

De Bouwmeester Scan is het resultaat van een nauwe samenwerking tussen het Team Vlaams Bouwmeester, het Departement Omgeving, de Vlaamse Landmaatschappij, het Agentschap voor Natuur en Bos, de Vereniging van de Vlaamse Provincies en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten.

Stuurgroep Bouwmeester Scan

Leo Van Broeck, Vlaams Bouwmeester
Frans Pauwels, Vlaamse Landmaatschappij
Tinne Van Passel, Provincie Antwerpen
Ben De Bruyn, Provincie Antwerpen
Tom De Bruyn, Provincie Vlaams-Brabant
Jeroen Nachtergaele, Agentschap voor Natuur en Bos
Kathleen De Paepe, Departement Omgeving
Ilse Van Roey, Departement Omgeving
Xavier Buijs, Vereniging van Vlaamse steden en Gemeenten
Erik Grietens, Bond Beter Leefmilieu
Philippe Vanwesenbeeck, Departement Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en Ondernemen, Stad Gent
Tom Coppens, Onderzoeksgroep voor stadsontwikkeling, UAntwerpen
Raf Ilbroeckx, Onderzoeksgroep voor stadsontwikkeling, UAntwerpen

Coördinator Bouwmeester Scan

Mario Deputter, Team Vlaams Bouwmeester

Grafisch Concept

www.gestalte.be

Tekening Bouwmeester Scan

www.eva-le-roi.com

Onderzoeksteam

PTA

Tine Van Herck, zaakvoerder en projectleider
Eva Gutscoven, projectverantwoordelijke
Silvia Pusceddu, medewerker
www.ptarchitecten.be



TRAJECT

Bram Bruggeman, mobiliteit
Lisa Mabilde, mobiliteit
www.traject.be



M_TECH

Stef Vlieggen, publiek ondernemersschap
Cedric Simons, publiek ondernemersschap
Liselotte Van Gils, energie en klimaat
www.m-tech.be



Structuren en kanskaarten bebouwde en open ruimte

www.tractebel-engie.com



01.

VERKENNING

1.1	Situering van de gemeente	12
1.2	Kencijfers	14
1.3	Ruimtelijke beschrijving	16

03.

AMBITIE

	SAMENVATTENDE AMBITIES	
3.1	Hou vast aan 'knap landelijk' met extra aandacht voor water	42
3.2	Zet in op de kernversterking hoofddorp en gebruik bevolkingsgroei voor bruisend centrum	44
3.3	Maak iedereen trots op Kampenhout-Sas	46

02.

DIAGNOSE

	OVERZICHT	
2.1	Bebouwde ruimte	20
2.2	Mobiliteit	26
2.3	Open ruimte	28
2.4	Energie	34
2.5	Regelgeving & publiek ondernemerschap	38

04.

TRANSITIEAGENDA

4.1	Quick wins	49
4.2	Strategische projecten	52
4.3	Programma's	66
4.4	Publieke slagkracht	74
4.5	Aanbevelingen aan het adres van hogere overheden	79

05.

BIJLAGEN

5.1	Tabel woonpotentieel	82
5.2	Analysekaarten	84
5.3	De 4/14/40 - regel	96
5.4	Nightingale rose diagram en cijfers	97
5.5	Kaarten: droogtegevoeligheid en hittestress	97
5.6	Referenties kwalitatieve dorpsarchitectuur	98
5.7	Referenties waterrobuuste ruimte	99
5.8	Methodologische nota	100
5.9	Bibliografie en cartografie	102



- CAMPENHOUT "Campenhout"
- BERGH "Dorfbroeck Bosh"
- NEDEROCKERZELE "Nederockerzele"
- "Bergh"
- "Buecken"



Gemeente Kampenhout anno 2020 (Google Maps)

LEESWIJZER

Dit rapport is opgebouwd uit 4 hoofdstukken die samen de urgenties en potenties van ruimtelijke en duurzaamheidsvraagstukken schetsen en een aanzet tot ambitieuze transitie meegeven. Waar een wil is, is een weg.

01. VERKENNING

Dit hoofdstuk geeft een eerste inzicht en een korte situering van de gemeente. Het bevat data en een ranking t.o.v. de 308 Vlaamse gemeentes.

02. DIAGNOSE

De diagnose behandelt 5 thema's met betrekking tot ruimtelijke & duurzaamheidsvraagstukken. De analyse streeft geen volledigheid na, maar tracht per thema de vinger op de wonde te leggen. Wat loopt er goed, wat minder, welke symptomen zijn er en waardoor worden deze veroorzaakt?

03. AMBITIE

Volgend uit de diagnose, worden verschillende ambities naar voren geschoven die een antwoord trachten te formuleren op de meest urgente ruimtelijke en duurzaamheidsvraagstukken waarmee de gemeente vandaag kampt.

04. TRANSITIEAGENDA

De transitieagenda biedt concrete handvaten om de vooropgestelde ambities ruimtelijk te vertalen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen quick wins (relatief makkelijk te implementeren), strategische projecten (locatiegebonden cases, hetzij urgent, hetzij met een hoog potentieel), programma's (uit te rollen over het volledige grondgebied) en tenslotte adviezen aan hogere overheden.

WOORD VOORAF

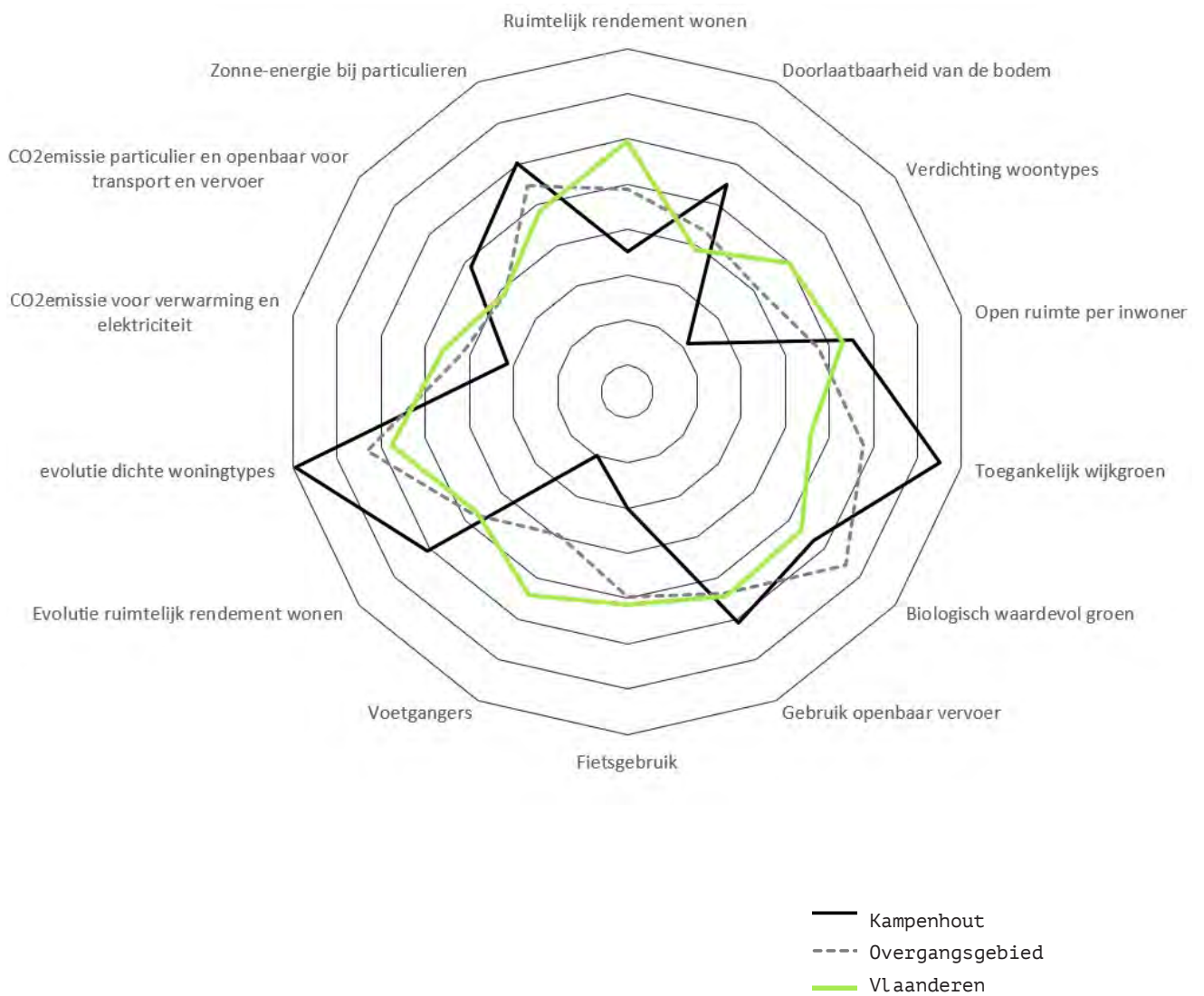
Deze studie kwam tot stand in opdracht van het gemeentebestuur van Kampenhout in het kader van de Bouwmeester Scan, een programma dat werd ontwikkeld door het Team Vlaams Bouwmeester in samenwerking met het Departement Omgeving, de Vlaamse Landmaatschappij, het Agentschap voor Natuur en Bos, de Vereniging van de Vlaamse Provincies en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten.

De Bouwmeester Scan is een tool die lokale besturen in staat stelt voor het grondgebied van hun gemeente een diagnose te laten opmaken van de ruimtelijke en beleidsmatige sterktes en zwaktes, met het oog op de ontwikkeling van een concrete agenda van projecten en beleidsmatige ingrepen voor de transitie naar een duurzame leefomgeving. De aandacht gaat hierbij in het bijzonder naar de link tussen het ruimtegebruik en de uitdagingen in het kader van de huidige klimaat- en energiecrisis. Het nakomen van mondiale afspraken rond duurzaamheid vergt inderdaad een radicale hertekening van ons ruimtelijk model. Deze kan ook zorgen voor een hogere kostenefficiëntie en brede maatschappelijke winsten.

De oplossing ligt onder meer in het vrijwaren en creëren van open ruimte, het maximaal benutten van de gebruikte ruimte, de ontwikkeling van nieuwe en betaalbare woonvormen, een efficiëntere mobiliteit en een duurzame energievoorziening. De transitie vereist bovendien publiek ondernemerschap en een toekomstbestendig wetgevend kader, omdat innovatie slechts mogelijk is via participatie en collectiviteit. Maar hoe pak je al deze uitdagingen concreet aan?

De Bouwmeester Scan werd ontwikkeld om steden en gemeenten bij deze opgave te ondersteunen. Een multidisciplinair team van deskundigen gaat na in hoeverre het huidige ruimtegebruik en het gevoerde beleid van de gemeente al beantwoorden aan de doelstellingen van de strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, het Klimaatbeleidsplan 2013-2020 en het Meerjarenprogramma 2017-2020 van de Vlaamse Bouwmeester, en formuleert eerste aanzetten voor oplossingen. Deze nemen de vorm aan van een transitieagenda: een lijst van potentiële projecten en beleidsmatige ingrepen die cruciaal zijn voor de ruimtelijke transitie in het bestudeerde gebied.

De Bouwmeester Scan is een snelle doorlichting die uitgevoerd wordt door een onafhankelijk onderzoeksteam en resulteert in een advies ter attentie van het lokaal bestuur. Het eindrapport vertolkt niet noodzakelijk het standpunt van de gemeentelijke beleidsmakers. De aangereikte transitieagenda is niet exhaustief. De focus ligt op strategische projecten en beleidsmatige ingrepen die cruciaal, effectief en representatief zijn en als hefboom kunnen fungeren voor de ruimtelijke transitie.



BWMSTR scan

Rangorde in Vlaanderen
 vergelijking met referentiecategorie
 Methodologische nota zie bijlage 5.7

GEMEENTE

Kampenhout

SITUERING

De gemeente bevindt zich in de Vlaamse ruit, tussen de stedelijke gebieden Brussel, Leuven en Mechelen. Kampenhout wordt aangeduid als 'overgangsgebied'.

De gemeente ligt ten oosten van Brussel en behoort tot de provincie Vlaams-Brabant.

OPPERVLAKTE

De gemeente is relatief klein met een oppervlakte van 3.350 ha.

INWONERS

In 2020 telt Kampenhout circa 12.164 inwoners.

TWERKSTELLING

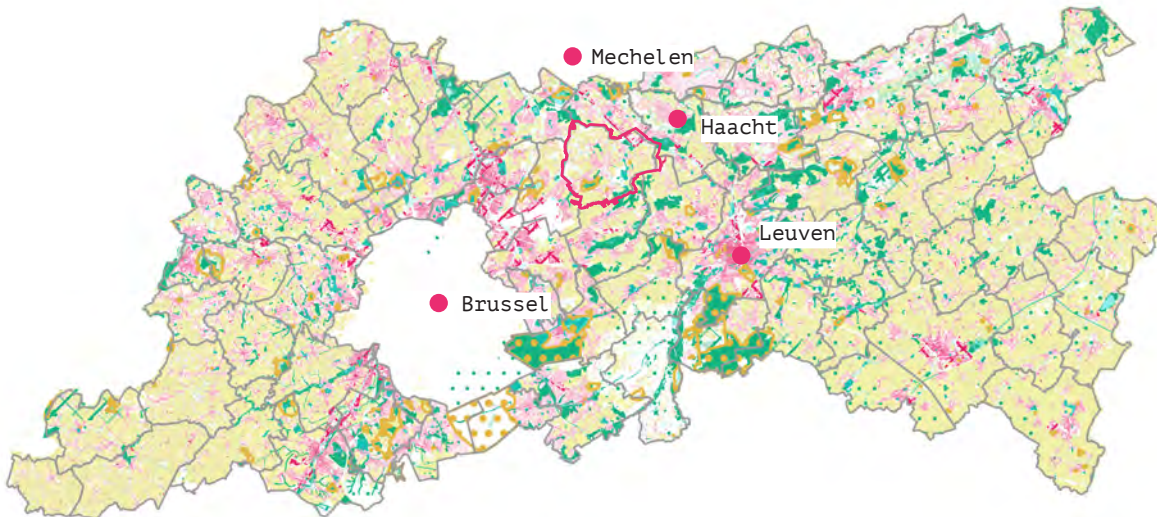
De gemeente heeft in vergelijking met buurgemeenten meer open ruimte. De gemiddelde Kampenhoutenaar is welgestelder dan de doorsnee Vlaming.



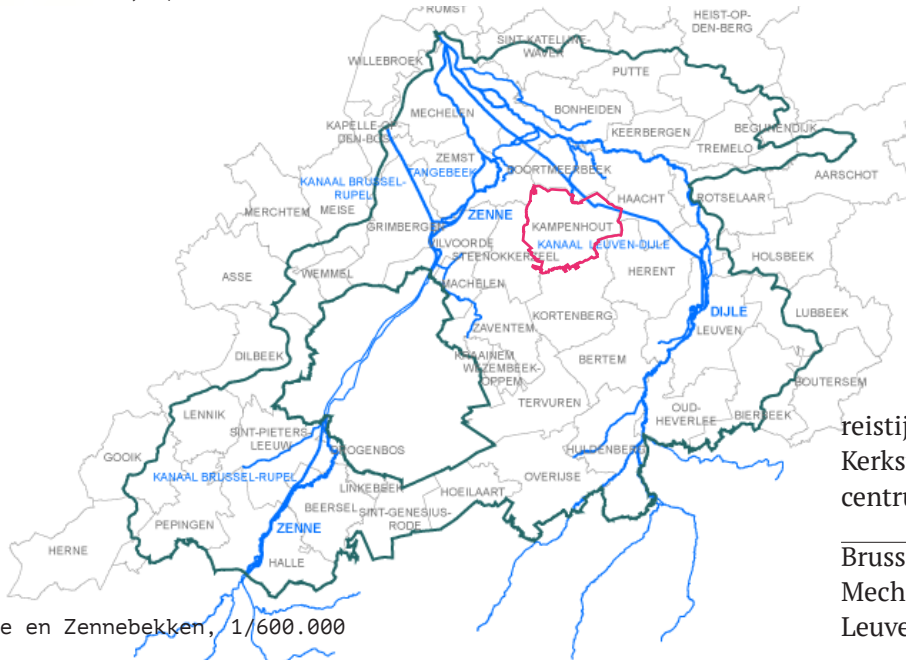
“De uitbreidingsplannen van de luchthaven brengen de leefbaarheid van de kern [Nederokkerzeel] in het gedrang. Het kan aangewezen zijn om hiervoor na te denken over een soort uitdoofscenario.”

(verslag dialoogavond 'Kleur mee de toekomst')





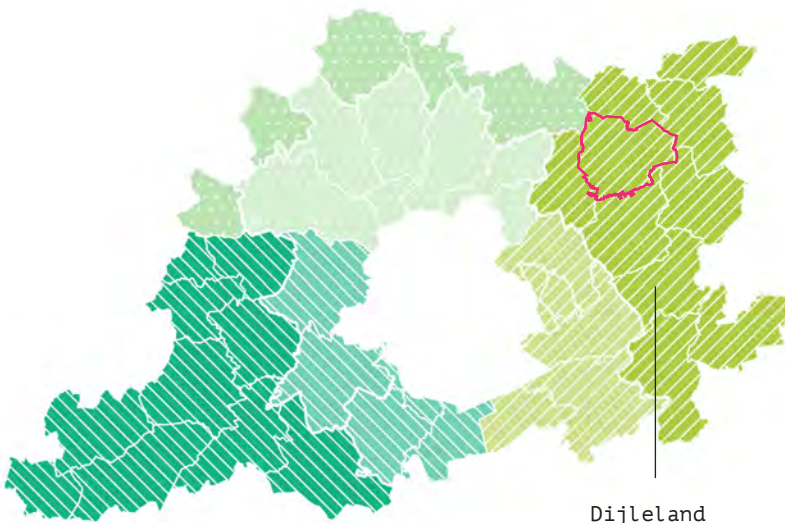
Vlaams-Brabant, 1/600.000



Dijle en Zennebekken, 1/600.000

reistijd (min.)
Kerkstraat, Kampenhout naar het centrum van...

	auto	bus/trein
Brussel	22 - 45	53 - 69
Mechelen	24 - 40	50 - 63
Leuven	24 - 45	51 - 69



Groene gordel rond Brussel, 1/600.000

Dijleland

aantal inwoners	
Brussel (gewest)	ca. 1,2 miljoen
Mechelen	72.000
Leuven	102.000
Kampenhout	12.164

> De sluis aan Kampenhout-Sas met in de achtergrond het gebouw van de Watergroep.



1.1 SITUERING VAN DE GEMEENTE

“Kampenhout ligt in overgangsgebied met karakteristieken die aansluiten bij die van het platteland. Haar ligging in de Vlaamse ruit is een troef.”

Ligging en context

Kampenhout ligt tussen de stedelijke gebieden Brussel, Mechelen en Leuven. De gemeente is één van de dunst bevolkte gemeenten in de omgeving waardoor ze de Vlaamse ruit een flard open ruimte bezorgt. Ze maakt deel uit van het regionaal landschap Dijleland

De gemeente wordt lineair gesneden door de N21 (Haachtsesteenweg, in 1834 voltooid), de N26 (Leuvensesteenweg) en het kanaal (Leuven-Dijle).

Kampenhout ligt in Vlaams-Brabant en grenst aan de gemeenten Boortmeerbeek, Haacht, Herent, Kortenberg, Steenokkerzeel en Zemst. De gemeente zit onder de vleugels van de intercommunale Haviland. De gemeente maakt af en toe gebruik van ad Hok, een kwaliteitskamer georganiseerd door de streekintercommunales IGEMO, Interleuven en Haviland.

Situering binnen Vlaanderen en vergelijking met het gemiddelde overgangsgebied

Kampenhout wordt volgens de VRIND classificatie beschouwd als ‘overgangsgebied’, door de Belfius classificatie als ‘woongemeenten met hogere inkomens’. Het roosdiagram op de vorige pagina vergelijkt Kampenhout met het gemiddelde overgangsgebied en het gemiddelde in Vlaanderen. De werkelijkheid is genuanceerder.

- Het ruimtelijk rendement wonen ligt zeer laag (25 inwoners/ha kadastraal woongebied) ten opzichte van het gemiddelde overgangsgebied (30) of het Vlaams gemiddelde (34). Hiermee sluit de gemeente eerder aan bij de gemiddelde plattelandsgemeente (23).



- Het percentage appartementen, halfopen en gesloten bebouwing is zeer laag (26%) t.o.v. het gemiddelde overgangsgebied (45 %) en het Vlaamse gemiddelde (53%). De gemeente maakt wel een grote inhaalbeweging. Het aandeel appartementen, halfopen en gesloten bebouwing steeg tussen 2011 en 2017 met 11,8 % t.o.v. het gemiddelde overgangsgebied (2,4 %) en het Vlaamse gemiddelde (1,7 %).
- De lage hoeveelheid fietsgebruik (7,0 %) en voetgangers (1,2 %) voor het woon – en werkverkeer duidt op een grote auto-afhankelijkheid van de pendelgemeente. Het gebruik van het openbaar vervoer ligt wel hoger (17,5 %) dan gemiddeld (respectievelijk 14,5 % en 14,7 % voor het gemiddelde overgangsgebied en Vlaamse gemiddelde).
- De gemeente scoort maximaal op de toegankelijkheid van wijkgroen. Bijna elke bewoner (99%) kan op minder dan 800 meter afstand genieten van natuur of parken.

Overgangsgebied, buitengebied en/of belangrijk knooppunt?

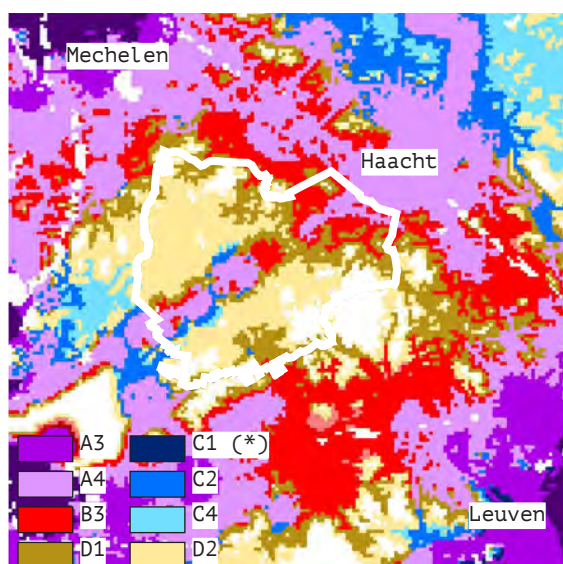
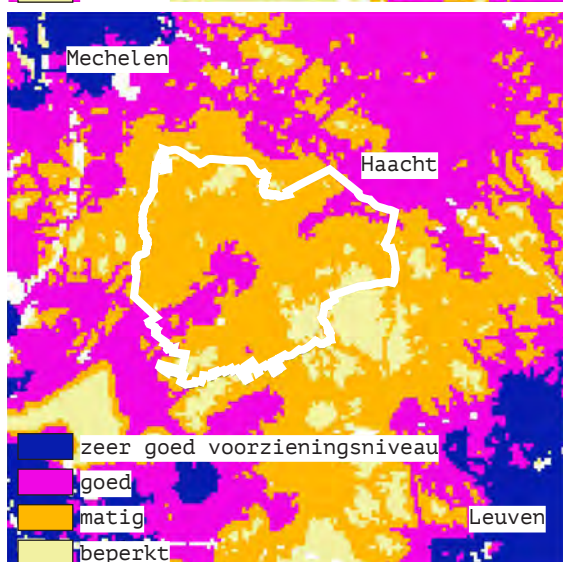
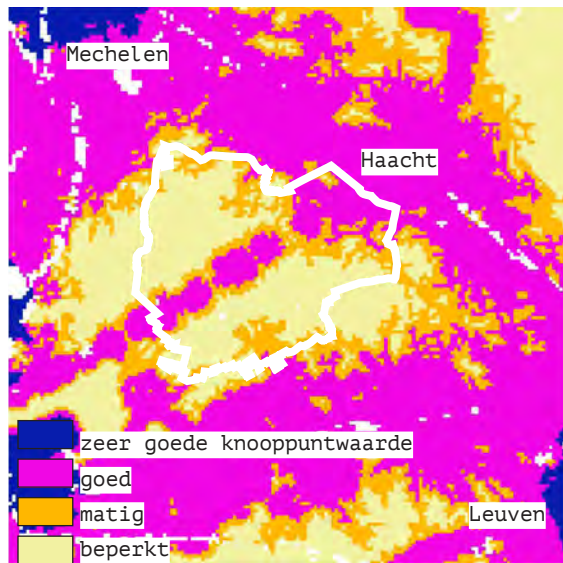
Naast 'overgangsgebied' en 'woongemeente met hogere inkomens' is Kampenhout ook aangeduid als 'buitengebied in de Vlaamse Ruit' (RSV). Toch zijn een aantal beleidskeuzes tegenstrijdig met het open-ruimte-karakter van de gemeente:

1. Kampenhout-Sas werd in de herziening van het RSV aangeduid als economisch knooppunt.
2. De Haachtse-steenweg maakt deel uit van het GEN Brussel.
3. Kampenhout-Sas is aangeduid als regionaal multi-modaal knooppunt.

De goede VITO-score t.h.v. de Haachtstesteenweg zou een hogere dichtheid in de gemeente kunnen verantwoorden. Deze VITO-score stoelt echter op een degelijke busfrequentie (en niet op een meer comfortabele tram- of treinverbinding). Omzichtigheid bij geplande (woon-)ontwikkelingen is noodzakelijk.

1.2 KENCIJFERS

1. Knooppuntwaarde © VITO
2. Voorzieningsniveau © VITO
3. Synthese © VITO



RUIMTEBESLAG

De Kampenhoutenaars wonen niet dicht bij elkaar met een bevolkingsdichtheid van slechts 323 inwoners/km². Als open ruimteveld tussen verschillende stedelijke gebieden is de gemeente gevoelig dunner bevolkt dan de buurgemeenten (Boortmeerbeek 672 inw/km²; Kortenberg 588 inw/km²; Herent 663 inw/km²; Haacht 478 inw/km²; etc...) en het Vlaams-Brabants gemiddelde (545 inw/km²). Ondanks dat de gemeente dunner bevolkt is, ligt het ruimtebeslag (32%; Mollen, 2018) zeer dicht tegen het Vlaams gemiddelde (33%). Tussen 2005 en 2015 verloor de gemeente zo'n 196 m² open ruimte per dag (Mollen, 2018).

KNOOPPUNTWAARDE

In Kampenhout is er geen station. Er zijn performante busverbindingen op de Haachtsesteenweg en aan Kampenhout-Sas. Het is ook rond deze assen dat zich de meeste voorzieningen bevinden. Toch speelt hier een grote auto-afhankelijkheid omdat de meeste busverbindingen zich op de steenwegen richten.

Het aantal handelspanden nam het laatste jaar af. Na een korte stabiele periode (2014-2018), waren er in 2019 tien handelzaken minder dan in 2018 (afname met 5%) (locatus, 2019). Het aantal winkels ging van 73 in 2018 naar 68 in 2019. Van deze winkels zijn de helft ketenwinkels (locatus, 2019) en ligt het merendeel aan Kampenhout-Sas.

WONEN

Wonen in Kampenhout gebeurt voornamelijk in ééngezinwoningen (4.318 van de 5.031 gebouwen). Zoals op de vorige pagina beschreven is het ruimtelijk rendement zeer laag.

(*) De paarse kleuren wijzen op goede knooppuntwaarde én voorzieningenniveau. Blauw op een matige knooppuntwaarde en een goed tot zeer goede voorzieningenniveau. Zie VITO (2016).

“De bakker trok weg, de slager trok weg,... Er is zo goed als niets meer in het centrum, enkel nog een bakker aan de Haachtsesteenweg.”

(deelnemer Intakeworkshop)

BEVOLKING

Meer dan de helft van de inwoners woont in Kampenhout-centrum (6.086), gevolgd door Berg (3.459) en Nederokkerzeel (1.907). In Buken is dit slechts 528 (Statbel, 2019). Met dit bewonersaantal zijn ze in Vlaams-Brabant kleiner dan gemiddeld.

In 2020 telt de gemeente circa 12.164 inwoners. Wanneer we uitgaan van een jaarlijkse groei van 0.7%, worden dit in 2050 14.718 inwoners. Dit betekent een aangroei van 2.554 inwoners en 1.401 huishoudens (ook rekening houdend met de trend van kleinere huishoudens)

De Kampenhoutenaar is voornamelijk Belg. Slechts 14,7% van de bewoners heeft een niet-Belgische origine. In Vlaams-Brabant is dit meer (25,5%).

ECONOMIE

Voor vele jaren was de grootste bron van inkomsten in Kampenhout witloofteelt. De witloofveiling verhuisde echter naar Sint-Katelijne-Waver. Verschillende lokale en regionale bedrijven en ketenwinkels betekenen nu het belangrijkste aandeel in economische activiteit van Kampenhout.

bodembestemming (gewestplan)

totale opp. Kampenhout = 3.350 ha

	opp. (ha)	%
wonen	564	17
park	80	2
natuur	180,5	5
bos	339	10
agrarisch	1.520	45
agrarisch (waardevol)	480	14
industrie	82	2
ambachtelijk + KMO's	19,5	1
golfterrein	43	1
overige	45,5	1

bebouwde ruimte	665,5	20
open ruimte	2642,5	79
overige	45,5	1

ruimtebeslag	33
verharding	12
overige	55

ZORG EN WELZIJN

Hoewel het aantal plaatsen in de residentiële ouderenzorg en de hoeveelheid gerechtigden mantel en thuiszorg betrekkelijk lager is dan gemiddeld (respectievelijk 40 plaatsen in de residentiële ouderenzorg en 70,9 gerechtigden mantel & thuiszorg per 1000 65-plussers in Kampenhout t.o.v. 76 plaatsen en 100,8 gerechtigden mantel & thuiszorg in Vlaanderen) bestaat er wel een grote tevredenheid over de zorg (Statbel, 2018).

De gemeente heeft naast huisdokter, tandartsen, kinderopvang, etc. één WZC (Molenstee) en een zorgaanbieder voor volwassenen met een mentale beperking ('Ons Tehuis Brabant'). Het WZC is in handen van het OCMW en bevindt zich in het dorpshart van Kampenhout.

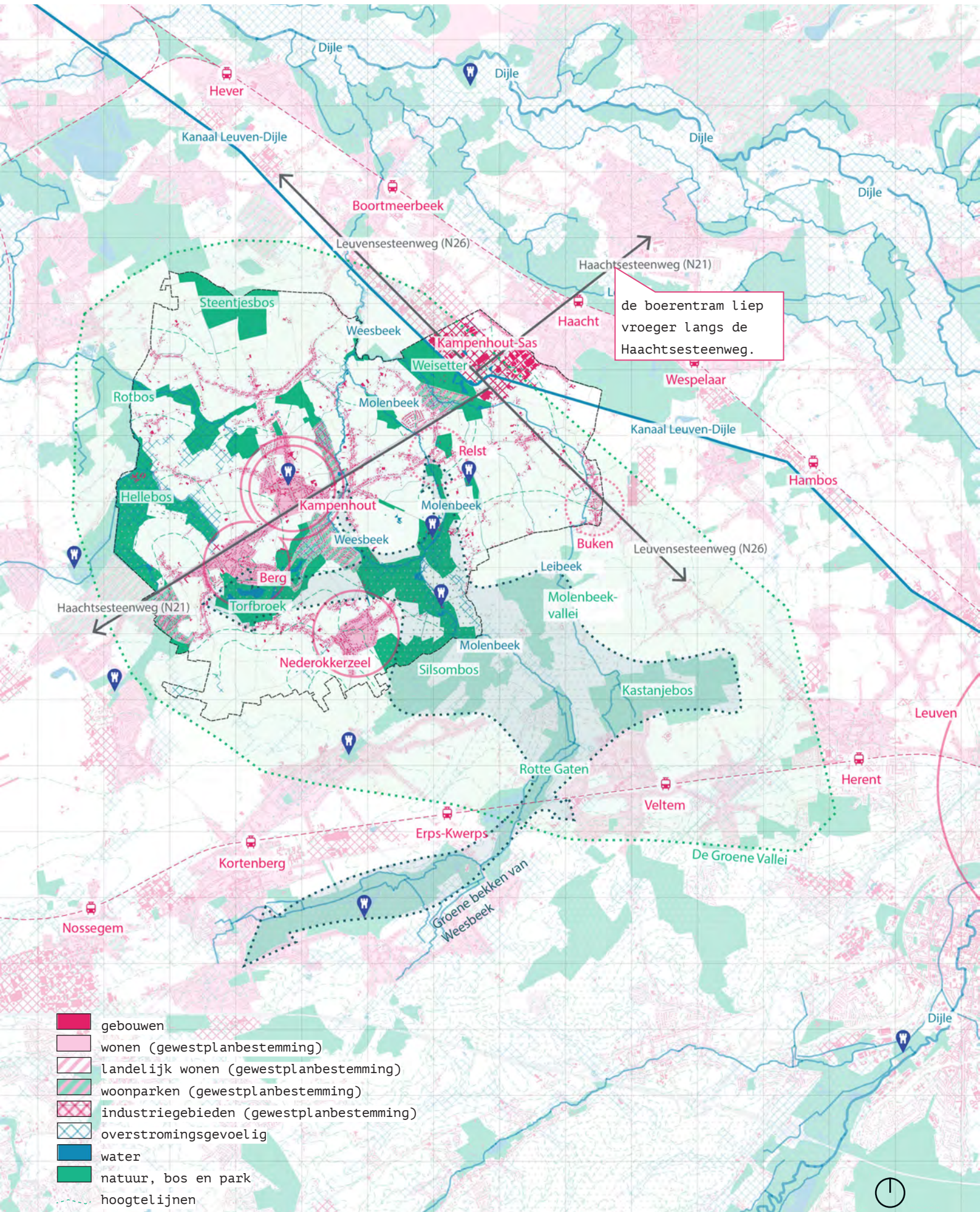
VRIJE TIJD

De gemeente bezit een groot golfterrein (ca. 43 ha), een camping, een museum en kleine jachthaven aan het kanaal. Qua recreatie en sport zit de Kampenhoutenaar op dezelfde lijn als de gemiddelde Vlaming. Gemiddeld zijn de inwoners echter niet tevreden over de culturele voorzieningen (tevredenheid van 47% t.o.v. het Vlaamse gemiddelde van 72%).

prognose	# inw.	#huishoudens (HH)
bevolking 2020	12.164	5.289 gem. HH = 2,3 p.
bevolking 2050	14.718	6.690 gem. HH = 2,2 p.
	+2.554	+1.401



Ruime bushalte en fietsstallingen aan het vroegere station op de Haachtsebaan.



1.3 RUIMTELIJKE BESCHRIJVING

“Ons dorp is te aantrekkelijk voor auto's.”

(deelnemer workshop)

VAN STRAATDORPEN LANGS DE BOERENTRAM NAAR AUTOGEORIËNTEERDE SLAAPDORPEN

De confrontatie van de Ferrariskaart (1777) met de actuele situatie toont enerzijds inname van natuur door agrarisch gebied en woonparken en anderzijds inname van landbouwgebied door wonen. De gemeenten Berg, Buken, Kampenhout en Nederokkerzeel fuseerden in de fusiegolf van 1977.

Vooraf Berg en Kampenhout groeiden onder invloed van de boerentram of buurtspoorweg die hier haltes kregen op het einde van de 19de eeuw (Haachtsesteenweg).

De boerentram verdween in 1960 t.v.v. de auto die in de jaren '50 toegankelijk werd voor iedereen. Net wanneer de boerentram op zijn einde loopt, wordt het Duistboscomplex (Perk (Steenokkerzeel), Steenokkerzeel, Berg) verkaveld.

De compacte structuren van de dorpskernen Nederokkerzeel en Buken werden grotendeels behouden.

Extra bebouwing gebeurde (en gebeurt) voornamelijk in de vorm van lintbebouwing en woonparken. Er kwamen sporadisch enkele verkavelingsfragmenten bij (wijk van de Vlaamse barokschilders), het sociale huisvestingproject aan Kampenhout-centrum,...

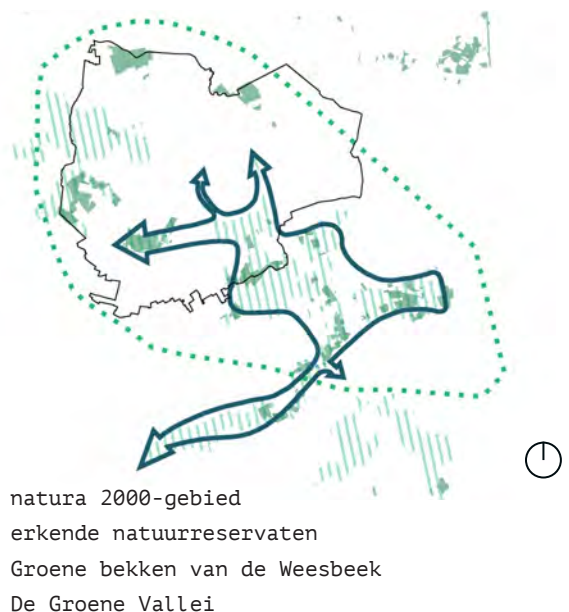
BEEKLOPEN VERZAMELEN VOORNAAMSTE NATUUR

Kampenhout is van oudsher een plattelandsgemeente waar het telen van groenten de voornaamste activiteit is in het open-ruimtegebied. 22% van het gemeentelijk areaal bestaat uit biologisch waardevol groen. Dit bevindt zich voornamelijk aan de beekvalleien. De belangrijkste beken zijn de Weesbeek, Barebeek, Dodebeek, Weisseterbeek en de Leibeek. Buiten de Dodebeek (die van oost naar west vloeit), vloeien alle beken van het hoger gelegen zuiden naar het lager gelegen noorden.

BOVENGEMEENTELIJKE SAMENWERKINGEN VALORISEREN OPEN RUIMTE

De groene kamers in Kampenhout sluiten aan bij die van de buurgemeenten. Ze zijn letterlijk grensoverschrijdend. Net zoals de volgende projecten:

- Het 'Groene hart van Midden-Brabant' DULOMI-project bracht de meest geschikte percelen voor bosuitbreiding in kaart (afgerond in 2007).
- De gemeente pakte in 2007 uit met 14 km aan nieuwe trage wegen (DULOMI-project 'Trage wegen doen bewegen'). In totaal zegt de gemeente nu meer dan 80 km trage wegen te bezitten.
- Het strategisch project 'Het Groene bekken van de Weesbeek' bundelde verschillende studies en plannen in 50 gebiedsfiches en leidde tot 94 concrete acties in de gemeenten Herent, Kortenberg en Kampenhout i.s.m. het RL Dijleland (afgerond in 2011).
- Het project natuurpark 'Groene vallei' ambieert de open ruimte zoveel mogelijk te vrijwaren en de lokale economie en toerisme te versterken.



'De Groene Vallei' en het 'Groene bekken van de Weesbeek' strekken zich uit over de gemeenten Kampenhout, Herent en Kortenberg.

02.

DIAGNOSE

OVERZICHT

Kampenhout is aangeduid als 'overgangsgebied' (VRIND classificatie) en 'buitengebied in de Vlaamse Ruit' (RSV). Toch is Kampenhout-Sas aangeduid als economisch knooppunt (RSV) en als regionaal multimodaal knooppunt.

De Haachtstesteenweg krijgt een hoge VITO score, hetgeen verdichting in de gemeente kan verantwoorden. Deze stoelt echter louter op een degelijke busfrequentie, waardoor omzichtigheid bij zowel kernversterking als uitbouw van het economisch knooppunt Kampenhout-Sas toch noodzakelijk is.

Het ruimtelijk rendement in Kampenhout is zeer laag, zowel in de dorpskernen als in de vier grote (!) woonparken. Het gevolg is dat er nog veel kansen liggen op vlak van verdichten (lage dichtheid in de dorpskernen) maar ook op vlak van ontsnipperen (woonparken en -linten). Daarnaast zijn de plannen voor de herontwikkeling van de witloofveiligingsite naar een schoppingcentrum voer voor discussie. Langs de ene kant tracht de nieuwe handelscluster in te spelen op de problematiek van baanwinkels langs de Leuvensesteenweg. Langs de andere kant is het bestendigen van de handelsfuncties hier nefast voor de winkels in de dorpscentra.

Kampenhout heeft met haar mobiliteitsplan sterk ingezet op het beperken van de hinder die gemotoriseerd verkeer kan veroorzaken. Zo werd en wordt sluipverkeer op verschillende plaatsen aangepakt met circulatiemaatregelen. De gewenste snelheidsregimes worden in de kernen consequent afgedwongen door middel van verkeersremmers en versmallingen. Daarnaast wordt met een groot aandeel trage wegen gemotoriseerd en traag verkeer maximaal ontvlecht. Hierdoor wordt in elke kern de hinder van gemotoriseerd verkeer maximaal beperkt, maar meer gedurfde maatregelen die het gebruik van de wagen tegen gaan ontbreken nog. Schoolomgevingen zijn ingericht om de auto te faciliteren tot aan de schoolpoort en een ruim parkeeraanbod maakt het autogebruik nog steeds voor de hand liggender dan de alternatieven.

De druk op de landbouwgronden is groot. In Kampenhout wordt dit het uitdrukkelijkst veroorzaakt door de (hobby)paardenhouderijen en de natuurverenigingen. De kapitaalkrachtigste wint. Het is ieder voor zich. Er is zo goed als geen verweving tussen de verschillende open-ruimtespelers (landbouwers, bewoners met (hobby)paarden, verdedigers van de natuurbelangen,...) waardoor de open ruimte niet efficiënt wordt benut.

De huishoudens zijn in Kampenhout de grootste uitstoters, op de voet gevolgd door transport. De beste kans voor duurzame energieproductie is de zon. Een waterbeheer gericht op het opvangen liever dan afvoeren, biedt mogelijkheden om verantwoord om te gaan met de klimaatadaptatie.

Sinds het structuurplan is er amper stedenbouwkundige regelgeving uitgevaardigd zodat Kampenhout zit opgezadeld met de erfenis van het ruimteverslindend gewestplan. De Kampenhoutenaars wonen nu nog kwaliteitsvol, maar te ruim, perfieler en vrijstaand. Deze trend mag niet aanhouden wil het zijn landelijk karakter bewaren. Het nieuwe beleidsplan erkent dit. Een gepast juridisch instrumentarium voor de korte (vergunningsbeleid, verordening, gedragen beleidsvisie) en de lange termijn (RUP) moet de gewenste ontwikkelingen mee helpen sturen.

2.1 BEBOUWDE RUIMTE

“Met beschermd erfgoed kan je niet doen wat je wilt.”

(deelnemer Intakeworkshop)

BOUWMORFOLOGIE LEIDT TOT LAAG RUIMTELIJK RENDEMENT

Het laag ruimtelijk rendement komt voort uit een de bouwmorfologie zowel in als buiten het centrum. In het centrum is de gesloten maar lage bouwmorfologie grotendeels bewaard (zie foto's). Verdichting van het dorps hart gebeurde niet d.m.v. appartementen maar door aansnijding van het aanliggende woonuitbreidingsgebied. Zo werd recent een nieuw sociaal bouwproject gerealiseerd (ca. 60 woningen) dat door de omwonenden niet enthousiast werd onthaald. Het nieuwe WZC pal in het centrum van Kampenhout bestaat slechts uit één bouwlaag, dit is een gemiste kans.

Buiten het centrum, in de wijk van de Vlaamse barokschilders, het woonpark Rood Klooster, het woonpark Vogelzang en het woonpark Duistbos, vinden we een andere morfologie terug. De meeste woningen zijn vrijstaand en hebben slechts één bouwlaag plus dak. Opnieuw een laag ruimtelijk rendement en dit geldt ook voor de woonparken met een zeer verspreide bebouwing en een groot aandeel wegenis per woning (zie bespreking van de analysekaarten in bijlage 5.2).

BRUISEND DORPSCENTRUM IS ZOEK

Buiten de wekelijkse markt, valt er niet veel te beleven in het dorps hart. De slager vertrok. De bakker trok naar de Haachtsesteenweg. De meeste bewoners nemen de auto naar Kampenhout-Sas voor basisvoorzieningen.

ERFGOED, EEN LAST OF EEN LUST?

De kernen van Kampenhout en Nederokkerzeel, beschermde dorpsgezichten, bezitten nog een zekere charme en beeldkwaliteit. Daarnaast ligt een deel van de kwaliteiten in het afwisselend open en gesloten karakter van de dorpen (niet beschermd). De gemeente kocht in 2019 het kasteel Van Bellinghen op om haar administratie daar te vestigen. Hiermee zorgt ze ervoor dat het gebruik van het kasteel wordt verdergezet en het erfgoed een toekomst krijgt.



Historische confrontatie Dorpsstraat.



Het nieuwe sociale woningbouwproject aan het dorps hart van Kampenhout.

“Het dorpsplein is geen plein dat het verenigingsleven gebruikt.”

(deelnemer workshop)

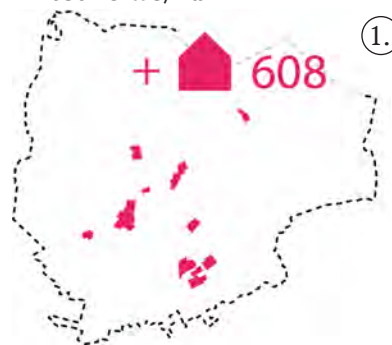
WOONNOOD 2050 KAN BINNEN HET WOONGEBIED VAN KAMPENHOUT OPGEVANGEN WORDEN

Volgens het Business-As-Usual model, zou de gemeente Kampenhout tegen 2050 circa 1.400 extra huishoudens verwelkomen. Indien enkel de bouwvrije kavels worden ingevuld aan 15 wo/ha zonder te verdichten (1), zal de gemeente alsnog op zoek moeten

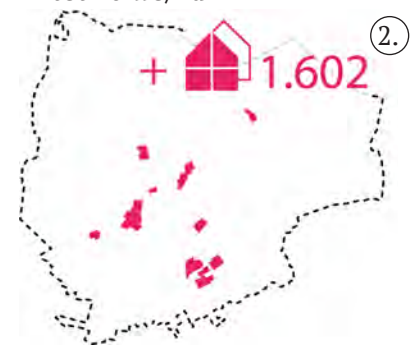
gaan naar meer grond. De toepassing van duurzame toekomstige energiebronnen (zoals een warmtenet) vraagt bovendien een woondichtheid van min. 40 wo/ha (2) (zie ook bijlage tabel 5.1 Tabel woonpotentieel voor een gedetailleerde berekening). Zomaar de bouwvrije kavels verdichten, volstaat niet voor een goed ruimtelijk rendement. Hiervoor dringt een verdichting van het reeds bestaand woonweefsel zich op: Indien enkel wordt gekeken naar het juridisch rood woongebied (dus excl.

BAU: aansnijden bouwvrije woongebieden

tot 15 wo/ha



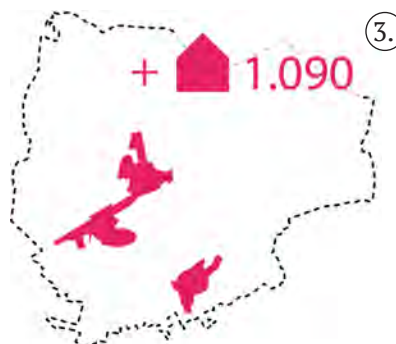
tot 40 wo/ha



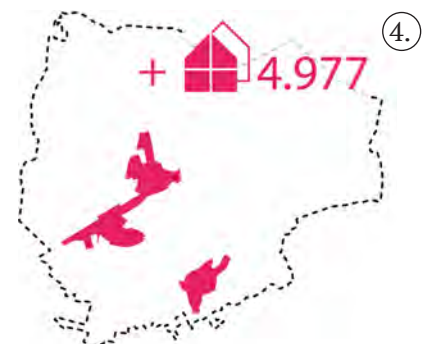
De nog vrije woongebieden situeren zich vooral langs de Haachtsesteenweg en in en om het dorp Nederokkerzeel.

Enkel het reeds bebouwd weefsel verdichten

verdichting tot 15 wo/ha

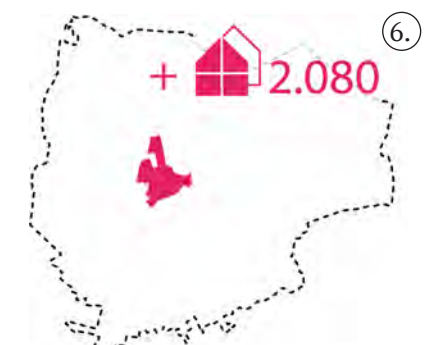
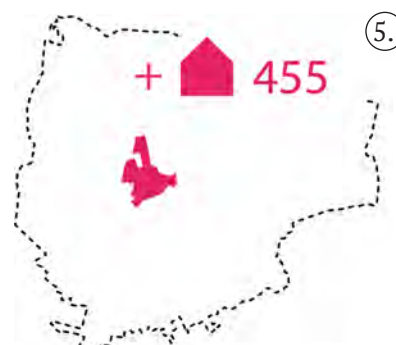


verdichting tot 40 wo/ha



Alle rode woongebieden worden verdicht. Woonuitbreidingsgebieden (WUGs) worden niet meegeteld.

Alleen het rode woongebied van Kampenhout wordt verdicht. WUGs zijn niet meegeteld.



woonparken en landelijk wonen), is het verdichtingspotentieel enorm: een verdichting tot het (te) lage 15 wo/ha is al bijna goed voor 1.090 extra huishoudens (3). Een verdichting van het rood woongebied tot 40 wo/ha is goed voor 4.977 extra woningen (4). In de gemeente is er dus een overaanbod. Tegelijkertijd toont dit 'overaanbod' aan dat de groei kan opgevangen worden binnen het huidige woongebied. Binnen dit woongebied kan bovendien een selectie gemaakt worden van één goed gelegen dorpskern, in dit geval Kampenhout-centrum (zie 5 en 6). Enkel door het verdichten van het dorpshart naar 40 wo/ha wordt al ruimschoots tegemoet gekomen aan de woonneed tot 2050 met circa 2.080 extra woningen. Er blijft dus ruimte open voor het verweven van natuur, open ruimte, bedrijvigheid, recreatie,...

Daarnaast zijn er nog verschillende bouw mogelijkheden in de WUGs (zie tabel 5.1 Tabel woonpotentieel). Het verdichten van deze gebieden zou hypothetisch zijn voor 856 woningen extra.



Het woonpark Vogelzang rond de Weissetter heeft vaak te kampen met overstromingsproblemen.

1/10.000



OVERSTROMINGSGEVOELIGE GRONDEN WORDEN VERDER BEBOUWD

Voor de Weesbeek (en de Weissetterbeek?), en in mindere mate de Molenbeek, zijn overstromingsgevoelig. Aangezien er meer gebouwen bijkomen, en de regenbuien intenser worden, zal in de toekomst het wateroverlast toenemen (VMM, 2016).

Ook het hemelwaterplan is kritisch voor de gemeente. De ophoging van tuinen, het verder bebouwen van gronden,... dringt de ruimte voor water terug met alle gevolgen van dien. Het hebben van een hemelwaterplan is echter wel een pluim op de hoed van het gemeentebestuur. Ontwikkelingsplan veilingsite in strijd met ambitie kernversterking Kamenhout centrum

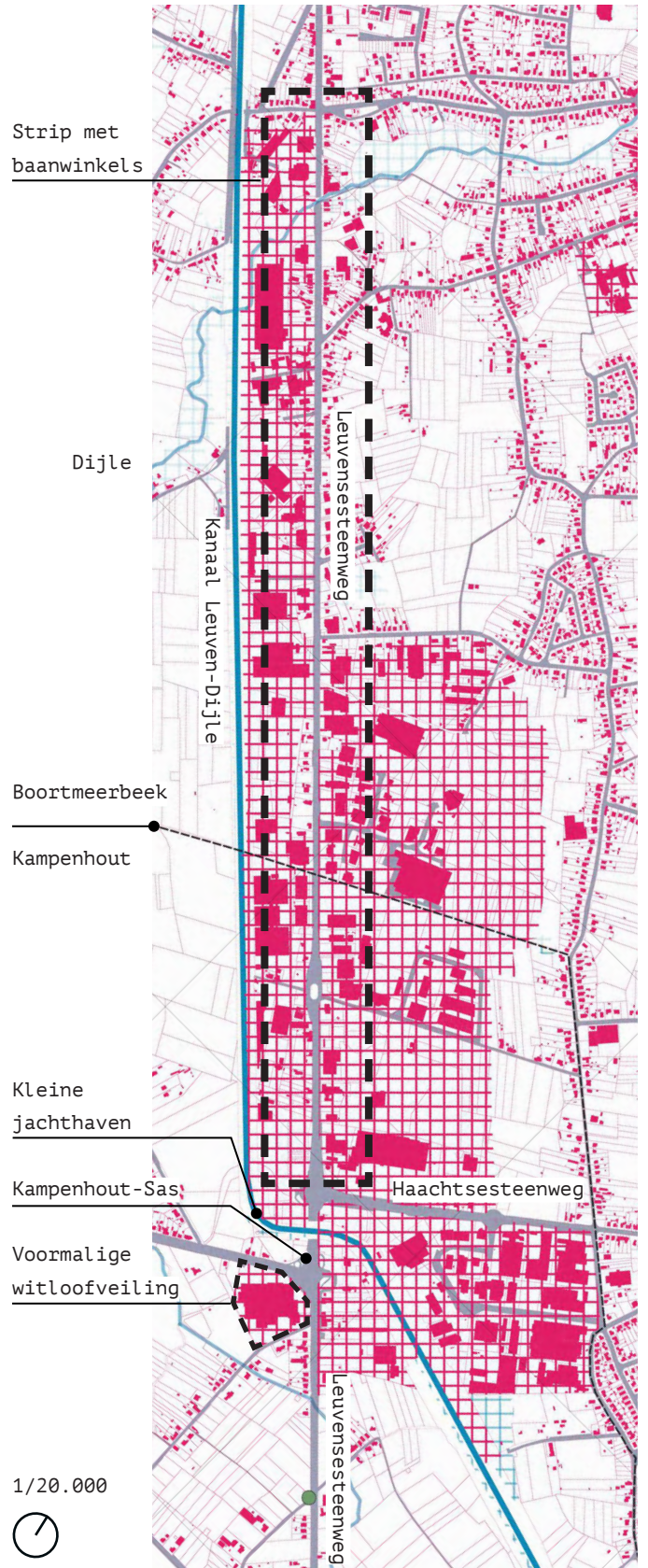
ONTWIKKELINGSPLAN VEILINGSITE TEGENSTRIJDIG MET ANDERE WENSEN

De Leuvensesteenweg (ook in buurgemeente Boortmeerbeek) heeft een baanwinkellint van een drietal kilometer (startende aan de Audenhovenlaan tot Kampenhout-Sas). Naast het vele filleleed zorgt dit kluwen van baanwinkels ook voor (oneerlijke) concurrentie met de handelspanden in de nabij gelegen centra.

Een bijkomend winkelcomplex (op de voormalige veilingsite) met 17 winkelruimten en een zwembad is zeer moeilijk te verzoenen met het bruisende dorpscentrum waar de gemeente naar op zoek is. Het geplande winkelcomplex kan misschien een oplossing zijn voor de bestaande zonevreemde baanwinkels, het past niet binnen een veerkrachtige en duurzame toekomst. Een ambitieuzer plan dringt zich op.

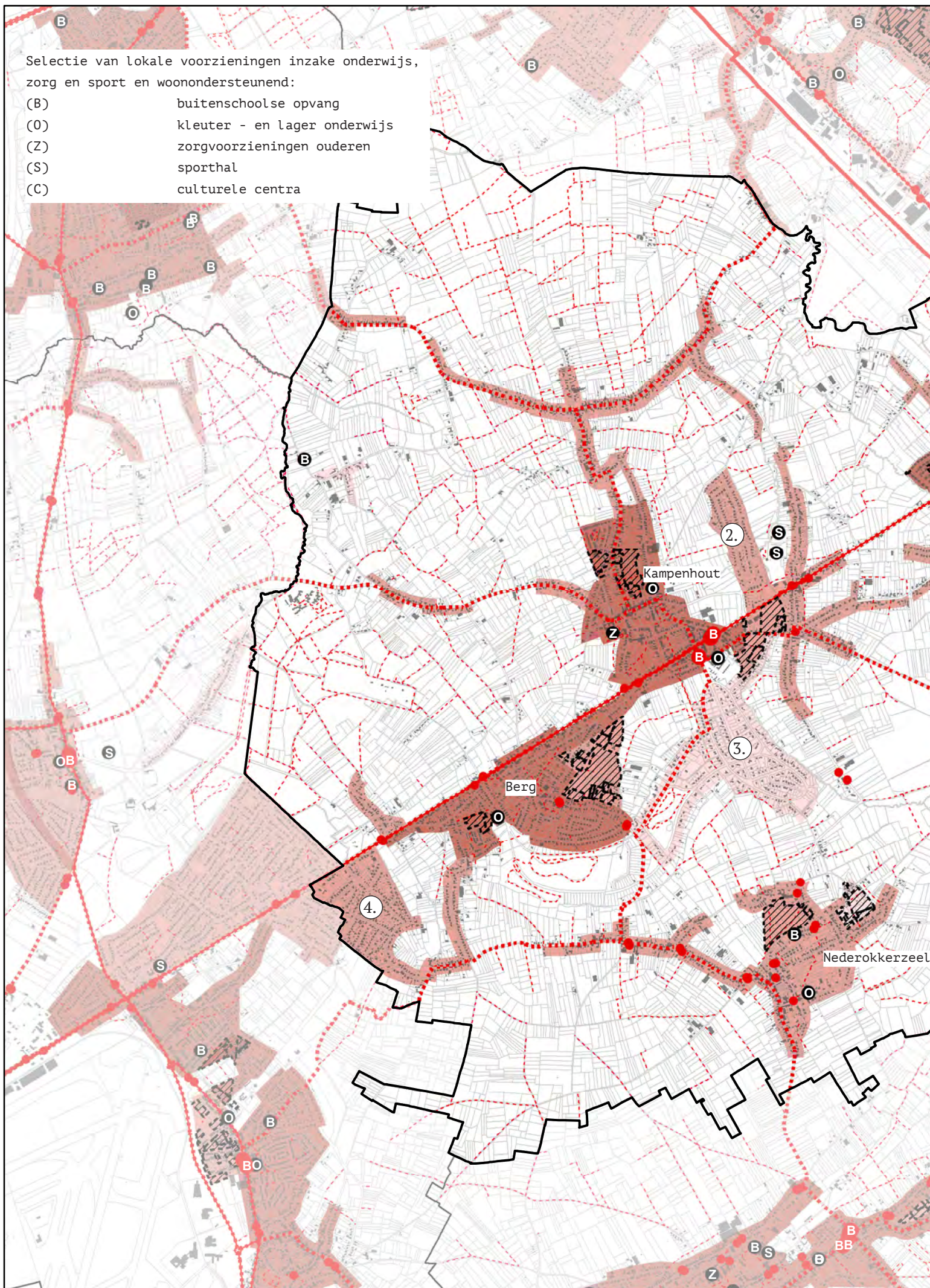


^ foto boven: de Leuvensesteenweg ruimt de agrarische sector en het landelijk wonen plaats t.v.v. winkels, garages en agro-industrie. (Bing maps)
 foto onder: Alle voorzieningen in de gemeente bevinden zich langs de Haachtsesteenweg of langs de Leuvensesteenweg. In het dorpshart is er niets.



Selectie van lokale voorzieningen inzake onderwijs,
zorg en sport en woonondersteunend:

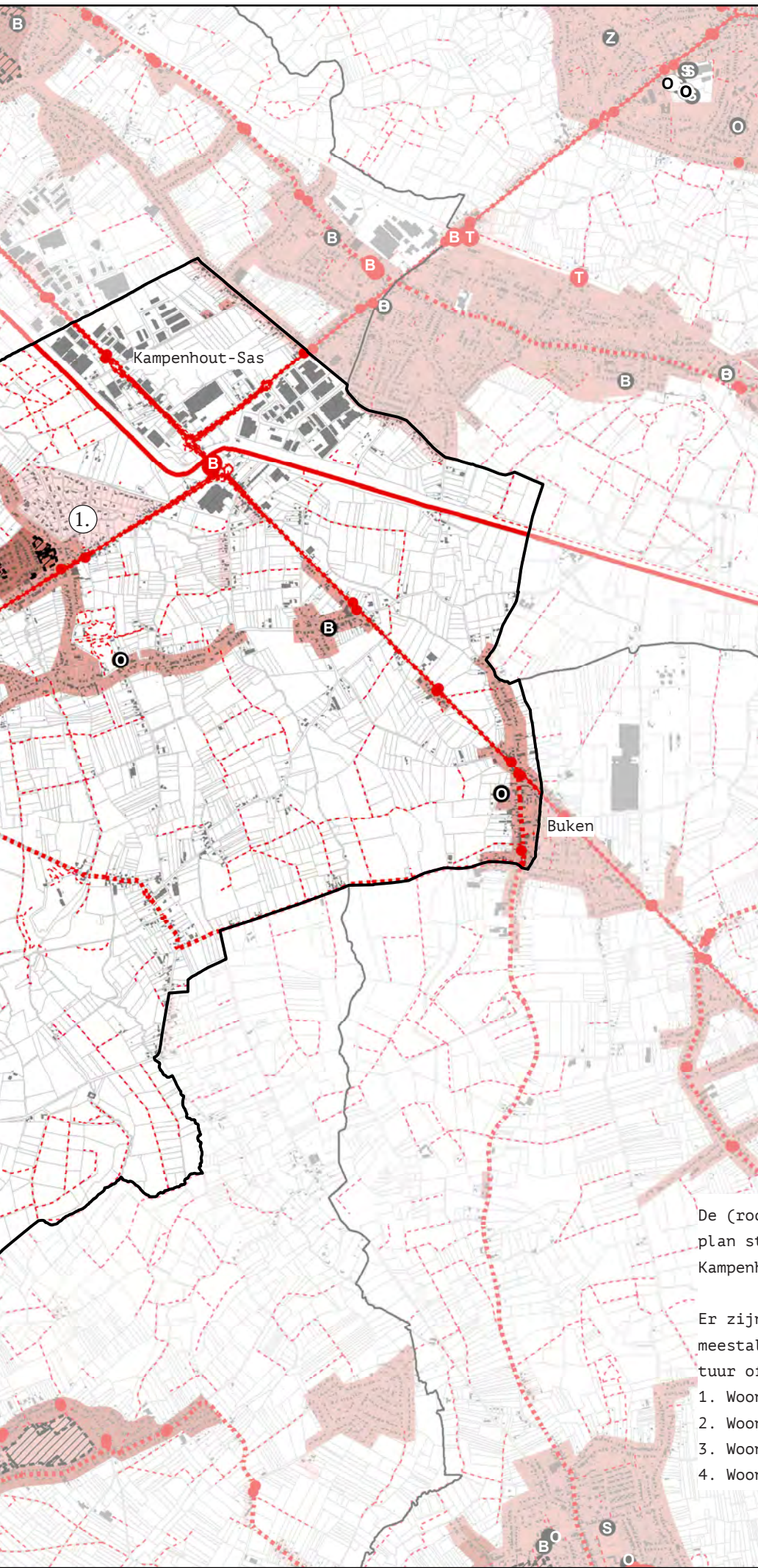
- (B) buitenschoolse opvang
- (O) kleuter - en lager onderwijs
- (Z) zorgvoorzieningen ouderen
- (S) sporthal
- (C) culturele centra



BWMSTR SCAN

Kamphenhout

Bestaande toestand bebouwde ruimte



Openbaar vervoershaltes

- Bushalte
- Kernbushalte (B)
- Station (T)

Fietsinfrastructuur

- Fietsssnelweg
- Geplande fietsssnelweg
- ⋯ Bovenlokale fietsroutes
- Fietspaden

Fijnmazig netwerk paden en wegen

- ⋯ wandelweg / aardeweg

Voorzieningen

- Basisvoorzieningen
- Regionale voorzieningen

Feitelijke toestand woongebieden

- < 5 woningen per ha
- 6 - 8 woningen per ha
- 9 - 12 woningen per ha
- 13 - 18 woningen per ha
- Afbakening stedelijke gebieden
- ▨ Woonuitbreidingsgebieden

Context

- Gemeentegrenzen
- Bebouwing (GRB)
- Perceelsgrenzen (GRB)

De (rode) woongebieden van het gewestplan strekken zich uit over de gebieden Kamphenhout, Berg en Nederokerkezeel.

Er zijn vier woonparken, deze liggen meestal naast of in het verlengde van natuur of-bosgebieden.

1. Woonpark Vogelzang
2. Woonpark Rood Klooster
3. Woonpark Ter Bronnen
4. Woonpark Duistbos

0 500 1000 m

2.2 MOBILITEIT

“De straat is geen parking.”

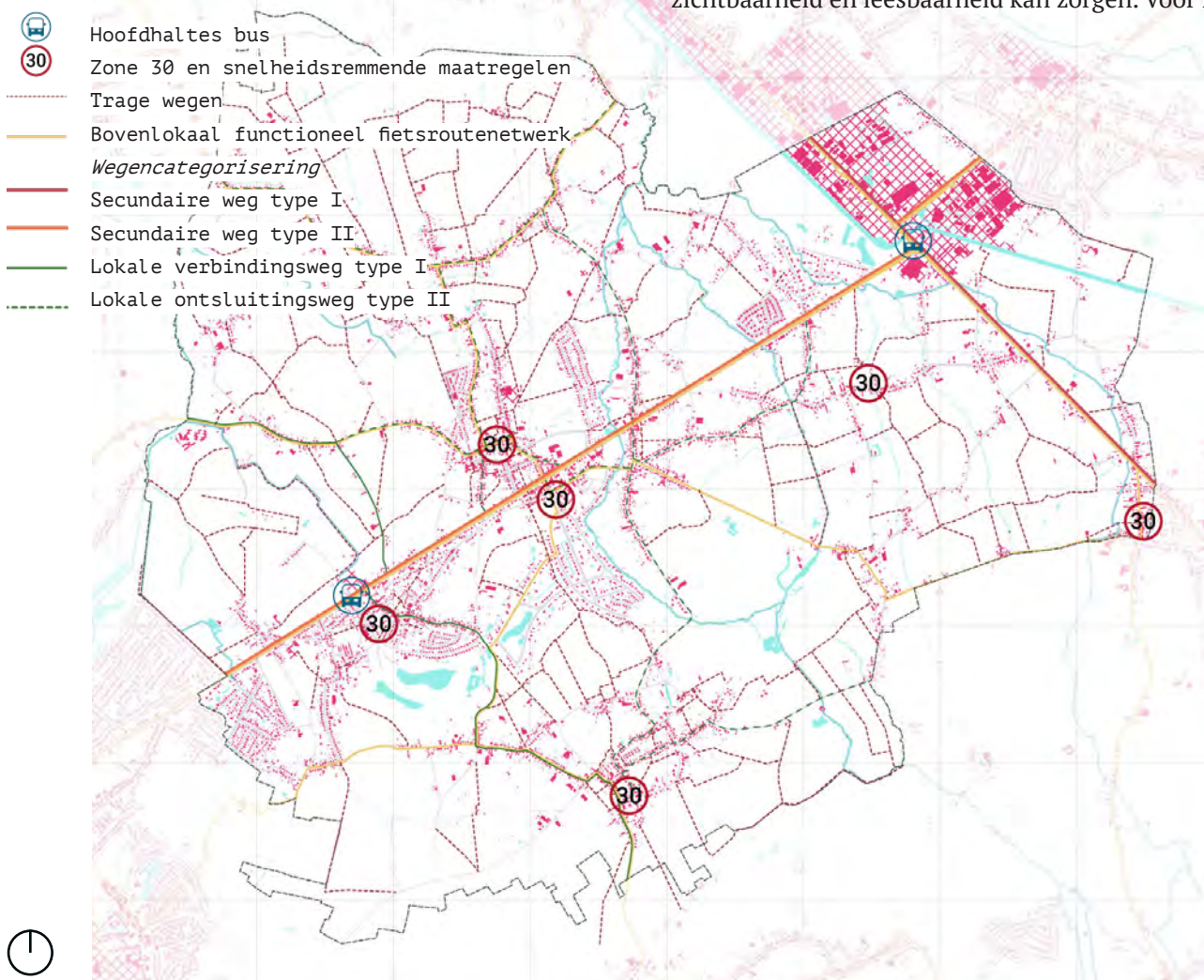
(deelnemer Intakeworkshop)

KAMPENHOUT-SAS: MULTIMODAAAL KNOOPPUNT?

Kampenhout-Sas biedt veel opportuniteiten om uitgebouwd te worden als een multimodaal knooppunt op regionaal niveau. Op deze locatie verknopen verschillende fietsroutes zoals de bovenlokale functionele fietsroutes langs N21, N26 en de fietssnelweg F8 tussen Mechelen en Leuven. Bovendien is er een hoog aanbod aan openbaar vervoer, de halte wordt bediend door buslijnen tussen Mechelen en Leuven, richting Brussel/Zaventem, Bonheiden... Ook binnen de vervoerregio's is dit een belangrijk mobipunt op het snijvlak van verschillende vervoerregio's. Dit maakt dat Kampenhout-Sas geoptimaliseerd moet worden tot een vlot overstappunt voor combimobiliteit zoals o.a. fiets-bus.

Vandaag is het knooppunt voornamelijk gericht op gemotoriseerd verkeer, waar de steenwegen N21 richting Brussel en N26 tussen Mechelen en Leuven samenkomen. Dit is ook zichtbaar aan de huidige voorzieningen: een carpoolparking, carwash, tankstation, huurwagens,... Tegemoetkomingen voor duurzame vervoersmodi zijn hier ver te zoeken, slecht toegankelijk of onvoldoende voorzien. De enkele fietsstallingselementen zonder aanbindmogelijkheid bieden te weinig veiligheid en comfort om hier je fiets een hele dag te (durven) laten staan. De bushalte bovenop de brug is louter te bereiken via een steile trap in een donkere tunnel, onaangenaam voor ieder en ontoegankelijk voor minder mobiele.

Ook de leesbaarheid kan beter: door verknoping van fietsroutes is er een wirwar aan fietsslussen ontstaan die, ondanks de goede bewegwijzering, voor een slechte zichtbaarheid en leesbaarheid kan zorgen. Voor fietsers



“De capaciteiten van de busbaan zijn onderbenut.”

(deelnemer Intakeworkshop)

is waakzaamheid geboden, zeker in de scherpe bochten waar bomen het zicht versperren en bij het kruisen van andere fietsers. Aan de buitenzijde van de brug leidt een metalen trap richting een fiets-/wandelpad langsheen de N26. Dit is op het eerste zicht onduidelijk en moeilijk leesbaar voor mensen die het knooppunt niet kennen en veronderstellen dat de trap uitgaat op de bushalte.

HINDER DOOR SLUIPVERKEER WORDT AANGEPAKT

De N21 en N26 als belangrijke verbindingswegen richting Mechelen, Leuven en Zaventem brengen heel wat pendelverkeer met zich mee. De typische verkeersdrukke op de steenwegen met filevorming tot gevolg leidt tot sluipverkeer op lokale wegen doorheen Kampenhout. De helft (49%) van de inwoners ondervindt hiervan vaak tot altijd hinder.

Desondanks wordt de auto geaccepteerd en gefaciliteerd. Er zijn op vandaag nauwelijks autoluwe straten, wél werden een aantal circulatiemaatregelen ingevoerd om sluipverkeer te weren. De gemeente realiseerde al meer knips dan vooropgesteld in het mobiliteitsplan. Zo werd er komaf gemaakt met de sluiproute via Langestraat – Kampelaarstraat – Votvinkestraat – Perksesteenweg door een knip in te voeren in de Votvinkestraat. Ook in de Oude Haegestraat werd een tractorsluis geplaatst om het sluipverkeer van de N26 te weren. In de toekomst wordt dit discours verder aangehouden en zou het beleid meer inzetten op het ‘terugdringen’ van de auto. Zo zijn er de nieuwe speerpunten in beleid en dialoogavonden waarbij mobiliteit volgens het STOP-principe aan bod komt en zachte vervoersmodi sterk gepromoot worden.

DORPSKERNEN: EN-EN VERHAAL

In de centra zijn verscheidene veiligheidsmaatregelen ingevoerd, voornamelijk snelheidsremmende maatregelen zoals zone 30, verkeerstafels, wegversmalingen maar ook enkele circulatiemaatregelen d.m.v. éénrichtingsstraten. Hierdoor wordt in elke kern de hinder van gemotoriseerd verkeer maximaal beperkt, maar meer gedurfde maatregelen die het gebruik van de wagen tegen gaan ontbreken nog.

De kernen worden gekenmerkt door een hoog parkeerareaal, zonder enige tarifiering of zonerings. Dit hoge aanbod creëert een aanzuigeffect. De auto domineert in het straatbeeld of op de pleinen waardoor er weinig tot geen verblijfs- of ontmoetingsruimte overblijft voor de Kampenhoutenaars.

Ook de schoolomgevingen zijn veilig ingericht zoals het hoort: met een zone 30, verkeersdrempels, ‘octopusplan’, snelheidsmeters,... Opnieuw zorgt dit voor schoolomgevingen die het comfortabel maken om kinderen af te zetten aan de schoolpoort met de wagen. De inrichting zet niet aan tot het gebruik van andere modi.

Samenvattend werden alle nodige maatregelen in de kernen en schoolomgevingen genomen en dit vanuit het oogpunt van de auto. De hinder door gemotoriseerd verkeer werd beperkt, maar de meerwaarde voor de zachte weggebruikers is beperkt. De inrichting moedigt niet aan tot gedragsverandering. Harde keuzes om tot deze gedragsverandering te komen ontbreken soms nog: denk hierbij aan een autovrij schoolplein waarbij de prioriteit gaat naar en waarbij gedacht wordt vanuit het standpunt van de zachte weggebruiker.

TRAGE WEGEN ALS TROEF

Het uitgebreide trage wegennetwerk op grondgebied Kampenhout vormt een groot potentieel voor de zachte weggebruiker. Het biedt een groen en autovrij alternatief voor wandelaars en fietsers. Trage wegen hebben niet enkel hun nut voor recreatieve doeleinden, maar ook voor functionele verplaatsingen wordt hiervan gretig gebruik van gemaakt (schoolgaande kinderen).

Om te kunnen spreken van een functioneel trage wegennetwerk dienen nog enkele ‘missing links’ aangepakt te worden. Op de locaties waar de trage weg aansluit op het gewone wegennetwerk stoten wandelaars of fietsers soms op moeilijk te overbruggen barrières. Bijvoorbeeld waar de Bergsewegel uitkomt op de Neerstraat: hier zijn geen wandel- en fietspaden voorzien en rijden automobilisten aan (te) hoge snelheden. Sommige trage wegen werden in het verleden verhard (bv. Egellaan) en bijgevolg beschouwd en gebruikt als klassieke wegen, terwijl trage wegen net bestemd zijn voor niet-gemotoriseerd verkeer.

2.3 OPEN RUIMTE

FOSSIELE OOST-WESTELIJKE RIVIER-VALLEI WEER TOT LEVEN WEKKEN?

Het Torfbroek-reservaat (1) is één van de weinige gebieden – naast het Hellebos (Berg) (2), Floordambos (Steenokkerzeel) en het Silsombos (Nederokkerzeel) (3) - van de vallei waar er belangrijke natuur- en bosgebieden bewaard bleven. De vegetaties in bovengenoemde gebieden vertonen een zekere gelijkheid en zijn kenmerkend voor voedselarme, kalkrijke en basische laagveenmoerassen. Deze fauna is uitzonderlijk voor België.

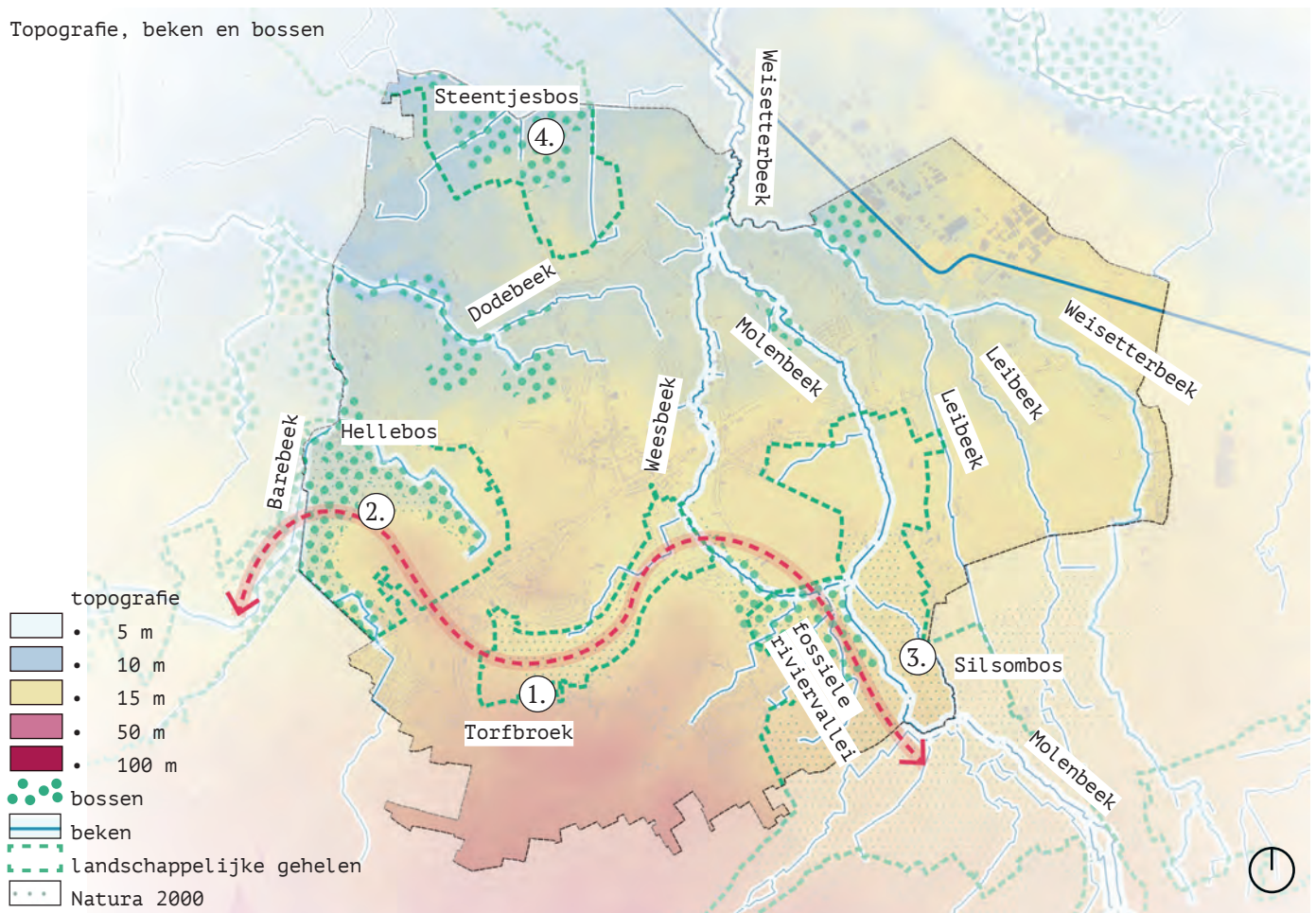
Het gebied van Torfbroek kenmerkt zich door kwel. Ook de aanwezigheid van het Hellebos hebben we waarschijnlijk te danken aan het feit dat ze te moerassig was om aan landbouw te doen. Ze fungeren als belangrijke koolstofsinks.

In kader van het 'Groene Vallei Midden-Brabant' werd het idee geopperd om het Torfbroek (1) te verbinden met het Silsombos (3). Indien hetzelfde gedaan wordt tussen het Torfbroek (1) en het Hellebos (2) kan de oude riviervallei terug zichtbaar worden gemaakt aan het oppervlak.

Landschappelijke gehelen 1, 2 en 3 kenmerken zich door vegetatie met basische laagveenmoerassen, o.m. door de kalkrijke ondergrond. De waterhuishouding in Torfbroek wordt gekenmerkt door kwel. Ze bevinden zich in de oude riviervallei (zie rode stippellijn). Landschappelijk geheel 4 kenmerkt zich door gemengde loof- en naaldboutbossen met enkele mooie drevén.

1. Torfbroek en Ter Bronnen
2. Floordambos en kasteel de Ribaucourt
3. Silsombos
4. Kasteeldomein van Schiplaken en Steentjesbos

Topografie, beken en bossen



“Een heldere visie op de open ruimte vertrekkende van natuur, bos en het fysische systeem is noodzakelijk en dat gecombineerd met een dringende noodzaak aan een kader voor de transitie in de landbouwvoering.”

(lid expertenteam)

OPEN-RUIMTESTRUCTUREN GEKNIPT DOOR DE KERNEN BERG, KAMPENHOUT EN RELST

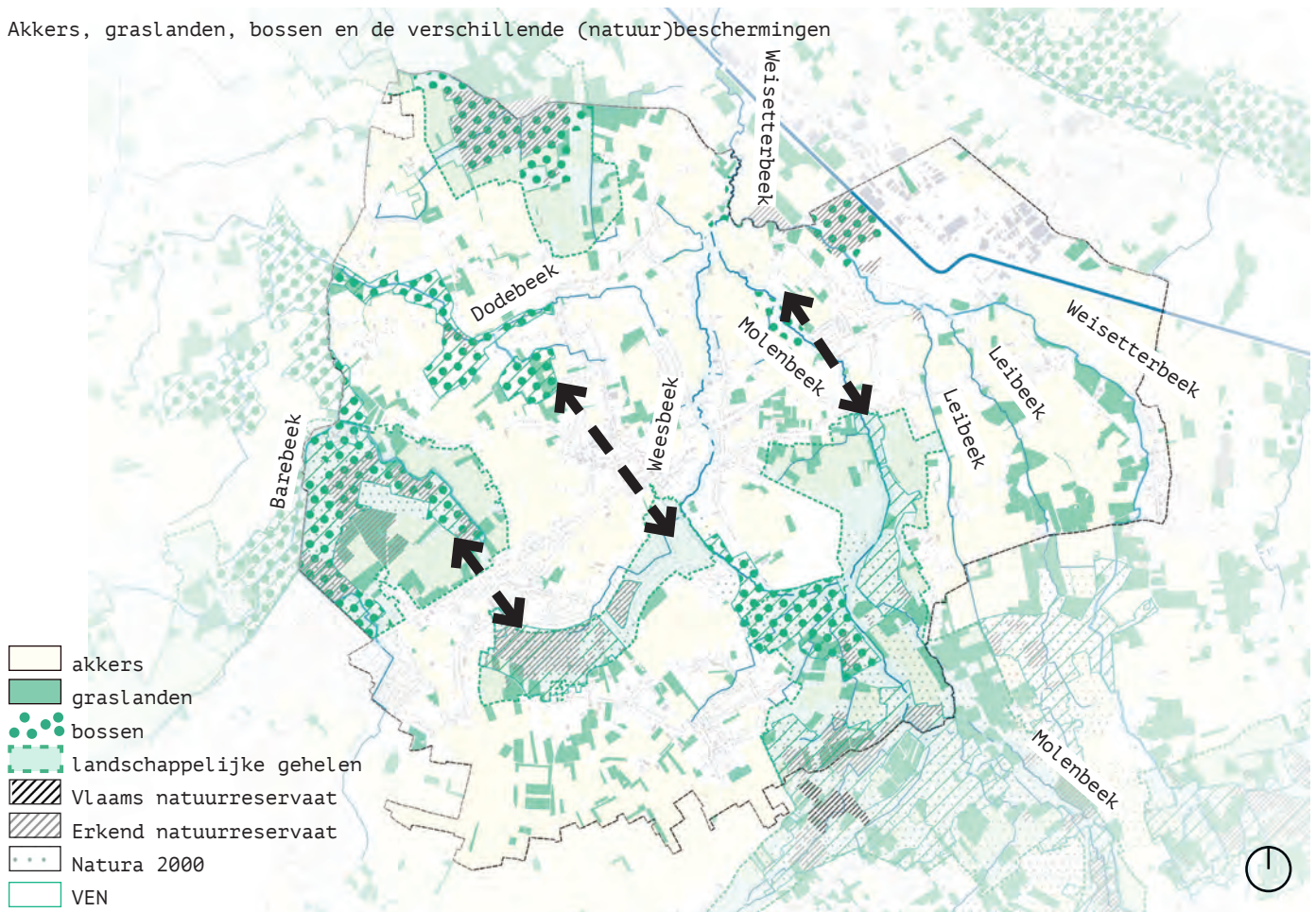
De bodem in de gemeente bestaat vooral uit leem (van vochtig zandleem in het noorden naar zand en natte leem in het zuiden). Tezamen het rijke gehalte aan kalk en de hoge grondwatertafel maakt dit de grond uiterst geschikt voor de teelt van groenten (en vanaf het einde van de 19de eeuw tot het einde van de 20ste eeuw vooral witloof).

Ondanks dat de meeste beeklopen van de iets hogere zuidelijke gebieden naar de noordelijke gebieden vloeien, doen de landschappelijke gehelen dat niet. Deze versnippering kan grotendeels verklaard worden door de Haachtsesteenweg. Echter, vooral t.h.v. de dorpskernen vinden we een grotere rancune van groenstructuren.



Het landgoed Ter Bronnen aan Torfbroek is Vlaams natuurreservaat en natura2000-gebied voor zijn zeldzame grondwaterafhankelijke natuur.




Akkers, graslanden, bossen en de verschillende (natuur)beschermingen

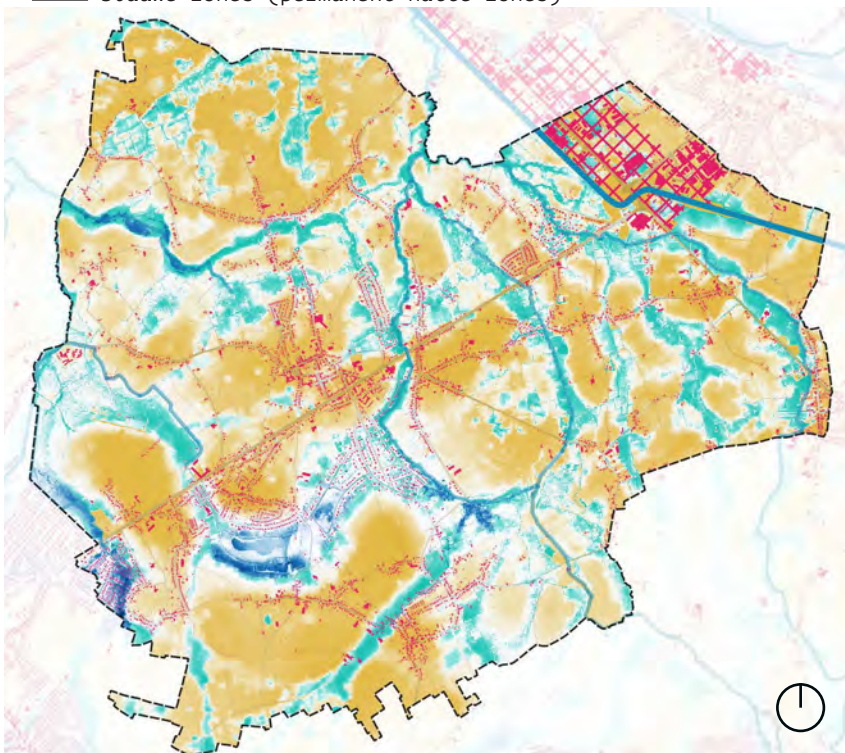


SPECIFIEK KAMPENHOUTS WATERSYSTEEM VRAAGT AANDACHT

De waterkwaliteit is ontoereikend door het ontbreken van rioleringen (VMM, 2016). Omdat drie landschappelijke gehelen (zie vorig pagina's) waardevol zijn voor hun waterafhankelijke natuur, is naast de waterkwaliteit ook de waterhuishouding van belang. Vooral ten zuiden van het Torfbroekgebied (kwel) is de situatie belangrijk omdat het water dat hier in de grond sijpelt, in het Torfbroek terecht komt. Hier werd al veel landbouwgebied vergaard om deze te naturaliseren en bijgevolg het Torfbroek te beschermen.

Daarnaast is de waterberging te laag door te veel verharding en bebouwing (zie ook diagnose bebouwde ruimte). Een hemelwaterplan van de gemeente is een goeie eerste stap, maar ambitieuze projecten ontbreken.

-  bruine zones (potentie voor infiltratie)
-  appelblauwe zones (potentie voor uitgestelde infiltratie)
-  blauwe zones (permanent natte zones)



De grootste potenties voor het infiltreren van water liggen in de kernen van Kampenhout en Berg, in de open-ruimtegebieden ten zuiden, ten noorden en ten zuid-westen van de gemeente (kaart ter beschikking gesteld van Dr. Staes (UAntwerpen)).

BOSBESTAND IN WOONPARKEN NEEMT AF

Waar in de 18de eeuw (Ferrariskaart) bossen lagen, vinden we vandaag enerzijds natuurgebieden maar anderzijds ook woonparken. Het verdere bebouwen van de woonparken en het kappen van bomen vormen hier de voornaamste bedreigingen.

De gemeente werkt hieraan: het kappen van bomen kan in woonparken enkel met een omgevingsvergunning. Ook dient elke gekapte boom te worden gecompenseerd door drie nieuwe bomen. De gemeente geeft aan dat de meeste mensen dit echter niet weten (ze weten bv. niet dat ze in een woonpark wonen) of zich hier amper iets van aan trekken (bewust bomen kappen zonder omgevingsvergunning). Bij het aansnijden van een nieuwe kavel in woonparkgebied verdwijnen er sowieso bomen voorde bouw van een woning. Ondanks het gevoerd beleid neemt het bosbestand af.



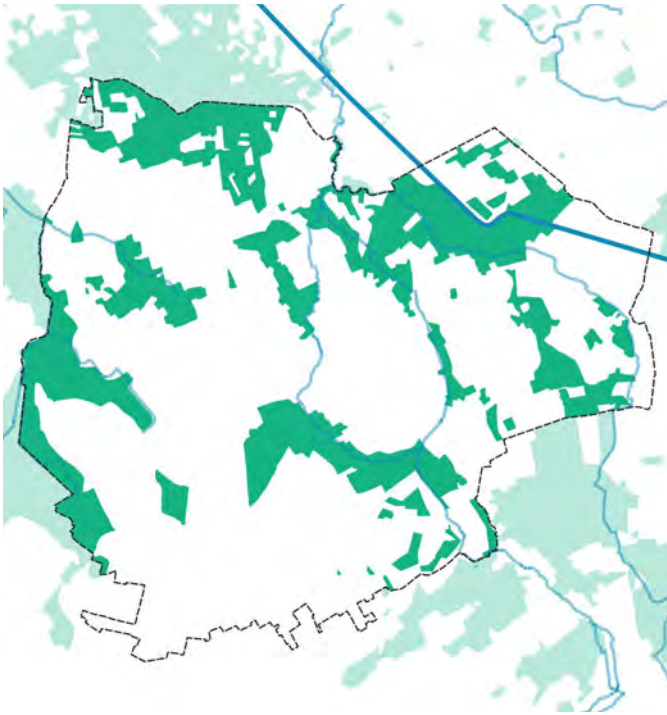
Woonpark Ter Bronnen.



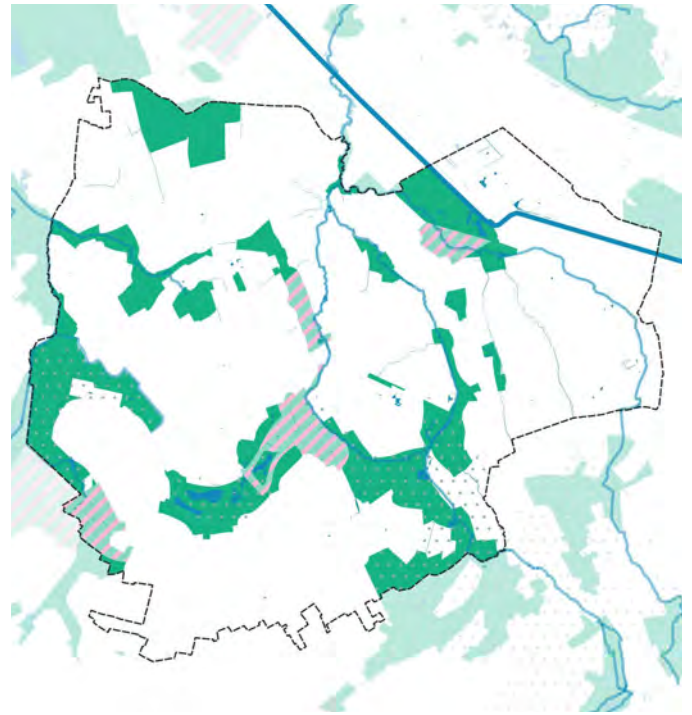
Een vijftal nieuwe villa's aan de rand van het woonpark Ter Bronnen.

“Indien we de tijd konden terugdraaien en één plek niet bebouwen, zou dat het woonpark Ter Bronnen zijn.”

(deelnemer Intakeworkshop)



Bossen in 18de eeuw (gebaseerd op de Ferrariskaart)



Bossen en woonparken in 2020. Het is duidelijk dat de woonparken zich voor een groot deel uitstrekken over de oorspronkelijke bosgebieden.



Woonpark Ter Bronnen in 1979-1990 en in 2019. Ondanks het bosrijke karakter kan er toch nog een hoge toename van villa's, tuinen en zwembaden vaststellen.



Woonpark Rood Klooster in 1979-1990 en in 2019. Het bosrijke karakter is hier bijna helemaal verdwenen. Het resultaat is een wijk dat eerder op een verkaveling lijkt.

DRUK OP DE (WITLOOF)TEELT

Witloofzwaartepunt verdwijnt

Niet alleen de witloofveiling trok weg, ook de groenten zelf zijn amper nog te bespeuren in het landschap. Ondanks deze trend kunnen we de landbouw in Kampenhout nog altijd 'kleinschalig' noemen, met vele kleine landschapselementen. De witloofwandeling brengt je amper nog langs velden waar de witloofwortels groeien. Het GRS (2006) sprak reeds van een dalende dynamiek in de witloofteelt, maar is het enkel de witloofteelt?

We bespreken enkele factoren die de druk op de landbouwgrond in Kampenhout verhogen:

1. Landbouwgrond bedreigt door zonevreemde functies

We kennen veel voorbeelden van hoeves die worden getransformeerd naar woningen. Kennen we de omgekeerde beweging? Nee dus. Stilaan nemen de woningen het agrarisch landschap over (zie fotocollage en gewestplan op de volgende pagina onderaan).

2. Verouderde stallen te duur om om te bouwen of af te breken

Verouderde stallen leidt nog te makkelijk naar het bouwen van nieuwe stallen (soms letterlijk naast de oude). Zo wordt weer kostbare (landbouw)grond aan gesneden.

3. Kapitaalkrachtigere paardenhouders winnen terrein

Ook duiken ook meer en meer paarden en pony's op in het landschap. De paardenhouders zijn kapitaalkrachtiger dan de boeren. Ook hier zou de gemeente, ook al is dit zeker niet makkelijk, kijken hoe ze een steentje kan bijdragen aan een duurzamere en gezondere voedselvoorziening.

4. Vlaanderen zoekt bos ten koste van... ?

De Vlaamse minister van Natuur wil 4.000 ha bos bijcreëren tegen 2024 (Torbeyns, 2020). Eerste grond

die daarbij in het oog springt is de 'goedkopere' landbouwgrond. Ondanks dat bossen en natuur fundamenteel zijn, zou het fout zijn om het landbouwareaal het hele bosproject te laten dragen. We deden de rekening-som: Vlaanderen zoekt 0.3% grond voor de bossen. Voor Kampenhout komt dit dus op 10 ha.

5. Waardevolle natuur bedreigt ook de landbouwgronden

Natuurverenigingen kopen (goed bedoeld) grond op om verschillende natuurgebieden te beschermen of uit te breiden. Omdat bijvoorbeeld het waardevol natuurreservaat Torfbrug een kwelgebied is, worden landbouwgronden errond aangekocht om zeker te zijn dat het water dat daar in de grond sijpelt vrij is van bemesting en andere gevaarlijke stoffen die de natuur negatief zou kunnen beïnvloeden. Op zich positief, maar hierdoor komt het landbouwareaal ook weer onder druk te staan...



“De deelnemers [bewoners gemeente Kampenhout] willen dit landelijk karakter van de gemeente bewaren maar hoe dit te realiseren en wat het landelijke karakter nu net betekent wordt nog niet gevat.”

(verslag dialoogavond 'Kleur mee de toekomst')

... maar ook duurzame initiatieven

De plukheyde is een CSA boerderij. De parochie stelde haar tuin ter beschikking voor het telen wanneer de eigen gronden van de boerderij te nat waren voor het zaaien en te planten.

NABIJHEID VAN GROOT ZACHTE NENNETWERK EN OPEN RUIMTE EEN TROEF

De coronacrisis doet de Kampenhoutenaar zijn eigen gemeente ontdekken. Het is een positieve ervaring: de open ruimte is makkelijk toegankelijk door de overvloed aan trage voetwegen.



^ Kampenhout wordt gekleurd door diverse kerkwegels, dreven, veldwegen, bospaden, jaagpaden en steegjes.

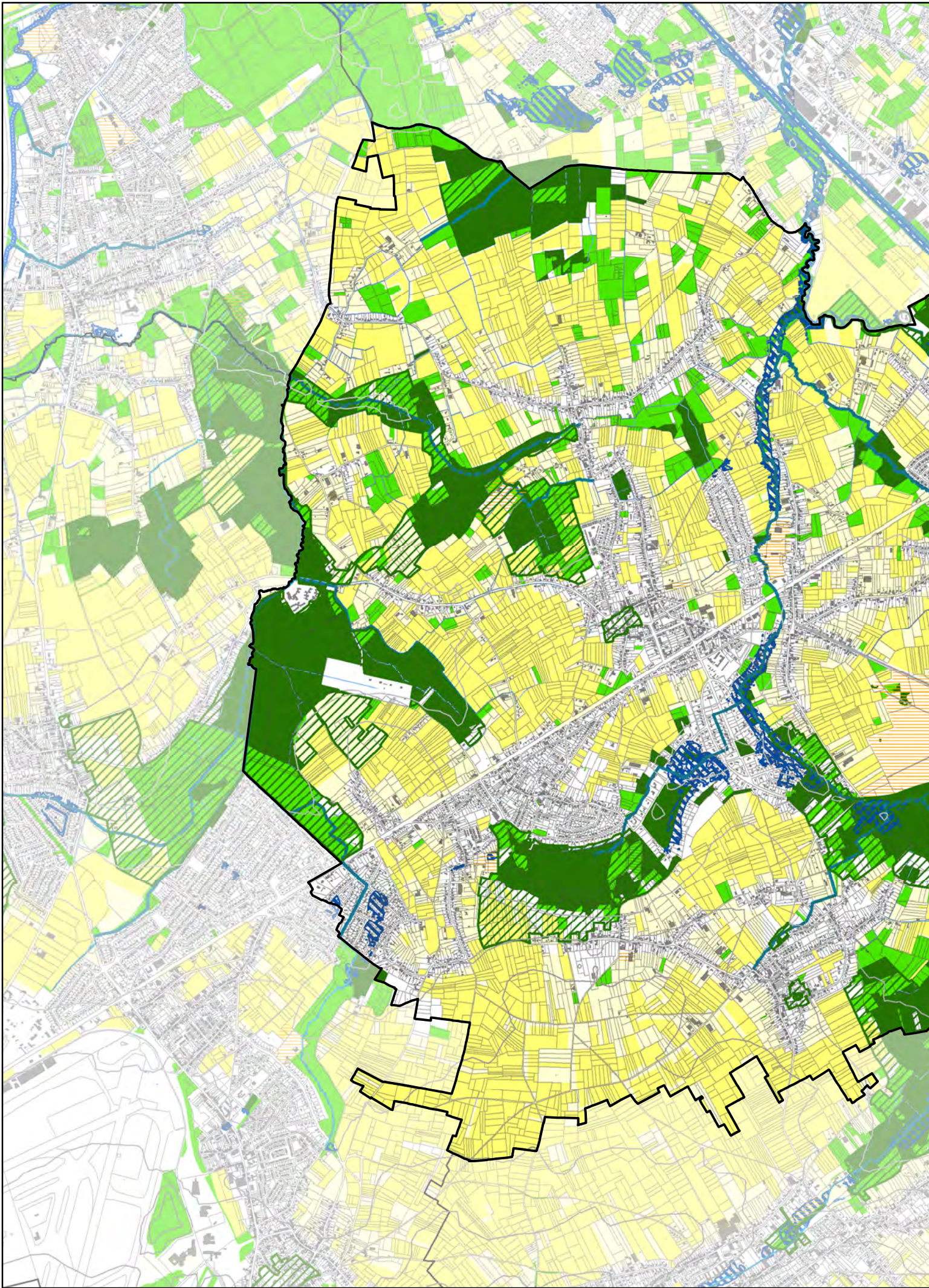


< Boven en midden: verschillende paardenweides tussen de landbouwgebieden.

Onder: Dit paard graast in woongebied. De velden en trage weg liggen op een steenworp van de kerk te Nederokkerzeel.

> De vroegere hoeves en boerenwoningen in agrarisch gebied lenen zich vandaag nogal makkelijk tot louter woningen. Te gemakkelijk?







BWMSTR SCAN

Kamphenhout


Bestaande toestand onbebouwde ruimte

Percelen met hoge natuurwaarde


-  waardevol
-  zeer waardevol

Waterstructuur

-  bevaarbare waterloop
-  waterloop 1ste categorie
-  waterloop 2de categorie
-  waterloop 3de categorie
-  niet geklasseerde waterloop

-  effectief overstromingsgevoelig





Juridische afbakening

-  bescherming natuur en landschap

Landbouwgebruik en recreatie

-  landbouwgebruik m.u.v. grasland
-  bestemming landbouw
-  mestinstallaties intensieve veeteelt
-  Recreatie

Context

-  gemeentegrens
-  bebouwing (GRB)
-  perceelsgrenzen (GRB)
-  hoogtelijnen per 5m

0 500 1 000 m

2.4 ENERGIE I KLIMAAT

MENSEN MAKEN DE STAD

Kampenhout is sinds 2014 aangesloten tot het Burgemeestersconvenant en engageerde zich zo om de CO₂-uitstoot op haar grondgebied met 20% te reduceren in 2020. Om deze doelstelling te realiseren werd een gemeentelijk klimaatactieplan opgemaakt (2015). Dit integreert een participatieve aanpak met zowel een insteek van de bevolking als hun actieve medewerking bij de uitvoering. Onder de noemer 'futureproofed' neemt de gemeente o.a. de volgende maatregelen:

- 'Duistere avond' met focus op het doven van lichten in gebouwen en met een lichtplan waarbij de openbare verlichting verwijderd wordt of vervangen door ledverlichting;
- Aankoop van 100% groene stroom voor de stedelijke diensten;
- Verduurzaming van het stedelijk wagenpark (3 CNG en 2 elektrische wagens);
- Hoogrendementsglas, isolatie en zonnepanelen (vb. sporthal Belg, het OCMW);
- Toetreding tot het bomencharter waarmee 14 Vlaams-Brabantse gemeenten zich engageren om tegen 2024 zo'n 100.000 bomen te planten.

HUISHOUDENS ALS GROTE VERBRUIKER EN TOENAME VAN TRANSPORT

De grootste bijdragers tot de CO₂-uitstoot zijn de huishoudens, het particulier en commercieel vervoer en de tertiaire sector. Tussen 2014 en 2017 is de CO₂-uitstoot gestegen met bijna 5%. Het merendeel is te wijten aan het particulier en commercieel vervoer. Dit aandeel was al groot en steeg met 10%. De uitstoot van de huishoudens daalde lichtjes, maar is nog steeds goed voor 40% alle emissies. De winsten vallen dus te boeken in een modal shift naar duurzaam transport en energiezuiniger wonen.

Kampenhout voorziet premies voor hoogrendementsglas, warmtepompen en zonneboilers. Toch een kritische noot: een rijhuis is zuiniger en goedkoper te verwarmen dan een alleenstaande woning. Door dicht bij elkaar te wonen worden collectieve energienetten op basis van geothermie of zonne-energie haalbaar en betaalbaar. Klimaatneutraliteit begint met een duurzame ruimtelijke ordening en pas in tweede orde duurzaam bouwen. Een verordening kan bv. een vaste groennorm opleggen en compactere woonvormen reguleren zoals bv. tweegezinswoningen, schakelwoningen of cohousing.

Sector	Data 2014 (tCO ₂)	Data 2017 (tCO ₂)	Evolutie CO ₂ -uitstoot (%, 2014 - 2017)	Aandeel sector tot. CO ₂ -uitstoot (%)
Huishoudens	20.507	19.710	-3,89	40,35
Tertiaire sector	4.856	5.519	13,65	11,30
Openbare verlichting	253	225	-11,21	0,46
Landbouw	1.013	2.078	105,15	4,25
Industrie (niet-ETS)	1.755	1.725	-1,76	3,53
Particulier en commercieel vervoer	16.879	18.532	9,79	37,94
Openbaar vervoer	728	693	-4,90	1,42
Niet toegekend	624	363	-41,84	0,74
Totaal	46.616	48.844	4,78	100

CO₂ uitstoot per sector

ZON ALS VOORNAAMSTE BRON

Vanwege de nabijheid van de luchthaven zijn windturbines niet haalbaar. Hernieuwbare energie valt in Kampenhout in de eerste plaats te winnen uit zon en warmte. Een warmtepomp die warmte uit de bodem, lucht of grondwater haalt, kan de huishoudens verwarmen. Wordt er in de gemeente nog veel gestookt? Dan kan een houtpelletketel de traditionele haard vervangen die 90% van de warmte via de schoorsteen verloren laat gaan en een hoop fijn stof uitblaast.

Elektriciteit wordt hier het best gewonnen uit zon en Kampenhout scoort goed. In het arrondissement Halle-Vilvoorde staat het op de tweede plaats qua vermogen zonnepanelen per inwoner. Vandaag telt de gemeente 974 installaties, samen goed voor een opgesteld vermogen van 6,1 MW, die jaarlijks zo'n 2.000 gezinnen van groene stroom voorzien.

NATTE VOETEN

De ruimtelijke erfenis van Kampenhout heeft geresulteerd in woonparken met bebouwing in effectief overstromingsgevoelig gebied in Ter Bronnen (Weesbeek, Keibeek) en Weisseterbos (Weisseterbeek). Hetzelfde geldt voor de bebouwde woonlinten aan het noordelijke deel van de Weesbeek.

Op sommige plaatsen is het huidige rioolstelsel niet in staat om het water bij hevige piekbuien te slikken. Aanleg van bijkomende riolering naar afgelegen woongebieden is een verloren kost. In tijden van droogte moet er naar manieren worden gezocht om het water

vast te houden in plaats van het af te voeren. Beschouw regenwater als een grondstof. Niet als overlast. Het hemelwaterplan volgt het alombekende principe: ont-hardening, infiltratie, hergebruik en pas dan vertraagde afvoer. Het komt er op aan dit in de praktijk te brengen door landschappelijk ingrijpen: meer sponzen creëren die het water opvangen, vasthouden en laten infiltreren zoals wadi's of plantvakken.

DE SUBURBANISATIE STAAT ADAPTATIE IN DE WEG

De klimaatverandering plaatst ons naast uitdagingen rond de energietransitie ook voor landschappelijke uitdagingen. Om wateroverlast en droogte ten gevolge van hevige regenval en hittegolven in de toekomst de baas te zijn moeten we ons landschap robuuster maken. De suburbanisatie in Kampenhout zorgt in tegenstelling voor een verdere versnippering en verharding van de open ruimte, wat op zijn beurt het hitte-eilandeffect doet toenemen en bodeminfiltratie doet afnemen. De klimaatambities vergen dus eveneens het ingrijpen in de suburbanisatie. Het valt daarom te betreuren dat er geen doelstellingen worden opgesteld rond de suburbanisatie in het gemeentelijk klimaatactieplan (2015).

	2017	2018	2019	2020 (tot mei)	toename 2017- 2020
Productie (GWh)/jaar	4,5	5,1	5,8	2,8	
Vermogen (MW)	4,5	5,1	5,6	6,1	36 %
Gezinnen voorzien	1.304	1.478	1.680	1.984	52 %

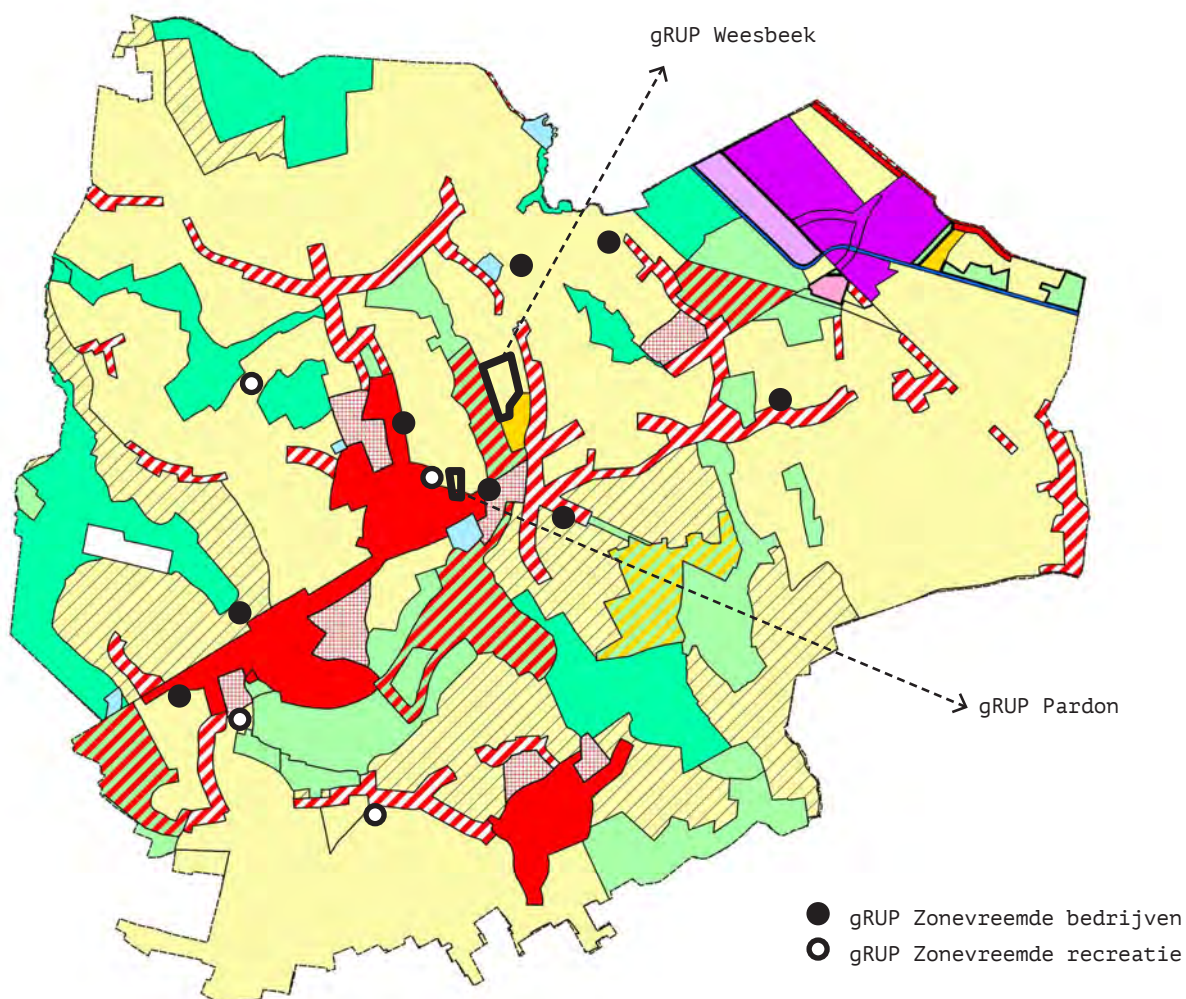
2.5 REGELGEVING & PUBLIEK ONDERNEMERSCHAP

SYMPTOOMGEWIJZE RUP'S IN UITVOERING VAN HET STRUCTUURPLAN

Op Vlaams niveau behoort Kampenhout tot het buitengebied. De regionale dynamiek is evenwel genuanceerder. Kampenhout grenst aan het Vlaams strategisch gebied rond Brussel en ligt midden op de as Mechelen-Leuven-Brussel, waardoor het deels de suburbanisatie opvangt van Brussel en Leuven. De gemeente wordt ook gestuwd door de economische ontwikkeling van de luchthaven en het noorden van Brussel (Diegem, Nato, ...). De suburbanisatie werd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS, 2006) al aangeduid als de grootste bedreiging voor de open ruimte waaraan Kampenhout haar landelijke charme dankt en het tot

een fel begeerde plek maakt voor uitgeweken stedelingen.

De zonevremde recreatie en bedrijven werden aangepakt in twee aparte RUP's (2009 resp. 2011). Het RUP Weesbeek (2013) bestemde 6,6 ha voor openlucht-recreatie met als doel één groot sport- en recreatiegebied, aansluitend op de bestaande recreatiezone met sportvoorzieningen, maar is thans nog niet ontwikkeld. Voor de site Pardon is recent een RUP-procedure gestart om landbouwgebied te herbestemmen, zodat het Volvo Truck Center en fitnesscentrum GO-Fit niet meer zonevremd liggen. Deze site ligt vlak tegen het woongebied van Kampenhout kern. Een bedrijventerrein op deze locatie is niet wenselijk. Voor het perceel van de onderhoudsgarage wordt beter met een uitdoofscenario gewerkt zodat het na stopzetting van de huidige exploitatie opnieuw zijn landbouwbestemming krijgt.



Gewestplan

GEEN REGELGEVING OM IETS TE KUNNEN FORCEREN IN WOONGEBIED

Sinds het GRS is er nooit een RUP of verordening opgesteld voor de bebouwde ruimte. De huidige nederzettingsstructuur is hierdoor een vertaling van het gewestplan. Inmiddels zijn de woonparken volgebouwd ten koste van het bosbestand, hebben de stroken woongebied met landelijk karakter geleid tot perifere lintbebouwing en geldt ook in de kernen van Berg en Kampenhout, een harde woonbestemming, een maximum van twee woonlagen. De gemeente hanteert wel ongeschreven (achterhaalde) regels zoals twee parkeerplaatsen per woning en zijdelingse bouwvrije stroken van 3m.

Ruime kavels met open bebouwing ogen misschien niet als verstedelijking, maar versnipperen de open ruimte. Na gezinsverdunding staan kamers leeg en hoge vastgoedprijzen beletten een sociale mix. Om aan de woonbehoefte te voldoen prangt niet de vraag waar nog gebouwd, maar hoe gebouwd kan worden in de kernen met als prioriteit het hergebruik van bestaand patrimonium en alternatieve, betaalbare woonvormen met hogere dichtheden.

WAT GEDAAN MET DE ONTWIKKELINGEN BUITEN DE WOONGEBIEDEN?

De omvolking van het platteland is in Kampenhout nog niet alarmerend, maar men moet op zijn hoede zijn. Zo ligt het gehucht Wilder in agrarisch gebied en ook in het noorden deinen er linten uit. Het gaat om zonevreemde bebouwing als gevolg van de opvulregel, oude hoeves die een andere functie krijgen en stukken landbouwgrond die geïsoleerd worden ingezet als paardenweiden.

Kampenhout-Sas is een bijzonder economisch knooppunt dat door de provincie bestemd werd als bedrijventerrein. Door de vele winkels is het erg consumentgericht, ten koste van winkel in de dorpskern. Er is nog ruimte voor regionale en lokale bedrijven. Bijkomende retail hier is niet opportuun, gelet op het Handelsvestigingsdecreet. Daarnaast blijft ook de vraag als de uitbouw van een economisch knooppunt verantwoord is in Kampenhout als deel van het buitengebied.

MET EEN NIEUW ELAN OP WEG NAAR EEN NIEUW RUIMTELIJK BELEID

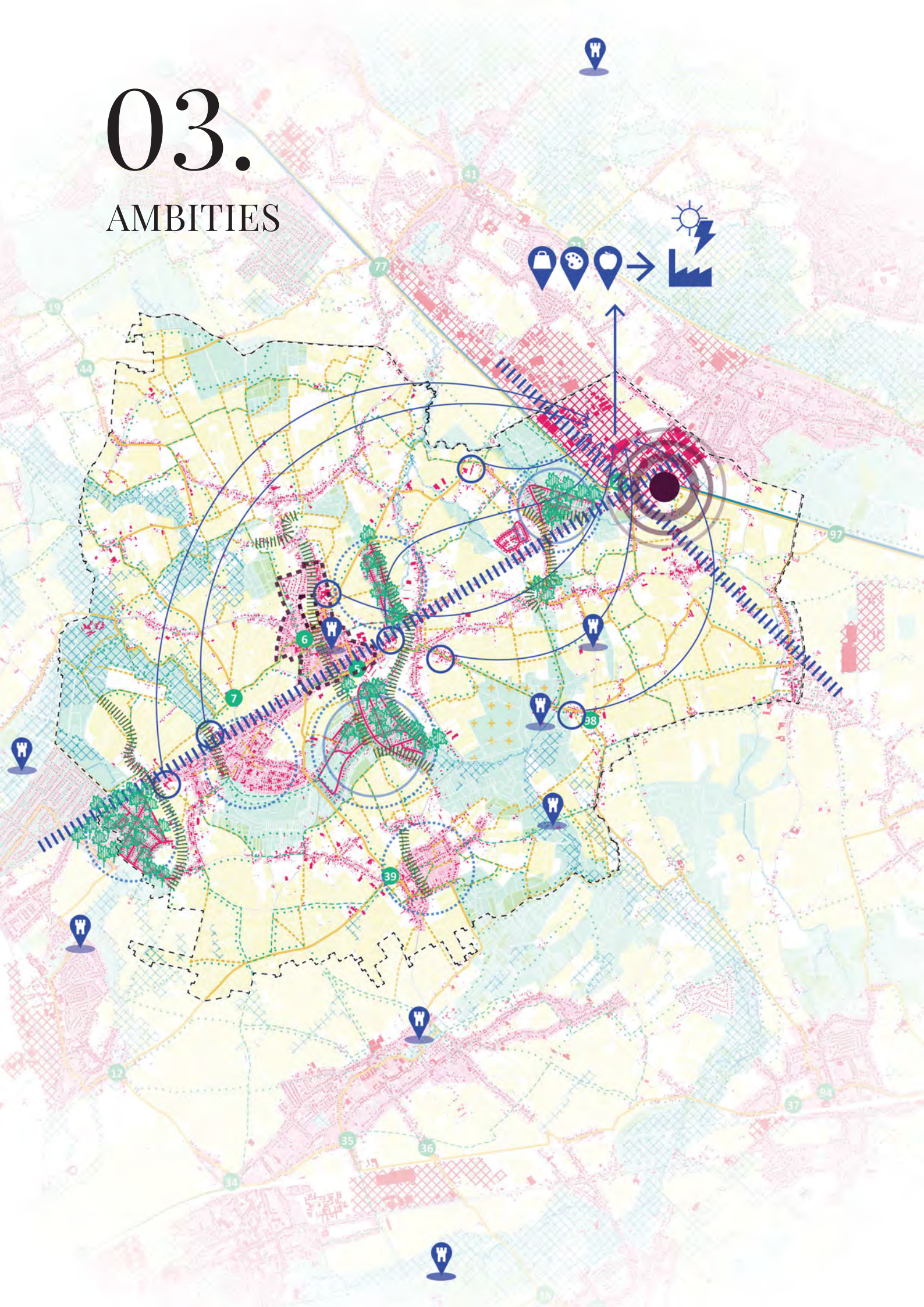
Kampenhout werkt aan een beleidsplan om een RUP voor de kernen op te maken. Lovenswaardig zijn de participatiemomenten waarbij inwoners een stem kregen in de bestaande en gewenste toestand. Meer leven in de kern is hun grootste wens door o.a. verweving van wonen met functies zoals horeca, handel en cultuur, publiek groen en anders wonen dan enkel vrijstaande eengezinswoningen.

Tegelijk leeft (terecht) de angst voor appartementisering. De discussie mag niet gereduceerd worden tot twee of drie woonlagen. Een maatschappelijk verantwoord architectuur weet hoog en laag slim te combineren. Zie bv. het 'Pandreitje' in Brugge. Een project van 100 woningen op 1 ha met respect voor het erfgoed van de Brugse binnenstad. De mensen wonen hier dicht bij elkaar, warmer en toch nog dicht aan de grond.

Stedenbouwkundige lasten of een verordening kunnen opleggen dat bij elk nieuwbouwproject een equivalent aan ruimte wordt open gesteld voor het publiek. In de kernen zijn nog tal van onbebouwde binnengebieden, weliswaar in privébezit, maar een RUP kan hier een recht van voorkoop op vestigen met het oog op verhandelbare ontwikkelingsrechten in de toekomst.

03.

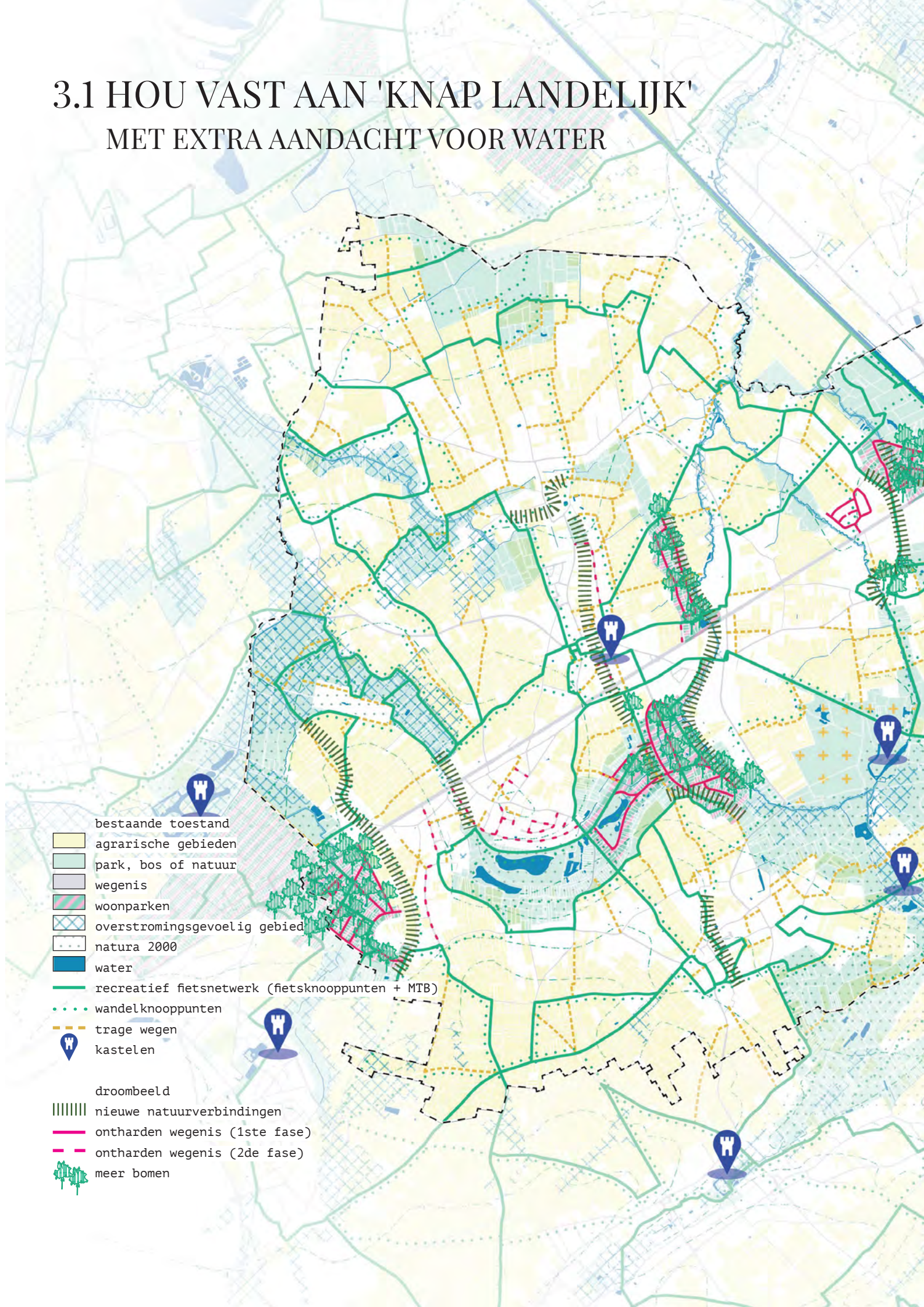
AMBITIES



SAMENVATTENDE AMBITIES

	KERN- VERSTERKING	MOBILITEIT	OPEN RUIMTE	ENERGIE	ONDER- NEMERSCHAP
01. Hou vast aan 'knap landelijk' met extra aandacht voor water			×		×
02. Zet in op kernversterking hoofddorp en roep daarmee urban sprawl halt toe	×	×	×	×	×
03. Kampenhout-Sas op de weegschaal	×	×		×	×

3.1 HOU VAST AAN 'KNAP LANDELIJK' MET EXTRA AANDACHT VOOR WATER

- 
- bestaande toestand
- agrarische gebieden
 - park, bos of natuur
 - wegenis
 - woonparken
 - overstromingsgevoelig gebied
 - natura 2000
 - water
 - recreatief fietsnetwerk (fietsknooppunten + MTB)
 - wandelknooppunten
 - trage wegen
 - kastelen
- droombeeld
- nieuwe natuurverbindingen
 - ontharden wegenis (1ste fase)
 - ontharden wegenis (2de fase)
 - meer bomen

“Vroeger teelde iedereen, behalve de pastoor, hier witloof.”

(burgemeester Meeus in Vilt (2008))

START DE BOUWSHIFT EN VRIJWAAR OPEN RUIMTE

Stop het aansnijden van de open ruimte (gem. 163 m²/dag tussen 2005-2015). Het is de gemeente zelf die de vruchten plukt van een asap bouwshift. Een bouwpauze is een moedige start en geeft de gemeente tijd om de visie te verankeren in een beleid.

VERBIND NATUUR MET BEHULP VAN DE VALLEIEN

Bouw verder op de verhalen van de Groene Vallei en het Groene bekken van de Weesbeek. De beekvalleien wijzen de weg, letterlijk en figuurlijk. Het verbinden, en dus ook het vrijwaren van ruimte, naast deze beken betekent ook een verhoging van de waterberging. Maak meer plaats voor water en zet in op een natuurlijk en integraal waterbeheer.

BLIJF EEN LANDBOUWGEMEENTE

Het landbouwareaal staat onder druk. Door streng op te treden (en bijvoorbeeld geen functiewijzigingen meer toe te laten) kan de gemeente deze trend beïnvloeden. Bescherm het productief landschap en benut zo ten volle de rijkdom van de Kampenhoutse bodem. Zet hierbij in op duurzame voedselvoorziening door het ondersteunen van dergelijke initiatieven.

VALIDEER WATER EN NATUUR IN WOONPARKEN

De woonparken evolueren meer en meer naar traditionele verkavelingswijken. De backbone van deze wijken zou echter niet de straat en het huis moeten zijn, maar de beek en de bomen. Geef natuur meer aandacht en ruimte. Meer ruimte voor natuur betekent ook meer ruimte voor waterberging, -infiltratie en -retentie. Hiermee pakt de gemeente meteen de wortels van de waterproblemen aan.

VERBIND HET TRAGE WEGENNETWERK

Benut de vele trage wegen in Kampenhout en maak er een fijnmazig en kwaliteitsvol netwerk van door het wegwerken van de missing links en door op de verbindende wegenis tussen trage wegen prioriteit te geven aan de zachte weggebruiker (woonerf, fietsstraat,...).

3.2 ZET IN OP KERNVERSTERKING HOOFDDORP EN ROEP DAARMEE URBAN SPRAWL HALT TOE



“Dorp wil dat zeggen winkels, of wil dat zeggen dat je mensen op straat ziet?”

(deelnemer workshop)

BOUW AAN HET DORP, BOUW AF ELDERS

Wat is een landelijke gemeente? Is dat een lage woondichtheid, of is dat een minimaal percentage aan landbouwgebied en natuur? De kern van Kampenhout kan de geplande bevolkingsgroei tot min. 2050 opnemen. Door de potenties in het dorpshart te valoriseren kunnen in de kern kwalitatieve projecten met hogere dichtheden gerealiseerd worden zonder dat de gemeente haar groen karakter verliest.

Extra wooneenheden in alle gebieden buiten het dorpshart zijn niet wenselijk. In overstromingsgevoelige gebieden en aan kwelgebieden worden krimpscenario's vooropgesteld.

VERLEVENDIG CENTRUM EN STOP VERDERE VERNEVELING VAN HET LANDSCHAP

Een levendiger en bruisender dorpscentrum wordt in de eerste plaats gevoed door een groter inwonersaantal. Hierbij dient ook ingezet te worden op het diversifiëren in bewonersprofiel door het aanbod te verruimen naar diverse woontypologieën met aandacht voor betaalbaar wonen.

MAAK DE PUBLIEKE RUIMTE IN DE KERN MENSGEORIENTEERD EN AAN- TREKKELIJK

Door sterk in te zetten op zachte mobiliteit komt er meer publieke ruimte vrij die kwaliteitsvol ingericht kan worden. Het uitwerken van een parkeerstrategie kan veel ruimte creëren en ervoor zorgen dat het dorpshart kan uitgroeien tot een echt centrum waar mensen verpozen of elkaar ontmoeten. Een slim circulatieplan combineert (auto)bereikbaarheid met ruimte voor de zachte weggebruiker. Een dorp op maat van de mens krijgt volk op straat en draagt bij tot de levendigheid en aantrekkelijkheid van de kern.

CONNECTEER CENTRUM MET REST VAN DE GEMEENTE DOOR MISSING LINKS IN ZACHT NETWERK AAN TE PAKKEN

Niet enkel het dorpshart moet aantrekkelijker voor de zwakke weggebruiker, ook de wegen naar het centrum. Hierdoor kan het autogebruik gevoelig dalen.

3.3 KAMPENHOUT-SAS OP DE WEEGSCHAAL

- 
- bestaande toestand
 - woongebied
 - bedrijventerreinen
 - wegenis
 - gebouwen
- droombeeld
- baanwinkels op steenwegen 'opruimen'
 - lokale bedrijvigheid naar het bedrijventerrein zodat er ruimte kan worden teruggegeven aan de landbouw
 - baanwinkels, supermarkten en keten-restaurants maken plaats voor extra bedrijvigheid



GA EEN INTERGEMEENTELIJKE SAMENWERKING AAN EN BEPAAL KRITISCHE RANDVOORWAARDEN VAN EEN VERDERE ONTWIKKELING

Een frequente busverbinding: zet dat de deur open voor een nieuw retailpark op de oude veilingensite? Niemand praat vol lof over de plannen die nu op tafel liggen. Dat zegt genoeg. De veilingensite is het onderwerp van een provinciaal RUP, maar dat wil niet zeggen dat de gemeente geen voortrekkersrol kan spelen in de ontwikkeling ervan. Deze ontwikkeling hangt onlosmakelijk samen met de toekomstige ontwikkelingen op vlak van openbaar vervoer.

Plan een voorstudie, organiseer een wedstrijd, maak er een ambitieuze Open Oproep van Kortom krik het ambitieniveau op, de site is het waard!

DOORPRIK DE BAANWINKELBUBBEL

Spreek af met de buurgemeenten om geen baanwinkels meer toe te laten op de steenwegen (nog beter: geen baanwinkels in het algemeen). Ze zorgen voor een oneerlijke concurrentie met de (weinig) handelszaken in de centra en moedigen autoverplaatsingen aan. Enkel binnen een bepaalde afstand van een mobipunt kan de vestiging van een baanwinkel worden verantwoord.

Tenslotte moet de gemeente zijn bedrijventerrein beter handhaven. Dat wil zeggen, geen zuivere handelsvestiging meer toelaten.

PROMOOT PRODUCTIEVE PLEK

Kampenhout was jarenlang het epicentrum van het witloof. Die was lokaal, produceerde en stond in voor de voedselvoorziening. Dit zijn karakteristieken waar de gemeente voor moet en kan vechten. De focus van het bedrijventerrein ligt bijgevolg op zijn producerend karakter, dat kan gaan van agro-industrie naar energieparken.

HAAL ALLES UIT HET REGIONAAL MOBIPUNT

Bouw Kampenhout-Sas uit als een volwaardig multimodaal en goed uitgerust knooppunt. Hier is niet enkel plaats voor het parkeren van je wagen, maar worden verschillende vormen van mobiliteit gecombineerd en wordt de overstap van wagen naar fiets of fiets naar bus gefaciliteerd. In een goed uitgerust mobipunt is ook plaats voor andere voorzieningen zoals een leveringspunt voor pakjes of een fietshersteldienst.

04.

TRANSITIEAGENDA

	AMBITIE 1: HOU VAST AAN KNAP LANDELIJK	AMBITIE 2: ZET IN OP KERNVERSTERKING HOOFDDORP	AMBITIE 3: KAMPENHOUT-SAS OP DE WEEGSCHAAL
QUICK WINS			
QW1. Bouwpauze onbebouwde kavels	x		
QW2. Monitor effect van maatregelen tegen sluipverkeer	x	x	
QW3. Realiseer 10ha bos op het militair domein	x		
QW4. Futureproofed in de kijker en aanvullen met zonedelen	x	x	x
QW5. Draaiboek huisstijl openbaar domein	x	x	
QW6. Behoud open ruimte in het recreatiedomein van Weesbeek	x		
QW7. Binnenveld Nederokkerzeel niet verder ontwikkelen	x	x	
QW8. Geef de school 'De Boomhut' een voorplein		x	
STRATEGISCHE PROJECTEN			
SP1. Een sterk en bruisend dorpshart voor Kampenhout		x	
SP2. Veelzijdig toekomstvisie Kampenhout-Sas			x
PROGRAMMA'S			
PR1. Woonparken naar (woon)bossen	x		
PR2. Verbind trage wegen en ontwikkel netwerk zachte mobiliteit	x	x	x
PR3. Bescherm landbouw, denk aan voedselvoorziening en bewerkstellig een gezonde waterhuishouding (wees een witloofgemeente)	x		
PUBLIEKE SLAGKRACHT			
PSK1. Gediversifieerd verdichtingsbeleid	x	x	
PSK2. Gebruik lasten als brandstof voor de leefkwaliteit	x		
PSK3. Roep de verpaarding een halt toe	x	x	
PSK4. Voer een woningtypetoets in bij de beoordeling van vergunningsaanvragen		x	
PSK5. Versterk de lokale bestuurlijke capaciteit	x	x	x
ADVIEZEN AAN HOGERE OVERHEDEN			
AHO1. Laat bouwen in overstromingsgevoelige gebieden niet meer toe	x		
AHO2. Sla de handen in elkaar voor een betere steenweg	x	x	
AHO3. Twee woonlagen niet meer van deze tijd		x	
AHO4. Stop urban sprawl in buitengebiedgemeenten	x		

4.1 QUICK WINS

QW1. BOUWPAUZE ONBEBOUWDE KAVELS

De diagnose toonde een bouw- en verdichtingspotentieel van meer dan 5.000 woningen in de gemeente. Dit is enorm. De bebouwde structuur moet terug duidelijk in kaart gebracht worden alvorens ze weer kwalitatief geordend kan worden. Een bouwpauze zorgt letterlijk voor ademruimte om dit te doen.

Naar voorbeeld van de gemeenten Wuustwezel (afgerond), Malle (ingegaan oktober 2019), Evergem, Dilbeek e. a. kan de gemeente Kampenhout een bouwpauze inlassen om terug controle over de situatie te krijgen. Hiervoor bestaat geen solide juridische basis. Er moet dus voldoende aandacht gaan aan de legitimiteit ervan. Dit is mogelijk door de maatregel te kaderen binnen een 'beleidsmatige gewenste ontwikkeling' (BGO).

Een stappenplan:

1. Baken het toepassingsgebied van de bouwpauze duidelijk af (duid het gebied (woonparken of al het juridisch woongebied?), het voorwerp (enkel meergezinswoningen of ook eengezinswoningen?) en de duur (1 of 2 jaar?)).

2. Bekrachtig het voorstel door de gemeenteraad en maak de bouwpauze voldoende bekend (Belgisch staatsblad, online, ad valvas).

3. De bouwpauze treedt in. De gemeente heeft tijd om haar BGO uit te tekenen. Dit kan bijvoorbeeld door de opmaak van een kernvisie, een woningtypetoets of een geheel van beeldkwaliteitsrichtlijnen. Een plan van aanpak hieraan verbinden is cruciaal.

4. Eenmaal de visie is goedgekeurd door de gemeenteraad (en na kennisgeving aan de provincie) is er officieel sprake van een BGO.

Proficiat, de gemeente heeft nu een krachtiger wapen in de vergunningverlening om specifieke projecten te weigeren of te kunnen bijsturen! De VCRO voorziet dat in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, een BGO in rekening kan worden gebracht. Randvoorwaarde hierbij is dat de 'stedenbouwkundige politiek' die de gemeente wenst te voeren, voldoende wordt bekendgemaakt en dat in concreto moet worden onderzocht of een bepaald project daaraan beantwoordt. Bovendien is er meer kans op slagen indien de provincie nauw betrokken wordt bij het

uitwerken van de BGO, zodat zij als bevoegde overheid in de eventuele beroepsprocedure tegen een weigeringsbeslissing op dezelfde lijn als de gemeente zit.

QW2. MONITOR EFFECT VAN MAATREGELEN TEGEN SLUIPVERKEER

De hinder door sluipverkeer op lokale routes doorheen Kampenhout werd reeds aangepakt door het invoeren van knips op de gekende sluiproutes. De mogelijkheid bestaat echter dat dit sluipverkeer zich verplaatst en er elders op grondgebied van de gemeente nieuwe sluiproutes ontstaan.

Nieuwe technologie als 'Floating Car Data' kan sluipverkeer in beeld brengen: meten is weten! Gebruik dergelijke data om in eerste instantie een beter beeld te krijgen van de verkeersstromen in de gemeente. Zo kan sluipverkeer gericht aangepakt worden op plaatsen waar nodig en worden de gevolgen van reeds ingevoerde knips duidelijk (bv. verplaatsing sluipverkeer naar nabijgelegen route).

QW3. REALISEER 10 HA BOS OP MILITAIR DOMEIN

De slipschool (militair domein)- decentraal naast een bos - heeft zelf interassente groenelementen. Dit is precies de 0,3 % of 10 ha extra bos die de gemeente op tafel zou moeten leggen van de Vlaamse minister. Een mooie opportuniteit. De gemeente is dit aan het bekijken met de hogere overheden. Het zou alvast een deel van de oplossing kunnen zijn om problemen van wateroppompingen en verdroging van de omliggend habitatgebieden op te lossen.



Militair domein

“Je kan geen mensen teleurstellen als die er nog niet wonen”

(deelnemer expertenworkshop)

QW4. FUTUREPROOFED IN DE KIJKER EN AANVULLEN MET ZONNEDELEN

Futureproofed is een tool waarvan steden en gemeentes gebruik kunnen maken om verschillende acties ten voordele van het klimaat in de kijker te zetten. Kampenhout maakt hier reeds gebruik van (zie <https://kampenhout.futureproofed.com>). Burgers die een warmtepomp laten plaatsen kunnen reeds beroep doen op een gemeentelijke subsidie. Zet dit nogmaals in de kijker want dit aanbod werd tot nog toe (te) weinig gebruikt.

Slechts 5,5% van het potentieel voor zonne-energie wordt momenteel benut. Dit betekent dat er nog veel mogelijkheden zijn. Niet iedereen die wil investeren, beschikt echter over een (geschikt) dak voor zonnepanelen. Zonnedelen kan hiervoor een oplossing bieden. Burgers kunnen een aandeel kopen in een zonneproject en kunnen hiervoor rendement krijgen. Zo is er de volleybalclub KVCR Wara in Genk waar spelers, supporters en leden de kans kregen om mee te investeren in de installatie van 130 zonnepanelen op het dak van hun sporthal, of de stad Kortrijk die zijn bewoners oproept mee te investeren in zonnepanelen op 4 daken van de stad.

QW5. DRAAIBOEK HUISSTIJL OPENBAAR DOMEIN

Het hemelwaterplan is (hopelijk) de voorbode van een ‘minder harde’ gemeente. Wegennis kan worden gestript, tot het minimale worden teruggebracht, parkings geclusterd en onthard,... Om geen allegaartje van verschillende materialen te krijgen (halfverhardingen, karresporen, straten met een smallere profielen, straten waar de auto te gast is,...) raden we aan om een draaiboek of een huisstijl te ontwikkelen voor het openbare domein in de gemeente. Naast duidelijkheid en herkenbaarheid brengt deze huisstijl ook een zekere beeldkwaliteit met zich mee (zie SP1. Een sterk en bruisend dorpshart voor Kampenhout).

QW6. BEHOUD OPEN RUIMTE IN HET RECREATIEDOMEIN VAN WEESBEEK

Het RUP Weesbeek bestendigde landbouwgebied naar recreatiegebied. De dag van vandaag is het stuk nog steeds landbouwgebied. Dit blijft best zo, en zou ook kunnen gebeuren als pilootproject 'verweving landbouw, natuur en recreatie' (zie referenties maïsdoolhof en Camposolar)



Afbakening RUP Weesbeek



1: Maïsdoolhof te Machelen (foto: Laurens Van Heuverswijn);

2: Camposolar te Damme (foto: Michelle Geerardyn)

QW7. BINNENVELD NEDEROKKERZEEL NIET VERDER ONTWIKKELEN

Nederokkerzeel is autoafhankelijk en gaat ook in de toekomst niet bediend worden door een bus. De afwisseling van bebouwde ruimte en open ruimte is een mooie kwaliteit van het dorp. Bovendien heeft de deelgemeente te kampen met geluidsoverlast van de aanpalende luchthaven. Hier verdichten en/of nieuwe ruimte aansnijden is geen goed idee!

Als gemeente ben je niet verplicht om ontwikkelaars gelukkig te maken, noch om nieuwe inwoners aan te trekken (en zeker niet naar decentrale gelegen kernen die enkel focussen op het autogebruik en bijgevolg níet gaan zorgen voor het verlevendigen van het centrum).

De gemeente kan deze verkaveling weigeren aangezien hier nieuwe wegenis voor nodig is, en kan dit in principe kosteloos op basis van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast kan ze haar beleid nog eens extra verankeren door in haar nieuw beleidsplan deze ruimte, het binnenveld, als open ruimte te vrijwaren.

Een beslissing over de wegen behoort op basis van het gemeentedecreet tot de bevoegdheid van de gemeente en gaat de beslissing over de eigenlijke omgevingsvergunningsaanvraag van een verkaveling of een bouwproject vooraf. Voor de beslissing over de wegen kan de gemeente rekening houden met het criterium van de goede ruimtelijke ordening. Uiteraard kan ook een verkaveling - los van de wegen - worden geweigerd op basis van de goede ruimtelijke ordening.



Binnengebied Nederokkerzeel

QW8. GEEF DE SCHOOL 'DE BOOMHUT' EEN VOORPLEIN

De kiss- & -ridezone van de school focust vandaag op de auto. Door voor de school echter een veilige fiets-en wandelomgeving in te richten, kan deze plek uitgroeien tot een ontmoetingsplek.

Hiervoor kunnen subsidies van de vlaamse overheid worden aangevraagd: <https://www.vlaanderen.be/subsidies-aan-gemeenten-voor-het-verbeteren-van-de-verkeersveiligheid-van-schoolomgevingen>.

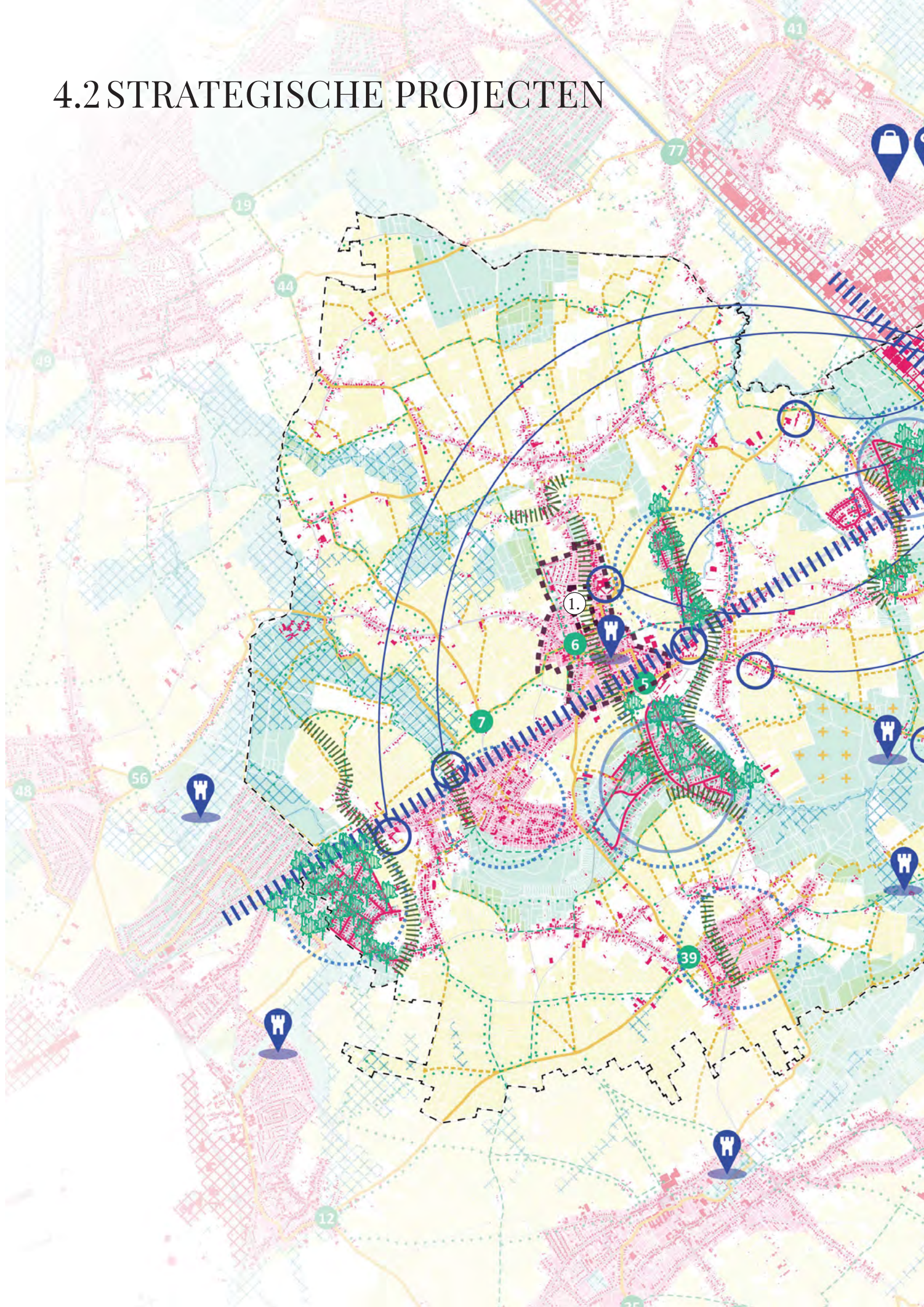
De belangrijkste elementen voor een veilige schoolomgeving zijn enerzijds de uitwerking volgens het STOP-principe waarbij auto's pas als allerlaatste aan bod komen en participatie of co-creatie. Alle betrokken partijen (school, gemeente, ouders, maar ook burens en handelaars) moeten inspraak kunnen hebben gedurende het volledige proces: vanaf de startvergadering, bij het opstellen van een actieplan, tot het verdelen van de taken, handhaving, etc. Door ouders te engageren en hen medezeggenschap te geven, vermijd je tegenstand van ouders en geef je hen het gevoel betrokken te zijn bij het vernieuwde mobiliteitsgebeuren in de schoolomgeving.

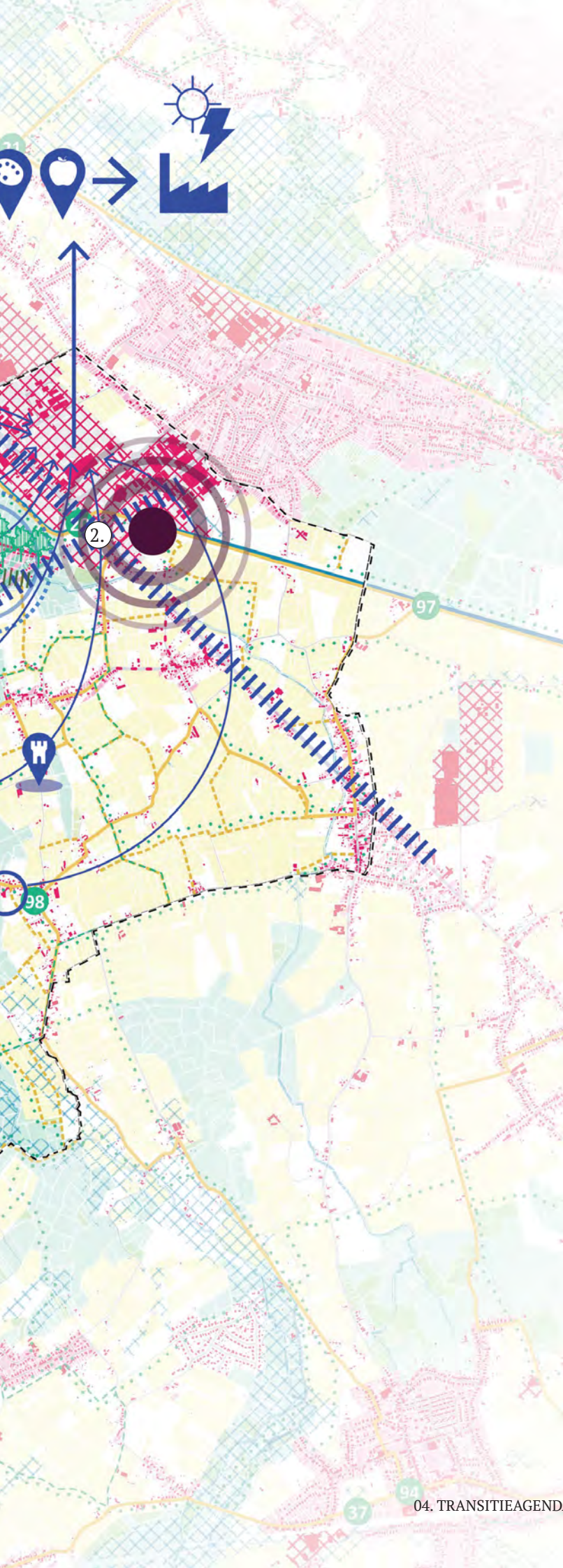
Het Werkboek Schoolomgevingen vormt een leidraad voor het ontwerpen van een duurzame en veilige schoolomgeving met inbegrip van een methodiek en goede praktijkvoorbeelden: <https://wegenenverkeer.be/zakelijk/documenten/ontwerprichtlijnen/schoolomgevingen>.



De focus ligt nu op de auto bij De Boomhut.

4.2 STRATEGISCHE PROJECTEN





SP1. Een sterk en bruisend dorpshart voor Kampenhout
SP2. Veelzijdig toekomstvisie Kampenhout-Sas

SP1. EEN STERK EN BRUISEND DORPSHART VOOR KAMPENHOUT

Louter meer appartementen bouwen, zal de bevolking in het centrum misschien doen stijgen, maar het zal niet het 'wonen in de dorpskern' aantrekkelijker maken, integendeel.

Hierna worden een aantal ontwerpconcepten naar voor geschoven die de dorpskern kunnen omvormen tot een bruisende plek, uitgaande van de bestaande kwaliteiten én met ruimte voor verdichting.

Deze ontwerpconcepten zijn de aanzet voor een meer uitgebreide studie 'dorpskernvernieuwing'. Zie kader voor een mogelijke outline van dergelijke studie.

DORPSKERNVERNIEUWINGSSTUDIE

01. Analyse dorpskern

Hier wordt er ingezoomd op de thema's biografie van het dorp, bebouwde ruimte, mobiliteit en groenblauwe structuur. Aan elk thema worden ambities en randvoorwaarden gekoppeld.

02. Publiek domein

Dit onderdeel van de studie schuift een integraal ontwerp voor de publieke ruimte naar voren. Er worden verschillende specifieke inrichtingsconcepten ontwikkeld. Daarbij kunnen in het dorp verschillende sferen worden gedefinieerd: elk weg wordt in een bepaalde categorie ingedeeld in functie van de rol die hij vervult in het dorp. Voor elke sfeer wordt een inrichtingsontwerp uitgewerkt.

03. Onderzoek sites

In Dit onderdeel worden strategische sites aan de hand van ontwerpend onderzoek onderzocht. Hoe kunnen ze, in combinatie met de aanpak v/d publieke ruimte, worden ingezet voor de kernversterking van het dorp? Maar hoe kunnen ze ook de groenblauwe ruggengraat van het dorp versterken? Ruimte voor water maken is niet evident. Door dit te combineren met nieuwe ontwikkelingen wordt het een haalbaar verhaal. De ontwikkelingsvoorstellen zijn pro actief onderzoek en versterken de onderhandelingspositie van de Gemeente in het kader van private eigenaars. Voor de eigen gronden zijn de ontwikkelingsvoorstellen haalbaarheidsstudies.

1. Beperk je tot de juridische woonzones in het dorpshart van Kampenhout

Zoals de berekeningen in het tweede hoofdstuk (zie 2.1 bebouwde ruimte) uitwezen, kan de woonneed tot en met 2050 perfect in de juridische woonzones worden opgevangen in het dorpshart van Kampenhout zélf. Dat betekent ook dat het WUG grotendeels kan worden omgevormd naar open-ruimtegebied.

To-do: Baken de verschillende verdichtingszones af (zie PSK1.) en maak gebruik van een woningtypetoets (PSK4.) om niet langer bouwgronden in perifeer gebied aan te snijden (kan i.k.v. het dorpskernvernieuwingstudie).

2. Verdicht strategisch binnen het dorpshart

Er werden verschillende strategische sites onderzocht. De bondige uitwerking van de cruciale plekken tonen de verschillende mogelijkheden op vlak van verdichting. De referentievoorbeelden (zie volgende pagina's) tonen compacte woningen (al dan niet grondgebonden) met grote privé buitenruimten in verschillende typologiën. Zo valt bijvoorbeeld direct op dat door enkel de randen van het WUG (zie project 4) te ontwikkelen aan een hogere dichtheid (125 potentiële woningen) een veel hoger aantal woningen kan gerealiseerd worden dan in het BAU-scenario (68 woningen; bouwen aan een dichtheid van 15 wo/ha), waarbij er géén open ruimte meer overblijft. In totaal zijn de strategische sites goed voor ca. 408 nieuwe wooneenheden en 2.250 m² aan mogelijke sport-en recreatieruimte.

Indien er op bepaalde percelen extra wooneenheden worden toegelaten, wordt dit 'nieuw verworven' recht belast. Dit kan d.m.v. een stedenbouwkundige last of een financiële last (cf. bijvoorbeeld belasting/ extra wooneenheid en dossiertaks per project).

To-do: Herbekijk het dorpshart van Kampenhout en bepaal waar de groenblauwe aders zich het best kunnen ontwikkelen (zie schema), om daarop het verdichtingsbeleid af te stemmen. Kijk tevens naar welke strategische sites de gemeente zelf in bezit/beheer heeft om de dorpskernvernieuwingstudie verder vorm te geven.

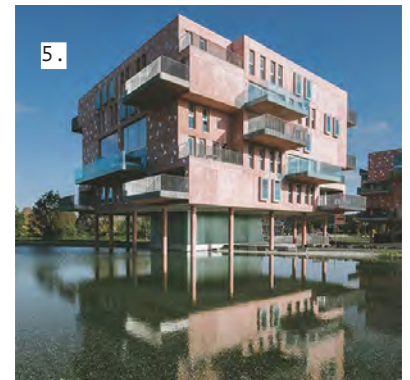
3. Maak de nabijheid van de open ruimte beleefbaar en realiseer natuur- en waterverbindingen

- Creëer extra zachte trage wegen en zet deze in de verf met aangenaam groen, een mooie solitaire boom, zodat ze herkenbaar zijn.

- Maak een verbinding met de aanliggende bossen door naast de berm van de trage wegen of in extra lange tuinen bomen aan te planten.

- Lanceer een groen dorps netwerk waarbij alle gemeenschapsfuncties (bib, OCMW, brouwerij, kasteel, etc...) makkelijk en veilig te bereiken zijn. Zet hiernaast voldoende bankjes zodat ook de ouderen hiervan kunnen meegenieten.

- Geef het goede voorbeeld en zet het hemelwaterplan om in de praktijk: Buffer water in het centrum en hou deze zoveel mogelijk ter plekke (zodat het woonpark Rood Klooster niet onder water komt te staan bij overvloedige regenval). Bouw een blauwgroen netwerk uit doorheen het dorpshart om de waterveiligheid te garanderen.




Referenties bij elke strategische site: (1) Sociale woningen door URA; (2) gestapelde wooneenheden door de architectengroep; (3) AC Kontich door plusoffice; (4a) Urban villa's door BRUT; (4b) WZC Dommel door LAVA; (5) foto door Monique Swinnen; (6) Co-housing door DENC!-STUDIO.


	VERGUNBAAR VANDAAG				ONTWERPEND ONDERZOEK	
	opp. perceel (m ²)	huidig gebruik	juridische bestemming	potentieel aantal wo. (wo/ha) (*)	potentiele vloeropp.	potentieel aantal wo. (100m ² /wo)
1. Binnengebied thv trage weg naar geschakeld wonen	6.500	tuinen/braak	woongebied	10	5.400	54
2. Gestapelde laagbouw Gemeentehuisstraat	2.350	tuinen/braak	woongebied	4	1.100	11
3. Bib/school/sportsite	11.000	tuinen/sport	woongebied / WUG	-	2.250	22
4. WUG naar productieve ruimte en randverdichting	45.000	landbouw/tuinen	WUG	68	12.500	125
5. Waterrobuuste verdichting en blauwgroene ader	34.000	bos/braak/sport	woongebied	51	16.000	160
6. Co-housing tussen dorp en landschap	10.000	tuinen	woongebied	15	5.400	54

(*) potentieel aantal woningen werd berekend aan een woondichtheid van 15 wo/ha (business-as-usualscenario).


 Strategische sites

1. Binnengebied thv trage weg naar geschakeld wonen
2. Gestapelde laagbouw Gemeentehuisstraat
3. Bib/school/sportsite
4. WUG naar productieve ruimte en randverdichting
5. Waterrobuuste verdichting en blauwgroene ader
6. Co-housing tussen dorp en landschap


 trage wegen


 autovrije straten

 woonzorgcentrum

 school/bib


 sportcentrum


 (actueel) gemeentehuis

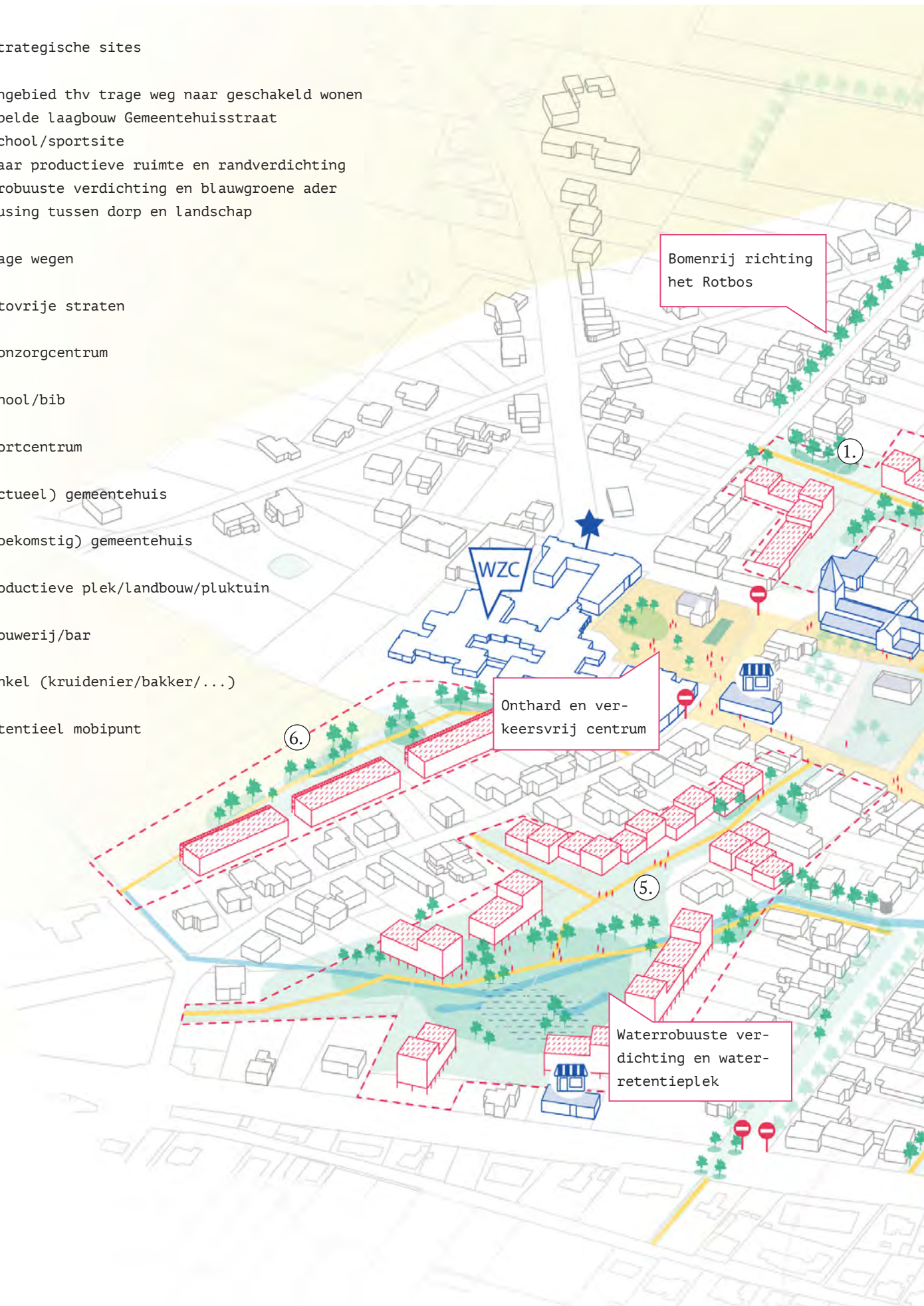
 (toekomstig) gemeentehuis

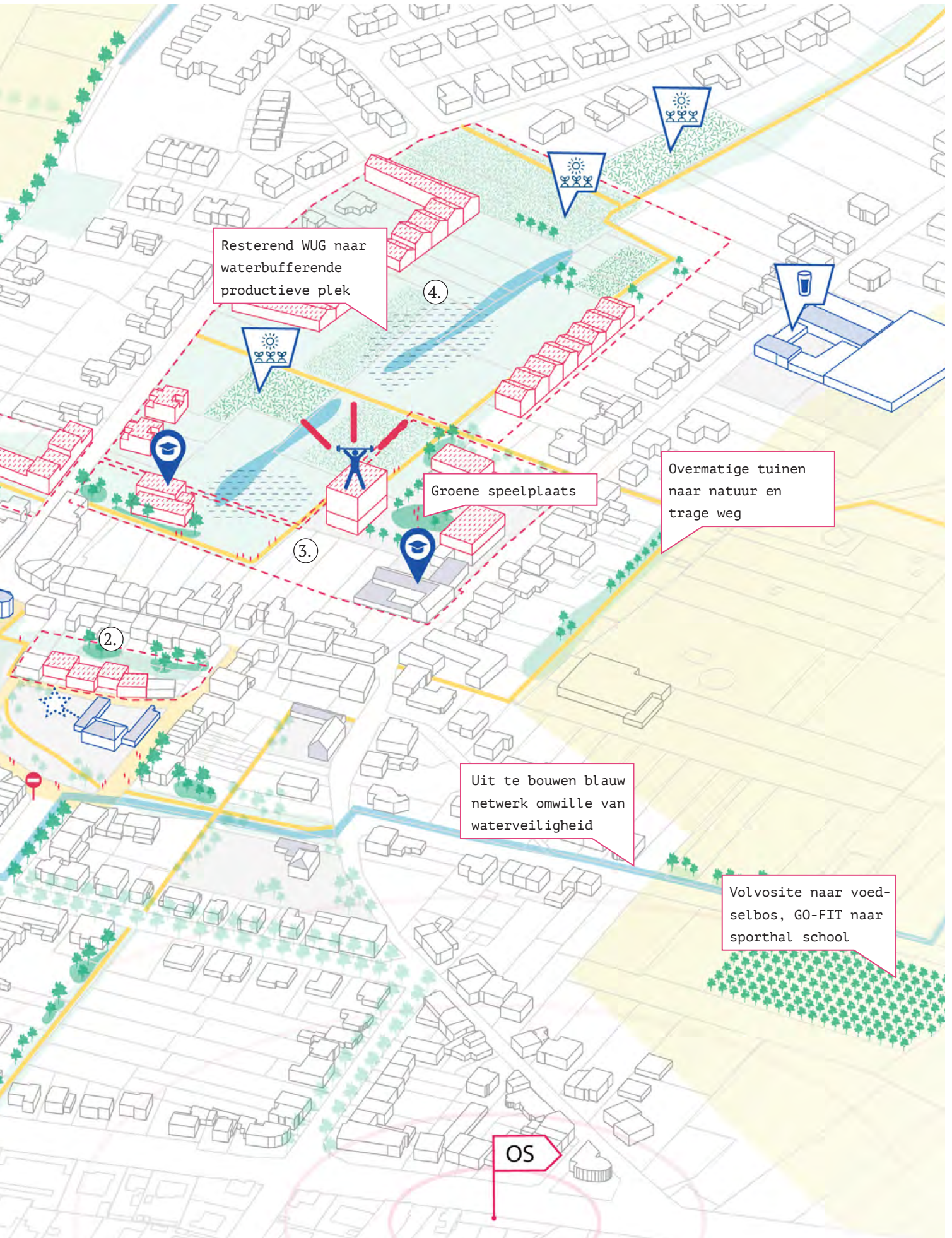
 productieve plek/landbouw/pluktuin

 brouwerij/bar

 winkel (kruidenier/bakker/...)

 OS potentieel mobipunt





“Als we gaan wachten op de middenstand om risico's te nemen, dan gaan we nog lang mogen wachten.”

(deelnemer workshop)

4. Voorzieningen als trekker voor het dorpshart

Er is nog een kruidenierswinkeltje in het centrum van Kampenhout, en dat is vrij uitzonderlijk voor een dorp. Met het verdwijnen van de winkels, café's,.... lijkt ook de ziel van het dorp te vertrekken. Maar het dorp heeft een belangrijke troef : de voorzieningen zijn bijna allemaal in het centrum gebleven (bibliotheek, OCMW, WZC, school, ...) De verhuis van het administratief centrum naar het kasteel van Bellinghen wordt daarbij de kers op de taart.

I.p.v. in te zetten op handen en horeca (al mag dit natuurlijk ook), kunnen voorzieningen de inwoners naar het dorp trekken. In combinatie met een aantrekkelijk publiek domein, fungeren ze als ontmoetingsgeneratoren en activeren ze het dorp.




Ook een tijdelijke functies of evenementen (bv. foodtruckfestival) helpen om het dorpshart op te laden.



Boven : Het neogetische gebouw huisvest het OCMW en het administratief centrum. Die laatste verhuist binnenkort naar het kasteel van Bellinghen.



Binnenin de perimeteer waarin verdicht mag worden, kunnen al best de ruimtes voor water en groen gevrijwaard.

-  Suggestie perimeteer voor strategische verdichting
-  Groene corridors en aders die het dorpshart van Kampenhout lucht en ruimte geven
-  Blaauwe ader (suggestie uit het hemelwaterplan)



Kernmaatregelen van een MIX-wijk (Rapport Fix the Mix! - Fietsberaad Vlaanderen, 2018)

5. Ingrepen voor een verbeterde/veiligere mobiliteit

Doorgaand verkeer dient maximaal geweerd te worden uit de dorpskern aan de hand van circulaatiemaatregelen waarbij doorgaand verkeer gebundeld wordt op verbindingswegen buiten het centrum. Lokaal bestemmingsverkeer is er wel nog mogelijk voor bv. vergunningshouders (bewoners, leveranciers). De autoluwe kern is in de eerste plaats een verblijfsgebied waar het veilig en prettig is om te vertoeven. De ontsluitingswegen voor lokaal verkeer richting centrum worden ingericht als een 'poort' waar automobilisten meteen attent gemaakt worden op het verblijfskarakter van de dorpskern. Ze zijn er te gast, ondergeschikt aan de zachte weggebruiker en rijden er aan lage snelheid.

De inrichting van straten en pleinen is leesbaar en nodigt uit tot wandelen en fietsen: doorlopende troittoirs, groenelementen, wegversmallingen, fietsstraten,.. Door het schrappen van parkeerplaatsen in het centrum wordt extra ruimte gecreëerd die kwaliteitsvol ingericht wordt voor voetgangers, fietsers, groen, rustplaatsen etc. De geschrapte parkeerplaatsen worden gecompenseerd door het voorzien van een randparkeering op wandelafstand van het centrum. Het autoluwe karakter van het dorpshart nodigt automatisch uit tot wandelen en fietsen en maakt het mogelijk om het centrum te laten uitgroeien tot een ontmoetingsruimte voor bewoners.

Deze insteek volgt het concept 'Fix the mix!' (Fietsberaad, 2018): MIX-wijken of dorpskernen zijn plekken waar het algemeen goed vertoeven is, met een mix van activiteiten en waar het veilig is om te wandelen of fietsen. Het is een verblijfsgebied waar veilig en prettig verblijven primeert op het verplaatsen. Een autoluwe kern, het bundelen van doorgaand autoverkeer op verbindingswegen, snelheidsbeperking en 'leesbaar fietsbaar' zijn hierbij enkele belangrijke aspecten.

6. Ja, ik wil dit verder uitwerken en/of onderzoeken!

Ook de provincie Vlaams-Brabant is bezig met verschillende aspecten van kernversterking.

<https://www.vlaamsbrabant.be/wonen-milieu/wonen-en-ruimtelijke-ordening/architecten-lokale-besturen/lokale-ruimte-trajecten/index.jsp>

SP2. VEELZIJDIGE TOEKOMSTVISIE KAMPENHOUT - SAS

Op deze plek komen verschillende uitdagingen, maar ook troeven samen :

1. Het regionaal bedrijventerrein Kampenhout Sas dat langs de Leuvensesteenweg meer op een retailpark lijkt;
2. Een geïntegreerde aanpak van het regionaal mobipunt met aantakkingen op de verschillende functies en het functioneel én recreatief zacht netwerk;
3. De heronwikkeling van de veilingsite;
4. Valoriseren van de zwaikom met de uitbouw van recreatie mogelijkheden : plezierhaven, watersporten, zwemmogelijkheden, ... in relatie tot natuur en zacht netwerk.

Door deze uitdagingen geïntegreerd aan te pakken zal de potentie van de verschillende deelprojecten groeien.

1. Werk pro-actie (met Open Oproep)

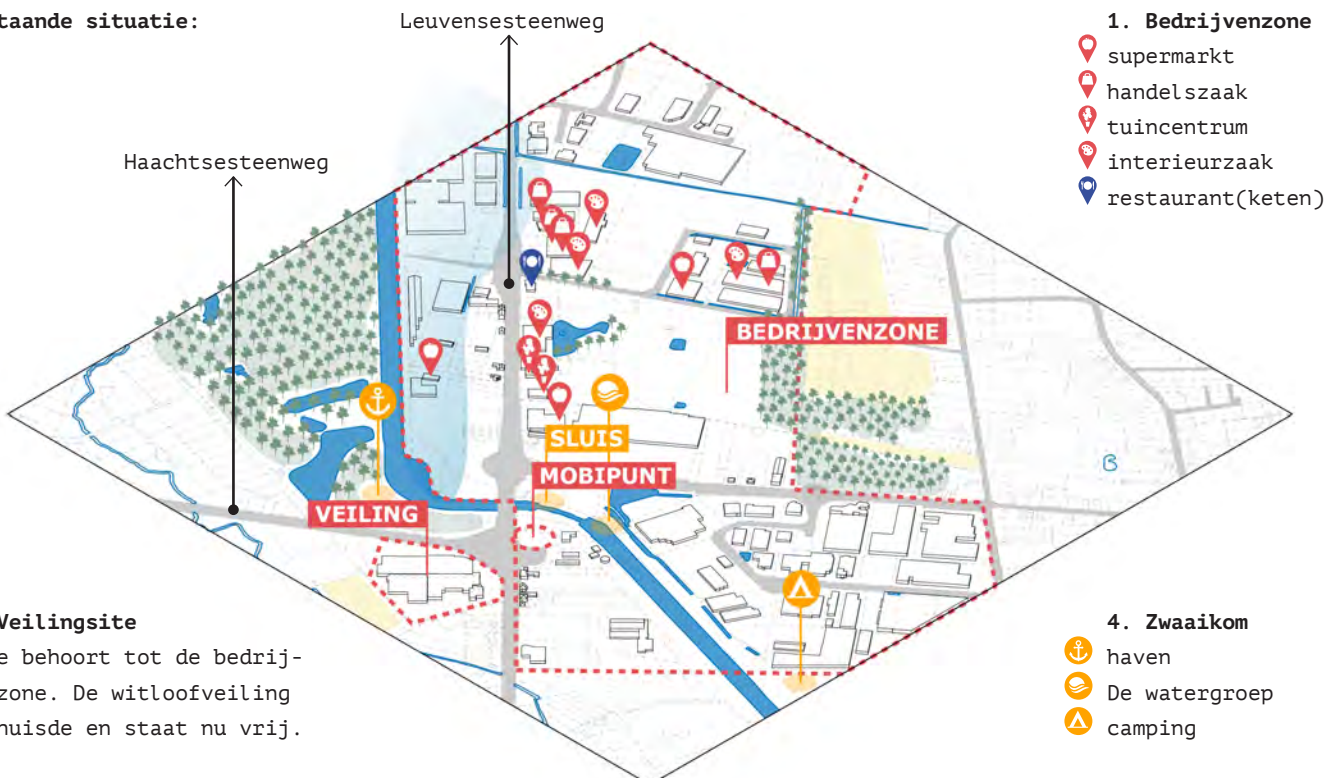
A.d.h.v. een ambitieus voortraject bepaalt de gemeente de randvoorwaarden van het toekomstig project voor de veilingsite. Ze schetst de krijtlijnen met oog op de goede ruimtelijke ordening, een gezonde waterhuishouding, een aangenaam woonklimaat, etc. Hierdoor houdt de gemeente zelf de touwtjes in handen.

Een ambitieus voortraject neemt de vorm van een wedstrijd aan, bij voorkeur onder de vleugels van de Vlaams Bouwmeester. Door te kiezen voor een Open Oproep (<https://www.vlaamsbouwmeester.be/nl/instrumenten/open-oproep/bouwheren>) wordt de gemeente ondersteund door het team van de Vlaams Bouwmeester en worden de beste ontwerpers aangesproken. In de wedstrijd fase worden parallel 3 à 5 visies ontwikkeld, samen een goed kader voor weloverwogen keuzes.

Inspirerende voorbeelden van het resultaat van dergelijke studies zijn het Raamwerk Oudenaarde Linkeroever – Circulair Scheldepark of het RUP Sint-Niklaas bedrijventerrein.

Hieronder worden 4 krachtlijnen uitgewerkt. Bij deze heeft u alvast de projectdefinitie voor een Open Oproep.

Bestaande situatie:



3. Veilingsite

Deze behoort tot de bedrijvenszone. De witloofveiling verhuisde en staat nu vrij.

2. Krachtige krijtlijnen als projectdefinitie

2.1 Hanteer groen en water als basis van het raamwerk

De landschappelijke onderlegger wordt in kaart gebracht en gevaloriseerd. Hier ligt een potentie om de verschillende deelprojecten te verweven met elkaar maar ook met de omgeving.

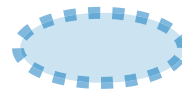
De landschappelijke structuur bepaalt de (nog) bebouwbare zones en niet omgekeerd. Door middel van extensief ruimtegebruik (bouwen in de hoogte, aaneengesloten bebouwing,...) krijgen natuur en water meer ruimte.

Het hemelwaterplan vat al enkele interessante maatregelen samen die best worden geïntegreerd in het raamwerk. Een voorbeeld : het bundelen van waterbuffering waarbij een aftappunt kan worden voorzien voor landbouwers, groendienst,... De site ligt in een zone met een hoge grondwatertafel. Inzetten op (productieve) groendaken, ... kan deel uitmaken van een intelligent waterbeheer.



Verbind groenstructuren

In plaats van tussen elk gebouw een strook van 2 - 4 m tussen te laten, worden de stroken gebundeld en vergroend. Buiten deze groenstructuren kunnen de industriegebouwen een aaneengesloten structuur volgen.

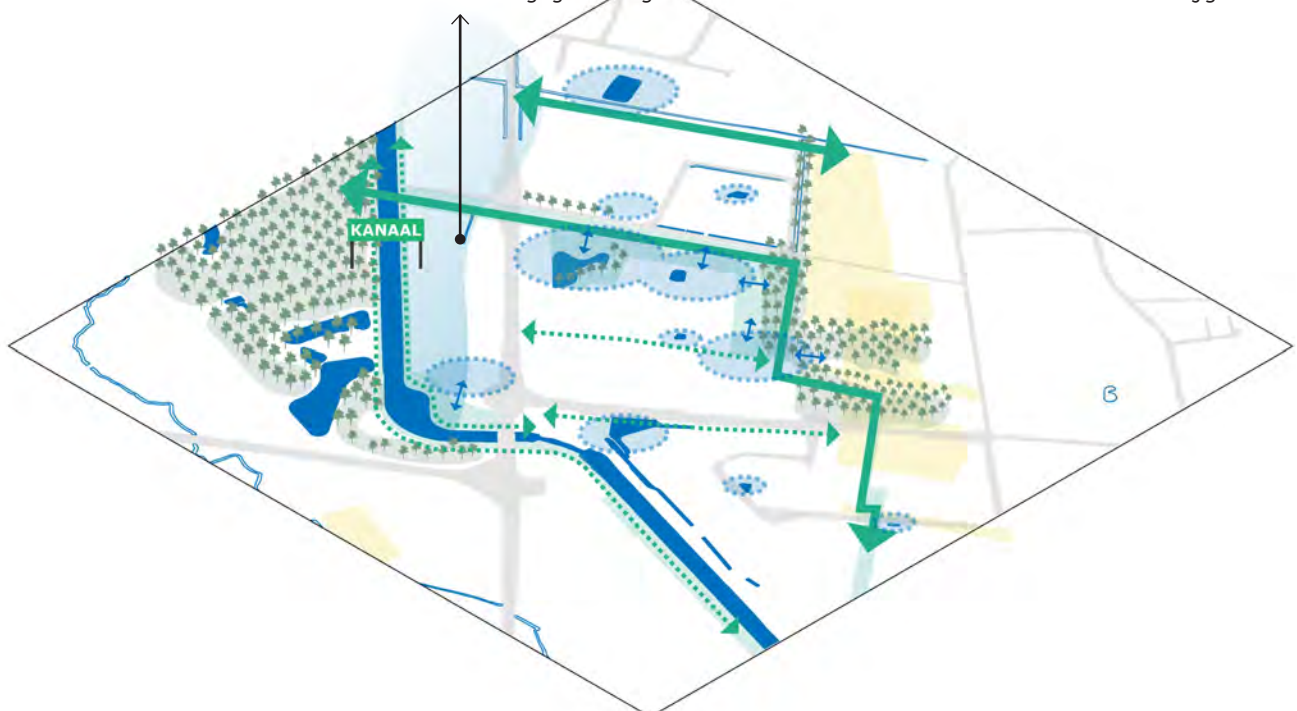


Natuurlijke buffervijvers/of moeras

Er bevinden zich véél bufferbekkens op het industrieterrein. De bestaande bekkens kunnen worden genaturaliseerd aan de groenstructuur worden gehangen. Door het platen van waterlievende vegetatie aan deze buffervijvers wordt het raamwerk van groen verder uitgebreid.

Groen en water als onderlegger:

Onderzoek naar het minimaliseren van de footprint of bebouwing op het laagst gelegen stuk bedrijventerrein. Dit stuk is ook mogelijk overstromingsgevoelig en moet in de toekomst extra aandacht krijgen.



2.2 Evalueer bouwprogramma aan randvoorwaarden

De projectzone heeft nood aan duidelijke en onderbouwde keuzes op vlak van programmatie. De gemeente kan steunen op twee pijlers:

1. Transformeer retailpark naar productieve plek door het afbouwen van retail en het intensifiëren van de bestaande bedrijvenpark.

- Laat geen zuivere handelsvestiging of horeca meer toe op het bedrijventerrein (of handhaaf het strenger), maar orienteer dit in een beperkte perimeter rond het regionaal mobipunt of in de naburige dorpskernen.
- Een economieshift die zich meer focust op lokaliteit, rekening houdt met milieubelasting,... komt eraan.
- Herbruik stofstromen (ook bijproducten van bepaalde processen kunnen ergens anders gebruikt worden). Zo kan de brouwerij Van Campenhout naast bier ook brouwresten produceren die als grondstof kan dienen

voor de bakker. Naast het lokale 'Witlov'-bier kan er dus ook ambachtelijke 'Witlov'-brood gemaakt worden in Kampenhout.

- Zet in op flexibele werkplekken zoals kantoorruimtes, werkcafé's met snel internet,... die gedeeld kunnen worden met het hele bedrijventerrein. Delen is het nieuwe hebben.

2. Weeg de toekomst van de veilingsite af aan de toekomst van het mobipunt

Een retailpark, een zwembad,... de lijst aan mogelijkheden voor de veilingsite lijkt eindeloos en kan worden verantwoord door de aanwezigheid van het mobipunt. De gemeente moet echter streng zijn. Indien er wordt gekozen voor een aandeel retail, moeten hier beloftes aan gekoppeld worden, zoals:

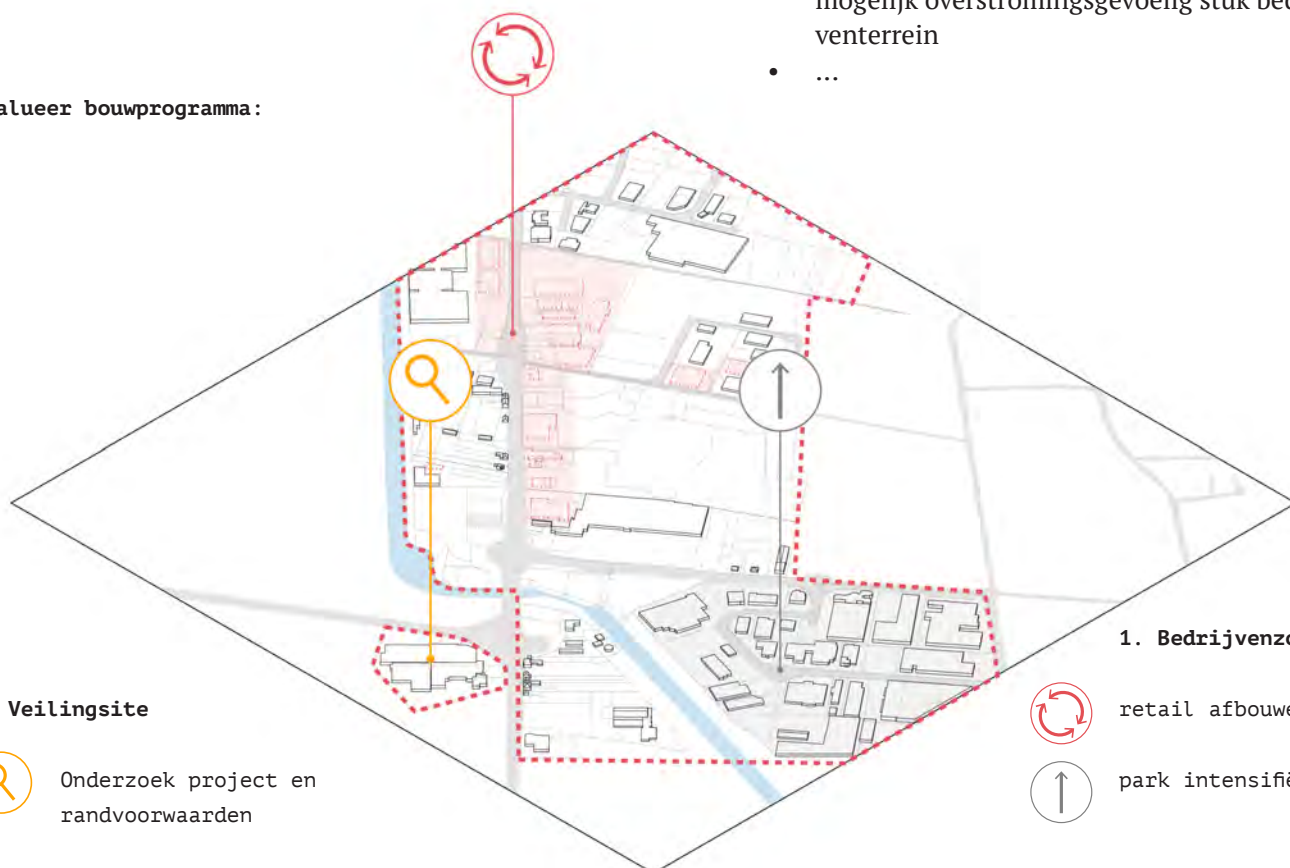
- het uitdoven of krimpen van de bestaande retail rond de Leuvensesteenweg zodat er bedrijvenszone vrij komt voor 'echte bedrijvigheid'
- het financieren van groenstructuren op de bedrijvenszone (of het ontharden van het mogelijk overstromingsgevoelig stuk bedrijventerrein
- ...

Evalueer bouwprogramma:

3. Veilingsite



Onderzoek project en randvoorwaarden



1. Bedrijvenszone



retail afbouwen



park intensifiëren

2.3 Zet de onbebouwde ruimte in voor recreatie met een hoge verblijfskwaliteit

Water en groen zijn potentiële dragers van recreatie in dit projectgebied. De aanwezige potenties zijn vandaag amper benut. Het raamwerk zal hierin voorstellen doen, keuzes maken en deze onderbouwen.

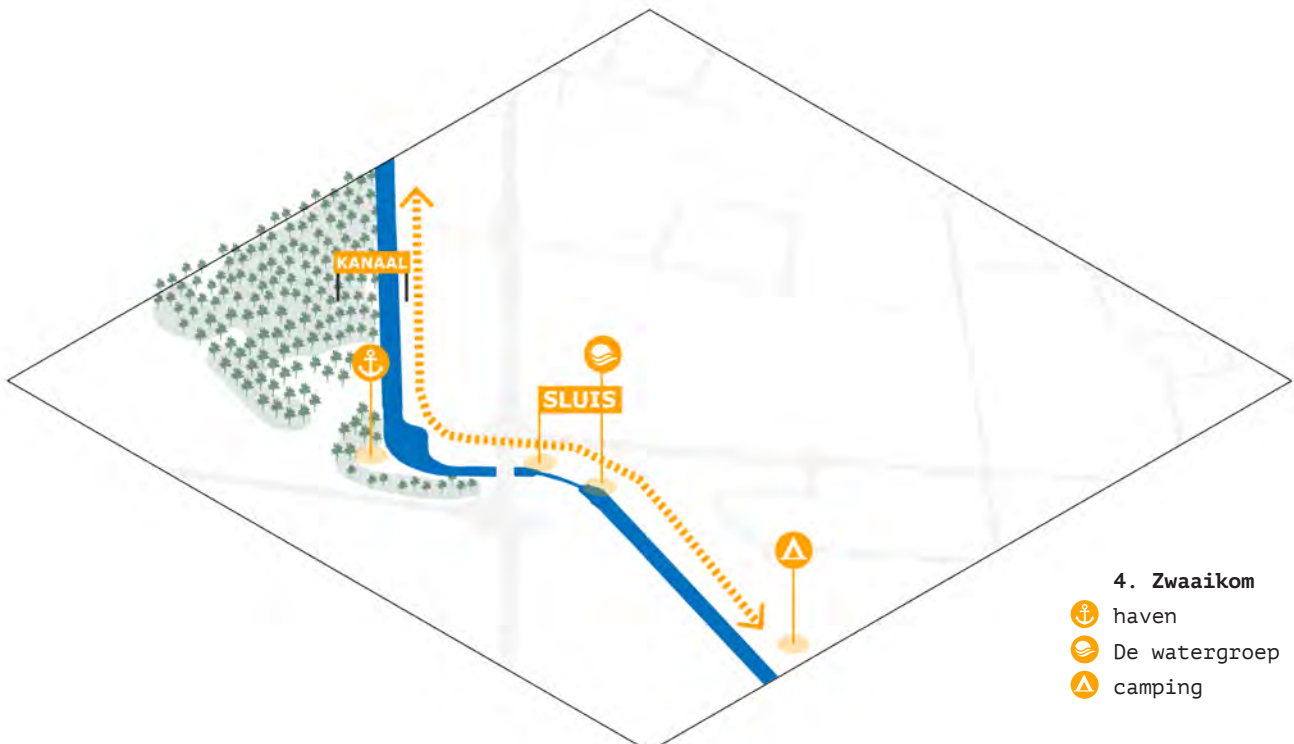
In de eerste plaats ligt de focus op het deelgebied van de Zwaaiikom met de haven en de fietssnelweg, maar dit mag geen eiland blijven. Ook in de andere 3 deelgebieden biedt de onbebouwde ruimte potenties en vraagt de bebouwing een landschappelijke inbedding en activatie. De verblijfskwaliteit is er vandaag nihil, net als de plaats voor voetgangers of fietsers. Door dit structureel aan te pakken wordt een aantrekkelijk i.p.v. louter functioneel gebied gecreëerd.

In restructies kan daarnaast ingezet worden op tijdelijke functies: een trapveldje, een plukboomgaard,...



Dakserre Agrotopia in Roeselare op de bestaande veiling toont dat het intensieveren van een bedrijventerrein geen verre toekomstmuziek (meer) is.

Zet in op verblijfskwaliteit:



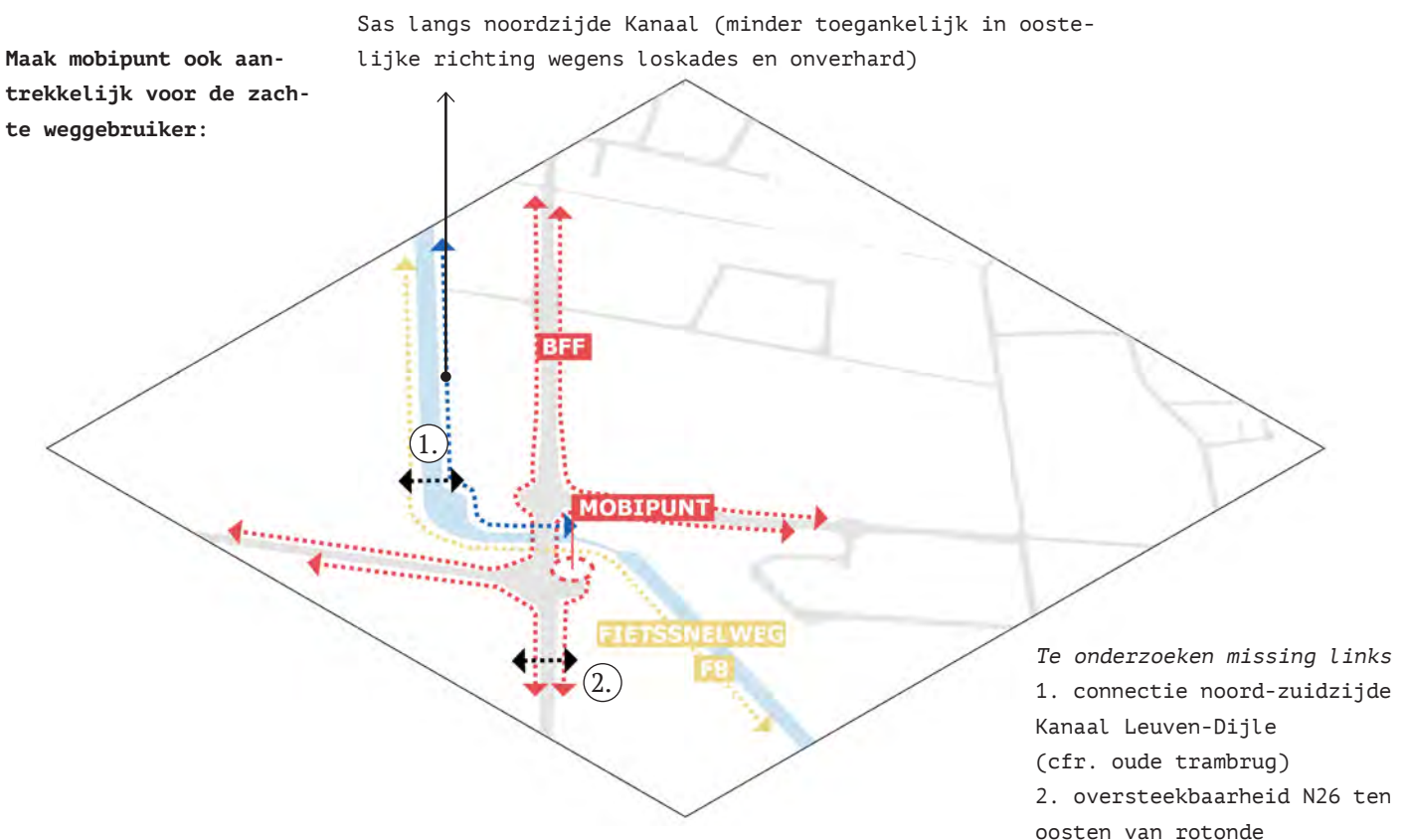
2.4 Speel het regionale mobipunt uit en maak Kampenhout-Sas toegankelijk voor fietsers en voetgangers

Kampenhout-Sas wordt in de toekomst uitgebouwd als regionaal mobipunt, met alle nodige faciliteiten om combimobiliteit te bevorderen. Om het potentieel gebruik van het mobipunt te maximaliseren, is de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het mobipunt voor voetgangers en fietsers een belangrijk aandachtspunt.

De rotondes worden heraangelegd in functie van de doorstroming van gemotoriseerd verkeer, maar in de herinrichtingsplannen werd geen herziening van de fietsinfrastructuur opgenomen. De huidige bereikbaarheid kan niet als 'ondermaats' benoemd worden: er zijn fietstunnels en lussen voorzien die ervoor zorgen dat Kampenhout-Sas vanuit de meeste richtingen bereikbaar zijn. Daarnaast is er de fietssnelweg F8 aan zuidelijke zijde van het Kanaal die een non-stop hoofdroute vormt van west naar oost. De noord-zuid-verbinding

is al wat omslachtiger voor de zachte weggebruiker: de routes verlopen via vele fietslussen, met een grote omrijfactor tot gevolg. De connectie tussen de noordelijke en zuidelijke zijde van het Kanaal is ontoereikend en op sommige plaatsen is er een slechte oversteekbaarheid van de N21 of N26.

Een eerste optie om de fietsbereikbaarheid aan Kampenhout-Sas te optimaliseren ligt in de realisatie van een noord-zuidverbinding over het Kanaal (fietsbrug cfr. voormalige trambrug). Dit kan voordelig zijn voor bv. fietsende werknemers van de bedrijvenstrip gelegen tussen het Kanaal en de parallel gelegen N26 en zou ook het fietspotentieel van het pad aan noordelijke zijde van het water verhogen. Het is een gebruiksvriendelijk alternatief voor de fietslussen langs het drukke knooppunt Kampenhout-Sas. Denk hierbij ook aan de bereikbaarheid van de Zwaaiikom, zeker indien deze verder ingevuld wordt als recreatieve site. De meerwaarde van dergelijke fietsbrug dient afgewogen te worden ten opzichte van de investeringskosten: de omrijfactor van de huidige fietslussen aan het knooppunt is eerder be-



perkt waardoor de fietsbrug slechts een relatief beperkte tijdswinst zou opleveren. Anderzijds kan het wel zorgen voor een meer leesbare, aantrekkelijkere en gebruiksvriendelijke fietsinfrastructuur.

Een andere mogelijkheid is het verbeteren van de leesbaarheid van de huidige fietsinfrastructuur aan het knooppunt. Door renovatie van de fietstunnels bijvoorbeeld, waarbij deze uitgewerkt worden met schuine tunnelwanden (naar buiten uitbuigend) voor een betere zichtbaarheid, door het snoeien van struikgewassen die het zicht in de bochten belemmeren of door extra bewegwijzering te voorzien.

Daarnaast is er nood aan een oversteekplaats of een fietstunnel ter hoogte van de N26 ten zuidoosten van de rotondes. De dichtstbijzijnde oversteekplaats op N26 is gelegen ter hoogte van de kern Buken op meer dan 2 km afstand.



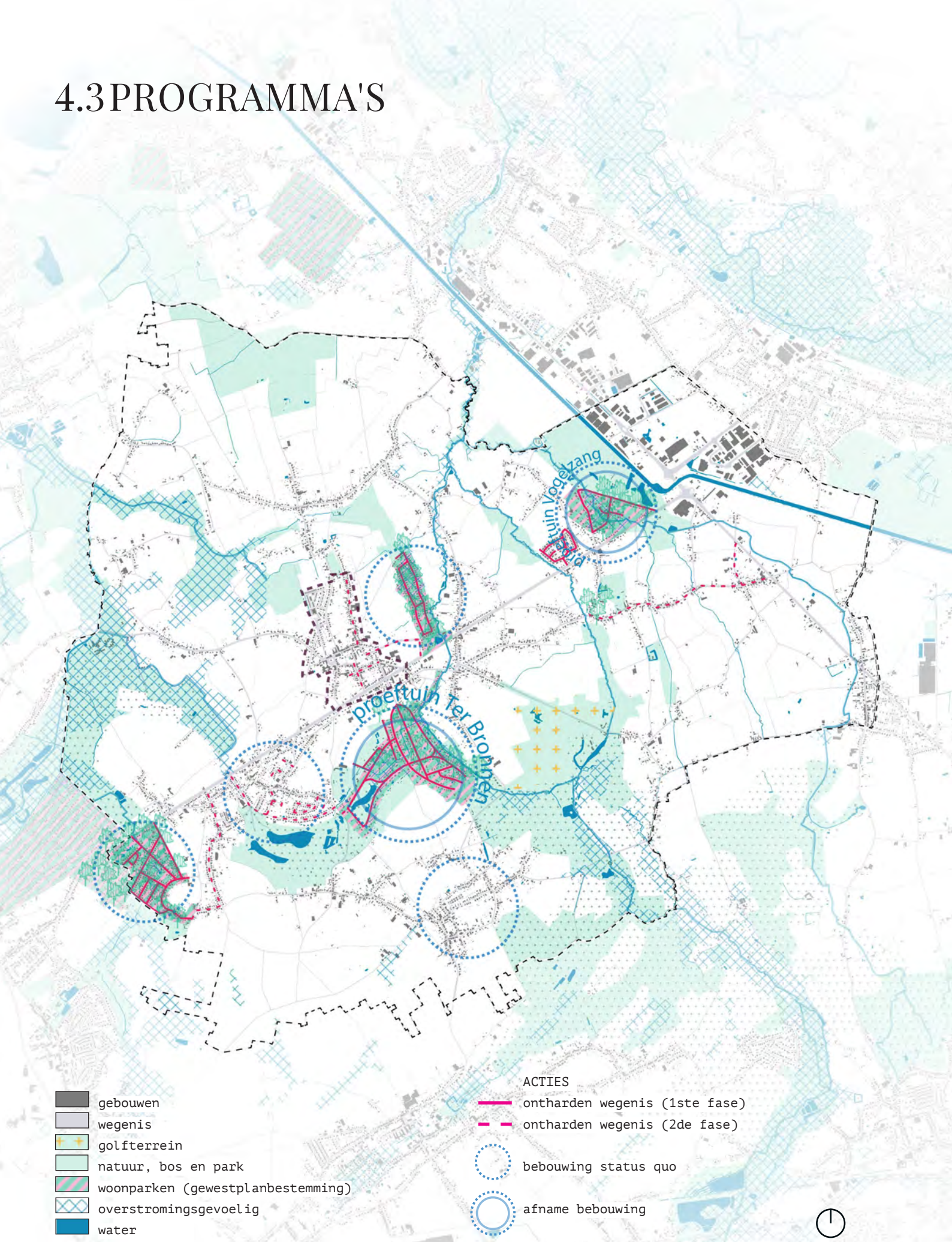
Ontwerpschets voor een fietstunnel te Hasselt
(bron: Willemen.be)

2.5 Haal duurzame energie o.a. uit de oude waterkrachtcentrale

Er zijn kansen voor de uitbreiding van duurzame stroomopwekking door het opnieuw activeren van de waterkrachtcentrale aan Kampenhout-Sas. Tot 2014 was de waterkrachtcentrale t.h.v. het kanaal Leuven-Dijle actief. De uitbater ging failliet en de centrale zou op heden niet meer bruikbaar zijn. Dit dient verder onderzocht. De elektriciteitsproductie zal weliswaar altijd beperkt blijven, met een capaciteit van 950 MWh/jaar, maar ze is wel heel stabiel. De doelstelling hoeft niet alleen energieproductie te zijn, maar het kan ook helpen om mensen te sensibiliseren. Waterkracht is een directe vorm van energieproductie zonder de creatie van schadelijke stoffen.

Onderzoek de mogelijkheden om aan de hand van een publiek-private samenwerking (PPS) een project te realiseren. Een PPS kan een antwoord bieden op een gebrek aan expertise, inventiviteit en fondsen op bepaalde domeinen. Het behelst een minder rigide vorm van samenwerking met de private sector, dan de klassieke aanbesteding. Een PPS beoogt een geïntegreerde overeenkomst van een project. De overheid treedt gereguleerd op, ze beslist uiteindelijk over de vergunning, waardoor ze bepaalde voorwaarden, kwaliteitseisen en 'outputspecificaties' kan opleggen aan de private partner. De ontwikkelaar treedt op als uitvoerder en kan binnen de gestelde klijlijnen kiezen op welke manier ze te werk gaat. Ze krijgen de vrijheid om de uitvoering naar eigen inzichten vorm te geven. Het doel is om een project te realiseren dat zowel economisch als maatschappelijk voordeel biedt.

4.3 PROGRAMMA'S



“Er wordt nog steeds gebouwd in overstromingsgevoelig gebied. Zelfs de dienst waterbeheer van de Provincie adviseert die vergunningen positief.”

(deelnemer workshop)

PR1. WOONPARKEN NAAR (WOON) BOSSEN

In de gemeente Kampenhout bestaat ca. 225 ha uit woongebied. Daarnaast bezit de gemeente maar liefst 130 ha aan woonparkgebied. Deze woonparken zijn prioritair om ruimte te vrijwaren voor natuur en water. Meer nog, de woonparken kunnen de basis zijn van de 10 ha bosgrond die in Kampenhout gezocht wordt.

Omdat de woonparken Ter Bronnen en Vogelzang gekarakteriseerd zijn door de laagste woon-dichtheden, ze het laagst gelegen zijn en de waterproblematiek het hoogst is, werden beide gekozen als casestudies. Het programma bestaat uit principes op drie verschillende snelheden:

Korte termijn:

1. Geen bijkomende bebouwing of verharding meer toelaten

Het gewestplan en de omzendbrief bieden de mogelijkheid om strenger om te gaan met omgevingsvergunningen voor bouw of verbouwingen in woonparkgebied:

- Geen tuinhuisen toelaten: Dit kan door een specifiek verbod in te voeren in de woonparken;
- Geen verschillende wooneenheden toelaten;
- Geen opdelingen van kavels toelaten: Dus niet meer werken met de vuistregel betreffende de gevelbreedte;
- Geen volumewijzigingen toestaan.

2. Nutsleidingen worden niet meer vernieuwd of aangelegd

De woonparken Ter Bronnen en Vogelzang worden aangeduid in het zoneringsplan als ‘buitengebied – nog aan te sluiten’. Het is onverantwoord deze kosten door de maatschappij te laten maken. Als duurzaam alternatief kan de gemeente de burgers ondersteunen bij het uitwerken van een eigen waterzuiveringsinstallaties zoals een rietveld, kokosbed of een IBA (Individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater). Burgers kunnen voor een gemeenschappelijke oplossing kiezen waarvan ze de kosten delen. Bijzondere aandacht (en handhaving!) gaat naar de waterkwaliteit. Lozingen en/of overstorten worden weggerukt. Wie woont in een woonpark, respecteert de natuur.

3. Handhavers, inspecteurs en veldwachters verzorgen het handhavingsbeleid

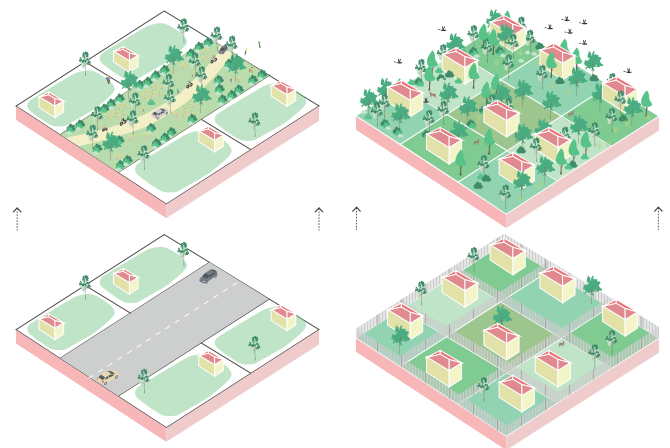
De gemeente heeft een streng en ambitieus beleid als het aankomt op het (her)planten van bomen. Ze weet echter niet in hoeverre deze regel (één boom kappen = drie nieuwe bomen planten) daadwerkelijk wordt toegepast. Stel (bouw)misdrijven vast door het (tijdelijk) aanstellen van een ‘handhavingsambtenaar’. De kosten van het effect op het milieu of waterhuishouding komen sowieso.

4. Start ontharding wegenis met participatief en wervend traject

De wegenis in de woonparken kunnen het met minder verharding doen. Dit werkt ook snelheidsremmend en moedigt zachte mobiliteit aan. Start een co-creatief traject om samen met bewoners een nieuw profiel te ontwerpen. Pas dit profiel toe op het moment dat wegeniswerken zich opdringen en/of schrijf een pilootproject in voor onthardingssubsidies. (<https://omgeving.vlaanderen.be/vlaanderen-breekt-uit-homepagina>)

5. Bouw aan gemeenschapszin over natuurwaarde van tuinen

Het omheinen van tuinen verhindert de migratie van planten en dieren. Door op bepaalde plaatsen deze weg te nemen, het type aan te passen en/of bepaalde openingen te voorzien kan dit op korte termijn aangepakt worden. Zet hierrond een sensibiliseringstraject op. Wie in een parkgebied woont heeft ook bepaalde verantwoordelijkheden t.o.v. de natuurontwikkeling in het park.



ontharden wegenis

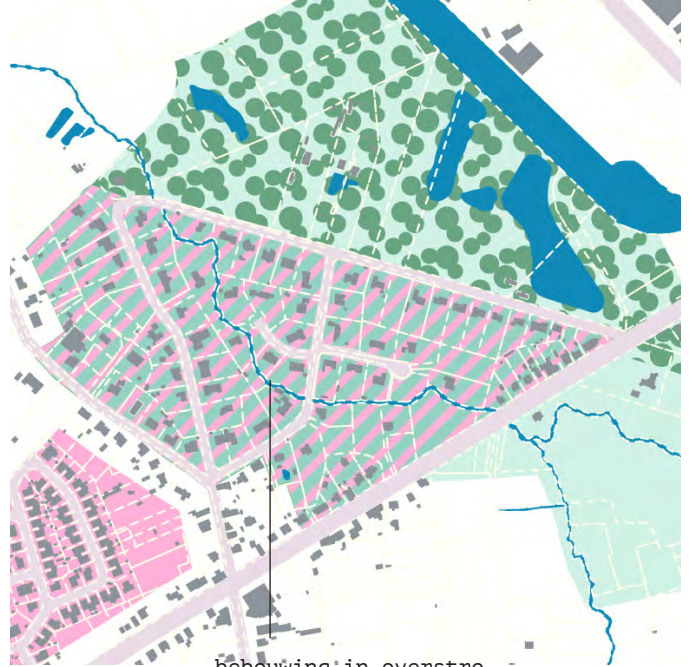
natuurwaarde tuinen

Testcases:

Bestaande toestand



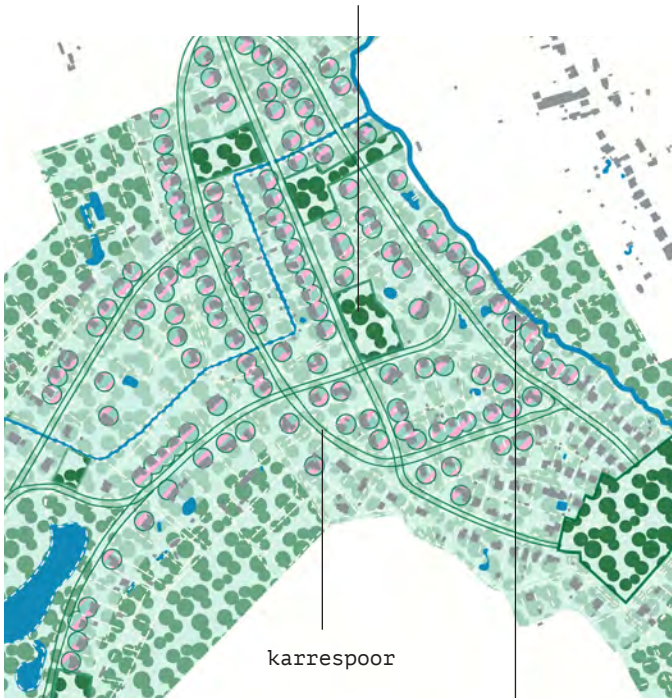
bos heeft plaats gemaakt voor tuin



bebouwing in overstroomingsgevoelig gebied

Gewenste toestand

onbebouwde percelen behouden voor bos



karrespoor

kleine perimeter rond de woning wordt voorbehouden voor de tuin



Dit woonpark krijgt een waterbergend karakter. Op de randen kan worden bebouwd (vorm van urban villa's of kwalitatieve gestapelde wooneenheden).

Middellange termijn

6. Realiseer ontharding wegenis

Te vernieuwen of te vervangen wegenis wordt vervangen door een ander profiel, bvb. een karrenspoor. Hierbij worden wegen in éénrichtingsverkeer georganiseerd (zie ook PR3.)

7. Transformeer bebouwing

- Koppel de dakoppervlakte van een woning volledig af van het rioleringsstelsel. Het water moet aangewend worden voor hergebruik of dient volledig te infiltreren op eigen domein;
- Schrijf platte daken voor en verplicht een groen dak, zeker voor zones met hoge grondwaterstand.
- Experimenteer met krimpscenario's

8. Experimenteer met een 4/14/40 regel voor tuinen en verweef tuin en landschap

zie testcase woonpark Ter Bronnen

De 4/14/40 - regel is een principe dat in de tuinen en landschapsarchitectuur gebruikt wordt als methode om de grens tussen tuin en landschap te vervagen. Leg deze op als open-ruimte voorwaarden bij vergunningsaanvragen. (uitleg principe zie bijlage 5.3)

- Binnen perimeter 4 m > terrassen en harde omheiningen toegelaten
- Binnen perimeter 14 m > enkel levendige omheiningen (heggen,...); geen zwembaden of trampolines, zwemvijvers zouden wel kunnen; wel intensief beheer (bijvoorbeeld tweewekelijks gras maaien)
- Binnen perimeter 40 m > geen intensief beheer, bosstructuur, beheerd in overeenstemming met ANB
- Vanaf perimeter 40 m beschouwen we het domein publiek natuurgebied.

Verplicht opleggen van een regentuin: een zone waar het water van alle dakoppervlaktes en verhardingen de tijd krijgt om te infiltreren. Hierbij is het van belang dat de bodem voldoende waterdoorlatend is, samen met een beplanting met hogere vochttolerantie.

DEFINITIE

Woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woondichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.

De omzendbrief van 8 juli 1997 maakt verdere specificaties, onder meer dat de maximale bebouwbare oppervlakte slechts 250m² mag bedragen, dat het niet bebouwbare gedeelte moet worden aangelegd met hoogstammig groen (en het bestaande moet bewaard blijven), dat groen moet worden aangelegd aan alle zijden van het perceel, m.u.v. de nodige toegangen en dat slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag worden ingenomen voor de aanleg van grasperken, speelruimten, tennisvelden, e.d. Een omzendbrief laat echter niet toe verordenende bepalingen te stellen, maar geldt wel als richtlijn bij het beoordelen van aanvragen. Bij het beoordelen moet afwijkingen van deze richtlijnen gerechtvaardigd worden voor concrete lokale omstandigheden. Lokale omstandigheden rechtvaardigen zelfs de mogelijkheid om strenger op te treden, zolang het maar voldoende gemotiveerd wordt.

Lange termijn

9. Uitdoofbeleid uitrollen

zie testcase woonpark Vogelzang

- Perimeter van voorkooprecht instellen voor gemeente, maar ook gewest; een prioritaire zone langs de beken kan worden afgebakend zodat in eerste instantie alleen de meest strategische kavels worden opgekocht.
- Alleenstaande villa's maken plaats voor kwalitatieve gestapelde wooneenheden aan de rand van het woonpark. Hierbij wordt het principe van verhandelbare ontwikkelingsrechten (op basis van onderhandeling) toegepast.

TIP: toolkit woonparken door BUUR i.o.v. de provincie Antwerpen.

“Er is een uitgebreid netwerk trage wegen, waarvan 80 km bewegwijzerd.”

(deelnemer workshop)

PR2. VERBIND TRAGE WEGEN EN ONTWIKKEL NETWERK ZACHTE MOBILITEIT

Om dagelijkse en functionele verplaatsingen met de fiets aantrekkelijker te maken, is het creëren van zachte verbindingen tussen de kernen en belangrijkste attractiepolen noodzakelijk. We pleiten voor een maximaal ontvlochten systeem waarbij duidelijk onderscheid gemaakt wordt tussen de verbindende assen voor gemotoriseerd verkeer en deze voor fietsers. Om deze zachte verbindingen te realiseren kan het uitgebreide trage wegennetwerk ingezet worden.

Onderstaand stappenplan vormt een leidraad voor het realiseren van belangrijke fietsverbindingen via het trage wegennetwerk binnen de gemeente. Daarna wordt een voorbeeldcase uitgewerkt ter verbinding van centrum Kampenhout met de kern Nederokkerzeel.

Stap 1: Bepaal de prioritaire zachte verbindingen, met name tussen de verschillende dorpskernen en richting attractiepolen met een hoog fietspotentieel.

Stap 2: Analyseer de mogelijke routes om de verbinding te realiseren aan de hand van het aanwezige fietsnetwerk en het trage wegennetwerk.

Stap 3: Bepaal de voorkeursroute via vooraf bepaalde afwegings- of selectiecriteria. Voorbeelden van selectiecriteria zijn:

- autoluwe of autovrije route- of wegsegmenten genieten de voorkeur
- indien het routesegment deel uit maakt van het wegennetwerk is het geldende snelheidsregime van belang: bij zone 30 is gemengd verkeer toegestaan, bij zone 50 dient gescheiden fietsinfrastructuur aanwezig te zijn.
- directheid van de route (minimale omrijfactor en concurrentievoordeel t.o.v. route voor gemotoriseerd verkeer)
- aantal missing links en knelpunten langsheen potentiële route in de huidige situatie en aantal ingrepen die nodig zijn om tot een veilige en comfortabele fietsroute te komen
- omgevingskwaliteit van de route (groen)
- ...

Stap 4: Welke infrastructurele maatregelen zijn nodig om de voorkeursroute fietsvriendelijk en -veilig te maken: bv. invoeren fietsstraat, voorzien van een fietsopstelstrook, knip voor gemotoriseerd verkeer, trage weg toegankelijker maken door halfverharding,...



Voorbeeldcase fietsverbinding centrum Kampenhout - Nederokkerzeel

Na een analyse van de verschillende netwerken (fietsnetwerk en aanwezige fietsinfrastructuur, trage wegennetwerk en staat van de trage wegen, snelheidsregimes en wegencategorisering...) en ter verbinding van de kern Kampenhout (Markt) met de kern Nederokkerzeel (Dorpsplein) voor fietsers, werd onderstaande voorkeursroute (geel gemarkeerd op kaart) gedetecteerd.

Het meest noordelijke gedeelte van de route is op heden relatief fietsveilig. Mogelijke optimalisaties liggen in de uitbreiding van de zone 30 en invoering van een fietsstraat (Warandestraat). Het kruisen van de Haachtsesteenweg (N21) gebeurt veilig via de lichtengeregelde oversteekplaats voor voetgangers en fietsers. Het vervolg van de fietsroute verloopt via rustige woonstraten en in een groene omgeving. Kleine ingrepen (bv. fietssuggestiestroken) kunnen het comfort voor fietsers hier verbeteren. Nadien volgt de voorkeursroute maximaal het trage wegennetwerk. Het merendeel hiervan is doodlopend of doorlopend en vrij van autoverkeer. Op de onverharde delen is een halfverharding aangeraden in functie van het fietscomfort. De Egellaan is een verharde trage weg waar op heden nog gemotoriseerd verkeer is toegelaten. Dit segment is een essentieel onderdeel van de voorkeursroute en dient bijgevolg geknipt te worden voor autoverkeer. Gelet op de categorisering van het wegennetwerk, dient het autoverkeer om te rijden via Voortstraat (lokale weg type II – ontsluitingsweg Nederokkerzeel). Zo genieten fietsers het voordeel van een directe en autovrije route. Een kort segment van de Liststraat maakt vervolgens de verbinding tussen de trage wegen Egellaan en Groenenwegel. Dit knelpunt kan eenvoudig aangepakt worden door van het gedeelte Liststraat tussen beide trage wegen een fietsstraat te maken (zie figuur). Ook het meest zuidelijk gedeelte van de voorkeursroute is relatief fietsveilig en kan via kleine ingrepen geoptimaliseerd worden (halfverharding, fietssuggestiestroken...).

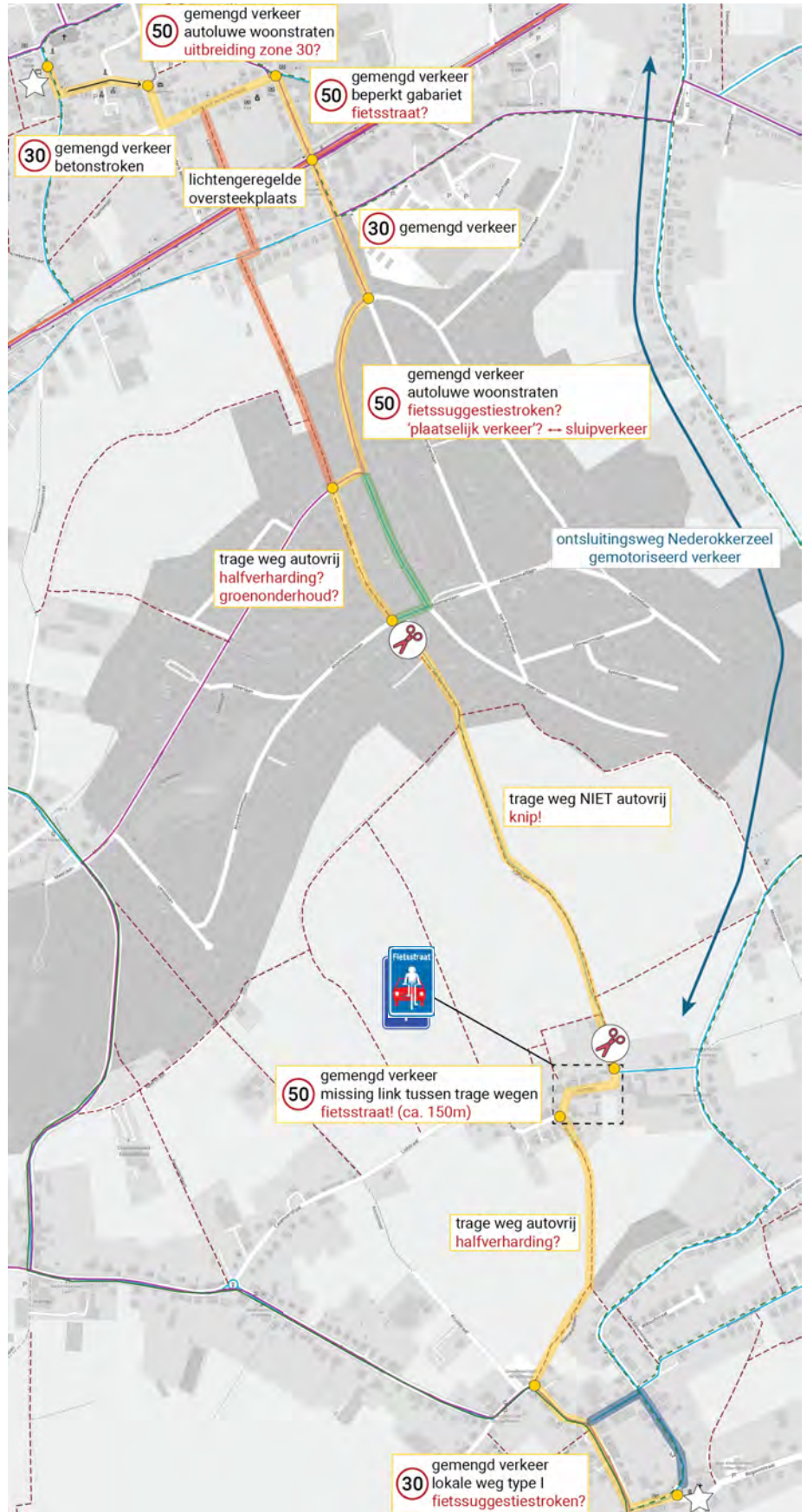
Potentiële fietsverbinding
tussen centrum Kampenhout en
Nederokkerzeel

- Voorkeursroute
- Lokale alternatieven (niet-exhaustief)

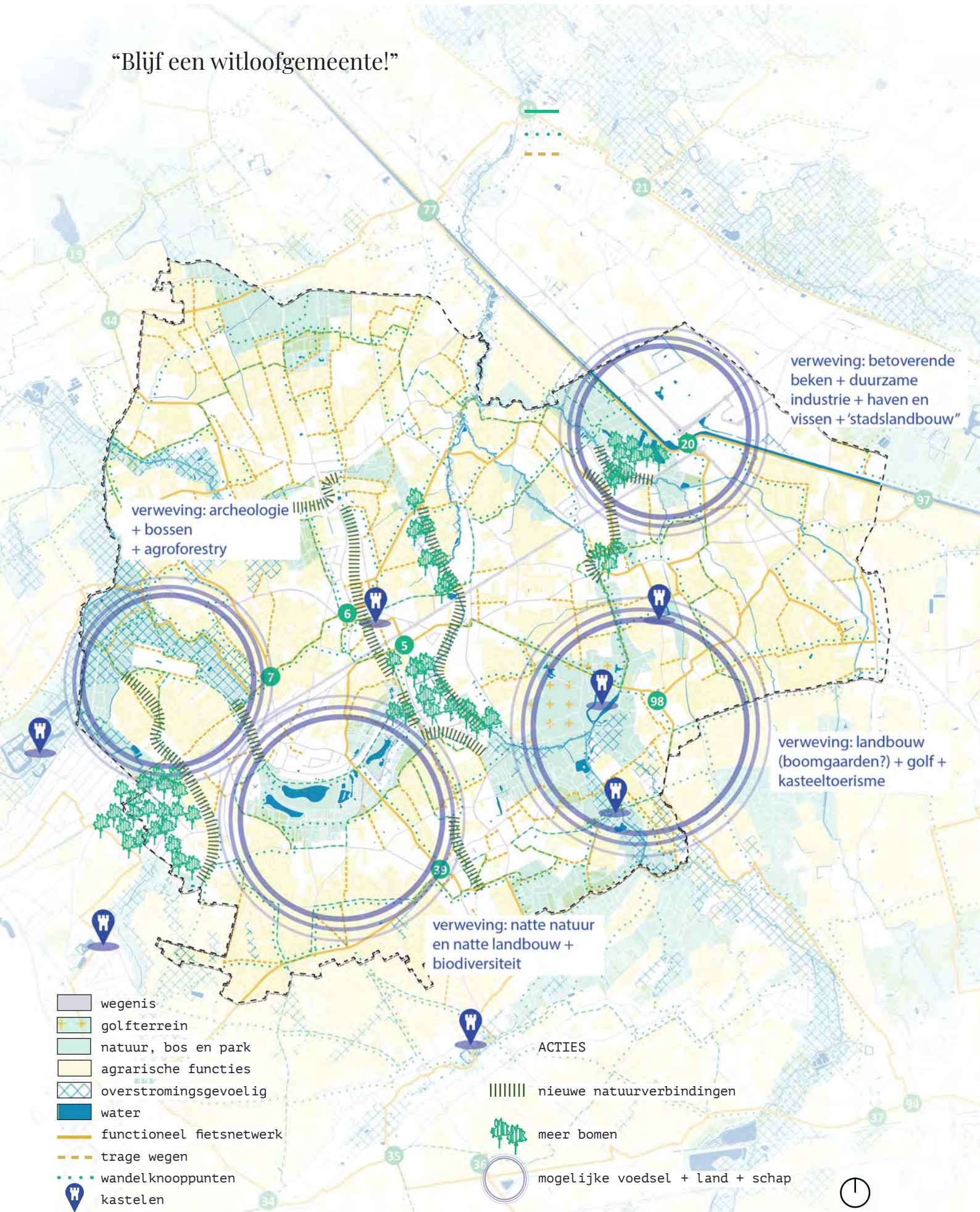
- Noodzakelijke ingrepen (kneelpuntlocaties)
-  Knip Egellaan
-  Fietsstraat in Lisstraat (ca. 150 m)

- Netwerken
- Trage wegennetwerk
- Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk
- Lokaal fietsnetwerk

- Wegencategorisering
- Secundaire weg type II
- Lokale verbindingsweg type I
- Lokale ontsluitingsweg type II



“Blijf een witloofgemeente!”



PR3. BESCHERM LANDBOUW, DENK AAN VOEDSELVOORZIENING EN BEWERKSTELLIG EEN GEZONDE WATERHUISHOUDING



Spoor 1. Vrijwaar de open ruimte als (natuur-en voedsel) producerend landschap

Zie PSK1. en PSK2.

Spoor 2. Genees het grondwatersysteem

- Sensibiliseer: geef infosessies over landbouwtechnieken die het watersysteem verbeteren (dynamisch peilbeheer zodat de velden in de winter onder water komen te staan en zo het water voldoende tijd heeft om in de grond te sijpelen, het dempen van grachten zodat het water niet versneld wordt afgevoerd,...);

- Kijk waar ingezet kan worden op waterweidelandschappen én vergoed de boer voor zijn weilanden die het water bufferen.

Spoor 3. Draag bij tot een gezond voedselsysteem

- Bestem je grond voor een duurzaam landbouwproject: Geef eigen grond in concessie aan bedrijven, projecten en boeren die zich inzetten voor lokale landbouw of bestel een grondscan bij de coöperatieve vennootschap De Landgenoten. Dit kan al vanaf een gebied vanaf 1 ha (niet noodzakelijk aan elkaar, maar liefst wel in de buurt) (zie <https://delandgenoten.be/bestel-een-grondscan>).

- Hef een luxe-taks op het gebruik van landbouwgrond als hobbyweide of tuin (en investeer dit evt. in het aankopen van eigen landbouwgronden of het uitzetten van een nieuw duurzaam landbouwbeleid).

- Appliceer voor een subsidie via de oproep projecten voedsellandschappen (zie <https://rsv.ruimtevlaanderen.be/RSV/Ruimtelijk-Structuurplan-Vlaanderen/Strategische-projecten/Oproep/Twaalfde-oproep-2020>) en zet hiermee in op de aankoop van gronden voor duurzame landbouw of investeer in het

beleid om productieve agrarische ruimte te bestendigen of aan te moedigen).

- Goede praktijkvoorbeelden van hoe zo'n duurzame landbouw eruit ziet, gaan van korte keten naar het verminderen van voedselverspilling, voedselstrategie, duurzaam voedsel,... (zie <https://www.vvsg.be/kennistem/vvsg/praktijkvoorbeelden>)

Spoor 4. Verweef voedsel, landbouw, landschap en natuur

Uit de diagnose blijkt dat de verweving tussen landbouw en natuur niet altijd van een leien dakje loopt. De natuurverenigen en de boeren kijken vooral naar hun eigen belangen (respectievelijk natuur beschermen en een winstgevend bedrijf proberen runnen). Kan het geen verhaal van geven en nemen worden? Net zoals bij spoor 3 is het samenbrengen van verschillende actoren hier cruciaal. De gemeente kan er voor kiezen een voedselregisseur aan te stellen.

- Geef: kleine landschapselementen, strategische natuurverbindingen kunnen al gemaakt worden met een breedte van enkele meters.

- Neem: misschien kunnen sommige stukjes natuur toch verbouwd worden? Indien hier afspraken worden gemaakt i.v.m. met het water, het soort teelt, etc... kan de landbouw hier zo toch terrein winnen.

- Ontwikkel een visie en verhaal voor een landbouwpark en zet zo in op multifunctionaliteit waarbij verschillende belangen samenkomen. Dat betekent in gebieden met waardevolle natuur ook plek geven aan de (bio)boer die geen bemesting nodig heeft, maar ook in gebieden met voornamelijk landbouw inzetten op natuur en/of kleine landschapselementen, (blauwe) eco-systeemdiensten, etc... i.a.w. een voedsel + land + schap.

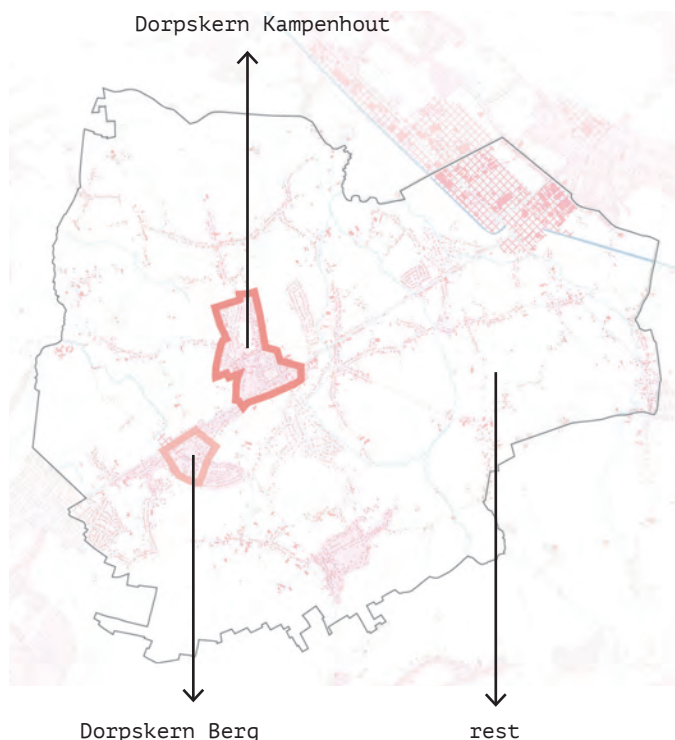
4.4 PUBLIEKE SLAGKRACHT

PSK1. GEDIVERSIFIEERD VERDICH- TINGSBELEID

Werk een verdichtingsstrategie uit

De dorpskern van Kampenhout vraagt een activering. Door het centrum te verdichten, worden meer inwoners aangetrokken. Een kwalitatieve inrichting nodigt hun uit gebruik te maken van het publiek domein. Dit genereert ontmoeting en activiteit. Hiervoor - en voor het behoud van de open ruimte - is het belangrijk de verdichting te concentreren in de dorpskern.

Dit vertaalt zich ook in een gediversifieerd verdichtingsbeleid. Onderstaand schema formuleert hiertoe een eerste aanzet. Horizontaal wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende gebieden (dorpskern Kampenhout, dorpskern Berg, rest) en vertikaal worden aspecten uit het verdichtingsbeleid behandeld (snelheid, dichtheid, flankerende maatregelen, maatschappelijke winsten). Verder onderzoek dient deze aanzet te verfijnen.



	DORPSKERN KAMPENHOUT	DORPSKERN BERG	REST
Snelheid	Zo snel mogelijk	Niet stimuleren	Absoluut niet meer toelaten
Dichtheid	> 40 wo/ha	Te onderzoeken	Stoppen (rand) Ontdichten (open ruimte / linten)
Typologie	Gediversifieerd woonaanbod	Compact grondgebonden	Hier geen opdeling of appartementisering toelaten
flankerende maatregelen	Buurtgroen Slim parkeerbeleid (oplossing voor bestaande parkeerproblematiek) Voorzieningen Mobipunt	Absoluut flankerende maatregelen nodig voor duurzame mobiliteit (promoten verplichte deelwagens, elektrische deelfietsen,...).	
maatschappelijke meerwaarde	Versterken van kern-functie en performantie openbaar vervoer	Versterken dorpsstructuur en behoud identiteit	Beschermen van de open ruimte

“Een kernversterkende ruimtelijke ordening vormt de hardware voor een klimaat neutrale gemeente en provincie.”

(Netwerk Duurzame Mobiliteit)

Ga voor inbreiding m.b.v. een woningtypetoets

Voor uitwerking zie PSK4

Durf verder te gaan dan 2 woonlagen

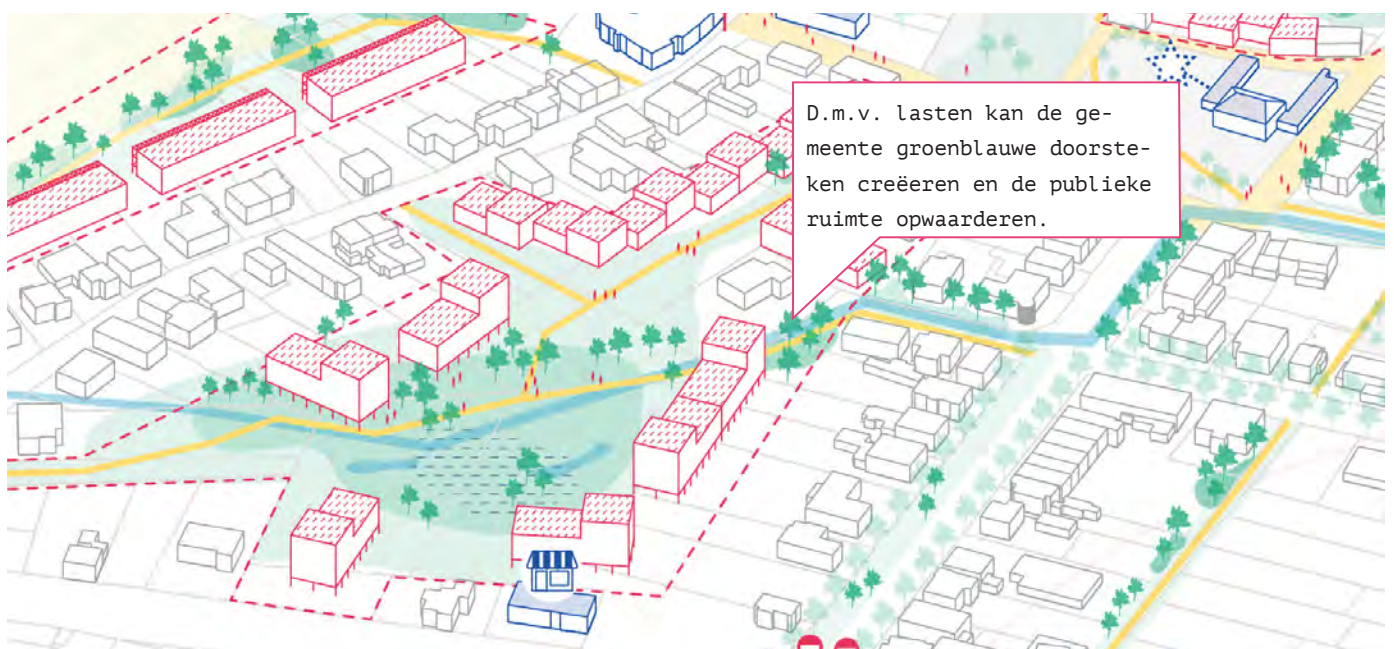
Kampenhout kan via een gebiedsgerichte GeRUP afwijken van het gewestplan Halle-Vilvoorde en bepalen dat de woningen opgericht in woongebied in de kern(en) kunnen bestaan uit drie of meerdere woonlagen, al is dit proces kostelijk en tijdrovend (zie AHO3).

PSK2. GEBRUIK LASTEN ALS BRANDSTOF VOOR DE LEEFKWALITEIT

Nieuwe ontwikkelingen in de kern moeten ook de levendigheid terugbrengen. Kampenhout kan hiervoor kijken naar het opleggen van lasten bij vergunningsaanvragen voor nieuwbouw, opdelingen of verbouwingen.

Lasten compenseren volgens artikel 75 OVD de bijkomende bestuurstaken van de gemeente die voortvloeien uit de verleende vergunning. Een last moet steeds verband houden met de goede ruimtelijke ordening en moet volgens artikel 76 OVD redelijk zijn in verhouding tot de vergunde handeling. Lasten kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op de verwezenlijking of de renovatie van wegen, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, etc. op kosten van de vergunninghouder. Het voordeel van lasten is dat ze flexibel zijn en op maat van het project kunnen worden ingezet. Daarom is het belangrijk dat de gemeente al bij de voorbespreking van vergunningsaanvragen hierover onderhandelt met de ontwikkelaar.

Via lasten kan Kampenhout een ontwikkelaar verplichten om te voorzien in (groene) publiek toegankelijke ruimten of om verharding en bebouwing weg te nemen. Deze ruimten kunnen op termijn aan elkaar worden gekoppeld om zo de kern om te vormen tot een aangename leefomgeving (bijvoorbeeld, voor het vrijwaren van de groenblauwe aders (zie ook hemelwaterplan) of groene ruimtes (zie ook SP1.)).



Zie SP1. voor de volledige tekening.

PSK3. ROEP DE VERPAARDING EEN HALT TOE

De verpaarding legt druk op de Vlaamse landbouw, maar niet op de open ruimte

Steeds meer komt de Vlaamse landbouw onder druk te staan door niet-agrarisch gebruik van agrarisch gebied, zoals het toenemend gebruik als hobbyweiland voor paardenhouders. Tussen de jaren 2008 en 2017 zijn er in Vlaanderen ca. 85.000 paarden bijgekomen en slechts een vierde van de paardenhouders associeert zichzelf met de landbouwsector.

Een paard heeft (uiteraard) geen plaats in de stad, waardoor stedelingen steeds vaker ongebruikte weilanden van landbouwers aankopen, al dan niet na het staken van hun landbouwactiviteit. Dit fenomeen noemt men de ‘verpaarding’ van het platteland. Recreatieve paardenhouders beletten dat er op kostbare landbouwgrond nog professionele landbouwactiviteiten plaatsvinden, wat strijdig is met de bestemming ‘agrarisch gebied’, met alle financiële consequenties van dien. De gemeente Kampenhout geeft aan dat haar landbouw voornamelijk onder druk staat door de ‘verpaarding’.

Paarden voor hobby en beroep

De agrarische gebieden zijn bestemd voor landbouw in de ruime zin, voor landbouwactiviteiten en para-agrarische activiteiten. Volgens de rechtspraak kunnen professionele paardenhouders en paardenfokkers terecht in agrarisch gebied, maar het houden van paarden voor hobbydoeleinden is hiermee strijdig. Wanneer de paardenactiviteit een privé karakter heeft, hoort deze in principe thuis op recreatiegebied. Denk bijvoorbeeld ook aan manèges of hippische centra.

Om te bepalen of paardenactiviteiten thuishoren op agrarisch gebied dan wel op recreatiegebied is het hoofdzakelijke doel van de activiteit en de wijze van uitbating ervan belangrijk. Het professioneel dan wel privaat karakter van de activiteit is doorslaggevend.

Is de verpaarding nog te temmen?

Velen hebben zich reeds het hoofd gebroken over hoe ze de toenemende ‘verpaarding’ een halt kunnen toeroepen. Hieronder vermelden wij enkele situaties waarin de ‘verpaarding’ tot uiting komt en koppelen wij deze aan een mogelijke rem.

- Is er op een aangekocht agrarisch perceel een bebouwd onroerend goed aanwezig is dat wordt gebruikt voor het houden van paarden voor hobbydoeleinden (vb. een manège) of dat wordt gebruikt als woning (vb. waarbij het houden van paarden op de aanliggende weilanden secundair is), dan moet er een vergunning worden aangevraagd voor de functiewijziging van dit bebouwd onroerend goed. Een wijziging van de hoofdfunctie landbouw naar dagrecreatie of van landbouw naar wonen is namelijk vergunningsplichtig.

- Bouwt de hobbypaardenhouder in agrarisch gebied een stal, dan zal hij hiervoor een vergunning moeten aanvragen (m.u.v. wanneer hij zich kan beroepen op de vrijstelling inzake vrijstaande bijgebouwen). Artikel 4.4.8/2 VCRO biedt namelijk de mogelijkheid om een stal voor hobbydieren te bouwen op agrarisch gebied op maximaal 50 meter afstand van de eigen woning, zover er geen bestaande stallingsmogelijkheden zijn.

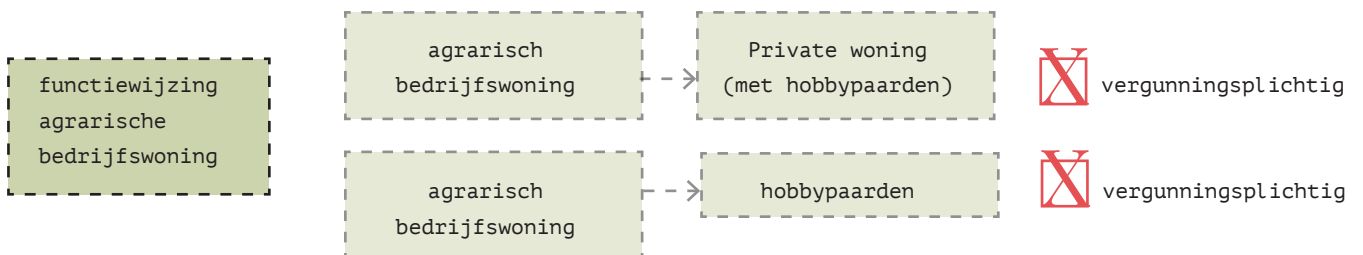
- Bouwt de hobbypaardenhouder op zijn aangekochte weiland een schuilhok, dan zal hij hiervoor een vergunning moeten bekomen. Schuilhokken op agrarisch gebied die gebruikt worden voor hobbydoeleinden zijn volgens de rechtspraak niet vrijgesteld van vergunning en zijn dan ook zonevreemd te beschouwen wanneer zij gebouwd worden zonder aangeleverde vergunning.

- Kampenhout kan in al deze gevallen de vergunningsaanvragen op basis van een streng vergunningsbeleid weigeren ofwel de bestaande stedenbouwkundige inbreuken handhaven.

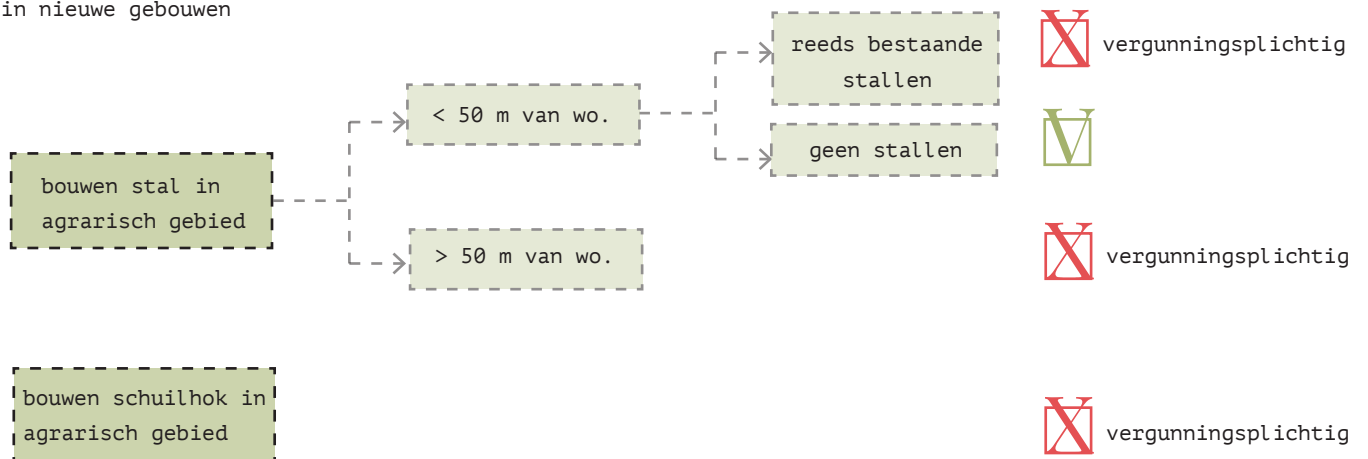
“Geen landbouwer = geen voedsel.”

(deelnemer workshop)

Hobbypaarden houden
in bestaande gebouwen



Hobbypaarden houden
in nieuwe gebouwen



In slechts enkele gevallen is het bouwen van het infrastructuur voor hobbypaarden niet vergunningsplichtig. De gemeente heeft dus veel wapens in handen om het houden van hobbypaarden af te remmen, en zo het landbouwareaal maximaal te behouden.

PSK4. VOER EEN WONINGTYPE TOETS IN BIJ DE BEOORDELING VAN VERGUNNINGSAANVRAGEN

Een woningtypetoets is geen verordenend instrument, maar een beoordelingskader waarvan de vergunningverlenende overheid gebruik kan maken bij de toetsing aan het criterium van ‘de goede ruimtelijke ordening’ uit artikel 4.3.1 VCRO, om te bepalen welk type woning op een perceel het meest geschikt is. Het criterium van de “goede ruimtelijke ordening” biedt het bestuur de mogelijkheid om zich uit te spreken over de opportuniteit van een vergunningsaanvraag.

Een woningtypetoets bevat een aantal vragen die systematisch en doelgericht zijn opgesteld. De vragen vertrekken vanuit de inpasbaarheid van het project in de ruimere omgeving en zoomen per vraag dieper in op het project zelf. De vragen hangen vast aan een puntenscore. Aan het totaal van de gescoorde punten kan een verplichting tot oprichten van een meergezinswoning of de voorkeur hiervan worden gekoppeld.

De volgende vragen kunnen worden gesteld:

- Ligging: situeert het pand zich in de dorpskern of in een gehucht, woonlint of gaat het om geïsoleerde bebouwing (zonevreed)?
- Omgeving: uit wat voor woningen is de wijk, de straat samengesteld? Wat is de woontypologie van de burens, van de omliggende bebouwing?
- Behoeft: om welke doelgroep gaat het en kan er een behoefte worden aangetoond? Bij het opdelen is het belangrijk dat men waakt over de woondiversiteit.
- Bereikbaarheid: ligt het perceel langs een invalsweg, ringweg of snelweg of in een stationsomgeving? Openbaar vervoer op 700 m is een ideale afstand voor voetgangers en voor fietsers ca. 3 km.
- Perceel: is het perceel geschikt voor een hogere dichtheid met voldoende collectieve buitenruimte, parking, ...? Extra verharding is te vermijden en onaanvaardbaar in overstromingsgevoelig gebied.
- Pand: wat is de landschappelijke of erfgoedwaarde? Herinvulling is te verkiezen boven leegstand, maar indien landschappelijk

waardevol, mag het originele karakter van het pand niet verloren gaan.

Via een bouwreglement kan Kampenhout daarnaast algemene normen opstellen voor oppervlaktes, parkeren, samenvoegen van meerdere eengezinswoningen tot één meergezinswoning, etc. zodat ook de kwaliteit wordt bewaakt bij het opdelen van woningen (bv. schaal, leefkwaliteit, duurzaamheid en morfologie, voor de overeenstemming met omliggende erfgoedwaarden).

Elke gemeente is natuurlijk anders, maar inspiratie kan gevonden worden in de woningtypetoets van Gent of Kortrijk. Die laatste bevat ook een beoordelingskader specifiek voor de herinvulling van bestaande gebouwen.

PSK5. VERSTERK DE LOKALE BESTUURLIJKE CAPACITEIT

De uitwerking van de drie ambities vergen veel politieke moed en een versterking van de lokale bestuurlijke capaciteit. Er is nood aan voldoende personeel met de nodige ervaring en expertise in het omgevingsbeleid. Het is van belang vacatures hierop af te stemmen en de selectieprocedure voldoende streng uit te voeren. Daarnaast kan een handhavingsambtenaar de sleutel zijn naar het systematisch aanpakken van stedenbouwkundige inbreuken. Een intergemeentelijke samenwerken kan mogelijkheden bieden om het personeelsbestand uit te breiden, bijvoorbeeld met een handhavingsambtenaar. Personeel kan binnen een dergelijke samenwerking efficiënter worden ingezet.

4.5 AANBEVELINGEN AAN HET ADRES VAN HOGERE OVERHEDEN

AHO1. LAAT BOUWEN IN OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN NIET MEER TOE

De gemeente levert niet altijd vergunningen af voor gebouwen in overstromingsgevoelige gebieden. Het is dan spijtig dat de vergunning dan wel een positief advies krijgt van hogere overheden.

AHO2. SLA DE HANDEN IN ELKAAR VOOR EEN BETERE STEENWEG

Lanceer een traject m.b.t. de baanwinkels bij de provincie, of een intergemeentelijke samenwerking met Boortmeerbeek, Herent, Leuven en Mechelen. Een mooi voorbeeld is het rapport 'Baanbrekend winkelen – voor een leefbare steenweg en handelskern' waarmee Antwerpen en Vlaams-Brabant een gemeente overschrijdend visie uitbouwden. Een dergelijke visie is belangrijk om bijkomend ruimtebeslag tegen te gaan, concurrentie voor de handelskern te beperken, een duurzame mobiliteit te promoten,... zodat de leefbaarheid zowel op de steenwegen als in de kernen versterkt. Een win-win.

AHO3. TWEE WOONLAGEN NIET MEER VAN DEZE TIJD

Artikel 8.2 van de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde stelt dat de woonlagen bij het bouwen van woningen in de door het gewestplan vastgestelde woongebieden in beginsel niet hoger mogen zijn dan twee, met uitzondering van in de stadscentra van Halle, Vilvoorde en Asse. Dit artikel is in het Koninklijk Besluit van 7 maart 1977 vastgelegd om de verdere verstedelijking uit Brussel een halt toe te roepen.

Uit het rapport 'Migraties tussen de gewesten in België' van oktober 2019 van IWEPS, BISA en Statistiek Vlaanderen, blijkt dat afgelopen 20 jaar er een opmerkelijke toename is waargenomen van de uitwijking uit Brussel naar de Brusselse randgemeenten. We kunnen dus besluiten dat de opzet van artikel 8 is gefaald. Bovendien leidt het beperken tot twee woonlagen voor woningen tot lagere woonconcentraties dan wanneer

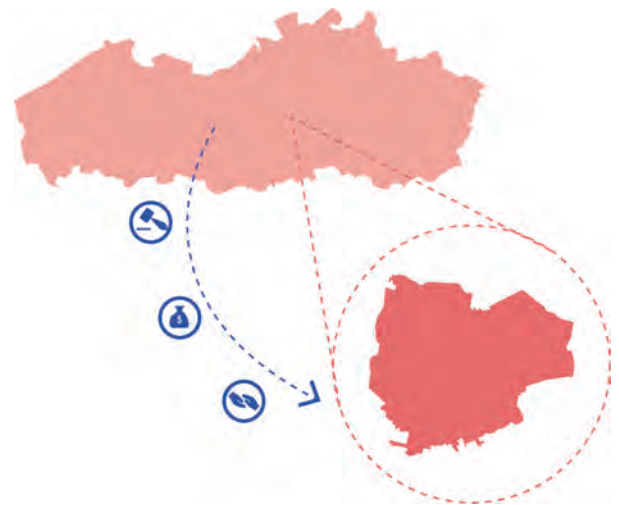
meerdere woonlagen zijn toegelaten, waardoor open ruimte sneller wordt aangesneden om woonbehoefte op te vangen. Volgens de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen moeten we echter meer doen met minder ruimte. Dit betekent onder meer dat we intensiever met de reeds ingenomen ruimte moeten omgaan (vb. verdichten, stapelen, ondergronds bouwen, collectieve woon- en werkvormen, etc.).

Wij vragen daarom aan de Vlaamse Regering om dit verouderd artikel op te heffen zodat gemeenten niet telkens een kostelijke en tijdrovende RUP-procedure moeten starten om meerdere woonlagen voor woningen in hun kernen mogelijk te maken.

AHO4. STOP URBAN SPRAWL IN BUITENGEBIEDGEMEENTEN

De gemeente kan nu niet alle kosten dragen om een sterk buitengebied te blijven. Het is ook aan de provincie Vlaams Brabant en/of de Vlaamse Overheid om krimpscenario's te bekostigen en/of om deze te ondersteunen op vlak van handhaving, instrumentarium,...

Ook bij de verdere ontwikkeling van het economisch knooppunt Kampenhout-Sas kunnen vraagtekens gesteld en/of randvoorwaarden gekoppeld worden.



05.

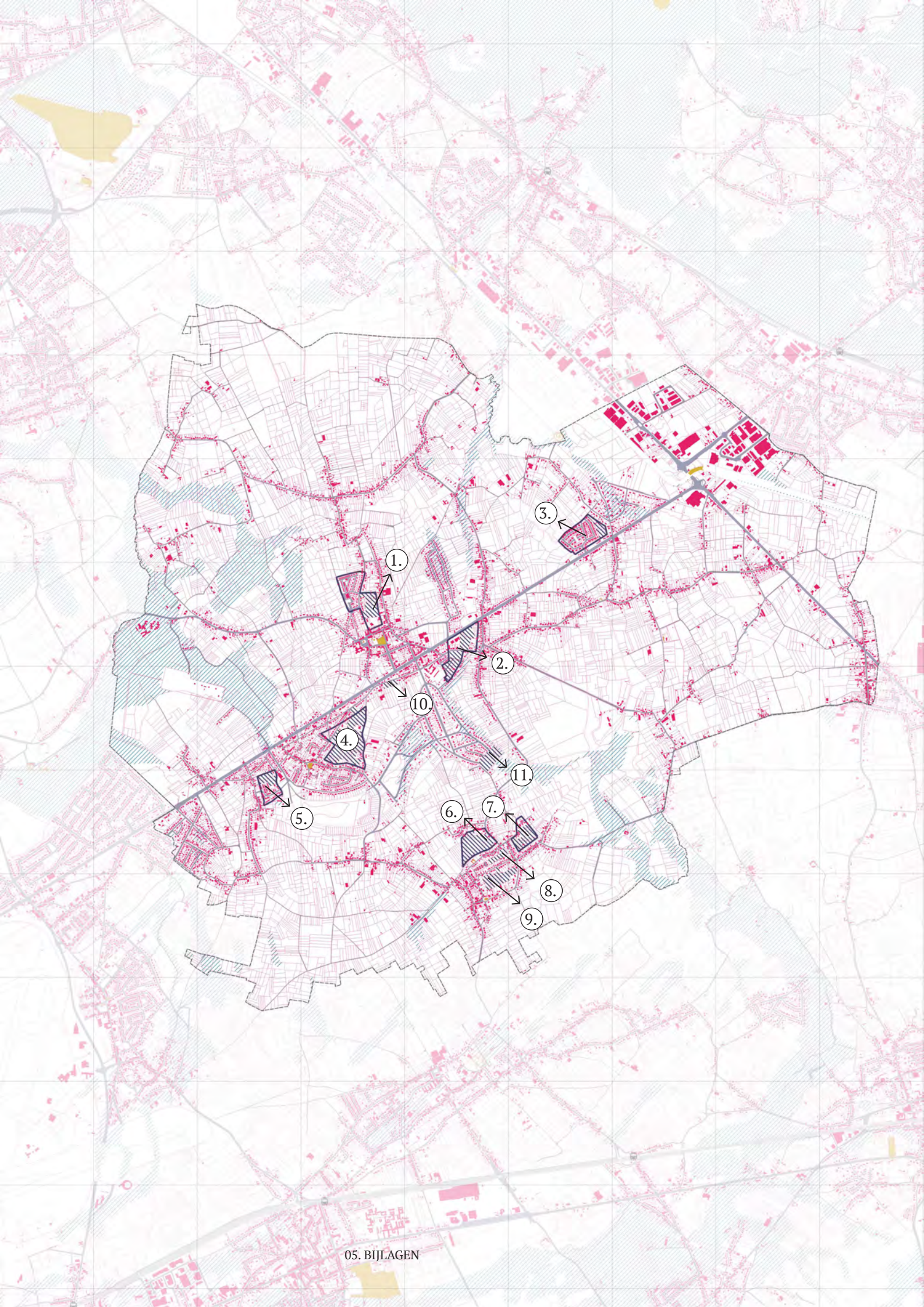
BIJLAGEN

5.1 TABEL WOONPOTENTIEEL

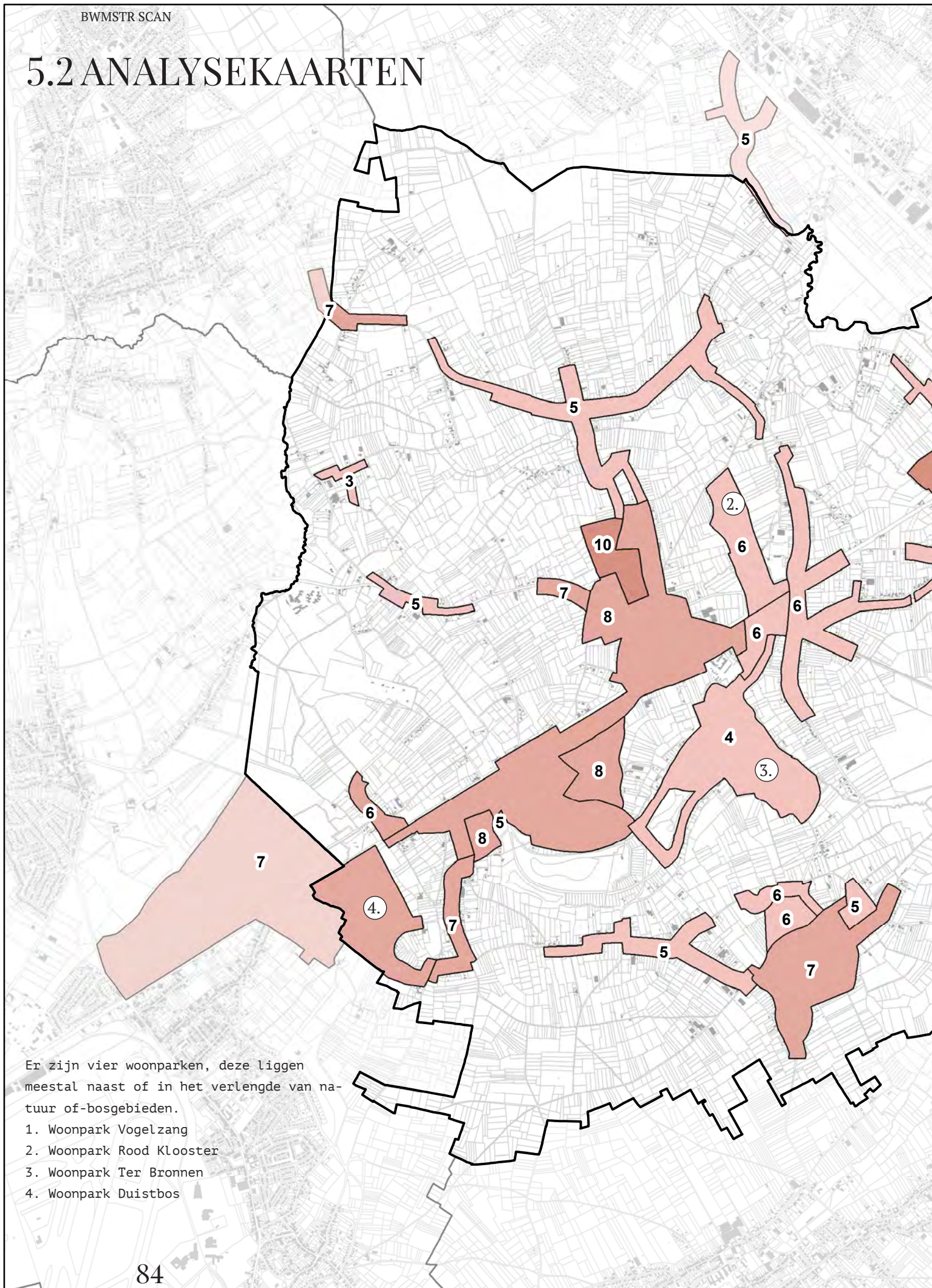
Kampenhout heeft zeven woonuitbreidingsgebieden (WUG's). Er zijn nog bouwmogelijkheden in verschillende woongebieden en het woonpark Terbronnen.

WUG 2 heeft groot potentieel om zich deels te ontwikkelen als open-ruimtegebied gezien zijn locatie langs de Weesbeek en de aanwezigheid van waardevolle groene en archeologische elementen. Ook alle WUG's en niet uitgeruste woongebieden in Nederokkerzeel (6, 7, 8 en 9) zijn niet priotair te ontwikkelen aangezien ze zich niet aan de belangrijkste busstations en toekomstige mobipunten bevinden.

	Gebied	Locatie	Beschrijving	vandaag						potentieel			
				Oppervlakte [ha]	# woningen (gerealiseerd of gepland)	woondichtheid (gerealiseerd of gepland) (wo/ha)	Herbestemd als open ruimte (ha)	Bestemd als bebouwde ruimte (green women) (ha)	Saldo woonuitbreiding (ha)	Potentieel # wo (15 wo/ha)	Potentieel # wo (40wo/ha)	Potentieel # wo door verdichting aangesneden WUG's (40wo/ha)	Potentieel te herbestemmen als natuur
Woonuitbreidingsgebieden Gewestplan (WUG)													
1	Lamanterveldweg	Kampenhout	deels ingenomen door sociale woningen	12	121	13	0.0	0.0	3.0	45	120	239	3.0
2	Stationstraat	Kampenhout	langs de Weesbeek; Delhaize en bedrijf gevestigd	9	8	2	0.0	0.0	5.0	75	200	152	5.0
3	wijk Vlaamse barokschilders	Relst	(half)open lage bebouwing (gelijkvloers + dak)	9.5	116	15	0.0	0.0	1.5	23	60	204	1.5
4	Nederokkerzeelstraat	Berg	grotendeels vrij	15	17	6	0.0	0.0	12	180	480	103	12.0
5	Loverdal	Berg	deels ingenomen door sociale woningen	5	47	13	0.0	0.0	1.5	23	60	93	1.5
6	Nieuwe Kassei	Nederokkerzeel	grotendeels vrij	7	4	4	0.0	0.0	6	90	240	36	6.0
7	Walenhoek	Nederokkerzeel	deels vrij	4.5	11	11	0.0	0.0	3.5	53	140	29	3.5
Andere woonontwikkelingsgebieden (WO) in woongebieden en woonparken													
Volgende oplijsting is een niet-exhaustieve lijst van gronden in woongebied													
8	Witloofstraat	Nederokkerzeel	binnengebied, niet aan uitgeruste weg	1	-	-	0.0	0.0	1.0	15	40	-	-
9	achter de kerk	Nederokkerzeel	binnengebied, niet aan uitgeruste weg	3.5	-	-	0.0	0.0	3.5	53	140	-	-
10	Haachtsesteenweg	Kampenhout	aan uitgeruste weg	0.5	-	-	0.0	0.0	0.5	8	20	-	-
11	woonpark Terbronnen	Voort	woonpark, niet aan uitgeruste weg	3	-	-	0.0	0.0	3.0	45	120	-	-
vandaag													
	totale oppervlakte grotere woongebieden recent aangesneden of in realisatie (ha)			-									
	totale oppervlakte WUG in gewestplan (ha)			62.0									
	totale oppervlakte onaangesneden WO in gewestplan (grotere gehelen) (ha)			8.0									
	totale oppervlakte WUG omgezet naar open ruimte (ha)						0.0						
	totale oppervlakte saldo woonuitbreiding (ha)								40.5				
	totaal aantal woningen die vandaag of in de nabije toekomst ontwikkeld worden				-								
potentieel													
	totaal potentieel aantal woningen in onaangesneden WUG/WO gewestplan (15 wo/ha)								608				
	totaal potentieel aantal woningen in onaangesneden WUG/WO gewestplan (40 wo/ha)									1620			
	totaal potentieel aantal woningen door verdichting aangesneden WUG/WO gewestplan (40 wo/ha)										856		
	totale oppervlakte resterend woongebied (onbebouwd) omzetbaar naar open ruimte (ha)												32.5

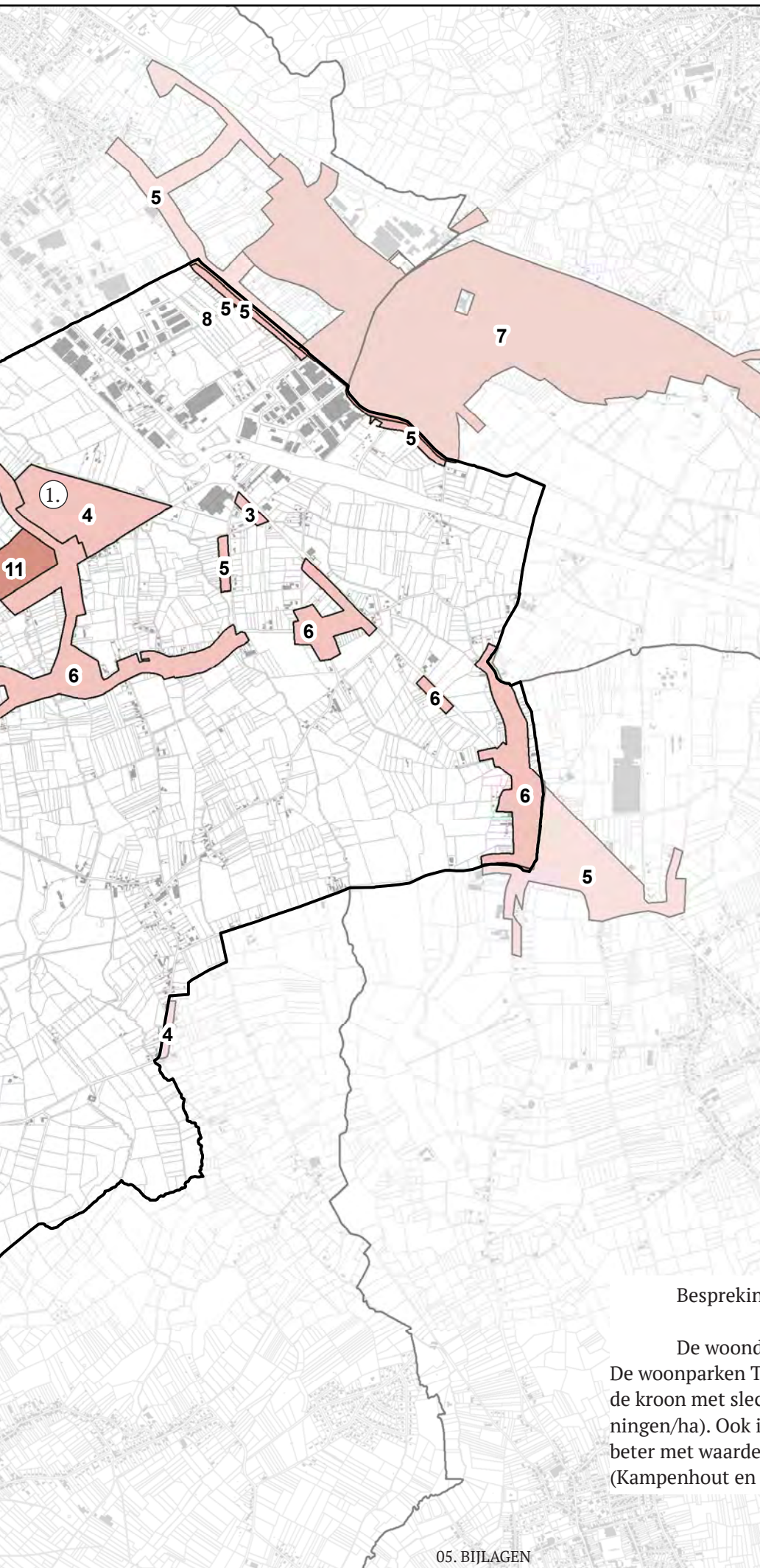
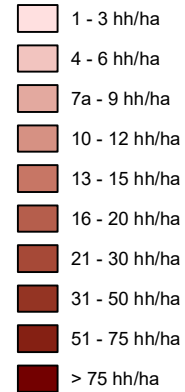


5.2 ANALYSEKAARTEN

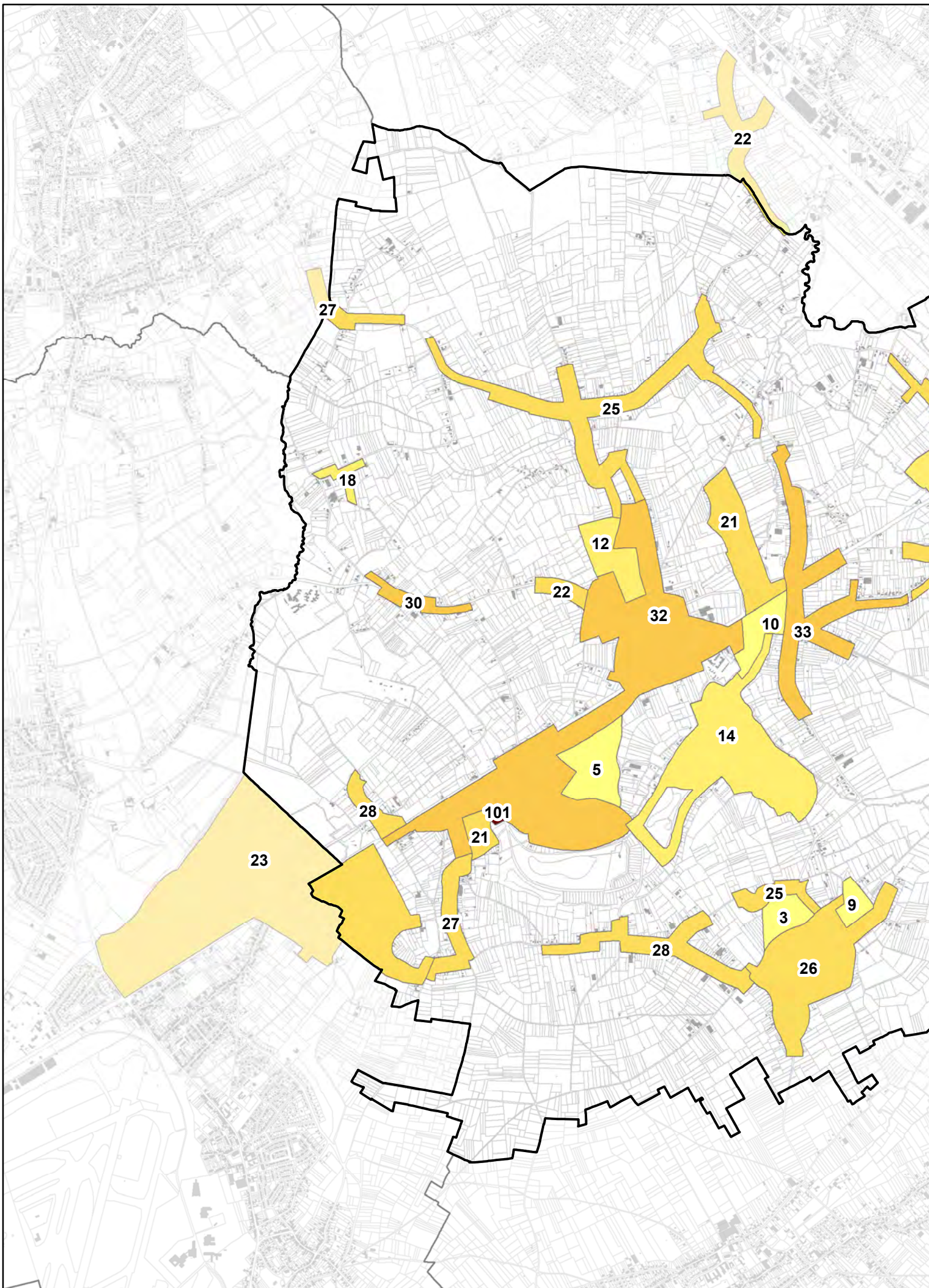


**Analyse densiteit
huishoudens/ha**

Intersect van de woongebieden uit de ruimteboekhouding 2019 en de huishoudensdichtheid per ha ruimtebeslag (2013) uit de ruimtemonitor. Per woongebied is het gemiddeld aantal huishoudens bepaald die binnen het woongebied gelegen zijn.

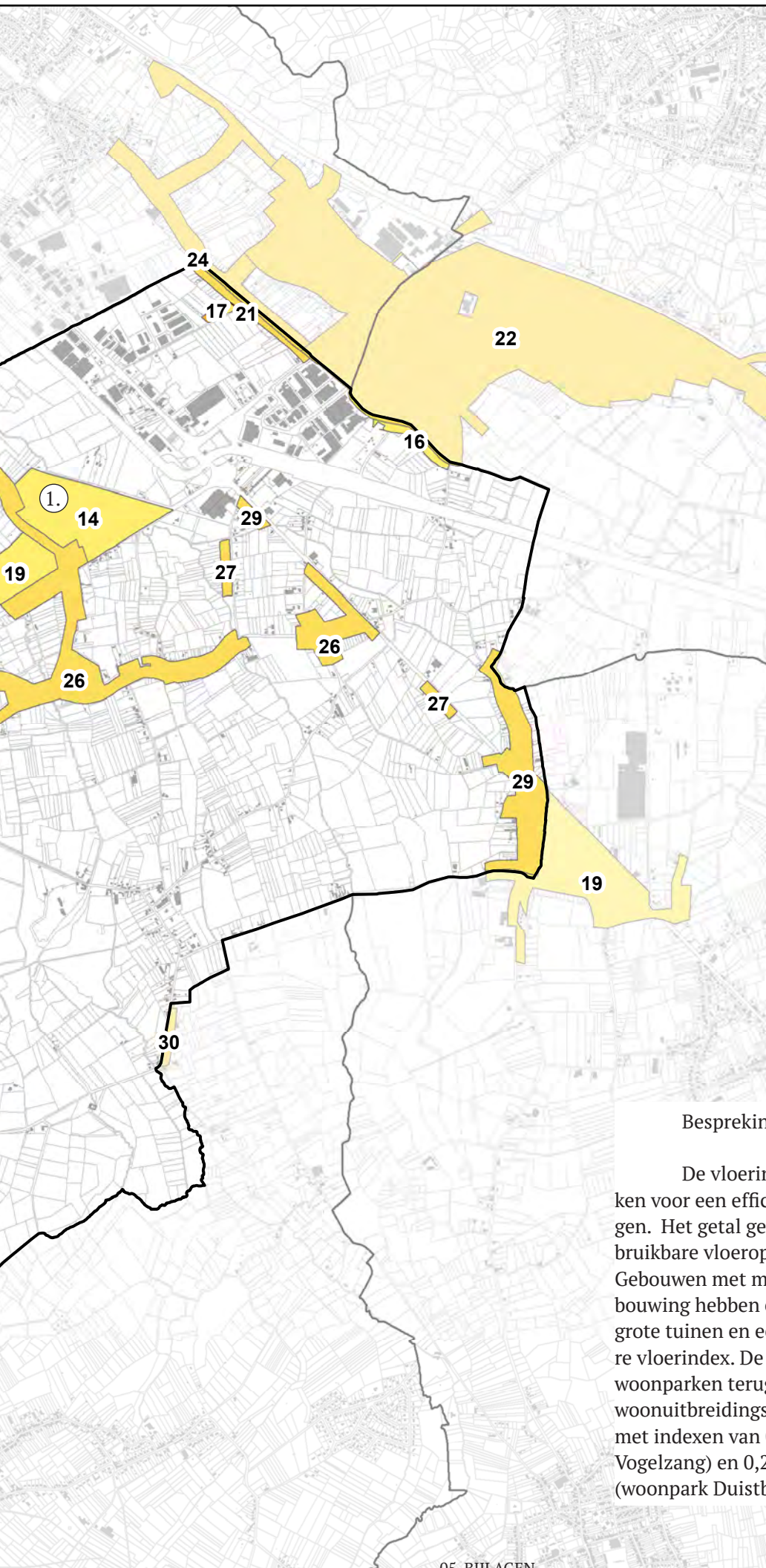
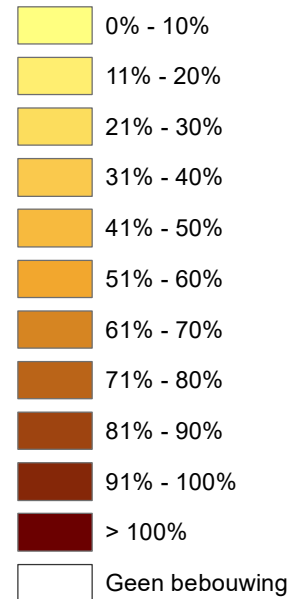
**Bespreking woondensiteitkaart:**

De woondichtheid is overal laag tot zeer laag. De woonparken Ter Bronnen en Vogelzang spannen de kroon met slechts 4 huishoudens/ha (oftewel woningen/ha). Ook in de woongebieden is het niet veel beter met waarden van 7 (Nederokkerzeel) en 8 wo/ha (Kampenhout en Berg).



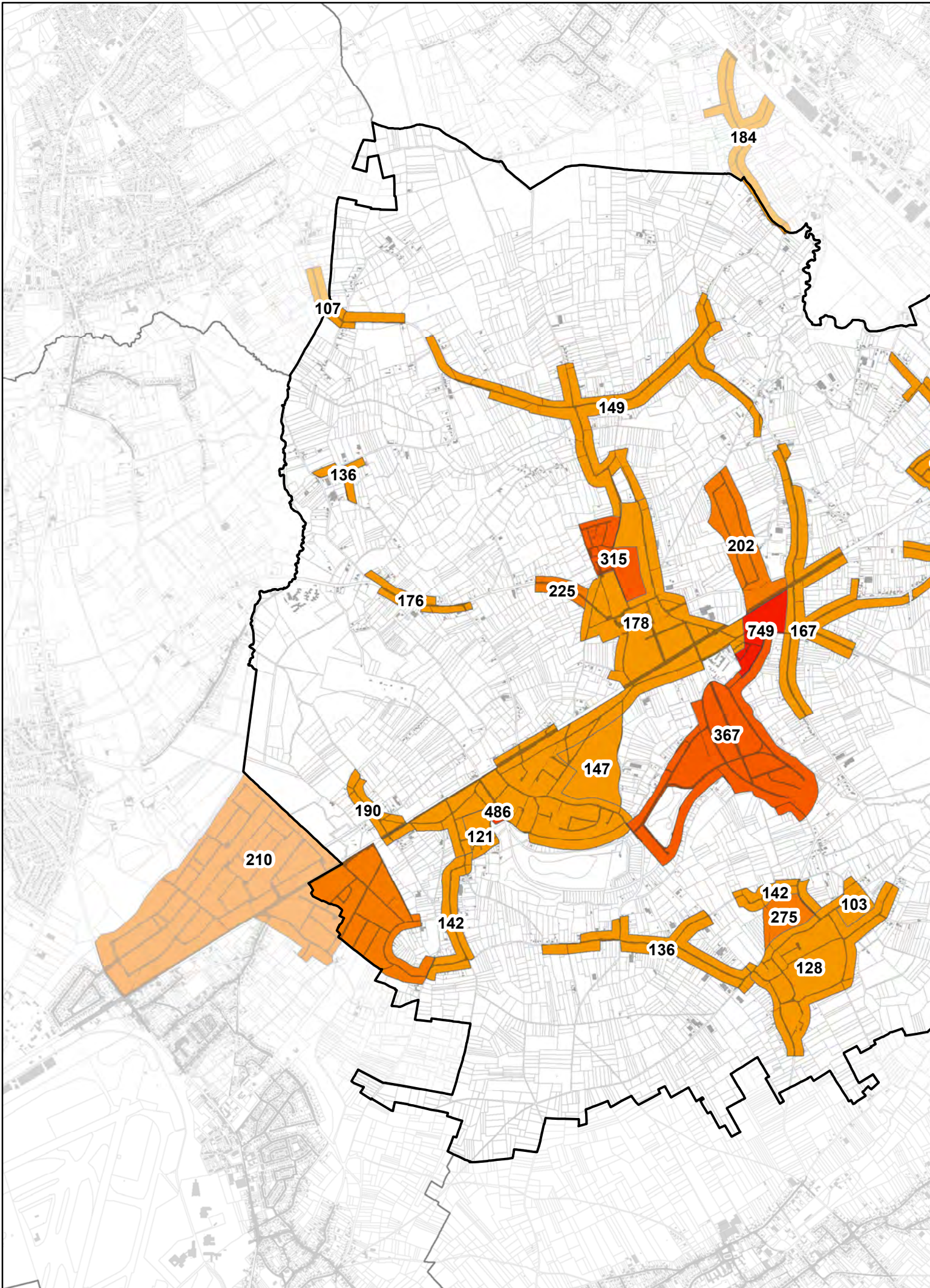
Analyse
V/T-coëfficiënt

Verhouding van de
bruikbare opp (m²) van de
hoofdgebouwen uit het 3D
GRB (waarbij 1 verdiep =
hoogte van 4m) per opp
woongebied uit de
ruimteboekhouding 2019



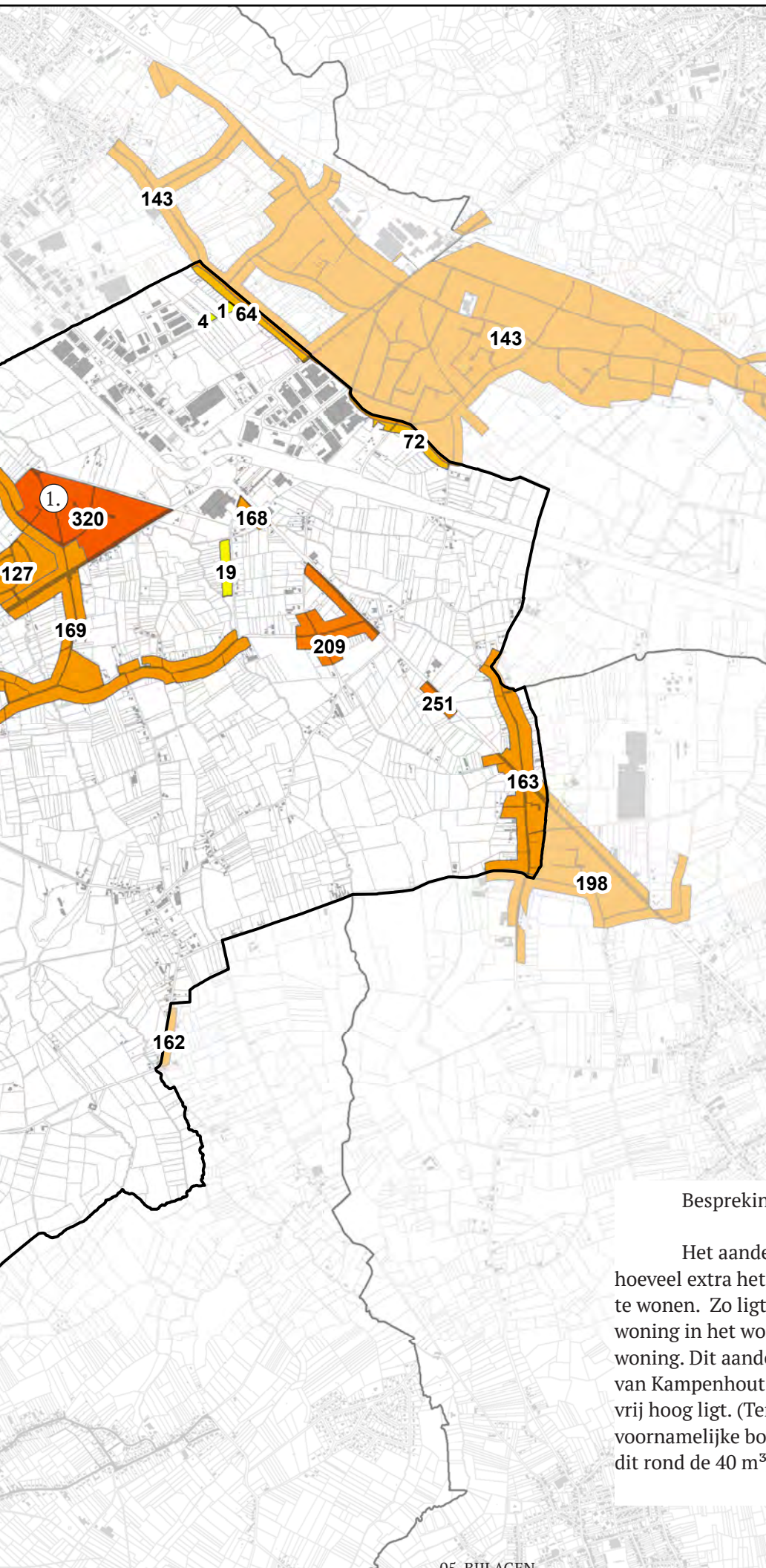
Bespreking vloerindexkaart:

De vloerindex (V/T) is één van de karakteristieken voor een efficiënt ruimtegebruik in kaart te brengen. Het getal geeft de verhouding weer van de totale bruikbare vloeroppervlakte t.o.v. het terreinoppervlakte. Gebouwen met meerdere verdiepen en gesloten bebouwing hebben een hogere vloerindex. Kavels met grote tuinen en een kleinere woning hebben een lagere vloerindex. De laagste vloerindexen worden in de woonparken teruggevonden (we laten de niet ingevulde woonuitbreidingsgebieden even buiten beschouwing) met indexen van 0,14 (woonparken Ter Bronnen en Vogelzang) en 0,21 (woonpark Rood Klooster) en 0,23 (woonpark Duistbos).



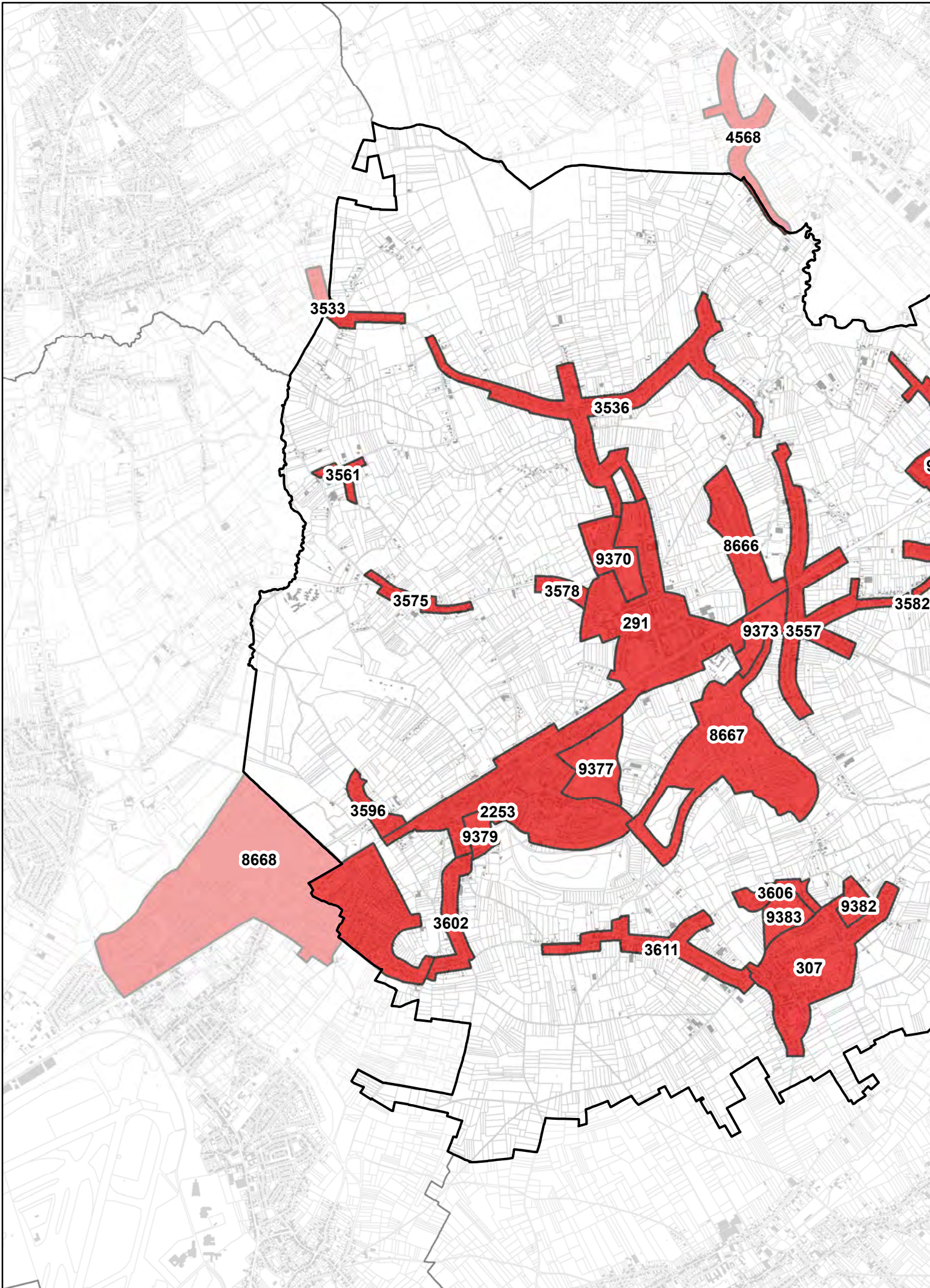
Analyse
Aandeel weg woning

Oppervlakte weg, Wbn uit het GRB, (m²) per hoofdgebouw uit het GRB per woongebied uit de ruimteboekhouding 2019







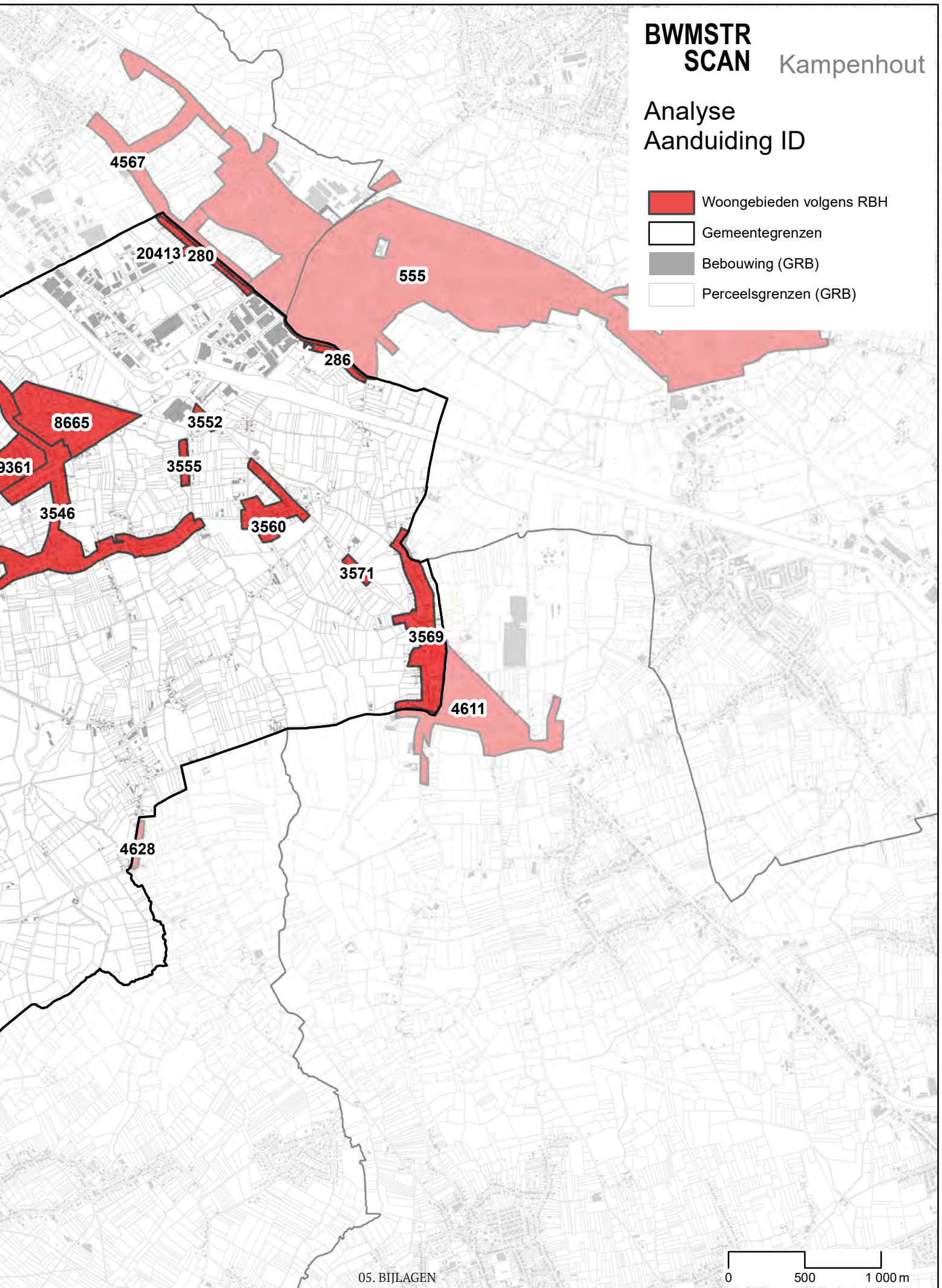
Bespreking aandeel publiek terrein per woning:

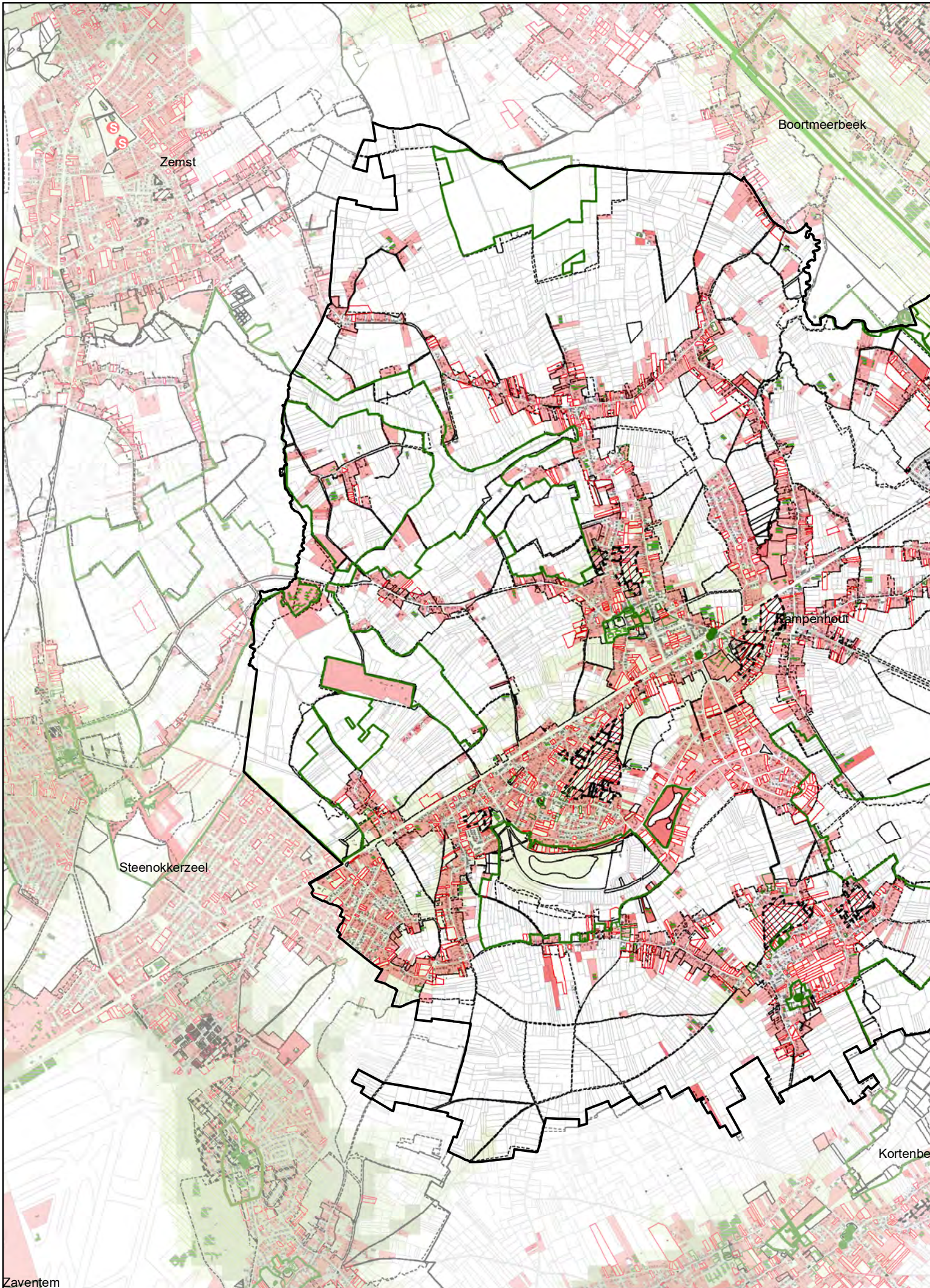
Het aandeel publiek terrein geeft een idee van hoeveel extra het de gemeenschap kost om gespreid te wonen. Zo ligt de gemiddelde oppervlakte weg per woning in het woonpark Ter Bronnen op zo'n 367 m²/woning. Dit aandeel ligt veel hoger dan in het dorpshart van Kampenhout (178 m²/wo), hoewel het daar ook nog vrij hoog ligt. (Ter vergelijking, in een stadskern met voornamelijke bouwperiode van de 19de-20ste eeuw ligt dit rond de 40 m²/wo).



Analyse
Aanduiding ID

-  Woongebieden volgens RBH
-  Gemeentegrenzen
-  Bebouwing (GRB)
-  Perceelsgrenzen (GRB)





Kansenkaart bebouwde ruimte

Ontwikkelingskansen nabij vervoersknopen

- kernhalte
- station

Knooppuntwaarde obv spoornetwerk en A-buslijnen

- goede knooppuntwaarde
- zeer goede knooppuntwaarde
- fietssnelwegen

Nabijheid voorzieningen

- voorzieningscluster
- 400m rond voorzieningscluster
- regionale voorzieningen buiten cluster

Onderbenutte percelen

- perceel < 20% bebouwd
- perceel met bouwhoogte < 4m
- onbebouwde percelen

Potentie grootschalige energieopwekking

- PV-panelen, bebouwing $\geq 500\text{m}^2$

Identiteit

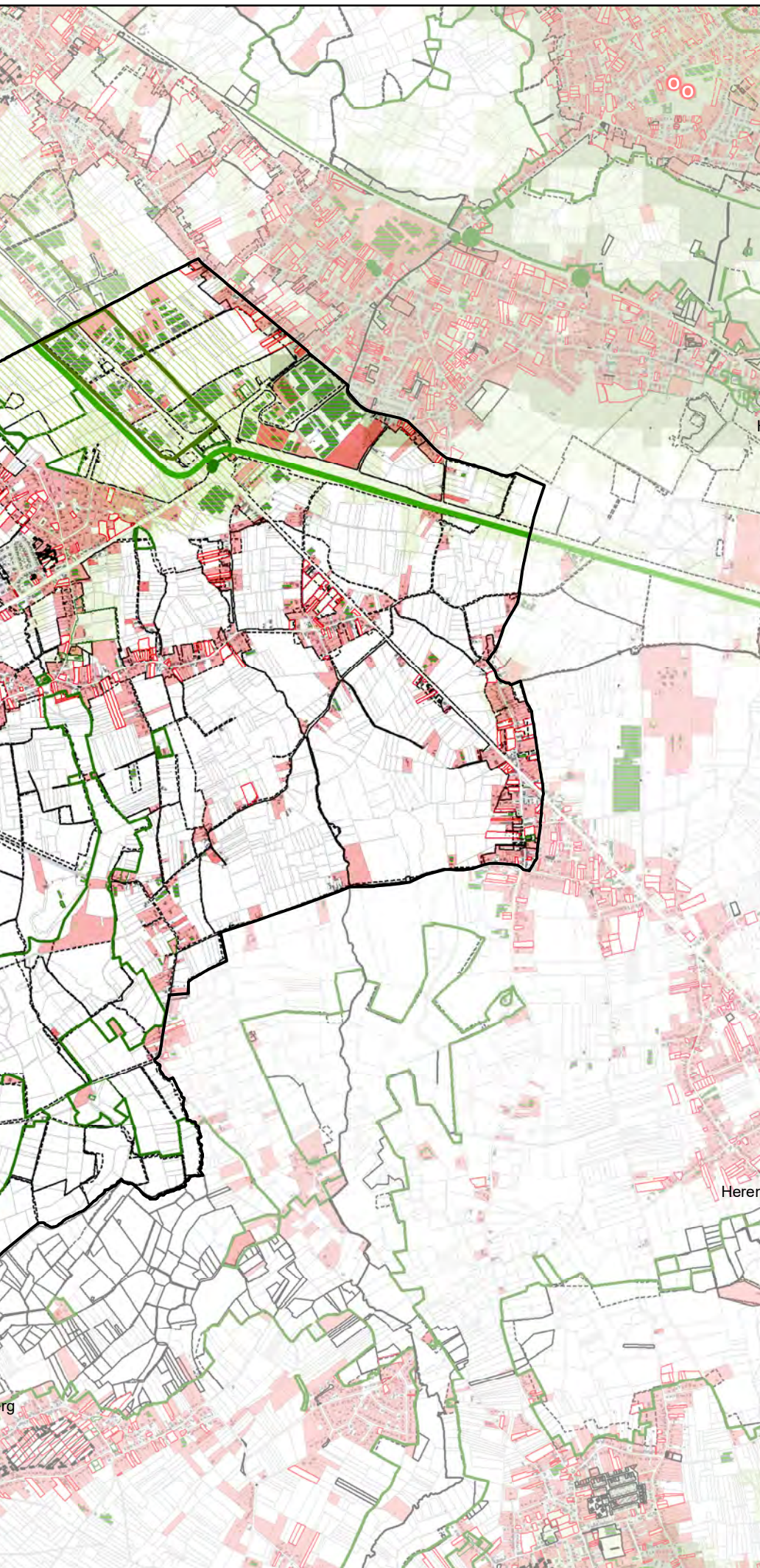
- natuurbescherming
- beschermd monument
- vastgesteld bouwkundig erfgoed

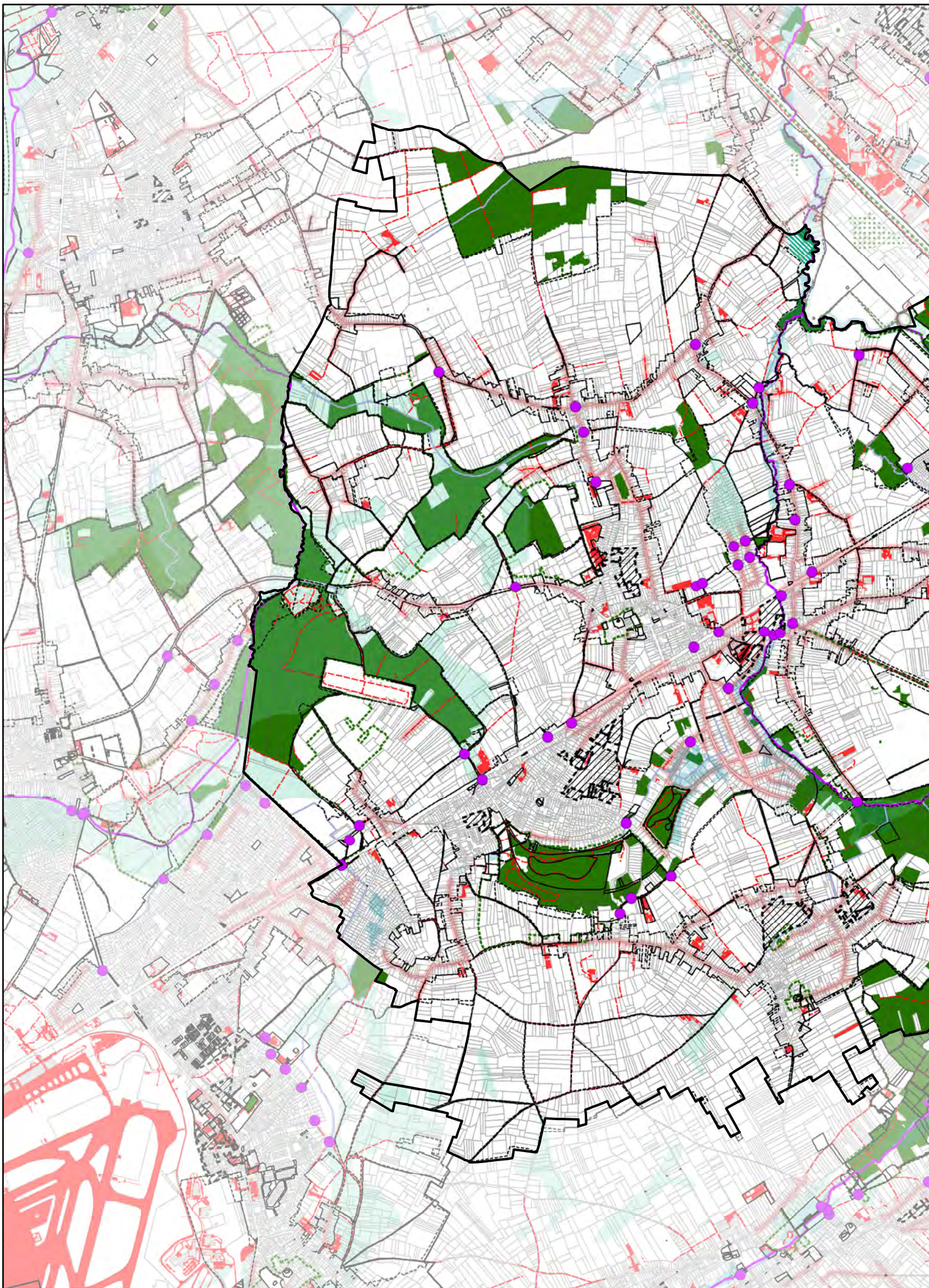
Juridische en administratieve afbakening

- eigendom overheid
- gebieden met recht van voorkoop
- woonuitbreidingsgebieden

Context





- gemeentegrens
- bebouwing (GRB)
- perceelsgrenzen (GRB)





Kansenkaart onbebouwde ruimte



Uitbreiding clusters natuur en nieuwe openruimteverbindingen

-  zeer waardevolle natuur
-  uitbreiding natuurreservaten
-  wegen > 2 rijstroken
-  lintbebouwing


Ruimte voor waterlopen en waterkwaliteit

-  verontreinigde waterlopen
-  niet geklasseerde waterlopen
-  effectief overstromingsgevoelig
-  mogelijk overstromingsgevoelig
-  signaalgebieden
-  niet gezuiverde uitlaat



Kansen voor ontharding

-  erfonthardingswegen
-  verharde oppervlakte > 2000m²




Potentie voor (grootschalige) energieopwekking

-  grootschalige windenergie




Beschermde zones

-  natuurbescherming
-  Lijnrelicten

Juridische afbakeningen

-  eigendom overheid
-  recht van voorkoop
-  Woonuitbreidingsgebieden

Context

-  gemeentegrenzen
-  bebouwing (GRB)
-  perceelsgrenzen (GRB)



5.3 DE 4/14/40 – REGEL

Belangrijk is dat het bij het 4/14/40 – principe om maximumgrenzen gaat, waarbij niemand de gebruiker van het gebouw tegenhoudt om de ‘gemeenschappelijke’ ruimte tot aan de achterdeur te laten komen.

(Boussaert, 2020).

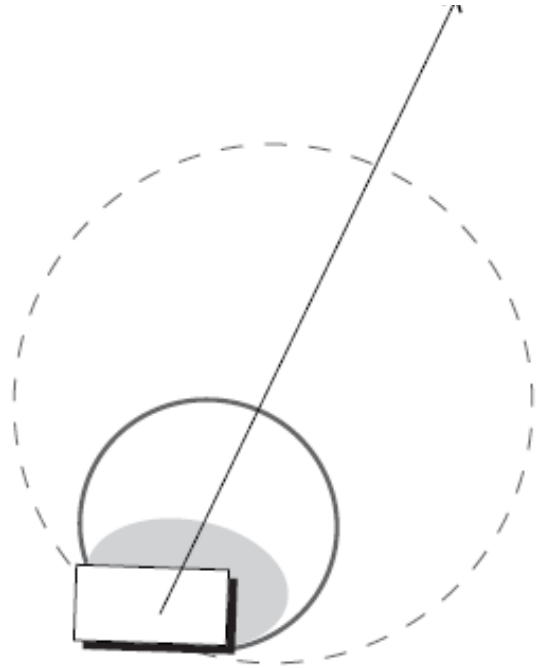
Het 4/14/40 – principe met openruimte voorwaarden

Het principe wordt vandaag in de tuin – en landschapsarchitectuur gebruikt als methode om de grens tussen tuin en landschap te vervagen. Hoe verder de gebruiker zich vanuit de woning in de tuin begeeft, hoe meer het landschap zowel fysiek als visueel voelbaar wordt.

Een variatie op dit principe kan een houvast bieden in de verhouding tussen privaat en ‘gemeenschappelijk’ (private ruimte in functie van de maatschappij) ruimtegebruik van de aangrenzende gronden. De huidige trend toont namelijk de noodzaak van een afgewogen verhouding.

Het principe is opgebouwd uit drie vormen van inrichting en beheer, waarbij 4, 14 en 40 meter vanaf het gebouw als maximumgrenzen worden gezien. Tot aan de 4 meter grens wordt de aanleg van semi-verhardingen toegelaten en tot 14 meter is er de mogelijkheid voor een intensief beheerde ruimte, waartoe bijvoorbeeld een tweewekelijks gemaaid grasveld behoort. Aan de 40 meter grens eindigt de private buitenruimte. In de zone ervoor ontmoeten privaat en ‘gemeenschappelijk’ ruimtegebruik elkaar in een extensief beheerde ruimte, zoals bijvoorbeeld een kruidenrijk grasland met gemaaide paden en informele zitplekken.

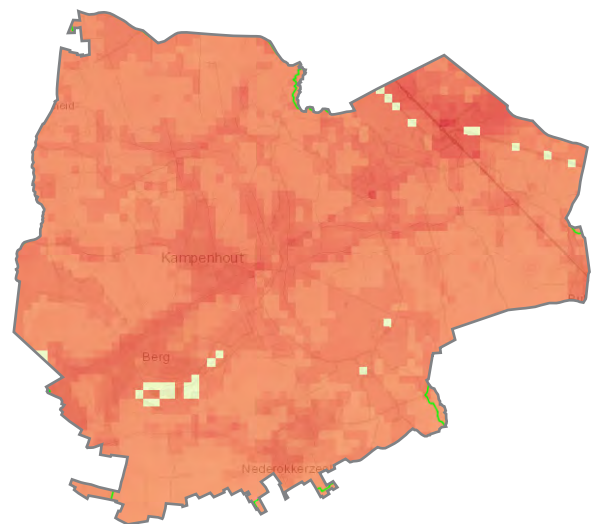
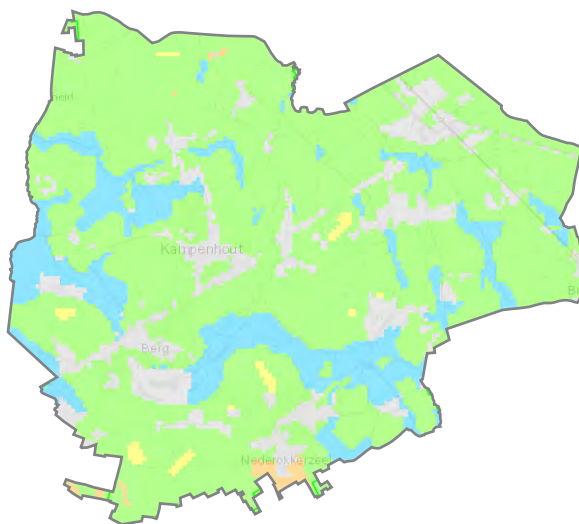
(Boussaert, 2020).



5.4 NIGHTINGALE ROSE DIAGRAM EN GEMEENTEFICHE - CIJFERS

	Kampenhout	gem. overgangsg gebied	gemiddelde Vlaanderen
Ruimtelijk rendement voor het wonen: aantal inwoners per hectare in kadastrale woongebieden (2017)	25	30	34
Percentage doorlatende oppervlakte (2012)	88 %	85 %	84 %
Percentage appartementen, halfopen en gesloten bebouwing (2017)	26 %	45 %	53 %
Aantal m ² open ruimte per inwoner (2017)	2.177	1.756	2.068
Percentage inwoners dat toegang heeft tot wijkgroen binnen 800m (2013)	99 %	86 %	68 %
Percentage van de oppervlakte biologisch waardevol groen (2018)	22 %	28 %	21 %
Openbaar vervoer voor school en werkverkeer (2017)	17,5%	14,5 %	14,7 %
Fietsgebruik voor school en werkverkeer (2017)	7,0 %	12,3 %	12,9 %
Voetgangers voor school en werkverkeer (2017)	1,2%	3,0 %	4,0 %
Evolutie ruimtelijk rendement (inwoners per ha in kadastrale woongebieden in 2011-2017)	- 0,21	- 0,49	- 0,54
Groei van het aandeel appartementen, halfopen en gesloten bebouwing in het totale woningaanbod (2011-2017)	11.8 %	2,4 %	1,7 %
CO ₂ -emissie voor verwarming en elektriciteit per huishouden 2016 (ton/huishouden) (omgekeerde ranking)	4,34	4,01	3,86
CO ₂ -emissie partuclair en openbaar voor transport en vervoer 2016 (ton/huishouden) (omgekeerde ranking)	4,17	5,44	5,39
Pv-installatie < 10 kW (vermogen in kW per huishouden) (2016)	0,59	0,56	0,52

5.5 KAARTEN: DROOGTEGEVOELIGHEID EN HITTESTRESS



- stedelijk gebied
- weinig gevoelig
- matig gevoelig
- gevoelig
- zeer gevoelig

- > 40 hittegolfdagen
- > 50 hittegolfdagen

Droogtegevoeligheid bodem in 2017 - 2100 (vmm, 2017)

Hittestress in 2100 (vmm, 2017)

5.6 REFERENTIES

KWALITATIEVE DORPSARCHITECTUUR



- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

1. (foto: AIDarchitecten): het gebruik van lokale baksteen en de aansluitende kroonlijsthoogte doet de architectuur vertrouwd overkomen.
2. (foto: BRUTarchitecten): het dorpscentrum van Brakel kreeg een 'upgrade' door een tapijt van kleiklinkers en een waterbekken.
3. (foto: dierendonckvanblancke): het ontmoetingscentrum in Kasterlee behoudt de kleine dorpskorrel.

4. (foto: URAarchitecten): 19 sociale woningen worden in het residentiële weefsel verknoot met een netwerk van zachte wegen
5. (foto: de architectengroep): 6 gestapelde woningen met kwalitatieve buitenruimten maken het aangenaam vertoeven in het dorpshart van Morkhoven (Herentals).

5.7 REFERENTIES WATERROBUUSTE BUITENRUIMTE



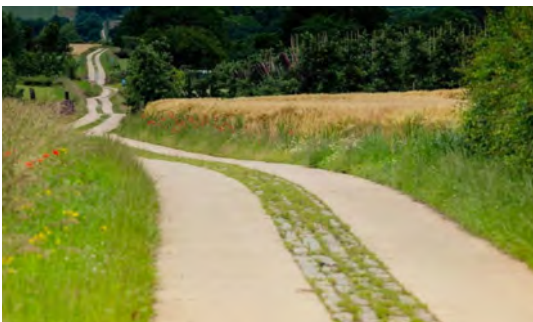
Wadi in woonwijk Venning, Kortrijk
(foto: Gerald Van Rafelghem)



Klimaatplein, Gent
(beeld: Omgeving architecten)



Waterplein, Tiel (de Urbanisten)
(foto: Jan Bouwhuis)



Karrespoor
(foto: vrt news)



Ontharden straat in een wijk
(foto: Traject)

5.8 METHODOLOGISCHE NOTA | NIGHTINGALE ROSE DIAGRAM EN GEMEENTEFICHE

VISUALISERING DIAGRAM

Voor de visualisering van het Nightingale Rose diagram is voor elke indicator een ranking genomen van de 308 Vlaamse gemeentes. Voor een aantal parameters is met een omgekeerde ranking gewerkt. Reden hiervoor is de leesbaarheid van het diagram. Waarden meer naar buiten op de ring stellen de 'meer gunstige waarde' in ranking voor, meer naar binnen de 'minder gunstige waarde'. De gescande gemeente wordt afgebeeld in het diagram, in vergelijking met het gemiddelde van de type gemeente uit de Vrind-classificatie. Een groene kleur in de buitenschil voor een bepaalde indicator wijst dus op een waarde die gunstiger is voor de gemeente dan het gemiddelde voor gelijkaardige type gemeentes.

METADATA

Type gemeente

De opdeling in type gemeentes is gemaakt op basis van de Vrind-classificatie. De Vrind-classificatie is een ruimtelijke indeling op basis van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen met opsplitsing van het buitengebied op basis van het Strategisch Plan Ruimtelijke Economie waarbij het ruraal overgangsgebied en het ruraal gebied als platteland wordt geclassificeerd (VRIND2004-2005).

Aantal inwoners (2018)

Bron: Statbel, 2018

Ruimtelijk rendement voor het wonen:

aantal inwoners per hectare in kadastrale woongebieden (2017)

Bron: Statbel, kadaster

De kadastrale woongebieden zijn percelen voor appartementen, buildings, huizen en hoeves. Dit zijn dus percelen waarop een woning staat.

Percentage doorlatende oppervlakte (2012)

Bron: gemeentemonitor 2012, AIV

Bodemaafdekking of bodemafdicthting wordt uitgedrukt als de oppervlakte waarvan de aard en/of toestand van het bodemoppervlak gewijzigd is door het aanbrengen van artificiële, (semi-) ondoorlaatbare materialen waardoor essentiële ecosysteemfuncties van de bodem verloren gaan. De doorlatende oppervlakte is de gemeenteoppervlakte verminderd met de bodemaafdekking of bodemafdicthting

Percentage appartementen, halfopen bebouwing en gesloten bebouwing (2017)

Bron: Statbel, kadastrale statistiek van het gebouwenpark.

Dit is het aandeel appartementen, halfopen bebouwing en gesloten bebouwing op de woongebouwen.

Aantal m² open ruimte per inwoner (2017)

Bron: Statbel

Dit is de kadastrale oppervlakte onbebouwde percelen per inwoner.

**Percentage inwoners dat toegang heeft tot wijk-
groen binnen 800m (2013)**

Bron: gemeentemonitor 2013

**Percentage van de oppervlakte biologisch waar-
devol groen (2018)**

Bron: biologische waarderingskaart 2018

Dit is de totale oppervlakte biologisch waardevolle en zeer waardevolle natuur op de totale oppervlakte van de gemeente.

**Openbaar vervoer voor school en werkverkeer (%)
(2017)**

Bron: survey gemeentemonitor 2017, SV/ABB

Modale verdeling naar dominant vervoermiddel voor verplaatsingen tussen woonplaats en school/werk, in %.

**Fietsgebruik voor school en werkverkeer (%)
(2017)**

Bron: survey gemeentemonitor 2017, SV/ABB

Modale verdeling naar dominant vervoermiddel voor verplaatsingen tussen woonplaats en school/werk, in %.

**Voetgangers voor school en werkverkeer (%)
(2017)**

Bron: survey gemeentemonitor 2017, SV/ABB

Modale verdeling naar dominant vervoermiddel voor verplaatsingen tussen woonplaats en school/werk, in %.

**Evolutie ruimtelijk rendement (inwoners per
hectare in kadastrale woongebieden in 2011-
2017)**

Bron: Statbel, kadaster

Dit is de groei in het ruimtelijke rendement tussen 2011 en 2017. In de meeste gemeenten is dit negatief.

**Groei van het aandeel appartementen, halfopen
bebouwing en gesloten bebouwing in het totale
woningaanbod (2017-2011)**

Bron: Statbel, kadastrale statistiek van het gebouwen-
park.

**CO₂emissie voor verwarming en elektriciteit
per huishouden 2016 (ton/huishouden) (omgekeer-
de ranking)**

Bron: provincie in cijfers

**CO₂emissie particulier en openbaar voor trans-
port en vervoer, 2016 (ton/huishouden)
(omgekeerde ranking)**

Bron: Vito

**Pv-installaties < 10 kW (Vermogen in kW per
huishouden), 2016**

Bron: provincie in cijfers

5.9 BIBLIOGRAFIE EN CARTOGRAFIE

CARTOGRAFIE

De kaarten werden gemaakt in QGIS en samengesteld uit verschillende lagen. Deze lagen werden gedownload van de website van (en zijn uitgegeven door) het agentschap Informatie Vlaanderen en/of aangeleverd door de gemeente.

De lagen 'bebouwing', 'water', 'wegenis' komen uit het GRB (Informatie Vlaanderen, versie 2018).

De info 'woonuitbreidingsgebieden' komt uit de geodataset gewestplan (Departement Omgeving, versie 2018).

De lagen 'parkgebieden', 'landbouwgebieden' en 'natuurgebieden' komen uit het gewestplan (Informatie Vlaanderen, versie 2018).

De laag 'biologisch waardevol gebied' komt uit de Biologische Waarderingskaart of BWK (INB, versie 2016).

De laag 'overstromingsgevoelig gebied' geven de effectieve en mogelijke overstromingsgevoelige gebieden weer (watertoets) (VLM, versie 2017).

De laag 'bedrijvzones' komt uit bedrijventerreinen (Agentschap Innoveren & Ondernemen, versie 2018).

BIBLIOGRAFIE

Cijfers verpaarding gebaseerd op, De Vlaamse paardensector, een succesverhaal, raadpleegbaar op <https://www.paarden.vlaanderen/print.php?typ=dossier&pi=432&ssi=190>.

Agentschap Wegen en Verkeer. Ontwerprichtlijnen Schoolomgevingen. Geraadpleegd van: <https://wegen-enverkeer.be/zakelijk/documenten/ontwerprichtlijnen/schoolomgevingen>.

Aquafin (2020). Hemelwaterplan Kampenhout (draft).

Beleidsplan Kampenhout, analyse bestaande context (2019). Niet gepubliceerd.

Boussaert, J. (2020). Koppelkansen voor vrijgekomen landbouwgebieden - naar de realisatie van een robuuste open ruimte, casestudie op het Meetjesland (masterproef).

BOUTERS J. (2020). "Waar kunnen de paarden nog op stal". In TOO 2020, afl. 1, 105-108.

Departement omgeving, Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, juli 2018, raadpleegbaar op <https://www.vlaanderen.be/publicaties/beleidsplan-ruimte-vlaanderen-strategische-visie>

DEFOORT P. & VANDERMEERSCH H. (2018). De stedenbouwkundige last in de omgevingsvergunning. In TROS 2018, 207-231.

Dienst landbouw, provincie Vlaams-Brabant (2015). Duurzaamheid van de Vlaams-Brabantse land- en tuinbouw. Rapport met economische, ecologische en sociale indicatoren van de land- en tuinbouw. Provincie Vlaams-Brabant, Leuven.

DLV (Departement Landbouw en Visserij) (2018).

Fietsberaad Vlaanderen (2018). Rapport Fix the mix: aanpak voor veilig fietsen in gezonde buurten. Geraadpleegd van: <https://fietsberaad.be/documenten/rapport-fix-the-mix-aanpak-voor-veilig-fietsen-in-gezonde-buurten/>

- Grontmij Vlaanderen (2011). Verbreden en verdiepen Mobiliteitsplan Kampenhout. Geraadpleegd van: <https://www.kampenhout.be/mobiliteitsplan>
- GRS Kampenhout (2006). Geraadpleegd op: www.kampenhout.be
- GeRUP Zonevreemde recreatie (2009). Geraadpleegd op: <http://geo.vlaamsbrabant.be/ruimtelijkeordening>
- GeRUP Zonevreemde bedrijven (2011). Geraadpleegd op: <http://geo.vlaamsbrabant.be/ruimtelijkeordening>
- GeRUP Weesbeek (2013). Geraadpleegd op: <http://geo.vlaamsbrabant.be/ruimtelijkeordening>
- GeRUP Pardon, startnota (2019). Geraadpleegd op: www.kampenhout.be
- IWEPS, BISA en Statistiek Vlaanderen (2019). Migraties tussen de gewesten in België, oktober 2019, Geraadpleegd op <https://www.statistiekvlaanderen.be/sites/default/files/atoms/files/RR-HS%20NL%20complet-OK.pdf>.
- Jacobs D. (2016). Recepten voor kernversterking, Brussel.
- Mollen, F.H. (2018). Betonrapport van de Vlaamse gemeenten en provincies Natuurpunt, Mechelen.
- Nieuwsbrief volleybalclub KVRC Wara Genk, oproep zonedelen, 2019, raadpleegbaar op <http://www.vcgenk.be/nieuwsbrief/listid-1/mailid-36-nieuwsbrief-zonedelen.html>
- Oproep zonedelen in Kortrijk, februari 2018, raadpleegbaar op <https://www.kortrijk.be/nieuws/stad-kortrijk-wil-als-eerste-stad-zonedelen-invoeren>
- Overheidsopdrachten en raamcontracten, Publiek-private samenwerking raadpleegbaar op <https://overheid.vlaanderen.be/overheidsopdrachten-en-raamcontracten/pps-publiek-private-samenwerking/wat-is-pps>
- PRUP Bijzonder Economische Knooppunt Kampenhout-Sas (bis) (2015). Geraadpleegd op: <http://geo.vlaamsbrabant.be/ruimtelijkeordening>
- VANDEKERCKHOVE B., DE WAELE A., MEEUS R., MORISSE B. (2019). De inzet van lasten bij omgevingsvergunningen, Brussel, Departement Omgeving, 2019.
- VERHOEVE A., BOMANS K., DEWAELEHEYN V (2012). "Van tuinen en paarden". In Vakblad van de Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning Ruimte 2012, afl 14, 24-30.
- Vilt (2008). https://www.vilt.be/Kampenhout_en_Asse_ruzien_om_titel_witloofgemeente
- Vlaamse overheid, PPS-Decreet, inwerkingtreding 29 september 2003
- VMM (Vlaamse Milieumaatschappij) (2016). Stroomgebiedbeheerplan voor de Schelde 2016-2021 – Bekkenspecifiek deel Dijle-Zennebekken.
- Vr. en Antw. Vl.R. 2016-2017, 14 maar 2017, nr.1401.
- Scheub, U. (Futur Zwei) (2015). Winkelhouder redt dorp. Geraadpleegd op: <https://www.mo.be/reportage/baanbreker-nieuw-concept-buurtwinkels-redt-het-dorp>.
- Statbel (2018). Gemeentemonitor.
- Statbel (2019). Cijfers geraadpleegd van provincies. incijfers.be.
- Statistiek Vlaanderen (2018). Jouw gemeente in cijfers – Kampenhout. Geraadpleegd van: <https://www.statistiek-vlaanderen.be/sites/default/files/docs/GM-Kampenhout.pdf>
- Torbeyns, A. (2020). In deStandaard. Geraadpleegd van https://www.standaard.be/cnt/dmf20200526_04971900?articlehash=D-6200C1187566FF06A9C7575C7B78AE7BCB90C84F9C-4C8E063AB4ED39A8DDC4A57656AE23439952966B50C-825FE6CD6817553E24FE07F759689BB3A10EE867DC.
- Zonnevelden projecten van Solarfields.nl, voorbeeld Molenwaard-Hoogzand, 2020, raadpleegbaar op <https://www.solarfields.nl/projecten/zonneparken/hoogzand-molenwaard/>

