



***Beleidsplan
Ruimte Wemmel
Conceptnota***

September 2024

Beleidsplan Ruimte Wemmel

Opdrachtgever:

Gemeente Wemmel

Opdrachthouder:

Intercommunale Haviland

Brusselsesteenweg 617 • 1731 Asse

T 02 467 11 44 • ruimtelijkeordering@haviland.be •

www.haviland.be

Opgemaakt door:

Francis Vaningelgem – erkend ruimtelijk planner

Wouter Roesems – erkend ruimtelijk planner

Jessica De Doncker – erkend ruimtelijk planner

Versie

Versie 1 – oktober 2022

Versie 2 – januari 2023

Versie 3 – september 2024



Inhoud

1. Inleiding	7
Van structuurplanning naar beleidsplanning	7
Conceptnota	8
Proces	9
2. Diagnose ruimtelijk beleid.....	10
2.1. Lokaal ruimtelijk beleid Wemmel.	11
Ruimtelijk structuurplan Wemmel	11
Concrete gemeentelijk instrumenten	14
Energie en Klimaatplan.	15
Conclusie gemeentelijk ruimtelijk beleid.....	17
2.2. Ruimtelijk beleid in breder perspectief	19
Beleidsplan Ruimte Vlaanderen	19
Provinciaal ruimtelijk beleidsplan (september 2023)	19
Overige relevante planningscontext.....	21
Conclusie ruimtelijk beleid in breder perspectief	22
3. Lokale uitdagingen Wemmel.....	23
Uitdaging 1: Wonen en Bevolking	24
Uitdaging 2: Open ruimte en ruimtebeslag	27
Uitdaging 3: Publieke ruimte	29
Uitdaging 4. Gemeenschapsvoorzieningen	31
Uitdaging 5. Klimaat	33
Uitdaging 6. Lokale economie	34
4. Strategische visie voor Wemmel 2040	36
1. Het versterken van de open ruimte in Wemmel.....	37
2. Een levendige Wemmelse kern.	39
3. Transitie van verkavelingen en woonlinten naar een duurzamer ruimtegebruik.....	41
4. De gemeenschapsvoorzieningen dienen voldoende uitgerust te zijn en klaar voor de toekomst.	43
5. De publieke ruimte in Wemmel zorgt voor levendigheid, heeft een groen karakter en is verkeersluw.	45
6. Wemmel vertaalt de klimaatuitdagingen in haar ruimtelijk beleid.	47
4. Voorstel beleidskaders.....	49
1. Beleidskader: Een aantrekkelijke woon- en werkomgeving	50
2. Beleidskader: Robuuste open- en groene ruimten.....	52
3. Beleidskader. Kwalitatieve en voldoende gemeenschapsvoorzieningen.	54
5. Verder verloop.....	55

7. Bijlage	56
Bijlage 0: Verloop.....	56
Bijlage 1: Bovenlokale planningscontext	58
Bijlage 2: Achtergrondinfo wonen en bevolking	60
Bijlage 3: Achtergrondinfo open ruimte en ruimtebeslag.....	62
Bijlage 4: Achtergrondinfo Mobiliteit	63
Bijlage 5: Achtergrondinfo Klimaat.	65

1. Inleiding

Van structuurplanning naar beleidsplanning

Voorliggende ‘Conceptnota beleidsplan ruimte Wemmel’ geeft in krachtlijnen het gewenste ruimtelijk strategische beleid weer van de gemeente. Deze conceptnota vormt de eerste stap in de ontwikkeling van een volwaardig Beleidsplan Ruimte Wemmel. Het doel van deze conceptnota is de weergave van de ambities voor het toekomstig ruimtelijk beleid en bespreekt enkele ruimtelijke strategieën om dit wensbeeld te realiseren. Een bijkomend doel van deze conceptnota is het openen van de discussie rond (de invulling van) dit toekomstig ruimtelijk beleid en bijhorende ambities.

Het beleidsplan ruimte dient op termijn het verouderde ruimtelijk structuurplan te vervangen. Deze laatste hebben gedurende jaren de basis gevormd voor het ruimtelijk beleid en dit op zowel Vlaams, provinciaal als gemeentelijk niveau. In 1997 is het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen opgemaakt. In 2004 kwam het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant tot stand. En in 2011 werd het gemeentelijk structuurplan in Wemmel vastgelegd door de gemeenteraad van Wemmel. Ondertussen zijn bepaalde inzichten achterhaald, duiken nieuwe thema’s op en moeten verschillende onderdelen herbekeken worden. Een herziening van de bestaande gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen op de ‘oude wijze’ voldoet niet aan de behoefte om over een flexibel instrument te beschikken dat de huidige maatschappelijke trends en beleidsmatige perspectieven op het niveau van de gemeente kan opvangen.

In 2018 introduceerde de Vlaamse regering daarom een nieuwe planfiguur¹: het beleidsplan ruimte. Dit plan vervangt dus op termijn het structuurplan. Het biedt de mogelijkheid om het gewenst ruimtelijk beleid op een meer flexibele manier vorm te geven. Dit plan is tevens strategisch van aard (strategische visie) en dit dient ook vertaald te worden in operationele doelstellingen (beleidskaders). De gemeente Wemmel wil zich dan ook inschakelen in deze nieuwe planningsmethodiek.

¹ De ruimtelijke beleidsinstrumenten kennen een hele evolutie. In 1997 introduceerde de Vlaamse Regering het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, een instrument dat tevens door de provincies en gemeenten opgesteld diende te worden. Dit Structuurplan vormt sinds de goedkeuring en publicatie de basis voor het ruimtelijk beleid op respectievelijk Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau. In 2004 werd het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan goedgekeurd. De gemeente Wemmel volgde in 2011. Twintig jaar na de introductie van het Ruimtelijk Structuurplan op Vlaams niveau bleek echter de rigiditeit van het instrument. Inzichten waren achterhaald; nieuwe (ruimtelijke) thema’s kende geen invulling in het Structuurplan en de ruimtelijke noden en visies uit het Structuurplan voldeden niet meer aan de ruimtelijke situatie in de praktijk. Een herziening van de bestaande gemeentelijke Ruimtelijke Structuurplannen op oude wijze voldoet niet aan de behoefte om meer flexibel om te gaan met verschuivende noden, gezien toenmalige decreetgeving voorschreef dat een Ruimtelijk Structuurplan slechts éénmalig herzien kan worden. Het Beleidsplan Ruimte werd in 2018 in het leven geroepen door de Vlaamse Regering teneinde de creatie van een meer flexibel ruimtelijk instrument dan het Ruimtelijk Structuurplan. De Vlaamse Regering voorzag met dit Beleidsplan Ruimte een antwoord op deze probleemstelling; een instrument dewelke op termijn alle gemeentelijke Ruimtelijke Structuurplannen zal moeten vervangen. Dit nieuwe instrument biedt de mogelijkheid het gewenst ruimtelijk beleid op een meer flexibele manier vorm te geven. Het Beleidsplan Ruimte is strategisch van aard – de strategische visie – en dient nadien vertaald te worden in operationele doelstellingen, dewelke beleidskaders genoemd worden.

Conceptnota

De conceptnota horende bij het Ruimtelijk Beleidsplan vormt een overzicht van de krachtlijnen van het toekomstige ruimtelijk beleid van de gemeente. Deze krachtlijnen zijn een resultaat van een analyse van het huidige ruimtelijke beleid en de actuele ruimtelijke situatie. Deze analyse werd gevormd door gesprekken met de gemeente enerzijds en analyse van bestaande (ruimtelijke) documenten en planningsinstrumenten anderzijds.

Deze conceptnota bestaat uit drie onderdelen.

- In het eerste deel wordt een diagnose gevormd van het huidige lokaal en bovenlokaal ruimtelijk beleid.
- Op basis van deze diagnose worden in het tweede deel verschillende lokale uitdagingen geformuleerd.
- Tot slot wordt in het derde deel de strategische visie uitgewerkt. Deze visie bestaat uit een lange termijnvisie en vormt de basis om in een latere fase de operationele doelstellingen (of beleidskaders) te kunnen uitwerken.

BELEIDSPLAN RUIMTE WEMMEL 2050

Diagnose lokaal en bovenlokaal
ruimtelijk beleid

Uitdagingen
Wonen & bevolking
Open ruimte & ruimtebeslag
Publieke ruimte
Gemeenschapsvoorzieningen
Klimaat
Lokale economie

Ambitie 1.

Het verstreken van de open ruimte.

Ambitie 2.

Een levendige kern voor Wemmel.

Ambitie 3.

Transitie van verkavelingen en woonlinten naar een duurzamer ruimtegebruik.

Ambitie 4.

De gemeenschapsvoorzieningen dienen voldoende uitgerust te zijn en klaar voor de toekomst

Ambitie 5.

De publieke ruimte in Wemmel zorgt voor levendigheid, heeft een groen karakter en is verkeersluw.

Ambitie 6.

Wemmel vertaalt de klimaatuitdagingen in haar ruimtelijk beleid.

Beleidskader

Een aantrekkelijke
woon- en
werkomgeving

Beleidskader

Robuuste open- en
groene ruimten.

Beleidskader

Kwalitatieve en
voldoende
gemeenschaps-
voorzieningen.

Proces

Naast de ruimtelijke analyses en analyses van het huidige ruimtelijk instrumentarium en beleid, kwam deze conceptnota mede tot stand op basis van overleg in de gemeente Wemmel.

- **Kernteam.** Het kernteam neemt de coördinatie op en staat in voor de aansturing en opvolging van de opdracht, zowel qua timing als qua inhoud. Het kernteam bestaat uit medewerkers van de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente Wemmel en ruimtelijke planners van de Intercommunale Haviland. De burgemeester van Wemmel en tevens bevoegd voor ruimtelijke ordening vervoegd op specifieke momenten het kernteam. Het kernteam kwam op verschillende tijdstippen samen.
- **Bijkomend overleg**
 - Brede stuurgroep gemeentelijke diensten 26 oktober 2022
 - Diensten RO, openbare wegen, jeugd, lokale economie, groendienst, sport.
 - Inhoudelijke bespreking eerste versie conceptnota
 - Bijkomend overleg lokale economie 22 november 2022
 - Planteam aangevuld met dienst lokale economie gemeente en provincie
 - Aftoetsing project lokale economie provincie Vlaams-Brabant.
- **Infomarkt en online bevraging.** In het voorjaar 2024 werd er een infomarkt georganiseerd voor de inwoners van Wemmel. De bedoeling was om hen kennis te laten nemen van de verschillende ambities én over de opmaak van het beleidsplan ruimte. Hieraan werd een online bevraging gekoppeld. De resultaten werden nog niet geïntegreerd in deze conceptnota, maar zullen gebruikt worden om de volgende fase (fase voorontwerp) verder gestalte te geven.



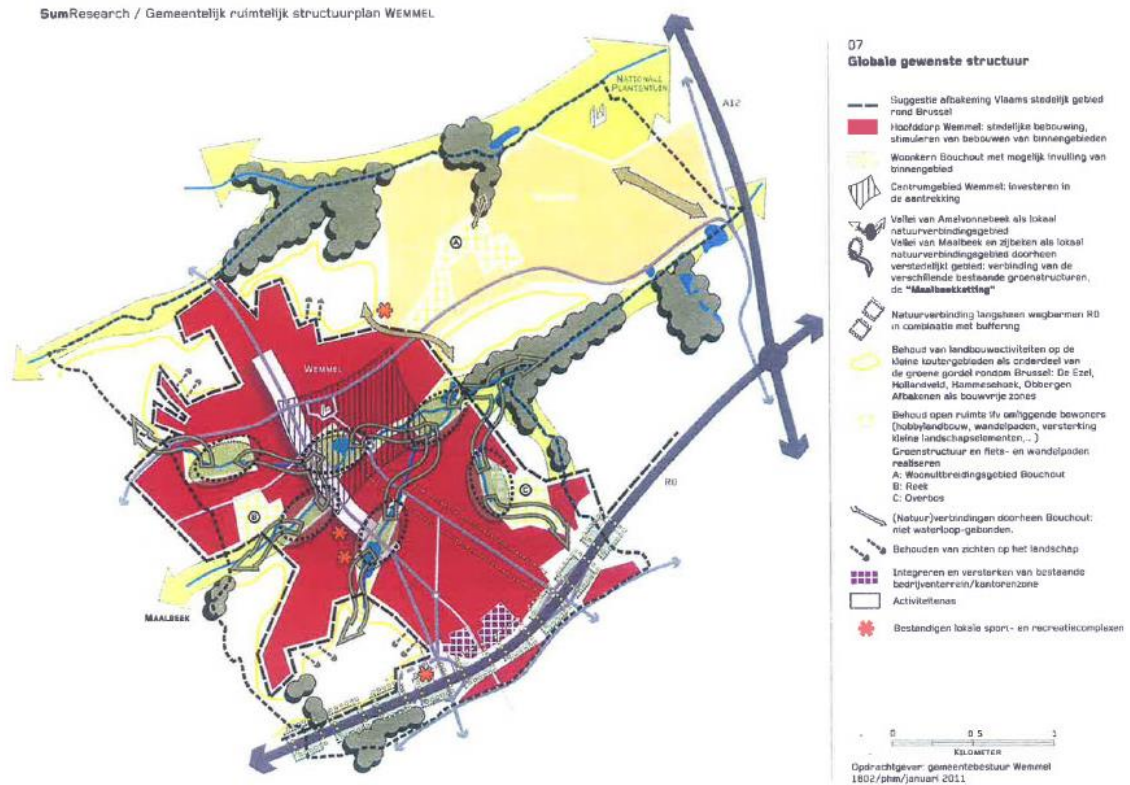
2. Diagnose ruimtelijk beleid

Het ruimtelijk beleid in Wemmel kent verschillende facetten. Van de uitwerking van het huidige structuurplan en lokale planningsinstrumenten tot verscheidene bovenlokale plannen en thema's. Het gemeentelijk structuurplan dateert ondertussen van 2011 en heeft nood aan een vernieuwingsinjectie zodat de nieuwe uitdagingen en perspectieven een plaats kunnen krijgen in het ruimtelijk beleid van Wemmel.

In dit hoofdstuk wordt een compacte analyse gemaakt van de verschillende aspecten die het huidige ruimtelijk beleid in Wemmel gestalte geven. We maken een onderscheid tussen lokaal beleid en bovenlokaal beleid. Er worden uitdagingen geformuleerd voor elk onderdeel. Deze diagnose en de geformuleerde uitdagingen zijn de basis om daarna de toekomstige beleidsvisie van de gemeente op te stellen.

2.1.Lokaal ruimtelijk beleid Wemmel.

Ruimtelijk structuurplan Wemmel



Figuur: Globale gewenste structuur Wemmel (Bron: gemeentelijk structuurplan Wemmel)

Het ruimtelijk structuurplan van Wemmel werd goedgekeurd in 2011. Het Ruimtelijk Structuurplan bestaat uit drie gedeelten: 1) informatief gedeelte met een analyse van de bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente, 2) richtinggevend gedeelte, waarin de gewenste toekomstige structuur besproken wordt en 3) een bindend gedeelte, met een concreet actieplan.

De globale visie van de gemeente Wemmel wordt samengevat in de slagzin "**Wemmel, stedelijkheid in een groen kleed**". Dit schetst volgens het Ruimtelijk Structuurplan zowel een beeld van de belangrijkste ruimtelijke kenmerken als de visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

Belangrijke concepten en uitgangspunten voor het ruimtelijk beleid in het Ruimtelijk Structuurplan zijn:

- Beekvalleien als drager van de natuurlijke structuur;
- Koutergebieden als onderdeel van de groene gordel rond Brussel;
- Samenhangende stedelijke kern verlucht met open parkfragmenten;
- Identiteitsversterking van het woonpark Bouchout;
- Kwalitatief benutten van de economische ligging nabij Brussel en langs de R0;
- Veilige ontsluiting van Wemmel op de R0.

De hierboven vermelde concepten werden uitgewerkt in een gewenste structuurschets.

Op basis van de gemaakte analyse enerzijds en overlegmomenten met het gemeentelijk bestuur (dd. 28/03/2022) en het planteam (01/06/2022) anderzijds) wordt hieronder een overzicht gegeven van de belangrijkste elementen, komende uit een evaluatie van het Ruimtelijk Structuurplan. Volgende elementen zijn hierbij belangrijk:

Nederzettingsstructuur

- Het Ruimtelijk Structuurplan zet vooral in op de onderverdeling tussen het hoofddorp Wemmel en het woonpark Bouchout. Echter lijkt deze tweedeling in de praktijk meer genuanceerd. Deze nuance verdient verdere aandacht in het Ruimtelijke Beleidsplan.
- Aandacht in het Ruimtelijke Beleidsplan dient te gaan naar de keuze aangaande de kwalitatieve afwerking van de zones tussen de open ruimte en de nederzettingsstructuur en op welke wijze deze al dan niet dienen plaats te vinden.
- Het RUP Woonlagen heeft reeds voor een duidelijk kader gezorgd.
- Het huidige Ruimtelijk Structuurplan geeft te weinig aandacht voor nieuwe woonvormen (co-housing, samenhuizen, zorgwonen, ...).
- Er wordt reeds aandacht geschonken aan de sociale dimensie van de huisvestingsmarkt, maar onvoldoende om het Sociaal Objectief te kunnen realiseren.
- Door de opdeling hoofddorp en woonpark in het Ruimtelijk Structuurplan wordt Bouchout aanschouwd als een aparte entiteit. Het Ruimtelijk Beleidsplan dient hier aan herkadring te doen teneinde deze tweedeling te nuanceren/ teniet te doen.
- Het Woonuitbreidingsgebied Bouchout en de open ruimte Reek en Oeverbos werden in het Ruimtelijk Structuurplan aangeduid als te behouden open ruimte. Deze visie dient een doorvertaling te krijgen in het nieuwe Beleidsplan Ruimte.
- De gemeente is op zoek naar het optimaliseren van de werking en huisvesting van de verschillende gemeentelijke diensten. Het huidige Ruimtelijk Structuurplan voorziet geen duurzaam en toekomstig kader om deze ruimtelijk nood te kunnen ontwikkelen.

Openruimte structuur

- Het Ruimtelijk Structuurplan zette vooral in op de grotere structuren: valleien, water, vrijwaren van openruimtegebieden. Dit heeft zijn vruchten zeker afgeworpen. Deze structuren vormen op dit moment niet het onderwerp van discussie. Er wordt gewerkt aan een sterke opwaardering van deze grote structuren door onder meer landinrichtingsprojecten van de Vlaamse Landmaatschappij. Beperktere aandacht werd echter gegeven voor de kleinere openruimte fragmenten in de verschillende woonwijken.
- Het Ruimtelijk Structuurplan zet sterk in op het waterbeleid.
- Klimaatdoelstellingen worden niet aangehaald in het Ruimtelijk Structuurplan.
- Er wordt weinig aandacht geschonken in het Ruimtelijk Structuurplan aan de mogelijke functies die hoeves kunnen spelen (op lokaal-economische wijze, op toeristisch-recreatieve wijze, ...)

Economische structuur

- De gewenste economische structuur is nog steeds relevant voor Wemmel en bestaat uit de integratie van niet-storende economische activiteiten, aanvaardbare vermenging van gemeenschapsvoorzieningen in de kern, KMO-zone, ...
- Het versterken van de handelskern en de omliggende straten blijft een sterk aandachtspunt.
- Mindere aandacht gaat echter naar het stimuleren van de lokale economie en lokale voedselproductie in het Ruimtelijk Structuurplan.

Verkeers- en vervoersstructuur

- De gewenste verkeers- en verkeersstructuur omschreven in het Ruimtelijk Structuurplan voldoet niet meer aan de actuele situatie.
- Het nieuwe gemeentelijke mobiliteitsplan (in opmaak) en de verschillende ontwikkelingen op bovenlokaal niveau dienen de nieuwe leidraad te vormen om een lokale visie op mobiliteit uit te werken. Dit moet ondersteund worden in/ door het nieuwe Ruimtelijk Beleidsplan.

Toeristisch-recreatieve structuur

- Het RUP Zonevreemde Recreatie verleende juridische zekerheid voor de bestaande verschillende voorzieningen.
- Bijkomende aandacht dient gegeven te worden naar een verbinding tussen de reeds bestaande voorzieningen.
- Op wijkniveau is er slechts een beperkte aandacht voor recreatieve voorzieningen in de wijk.

Overzicht van de bindende bepalingen gemeentelijk structuurplan

	Gerealiseerd	Niet-gerealiseerd
Uitvoeren van ontwerpend onderzoek voor het centrum van Wemmel: Het betreft het gebied tussen de Frans Robbrechtstraat, Dries, J. Vanden Broeckstraat, Maalbeeklaan en het Kaasmarkt. Het doel van dit ontwerpend onderzoek is een passende inrichting te geven door het hele gebied.		*
RUP Maalbeekketting met als bedoeling doorheen het centrum van Wemmel de verschillende groengebieden met elkaar te verbinden.		*
Het afwerken van de bebouwingsranden van de kern van Wemmel (Frans Robbrechtsstraat) door een beperkte omzetting van agrarisch gebied naar woongebied. Tegelijkertijd worden enkele gebieden geschrapt als woonzone.		*
De gemeente zal een RUP opmaken voor het selectief verhogen van het aantal woonlagen in de kern van Wemmel.	*	
De vallei van de Amelvonnebeek wordt uitgebouwd als lokaal natuurverbindingsgebied.	*	
Er wordt een bouwverordening opgesteld omtrent afsluitingen en scheidingselementen van tuinen specifiek tegen de Amelvonnebeek aan	*(onderdeel van sted. verordening	
De verschillende koutergebieden die de woonkern van Wemmel omringen worden aangeduid als bouwvrije zones.		*
En wordt een sectoraal RUP voor de zonevreemde sport-, recreatie en jeugdterreinen opgemaakt.	*	
De steenweg op Brussel wordt geselecteerd als lokale activiteitenas		*
En wordt een sectoraal RUP voor de zonevreemde sport-, recreatie en jeugdterreinen opgemaakt	*	

Concrete gemeentelijk instrumenten

De gemeente heeft een verscheidenheid aan ruimtelijke beleidsinstrumenten om het gewenste ruimtelijk beleid te realiseren. Enkele daarvan vloeien rechtstreeks voort uit de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan:

- RUP Woonlagen
- RUP Zonevrijeemde Recreatie
- BPA Containerpark
- Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening
- Belasting op leegstand en belasting op verwaarloosde gebouwen



RUP woonlagen

Het RUP Woonlagen volgt rechtstreeks uit de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan: “prioritaire actie voor de opmaak van een RUP voor het selectief verhogen van het aantal woonlagen in de kern van Wemmel”.

Aanleiding tot de opmaak RUP Woonlagen was de uitvoering van het Gewestelijk RUP Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel en kadert in de bepalingen van Omzendbrief RO2010/01 met betrekking tot het verhogen van het aantal bouwlagen in de niet-herbestemde woongebieden binnen het VSGB.



RUP zonevrijeemde recreatie

Het RUP Zonevrijeemde Recreatie heeft als doelstelling de bestaanszekerheid en/ of de toekomstmogelijkheden voor recreatie in Wemmel te garanderen, zoals bepaald in het bindend gedeelte van het Ruimtelijk Structuurplan. Op basis van een analyse van 20 sites voor sport, recreatie en jeugdactiviteiten werden verschillende sites opgenomen in het RUP omwille van anomalieën met het gewestplan, uitbreidingswensen of zonevrijeemdheid.

Volgende sites werden opgenomen in het RUP: G.C. Zijp, Tennisterreinen BTC, Voetbalcomplex, Gemeentevijver, Gemeentelijke Sporthal, Tennis Balcaen, Scouts Mercator.



BPA Containerpark

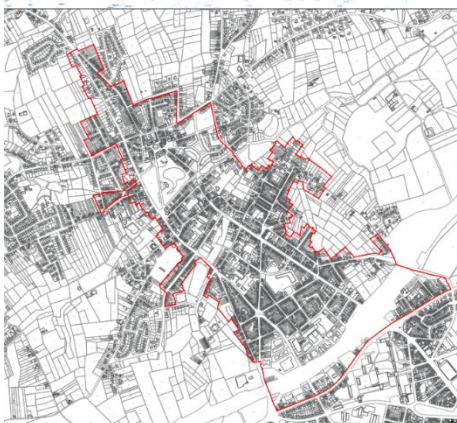
Binnen de contouren van het BPA Containerpark is op heden het gemeentelijke containerpark alsook de werkliedenloods gevestigd. Binnen dit BPA kennen beide voorzieningen beperkte uitbreiding- en herstructureringsmogelijkheden.

In het zuidelijk gebied van de contour bevindt zich de Maalbeekvallei, dewelke meer ruimte verkrijgt door het landinrichtingsproject van de VLM en in het GRUP VSGB.



BPA Sint-Engelbertus centrum (herziening)

BPA Sint-Engelbertus werd in 2011 herzien.



Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

Sinds 31 maart 2016 is een stedenbouwkundige verordening van kracht in de gemeente Wemmel. Deze verordening is van toepassing op het volledige grondgebied van de gemeente Wemmel. Er wordt voor de toepassing van de voorschriften onderscheid gemaakt tussen:

- Kerngebied: het kerngebied is een aaneengesloten gebied (zie afbakening plan).
- Buitengebied: het buitengebied betreft de gebieden die niet behoren tot het kerngebied.

Belasting op leegstand en belasting op verwaarloosde gebouwen

De gemeente Wemmel heeft twee reglementen goedgekeurd die de belasting op leegstand en belasting op verwaarloosde gebouwen regelt.

Energie en Klimaatplan².

De gemeente willen stappen vooruitzetten in de richting van een klimaatneutrale en klimaatbestendige gemeente. Daarvoor heeft de gemeente samen (onder begeleiding van de provincie Vlaams-Brabant) met andere gemeenten in de regio (Kraainem, Drogenbos en Wezembeek-Oppeem) een energie en klimaatplan opgesteld. Vanuit dit plan wordt ruimtelijke ordening gezien als een als de cruciale sector om de klimaatcrisis op te lossen: *“Een **goede, doordachte ruimtelijke ordening** draagt bij tot zowel het **verminderen van de broeikasgasuitstoot** (mitigatie¹²) als tot het beperken en **opvangen van de gevolgen van de klimaatverandering** (verhogen weerbaarheid door klimaatadaptatie¹³). Aangezien we als gemeentebestuur heel wat hefboomen in handen hebben op vlak van ruimtelijke ordening, is dit dan ook **dé sleutelsector voor een geslaagd lokaal klimaatbeleid**. We plaatsen dit dan ook vooraan in ons energie- en klimaatactieplan.”*

Er werd een wensbeeld 2050 opgesteld.

“In 2050 vormen **multifunctionele en levendige stads- en dorpskernen** de basis van het ruimtelijk beleid, met een **duurzaam vervoersnetwerk als ruggengraat**. De kernen worden dooraderd door groene en blauwe netwerken: voor natuur en bos, duurzaam waterbeheer en duurzame, lokale

² Goedgekeurd Gemeenteraad 15 september 2022

landbouw. Tussen de kernen liggen **grote, groene open ruimtes**. Wonen, werken, winkelen, onderwijs en ontspannen gebeurt hoofdzakelijk in de kernen van dorpen en steden om zo **duurzame** vervoersmodi te stimuleren. We wonen compacter in groene, aangename en leefbare wijken, die te voet, met de fiets, het openbaar vervoer of met gedeelde duurzame wagens bereikbaar zijn. Onze gemeente kent veel minder verharde oppervlakten, er is ruimte voor water en het ruimtebeslag is beperkt.“

Op **kortere termijn** (doelstelling 2030) willen de verschillende gemeenten (Drogenbos, Kraainem, Wemmel en Wezembeek-Oppem) zich prioritair richten op kwalitatieve kernversterking nabij mobiliteitsassen en -knooppunten, gecombineerd met (openbaar) groen en speelruimte en verwevenheid van winkel-, woon-, ontspanning- en werkfuncties (netwerk van levendige kernen met duurzaam vervoersnetwerken tussen de kernen). Ook het vrijwaren van de karige open ruimte voor verkoelend groen en natuurlijke waterbuffers (robuust openruimtenetwerk) en korte-ketenlandbouw en zorgen voor ruimte voor hernieuwbare energie staat op de agenda.

Deze bovenstaande doelstellingen worden omgezet naar verschillende concrete acties. Deze doelstellingen en acties dienen zeker verder geïntegreerd te worden in dit beleidsplan ruimte.

Mobiliteitsplan

Het vernieuwde mobiliteitsplan werd in oktober 2022 afgerond. Binnen dit plan wordt een voorkeursscenario vooropgesteld (zie figuur hieronder). Dit voorkeursscenario omvat verschillende elementen om te werken aan een duurzamer mobiliteitsbeleid: lokale fietsroutes, bovenlokale fietsassen, hoppinpunten, fietsstraten, beveiligen van verschillende kruispunten, lussensysteem, een voorkeur voor het sluiten van een afrittencomplex met de R0 aan de Limburg Stirumlaan (in functie van de werken aan de Ring rond Brussel enz....)...

Daarnaast blijft het voor Wemmel belangrijk om een goede ontsluiting te voorzien naar het bovenlokale verkeerswegennet. Dit dient te gebeuren via de as Rassel - Fr.Robberechtsstraat en de as Windberg, Kaasmarkt, Diepestraat en I.Meyskensstraat.



Figuur uit het mobiliteitsplan Wemmel, oktober 2022.

Conclusie gemeentelijk ruimtelijk beleid.

1.

Het huidige structuurplan is een **duidelijke houvast** om het ruimtelijk beleid in Wemmel te ontwikkelen. Het richtinggevend gedeelte zorgde voor de visie en verschillende elementen uit het **actieplan en bindend gedeelte werden tevens gerealiseerd** of zijn opgenomen in de huidige dagelijkse werking van de gemeenten: Voorbeelden hiervan zijn: uitwerken van de vallei van de Amelvonnebeek en de Maalbeek als natuurverbingsgebied, werken aan overstromingsgevoeligheid van Wemmel, RUP Zonevremde sport-, recreatie en jeugdterreinen, RUP woonlagen, bermbeheer, verdere uitwerking van het waterbeleid...

Andere onderdelen werden niet gerealiseerd (vb. gemeentelijk subsidiereglement ter stimulatie van renovatie, opmaak masterplan centrum, één centrale bushalte, verminderen parkeren in Wemmel...). Elementen die nog **relevant** zijn kunnen opnieuw worden opgenomen in dit beleidsplan ruimte.

De uitgangspunten uit het structuurplan zijn voor Wemmel nog steeds waardevol zijn, maar dienen gezien de verschillende **bijkomende noden, hedendaagse ruimtelijke uitdagingen** (zie volgend hoofdstuk) en nieuwe **planningscontexten geoptimaliseerd** te worden. Op deze manier kan Wemmel zich op een duurzame manier verder ontwikkelen.

2.

Beide gemeentelijke RUP's (woonlagen en zonevremde recreatie...) en de bestaande BPA's vormen een belangrijk kader voor de uitwerking van het ruimtelijk beleid in Wemmel. De zone aan het huidige containerpark en werklidenloods (gelegen in een huidig BPA) zijn strategisch gelegen en hebben nood aan een toekomstvisie.

3.

De stedenbouwkundige verordening is relatief recent (2016). Omwille van het veranderende klimaat (water, hitte droogte) en de daarmee gepaarde noodzakelijke maatregelen, zou de stedenbouwkundige verordening verder bekeken kunnen worden om strategieën omtrent hemelwater, vergroenen, ontharden, bouwen en energie sterker te integreren. Dit zou verder bekeken moeten worden samen met de opmaak van het klimaatplan (lopend proces). De publicatie van BBL en VRP 'De bouwcode als klimaattool' is hierbij een goede leidraad.

4.

Vanuit het klimaat- en energieplan wordt ruimtelijk ordening gezien als de cruciale sleutel en beleidsthema. Gezien de urgentie om te werken aan het voorkomen van de opwarming van de aarde is het linken van klimaatdoelstellingen aan ruimtelijke doelstellingen noodzakelijk. Vanuit het klimaat- en energieplan worden alvast volgende doelstellingen naar voor geschoven die een verdere invulling kunnen krijgen in het beleidsplan:

- Transversaal: visie- en strategieontwikkeling (waar en hoe bouwen).
- Wonen, werken en bouwen nabij mobiliteitsassen en -knooppunten.
- Kwalitatieve kernversterking en verdichting met oog voor infiltrerende groene ruimte
- Verwevenheid van functies: wonen, werken, winkelen en ontspanning.
- Vrijwaren van open ruimte, afremmen lintbebouwing en verspreid wonen (robuust openruimtenetwerk).
- Ruimte voorzien voor hernieuwbare energie en duurzame, lokale landbouw.
- Inzetten op klimaatadaptatie: ruimte voor water, ontharden, bebossen en vergroenen.

5.

In het nieuwe mobiliteitsplan worden verschillende maatregelen en acties vooropgesteld om te werken aan duurzame verplaatsingen. Naast deze verschillende maatregelen is het zeker ook nodig om binnen de gemeentelijke instrumenten van de ruimtelijke ordening mogelijkheden aan te bieden om duurzame verplaatsingen te stimuleren. Er kan gedacht worden aan integratie van

fietsdelen, autodelen bij nieuwe bouwprojecten, bundelen van parkeer-en fietsplaatsen per appartementen en gebouwen, verplichte laadpalen. Dit kan via aangepaste voorschriften en verordening.

6.

Budgettair is de ontwikkeling van een Beleidsplan Ruimte voor een kleine gemeente een uitdaging. Daarom is het de uitdrukkelijke wens van de gemeente Wemmel een beknopte en duidelijke strategische visies en beleidskaders te ontwikkelen.

2.2. Ruimtelijk beleid in breder perspectief

Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

Op 20 juli 2018 werd de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Deze strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn, dewelke samen de strategische doelstellingen vormen. Hiermee heeft de Vlaamse Regering een beleidslijn uitgetekend dewelke een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijk beleid wil aanbrengen. Daar er nog geen ontwerp-beleidskaders goedgekeurd zijn, verkrijgt de strategische visie van het BRV niet het statuut van een ontwerp van ruimtelijk beleidsplan. Echter biedt het wel reeds een basis voor regeringsbeslissingen ter realisatie van deze nieuwe ruimtelijke visie.

Vanuit de opmaak van het BRV worden tien kernkwaliteiten vooropgesteld om te werken aan een aangename, gezonde en veilige leefomgeving, met name:

- 1) Gedeeld en meervoudig ruimtegebruik;
- 2) Robuustheid en aanpasbaarheid;
- 3) Herkenbaarheid, leesbaarheid en aantrekkelijkheid;
- 4) Erfgoed en landschappen;
- 5) Biodiversiteit, ecologische samenhang en bodemkwaliteit;
- 6) Energetische aspecten;
- 7) Klimaatbestendigheid;
- 8) Gezondheid;
- 9) Inclusief samenleven;
- 10) Economische vitaliteit

Provinciaal ruimtelijk beleidsplan (september 2023)

Sinds 2014 werkt de provincie aan een nieuwe ruimtelijke visie. Deze visie dient in te spelen op nieuwe maatschappelijke en ruimtelijk uitdagingen die door het huidige structuurplan niet meer kunnen opgevangen worden. Er zijn andere noden omtrent wonen, werken, mobiliteit, recreatie, klimaat en open ruimte dan eind jaren '90, toen het huidige ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant tot stand kwam.

Ondertussen is het ontwerp Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant.

De provincie voorziet aan de hand van een uitvoerige analyse strategieën om de ruimte in de provincie klaar te maken voor de toekomst. Algemene uitgangspunten van de provincie zijn: efficiënt ruimtegebruik, optimaal rendement, nabijheid en bereikbaarheid, fysische systemen als basis.

De provincie selecteert Wemmel als hoogdynamische woonkern – vervoerskern. Dit wil zeggen dat:

Binnen deze kern **nieuwe woningen** op korte afstand tot een HOV-halte kunnen worden gerealiseerd. Deze hoogdynamische woonkern dient de dynamiek (wonen, bedrijvigheid, voorzieningen) op te vangen. Het wonen dient er prioritair te worden gestimuleerd met aandacht voor de differentiatie van het woningaanbod:

- Leegstaande gebouwen en onbebouwde percelen binnen woongebied aan een uitgeruste weg kunnen worden (her)ontwikkeld.
- Niet-uitgeruste woongebieden (binnengebieden) kunnen ontwikkeld worden.
- Woonuitbreidings- en reservegebieden kunnen worden aangesneden via een principieel akkoord van de deputatie, indien dit gebeurt met minimum 50%

sociale koop- en/of huurwoningen en indien de gemeenteraad daarover een gunstig advies verleent.

- Bijkomende nieuwe zoneringen zijn mogelijk binnen de ruimtebalans. Binnen de ruimtebalans kunnen ruimtelijk verantwoorde verplaatsingen van zoneringen ondersteund worden, met name door het schrappen van woonzoneringen (woon-, woonuitbreidings- en reservegebieden) ten voordele van beter bereikbare zoneringen.

In de **woonkernen** wordt een algemene verdichting van het woonweefsel vooropgesteld:

- Er geldt een minimale woondichtheid van 25 woningen/ha voor nieuwe woonontwikkelingen.
- Meergezinswoningen zijn in principe toegelaten en ook wenselijk. Ook gemeenschappelijke woonvormen (cohousing-projecten, woongroepen, assistentiewoningen, ...) kunnen hier ondersteund worden.
- Er wordt gestreefd naar een algemene verdichting van het bestaande woonweefsel in deze kernen. Deze verdichting kan op verschillende wijzen gerealiseerd worden: door vernieuwbouw met hogere woondichtheden, door het opsplitsen van eengezinswoningen naar meergezinswoningen, door het verhogen van het aantal bouwlagen, door het hergebruik van leegstaande panden voor woningen.

Zowel **lokale als bovenlokale voorzieningen** (gericht op regionale behoeften) kunnen worden ingepast in deze kernen. Een bundeling van functies wordt nagestreefd, gekoppeld aan een optimale bereikbaarheid.

Er wordt gestreefd naar een **maximale verweving van de economische activiteiten**. Enkel indien het niet verweefbare bedrijvigheid betreft, wordt clustering op een bedrijvengone vooropgesteld. Bijkomende bedrijvengones kunnen worden ingepland gekoppeld aan het HOV-knooppunt indien er onvoldoende ruimte is op de reeds bestaande bedrijvengones in de regio. De provincie gaat immers niet langer uit van een lokaal bedrijventerrein per gemeente. Ze stimuleert samenwerking tussen gemeenten om – indien nodig – gezamenlijke, bedrijventerreinen te realiseren op de ruimtelijk meest geschikte locaties.

De groenblauwe dooradering en de uitbouw van **kwalitatieve publieke ruimte** binnen deze kernen dient versterkt te worden ter verbetering van de leefbaarheid en sluit zoveel mogelijk aan bij de groene en open ruimte buiten de kern.

Verder wordt de Wemmel ook vermeld als onderdeel van de **Vlaamse rand rond Brussel – Noordrand**. De provincie suggereert aan Vlaanderen om het gebied dat de gemeenten Vilvoorde, Machelen, Zaventem, Kraainem, Wezembeek-Oppem, Grimbergen, Wemmel en Meise omvat aan te duiden als een Vlaams focusgebied voor gebiedsgerichte ontwikkeling voortbouwend op het bestaande Vlaamse initiatief inzake het Territoriaal Ontwikkelingsprogramma voor de Noordrand. Een geïntegreerde gebiedsontwikkeling wordt vooropgesteld.

Overige relevante planningscontext

[Zie ook bijlage Bijlage 1: Bovenlokale planningscontext]

De gemeente Wemmel is gelegen in een strategische regio rond Brussel. In deze complexe regio zijn er tevens ook verscheidene planningsinstrumenten en studies aanwezig. Deze hebben en zullen in de toekomst ook een belangrijke invloed op het ruimtelijk beleid in Wemmel. In de bijlage wordt tevens een uitgebreider overzicht gegeven van deze planningscontext.

- Een belangrijk instrument voor Wemmel is het gewestelijk RUP voor de afbakening van het Vlaams Stedelijke Gebied Brussel (VSGB). Dit legt verschillende bestemmingen vast inzake strategisch wonen, gemengde openruimtegebieden, waterlopen, natuurgebieden en agrarische gebieden.
- Qua mobiliteit wordt er gewerkt aan twee gewestelijk RUPS.
 - o Een eerste ontwikkelt het tracé voor de sneltram langsheen de A12 en het Brabantnet. De Tracés van de sneltram A12 (en de ringtrambus) lopen niet over het grondgebied Wemmel, maar zijn aanliggend. Ze kunnen dus op termijn zeker een invloed hebben op het verplaatsingsverkeer van de inwoners van Wemmel.
 - o Een tweede werkt aan de ruimtelijke herinrichting van de ring rond Brussel R0 deel noord & Werken aan de Ring (De werkvennootschap). De uitwerking van dit gewestelijk RUP beoogt de ruimtelijke herinrichting van de R0, zodanig dat de infrastructuur verkeersveiliger wordt, de barrièrewerking van de Ring vermindert, de leefbaarheid in de omgeving verhoogt, en de multimodale bereikbaarheid van de regio verbetert. Ook het aantal op- en afritten langsheen de R0 zal geherstructureerd worden. Dit heeft een gevolg op het mobiliteitsbeleid van Wemmel.
- Een ander belangrijk element uit het Vlaams beleid met invloed op het Wemmels grondgebied is de afbakening van het Herbevestigde Agrarische en Groene Gebieden. De regering besliste dat voor deze gebieden geen bestemmingswijzigingen nodig zijn en dat de agrarische bestemmingen op de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen behouden blijft, tenzij expliciet anders vermeld. Grote delen van de open ruimte in Wemmel vallen binnen deze afbakening.
- Om de open ruimte en de biodiversiteit in de groene rand rond Brussel te verstreken zijn er verschillende studies en planningsprocessen die de open ruimte in Wemmel omvatten. Er is de Groene Noordrand, een strategisch project van regionaal landschap Brabantse kouters, het Landinrichtingsprojecten Vlaamse landmaatschappij om de vallei van de Maalbeek meer ruimte te geven en recent de studie openruimtenetwerk in en rond Brussel. Deze laatste wil hoofdzakelijk de link tussen de verschillende open ruimte in en rond Brussel beter met elkaar verbinden.
- Daarnaast is er ook de uitgebreide planningscontext die vanuit de Vlaamse overheid wordt vooropgesteld: watertoets, ivon gebieden, ruimtebeslag..... Verschillende van deze lagen worden gebruikt in het volgende hoofdstuk om de uitdagingen voor Wemmel te formuleren.

Conclusie ruimtelijk beleid in breder perspectief

1.

Het is duidelijk dat Wemmel gesitueerd is in een regio met bovenlokale belangen, waardoor bovenlokale plannen aanwezig zijn of in opmaak zijn. Vanuit de planologische hiërarchie zal Wemmel moeten rekening houden met deze plannen en zich hiernaar schikken. Dit biedt tegelijkertijd bijkomend perspectief en mogelijkheid om lokaal te werken aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, zoals omschreven in artikel 1.1.4 VCRO.

2.

Zowel op provinciaal als Vlaams niveau wordt vermelding gemaakt in de Beleidsplannen Ruimte van nieuwe thema's, zijnde klimaat, ruimtebeslag, kwalitatieve woonomgevingen, gezondheid, meervoudig ruimtegebruik, hoogdynamische kernen, ... Deze concepten vormen een uitdaging voor ruimtelijk beleid en zullen een doorvertaling moet verkrijgen naar de lokale context van Wemmel. Het zal hierin belangrijk zijn enkele strategische keuzes te maken.

3.

De open ruimte in Wemmel is onderwerp van verschillende bovenlokale plannen en studies. Deze plannen willen de open ruimte versterken en verbinden, waarbij aandacht geschonken wordt aan landbouw, lokale voedselproductie, natuur, water en biodiversiteit. Tevens wordt aandacht gevestigd over de relatie met de Brusselse open ruimte en de verbinding hiermee. Een vertaling op lokaal niveau is wenselijk.

4.

Het bovenlokaal mobiliteitsbeleid zal een invloed hebben op de gemeente Wemmel. Enerzijds zullen de werken aan de R0, alsook de toekomstige werken in functie van de tramlijn langsheen de A12 een invloed uitoefenen op de mobiliteit van inwoners van Wemmel, alsook op de bereikbaarheid van Wemmel. Anderzijds vormen de plannen voor een toekomstige fietssnelweg een duw naar een duurzamer lokaal mobiliteitsbeleid.

3.Lokale uitdagingen Wemmel

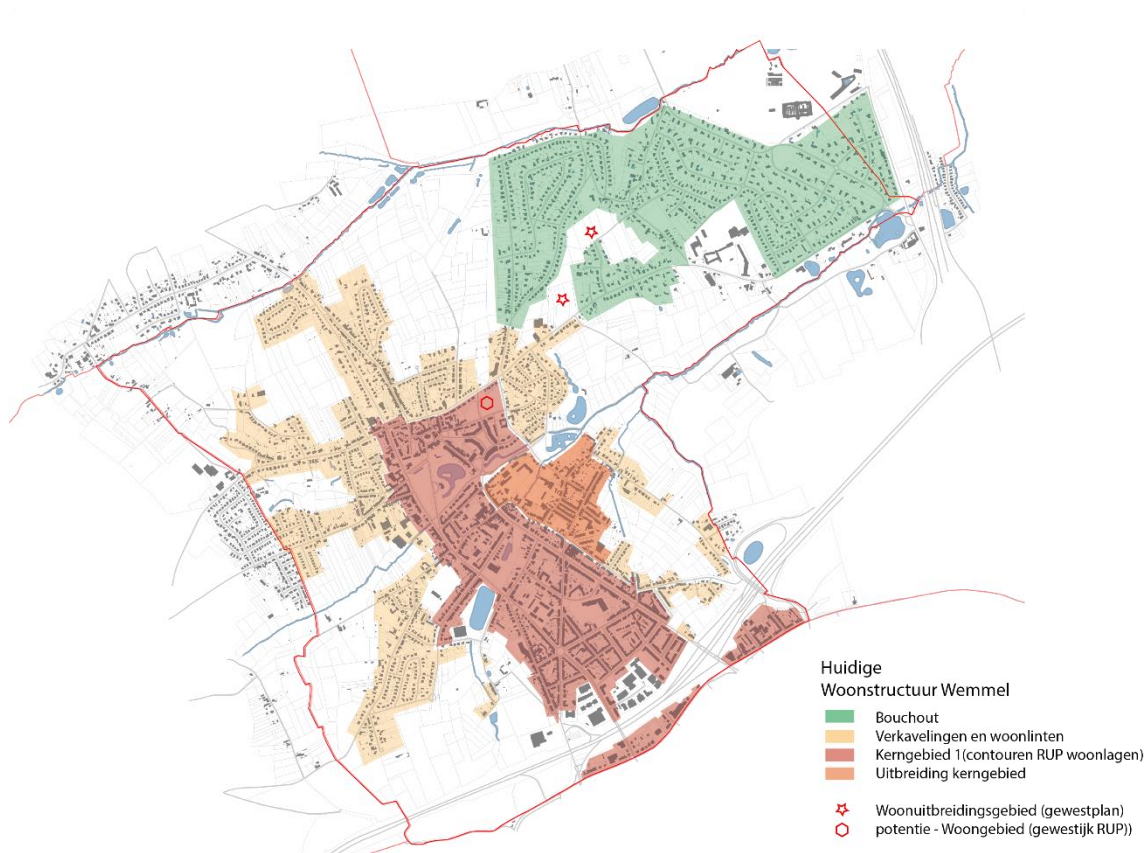
Wemmel kent een diversiteit aan uitdagingen. Een maatschappij gekenmerkt door een sterke en snelle (klimatologische) uitdagingen spoort aan tot een sterk ruimtelijk beleid, dewelke verschillende facetten omhelst en integreert in haar beleid.

In volgende categorieën kunnen we lokale uitdagingen voor de gemeente Wemmel thematiseren:

- Wonen en Bevolking;
- Open ruimte en Ruimtebeslag;
- Publieke ruimte;
- Gemeenschapsvoorzieningen;
- Klimaat;
- Lokale economie.

>Bijhorend cijfermateriaal wordt opgenomen in de bijlage.

Uitdaging 1: Wonen en Bevolking



Figuur: Indicatieve aanduiding van de huidige woonstructuur Wemmel. De verschillende kleuren geven geen bestemming weer noch een exacte afbakening op perceelniveau.

1.

De **huidige ruimtelijke woonstructuur** in Wemmel kan opgedeeld worden in verschillende gebieden (zie bovenstaande kaartje). In het kerngebied is de bebouwing denser en de voorzieningsgraad hoger. Dit wordt ook ondersteunt door het ruimtelijk beleid via het RUP woonlagen. In de verkavelingen, de woonlinten en Bouchout zijn de percelen groter en is de woondensiteit logischerwijs kleiner. Elke van deze structuren of types hebben hun eigenheid en typische kenmerken. Het is voor Wemmel een belangrijke uitdaging om voor de verschillende woonstructuren een passend kader te bieden om tegemoet te komen aan de te verwachten bevolkingsgroei en. Een belangrijke hoofdvraag voor dit beleidsplan is dan ook in welke zone en op welke manier het wenselijk is om de bijkomende woonbehoefte (zie verder) op te vangen.

2.

Er kan tevens gesteld worden dat er de laatste 4 jaar een sterke stijging is van het aantal gebouwen met meer dan **10 woongelegenheden**. Tegelijkertijd is er de laatste vier jaar een status quo naar het percentage van zowel open, half-open en gesloten bebouwing ten opzichte van totale eengezinswoningen. Wemmel kent dus de tendens om grotere gebouwen met meer woongelegenheden te ontwikkelen. De ruimtelijk kwaliteit en kwalitatieve inpassing in de omgeving staat hierdoor onder druk komt te staan.

3.

Wemmel kende in 2021 17.719 **inwoners**. De laatste 10 jaar is er een **toename van het aantal** bewoners met 1577 inwoners. En dit verspreid over verschillende leeftijdscategorieën. Wat het **type huishoudens** betreft kunnen we stellen we vast dat Wemmel een diverse samenstelling kent.

De gemeente Wemmel kent een diverse samenstelling wat betreft het **type huishoudens**:

- Eén derde van de huishoudens zijn koppels met kinderen (34% van de totale huishoudens).
- Eén derde van de huishoudens zijn alleenstaanden (31,2% van de totale huishoudens).
- Eén derde van de huishoudens bestaan uit alleenstaande ouders, andere type huishoudens, gehuwde en niet-gehuwde koppels zonder kinderen (34,8% van de totale huishoudens).

De prognoses geven een **bevolkingsgroei aan van 11% tegen 2030** (Statistiek Vlaanderen) en **13% tegen 2040** (provincie.incijfers.be). De grootste stijging wordt voorzien bij de groep 12 tot 49 jarigen.

Dit betekent dat er een grote groep actieve bevolking zal bijkomen. En tevens ook een grotere groep ouder kinderen (12-18 jaar). Een belangrijke uitdaging voor Wemmel is dus om een ruimtelijk antwoord te bieden op de te verwachten groei. Niet alleen naar woningen, maar ook naar voorzieningenniveau. Daarenboven is er bijkomend ook de belangrijke druk op de woningmarkt in de regio rond Brussel. Dit wordt ook bevestigd vanuit het beleidsplan ruimte (in opmaak) van de provincie Vlaams-Brabant.

4.

De gemeente Wemmel zal daarnaast een inspanning moeten leveren tot het behalen van het opgelegde **Sociaal Objectief**. Hierin is voorzien dat Wemmel tegen 2025 157 sociale huurwoningen moet voorzien. Echter ligt dit cijfer in 2021 op 60. De gemeente zal de komende jaren hierin een extra inspanning moeten leveren.

5.

Het **register van onbebouwde percelen**³ levert bijkomend inzicht in de mogelijkheden naar bebouwingsmogelijkheden op de nog resterende onbebouwde percelen. Dit register toont dus mogelijkheden waarin eventueel ruimtelijk tegemoet gekomen kan worden aan de verwachte bevolkingstoename. Op basis van verder onderzoek (op gemeentelijk niveau) en het opstellen van criteria kan er verder bepaald worden welke type percelen al dan niet in aanmerking komen om verder ontwikkeld te worden.

Onbebouwde percelen	Aantal	Opp.
Percelen in woongebied exclusief WUG	418	35 ha
Zonevrije kavels	5	1 ha
Percelen in WUG cf rbh (De gemeente wenst dit gebied niet aan te snijden)	31	10 ha
Totaal onbebouwde percelen	454	58 ha

Tabel op basis van register onbebouwde percelen van de Vlaamse overheid.

6.

Naast het maken van nodige beleidskeuzes inzake het woningaanbod is het noodzakelijk dat het gemeentelijk beleid tevens een kader ontwikkeld inzake **duurzame en kwalitatieve woonomgeving**. Mogelijkheden om hier aan te werken zijn:

- Het werken aan principes van circulair en ecologisch bouwen.
- Ontwikkelen van duurzame warmtesystemen: warmtenetten, zonnepanelen,...
- Vergroenen en ontharden van woonbuurten, straten en percelen enz...

³ Bron: <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/onbebouwde-percelen>

- Het stimuleren van duurzame mobiliteit. Voorbeelden zijn: het plaatsen van laadpalen, het stallen van fietsen, gebundeld parkeren, deelauto's...
- Een kwalitatievere woonomgeving kan tevens ook ontwikkeld worden door meer in dialoog te gaan met ontwikkelaars.
- Het kwalitatiever verdichten. Het opspitsen van heel grote kavels in de wijk Bouchout zou mogelijk moeten zijn.
- De stedenbouwkundige verordening kan een belangrijke rol spelen om bovenstaande elementen te integreren in het ruimtelijk beleid van Wemmel.

>Zie ook bijlage voor meer achtergrondinfo: Bijlage nr.2: Cijfers bebouwing en bevolking.

Uitdaging 2: Open ruimte en ruimtebeslag



Figuur: Aanduiding⁴ van de resterende open ruimte (groene aanduiding) en het ruimtebeslag (resterende gebieden). De verschillende kleuren geven geen bestemming weer noch een exacte afbakening op perceelniveau.

1.

Wemmel wordt gekenmerkt door verschillende grotere gehelen aan open ruimte aan de rand van de woongebieden. De laatste zes jaar is er een daling van de open ruimte met 0.6% van de totale oppervlakte. En er dus is dus een equivalente stijging van het ruimtebeslag in Wemmel. De verhouding open ruimte versus ruimtebeslag is dus de laatste jaren lichtjes gewijzigd. Vanuit Vlaanderen wordt er vooropgesteld dat het bijkomend ruimtebeslag tegen 2040 te herleiden tot nul. Dit betekent dat ook Wemmel het bijkomend ruimtebeslag een halt zal moeten toeroepen en geen bijkomende openruimte mag aansnijden. Momenteel neemt de categorie huizen en tuinen (30,7%), categorie transportinfrastructuur (10%) en overige onbebouwde (terreinen (7,3%) het grootste deel van het ruimtebeslag voor haar rekening. Er dient dus ingezet op verschillende categorieën om bijkomend ruimtebeslag te vermijden.

2.

De open ruimte is in de gemeente Wemmel sterk teruggedrongen en versnipperd door bebouwing. Er is sprake van een versnippering van open ruimte rondom de woonkern. Op sommige plaatsen is de open ruimte vanuit deze woonomgevingen goed zichtbaar, toegankelijk en beleefbaar. Op andere locaties daarentegen is dit minder.

De aanwezigheid van open ruimte dicht bij de woonomgeving is een zekere ruimtelijke meerwaarde voor de gemeente. Daaruit volgt het belang dat de gemeente dient na te streven

⁴ Bron: <https://www.ruimtemonitor.be>

deze open ruimte toegankelijk en beleefbaar te houden en maken vanuit de verschillende woonomgevingen. Hierbij kunnen accenten gelegd worden op het versterken van (ver)zichten en toegangen, het behouden van kleine fragmenten groen als stapsteen naar grotere open ruimte. Een aanzienlijke uitdaging omhelst het laten binnendringen van open ruimte in de bebouwde omgeving. Op deze manier kan de gemeente tegemoet komen aan de doelstelling de bebouwde ruimte te vergroenen en ontharden.

3.

De randen van de bebouwde ruimte waaraan open ruimte gekoppeld is, zijn belangrijk voor de gemeente Wemmel. Niet alleen zorgen zij voor een sterk behoud van de open ruimte, tevens zorgen zij ook voor een kwalitatieve afwerking van de bebouwde ruimte. Verschillende woonprojecten worden in deze randen op heden gerealiseerd met een duidelijke impact op de aanwezige open ruimte. Een goede kwalitatieve afwerking van de bebouwingsranden is noodzakelijk inachtnaam van de nodige aandacht voor de open ruimte.

4.

Landbouwactiviteiten vinden voornamelijk plaats in de open ruimte. Er kan vastgesteld worden dat de open ruimte slechts beperkt georganiseerd is in functie van lokale voedselproductie. Veel van de agrarische gronden worden namelijk verpacht aan grotere landbouwbedrijven. Daarnaast is het type landbouwactiviteit gewijzigd.⁵ Meer ruimte wordt ingenomen voor de teelt van aardappelen, maïs en granen (zaden en peulvruchten), terwijl groenten, kruiden en sierplanten minder ruimte verkrijgen. Een opportuniteit ter versterking van de open ruimte is aandacht te geven aan het ontwikkelen van en versterken van de lokale voedselproductie en de verkoop van deze voedselproductie in eigen gemeente en eigen regio. Naast een versterkte open ruimte zal hierdoor een grotere verbintenis ontstaan tussen inwoners van de gemeente en de open ruimte.

Binnen het geheel van de open ruimte bevinden zich nog verschillende hoeves. Deze zijn karaktervol en beeldbepalend voor het aanpalende landschap. De hoeves bieden een opportuniteit door deze in te zetten in het verhaal van lokale voedselproductie en/ of andere gemeenschapsfuncties.

5.

Een vaak gebruikte functie in de open ruimte is recreatie en ontspanning. Hierdoor zijn de openruimte gebieden een grote meerwaarde voor de inwoners van Wemmel. Bijkomend maken deze gebieden ook deel uit van een belangrijk open ruimte (en recreatief) netwerk in de regio en rondom Brussel.

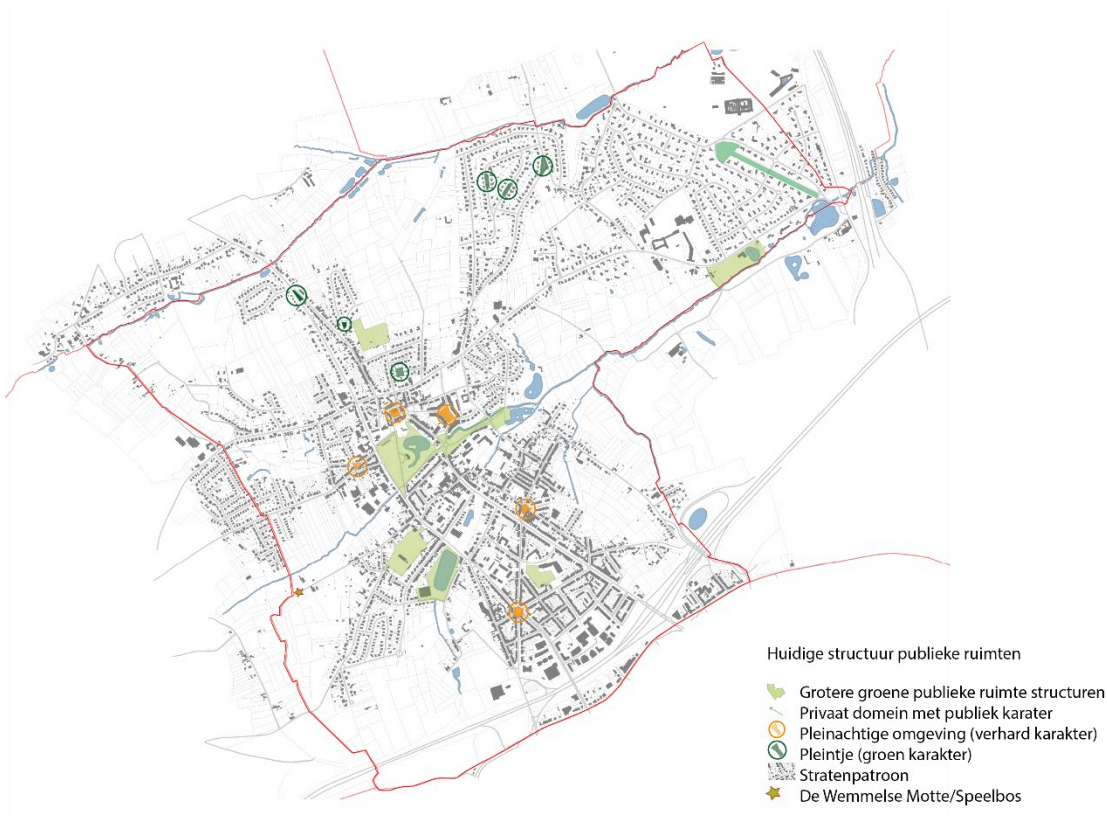
De gemeentelijke open ruimte gebieden hebben met andere woorden een lokaal en bovenlokaal karakter. Deze eigenschap kan een meerwaarde bieden voor de gemeente zelf in de vorm van een positieve invloed op horeca, toerisme, lokale voedselproductie, ...

Hierbij moet echter gezocht worden naar een natuurlijk evenwicht tussen de recreatieve functie enerzijds en het vrijwaren en versterken van gebieden met natuurwaarden anderzijds.

>Zie ook bijlage voor meer achtergrondinfo: Bijlage nr.3: Open ruimte en ruimtebeslag

⁵ Op basis van kaartanalyse van het landbouwgebruik tussen 2010 en 2020. Kaarten van Geopunt Vlaanderen

Uitdaging 3: Publieke ruimte



Figuur: Aanduiding⁶ van de belangrijkste publieke ruimtestructuren in Wemmel. De verschillende kleuren geven geen bestemming weer noch een exacte afbakening op perceelniveau.

1.

Wemmel heeft de laatste jaren **verschillende projecten** uitgewerkt om de publieke ruimte veiliger, aantrekkelijker en beleefbaarder te maken (bijvoorbeeld de gedeeltelijke heraanleg van de Markt, bijkomende fietspaden, speelbos,...). Ook wordt er samen met de Vlaamse Landmaatschappij gewerkt aan ruimte voor natuur. De Maalbeekvallei neemt hierbij een centrale rol. Bijkomend wordt er ook ingezet op het verbeteren van de trage wegverbindingen doorheen de open ruimtestructuren. Daarnaast blijft Wemmel natuurlijk opgezadeld met een enorme parkeerdruk en inname van het publiek domein door geparkeerde wagens. Verschillende parkeerzones/pleinen zijn verspreid in de kern. Een aanzet om de Markt deels autovrij te maken en meer ruimte te voorzien voor groen is een mooie stap. Het is zeker een uitdaging voor Wemmel om hier nog sterker op te durven inzetten. Zodat de publieke ruimte ook een ruimte is om te vergroenen, beleefbaarder te maken en een plaats om elkaar te ontmoeten.

2.

Wemmel is een kleine gemeente. Veel van de voorzieningen zijn op fietsafstand bereikbaar. Deze ruimtelijke situatie biedt een grote opportuniteit tot de verdere aanpassing van de publieke ruimte aan de zachte weggebruiker. Dit werd reeds meegenomen in het **mobiliteitsplan (20.10.2022)**. In de voorgestelde maatregelen van het mobiliteitsplan worden o.a. volgende elementen opgenomen: Uitbreiding van zone 30, veiligheid in en rond schoolomgevingen, veilige fietsroutes (lokaal en bovenlokaal), fietsstraten, straten knippen,... Het is daarnaast noodzakelijk om binnen

⁶ Bron: <https://www.ruimtemonitor.be>

dit beleidsplan ruimte duurzame verplaatsingen in het ruimtelijk beleid te integreren. Eén van de manieren om dit te doen is bijvoorbeeld om duurzame verplaatsingen te integreren in toekomstige voorschriften en/of verordeningen. Op die manier kan er bij nieuwbouwprojecten gewerkt worden aan de integratie van fiets- en autodelen, parkeer -en fietsplaatsen per gebouw, laadpalen,...

3.

Doorheen de jaren is de gemeente sterk uitgegroeid tot een zeer auto-gerichte gemeente. Een **mindshift** is essentieel om bij bewoners en in beleid de **modal shift** in de praktijk tot een goed einde te brengen. Essentieel hierbij is duidelijke communicatie naar en sensibilisering van de inwoners en de beleidsmakers.

4.

De gemeente kent ook verschillende 'publieke ruimten' rondom haar **recreatieve en sportsites**. Deze sites zijn ietwat afgesloten gehelen die het publieke karakter niet voldoende in de verf zetten. Daarenboven zijn deze zones onvoldoende met elkaar verbonden. In die zin is het de ambitie om een recreatief netwerk (voor stappers en trappers) uit te bouwen die de belangrijkste zones met elkaar verbindt en dit met de verschillende woonomgeving.

5.

Naast de grotere publieke ruimten is het ook van wezenlijk belang dat er op **buurt- en wijkniveau** kwalitatievere kleinere publieke ruimten ontstaan, waar ontmoeting, vergoenen en spelen vooropstaan. In een ideale situatie zou dergelijk ontmoetingsplein terug te vinden zijn in elke wijk. Maar ook door het anders inrichten (meer groen, zitruimte, ruimte voor water,...) van bijvoorbeeld doodlopende starten en woonstraten kan er meer ruimte ontwikkeld worden voor de buurt.

6.

Tot slot zijn er verschillende uitdagingen aangaande de **inrichting** van de publieke ruimte.

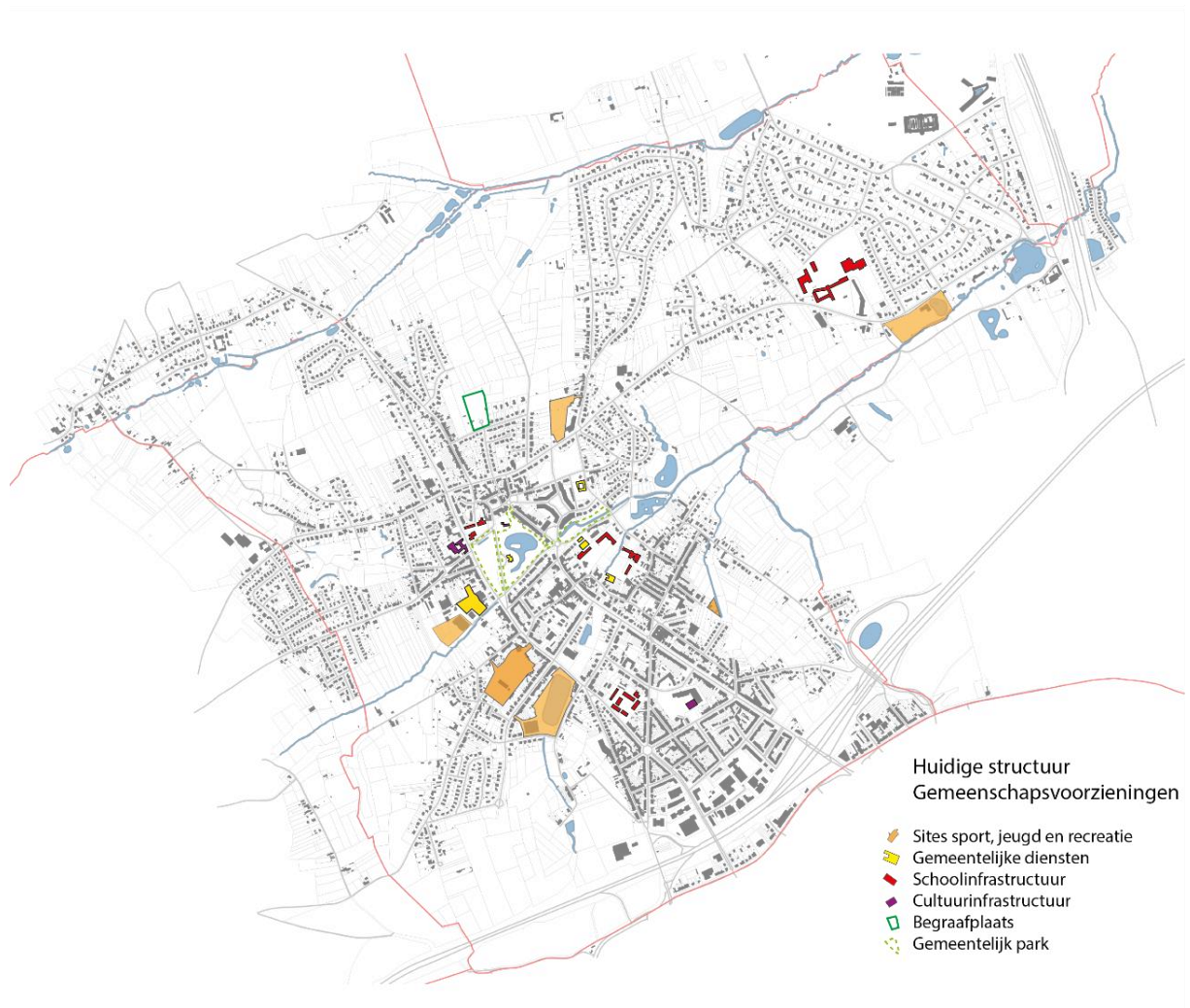
Ongeveer 25% van de publieke ruimte in de gemeente Wemmel is verhard. Dit wil zeggen dat een grote uitdaging ligt in de **ontharding** van publieke ruimte. Verharding vormt ook een belangrijke uitdaging in de weginfrastructuur. Ongeveer 72% van de wegenis, straten en pleinen zijn verhard. Ook hier dringt ontharding op. Het mobiliteitsplan (20.10.2022) geeft hiertoe aanzetten door het onthardingsprincipe tot te passen op verschillende buurtpleintjes.

De gemeente kent ook **een tekort aan toegankelijke sport-, spel- en ontmoetingsruimte**. Er is weinig (informeel/ formeel) aanbod voor gezinnen, jonge kinderen en jongeren om elkaar te ontmoeten en te ontspannen. Echter bestaat één derde van de bevolkingsgroep uit gezinnen met kinderen. Daarenboven is het belang van ontspannen in open ruimte meermaals wetenschappelijk aangetoond. Belangrijk bij de verdere ontwikkeling van de publieke ruimte is de aandacht voor het **multifunctioneel karakter**, zodat verschillende doelgroepen kunnen gebruik maken van de ruimte. Een goede inplanting, bereikbaarheid en inrichting zijn hiervoor heel belangrijk. Er dient voldoende aandacht te gaan naar *teners, gezinnen met jonge kinderen, senioren en minder mobiele mensen*. Het voorzien van sport, spel- en ontmoetingsruimte kan gebeuren door publieke **formeel** (speel- en sportterreinen, speelplaatsen,) in te richten, maar het kan ook op een **informele manier ontwikkeld worden** (speelstraten, wadi's, speelgroen, speelaanleidingen, trapveldje, tijdelijke inrichting...).

De inrichting van de publieke ruimte dient ook ten goede te komen van het **winkel- en feest klimaat** in Wemmel. Hierin is het noodzakelijk om een evenwicht te zoeken tussen enerzijds een beleefbare en autoluwe winkelzones (aantrekkelijk, rustig, groen, ontspanning,...) én het aanbieden van voldoende parkeermogelijkheden (functioneel) in de buurt van de verschillende winkelzones. Ook het kunnen organiseren van feesten (door en voor de buurt, maar ook jaarlijkse evenementen) moeten kunnen plaatsvinden in de publieke ruimte.

>Zie ook bijlage voor meer achtergrondinfo: *Bijlage nr.4: Mobiliteit*

Uitdaging 4. Gemeenschapsvoorzieningen



1.

De verschillende gemeenschapsvoorzieningen zijn hoofdzakelijk gelegen in de kern van Wemmel. Het gaat om verschillende schoolsites, jeugdwerk, sportmogelijkheden, bibliotheek, rusthuis, cultuur... Enkel de voorzieningen aan de Zijp (schoolsite Go-onderwijs, voetbal- en tenniscomplex) zijn gelegen buiten de kern van Wemmel.

De centraliteit van de vele voorzieningen is een belangrijke troef. Veel van de voorzieningen zijn gelegen binnen een straal van 600 meter. Dit betekent dat deze gemeenschapsvoorzieningen op fiets- en wandelafstand gelegen zijn ten opzichte van elkaar én ten opzichte van de verschillende woonwijken. De drukke Steenweg op Brussel vormt echter een barrière die de bereikbaarheid van enkele sites sterk bemoeilijkt voor voetgangers en fietsers.

Dit is dan ook meteen een belangrijke uitdaging voor Wemmel: Hoe kunnen de verschillende gemeenschapsvoorzieningen *goed bereikbaar worden* gemaakt voor stappers en trappers. Deze nood kan gekoppeld worden aan de uitdaging om de verschillende sites en voorzieningen met elkaar sterker te verbinden via een *recreatief netwerk*.

2.

In 2016 werd het RUP "Zonevreemde Terreinen en Gebouwen voor Sport-, Recreatie en Jeugdactiviteiten" goedgekeurd door de gemeenteraad. Dit planinstrumentarium zorgde voor een duidelijke rechtszekerheid. De verschillende zones binnen het RUP maken een divers assortiment

van georganiseerde activiteit – zijnde sport, recreatie en jeugdwerk – mogelijk. De “Zone voor Openbaar Nut” verdient bijkomende aandacht in het kader van de aanwezigheid van het containerpark en werklidenloods. Een duurzame ruimtelijke oplossing dringt zich op teneinde een kwalitatieve ruimtelijke organisatie met voldoende aandacht voor de Maalbeekvallei en ruimte voor water.

3.

Momenteel zijn de verschillende gemeentelijke diensten verspreid over verschillende locaties. (gemeentehuis, werklidenloods, gemeentelijk administratief centrum, gemeentelijke loods,...) Dit houdt in dat niet alle ruimten op een optimale kunnen worden georganiseerd. Een optimalisatie van de verschillende gemeentelijke diensten dringt zich op.

4.

Wemmel kent ook verschillende scholen en de hieraan gelinkte voorzieningen. De scholen zijn gelegen in de verschillende woonwijken en spelen een belangrijke rol in de gemeenschapsvorming. Het is een uitdaging om de verschillende scholen op een kwalitatieve manier in te bedden in het woonweefsel. Het dubbel gebruik van specifieke onderdelen van een school, denk maar aan een speelplaats, zalen of sportmogelijkheden kunnen ervoor zorgen delen van de schoolinfrastructuur beter ingebed wordt in de ruimtelijke context.

5.

Naast de gemeentelijke voorzieningen zijn er ook nog verschillende privé-initiatieven zoals tennisclubs en maneges. Deze hebben een belangrijke plaats in het sociale leven van de inwoners van Wemmel én zijn tegelijkertijd ook trekpleisters voor inwoners uit de omgeving. De tennisclubs hebben via het RUP een ruimtelijke verankering meegekregen. Maneges en de hiermee gepaarde grondgebruik hebben ook een invloed op het gebruik van agrarische gronden.

Overzicht van de gemeentelijke gemeenschapsvoorzieningen	
Onderwijs	• Nederlandstalig gemeentelijk basisonderwijs en kleuterschool • Franstalig gemeentelijk basisonderwijs en kleuterschool • De Eekhoorn Lagere School voor Buitengewoon Onderwijs. • Sint-Jozef School – basisonderwijs • Mater-Dei – Basisschool • GO-Campus
Sport- en recreatie (georganiseerd aanbod)	• Stadion Van Langenhove (voetbal en petanque) • Gemeentelijke sporthal (verschillende sporten) • Gemeentelijk complex “Zijp” (voetbal en tennis)
Cultuur	• CC de zandloper • De gemeentelijke academie
Gemeentelijke diensten	• Gemeentehuis • Site-Tennisdreef (containerpark en werklidenloods) • Gemeentelijk administratief centrum • Begraafplaats
Rusthuis	• Residentie Geurts
Spel- en sportaanbod	• Speelterrein Geurts • Zandbak Gemeentepark • Basket- en speelterrein sportcomplex • Speelterrein Erf en Haard
Jeugdwerk	• Chiro Katoke en Flate • Scouts Egmont-Orion • 103ieme Unité Mercator • 56ieme Unité Mercator • Speelplein 3sje • Jeugdhuis Barcode
Recreatieve groene ruimten	• Gemeentelijk park • Speelbos • Groene zone langsheen Maalbeek

Uitdaging 5. Klimaat

1.

De opwarming van de aarde is ondertussen een wereldwijd fenomeen dat ook voor Wemmel een belangrijke lokale impact heeft zoals bijkomende temperatuurstijging, hittegolven, wateroverlast, overstromingen en lange perioden van droogte. Drie effecten⁷ kunnen onderscheiden worden om de klimaateffecten in beeld te krijgen: droge dagen, hittegolfdagen en bijkomende wateroverlast.

De verschillende cijfers van de Vlaamse Milieumaatschappij geven aan dat er in Wemmel tegen 2050 en 2100 er zowel bijkomende **droge dagen** zullen bijkomen. In 2018 kende de gemeente Wemmel 173 (meteorologische) droge dagen. De voorspellingen zijn dat tegen 2050 in Wemmel er 210 (meteorologische) droge dagen zullen zijn in Wemmel. Dit heeft sowieso gevolgen voor mens, natuur, landbouw, waterhuishouding...

In Wemmel werden er in 2018 zes **hittegolfdagen** gemeten. Cijfers van de Vlaamse Milieumaatschappij voorspellen een stijging naar 22 hittegolfdagen tegen 2050.

Hittegolfdagen gaan gepaard met hittestress. Vooral de kwetsbare bevolking (kinderen jonger dan vier jaar en volwassenen ouder dan 65 jaar) vormen hier een vatbare groep. Vooral in de dichtbevolkte buurten in Wemmel zal deze groep (extra) risico lopen op hittestress ten gevolge van het stijgend aantal hittegolfdagen. Bijkomend zien we dat net in deze buurten er een grotere concentratie is van deze kwetsbare groep door de inplanting van verschillende instellingen en gemeenschapsvoorzieningen, zoals scholen, recreatie, ouderenzorg, ...

De **bijkomende wateroverlast** is een derde effect van de klimaatverandering. Cijfers van de Vlaamse Milieumaatschappij voorspellen voor dit effect ook een stijging tegen 2050. Het percentage van gebouwen en instellingen, dewelke last zullen hebben van wateroverlast, zal stijgen. Daarboven kan reeds vastgesteld worden dat Wemmel in specifieke gebieden reeds een waterlastproblematiek kent.

2.

De gemeente Wemmel staat dus voor de uitdaging voldoende ruimte te voorzien om de ruimte aan te passen én om klimaatsveranderingen te voorkomen (=klimaatadaptatie en -mitigatie⁸). Beide acties zijn noodzakelijk om **klimaatveranderingen** op te vangen.

De vertaling van klimaatadaptatie en -mitigatie zal in Wemmel plaatsvinden op **verschillende schaalniveaus**. Zo zullen er maatregelen dienen genomen te worden in de publieke ruimte, maar ook op perceelniveau. Daarnaast zullen de klimaatdoelstellingen in grotere ruimtelijke projecten en in het ruimtelijk beleid van Wemmel een prominente plaats moeten krijgen.

3.

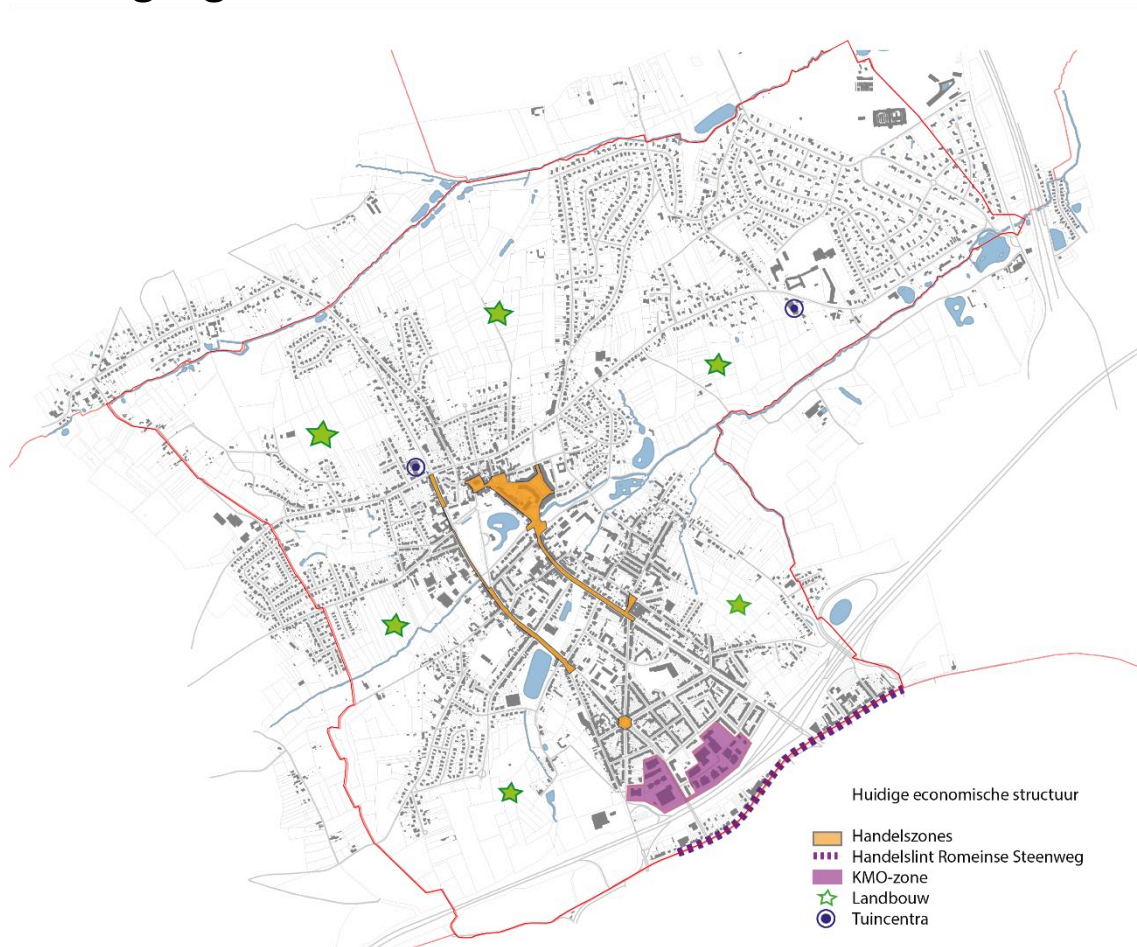
Samen met de provincie Vlaams-Brabant heeft de gemeente een **klimaat- en energieplan** opgesteld. Binnen dit plan wordt uitdrukkelijk 'ruimtelijk ordening' vermeld als eerste partner om te werken aan de verschillende klimaatdoelstellingen. Naar de verdere uitrol van dit beleidsplan en ook naar de verschillende ruimtelijke acties die hieruit vloeien zal een duidelijke wisselwerking en afstemming van de thema's 'ruimte' en 'klimaat' aan de orde zijn. Ook de samenwerking tussen verschillende diensten zal nodig zijn om aan de klimaatuitdagingen te werken.

Zie ook bijlage voor meer achtergrondinfo: Bijlage 5: Enkele kerncijfers ivm. Klimaat.

⁷ <https://klimaat.vmm.be/>

⁸ <https://klimaat.vmm.be/>

Uitdaging 6. Lokale economie



1.

Wommel kent een diverse economische en handelsstructuur. Verschillende levendige economische kernen, linten en zones kunnen onderscheiden worden.

- Er is een *centrale handelszone* die zich uitstrekt van aan de kerk, via de Markt, langsheen De Limburg Stirumlaan tot aan het Leutenant Graffplein. Binnen deze zone kunnen er nog verschillende deelzones onderscheiden worden met elk hun eigen karakter.
- Langsheen de *Steenweg op Brussel* bevinden zich verschillende handelszaken, alsook grotere baanwinkels.
- De *Romeinse Steenweg* wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van grotere winkels en voorzieningen.
- Wommel beschikt ook over een *KMO-zone* langsheen de R0.
- Ook de *verschillende open ruimtes* met landbouwactiviteiten kunnen beschouwd worden als zones voor economische activiteiten. Zij het dat deze activiteiten minder lokaal verankerd zijn.

2.

Het RUP woonlagen biedt reeds een kader om economische activiteiten en voorzieningen te integreren in de kern van Wommel en langsheen de handelslinten (Steenweg op Brussel Romeinse steenweg, Limburg Stirumlaan). In de praktijk blijft het echter een belangrijke uitdaging voor Wommel om de handelszones -en linten maximaal te integreren in het bestaande woonweefsel en leegstaand zoveel mogelijk te vermijden én om een gedifferentieerd aanbod te kunnen stimuleren. Bijkomende aandacht dient zeker te gaan naar het stimuleren van detailhandel in de kern van Wommel en naar een duidelijke economisch karakter voor de verschillende zones.

3.

De KMO-zone langsheen de R0 biedt ruimte voor verschillende bedrijven en kantoren. De zone wordt ontsloten via de R0 én is ook bereikbaar vanuit de kern van Wemmel. Bijkomend kan er ook worden vastgesteld dat de KMO-zone een ruimtelijk eiland is. De verweving tussen KMO zone en de omliggende woonwijken zou beter kunnen.

4.

Voor Wemmel zijn de verschillende agrarische functies rondom de kern van Wemmel een belangrijke troef inzake het verstrekken van de lokale economie. We kunnen stellen dat de landbouwactiviteiten de laatste jaren meer in handen zijn gekomen van landbouwbedrijven uit de regio. Het lokale karakter en bewerken van het landbouwareaal daalt. Ook in het type gewassen is er een verandering. Er is een tendens om meer ruimte voorzien voor aardappelen tarwe en maïs. Het is dus duidelijk dat landbouwruimte voor het lokaal produceren van voedsel onder druk staat. Nochtans biedt de open ruimte in Wemmel potenties om sterker in te zetten op lokale voedselproductie.



4. Strategische visie voor Wemmel 2040

De gemeente Wemmel kiest in haar toekomstig ruimtelijk beleid voor zes ambities die samen de strategische visie vormen. Deze strategische visie zal worden gebruikt als kapstok en afwegingskader om de beleidskaders en het actieprogramma verder gestalte te geven.

1. Het verstreken van de open ruimte in Wemmel.

2. Een levendige Wemmelse kern.

3. Transitie van verkavelingen, woonlinten naar een duurzaam ruimtegebruik.

4. De gemeenschapsvoorzieningen dienen voldoende uitgerust voor de huidige en toekomstige noden en behoeften

5. De publieke ruimte in Wemmel zorgt voor levendigheid, heeft een groen karakter en is verkeersluw.

6. Wemmel vertaalt de klimaatuitdagingen in haar ruimtelijk beleid.

1. Het versterken van de open ruimte in Wemmel.



Bron: infopunt publieke ruimte: uitzichtpunt Wolfspuiten (Dilbeek)

Ambitie

De gemeente Wemmel maakt van haar open ruimte een belangrijk ankerpunt in haar ruimtelijk beleid. Een hoogwaardige open ruimte in de rand rond Brussel én in de nabijheid van verschillende woonwijken, is een grote meerwaarde voor Wemmel. De kouters, de natuurgebieden en de vele velden zorgen voor een uniek karakter van de open ruimte. Deze unieke open ruimte moet worden bevestigd door **bijkomend ruimtebeslag** tegen te gaan en **verharding** terug te dringen.

Strategieën

De gemeente beschouwt haar bestaande structuur van de **open ruimte** als een vertrekpunt om deze te verstreken. Het verder invullen van de open ruimte door hardere functies is niet aan de orde. Daarom is het noodzakelijk om de bestaande open ruimte duidelijk in kaart te brengen en te typeren. Dit beleidsplan zal verder **bepalen in welke zones de open ruimte blijvend** zal zijn en waar geen bijkomend ruimtebeslag en/of verharding mogelijk zal zijn. Het aansnijden van grote open ruimte kan niet.

De landbouwmogelijkheden moeten verder ondersteunt worden. De gemeente heeft de ambitie om de landbouwfuncties meer te richten op **lokale voedselproductie** én dat inwoners van Wemmel meer de kans krijgen om eigen voedsel te telen in de omliggende open ruimte. De gemeente ondersteunt daarbij haar actieve landbouwers in Wemmel in deze evolutie. De bestaande hoeves, landbouwinfrastructuur en activiteiten kunnen in dit opzicht ook verder uitgebreid te worden met kleinschaligere voorzieningen gericht op lokale voedselproductie en hoesvetoerisme. De nabijheid van Brussel en hierdoor een bredere afzetmarkt voor lokale en gezonde voeding is een sterke troef voor Wemmel.

De verschillende agrarische functies dienen hand in hand te gaan met andere functies van de open ruimte. De **natuurwaarde** en **biodiversiteit** moeten bewaard blijven en versterkt worden. Dit dient te gebeuren door het versterken van de **groen- en blauwe dooradering** van de open ruimte, door het behoud van bestaande natuurgebieden én door het verbinden van de

verschillende natuurgebieden. Hierbij schakelt zich Wemmel zich ook in regionale en bovenlokale projecten inzake het versterken van de open en groene ruimten.

Het **recreatief medegebruik** van de open ruimte dient zich in te passen binnenin de landbouwfuncties en de natuurwaarden. De gemeente vindt het dan ook niet opportuun om grotere recreatieve functies te voorzien binnen de open ruimte, alsook niet wenselijk om gehelen van open ruimte af te sluiten in functie van recreatie. Het trage wegen netwerk dient versterkt binnen de open ruimten. Verder dienen *Erfgoedrelicten, waardevol en beeldbepalende patrimonium* in de open ruimte bij de dragen tot een waardevolle versterking van de open ruimten én wordt ingeschakeld in het promoten van toerisme in Wemmel.

De open ruimte is verscholen achter de woonlinten en woonwijken van Wemmel. Hierdoor is de open ruimte niet altijd zichtbaar, beleefbaar en/of vlot toegankelijk vanuit de verschillende woonwijken. Door een sterkere verweving van **groene ruimte** vanuit de open ruimte naar de verschillende woonwijken wil de gemeente de woonomgevingen sterk vergroenen en ontharden. Hierdoor zal de open ruimte aan de rand van de woonomgevingen als groene vingers/lobben sterker **doordringen in woonwijken**. Deze ambitie wil de gemeente laten samengaan met een kwalitatievere afwerking van de woonranden.

2. Een levendige Wemmelse kern.



Bron: kernversterking Vlaams-Brabant. Provincie Vlaams-Brabant

Ambitie

De gemeente wil werk maken van een sterke kern voor Wommel. Binnen deze kern moet het kwalitatief **wonen**, een diversiteit aan **lokale economische en handelsmogelijkheden** én ruimte voor verschillende **gemeenschapsvoorzieningen** op elkaar worden afgestemd. De kern is de plek bij uitstek waar wonen, werken en ontspannen gecombineerd en gebundeld wordt tot een aangename en levendige kern. Binnen de kern moet het woonaanbod verder ontwikkeld voor een diverse groep inwoners (jong, oud en verschillende type huishoudens).

Strategieën

De gemeente werkt aan een **selectieve verdichting** na in de kern. Onbebouwde percelen en binnengebieden binnen het bestaande bestemde woongebied krijgen de voorkeur om ontwikkeld te worden. De afwerking van de woningrand (richting open ruimte) dient op een kwalitatieve manier te gebeuren.

De gemeente werkt aan verder onderzoek om beter inzicht te krijgen in het **register van onbebouwde percelen**. Gebruik makend van verschillende criteria wordt er een afweging gemaakt inzake welke percelen al dan verder te ontwikkeld kunnen worden. Motivatie kan gehaald worden uit decretale criteria (watertoets, natuurtoets,...) en uit criteria inzake goede ruimtelijke ordening (erfgoed, mobiliteit, bodem, hinder,...). De gemeente koppelt hieraan een gevarieerd aanbod aan woningtypologieën. **Nieuwe kwaliteitsvolle woonvormen** zoals bijvoorbeeld samenwonen, projecten met gedeelde tuinen, co-housing, gestapelde woningen krijgen meer aandacht.

De gemeente bakt binnen de kern specifieke **zones** af waar het lokale handelsapparaat zich maximaal kan inschakelen in het woonweefsel. Deze afbakening staat ten dienste van het versterken van de lokale economie en kan afhankelijk van de locatie verschillende gezichten en typeringen meekrijgen. Een maximale verweving van de economische activiteiten met de

woonomgeving is de norm. Bovenlokale en grotere economische activiteiten dienen geclusterd te worden. Verdere afstemming met de lokale handelaars en de dienst lokale economie van de gemeente is nodig. De **stedenbouwkundige instrumenten** dienen de mogelijkheden van de lokale handelaars te ondersteunen. Een belangrijke voorwaarde is de noodzaak om deze kwalitatief in te schakelen in het bestaande woonweefsel.

Een belangrijke plaats binnen de kern wordt voorzien voor de **gemeenschapsfuncties**. Deze locaties vormen belangrijke ontmoetingsplaatsen voor de diverse inwoners van de gemeenten. Deze zones dienen aldus vlot bereikbaar te zijn enerzijds, en dienen tegelijkertijd een aangename en aantrekkelijke ruimte te vormen voor ontmoeting en gemeenschapsvorming anderzijds. Ook de publieke ruimte rondom de gemeenschapsfuncties moet een duidelijke uitstraling hebben, zodat het er aangenaam vertoeven is. Het is tevens de bedoeling om te werken aan kwalitatief duurzame gebouwen waarin deze verschillende gemeenschapsfuncties kunnen geïntegreerd worden.

De kern van Wemmel heeft nood aan een **duidelijke beeldkwaliteit**, zodat de diversiteit van bebouwingstypes kwaliteitsvol kunnen worden uitgewerkt. Uit de analyse blijkt dat Wemmel de laatste jaren een stijging kent van grotere woonprojecten met verschillende meergezinswoningen. Deze hebben een impact op het karakter en uitstraling van de kern. Daarnaast bevinden zich in de kern nog verschillende andere type bebouwingen (kleinere dorps sfeer, appartementen klassiekere woonstraten, statige huizen,...). Deze diversiteit dient op een kwalitatieve manier verder gestalte te krijgen.

Daarnaast vormt een **aangename en gezonde publieke ruimte** de rode draad om de verschillende functies met elkaar te verbinden. Dit moet zich vertalen in het beschikbaar zijn van voldoende ruimte binnen de kern voor rust, winkelen, ontspanning, sport en spel. En dit voor verschillende inwoners van Wemmel. Gezien de geringe oppervlakte van de kern van Wemmel is het mogelijk om de kern meer in te richten voor de zachte weggebruiker. De bereikbaarheid van de kern voor gemotoriseerd vervoer blijft behouden, maar dient verder afgebouwd te worden, om zo de modal-shift te bereiken. Het mobiliteitsplan biedt hier ondersteuning in en hanteert dezelfde doelstellingen.

3. Transitie van verkavelingen en woonlinten naar een duurzamer ruimtegebruik.



Bron: Bulk architecten, Gemengde woonontwikkeling (diverse woontypes) in een autoluwe woonomgeving. Bouchout (Antwerpen)

Ambitie

Rondom de kern van Wemmel zijn diverse verkavelingen en woonlinten terug te vinden. Daarnaast bevindt zich in het noordoosten nog een specifieke woonwijk Bouchout. Deze typologieën worden gekenmerkt door grote percelen en kennen meestal vrijstaande bebouwing. In het kader van het **duurzaam ruimtegebruik en klimaat doelstellingen** wenst de gemeente deze wijken stap voor stap nieuwe en diverse manieren van wonen te introduceren en te streven naar een beter **ruimtelijk rendement**. En dit zonder dat de er bijkomende open ruimte wordt aangesneden.

Strategieën

De gemeente kiest ervoor om sterker in te zetten op hedendaagse normen inzake duurzaam ruimtegebruik, waarbij de mogelijkheid bestaat om diverse woontypologieën te introduceren. De gemeente wil onderzoeken hoe op **selectieve en kwalitatieve wijze verdichting** tot stand kan gebracht worden zonder dat er bijkomende open ruimte wordt aangesneden⁹. De gemeente wil deze woonwijken bevestigen als zones met hoofdzakelijk woonfunctie. Tegelijkertijd wenst de gemeente dat deze woonzones zich ook inschakelen in de veranderende maatschappelijke noden. Het plannings- en vergunningsinstrumentarium van de gemeente dient dit verder te ondersteunen. Het register van de onbebouwde percelen dient ook hier een centrale rol te spelen.

Een bijkomende strategie is om deze type woonwijken ook verder in te zetten op **ontharding, vergroening én meer ruimte voor wateropvang**. Dit kan zowel in de tuinen als in de publieke ruimte (straten en pleinen). Dit zal bijdragen tot een beter leefklimaat. Dit dient gecombineerd te worden met aantrekkelijke pleintjes voor jong en oud waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten.

⁹ Inspiratie voor de uitwerking van een toekomstperspectief voor deze wijken kan gevonden worden in de projecten van departement omgeving (Verkavelingswijken op weg naar morgen, 2022).

Het **kwalitatief en veilig verbinden van deze woongebieden voor fietsers en voetgangers met de kern** en haar voorzieningen is een belangrijke strategie en voorwaarde om deze wijken ook in te schakelen in het streven naar een duurzame mobiliteit. Deze wijken zijn immers gelegen op een goede fietsafstand van de kern van Wemmel. Zwakke en gevaarlijke punten dienen aangepakt én goede veilige fietsverbindingen richting de kern en haar voorzieningen zijn noodzakelijk.

4. De gemeenschapsvoorzieningen dienen voldoende uitgerust te zijn en klaar voor de toekomst.



Bron: Klimaatschoolspeelplaats Kortrijk (VBS Sint-Paulusschool)

Ambitie

De verschillende gemeenschapsvoorzieningen in Wemmel maken een belangrijk deel uit van het Wemmelse patrimonium én het zijn gekende plaatsen in Wemmel waar veel bewoners samenkomen. De verschillende activiteiten en mogelijkheden die gekoppeld zijn aan deze infrastructuur zorgen voor een gemeenschapsgevoel en dragen bij tot een positieve waardering van de gemeente. Met de toename van de bevolking van de laatste jaren en met ook een toekomstige bevolkingsstijging in het vooruitzicht, zal de capaciteit van de huidige infrastructuur onder druk komen te staan. Het is daarom de ambitie van de gemeente om voldoende, kwalitatieve en goed bereikbare gemeenschapsvoorzieningen te voorzien.

Het is de ambitie van de gemeente Wemmel om:

- 1 voldoende ruimte te voorzien voor **schoolgaande kinderen en jongeren** in de eigen scholen.
- 2 voldoende open en toegankelijke **recreatieve infrastructuur** (sport, spel, ontspanning) voor verschillende doelgroepen te ontwikkelen in de verschillende buurten en wijken en op gemeentelijk niveau.
- 3 haar openbare **gemeenschapsvoorzieningen** (gemeentelijke diensten, containerpark,...) duurzaam te verankeren in de Wemmel.
- 4 haar **eigen noden** inzake opslagplaatsen, onderhouds- en technische diensten te centraliseren en te bundelen én dit op een goed bereikbare ligging in de gemeente.

Strategieën

De gemeente **concretiseert** de noden en behoeften van de verschillende gemeentelijke diensten inzake ruimtegebruik en -behoefte. De gemeente brengt verschillende opties en oplossingen in kaart. Een belangrijke schakel in dit alles is het ontwikkelen van een duurzame oplossing voor de site van het containerpark en de gemeentelijke loodsen. Bijkomend onderzoek, overleg en afstemming is hierbij nodig.

De gemeente heeft haar **recreatieve voorzieningen** verankerd via de huidige ruimtelijke uitvoeringsplannen. Deze plannen leggen duidelijk vast wat de mogelijkheden zijn én trekken duidelijk de kaart de kaart van de recreatieve voorzieningen. Om meer flexibiliteit in te bouwen inzake toekomstige mogelijke gemeenschapsnoden (groei van de bevolking, noden gemeenschapsvoorzieningen, gemeentelijke diensten,...) dringt een evaluatie en een eventuele bijsturing van de ruimtelijke mogelijkheden zich op.

De gemeente treedt op als **voorbeeldfunctie** en streeft ernaar om voor haar **eigen patrimonium** duurzame en ecologische verantwoorde principes toe te passen. Hiermee neemt de gemeente een voorbeeldfunctie op naar haar omgeving en haar inwoners. Op die manier wil de gemeente sensibiliserend werken.

De gemeente maakt haar verschillende gemeenschapsvoorzieningen zo **toegankelijk** mogelijk voor diverse leeftijdsgroepen. Het is niet de bedoeling om de gemeentelijke infrastructuur als eilanden te bekijken binnen het woonweefsel van Wemmel, maar idealiter integreert het deze in de woonstructuur van de gemeente. Hieraan koppelt de gemeente het thema **gedeeld gebruik** van verschillende locaties. Zo kan bijvoorbeeld een schoolspeelplaats of sporthal deels ingeschakeld worden in de noden van de buurt of wijk. De gemeente wil de gemeenschapsvoorzieningen zo bereikbaar mogelijk te maken door resoluut te kiezen voor een goede bereikbaarheid met de fiets en te voet.

5. De publieke ruimte in Wemmel zorgt voor levendigheid, heeft een groen karakter en is verkeersluw.



Bron: infopunt publieke ruimte, Botermarkt Mechelen. Er wordt levendigheid in het straatbeeld gebracht door terrassen, vergroenen, ruimte voor water en een autoluw karakter.

Ambitie

Publieke ruimte is een breed begrip. Het gaat niet alleen over pleinen of parken. Ook straten, bossen, informele recreatieve plekken en andere plaatsen waar mensen elkaar ontmoeten, beschouwt de gemeente als publieke ruimte. Het belang hiervan kan niet onderschat worden. Deze plekken geven vaak (letterlijk) **ademruimte** aan buurtbewoners en zijn cruciaal voor een gezonde samenleving. Het is de gemeentelijke ambitie om haar publieke ruimte aantrekkelijk en inclusief te maken voor de **verschillende doel- en leeftijdsgroepen** in de gemeente Wemmel. Dit wil zeggen dat de ontwikkeling van de verschillende ruimten sterk op maat dient te gebeuren. Principes uit het **mobiliteitsplan** en het **klimaatplan** worden gebruikt om de publieke ruimten verdere gestalte te geven.

Strategieën

Om de hierboven geschetste ambitie uit te werken stelt de gemeente volgende strategieën voor.

De gemeente kiest voor volgende **inrichtingsprincipes**:

- het **groener inrichten van de ruimte en meer ruimte voor water**. Op die manier kan er meer ingespeeld worden op het veranderende klimaat.
- de gemeente wil haar publieke ruimte **beleefbaarder** maken voor verschillende doelgroepen. Een evenwicht dient gezocht te worden tussen rust en dynamiek. De gemeente heeft de ambitie om haar publieke ruimte zo te ontwikkelen dat deze uitnodigen tot ontmoeting, spelen, recreëren, winkelen en rust en ontspanning.
- De ontwikkeling van publieke ruimte voor **verschillende doelgroepen**, (jong, oud, gezinnen, groepen,...)

- een **kwalitatief netwerk voor voetgangers en fietsers** dient de rode draad te zijn bij de ontwikkeling van de publieke ruimte. Het **STOP**-principe wordt dus verder uitgerold.
- Een **multifunctionele publieke ruimte** leent zich voor een meervoudig gebruik met plaats voor occasionele festiviteiten, markten of kermissen en laat tegelijkertijd dagdagelijkse ontspanning toe.
- Streven naar **gebundeld parkeren op wandelafstand** van de verschillende voorzieningen en handelszones in Wemmel.
- Het aanpakken van **gevaarlijke punten en barrières**. Veilige publieke ruimte vormt de basis om publieke ruimte aantrekkelijk, beleefbaar en groen te maken.
- De verschillende ruimten voor sport, spel, ontspanning dienen ingericht te worden voor verschillende doelgroepen en op een **landschappelijke en integrale manier** te worden ingericht.
- Complementair dient rekening gehouden te worden met de verschillende **ruimtelijke schaalniveaus**. De gemeente wil sterker inzetten op buurt- en wijkpleintjes. Deze dienen als ontmoetingsplaats, ter stimulatie van het gemeenschapsleven. Op deze locaties kunnen daarnaast ook kleinschalige buurtactiviteiten plaatsvinden.

Daarnaast wil de gemeente sterk investeren in **prioritaire omgevingen**.

- Omgevingen waar veel *kinderen, jongeren en ouderen* aanwezig zijn.
- De verschillende *handelskernen* en linten.

De gemeenste wenst de publieke ruimte met een **multidisciplinaire aanpak** tot stand te brengen. Dit leidt tot een gedifferentieerde ontwikkeling van haar publieke ruimte. Het is hierin noodzakelijk de stem van de verschillende diensten te integreren. Ook het betrekken van verschillende doelgroepen (kinderen, jongeren, senioren, handelaars, verenigingen,...) bij de ontwikkeling van de publieke gemeente is noodzakelijk.

6. Wemmel vertaalt de klimaatuitdagingen in haar ruimtelijk beleid.



Bron: blauwgroenvlaanderen.be: vergoenen van straten en pleinen door burgers: Tuinstraat Antwerpen. Foto: stad Antwerpen.

Ambitie

De gemeente Wemmel heeft de ambitie om in haar ruimtelijk beleid te werken aan verschillende klimaatuitdagingen. Het ruimtelijk beleid zet zich in om klimaatverandering tegen te gaan (klimaatmitigatie) en zich te wapenen tegen de klimaateffecten (klimaatadaptatie). De omgeving en de ruimte in Wemmel zal zodanig worden ingericht dat de negatieve effecten van droge en hitte dagen verminderd worden én dat de wateroverlast beperkt wordt. Een doordachte ruimtelijke inrichting is hierbij noodzakelijk. Zowel planmatig als op inrichtingsniveau dient het ruimtelijke beleid duidelijke uitspraken te doen en een actieplan uitdragen. Deze acties zullen zowel generiek als gebied specifiek ontwikkeld worden. Hierbij wordt beroep gedaan op de bovenlokale strategieën die reeds ontwikkeld zijn. Deze dienen een lokale vertaling te krijgen.

Strategieën

De gemeente Wemmel werkte samen met de provincie Vlaams-Brabant een klimaat- en energieplan uit. Een verdere **afstemming** is nodig tussen de ambities en acties van het klimaat- en energieplan en dit beleidsplan ruimte.

Vanuit het Departement Omgeving Vlaanderen worden verschillende strategieën vooropgesteld om te werken aan klimaatmaatregelen. Deze strategieën dienen in de dagelijkse werking van het ruimtelijk beleid geïntegreerd te worden.

- **Ontharden** betekent de bodemafsluiting verminderen door verharding weg te nemen, in functie van meer groene ruimte (van 1 m² tot een park), of door de verharding waterdoorlatend te maken.
- **Bebossen** is het aanplanten van bomen, struiken, houtkanten... in straten, parken, pleinen en private tuinen. Bebossen heeft vooral een impact op het temperatuurregime maar kan ook bijdragen tot een beter waterbeheer.

- De **warmteopname** kan worden beheerst door harde materialen die de zonnestraling reflecteren en warmteabsorptie verhinderen. Daardoor kan de temperatuur in de gemeente positief beïnvloed worden.
- **Ruimte voor water** betekent niet alleen ruimte geven aan beken, maar ook op kleinere schaal water zichtbaar maken in de straat en infiltratie-/bufferbekkens onderdeel van de publieke ruimte laten zijn. Dat gaat gepaard met het beheer van de waterhuishouding en meer ontharding. Ruimte voor water heeft een positief effect op zowel hittestress, droogte als het beheer bij wateroverlast.

De gemeente integreert de klimaatdoelstellingen binnen het **concrete planningsinstrumentarium** van de ruimtelijke ordening. Onder meer in gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen, gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen, gemeentelijke masterplannen, ... worden klimaatmaatregelen geïntegreerd. Ook bij de beoordeling van omgevingsvergunningsaanvragen worden klimaatmaatregelen toegepast. Deze strategie wordt geïmplementeerd door de voorschriften en de verordeningen die de gemeente uitschrijft en de provinciale en gewestelijke verordeningen die van kracht zijn.

De gemeente Wemmel ontwikkelt een **voorbeeldfunctie** aangaande ecologisch en duurzaam bouwen. Eigen bebouwing en renovatie hebben een duurzaam karakter en zijn op deze manier sensibiliserend voor de eigen bevolking. Bijkomend is het nodig dat er een **communicatiestrategie** wordt opgezet om aan te tonen hoe inwoners van Wemmel lokaal en op het eigen perceel kunnen werken aan klimaatdoelstellingen. Binnen deze aanpak worden ook de klimaatmaatregelen die gemeente zelf uitwerkt geïllustreerd. Deze communicatiestrategie vertaalt het ruimtelijk beleid op een laagdrempelige manier naar de burger.

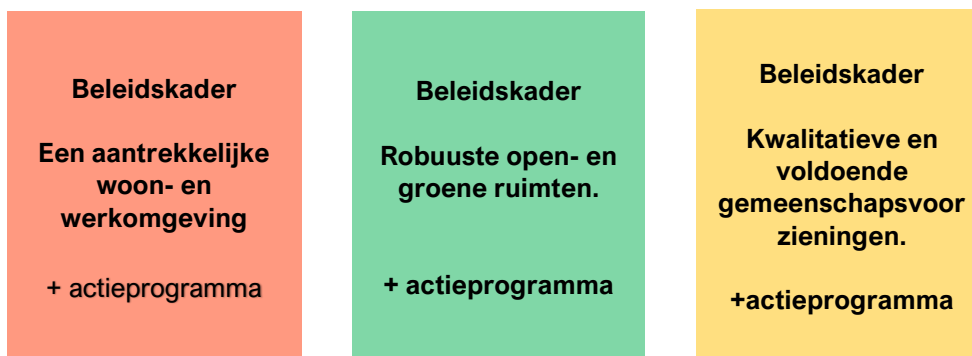
4. Voorstel beleidskaders

Deze conceptnota beleidsplan Ruimte heeft tot doel een nieuwe stap te zetten in een duurzame ruimtelijke ontwikkeling voor de gemeente Wemmel. Om de ambities te kunnen waarmaken én om de vooropgestelde strategieën te kunnen ontwikkelen is verder onderzoek nodig en tegelijkertijd concretisering noodzakelijk. Dit gebeurt door het uitwerken van **beleidskaders** én hieraan gekoppelde **acties**. Deze worden in een volgende fase verder opgesteld. Hierbij wordt er ook gestreefd om verschillende nog relevante elementen uit het huidige ruimtelijk structuurplan verder te integreren in de beleidskaders.

Op basis van de huidige analyse worden drie thema's/beleidskaders naar voor geschoven. Dit is een eerste aanzet. Om reeds een concreter beeld te krijgen wat zo'n beleidskader kan inhouden, wordt hieronder voor elke beleidskader reeds een eerste versie van mogelijke acties opgesomd. In een volgende fase dienen deze beleidskaders verder gedetailleerd te worden. Om zo tot een definitief actieprogramma te komen.

Naast onderstaande voorstel voor de opmaak van de beleidskaders, wordt er parallel gewerkt aan het opmaken van een **gewenste ruimtelijke structuur** die een concrete ruimtelijk uitwerking vormt van de onderstaande beleidskaders. Deze gewenste ruimtelijk structuur dient de **drie beleidskaders** te ondersteunen en omgekeerd.

De drie beleidskaders zijn:



1. Beleidskader: Een aantrekkelijke woon- en werkomgeving.

Een aantrekkelijke woonomgeving dient te voorzien in verschillende functies. Naast de hoofdfunctie **wonen** dienen natuurlijk ook functies als werken en ontspannen op een kwalitatieve manier geïntegreerd te worden. De gemeente wil dit combineren met bijkomende aandacht voor het integreren van groene ruimten binnen de woon- en werkomgeving. Het uiteindelijk doel is om te werken aan een aantrekkelijke woonomgeving waar verschillende functies op een gepaste en duurzame manier de woonfunctie kunnen ondersteunen én waar ook ruimte is voor verschillende inwoners van de Wemmelse bevolking.

Kernthema's:

- **Selectieve verdichting** van woongebieden in Wemmel door:
 - o in te zetten op de nog aanwezige onbebouwde percelen (juridische voorraad);
 - o kwalitatieve afwerking van de bebouwingsranden van de kern;
 - o inzetten op een beter ruimtelijk rendement/transitie van de verschillende verkavelingen en Bouchout;
 - o werken aan diverse en nieuwe woonvormen en woonmogelijkheden (co-housing, kwaliteitsvolle meergezinswoningen, zorgwoningen,...);
 - o het niet aansnijden van bestaand woonuitbreidingsgebied én het tegengaan van verdichten van de aanwezige woonlinten.
- Werken aan een duidelijk **economisch kader en zonering** waarbij handels- en economische activiteiten geïntegreerd binnen de woonomgeving en de bebouwde omgeving en waarbij grotere en bovenlokale economische functies **geclusterd** worden.
- **Inzetten op duurzame en klimaatrobuuste bebouwing.**
- **Vergroenen en ontharden** van de woon- en werkomgeving. En dit op verschillende schalen (buurt, wijk, gemeente) en verschillende type inrichtingen (straten, pleinen, parkings,...).
- **Gezonde en aantrekkelijke publieke ruimte** met prioriteit voor stapper en trappers. De acties en uitgangspunten van andere beleidsplannen (bijvoorbeeld klimaatplan, het mobiliteitsplan, lokale economie,...) worden afgestemd.
- **Een centrale rol voor de gemeenschapsvoorzieningen binnen de woonomgevingen (zie beleidskader 3).**
- **Multidisciplinair werken.** Verschillende gemeentelijke diensten werken samen aan een uitdagende projecten voor de gemeente. Verschillende doelgroepen en inwoners van de gemeente worden betrokken.

Voorstel acties

- 1 Analyseren en waar nodig verfijnen van de huidige **stedenbouwkundige verordening** in functie van de ambities en visie van dit beleidsplan.
- 2 In kaart brengen van de **onbebouwde percelen** binnen het juridisch aanbod en een strategie ontwikkelen om deze in te schakelen in het ruimtelijk beleid.
- 3 Ontwikkelen van het **juiste stedenbouwkundig instrument** voor:
 - a. het niet aansnijden van het bestaande woonuitbreidingsgebied (bijvoorbeeld het opstellen van een RUP open ruimte);
 - b. het selectief verdichten in de kern en werken aan het ruimtelijk rendement/transitie van verkavelingen.

- c. Het kwalitatief afwerken van de bebouwingsrand in de kern ifv. van het verstrekken van de open ruimte en/of het voorzien van kwalitatief woongebied. of een combinatie.
- 4 Sensibiliseren van inwoners en bouwheren in functie van **duurzaam en klimaatrobuust** bouwen. De gemeente zorgt voor het goede voorbeeld in haar eigen projecten.
- 5 Ontwikkelen van strategie om de **publieke ruimte** verder gestalte te geven (bijvoorbeeld beeldkwaliteitsplan, plan publieke ruimte,...). De verschillende functies (rust, ontspanning, winkelen, vergroenen,...) van de publieke ruimte dienen geïntegreerd te worden. Er kan gefocust op specifieke zones en hieraan gekoppeld specifieke doelgroepen (kinderen, jongeren, senioren, handelaars,...).
- 6 De gemeente gaat na waar **ontharding** kan plaatsvinden, zodat water een maximale grondinfiltratie kent. Hierbij kan gedacht worden aan een strenger **handhavingsbeleid**.
- 7 De gemeente gaat in specifieke zones concreet aan de slag om de **lokale economie** te versterken en waar nodig te clusteren. Er wordt een differentiatie uitgezet in functie van de verschillende handelszones.
- 8 Opstarten van een **multidisciplinaire** gemeentelijke werkgroep voor het opvolgen en uitwerken van de acties uit dit beleidsplan. Afhankelijk van het project kan een andere werkgroep worden samengesteld. Ook bewoners en handelaars dienen verder betrokken te worden.

2. Beleidskader: Robuuste open- en groene ruimten.

Het is duidelijk dat de bestaande open- en groene ruimte in Wemmel maximaal verstrekt moet worden. De open en groene ruimten dienen op een kwalitatieve manier (ifv. klimaatuitdagingen, natuurwaarde, recreatief medegebruik, landbouw,...) verstrekt te worden. En tegelijkertijd mag de open ruimte ook niet verder aangesneden te worden. Ook in de woonomgevingen in Wemmel dient de groene ruimte een prominent plaats in te nemen. De verschillende open ruimten kunnen als groene lobben in de woongebieden binnendringen. Op die manier kunnen de verschillende buurten en wijken verder worden vergroend en onthard.

Kernthema's:

- Geen bijkomend ruimtebeslag én het terugdringen van verharding.
- Verstreken van open ruimte: kwalitatief (=combinatie natuurwaarde, landbouw, recreatie,...) en kwantitatief (= geen bijkomend ruimtebeslag).
- Woonuitbreidingsgebieden en woonlinten niet verder ontwikkelen om de open ruimte te versterken.
- Recreatief medegebruik en netwerk als onderdeel van de open ruimte.
- Verbinden van de open en groen ruimten tot één geheel.
- Groen-blauwe dooradering van de open ruimte vooropstellen.
- Erfgoedrelicten, waardevol en beeldbepalende patrimonium kwalitatief integreren in de open- en groene ruimten.
- Klimaatoplossingen integreren in de ontwikkeling van open- en groene ruimten.
- Vertalen van bovenlokale ruimtelijke planinitiatieven en context naar de Wemmelse context.

Mogelijke acties.

- 1 Ontwikkelen en inschakelen van een **stedenbouwkundig instrument(en)** (bijvoorbeeld het opstellen van een RUP open ruimte) voor het:
 - niet aansnijden van het bestaande woonuitbreidingsgebied;
 - vastleggen van de open ruimte in Wemmel;
 - tegengaan van de verdichting van woonlinten in functie van het niet schaden van de open ruimte.
- 2 De gemeente gaat na waar **ontharding** kan plaatsvinden, zodat water een maximale grondinfiltratie kent. Hierbij kan gedacht worden aan een strenger **handhavingsbeleid**. Dit dient gepaard te gaan met *een strategie om verschillende publieke ruimten in de buurten en wijken te ontharden en te vergroenen door:*
 - prioritaire zones te bepalen;
 - voorbeeldstellend te zijn bij eigen projecten (bij heraanleg straten, plein en voetpaden....);
 - samenwerking aangaan met andere diensten en bewoners.

- 3 Het versterken van de ***natuurwaarde*** van de open ruimte door:
 - blijvend in te zetten op de ontwikkeling van de Maalbeekvallei en de Amelvonnebeek als groenblauwe structurerende as doorheen de open ruimte én doorheen de woongebieden van Wemmel;
 - het behoud van bestaande natuurgebieden en ontwikkelen van ecologische connecties door de natuurgebieden met elkaar te verbinden. Hierbij wordt meer aandacht gegeven aan passages voor specifieke diersoorten.
 - Het aanplanten van bossen en bomen.
- 4 ***Erfgoedrelicten, waardevol en beeldbepalende patrimonium*** in de open ruimte dragen bij tot een waardevolle versterking van de open ruimten én wordt ingeschakeld in het promoten van toerisme in Wemmel. Er wordt nagedacht hoe dit waardevol patrimonium geïntegreerd wordt in de realisatie van bijvoorbeeld plukboerderijen, korte keten landbouw, ecologie, educatie,... Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan een centrale plaats van het Ronkelhof in het versterken van de Open ruimte..
- 5 De selectie en ontwikkeling van ***concrete inrichtingsprojecten*** ter versterking van de open ruimte met aandacht voor:
 - het zich inschakelen binnen bovenlokale projecten (bv. via Vlaamse Landmaatschappij);
 - de ontwikkeling van poorten (duidelijke toegangen) naar de open ruimte;
 - het herstellen, toevoegen en beschermen van kleine landschapselementen;
 - de verdere opwaardering van trage wegen en veilige aansluiting aan bestaande wegstructuur;
 - het verstreken van de biodiversiteit en natuurwaarde.
 - Initiatieven ter ondersteuning van de lokale voedselproductie en lokale landbouwers.

3. Beleidskader. Kwalitatieve en voldoende gemeenschapsvoorzieningen.

Het thema gemeenschapsvoorzieningen wordt als een aparte beleidskader naar voor geschoven. Dit is nodig omdat de verschillende gemeenschapsvoorzieningen onder druk staan. Met de toename van de bevolking van de laatste jaren en met een voorziene toekomstige bevolkingsstijging zal de capaciteit van de huidige infrastructuur onder druk komen te staan. Het is daarom de ambitie van de gemeente om voldoende, kwalitatieve en goed bereikbare gemeenschapsvoorzieningen te voorzien. Daarnaast dient ook de eigen infrastructuur van de gemeentelijke administratie en technische diensten geoptimaliseerd worden.

Kernthema's:

- voldoende capaciteit voor **schoolgaande kinderen en jongeren** in de eigen scholen;
- open en toegankelijke **recreatieve infrastructuur** (sport, spel, ontspanning) voor verschillende doelgroepen ontwikkelen in de verschillende buurten en wijken en op gemeentelijk niveau;
- ontwikkelen van een **recreatief netwerk** en goede verbinding tussen de verschillende gemeenschapsvoorzieningen;
- openbare **gemeenschapsvoorzieningen** (zoals de gemeentelijke administratie), duurzaam verankeren in het ruimtelijk beleid;
- haar **eigen noden** inzake opslagplaatsen, onderhouds- en technische diensten te centraliseren en te bundelen én dit op een goed bereikbare ligging in de gemeente;
- inzetten op duurzame en klimaatrobuuste bebouwing.

Mogelijke acties

- 1 **Centraliseren** van de verschillende technische diensten op een goed bereikbare en uitgeruste plaats.
- 2 Ontwikkelen van een hedendaags **recyclagepark** op een geschikte locatie.
- 3 Centraliseren en optimaliseren van de verschillende **administratieve gemeentelijke diensten**.
- 4 **Schoolsites** verder ontwikkelen en waar nodig optimaliseren. De schoolinfrastructuur dient tevens ten dienste te staan van de maatschappelijke noden in de buurt of wijk (bijvoorbeeld (deels) openstellen van specifieke schoolinfrastructuur (bv. speelplaats, sportruimten,...). En dient een voorziene bevolkingsgroei te kunnen opvangen.
- 5 Bouwen of verbouwen van het eigen patrimonium wordt als een **voorbeeldproject** gezien inzake ruimtelijk rendement en duurzaam bouwen. Het werkt sensibiliserend voor de inwoners van Wemmel.
- 6 Ontwikkelen van nieuwe of verfijnen van de huidige **stedenbouwkundige instrumenten** om bovenstaande acties te kunnen ontwikkelen. (Zo kan bijvoorbeeld het RUP zonevrije recreatie verder onderzocht worden en indien nodig aanpassen aan nieuwe noden inzake recreatieve structuur en gemeenschapsvoorzieningen in Wemmel).
- 7 Ontwikkelen van **speel, sport- en ontmoetingsruimten** in elke buurt, aangevuld met een veilig netwerk tussen de verschillende ruimten en infrastructuur die voor kinderen en jongeren belangrijk zijn (bijvoorbeeld opmaak van een speelweefselplan). Dit kan ook gekoppeld worden aan een integraal plan voor de ontwikkeling van de publieke ruimte.

5. Verder verloop

Voorliggende conceptnota is de eerste stap in de uitwerking van een volwaardig beleidsplan ruimte voor Wemmel. Hieronder worden de eerstvolgende stappen verduidelijkt. Een volledig overzicht van het te lopen proces is opgenomen in de bijlage.

In het voorjaar van 2024 werd een infomarkt en online bevraging georganiseerd. Tijdens deze infomarkt en online bevraging werden de eerste algemene uitdagingen voorgesteld en bevestigd. De resultaten van deze bevraging werden nog niet geïntegreerd in deze conceptnota. De resultaten (zie aparte bijlage) zullen verder geïntegreerd worden in de verdere opmaak van het voorontwerp van dit beleidsplan (volgende fase).

Volgende stappen.

- **Goedkeuren van conceptnota schepencollege 26/09/2024.**
- **Ter kennisgeving aan gemeenteraad.**
- **Daarna** kan er geïnformeerd worden over de opmaak van een beleidsplan en kan tegelijkertijd de formele adviesvraag worden opgestart over voorliggende conceptnota (inwoners, Gecoro en het departement, het provinciebestuur en de gemeentebesturen van de aangrenzende gemeenten).
- **Opstarten procedure plan-mer.**
- **Opstart voorontwerp** (gedetailleerdere uitwerking van beleidskaders en actieplan).

7. Bijlage

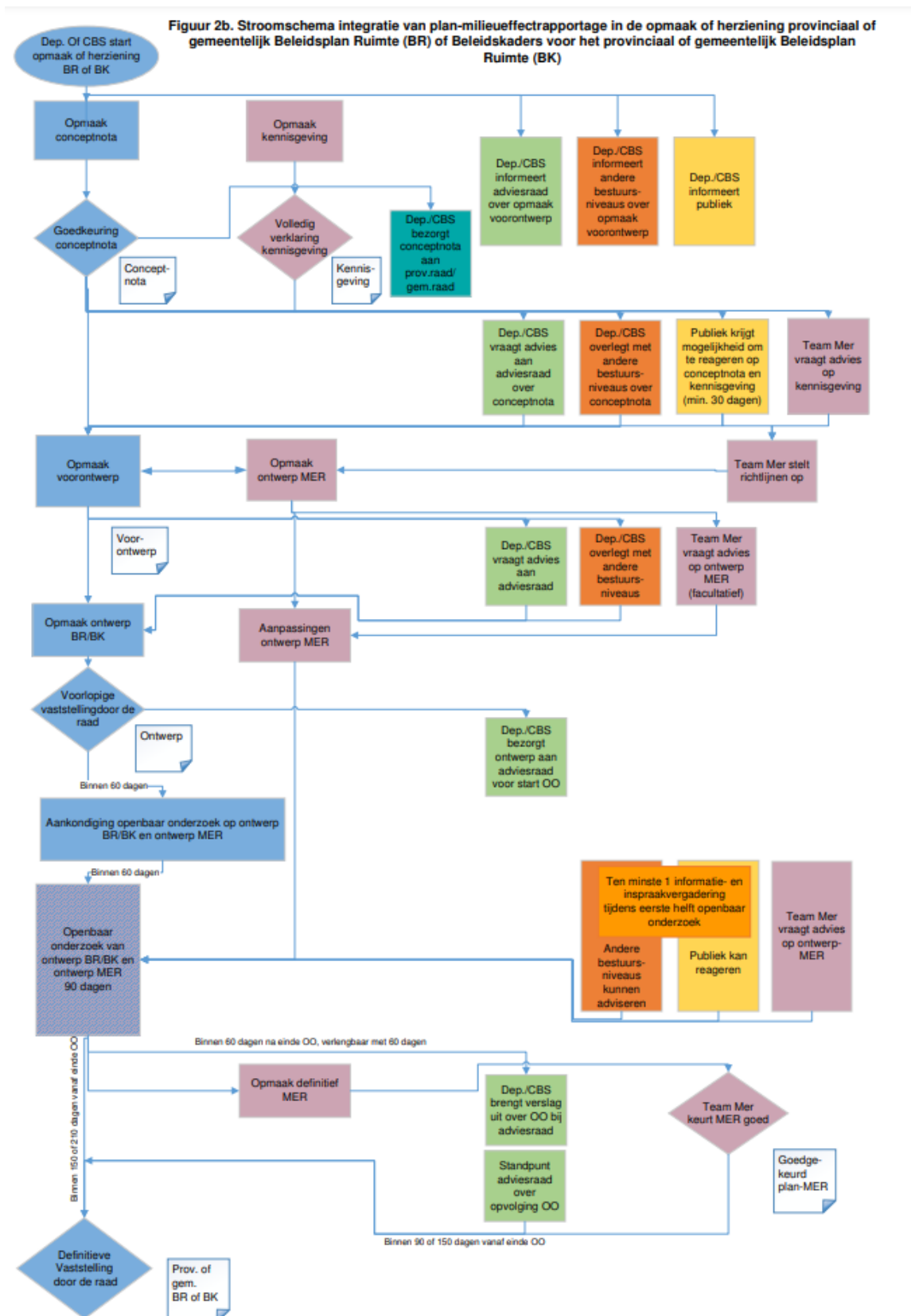
Bijlage 0: Verloop

Verschillende instellingen zullen de conceptnota ontvangen. Op lokaal niveau wordt de conceptnota voorgelegd aan het College van Burgemeester en Schepenen, de Gemeenteraad, de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO) en de Deputatie van de provincie Vlaams-Brabant. De Colleges van Burgemeester en Schepenen van de aangrenzende gemeente, zijnde Meise, Asse, Grimbergen, Merchtem, zullen deze conceptnota tevens ontvangen. Op bovenlokaal niveau wordt de conceptnota bezorgd aan het Departement Omgeving van de Vlaamse Overheid. Deze verschillende entiteiten en adviesorganen verkrijgen de mogelijkheid te reageren op de inhoud van de conceptnota.

De adviezen, bemerkingen en aanbevelingen voortvloeiend uit deze adviesronde leidt tot de opmaak van het voorontwerp Beleidsplan Ruimte Wemmel. Indien nodig wordt geacht dat bijkomend onderzoek omtrent specifieke thema's noodzakelijk is, gebeurt dit in deze fase van de beleidsplanning. De resultaten hiervan worden geïmplementeerd in de volgende fase, de opmaak van het ontwerp van het Beleidsplan Ruimte.

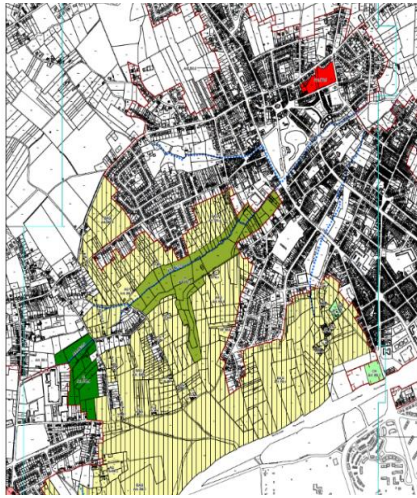
De plan-Mer procedure dient opgestart te worden gelijktijdig met de opmaak van dit beleidsplan ruimte.

Onderstaand schema illustreert het volledig verloop van de opmaak van een Beleidsplan Ruimte en welke stappen voldaan dienen te worden.



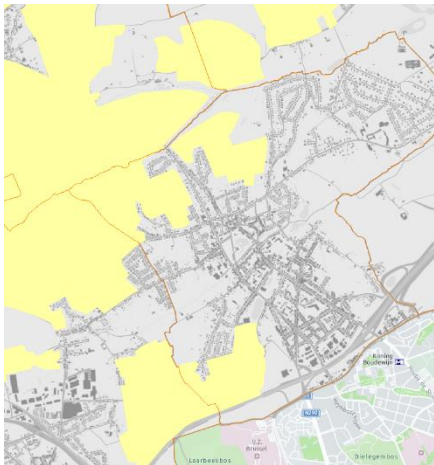
Figuur: Stroomschema opmaak beleidsplan ruimte. Bron: omgeving.vlaanderen.be

Bijlage 1: Bovenlokale planningscontext



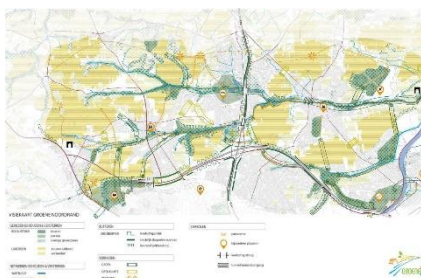
GRUP afbakening VSGB

Op 16 december 2011 heeft de Vlaamse regering het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) voor de afbakening van het VSGB en de aanpalende openruimtegebieden definitief vastgesteld. Voor Wemmel betekent dit o.a. dat een strategisch woongebied, gemengde openruimtegebieden, waterlopen, natuurgebied, agrarische gebieden worden wordt afgebakend.



Herbevestigde (Agrarische en Groene) gebieden.

Verschillende agrarische gebieden in Wemmel zijn gelegen binnen de herbevestigde agrarische en groene gebieden vanuit de Vlaamse overheid. In uitvoering van het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid tussen 2004 en 2009 een gebiedsgerichte ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op in overleg met de lokale besturen en middenveldorganisaties voor dertien buitengebiedregio's. Op basis van deze ruimtelijke visies herbevestigde de Vlaamse Regering de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen voor ca. 538.000 ha agrarisch gebied. De regering besliste dat voor deze gebieden geen bestemmingswijzigingen nodig zijn en dat de agrarische bestemmingen op de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen behouden blijft, tenzij expliciet anders vermeld.



Groene Noordrand – Strategisch project van regionaal landschap Brabantse kouters.

Samen met de gemeenten Asse, Wemmel, Meise, Grimbergen en Vilvoorde kreeg Regionaal Landschap Brabantse Kouters vanuit de Vlaamse Overheid groen licht om samen met vele partners werk te maken van het gebied via 'Strategisch Project Groene Noordrand'. Dit gebeurt via overleg, studiewerk en terreinrealisaties. Het project pleit vóór en werkt aan een Groene Noordrand, zodat toekomstige generaties nog meer kunnen genieten van dit landelijke én randstedelijke landschap.



Landinrichtingsprojecten Vlaamse landmaatschappij

Deze opdracht kadert in het Strategisch Project Groene Noordrand (zie hoger) en beoogt de uitbouw van een duurzaam, leefbaar, beleefbaar en veerkrachtig openruimtegebied in de noordrand van Brussel, met een groen-blauw oranje netwerk (natuur-water-recreatie) dat zich uitstrekt over het stroomgebied van de Maalbeek. Samen met de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) en de gemeenten Asse, Wemmel, Meise en Grimbergen, kreeg Regionaal Landschap Brabantse Kouters vzw (RLBK) vanuit de Vlaamse overheid groen licht om via het 'Strategisch Project Groene Noordrand' werk te maken van deze uitdaging.

Verschuillende onderzoeksgebieden werden geselecteerd, waaronder de Bovenloop van de Maalbeek (Kaart: onderzoeksgebied 1). Binnen dit onderzoeksgebied zijn er drie projecten die zich op het grondgebied van Wemmel bevinden. Een ander deelproject (verbinding Laarbeekbos) is gelegen aan de grens met Wemmel, maar kan wel van strategisch belang zijn voor Wemmel.



Studie openruimtenetwerk in en rond Brussel¹⁰

De 20e -eeuwse rand rond Brussel is een dynamisch en complex gebied met grote ruimtelijke uitdagingen. **Een van die uitdagingen is het versterken van biodiversiteit en ecosysteemdiensten in een stedelijke omgeving.** In een intergewestelijke studie werd een ambitieuze, gezamenlijk gedragen visie ontwikkeld voor een duurzaam en regionaal samenhangend openruimtenetwerk in en rond Brussel met robuuste corridors tussen stad en buitengebied voor o.a. biodiversiteit, water, koelte, lokale landbouw en actieve mobiliteit. Binnen de studie worden verschillende open ruimten in Wemmel mee opgenomen in de visie. De belangrijkste zijn: Amelvonnebeek, deel van de plantentuin van Meise, Berverbos, De Zijk, Maalbeek, Wemmelse Motte.

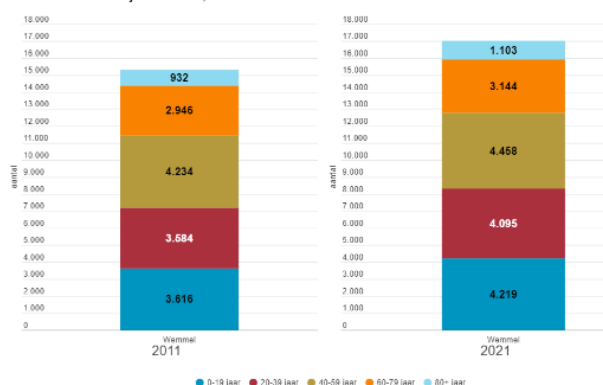
Ook voor de mobiliteit zijn er verschillende bovenlokale plannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen in opmaak. Er wordt een GRUP opgesteld voor een tramlijn langsheen de A12 en de ook voor de werken aan de R0. (Zie bijlage mobiliteit)

¹⁰ De studie wordt uitgevoerd door BUUR-Antea-Hesseltier in gezamenlijke opdracht van perspective.brussels, Departement Omgeving Vlaanderen, Leefmilieu Brussel, Agentschap Natuur en Bos en OVAM en opgevolgd door o.a. de Vlaamse en Brusselse bouwmeesters, VMM, VLM en het Departement Landbouw en Visserij.

Bijlage 2: Achtergrondinfo wonen en bevolking

Bron: provincie in cijfers en statistiek Vlaanderen

Inwoners naar leeftijd - Wemmel, aantal



Toename aantal inwoners en bevolkingsdichtheid gedurende de laatste 10 jaar.

- toename van 1577 personen, laatste 10 jaar.
- toename van 200 personen per ha, laatste 10 jaar.

Leeftijdscategorie	Toename aantal	Percentueel
80-	+171	+18,3%
60-79	+198	+6,7%
40-59	+224	+5,2%
20-29	+511	+14,25%
0-19	+603	+16,7%

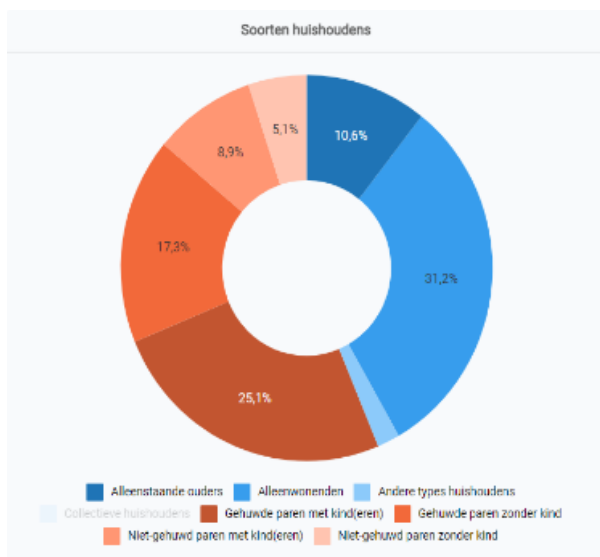
Bevolkingstoename: detail

- Er is een stijging in de verschillende leeftijdscategorieën. Bij de 80 plussers en bij de -29 jarigen is er de grootste stijging. Dit wil zeggen dat de volgende jaren een toename zal zijn van de 30 - 60 jarigen.

Leeftijd	Bevolkingsvooruitzichten tegen 2040 (provincies.incijfers.be)
0-2	+ 23 inwoners
3-5	+ 10 inwoners
6-11	+ 215 inwoners
12-17	+ 470 inwoners
18-24	+ 487 inwoners
25-49	+ 503 inwoners
50-64	+199 inwoners
65-79	+248 inwoners
80-...	+204 inwoners

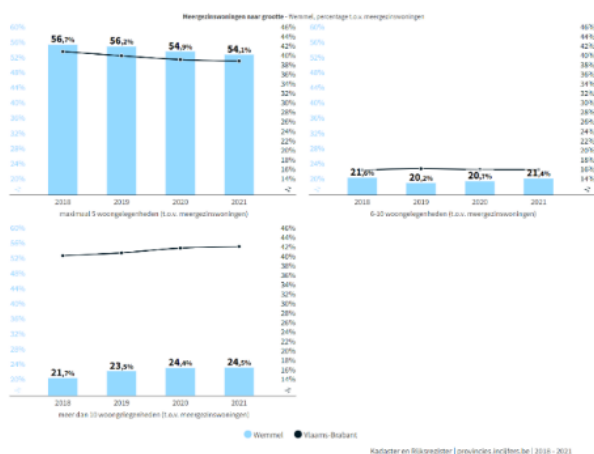
Bevolkingsvooruitzichten:

- + 13% tegen 2040.
 - + 13 % tegen 2040.
- Grootste stijging bij de categorieën 12 tot 49 jarigen.
(provincies.incijfers.be)
- + 11 % tegen 2030
(vooruitzichten 2030: Statistiek Vlaanderen).



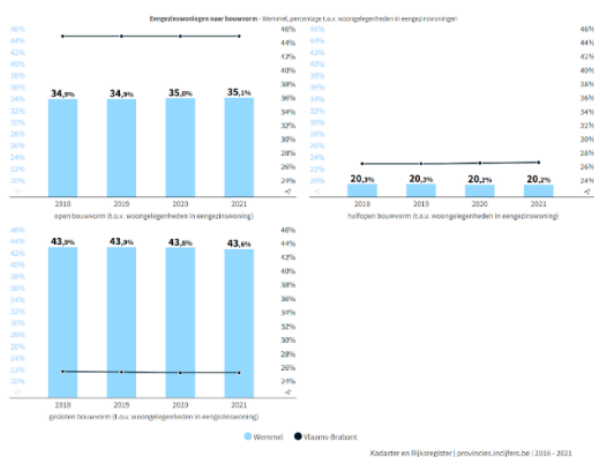
Type huishoudens

- 1/3 van de huishoudens zijn paren met kinderen. (34% van de totale huishoudens).
- 1/3 van de huishoudens zijn alleenstaanden (31.2% van de totale huishoudens).
- 1/3 van de huishoudens bestaat uit alleenstaande ouders, andere type huishoudens, gehuwde en niet-gehuwde paren zonder kinderen (34,8% van de totale huishoudens).



Evolutie meergezinswoningen laatste vier jaar:

- Een daling van het type meergezinswoningen met maximum 5 wooneenheden t.o.v.. totaal aantal meergezinswoningen.
- Een stijging van het type meergezinswoningen met meer dan 10 wooneenheden t.o.v. totaal aantal meergezinswoningen.

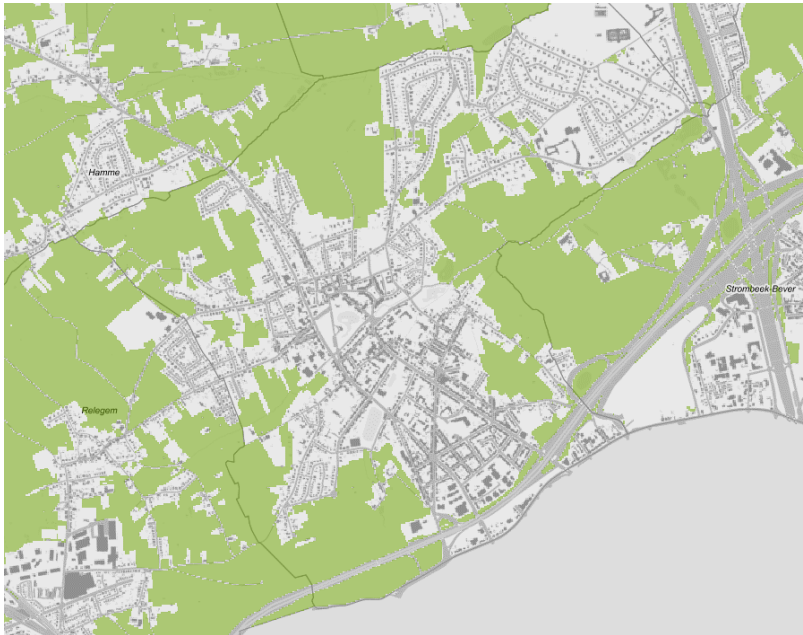


Evolutie type bebouwing laatste vier jaar:

- Laatste vier jaar hoofdzakelijk een status quo naar het percentage van zowel open bebouwing, half open bebouwing en gesloten bebouwing ten opzichte van totale eengezinswoningen.

Bijlage 3: Achtergrondinfo open ruimte en ruimtebeslag

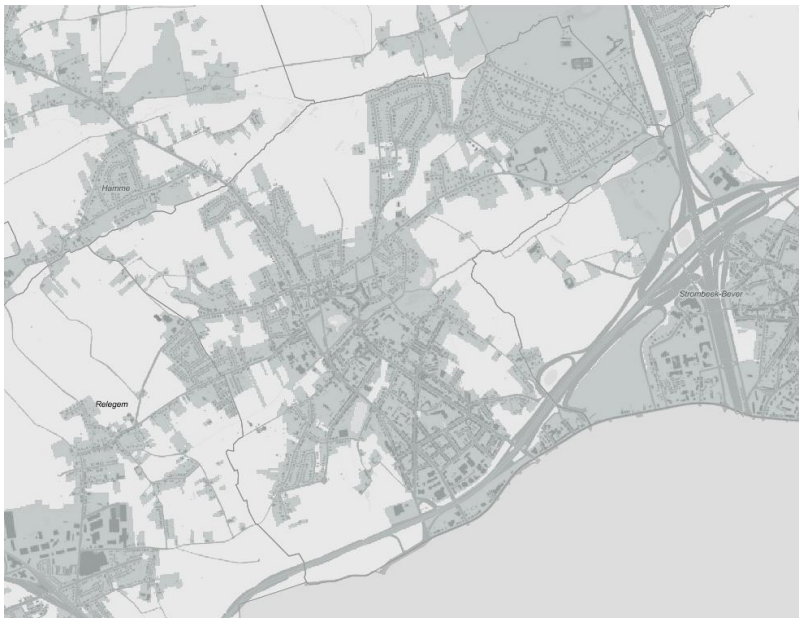
Bron: Geopunt/Vlaanderen.



Kaart Open ruimte Wemmel

Definitie open ruimte:
Het concept 'open ruimte' is hier gedefinieerd als enerzijds de gebieden die buiten de kernen gelegen zijn én die niet door ruimtebeslag ingenomen worden, en anderzijds de onbebouwde delen van parken, golfterreinen en overige recreatie (als vormen van landgebruik die wel tot het ruimtebeslag behoren).

Bron: Geopunt
Vlaanderen

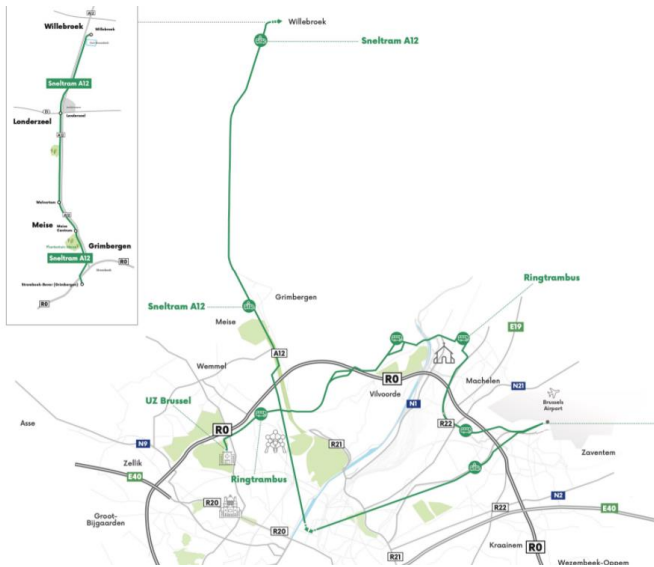


Kaart ruimtebeslag Wemmel

Definitie ruimtebeslag:
De ruimte die ingenomen worden door onze nederzettingen (dus voor huisvesting, industriële en commerciële doeleinden, transportinfrastructuur, recreatieve doeleinden en ook parken en tuinen).

-
- Bron: Geopunt
Vlaanderen

Bijlage 4: Achtergrondinfo Mobiliteit



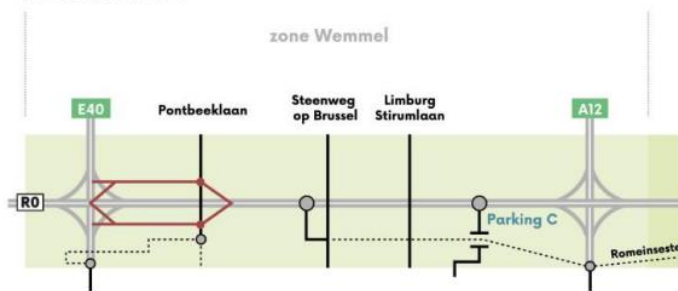
Brabantnet en GRUP Sneltram A12

Met de ontwikkeling van het Brabantnet wordt er gewerkt aan drie nieuwe openbaar vervoerslijnen om de regio beter bereikbaar te maken. Concreet gaat het over:

- Sneltram A12 (GRUP sneltram A12)
- Ringtrambus
- Luchthaventram

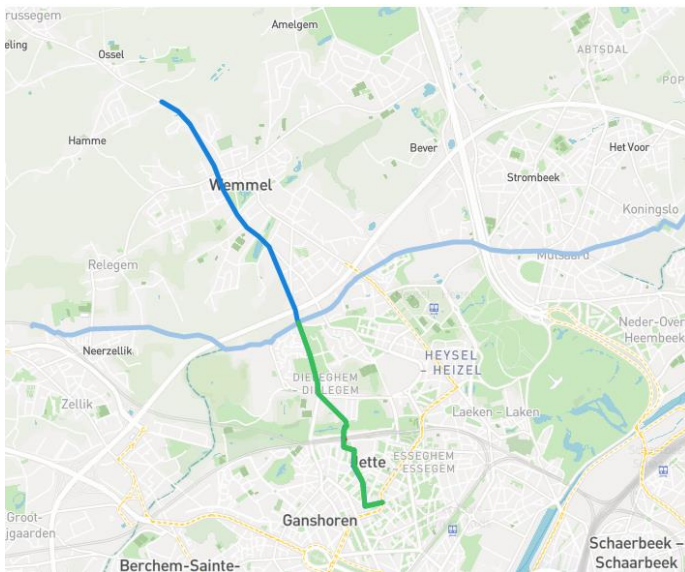
De Tracés van de sneltram A12 en de Ringtrambus lopen niet over het grondgebied Wemmel, maar zijn aanliggend. En kunnen dus op termijn zeker een invloed hebben op het verplaatsingsverkeer van de inwoners van Wemmel.

Alternatief 1



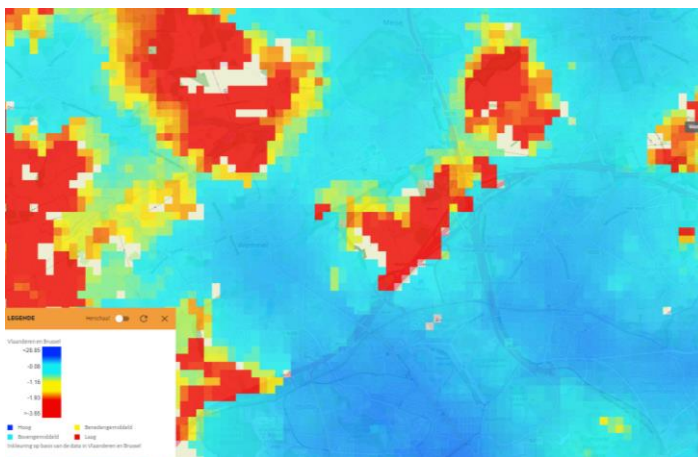
GRUP ruimtelijke herinrichting van de ring rond Brussel R0 deel noord & Werken aan de Ring (bron: De werkvennootschap).

De uitwerking van dit gewestelijk RUP beoogt de ruimtelijke herinrichting van de R0, zodanig dat de infrastructuur verkeersveiliger wordt, de barrièrewerking van de Ring vermindert, de leefbaarheid in de omgeving verhoogt, en de multimodale bereikbaarheid van de regio verbetert. Dit is een lopend proces. Momenteel worden er verschillende alternatieven onderzocht over het herstructureren van de R0.



Fietssnelwegen

- Momenteel volgt het fietstraject via de bestaande wegen en infrastructuur. Brussel.
- De Werkvennootschap startte recent een eerste studie op. Daarbij onderzoeken ze het tracé en maken ze een eerste ontwerp voor het stuk tussen Wemmel en de R0.



Bewandelbaarheid van Wemmel.

- In Wemmel zijn de verschillende voorzieningen gelegen op fiets- en wandelafstand. (blauwe zone).
- Dit biedt bijkomende mogelijkheden om nog sterker op een goede wandel- en fietsbereikbaarheid van de gemeenschapsvoorzieningen.

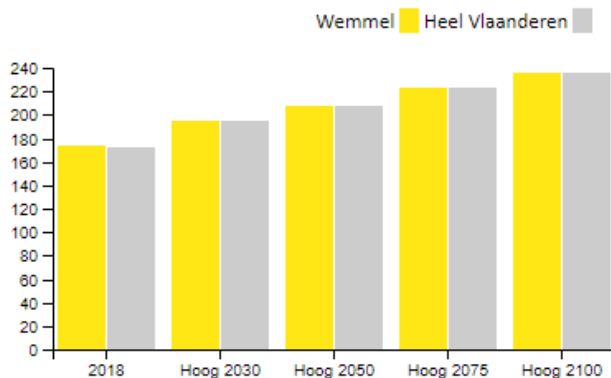
(Kaart: Walkability score kaart. Blauwe zone: voorzieningsniveau op fiets- en wandelafstand, Bron: Gezond Leven).

Bijlage 5: Achtergrondinfo Klimaat.

Hieronder worden verschillende prognoses in cijfers weergegeven inzake droge dagen, hittegolf dagen en wateroverlast. En wat dit betekent voor Wemmel. De cijfers voor Wemmel worden vergeleken met de gemiddelde cijfers voor Vlaanderen. De grafieken zijn afkomstig van de Vlaamse milieumaatschappij, provincie in cijfers en Geopunt Vlaanderen.



Aantal droge dagen per jaar (meteorologisch) Wemmel



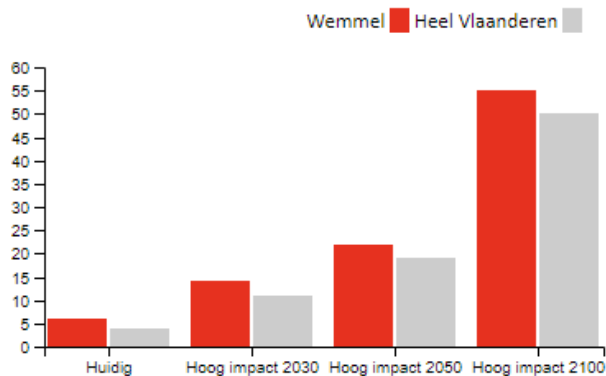
Droge dagen Wemmel.

Wemmel volgt de globale tendens van Vlaanderen. Het aantal droge dagen zal de komende 80 jaren stelselmatig vermeerderen.

Bron: vmm.



Aantal hittegolfdagen per jaar Wemmel



Hittegolf dagen Wemmel.

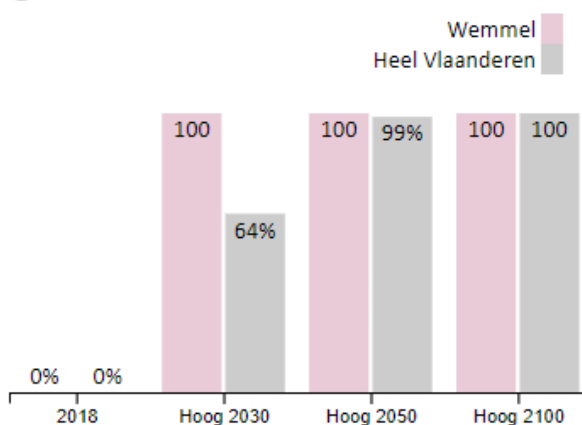
Het aantal hittegolfdagen in Wemmel zal de komende jaren sterk toenemen. De toename is sterker dan in Vlaanderen. Na 2050 zal de toename heel sterk zijn.

Hittegolfdagen: Het meerjarig gemiddelde van het aantal hittegolfdagen per jaar.

Bron: vmm.



Percentage kwetsbare instellingen met hittestress

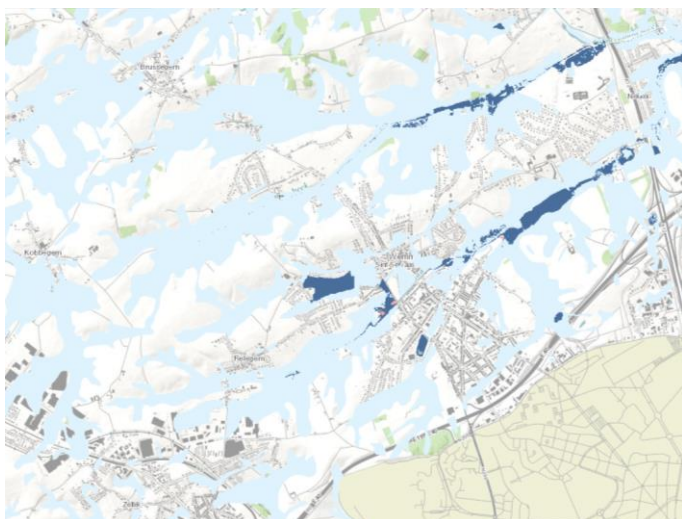


Kwetsbare instellingen en hittestress Wemmel

Wemmel zal een sterke stijging kennen van het aantal instellingen met hittestress.

Kwetsbare instellingen: instellingen die gevoelig zijn voor hitte (kinderen, bejaarden), en die worden blootgesteld aan meer dan 60 hittegolfgraaddagen (de indicatieve drempel voor hittestress).

Bron: VMM



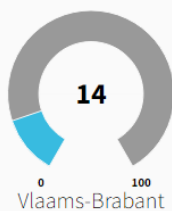
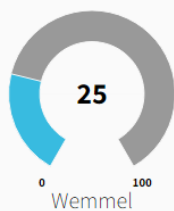
Overstromingsgevoelig Wemmel

Delen van Wemmel zijn gelegen in overstromingsgevoelig gebied.

Bron: Geopunt Vlaanderen

Verharding

percentage t.o.v. totale oppervlakte



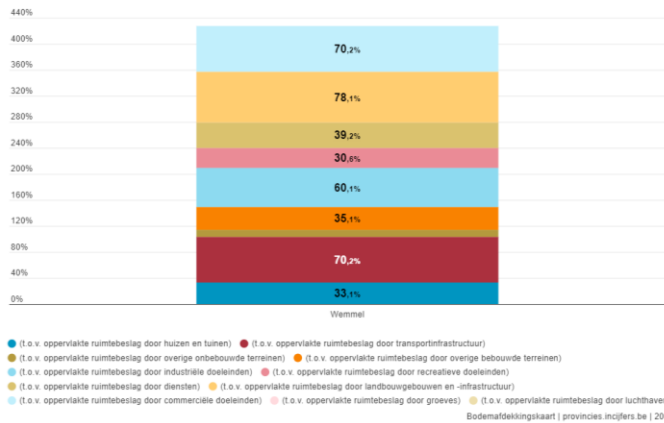
Bodemafdekkingskaart | provincies.incijfers.be | 2018

Verharding in Wemmel

25 % van de oppervlakte van Wemmel is verhard.

Bron: provincie in cijfers

Verharding - Wemmel, percentage t.o.v. oppervlakte per categorie ruimtebeslag



percentage verharding per functie /categorie

- Bij de categorieën transportinfrastructuur, landbouwgebouwen en -infrastructuur, commerciële doeleinden en industriële doeleinden is het percentage verharding hoog is ten opzichte van hun oppervlakte.
- Daarna: categorieën huizen en tuinen, diensten, overige bebouwde en onbebouwde terreinen, recreatieve doeleinden.
- Bron: provincie in cijfers

