

1802 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Wemmel – Definitief ontwerp

opdrachtgever

Gemeente Wemmel

ontwerper

SumResearch nv
waterloolaan 90
B-1000 Brussel
t +32 2 512 70 11
f +32 2 512 31 90
brussel@sum.be
www.sum.be

Gent, februari 2011

Gecoördineerde versie na de gemeenteraadsbeslissingen van 23 december 2010, 6 en 27 januari 2011



Definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 27 januari 2011
In opdracht:

Secretaris Wd.

Voorzitter

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT - dienst ruimtelijke ordening
Kenmerk / IST-RO-RSP-WEM-110502-definitieve aanvaarding-goedkeuring
om gevoegd te worden bij het besluit van de deputatie van 19 mei 2011

Hilde TORFS
directeur infrastructuur
Met uitsluiting van de als volgt gemarkeerde gedeelten



De ontwerper (SumResearch):

Ruimtelijk Planner
Patrick Maes

Ruimtelijk Planner
Brecht Vandenkerckhove

SumResearch

Urban Consultancy

1802 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Wemmel – Informatief Gedeelte

SUMINHOUDSTAFEL

INHOUD

1.	INHOUD EN OPBOUW	1
1.1.	Doel van de studie	1
1.2.	Wat is structuurplanning	1
1.3.	Structuurplanning op drie niveaus	4
1.4.	Opbouw van een structuurplan	4
1.5.	Procesverloop	4
2.	PROFIEL VAN DE GEMEENTE WEMMEL	6
2.1.	Situering	6
2.2.	Kencijfers	8
2.3.	Historische evolutie	8
3.	PLANNINGSCONTEXT EN ANALYSE VAN HET GEVOERDE RUIMTELIJK BELEID	9
3.1.	Ruimtelijk beleid op gewestelijk niveau	9
3.1.1.	<i>Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)</i>	9
3.1.2.	<i>Afbakening Vlaams stedelijk gebied rond Brussel</i>	13
3.1.3.	<i>Gewestelijk ontwikkelingsplan van Brussel (GewOP)</i>	16
3.1.4.	<i>Gewestelijk Bestemmingsplan Brussel (GBP Brussel)</i>	16
3.1.5.	<i>Streefbeeld RD</i>	17
3.1.6.	<i>Gewestplan</i>	17
3.1.7.	<i>VEN-gebieden</i>	20
3.1.8.	<i>Afbakening landbouw-, natuur- en bosgebieden: regio Zenne-Dijle-Pajottenland</i>	20
3.1.9.	<i>Landschapsatlas</i>	21
3.1.10.	<i>Beschermde monumenten, dorpsgezichten en landschappen</i>	21
3.1.11.	<i>Het GEN-project voor Brussel</i>	23
3.1.12.	<i>Bekkenbeheersplan</i>	23
3.2.	Ruimtelijk beleid op provinciaal niveau	24
3.2.1.	<i>Provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams Brabant</i>	24
3.2.2.	<i>Grond- en woonbeleid in Vlaams-Brabant</i>	30
3.2.3.	<i>HET BB-NET - Regionet Brabant-Brussel</i>	30
3.3.	Het ruimtelijk beleid op gemeentelijk niveau	32
3.3.1.	<i>Gemeentelijke plannen van aanleg</i>	32
3.3.2.	<i>Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan (gnop)</i>	34
3.3.3.	<i>Erosiebestrijdingsplan</i>	36
1802/gt.wvs		

3.3.4.	<i>Mobiliteitsplan</i>	37
3.3.5.	<i>Haalbaarheidsstudie voor openbaar centrum en park</i>	38
3.3.6.	<i>Haalbaarheidsstudie en visievorming m.b.t. een optimale gebruik van het gemeentelijk gebouwenpatrimonium</i>	38
3.3.7.	<i>Relevante basiselementen in de gemeentelijke structuurplanning van de buurgemeenten</i>	39
4.	BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	41
4.1.	Bestaande Ruimtelijke Structuur op macroschaal	41
4.1.1.	<i>Macrostructurende elementen in Wemmel</i>	41
4.1.2.	<i>Wemmel binnen de regionaal stedelijke structuur</i>	44
4.2.	De Bestaande Ruimtelijke Structuur op mesoschaal	45
4.2.1.	<i>Bestaande openruimtestructuur</i>	46
4.2.2.	<i>Bestaande nederzettingsstructuur</i>	60
4.2.3.	<i>Bestaande ruimtelijk-economische structuur</i>	75
4.2.4.	<i>Bestaande toeristisch-recreatieve structuur</i>	80
4.2.5.	<i>Bestaande verkeers- en vervoersstructuur</i>	83
4.2.6.	<i>Synthese</i>	86
4.3.	Bestaande Ruimtelijke Structuur op microschaal	88
4.3.1.	<i>Wemmel</i>	88
5.	STERKTEN- EN ZWAKTENANALYSE	91
5.1.	Open ruimtestructuur	91
5.2.	Nederzettingsstructuur	91
5.3.	Ruimtelijk-economische structuur	91
5.4.	toeristisch-recreatieve structuur	92
5.5.	Verkeers- en vervoersstructuur	92
6.	AANBOD EN BEHOEFTE	93
6.1.	Bevolkingsvooruitzichten	93
6.2.	Gezinsprognose	95
6.3.	Behoeften aan woonegelegenheden in Wemmel	96
6.4.	Theoretische aanbod aan bouwmogelijkheden in Wemmel	96
6.5.	Realistisch aanbod aan bouwmogelijkheden in Wemmel	101
6.6.	Confrontatie van behoefte en aanbod	102
6.7.	Decreet grond- en pandenbeleid	102
6.7.1.	<i>Sociaal objectief</i>	102
6.7.2.	<i>Wonen in eigen streek</i>	103
6.8.	Behoeftte aan lokaal bedrijventerrein	103

KAARTEN

KAART 01	REGIONALE SITUERING VAN WEMMEL	7
KAART 02	GEWESTPLAN EN BPA'S	19
KAART 03	LANDSCHAPSATLAS EN MONUMENTEN & LANDSCHAPPEN	22
KAART 04	BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MACROSCHAAL	43
KAART 05	WEMMEL BINNEN DE REGIONALE STRUCTUUR	44
KAART 06	RELIEF EN HYDROGRAFIE	49
KAART 07	BESTAANDE NATUURLIJKE EN AGRARISCHE STRUCTUUR	54
KAART 08	SITUERING ZONEVREEMDE GEBOUWEN	66
KAART 09	BESTAANDE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR	74
KAART 10	BESTAANDE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR - VOORZIENINGEN	79
KAART 11	BESTAANDE TOERISTISCHE-RECREATIEVE STRUCTUUR	82
KAART 12	BESTAANDE VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR	85
KAART 13	GLOBALE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	87
KAART 14	BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR KERN WEMMEL	90
KAART 15	SITUERING ONBEOUWDE BINNENGEBIEDEN	100

FIGUREN

FIGUUR 1	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR SUBRUIMTE 'BRUSSEL-MECHELEN-ANTWERPEN'	29
FIGUUR 2	REGIONET BRABANT -- BRUSSEL	31
FIGUUR 3	WATERTOETSKAART	48
FIGUUR 3	GESLOTEN EN OPEN BEVOLKINGSPROGNOSE 2003 - 2015	94
FIGUUR 4	GESLOTEN EN OPEN BEVOLKINGSPROGNOSE: JONGEREN VERSUS 65-PLUSERS	95

TABELLEN

TABEL 1	LANDSCHAPSATLAS	21
TABEL 2	BESCHERMDE MONUMENTEN, DORPSGEZICHTEN EN LANDSCHAPPEN IN WEMMEL	21
TABEL 3	BIJZONDERE PLANNEN VAN AANLEG	33
TABEL 4	EVOLUTIE GEBRUIK CULTUURGROND	52
TABEL 5	EVOLUTIE BODEMBEZETTING 1982 - 2002	56

TABEL 6	BEVOLKINGSEVOLUTIE	60
TABEL 7	LOOP VAN DE BEVOLKING (31 DECEMBER VAN HET JAAR)	62
TABEL 8	BINNENLANDSE MIGRATIE 1992-2002	63
TABEL 9	NIEUWBOUWEVOLUTIE	64
TABEL 10	OUDERDOM VAN DE WONINGEN PER DEELGEBIED (NIS, 1991)	68
TABEL 11	COMFORT VAN DE WONINGEN PER DEELGEBIED (NIS, 1991)	68
TABEL 12	TYPE VAN DE WONINGEN PER DEELGEBIED	69
TABEL 13	GRONDOPPERVLAKTE VAN DE WONINGEN PER DEELGEBIED	69
TABEL 14	EIGENDOMSSTRUCTUUR VAN DE WONINGEN PER DEELGEBIED	70
TABEL 15	EVOLUTIE VAN HET AANTAL WERKNEMERS EN ZELFSTANDIGEN	76
TABEL 16	AANTAL BEDRIJVEN NAAR DIMENSIE VAN TEWERKSTELLING	77
TABEL 17	GESLOTEN EN OPEN PROGNOSE BEVOLKINGSEVOLUTIE 2003 – 2017	94
TABEL 18	PROGNOSE AANTAL GEZINNEN 2002 - 2017	95
TABEL 19	ONBEBOUWDE BINNENGEBIEDEN	97
TABEL 20	INVENTARIS ONBEBOUWDE PERCELEN, TOESTAND 2007	99
TABEL 21	TOTAAL AANBOD AAN WOONGELEGENHEDEN 2007-2017	101
TABEL 22	CONFRONTATIE BEHOEFTE - AANBOD	102
TABEL 23	SOCIAAL OBJECTIEF	103

1. INHOUD EN OPBOUW

1.1. DOEL VAN DE STUDIE

Door het gemeentebestuur van Wemmel werd aan Groep Planning/SumResearch gevraagd een Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan voor de gemeente op te maken.

Het planologisch beleid in Vlaanderen heeft een nieuwe dimensie gekregen door het "Decreet houdende de Ruimtelijke Planning" van 24 juli 1996, intussen geïntegreerd in het decreet van 18-05-1999, houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, en overgenomen in de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, waarbij een juridische basis werd geboden, enerzijds tot het opstellen van een "Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen" en anderzijds tot het opstarten van provinciale en gemeentelijke structuurplannen.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan zal het nodige ruimtelijk integratiekader vormen waarbinnen de uiteenlopende visies over, aanspraken op en behoeften aan ruimte vanuit de verschillende sectoren tegen elkaar worden afgewogen en op elkaar kunnen worden afgestemd. Het is enkel bindend voor de gemeente zelf en al de instellingen die onder haar ressorteren. Het structuurplan is m.a.w. niet bindend voor individuele personen.

Het zal de duurzame stedenbouwkundige ontwikkeling die moet worden afgestemd op de draagkracht van de bebouwde gebieden en het landschap, begeleiden. In tegenstelling tot bij de klassieke eindtoestandsplannen (A.P.A.'s, B.P.A.'s en Gewestplannen) is het bij het Ruimtelijk Structuurplan niet de bedoeling de toekomstige ruimtelijke structuur concreet vast te leggen. Het ontwikkelt daarentegen een visie op de ontwikkeling van de gemeente in relatie tot het socio-economische functioneren.

Als beleidsplan is het

- doelgericht en procesmatig
- continu, mits mogelijkheid tot bijsturing
- actiegericht, in functie van realisaties, en
- het zoekt de relatie tussen het stedenbouwkundige beleid van Wemmel en de socio-economische, ecologische, mobiliteits- landschappelijke, industriële, distributie - planologische, ... ontwikkelingen

1.2. WAT IS STRUCTUURPLANNING

Structuurplanning is een dynamisch en continu proces van visie- en beleidsvorming met betrekking tot de kwaliteit van de ruimte en de realisatie ervan. Het tot stand komen van een structuurplan vormt het moment in dit proces waarop belangrijke uitspraken worden gedaan. Het structuurplan geeft namelijk op dat ogenblik voor een bepaalde periode en een bepaalde ruimte, de ruimtelijke visie weer, een concept over de gewenste structuur en de maatregelen om deze te verwezenlijken. Dit plan waarborgt de inhoud, doelgerichtheid, doorzichtigheid en controleerbaarheid van het ruimtelijk beleid.

Het "Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Wemmel" vormt aldus voor Wemmel een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur. Het geeft een lange termijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gemeentelijk grondgebied. Het is erop gericht samenhang te brengen in de voorbereiding, de vaststelling en de uitvoering van beslissingen die de ruimtelijke ordening aanbelangen.

"Kwaliteitsvolle gemeentelijke structuurplannen zijn diegene waar inhoudelijke samenhang en afstemming bestaat tussen de eigen gemeentelijke visievorming inzake ruimtelijk beleid (de bottom-up benadering) en de inhoudelijke doorwerking van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het provinciaal structuurplan als ruimtelijk referentiekader (de top-down benadering)." (ministeriële omzendbrief van 14/3/1997)

Het ruimtelijk structuurplan is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie zonder de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen, wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen op lange termijn voor het leefmilieu, de sociale, de economische en culturele consequenties.

De keuze van één bepaald model (in de tijd) gebeurt gezamenlijk door de overheid, de bevolking en de deskundigen, waarbij de bevolking en de deskundigen voorstellen formuleren en de overheid democratisch beslist. Hierbij zijn haalbaarheid en kostprijs een niet onbelangrijke dimensie.

In die zin kan men stellen dat STRUCTUURPLANNING, noch min noch meer, een "'GLOBALE RUIMTELIJKE BEGELEIDING" is van het maatschappelijk gebeuren van een gemeente (op een bepaald moment in de tijd) waarvoor de ruimtelijke gevolgen zo goed mogelijk tot stand moeten kunnen komen. Hierdoor probeert men een betere "BEWOONBAARHEID" (kwaliteit van leven en wonen), "BEREIKBAARHEID" (verkeer en vervoer) en "BESTUURBAARHEID" te bereiken.

Het structuurplanningsproces kent drie fasen in de ruimte en in de tijd.

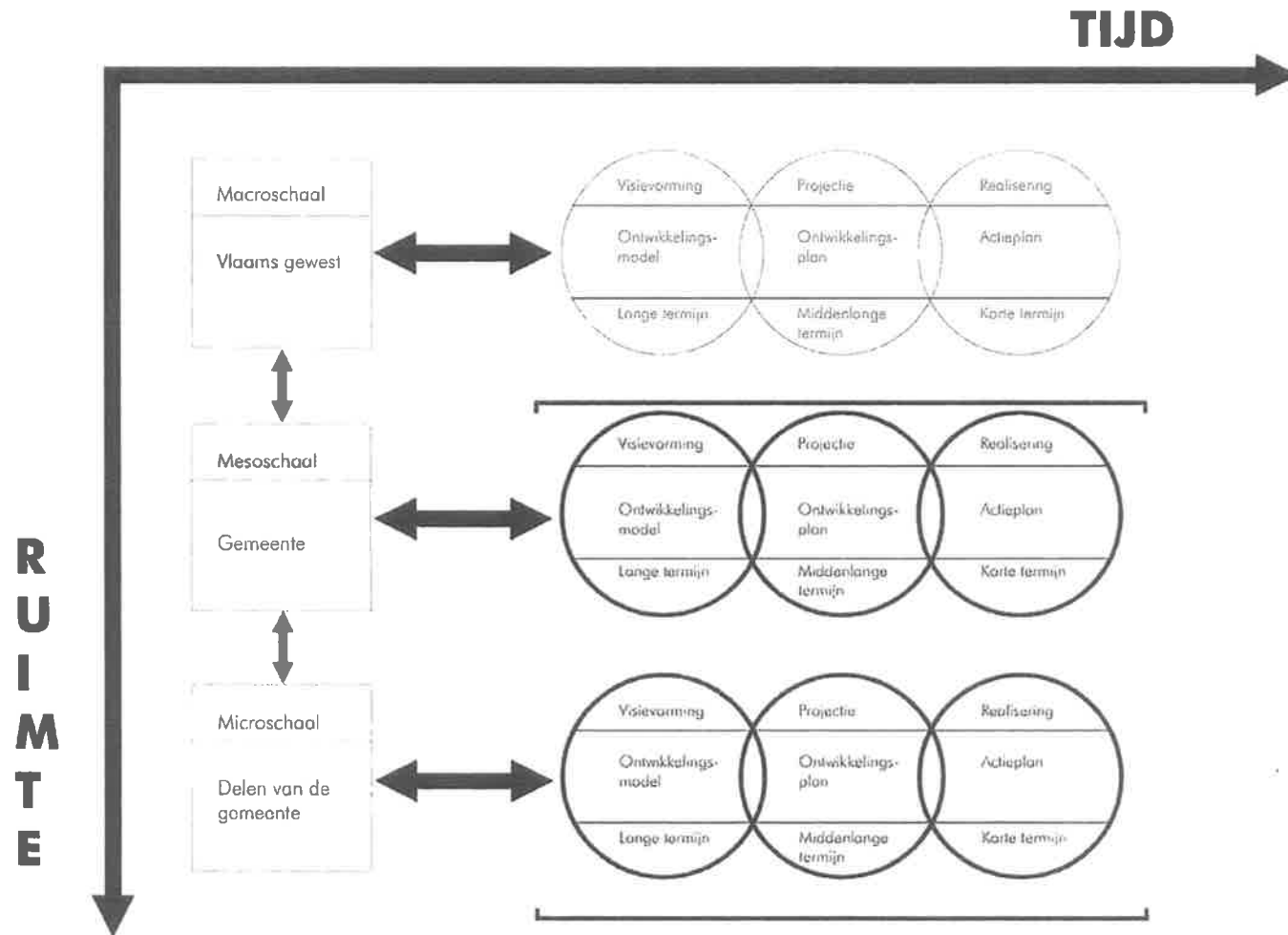
DE DRIE NIVEAUS IN DE RUIMTE ZIJN:

- de planning van de macrostructuren : m.a.w. de regionale en streekgebonden structuren op bovenlokaal niveau (1ste niveau: macroschaal).
- de planning van de mesostructuren : m.a.w. structuurplanning op gemeentelijk niveau (2de niveau : mesoschaal).
- de planning van de microstructuren : het microschaalgebied in dit structuurplan beslaat het overgangsgebied van structuurplanning op gemeentelijk niveau naar de structuurplanning op kleinere deelgebieden van de gemeente (3de niveau : microschaal)

DE DRIE FASEN IN DE TIJD ZIJN:

- het ontwikkelingsmodel : waarin de filosofie en de politiek voor een welbepaald leefgebied uitgestippeld worden (1ste trap: lange termijnplanning).
- het ontwikkelingsplan : waarin deze filosofie concreter wordt toegepast op de reële situatie van het leefgebied (2de trap: middellange termijnplanning).
- het actieplan : waarin alle voorstellen concreet worden omgezet in uitvoeringsplannen en uitvoeringsdaden voor het leefgebied (3de trap: actieplanning).

Het structuurplan voor Wemmel situeert zich op de mesoschaal en moet worden beschouwd als een ontwikkelingsmodel en ontwikkelingsplan voor het gehele grondgebied van Wemmel. Daarnaast zal het ontwikkelingsplan ondersteund en aangevuld worden zowel door actieplanning als door deelplanning voor specifieke gebieden in Wemmel (microschaal).



1.3. STRUCTUURPLANNING OP DRIE NIVEAUS

Om het centralistisch karakter van het ruimtelijk beleid uit het verleden tegen te gaan, moesten er volgens het decreet van 18 mei 1999 zowel op het gewestelijk, provinciaal als het gemeentelijk niveau structuurplannen worden gemaakt. Artikel 18 bepaalde dit expliciet : het Vlaams Gewest stelt voor het grondgebied van het Vlaams Gewest het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen op; een provincie voor haar grondgebied het provinciaal ruimtelijk structuurplan; de gemeente voor haar grondgebied het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Daarbij wordt het subsidiariteitsbeginsel volwaardig toegepast.

In een structuurplanningsproces worden regelmatig momenten van intens overleg en mechanismen voor terugkoppeling binnen en tussen de verschillende beleidsniveaus voorzien. Essentieel voor het tot stand komen van een structuurplan is een breed maatschappelijk draagvlak. Het decreet legt een coördinatie tussen de verschillende niveaus over het eindresultaat op. De bindende bepalingen van het provinciaal ruimtelijk structuurplan mogen niet afwijken van die van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Het richtinggevend gedeelte ervan mag enkel na uitvoerige motivering afwijken van dat van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Op dezelfde manier moet een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zich richten naar het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan of bij ontstentenis ervan, naar het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

1.4. OPBOUW VAN EEN STRUCTUURPLAN

Het decreet bepaalt dat ruimtelijke structuurplannen moeten bestaan uit drie delen: een informatief gedeelte, een richtinggevend gedeelte en een bindend gedeelte.

- het INFORMATIEF GEDEELTE, omvat alle basisinformatie nodig voor de opmaak van het structuurplan. Het is het doelgericht onderzoeken van de bestaande ruimtelijke structuur, te verwachten evoluties, ruimtelijke potenties, ...
- het RICHTINGGEVEND GEDEELTE formuleert de visie, de ontwikkelingsopties en de actievoorstellen, die het resultaat zijn van het toetsen van de doeleinden aan de functionele, ruimtelijke en verkeerskundige knelpunten.
- het BINDEND GEDEELTE tenslotte, omvat een aantal concrete beslissingen betreffende de ruimtelijke ordening in de gemeente, die de overheid, in dit geval het gemeentebestuur van Wemmel, binden.

1.5. PROCESVERLOOP

Het structuurplanningsproces werd opgestart in 2000, met het opstellen van een **intentienota**, waarin bondig de planningscontext, de bestaande ruimtelijke structuur, maar ook reeds een aanzet tot gewenste ruimtelijke structuur werd opgenomen. Deze intentienota was grotendeels gebaseerd op het ontwerp van algemeen plan van aanleg van de gemeente, opgemaakt in 1995. De intentienota werd besproken in een structureel overleg met provincie en Vlaams gewest op 18 december 2000.

Vervolgens werd een **startnota** opgemaakt die vooral het informatief deel verder uitwerkte en inging op het feit dat Wemmel onderdeel is van het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel. Deze nota werd dan ook grondig besproken met het schepencollege en met de diverse gemeentelijke diensten. Ook werd de nota voorgelegd binnen de gemeentelijke commissie van advies ruimtelijke ordening (GECORO), die fungeert als stuurgroep ter begeleiding van het structuurplanningsproces. De startnota van september 2004 werd

afgerond met een structureel overleg met de provincie Vlaams-Brabant en het Vlaams Gewest op 8 maart 2005. In tussentijd werd ook gewerkt aan acute knelpunten, vb de mogelijkheid creëren van een gemeentelijk containerpark.

Met de start van het afbakeningsproces van de stedelijke rand rond Brussel eind 2004 heeft het structuurplanningsproces enige tijd stilgelegen. In de loop van 2006 en 2007 werd de startnota uitgewerkt tot een voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Hiertoe werd o.a. de het onderzoek omtrent de behoefte aan een lokaal bedrijventerrein en de gewenste visie en deelstructuren verder uitgewerkt. Het voorontwerp werd in structureel overleg met de provincie en het Vlaams Gewest besproken op 19 augustus 2008. Op 22 oktober 2009 vond de plenaire vergadering plaats.

Het ontwerp van structuurplan werd op 25 februari 2010 voorlopig vastgesteld. Van 3 mei tot 31 juli 2010 liep het openbaar onderzoek. Twee informatievergaderingen voor de ruime bevolking hadden plaats resp. op 18 mei (nederlandstalig) en 20 mei (franstalig) 2010.

2. PROFIEL VAN DE GEMEENTE WEMMEL

Het profiel van de gemeente wordt voorgesteld aan de hand van:

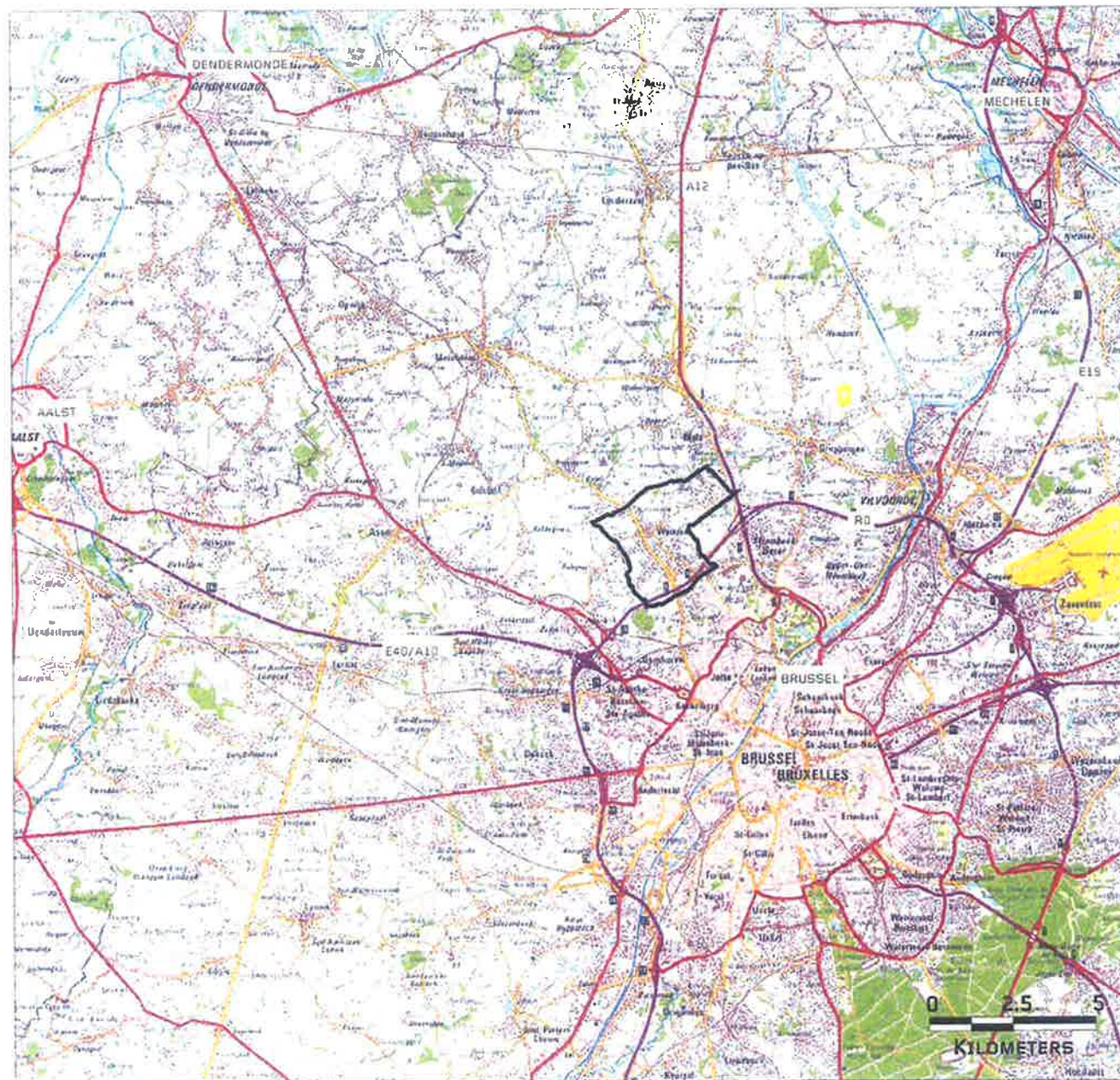
- Situering
- Kencijfers
- Historische evolutie

2.1. SITUERING

De gemeente Wemmel, gelegen in de noordelijke Vlaamse rand rond Brussel, is een faciliteitengemeente (taalfaciliteiten voor franstaligen). De Vlaamse rand rond Brussel wordt gekenmerkt door een grote verwevenheid tussen wonen en economische activiteiten. Een hoogwaardige industriële, handels- en dienstensector creëert samen met de aanwezige universiteiten, de luchthaven van Zaventem en het HST-station van Brussel-Zuid een grote toegevoegde waarde voor de ganse regio. Wemmel is vooral een verstedelijkte woonforensengemeente.

Administratief gezien maakt Wemmel deel uit van het arrondissement Halle-Vilvoorde (provincie Vlaams-Brabant), en grenst de gemeente aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in het zuiden. De buurgemeenten van Wemmel zijn Merchtem en Meise in het noorden, Grimbergen in het oosten, Brussel en Jette in het zuiden en Asse in het westen.

Het netwerk van grote lijninfrastructuren in de omgeving van Wemmel vormt een radiaal patroon met de hoofdstad als middelpunt. De Brusselse Ring (R0) is een knooppunt van autosnelwegen die toegang geven tot diverse steden in Vlaanderen, Wallonië, Frankrijk, Duitsland en Nederland. Congestie brengt echter een vlotte doortocht in het gedrang. De verschillende Brusselse stations zijn dan weer knooppunten voor het regionale en internationale treinverkeer.



01

Regionale situering van Wemmel

2.2. KENCIJFERS

In 2007 telde de gemeente Wemmel 14.996 inwoners op een oppervlakte van 873 ha en is daarmee één van de kleinste gemeenten in de Vlaamse Rand rond Brussel. Omgerekend geeft dit een bevolkingsdichtheid van 1.717 inw/km², wat veel hoger is dan het Vlaams gemiddelde (ongeveer 450 inw./km²). Wemmel is één van de dichtst bevolkte gemeenten in de Vlaamse rand rond Brussel.

2.3. HISTORISCHE EVOLUTIE¹

De eerste sporen van bewoning werden teruggevonden tussen de huidige Koningin Astridlaan en de Steenweg op Brussel en dateren uit het Bronstijdperk. Ook uit het Romeinse tijdperk werden verscheidene restanten ontdekt van Romeinse villa's. De Franken verjoegen omstreeks 370 de Romeinse overheersers.

De oorsprong van de huidige dorpskern ligt ongetwijfeld rondom de Sint-Servatiuskerk, waar de beste landbouwgrond te vinden was. In een akte uit 1132 wordt de kerk van Wemmel als moederkerk vermeld. Dit leidde tot het ontstaan van bewoning en boerderijen in de streek. De vruchtbaarste gronden werden gebruikt voor landbouw, de moerassige valleien werden hoofdzakelijk als weilanden gebruikt. De heerlijkheid van Wemmel behoorde van oudsher tot het hertogdom Brabant.

Gedurende de periode van de 7de tot de 15de eeuw is de gemeente Wemmel afhankelijk van de abdij van Grimbergen. Verscheidene boerderijen waren gevestigd in de gemeente en verspreid over het hele grondgebied. In de woelige periode van de tweede helft van de 16de eeuw en begin 17de eeuw kent de gemeente Wemmel verscheidene veldslagen en breken pestepidemies uit. Vele oogsten en huizen worden in deze periode vernietigd.

Op de kaart van Ferraris (1785) worden er duidelijk de beekvalleien teruggevonden, afgeboord met hagen en knotwilgen. Strategisch wint de streek in deze periode aan belang door de ontwikkelingen in en rond Brussel.

Vanaf de onafhankelijkheid van België groeit de druk op de open ruimte van de gemeente Wemmel. Ook het aantal inwoners stijgt snel en een aantal verkavelingen blijken noodzakelijk. Daaronder vallen o.a. de verkaveling van Bouchout, de verkaveling van Vierwindenlaan,... . Vooral de laatste jaren neemt het aantal dienstverlenende ondernemingen in de KMO-zone in het zuiden van de gemeente, langs de RO, sterk toe.

Ondanks deze ontwikkelingen en de ligging van de gemeente in de periferie van de stad Brussel, kunnen we de gemeente Wemmel als een "groene" gemeente beschouwen, en dit dankzij de vele inspanningen van het gemeentebestuur om meerdere groene ruimtes te behouden (het park aan het gemeentehuis, het schooldomein, het park rond de vijver Balcaen, en park naar Beverbos).

¹ GNOP

3. PLANNINGSCONTEXT EN ANALYSE VAN HET GEVOERDE RUIMTELIJK BELEID

De planningscontext en analyse van het gevoerde ruimtelijke beleid wordt voorgesteld aan de hand van:

- Ruimtelijk beleid op gewestelijk niveau
- Ruimtelijk beleid op provinciaal niveau
- Ruimtelijk beleid op gemeentelijk niveau

3.1. RUIMTELIJK BELEID OP GEWESTELIJK NIVEAU

Binnen het gewestelijk niveau wordt het volgende besproken:

- Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)
- Afbakening Vlaams stedelijk gebied rond Brussel
- Gewestelijk ontwikkelingsplan van Brussel (GewOP)
- Gewestelijke bestemmingsplan van Brussel (GBP Brussel)
- Streefbeeld R0
- Gewestplan
- Afbakening landbouw-, natuur- en bosgebieden: regio Zenne-Dijle-Pajottenland
- Ven-gebieden
- Landschapsatlas
- Beschermd monumenten, dorpsgezichten en landschappen
- GEN-project voor Brussel

3.1.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV)

WEMMEL GESITUEERD IN DE "VLAAMSE RUIT"

Wemmel wordt gesitueerd binnen de Vlaamse Ruit, een concept dat in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geïntroduceerd werd en een ruitvormig gebied omschrijft dat grofweg begrensd wordt door Antwerpen-Gent-Brussel-Leuven. De Vlaamse Ruit is een stedelijk netwerk op internationaal niveau en wordt ruimtelijk gekenmerkt door een grote diversiteit aan verschillende functies en aan een grote versnippering en druk op de beschikbare ruimte. De uitdaging bestaat erin om de druk op het gebied gestructureerd op te vangen zodat de leefbaarheid en bereikbaarheid gegarandeerd wordt.

WEMMEL ALS ONDERDEEL VAN HET VLAAMS STEDELIJK GEBIED ROND BRUSSEL

In de gemeenten gelegen rond het Brussels Hoofdstedelijk Gewest hebben in het verleden ontwikkelingen plaatsgevonden die maken dat hier een stedelijk gebied tot stand is gekomen. Omwille van het stedelijk karakter in (delen van) deze gemeenten en vanuit de wenselijkheid om het stedelijk karakter ervan in het ruimtelijk beleid te continueren vormen delen van deze gemeenten het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel. In het RSV wordt Wemmel vermeld als één van de gemeenten waarvan bepaalde delen behoren tot het

Vlaams stedelijk gebied rond Brussel. Naast delen van Wemmel bestaat het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel tevens uit delen van de gemeenten Asse, Beersel, Dilbeek, Drogenbos, Grimbergen, Kraainem, Linkebeek, Machelen, St-Genesius-Rode, St.-Pieters-Leeuw, Tervuren, Vilvoorde, Wezembeek-Oppem en Zaventem.

In de delen van deze gemeenten waar de zogenaamde "groene gordel" aanwezig is, wordt een buitengebiedbeleid gevoerd omdat het behoud van de onbebouwde ruimte in het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel essentieel is. Dit betekent dat het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel strikt wordt beperkt tot de huidige aaneengesloten agglomeratie en dat concentratie en verdichting in de aaneengesloten agglomeratie wordt nagestreefd. De onbebouwde ruimte van de "groene gordel" kan aldus niet worden aangesneden voor wonen, werken en infrastructuur.

De afbakening van het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel is de taak van het Vlaamse Gewest in nauw overleg met de provincie en de betrokken gemeenten. Dit afbakeningsproces werd opgestart.

GBIEDSSPECIEKE ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR HET VLAAMS STEDELIJK GEBIED ROND BRUSSEL

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel kan niet worden bereikt door de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke gebieden noch deze voor het buitengebied ongenueanceerd toe te passen. Dit gebied vereist eigen gebiedsspecifieke ontwikkelingsperspectieven. In dit opzicht is het belangrijk dit stedelijk gebied niet als "een rand" op te vatten, maar van de eigen specifieke kenmerken uit te gaan zoals de aanwezigheid van verschillende stedelijke voorzieningen in goed uitgeruste stedelijke kernen en de aanwezigheid van een "groene gordel".

Er wordt in het ruimtelijk beleid voor dit gebied duidelijk aangegeven dat een aantal van de stedelijke functies verbonden aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG), niet kunnen afgewenteld worden op het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel (dit is het NIET-afwentelingsprincipe). Door vooral hoogwaardige bedrijven in te planten op de regionale bedrijventerreinen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bestaat immers het gevaar van het verdringen van laagwaardige activiteiten naar het Vlaamse stedelijk gebied rond Brussel.

Een ander belangrijk principe is het behoud van de onbebouwde ruimte (de zogenaamde "groene gordel") in het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel. Vanuit dit principe moet worden aangegeven onder welke voorwaarden onbebouwde ruimte in het bestaande woongebied een "open ruimte" bestemming kan krijgen. Dit betekent ook dat het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel strikt wordt beperkt tot de huidige aaneengesloten agglomeratie en dat concentratie en verdichting in de aaneengesloten agglomeratie wordt nagestreefd. De onbebouwde ruimte van de "groene gordel" kan aldus niet worden aangesneden voor wonen, werken en infrastructuur.

Ten aanzien van de huidige bestemmingen van het gewestplan zullen in het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel geen of slechts zeer beperkte bestemmingswijzigingen van zachte naar harde functies doorgevoerd worden. Lokalisatie van woonfunctie is mogelijk door:

- Reconversie van bestaande bebouwing en verwaarloosde bedrijfsgebouwen;
- Het invullen van de niet bebouwde percelen;

- Het verhogen van de bebouwingsdichtheid naar aanleiding van nieuwbouw of vervangingsbouw wanneer dit gekaderd wordt binnen de globale stedenbouwkundige uitbouw van de gemeente en mits behoud van de woonkwaliteit.

Wat de mobiliteit betreft zullen geen bijkomende wegeninfrastructuren worden voorzien die automobiliteit genereren. Alleen voor de ontsluiting van een beperkt aantal toplocaties kan de aansluiting op het hoofdwegennet verbeterd worden. Voor het overige zijn nieuwe mobiliteitsgenererende infrastructuren niet aangewezen. De verdere categorisering van het wegennet zal in overleg met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gebeuren; het behoud van de verkeersleefbaarheid in het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel is evenwel primordiaal. Inzake het collectief vervoer zal maximaal gebruik worden gemaakt van de bestaande spoorlijnen en infrastructuur.

HET VLAAMS STEDELIJK GEBIED ROND BRUSSEL ALS ECONOMISCH KNOOPPUNT

Ieder stedelijk gebied wordt beschouwd als een economisch knooppunt, omwille van hun doorslaggevend belang voor de economische structuur van Vlaanderen. Echter, niet alle gemeenten die behoren tot een stedelijk gebied vervullen een even belangrijke rol in termen van werkgelegenheid. Dit betekent dat in Wemmel, ook al behoren delen van Wemmel tot het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel, niet automatisch een bijkomend aanbod aan regionale bedrijventerreinen zal gerealiseerd worden.

In functie van de afbakening van het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel, werd een ruimtelijke visie op het stedelijk gebied als geheel opgesteld worden, en werd ook aandacht besteed aan de gewenste economische structuur (zie verder).

BESLUITEN INZAKE HET RSV EN DE RUIMTELIJKE SITUATIE VAN WEMMEL

Delen van Wemmel behoren tot het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel: het Vlaams gewest heeft de voorstudie van dit afbakeningsproces begin 2009 afgerond en een voorstel van afbakening opgemaakt (zie verder). Er zal een gewestelijk RUP worden opgemaakt waarin enkel de elementen van gewestelijk belang zullen worden opgenomen.

Binnen het kader van onderhavige studie worden vanuit de gemeente bijkomende suggesties aangereikt in functie van het op te maken gewestelijk RUP en in functie van de elementen van gemeentelijk belang (vb. gewenste woondichtheden).

Op grond van bovenstaande vaststelling kan worden afgeleid dat een toekomstig ruimtelijk beleid dan ook meer specifiek kan worden uitgestippeld. Daarbij kan worden bepleit dat die specificiteit eveneens zou kunnen worden ingeschat in na te streven dichtheden qua woongelegenheden.

Ter informatie worden hierbij de standaardnorm dichtheidsprincipes van het RSV aangehaald:

- In stedelijke gebieden: minimum 25 woningen/ha
- In buitengebieden: minimum 15 woningen/ha

GESELECTEERDE LIJNINFRASTRUCTUREN IN WEMMEL EN OMGEVING**WEGINFRASTRUCTUUR**

Een van de doelstellingen in het RSV m.b.t. mobiliteit en lijninfrastructuur is de optimalisering van het wegennet door categorisering. Voor deze categorisering wordt uitgegaan van de gewenste (hoofd)functie van de weg ten aanzien van de bereikbaarheid enerzijds en de leefbaarheid anderzijds. In het RSV worden de hoofdwegen (hoofdfunctie is verbinden op internationaal niveau), de primaire wegen categorie I (hoofdfunctie is verbinden op Vlaams niveau) en de primaire wegen categorie II (hoofdfunctie is verzamelen op Vlaams niveau) geselecteerd.

Op het grondgebied van de gemeente Wemmel is er één hoofdweg gesitueerd, namelijk R0 in het uiterste zuiden van de gemeente. Daarnaast komen in de onmiddellijke omgeving van Wemmel nog een hoofdweg en een primaire weg I voor, respectievelijk:

- De A10/E40, ten zuidwesten van Wemmel
- De A12, ten oosten van Wemmel

De ring rond Brussel maakt bovendien deel uit van het "Trans-European Network" (TEN), het Europese netwerk van transportassen.

WATERWEGINFRASTRUCTUUR

Het Vlaams waterwegennet wordt ingedeeld in een hoofdwaterwegennet, dat een (inter)nationale verbindende functie heeft en de belangrijkste economische knooppunten ontsluit, en een secundair waterwegennet, dat alle andere bevaarbare kanalen en waterwegen omvat. Op het grondgebied van Wemmel is er geen enkele hoofdwaterweg geselecteerd. De enige hoofdwaterweg in de omgeving is het kanaal Brussel-Schelde, ten oosten en ten zuiden van Wemmel.

SPOORWEGINFRASTRUCTUUR

Op Vlaams niveau worden de spoorwegen ingedeeld in een hoofd- en regionaal spoorwegennet voor personen- en goederenvervoer, wordt een selectie gemaakt van de vormingsstations, en van de structuurbepalende stations waar het wenselijk is een verdichting van de stationsomgeving na te streven.

Op het grondgebied van Wemmel komen geen spoorlijnen voor. In de omgeving van Wemmel zijn de volgende lijnen geselecteerd als hoofdspoorweg voor personen:

- Het HST-traject Antwerpen - Brussel over de opgewaardeerde en bestaande lijn 25 (Brussel-Antwerpen), ten oosten van Wemmel
- De lijn Brussel – Dendermonde – Sint-Niklaas, ten westen van Wemmel

Op basis van een onderzoek erkennen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, De Lijn en de andere Belgische vervoersmaatschappijen de mogelijkheden voor een Gewestelijk Expresnet in Brussel (zie verder).

AFBAKENING VLAAMS STEDELIJK GEBIED ROND BRUSSEL

De afbakening van het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel gebeurt in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). Dit beleidsplan vat de ruimtelijke visie op de ontwikkeling van Vlaanderen kernachtig samen met de slagzin "Vlaanderen open en stedelijk". Om aan te geven in welke gebieden een stedelijk ruimtelijk beleid gewenst is, legt de Vlaamse Regering voor dertien stedelijke gebieden een grenslijn vast in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Die grenslijn geldt louter voor ruimtelijk relevante beleidsbeslissingen. Het gaat dus niet om een nieuwe administratieve grens of om het creëren van een nieuw bestuursniveau.

Eind 2008 werd de overlegronde over het afbakeningsvoorstel afgerond. Op 20 februari 2009 heeft de Vlaamse regering akte genomen van het eindrapport en het startschot gegeven voor de laatste fase, nl. de opmaak van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. In december 2010 werd het ontwerp van gewestelijk RUP door de Vlaamse regering voorlopig vastgesteld, na het doorlopen van de plan-MER-procedure. Omdat de documenten op dit ogenblik nog niet beschikbaar zijn, wordt hieronder nog het eindrapport van de voorstudie besproken.

Er weden drie deelgebieden onderscheiden (het ruime Zaventemse, Zellik-Groot-Bijgaarden en de zuidelijke kanaalzone). Wemmel behoort tot het deelgebied Zellik-Groot-Bijgaarden. Deze deelruimte is een verstedelijkt gebied gelegen tussen belangrijke verkeersinfrastructuren met een sterke oriëntatie op Brussel en op het autosnelwegennetwerk.

De relatie tussen het verstedelijkt fragment Zellik - Groot-Bijgaarden en zijn omliggende open ruimte is cruciaal in het ruimtelijk functioneren en beleven van deze deelruimte. De open ruimtewaarden zijn groot en worden bepaald door het glooiend reliëf van ingesneden beekvalleien en grote, min of meer aaneengesloten landbouwgebieden. De kernen in het buitengebied, Hamme, Kobbegem, Relegem, Bekkerzeel, Sint-Ulriks-Kapelle, Sint-Martens-Bodegem en Iterbeek blijven kleine, compacte kernen, omgeven door een open ruimte van structurerende landbouwgebieden. Via de ecologisch waardevolle beekvalleien van de Broekbeek, de Elegembeek en de twee Maalbeekes draagt de open ruimte vanuit het Pajottenland ver door tot in het Brusselse, waar het open ruimte netwerk de beekvalleien worden met elkaar verbonden via kasteelparken, stedelijke tot een aaneengesloten netwerk van groenstructuren doorheen de sterk

ruimte netwerk voor het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel zijn sturend voor de economische activiteiten. Grootschalige uitbreidingen van het huidig aanbod aan (De gewenste ruimtelijke structuur voor de deelruimte Zellik - Groot-Bijgaarden als kernen), intensivering en herstructurering van het bestaand aanbod, en de (het zijn nieuwe economische ontwikkelingen wel mogelijk in goed ontsloten knopen kern in het open ruimte netwerk voor het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel

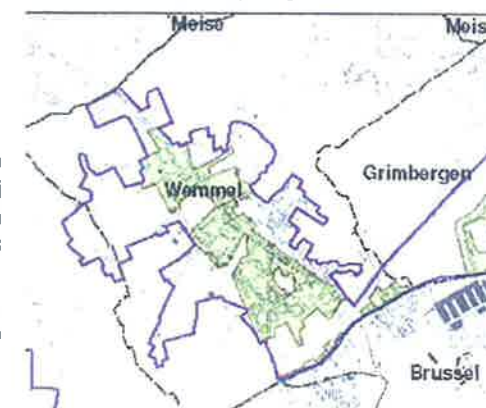


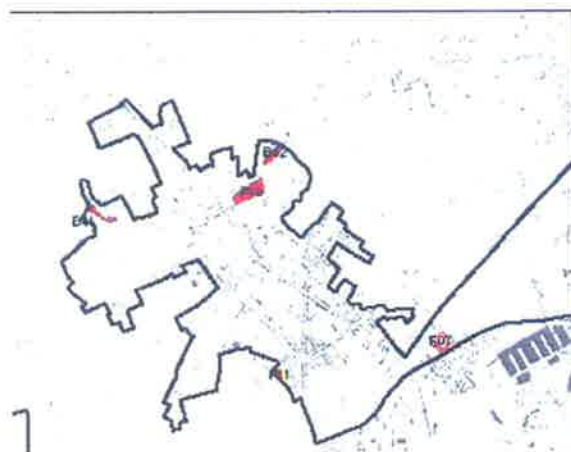
gebied. Specifieke aandacht gaat uit naar de relatie met de omliggende open ruimte van grensstellende en ingesloten landbouwgebieden. De visuele landschapsverbinding tussen Relegem en Wemmel vormt een essentiële schakel in het openruimtenetwerk voor het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel en voorkomt het versmelten van de kernen van Wemmel en Zellik. Doorheen de verstedelijkte kern verbindt de opgewaardeerde vallei van de Maalbeek de zuidelijke open ruimte, het ingesloten landbouwgebied rond Kruiskouter en Smiskensveld, met het noordelijk ingesloten landbouwgebied rond Hof te Bever. Grootschalige bijkomende ontwikkelingen op vlak van wonen en bedrijventerreinen zijn in Wemmel niet gewenst. Omwille van de lage bebouwingsdichtheid en het residentieel en groen karakter van Boechout wordt deze cluster van grootschalige woonwijken niet tot het stedelijk gebied gerekend.

In de deelruimte Zellik Groot-Bijgaarden wordt een tekort aan publiek toegankelijke open ruimten vastgesteld. Enkel het Laerbeekbos (op grondgebied Brussels gewest) is publiek toegankelijk. De omgeving van het Ronkelhof wordt als potentie voorgesteld, zowel op ecologisch als op recreatief vlak. Aan de overzijde van de RD versterkt een ecologisch park het Laerbeekbos.

Het Brussels hoofdstedelijk gewest geeft aan plannen te hebben om op de Heizel een pool voor grootschalige (thematische) detailhandel uit te bouwen. Er moet verder worden bekeken in welke mate **parking C** daarop kan of mag inspelen mits de nodige ruimtelijke randvoorwaarden. Uit economisch onderzoek blijkt dat het gebied voldoet aan de nodige vestigingseisen voor grootschalige projecten hetzij voor detailhandel hetzij voor vrijetijdsprojecten. Men kan zich dan ook de vraag stellen of deze zone moet gereserveerd blijven voor hoogdynamische concepten die op andere plaatsen in de Vlaamse rand moeilijk kunnen worden ingeplant omwille van ontwikkelingstechnische redenen. De omliggende gemeenten zijn evenwel geen voorstander van dergelijke grootschalige projecten omdat zij vrezen dat de draagkracht door nog een hoogdynamische inplanting (naast de bestaande congresfaciliteiten op Brussels grondgebied) in hoge mate zal worden overschreden. Voor de ontwikkeling van parking C wordt bijgevolg wegens de verzadigde mobiliteit in de regio en de nood aan leefbaarheid in een reeds zwaar belaste zone uitgegaan van een multifunctionele ontwikkeling waarbij verschillende opties mogelijk blijven: kantoren, bedrijvigheid, detailhandel, socio-culturele functies enz. Wederzijdse afstemming met mogelijke projecten in het Brussels hoofdstedelijk gewest blijft cruciaal.

In het eindrapport worden ook voorstellen geformuleerd om selectief zones aan te duiden waar bijkomende bouwlagen aanvaardbaar zijn. Het centrum van Wemmel behoort hierbij (zie groene zone op figuur). Het wordt het aan de gemeenten overgelaten om dit juridisch mogelijk te maken. Op dit ogenblik wordt immers het aantal bouwlagen beperkt door art. 8 van de bijzondere voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse. Om een aanbodbeleid binnen het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel waar te maken, moeten bijkomende gebieden worden ontwikkeld. In Wemmel werden vier gebieden afgewogen.





Het gebied **B41** is in principe, volgens het gehanteerde afwegingskader, ontwikkelbaar. Het gebied is gelegen binnen een openbaar vervoercorridor en conflicteert niet met het gewenst open ruimte netwerk voor het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel en de watertoets. De sterke helling van het langgerekt binnengebied hypothekeert echter de haalbaarheid van een mogelijke ontwikkeling. Het deel dat wel ontwikkelbaar is, is al verkaveld. In het resterend deel van gebied B41 wordt dan ook geen verdere ontwikkeling voorgesteld.

Het binnengebied **B42** kan eveneens als kernversterkend project worden ontwikkeld. Momenteel is bovendien een aanvraag tot verkaveling ingediend. (noot gemeente: ondertussen reeds vergund).

Het gebied **P10**, dat momenteel is bestemd als parkgebied, kan worden aangesneden in functie van een kernversterkend woonproject. Het huidige gebruik als weide vormt geen essentieel onderdeel van het open ruimte

netwerk en legt in die zin geen hypotheek op een mogelijke ontwikkeling.

Het gebied **P11** kan, conform de opties in het ruimtelijk structuurplan van de gemeente Wemmel, worden ontwikkeld voor bijkomende woningen. Het betreft immers een beperkt aantal woningen (maximaal 10) in de noordelijke oksel van het gebied, gelegen aan de achterzijde van de woningen langsheen Ronkel en Brusselsesteenweg en aan de rand van het beschermd landschap van het Ronkelhof (randstedelijk open ruimte gebied met nadruk op recreatieve bos- en parkontwikkeling).

De suikergoedfabriek **R07**, gelegen langsheen Romeinse steenweg, komt in aanmerking voor reconversie naar wonen. De eigenaars overwegen immers een herlokalisatie.

Tot slot wordt een voorstel van afbakeningslijn gemaakt met bijhorende bestemmingswijzigingen. Voor Wemmel zijn dit er twee:

- omgeving Ronkelhof (31) als randstedelijk open ruimte met nadruk op recreatieve bos- en parkontwikkeling (+ wonen gericht op de open ruimte).
- P10 (30) : kernversterkend wonen (vandaag parkgebied op het gewestplan)



We vermelden nog dat de Parking C zou herbestemd worden naar gemengde stedelijke ontwikkeling, in afstemming met het Brussels Hoofdstedelijk gewest en stad Brussel.

3.1.3. GEWESTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN VAN BRUSSEL (GEWOP)

Het (tweede) Gewestelijk Ontwikkelingsplan Brussel werd op 12 september 2002 goedgekeurd (B.S. 15.10.2002).

Het Gewestelijk Ontwikkelingsplan Brussel (GewOP) bevat twee operationele doelstellingen. De eerste betreft het stoppen van de stadsvlucht en het herwinnen van bevolking, de tweede het behouden van de tewerkstelling. Nieuwe tewerkstelling moet niet alleen worden gezocht in de tertiaire maar ook in de secundaire sector. Een te grote aangroei van de tertiaire sector zou het beeld van Brussel als kantorenstad te zeer versterken. Algemeen heeft het beleid tot doel het hoofdstedelijk gewest te versterken op economisch vlak en op gebied van bevolking om de levenskracht van de stad te herstellen.

De belangrijkste opties van het GewOP zijn:

- Het herstellen van het woon- en leefklimaat in de Brusselse vijfhoek onder andere door het beperken van de administratieve functies
- Het herwaarderen van het woon- en leefklimaat en het aanwakkeren van de ambachtelijke en industriële activiteit in het centrum van Brussel buiten de vijfhoek
- Het versterken van de woonfunctie en het beperken van de uitwaaiing van grootstedelijke functies in de groene buitenwijken
- Het uitbouwen van de haven tot een vervoerpool
- Het stimuleren van traditionele en nieuwe technieken in de perimeter voor stedelijke industrie

De doelstellingen worden in concreto bereikt door middel van stadsprojecten met onder meer de aanduiding van volgende gebieden:

- Gebieden voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en stadsvernieuwing
- Hefboomgebieden (gebieden van gewestelijk belang)
- Te realiseren groene ruimten
- Te beheren, te herkwalificeren en te verbeteren groene ruimten
- Structurerende intermodale knooppunten
- Stadspoorten
- Aan te leggen GEN-stations en spoorwegverbindingen

De omgeving van de Heizel is aangeduid als een hefboomgebied.

3.1.4. GEWESTELIJK BESTEMMINGSPLAN BRUSSEL (GBP BRUSSEL)

Op 29 juni 2001 ging het GBP Brussel, een verordenend bestemmingsplan op gewestelijk niveau, van kracht. Het GBP vormt de top in de hiërarchie van de verordenende plannen. Elke stedenbouwkundige vergunning die wordt afgegeven moet in overeenstemming zijn met dit GBP. Het is ook de weergave van een algemene visie op het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: iedere activiteit zal er haar juiste plaats hebben.

Jette en Brussel, twee buurgemeenten van Wemmel, zijn opgenomen in het Bestemmingsplan. De bebouwing ten zuiden van de Romeinse Steenweg is opgenomen als woongebied met residentieel karakter en is aangeduid als perimeter van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing.

3.1.5.

STREEFBEELD R0

AWV Vlaams-Brabant heeft in 2001-2002 een streefbeeldstudie laten opmaken voor de R0 tussen Groot-Bijgaarden en Vilvoorde. Een streefbeeld kan beschouwd worden als een toetskader waarin de principes voor het toekomstbeeld van de weg zijn vastgelegd en waarop latere en concretere uitwerkingen zich kunnen baseren. In deze nota waren een aantal scenario's opgenomen, die later aan de hand van het multimodaal verkeers- en vervoersmodel Vlaams-Brabant doorgerekend worden. De conceptnota werd in januari 2003 afgerond. Op basis hiervan werd een ontwerp van gewestelijk RUP opgesteld voor deze strook van het R0. Er werd een plenaire vergadering gehouden op 31 maart 2004, zonder verder gevolg tot op heden.

De volgende elementen zijn belangrijk voor Wemmel:

- Daar de verbreding van de R0 ter hoogte van Wemmel en Jette nauwelijks past in de beschikbare ruimten, houdt men rekening met een mogelijke plaatsing van geluidsschermen.
- Er wordt gekozen voor een parallelstructuur tussen E40 (Groot-Bijgaarden) en A12 (Strombeek), waardoor een oplossing wordt geboden aan de vele hinderlijke weefbewegingen.
- De op- en afritten nr 10 (Zellik, 9 (UZ Jette – Steenweg op Brussel) en 7bis (Expo/Romeinsesteenweg) worden rechtstreeks aangesloten op de parallelwegen en niet meer op de R0 zelf. De huidige op- en afrit nr. 8 te Wemmel vervalt.
- Bouw van een ecotunnel tussen Laarbeekbos en Wemmel.

3.1.6.

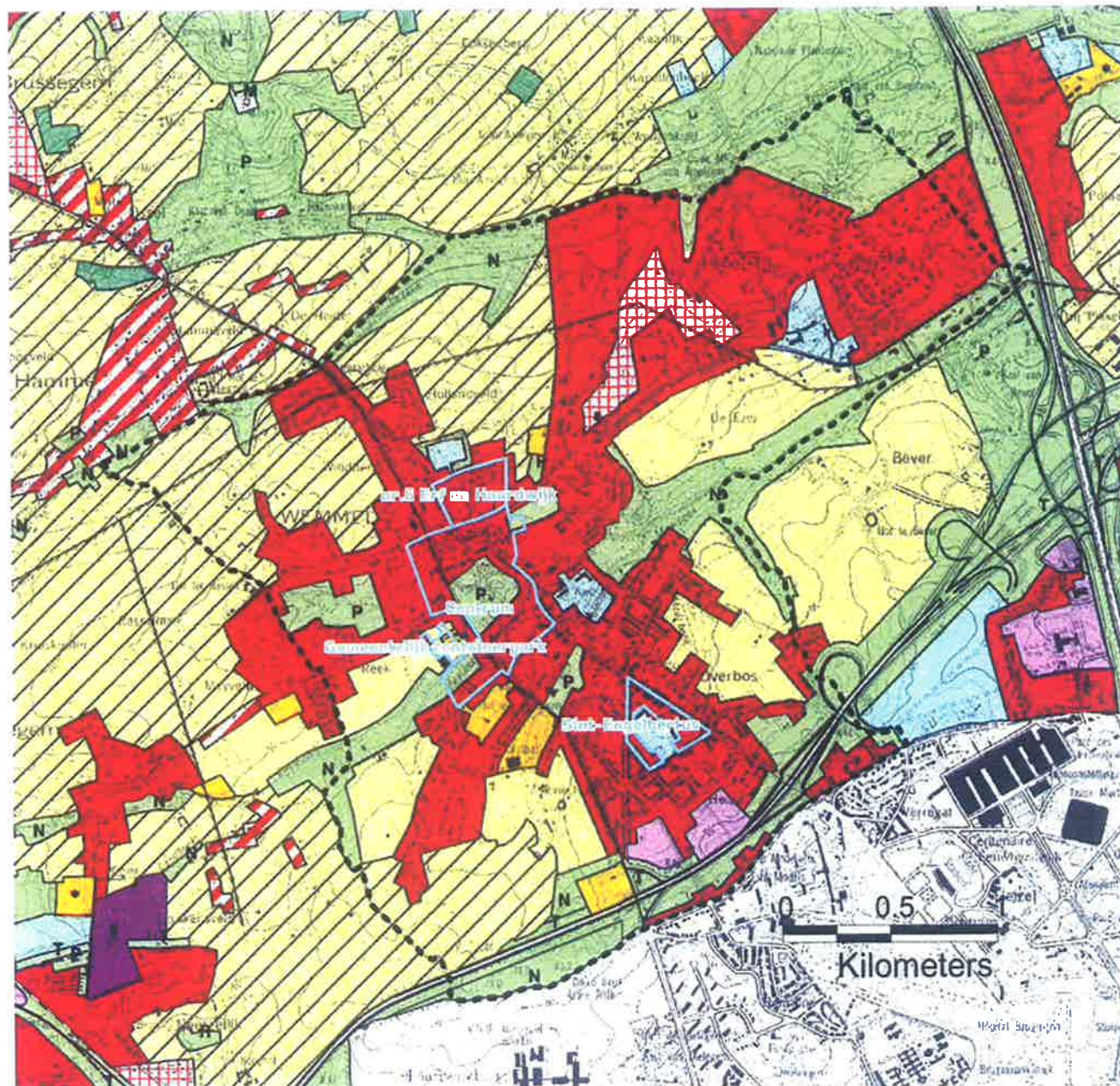
GEWESTPLAN

ALGEMEEN

Het gewestplan met betrekking tot Wemmel werd bij K.B goedgekeurd op 7 maart 1977. Op het grondgebied van de gemeente Wemmel kunnen volgende bestemmingsgebieden onderscheiden worden:

- *Woongebieden* : er worden twee grote woongebieden onderscheiden. Het eerste heeft zich ontwikkeld voornamelijk ten oosten van de noord-zuid verbinding Windberg-Brusselse steenweg en bevat de oudste kern van de gemeente. Het tweede situeert zich in het noord-oosten van de gemeente en ontwikkelde zich ten noorden van de oost-west verbinding Robbrechtstraat-Zijp en omvat voornamelijk verkavelingen met open bebouwing. Het art. 8 van de bijzondere voorschriften beperkt het aantal bouwlagen tot 2,
- *Woonuitbreidingsgebieden*: De gemeente Wemmel heeft één woonuitbreidingsgebied dat zich ten noorden van de Robbrechtsstraat bevindt, te midden het woongebied.
- *Gebieden voor ambachtelijke bedrijven en KMO's* : In het zuiden van de gemeente bevinden zich twee bedrijventerreinen. In het noorden sluiten zij direct aan op het woongebied. In het zuiden grenzen ze aan de ring, het meest westelijke heeft een bufferzone, het andere niet.

- *Natuur- en parkgebieden:* De gemeente telt verscheidene natuur- en parkgebieden, welke de mogelijk bevatten op elkaar aan te sluiten. De structuur van deze gebieden is voornamelijk oost-west gericht en vallen veelal samen met de beekvalleien of als bufferzone langsheen de ring.
- *Buffergebieden:* Er komen een aantal buffergebieden voor in het zuiden van de gemeente langs de RD.
- *Zones voor recreatie:* De gemeente telt 5 zones voor recreatie. De meeste worden ingenomen door sportvelden. Er is één sporthal. De meest zuidelijke zone aan de ring wordt momenteel ontwikkeld.
- *Agrarische en landschappelijk waardevol agrarisch gebieden:* Deze zones situeren zich hoofdzakelijk aan de randen van de gemeente, enkele geven aansluiting op een natuurgebied.
- *Zone voor gemeenschapsvoorzieningen:* Deze vier zones omvatten hoofdzakelijk een kerk, kerkhof en scholen en zijn verspreid over de gemeente.



02

Gewestplan en BPA's

- Woongebieden
- Woonuitbreidingsgebieden
- Gebieden voor ambachtelijke bedrijven en KMO's
- Agrarische gebieden
- Landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
- Parkgebieden
- Natuurgebieden
- Buffergebieden
- Recreatiegebieden
- Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen

BRON : digitale rasterversie van het Gewestplan, MVG-I IN-AROM-Ruimtelijke Planning, geactualiseerd tot 01-01-2002 (OC-GIS-Vlaanderen)

Bijzondere plannen van aanleg

Opdrachtgever: Gemeentebestuur Wemmel
1802 / bca / augustus 2009

3.1.7. VEN-GBIEDEN

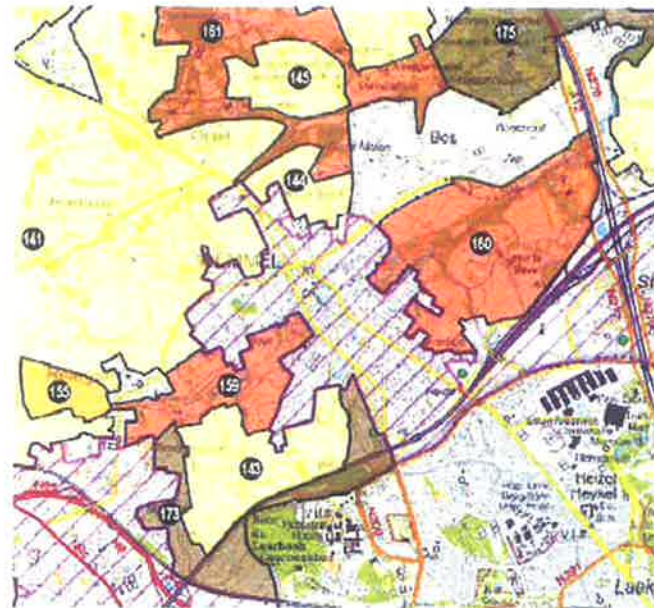
Volgens het besluit van de Vlaamse regering op 18 juli 2003 werd de afbakening van het eerste deel van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) definitief vastgesteld. De VEN gebieden vormen tezamen een netwerk van natuurgebieden. De natuur krijgt in deze gebieden een bijkomende bescherming zodat eigenaars en beheerders de mogelijke middelen verkrijgen voor de instandhouding ervan. Op het grondgebied van Wemmel werden in deze eerste fase geen VEN-gebieden afgebakend.

3.1.8. AFBAKENING LANDBOUW-, NATUUR- EN BOSGBIEDEN: REGIO ZENNE-DIJLE-PAJOTTENLAND

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) stelt de Vlaamse overheid een ruimtelijke visie op voor landbouw, natuur en bos voor de regio Zenne-Dijle-Pajottenland, waartoe Wemmel behoort. Deze visie zal de basis vormen voor het opmaken van concrete afbakeningsplannen voor landbouw-, natuur- en bosgebieden.

Stand van zaken:

Op 24 april 2009 keurde de Vlaamse regering het eindvoorstel van gewenste ruimtelijke structuur en het programma voor uitvoering goed, met o.a. het voorstel van de agrarische gebieden waarvoor de bestaande gewestplannen zouden worden herbevestigd.



Het landbouwgebied Kobbegem (141) werd herbevestigd als agrarisch gebied, evenals Neerzelijk (143) en Hollandveld (144). Voor de Maalbeekvallei en landbouwgebied Bever-Beverbos (verweving landbouw, natuur & bos, 160), de vallei van de Landbeek Relegem (verweving landbouw, natuur & bos, 159) en Valleien van de Molenbeken, Wolvendaal, Amelgem, Osse, Oppem (versterken van de natuur- en bosstructuur, richtcijfer 20 ha bosuitbreiding, 161) zal een gewestelijk RUP worden opgemaakt. Voor Hooghof, Laarbeekbos, Ronkelhof (173) zal dit gebeuren in afstemming met de afbakening van het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel. Voor de omgeving van de Plantentuin van Meise tenslotte (175) wordt geen specifieke actie vooropgesteld.

3.1.9. LANDSCHAPSATLAS

De volgende relictzones, ankerplaatsen en puntrelicten zijn aanwezig in Wemmel. Lijnrelicten zijn er niet.

RELICTZONES	ANKERPLAATSEN	PUNTRELICTEN
FOEKSENBOS – OSSEL – AMELGEM – NATIONALE PLANTENTUIN – HOLLANDVELD	NATIONALE PLANTENTUIN VAN MEISE	NEERHOF
TANGEBEEK-MAALBEEK-PRINSENBOS-GRIMBERGEN	AMELGEM – OSSEL	SINT-SERVATIUSKERK
		PASTORIE VAN WEMMEL
		VOORMALIG KASTEEL VAN WEMMEL
		HOF TE OBBERGEM
		RONKELHOF
		BOOM

TABEL 1 LANDSCHAPSATLAS

In het hoofdstuk mbt de beschrijving van de bestaande landschappelijk structuur wordt de landschapsatlas in detail bekeken.

3.1.10. BESCHERMDE MONUMENTEN, DORPSGEZICHTEN EN LANDSCHAPPEN

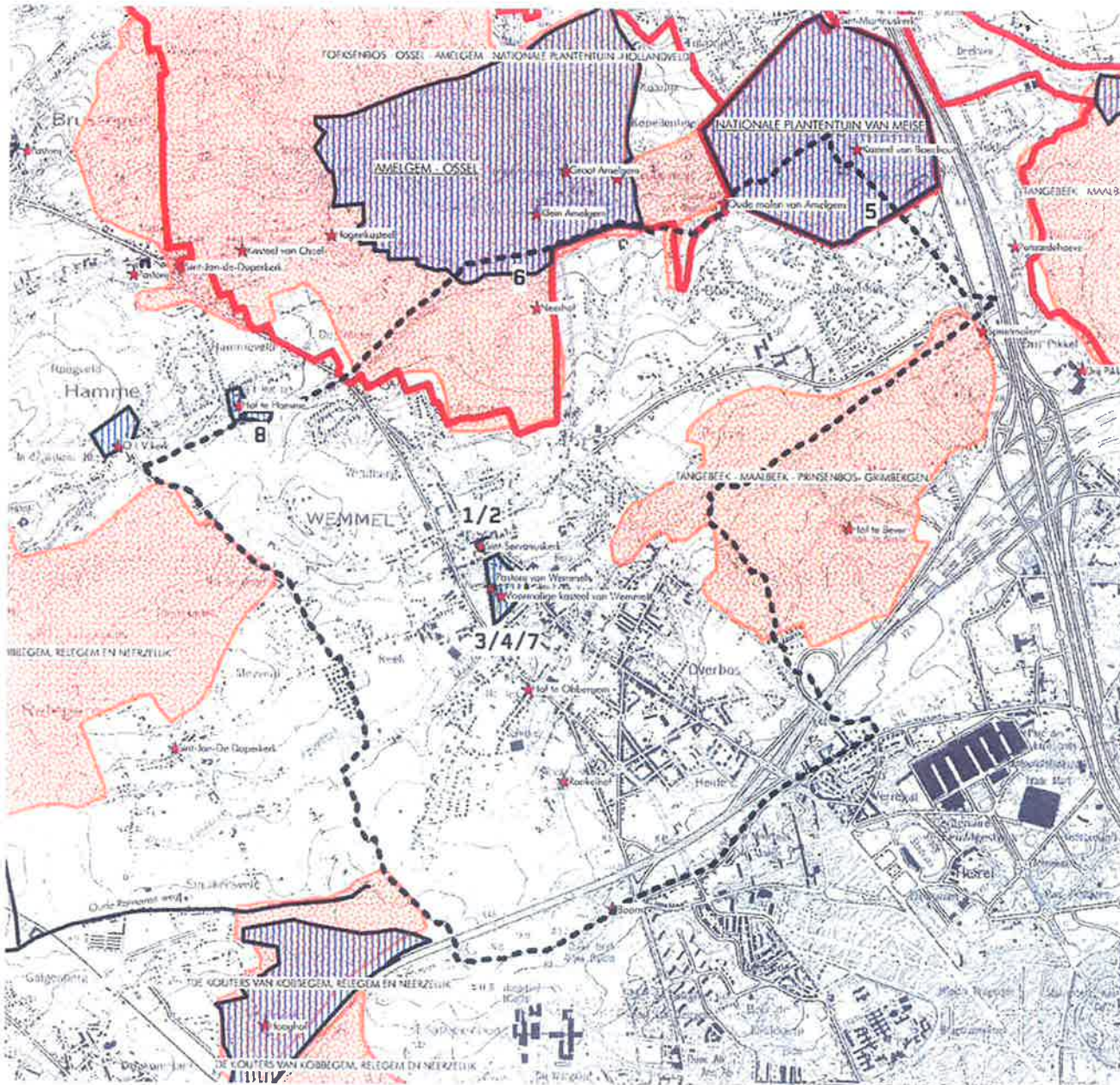
In Wemmel zijn de volgende beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten terug te vinden:

Nr	BENAMING	TYPE	DATUM KLASSERING (KB OF MB)
1	SINT-SERVATIUSKERK	MONUMENT	12/02/1947
2	LANDSCHAP GEVORMD DOOR DE ST.-SERVATIUSKERK MET OMRINGEND OUD KERKHOF EN OMHEININGSMUUR	LANDSCHAP	24/09/1947
3	OUDE KASTEEL, THANS GEMEENTEHUIS (GEVELS EN DAKEN)	MONUMENT	13/08/1953
4	LANDSCHAP GEVORMD DOOR HET OUD KASTEEL EN OMGEVING	LANDSCHAP	13/08/1953
5	RIJKSPLANTENTUIN (OOK TE MEISE)	LANDSCHAP	07/08/1967
6	GEHUCHT AMELGEM EN OMGEVING (OOK TE MEISE EN MERCHTEM)	LANDSCHAP	13/06/2003
7	DR. H. FOLLETLAAN 24: VML. PASTORIE (MET INBEGRIJF VAN TUINMUUR EN KAPELLETJE)	MONUMENT	13/03/1997
8	HOF TE HAMME EN OMGEVING	DORPSGEZICHT	01/08/1986

TABEL 2 BESCHERMDE MONUMENTEN, DORPSGEZICHTEN EN LANDSCHAPPEN IN WEMMEL

Met de verschillende boerenhuizen en hoeven bleven sporen bewaard van de landelijke bebouwing. De voornaamste zijn een L-vormig boerenhuis van 1741 op de hoek van de Steenweg op Brussel – Ronkel, het 18-eeuwse gesloten Hof ten Obbergen aan de Obberg, het gesloten 18-de eeuwse Ronkelhof met geplaveid binnenplein in de Ronkel.

Naast de monumenten en landschappen werd er door Sint-Lukas een archief opgesteld met een inventaris van al de waardevolle gebouwen in Wemmel. Deze inventaris is ruimer (o.a. inzake moderne architectuur dan de inventaris bouwkundig erfgoed die op 14 september 2009 in gans het Vlaams gewest juridisch werd vastgesteld.



03

Landschapsatlas en monumenten & landschappen

- ★ Puntrelict
- Lijnrelict
- Ankerplaats
- Relictzone
- - - Gemeentegrens
- Monumenten en landschappen

1. Sint-Servatiuskerk
2. Landschap gevormd door de Sint-Servatiuskerkhof met omringend oud kerkhof en omheiningmuur
3. Oud kasteel, thans gemeentehuis
4. Landschap gevormd door oud kasteel en omgeving
5. Rijksplantentuin
6. Gehucht Amelgem en omgeving

3.1.11. HET GEN-PROJECT VOOR BRUSSEL

Het gewestelijk expresnet (GEN) omvat een geheel van trein- en busverbindingen met hoge frequentie in een straal van 30 km rond Brussel. Het is ontworpen als voorstadsnet voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met als doel de toename van pendelverkeer op te vangen met het openbaar vervoer en de autodruk op Brussel te beheersen. Het GEN omvat dan ook hoofdzakelijk lijnen van en naar Brussel. Dit Gewestelijk Expresnet gaat ervan uit dat geen nieuwe infrastructuur worden aangelegd, alleen eventueel een uitbreiding van het aantal sporen. Bijkomende randinfrastructuur mag echter geen bijkomende mobiliteit genereren in het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel. De aanleg van een tangentiële verbinding met openbaar vervoer (sneltram, ...) biedt perspectieven voor de concentratie van activiteiten in dit sterk gefragmenteerde gebied.

Het GEN-project blijft evolueren en begint stilaan een concrete invulling te krijgen. Er zouden enkel snelbuslijnen door Wemmel worden opgenomen, maar anderzijds zijn er plannen om de tram vanaf de Heizel door te trekken tot aan de R0.

3.1.12. BEKKENBEHEERSPLAN

Conform het decreet Integraal Waterbeleid wordt er voor alle deelbekkens een beheersplan opgesteld. Wemmel behoort tot het bekken van Dijle/Zenne en meer bepaald tot het deelbekken Zenne/Maalbeek/Aabeek.

De Maalbeek kampt regelmatig met wateroverlast wat hoofdzakelijk voor het centrum van Grimbergen problemen geeft. De overstromingen worden hoofdzakelijk veroorzaakt door sterk toegenomen urbanisatie, wegvallen van natuurlijke overstromingsgebieden, aanleg van de ring rond Brussel en de uitbreiding van de A12 en tenslotte erosie.

De provincie Vlaams Brabant is hiervoor reeds maatregelen aan het nemen met oa een overstromingsgebied in het Beverbos. Bij hoge waterstanden wordt een groot deel van het water via het valleigebied afgevoerd, in casu de lager gelegen linkeroever. Het hoogteverschil van het maaiveld en de oevers vanaf de Jagersweg tot de Drijpikkelstraat bedraagt ruim 1,5 m.

Voor de verschillende deelbekkenbeheerplannen werd een ontwerp-actieplan opgemaakt, dat geïntegreerd werd in het bekkenbeheerplan, gevolgd door een openbaar onderzoek (gehouden tussen 22 november 2006 en 22 mei 2007). Het bekkenbeheerplan, met inbegrip van het deelbekkenbeheerplan is definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 30 januari 2009.

De belangrijkste relevante ruimtelijke actiepunten uit het deelbekkenbeheerplan voor Wemmel zijn:

- Aanpak erosie in vier erosiegevoelige gebieden (Hammeshoek, Obbergen, Ronkel en Moorbeek-Leestbeek)
- Verhelpen wateroverlast stroomgebied Maalbeek
- o Modelleren van het stroomgebied van de Maalbeek (afgerond)

- o Aquafin plant stroomopwaarts het Beverbos een ondergronds bufferbekken en een open buffervijver in de Vanden Broekstraat (ondertussen reeds in gebruik)
- o Herprofilering van de samenvloeiing van de Maalbeek en de Molenbeek, extra buffering in het scholendomein, een bochtig parcours van de Maalbeek (in uitvoering).
- Verhelpen wateroverlast stroomgebied Maalbeek – Amelvonnestraat : aanleg ondergronds bufferbekken op de Leeuweriklaan. (in uitvoering).

3.2. RUIMTELIJK BELEID OP PROVINCIAAL NIVEAU

Binnen het provinciaal niveau wordt het volgende besproken:

- Provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams Brabant
- Het BB-NET – Regionet Brabant-Brussel
- Grond- en woonbeleid in Vlaams-Brabant

3.2.1. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAAMS BRABANT

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant werd op 11 mei 2004 definitief vastgesteld door de provincie raad van Vlaams – Brabant. In de onderstaande beschrijving beperken we ons tot die elementen die van invloed zijn op de ruimtelijke structuur van de gemeente Wemmel.

GEWENSTE OPEN RUIMTE STRUCTUUR

De open ruimte omvat de gebieden waarin de onbebouwde ruimte overweegt. De open ruimtefragmenten verschillen naar vorm, functie en samenstelling. Deze verscheidenheid wordt door de provincie onderkend en men wenst hierop in te spelen door middel van het voeren van een gedifferentieerd open ruimte beleid. De provincie onderscheidt 4 verschijningsvormen van de open ruimte, die vertaald worden naar streefbeelden:

- Uitgestrekte boscomplexen en natuurgehelen
- Ingericht land- en tuinbouwgebied
- Transportcorridor
- Een groen dooraderende stad

De provincie wenst de verschillende open ruimtefragmenten onderling te verbinden via een fijnmazig netwerk en beoogt een open ruimtegeheel dat bestaat uit verscheidende componenten.

Binnen de gewenste *natuurlijke structuur* worden op provinciaal niveau de natuurverbindingsgebieden (NVGB) en de ecologisch infrastructuur van bovenlokaal belang geselecteerd. In de omgeving van Wemmel worden volgende NVGB geselecteerd:

- (7c): Het gebied met de Maalbeek van de Foksenberg, Foeksenbos, kasteel Wolvendeel en Ossel en de Nationale Plantentuin van Meise

De provincie wenst de *agrarische structuur* te vrijwaren en te versterken opdat het duurzaam functioneren van de landbouw kan verzekerd worden. Zeker in open landbouwgebieden wordt het agrarisch grondgebruik bestendigd en de open ruimte behouden. De provincie differentieert de ruimtelijke agrarische deelgebieden, afgebakend door het Vlaams Gewest, op basis van de agrarische mogelijkheden en knelpunten. Er worden drie categorieën onderscheiden, waarin nog subcategorieën met een specifiek beleid worden aangeduid, zijnde:

- Gebieden met structurele beperking: non-aedificandi – zones, valleigebieden, land- en tuinbouwgebieden met aandacht voor het landschap en landbouwgebieden omheen het stedelijk gebied (zuidelijke delen van Wemmel).
- Gebieden met agrarische verbreding: grondgebonden en grondloze land- en tuinbouw, intensieve grondgebonden tuinbouw met voldoende oppervlaktewater, gebieden met concentratie van tuinbouw onder glas of plastic, bedrijventerreinen voor agro-industrie en verbreding naar bosbouw of boomkwekerijen
- Gebieden met structurele verbreding (noordelijke delen van Wemmel)

Voor de gewenste *landschappelijke structuur* beoogt de provincie een complementair samengaan van zowel de nieuwe stedelijke landschappen als de meer traditionele relictlandschappen. Er worden 4 beleidscategorieën onderscheiden:

- Gave landschappen: in de omgeving van Wemmel bevindt zich het 'Kastelengebied Meise-Ossel'
- Structurerende reliëfcomponenten
- Landschappelijke bakens
- Open ruimteverbindingen

GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

Binnen de nederzettingsstructuur worden door de provincie volgende taakstellingen ingevuld:

- Selectie van de hoofddorpen en woonkernen.
- Verdeling van de behoefte aan bijkomende woningen naar buitengebiedgemeenten en gemeenten opgesomd als kleinstedelijk gebied.
- Ontwikkelingsperspectieven voor specifieke doelgroepen.

Daarbij dient de relatie tussen de bebouwde ruimte en de open ruimte versterkt te worden. Volgens de provincie kunnen deze deel uitmaken van het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel (Vlaamse bevoegdheid). In deze kernen zal dan, in plaats van een buitengebiedbeleid, een stedelijkgebiedbeleid gevoerd worden met ontwikkeling, concentratie en verdichting als uitgangspunten.

Indien deze kernen niet worden opgenomen binnen de afbakening van het Vlaams Stedelijk gebied rond Brussel worden volgende kernen geselecteerd als kernen van het buitengebied:

- Wemmel : hoofddorp
- Bouchout : woonkern

Voor elk van deze onderdelen worden specifieke ontwikkelingsperspectieven opgesteld:

Hoofddorp (Wemmel)

De hoofddorpen dienen hoofdzakelijk de dynamiek (wonen, lokale bedrijvigheid, voorzieningen, administratieve dienstverlening,...) op te nemen. De ecologische infrastructuur dient er versterkt ter verbetering van de leefbaarheid van de kern (wonen) en waar mogelijk gekoppeld aan de andere ontwikkelingen (aanleg openbaar domein, parken,...).

Het wonen dient prioritair te worden gestimuleerd met aandacht voor de differentiatie van het woningaanbod. Lokale voorzieningen worden uitgebouwd ter optimalisering van het functioneren van het hoofddorp. Bovenlokale voorzieningen kunnen beperkt worden uitgebouwd, voor zover het niet aangewezen is ze in stedelijke gebieden onder te brengen.

De gemeente kan een bijkomend lokaal bedrijventerrein, aansluitend bij het hoofddorp of via inbreiding voorzien, waarbij het lokale karakter dient te worden gewaarborgd en gestreefd dient te worden naar relatief kleine percelering.

De uitbouw of versterking van een bovenlokaal collectieve vervoersnet is prioritair (o.m. BB-net en mogelijk GEN-netwerk).

Laagdynamische recreatie wordt met aandacht voor de ecologische aspecten versterkt en/of uitgebouwd en lokaal hoogdynamische bundeling van recreatieve functies (bv. sporthal) kan.

Woonkern Bouchout

De woonkernen staan in voor de opvang en het bundelen van de plaatselijke woonbehoeften. Het wonen staat hier dus prioritair boven de andere mogelijke functies. Wel voorziet de woonkern in de lokale basisbehoeften.

De ontsluitingsmogelijkheden van de woonkernen worden maximaal gestuurd naar het openbaar vervoer. Indien de basismobiliteit niet aanwezig is, dient deze prioritair te worden uitgebouwd en indien ze wel aanwezig is, dient ze te worden uitgebreid met regionale OV-lijnen.

De natuurlijke structuur wordt versterkt en voor zover mogelijk uitgebouwd in functie van het medegebruik. Waar mogelijk, wordt de ecologische infrastructuur gekoppeld aan laagdynamische recreatieve elementen die het woonklimaat versterken.

GEWENSTE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR

Binnen de ruimtelijk - economische structuur worden door de provincie volgende taakstellingen ingevuld:

- Verdeling van de behoefte aan bedrijventerreinen naar de kleinstedelijke gebieden en overige economische knooppunten
- Selecteren van economische netwerken
- Uitwerken van een ruimtelijke visie voor de kleinstedelijke gebieden
- Uitwerken van een visie op de kleinhandel van een regionale schaal

Het hoofddorp Wemmel wordt geselecteerd voor de inplanting van een bijkomend lokaal bedrijventerrein.

GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR – MOBILITEIT

Vlaams-Brabant wordt in belangrijke mate geconfronteerd met de congestieproblematiek op de verkeerswegen. De provincie wenst de mobiliteit beter te beheersen door het versterken van alternatieven voor het wegverkeer; het belang van het collectief vervoer wordt benadrukt.

Binnen het thema mobiliteit worden volgende taakstellingen ingevuld:

- Selectie van openbare vervoersknooppunten
- Selectie van secundaire wegen

De provincie selecteert de secundaire wegen, dit zijn wegen die een belangrijke rol spelen in het ontsluiten van gebieden naar de primaire wegen en naar de hoofdwegen (= verzamel functie op bovenlokaal niveau) en die tevens op lokaal niveau van belang zijn voor de bereikbaarheid van de diverse activiteiten langsheen deze wegen (= toegang geven). De provincie maakt onderscheid tussen 3 types secundaire wegen.

- De provincie selecteert op het grondgebied van Wemmel één secundaire wegen van categorie III: Brusselsesteenweg van centrum Merchtem tot BHG

Secundaire wegen type III: De hoofdfunctie van de weg is het garanderen van een vlotte doorstroming van het openbaar vervoer en de fiets. De weg behoudt een verbindingsfunctie voor het autoverkeer, maar deze is ondergeschikt aan het openbaar vervoer en/of de fiets. Doorgaans worden dit type van wegen ont dubbeld door een hoofdweg, waardoor de verkeersfunctie voor het autoverkeer verminderd is.

Een groot deel van de secundaire wegen type III (m.n. de oude steenwegen) hebben een ruimtelijk structurerend karakter omwille van de bebouwing en de aanwezige activiteiten. Deze wegen hebben momenteel, naast een verbindende functie vaak ook een erftoegangsfunctie voor diverse activiteiten. Om het verkeerskundige conflict tussen verbinden en ontsluiten op te lossen dient de wegbeheerder de verkeersfunctie van de weg af te stemmen op de ruimtelijke structuur, waarbij speciale aandacht gaat naar het beschermen van de verkeersleefbaarheid langs de weg.

GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR – TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR

De provincie wenst een toeristisch-recreatief netwerk uit te werken die een rijke variatie aan ontspanningsmogelijkheden biedt. Binnen de toeristisch-recreatieve infrastructuur worden volgende selecties gemaakt:

- Toeristisch-recreatieve netwerken
- Toeristisch-recreatieve knooppunten

Wemmel behoort tot het stedelijk toeristisch-recreatief netwerk rond Brussel, waar men enerzijds de toeristische infrastructuur wil uitbouwen en anderzijds de verbindingen tussen deze toeristische elementen wil verbinden. Het netwerk omvat verschillende elementen met een groen karakter, waardevol cultureel erfgoed (de kasteeldomeinen, musea,...), enz. Grimbergen, Halle en Tervuren worden binnen dit netwerk als uitvalsbasisen aangeduid.

WEMMEL BEHOORT TOT DE DEELRUIMTE HET "VERDICHT NETWERK"

De provincie onderscheidt in het structuurplan vier zeer verscheiden deelruimten. Wemmel maakt deel uit van de deelruimte "verdicht netwerk", een uitgestrekte en zeer gediversifieerde regio in Vlaams-Brabant met in het noorden en oosten een grensoverschrijdend karakter met de provincies Antwerpen en Oost-Vlaanderen. Het verdicht netwerk is meer dan alleen een stedelijk netwerk; het is een netwerk van alle verschillende ruimtelijke structuren, waarbij het provinciaal beleid gericht is op het verlenen van een eigen identiteit aan elk van de samenstellende fragmenten.

Voor het "verdicht netwerk" worden de volgende ruimtelijke principes naar voor geschoven:

- Het verdicht netwerk: een mozaïek van functies
- Lijninfrastructuren vormen de ruggengraat voor ontwikkelingen
- Collectief vervoer maximaal uitbouwen en stimuleren
- Open ruimte fragmenten zo veel mogelijk beschermen en via een fijnmazig netwerk onderling verbinden
- Cultuur en natuur: kapstok voor de toeristisch-recreatieve ontwikkeling van de regio
- Het verdicht netwerk: een regio met verscheidene deelruimten

Voor dit laatste principe duidt de provincie binnen het verdicht netwerk zes hoogdynamische gebieden en twee luwere gebieden aan. Het oostelijk gedeelte van Wemmel is opgenomen in een hoogdynamisch gebied, zijnde het subgebied 'Corridor Brussel-Mechelen-Antwerpen' en het westelijk gedeelte van Wemmel maakt deel uit van een luwer gebied, zijnde het subgebied 'Luwe Vlek'.



3.2.2. GROND- EN WOONBELEID IN VLAAMS-BRABANT

Viabinvest, het investeringsfonds voor grond- en woonbeleid in de provincie Vlaams-Brabant, is een initiatief van de Vlaamse Regering dat een antwoord wil bieden aan het probleem van de sociale verdringing in een aantal Vlaams-Brabantse gemeenten van het Brussels randgebied. De hoge vastgoedprijzen in de gemeenten in de Vlaamse rand rond Brussel maken het startende autochtone gezinnen vaak moeilijk om er een betaalbare woning te vinden. Deze gezinnen zijn dan gedwongen om te verhuizen naar goedkopere gemeenten. Ook Wemmel behoort tot het werkgebied van Viabinvest.

3.2.3. HET BB-NET ² - REGIONET BRABANT-BRUSSEL

Het Brabant-Brussel-net, of het BB-net, is een plan voor een regionaal openbaar-vervoersnet in het centraal-Belgisch gebied. Het is een samenhangend geheel van spoor- en snelbusverbindingen dat iedereen de mogelijkheid geeft om zich vlot met het openbaar vervoer te verplaatsen op middellange afstanden. De doelstellingen van dit regionaal netwerk zijn:

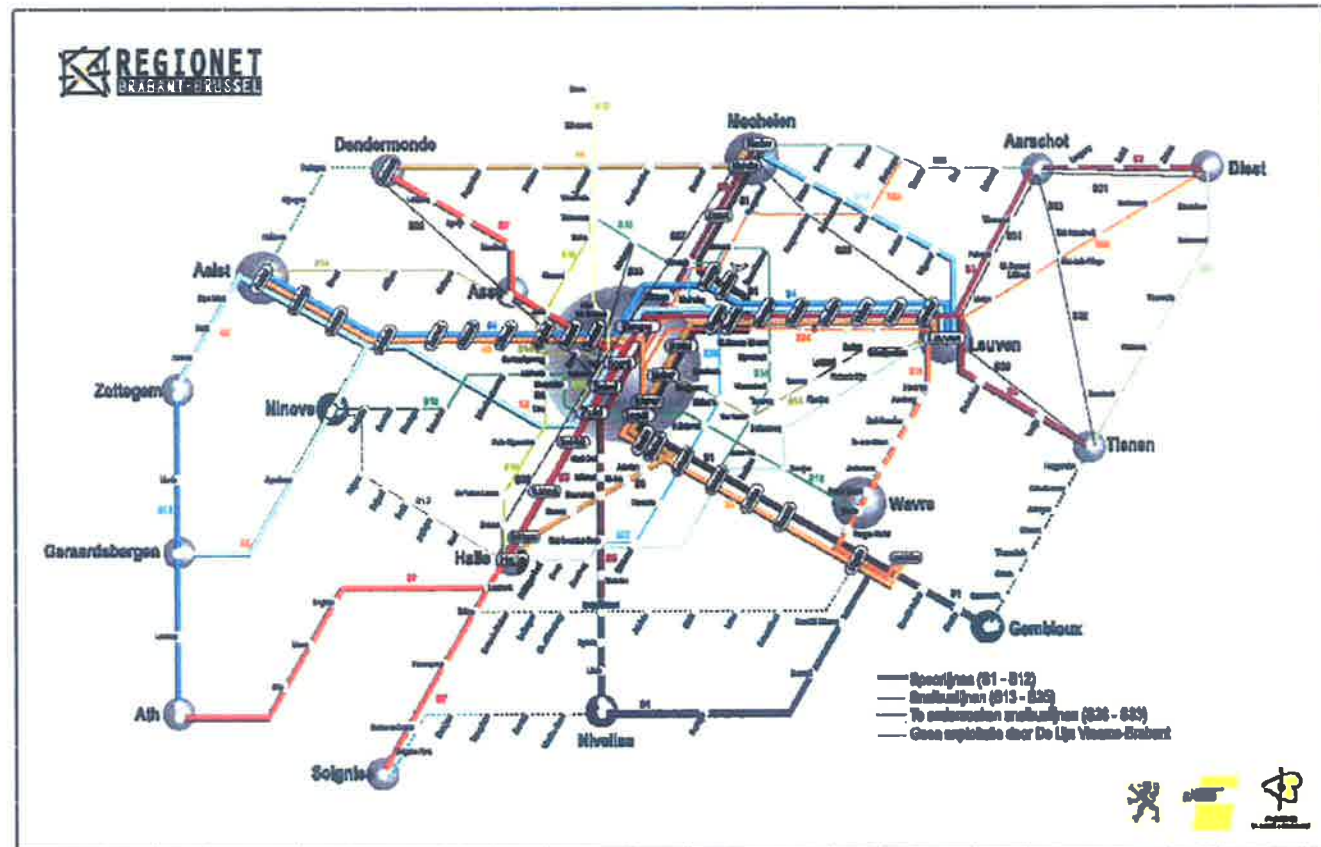
- Het versterken van de interne samenhang van de provincie
- Het verbeteren van de verbindingen met aangrenzende gebieden (vooral het Brussels Hoofdstedelijk Gewest)
- Het beter bereikbaar maken van de Vlaamse poorten naar Europa, meer bepaald de luchthaven en de HST-terminal

Het BB-net bestrijkt naast de provincie Vlaams-Brabant ook het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals-Brabant, met uitlopers in aangrenzende provincies. Het omvat 26 lijnen en 208 haltes. Over het hele netwerk wordt gestreefd naar een doorkomst om de 15 minuten. De treinen halen een commerciële snelheid van 40 tot 50 km/u, de snelbussen 30 tot 40 km/u.

Waar het GEN sterk de nadruk legt op radiale verbindingen naar één centrale pool (Brussel), wilde het BB – net ook kriskras verbindingen binnen de netwerkstad (een kluwen van aantrekkings- en ontwikkelingspolen in de ruimere omgeving van de hoofdstad) mogelijk maken. Onder de coördinatie van de gouverneur van de Provincie Vlaams-Brabant werden deze plannen geïntegreerd tot een coherent RegioNet Brabant – Brussel.

In Wemmel komt geen spoorweg voor. Er komt één buslijn voor die halte heeft in Wemmel, nl. de lijn Halle-Wolvenstem

² 2001, BB-Net, provincie Vlaams-Brabant, eindnota, Van Wunnik partners bvba, Brussel.



FIGUUR 2 REGIONET BRABANT – BRUSSEL

3.3. HET RUIMTELIJK BELEID OP GEMEENTELIJK NIVEAU

Binnen het gemeentelijk niveau wordt het volgende besproken:

- Gemeentelijke plannen van aanleg
- Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan (gnop)
- Mobiliteitsplan
- Haalbaarheidsstudie voor openbaar centrum en park
- Haalbaarheidsstudie en visievorming m.b.t. een optimale gebruik van het gemeentelijk gebouwenpatrimonium
- Relevante basiselementen in de gemeentelijke structuurplanning van de buurgemeenten

3.3.1. GEMEENTELIJKE PLANNEN VAN AANLEG

ALGEMEEN PLAN VAN AANLEG (APA)

In 1995 gaf de gemeente aan de ontwerper J. Lemmens de opdracht een APA op te maken voor de gemeente. Het gewestplan was inmiddels een 20-tal jaar oud. Een aantal van de bestemmingen in verband met veiligheid en verkeer, dienstverleningen en nutsvoorzieningen, waterbeheersing en waterzuivering, economische ontwikkeling en landbouw, woningbouw en de groengebieden waren achterhaald. Door middel van een APA wenste de gemeente enkele knelpunten op te lossen.

Het gemeentebestuur heeft deze APA-procedure opgeschort. Prioritair wordt het GRS in studie genomen.

BIJZONDERE PLANNEN VAN AANLEG (BPA's)

De gemeente telt drie Bijzondere Plannen van Aanleg die dateren van voor het gewestplan (Gewestplan bij KB goedgekeurd op 07.03.77). Eén BPA voor het containerpark is van recente datum.

Met het Decreet op de Ruimtelijke Ordening van 18 mei 1999 kwamen alle BPA's die van voor het gewestplan dateren te vervallen. In dit kader diende de gemeente over deze BPA's, die dateren van voor het gewestplan, binnen de 90 dagen na de inwerkingtreding van het decreet een gemotiveerd besluit sturen naar de planologische ambtenaar, waarin hij met betrekking tot de BPA's aangeeft of de gemeente die al dan niet geheel of gedeeltelijk wenst te behouden in het plannenregister.

De gemeente heeft recent het BPA Centrum en het BPA Sint-Engelbertus herzien, in functie van een betere bescherming van het niet-beschermd, maar waardevol patrimonium, op basis van de inventaris van het Sint-Lucasarchief.

BENAMING BPA	INITIEEL BESLUIT	LAATSTE WIJZIGING	HOOFDBESTEMMING	REALISATIEGRAAD
BPA "CENTRUM"	28-05-1964, GEDEELTELIJKE HERZIENING DEFINITIEF AANGENOMEN DOOR GEMEENTERAAD OP 8/9/2010	10-11-2000: GEDEELTELIIK BEHOUDEN IN HET PLANNENREGISTER, MET UITSLUITING VAN DE GEDELTES DIE VOLGENS HET GEWESTPLAN HALLE-VILVOORDT-ASSF IN HET PARKGEBIED LIGGEN EN WAAR DIT BPA VOOR GEBOUWEN MET OPENBARE BESTEMMING EN ZONE VOOR OPENBARE GEBOUWEN VOORZIET, HET NATUURGEBIED, HET AGRARISCH GEBIED, HET RECREATIEGEBIED EN TENSLOTTE HET GROENGEGBED	WONEN, MET MOGELIJKHEID VOOR COMMERCIEEL GELIJKVLOERSEN	NAGENOEG VOLLEDIG GEREALISEERD
BPA "SINT-ENGELBERTUS"	11-09-1953 GEDEELTELIJKE HERZIENING DEFINITIEF AANGENOMEN DOOR GEMEENTERAAD OP 8/9/2010	10-11-2000: GEDEELTELIIK BEHOUDEN IN HET PLANNENREGISTER; HET BINNENGEDEELTE(*) WORDT NIET BEHOUDEN IN HET PLANNENREGISTER. (*): DE IN OORSPRONG ONTWERPEN WEGENISSEN EN GESLOTEN EN HALF-OPEN BEBOUWING KUNNEN IN DE TOEKOMST NIET GEREALISEERD WORDEN DOOR DE AANWEZIGHEID VAN DE RESIDENTIE J. GEURTS, DE KERK EN DE FRANSTALIGE LAGERE SCHOOL.	WONEN, MET MOGELIJKHEID VOOR COMMERCIELE GELIJKVLOERSEN	NAGENOEG VOLLEDIG GEREALISEERD
BPA "ERF EN HAARD"	01-06-1960	10-11-2002: INTEGRAAL BEHOUDEN IN HET PLANNENREGISTER	WONEN, MET MOGELIJKHEID VOOR COMMERCIELE GELIJKVLOERSEN	NAGENOEG VOLLEDIG GEREALISEERD (EEN DEEL VAN DIT BPA - LANGS DE HOLLANDSTRAAT IS NOG NIET GEREALISEERD)
BPA "GEMEENTELIJK CONTAINERPARK"	24-02-2006		LEEGSTAANDE BEDRIJFSGEBOUWEN TE HERBESTEMMEN ALS CONTAINERPARK	

TABEL 3 BIJZONDERE PLANNEN VAN AANLEG

3.3.2.

GEMEENTELIJK NATUURONTWIKKELINGSPLAN (GNOP)

In het kader van het Milieuconvenant van 1 januari 1992 heeft de gemeente Wemmel een Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan opgesteld. Dit werd opgemaakt door de milieudienst van de gemeente Wemmel. Met het opstellen van dit GNOP engageert de gemeente zich tot het voeren van een gemeentelijk natuurbeleid. Het GNOP valt op te delen in drie grote delen.

Het eerste deel bestaat uit een inventarisatie en een knelpuntenanalyse. Voor de inventarisatie werd de gemeente ingedeeld in een aantal landschapseenheden, die voornamelijk gebaseerd is op topografische kaarten. Voor elk van deze landschapseenheden wordt een beheersvoorstel opgemaakt. Het tweede deel omvat beheersvoorstellen. Het derde deel omvat actiepunten. Deze actiepunten hebben betrekking op projecten die daadwerkelijk het ontwikkelen van natuur als doelstelling hebben.

LANDSCHAPSEENHEDEN

- (1) *De Amelvonnesbeekvallei:* Dit is het meest noordelijk gelegen deel van de gemeente. Lozingen van huishoudelijk afval in de Amelvonnesbeek dienen zoveel mogelijke vermeden te worden. Daarnaast dient zowel de 'Hammesehoek' als het 'Hollandveld' als landschappelijk, waardevol agrarisch gebied behouden te blijven.
- (2) *De Reekbeekvallei:* Dit gebied is gelegen tussen de Rasselstraat, de Kaasmarkt en de Motte. Voor dit gebied stelt men voor van een gedetailleerd plan op te stellen in functie van de ontwikkeling van het landschap. Ook hier moeten lozingen van huishoudelijk afvalwater in de oppervlaktewateren vermeden worden.
- (3) *De Maalbeek- en Landbeekvallei:* Dit gebied situeert zich eveneens in het oosten van de gemeente, is vrij schaars bebouwd en bevat een aantal bossen, bomenrijen e.d., welke versterkt kunnen worden door bijkomende aanplantingen van streekeigen bomen.
- (4) *De Ronkelbeek- en Molenbeekvallei:* Deze landschapseenheid bevindt zich in het zuiden van de gemeente en bevat het groene lint van de gemeenteschool en het park "Balcaen", waarvan het benoud prominent is. Een inplanting van een KMO-zone en containerpark lijkt in het zuid-oostelijk deel van de gemeente de meeste geschikte plaats. Bovendien zou aansluitend een gebied aangelegd worden voor natuurlijke waterzuivering, welke aansluiting zou geven op het groene lint over de vijver Balcaen.
- (5) *Leest- en Moorbeekvallei:* Dit is het meest zuid-oostelijk deel van de gemeente. Dit gebied staat onder zware ruimtelijke druk. Beide beken zijn zwaar verontreinigd. Het gebied tussen de Vander Vekenstraat en de Limburg-Sturumlaan heeft weinig landschappelijke waarde. Het gebied ten oosten van de Vander Vekenstraat en de Leestbeekvallei vormt een mooi landschap. Ook de vallei van de Moorbeek moet beschermd worden.



- (6) *Maalbeekvallei*: Dit gebied grenst aan de gemeente Strombeek-Bever. De Maalbeekvallei met erlangs het lineaire Beverbos dringt door tot in het hart van de gemeente via de parkzone. Dit laatste moet als buffer dienen om het natuurreservaat te beschermen. Ook de 'Ezel', het landbouwgebied tussen de Zijk en het Beverbos vervult een belangrijke rol als bufferzone t.o.v. het natuurreservaat.

Een bijzonder groot knelpunt voor de gemeente Wemmel vormt de grote druk op de open ruimte.

ACTIEPUNTEN

- Actiepunt 1 Opstellen van een subsidiereglement voor de aanleg en het onderhoud van kleine landschapselementen.
- Actiepunt 2 Opstellen van een kapreglement
- Actiepunt 3 Streven naar een volledig beheersplan voor het Hollandbos-bebossingsproject: voor een deel van de percelen bestaat nog geen beheersplan, dit wenst men op te stellen zodat een bebossingsproject uitgevoerd kan worden.
- Actiepunt 4 Beverbos, vzw. Natuurreservaat.
- Actiepunt 5 Educatief project: aanleggen van een arboretum op het weiland perceel nr. 125c2 in het park naar Beverbos
- Actiepunt 6 Waterbeheersing H. Vermeeststraat: kleinschalige waterzuivering Reekbeek, aanleg van een moerasvijver met bufferende en zuiverende werking.
- Actiepunt 7 Park Balcaen: vervangen van populieren door 2 rijen Essen
- Actiepunt 8 Opstellen van een bermbeheersplan voor de voetwegen.
- Actiepunt 9 Bebossingsproject "De Molte": deze terreinen komen in aanmerking voor bebossing en zijn reeds aangekocht door de gemeente



REALISATIES

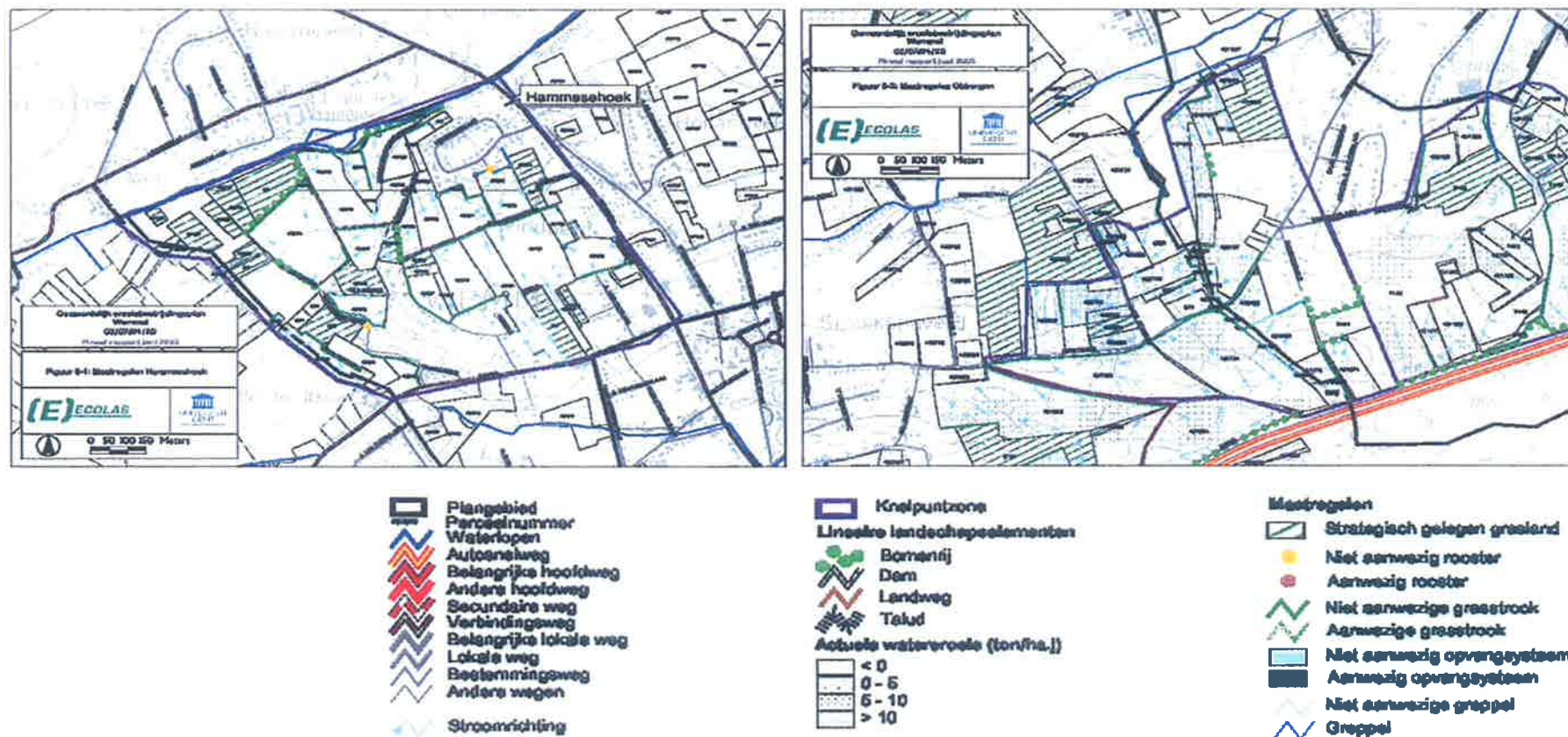
Sinds de opmaak van het GNOP werden reeds een viertal actiepunten uitgevoerd. Hieronder wordt een overzicht gegeven per actiepunt:

- Actiepunt 4 - Er werd een beheersplan voor Beverbos goedgekeurd. Het is de bedoeling dat de vzw Natuurpunt in de toekomst instaat voor de uitvoering van dit beheersplan. De onderhandelingen hierover zijn volop aan de gang.
- Actiepunt 5 - Het arboretum werd aangelegd en onderhouden door de gemeentelijke groendienst.
- Actiepunt 7 - De vele populieren werden vervangen door twee rijen essen.
- Actiepunt 9 - Het bebossingsproject werd niet volledig uitgevoerd omdat er praktisch geen bomen konden groeien door de vervuilde grond. Op de rand van het perceel werd wel een haag aangeplant. Voor het overige werd geopteerd om de natuur zijn gang te laten gaan en te kiezen voor een spontane bebossing.

3.3.3.**EROSIEBESTRIJDINGSPLAN**

Er werd voor vier gebieden in de gemeente een concreet plan tegen de erosie opgemaakt: Hammeshoek, Obbergen (hoge prioriteit), Ronkel en Moorbeek-Leestbeek (lage prioriteit).

Hieronder worden de kaarten met betrekking tot de maatregelen mbt tot erosie die genomen worden thv Hammeshoek en Obbergen weergegeven:



3.3.4.

MOBILITEITSPLAN

De gemeente Wemmel beschikt sinds januari 2010 over een Mobiliteitsplan. Eind 2002 werd het bureau Belgroma aangesteld tot de opmaak van het mobiliteitsplan.

Het plan heeft de volgende voornaamste doelstellingen:

- Wemmel als een hoogwaardige en leefbare woongemeente uitbouwen
- Optimaliseren van de doorgaande verkeersstromen die gericht zijn op de R0, op de daartoe voorziene as(sen)
- Maximaal verkeersluwe straten creëren

- Verminderen van de hinder ten gevolge van doorgaande (sluip)verkeersstromen op de hoofdassen door de gemeente
- Sluipverkeer door woonstraten verminderen.
- Verhogen van de verkeersveiligheid door het drastisch verminderen van het aantal ongevallen op de noord-zuidassen
- Creëren van vlotte en veilige openbare vervoersas(sen)
- Aanvaardbare parkeerdruk binnen de volledige gemeente nastreven, een maximale parkeerplaatsbezetting van 80% in de centrumzones en maximaal 70% in het groter omliggend gebied
- Een duurzame oplossing bieden aan het huidige parkeerprobleem voor vrachtwagens
- Uitbouwen van een samenhangend gemeentelijk fiets- en wandelnetwerk, aansluitend op de bovenlokale routes en aansluitend op het netwerk van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Verder in het GRS worden de elementen vanuit het mobiliteitplan opgenomen.

3.3.5. HAALBAARHEIDSSTUDIE VOOR OPENBAAR CENTRUM EN PARK

In 1997 werd door de gemeente Wemmel aan de architect T. Martin de opdracht gegeven een haalbaarheidsstudie op te maken voor het Ronkelhof. Het project omvat de oprichting van een Openbaar Centrum dat een podiumzaal, danszaal, bibliotheek, muziekacademie en cafetaria omvat.

Binnen het gemeentebestuur dient afgewogen of voornoemde ambities al of niet tot ontwikkeling dienen te worden gebracht.

3.3.6. HAALBAARHEIDSSTUDIE EN VISIEVORMING M.B.T. EEN OPTIMALE GEBRUIK VAN HET GEMEENTELIJK GEBOUWENPATRIMONIUM

Op 1 november 2003 werd door de firma Eurosense het eindrapport van de haalbaarheidsstudie van het gemeentelijk gebouwenpatrimonium afgewerkt. Er werd onder andere nagegaan in hoeverre de herlocalisatie van het gemeentelijk containerpark en de technische buitendiensten naar de site Balcaen haalbaar is. Ondertussen werd voor deze site een BPA opgemaakt door Groep Planning.

In verband met het ruimtegebrek in het gemeentehuis wordt geadviseerd van een nieuw administratief centrum te bouwen. Het huidige gemeentehuis zou dan kunnen gebruikt worden voor eerder representatieve functies. Voor de locatie van de nieuwbouw zijn de mogelijkheden beperkt, aangezien een te grote afstand met het huidige gemeentehuis dient vermeden. Een gebouw op de plaats van de voormalige vierkantshoeve die bij het kasteel hoorde, in het parkgebied aan de Folletlaan, lijkt niet haalbaar omdat daarvoor een bestemmingswijziging noodzakelijk is. Een meer haalbare locatie lijkt het vroegere politiekantoor. Op deze plaats zou een volledige nieuwbouw kunnen worden gerealiseerd.

3.3.7.

RELEVANTE BASELEMENTEN IN DE GEMEENTELIJKE STRUCTUURPLANNING VAN DE BUURGEMEENTEN

De volgende gegevens in de gemeentelijke structuurplannen van de buurgemeenten van Wemmel zijn relevant voor de verdere visieontwikkeling van Wemmel:

Buurgemeenten in de provincie Vlaams-Brabant:

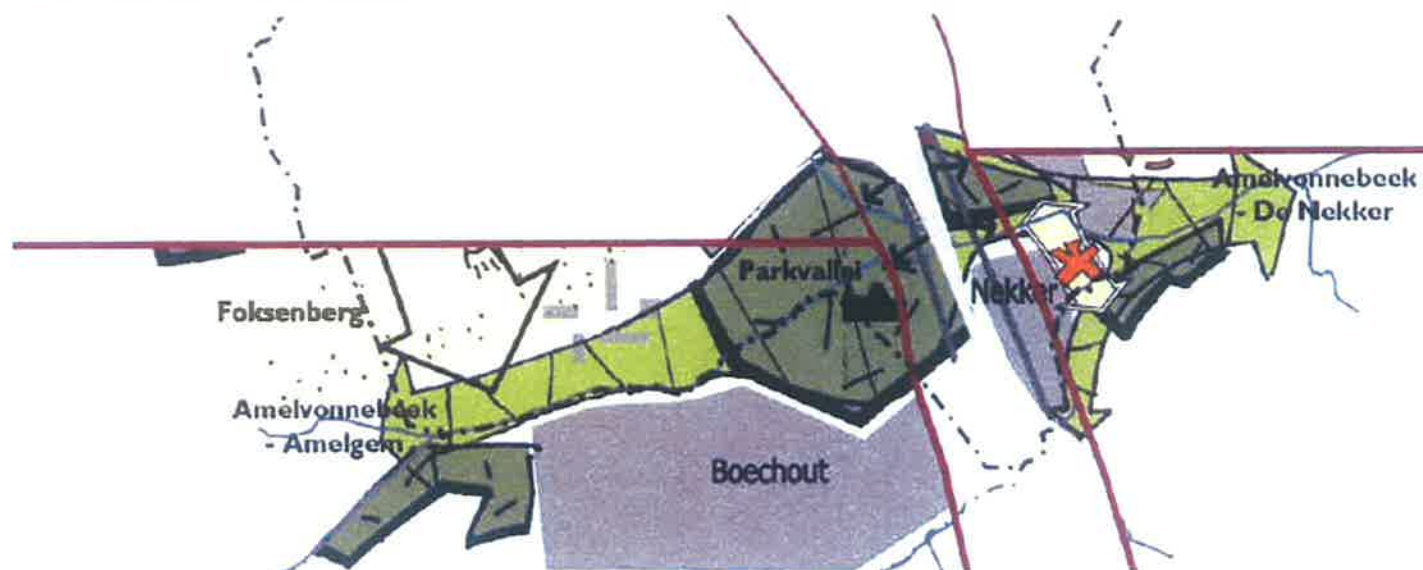
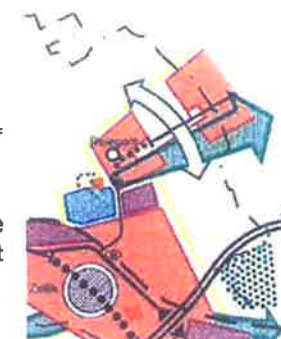
ASSE: Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRSP) werd in zitting van de gemeenteraad d.d. 21 februari 2005 definitief aanvaard en in zitting van de Bestendige Deputatie d.d. 21 april 2005 definitief goedgekeurd.

De valleien van de Grote en Kleine Landbeek bezitten nog relatief open karakter en dienen versterkt te worden, waarbij het accent komt te liggen op het ecologisch karakter. Ter hoogte van de Reekstraat wordt langs één kant van de straat een woonlint aangeduid.

MERCHTEM: het structuurplan van Merchtem is momenteel in opmaak.

MEISE: Het structuurplan van Meise werd goedgekeurd door de gemeenteraad van 19/10/2006 – de definitieve goedkeuring door de Bestendige Deputatie gebeurde op 04/01/2007 en verscheen in het Staatsblad op 16/01/2007.

In de Parkvallei in het zuiden van de gemeente, met de vallei van de Amelvonnebeek, Nationale Plantentuin en park Drijtoren wordt het beleid gericht op het vrijwaren van de parkfuncties, de integratie van het beekvalleienbeleid en het creëren van een landschappelijke verbinding ter hoogte van de Nekker.



GRIMBERGEN: het structuurplan van Grimbergen is momenteel in opmaak.

Buurgemeenten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest:

JETTE: Het gemeentelijk ontwikkelingsplan (GemOP) van de gemeente Jette is in opmaak. Het GemOP zit in de ontwerpfase.

4. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De bestaande ruimtelijke structuur wordt voorgesteld aan de hand van:

- Bestaande ruimtelijke structuur op macroschaal
- Bestaande ruimtelijke structuur op mesoschaal

4.1. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MACROSCHAAL

De bestaande ruimtelijke structuur op macroschaal wordt voorgesteld aan de hand van:

- Macrostructurerende elementen in Wemmel
- Wemmel binnen de regionaal stedelijke structuur

4.1.1. MACROSTRUCTURERENDE ELEMENTEN IN WEMMEL

De macrostructurerende elementen zijn de ruimtelijke elementen die Wemmel verbinden met haar omgeving. Door het lokaliseren en analyseren van deze elementen wordt Wemmel ruimtelijk geplaatst in haar regionale context; de gemeente wordt m.a.w. gepositioneerd binnen de provincie, de streek en/of regio's.

De belangrijkste macrostructurerende elementen voor Wemmel worden beschreven in dit hoofdstuk en zijn voorgesteld op kaart.

DE OPEN-RUIMTE STRUCTUUR

De gemeente Wemmel is gesitueerd op het Brabants plateau. Het gebied is sterk verstedelijkt en wordt sterk versneden door infrastructuurassen. Er is een dichte bebouwing in de open ruimten en een sterke lintbebouwing.

Ondanks de verstedelijkingsdruk heeft de gemeente Wemmel en zijn onmiddellijke omgeving nog verscheidene 'groene longen' bewaard. Zo vinden we ten noorden van de gemeente de Nationale plantentuin en een beetje verder in westelijke richting het Foeksensbos. Ten zuiden van de gemeente heeft men net over de grens het Laarbeekbos, naast het AZ van Jette. Ook de Eeuwfeestwijk, het Stuivenbergkasteel en het Koninklijk Paleis liggen op een boogscheut van de gemeente.

De Zennevallei bevindt zich ten oosten van Wemmel, alsook het kanaal Brussel-Schelde. Ten westen van Wemmel stroomt de Dender, die verder noordwaarts uitmondt in de Schelde. Wemmel behoort geografisch tot de Vlaams-Brabantse Leemstreek. De bodem van Wemmel bestaat hoofdzakelijk uit leemgronden, meer naar het noorden gaat de bodem over naar zandleem en nog verder noordwaarts komen zand- en lemig-zandgronden voor. Langs de rivieren komen alluviale gronden voor.

DE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

Wemmel is een faciliteitengemeente ten noorden van Brussel en is er morfologisch mee vergroeid. Het is een residentiële gemeente in de Vlaamse rand rond Brussel en ook één van de dichtst bevolkte gemeenten in de Vlaamse rand rond Brussel. De open ruimte is dicht

bebouwd en er komt veel lintbebouwing voor. Stedelijke gebieden in de omgeving van Wemmel zijn: Aalst in het westen, Dendermonde in het noordwesten, Mechelen in het noordoosten, Vilvoorde in het oosten en Brussel in het zuiden. De grootste verstedelijkingsdruk komt vanuit Brussel. De nabijheid van Brussel werkt sinds de tweede wereldoorlog en vooral sinds de voltooiing van de ring omheen Brussel de snelle verstedelijking van dit gebied in de hand.

DE RUIMTELIJK- ECONOMISCHE STRUCTUUR

De Vlaamse rand rond Brussel wordt gekenmerkt door een grote verwevenheid tussen wonen en economische activiteiten. Een hoogwaardige industriële, handels- en dienstensector creëert samen met de aanwezige universiteiten, de luchthaven van Zaventem en het HST-station van Brussel-Zuid een grote toegevoegde waarde voor de ganse regio.

Op het grondgebied van Wemmel hebben zich geen grootschalige industriële activiteiten gevestigd. In het zuiden van de gemeente komen twee bedrijventerreinen voor met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 9 ha.

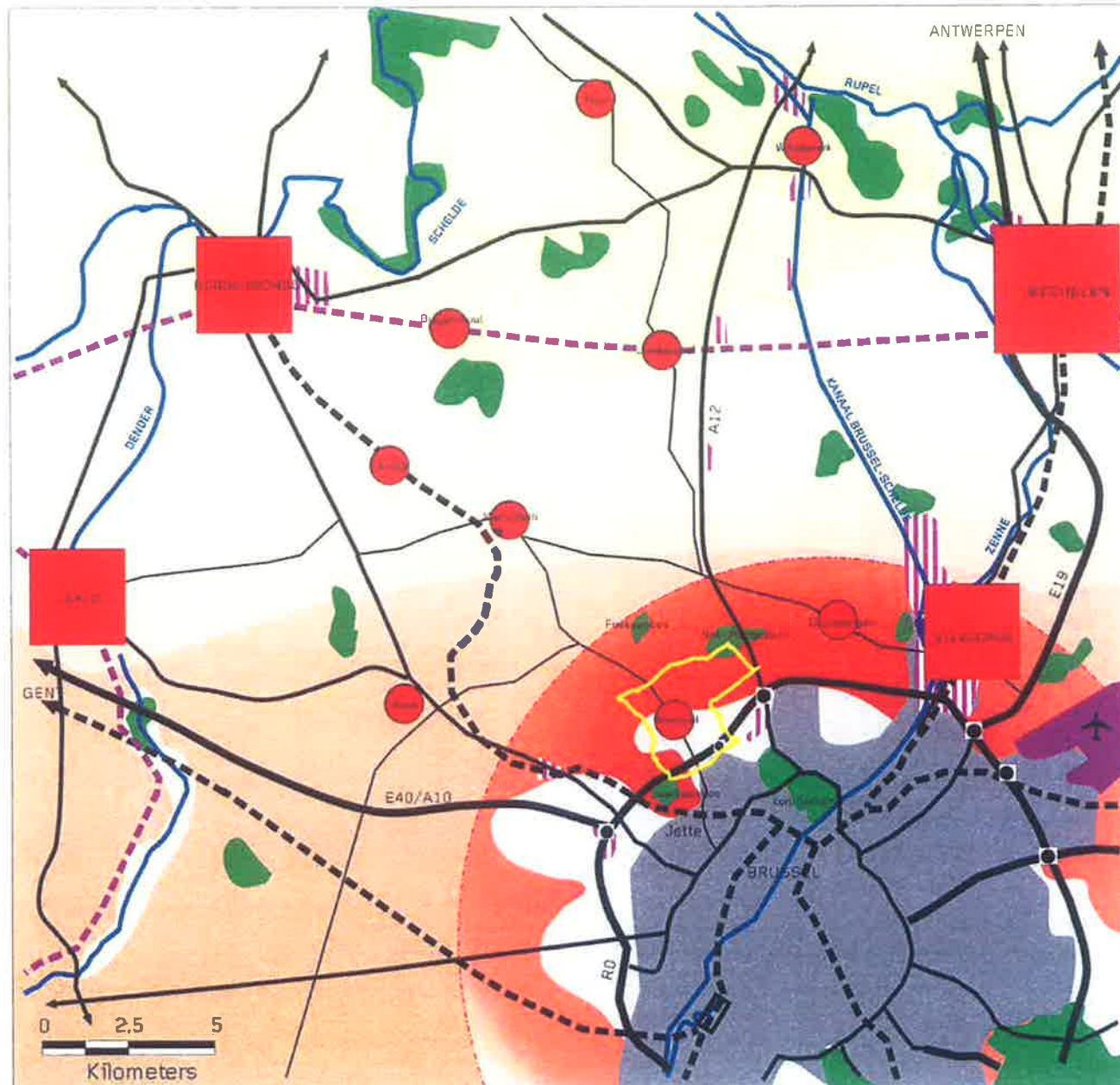
DE LIJNINFRASTRUCTUUR

In het zuiden wordt Wemmel doorsneden door de R0, de ring rond Brussel. De hoofdontsluiting van de gemeente, de oprit op de R0, ligt ter hoogte van de Limburg Stirumlaan. De Windberg – Kaasmarkt – Dr. H. Folletlaan – Steenweg op Brussel is de noord-zuid verbindingsweg van Jette naar Merchtem, Opwijk,... Een tweede kleinere noord-zuid verbindingsweg is de Limburg Stirumlaan – Steenweg naar Brussel – Steenweg naar Merchtem, die in het zuiden langs de brug over de R0 verbinding geeft tot Brussel 2. Langs de noordelijke zijde gaat ze door de oude dorpskern en sluit aan op de oost-west verbindingsweg Rassel- Robbrechtstraat - Zijp. Ten oosten van Wemmel ligt de A12. Nog verder naar het oosten de E19.

Het belangrijkste station in de omgeving is dat van Brussel-Zuid, een H.S.T.-station. Ten westen van de gemeente ligt de spoorlijn voor personenvervoer Brussel-Dendermonde; deze is structuurbepalend op internationaal en Vlaams niveau. De spoorlijn voor personenvervoer Brussel-Antwerpen, ten oosten van de gemeente, is eveneens structuurbepalend op internationaal en Vlaams niveau. Ten noorden bevindt zich het goederenspoor Mechelen-Dendermonde, eveneens structuurbepalend op internationaal en Vlaams niveau.

Door Wemmel loopt geen spoorlijn. Via busverbindingen vindt men aansluiting op het nabijgelegen spoornet.

Op het grondgebied van Wemmel komen geen waterlopen voor van bovenlokaal belang. Ten oosten van de gemeente is het kanaal Brussel-Charleroi gelegen.



04 Macroschaal

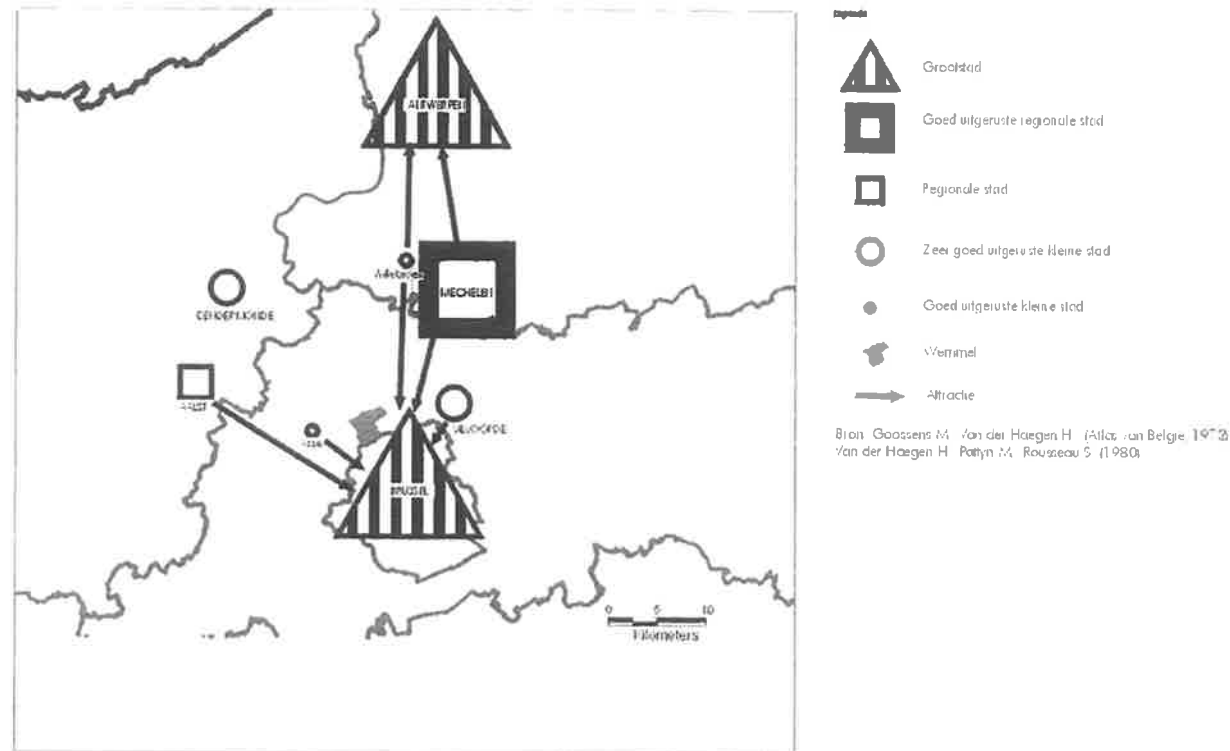
- Versteete rand rond Brussel
- Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel
- Stedelijk gebied
- Kernen
- Boscomplex
- Nationale luchthaven
- Industrie
- Waterlopen
- Rivervallei
- Autosnelweg met knooppunt
- Regionale weg
- Intergemeentelijke weg
- Hoofdspoorlijn personen
- Hoofdspoorlijn goederen
- H.S.T.-station
- Leemgronden
- Zandleemgronden
- Zand en leem - zandgronden

4.1.2.

WEMMEL BINNEN DE REGIONAAL STEDELIJKE STRUCTUUR

De kaart van de regionaal stedelijke structuur stelt de hiërarchie van de kernen en de onderlinge afhankelijkheid ertussen, voor. Het is duidelijk dat de grootstad Brussel een grote invloedssfeer heeft. Wemmel kan gesitueerd worden ten noorden van de grootstad Brussel, en ligt zeer duidelijk binnen deze invloedssfeer.

Wat betreft de pendelstromen is het dan ook zo dat het grotendeel van de werkende en studerende mens elke dag naar Brussel trekt.



KAART 05 WEMMEL BINNEN DE REGIONALE STRUCTUUR

4.2.

DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MESOSCHAAL

De gemeente Wemmel op mesoschaal doorlichten betekent dat binnen de gemeentegrens van Wemmel de ruimtelijk structurerende elementen van het fysisch basissysteem, de natuurlijke structuur, de agrarische structuur, de bosstructuur, de nederzettingsstructuur, de economische structuur en tenslotte de lijninfrastructuren gelokaliseerd worden en onderzocht. Het doel is om via een combinatie van de geschiedenis en hedendaagse ontwikkelingen een duidelijk beeld te krijgen van de gemeente. Deze combinatie moet uiteindelijk tot de globale bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente leiden.

Hierna worden de verschillende ruimtelijk structuren binnen de gemeente apart besproken:

- Bestaande openruimtestructuur (die op zijn beurt opgebouwd is uit de fysische, de natuurlijke, de agrarische en de landschappelijke structuur)
- Bestaande nederzettingsstructuur
- Bestaande ruimtelijk – economische structuur
- Bestaande verkeers- en vervoersstructuur
- Bestaande toeristische – recreatieve structuur

4.2.1.

BESTAANDE OPENRUIMTESTRUCTUUR

De bestaande openruimtestructuur bestaat uit:

- Fysische structuur
- Natuurlijke
- Agrarische
- Landschappelijke structuur

FYSISCHE STRUCTUUR³**Reliëf:**

Wemmel situeert zich op het Brabants plateau. Op het grondgebied van de gemeente wordt het plateau ingesneden door de beekvalleien van de Amelvonnebeek en de Maalbeek. Het is een golvend landschap met hoogtes van 32 tot 83 m. De laagste gebieden bevinden zich in de beekvalleien. Het laagste punt bevindt zich in het uiterste oosten van Wemmel. De hoogste gebieden zijn in het zuiden en westen van de gemeente gelegen, met het hoogste punt in het uiterste zuiden.

Hydrografie:

De waterlopen in de gemeente Wemmel maken deel uit van het hydrografisch bekken van de Zenne, meer bepaald van het hydrografisch subbekken 70D; de benedenloop van de Zenne.

De Maalbeek omvat een stroomgebied van 42,4 km². Ze ontstaat door de samenvloeiing van de Grote en de Kleine Zandbeek te Relegem en wordt op het grondgebied van Wemmel gevoed door de Reekbeek, de Molenbeek, de Ronkelbeek, de Moorbeek en de Leestbeek. Oostwaarts van Wemmel vloeit zij samen met de Amelvonnebeek en mondt zij op Grimbergen uit in de Zenne.

De Amelvonnebeek volgt de noordelijke grens van de gemeente en ontvangt op haar loop de Amelgemse Molenbeek.

Bodem:

Op het grondgebied van Wemmel vormen leemgronden het overheersende bodemtype.

In de valleigebieden komen sterk gleyige gronden voor op lemig materiaal met reductiehorizont. Ze bestaan uit zwaar lemig colluviaal of alluviaal materiaal en hebben een slechte drainage. De grondwatertafel komt gedurende het ganse jaar zeer ondiep voor.

Verder uit de valleien worden de leembodems steeds minder gleyig en beter gedraineerd. De beste gedraineerde leemgronden zijn de 'Aba'-gronden. Deze gronden domineren de leemstreek. Ze beslaan aaneengesloten oppervlakten op het grondgebied van Wemmel en de omliggende gemeenten. Ze zijn zeer geschikt voor alle teelten en zeer vruchtbaar.

³ Hoofdzakelijk gegevens uit het GNOP

Hydrologie:

In de valleigebieden ligt de grondwatertafel ondiep en is ze sterk onderhevig aan seizoenschommelingen. In het voorjaar bereikt het grondwater er haar hoogste stand.

Aan de rand van de beekvalleien worden de gronden beïnvloed door een tijdelijke grondwatertafel, veroorzaakt door de aanwezigheid op geringe diepte van een ondoorlatend substraat of vooral door een sterke wateraanvoer van hogerop. De zone waarover het grondwater in de bodem schommelt, is de gleyzone; gekenmerkt door de aanwezigheid van roestvlekken.

De gebieden buiten de valleien worden gekenmerkt door een zeer diepe grondwatertafel. Het overtollig water wordt dankzij het gunstig reliëf snel en gemakkelijk afgevoerd. Het leemdek speelt een belangrijke regulerende rol in de waterhuishouding; de leem heeft een groot waterbergingsvermogen, waardoor het gedurende lange tijd water ter beschikking kan stellen aan planten. Op de hellingen ligt het leem op een doorlatend substraat, waardoor een gunstige drainage ontstaat.

Grondwaterkwetsbaarheid:

De parameters die de kwetsbaarheid van het grondwater bepalen zijn:

- De dikte en hydraulische eigenschappen van de watervoerende formaties.
- De dikte en aard van de deklagen (laag bovenop de watervoerende laag).
- De dikte van de onverzadigde zone (sterkt zich uit tot de diepte waar de grondwatertafel zich bevindt).

Deze zaken bepalen de mate waarin verontreiniging aan het oppervlak kan doordringen in het grondwater. De kwetsbaarheidskaart, opgesteld door het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, geeft voor Wemmel de klassering "matig kwetsbaar". Dit komt overeen met een watervoerende laag van zand of kleihoudend zand en een lemige deklaag van minstens 5 m.

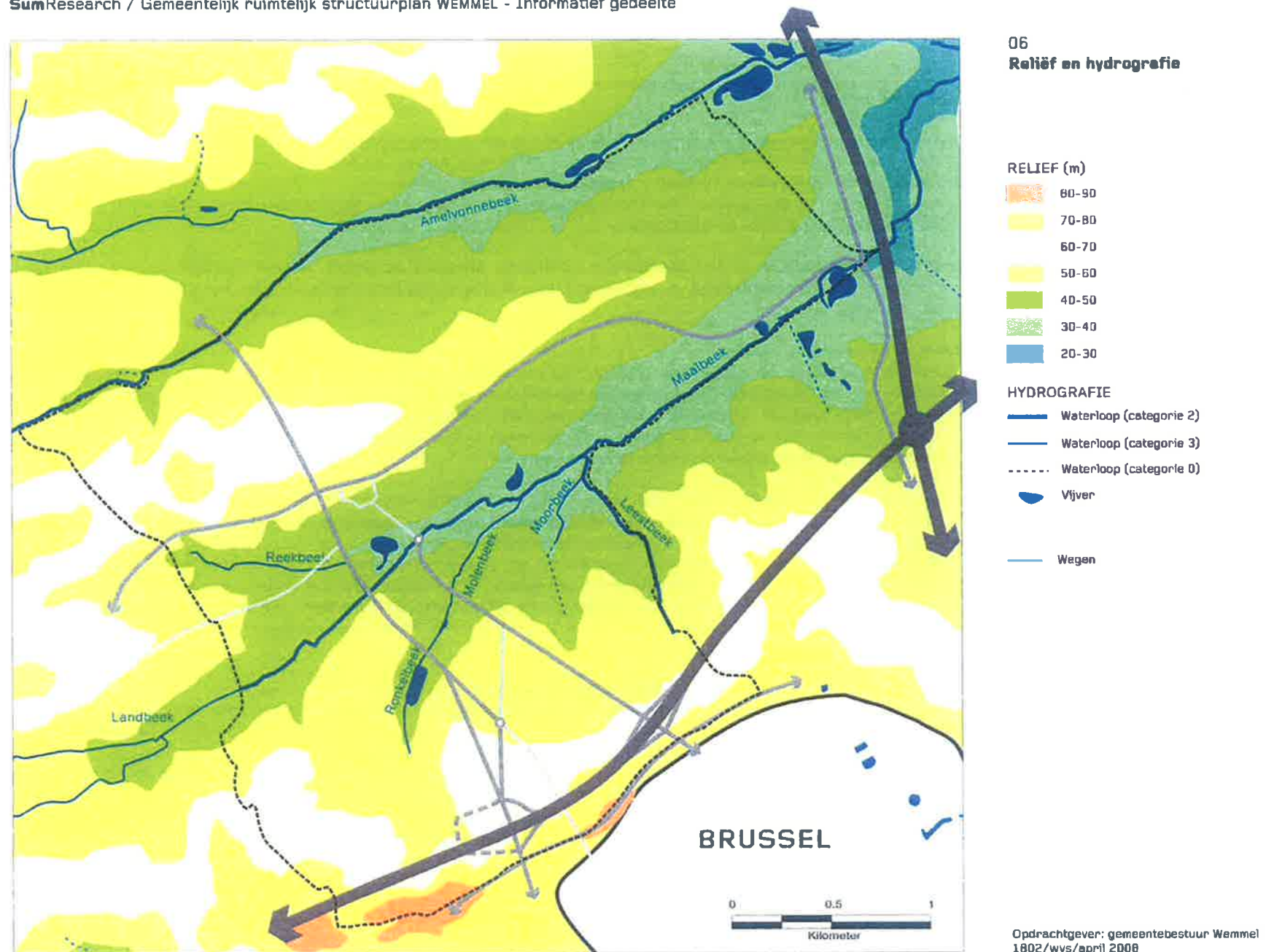
Voor de Maalbeekvallei en de Amelvonnebeekvallei geldt echter de klassering "zeer kwetsbaar" wegens het ontbreken van een deklaag en een onverzadigde zone groter dan 10 m. Hier is de Klei van Asse weggeërodeerd en dagzomen er de Zanden van Wemmel of deze van Lede.

Watertoets

De overstromingsgevoeligheidskaart (zie hieronder) geeft aan dat vooral de vallei van de Maalbeek, last heeft van regelmatige overstromingen, net voor het centrum en op de grens met Grimbergen (Beverbos). De donkerblauwe gebieden vormen de effectief overstromingsgevoelige gebieden, dit komt overeen met de recent overstroombare gebieden (ROG). De lichtblauwe gebieden zijn de van nature overstroombare gebieden (NOG). In mindere mate is dit ook het geval voor de Amelvonnebeek.



FIGUUR 3 WATERTOETSKAART



DE NATUURLIJKE STRUCTUUR

Het begrip natuurlijke structuur wordt in haar ruimtelijke betekenis gehanteerd. De natuurlijke structuur is:

- Het samenhangend geheel van de rivier- en beekvalleien, de grotere natuur- en boscomplexen en de andere gebieden, waar de voor de natuur structuurbepalende elementen en processen tot uiting komen.
- Met aanvullend daarop de ecologische infrastructuur gevormd door lijn-, punt- en vlakvormige natuurelementen, door kleinere natuur- en boscomplexen en door parkgebieden.

Binnen de natuurlijke structuur is er een ecologische samenhang aanwezig en treden belangrijke ecologische relaties op. De gebieden met een sterke interne samenhang en veel relatief ongestoorde ecologische relaties hebben een grote meerwaarde voor de natuurfunctie⁴.

Valleigebieden:

De beekvalleien zijn voor de natuurlijke structuur dominante structurerende elementen. Zij hebben een bijzondere waarde vanwege hun eigen levensgemeenschappen en vanwege de belangrijke deelname in een aantal landschapsecologische processen.⁵ Men treft er voedselrijke bodems aan met natte graslanden, er komt kwel voor en bijzondere kleine landschapselementen (KLE's) maken er deel van uit. De beken hebben een structurerende functie als verbindingselement. Op het grondgebied van Wemmel komen twee stroomgebieden voor:

- *De vallei van de Amelvonnebeek:* deze vallei neemt het volledige noorden van de gemeente in en weilanden en akkers overheersen er. In deze vallei is ook het Hollandbos gelegen. Daarnaast vinden we er ook een aantal recente verkavelingen. In het oosten ligt de Nationale Plantentuin.
- *De vallei van de Maalbeek:* deze vallei neemt twee derde van het grondgebied van Wemmel in. Ze heeft verscheidene zijbeken: de Reekbeek, die ontspringt nabij de grens met Relegem, de Landbeek, die ontspringt in Relegem, de Ronkelbeek, die ontspringt nabij het Ronkelhof, de Molenbeek, de Moorbeek, die ontspringt nabij Overbos en de Leestbeek, die ontspringt nabij de Ring en die de grens vormt met Bever.

Bosgebieden:

In de gemeente Wemmel komen enkele beboste gebieden voor:

- *Het Hollandbos* is gelegen aan de noordelijke grens van Wemmel. Het is gelegen in de vallei van de Amelvonnebeek. Het bos speelt een grote rol als verbindingselement tussen de nationale plantentuin (in het oosten) en de kasteelbossen van Ossel en Brussegem (in het noordwesten). Het overgrote deel wordt beheerd door de vennootschap Hagen.
- *Het Beverbos* is gelegen in de vallei van de Maalbeek, centraal in de gemeente. Het bosgebied strekt zich uit tot in Grimbergen. Enkele jaren geleden werd het Beverbos op het grondgebied van Wemmel aangekocht door het gemeentebestuur.

De beboste strook langs de R0 (in het zuiden van Wemmel) vindt in het zuiden aansluiting bij het Laarbeekbos te Jette.

⁴ Bron : Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen : integrale versie, Deel 1A : bestaande ruimtelijke structuur, pag. 65

⁵ Bron : Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (p.65), Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 1997.

Ecologische infrastructuur:

De ecologische infrastructuur wordt gevormd door strook-, lijn-, punt- en kleine vlakvormige natuurelementen, door geïsoleerde natuur- en bosgebieden en door parkgebieden. In Wemmel maken de volgende landschapselementen deel uit van de ecologische infrastructuur: kleine bosentiteiten, bomenrijen, holle wegen, wei- en hooilanden, taluds, weidepoelen en oude boomgaarden.

Structuurbepalende gebieden:

Door het samengaan van voor natuur belangrijke processen en elementen op een duidelijk af te bakenen plaats vormen deze gebieden een waardevol ruimtelijk-natuurlijk systeem. Deze samenhangende gebieden hebben een structurerende rol.

De volgende gebieden zijn voor Wemmel in hun totaliteit structuurbepalend:

- De Amelvonnebeekvallei met volgende onderdelen:
 - Hammesehoek: een onbebouwd landschap rijk aan KLE. Het sluit aan bij de open ruimtes van Hamme en Relegem.
 - Hollandveld: landschappelijk waardevol agrarisch gebied met KLE.
 - Hollandbos: een populieren-essenbos dat van groot belang is als verbinding tussen de plantentuin en kasteelbossen ten noorden van Wemmel.
 - Bouchoutbos
 - Plantentuin van Meise.
- De vallei van de Reekbeek is rijk aan KLE en kan een belangrijke rol spelen als onderdeel van één van de groene gordels door de gemeente.
- De vallei van de Ronkel- en Molenbeek vormt een groen lint door de gemeente met park Balcaen en twee vijvers. De open ruimte staat wel onder grote druk. Het vormt een belangrijke verbinding tussen het Beverbos en het Laarbeekbos te Jette.
- De vallei van de Leestbeek is natuurlijk waardevol omwille van beekbegeleidende bomenrijen en bosjes.
- Het park tussen de Van Gysellaan en Bouchoutlaan is een belangrijke groene zone tussen Beverbos en Plantentuin.
- De Maalbeekvallei met volgende onderdelen:
 - Het Beverbos heeft een grote landschappelijke diversiteit en biotooprijkdom (open water, rietveld, natte weiden, moerasbos, eizenbos,...). De waarde wordt daarenboven sterk verhoogd door de structuurkwaliteit van de Maalbeek in deze zone.
 - Kasteelpark (huidig gemeentehuis)
 - Het park naar Beverbos, dat vooral als buffer moet dienen om het natuurreservaat (Beverbos) te beschermen
- Het landbouwgebied "De Ezel" vervult een belangrijke rol als bufferzone t.o.v. het natuurreservaat ten zuiden ervan.

DE AGRARISCHE STRUCTUUR

Volgens de analyse van het agrarisch gebied in het RSV, ligt de gemeente Wemmel in klasse 1, wat wil zeggen dat minder dan 40% van de oppervlakte bestaat uit agrarisch gebied (volgens gewestplan). In de 18^{de} eeuw werd het merendeel van de gronden in de gemeente nog gebruikt voor landbouw. Nu is dit aandeel verminderd. De meeste landbouwgronden in Wemmel bestaan uit leembodems met Aa-structuur, wat zeer vruchtbare gronden zijn. In Wemmel komen een aantal aaneengesloten landbouwgebieden voor, aan de rand van de gemeente. Het aantal actieve landbouwers in de gemeente daalt echter voortdurend.

De agrarische functie van de gronden is traditioneel de belangrijkste economische drager van het buitengebied. Daarom wordt vervolgens ingegaan op de aspecten en evoluties die bepalend zijn voor de open-ruimtestructuur van de gemeente en die bepalend zijn voor de toekomstige ruimtelijke behoeften van de landbouw. Het grondgebruik van de gemeente wordt nagegaan, waarvoor gebruik gemaakt wordt van de resultaten van de land- en tuinbouwellingen van het NIS. Hierbij dient opgemerkt dat deze gegevens op het niveau van bedrijf verzameld zijn, zodat ook terreinen kunnen opgenomen zijn die buiten de gemeentegrenzen liggen, alsook kunnen terreinen binnen de gemeente niet opgenomen zijn wanneer ze tot een bedrijf behoren buiten de gemeente.

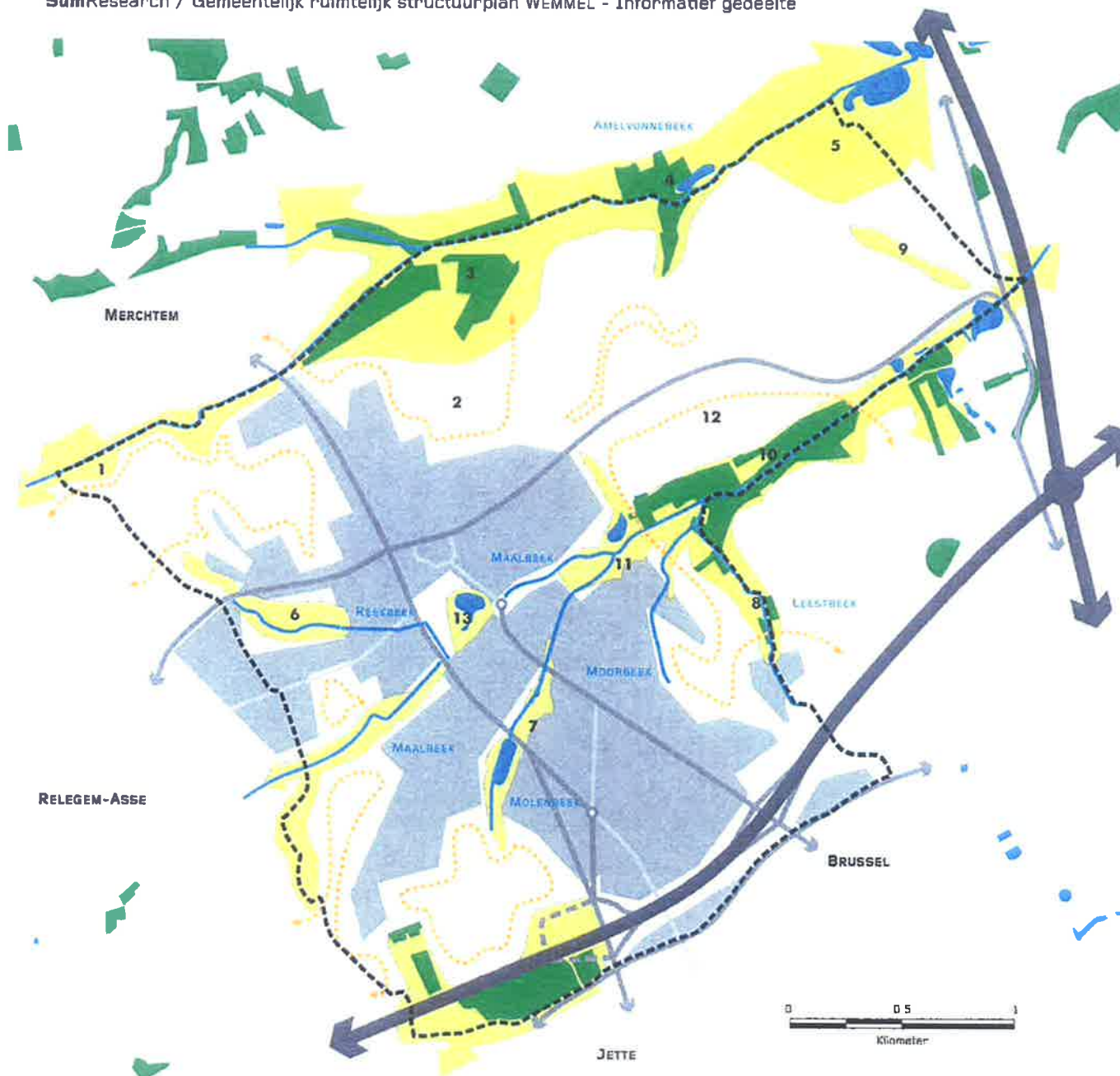
	1981	1991	2002	EVOLUTIE 1981 - 2002
AANTAL LANDBOUWBEDRIJVEN	40	30	22	- 18
AANTAL ARBEIDSKRACHTEN	61	44	24	- 37
OPP. CULTUURGROND (HA)	242,9	225,5	183,7	- 59,2
GRAANGEWASSEN: TARWE	50,40	40,68	36,6	- 13,8
GERST	36,0	23,18	12,9	- 23,1
ANDERE	19,48	5,62	20,1	+ 0,62
NIJVERHEIDSGEWASSEN	25,9	35,50	21,2	- 4,7
AARDAPPELEN	15,64	20,26	17,0	+ 1,36
VOEDERGEWASSEN	5,3	22,3	20,1	- 2,2
TUINBOUW: TEELT IN OPEN LUCHT	15,07	10,17	3,2	- 11,87
TEELT IN SERRES	1,25	0,46	0,1	- 1,24
TIJDELIJKE WEIDEN	1,3	45,4	47,9	- 24,6
PERMANENT GRASLAND	71,2	21,2		
VEETEELT: RUNDEREN	366	337	214	- 152
VARKENS	15	9	1	- 14
SCHAPEN	40	9	5	- 35
PLUIMVEE	425	63	10	- 415
ANDERE	18	9	14	+ 4

TABEL 4 EVOLUTIE GEBRUIK CULTUURGROND

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de meeste landbouwactiviteiten achteruitgang boeken. Het aantal landbouwbedrijven is op een periode van 20 jaar bijna gehalveerd. Het aantal arbeidskrachten in de landbouw is in dezelfde periode met meer dan de helft afgenomen.

De veeteelt in Wemmel bestaat in 2002 vooral uit runderen. Zowel het aantal dieren in de runderveeteelt als in de overige veeteelt kent sinds 1981 een sterke afname, vooral de pluimveesector kent een sterke achteruitgang.

In Wemmel wordt in 2002 nog 183,7 ha cultuurgrond in gebruik genomen, dit is ongeveer 20% van de totale oppervlakte (874,43 ha) van de gemeente.



07

Bestaande natuurlijke en agrarische structuur

- Belangrijke natuurrealen
- Bossen
- Landbouwgebieden
- Waterlopen
- Vijver
- Wegen
- Bebouwing: Wemmel
- Bebouwing: Bouchout

Structuurbepalende gebieden:

1. Hammeschoek
2. Hollandveld
3. Hollandbos
4. Bouchoutbos
5. Nationale Plantentuin (Z-deel op Wemmel)
6. Vallei Reekbeek
7. Vallei Ronkel- en Molenbeek
8. Vallei Leestbeek
9. Parkway
10. Beverbos
11. Park naar Beverbos
12. "De Ezel"
13. Kasteelpark

DE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

Het landschap vormt de globale context – en is de resumé – van het ruimtelijk functioneren van een gebied. Zij is het resultaat van de dynamische wisselwerking tussen de fysische, de biotische en de antropogene (de menselijke handelingen) factoren. Bakens, structurerende reliëfskenmerken, markante terreinovergangen, gave landschappen en open-ruimte corridors typeren het landschap en zijn dus structuurbepalend.

Wemmel bestaat uit een golvend open landschap, met een bosstructuur langs de beken. Op de hoger gelegen, vruchtbare en droge gronden komt, voor zover ze nog niet door bebouwing verdrongen zijn, landbouwland met grote percelen en weinig lineaire begroeiing (zgn. kouters) voor.

Landschapshistoriek:

- *De prehistorie:* verschillende ontdekkingen langs de Romeinse Steenweg duiden een primitieve weg aan. Tussen de Koningin Astridlaan en de Steenweg op Brussel werden urnen gevonden uit het Bronstijdperk. Het bleek te gaan om bewoners die niet aan landbouw deden, maar veeleer aan veeteelt en die niet gevestigd waren op de vindplaats.
- *Het Romeinse Tijdperk:* langs de Rassel werden restanten teruggevonden van bewoning uit het Romeinse Tijdperk. Tijdens deze periode werden een aantal vruchtbare terreinen gebruikt voor landbouw.
- *7de – 12de eeuw:* de kerk van Wemmel wordt in een akte uit 1132 vermeld als een Moederkerk, dus van relatief groot belang. De aanwezigheid van de kerk leidde dan ook tot het inplanten van verschillende huizen en boerderijen in de streek. De vruchtbare gronden werden toen gebruikt voor landbouw (zoals Hollandveld, Kerkhofsveldt). Weilanden kwamen voor in de moerassige valleien, die onbruikbaar waren voor cultivatie.
- *12de – 15de eeuw:* de gemeente Wemmel is tijdens deze periode afhankelijk van de abdij van Grimbergen. Midden 13^{de} eeuw krijgt Wemmel een vaste vorm met zijn kerk, zijn kasteel en de verschillende boerderijen die verspreid over het grondgebied voorkwamen. Gedurende deze periode werd gestart met het cultiveren op de Heyde (ten noorden van de Romeinse Steenweg). Langs de Maalbeek en Amelgembeek kwamen weilanden voor. Aan de gemeentegrenzen t.h.v. het Hollandveld, de Zavelberg en de Reekbeek kwamen bossen voor.
- *16de – 17de eeuw:* gedurende deze periode zijn meldingen te vinden van verscheidene nieuwe boerderijen. In 1575, tijdens de beeldenstorm, worden verschillende boerderijen vernietigd. Tussen 1655 en 1668 decimeert een zware pestepidemie de Wemmelse bevolking.
- *18de – 1838:* tijdens deze periode wordt een groot deel van de oppervlakte van de gemeente ingenomen door landbouw. Het noordoosten van de gemeente bestaat vooral uit langwerpige velden, in het zuiden en zuidoosten komen grotere landbouwvelden voor. De moerassige gebieden langs de beken zijn onderverdeeld in verschillende kleine velden. Er komen ook een aantal bossen voor in de gemeente.
- *1838 – nu:* ook in Wemmel heeft het verdwijnen van de grote kloosters, grootgrondbezitters geleid tot een versnippering van veel terreinen met enorme gevolgen voor het landschap. Door de aanleg van de Limburg Stirumlaan in 1910 en de bijhorende verkaveling werd het centrum van Wemmel geheel verlegd. De druk op de open ruimte in Wemmel groeide constant door zijn ligging aan de rand van Brussel. Hierdoor steeg het inwonersaantal zeer snel en bleken een aantal verkavelingen noodzakelijk, zijnde de verkaveling aan het Kerkhof, de verkaveling van Bouchout, de verkaveling aan de Vierwindenlaan e.a.. Vanuit de gemeente werden toch inspanningen gedaan om meerdere groene ruimtes in de gemeente te bewaren, zoals de aanleg van het park aan het gemeentehuis, het park rond de vijver 'Balcaen' en, meer recent, het park naar Beverbos.

Huidig bodemgebruik:

Om de ruimtelijke structuur van de gemeente te begrijpen wordt er in de eerste plaats een overzicht gegeven van de huidige bodembestemming van Wemmel. Verder wordt nagegaan hoe deze geëvolueerd is op 20 jaar tijd.

De onbebouwde ruimte neemt in Wemmel in 2002 net iets meer dan 50% van de totale oppervlakte van de gemeente in beslag. Het merendeel van de onbebouwde percelen zijn in agrarisch gebruik: ongeveer 35% van de totale oppervlakte van Wemmel is ingenomen door akkers en grasland. Opvallend is dat tuinen, parken en boomgaarden 6% van de totale oppervlakte in beslag nemen. Ruim 35% van de gemeente bestaat uit bebouwde percelen.

Wanneer er een globaal verloop van de bebouwde en onbebouwde percelen wordt gegeven, wordt er vastgesteld dat er ongeveer 81,5 ha of 34% bebouwde oppervlakte is bijgekomen. Dit ten nadele van de onbebouwde gronden.

Gedetailleerd valt het op dat hoofdzakelijk akkerland (-37,7 ha), tuinen, parken & boomgaarden (-20 ha) en grasland (-10,2 ha) hebben moeten plaats ruimen voor huizen en hoeven. Het is eigenaardig dat met een toename van 66,2 ha ingenomen door woningen en hoeven er een afname is geweest van ongeveer 1 ha wegenis.

Ondanks het inkrimpen van de open-ruimte ten voordele van de bebouwde ruimte is er in de voorbije 20 jaar toch 1,4 ha of 12,8% bos bijgekomen.

De oppervlakte voor gebouwen met een economische functie is eveneens toegenomen. De ruimte voor ambachts- en industriegebouwen in Wemmel blijft echter zeer beperkt (6,2 ha), maar is de laatste 20 jaar wel sterk toegenomen.

FUNCTIE	1982		1991		2002		EVOLUTIE 1981-2002	
	ABS. (HA)	%	ABS. (HA)	%	ABS. (HA)	%	ABS. (HA)	%
AKKERLAND	251,1	28,7	231,8	26,5	213,4	24,4	-37,7	-15,0
GRASLAND	102,4	11,7	102,8	11,8	92,2	10,5	-10,2	-10,0
TUINEN, PARKEN & BOOMGAARDEN	72,6	8,3	60	6,9	52,6	6,0	-20	-27,5
BOSSEN	10,9	1,2	10,3	1,2	12,3	1,4	+1,4	+12,8
RECREATIEGEBIEDEN	10,4	1,2	10,4	1,2	10,3	1,2	-0,1	-1,0
WATERWEGEN	4,5	0,5	4,5	0,5	6,4	0,7	+1,9	+42,2
WEGEN	2,7	0,3	2,5	0,3	1,8	0,2	-0,9	-33,3
OVERIGE + WOESTE GROND	87,8	10,0	73,9	8,5	63	7,2	-24,8	-28,2
TOTAAL ONBEBOUWDE PERCELEN	542,4	62,0	496,2	56,7	452	51,7	-90,4	-16,7
GEBOUWEN MET WOONFUNCTIE	177,9	20,3	211,2	24,2	244,1	27,9	+66,2	+37,2
GEBOUWEN MET ECONOMISCHE FUNCTIE	18,4	2,1	28	3,2	32,4	3,7	+14	+76,1
WAARVAN AMBACHTS- EN IND. GEBOUWEN	2,7	0,3	6,7	0,8	6,2	0,7	+3,5	+129,6
GEBOUWEN MET GEMEENSCHAPSVOORZ	43,5	5,0	43,5	5,0	44,9	5,1	+1,4	+3,2
OVERIGE	0,1	0,0	0,1	0,0	0,03	0,0	-0,07	-70,0
TOTAAL BEBOUWDE PERCELEN	239,9	27,4	282,8	32,3	321,43	36,8	+81,53	+34,0
NIFT GEM. KADASTREERDE PERCELEN	92,1	10,5	95,5	10,9	101	11,6	+8,9	+9,7
TOTALE OPPERVLAKTE	874,4	100,0	874,5	100,0	874,43	100,0	0	0

TABEL 5 EVOLUTIE BODEMBEZETTING 1982-2002

Traditionele landschappen:

De indeling van de traditionele landschappen in Vlaanderen geeft de regionale verscheidenheid van de historisch gegroeide cultuurlandschappen in hun situatie van voor de grote veranderingen vanaf de 18^{de} eeuw. De indeling steunt op zowel fysische en natuurlijke kenmerken zoals reliëf en bodemgesteldheid, als op cultuurlandschappelijke kenmerken zoals bewoningsvormen, landgebruik, percelering en landschapstype⁶.

In Wemmel komt er slechts één traditioneel landschap voor, namelijk het Land van Asse. Het landschap is er golvend en is sterk verstedelijkt. Er komen sterk versnipperde en onregelmatige open ruimten van sterk verschillende omvang. Het beperkt aantal gerichte vergezichten is topografisch bepaald en begrensd door reliëf, bebouwing en vegetatie. Het is een landschap met een complexe verweving van open ruimten en bebouwing.

Relictzones:

Relictzones zijn gebieden met complexe verweving van open ruimten en bebouwing; met een grote dichtheid aan punt- of lijnrelicten, zichten en ankerplaatsen en zones waarin de connectiviteit tussen de waardevolle landschapselementen belangrijk is voor de gehele landschappelijke waardering. De aanduiding gebeurt maximalistisch, doch zonder scherpe grenzen te definiëren⁷. Relictzones van dit traditioneel landschap in Wemmel:

- *Foeksenbos-Ossel-Amelgem-Nationale Plantentuin-Hollandveld*: de Nationale Plantentuin is een prachtig park met heel wat inlandse en uitlandse bomen en struiken met midden in de waterburcht van Bouchout. De oudste delen zijn 12de eeuws. Het gebied is een uitgestrekt gebied waar naast de valleitjes met hun gesloten karakter de tussenliggende hoger gelegen kouters weinig veranderd zijn ten opzichte van de toestand ten tijde van Ferraris. Het tuinpark van het kasteel van Bouchout is na Ferraris nog uitgebreid. De serres dateren van net voor WO II.
- *Tangebeek-Maalbeek-Prinsenbos-Grimbergen*: het alluvium van de Maalbeek is bijna volledig bebost. Tot voor 50 jaar was er een deel weiland. De perceelsvormen ten zuidoosten van de beek rondom het Hof van Bever zijn gewijzigd na de aanleg van de Brusselse ring maar aangezien het een open landschap gebleven is, veroorzaakte dit geen drastische wijziging van het landschap.

Ankerplaatsen

Binnen de gemeente Wemmel zijn er delen van twee ankerplaatsen:

- **AMELGEM – OSSEL**: deze ankerplaats ligt ten westen van Meise en sluit aan bij de ankerplaats Nationale Plantentuin van Meise. Het gaat om een ongerept abdijdomein dat op een unieke manier qua structuur, omvang en functie bewaard is gebleven rond zijn drie polen, de kapel, en de twee hoeves. Oorspronkelijk zou het ontstaan zijn uit een oude hoeve van rond 350. Amelgem behield doorheen de eeuwen heen zijn oorspronkelijke eenheid en structuur. Het heeft een Gallo-Romeinse oorsprong, maar was in de 4de eeuw eigendom van de Frankische stamhouder Amalhari. Amelgem is immers een plaatsnaam van Frankische oorsprong. In de loop van de 12de en 13de eeuw werd het domein eigendom van de Nortertijnenabdij van Grimbergen. De kapel van Amelgem was tot 1287 een zelfstandige parochiekerk. In die tijd werd het domein geëxploiteerd vanuit het "Hof te Amelgem", nu Groot

⁶ Gis-Vlaanderen, Landschapsatlas CD

⁷ Gis-Vlaanderen, Landschapsatlas CD

Amelgem. Tot de 12de eeuw bestond Amelgem uit twee kernen maar in 1246 werd alles samengevoegd, huidig klein Amelgem is pas omstreeks 1690 ontstaan. De landschappelijke structuren zijn al ruim vijfhonderd jaar niet meer gewijzigd. Het gebied van Amelgem tot Ossel heeft een nog grotendeels ongerept landelijk karakter met contrasten tussen open kouters en diep ingesneden colluviale dalen van de Hammervonnisbeek en de Molenbeek. Het vormt een ongerepte visuele eenheid die de intrinsieke waarde van de in het gebied gelegen monumenten nog versterkt. Op de heuvelrug die de waterscheiding vormt tussen het Zennebekken en het Rupelbekken wordt een Romeinse heerbaan gesitueerd. De beekdalen zijn zeer drassig en vaak bebost, soms worden ze door afgetekende taluds begrensd. Holle wegen komen slechts zeer fragmentair voor. Talrijke bronnen kunnen in hun omgeving gesitueerd worden. Op de heuvelruggen komen verspreide bosjes en boemrijen voor. Toponiemen zoals Foksenberg en Kapellenhoek wijzen zowel op landschappelijke als historische elementen. Groot Amelgem en Klein Amelgem vormen een uniek voorbeeld van een ontubbeling van een landbouwbedrijf op het einde van de 17de eeuw, zonder evenwel van eigenaar te veranderen. De abdij van Grimbergen bleef namelijk eigenaar van beide pachthoven. De opsplitsing was het gevolg van de gewijzigde landbouwmethoden, meer bepaald het verlaten van het drieslagstelsel. In het westelijk deel liggen nabij de Molenbeek het kasteel van Ossel en het Hagenkasteel. Nabij het Hagenkasteel ligt een vijver in de vallei van de Molenbeek. Het kasteel van Ossel was aanvankelijk een 17de-eeuwse hoeve, in het begin van de 18de eeuw ingericht als "speelhuys". In het midden van de 19de eeuw wordt het opnieuw verbouwd o.a; door architect Schadde. In 1884 wordt een park in Engelse stijl aangelegd naar een ontwerp van Keilig. Op de hedendaagse kaart is nog een grillig wegenpatroon herkenbaar. In het oostelijk deel liggen diverse hoeven, waaronder de Duivelschuur alsook de oude molen van Amelgem. Ten noorden van Brussegem ligt in het gehucht Vijlst de barokke Sint-Annakapel, gebouwd in 1700. Deze éénbeukige kapel werd vergroot in 1782 en ligt aan een kruispunt van wegen. In de nabijheid ligt ook het kasteel Wolvendaal. De hoeven Groot Amelgem en Klein Amelgem zijn als monument beschermd, evenals de kapel van Onze-Lieve-Vrouw-Geboorte en de Sint-Annakapel.

- **NATIONALE PLANTENTUIN VAN MEISE:** het domein is gelegen ten noorden van Brussel, tussen de ankerplaatsen van Amelgem en de Maalbeek ten westen van Grimbergen. Centraal loopt de Meise-Molenbeek, in het zuidelijk deel liggen meerdere bronnen en aan de rand van het park liggen enkele kapelletjes. Het kasteel van Bouchout is een middeleeuws waterslot, waarvan de eerste vermeldingen teruggaan tot de 12de eeuw. Een dominerend element is de donjon die omstreeks 1300 gebouwd werd en een uitgesproken militair karakter had, dit in tegenstelling tot andere, jongere woontorens in de streek die duidelijk op een verhoogd wooncomfortberekend waren. Volgens oude teksten zou het slot ooit door vijf grachten omgeven geweest zijn. Het geheel werd in het begin van de 17de eeuw verbouwd tot een gesloten vijfhoekig waterslot. In 1830 komt het in handen van graaf Amédée de Beaufort, de eerste voorzitter van de Koninklijke commissie voor Monumenten en Landschappen, die vanaf 1832 door architect T.F. Suys ingrijpende verbouwingen laat uitvoeren. Hierbij werd het gesloten complex aan de zuidkant geopend: hiervoor werden de poort en de flankerende vleugels afgebroken en de vijvers aan die zijde gedempt. Het geheel werd door architect Suys in een romantische neogotische stijl herdacht. Rond het kasteel werd een Engels landschapspark met vijvers aangelegd. Na de brand in het kasteel van Tervuren kocht koning Leopold II het domein aan en van 1879 tot 1927 diende het als verblijfplaats voor keizerin Charlotte. In 1882 verwierf hij van baron Edm. D'Hoogvorst het aanpalende domein, 143 ha groot, waarvan 82 ha afgesloten. Het hierin gelegen kasteel van Meise brandde in 1945 af. Het totale domein is nu 200 ha groot. De Nationale Plantentuin was oorspronkelijk gevestigd - in de nog steeds bestaan de en gerestaureerde gebouwen - nabij het Brusselse Noordstation. Door de aanleg van de Noord-Zuidverbinding werd het domein aanzienlijk ingekrompen, waardoor naar een andere vestigingsplaats diende uitgekeken te worden. In 1938 kocht de Belgische Staat de eerder vermelde domeinen te Meise, tesamen met nog enkele aanpalende percelen, om de nieuwe Rijksplantentuin daar te vestigen. Vanaf de aanvang werd vooropgesteld dat het historische kasteel van Bouchout en de grote lijnen van de parkaanleg zouden behouden blijven. Het kasteel zou een museumfunctie krijgen.

Het groots opgevat plantenpaleis en de serren beslaan een oppervlakte van ongeveer 1 ha. De eerste ontwerp werd door M. Roekens reeds getekend in 1913, toen nog de mogelijkheid onderzocht werd om de Plantentuin over te brengen naar Woluwe of Tervuren. De uitvoering van het project zou nog 25 jaar op zich laten wachten totdat onder impuls van directeur prof. Walter Robyns de plannen te Meise vorm kregen. Architect M. Cole werd belast met het uittekenen van een nieuw ontwerp. Het nieuwe plantenpaleis werd op 15 april 1958 plechtig ingehuldigd. De Nationale Plantentuin van Meise bezit heden een rijke botanische verzameling. Vlak bij de ingang van het domein werd het herbariumgebouw opgericht samen met een nieuwe verwarmingsinstallatie. In het noordelijk deel van het park ligt nog de 18de-eeuwse orangerie, die als cafetaria-restaurant ingericht werd. Vlakbij sluit het park aan bij het dorpscentrum van Meise met de laatgotische, vooral uit de 16de en 17de eeuw daterende Sint-Martinuskerk, die gebouwd werd op een helling, samen met een ommuurd kerkhof.

Markante elementen van het huidige landschap:

De markante elementen van een landschap zijn die elementen die de identiteit van het huidige landschap in belangrijke mate bepalen. Vandaar dat deze elementen structuurbepalend zijn voor de herkenbaarheid van een gebied. Naast de relictzones van de traditionele landschappen (de zogenaamde 'gave landschappen') gaat het over de volgende elementen:

- Het woonlandschap van het woonpark Bouchout
- Bakens: kerktoren, gemeentehuis en hoogspanningsleiding. De hoogspanningsleiding is nadrukkelijk aanwezig in het landschap van Wemmel (zie schets).
- Infrastructuurlandschap van de RD
- Het werklandschap van de activiteitenzone



4.2.2. BESTAANDE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

De bestaande nederzettingsstructuur wordt beschreven aan de hand van:

- Demografisch profiel
- Bestaande huisvestingssituatie
- Aanbod aan bouw mogelijkheden
- Ruimtelijke opbouw van de nederzettingsstructuur
- voorzieningen

4.2.2.1. DEMOGRAFISCH PROFIEL

Demografische processen vormen belangrijke randvoorwaarden voor de planning van allerlei soorten voorzieningen zoals sociale, culturele, technische, economische,... Het is dan ook evident om in het kader van het ruimtelijk structuurplan een beter inzicht te verwerven in de bevolkingsevolutie, de bevolkingsstructuur en de recente demografische tendensen. Deze analyse wordt tevens als basis genomen voor het uitwerken van de bevolkingsprognose.

BEVOLKINGSEVOLUTIE

De voorbije decennia (1970-2006) kende het inwonersaantal in Wemmel een toename van 18,7%, wat iets lager is dan de bevolkingsstijging voor dezelfde periode in het arrondissement en de provincie, respectievelijk +22,96% en +22,23%.

	1970	1981	1991	2000	2006	INDEX (1970=100)
WEMMEL	12.631	13.547	13.819	13.872	14.996	118,72
ARR. HALLE-VILVOORDE	472.030	518.191	537.859	558.220	580.407	122,96
PROV. VLAAMS-BRABANT	861.490	932.920	970.701	1.014.704	1.052.996	122,23

TABEL 6 BEVOLKINGSEVOLUTIE

NATUURLIJKE GROEI EN MIGRATIESALDO

Om de oorzaak van deze bevolkingsevolutie na te gaan, wordt de loop van de bevolking naderbij bekeken. Hiervoor wordt de natuurlijke aangroei (= aantal geboorten – aantal sterften) naast het migratiesaldo (= aantal inwijkingen – aantal uitwijkingen) geplaatst. De som van deze cijfers bepaalt de bevolkingsevolutie.

	INWIJINGEN	UITWIJINGEN	MIGRATIESALDO	GEBOORTES	STERFTES	NATUURLIJK SALDO	TOTAAL SALDO	BEVOLKING OP 31 DECEMBER
1970	1153	805	+ 348	156	134	+ 22	+ 370	12.553
1971	1006	908	+ 98	152	133	+ 19	+ 117	12.748
1972	1033	897	+ 136	149	159	- 10	+ 126	12.874
1973	1045	972	+ 73	155	155	0	+ 73	12.947
1974	1021	897	+ 124	137	132	+ 5	+ 129	13.076
1975	1123	925	+ 198	131	138	- 7	+ 191	13.267
1976	1158	948	+ 210	104	165	- 61	+ 149	13.416
1977	1089	1024	+ 65	128	146	- 18	+ 47	13.463
1978	1006	977	+ 29	125	130	- 5	+ 24	13.487
1979	973	938	+ 35	144	146	- 2	+ 33	13.520
1980	1001	911	+ 90	122	112	+ 10	+ 100	13.620
1981	959	843	+ 116	126	128	- 2	+ 114	13.599
1982	901	967	- 66	125	128	- 3	- 69	13.530
1983	983	923	+ 60	105	161	- 56	+ 4	13.534
1984	853	852	+ 1	130	134	- 4	- 3	13.531
1985	897	831	+ 66	117	187	- 70	- 4	13.527
1986	862	827	+ 35	116	152	- 36	- 1	13.526
1987	913	966	- 53	132	140	- 8	- 61	13.465
1988	939	818	+ 121	149	142	+ 7	+ 128	13.597
1989	907	841	+ 66	158	147	+ 11	+ 77	13.674
1990	983	849	+ 134	145	151	- 6	+ 128	13.802
1991	956	891	+ 65	147	154	- 7	+ 58	13.860
1992	923	889	+ 34	130	151	- 21	+ 13	13.873
1993	901	966	- 65	142	147	- 5	- 70	13.803
1994	944	983	- 39	132	142	- 10	- 49	13.755
1995	962	942	+ 20	123	154	- 31	- 11	13.744
1996	1015	993	+ 22	133	123	+ 10	+ 32	13.775
1997	1075	1022	+ 53	135	141	- 6	+ 47	13.823
1998	1060	1004	+ 56	144	156	- 12	+ 44	13.867
1999	1079	1005	+ 74	147	154	- 7	+ 67	13.934
2000	1167	1023	+ 144	132	145	- 13	+ 131	14.065
2001	1117	938	+ 179	158	150	+ 8	+ 187	14.252
2002	1078	1050	+ 28	144	124	+ 20	+ 48	14.300
2003			+177	161	145	+ 16	+ 193	14.499
2004			+151	140	141	- 1	+ 150	14.645
2005			+93	152	122	+ 30	+ 123	14.774
2006			+186	154	143	+ 11	+ 197	14.996
2007			-104	151	139	+ 12	- 92	14.916

TABEL 7 LOOP VAN DE BEVOLKING (31 DECEMBER VAN HET JAAR)

Opmerking: door administratieve rechtzettingen is voor bepaalde jaren een verschil op te merken tussen het totaal saldo en de evolutie van het bevolkingscijfer.

De stijging van de bevolking is voornamelijk te wijten aan de stijging van het aantal inwijkelingen. Opvallend is het grote migratiesaldo in 1970, waarna deze piek niet meer bereikt wordt. Het migratiesaldo ligt over het algemeen steeds veel hoger dan het natuurlijk saldo. De jaren 1982, 1987, 1993 en 2007 zijn echter jaren waar het migratiesaldo een dieptepunt kent.

Wanneer we in detail de binnenlandse migratiebeweging nagaan voor 1992 en 2002, valt duidelijk op dat de hoofdstroom van de binnenlandse inwijkelingen afkomstig is van het Hoofdstedelijk Gewest Brussel (resp. 544 en 590 personen). Dit is logisch aangezien Wemmel in de noordelijke Vlaamse rand rond Brussel ligt, waar er sprake is van een sterke verstedelijkingsdruk vanuit Brussel. Op de tweede plaats betreft het inwijkelingen die afkomstig zijn uit de provincie Vlaams-Brabant, namelijk 203 inwijkingen in 1992 en 250 in 2002. Bekijken we de tegenovergestelde richting, dan blijkt dat de meeste uitwijkingen uit Wemmel gebeuren naar het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en naar de provincie Vlaams-Brabant. Het aantal binnenlandse inwijkingen is echter steeds groter dan het aantal binnenlandse uitwijkingen.

	31/12/1992	31/12/2002	EVOLUTIE 1992-2002
KOMENDE VAN			ABS
ANTWERPEN	11	16	+ 5
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	544	590	+ 46
VLAAMS-BRABANT	203	250	+ 47
WAALS-BRABANT	12	20	+ 8
WEST-VLAANDEREN	8	13	+ 5
OOST-VLAANDEREN	12	43	+ 31
HENEGOUWEN	10	12	+ 2
LUIK	3	7	+ 4
LIMBURG	0	5	+ 5
LUXEMBURG	2	2	0
NAMEN	8	9	+ 1
TOTAAL BINNENLANDSE INWIJINGEN	813	967	+ 154
VERTROKKEN NAAR			
ANTWERPEN	23	36	+ 13
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	343	376	+ 33
VLAAMS-BRABANT	319	315	- 4
WAALS-BRABANT	43	44	+ 1
WEST-VLAANDEREN	15	35	+ 20
OOST-VLAANDEREN	37	37	0
HENEGOUWEN	12	30	+ 18
LUIK	9	6	- 3
LIMBURG	3	6	+ 3
LUXEMBURG	5	8	+ 3
NAMEN	3	7	+ 4
TOTAAL BINNENLANDSE UITWIJINGEN	812	900	+ 88

TABEL 8 BINNENLANDSE MIGRATIE 1992-2002

GEZINSGROOTTE

Ook in Wemmel is de gemiddelde gezinsgrootte stelselmatig afgenomen sinds 1981, namelijk van 2,72 naar 2,37 personen per gezin. De gemiddelde gezinsgrootte in Wemmel in 2002 is iets lager dan het Vlaams gemiddelde (2,42 personen per gezin), wat hoofdzakelijk te wijten is aan de forse toename van het aantal éénpersoonsgezinnen van 973 in 1981 tot 1.736 in 2002.

Het aantal particuliere gezinnen is sinds 1981 echter sterk gestegen, namelijk met 1001 eenheden of 20,3 %, en bedraagt in 2002 5.924. Het aantal éénpersoonsgezinnen kent een nog sterkere toename; voor de periode 1981-2002 is het aantal procentueel met 78,4 % (763 eenheden) vermeerderd en bedraagt het aantal in 2002 1.736. Ook het aantal éénoudergezinnen is sterk gestegen in de gemeente en ligt boven het Vlaams gemiddelde.

4.2.2.2.**BESTAANDE HUISVESTINGSSITUATIE**

In dit deel wordt de bestaande huisvesting in de gemeente Wemmel nader bekeken. Inzicht in de huisvesting van een gemeente en in het bijzonder de woonkwaliteit is essentieel om de woningbehoefte accuraat in te schatten en te beoordelen of de maatregelen tot verbetering van de woon- en woningkwaliteit doelmatig zijn en al dan niet moeten worden bijgestuurd. Hiervoor wordt onderzoek verricht naar de ouderdom, de comfortgraad, aard van de woningen e.d.m.

Voor de woonkwaliteit moet hierbij wel vermeld worden dat wij verplicht zijn terug te vallen op volks- en woningtelling van 1991. Deze cijfers zijn bijna twintig jaar oud, zodat de resultaten i.v.m. de woonkwaliteit zeker genuanceerd moeten worden.

AANBOD AAN BESTAANDE WOONGELEGENHEDEN**Nieuwbouwevolutie**

In de periode 1991-2002 werden er ca. 326 vergunningen afgeleverd voor nieuwbouwwoningen en ca. 61 vergunningen voor nieuwbouwappartementengebouwen, samen goed voor 387 verleende nieuwbouwvergunningen. Dit betekent dat er jaarlijks gemiddeld 32 nieuwbouwvergunningen werden verleend, gemiddeld 27 voor woningen en gemiddeld 5 voor appartementengebouwen. Indien verondersteld dat deze woningen en appartementengebouwen effectief gerealiseerd zijn, kan het totaal aantal bewoonde woningen op het einde van 2002 op ca. 5.679 geraamd worden. Dit aantal ligt in realiteit ietwat hoger aangezien in een appartementengebouw verscheidene woongelegenheden voorkomen, maar hierover waren geen gegevens beschikbaar.

VERLEENDE NIEUWBOUWVERGUNNINGEN	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	TOTAAL
WONINGEN	22	28	40	23	29	35	27	35	28	18	19	22	326
APPARTEMENTSgebouwen	7	5	4	5	12	2	3	7	6	2	4	4	61
TOTAAL	29	33	44	28	41	37	30	42	34	20	23	26	387

TABEL 9 NIEUWBOUWEVOLUTIE

Sociale huisvesting

In Wemmel komen 20 huurwoningen voor, ze zijn gelegen in de Is. Meyskensstraat, de P. Lauwersstraat en de Steenweg op Brussel. Deze huurwoningen zijn in eigendom van Providentia. Verder zijn er 4 sociale huurappartementen in de Reigerslaan en 4 in de A. Verhasseltstraat via Vlabinvest.

Providentia plant de bouw van 18 bijkomende sociale huurappartementen tussen de Limburg Stirumlaan en de VanderZijpenstraat.

Leegstand

Door de gemeente Wemmel wordt geen lijst opgemaakt van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen. Dit wordt wel gedaan door de dienst huisvesting van het Vlaams Gewest, die de belastingen erop int.

Op een totaal van 5.679 particuliere woningen zijn er 8 leegstaande woningen (toestand 28 januari 2009). Dit betekent dat de effectieve leegstand ten opzichte van het totale woningaanbod te verwaarlozen is. We kunnen dus niet spreken van een geografisch gebonden en/of een systematische leegstand in Wemmel.

Immobiliaire toestand

Wemmel behoort tot de duurste gemeenten van België en dit in alle segmenten van de huisvestingsmarkt (bouwgronden, kleine en middelgrote woningen, villa's, appartementen). Dit is sedert jaren een constante, gezien de druk vanuit Brussel, zowel de aantrekkelijkheid van de gemeente als de doorschuifbeweging vanuit Brussel (armere en rijkere groepen) zorgt voor een enorme druk op de huisvestingsmarkt.

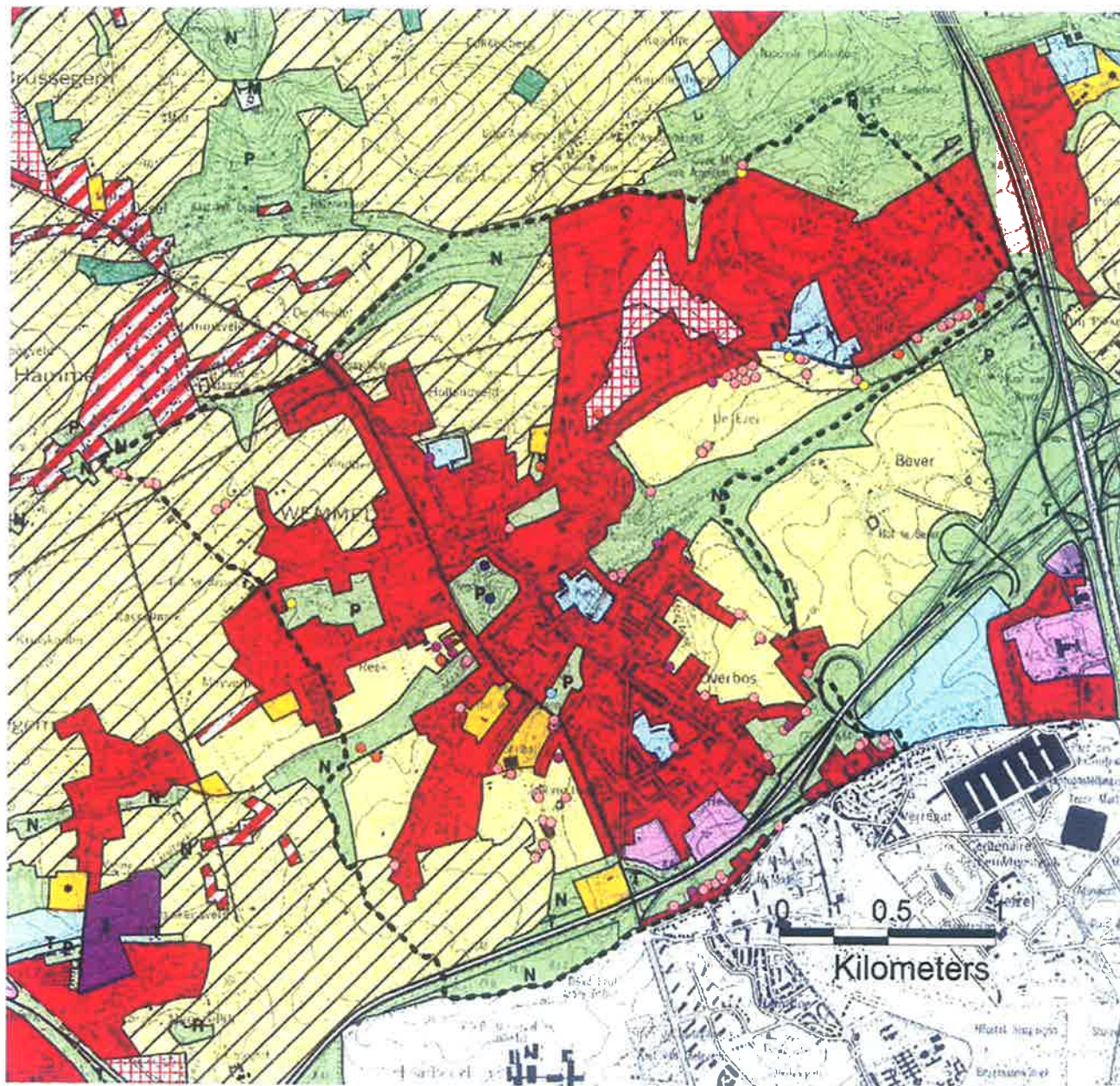
Zonevrije woningen

Onder een zonevrije woning wordt verstaan: elk gebouw dat (om)gebouwd is in functie van wonen en dat volgens het gewestplan of bijzonder plan van aanleg niet in een zone met de juiste bestemming staat en niet in een vergunde nog geldige verkaveling is gelegen.

Om de grootte van de problematiek van zonevrije woningen in Wemmel te kunnen inschatten werd in het kader van het GRS op cartografische basis een gebiedsdekkende lijst opgemaakt. Hierbij werd gebruik gemaakt van de kadasterkaarten, waarop in onderdruk het gewestplan werd weergegeven. De gemeente deed vervolgens de controle betreft het al dan niet gelegen zijn in een nog geldige verkaveling. Uit dit alles kon een lijst opgesteld worden van de zonevrije woningen, solitair en gegroepeerd.

In Wemmel komen ongeveer 112 zonevrije woningen voor (december 2002), wat neerkomt op 2,0% van het woningbestand (5.679). Het betreft zowel woonkorels, linten als verspreide zonevrije woningen. Het merendeel van de zonevrije woningen is gelegen in agrarisch gebied.

Opmerking: in vergelijking met vele gemeenten komen in Wemmel echter zeer veel appartementsgebouwen voor (in de periode 1991-2002 zijn er 61 nieuwe bijgekomen), waardoor het aantal effectieve woongebouwen in Wemmel echter veel lager is dan het woningbestand bestaande uit het aantal woongelegenheden. Wordt het aantal zonevrije woningen vergeleken met het effectief aantal gebouwen in Wemmel, dan komt procentueel een hoger aantal zonevrije woningen voor.



08

Situering zonevreemde gebouwen

- Woongebieden
- Woonuitbreidingsgebieden
- Gebieden voor ambachtelijke bedrijven en KMO's
- Agrarische gebieden
- Landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
- P Parkgebieden
- N Natuurgebieden
- T Buffergebieden
- Recreatiegebieden
- Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen

● Bedrijven	(11)
○ Handelszaken	(4)
○ Landbouwbedrijven	(4)
● Openbaar gebouw	(2)
○ Recreatie	(7)
○ Woningen	(106)

KWALITEIT VAN DE WONINGEN

In dit gedeelte wordt de woonkwaliteit in de gemeente Wemmel naderbij bekeken. Hiervoor wordt onderzoek verricht naar de ouderdom, de comfortgraad, het type van de woningen, de grondoppervlakte van de woningen en de eigendomsstructuur. Dit alles wordt op kaart voorgesteld. Er wordt gebruik gemaakt van de volks- en woningtelling van 1991, aangezien recentere gegevens ontbreken. Deze cijfers zijn dus al meer dan tien jaar oud, zodat de resultaten i.v.m. de woonkwaliteit zeker genuanceerd moeten worden.

Aangezien in Wemmel geen deelgemeenten voorkomen, worden de statistische sectoren gegroepeerd om een eenvoudiger bespreking mogelijk te maken. Ze worden opgedeeld in vier deelgebieden, gebaseerd op de nummering van de statistische sectoren. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het werken met deelgebieden een vertekend beeld kan geven aangezien bepaalde statistische sectoren van een deelgebied bestaan uit landbouw-, natuur- en/of bosgebied, waar het inwonersaantal zeer laag is (zie bovenstaande kaart 'inwonersaantal 2002'). Daarom wordt bij het kaartmateriaal van het huisvestingsprofiel in Wemmel een voorstelling gemaakt per statistische sector en wordt indien nodig bij de bespreking een verdere detaillering op niveau van statistische sector uitgevoerd.



Ouderdom van de woningen

Onderstaande tabel schept een beeld van de ouderdom van de woongebouwen. De weergave van het aantal woningen in ouderdomsklassen is in feite een weergave van de evolutie van het nederzettingspatroon tijdens de voorbije eeuw. Ter vergelijking werd ook het aandeel per ouderdomsklasse gemiddeld voor Vlaanderen in de tabel opgenomen.

In Wemmel werden na 1945 de meeste woningen gebouwd. Dit betekent dat slechts 20% van de woningen voor WO II werden opgetrokken. Procentueel gezien werd voor 1919 opvallend minder gebouwd dan in Vlaanderen. Op niveau van de deelgebieden kunnen we vaststellen dat het woonpatrimonium in deelgebied C beduidend jonger is dan in de rest van de gemeente. Ongeveer 60% van de woningen dateren er van na 1971.

	VOOR 1919		1919-1945		1946-1961		1962-1970		1971-1980		1981-1991		ONBEKEND		TOT.
	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.
DEELGEBIED A	96	4,9	258	13,2	540	27,6	332	16,9	403	20,6	117	6,0	213	10,9	1959
DEELGEBIED B	81	3,2	501	20,0	711	28,4	352	14,1	258	10,3	258	10,3	339	13,6	2500
DEELGEBIED C	34	5,2	24	3,6	42	6,4	144	21,9	274	41,6	121	18,4	19	2,9	658
DEELGEBIED D	0	0,0	24	13,7	85	48,6	15	8,6	18	10,3	16	9,1	17	9,7	175
TOT. WEMMEL	211	4,0	807	15,2	1378	26,0	843	15,9	953	18,0	512	9,7	588	11,1	5292
VLAAMS GEM. %		11,3		14,8		20,3		13,2		18,5		10,8			

TABEL 10 OUDERDOM VAN DE WONINGEN PER DEELGEBIED (NIS, 1991)

Comfort van de woningen

In onderstaande tabel wordt per deelgebied een beeld geschetst van het huidige comfort van de woningen. Hierbij wordt een opsplitsing gehanteerd in vier categorieën: groot comfort, middelmatig comfort, klein comfort en geen comfort. Met groot comfort wordt als minimumvereiste de aanwezigheid van een keuken (min. 4 m²), telefoon en een garage verondersteld. Bij woningen met middelmatig comfort is klein comfort en centrale verwarming aanwezig. Met klein comfort wordt de aanwezigheid van stromend water, toilet met waterspoeling, badkamer of stortbad bedoeld. Woningen zonder comfort tenslotte voldoen niet aan de voorwaarden gesteld voor klein comfort.

Uit de tabel blijkt dat de meeste woningen, meer dan 60%, in Wemmel over een groot comfort beschikken. 21,8% van het woningbestand beschikt over middelmatig comfort. 11,0% heeft klein comfort en slechts 6,5% van de woningen kent geen comfort. Als deze cijfers vergeleken worden met het Vlaams gemiddelde, nl. 87% van de woningen heeft minstens klein comfort, dan ligt Wemmel met 93% (60,2 + 21,8 + 11,0) boven het Vlaams gemiddelde. Dit hoge percentage houdt duidelijk verband met de ouderdom van de woningen in Wemmel. Een minder oud patrimonium brengt meestal een hoger gemiddeld comfort met zich mee. In deelgebied C, waar de meeste woningen dateren van na 1971, is dit zeer duidelijk. Het aantal woningen met groot comfort bedraagt er maar liefst 82,2%.

	GROOT COMFORT		MIDDELMATIG COMFORT		KLEIN COMFORT		GEEN COMFORT		ONBEKEND	TOTAAL
	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	abs.	ABS.
DEELGEBIED A	1240	63,3	386	19,7	193	9,9	134	6,8	6	1959
DEELGEBIED B	1313	52,5	662	26,5	328	13,1	180	7,2	17	2500
DEELGEBIED C	541	82,2	51	7,8	41	6,2	22	3,3	3	658
DEELGEBIED D	93	53,1	57	32,6	19	10,9	6	3,4	0	175
TOT. WEMMEL	3187	60,2	1156	21,8	581	11,0	342	6,5	26	5292
VLAAMS GEM. %		42,1		16,5		26,9		13,8		

TABEL 11 COMFORT VAN DE WONINGEN PER DEELGEBIED (NIS, 1991)

Type van de woningen

Op basis van de gegevens van het NIS wordt onderzocht welk soort bebouwing typerend is voor de verschillende deelgebieden. Het woningtype hangt nauw samen met de ouderdom van het woningbestand. Sinds de jaren '50 heeft Vlaanderen zijn eeuwenoude traditie van rijwoningen stilaan gewijzigd en schakelde men over naar het bouwen van vrijstaande en gekoppelde ééngezinswoningen.

Open bebouwing komt in Wemmel minder voor dan algemeen in Vlaanderen. Een belangrijke uitzondering hierop is het deelgebied C waar maar liefst meer dan 80% van de gebouwen er open bebouwing is. Daarnaast komen in Wemmel, in vergelijking met het Vlaams gemiddelde, opvallend veel appartementswoningen voor. Vooral in de deelgebieden B en D is het aandeel opmerkelijk, bijna de helft van het woningbestand bestaat er uit appartementswoningen.

	OPEN BEBOUWING		HALFOPEN BEBOUWING		GESLOTEN BEBOUWING		APPARTEMENT		TOTAAL
	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.
DEELGEBIED A	463	23,6	427	21,8	452	23,1	614	31,3	1959
DEELGEBIED B	259	10,4	252	10,1	811	32,4	1170	46,8	2500
DEELGEBIED C	564	85,7	48	7,3	14	2,1	31	4,7	658
DEELGEBIED D	16	9,1	25	14,3	49	28,0	85	48,6	175
TOT. WEMMEL	1302	24,6	752	14,2	1326	25,1	1900	35,9	5292
VLAAMS GFM. %		38,7		19,4		25,9		15,8	

TABEL 12 TYPE VAN DE WONINGEN PER DEELGEBIED

Grondoppervlakte van de woningen

In de onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de grondoppervlakte van de woningen. Onder grondoppervlakte wordt de som van alle bewoonbare vertrekken verstaan. Deze moet beschouwd worden in relatie tot de gezinsstructuur.

Globaal gezien is de grootte van de woningen in Wemmel vergelijkbaar met de gemiddelde situatie in Vlaanderen. Enkel het aandeel ruime woningen (> 104 m²) ligt in Wemmel iets hoger. In deelgebied C is dit aandeel een stuk hoger dan in de andere deelgebieden van Wemmel, maar liefst 76,1% van de woningen heeft een grondoppervlakte groter dan 104 m².

	< 45 M²		45 – 64 M²		65 – 104 M²		> 104 M²		TOTAAL
	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.
DEELGEBIED A	141	7,2	357	18,2	800	40,8	661	33,7	1959
DEELGEBIED B	318	12,7	564	22,6	1026	41,0	592	23,7	2500
DEELGEBIED C	22	3,3	40	6,1	95	14,4	501	76,1	658
DEELGEBIED D	15	8,6	41	23,4	62	35,4	57	32,6	175
TOT. WEMMEL	496	9,4	1002	18,9	1983	37,5	1811	34,2	5292
VLAAMS GEM. %		7,4		20,4		43,9		28,3	

TABEL 13 GRONDOPPERVLAKTE VAN DE WONINGEN PER DEELGEBIED

Eigendomsstructuur

Onderstaande tabel geeft de eigendomsstructuur weer van de woningen in Wemmel. Globaal gezien is de eigendomsstructuur van de woningen in Wemmel, één op drie woningen wordt gehuurd, wat in 1991 vergelijkbaar was met het Vlaams gemiddelde. Ruimtelijk zijn de meeste huurwoningen terug te vinden in de deelgebieden B en D, waar ook veel appartementsgebouwen voorkomen. In deelgebied C worden meer dan 80% van de woningen bewoond door de eigenaars ervan.

	< 45 M²		45 – 64 M²		65 – 104 M²		TOTAAL
	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	
DEELGEBIED A	2515	64,2	1366	34,9	34	0,9	3915
DEELGEBIED B	2751	55,1	2156	43,2	85	1,7	4992
DEELGEBIED C	1134	86,2	175	13,3	6	0,5	1315
DEELGEBIED D	200	57,1	140	40,0	10	2,9	350
TOT WEMMEL	6600	62,4	3837	36,3	135	1,3	10572
VLAAMS GEM. %		68,0		32,0		1,8	

TABEL 14 EIGENDOMSSTRUCTUUR VAN DE WONINGEN PER DEELGEBIED

Uit recentere cijfers voor 2001 blijkt dat de verhouding eigenaar/huurder in Wemmel niet is gewijzigd, in tegenstelling tot het Vlaams gemiddelde, dat thans ongeveer 75/25 bedraagt. Wemmel kent dus verhoudingsgewijs zeer veel (private) huurwoningen. Uit onderzoek blijkt dat private huurwoningen, in tegenstelling tot een woning die bewoond wordt door een eigenaar, meer kwalitatieve gebreken vertonen en algemeen genomen dus minder goed onderhouden worden. Noodzakelijke investeringen blijven sneller achterwege dan woningen die door de eigenaar worden bewoond.

4.2.2.3.

VOORZIENINGEN

Administratieve voorzieningen

De administratie van de gemeente en de technische diensten zijn gevestigd in het gemeentehuis in het parkgebied langs de Kaasmarkt en ligt centraal in de gemeente, in de Dr. H. Folletlaan 27. De bevolkingsdienst, de burgerlijke stand, patrimonium en milieu zijn gelokaliseerd in de J. Vanden Broeckstraat 25. Iets verderop, in de Dries 77 is het politiecommissariaat gevestigd.

Onderwijs

- Vrije basisschool St.-Jozefschool (nederlandstalig): kleuter en lager, in de Kaasmarkt 8 (parochie Sint-Servaas)
- Vrije basisschool Mater Dei (nederlandstalig): kleuter en lager, in de Zalighedenlaan 16 (parochie Sint-Ingelbertus)
- Schooldomein, in de L. Vander Zijpenstraat
- Lagere school voor buitengewoon onderwijs "De Eekhoorn", in de Is. Meyskensstraat 75
- Staatsschool, in de Diepestraat

- Horeca en sportinstituut met Middenschool en KTA (H.S.I.W.), in Zijp 14-16
- Peutertuin in de Prins Boudewijnlaan 14

Socio-medische voorzieningen

- Residentie J. Geurts (Prins Boudewijnlaan 12): 180 flats en appartementen voor mensen van de 3de leeftijd;
- Privé rusthuizen:
 - Home Marie Louise (Zijp 157): cap. 60 personen
 - Rusthuis Onze Rust (Eburonenlaan 10) : cap. 30 personen
 - Rusthuis Neo Sanitate (Kon. Elisabethlaan 5-7): cap. 25 personen
 - Residentie Wemmel Princess (Vijverslaan 20): cap. 20 personen

Voorzieningen voor cultuur en ontmoeting

- De openbare bibliotheek bevindt zich in de J. De Ridderlaan
- Cultureel centrum "De Zandloper" (Kaasmarkt 75)
- Jeugdlokalen van de Chiro
- Jeugdlokalen van V.V.K.M. – V.V.K.S.
- Jeugdlokale van Scouts Wemmel
- Gemeentelijk complex De Zijp

Speelpleinen

- J. Deschuyffeleerdreef
- Steenweg op Brussel 111
- Kapitein Wouterslaan

Andere nutsvoorzieningen

- Twee kerken: Sint-Servatiuskerk en Sint-Ingelbertuskerk
- De oude pastorie
- Het kerkhof bevindt zich in het noorden van de gemeente
- Het nieuwe gemeentelijk containerpark bevindt zich in de Tennisdreef.
- De openbare reinigingsdienst is gelegen in de Limburg Stirumlaan 116
- De gebouwendienst bevindt zich in de L. Vander Zijpstraat 48
- Het kantoor van de POST ligt in de Limburg Stirumlaan 22
- Het secretariaat van het OCMW ligt in de Prins Boudewijnlaan 12

4.2.2.4.**RUIMTELIJKE OPBOUW VAN DE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR**

De nederzettingsstructuur kent een noord-zuid gerichte structuur. Ze is gegroeid vanuit de historische kern en ontwikkelde zich hoofdzakelijk tussen en langs de twee noord-zuid-verbindingswegen: Windberg – Kaasmarkt – Dr. H. Folletlaan – Steenweg op Brussel en de Steenweg naar Merchtem - Limburg Stirumlaan.

In het noordoosten van de gemeente, ten noorden van de Robbrechtstraat en de Zijp ontwikkelde zich in latere fase een luxueuze verkaveling. De woongebieden in het zuiden van de gemeente worden ruimtelijk van de rest van Wemmel gescheiden door de R0. Ze zijn eerder gelinkt aan Brussel.

Globaal kunnen verschillende entiteiten onderscheiden worden:

De historische dorpskern-zone:

Dit is een stedelijke kern die ontstaan is rond de Sint-Servaaskerk. Rond de kerk komt gesloten bebouwing voor. Er zijn enkele functies en voorzieningen (winkels, school,...) aanwezig.

De nieuwe dorpskern-zone:

Aangezien de historische dorpskern geen omschreven centrum van Wemmel is, werd een nieuw centrum geschapen. Het is een gebied waar ruimte geboden wordt en zal worden aan woon-, winkel- en dienstencentrum. Het nieuwe dorpsplein staat rechtstreeks in verbinding met de historische dorpskern. Men heeft reeds drie vleugels afgewerkt. Momenteel is de westelijke vleugel in opbouw.

Een stedelijk kerngebied, bestaande uit drie delen:**A. Noordelijke stedelijke kern (rond Kaasmarkt – Steenweg naar Merchtem):**

Deze kern bevindt zich rond de Kaasmarkt - Steenweg op Merchtem en wordt ruimtelijk gescheiden van de centrale stedelijke kern door de Maalbeekvallei, met centraal het parkgebied waar het gemeentehuis zich bevindt. In deze kern komen de twee dorpskern-zones voor. In deze noordelijke stedelijke kern komen een aantal voorzieningen voor, zoals het cultureel centrum, enkele scholen, de tennisclub en commerciële handelszaken. Langs de Dr. H. Folletlaan-Kaasmarkt komt een bandstructuur voor bestaande uit dichtere bebouwing van geringe hoogte, waarlangs de meeste voorzieningen gelegen zijn.

B. Centrale stedelijke kern (rond Steenweg op Brussel):

Deze kern bevindt zich centraal in de gemeente en wordt ruimtelijk gescheiden van de andere twee stedelijke kernen door respectievelijk de Maalbeekvallei in het noorden en de Molenbeekvallei in het zuiden. Er zijn verschillende voorzieningen aanwezig, namelijk het sportcomplex, enkele scholen, de politie,... De bandstructuur langs de Dr. H. Folletlaan - Steenweg op Brussel bestaat uit dichte bebouwing, maar is minder hoog dan in de zuidelijke kern en wordt onderbroken ter hoogte van de Ronkel.

C. Zuidelijke stedelijke kern (rond de Limburg Stirumlaan):

Deze kern bevindt zich rond de Limburg Stirumlaan en kent hoge dichtheden. De bebouwing langs de Limburg Stirumlaan kent de hoogste dichtheid en hoogste bebouwing, 4 tot 5 bouwlagen. In dit gebied komen verschillende voorzieningen voor, zoals winkels, enkele scholen en het postkantoor. In het zuiden bevindt zich een activiteitenzone.

Deelkernen

In het zuiden van Wemmel komen er twee deelkernen voor. Ze zijn ruimtelijk gescheiden van de rest van de gemeente door de R0 en zijn eerder gelinkt aan Brussel.

Woonentiteiten

Op de westelijke grens van Wemmel, op het grondgebied van Asse (deelgemeente Relegem) kan een woonentiteit beschouwd worden. Op de oostelijke grens van Wemmel, deels op het grondgebied van Bever, kan men een kleine woonentiteit situeren. Beide zijn gericht op de gemeente Wemmel.

Residentiële verkavelingen

In Wemmel komen een aantal residentiële wijken voor. Ze liggen eerder aan de rand van het bebouwde gebied. De wijken Obberg - Van Eycklaan en Parklaan hebben voeling met de stedelijke kern, zijnde resp. de centrale stedelijke kern en de noordelijke (aan de nieuwe dorpskern-zone). De wijken Lindehof, Parklaan en Bouchout kennen een groener karakter, waarbij de wijk Bouchout het karakter heeft van een woonpark. De verkavelingen Roelandslaan en de Ghelderodelaan sluiten aan op de wijk Meiveld te Relegem (Asse).

Woonlinten

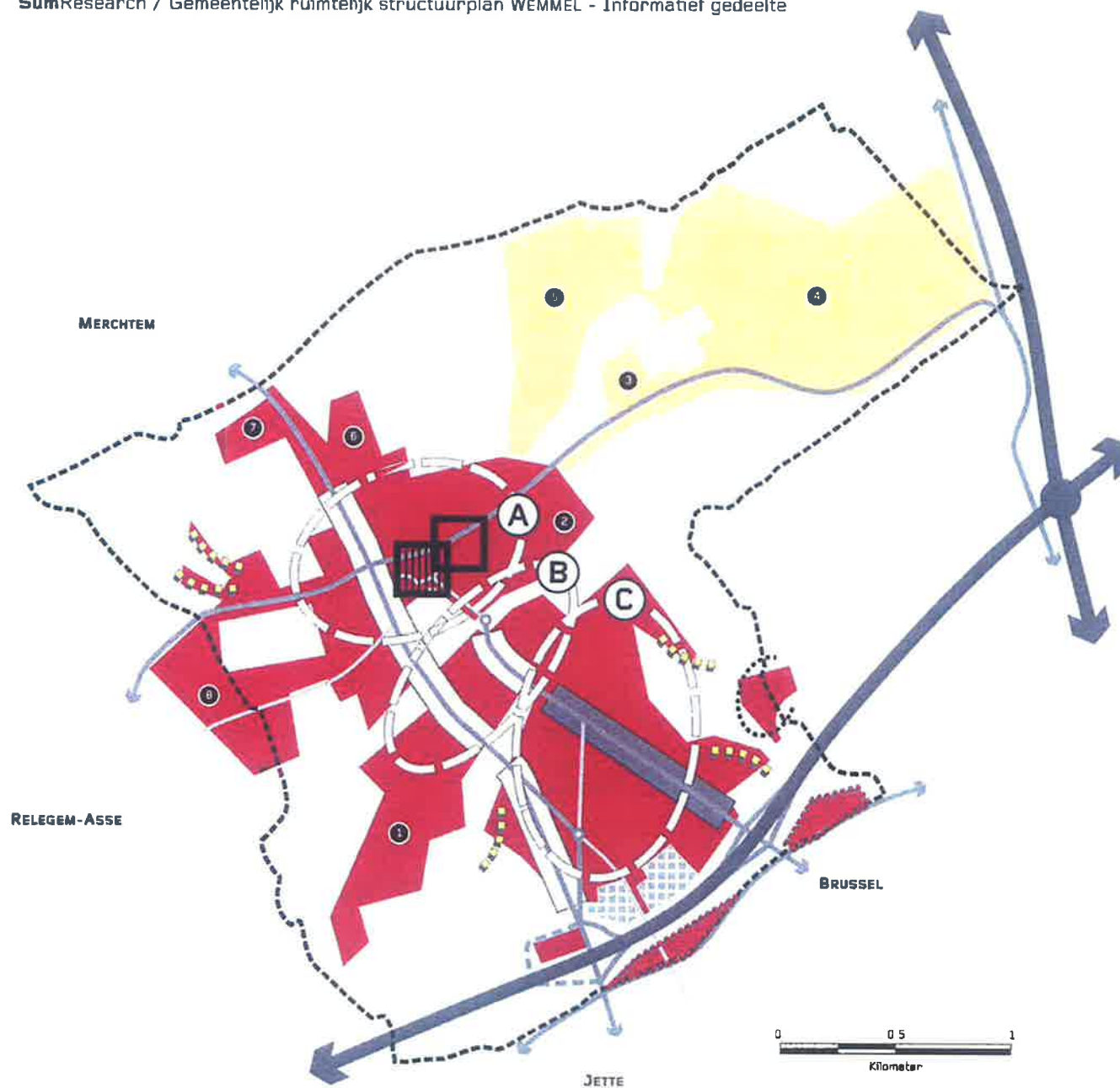
Lintbebouwing is eerder beperkt. De meeste woonlinten vertrekken vanuit de stedelijke kern. Langs de J. Bruyndonckstraat, die de noordelijke stedelijke kern met de wijk Meiveld verbindt, komt lintbebouwing voor. Eveneens langs de Rassel is er sprake van lintbebouwing. Op een aantal plaatsen komen in deze linten nog doorkijken voor.

Binnenblokken

Tussen de bebouwing komen op veel plaatsen open restruimtes voor. Ze kennen een versnipperd voorkomen. Het betreft hoofdzakelijk tuinen en weiland.

Doodlopende straten

Er komen opmerkelijk veel doodlopende straten voor op het grondgebied van Wemmel. Dit zowel in de stedelijke kernen als in de residentiële verkavelingen.



09

Bestaande nederzettingsstructuur

-  Stedelijk kerngebied
 - A: Noordelijke stedelijke kern (rond Kaasmarkt - Steenweg naar Merchtem)
 - B: Centrale stedelijke kern (rond Steenweg op Brussel)
 - C: Zuidelijke stedelijke kern (rond Limburg Stirumlaan)
-  Woonentiteit
-  Deelkern gelinkt aan Brussel
-  Historische dorpskern-zone
-  Nieuwe dorpskern-zone
-  Bandstructuur met hoge en dichte bebouwing
-  Bandstructuur met geringe hoge en dichte bebouwing
-  Open bebouwing / residentiële verkavelingen / woonparkgebied
- Verkavelingen:
 - 1 Obberg - Van Eycklaan
 - 2 Parklaan
 - 3 Lindehof
 - 4 Bouchout
 - 5 Neerhof
 - 6 H De Keersmaekerslaan
 - 7 Vierwinden
 - 8 Meiveld
-  Lintbebouwing
-  Bestaande activiteitenzone

4.2.3. BESTAANDE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR

De bestaande ruimtelijk-economische structuur wordt beschreven aan de hand van:

- Tewerkstellingsprofiel
- Aantal bedrijven
- Zonevreemde bedrijven
- Ruimtelijke opbouw van de economische structuur

De economische krachten in onze maatschappij bepalen in hoge mate de maatschappelijke en ruimtelijke structuren. Economische dynamiek is één van de meest bepalende factoren bij de ruimtelijke ontwikkeling en daarmee één van de belangrijkste elementen voor het ruimtelijk beleid. Omgekeerd kan het ruimtelijk beleid forse effecten hebben op de richting waarin de economie zich zal ontwikkelen. Een ruimtelijk-economische benadering van Wemmel mag dan ook niet ontbreken.

4.2.3.1. TEWERKSTELLINGSPROFIEL

Voor de bespreking van het tewerkstellingsprofiel van de gemeente Wemmel wordt gebruik gemaakt van de R.S.Z.-cijfers (Rijksdienst voor Sociale Zekerheid), die per bedrijfstak het aantal loontrekkenden geeft per gemeente (als werkplaats), en de R.S.V.Z.-cijfers (Rijksinstituut voor de Sociale Verzekeringen der Zelfstandigen), die per bedrijfstak het aantal zelfstandigen per gemeente weergeven (op basis van hun woonadres). Het aantal arbeidsplaatsen in Wemmel in 2001 bedroeg 5.372, waarvan 1.521 of 28% zelfstandigen. In de periode 1992-2001 is de totale tewerkstelling in Wemmel gestegen met 1.436 eenheden of 36,5%, wat te danken valt aan een toename van zowel het aantal werknemers als zelfstandigen. Er zijn echter opmerkelijke verschillen vast te stellen per sector. Zo neemt in de periode 1992-2001 het aantal arbeidsplaatsen in zowel de primaire als secundaire sector af, respectievelijk met -10,2% en -16,3%. De tertiaire sector kent gedurende deze periode een verdubbeling van het aantal arbeidsplaatsen.

De tewerkstelling in de **primaire sector** is minimaal en neemt nog geen 1% in van de totale arbeidsmarkt. De daling van het aantal arbeidsplaatsen in de primaire sector in de periode 1992-2001 is te wijten aan de achteruitgang bij de zelfstandigen.

In de **secundaire sector** is het aantal werknemers gedaald van 342 in 1992 tot 275 in 2001. Deze afname is toe te schrijven aan de bouwsector, maar ook aan de voeding- en metaalsector. Sinds 2001 is zijn er ook enkele werknemers tewerkgesteld in de textiel/kledijsector en in de houtsector. Ook het aantal zelfstandigen in de secundaire sector is afgenomen. De tewerkstelling in de secundaire sector is momenteel nog goed voor 11,4% van de totale tewerkstelling.

De **tertiaire sector** is in vergelijking met voorgaande sectoren zeer expansief: gemiddeld komen er te Wemmel 133 werknemers per jaar bij in de tertiaire sector. Uit de cijfers blijkt vooral de groothandel en de bedrijfszondersteunende diensten zeer belangrijk met respectievelijk 1149 en 917 werknemers. Het aantal werknemers in de post en telecommunicatie is het laatste decennium sterk gestegen (+176 werknemers). Het aantal werknemers in de kleinhandel en in de autokleinhandel, alsook in de overheidssector zijn daarentegen afgenomen. Het aantal zelfstandigen in de tertiaire sector neemt toe.

PRODUCTIETAK	AANTAL WERKNEMERS						AANTAL ZELFSTANDIGEN				TOTAAL ARBEIDSPLAATSEN				'91-'02
	1992			2001			1992		2001		1991		2001		
	ABS	%	BEDR.	ABS	%	BEDR.	ABS	%	ABS	%	ABS	%	ABS	%	
LANDBOUW	0	0,0	0	5	0,1	3	49	3,6	39	2,6	49	1,2	44	0,8	10,2
PRIMAIRE SECTOR	0	0,0	0	5	0,1	3									
CHEMIE	5	0,2	2	0	0,0	0									
METAAL	53	2,1	12	45	1,2	7									
VOEDING	79	3,1	8	68	1,8	5									
TEXTIEL/KLEDIJ	0	0,0	0	9	0,2	1									
DRUKKERIJEN, UITGE- VERIJEN EN AANVERWANTE	42	1,6	5	40	1,0	7									
HOUT	0	0,0	0	2	0,1	1									
BOUW	161	6,2	26	111	2,9	24									
OVERIGE INDUSTRIE	2	0,1	1	0	0,0	0									
SECUNDAIRE SECTOR	342	13,3	54	275	7,1	45	387	28,5	335	22,0	729	18,5	610	11,4	16,3
GROOTHANDEL	787	30,5	63	1149	29,8	74									
AUTOKLEINHANDEL	66	2,6	14	46	1,2	12									
KLEINHANDEL (EXCL AUTOKLEINHANDEL)	218	8,4	40	158	4,1	33									
HORECA	55	2,1	20	180	4,7	28									
VERKEER EN VERVOER	92	3,6	12	123	3,2	13									
POST EN TELECOMMUNICATIE	34	1,3	2	210	5,5	3									
BANKEN	72	2,8	13	93	2,4	21									
OVERIGE DIENSTVERLENING	116	4,5	13	24	0,6	4									
BEDRIJFSONDER- STEUNENDE DIENSTEN	223	8,6	31	917	23,8	56									
ONDERWIJS	306	11,9	8	355	9,2	13									
SOCIO-MEDISCHE VERZORGING	103	4,0	19	162	4,2	20									
CULTUUR	3	0,1	2	16	0,4	5									
SPORT	14	0,5	4	12	0,3	4									
OVERHEID	149	5,8	7	126	3,3	9									
TERTIAIRE SECTOR	2238	86,7	248	3571	92,7	295	889	65,6	1139	74,9	3127	79,4	4710	87,7	+ 50,6
TOTAAL	2580	100	302	3851	100	343	1356	100	1521	100	3936	100	5372	100	+ 36,5

TABEL 15 EVOLUTIE VAN HET AANTAL WERKNEMERS EN ZELFSTANDIGEN

Het totaal aantal uitkeringsgerechtigde volledig werklozen jonger dan 50 jaar in Wemmel bedroeg op 01/12/2001 199,68 of 34% van de uitkeringsgerechtigde werklozen in Wemmel mannen zijn en maar liefst 131 of 66% van de werklozen zijn vrouwen.

4.2.3.2.

AANTAL BEDRIJVEN

Volgende tabel geeft de grootte aan van de bedrijven in Wemmel in de zin van het aantal tewerkgestelden. Dit heeft zowel betrekking op private inrichtingen als overheidsinrichtingen.

AANTAL WERKNEMERS	AANTAL BEDRIJVEN IN 1992	AANTAL BEDRIJVEN IN 2001	evolutie 1991 - 2001 (%)
1 TOT 4	176	198	+ 12,5
5 TOT 9	57	56	- 1,8
10 TOT 19	39	41	+ 5,1
20 TOT 49	23	34	+ 47,8
50 TOT 99	3	7	+ 133,3
100 TOT 199	4	6	+ 50,0
MEER DAN 200	-	1	
TOTAAL	302	343	+ 13,6

TABEL 16 AANTAL BEDRIJVEN NAAR DIMENSIE VAN TEWERKSTELLING

Wemmel kent in 2001 343 bedrijven t.o.v. 303 in 1992. Dit betekent een toename van 13,6% in deze periode of een gemiddelde van ongeveer 4 bedrijven per jaar. Bijna alle dimensies kennen een vooruitgang, behalve in de ondernemingen met 5 tot 9 werknemers, absoluut is dit echter beperkt.

Ongeveer 60% van de inrichtingen in Wemmel zijn kleine ondernemingen met 1 tot 4 werknemers. De andere kennen een grootte van 5 tot 50 werknemers. Er is slechts één bedrijf met meer dan 200 werknemers, het betreft een onderneming met bedrijfszondersteunende diensten.

4.2.3.3.

ZONEVREEMDE BEDRIJVEN EN RECREATIE

(zie ook kaart "Zonevreemde gebouwen")

Zonevreemde bedrijven

De GOM Vlaams-Brabant heeft een studie verricht over de zonevreemde bedrijven in de provincie. Uitgaande van verschillende bronnen werd op basis van het kadaster- en het gewestplan een lijst opgesteld van "potentiële" probleembedrijven, dit zijn bedrijven die niet op een bedrijvenzone zijn gelokaliseerd en die omwille van de aard van hun activiteiten niet aanvaard worden in een woonzone, landbouw-, bos- of natuurgebied. Volgens deze inventaris (1999) zouden er in Wemmel 35 bedrijven zonevreemd of gedeeltelijk zonevreemd gelegen zijn. Deze lijst is niet-limitatief.

In het kader van het GRS werd op cartografische basis een gebiedsdekkende lijst opgemaakt om zelf een idee te hebben over de grootte van de problematiek van zonevreemde bedrijven in Wemmel. Hierbij werd gebruik gemaakt van de kadasterkaarten, waarop in onderdruk het gewestplan werd weergegeven. De gemeente deed vervolgens de controle betreft het al dan niet gelegen zijn in een nog geldige verkaveling. Het aantal is beduidend lager dan in de lijst van de GOM. Hierbij dient opgemerkt te worden dat in het woongebied wel veel bedrijven voorkomen, maar deze worden door de gemeente niet als hinderlijk voor de omgeving geacht.

4.2.3.4.

RUIMTELIJKE OPBOUW VAN DE ECONOMISCHE STRUCTUUR

Bedrijventerreinen

De recente verstedelijking langs de noordrand van Brussel bevat allerlei functies, zoals ambachtelijke zones, commerciële voorzieningen,... en betreft niet een exclusief residentiële urbanisatie. Ondanks de interessante ligging van Wemmel, gezien vanuit economisch oogpunt, de nabijheid van de Ring en de verbinding met de hoofdstad, telt de gemeente relatief weinig bedrijventerreinen. Op het grondgebied van Wemmel hebben zich geen grootschalige industriële activiteiten gevestigd en komen geen industriegebieden volgens het gewestplan voor.

In het zuiden van de gemeente, ten noorden de RQ, komen twee bedrijventerreinen voor met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 9 ha. Het betreft bedrijventerreinen voor ambachtelijke bedrijven en KMO's volgens het gewestplan. De Brusselse Ring ligt ter hoogte van deze bedrijven verhoogd.

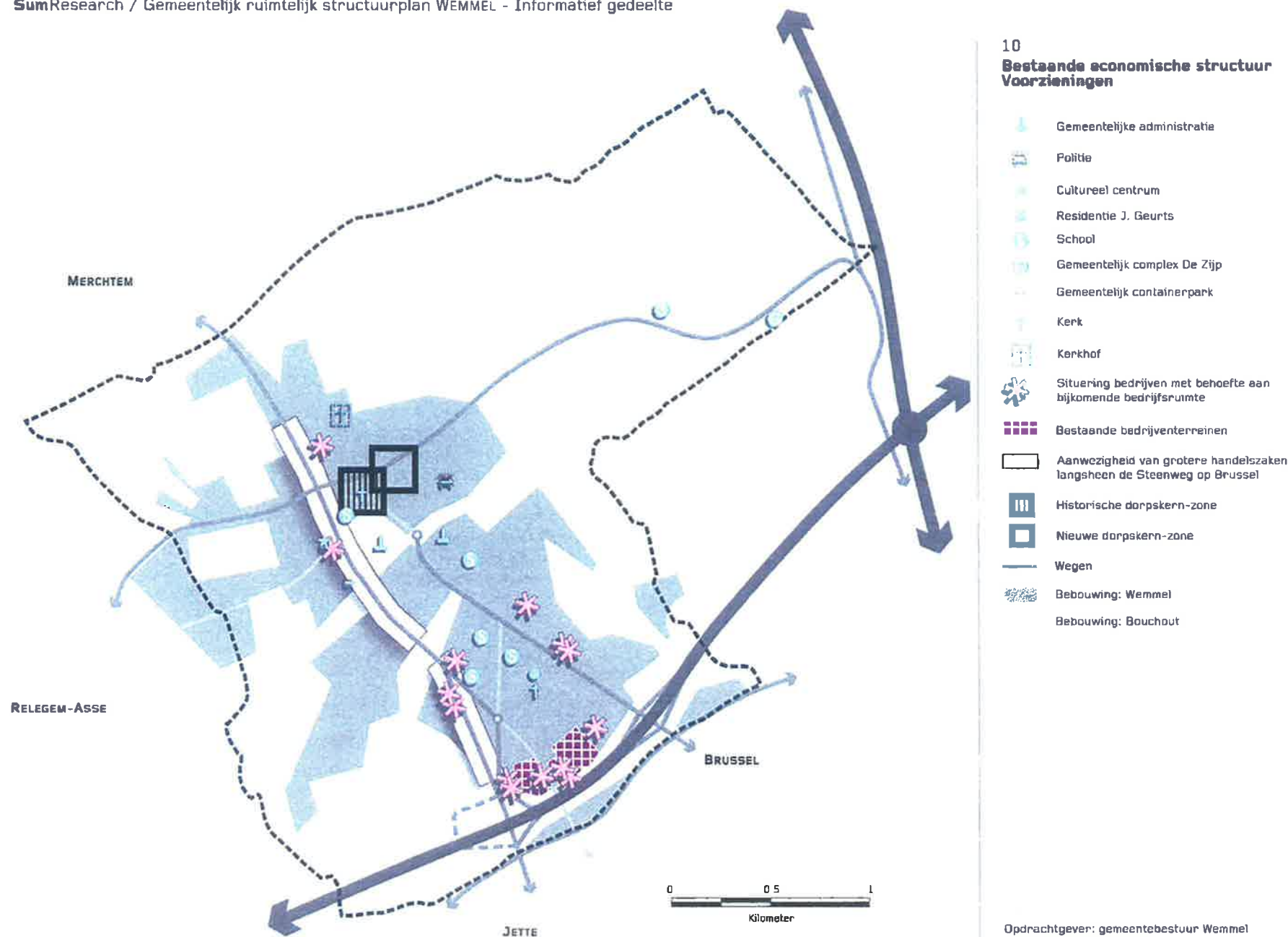
Daarnaast komt er in Wemmel ook bedrijvigheid, al dan niet verweven met andere functies, in het woongebied voor die niet is bevestigd in het gewestplan.

Bepaalde bedrijven in Wemmel, in of aan de rand van de woonkern, kunnen als zonevreemd beschouwd worden als zij de draagkracht van de (woon)omgeving overschrijden.

Handel en commerciële diensten

In de stedelijke kernen van Wemmel en langs de Romeinse Steenweg zijn er kleinhandels-, geïsoleerde handelszaken en horecazaken aanwezig. Ze zijn verweven met andere functies in de stedelijke kernen. Als functie kan de kleinhandel zich ruimtelijk uitdrukken in verschillende types zoals winkels, baanwinkels, grootwarenhuizen, discounts,... . Langs de Steenweg op Brussel zijn er een aantal grotere handelszaken aanwezig. Dit in tegenstelling met de bandstructuur langs de Limburg Stirumlaan waar het wonen de doorslaggevende activiteit is.

Voor de niet alledaagse en grotere aankopen gaan de inwoners van Wemmel naar het stedelijk gebied Brussel.



4.2.4. BESTAANDE TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR

Binnen de bestaande toeristisch-recreatieve structuur onderscheiden we enerzijds de recreatieve voorzieningen en anderzijds de toeristische trekpleisters. De recreatieve voorzieningen staan vooral ten dienste van de inwoners van Wemmel, terwijl de toeristische trekpleisters vaak mensen van buiten de gemeente aantrekken. In Wemmel kan enkel overwegend enkel spreken van recreatieve voorzieningen.

4.2.4.1. RECREATIEVE VOORZIENINGEN

Recreatieve fiets- en wandelpaden

- Provinciaal recreatieve fietsroute in het oosten van de gemeente

Sportinfrastructuur

- Gemeentelijk sportcomplex en overdekte sporthal (Dijk)
- Voetbalterrein (Steenweg op Brussel 111)
- V.K. Wemmel (Fr. Robbrechtsstraat - Neerhoflaan)
- Zwembad naast schooldomein (L. Vander Zijpenstraat)
- Tennisclub Balcaen (Tennisdreef)
- Tennisclub B.T.C. (Neerhoflaan)
- Sport Intercom (Zijp)
- Sport Sibelgas (Zijp) – eigendom gemeente
- Manege (privé) in de Motte
- Manege (privé) in de Fr. Robbrechtsstraat
- Nieuw bowlingcomplex thv afrit Jette

Jeugdinfrastructuur

- Scouts Schoon dal
- Scouts "Egmont – Orion
- Scouts residentie Geurts
- Chirolokalen
- Jeugdhuis Barcode (Zijp 18B)

Zonevreemde recreatieve voorzieningen

Om de grootte van de problematiek van zonevreemde recreatieve voorzieningen in Wemmel te kunnen inschatten werd in het kader van het GRS op cartografische basis een gebiedsdekkende lijst opgemaakt. Hierbij werd gebruik gemaakt van de kadasterkaarten,

waarop in onderdruk het gewestplan werd weergegeven. De gemeente deed vervolgens de controle betreft het al dan niet gelegen zijn in een nog geldige verkaveling.

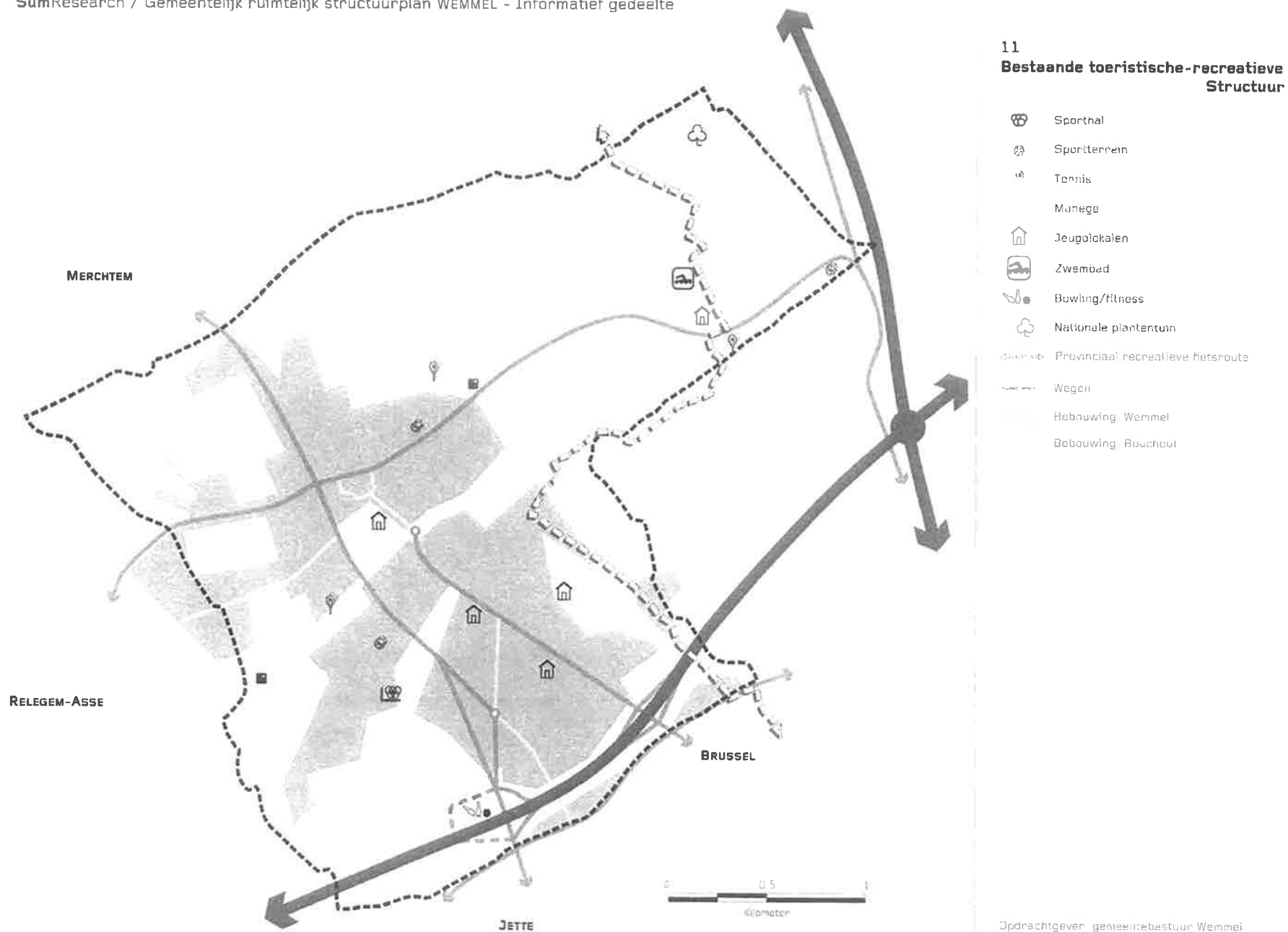
In Wemmel komen 7 zonevreemde recreatieve voorzieningen voor (september 2007). De meeste zijn gelegen in agrarisch gebied, in park- en natuurgebied of in woonuitbreidingsgebied

4.2.4.2.

TOERISTISCHE VOORZIENINGEN

Toeristisch-culturele voorzieningen

- Een deel van de Nationale Plantentuin bevindt zich op het grondgebied van Wemmel



4.2.5. BESTAANDE VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR

De bestaande verkeers- en vervoersstructuur wordt beschreven aan de hand van:

- Weginfrastructuur
- Openbaar vervoer
- Fietsroutenetwerk
- Hoogspanningsleidingen

4.2.5.1. WEGINFRASTRUCTUUR

In het zuiden wordt de gemeente doorsneden door de R0, de Ring rond Brussel, **een weg van internationaal en Vlaams belang**. Deze weg wordt in het RSV geselecteerd als hoofdweg. Er komen ter hoogte van Wommel twee afritten voor die ontsluiting geven naar Wommel. Slechts één ervan is afgewerkt. De afwerking van het afrittencomplex ter hoogte van het UZ Jette in functie van het ziekenhuis en in bijkomende orde in functie van een mogelijk bedrijventerrein, was in het verleden een belangrijk actiepoint in het gemeentelijk ruimtelijk beleid van Wommel. Voornoemde discussiepunten dienen gekaderd te worden in de visie van het Vlaams Gewest die de uitbreiding van knooppunten op hoofdwegen wenst tegen te gaan in functie van de verkeersveiligheid en een vlotte doorstroming.

Net ten oosten van de gemeente ligt de A12, een **weg van internationaal en Vlaams belang**. Deze weg is in het RSV geselecteerd als primaire weg categorie I. Ook deze weg geeft ontsluiting naar Wommel.

De Windberg – Kaasmarkt – Dr. H. Folletlaan – Steenweg op Brussel is de belangrijkste **intergemeentelijke verbindingsweg** op het grondgebied van Wommel. Het is een noord-zuid verbindingsweg van Jette naar Merchtem, Opwijk,...

De andere wegen fungeren eerder als **gemeentelijke wegen** tussen de verschillende woonentiteiten binnen de gemeente enerzijds en tussen Wommel en de woonkernen van de buurgemeenten anderzijds:

- De Steenweg op Merchtem - Limburg Stirumlaan: deze noord-zuid georiënteerde gemeentelijke weg vormt de hoofdontsluiting van de gemeente. In het zuiden langs de brug over de R0 geeft ze verbinding tot Brussel 2. Langs de noordelijke zijde gaat ze door de oude dorpskern en sluit aan op de gemeentelijke weg Rassel, Robbrechtstraat, Zijp.
- De Koningin Astridlaan - Diepestraat: deze noord-zuid georiënteerde gemeentelijke weg verbindt Wommel met Brussel
- De Is. Meyskensstraat verbindt de Steenweg op Brussel met de Limburg Stirumlaan
- De Rassel, Robbrechtstraat, Zijp: deze oost-west georiënteerde gemeentelijke weg vindt in het oosten aansluiting op de A12 en in het westen geeft ze verbinding tot Relegem-Asse.
- De J. Bruyndonckstraat: deze oost-west georiënteerde gemeentelijke weg verbindt Wommel met het centrum van Relegem-Asse.

De overige straten, zowel binnen als buiten de stedelijke kernen, zijn vooral **woonstraten** die enkel dienen als interne ontsluitingsweg. In Wommel komen opvallend veel doodlopende straten voor.

4.2.5.2.**OPENBAAR VERVOER**

De gemeente Wemmel beschikt niet over een treinstation, en op het grondgebied bevinden zich ook geen spoorlijnen. De meest nabije stations voor Wemmel zijn gesitueerd in Brussel en in Relegem.

Voor het openbaar vervoer is Wemmel dus vooral aangewezen op de bus, die zich situeert op de volgende lijnen:

- Lijn 240 Brussel – Wemmel
- Lijn 241 Brussel – Strombeek-Bever
- Lijn 242 Brussel – Asse
- Lijn 243 Brussel – Zellik
- Lijn 245 Brussel – Dendermonde
- Lijn 246 Brussel – Wemmel
- Lijn 250-251 Brussel – Londerzeel (slechts voor klein deel op grondgebied van Wemmel)
- Lijn 280 Jette AZ – Zaventem (slechts voor klein deel op grondgebied van Wemmel)

Op 21 mei 2007 ging de nieuwe buslijn 820 Dilbeek – Jette – Vilvoorde – Zaventem van start. Deze buslijn is een verlenging van de bestaande lijn 820 (Jette – Vilvoorde- Zaventem) via Wemmel, Zellik en Groot-Bijgaarden. Lijn 820 maakt zo de luchthavenregio toegankelijker voor de vele pendelaars uit de noordwestelijke rand rond Brussel.

Er bestaan plannen om de tram (lijn 10) van de Heizel door te trekken tot aan het UZ van Jette (aan de gemeentegrens van Wemmel met Jette).

4.2.5.3.**FIETSROUTENETWERK**

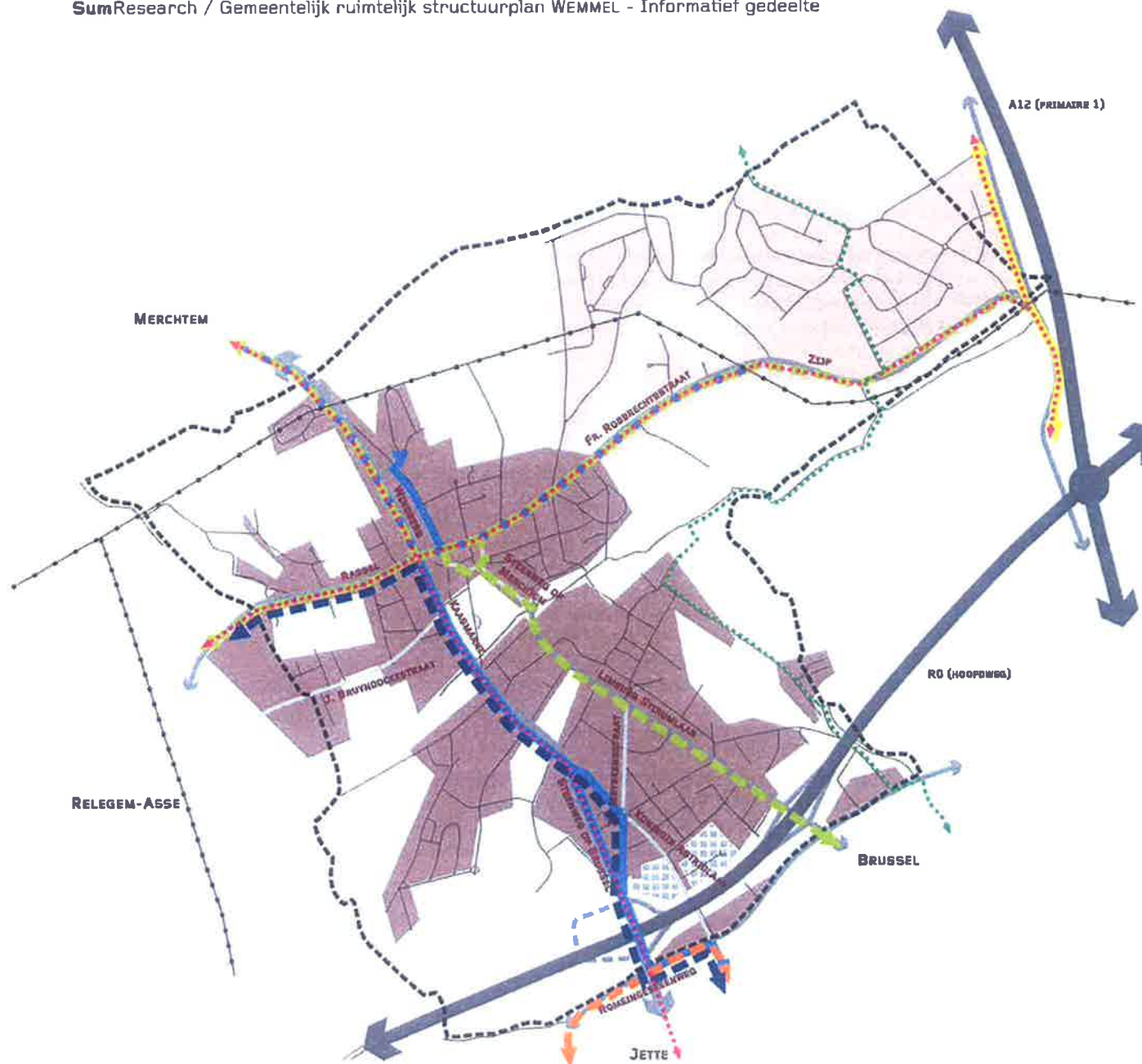
Een aantal wegen in Wemmel maken deel uit van het provinciaal functioneel fietsroutenetwerk. Daarnaast gaat een deel van een route van het provinciaal recreatief fietsroutenetwerk door Wemmel.

4.2.5.4.**HOOGSPANNINGSLEIDINGEN**

In het noorden van de gemeente komt een hoogspanningsleiding voor.

12

Bestaande verkeers- en vervoersstructuur



- Regionale verbindingsweg
- Intergemeentelijke verbindingsweg
- Gemeentelijke weg
- Lokale weg (woonstraat)
- Hoogspanningslijn (150kV)

OPENBAAR VERVOER

- Lijn 240-241-242-243: Brussel - Wemmel met uitbreiding naar Zellik, Asse en Strombeek-Bever
- Lijn 245: Brussel - Dendermonde
- Lijn 246: Brussel - Wemmel + schoolrit -> Bosstraat
- Lijn 280: Jette AZ - VUB - Zaventem
- Lijn 250-251: Brussel - Londerzeel
- Lijn 820: Dilbeek - Zaventem

FIETSRUTES

- Provinciaal functionele fietsroute
- Provinciaal recreatieve fietsroute

- Bestaande activiteitenzone
- Bebouwing: Wemmel
- Bebouwing: Bouchout

4.2.6.

SYNTHESE

Wemmel is een kleine gemeente, waar reeds ongeveer 36% van de totale oppervlakte bebouwd is. Deze bebouwde oppervlakte neemt nog steeds toe. Er is immers een grote verstedelijkingsdruk vanuit Brussel. Dit gaat ten koste van de open ruimte. Het landbouwareaal is ook afgenomen. De oppervlakte voor ambachts- en industriegebieden is beperkt tot 9ha.

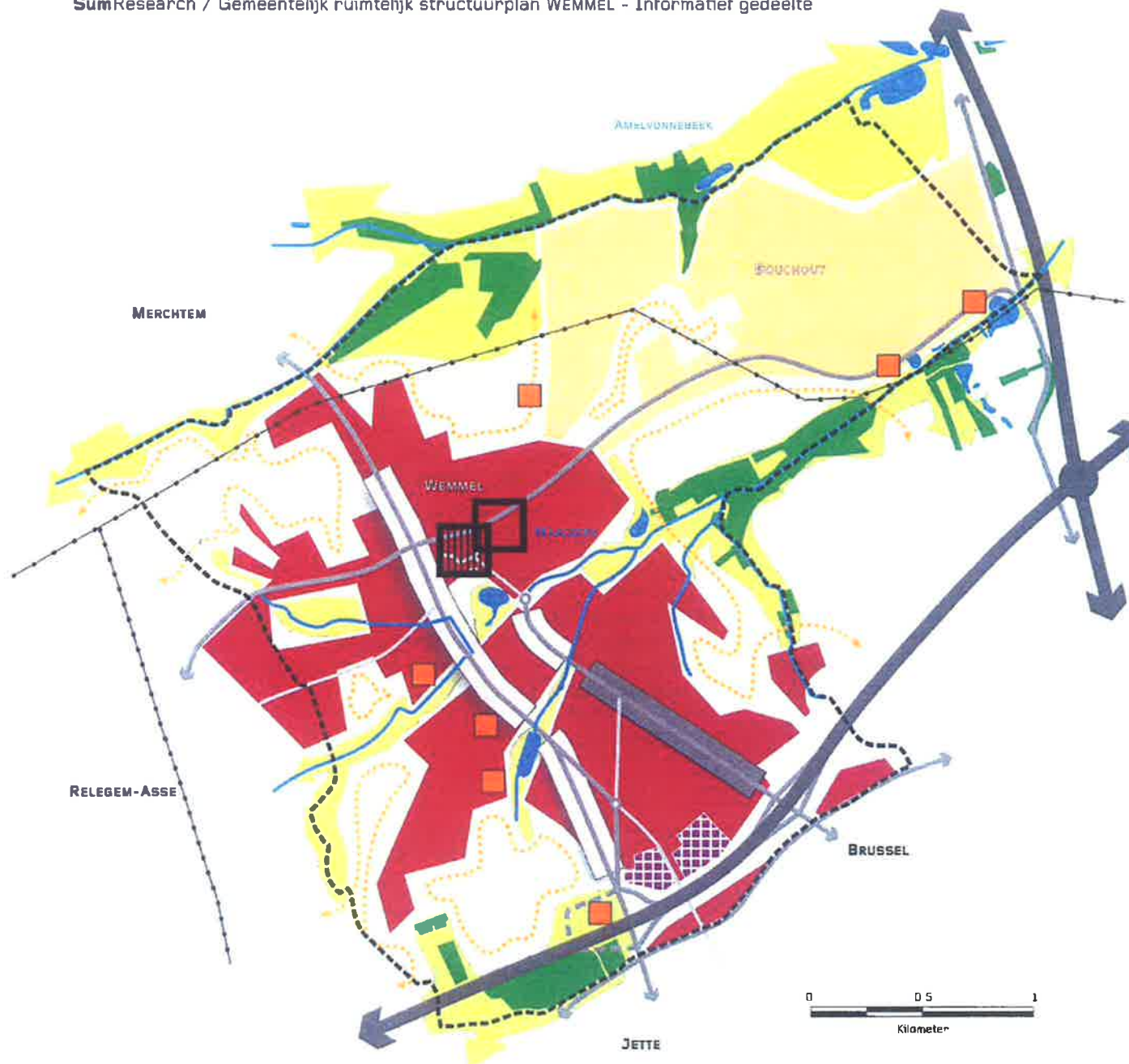
De natuurlijke structuur wordt bepaald door de verscheidene waardevolle beekvalleien die de gemeente doorsnijden. In het noorden van de gemeente op de grens met Hamme hebben we de Amelvannesbeek. Een tweede belangrijke beekvallei, welke de gemeente doorsnijdt, is de Maalbeekvallei. Vooral het gebied op de grens met Bever heeft een grote natuurwaarde. Aan de westelijke zijde sluit de Maalbeekvallei aan op het valleigebied van de Landbeek, op grondgebied van Relegem. In de uiterste noordoostelijke hoek van de gemeente heeft men het groen gebied van de Nationale plantentuin, die verder doorloopt op het grondgebied van Meise. Deze gebieden vormen belangrijke corridors voor fauna en flora.

Wemmel situeert zich op het Brabants plateau en is golvend tussen de 32 en de 80m. De bodem van Wemmel behoort tot de Leemstreek. Vooral de Aa-bodems zijn zeer vruchtbaar. De agrarische structuur neemt ongeveer 20% in van het totale grondgebied van de gemeente. Ondanks de goede bodemkwaliteit is het aantal landbouwbedrijven en het aantal actieve landbouwers sterk afgenomen. De open ruimte komt hierdoor onder druk te staan.

De nederzettingsstructuur kent een noord-zuid gerichte structuur. Ze is gegroeid vanuit de historische kern en ontwikkelde zich hoofdzakelijk tussen en langs de twee noord-zuid-verbindingswegen: de Windberg – Kaasmarkt – Dr. H. Folletlaan – Steenweg op Brussel en de Steenweg naar Merchtem - Limburg Stirumlaan. In het noordoosten van de gemeente, ten noorden van de Robbrechtstraat en de Zijp ontwikkelde zich in latere fase een luxueuze verkaveling. De woongebieden in het zuiden van de gemeente worden ruimtelijk van de rest van Wemmel gescheiden door de R0. Ze zijn eerder gelinkt aan Brussel.

Ondanks de interessante ligging van de gemeente, gezien vanuit economisch oogpunt, de nabijheid van de Ring en de verbinding met de hoofdstad, telt de gemeente relatief weinig bedrijventerreinen. In het zuiden van de gemeente, ten noorden van de Ring situeren zich twee bedrijventerreinen met een gezamenlijke oppervlakte van ca 9 ha.

De lijninfrastructuur bestaat uit wegen en een hoogspanningslijn. In het zuiden wordt de gemeente doorsneden door de Ring rond Brussel. De hoofdontsluiting van gemeente Wemmel, oprit Ring, ligt ter hoogte van de Limburg Stirumlaan. De Windberg - Kaasmarkt – Dr. H. Folletlaan – Steenweg op Brussel-Steenweg op Merchtem is een noord-zuid verbindingsweg van Jette naar Merchtem, Opwijk... Opmerkelijk zijn de vele doodlopende straten in de gemeente. In het noorden van de gemeente komt een hoogspanningslijn voor die de gemeente van west naar oost doorsnijdt.



- Belangrijke natuurarealen
- Bossen
- Landbouwgebieden
- Waterlopen
- Vijver
- Bebouwing: Wemmel
- Bebouwing: Bouchout
- Bandstructuur met hoge en dichte bebouwing
- Bandstructuur met geringe hoge en dichte bebouwing
- Historische dorpskern-zone
- Nieuwe dorpskern-zone
- Bestaande bedrijventerreinen
- Aanwezigheid van grotere handelszaken langs de Steenweg op Brussel
- Bandstructuur met geringe hoge en dichte bebouwing
- Belangrijkste wegen in Wemmel
- Regionale verbindingsweg
- Hoogspanningslijn (150kV)
- Recreatie

4.3. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MICROSCHAAL

De bestaande ruimtelijke structuur is door de samenhang van verschillende ruimtelijke structuren te differentiëren in gebieden met specifieke ruimtelijke kenmerken. Het aantal deekernen in Wemmel is beperkt tot Wemmel en Bouchout. Daar Bouchout bestaat uit verkavelingen wordt de uitwerking op microschaal beperkt tot de kern van Wemmel.

4.3.1. WEMMEL

De bestaande structuur van Wemmel wordt als volgt beschreven:

STEDELIJKE DICHTHEDEN MET EEN DORPSKARAKTER

Wemmel is een kern die op een atypische wijze is gestructureerd. De grootste dichtheden en wijken met duidelijk stedelijke allure bevinden zich ten zuiden van de Maalbeek. Het historische centrum ten noorden van de Maalbeek heeft nog eerder een dorpskarakter. Door de ontwikkeling van de nieuwe markt heeft men getracht ook in dit deel stedelijke dichtheden te halen en bovendien een marktplein te bieden voor deze kern.

De historische kern ontbreekt eenheid en structuur.

TWEE BELANGRIJKE ASSEN

Wemmel wordt gestructureerd door twee belangrijke noord-zuid assen, de Limburg-Stirumlaan en de Steenweg op Brussel. Langs deze assen zijn de meeste handelszaken gevestigd. Ze doen ook dienst als belangrijkste verbindings- en ontsluitingsassen van de gemeente. Ze hebben echter een duidelijk verschillend karakter. De Limburg Stirum laan heeft een grotere architecturale eenheid. Het wegprofiel is hier ook aangepast zodat ook fietsers en voetgangers ruimte krijgen.

De Steenweg op Brussel en Kaasmarkt missen deze eenheid. Ook stelt zich hier een probleem op het vlak van verkeersveiligheid. De meeste bebouwing langs deze as is van recentere datum en varieert sterk in karakter.

OPENRUIMTE IN EN ROND DE KERN

Deze assen staan loodrecht op de valleistrukturen die bepalend is voor de openruimtes in en rond de kern. In de historische kern is een belangrijk deel van de Maalbeek vallei ingericht als park. Ten zuiden van de Maalbeek zijn er minder openruimtes die opengesteld zijn voor het publiek.

STERK AUTOGERICHT

De gemeente is zeer sterk autogericht. Dit geeft aanleiding tot een aantal problemen. De hoofdassen lopen vol en ook in de woonstraten is er vrij veel verkeer. Alhoewel een heel aantal straten een uitgesproken woonkarakter hebben, kan op dit ogenblik de verkeersleefbaarheid maar zelden worden gegarandeerd.

NEIGING TOT APPARTEMENTERING

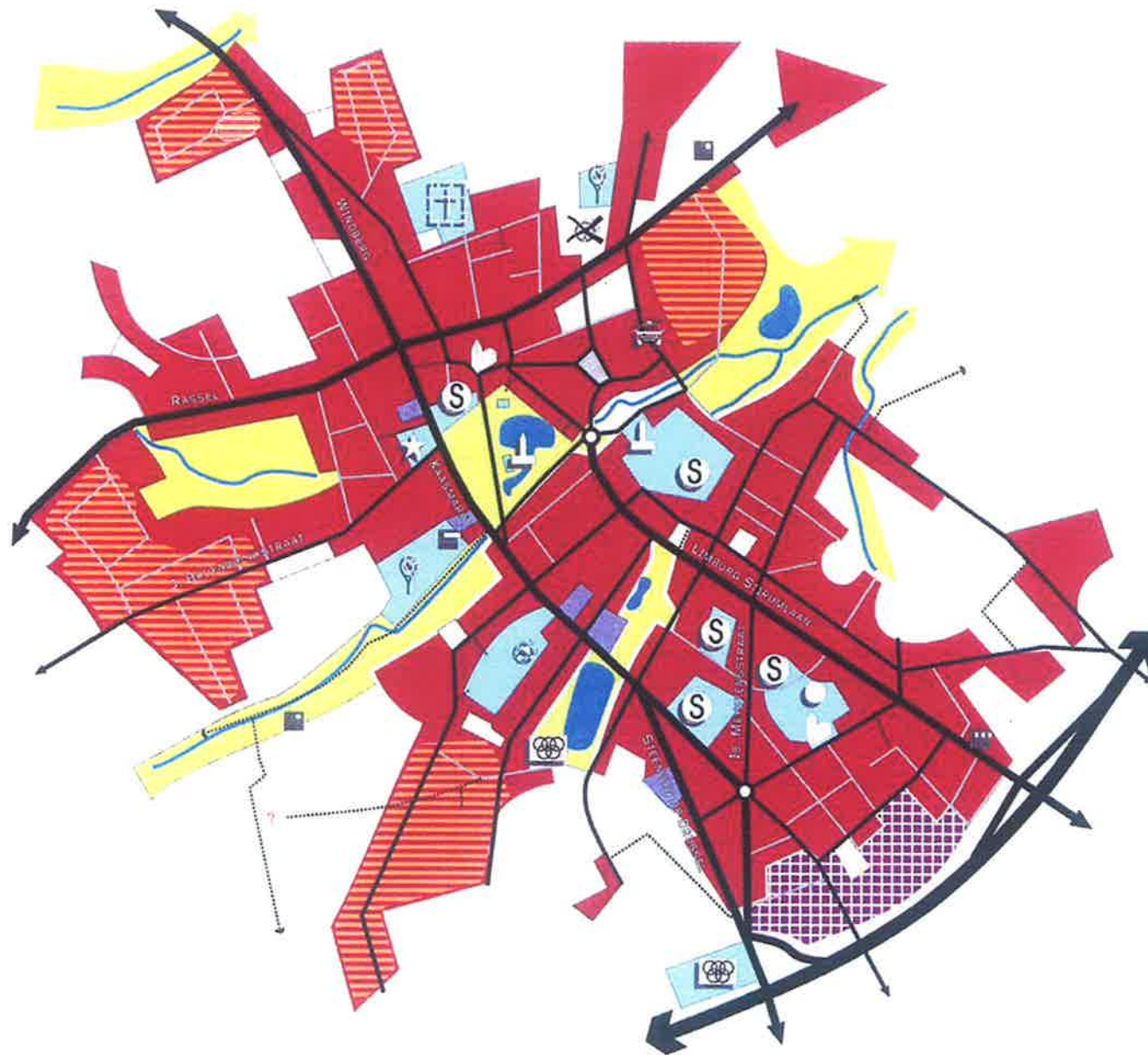
In de kern is er een duidelijk trend merkbaar van appartementering. Wemmel heeft reeds een zeer hoog aantal appartementen in hun woningbestand. Er worden ook steeds meer ééngezinswoningen omgevormd tot een aantal appartementen. Daardoor komen er problemen in verband met parkeer druk en leefbaarheid in bepaalde wijken.

NOOD AAN SOCIALE HUISVESTING

Wemmel heeft een zeer laag aandeel van sociale huisvesting.

GEMEENSCHAPSVORZIENINGEN ZIJN GESPREID

De gemeenschapsvoorzieningen (scholen, sportterreinen,...) komen zeer verspreid voor in de kern. Meestal zijn ze gekoppeld aan een groene openruimte of hebben ze zelf een zeer groen karakter.



14

Kern Wemmel

Bestaande ruimtelijke structuur

- Stedelijke bebouwing
- Gemeenschapsvoorzieningen
- Groene ruimte
- Beken en vijvers
- Bedrijventerrein/kantorenzone
- Grootchalige kleinhandel/bedrijven
- RD
- Verbindingsweg
- Lokale ontsluitingsweg
- Lokale weg
- Voet/fietsweg
- Markt
- Onbebouwde gebieden binnen Wemmel
- Gemeentelijke administratie
- Politie
- Cultureel centrum
- Residentie J. Geurts
- S School
- / Gemeentelijk containerpark (huidige/nieuwe locatie)
- Kerk
- Kerkhof
- Overdekte sportinfrastructuur
- Sportterrein in open lucht
- Voormalig sportterrein
- Tennis
- Manege
- Lage woondichtheid

5. STERKTEN- EN ZWAKTENANALYSE

Op basis van de analyses kunnen een aantal sterkten en zwakten in de bestaande ruimtelijke structuur van Wemmel worden aangeduid. Deze sterke punten uit de bestaande ruimtelijke structuur zullen vertaald kunnen worden als mogelijke kansen voor de gewenste ruimtelijke structuur. Ook de zwakke punten kunnen uit de bestaande ruimtelijke structuur gehaald worden. Deze kunnen mogelijk leiden tot bedreigingen voor de gewenste ruimtelijke structuur.

Per deelstructuur wordt er overlopen wat de sterkten en de zwakten van Wemmel zijn.

5.1. OPEN RUIMTESTRUCTUUR

- Inspanningen door de gemeente: park.
- Een aantal beken en stukken van de meeste beken zijn nog vrij duidelijk te onderscheiden en beschikken over natuurwaarden.
- Goede, vruchtbare landbouwgronden.
- Nabijheid Nationale Plantentuin Meise.
- Groen karakter van de gemeente.
- Natuurlijke structuur: veel beken vertonen een slechte kwaliteit van het oppervlaktewater, op sommige plaatsen zijn de beken tot aan de rand bebouwd
- Agrarische structuur: druk op de landbouwgebieden vanuit de bebouwde ruimte door grote vraag naar woningen, mede door verstedelijkingsdruk vanuit Brussel.
- Landschappelijke structuur: verlies van KLE (holle wegen,...) door onvoldoende bescherming.

5.2. NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

- Potentie om te wonen in een ruime, groene omgeving in de nabijheid van de grootstad Brussel.
- Potentie om veel verschil in bouwstructuren te ontwikkelen, ook rekening houdend met de afname van de gezinsgrootte: verdichting van de stedelijke kernen.
- De nieuwe dorpskern bezit potenties om uit te groeien tot een volwaardige kern.
- Aanwezigheid van een cultureel centrum.
- (Her)aanleg van openbare ruimten (pleinen,...), het restaureren en /of herbestemmen van enkele panden zou van de gebouwde structuur van Wemmel een zeer aantrekkelijk iets maken.
- Sterke verstedelijkingsdruk vanuit Brussel.
- Weinig ruimte voor extra woningen.
- Zonevreemde woningen.

5.3. RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR

- - Zichtlocatie langs de R0

- Nabijheid afritcomplex, goede bereikbaarheid
- Nabijheid van grootstad Brussel
- Geen reserve aan bedrijventerrein
- Beperkt aantal zonevreemde bedrijven

5.4. TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR

- Verschillende zonevreemde jeugd- en sportinfrastructuur
- Maneges in groengebieden, woonuitbreidingsgebied

5.5. VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR

- Stedenbouwkundig:
 - Verstedelijkingsdruk vanuit Brussel
 - Historisch karakter Steenweg Op Brussel (verdichte structuur op oud wegprofiel)
- Autoverkeer:
 - Veel doorgaand verkeer (Merchtem → Brussel)
 - Hoge verkeersdruk op provinciebaan
 - Parallelverkeer A12 → E40 ipv RO
 - Te ver doorgedreven éénrichtingsverkeer
 - Romeinse Steenweg = gemeentegrens
 - Zware parkeerdruk
 - Geen parkeerplaatsen voor vrachtwagens
- Openbaar vervoer:
 - Geen aansluiting op het Brussels openbaar vervoersnet
 - Versnipperde bushaltes en buslijnen
- Fietzers:
 - Ondermaatse fietsvoorzieningen op beide hoofdassen
 - Recreatief fietsverkeer Vandervekenstraat → gestoord door sluipverkeer
- Verkeersleefbaarheid:
 - Slecht langsheen de Steenweg Op Brussel (thv éénrichting)
 - Grote assen: te weinig parkeerplaatsen en moeilijk over te steken

6. AANBOD EN BEHOEFTE

In het kader van een gemeentelijk structuurplan is het vooruit berekenen van de bevolking en vooral van het aantal gezinnen belangrijk. De globale bevolkingsprognose geeft een aanduiding over het toekomstig voorzieningenniveau. De gezinsprognose geeft ons een beeld van het toekomstig aantal gezinnen, en dus het aantal bijkomende woongelegenheden. Als basis voor de berekening van de behoeften aan woningen wordt de evolutie van het aantal gezinnen genomen. Het is immers het gezin dat als consument optreedt voor het product "woning".

6.1. BEVOLKINGSVOORUITZICHTEN

Daar Wemmel gedeeltelijk binnen het Vlaams Stedelijk Gebied (VSGB) rond Brussel is gesitueerd (Wemmel is stedelijk gebied, Bouchout is buitengebied) is het noodzakelijk dat er een open prognose wordt opgesteld. Toch wordt er ter informatie tevens een gesloten prognose meegegeven.

De **gesloten prognose** trekt enkel het natuurlijk saldo door en sluit migraties uit. Deze prognose geeft dus de behoefte aan woningen weer voor de eigen bevolkingsgroei.

Bij de **open prognose** wordt wel rekening gehouden met de migraties. Dit migratiesaldo verliep in Wemmel tijdens het voorbije decennium grotendeels positief (wel een negatieve periode tussen 1993 en 1995), zodat de raming van de woningbehoefte een stuk hoger zal zijn dan volgens de gesloten prognose. Gezien de optie van het RSV om het wonen in stedelijke gebieden te versterken, is de open prognose voor delen van Wemmel, waarvan delen kunnen behoren tot het VSGB, waarschijnlijk de meest realistische.

De bevolkingsprognoses voor Wemmel zijn opgesteld op basis van de volgende gegevens:

- De bevolking op 31 december 2002 per leeftijd⁸.
- De mortaliteit: de overlevingskansen naar leeftijd en geslacht voor de provincie Vlaams-Brabant op basis van de sterftetafels 1995-1997⁹.
- De nataliteit: de leeftijdsspecifieke vruchtbaarheidscijfers (TVC) per jaar voor het Vlaams Gewest van 1995 tot 2050¹⁰. Daarbij is het scenario gehanteerd waarbij het totale vruchtbaarheidscijfer zal evolueren naar 1,71 kinderen per vrouw in 2015, in vergelijking met 1,69 op dit moment (2003). Deze TVC's werden voor ieder jaar van de prognose toegepast op de 14 tot 49-jarige vrouwen van Wemmel.

⁸ BEVOLKINGSDIENST Wemmel, *Bevolkingsstatistiek 31/12/2002*

⁹ NIS, 1998, *Bevolkingsstatistiek. Sterftetafels 1995-1997*, Brussel

¹⁰ NIS, 1997, *Bevolkingsvooruitzichten 1995-2050*, NIS en het Federaal Planbureau, Brussel

Voor de open prognose werd hiernaast ook nog rekening gehouden met het volgende gegeven:

- De migratiecoëfficiënt gemiddeld over de periode 2000-2001. Deze is berekend op basis van de bevolkingsloop in die periode, door voor elk jaar het migratiesaldo te vergelijken met de totale bevolking van Wemmel in dat jaar. In de jaren 2000 en 2001 was er sprake van een sterke inwijking naar Wemmel toe. Deze inwijking heeft zich ook na 2002 een paar jaar doorgezet (zie vroeger), zodat we kunnen stellen dat hiermee een goede inschatting kan worden gemaakt naar 2017 toe, als die trend aanhoudt.

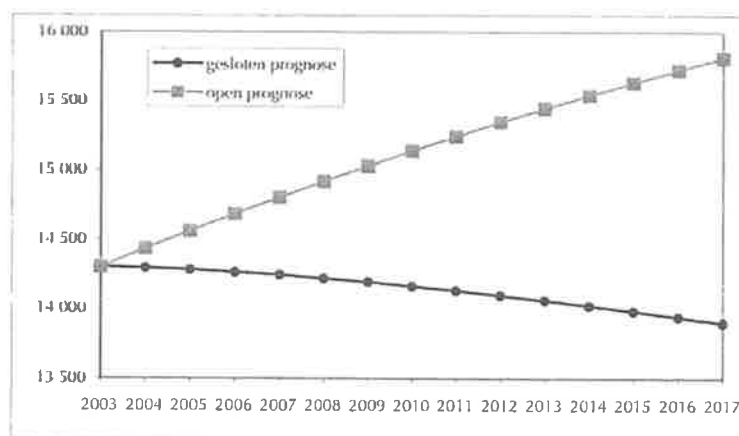
	0 - 19 JAAR		20 - 64 JAAR		+ 65 JAAR		TOTAAL		EVOLUTIE	
1 JANUARI	GESLOTEN	OPEN	GESLOTEN	OPEN	GESLOTEN	OPEN	GESLOTEN	OPEN	GESLOTEN	OPEN
2003	3.213	3.213	8.330	8.330	2.757	2.757	14.300	14.300		
2007	3.173	3.287	8.263	8.599	2.806	2.920	14.242	14.805	- 58	+ 505
2012	2.992	3.205	8.228	8.999	2.875	3.144	14.094	15.348	- 148	+ 543
2017	2.883	3.154	8.048	9.251	2.968	3.411	13.899	15.817	- 401	+ 469

TABEL 17 GESLOTEN EN OPEN PROGNOSE BEVOLKINGSEVOLUTIE 2003 - 2017

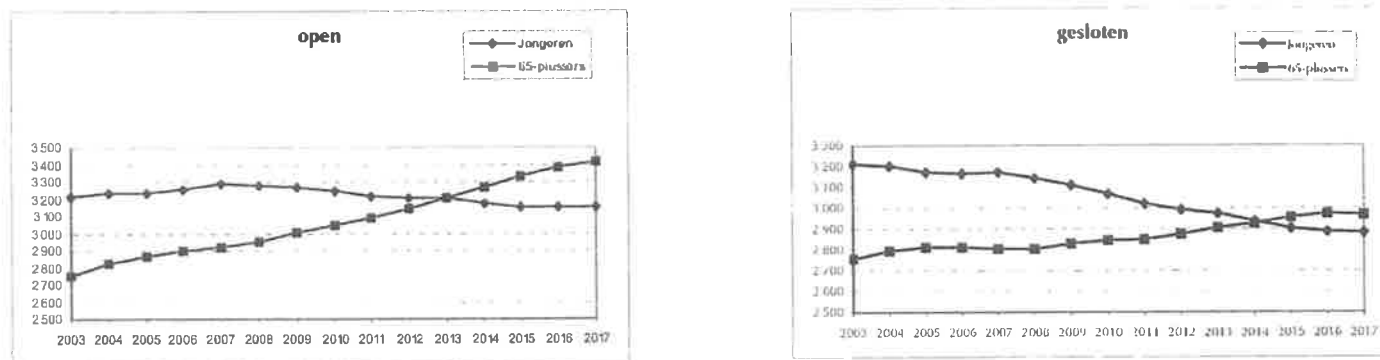
Bron: Bevolkingsdienst Wemmel + Eigen berekening SumResearch

Enkel voortgaand op de evolutie van het natuurlijk saldo (gesloten prognose) zien vanaf 2003 een duidelijke afname van de bevolking. In de open prognose blijft de bevolking sterk stijgen.

Beide prognoses voorzien een toename van de 65-plussers, die vooral ten koste gaat van de groep jongeren. De middengroep blijft in de gesloten prognose min of meer constant over de periode en in de open prognose kent ze een lichte toename.



FIGUUR 4 GESLOTEN EN OPEN BEVOLKINGSPROGNOSE 2003 - 2015



FIGUUR 5 GESLOTEN EN OPEN BEVOLKINGSPROGNOSE: JONGEREN VERSUS 65-PLUSERS

6.2.

GEZINSPROGNOSE

Als basis voor de berekening van de **behoefte aan bijkomende woongelegenheden** wordt de evolutie van het aantal gezinnen genomen. Voor de prognose van het aantal gezinnen werd de totale bevolking gedeeld door de gemiddelde gezinsgrootte. Algemeen wordt verwacht dat de gemiddelde gezinsgrootte zal afnemen in de komende decennia. We gaan uit van de cijfers voor het arrondissement Halle-Vilvoorde. Gezien de gelijklopende trend van de gemiddelde gezinsgrootte voor Wemmel en het arrondissement in het verleden, is de trend van arrondissement ook bruikbaar voor Wemmel.

1 JANUARI	GEMIDDELTE GEZINSGROOTTE		BEVOLKING		TOENAME		GEZINNEN		TOENAME	
	WEMMEL	ARR. HALLE-VILVOORDE	AANTAL INW.							
			GESLOTEN	OPEN	GESLOTEN	OPEN	GESLOTEN	OPEN	GESLOTEN	OPEN
1991	2,51	2,53								
1999	2,39	2,56								
2002	2,37	2,52	14.256	14.256			6.008	6.008		
2007	2,34	2,48	14.242	14.805	+ 176	+ 549	6.086	6.327	+ 78	+ 319
2012	2,31	2,44	14.094	15.349	- 148	+ 543	6.101	6.644	+ 15	+ 317
2017	2,28	2,40	13.899	15.817	- 195	+ 469	6.096	6.937	- 5	+ 293

TABEL 18 PROGNOSE AANTAL GEZINNEN 2002 - 2017

Bron: eigen berekeningen

Als we veronderstellen dat er voor elk gezin één woning nodig is, is er volgens de gesloten prognose tot 2017 een behoefte aan slechts 10 bijkomende woongelegenheden t.o.v. 2007. Volgens de open prognose, die ook rekening houdt met inwijkingen, is er een behoefte aan 610 bijkomende woongelegenheden t.o.v. 2007. Anders gezegd, om de eigen bevolkingsgroei op te kunnen vangen, zijn nu al woningen genoeg, om inwijkelingen te huisvesten rekenen we op een toename van ongeveer 60 woningen per jaar.

6.3. BEHOEFTE AAN WOONGELEGENHEDEN IN WEMMEL

Behoeft voor het stedelijk gebied: Vanuit de opties in het RSV voor versterking van de stedelijke gebieden is er naast de demografische behoefte (zoals die blijkt uit de gesloten prognose voor de lokale bevolking), ook een behoefte aan netto-inwijking naar de stedelijke delen van Wemmel. Deze behoefte blijkt ook uit de huidige inwijkingstrend. Concreet kunnen we stellen dat de bijkomende woningbehoefte voor inwijkelingen tot 2017 naar de delen van Wemmel die kunnen behoren het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel gelijk is aan het bijkomend aantal gezinnen in de open prognose in vergelijking met de gesloten prognose. Voor 2017 is het verschil tussen de open en gesloten prognose gelijk aan exact **600 woningen**.

Behoeft voor het buitengebied: In de delen van Wemmel die buiten de afbakening van het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel vallen (woonwijk Bouchout) wordt gerekend met de gesloten prognose. In deze delen mag enkel de eigen bevolkingsgroei opgevangen worden. Gezien de gesloten prognose nauwelijks een stijging van het aantal gezinnen aangeeft, is er bijgevolg ook geen behoefte aan te tonen voor het buitengebied.

6.4. THEORETISCHE AANBOD AAN BOUWMOGELIJKHEDEN IN WEMMEL

Het aanbod aan bouw mogelijkheden in Wemmel is opgedeeld als volgt:

- Onbebouwde percelen in niet-vervallen verkavelingen
- Onbebouwde percelen langsheen uitgeruste weg: percelen die direct kunnen bebouwd worden.
- Onbebouwde niet-uitgeruste ingesloten percelen (binnengebieden): percelen enkel bebouwbaar na aanleg toegangsweg.
- Woonuitbreidingsgebieden

ONBEOUWDE PERCELEN IN NIET-VERVALLEN VERKAVELINGEN

Onbebouwde percelen in goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen kunnen direct worden bebouwd. Anno 2008 zijn er op het grondgebied van de gemeente Wemmel zo 181 kavels te vinden.

ONBEOUWDE PERCELEN LANGSHEEN UITGERUSTE WEG (IOP 2007)

Door de gemeente werd ook de inventaris van onbebouwde percelen langsheen uitgeruste weg (maar nog niet verkaveld) ter beschikking gesteld. Wemmel telde in 2007 337 onbebouwde percelen langs uitgeruste weg.

Het aantal onbebouwde percelen is echter niet gelijk aan het aantal bouwmogelijkheden aangezien sommige percelen zeer breed zijn en in aanmerking komen voor meerdere woningen. Om dit te kunnen inschatten werden de regels van de omzendbrief uit 1997 betreffende de opmaak van een woonbehoeftenstudie gevolgd, aan de hand van de breedte van het perceel aan de straatkant. Hierbij werden volgende normen gebruikt:

- 6m voor gesloten bebouwing
- 10m voor halfopen bebouwing
- 15m voor open bebouwing

ONBEOUWDE NIET-UITGERUSTE INGESLOTEN PERCELEN (BINNENGEBIEDEN ANNO 2007)

Het RSV streeft een minimale bouwdichtheid na van respectievelijk 15 woongelegenheden per hectare in de kernen van het buitengebied en 25 woningen/ha in stedelijk gebied. Alle ingesloten percelen werden herberekend volgens het voorstel van afbakening van het stedelijk gebied rond Brussel. Het betreft de volgende gebieden die tevens op kaart werden gezet:

NAAM GEBIED	OPPERVLAKTE	SITUERING	GEMANTLEDE DICHTHEID	OPMERKINGEN
AMMELVONNEBEEK – VIERWINDENLAAN	1,3 HA	BINNEN STEDELIJK GEBIED	25 WON/HA	ZAL WORDEN GEBRUIKT VOOR WATERBERGING
VIERWINDENLAAN	0,3 HA	BINNEN STEDELIJK GEBIED	25 WON/HA	
MOLENWEG - ZAVELBERG	1,1 HA	BINNEN STEDELIJK GEBIED	25 WON/HA	DEELS ONTWIKKELD, DEELS MOEILIK ONTWIKKELBAAR DOOR RELIEF
FRANS ROBBRECHTSSTRAAT	0,7 HA	BINNEN STEDELIJK GEBIED	25 WON/HA	IN ONTWIKKELING
BOSCH	1,2 HA	BUITEN STEDELIJK GEBIED	15 WON/HA	
PARKLAAN	1,6 HA	BUITEN STEDELIJK GEBIED	15 WON/HA	
TOTAAL	6,2 HA			

TABEL 19 ONBEOUWDE BINNENGEBIEDEN

BEZETTINGSGRAAD WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN

In de gemeente Wemmel komt slechts één woonuitbreidingsgebied voor. Deze heeft een totale oppervlakte van 16,34ha en is enkel ingenomen door woningen langsheen de Ruiterweg. De vrijliggende oppervlakte bedraagt 12,4ha.

In het zuidoosten is er binnen het woonuitbreidingsgebied een manege aanwezig. De omliggende gronden worden dan ook gebruikt als weilanden voor de paarden.

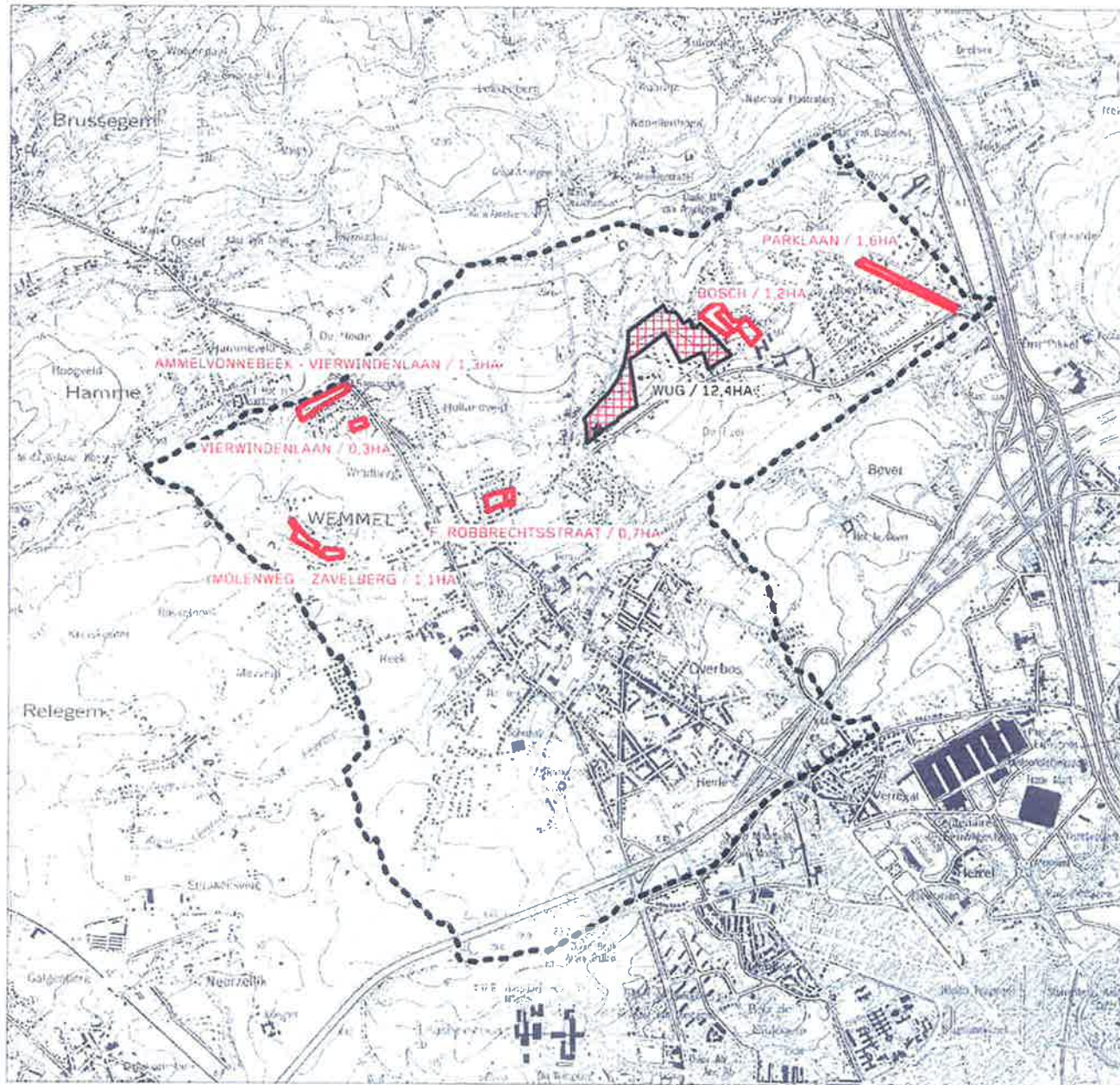
**OVERZICHT ONBEOUWDE PERCELEN LANGSHEEN UITGERUSTE WEG, BINNENGEBIEDEN EN WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN**

Uit deze berekening blijkt dat Wemmel 274 bouwmogelijkheden langs uitgeruste weg en binnen goedgekeurde verkavelingen en 127 bouwmogelijkheden op ingesloten percelen telde. Bij deze berekening horen volgende bedenkingen:

- Het berekende aantal bouwmogelijkheden is theoretisch.
- Het berekende aantal bouwmogelijkheden is een maximum: alle percelen worden in de berekening opgenomen en de beschikbaarheid ervan werd niet bekeken. Alle ingesloten percelen worden herberekend met een maximale dichtheid.
- Het op de markt komen van onbebouwde percelen is in grote mate afhankelijk van de eigendomsstructuur. Bij aaneengesloten percelen is men er van uitgegaan dat deze samen op de markt kunnen worden gebracht, wat in geval van meerdere eigenaars niet vanzelfsprekend is.
- Beperkte mogelijkheden voor de overheid om invloed uit te oefenen om de onbebouwde percelen beschikbaar te stellen.
- Voor percelen waarvan het gewenste bebouwingstype niet gekend was, werd gerekend met dezelfde normen.
- Bestaande verkavelingen worden herverkaveld.

PERCELEN IN NIET-VERVALLEN VERKAVELINGEN			
	AANTAL ONBEOUWDE PERCELEN		
	ABS.		
TOTAAL	181		181
PERCELEN LANGS UITGERUSTE WEG			
ZONERING	AANTAL ONBEOUWDE PERCELEN	TOTALE BREEDTE AAN STRAAT (M)	BEREKENDE AANTAL BOUWMOGELIJKHEDEN OP PERCELEN LANGS UITGERUSTE WEG
	ABS.		ABS.
WOONGEBIED	337	5.727	408
WOONUITBREIDINGSGBIED	0	10	1
TOTAAL	337	5.727	409
INGESLOTEN PERCELEN			
ZONERING	TOTALE OPP. (HA)	GEHANTEERDE DICHTHEID	BEREKENDE AANTAL BOUWMOGELIJKHEDEN OP INGESLOTEN PERCELEN
WOONGEBIED	6,2	15 – 25 WON/HA	127
WOONUITBREIDINGSGBIED	12,4	15 WON/HA	310
TOTAAL	19,81		437
TOTAAL			1027

TABEL 20 INVENTARIS ONBEOUWDE PERCELEN, TOESTAND 2007



15

Situering onbebouwde binnengebieden

- Binnengebied in woongebied
- Vrijliggend woonuitbreidingsgebied (WUG)



Opdrachtgever: Gemeentebestuur Wemmel
1802 / wvs / mei 2008

6.5. REALISTISCH AANBOD AAN BOUWMOGELIJKHEDEN IN WEMMEL

Niet alle theoretisch beschikbare bouwgronden zullen de eerstvolgende jaren daadwerkelijk op de markt komen. Hierbij worden de volgende maatregelen in acht genomen:

- Volgens het document "Het Algemeen en Bijzonder Plan van Aanleg als actueel beleidsinstrument"¹¹ wordt gesteld dat minimum 30% van de bouwmogelijkheden op onbebouwde percelen met rechtstreekse bouwtitel en gelegen aan uitgeruste weg in een periode van 10 jaar effectief bebouwd zullen worden zonder specifieke maatregelen van de gemeente. Voor percelen in niet-vervallen verkavelingen is dit zelfs 80%. Dit wordt beschouwd als de reële bouwmogelijkheden.
- De niet-uitgeruste ingesloten percelen kunnen niet onmiddellijk gerealiseerd worden, omwille van allerlei redenen (bv. nog aan te leggen wegen, op te stellen onteigeningsplan,...), of zelfs helemaal niet ontwikkelbaar zijn (vb. binnengebied Ammelvonnebeek-Vierwindenlaan).
- Meestal kan ervan uitgegaan worden dat er op elke beschikbare kavel één woning gerealiseerd kan worden. In bepaalde gevallen echter kunnen er op één kavel meerdere woongelegenheden gerealiseerd worden door appartementsbouw. Momenteel bestaat 35,9% van het totale woningbestand in Wemmel uit appartementen (zie vroeger). Voor de toekomst is het wenselijk dit aandeel zo te houden, en wordt rekening gehouden met 35% appartementen voor Wemmel, wat betekent dat op elke kavel (buiten de goedgekeurde verkavelingen) gemiddeld 1,35 woongelegenheden worden gerealiseerd.
- Er wordt geen rekening gehouden met de leegstand, bij gebrek aan accurate gegevens. Er wordt bijgevolg verondersteld dat de feitelijke leegstand overeenstemt met de frictieleegstand.

In dit aanbod wordt geen rekening gehouden met de ingesloten percelen. In het toekomstig ruimtelijk beleid dient men na te gaan welke ingesloten percelen in aanmerking komen voor bijkomende woningen en welke hiervoor niet in aanmerking en zullen fungeren als groene longblaasjes in het woonweefsel.

TOTAAL AANBOD	BOUWMOGELIJKHEDEN LANGS UITGERUSTE WEG (30% VAN HET TOTAAL)	LOTEN IN NIET- VERVALLEN VERKAVELINGEN (80% VAN HET TOTAAL)	BOUWMOGELIJKHEDEN IN BINNENGEBIEDEN (100%)	35 % APPARTEMENTEN	TOTAAL AANTAL WONINGEN
2007-2017	122	145	95	43	405

TABEL 21 TOTAAL AANBOD AAN WOONGELEGENHEDEN 2007-2017

Bron : eigen verwerking

¹¹ 1992, Bestuur Ruimtelijke Ordening Brussel

6.6. CONFRONTATIE VAN BEHOEFTE EN AANBOD

In onderstaande tabel wordt het totale aanbod geplaatst tegenover de verwachte behoefte aan woningen tot 2017. Uit onderstaande tabel blijkt dat, uitgaande van de open prognose, het juridisch aanbod aan woningen in Wemmel onvoldoende is om de geraamde behoefte tijdens de periode 2007 – 2017 op te vangen. Het tekort bedraagt 205 woningen. Het aanbod aan woningen in respectievelijk het stedelijk gebied en het buitengebied kan pas bepaald worden na het afbakeningsproces van het VSGB.

	PERIODE 2007-2017
1 – AANBOD	405
2 – BEHOEFTE	610
SALDO (2-1)	-205

TABEL 22 CONFRONTATIE BEHOEFTE - AANBOD

Uit de berekening blijkt dat er een **tekort** is aan woningen. Aan een dichtheid van 25 woningen per hectare bedraagt de te zoeken oppervlakte ongeveer 8,2 ha. Toch kan dit eveneens opgelost worden door het doorvoeren van een aangepast verdichtingsbeleid zodoende bijvoorbeeld meer onbebouwde percelen toch bebouwd worden.

6.7. DECREET GROND- EN PANDENBELEID

6.7.1. SOCIAAL OBJECTIEF

Op 18 maart 2009 werd het decreet grond- en pandenbeleid goedgekeurd door het Vlaams Parlement. Dit decreet voorziet in tal van maatregelen van invloed op de grond- en pandenmarkt. Eén van die maatregelen voorziet in een sociaal objectief per gemeente. Dit objectief legt een aantal te realiseren sociale woningen op per gemeente voor de periode 2009-2020. Het **sociaal objectief bestaat uit sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels. De drie categorieën samen vormen het sociaal objectief**

Het aantal sociale koopwoningen en kavels kent geen eenduidige berekening per gemeente. Hierbij geldt een provinciaal objectief. In samenspraak met de gemeente zal de deputatie een verdelingschema opstellen.

Het decreet voorziet in een berekening van het aantal sociale huurwoningen per gemeente. Deze berekening voorziet in drie stappen:

- 1) gemeentelijk objectief na de decretale verdeling op provinciaal niveau,
- 2) de beperking van het sociaal huurobjectief tot een aanbod sociale huurwoningen van 9% en
- 3) de inhaalbeweging

Voor Wemmel betekent dit:

HUISHOUDENS OP 1 JANUARI 2008	6.244
SOCIAAL HUURAAANBOD VOLGENS NULMETING	20
AANDEEL SOCIAAL HUURAAANBOD VOLGENS DE NULMETING	0,32%
STAP 1 PROVINCIALE VERDELING VOOR VLAAMS-BRABANT	104
STAP 2 : BEPERKING VAN HET SOCIAAL HUUROBJECTIEF TOT 9%	104
STAP 3 : BIJKOMENDE INHAALBEWEGING (RICHTCIJFER VOOR 2025)	47

TABEL 2'3 SOCIAAL OBJECTIEF

Wemmel dient dus tegen 2020 104 sociale huurwoningen te bouwen en daarbovenop tegen 2025 nog eens 47 huurwoningen (inhaalbeweging).

6.7.2. WONEN IN EIGEN STREEK

Een ander aspect van het decreet grond- en pandenbeleid is 'wonen in eigen streek'. De gemeente Wemmel is opgenomen in de lijst van gemeenten die in aanmerking komen voor de bepalingen daaromtrent. (BVR 19 juni 2009). Dit betekent concreet dat o.a. bij de aankoop van woningen of gronden in woonuitbreidingsgebieden een voldoende band met de gemeente of aangrenzende gemeenten moet worden aangetoond.

6.8. BEHOEFTE AAN LOKAAL BEDRIJVENTERREIN

Wemmel heeft op zijn grondgebied twee KMO-zones. Deze zijn beide gelegen aan de R0. Door de zichtlocatie van op de ring kunnen deze dan ook eerder beschouwd worden als bedrijventerreinen van bovenlokaal belang. Deze bedrijventerreinen zijn reeds geruime tijd volledig bezet. De behoefte aan lokale bedrijventerreinen wordt meestal ingeschat aan de hand van de verkoop van bedrijventerreinen in een representatieve 10-jarige periode. Aangezien er de laatste jaren geen aanbod aan bedrijventerreinen was, kan deze methodiek dan ook niet gehanteerd worden voor Wemmel. Wel kan op basis van een bevraging van de huidige bedrijven een inschatting gemaakt worden. Er werd in 2006 een bedrijfsenquête georganiseerd om na te gaan welke bedrijven wensen uit te breiden, welke bij uitbreiding zonevreed kunnen worden en welke wensen te herlocaliseren.

De bedrijven werden aangeschreven op basis van gegevens verkregen bij de kamer van koophandel (bedrijvendatabank), beroepengids middenstandsradaad en de door de gemeente gekende bedrijven.

Van de 179 aangeschreven bedrijven in Wemmel hebben 46 bedrijven het enquêteformulier ingevuld. Dit komt overeen met een respons van 25,7 %. Twee van de bedrijven die de enquête beantwoordden, zijn verhuisd en hebben dus geen bedrijvigheid meer in. Met deze twee bedrijven is er bij de verwerking van de enquête dan ook geen rekening meer gehouden.

Doordat slechts één vierde van de bedrijven geantwoord heeft op de enquête moeten de resultaten wel wat gerelativeerd worden. We kunnen er wel vanuit gaan dat juist die bedrijven die behoefte hebben wel gereageerd zullen hebben.

In het totaal zijn er 14 bedrijven waarvan de huidige oppervlakte niet meer aan hun wensen voldoet. Bij vijf daarvan kan deze behoefte plaatselijk geheel of gedeeltelijk worden opgevangen. Drie hebben ook concrete uitbreidingsplannen, namelijk Lidl, NV AD Wemmel en Mercedes Wemmel Abrimmo nv.

We zien dat het belangrijkste knelpunt de parkeerruimte is. Toch zeggen de meeste bedrijven dat dit een problematiek is die niet genoeg doorweegt om een eventuele herlocalisatie te overwegen. Er zijn 5 bedrijven die de huidige behoefte aan uitbreiding kunnen inschatten. In totaal bedraagt deze behoefte 6.250m².

Van de 14 bedrijven die een uitbreiding wensen zijn er slechts 4 die dit binnen de huidige oppervlakte kunnen en één die dit gedeeltelijk kan.

Slechts de helft van de bedrijven overweegt een totale herlocalisatie. Van deze 7 bedrijven zijn er slechts 4 die dit kunnen inschatten met een totale behoefte van 7.135m².

Conclusie

Uit de enquêtes blijkt dat er op dit moment geen of nauwelijks behoefte is aan een lokaal bedrijventerreinen in Wemmel. De parkeerproblematiek is wel een belangrijk gegeven. Toch is dit meestal niet voldoende om een herlocalisatie te overwegen.