

OLEN EINDRAPPORT

PTArchitecten



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 Ilsbroeckx, 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 Gutscoen, projectverantwoordelijke
Florentine Sieux, medewerker
Silvia Pusceddu, medewerker
www.ptarchitecten.be

TRAJECT

Kristof Devriendt, mobiliteit
Marieke Maes, mobiliteit
www.traject.be

M TECH

Michiel Boodts, publiek ondernemersschap
Elisa Van der Jeugd, energie en klimaat
www.m-tech.be



01.

VERKENNING

1.1	Situering van de gemeente	13
1.2	Kencijfers	14
1.3	Ruimtelijke beschrijving	17

02.

DIAGNOSE

	OVERZICHT	
2.1	Bebouwde ruimte	21
2.2	Mobiliteit	28
2.3	Open ruimte	31
2.4	Energie	32
2.5	Regelgeving & publiek ondernemerschap	33

03.

AMBITIE

	SAMENVATTENDE AMBITIES	
3.1	Ontdichten herstelt open ruimte tussen 2 stedelijke kernen	37
3.2	Industrie en energie verdichten tussen spoor en kanaal	38
3.3	Meer natuur, zacht verkeer en een hogere beleefbaarheid van de open ruimte	39

04.

TRANSITIEAGENDA

4.1	Quick wins	42
4.2	Strategische projecten	44
4.3	Programma's	48
4.4	Publieke slagkracht	58
4.5	Aanbevelingen aan het adres van hogere overheden	60

05.

BIJLAGEN

5.1	Methodologische nota	64
5.2	Bibliografie en cartografie	66





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 inkijk 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, 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 potentiëel), 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 Olen 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 kosteneficiëntie 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.

01.

VERKENNING





**BWMSTR scan**

Rangorde in Vlaanderen
 vergelijking met referentiecategorie
 Zie methodologische nota in 05. Bijlage

GEMEENTE

Olen

SITUERING

Olen ligt in de Kempen, tussen de stedelijke kernen Herentals en Geel en wordt doorsneden door het Albertkanaal, het Kempisch kanaal en de E313.

OPPERVLAKTE

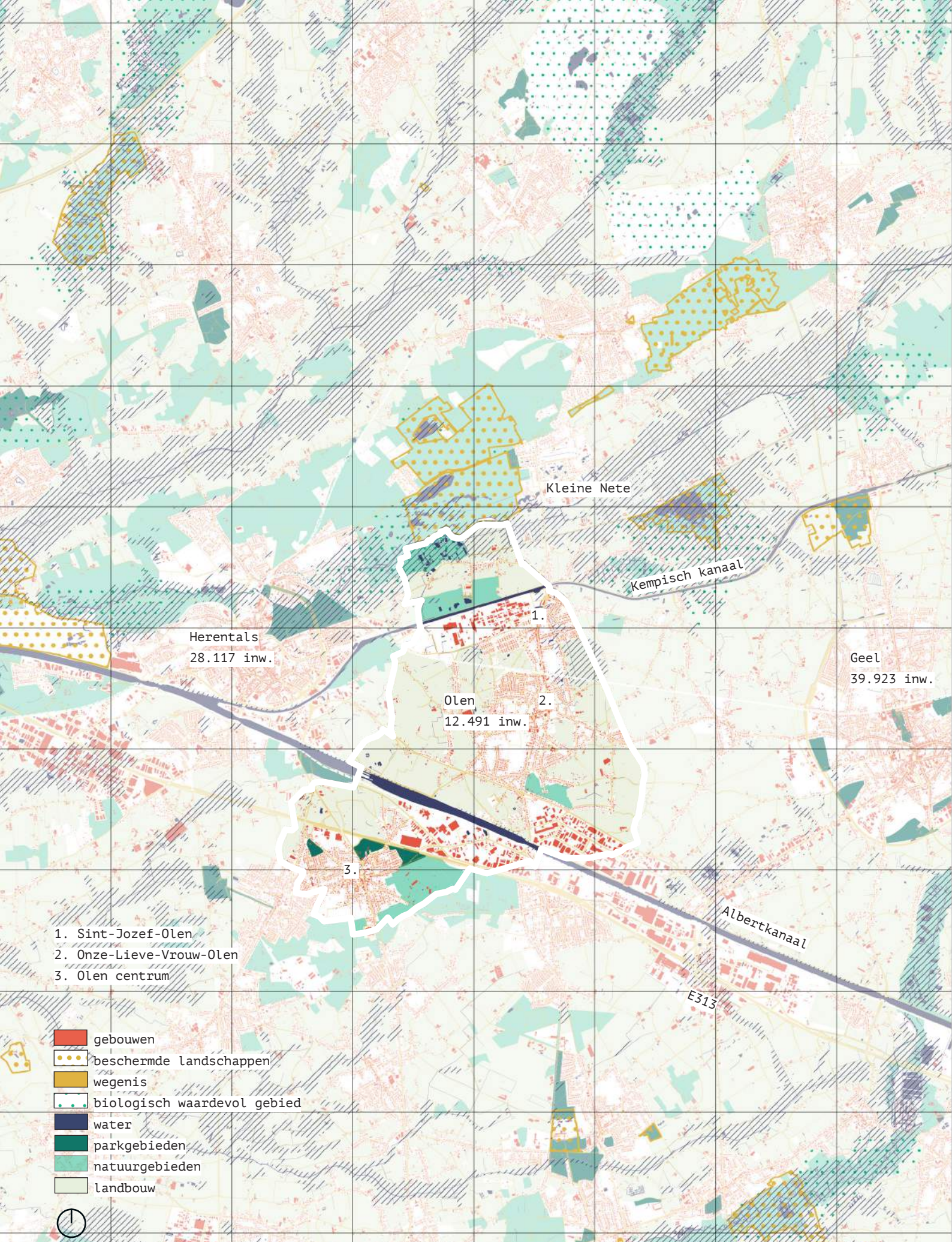
Olen heeft een oppervlakte van 2317 ha en is gemiddeld gezien één van de kleinere gemeentes van de Kempen.

INWONERS

Op 1 januari 2018 waren er 12.482 inwoners in Olen.

TEWERKSTELLING

Industrie is een belangrijke speler in Olen.



1.1 SITUERING VAN DE GEMEENTE

“Het grondgebied van Olen was de open ruimte tussen de kernen Geel en Herentals. Vandaag zien we een buitensporig ruimtebeslag door landelijk wonen.”

De gemeente Olen ligt in de Kempen. Het woord Kempen stamt af van het woord ‘Campinia’ of ‘Campina’, Latijn voor ‘open ruimte’. ‘Open ruimte’ zou een goede karakterisering zijn voor de Kempen aan het begin van de 19de eeuw, toen het nog heel geïsoleerd lag. Het was met het hertekenen van de grenzen en het ontstaan van België in 1830 dat de Kempen terug op de voorgrond kwam. Nicolas Kümmer was de architect van een ingenieus systeem dat zowel de transportproblemen als de bodemontwikkeling wilde aanpakken door het aanleggen van verschillende kanalen (o.a. het kanaal Bocholt-Herentals (1846) dat Olen in het noorden snijdt).

Het graven van kanalen zorgde tevens voor de ontdekking van klei en wit zand in de Kempense schrale gronden. Het wit zand, belangrijk voor de productie van glas en ICT-toepassingen, legde één van de zaadjes voor de bedrijvigheid dat het uitzicht van de Kempen typeert. Een andere bedrijfstak vloeide voort uit de creatieve landbouwers die zichzelf moesten blijven innoveren om aan landbouw te doen op de schrale bodems. Ze deden dit d.m.v. nieuwe productiesystemen (voedselindustrie) en het aanpassen van hun materiaal (metaalindustrie). Vandaag de dag ontwikkelt de bedrijvigheid verder, waarbij de goede locatie (Albertkanaal, IJzeren rijen en E313) zeker een rol speelt.

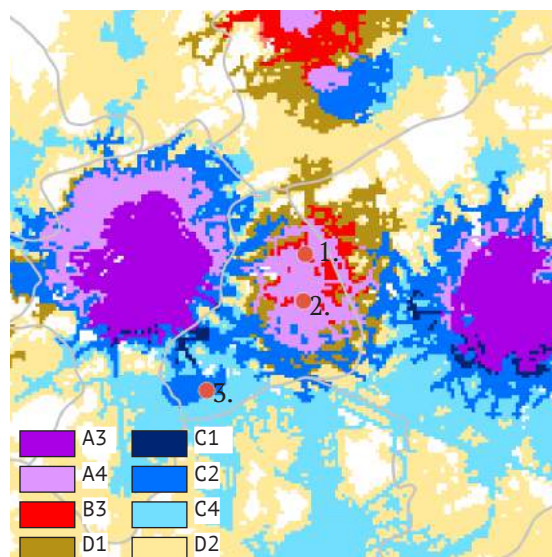
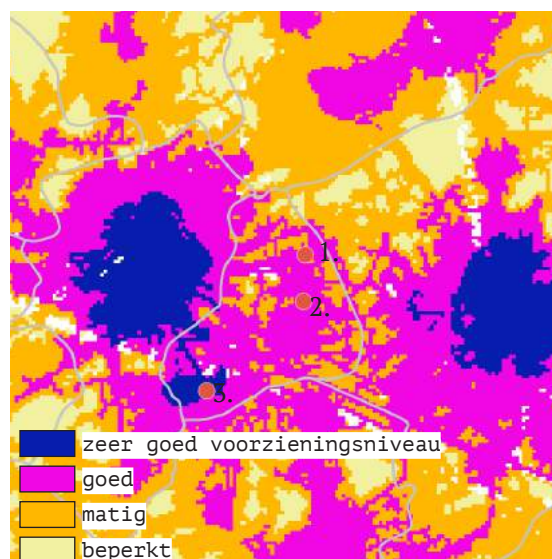
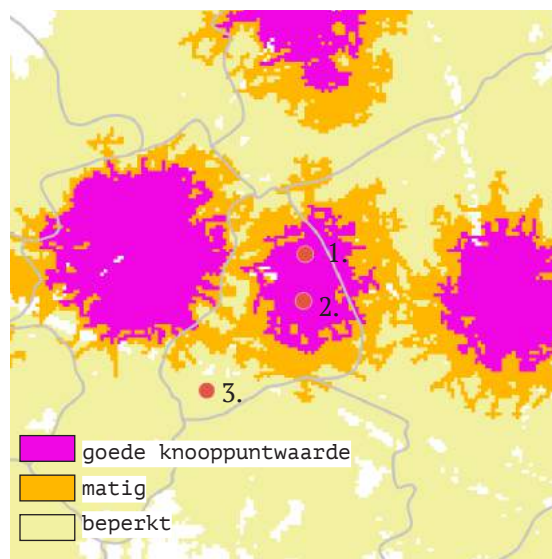
Ondertussen bouwde de Kempenaar gestaag voort. Hierbij evolueerde het nederzettingsspatroon van de hoeves naar de diffuse verstedelijking die het gebied nu kenmerkt. Het huizenarsenaal breidde gestaag uit ten koste van het pre-industrieel akkerland. De landbouwactiviteiten verhuisden. De natuurgebieden versnipperden...



1. Het gezicht van een diffuse verstedelijking
2. Ruimte met veel potentieel aan het Albertkanaal

1.2 KENCIJFERS

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



Alle cijfers hier besproken zijn afkomstig van het rapport 'Omgevingsanalyse Olen' (editie 2018), tenzij anders vermeld.

RUIMTEBESLAG

Het ruimtebeslag in Olen (2.312 ha) is hoog: 51% van de ruimte is ingenomen door wonen, werken, recreëren en mobiliteit (Clustergemeenten: 39% en provincie Antwerpen: 34%). In Olen zijn weinig grote open ruimtegebieden. De meesten liggen aan de rand.

KNOOPPUNTWAARDE

De knooppuntwaarde van de kernen O.-L.-V.-Olen (1.) en St.-J.-Olen (2.) is relatief goed: de ligging van het station speelt hierbij een belangrijke rol. De inwoners van Olen zijn tevreden over het aanbod van winkels in de buurt en de gemeente. Er zijn gemiddeld minder inwoners van Olen tevreden over het aanbod van restaurants en eetcafés in de gemeente t.o.v. het Vlaams gemiddelde.

WONEN

De inwoners van Olen zijn over het algemeen tevreden over hun woning, buurt en de gemeente: 94% geeft aan graag te wonen in Olen (t.o.v. 89% in Vlaams gewest). Een groot aandeel van de inwoners van Olen (93%) geeft aan te beschikken over private buitenruimte. Het aandeel appartementen is gestegen van 1% in 1995 tot 14% in 2017 (Arrondissement Turnhout: 19%). Er worden relatief weinig vergunningen voor renovaties verleend. Olen heeft relatief veel sociale woningen per 100 huishoudens (8,7) t.o.v. de clustergemeenten (4) en het Vlaamse gewest (5,4). Een relatief hoog percentage van de inwoners van Olen geeft aan te beschikken over een energiezuinige ketel (66%) en over zonnepanelen (23%). De gemiddelde verkoopprijzen voor flats liggen lager dan de clustergemeenten en het Vlaamse gewest, maar de gemiddelde verkoopprijzen voor gewone woonhuizen zijn dezelfde als deze van de clustergemeenten en het Vlaamse gewest.

Afbeeldingen rechterpagina:

1. De sluizen van het Albertkanaal
© Rabbits ballooning
2. Sint-Jozef-Olen
© Rabbits ballooning

“De bevolkingsprognoses geven voor Olen een forse bevolkingsgroei aan. Hierbij moet de vraag gesteld worden of deze groei door Olen moet opgevangen worden.”

BEVOLKING

De dienst Demografie (FOD economie) voorspelt dat de bevolking sterk zal toenemen in Olen. Ten opzichte van 1990 (10.288 inwoners) stijgt het aantal inwoners in Olen met 24% tegen 2030 (naar schatting 12.900 inwoners). De stijging van de bevolking in Olen is sterker dan de gemiddelde stijging in het arrondissement Turnhout en het Vlaamse gewest. Er is een sterke toename in het aantal huishoudens (58% tussen 1990 en 2030) in Olen (van 3.565 huishoudens in 1990 naar +/- 5600 huishoudens in 2030). Het aandeel alleenstaanden neemt toe (29% in 2030), net als in de rest van Vlaanderen. Het aandeel ouderen neemt ook sterk toe en komt net iets boven het Vlaamse gemiddelde: 26% van de bevolking zal ouder zijn dan 65 in 2030. Het aandeel jongeren neemt af en komt onder het Vlaams gemiddelde tegen 2030: 19,6% van de bevolking zal tussen de 0 en 19 jaar oud zijn.

ECONOMIE

De inwoners van Olen hebben een relatief hoog netto-belastbaar inkomen. De nettogroeiratio voor ondernemingen in Olen is de laatste jaren vaak lager dan het Vlaamse gemiddelde. Dit wil zeggen dat er minder BTW-plichtige ondernemingen bijkomen.

ZORG EN WELZIJN

De programmatie voor het aantal plaatsen in woonzorgcentra en assistentiewoningen (vastgesteld door de Vlaamse overheid) in Olen is gerealiseerd. Het aantal leefloners per 1000 inwoners in Olen (3,3) is relatief hoog t.o.v. de cluster (2,2). Het aantal leefloners stijgt structureel overheen de tijd. Het aantal hulpvragen m.b.t. wonen neemt eveneens toe.

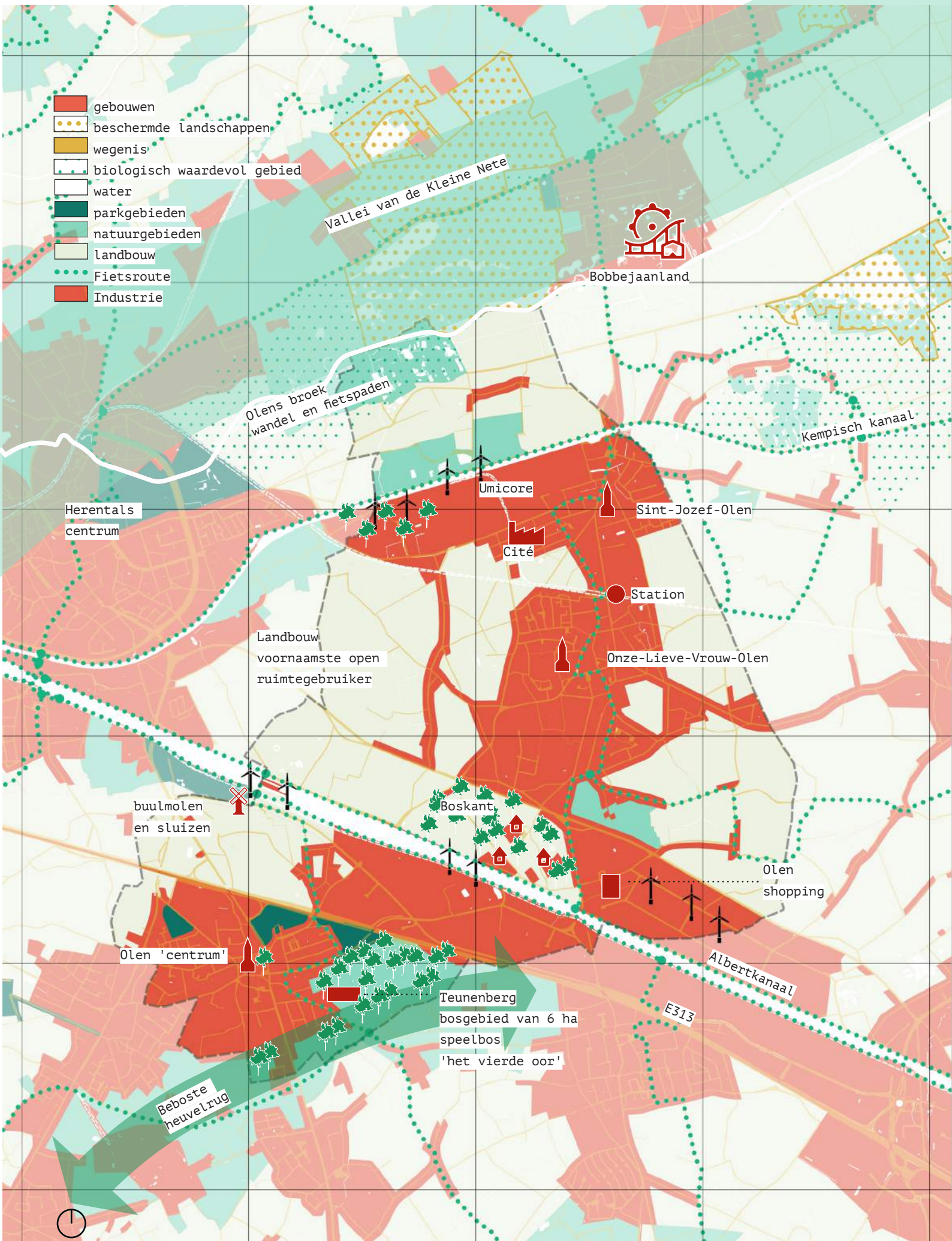
Er zijn 126 plaatsen in de kinderopvanglocaties in Olen. Er zijn bijna geen wachtlijsten. Olen heeft 2 lagere scholen: De Kriebel (165 kleuters en 280 lagere-schoolkinderen) en De Kleine Wijzer (77 kleuters en 140 lagere-schoolkinderen).

VRIJE TIJD

In Olen worden veel vrijetijdsactiviteiten georganiseerd. Een relatief hoog percentage van de inwoners van Olen (63%) heeft tot 12 keer een pleinevenement bijgewoond in Olen in 2017. Het aantal deelnames aan het jeugd aanbod daalt. De Olense Kartoenale blijft een groot aantal deelnemers bereiken van over de hele wereld. Het aantal aangevraagde toelatingen voor evenementen of activiteiten stijgt.

Tijdens de seizoensperiode is de sporthal nagenoeg volledig bezet. Het aantal actieve leden van de bibliotheek bleef de voorbije tien jaar ongeveer hetzelfde.





1.3 RUIMTELIJKE BESCHRIJVING

“Olen is een lappendeken van verkavelingen met 3 kernen, of beter kerken, industriezones langs beide kanalen en een decentraal shoppingcentrum.”

Olen bestaat uit drie mini-kernen of ‘drie kerken’, Sint-Jozef-Olen, Onze-Lieve-Vrouw-Olen en Olen centrum. Olen centrum is het oudste dorp, kent een radiale groei en heeft een compacte kern. Het dorpsplein werd in 1801 beplant met inheemse linden, die tot op heden nog steeds het beeld bepalen.

Onze-Lieve-Vrouw-Olen is het resultaat van het aaneengroeien van verschillende (landbouw)gehuchten tot een patchwork van verkavelingen. Sint-Jozef-Olen tenslotte, ontstond aan het begin van de 20e eeuw als de cité van de nieuw gebouwde fabriek van de Compagnie Industriële Union. Deze laatste kern bestaat vooral uit woonwijken met hoofdzakelijk open bebouwing (vooral ten oosten van de Lichtaartseweg).

Naast de woonfunctie, kent Olen vooral een hoge bedrijvigheid in de vorm van (ook zware) industrie. Naast Sint-Jozef-Olen en langs het Kempisch kanaal liggen Umicore en Aurubis, gegroeid uit de eerste fabrieksgebouwen uit 1912 (Union Minière). Meer in het zuiden liggen een aantal ENA bedrijvenszones die deel uitmaken van het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA).

Aan de Geelseweg (N13) ligt het enorme Olen Shopping Park. Het shoppingpark is decentraal en autogeoriënteerd. De detailhandelszone is ontstaan op de site van de meubelgigant Vandeven die in Olen een imperium uitbouwde, maar in 2001 failliet werd verklaard. De meubelzaak van Vandeven werd in de jaren ‘80 verankerd in een BPA. Opmerkelijk is dat de eerste cluster van Shopping Olen pas opende in 2011. In 2017 gingen er nog extra winkels open.

Een andere bovenlokale trekpleister is Bobbejaanland, gelegen net buiten het grondgebied, maar met 800.000 bezoekers per jaar toch een belangrijke attractiepool in de regio.

Ook het Olense sluizencomplex en het natuurgebied Olens Broek zijn bovenlokale recreatieve trekpleisters. Het Olens Broek bestaat uit verschillende deelgebieden die samen één groen/blauw lint vormen langs de Kleine Nete (ca. 185 ha). De relatie tot de dorpskernen of de Gemeente in het algemeen is echter zeer beperkt.

In Olen is nog (een ander overblijfsel van) een natuurlijke structuur zichtbaar: de boscomplexen. Deze

diepgewortelde bomen werden aangeplant op de droge tuinen met het zicht op de verdere ontginning van de Kempen. Deze artificiële boscomplexen transformeerden in sommige gevallen naar recreatieplekken (zoals Boskant te Olen).



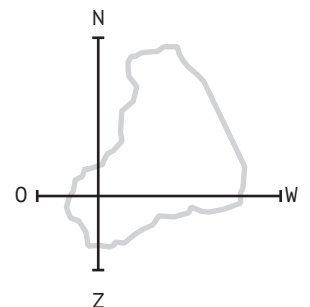
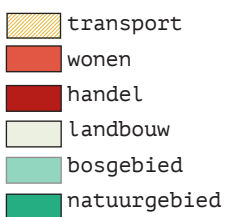
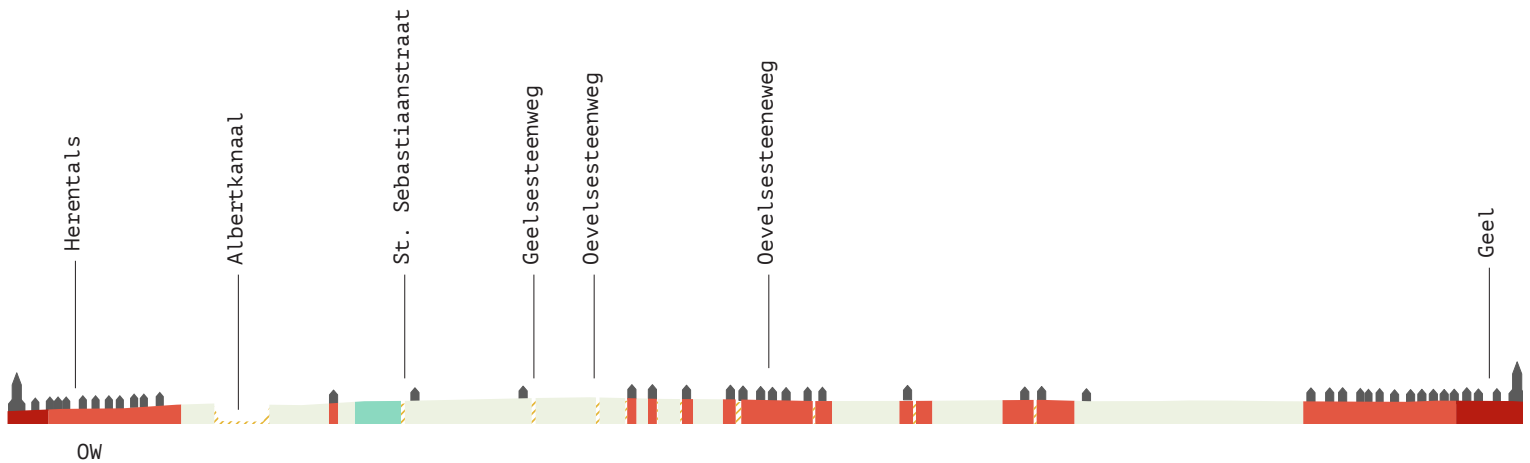
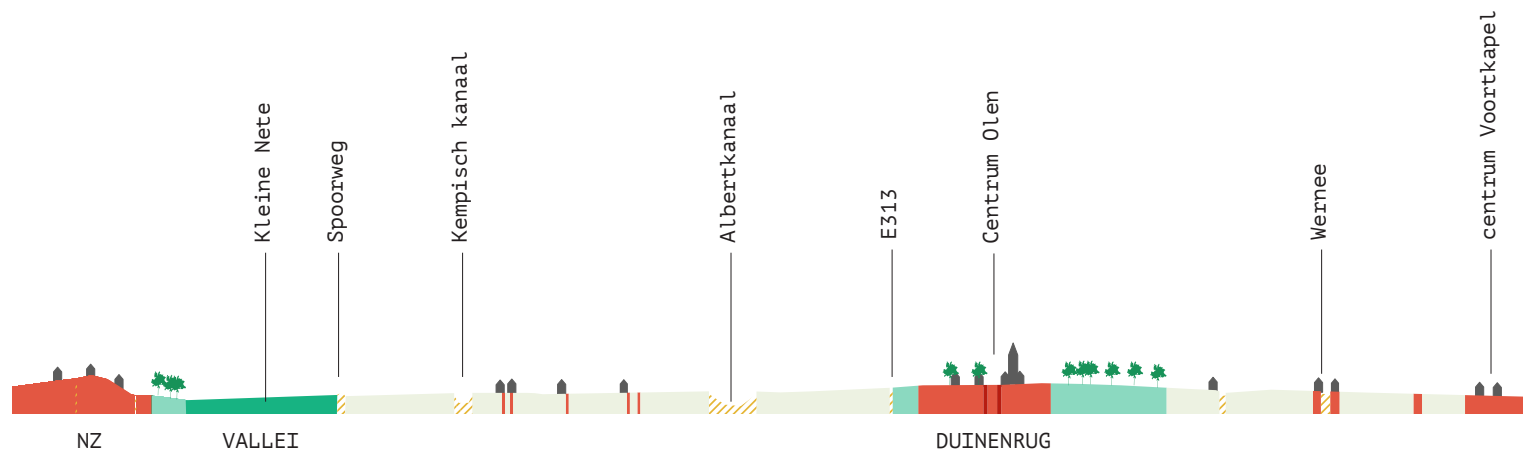
Huisje, tuintje, oprit met 2 auto's



Suburban sprawl

02.

DIAGNOSE



OVERZICHT

Waar we vandaag het verkavelingslandschap Olen terugvinden, was ooit de open ruimte tussen de stedelijke kernen Herentals en Geel. Vanuit deze optiek is de ruimtelijke draagkracht al lang overschreden. De open ruimte is letterlijk opgegeten. Het geheel van 3 micro-kernen en omliggende verkavelingen heeft een grote auto-afhankelijkheid. Voor voorzieningen (cultuur, zorg, ...) zijn bewoners aangewezen op Herentals en Geel. Los van het dorpskarakter, moet in vraag gesteld worden of kernverdichting in de micro-kernen wenselijk is. Het verder verkavelen van de nog resterende open ruimte is in ieder geval onverantwoord.

Olen heeft een goede locatie om industrie verder uit te bouwen op voorwaarde dat transport per spoor (Ijzeren Rijn) of over water (Albertkanaal, Kempisch kanaal) gebeurt. Op de bestaande bedrijventerreinen is nog veel ruimte voor inbreidingsprojecten. Hiervoor moet gedacht worden aan innovatieve concepten.

De fiets- en wandelvriendelijkheid van Olen kan sterk verbeteren. Er zijn harde keuzes in het voordeel van zachte weggebruikers nodig. In een auto georiënteerde omgeving wordt de publieke ruimte weinig tot niet geactiveerd en fungeert deze bij gevolg ook niet als ontmoetingsplaats. In het belang van de leefbaarheid van Olen moet de rol van de auto, die nu alomtegenwoordig is, verregaand worden ingeperkt. De heraanleg van Olen-Dorp is een voorzichtige maar belangrijke stap in de goede richting.

Met de ligging aan het Albertkanaal, het Kempisch kanaal Bocholt-Herentals en op termijn de Ijzeren Rijn heeft de gemeente Olen enorme troeven voor de verduurzaming van het goederenvervoer in handen. Hier wordt tot op heden nauwelijks gebruik van gemaakt. De rol van het vrachtvervoer over de weg moet worden teruggedrongen, zeker in Onze-Lieve-Vrouw-Olen.

In Olen is zo goed als al het akkerland verloren gegaan door verstedelijking. Vruchtbare plaggengronden rond de dorpskernen gingen op de schop en landbouwactiviteiten verhuisden naar de voormalige, onvruchtbare heidegronden (Van Acker et al., 2017). Er is vandaag nog weinig landbouw en de recreatieve waarde van de open ruimte is laagdynamisch. De versnippering door mobiliteitsassen en industrie is zeer groot, waardoor ook de ecologische waarde beperkt is.

Een Noord-Zuid snede door Olen doorsnijdt verschillende landschappen, maar de verstedelijking heeft de oorspronkelijke structuur en samenhang van deze landschappen verminkt.

- gebouwen
- wegenis
- water
- herbestemd WUG
- resterend WUG
- ontwikkeld met wonen

- RECREATIE
- cultuurcentra
- sportcentra
- SCHOOL
- lager
- secundair
- ZORG
- ouderen
- gezondheid

gezonderheid



2.1 BEBOUWDE RUIMTE

“Vrijstaande woningen op veel te grote kavels domineren het beeld.”

RUIMTELIJKE DRAAGKRACHT VAN DE OPEN RUIMTE AL LANG OVERSCHREDEN

Het grondgebied van Olen was de open ruimte tussen de kernen Geel en Herentals. Als we vanuit dit oogpunt de ruimtelijke draagkracht benaderen is deze al lang overschreden. Vrijstaande woningen op veel te grote kavels domineren het beeld: Het verkavelings-landschap met bebouwde schiereilanden en linten heeft overgenomen. Daarnaast zijn er nog tal van onbebouwde percelen. Nieuwe projecten rijzen uit de grond.

VOOR CULTUUR EN ZORG AANGEWENZEN OP GEEL EN HERENTALS

Olen bestaat uit 3 micro – kernen met enkele basisvoorzieningen als dokter, bakker, café en 2 basisscholen. Voor middelbare en hogescholen is de jeugd van Olen aangewezen op Herentals en Geel.

De kleinschalige dorpswinkels (horecazaken), in elke kern worden aangevuld met het Shopping Olen. Hierdoor is er een overaanbod aan grootschalige detailhandel. Shopping Olen is decentraal, door zijn omvang ook bovenlokaal en zeer autogeoriënteerd.

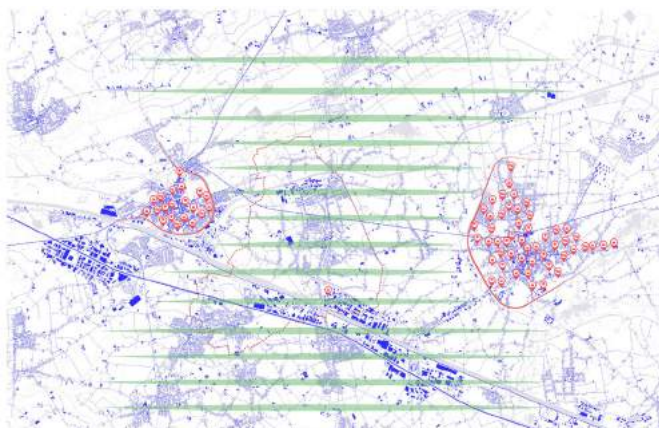
WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN EN ON-BEBOUWDE PERCELEN IN VRAAG

De grote woonuitbreidingsgebieden (WUG) uit het Gewestplan hadden een potentieel van een kleine 2000 woningen uitgaande van een dichtheid van 15 wo/ha, waarvan ongeveer 1/4 gerealiseerd werd (zie tabel). Hiervoor werd 35.5 ha aangesneden.

De Gemeente heeft de afgelopen jaren het initiatief genomen om een deel van de woontuitbreidingsgebieden om te vormen naar natuur- en/of open ruimte gebied. Andere werden ingezet voor recreatie (voetbal, chiro, ...). In totaal kreeg ongeveer de helft (circa 63 ha) van de oppervlakte oorspronkelijk bestemd als WUG (129.7 ha), reeds een bestemming groen of zachte recreatie. Daarmee zijn 5 van de 6 WUG hetzij ontwikkeld, hetzij herbestemd.

Het initiatief om deze verdichtingslocatie, gedefinieerd door het Gewestplan, te herroepen, was de enige juiste beslissing en een pluim op de hoed van het lokaal bestuur en de Gemeentelijke administratie.

Vandaag blijft er nog één volledig WUG (4) over met 33 ha en een potentieel van meer dan 1.000 woningen (40 wo/ha). Daarnaast zijn er in de herbestemde wug's (1,3 & 6), nog onbebouwde woonzones gereserveerd met in totaal een oppervlakte van 5.2 ha en een potentieel van 208 wo (40 wo/ha). Dit is enorm in vergelijking met het aantal huishouden in Olen dat iets boven de 5.000 ligt.



Voorzieningenniveau Olen versus Herentals en Geel



Shopping Olen

Gebied	Oppervlakte	WUG Gewestplan Potentieel # woningen (15wo/ha)	Reeds gerealiseerd # woningen (15wo/ha)	Beschrijving Huidige bestemming	Saldo woonuitbreiding	Resterend # potentieel wo (40wo/ha)	Saldo wooneenheden (40wo/ha)	Herbestemd als open ruimte
1, kern St. Jozef (RUP)	10,4 ha	156	141	nog circa 1 ha ontwikkelbaar	1 ha	40	+30 wo	0 ha
2, Meiren (RUP)	13,4 ha	201	20	circa 1,5 ha reeds bebouwd, de rest omgezet naar open ruimte (goenzone)	0 ha	0	-181 wo	+12 ha
3, Achter Olen (RUP)	28,1 ha	422	371	Onbebouwd deel herbestemd naar zone voor sport & spel (Chiro, voetbal), speelbos en groen, kleiner	1,6 ha	64	-3wo	+1,8 ha
4, Resterend WUG	33 ha	495	0	Geen herbestemming voorzien	33 ha	1320	+1320 wo	0 ha
5, Schambraken (RUP)	25,6 ha	384	15	volledig omgezet naar zone voor bosgebied met laagdynamisch	0 ha	0	-369 wo	+24 ha
6, De weeën (RUP)	26,3 ha	390	0	4 zones(tot 2,6 ha) blijven wonen, rest zone voor landschapspark en	2,6 ha	104	-312 wo	+23,7 ha
		2047,5	547	TOTAAL # WONINGEN IN WUG'S GEWESTPLAN (#WO) / REEDS GEBOUWDE WONINGEN				
TOTAAL # WONINGEN GESCHRAPT DOOR HERBESTEMMING (#WO)							865	
TOTAAL # WONINGEN NOG TE BOUWEN IN WUG (#WO)						1528		
	129,7		28,4	TOTALE OPPERVLAKTE WUG IN GEWESTPLAN (HA) / REEDS GEBOUWDE OPPERVLAKTE				
TOTALE OPPERVLAKTE WUG OMGEZET NAAR OPEN RUIMTE (HA)								63,1
OPPERVLAKTE RESTEREND WOONGEBIED (ONBEBOUWD) OMZETBAAR NAAR OPEN RUIMTE (HA)					38,2			

Tabel. Balans woonuitbreidingsgebieden

Ook voor de resterende potentiële woonuitbreiding is de enige juiste beslissing deze om te vormen tot een open ruimte bestemming. Op die manier kan nog eens 30 ha extra groene ruimte worden gecreëerd of beter bestendigd. Deze zones hebben vandaag immers nog een groene invulling.

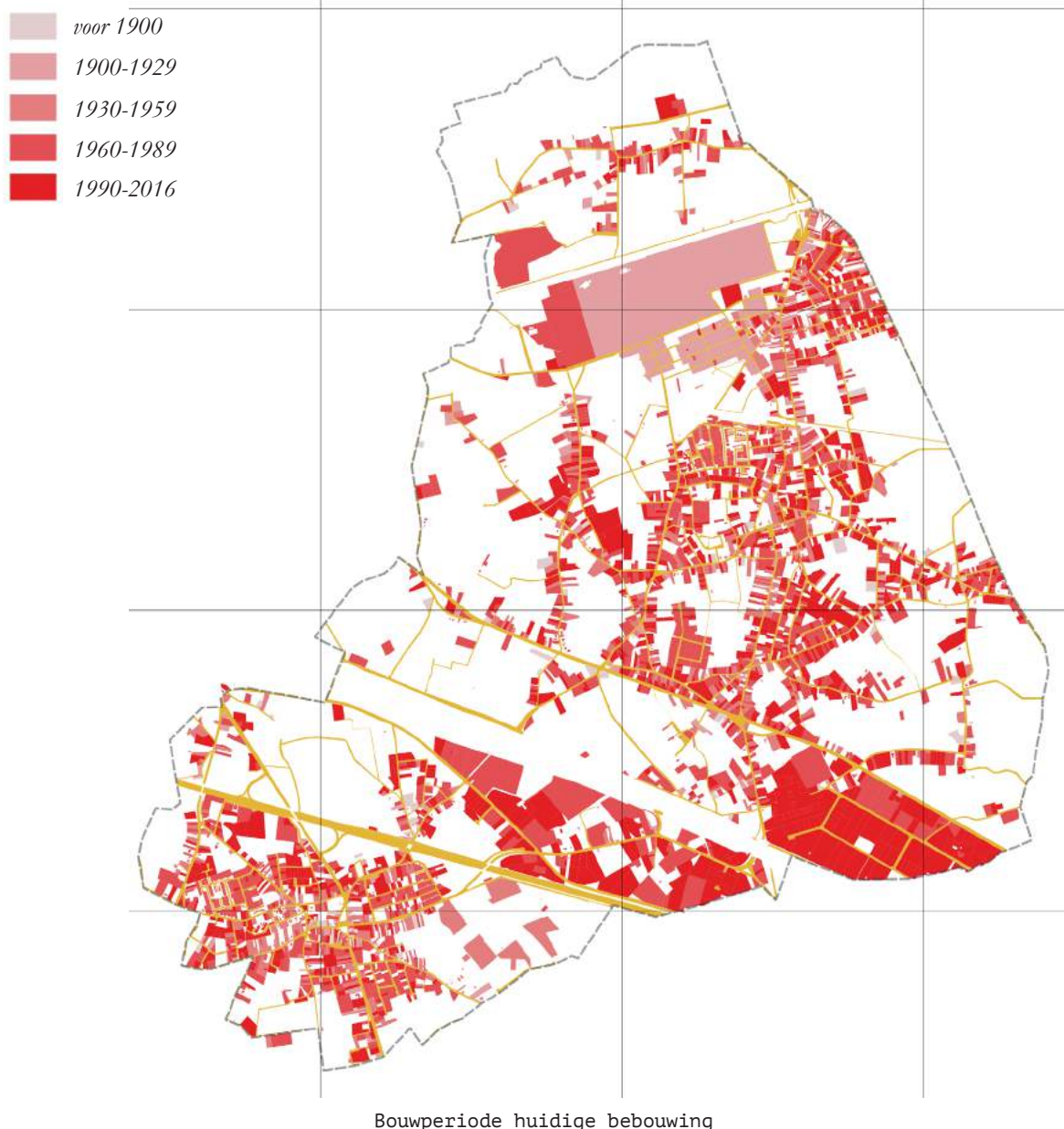
Daarnaast dient opgemerkt te worden dat Olen ook GRUP's heeft gemaakt die bijkomende woonbestemming creëren. Zo worden in de RUP's Teunenberg en Pargebied Ven relatief kleine zones met open ruimte bestemming, herbestemd naar harde functies. Daar waar het veelal gaat om het bestendigen van bestaande bebouwing, is dit toch een ongelukkige tendens. Op het grondgebied van Olen, mag geen bijkomend ruimtebeslag worden toegelaten daar de draagkracht van de open ruimte al lang is overschreden.

AANBOD ONBEBOUWDE PERCELEN & LOPENDE PROJECTEN BINNEN WOONGEBIED TE GROOT

De resterende woonuitbreiding niet aansnijden, wordt tevens onderbouwd door de vaststelling dat er binnen woongebied nog veel onbebouwde percelen aanwezig zijn.

lopende projecten	# wo in ontwerpfase		# wo initiatief (of # gekend of o.b.v. 30wo/ha)		# wo vergoed		# wo gerealiseerd		# wo in realisatie	
	a	12	b	3						
			c	6						
Sint-Jozef-Olen	12		9		0		0		0	
	d	39	k	6			l	21		
	e	12					m	19		
	f	17								
	g	41								
	h	22								
	i	9								
	j	8								
OLV-Olen	148		6		0		40		0	
	n	17	r	18	t	8		v	26	
	o	30	s	17	u	10		w	17	
	p	80								
	q	21								
Olen centrum	148		17		18		0		43	
SOM	308		32		18		40		43	441

Tabel. Balans lopende projecten



Bouwperiode huidige bebouwing

Deels worden deze percelen voorzien voor tal van lopende projecten, samen goed voor een bijkomend woonaanbod van circa 450 woningen. Opnieuw in vergelijking met het aantal huishoudens, is dit een stijging van bijna 10% van het huidige woonaanbod.

Daarnaast is er ook binnen de kernen mogelijkheid om te verdichten. Verdichting in de zin van gestapeld of aaneengesloten bebouwing, wordt vandaag in de kernen toegepast/toegelaten.

Alles samen, heeft Olen ondanks de grote inspanningen om wug's te herbestemmen, nog veel te veel woonuitbreidingsmogelijkheden in verhouding tot het lage voorzieningenniveau. Bovendien betekent elke uitbreiding een extra belasting van de open ruimte hetgeen absoluut problematisch is.

GEZINSVERDUNNING, MAAR VOOR- AL VERGRIJZING DOET DE NOOD AAN KLEINERE WOONENTITEITEN TOENE- MEN

Gezinsuitdunning, maar vooral vergrijzing van de bevolking voorspelt een stijging van de vraag naar kleinere entiteiten, omringd door voorzieningen. Deze typologie is er bijna niet. Slechts een zeer beperkt aantal van het aanbod zijn appartementen en deze liggen dan nog niet in de kernen.

De eengezinswoningen in de verkavelingen werden relatief recent gebouwd. In de veronderstelling dat deze vooral door dertigers werden opgetrokken, kunnen we stellen dat ze nog gemiddeld 30 jaar door de huidige bewoners zullen worden bewoond. De woningen

terug op de markt. De uitgesproken vergrijzing zal stelselmatig een leegloop van de bestaande ruime villa's op grote kavels met zich meebrengen. Alweer een argument om woonuitbreiding met gezinswoningen een halt tot te roepen.

Indien er goede alternatieven zijn, ruilen jong-gepensioneerden sneller de gezinswoning voor een compacter woonmodel dicht bij voorzieningen (bv. in Herentals of Geel).

TE WEINIG GEBRUIKERS VOOR TE VEEL (VERHARD) OPENBAAR DOMEIN

De publieke ruimte is zowel in de kernen als in de verkavelingen, auto-georiënteerd. In de kernen wordt geparkeerd op het dorps en/of kerkplein. In de verkavelingen ontbreken voet- en fietspaden en is de rijweg vaak overgedimensioneerd waardoor er (te) snel wordt gereden.

De oppervlakte uitgeruste infrastructuur per woning loopt enorm hoog op. Op de volgende pagina's wordt een vergelijking gemaakt tussen het weefsel van St. Jozef en Olen centrum en het centrum van Herentals.



woonstraat : veel verharding, weinig gebruikers

Hierbij valt op dat in een typische verkaveling in St. Jozef Olen meer verharding is door wegenis dan door bebouwing. Uitgerekend is er circa 120 m² publiek domein per woning! In het centrum van Herentals (nog steeds een relatief lage densiteit) is het aandeel publiek domein per woning al minder dan de helft. Het is evident dat de kost voor het beheer van de infrastructuur, in verhouding tot de bevolkingsgroep die ervan profiteert, veel gunstiger is in het stadscentrum.

INFRASTRUCTUUR EN LIGGING MOEDIGEN INDUSTRIE AAN

Met het Albert- en het Kempisch kanaal enerzijds en de ijzeren Rijn anderzijds, heeft Olen enorm veel potentiële voor industrie en bedrijvigheid. Voor de ijzeren Rijn tussen de Antwerpse Haven en het Ruhrgebied in Duitsland, publiceerde een commissie van onafhankelijke deskundigen alvast een vervoersprognose, die duidde op een potentieel van ±10 miljoen ton per jaar, oftewel 50 tot 70 goederentreinen per dag (2007).

Zowel aan de ijzeren Rijn als aan de kanalen zijn een aantal bovenlokale bedrijventerreinen gevestigd, waaronder één voor milieubelastende industrie. Er is watergebonden bedrijvigheid, maar dit blijft tot op vandaag te beperkt. Aan de bedrijvenzone van Umicore / Aurubis is een kade gepland. Aan het Albertkanaal is er momenteel slechts één bedrijf dat het water gebruikt. Op andere locaties vinden we een aantal lokale ambachtelijke zones terug. Deze hebben meestal enkel een ontsluiting per auto/vrachtwagen.



Bedrijvenzone Reme
© Google

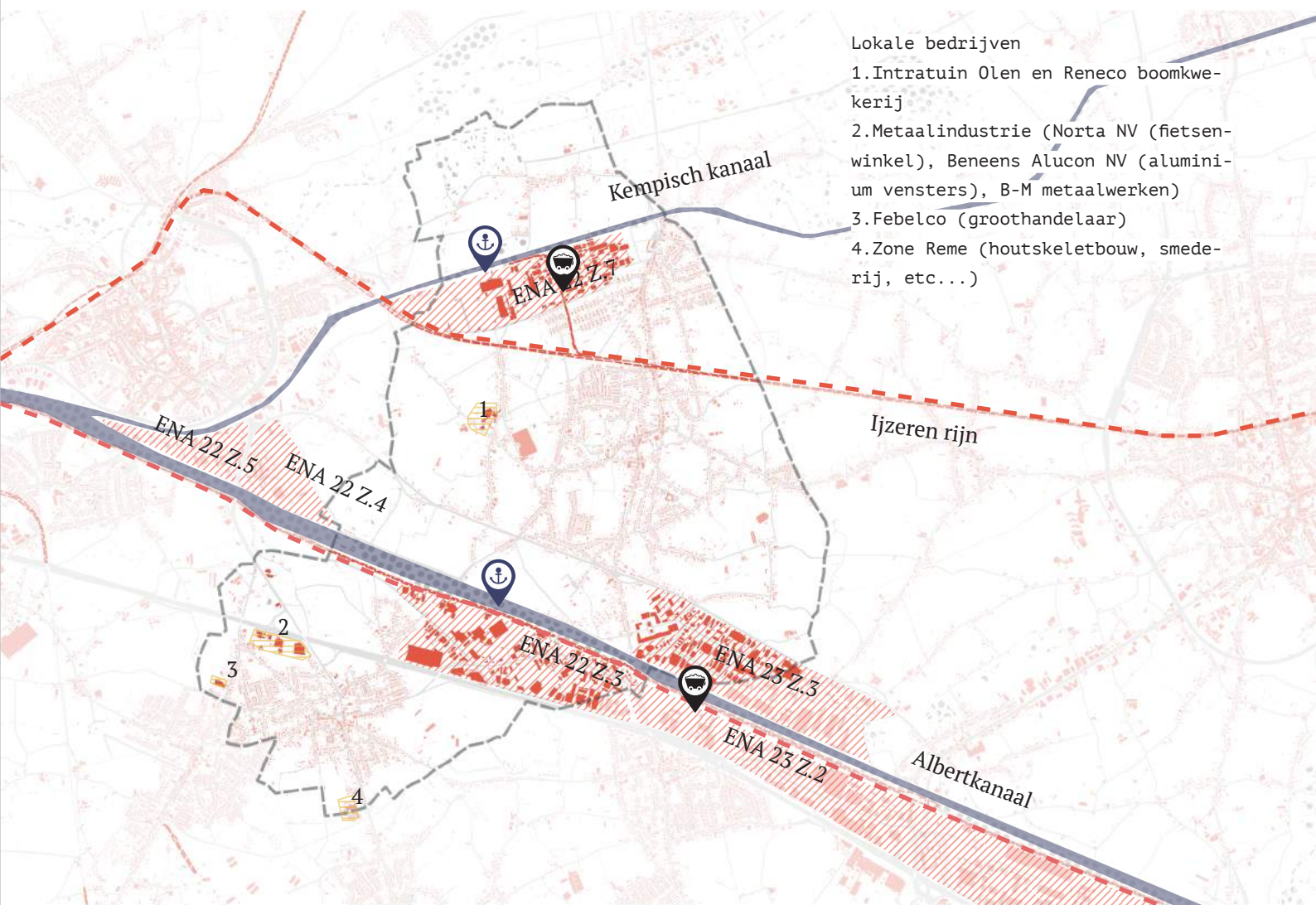
ONEFFICIENT RUIMTEGEBRUIK BEDRIJVIGHEID

De verschillende ENA bedrijvenzones die deel uitmaken van het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA), maar ook de site van Umicore en Aurubis langs het Kempische kanaal, hebben een structuur met veel laad- en loszones, parking en bebouwing met dichte dozen met slechts één of 2 bouwlagen, ...

Op de volgende pagina wordt een analyse van het weefsel gemaakt van de ENA zone 23 Z3. De bedrijfsgebouwen hebben meestal maar één bouwlaag en bezetten minder dan de helft van hun perceel. Binnen de bedrijvenzone wordt vandaag meer dan 50% van de oppervlakte gebruikt als private laad- en loskade, parking, bufferzone. Het ruimtegebruik is zeer onefficient.

Op de oudere ENA zone 22 Z4 ligt de ruimte-efficiëntie nog lager.

Niet ver verwijderd van Olen centrum liggen lokale bedrijventerreinen Stadestraat (A13) en Reme. Het laatste ligt op de grens met Westerlo. Deze bedrijvenzone kan als voorbeeld worden gezien van een compacte organisatie met gedeelde circulatiezone. Jammer is echter de locatie als een eiland in het bos, zonder mogelijkheden van alternatief vrachttransport en relatief ver van de snelweg.



Lokale bedrijven

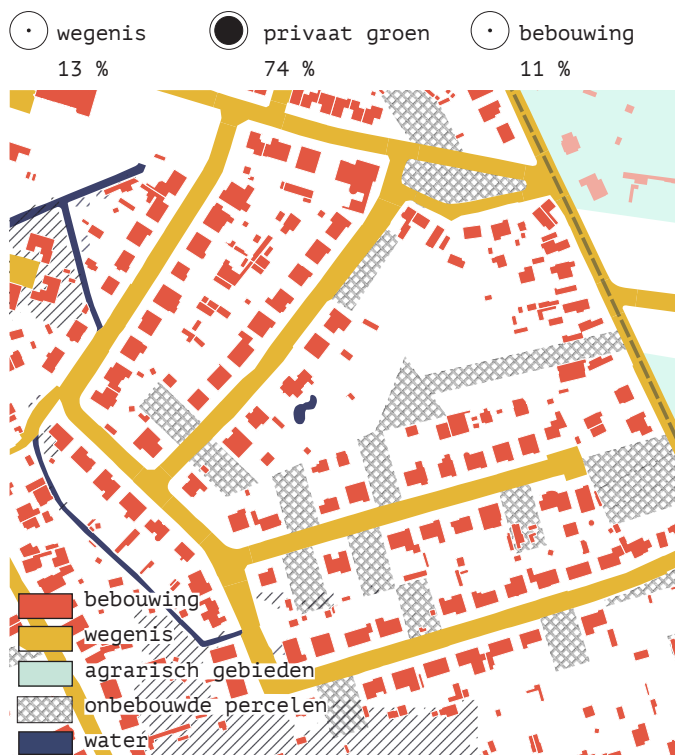
1. Intratuin Olen en Reneco boomkwekerij
2. Metaalindustrie (Norta NV (fietsenwinkel), Beneens Alucon NV (aluminium vensters), B-M metaalwerken)
3. Febelco (groothandelaar)
4. Zone Reme (houtskeletbouw, smederij, etc...)

A. Sint Jozef Olen

Sint-Jozef Olen ligt in het noorden van de Gemeente, tussen het station en het industrieterrein rond Aurubis/Umicore. Het is een typische villawijk met doodlopende of lusvormige straten.



Functie	Residentieel
Typologie	Open / villa
Bouwperiode	2de helft 20ste eeuw
V/T	0,17 (ca. 11 wo/ha)
Aantal bouwlagen	G + D
Afstand tot centrum	1 km (tot 'Sint-Jozef-Olen')
Afstand tot station	2 km
Aandeel :	



B. Centrum Olen

Het historische centrum van Olen bevindt zich in het zuiden. Langs de kerk zien we enkele linten gesloten bebouwing, maar de meeste bebouwing is open. Het historisch centrum bevindt zich relatief ver van het station.



Functie	Woonkern met beperkte handel
Typologie	Open en gesloten
Bouwperiode	vnl. 19de en 20ste eeuw
V/T	0,41 (ca. 15 wo/ha)
Aantal bouwlagen	G + 1 + D
Afstand tot centrum	-
Afstand tot station	6 km
Aandeel :	



C. Centrum Herentals

Het historisch centrum van Herentals kent een gesloten bebouwing.



Functie	Stadskern
Typologie	Gesloten
Bouwperiode	-
V/T	1,15 (ca. 25 wo/ha)
Aantal bouwlagen	G + 2 + D
Afstand tot centrum	-
Afstand tot station	1 km (station Herentals)
Aandeel :	

● wegenis	● privaat groen	● bebouwing
13 %	40 %	33 %



D. Bedrijventerrein ENA 23.Z3

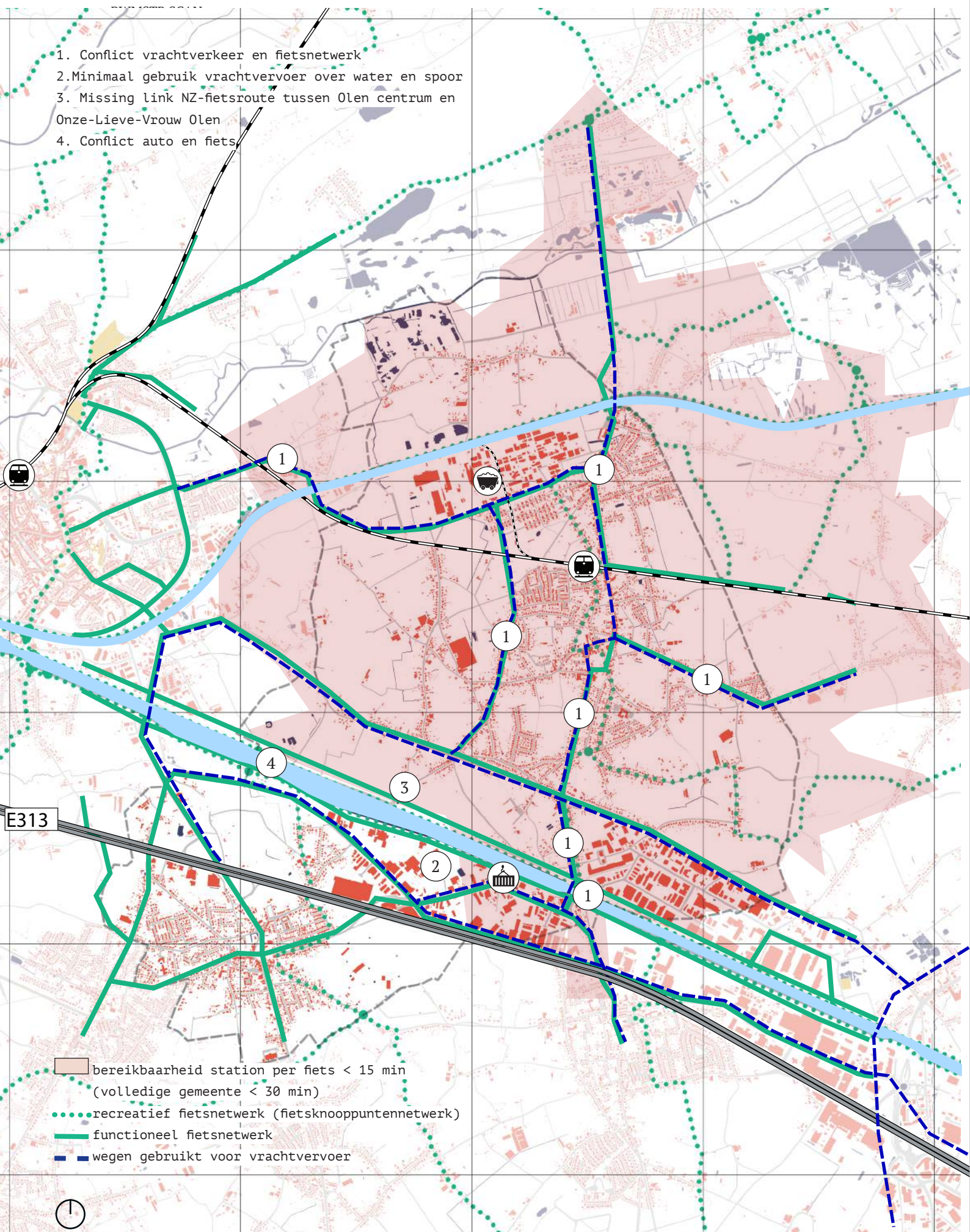
Het bedrijventerrein, bevindt zich tussen het station en 'Olen centrum'. Deze kent een orthogonaal stratenpatroon.



Functie	Bedrijvigheid
Typologie	Bedrijfsgebouwen
Bouwperiode	einde 20ste eeuw
V/T	0,33
Aantal bouwlagen	G
Afstand tot centrum	4 km (tot 'Olen centrum')
Afstand tot station	4 km
Aandeel :	

○ wegenis	● onbebouwd privé	● bebouwing
8 %	55 %	33 %





2.2 MOBILITEIT

“ Het station in Onze-Lieve-Vrouw Olen met verbindingen naar Antwerpen en Hasselt (2x per uur) is een troef voor de gemeente die nog duidelijk meer kan worden uitgespeeld bij inwoners en pendelaars.”

VEEL FIETSERS, ONDANKS DE RUIMTELIJKE STRUCTUUR DIE IS AFGESTEMD OP DE AUTO

De gemeente Olen heeft door de aanwezigheid van een station, een hoog fietsbezit (met 94%, 7% hoger dan in het Vlaams gewest), een hoog bezit aan elektrische fietsen (25% tegenover 18% op Vlaams niveau), een hoog fietsgebruik (51% van de inwoners fietst minstens wekelijks op korte afstanden, 13% hoger dan het Vlaamse gemiddelde) en een ruim stedelijk weefsel afgestemd op de auto, veel groeipotentieel op het gebied van fietsvriendelijkheid.

OPKRIKKEN VAN DE WANDELVRIENDELIJKHEID

In Olen wordt minder dan gemiddeld in Vlaanderen gewandeld over korte afstanden (43% van de inwoners wandelt wekelijks over korte afstanden tegenover 52% in Vlaanderen). Er zijn harde keuzes noodzakelijk om de zwakke weggebruiker een aangenamere en veiligere plek in het straatbeeld te geven.

De gemarkeerde wandel- en fietsroutes, de inventarisatie van trage wegen en het onderzoek naar voetgangerscirkels in Olen Centrum zijn eerste acties in de goede richting. Ook heeft de gemeente sensibiliseringscampagnes gevoerd naar bewoners en scholen.

KOESTER DE TREINVERBINDING

Het station in Onze-Lieve-Vrouw Olen met verbindingen naar Antwerpen en Hasselt (2x per uur) is een troef voor de gemeente die duidelijk nog meer kan worden uitgespeeld bij inwoners en pendelaars.

De busverbindingen zijn beperkt overdag, redelijk tijdens de spits, maar onbestaand tijdens de avond. Niettemin vormen ze kansen voor het vervoer van voornamelijk de schoolgaande jeugd en bepaalde groepen pendelaars.

Als eerste opstapje naar multimodaliteit zijn investeringen in kwalitatieve fietsparkings met een fietsherstelpunt volgens het thuiskomprincipe aan het station gebeurd, aan bushaltes ontbreken deze. Deel(auto/fiets)systemen ontbreken in de volledige gemeente.

LEEFBAARHEID GEMEENTE KAN STERK VERBETEREN DOOR RATIONALISATIE VAN HET GEMOTORISEERD VERKEER

De ruimtelijke inrichting en het mobiliteitsbeleid staan in het teken van de auto. Er is een ruim gratis parkeerareaal voorhanden, voetgangerszones en fietsstraten ontbreken en de zone 30 is beperkt tot schoolomgevingen.

De herinrichting van Olen Centrum met een knip voor het gemotoriseerd verkeer, is een eerste belangrijke stap in de goede richting.

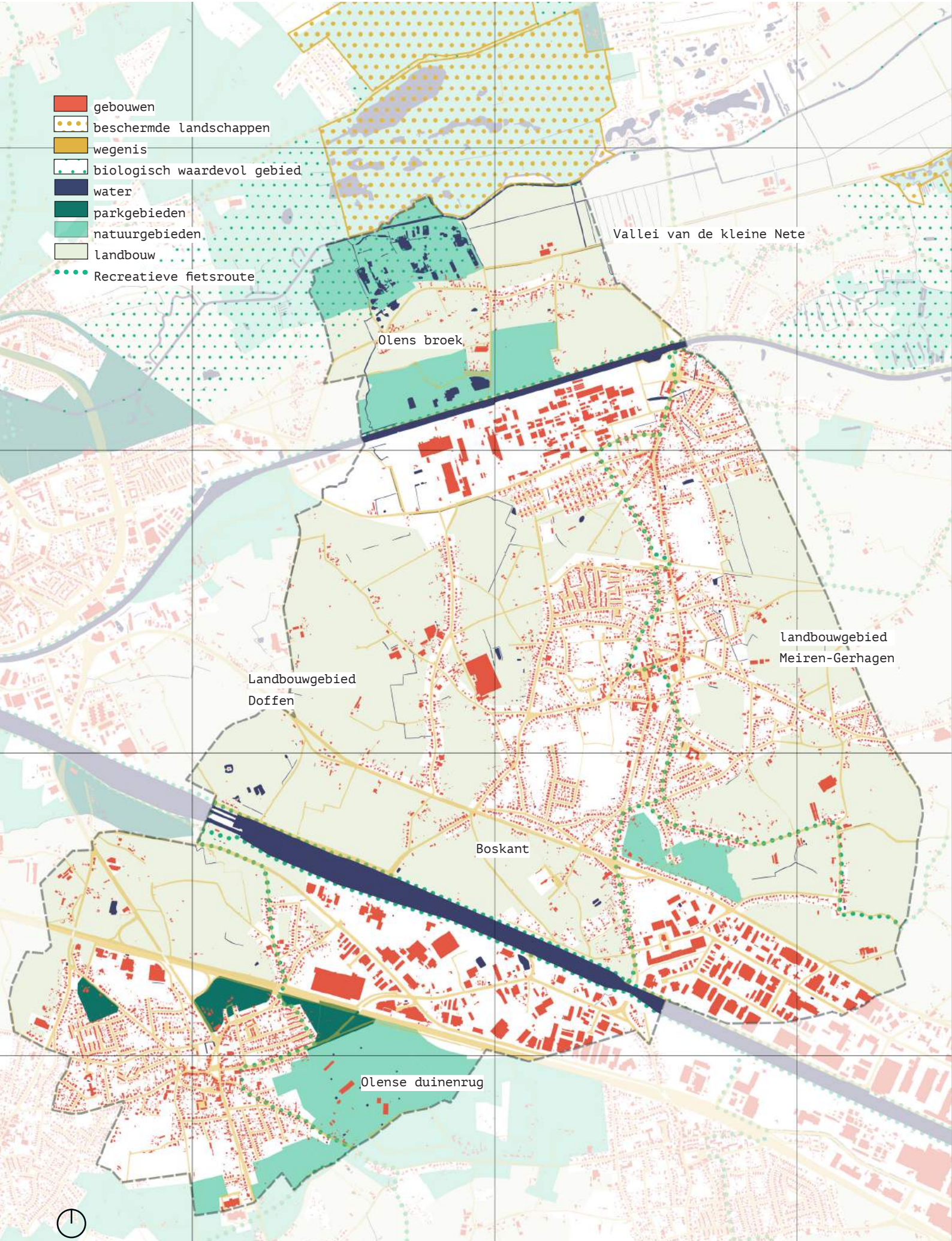
VRACHTVERKEER TAST DE VERKEERSVEILIGHEID EN -LEEFBAARHEID AAN

Belangrijke assen van het vrachtroutenetwerk voor het gebied Midden Kempen lopen door de gemeente Olen. De Noord-Zuid verbinding ter hoogte van Onze-Lieve-Vrouw-Olen moet nog verder worden onderzocht (Provincie Antwerpen, 2018). Deze is cruciaal voor de leefbaarheid in de dorpskern. Volgens het mobiliteitsplan Olen is het niet de bedoeling dat het vrachtverkeer door de dorpskern van Onze-Lieve-Vrouw-Olen rijdt, terwijl dit in de praktijk wel het geval is. Er is te weinig toezicht op de circulatie van het vrachtverkeer.

Ondanks de aanwezigheid van twee kanalen, wordt er slechts door een verwaarloosbaar aantal bedrijven gebruik gemaakt van de waterwegen voor goederenvervoer. De komst van een nieuwe kade aan het Kempisch kanaal biedt een grote opportuniteit voor de verduurzaming van het goederenvervoer. Ook de reactivatie van de IJzeren Rijn (recentelijk omgedoopt tot het 3RX-tracé) biedt kansen op lange termijn.

MEER DADEN ROND DUURZAME MOBILITEIT

Ondanks ambities geformuleerd in het burgemeestersconvenant en het mobiliteitsplan 2014 ontbreekt een echte visie en integrale aanpak rond duurzame mobiliteit vooralsnog. Dataverzameling en -analyse is hiervoor van groot belang. De aanwerving van een mobiliteitsambtenaar is veelbelovend.



2.3 OPEN RUIMTE

“ De bedreiging van de open ruimte komt hoofdzakelijk uit bebouwing met zowel wonen als industrie”

VERSNIPPERD LANDBOUWGEBIED MET NATUUR AAN DE RANDEN

De resterende open ruimte wordt in Olen vooral ingenomen door landbouw (ca. 40% van de totale grondoppervlakte) en natuur (ca. 8% van de totale grondoppervlakte). De voornaamste open-ruimtegebieden worden door het structuurplan opgedeeld in 4 zones: landbouwgebied Doffen, landbouwgebied Meiren-Gerhagen, valleigebied Kleine Nete (met het ‘Olens Broek’) en de olense duinenrug. Deze zogenaamde ‘landbouwgebieden’ worden gekenmerkt door groengebieden, graslanden en akkers, doorsneden door lintbebouwing. Boskant (deel van de Olense duinenrug) is de belangrijkste recreatiezone in Olen met 40% van de weekendverblijven. (Gemeente Olen, 2004). Zowel het natuurgebied ‘Olens Broek’ als beboste heuvelrug worden recreatief ingezet. Het recreatief netwerk in landbouwgebied is minimaal.

ECOLOGISCHE VEERKRACHT ONDER DRUK DOOR VERSNIPPERING

De vallei van de kleine Nete bestaat uit waardevolle bossen en laaglandvegetaties. De eigenheid van dit valleilandschap staat evenwel onder druk door het vervagen van de oude natuurlijke grenzen met de landbouw. De olense duinenrug is bosrijk, maar deels ingenomen door de bebouwing van Olen-centrum. Ook de kleinere bosjes, houtkanten en bomenrijen worden in dit gebied als waardevol beschouwd. Het gebied tussen de vallei en de duinenrug is versnipperd met een zeer geringe biologische waarde tot gevolg.



Olens Broek
© Vercammen 2017

BOVENLOKALE BOSSTRUCTUUR WORDT GEFRAGMENTEERD DOOR BEBOUWING

Het ‘Olens Broek’ ten noorden van Olen maakt deel uit van een bovenlokaal natuurgebied (Natura 2000) dat zich uitstrekt in de vallei van de Kleine Nete. Een belangrijk knelpunt is echter de kwaliteit van de bossen. “Bestaande bossen moeten omgevormd worden naar meer gevarieerde streekeigen bossen met meer dood hout, open plekken met heide, bosranden en meer variatie van oude en jonge bomen.” (Vlaamse overheid, 2018) Daarnaast is de verbinding van deze bossen ook belangrijk. Grote delen van de bosrug in het zuiden van Olen worden ingenomen en doorsneden door de industrie langs het Albertkanaal (Gemeente Olen, 2004).

INTENSIEVE LANDBOUW VERSTOORT NATUURLIJKE INTERACTIE TUSSEN RIVIER EN VALLEI

De druk op de open ruimte vanuit de agrarische sector is niet groot (Gemeente Olen, 2004), doch kan een verdroging van het valleigebied Kleine Nete door intensieve landbouw worden vastgesteld. Deze heeft een nadelige invloed op de natuurlijke interacties tussen rivier en vallei (Gemeente Olen 2004). Hiervoor werden enkele maatregelen opgesteld door Aminal Afdeling Natuur (AMINAL/NAT 1996, nr. 13).

De bedreiging van de open ruimte komt hoofdzakelijk uit bebouwing met zowel wonen als industrie. Nog recent werden relatief grote open ruimte gebieden verkaveld of ingenomen door industrie. De geplande uitbreiding van de bedrijvigheid van Umicore langs het Kempisch kanaal, dreigt weer een open ruimte verbinding te verbreken

POTENTIEEL VAN KANAALDIJKEN NIET ECHT BENUT

De recreatieve waarde van de open ruimte is niet uitnodigend, met uitzondering van het Olens Broek. Daarnaast heeft Olen mooie troeven in handen met zijn verschillende kanalen.

2.4 ENERGIE I KLIMAAT

“Olen ligt in een gebied waar een hoog potentieel is aan ondiepe geothermie en fotovoltaïsche cellen. Daarnaast heeft het ook kansrijke gebieden voor warmtenetten.”

MOOIE AMBITIES OP BELEIDSNIVEAU, MAAR GEBREK AAN FOCUS

Door het ondertekenen van het Burgemeestersconvenant en het Antwerps project ‘Klimaatneutrale organisatie 2020’ wil Olen enerzijds haar CO₂-emissies reduceren met 20% ten opzichte van het BAU-scenario (‘business as usual’). Anderzijds wil Olen als organisatie klimaatneutraal worden tegen 2020 (IOK, Gemeente Olen & Kempen 2020, s.d.). Het hiervoor opgestelde Energie- en Klimaatplan bevat echter een overdaad aan maatregelen en mist focus. Er is nood aan het stellen van prioriteiten én een betere opvolging en evaluatie.

VLAAMS KOPLOPER OP VLAK VAN HER-NIEUWBARE ENERGIE

Er wordt al veel aandacht besteed aan hernieuwbare energie in Olen. Een bovengemiddeld aandeel van de bevolking beschikt over fotovoltaiïsche panelen (23% t.o.v. 17% in Vlaanderen). Daarnaast heeft Olen een windplan opgesteld. In 2016 werd er 51.778 MWh aan hernieuwbare elektriciteit opgewekt in Olen (Burgemeestersconvenant, 2016).

DE CO₂-EMISSIONS DALEN, MAAR DE DOELSTELLING IS NOG NIET IN ZICHT

In Olen zijn, ten opzichte van 2011, de CO₂-emissies gedaald met 7,23%. De grootste inspanningen zijn geleverd door de industrie (non-ETS), de huishoudens en de gemeente zelf. Net zoals op Vlaams niveau, is de CO₂-uitstoot van mobiliteit in de periode 2011-2016 gestegen. In Vlaanderen wordt de stijging van de CO₂-emissies in de periode 2000-2016 geschat op 11% (VMM, 2018, p. 23).

ONVOLDOENDE OOG VOOR KLIMAAT-ADAPTATIE & KLIMAATBESTENDIG INRICHTEN

Naast het mitigeren van klimaatverandering, is het belangrijk om aandacht te hebben voor het klimaatbestendig inrichten van zowel de openbare als de private ruimte. De zes voornaamste aspecten zijn ontharden, afschermen, ruimte voor water, bebossen, ventileren en beheersen warmteopname (Klimaat en Ruimte, s.d.).

Aan afschermen, ventileren en het beheersen van de warmteopname wordt nagenoeg geen aandacht besteed. Rond het bebossen, bebomen en ontharden van het grondgebied is er wel in beperkte mate initiatief genomen.



sector	doelstelling voor 2020	actuele daling (2016)
Gemeentelijke werking	Klimaatneutraal zijn	-15% (2015)
Wonen/huishoudens	-20%	-15%
Mobiliteit	-20%	+5.68%
Tertiaire sector	-20%	-0.61%
Industrie	-20%	-18.12%
Landbouw	-20%	-1.20%

(Burgemeesterconvenant, 2011; 2016)

-  technisch hoog potentieel ondiepe geothermie
-  technisch hoog potentieel fotovoltaïsche cellen
-  kansrijke gebieden voor warmtenet

MUST stedenbouw voor de Kempenatlas, een uitgave van AR-TUR en Public Space (2017).

2.5 REGELGEVING & PUBLIEK ONDERNEMERSCHAP

De gemeente Olen beschikt over een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, dat op 15 juli 2004 werd goedgekeurd door de deputatie van de provincie Antwerpen. Op het grondgebied van Olen zijn diverse gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen van toepassing. Er zijn ook nog twee BPA's van toepassing, ouder dan 15 jaar, die op zich geen weigeringsgrond meer kunnen uitmaken. Bovendien gelden in Olen twee gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen inzake huiskavels, verkavelingen, parkeren en woonkwaliteit. In 2017 heeft Olen een omgevingsanalyse laten uitvoeren o.m. over de ruimtelijke ontwikkelingen op haar grondgebied.

Qua participatie heeft Olen een sterk geëngageerde GECORO en een architectuur begeleidings- en beoordelingscommissie (ABBC). Ondanks de goede intenties en de reeds genomen initiatieven ligt er in Olen op vlak van ruimtelijk beleid nog heel wat werk op de plank. Zo is het ruimtebeslag en de verhardingsgraad veel te hoog. De oppervlakte aan open en groene ruimte daarentegen is zeer beperkt en gelegen aan de buitenrand van de gemeente.

TE HOOG RUIMTEBESLAG

De gemeente Olen heeft een hoge bevolkingsdichtheid ten opzichte van de omringende gemeenten en het Vlaamse gewest. Deze hoge bevolkingsdichtheid heeft een belangrijke impact op het grote ruimtebeslag in Olen, namelijk 51% van het grondgebied. Dit komt overeen met 1.123 ha op een totale oppervlakte van de gemeente van 2.312 ha. Voor alle duidelijkheid, het begrip 'ruimtebeslag' is meer dan de verharding en bebouwing. Ook percelen met recreatieve functies, parken, tuinen, sportterreinen, begraafplaatsen, ..., worden megeteld in het ruimtebeslag. Het ruimtebeslag bestaat bijgevolg een grotere oppervlakte dan de oppervlakte van de verharding. Het ruimtebeslag van de gemeente Olen ligt beduidend hoger dan het ruimtebeslag in de omringende gemeenten (34%), op het niveau van de provincie Antwerpen (39%) en zelfs op gewestelijk niveau (33%).

	bevolkingsdichtheid	
Olen	604,2	inw/km ²
omringende gemeenten	367,9	inw/km ²
gewest	513,0	inw/km ²

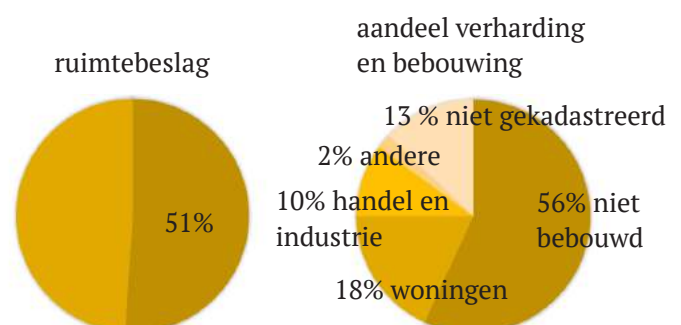
TE HOGE VERHARDINGSGRAAD EN TE WEINIG OPEN RUIMTE

Ook het aandeel verharding en bebouwing ligt in Olen veel hoger dan in de omliggende gemeenten, in de provincie Antwerpen en in het Vlaams gewest. Zo is slechts 56,4% niet bebouwd, wordt 18% ingenomen door woningen, 10% door handel en industrie, 2% door openbare gebouwen en andere. De resterende 12,8% van het grondgebied is niet gekadastraerd. Ter vergelijking is in de omringende gemeenten meer dan 72% niet bebouwd en op Vlaams niveau zelfs 74%. Olen heeft een gebrek aan grote open ruimtegebieden. De open ruimtegebieden die er zijn, liggen dan nog aan de rand van kernen.

STAP IN DE GOEDE RICHTING, MAAR ONVOLDOENDE

Olen heeft reeds initiatieven genomen om de verdere inname van ruimte te beperken, in het bijzonder de schrapping van de meeste woonuitbreidingsgebieden. Een woonuitbreidingsgebied blijft over. Ook in de ruimtelijke beleidsvisie, zoals opgenomen in het GRS, als in de gemeentelijk RUP's stellen we vast dat er bereidheid is om zowel de druk op open ruimte te doen afnemen als in te zetten op kernversterking en verdichting. De gemeente onderschrijft eveneens de doelstelling van een kwalitatieve rendementsverhoging bij projecten. Tenslotte hecht de gemeente veel belang aan de woonkwaliteit.

We wijzen wel op het bestaan van de gemeentelijke verordening, die onder meer betrekking heeft op het parkeerbeleid. Het spreekt voor zich dat die strijdig is met de doelstelling om het autoverkeer te doen afnemen.

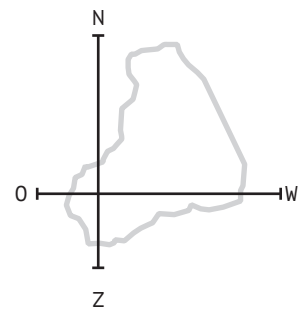
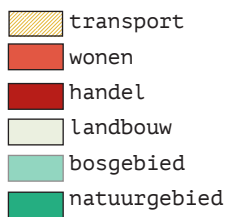
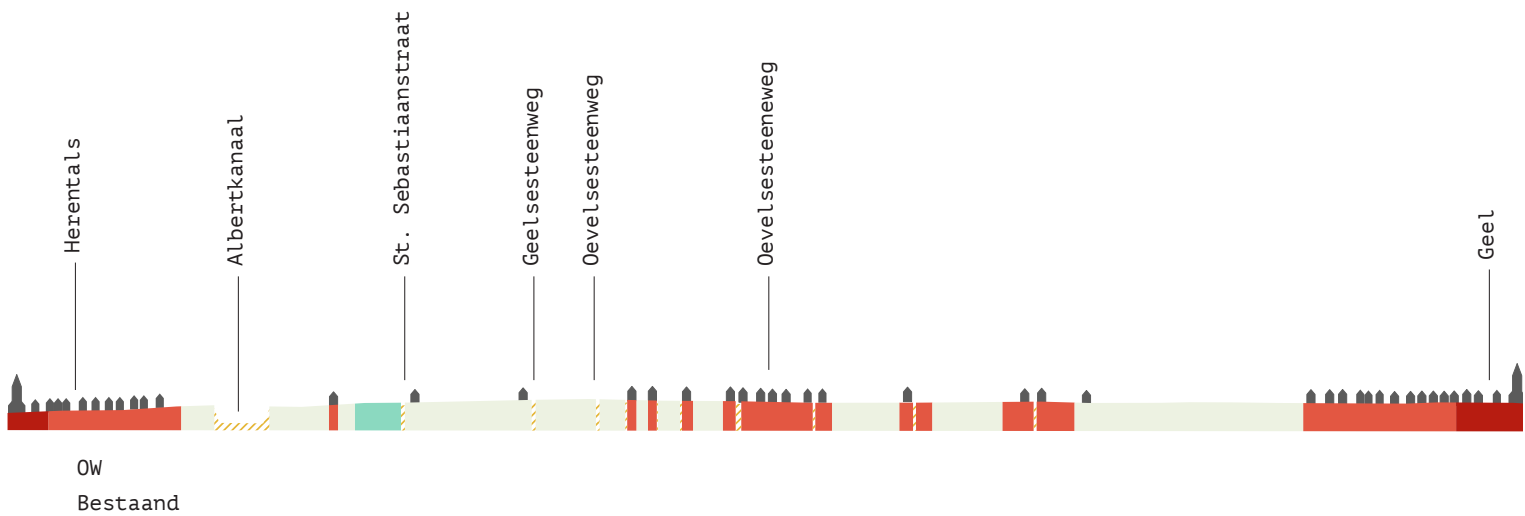
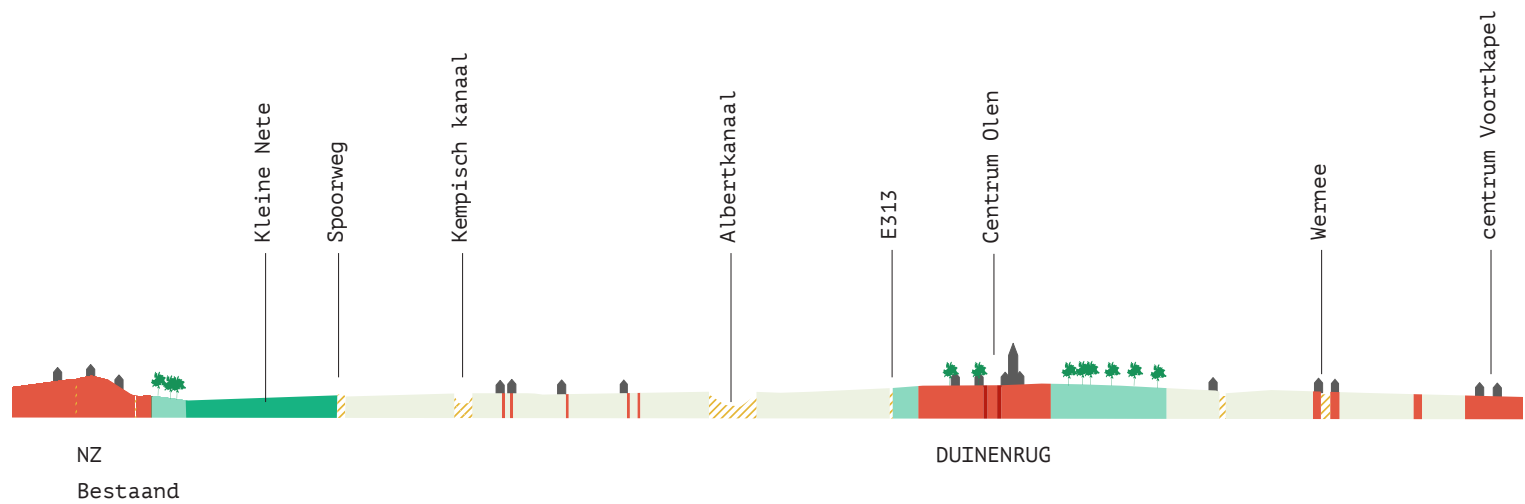


03.

AMBITIES

SAMENVATTENDE AMBITIES

	KERN- VERSTERKING	MOBILITEIT	OPEN RUIMTE	ENERGIE	ONDER- NEMERSCHAP
01. Ontdichten herstelt open ruimte tussen 2 stedelijke kernen	×	×	×	×	
02. Inbreiding industrie en energie tussen spoor en kanaal	×	×		×	×
03. Meer natuur, zacht verkeer en een hogere beleefbaarheid van de open ruimte		×	×	×	



3.1 ONTDICHTEN HERSTELT OPEN RUIMTE TUSSEN 2 STEDELIJKE KERNEN

“Vanuit ruimtelijke context, knooppuntwaarde en het decentraal voorzieningenniveau, wordt aangedrongen om het wonen niet langer te verdichten.”

OLEN ALS OPEN RUIMTE TUSSEN GEEL EN HERENTALS

Er is een mindshift nodig waarbij Olen opnieuw als open ruimte tussen de steden Geel en Herentals wordt gezien. De versnippering van de open ruimte stopt en wordt teruggedrongen. Open ruimte verbindingen worden gevrijwaard en verstoorde verbindingen opnieuw herstelt.

VERKAVELINGSLANDSCHAP

Binnen het verkavelingslandschap worden onbebouwde percelen niet langer bebouwd. Ook het laatste woonuitbreidingsgebied krijgt een open ruimte bestemming. Natuur neemt de publieke ruimte over, waardoor ook zachte mobiliteit wordt ondersteund.

COMPACTE MICROKERNEN

De versnippering, afhankelijk van één station, de lage gebruiksintensiteit en het decentraaal voorzie-

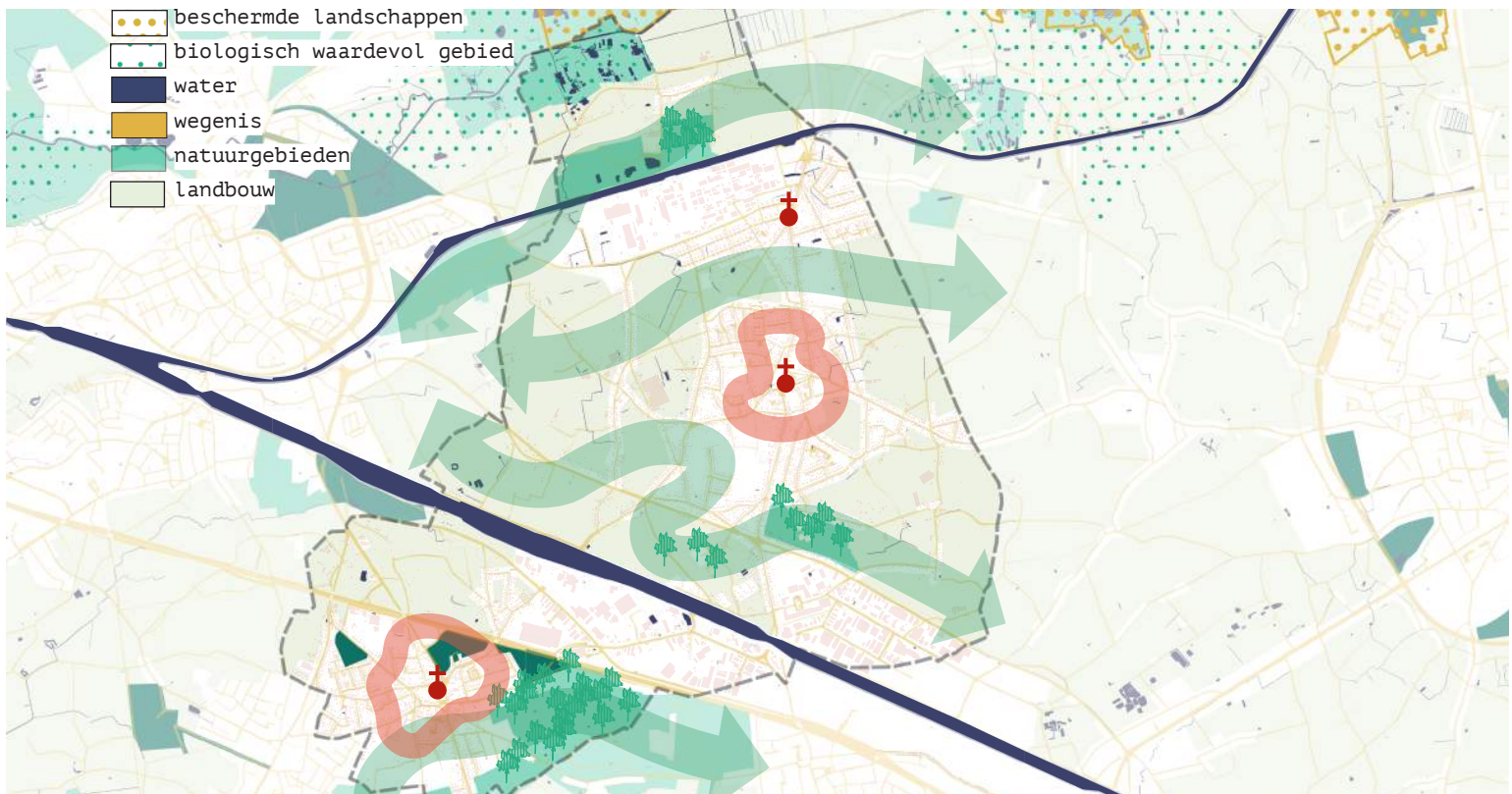
ningenniveau ondersteunen de keuze om niet langer te verdichten. Niet in de verkavelingen, maar ook niet in de 3 micro-kernen. De micro-kernen zetten in op een gediversifieerd woonaanbod in een compacte kern.

GROEI NAAR STADSKERNEN

De voorspelde bevolkingsgroei, en hieraan gekoppelde woonvraag wordt georiënteerd naar de steden Geel en Herentals, en op die manier hun verdichtingsprogramma en kernversterking ondersteunen. Deze steden kunnen uitgroeien tot echte steden met een hoog voorzieningenniveau. Op zijn beurt komt dit de haalbaarheid van een performant openbaar vervoersnetwerk in de regio ten goede.

TUINEN ALS ONDERDEEL VAN OPEN RUIMTE

In de versnipperde open ruimte vormen private tuinen vaak belangrijke barrières voor migrerende planten en dieren. Dit aanpakken a.d.h.v. een aangepast beheer ondersteunt de natuurontwikkeling.



3.2 INBREIDING INDUSTRIE EN ENERGIE TUSSEN SPOOR EN KANAAL

“De combinatie van industrie en energie is een toekomstgerichte aanpak, die optimaal gebruik maakt van de aanwezige waterinfrastructuur.”

INFRASTRUCTUUR SCHEPT GOEDE CONDITIES VOOR 'ECHTE' INDUSTRIE

Met de aanwezigheid van industrie heeft Olen een troef die verder kan worden uitgebouwd. Het Kempisch en het Albertkanaal en de spoorlijn ijzeren Rijn voorziet in infrastructuur die een duurzame industrie mogelijk maakt met water- en spoorgebonden bedrijvigheid. Als aan die conditie voldaan wordt, zijn de bestaande bedrijventerreinen een goede locatie voor het type van zwaardere bedrijvigheid dat niet of moeilijk kan verweven worden met andere functies zoals wonen of voorzieningen.

DUURZAME ENERGIEPRODUCTIE STUWT BEDRIJVGHEID VOORUIT

Een combinatie met duurzame energieproductie is hierbij een toekomstgerichte aanpak, die vandaag reeds aanwezig is in de vorm van windmolens en een waterkrachtcentrale aan het sluizencomplex op het Albertkanaal. De potenties van duurzame energieproductie in en rond de bedrijvenzones worden verder geëxploiteerd. Hierbij wordt gekeken hoe duurzame energie een hefboom kan zijn voor ontlichting en natuurontwikkeling.

MODAL SHIFT DRINGT ZICH OP

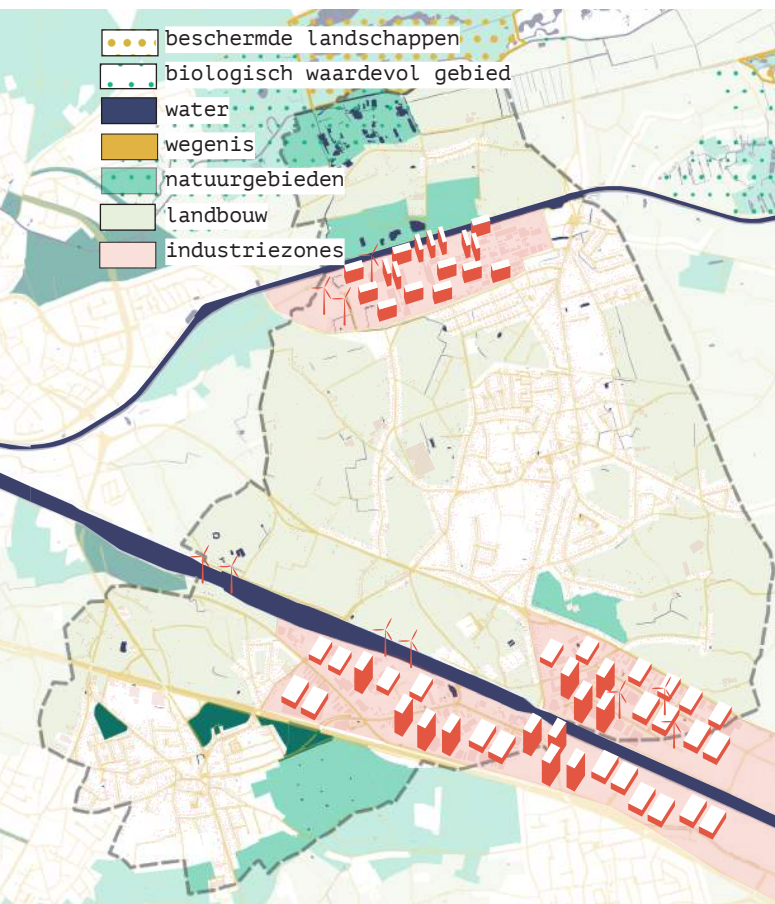
Een modal shift in zowel goederen (grondstoffen en afgewerkte producten) als personenvervoer (werknemers) dringt zich op. De aanwezigheid van het Kempisch kanaal en het Albertkanaal en de spoorlijn ijzeren Rijn nodigen uit tot een water- en spoorgebonden bedrijvigheid. De geplande containerkade van Aurubis langs het Kempisch kanaal is hier al een goede aanzet. Umicore investeert en participeert niet in de containerkade, wat een gemiste kans is.

Ontsluiting van de bedrijvigheid voor personeel gebeurt grotendeels met de wagen. Een belangrijke randvoorwaarde voor het verder uitbouwen van de bedrijvigheid in Olen is inzetten op alternatieve ontsluiting voor het personeel.

GEEN UITBREIDING MAAR INBREIDING

Inbreiding is hierbij het sleutelwoord. Geen nieuwe inname van de open ruimte, maar de bestaande bedrijvenzones efficiënter gaan benutten. De vergunning die aan Aurubis recent is verleend om een uitbreidingzone in open ruimte aan te snijden is dan ook onbegrijpelijk.

Jammer is het onderscheid dat vandaag gemaakt wordt tussen bovenlokale (internationale) bedrijvenzones en lokale bedrijvigheid. De schaal van een lokaal bedrijf is veelal een interessante korrel om onderbenutte ruimte tussen de grootschalige bedrijven in te vullen.



3.3 MEER NATUUR, ZACHT VERKEER EN EEN HOGERE BELEEFBAARHEID VAN DE OPEN RUIMTE

“De sluizen, kanalen en het natuurgebied meer naar voren schuiven in de identiteit en beleving van Olen.”

NATUUR EN OPEN RUIMTE ALS KERN VAN DE IDENTITEIT VAN OLEN

Het is betreurenswaardig dat de groene buffer tussen Geel en Herentals langzaam werd opgeslorpt door verkavelingen. De aaneengesloten open ruimte transformeerde naar een versnipperd en grotendeels geprivatiseerd landschap. Met de verstedelijking ging ook een deel van de identiteit van de Gemeente verloren.

Het is evident dat een duurzame ontwikkeling op lange termijn een herstel van de open ruimte veronderstelt met een (gedeeltelijke) teruggave aan de natuur. Natuur en open ruimte worden opnieuw naar voren geschoven in de identiteit en beleving van Olen.

PLAATS VOOR NATUURONTWIKKELING

Binnen de open ruimte wordt meer plaats gemaakt voor (mensvrije) natuur. De versnipperde bosstructuur opnieuw verbinden met o.a. meer gediversifieerde beplanting.

Daarbij is het omzetten van overstromingsgevoelige gebieden naar natuur een logische stap.

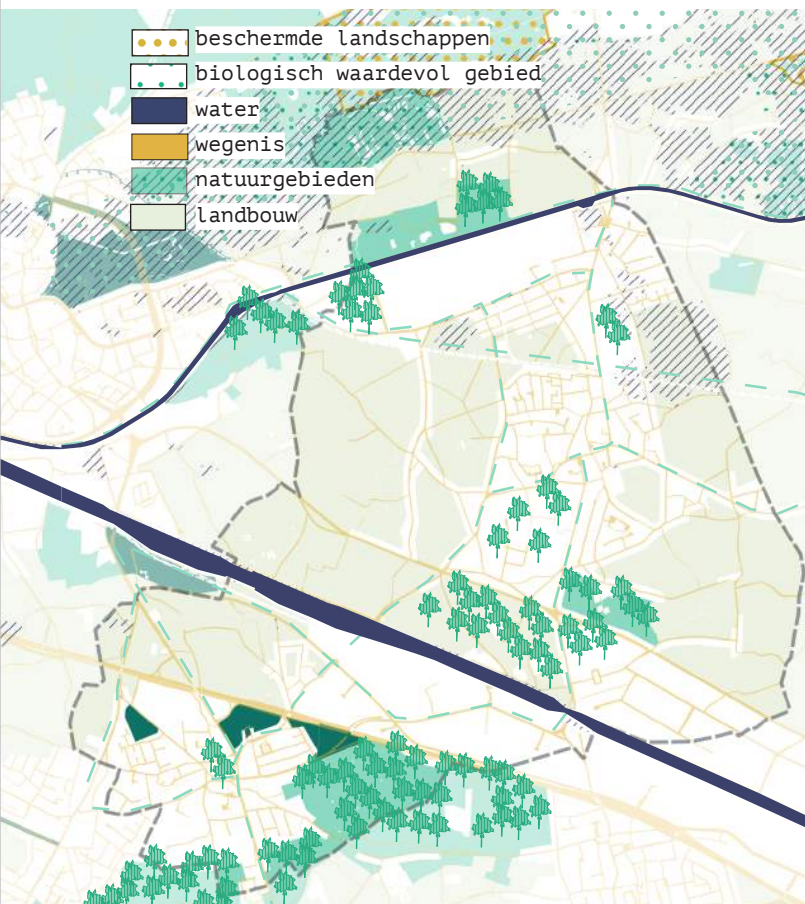
Het overaanbod aan (publieke) verharde ruimte nodigt uit tot een ambitieus onthardingsbeleid. In verkavelingen waar straten vaak overgedimensioneerd zijn, wordt overtollige publieke ruimte terug gegeven aan de natuur. Maar ook in de microkernen waar de publieke ruimte een belangrijke sociale rol vervult, kan deze onthard en vergroend worden.

ZACHT NETWERK VERBINDT KERNEN, ACTIVITEIT EN STATION

In Olen wordt veel gefietst, ondanks het niet optimaal bestaand fietsnetwerk. Fietsen zou veel aantrekkelijker gemaakt kunnen/moeten worden d.m.v. signalisatie snelle en veilige fietsverbindingen, het vervolledigen van missing links, communicatiecampagne, etc...

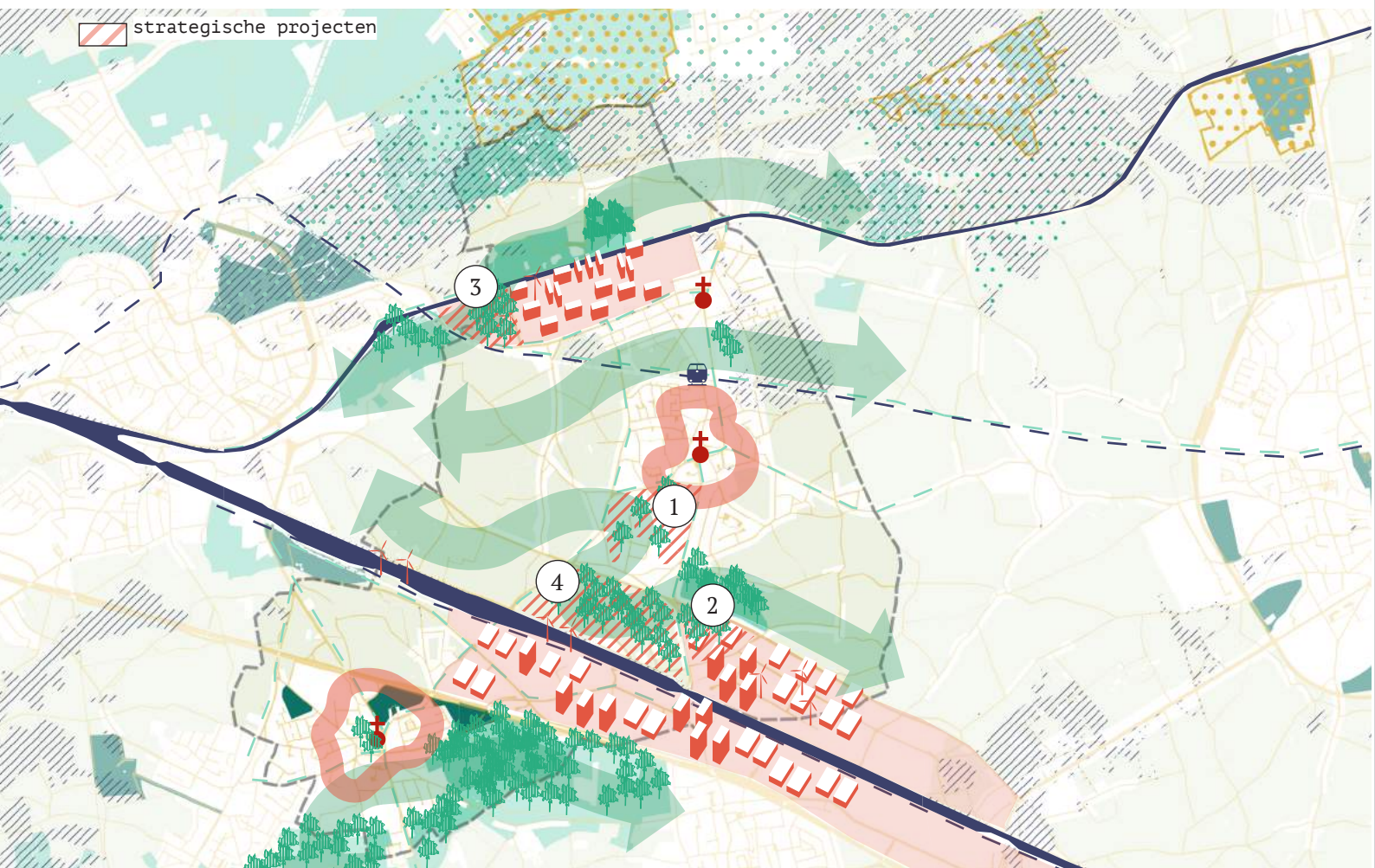
OLEN GEZICHT AAN HET WATER BINNEN EEN WATERNEUTRALE REGIO

De sluizen, kanalen en het natuurgebied meer naar voren schuiven in de identiteit en beleving van Olen. Daarnaast dient Olen na te denken over hoe het zijn water binnen zijn gebied kan houden (bufferen, herbruik,...) om zich te wapenen tegen toekomstige overstromingen maar ook tegen droogte gebieden en periodes.



04.

TRANSITIEAGENDA



SAMENVATTENDE TRANSITIEAGENDA

	AMBITIE 1: ONTDICHTEN OPEN RUIMTE	AMBITIE 2: INBREI- DING INDUSTRIE EN KANAAAL	AMBITIE 3: BELEEFBAARHEID OPEN RUIMTE
QUICK WINS			
QW 1. Lopende projecten als mindopener onverhard openbaar domein	x		x
QW2. opstarten co-productie 'natuurontwikkeling in verkavelingen'	x		x
QW3. hoofdstuk tuinen toevoegen aan verordening	x		x
QW4. Olen gezicht aan het water		x	x
QW5. onthard en verkeersarm (dorps)plein als sociale ruimte	x		x
STRATEGISCHE PROJECTEN			
SP1. laatste woonuitbreidingsgebied alsnog omzetten naar bos	x		x
SP2. shopping Olen naar ambachtenbos		x	x
SP3. inbreiding Aurubis/Umicore in harmonie met natuurverbindingen		x	x
SP4. Boskant : uitdoofbeleid van weekendverblijven en zonevreemde bebouwing en omzetting naar natuurgebied	x		x
PROGRAMMA'S			
PR1. kleiner, compacter en op termijn minder	x		
PR2. natuur neemt publieke ruimte over	x		x
PR3. groen energielandschap als hefboom voor ontدichtung	x		
PR4. waterneutrale regio		x	x
PR5. zacht netwerk verbindt microkernen, station en bedrijvigheid	x	x	x
PR6. bedrijvenzones revisited		x	
PUBLIEKE SLAGKRACHT			
PSK1. efficiënter wegnemen van zonevreemde gebouwen / functies	x	x	
PSK2. gemotiveerd bevrozen onbebouwde gronden	x		
PSK3. inzetten van stedenbouwkundige lasten voor heraanleg dorpspleinen, etc.		x	x
ADVIEZEN AAN HOGERE OVERHEDEN			
AHO1. bovenlokale financiële en juridische steun voor ontدichten	x		x
AHO2. procesbegeleiding mental shift lokale bevolking	x	x	x
AHO3. herverdeling woonvraag en - aanbod door proces met naburige steden Geel en Herentals	x		x
AHO4. samenwerking duurzame ambities bedrijventerreinen		x	

4.1 QUICK WINS

QW 1. LOPENDE PROJECTEN ALS MINDOPENER ONVERHARD OPENBAAR DOMEIN

De scan ambieert geen verdere verkaveling noch verdichting van Olen, maar stelt integendeel een ontlichting voorop. Een realiteitscheck leert echter dat verschillende ontwikkelingsprojecten op til staan, vaak niet meer te stoppen. Door hier verplicht te werken met onverhard of semi-verhard openbaar domein, kunnen deze projecten ingezet worden als mindopener voor een transitie van het bestaand openbaar domein (PR 2'natuur neemt publieke ruimte over').

QW2. OPSTARTEN CO-PRODUCTIE 'NATUURONTWIKKELING IN VERKAVELINGEN'

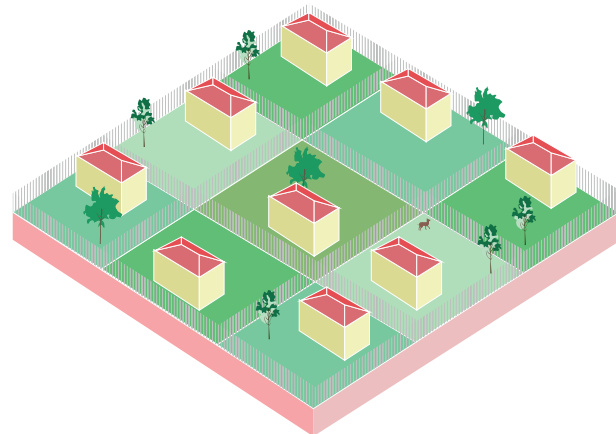
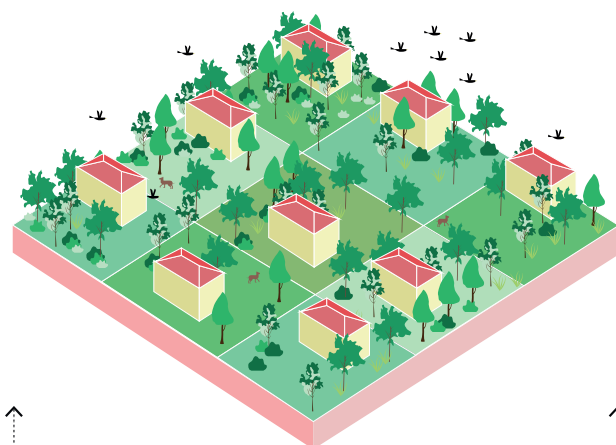
De bewoners van Olen moeten geënthousiasmeerd worden om zélf bij te dragen aan de natuurontwikkeling. Geen of doordringbare afscheidingen die migrerende dieren en planten niet hinderen, zijn hier het doel. Niet ieder tuintje zijn kotje, maar grote aaneengesloten tuinen met een (groter) tuinhuis voor gedeeld tuinmateriaal. Deze collectieve tuinen zijn niet gekarakteriseerd door omheiningen en afsluitingen, maar evolueren naar één groenstructuur waarbij bestaande landschapselementen kunnen geïntegreerd. Hierdoor wordt bijvoorbeeld bijgedragen aan de natuurdoelstelling van Natura2000 voor het verbinden van de belangrijke gevarieerde streekeigen bossen. Enkele instrumenten zijn het oprichten van bewonersgroepen en het uitstippelen van trajecten met bijvoorbeeld een innovatiesteunpunt.

QW3. HOOFDSTUK TUINEN TOEVOEGEN AAN VERORDENING

De oudere verkavelingen zullen stillaan van eigenaar veranderen. Indien dit gepaard gaat met grondige renovatiewerken waarvoor een vergunning nodig is, kunnen in de vergunning natuurondersteunende maatregelen voor de tuinen worden opgelegd. Hiervoor wordt een hoofdstuk aan de gemeentelijke verordening toegevoegd. Uit te werken maatregelen zijn :



Karrespoor als straat
© Urhahn



Natuurontwikkeling in tuinen

- . Poreuse afsluitingen
- . Beplanting met inheemse soorten
- . Aandeel laten verwilderen
- . Ontharding
-

QW4. OLEN GEZICHT AAN HET WATER

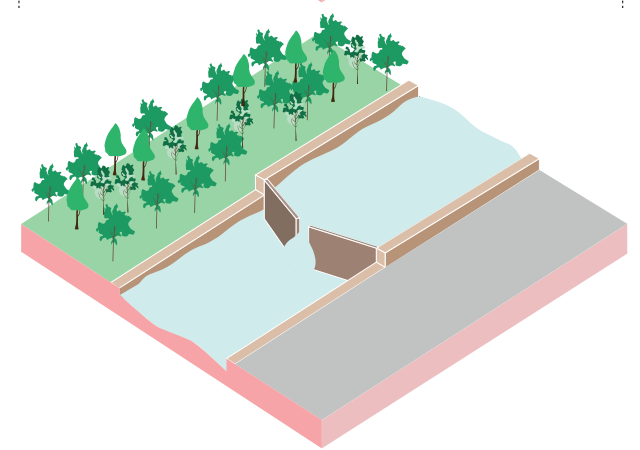
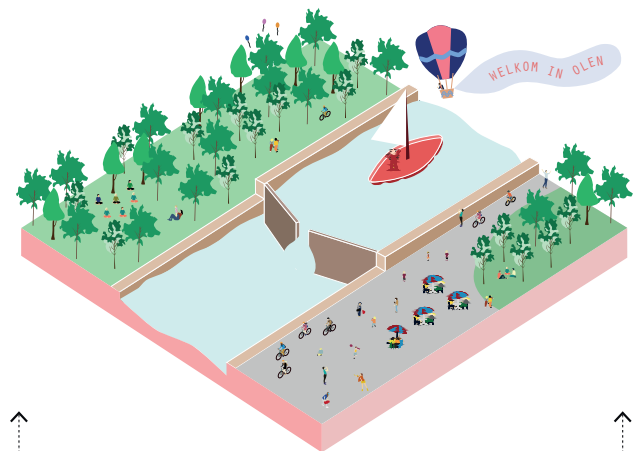
Open ruimte, industrie en zachte mobiliteit, aspecten die de scan naar voren schuift als belangrijk voor de identiteit en toekomst van Olen, komen samen aan het water. Vandaag heeft Olen geen gezicht aan het water. Door de dijken (waar mogelijk) te exploiteren in een netwerk voor zachte mobiliteit, wordt het water meer beleefbaar. Ook het sluizencomplex kan meer worden uitgespeeld.

QW5. ONTHARD EN VERKEERSARM (DORPS)PLEIN ALS SOCIALE RUIMTE

De publieke ruimte in de kern en/of naast de kerk inrichten als sociale ruimte. De auto wordt geweerd ten voordele van mens en natuur. De herinrichting van Olen-Dorp met een knip voor het gemotoriseerd verkeer, is een belangrijke stap in de goede richting. De kernen van Onze-Lieve-Vrouw Olen en Sint-Jozef-Olen kunnen volgen.

Stap 1: Introduceer een sturend snelheidsbeleid in afstemming met de wegcategorisering; breid de zone 30 uit naar alle kernen en gebieden met hoofdzakelijk verblijffuncties. De leefbaarheid in het algemeen en de veiligheid voor de zwakke weggebruiker zal er sterk op vooruit gaan.

Stap 2: Ontwikkel een sturende parkeerstrategie voor de kernen afgestemd op de mobipunten met deelauto's (zie verder) met een focus op randparkeren. Hanteer daarbij het uitgangsprincipe "de juiste doelgroep op de juiste plek". Differentieer in het parkeerbeleid; denk na over bewonersparkeren, over parkeerregime en parkeerduur. Door in te zetten op vlot bereikbare kleinere randparkings op wandelafstand van het centrum gaat de publieke ruimte er op vooruit en zullen inwoners sneller naar zachte vervoersmiddelen grijpen (bv. dorpskern O-L-V Olen).



Olen gezicht aan het water



Dorpsplein als sociale ruimte
© Pieter Breughel, Kinderspelen

4.2 STRATEGISCHE PROJECTEN

SP1. LAATSTE WOONUITBREIDINGS- GEBIED ALSNOG OMZETTEN NAAR BOS

De enige juiste keuze voor het laatste woonuitbreidingsgebied (nr. 1, zie figuur) is de ingeslagen weg bewandelen en ook hiervoor de bestemming omzetten ten gunste van natuurontwikkeling. De omvang (ca. 33 ha) en strategische ligging tussen het nog te ontwikkelen bos en het gebied 'Boskant'(nr. 3), bieden de mogelijkheid een gevarieerd streekeigen bos te creëren. Hierdoor wordt eveneens bijgedragen aan de specifieke Natura2000 doelstelling voor de Kleine Nete. Het nieuwe bos of een deel ervan kan mensvrij zijn. Hierdoor neemt de bosoppervlakte van de Gemeente toe met ca. 1,4 % (8% van de gemeente is vandaag bebost, maar hiermee werden ook bossen in rekening gebracht die zich bevinden in agrarische gebieden, bedrijventerreinen, etc...). Samen met het WUG (nr. 2) dat reeds is omgezet naar bos (ca. 19 ha extra bos oftewel een toename van 0,8%) en landbouw, betekent dat Olen voor meer dan 10% uit bos kan/zal bestaan.

bestaand bos		extra bos omgezet WUG (nr. 2)		extra bos Strategisch project (nr. 1)		potentie bosgebied TOTAAL	
ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
187	8,1	19	0,8	33	1,4	240	10,3

Wanneer we enkel kijken naar de bosgebieden tout court (ca. 137 ha of 6% van het totale ruimtebeslag van Olen) hebben de Olense bossen een potentie om met 25% uit te breiden door enkel twee WUG's te herbestemmen (waarvan er één al herbestemd is).



SP2. SHOPPING OLEN NAAR AMBACHTENBOS

Het handelsapparaat in Olen staat in onmiddellijke concurrentie met de kernen van Herentals en Geel en dient afgebouwd te worden. Het autogeoriënteerd en decentraal shoppingcentrum past niet in een duurzaam ruimtebeleid. Het BPA Lammendries herbestemde ongelukkig de zone van bedrijventerrein naar een zone voor handel- en dienstverlenende bedrijven in de ruime zin. Een 5 puntenplan voorziet in een omschakeling van shopping naar duurzame ambachten/handelszone met ruimte voor bebossing :

punt 1 .

Shopping Olen niet verder uitbreiden, noch bijkomende vloeroppervlakte, noch extra parking toelaten.

punt 2 .

De auto-afhankelijkheid van shopping Olen matigen door het uitbouwen van een zacht netwerk (zie PR6) zodat shopping Olen vanuit de omgeving (tot Herentals en Geel) kan bereikt worden met de (elektrische) fiets.

punt 3 .

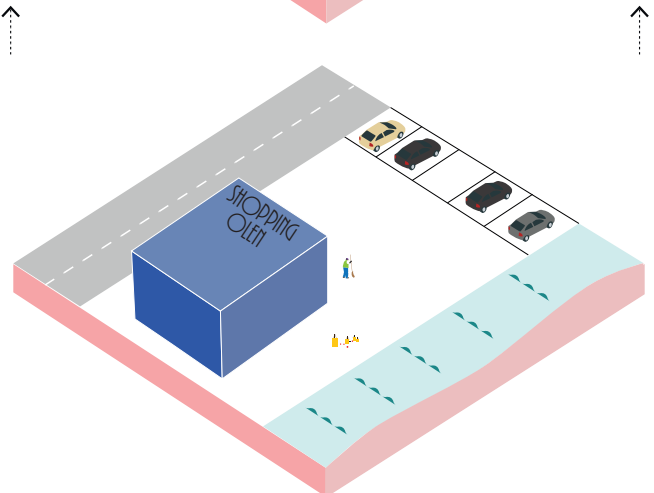
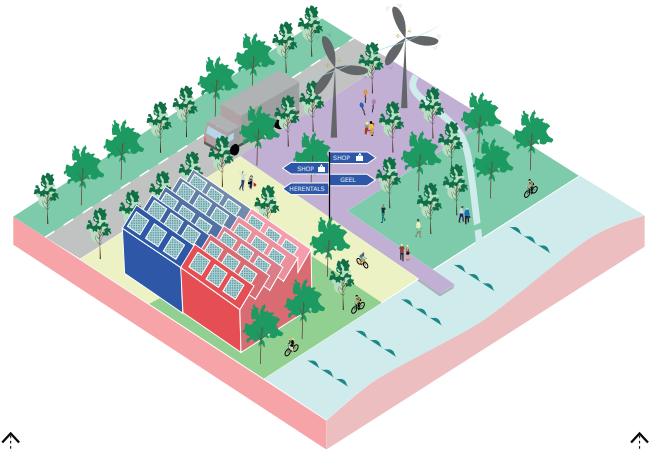
Streng vestigingsbeleid opstellen: geen zuivere handelsvestigingen meer toelaten, maar inzetten op ondersteuning van lokale economie. Ruimte die vrij komt stelselmatig reserveren voor handel van producten die ter plaatse geproduceerd worden. Een regel invoeren dat minimum 2/3 van de bedrijfsoppervlakte is voorzien voor productie. Het verstrengd vestigingsbeleid kan worden gehandhaafd a.d.h.v. de socio-economische vergunning, maar ook de omgevingsvergunning kan hierbij een rol spelen. Hierdoor wordt op termijn een omslag van zuiver handel naar lokale productie vooropgesteld.

punt 4.

Elke nieuwe omgevings- of socio-economische vergunning koppelen aan ontharding. Parkeer- en circulatieruimte maakt plaats voor bomen en versterkt op die manier de beboste heuvelrug.

punt 5.

Inzetten op circulaire economie.



SP3. INBREIDING AURUBIS/UMICORE IN HARMONIE MET NATUURVERBINDINGEN

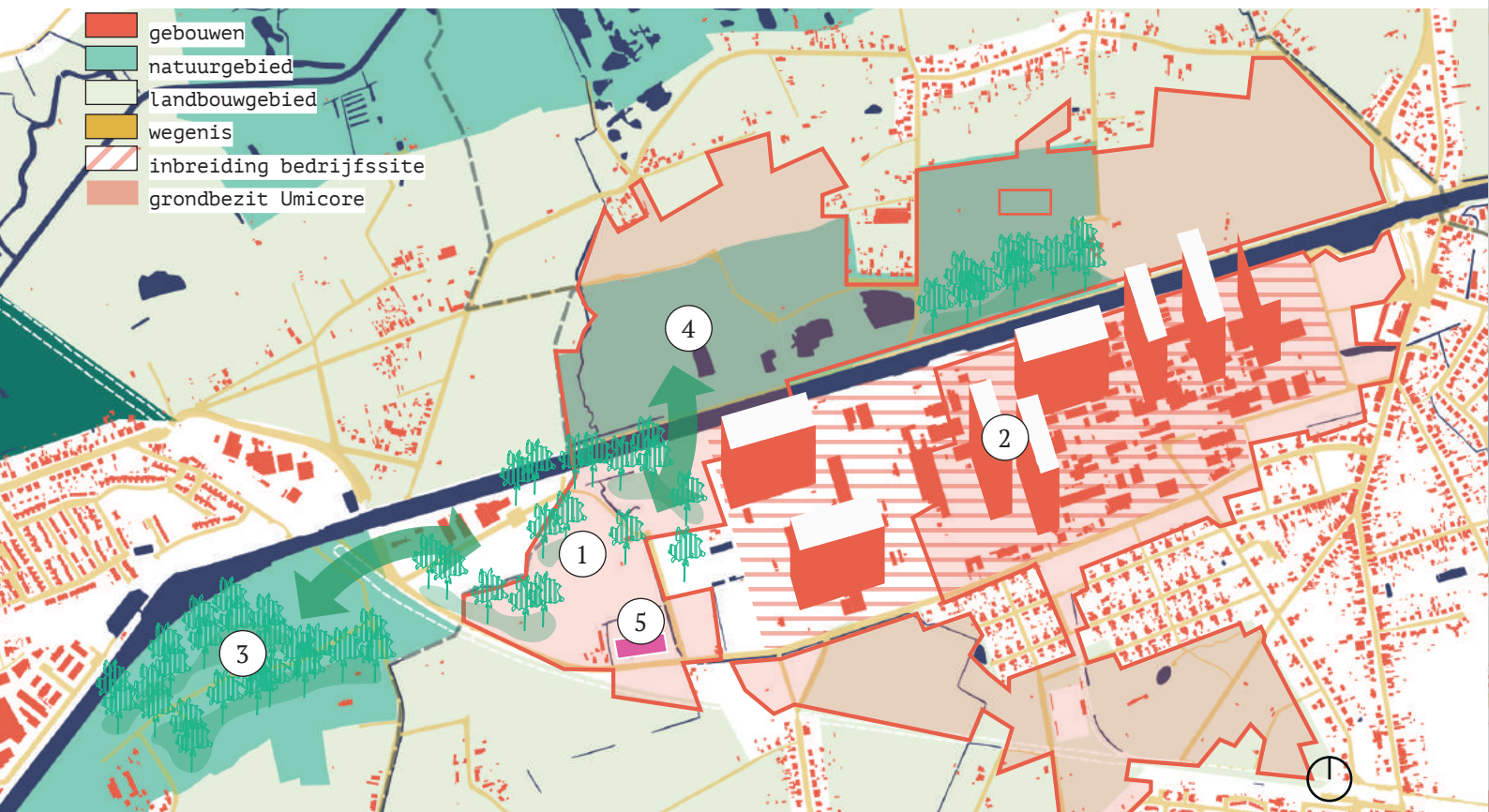
Dit strategisch project stelt drie doelstellingen voorop: het versterken en uitbreiden van de natuurverbindingen; een focus op de inbreiding bij het verder ontwikkelen van de site en een meer optimale vrachtkoeroute die de woonkernen ontlast en gescheiden is van het zacht netwerk. Hieraan worden 3 belangrijke actiepunten of domeinen gekoppeld :

punt 1. Aurubis en Umicore bezitten veel grond waaronder natuurgebied (nr. 4, zie figuur) dat in beheer is van Agentschap Natuur en Bos (ANB) en andere. Een eerste stap is de uitbreidingzone binnen bestemming bedrijventerrein (nr. 1) ten westen van de bestaande bedrijfssite niet verder aan te snijden maar ook in erfpacht aan ANB te geven. Het terrein wordt gekenmerkt door beeldbepalende loofbomen en een waterloop, vandaag bedreigd door een recente vergunning (nr. 5) afgeleverd door de Deputatie voor een nieuwbouw. Aansluitend op het terrein, vinden we een bebost natuurgebied (nr. 3).

punt 2. Aurubis en Umicore moeten zich verder kunnen ontwikkelen. Het aansnijden van nieuwe

open ruimte mag echter niet het eerste antwoord zijn. De focus moet eerst op het reeds geëxploiteerde bedrijfssite (nr. 2) liggen, waarbij moet nagedacht worden over inbreiding. De huidige bedrijfssite is volledig verhard, doch is de bebouwingsgraad zeer laag. Een gefaseerde toekomstvisie/masterplan dringt zich op met uitspraken over inbreiding, maar ook ontharding, parkeerbeleid, gestapelde bedrijvigheid, ...

punt 3. De ontsluiting voor goederenvervoer over de weg wordt beperkt tot één aanrijroute vanaf de E313 (zie actie PR6, actie d). Aangezien Aurubis sterk inzet op de modal shift (vandaag 11,6 vrachtwagens per uur gedurende 16u per dag (SGS Belgium NV, 2017)) naar water en spoor, zal het totale vrachtvolume over de weg naar schatting duidelijk verminderen (tot 4 vrachtwagens per uur). Umicore zal moeten worden aangeemoedigd om Aurubis hierin te volgen. De ontsluiting gebeurt via een bestaande NZ-as om geen extra verkeer aan te trekken en het dorpskarakter te herstellen. Naast de selectie van de NZ-as moet de circulatie in omliggende straten verregaand worden aangepakt om sluipverkeer van vrachtwagens te vermijden. De opening van de laad- en loskade (eind 2019) is het ideale momentum om deze visie te lanceren en uit te voeren.



SP4. BOSKANT : UITDOOFBELEID VAN WEEKENDVERBLIJVEN EN ZONE-VREEMDE BEBOUWING EN OMZETTING NAAR NATUURGEBIED

Er wordt steeds meer permanent verbleven in weekendhuisjes. Daarnaast zorgen ze ook voor een versnippering en dewaardering van het bestaande landschap. De gemeente heeft zo'n 40 weekendhuisjes op zijn grongebied. Hiervan zijn er ca. 10 ingeschreven (en dus permanent bewoond). Men mag veronderstellen dat dit in realiteit meer is.

Het gebied Boskant (nr. 2, zie figuur) (ca. 74 ha) bevat naast gebieden voor dag- en verblijfsrecreatie (nr. 1) ook landbouwgebieden waarin onvergunde en illegale bebouwing is terug te vinden. Ook deze bebouwing devalueert de natuurwaarde van het gebied. Samen met de reeds beboste gebieden in Boskant, heeft deze zone de potentie te groeien naar een ecologisch waardevolle natuurgebied, al dan niet met delen mensvrije ruimte.

Een 5-puntenplan wordt vooropgesteld :

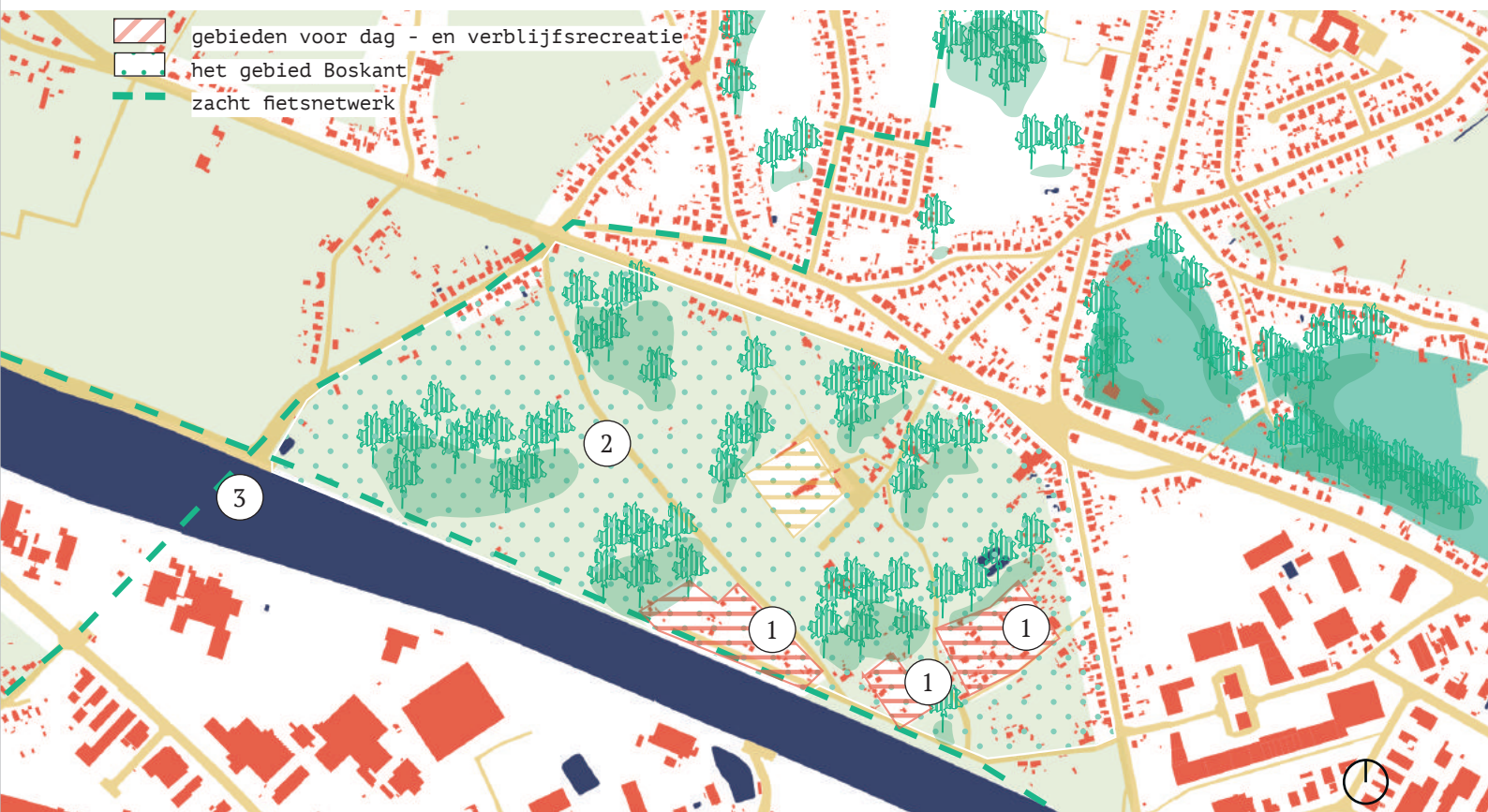
punt 1. Een actief uitdoofbeleid van weekendhuisjes uitwerken in functie van het ontwikkelen van waardevolle open ruimte.

punt 2. Actief aanpakken van de illegale en onvergunde bebouwing in landbouwgebied.

punt 3. Uitwerken van het fietsroutenetwerk, waaronder het onderzoek naar een nieuwe fietsbrug (nr. 3) over het Albertkanaal. Aandacht voor het vrijwaren van delen van de natuur.

punt 4. Omzetten naar natuurgebied, ontharingsproject opstarten en gebied beheren in samenwerking met ANB.

punt 5. Omliggende lintbebouwing uitdoven in functie van verdere bos (of natuur) uitbreiding.



4.3 PROGRAMMA'S

PR1. KLEINER, COMPACTER EN OP TERMIJN MINDER

De ambitie 'ontdichten herstelt open ruimte tussen 2 stedelijke kernen' veronderstelt het opstarten van een actief ontdichtingsprogramma voor Olen :

stap 1. WUG schrappen

De lovenswaardige ingeslagen weg voort zetten en ook het nog resterende woonuitbreidingsgebied schrappen t.v.v. een open ruimte bestemming.

stap 2. inbreidingszones en onbebouwde kavels in woongebied, maar buiten micro-kern, bevriezen

Parellel de resterende inbreidingszones en de onbebouwde kavels in woongebied, beide buiten de micro-kernen, bevriezen. Ook deze kunnen worden teruggegeven aan de open ruimte.

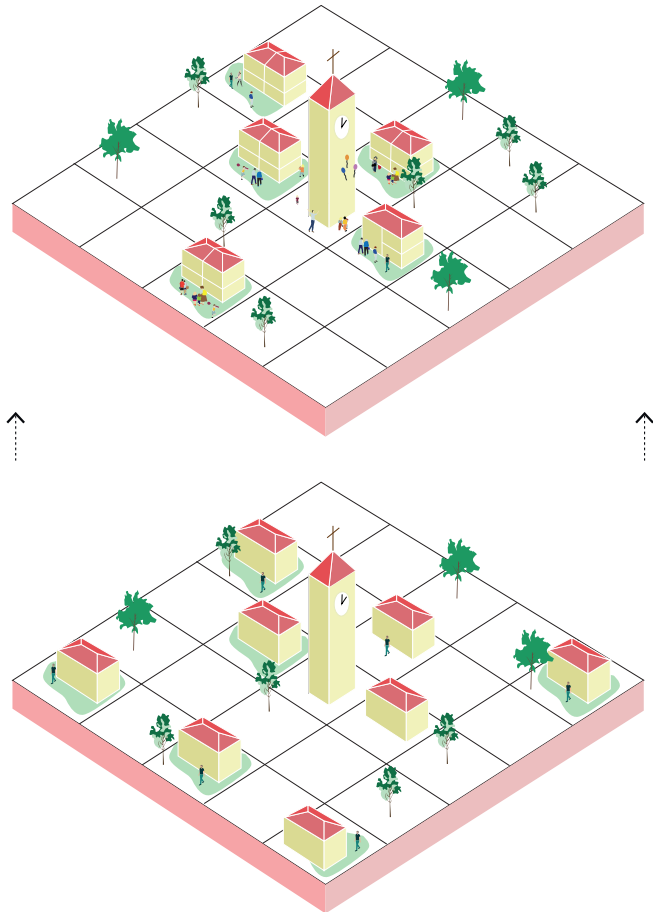
stap 3. kleinere entiteiten op compactere manier in micro-kernen (quota)

De omgevingsanalyse toont een evolutie naar kleinere en oudere huishoudens. Deze tendens kan ingezet worden om een verhuisbeweging richting de micro-kernen te bewerkstelligen. In de micro-kernen kunnen kleinere wooneenheden op een compactere manier worden ingepast in het dorp.

Een belangrijke voorwaarde is dat deze wooneenheden bestaande woningen buiten de kernen vervangen. Het gevolg is een herschikking van het huidige woonaanbod, zonder dat dit wordt uitgebreid. Hiervoor kunnen quota woonoppervlakte worden opgesteld (cfr quota kantooroppervlakte in Brussels Gewest). Een belangrijke voorwaarde is de opmaak van een gedetailleerde ruimteboekhouding van de Gemeente met de huidige woonoppervlakte en het aantal woningen. Op basis daarvan kunnen quota worden bepaald.

stap 4. verlagen quota of gemeenteoverschrijdend verhandelen van grondrechten met Geel en Herentals

Op termijn kan ook gedacht worden aan het stelselmatig verlagen van de quota en/of het toepassen van gemeenteoverschrijdend verhandelen van grondrechten met Geel en Herentals. Op die manier kan op termijn het woonaanbod niet enkel kleiner en compacter worden georganiseerd, maar daadwerkelijk worden gereduceerd.





kernen (indicatief)



gebouwen



Resterend WUG



onbebouwde percelen binnen woongebied en buiten de micro-kernen



uitdoven linten (lange termijn)

PR2. NATUUR NEEMT PUBLIEKE RUIMTE OVER

Dit programma richt zich in de eerste plaats op de veelal overgedimensioneerde publieke ruimte in de verkavelingen. Door het zeer versnipperde karakter ligt in Olen de oppervlakte publieke ruimte per inwoner zeer hoog. Mede ten gevolge van de lage densiteit en de uitgestrektheid, is de publieke ruimte in de verkavelingen ondergebruikt. Ze fungeert niet of nauwelijks als ontmoetingsplek of sociale ruimte omdat ze niet gericht is op de zwakke weggebruiker, maar vooral omdat er te weinig gebruikers voorhanden zijn. Met een densiteit in de verkavelingen van 10 à 15 wo/ha en met een grondinname van tot 20% wegnis, kom je op meer dan 50 m² wegnis/inwoner. Er zijn in het overgroot deel van het woonweefsel van Olen te weinig mensen voor handen om de wegnis als volwaardige publieke ruimte te bestempelen. We krijgen deze simpelweg niet geactiveerd, zelfs als iedereen de fiets zou nemen of zich te voet verplaatst.

Bovendien is de maatschappelijke kost van deze publieke ruimte enorm. Denk maar aan de aanleg en onderhoud van de wegnis en de nutsvoorzieningen.

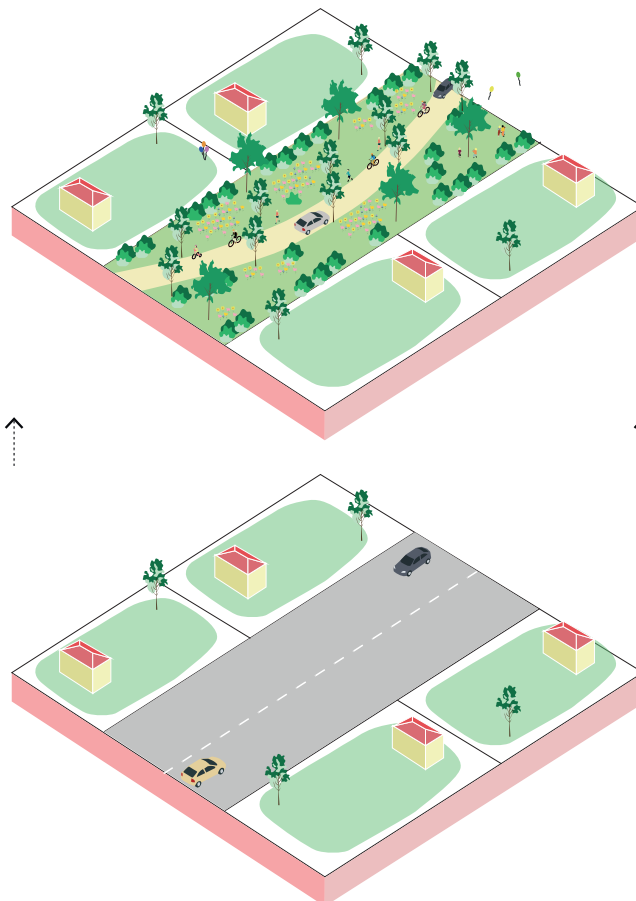
Dit programma stelt een stappenplan voor om de overvloedige publieke ruimte terug te geven aan de natuur :

stap 1. Mensgeoriënteerde plekken

In de eerste plaats wordt een beperkte selectie gemaakt van mensgeoriënteerde plekken, deze worden uitgesloten van het programma, hoewel dit natuurlijk niet wil zeggen dat groen geen rol kan spelen in een (her)inrichting van deze plekken :

- Wegenis die een belangrijke rol speelt als primaire verbinding in het netwerk van zachte assen. Hier wordt het wegprofiel in die zin aangepakt dat de zachte weggebruiker meer plaats krijgt.
- Publieke ruimte in het centrum van de micro-kernen die de rol van sociale ruimte kan opnemen (kerkplein, naast sporthal, horeca, ...)
- Een trapveldje of sporadisch speeltuintje in een verkaveling, al dan niet bestaand.

stap 2. Primaire verkeersassen uitsluiten



Parallel worden de primaire verkeersassen uitgesloten van het programma. Deze stap impliceert een categorisering van het wegennetwerk.

De rest van het weefsel komt in principe in aanmerking voor ontharding en overname door de natuur.

stap 3. Doodlopende straten

Er wordt gestart met de doodlopende straten in verkavelingen. In Olen is dit goed voor heel wat lengte meter aan wegnis met een breedte tussen 4 en 10 m. Hiervoor wordt een nieuw straatprofiel opgesteld met één enkel rijvak van maximum 2m50. Op die manier wordt de helft tot ¾ van deze oppervlakte teruggegeven aan de natuur. Deze groenzone kan men gecontroleerd laten verwilderen, al dan niet met integratie van elementen ter ondersteuning van een natuurlijk waterbeheer (greppels, grachten, ...).

- gebouwen
- mensgeoriënteerde ruimte en
primaire assen (uitsluiten)
- doodlopende straten en
lussen (natuur neemt over)
- andere wegenis



stap 4. Lusvormige verkavelingen

Hetzelfde versmalde straatprofiel kan worden toegepast in verkavelingen in lusvorm. Ook hiervan vinden we er in Olen heel veel terug.

stap 5. Overige wegenis

Tenslotte kan ook andere wegenis waar 2 richtingsverkeer noodzakelijk blijft, worden aangepakt met een versmald profiel.

De doelstelling van deze concrete aanpak is:

. Meer ruimte te bieden voor ecologische verbanden en verwilderde natuur.

. In combinatie met maatregelen m.b.t. tuinen draagt dit ook bij tot het herstellen van migraties van fauna en flora.

. De ontharding in de praktijk om te zetten, hetgeen bijdraagt tot de waterhuishouding.

. Zachte vervoersmodi stimuleren door het verkeer te vertragen, elke straat wordt op die manier deel van een zacht netwerk dat zowel recreatief als functioneel kan worden ingezet.

. Luchtkwaliteit en geluidsoverlast verminderen door het verkeer te vertragen.

. Onderhoudskosten verlagen.

. Een aangename woonomgeving in de natuur.

Het is evident dat deze aanpak in de eerste plaats wordt toegepast in de oudste woonwijken waar de wegenis stilaan aan vervangen toe is, maar in functie van de subsidie ontharding zou deze aanpak ook algemener kunnen toegepast worden.

PR3. GROEN ENERGIELANDSCHAP ALS HEFBOOM VOOR ONTDICHTING

Olen is vandaag één van de koplopers op vlak van hernieuwbare energie. Momenteel wordt er reeds 51.778 MWh (2016) aan hernieuwbare energie geproduceerd (Burgemeestersconvenant, 2016). Een belangrijk aandeel wordt opgewekt d.m.v. wind (windturbines) en water (waterkrachtcentrale). Hoe kan de gemeente zijn positie behouden en verder uitspelen?

Punt 1. Creëer voldoende ruimte voor hernieuwbare energie

Dit kan door bv. via het VOR-systeem (zie AHO3) de ontwikkelingsrechten, die elders geschrapt worden, te gebruiken om mogelijke hinderpalen voor de hernieuwbare energieprojecten in de omgeving van het Albertkanaal weg te werken. Zo kan Olen misschien terug aan tafel gaan zitten met al de stakeholders (Belgocontrol etc) om te bekijken waar er nog nieuwe windturbines kunnen worden bijgeplaatst.

Punt 2. Benut de daken van de bedrijven d.m.v. het plaatsen van zonnepanelen.

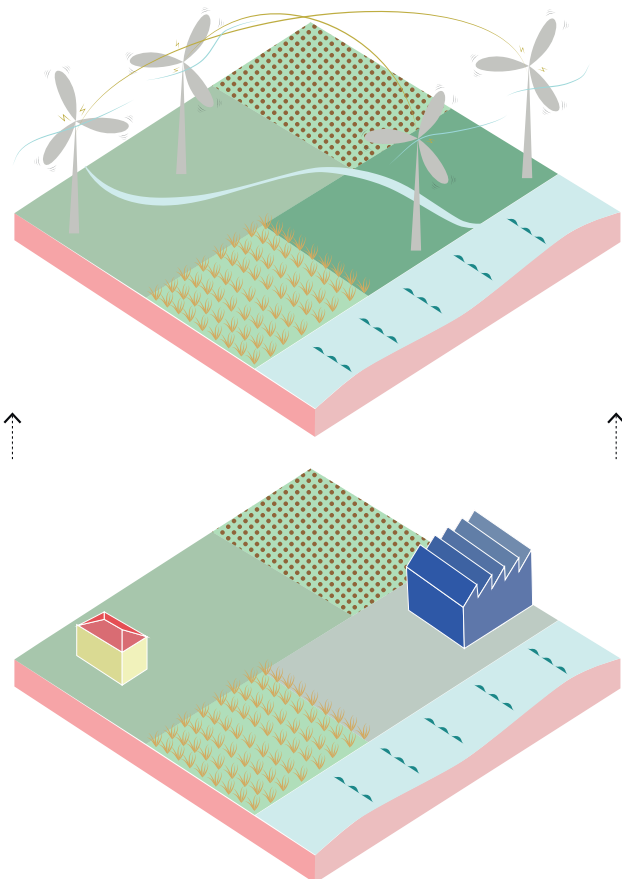
Punt 3. Onderzoek de mogelijkheden tot het uitrollen van een warmtenet op bedrijventerreinen.

Hierbij kan restwarmte gebruikt worden.

Umicore, Aurubis en enkele voedings- en vleesverwerkende bedrijven (zoals Vaco bv.) hebben mogelijk voldoende restwarmte voor het verwarmen. Ook bepaalde afvalstromen zoals houtafval en restafval kunnen worden omgezet in warmte en zo lokaal gebruikt worden. Tenslotte is er in Olen ook potentieel voor (diepe) geothermie.

Door het verder verdichten van de bedrijventerreinen en het herlokaliseren van lokale en/of slecht gelegen bedrijventerreinen gaat niet enkel het potentieel van deze warmtenetten de hoogte in, maar wordt er ook ontdekt op de locaties van de geherlokaliseerde terreinen.

Daarnaast kan onderzocht worden of energieproductie ook een financiële hefboom kan zijn om woonontwikkeling te stoppen en of af te bouwen.



Groen energielandschap als hefboom voor ontdeking

PR4. WATERNEUTRALE REGIO

Door de ontwikkeling van het kanalsysteem in de negentiende eeuw kregen de Kempen hun huidige karakter. Ook in de toekomst blijft water een belangrijk aandachtspunt voor de Kempen aangezien deze regio door klimaatverandering te kampen zal krijgen met zowel droogte als overstromingen (Van Acker et al., 2017). Om hierop tijdig te anticiperen zouden de Kempen waterneutraliteit moeten nastreven. Dit houdt in dat het water van de Kempen binnen de Kempen moet blijven (Van Acker et al., 2017, p 24).

Belangrijk bij het voeren van een waterbeleid is dat dit moet evolueren van “grootschalige planning naar kleinschalige invulling” (Vaes, s.d., p. 3). In andere woorden dient er een beleid gevoerd te worden op het gebied van de Kempen en vertaald te worden naar het gemeentelijk niveau. Acties op verschillende schalen zijn dus cruciaal:

Bovenlokaal

Overleg tussen de verschillende gemeenten opstarten, eventueel ondersteund door experts.

Macro (gemeente Olen)

Sensibilisering van de bevolking en het gemeentepersoneel; analyseer riolerings – en afwateringsplannen en de bijhorende data; Leg grachten die zijn opgenomen in het rioleringsstelsels open en zorg voor een directe confrontatie van de bevolking met de bestaande waterkwaliteit; Zorg voor een toename van de infiltratie

en buffering van water door het toepassen van ontharingsprogramma's en het aanleggen van wadi's,...

Meso (bedrijfszone)

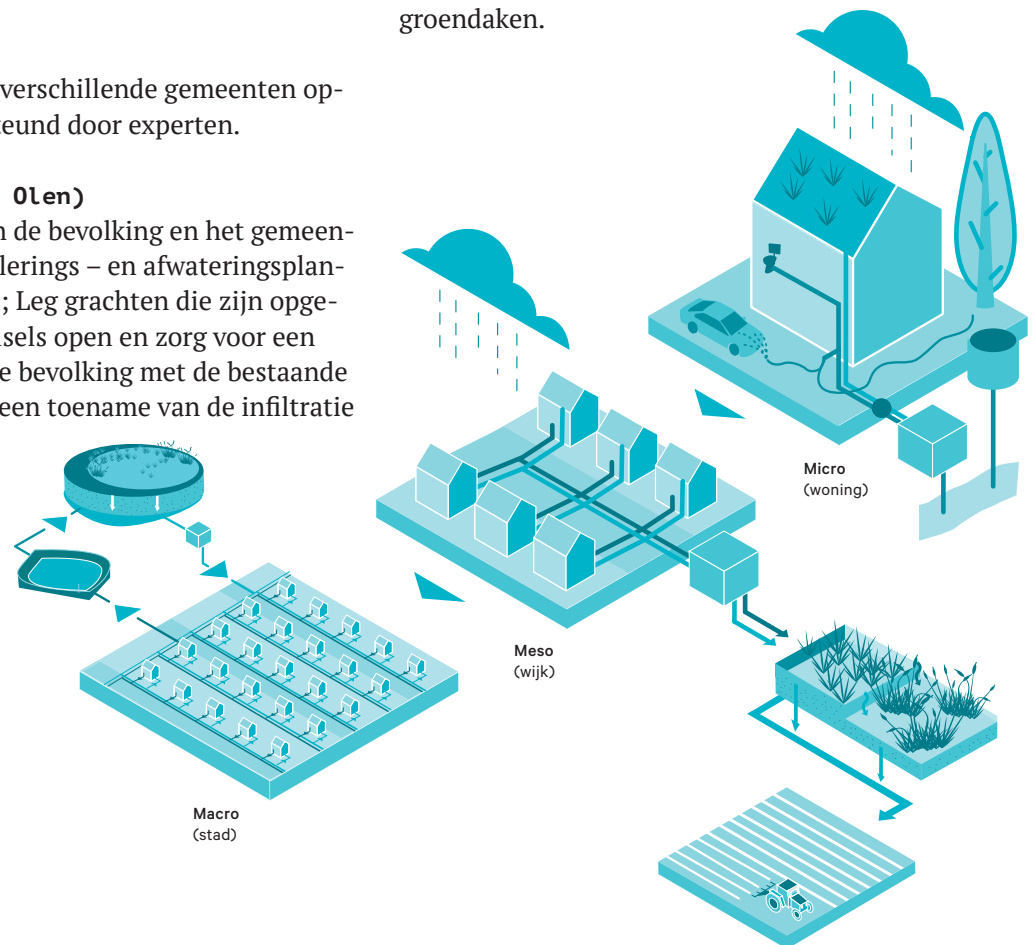
Aanleggen van een gescheiden riolering, stimuleren van het hergebruik van grijs water; Aanleggen van een waternet (bedrijven maken gebruik van verschillende waterstromen zoals hemelwater, oppervlaktewater en stadswater) voor het aanmoedigen van uitwisseling van waterstromen.

Meso (Wijkniveau)

Adopteren van drainagesystemen zoals grasgeulen; Bufferen van regenwater in een regenwaterput of in de inrichting van de publieke ruimte (wadi's, ...).

Micro (Gebouwen)

Op schaal van de gebouwen: Scan gebouwen (duurzaamheidsevaluatie), stimuleer het hergebruik van regenwater, promoot de aanleg van groene gevels en groendaken.



MUST stedenbouw voor de Kempenatlas, een uitgave van AR-TUR en Public Space (2017).

PR5.BEDRIJVENZONES REVISITED

Industrie en bedrijvigheid zal een belangrijke rol spelen in de toekomst van Olen. Een integrale, duurzame en innovatieve toekomstvisie voor de bedrijvenzones dringt zich op. De bedrijvenzones worden zowel ruimtelijk als organisatorisch herdacht. Belangrijke punten binnen een dergelijk programma zijn :

punt 1. Zet in op een groen energielandschap

zie programma 3.

punt 2. Geen extra ruimtebeslag, maar intensifieer de huidige goed gelegen bedrijvenzone

De bedrijventerreinen met ontsluiting langs spoor en/of kanaal, kunnen verder worden uitgebreid, zij het zonder extra ruimtebeslag. Verdere verdichting en inbreiding binnen de Olense bedrijvenzones kan door

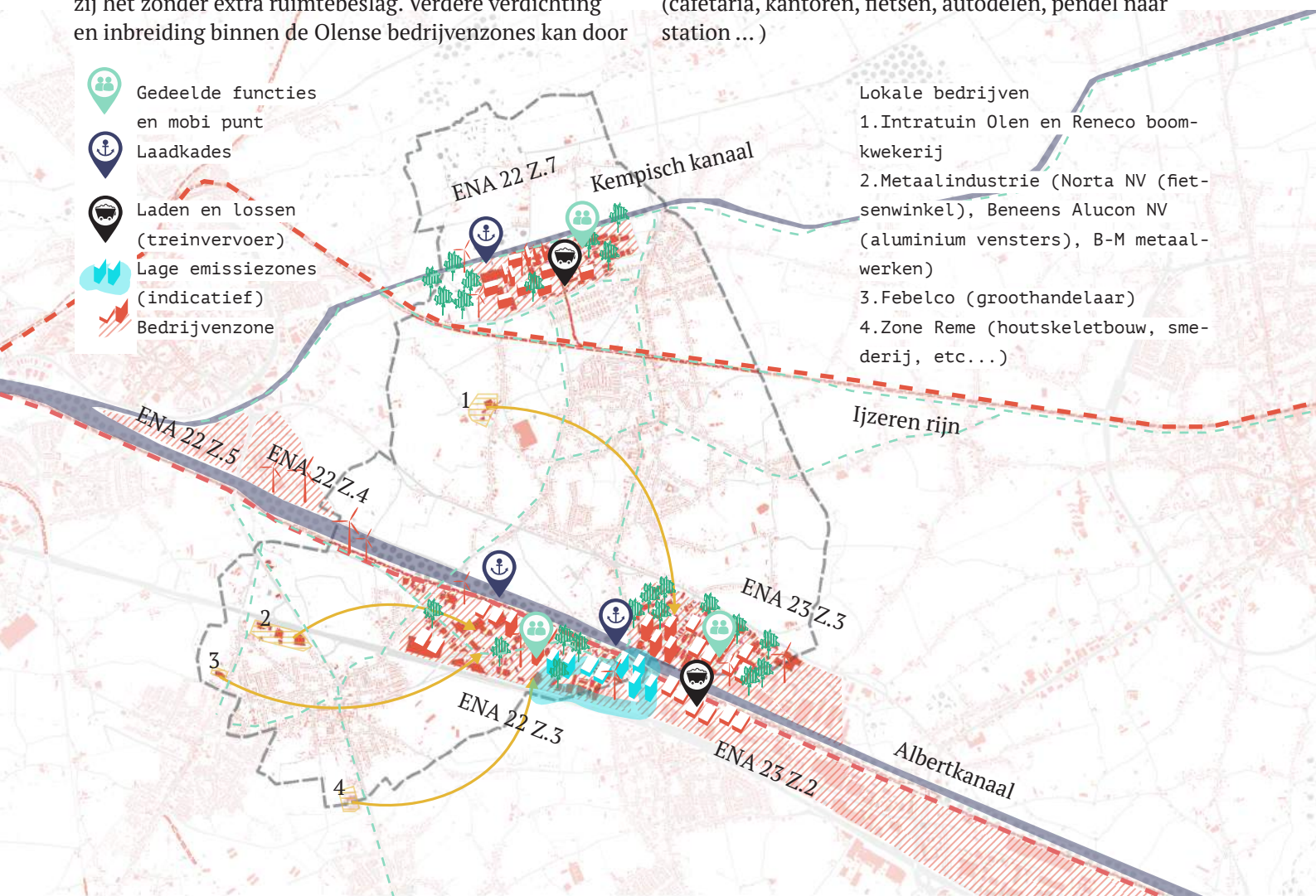
(1) parkeerterreinen te bundelen, (2) grondreserves rond individuele bedrijven te beperken en (3) bedrijfsfuncties te stapelen, ...

punt 3. Integreer lokale en bovenlokale bedrijvigheid op A-lokaties

De meeste lokale bedrijventerreinen in Olen hebben een minder gunstige locatie met betrekking tot alternatieve vervoersmodi. Deze bedrijventerreinen worden niet verder ontwikkeld maar eerder afgebouwd. De (meestal) kleinere lokale bedrijven kunnen een plek vinden tussen de grotere bedrijven op de goed gelegen bedrijventerreinen. Hiervoor wordt een inbreidings- en verdichtingsvisie voor de ENA - bedrijventerreinen opgesteld.

punt 4. Delen van diensten

Onderzoek doen naar het delen van diensten (cafetaria, kantoren, fietsen, autodelen, pendel naar station ...)



punt 5. Stedenbouwkundige lasten inzetten voor natuur en energie-ambitie

D.m.v. stedenbouwkundige lasten te verbinden aan vergunningen kan Olen slagkracht vinden voor het voorzien van groene zones en het gebruik van hernieuwbare energievoorziening in bedrijvenzones.

punt 6. Vestigingsbeleid

Opstellen van een strenger vestigingsbeleid. Zo kunnen er lage emissiezones worden voorzien, waar enkel bedrijven met een lage emissie zich kunnen vestigen.

punt 7. Parkmanagement via vennootschap

Management van het bedrijventerrein via een vennootschapsmodel (geen individuele grondeigenaars) zodat de gemeenschappelijke belangen primeren op de individuele. Op die manier kan op een veel flexibelere manier worden omgegaan met wisselende bedrijfsnoden, wordt ruimte niet jaren lang geclaimd zonder te worden ingezet.

punt 8. Bedrijvenzones klimaatneutraal

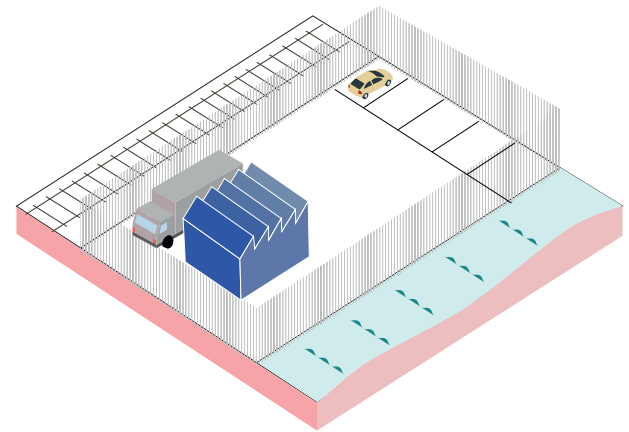
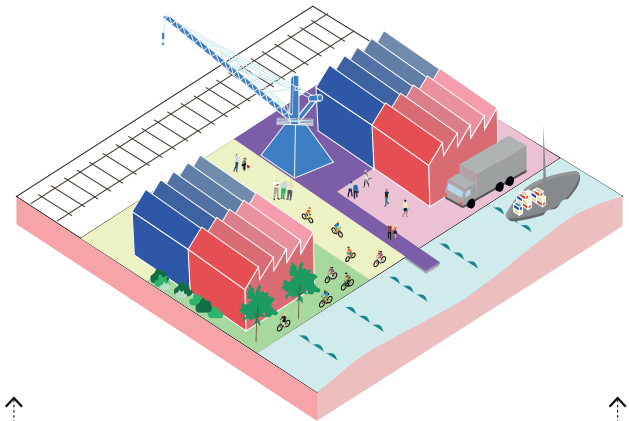
Bedrijven pushen naar een klimaatneutraal beleid, door het starten van een participatietraject met de verschillende stakeholders voor het opstellen van een gedragen visie over efficiënt energieverbruik, mobiliteit, multifunctioneel ruimtegebruik, etc... Daarna kunnen de 6 stappen opgesteld door Labo Ruimte & Vlaamse Overheid (2015) in navolging van Maes (2011) worden aangewend om te evolueren naar klimaatneutrale bedrijvenzones. Dergelijke samenwerkingsverbanden worden gesubsidieerd door o.a. de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij Antwerpen, en het projectfonds (Provincie Antwerpen).

Concrete maatregelen houden bijvoorbeeld in dat de nieuwe bedrijven een charter tegen bedrijfswagens tekenen, dat er convenanten worden afgesloten met geïnteresseerde bedrijven over een fiets en openbaar vervoersbeleid of het voorzien van laadpalen voor elektrische auto's,...

punt 9. Stimuleren fietsgebruik via bedrijfsvervoerplannen

Gebruik de opening van de fietsostrade als momentum om de vervoerswijzekeuze van ruim 2000 pendelaars te beïnvloeden door :

(a) bedrijven engageren om d.m.v. bedrijfsvervoerplannen personeelsleden aan te moedigen om met de fiets en/of het openbaar vervoer te pendelen



Bedrijvenzones revisited

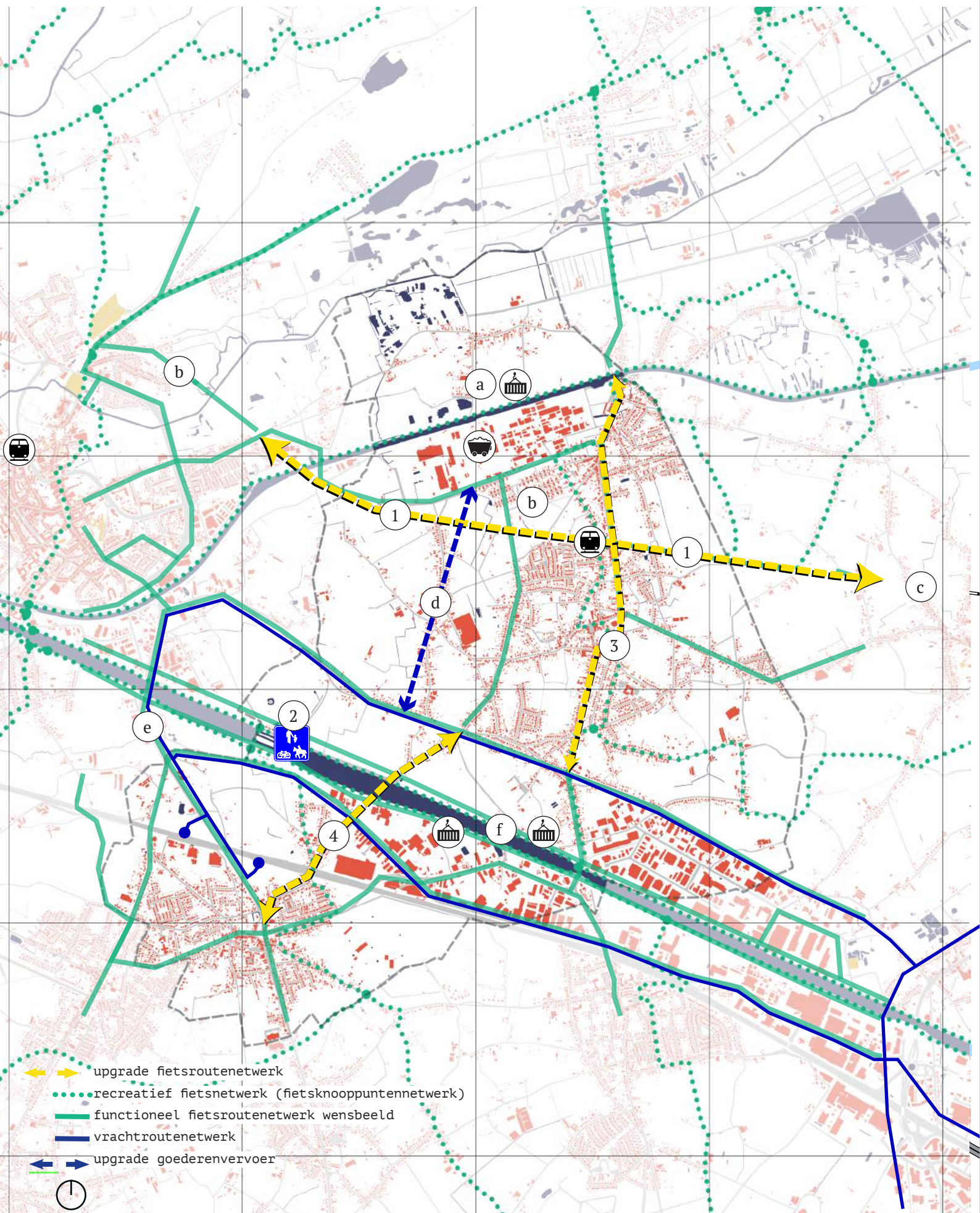
(b) de gemeente een voorbeeldrol op te laten nemen en zelf te starten met een bedrijfsvervoerplan. Concrete maatregelen zijn het voorzien van kwalitatieve overdekte en veilige fietsenstallingen voor het gemeentepersoneel, elektrische fietsen met het logo van de gemeente erop,...

(c) afspraken maken met de Lijn en de NMBS om het openbaar vervoerspotentieel in functie van de economische ontwikkeling van de regio te verhogen.

punt 10: Investeren in logistiek en gedeelde infrastructuur voor transport

De Olense bedrijven zetten in op de verduurzaming van hun logistiek en halen zo talrijke vrachtwagens van de weg. De bestaande en nieuwe laad- en loskaai worden versterkt gezamenlijk gebruikt. De gemeente ondersteunt haar bedrijven bij transport via binnenvaart door de dienstverlening op maat van de Vlaamse Waterweg NV breder bekend te maken.

Door versterkte communicatie (bijvoorbeeld in samenwerking met VOKA, de provincie en buurgemeenten) is het gewijzigde vrachtroutenetwerk gekend, wordt dit gevolgd en kennen de bedrijven ook de troeven van de gemeente Olen wat betreft transport over water en spoor (3RX-tracé).



PR6. ZACHT NETWERK VERBINDT MICROKERNEN, STATION EN BEDRIJFVIGHEID

Om de concurrentiepositie van de fiets ten voordele van de auto te versterken worden de fietsroutes van en naar het station, de dorpskernen en de bedrijventerreinen opgekrikt. Een actieprogramma in 4 stappen:

stap 1. Fietsvriendelijkere routes

De bestaande routes worden fietsvriendelijker door het aanbieden van kwalitatieve fietsenstallingen afgestemd op verschillende doelgroepen; kortparkeerders krijgen een goede aanbindmogelijkheid, langparkeerders ook een overkapping, fietsen met fietskarren krijgen de nodige ruimte,... Ook worden overbodige paaltjes gesaneerd en drempels zoals goten en boordstenen weggewerkt. Waar mogelijk worden schoolstraten en fietsstraten ingevoerd.

stap 2. Sluizenweg als fiets- en wandelstraat

Door de Sluizenweg over het Albertkanaal in te richten als fiets- en wandelstraat, krijgt de fietser er een kwalitatieve verbinding bij. Gemotoriseerd verkeer heeft andere oversteekmogelijkheden in de nabije omgeving.

stap 3. Oevelseweg en Stationsstraat als fietscorridor

De Oevelseweg en Stationsstraat door Onze-Lieve-Vrouw Olen wordt als belangrijke ontsluitings-

weg voor het station en de bedrijventerreinen aan het Albertkanaal ingericht als fietscorridor. Het vrachtvervoer wordt gebannen op deze as (zie ook ontsluiting Aurubis/Umicore) en de auto krijgt een andere rol. Ter hoogte van Sint-Jozef Olen brengt de fietscorridor ademruimte voor de school en het ontmoetingscentrum.

stap 4. Onderzoek naar de missing links

Onderzoek wordt gevoerd naar andere Noord-Zuid gerichte missing links. Een fietsersbrug over het Albertkanaal maakt de reistijden naar het station en de voorzieningen in Onze-Lieve-Vrouw Olen vanuit Olen-Centrum beduidend korter. Een fietserstunnel aan het station van Olen, heft de barrièrewerking van de 3RX-goederenspoorroute op.

Parallel: integreer mobi punten

Ter bevordering van de duurzame mobiliteit voorziet de gemeente, waar mogelijk in samenwerking met het bedrijfsleven, bij het station, in elke deekern en elk bedrijventerrein een mobipunt. In deze mobiliteitsclusters kunnen Olenaars, pendelaars en bezoekers hun (deel)auto/(deel)fiets ophalen eventueel na aankomst/voor vertrek met het openbaar vervoer. De mobiliteitscluster wordt een kwalitatieve openbare ruimte waar naast een efficiënte organisatie van de mobiliteit ook ruimte is voor aangenaam verblijf en ontmoeting (oa. horecavoorzieningen, co-working space, broodauto-maat, pakjesautomaat, ...). Door in te zetten op duidelijke mobiliteitsclusters kan de gemeente zich positioneren in de vervoerregio Kempen.

Deze eerste mobipunten zijn het begin van het Olense mobipunt netwerk. Elk mobipunt bedient buurtbewoners/ bedrijven in een straal van 500 meter.

Maatregelen fiets

1. Fietsostrade
2. Sluizenweg voorbehouden voor zacht verkeer
3. Oevelseweg / Stationsstraat wordt aantrekkelijke fietscorridor met fietstunnel of - brug aan station Olen
4. Noord-zuid fietsverbinding Olen-centrum / OLV Olen (te onderzoeken)

Goederenvervoer

- a. Laad & loskade Aurubis / Umicore in gebruik
- b. Sterker gebruik spoor Aurubis / Umicore
- c. Reactivatie IJzeren Rijn (3RX route) biedt kansen voor verduurzaming
- d. Ontsluiting beperken tot één NZ verbinding E313 + inperken circulatie gemotoriseerd verkeer (te onderzoeken)
- e. Totale vrachtvolume over weg daalt o.i.v. modal shift (vrachtverkeer via E313)
- f. Sterker gebruik water voor logistiek

4.4 PUBLIEKE SLAGKRACHT

PSK1. EFFICIËNTER WEGNEMEN VAN ZONEVREEMDE GEBOUWEN / FUNCTIES

Zonevreemdheid van hoofdzakelijk vergunde constructies is dan wel op zich niet onwettig, maar dergelijke constructies, of het zonevreemde gebruik ervan, is storend in het landschap. Een strikte toepassing van de regelgeving over zonevreemde constructies is dan ook sterk aangewezen. Zo moet particuliere (lees: voor niet professionele landbouwers) bewoning in agrarisch gebied tegen gegaan worden door de strikte toepassing van artikel 11 van het besluit zonevreemde functiewijzigingen. Ook moet de toepassing van de basisrechten zonevreemde constructies, meer bepaald de verbouwingen, -uitbreidings- en herbouwmogelijkheden, beperkt worden door een strikte toepassing van het criterium van het 'niet verkrot' karakter.

Strikt toepassen van artikel 11 Besluit zonevreemde functiewijzigingen

In de administratieve praktijk wordt vastgesteld dat de loutere desaffectatie van een hoeve door het stopzetten van de agrarische bedrijvigheid – vaak lang na de vastlegging van de agrarische bestemming van het gebied – 'automatisch' beschouwd wordt als de creatie van een nieuwe zonevreemde woning die (zonder opportuniteitsbeoordeling van deze functiewijziging) in aanmerking komt voor de basisrechten zonevreemde woningen. Op die manier worden nieuwe zonevreemde situaties gecreëerd, ná de inwerkingtreding van de vigerende (agrarische) bestemmingsvoorschriften. Artikel 11 van het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen stelt in dat kader nochtans uitdrukkelijk dat hoevegebouwen (met inbegrip van de eventueel nog aanwezige bedrijfswoning) functioneel moeten worden omgezet naar een (loutere) woonfunctie, alvorens zij in aanmerking komen voor de zonevreemde regelingen inzake verbouw, herbouw of uitbreiding van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Die functionele beoordeling moet juridisch eerst worden doorgevoerd, alvorens sprake kan zijn van de toepassing van overige regelingen inzake zonevreemde constructies. Het advies van het Departement Landbouw en Visserij geeft in dat kader waardevolle informatie, rekening houdend met het principe dat bestaande bedrijfszetels maximaal herbenut moeten worden voor landbouwgerelateerde functies. Dat betekent dat aanvragen voor de verbouw, herbouw of uitbreiding van gedesaffecteerde bedrijfswoningen in agrarisch gebied met het oog op de louter residentiële

aanwending ervan slechts ingewilligd kunnen worden indien eerst geoordeeld is over de ruimtelijke toelaatbaarheid van de omzetting naar een (loutere) woonfunctie. De aanvraag tot functiewijziging kan in de aanvraag voor de verbouw, herbouw of uitbreiding worden opgenomen (aangezien dit decretaal niet wordt uitgesloten) of kan aan de aanvraag voor de verbouw, herbouw of uitbreiding voorafgaan. Het is alleszins van belang dat de afstemming van de functiewijziging op het recht en de goede ruimtelijke ordening uitdrukkelijk getoetst wordt en dat niet uitgegaan wordt van het 'voldongen feit'. Met het oog op de gewenste ontدichtung is het uiterst strikt toepassen van deze wetgeving noodzakelijk.

Toepassing 'niet verkrot karakter'

De basisrechten voor zonevreemde constructies en de mogelijkheden inzake zonevreemde functiewijzigingen gelden decretaal enkel in hoofde van niet-verkrotte constructies. Om te voldoen aan de zonevreemde uitzonderingsbepalingen mag de betrokken constructie dus niet verkrot zijn, uitgezonderd omwille van heirkraft, hetgeen volgens artikel 4.1.1, 15°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inhoudt dat het gebouw moet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit. Deze definitie mag niet ruim worden uitgelegd; zij moet immers logisch samen worden gelezen met artikel 4.1.1, 11°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waarin 'stabiliteitswerken' omschreven worden als werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie, zoals: a) het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen, b) het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen. In alle gevallen waarin dergelijke stabiliteitswerken zich zouden opdringen om de constructie opnieuw bewoonbaar of bruikbaar te maken, is daarom – volgens een systematische lezing van de codex – sprake van een verkrot karakter. In zulke gevallen kunnen de basisrechten voor zonevreemde constructies en de mogelijkheden inzake zonevreemde functiewijzigingen niet worden toegepast.

PSK2. GEMOTIVEERD BEVRIEZEN ON-BEBOUWDE GRONDEN

De eerste (goedkoopste en minst arbeidsintensieve) piste is om de verdere aansnijding van de woon-

gebieden in ruime zin te “bevriezen” via het vergunningsbeleid. De aangevraagde vergunningen kunnen immers geweigerd worden op basis van de beoordelingscriteria over de ‘goede ruimtelijke ordening’. Voor de toepassing van deze piste wensen wij het belang van een afdoende en kwaliteitsvolle motivering in de vergunningsbeslissing te benadrukken.

Gebruik van beoordelingscriteria “kwalitatieve ruimtelijk rendementsverhoging”

Artikel 4.3.1 VCRO bepaalt dat een vergunning onder meer moet worden geweigerd als het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en reikt hiervoor de beoordelingscriteria aan, o.m. het principe “kwalitatieve ruimtelijk rendementsverhoging”. Meer doen op minder ruimte is zeker een goed uitgangspunt, maar is op zich ruim onvoldoende. Zo is de bouw van een appartementsgebouw in het midden van een open ruimtegebied, op ruime afstand van collectieve vervoersknooppunten ruimtelijk volstrekt onaanvaardbaar. Daarentegen kan de renovatie van een woning in de kern, in de onmiddellijke omgeving van openbaar vervoer, fietsinfrastructuur en voorzieningen, waarbij het aantal woongelegenheden binnen dezelfde vloeroppervlakte wordt verdubbeld door verhoging bouwlagen of door intensivering, wel aan het principe van kwalitatief ruimtelijk rendementsverhoging beantwoorden.

Hoewel deze criteria reeds voor de invoering ervan konden meegenomen worden in de beoordeling van vergunningverlenende overheden, werden zelden of nooit vergunningen geweigerd omwille van schending van voormeld principe. De decretale verankering moet de vergunningverlenende overheden de slagkracht geven om vergunningsaanvragen hieraan te toetsen.

De bevrozing van bijkomende aansnijding van woongebieden in de ruime zin via het vergunningsbeleid houdt in dat er geen bijkomende personeelsinzet nodig is en er in principe geen extra kosten aan verbonden zijn. Het nadeel van deze ad hoc-piste is het gebrek aan rechtszekerheid. Het is ook allerm minst zeker of de eigenaar zal vergoed worden voor verlies aan ontwikkelingskansen op zijn perceel (planschade). Een bebouwbare grond geeft immers niet automatisch het recht op een vergunning. De eigenaar zal moeten aantonen dat door de houding van het betrokken bestuur hij de facto onteigend wordt door de absolute onmogelijkheid om te bouwen en de weigering door Olen manifest onredelijk is. De andere mogelijke hieronder beschreven pistes houden de herbestemming van de gebieden in,

wat uiteraard de rechtszekerheid ten goede komt, maar die pistes zijn dan wel weer arbeidsintensief en kostelijk (opmaakprocedures, planschade,...).

Piste 'RUP en planschadevergoeding'

Volgens de huidige regelgeving kunnen de resterende WUG's en perifere woongebieden via een RUP omgezet worden naar een open ruimtegebied. Compensatie gebeurt dan via de 'klassieke' planschaderegeling. Deze piste verschaft meer rechtszekerheid en de betrokkene wordt ook “gecompenseerd” voor het verlies aan ontwikkelingskansen op zijn perceel door de herbestemming. Nadeel van deze piste is uiteraard de personeelsinzet (RUP-proces) en de kostprijs (opmaak RUP en eventueel planschade). De schrapping van harde bestemmingen (herbestemming naar open ruimte) zou weliswaar als onthardingsproject (type 3) kunnen ingediend worden bij de volgende projectoproep van de Vlaamse overheid.

Piste 'regionale projecten met overdracht van ontwikkelingsrechten' zie AHO3.

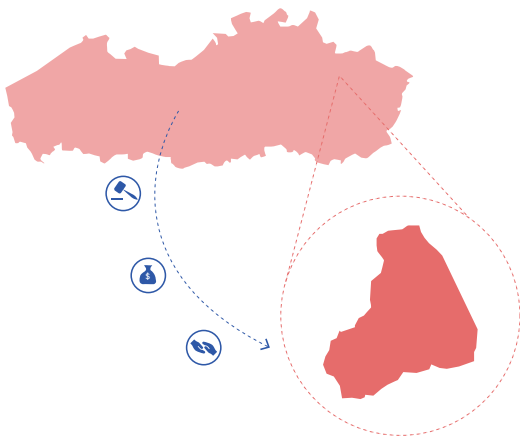
PSK3. INZETTEN VAN STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN VOOR HERAANLEG DORPSPLEINEN, ETC...

Met het systeem van de stedenbouwkundige lasten heeft de gemeente een sterk instrument om in het kader van concrete vergunningsprocedures het gewenste ruimtelijk beleid uit te voeren. Zo kan de gemeente Olen een projectontwikkelaar ‘dwingen’ om een bepaald percentage van zijn project als groene ruimte te voorzien of nog bepaalde verharding of bebouwing weg te nemen. Voordeel van stedenbouwkundige lasten is dat ze flexibel en op maat van het project en omgeving kunnen worden toegepast. Een last kan in het ene geval redelijk zijn, terwijl het dat niet is voor een ander geval. Nadeel is natuurlijk dat er een gebrek aan coherentie dreigt. Dit komt de rechtszekerheid voor zowel gemeente als initiatiefnemer van een project niet ten goede. Daarom het voorstel dat de gemeente op termijn en op basis van de opgedane ervaring met de stedenbouwkundige lasten een soort “groennorm” zou kunnen verankeren in een gemeentelijk stedenbouwkundige verordening.

4.5 AANBEVELINGEN AAN HET ADRES VAN HOGERE OVERHEDEN

AHO1. BOVENLOKALE FINANCIËLE EN JURIDISCHE STEUN VOOR ONTDICHTEN

Zeer concreet heeft de Gemeente Olen een aantal woonuitbreidingsgebieden afgeschaft. We stellen vast dat deze positieve dynamiek tot stilstand komt door de dubbele dreiging van juridische procedures tegen de gemeente (die sowieso tijd en geld kosten) en vrees voor een financiële kater van miljoenen indien de tegenpartij de strijd wint. De dreiging van een schadeclaim van enkele miljoenen, op een jaarbegroting van een relatief kleine gemeente is een enorme ontmoediging.



Toch verwachten we van het lokale bestuur om deze weg verder te bewandelen. We dringen er echter op aan dat Vlaanderen en/of de Provincie meer ondersteuning biedt. Zij kunnen de verdediging voor de rechtbank op zich nemen en bijstand bieden waarbij dossiers van verschillende lokale besturen, samen kunnen worden behandeld door een expertenteam.

De hogere overheden kunnen ook garanties bieden dat, indien het toch mis zou gaan, de Gemeente er niet alleen voor staat en met een enorme financiële kater achter blijft.

AHO2. PROCESBEGELEIDING MENTAL SHIFT BURGER

Allicht meer dan in een stedelijke context, ervaart het lokaal bestuur en de administratie van een Gemeente als Olen, de moeilijkheid om de ruimtelijke duurzaamheidsvraagstukken op de agenda van de

burger te plaatsen. Men mist de expertise van vernieuwende participatie- en communicatie kanalen om programma's als 'natuur neemt publieke ruimte over' aan de man te brengen. Bovenlokaal meer kennis delen over werkmethoden om een draagvlak voor verandering op te bouwen zou in dit kader interessant zijn.

AHO3. HERVERDELING WOONVRAAGEN - AANBOD DOOR PROCES MET NABURIGE STEDEN GEEL EN HERENTALS

Een belangrijk instrument voor de ontdichting van Olen, is de mogelijkheid om gebruik te maken van het systeem van regionale projecten met verhandelbare ontwikkelingsrechten. Dit systeem is eveneens vervat in het ontwerp instrumentendecreet en is bijgevolg nog niet in werking getreden. Toch kunnen vandaag al de nodige voorbereidende stappen worden gezet. De financiële minwaarde van niet-ontwikkeling of minder intense ontwikkeling van bestaand aanbod wordt hierbij gecompenseerd door de verkoop of verplaatsing van ontwikkelingsrechten. De inzet van ontwikkelingsrechten is vereist voor ontwikkeling van gronden die nog niet tot het bestaand aanbod behoorden en voor meer intense ontwikkeling van gronden die reeds tot het bestaand aanbod behoorden. Het systeem van planschade en planbaten wordt uitgeschakeld. Voor het opzetten van een dergelijk systeem moeten volgende processtappen worden gezet:

stap 1, Convenant

De eerste stap is het afsluiten van een convenant tussen de Vlaamse overheid en de betrokken projectpartijen (gemeenten, provincie) voor het opzetten van een regionaal project van overdracht van ontwikkelingsrechten. Het voorstel moet een regionaal karakter hebben en dus is het aangewezen dat Olen samen met de omliggende gemeenten (bv. Geel en Herentals) een projectvoorstel uitwerkt en aan de Vlaamse overheid voorlegt. De Vlaamse overheid moet dus akkoord gaan dat een dergelijk project wordt opgezet. In de convenant worden de verbintenissen van de diverse partijen vastgelegd en moeten o.m. de krijtlijnen van het project worden bepaald: de afbakening van de projectregio; de doelstelling van het project; de oprichting van een rechtenbank die transacties moet begeleiden en coördineren; de looptijd van een project; de minimale en maximale ver-

houding tussen toegekende ontwikkelingsrechten in de zendende locaties en mogelijk vereiste ontwikkelingsrechten in de ontvangende locaties bij de start van het project; een monitorings- en evaluatiesysteem.

stap 2 Ontwikkelingsrechtenplan & RUP's

Er moet een ontwikkelingsrechtenplan worden opgesteld met o.m. een inventaris en grafisch plan van zendende (niet of minder ontwikkelbare) locaties en van ontvangende (meer ontwikkelbare) locaties op basis van een grondige aanbod- en behoefteanalyse. Daarnaast bevat het plan een omschrijving van de eenheid die gebruikt wordt om bestaande ontwikkelingsrechten te beschrijven, de verhandelingsstermijn, het mechanisme van de prijsbepaling,...

Ook dit systeem werkt met de opmaak van RUP's vergezeld van het voormelde ontwikkelingsrechtenplan. Met het RUP worden de ontwikkelingsmogelijkheden van de zendende locaties geschrapt of minstens beperkt en die van de ontvangende locaties worden vergroot. Planschade en planbaten wordt uitgeschakeld.

stap 3 De oprichting van een rechten-bank die de transacties moet begeleiden en coördineren.

In afwachting van de inwerkingtreding van deze decretale regeling kunnen reeds voorbereidende handelingen worden gesteld: het uitwerken van een intergemeentelijk/regionaal projectvoorstel samen met omliggende gemeenten (bv. Geel en Herentals); een grondige aanbod- en behoefte-analyse; een inventaris van mogelijk zendende en ontvangende locaties, een ontwerp convenant en ontwikkelingsrechtenplan opmaken,... Ook het instrument van verhandelbare ontwikkelingsrechten vergt veel personeelsinzet en is zeker niet budgetneutraal. Een concreet VOR-project zou ook als onthardingsproject (type 3) kunnen ingediend worden bij de volgende projectoproep van de Vlaamse overheid (hoofdstuk 1).

Concreet zou een VOR-project in Olen er als volgt kunnen uitzien: het juridisch onbebouwbaar maken van het restende WUG en de slecht gelegen woongebieden (zendende locaties), en meer economische en energetische ontwikkelingsmogelijkheden voorzien langs het Albertkanaal (ontvangende locaties).

AHO4. SAMENWERKING DUURZAME AMBITIES BEDRIJVENTERREINEN

Om de ambities m.b.t. een ambitieuze duurzame toekomst voor de bedrijventerreinen waar te maken, is een intensieve samenwerking met de hogere overheden een must.

Voorzie in samenwerking met de gewestelijke en provinciale overheid voldoende ruimte voor hernieuwbare energie door bv. via het bovengeschetste VOR-systeem de ontwikkelingsrechten die elders geschrapt worden te gebruiken om mogelijke hinderpalen voor de hernieuwbare energieprojecten in de omgeving van het Albertkanaal weg te werken. Bepaal met de andere bestuursniveaus wie het dossier trekt, maar blijf als gemeente een belangrijke rol opeisen bij de uitwerking.

Koppel het gebruik van hernieuwbare energiebronnen aan de economische ontwikkeling van de bedrijven door dit op te leggen of te laten opleggen in verordeningen bij RUP's. Dit kan zowel door eigen planningsinitiatieven als via advisering.

Voorzie zones waar zich alleen bedrijven met beperkte of geen emissies kunnen vestigen en verhoog de aantrekkelijkheid voor innovatieve groene economische activiteiten (bv. circulaire economie) door het opleggen (eigen planningsinitiatief) of laten opleggen (adviesring) in de stedenbouwkundige voorschriften van een RUP of in een verordening bij een RUP (zie hiervoor).

Sluit convenanten af of dring, in geval van ruimtelijke planningsprocessen op hogere bestuursniveaus, aan op het afsluiten van convenanten met de geïnteresseerde bedrijven over een fiets- en openbaar vervoer-policy en het voorzien van laadpalen voor elektrische auto's. Ook dergelijke convenanten kunnen deel uitmaken van een RUP-dossier.

05.

BIJLAGEN

5.1 METHODOLOGISCHE NOTA | NIGHTINGALE ROSE DIAGRAM EN GEMEENTEFICHE

VISUALISERING DIAGRAM

Voor de visualisering 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 en huizen en hoeves. Dit zijn dus percelen waarop een woning staat.

Percentage doorlatende oppervlakte (2012)

Bron: gemeentemonitor 2012, AIV

Bodemaafdekking of bodemafdichting 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 bodemafdichting

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 oppervlakte 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 waardevol 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 gebouwenpark.

CO2emissie voor verwarming en elektriciteit per huishouden 2016 (ton/huishouden) (omgekeerde ranking)

Bron: provincie in cijfers

CO2emissie particulier en openbaar voor transport en vervoer, 2016 (ton/huishouden) (omgekeerde ranking)

Bron: Vito

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

Bron: provincie in cijfers

5.2 BIBLIOGRAFIE EN CARTOGRAFIE

CARTOGRAFIE

Gemeente Olen (2014) Actualisering mobiliteitsplan Olen

Gemeente Olen (2018) Zelfscan bouwmeesterscan + intakegesprek

MUST stedenbouw voor de Kempenatlas, een uitgave van AR-TUR en Public Space (2017).

Provincie Antwerpen (2018) Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk, fietsbarometer geraadpleegd via http://geoloket.provincieantwerpen.be/HTML5_272_Extern/?viewer=fietsbarometer op 26 september 2018

Provincie Antwerpen (2018) Mobiliteitsstudie Midden-Kempen eindrapport, geraadpleegd via https://www.provincieantwerpen.be/content/dam/provant/drem/dienst-mobiliteit/mobiliteitsplanning/NO_Middenkempen_eindrapport_februari-2018_DV.pdf

BIBLIOGRAFIE

AMINAL/NAT (1996). nr. 13

Agentschap Binnenlands Bestuur (2018) Jouw gemeente in Cijfers, p. 44-60

Burgemeestersconvenant (2011). CO2-inventarissen. Beschikbaar op <http://www.burgemeestersconvenant.be/co2-inventarissen>.

Burgemeestersconvenant (2016). CO2-inventarissen. Beschikbaar op <http://www.burgemeestersconvenant.be/co2-inventarissen>.

De Lijn (2018). Netplan Olen. Geraadpleegd van https://static.delijn.be/Images/Herentals%20-%20Olen_tcm3-5297.pdf op 26 september 2018

FOD Mobiliteit en Vervoer (2015). Federale diagnostiek woon-werkverkeer 2014.

Gemeente Olen (2004). Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Geraadpleegd van <https://www olen.be/product/147/ruimtelijk-structuurplan-olen>.

Gemeente Olen (2014). Actualisering mobiliteitsplan Olen.

Gemeente Olen (2018) Zelfscan bouwmeesterscan + intakegesprek

IOK, Gemeente Olen en Kempen 2020 (s.d.). Olen. Energie- en klimaatactieplan. Te raadplegen op <https://www olen.be/product/980/burgemeesterconvenant>.

Provincie Antwerpen (2015). Landschapsbeeld biodiversiteit, Stroomgebied Kleine Nete. Geraadpleegd van https://www.provincieantwerpen.be/content/dam/provant/dlm/dmn/natuur-en-landschap/biodiversiteit/landschapsbeelden-biodiversiteit/in-welk-landschapsbeeld-woon-jij/PA_broch_kleinenete_tg.pdf

Provincie Antwerpen (2018). Brochure Mobiliteitsstudie Midden Kempen, p.15

Provincie Antwerpen (2018). Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk, fietsbarometer. Geraadpleegd via http://geoloket.provincieantwerpen.be/HTML5_272_Extern/?viewer=fietsbarometer op 26 september 2018

Provincie Antwerpen (2018). Mobiliteitsstudie Midden-Kempen eindrapport. Geraadpleegd via https://www.provincieantwerpen.be/content/dam/provant/drem/dienst-mobiliteit/mobiliteitsplanning/NO_Middenkempen_eindrapport_februari-2018_DV.pdf

SGS Belgium NV (2017). MER Uitbreiding Aurubis, p.57 - 62

Van Acker, M. et al. (2017). Kempenatlas, Public Space: Mechelen.

Verachtert, E., I. Mayeres, L. Poelmans, M. Van der Meulen, M. Vanhulsel, G. Engelen (2016). Ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en nabijheid voorzieningen, eindrapport. Studie uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen.

