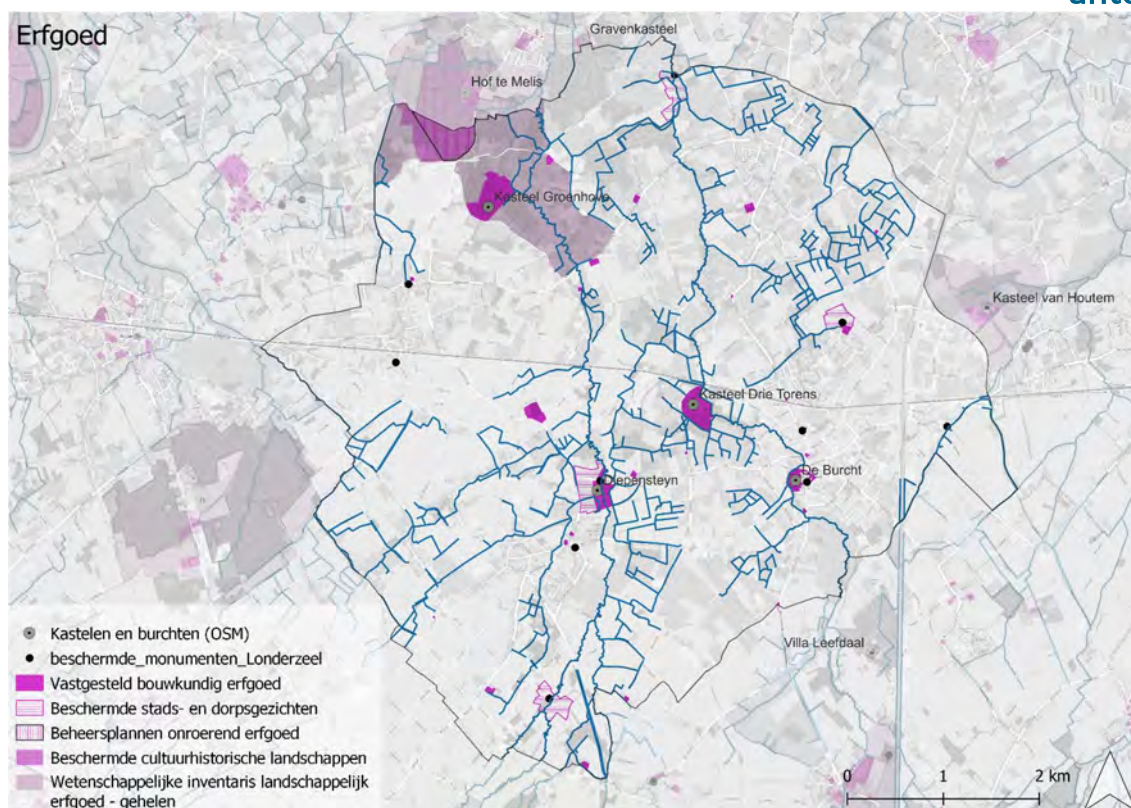
Kaart 2 – Blauwgroene structuur



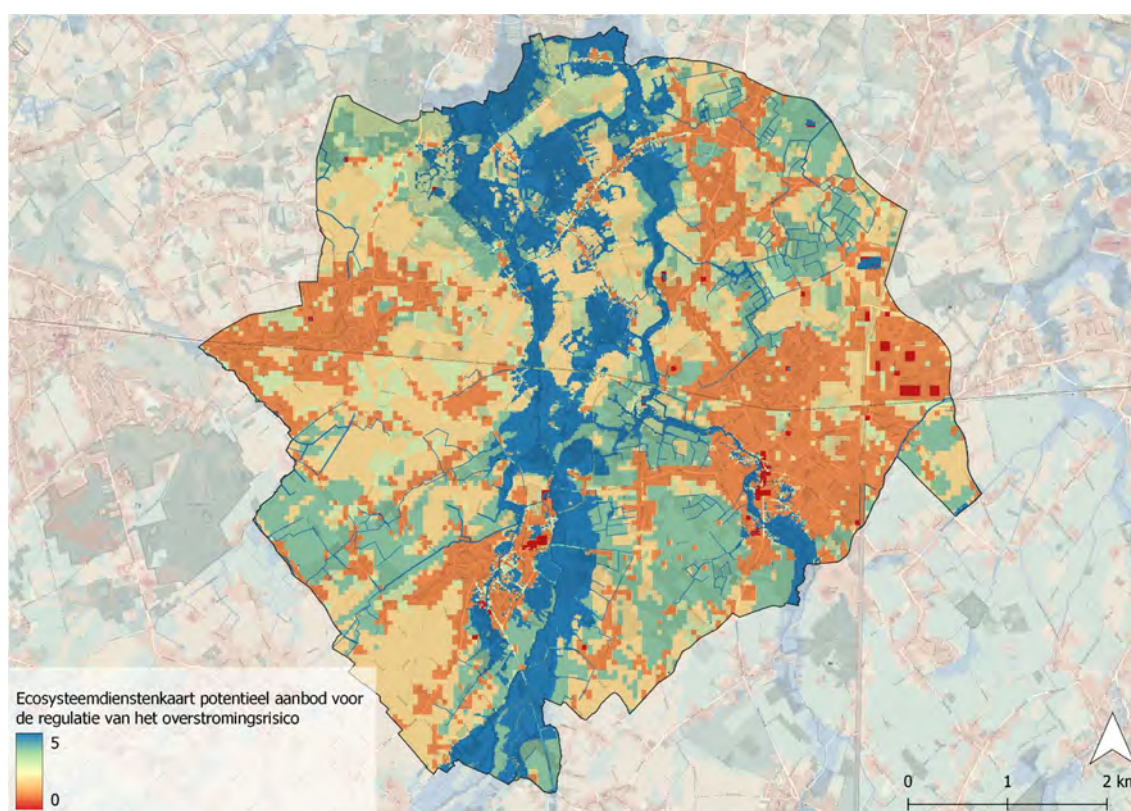
Kaart 3 – Boswijzer 2021



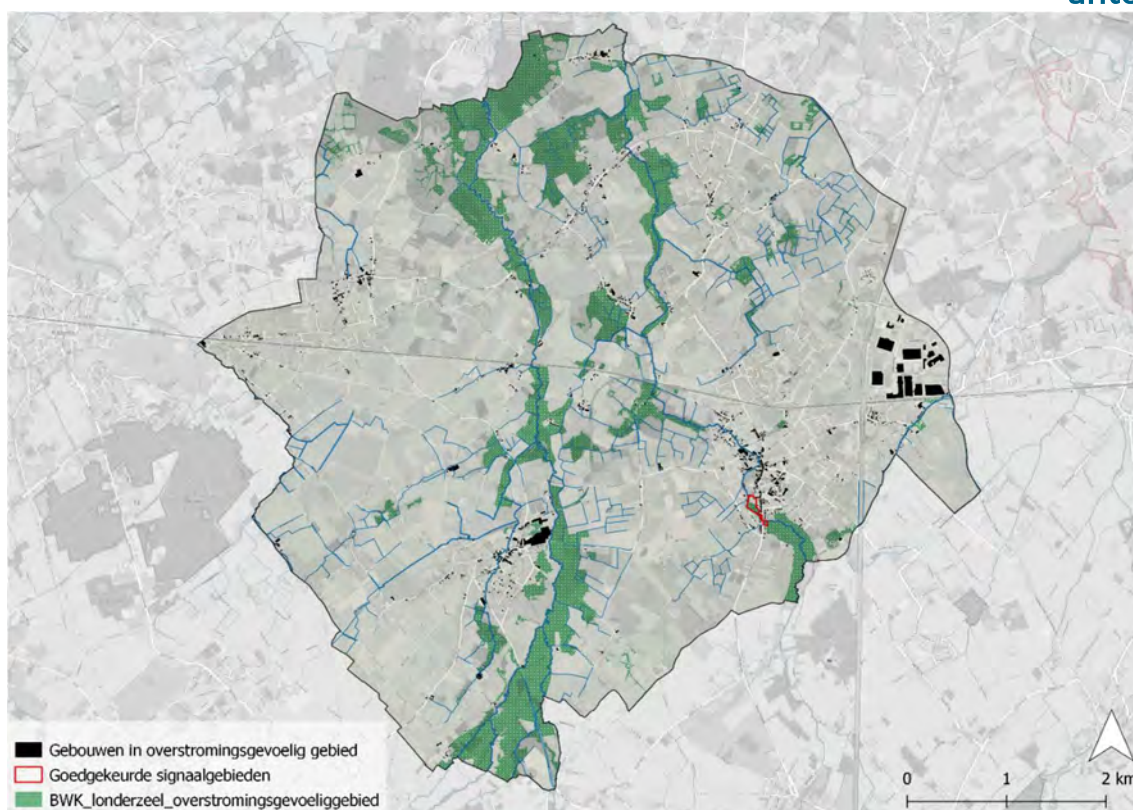
Kaart 4 – Stroomgebied van de Grote Molenbeek – Kleine Molenbeek



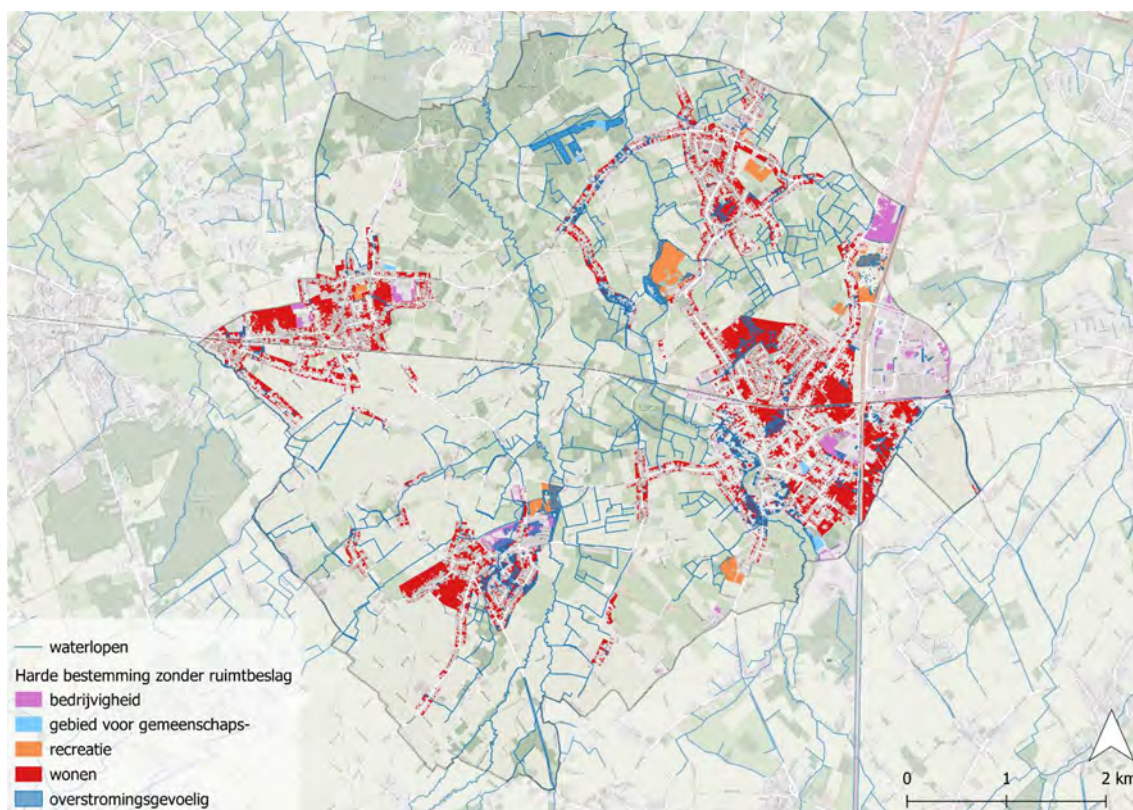
Kaart 5 – Onroerend erfgoed



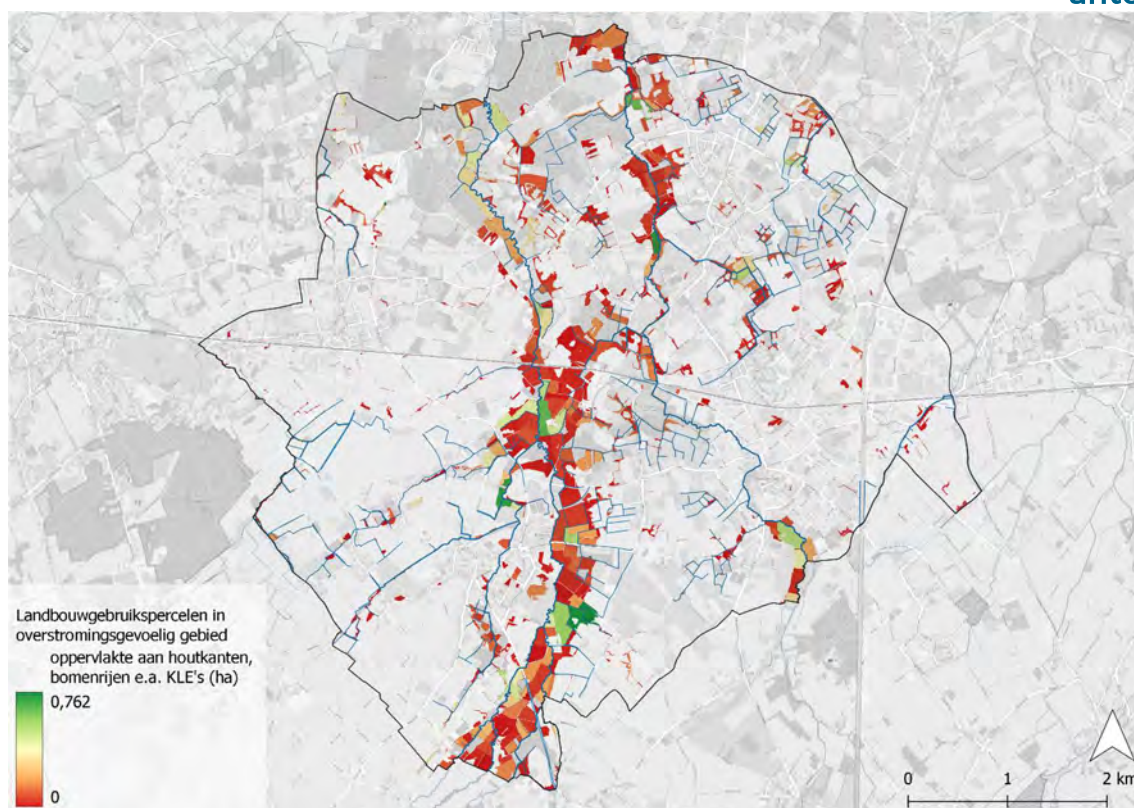
Kaart 6 – Ecosysteemdienstenkaart potentieel aanbod voor de regulatie van het overstromingsrisico



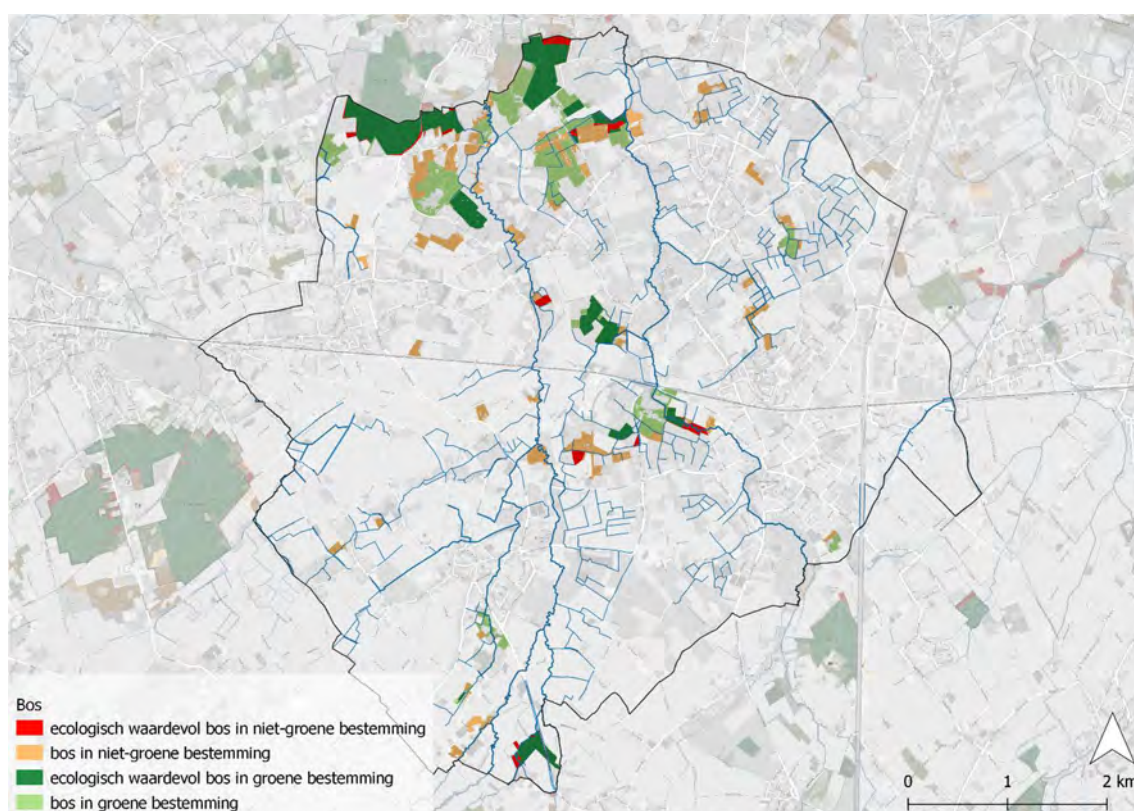
Kaart 7 – Bebouwing in en nabij groenblauwe structuur



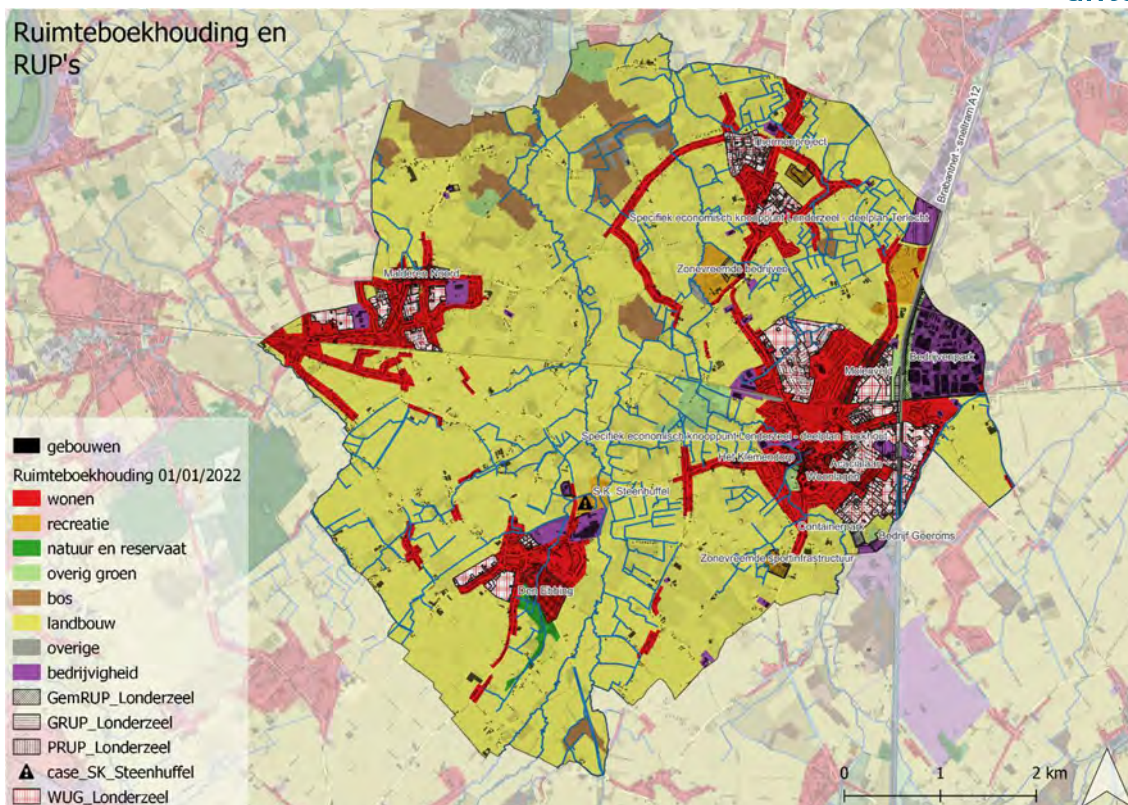
Kaart 8 – Harde bestemmingen zonder ruimtebeslag



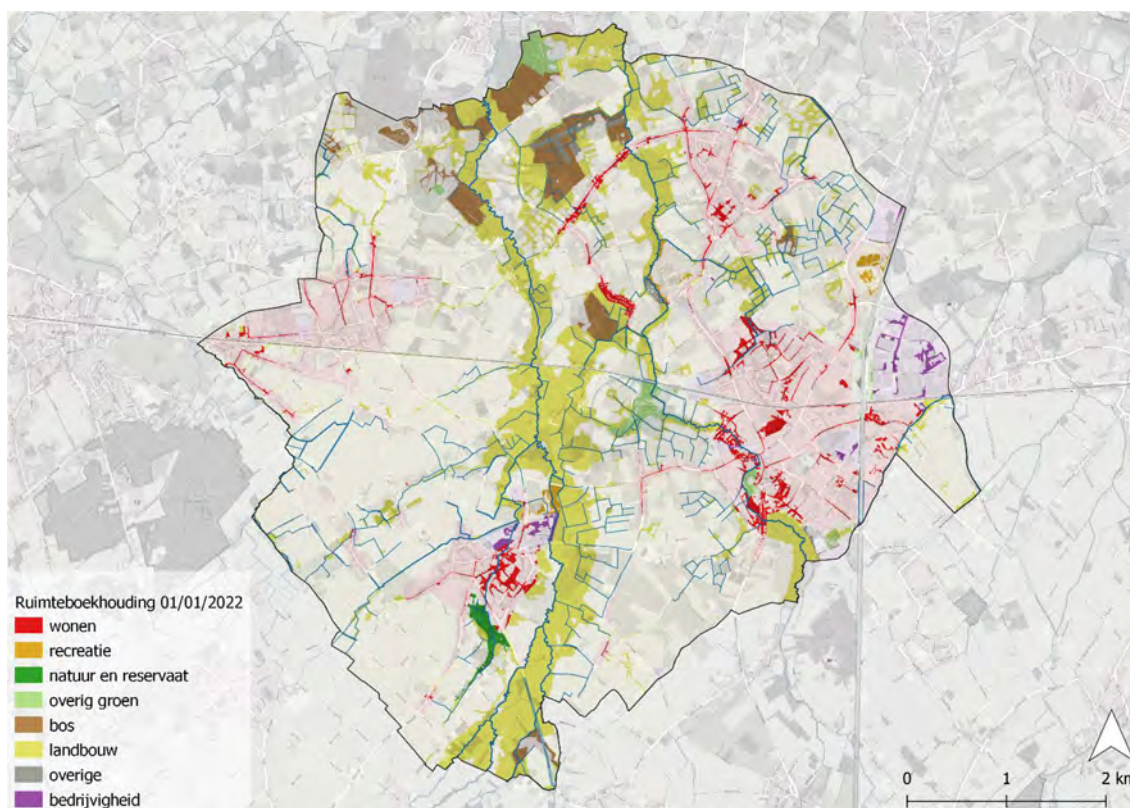
Kaart 9 – Landbouwgebruikspercelen in overstromingsgevoelig gebied



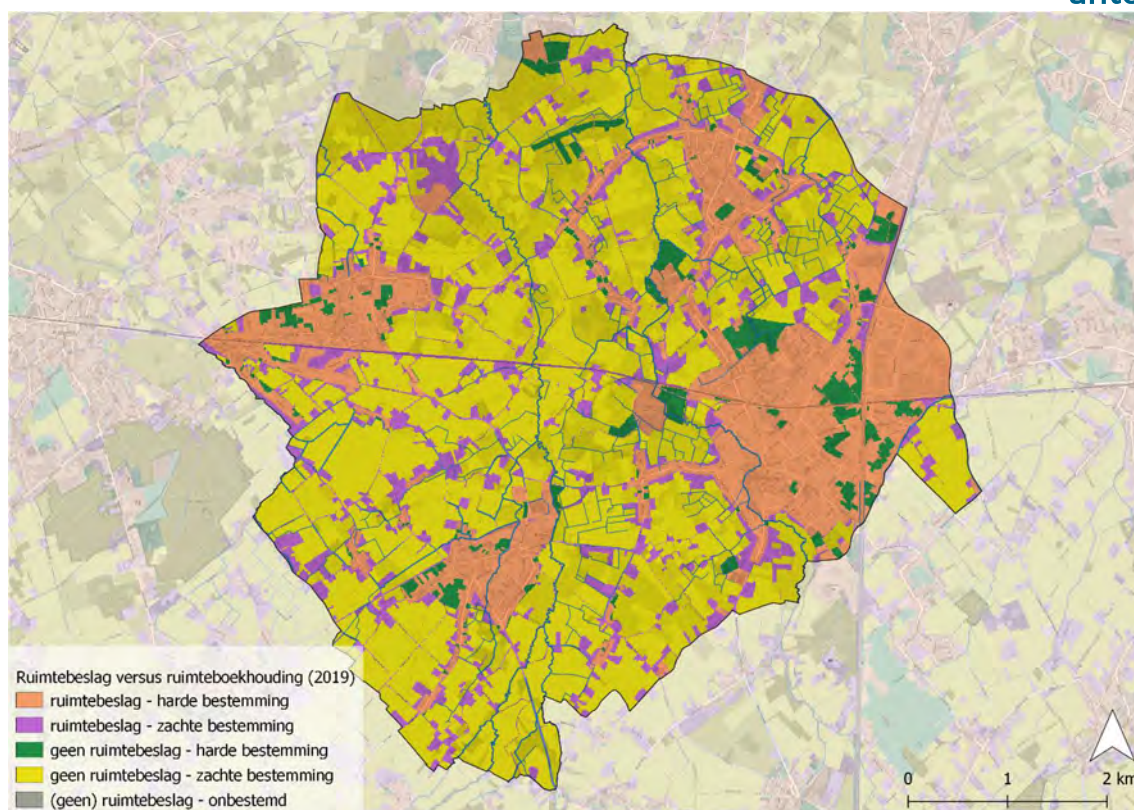
Kaart 10 – Waardevol bos binnen groen / niet-groene bestemmingszone



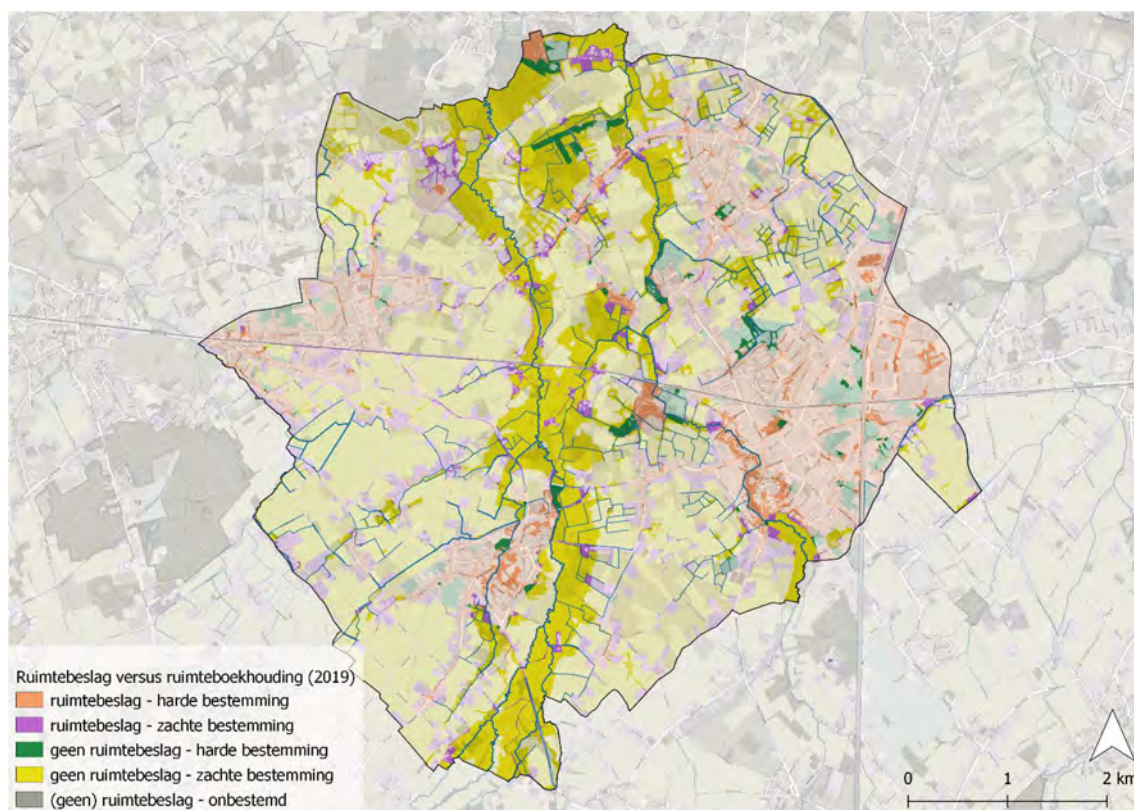
Kaart 11 – Ruimteboekhouding



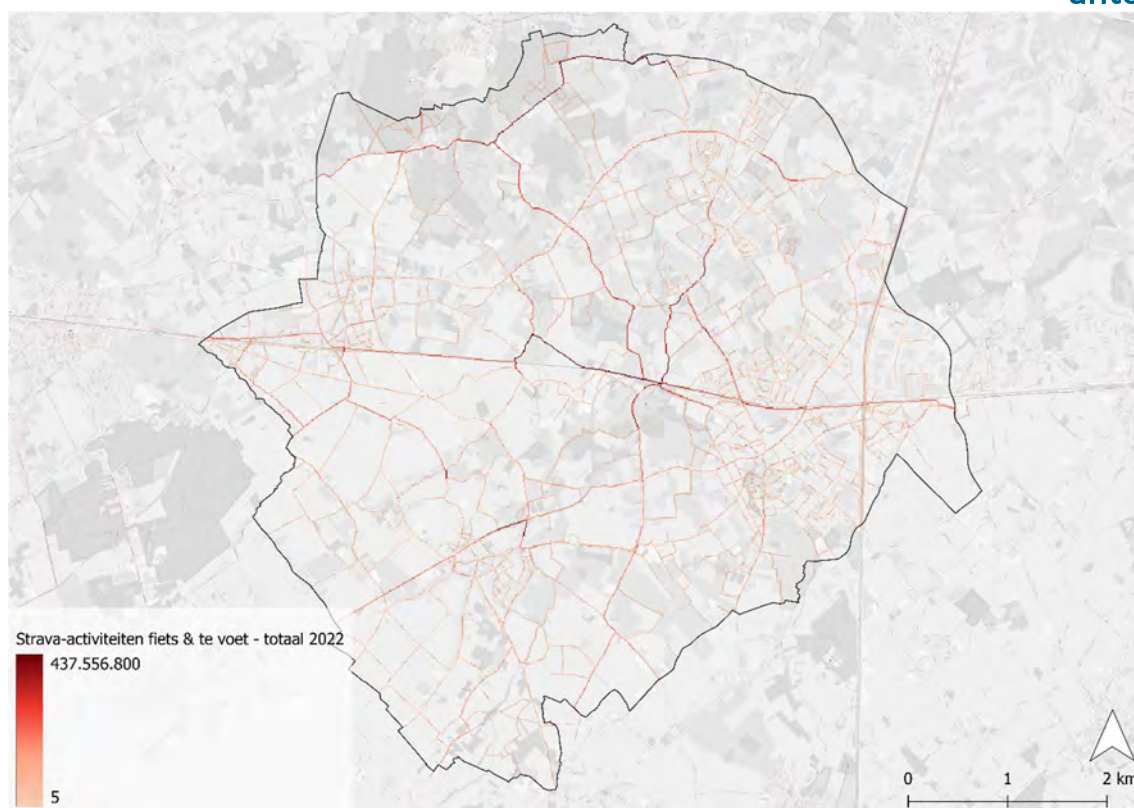
Kaart 12 – Ruimteboekhouding binnen overstromingsgevoelig gebied



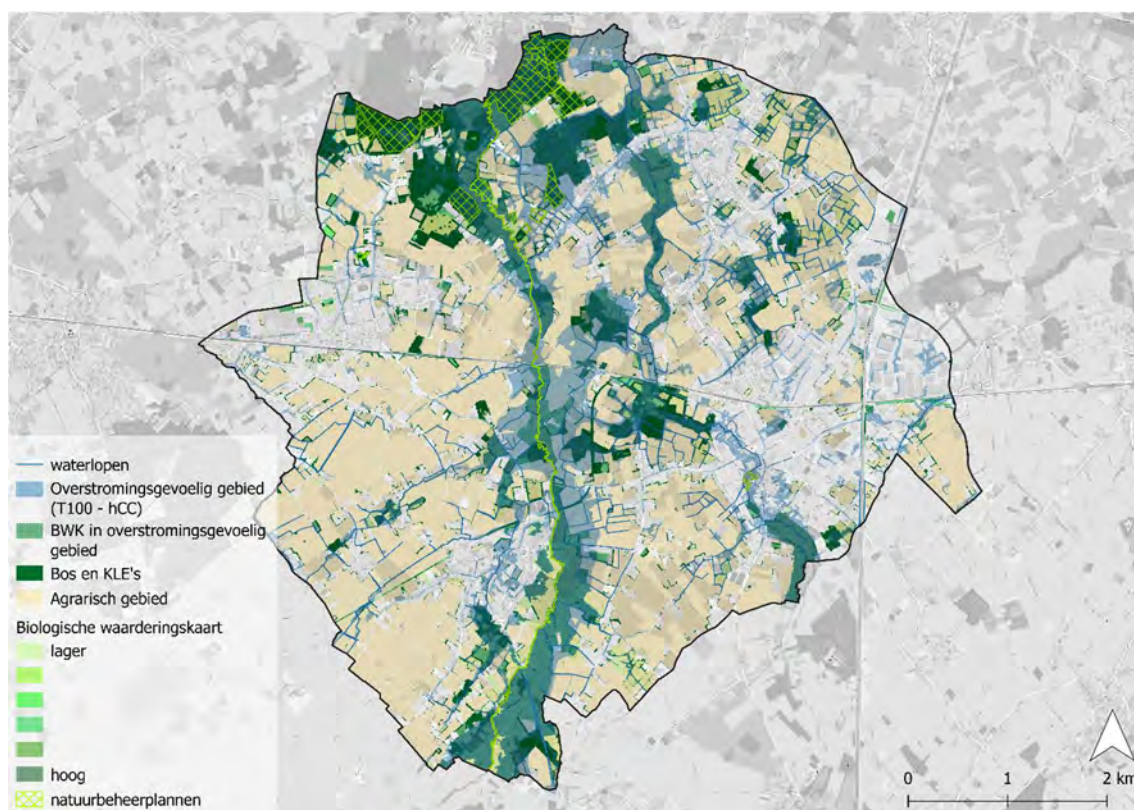
Kaart 13 – Ruimtebeslag vs. ruimteboekhouding (2019)



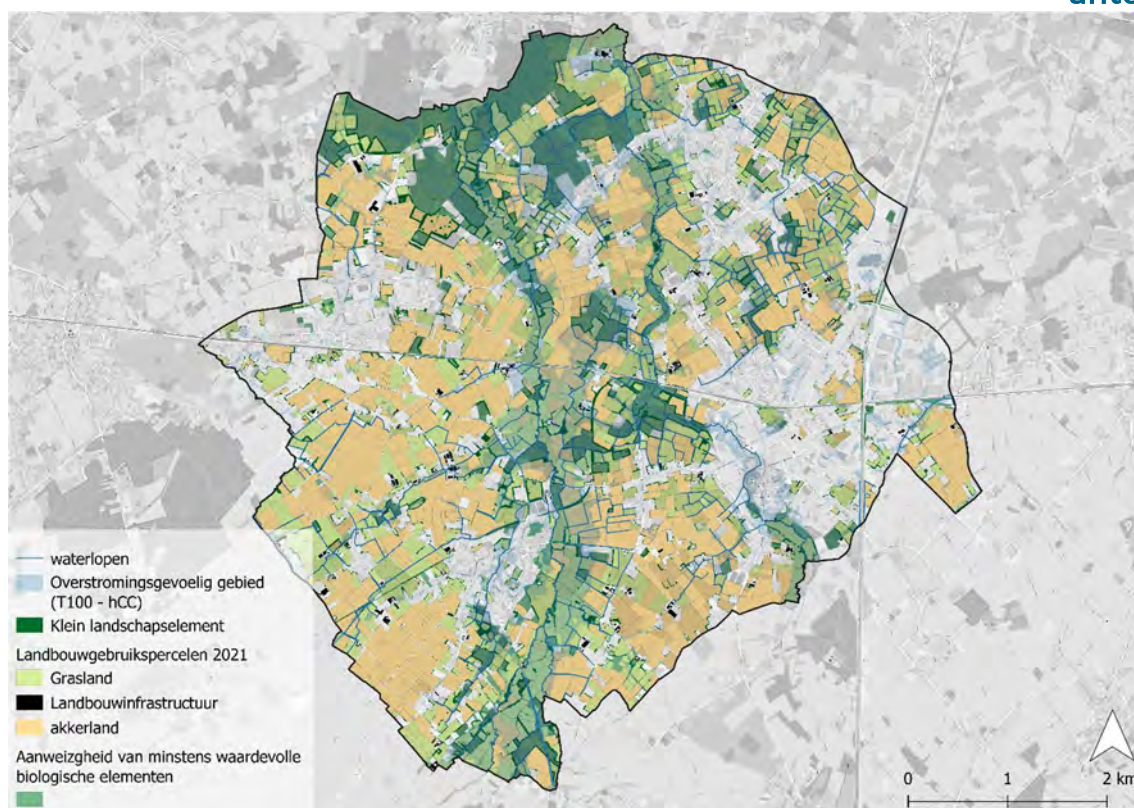
Kaart 14 – Ruimteboekhouding met ruimtebeslag binnen overstromingsgevoelig gebied



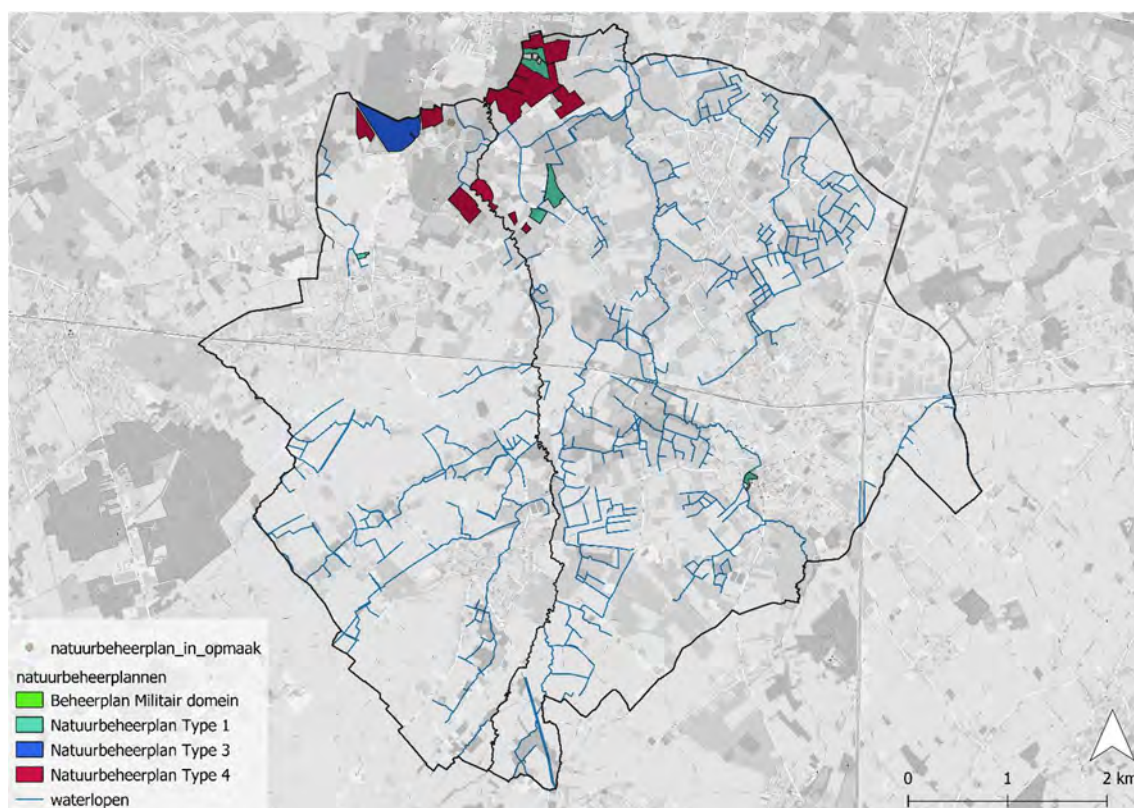
Kaart 15 – Intensiteit wandel- en fietsroutes volgens registratie Strava (2022)



Kaart 16 – Aanduiding van de natuurbeheerplannen binnen de groenblauwe open ruimtestructuur



Kaart 17 – Landbouwgebruikspcelen (2021) binnen de groenblauwe structuur



Kaart 18 – Natuurbeheerplannen binnen de gemeente Londerzeel

© Antea Group 2024

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

