

OPEN EN BEBOUWDE RUIMTE

beleidsplan ruimte Essen

ONDERZOEKSRAPPORT

februari 2024



COLOFON

COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Gaston Van Tichelt
Dirk Konings
Helmut Jaspers
Brigitte Quick
Arno Aerden
Brigitte Van Aert

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Gaston Van Tichelt

CONTACT

Gemeente Essen
Dienst ruimtelijke ordening
Heuvelplein 23, 2910 Essen
www.essen.be
omgeving@essen.be

INHOUDELIJKE UITWERKING

OMGEVING cv

OMGEVING

LANDSCAPE ARCHITECTURE · URBANISM

OPEN EN BEBOUWDE RUIMTE

beleidsplan ruimte Essen

LEESWIJZER

Dit onderzoeksrapport bestaat uit een inleidend hoofdstuk dat kort definieert wat wordt verstaan onder open ruimte in Essen en hoe deze kan worden aangeduid.

Een tweede deel bevat de uitwerking ervan voor de gemeente Essen.

De bijlage bevat een gedetailleerde motivering van de gebieden die in de open ruimte zijn opgenomen.

INHOUDSTAFEL



INLEIDING

12

1 MOTIVERING

15

2 DEFINITIE

16

3 METHODOLOGIE

17



OPEN RUIMTE IN ESSEN

22

1 OVERZICHT VAN GELDENDE BESTEMMINGEN

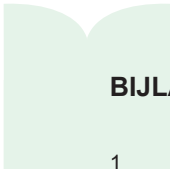
24

2 OPEN RUIMTE OP BASIS VAN DE GELDENDE BESTEMMINGEN

28

3 OPEN RUIMTE NA TOEPASSING VAN DE CRITERIA

32

	BIJLAGEN	34
1	EVALUATIE VAN DE PLANNEN VAN AANLEG	36
2	EVALUATIE VAN DE TE ONDERZOEKEN GEBIEDEN	54
3	DETAILBESPREKING VAN DE EVALUATIECRITERIA	100
4	KAARTENBUNDEL	108
5	BEGRIPPENLIJST	128

OVERZICHT KAARTEN

kaart 1	projectie RUP's en BPA's op het gewestplan	26	kaart 17	verfijnde aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte	62
kaart 2	RUP's en BPA's die de aanduiding open ruimte/ bebouwde ruimte beïnvloeden	27	kaart 18	aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen	64
kaart 3	aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen	29	kaart 19	luchtfoto	64
kaart 4	verfijnde aanduiding van de open ruimte en de bebouwde ruimte	33	kaart 20	verfijnde aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte	64
kaart 5	open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen	55	kaart 21	aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen	66
kaart 6	aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen	56	kaart 22	luchtfoto	66
kaart 7	luchtfoto	56	kaart 23	verfijnde aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte	66
kaart 8	verfijnde aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte	56	kaart 24	aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen	68
kaart 9	aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen	58	kaart 25	luchtfoto	68
kaart 10	luchtfoto	58	kaart 26	verfijnde aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte	68
kaart 11	verfijnde aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte	58	kaart 27	aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen	71
kaart 12	aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen	60	kaart 28	aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen	72
kaart 13	luchtfoto	60	kaart 29	luchtfoto	72
kaart 14	verfijnde aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte	60	kaart 30	verfijnde aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte	72
kaart 15	aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen	62	kaart 31	aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen	74
kaart 16	luchtfoto	62			

kaart 32	luchtfoto	74	kaart 48	luchtfoto	86
kaart 33	verfijnde aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte	74	kaart 49	verfijnde aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte	86
kaart 34	aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen	76	kaart 50	aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen	88
kaart 35	luchtfoto	76	kaart 51	luchtfoto	88
kaart 36	verfijnde aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte	76	kaart 52	verfijnde aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte	88
kaart 37	aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen	79	kaart 53	aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen	90
kaart 38	aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen	80	kaart 54	luchtfoto	90
kaart 39	luchtfoto	80	kaart 55	verfijnde aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte	90
kaart 40	verfijnde aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte	80	kaart 56	aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen	93
kaart 41	aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen	82	kaart 57	aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen	95
kaart 42	luchtfoto	82	kaart 58	aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen	97
kaart 43	verfijnde aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte	82	kaart 59	aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen	98
kaart 44	aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen	84	kaart 60	luchtfoto	98
kaart 45	luchtfoto	84	kaart 61	verfijnde aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte	98
kaart 46	verfijnde aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte	84	kaart 62	plaats- en knooppuntwaarden geprojecteerd op de gemeente Essen	101
kaart 47	aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen	86	kaart 63	woonreservegebied Werf, orthofoto	109

kaart 64	woonreservegebied Werf, synthese plaats- en knoopwaarde	110
kaart 65	woonreservegebied Werf, biologische waarderingskaart	111
kaart 66	woonreservegebied Werf, relictzone	112
kaart 67	woonreservegebied Werf, landbouwwaardering	113
kaart 68	woonreservegebied Wildert-oost, orthofoto	114
kaart 69	woonreservegebied Wildert-oost, synthese plaats- en knoopwaarde	115
kaart 70	woonreservegebied Wildert-oost, signaalgebied	116
kaart 71	woonreservegebied Wildert-oost, landbouwwaardering	117
kaart 72	woonreservegebied Wildert-oost, herbevestigd agrarisch gebied	118
kaart 73	woonreservegebied Achterstraat, orthofoto	120
kaart 74	woonreservegebied Achterstraat, synthese plaats- en knoopwaarde	121
kaart 75	woonreservegebied Achterstraat, biologische waarderingskaart	122
kaart 76	woonreservegebied Achterstraat, landbouwwaardering	123
kaart 77	niet-ontwikkeld recreatiegebied Kajotterspleintje, orthofoto	124
kaart 78	niet-ontwikkeld recreatiegebied Scham, biologische waarderingskaart	125
kaart 79	niet-ontwikkeld recreatiegebied Scham, relictzone	126
kaart 80	niet-ontwikkeld recreatiegebied Scham, landbouwwaardering	127



INLEIDING

1	MOTIVERING	13
2	DEFINITIE	14
3	METHODOLOGIE	15
3.1	OVERZICHT VAN DE GELDENDE BESTEMMINGEN	15
3.2	OPEN RUIMTE OP BASIS VAN DE GELDENDE BESTEMMINGEN	15
3.3	OPEN RUIMTE NA TOEPASSING VAN DE CRITERIA	16

1 MOTIVERING

De open ruimte in Vlaanderen is lange tijd beschouwd geweest als een restruimte. Vlaanderen is een druk bevolkte regio waar de open ruimte sinds de industriële revolutie in een versneld tempo steeds meer is aangesneden om de bevolkingsdruk en allerhande nieuwe ontwikkelingen een plaats te kunnen geven. Zij is hierdoor versnipperd geraakt en/of op sommige plaatsen volledig verdwenen. Ook vandaag moet zij nog steeds wijken voor nieuwe ontwikkelingen die trachten in te spelen op allerhande uitdagingen zoals de toenemende bevolking en wijzigende bevolkingssamenstelling, de nood aan bijkomende bedrijventerreinen, de vraag naar grootschalige infrastructuur, de zoektocht naar plekken voor duurzame energie enz. Dergelijke ontwikkelingen leiden zonder doordachte aanpak tot een toenemend ruimtebeslag waardoor de open ruimte sterk onder druk zal blijven staan.

Door veranderende klemtonen in het ruimtelijk beleid - meer bepaald door het vastleggen van de principes van de strategische visienota beleidsplan ruimte Vlaanderen (BRV) - is Vlaanderen zich meer en meer bewust geworden van de relevantie van de open ruimte. De open ruimte mag niet verder worden aangetast en moet veerkrachtig worden ingericht. Bijkomende inname ervan moet worden afgeremd en tot 0 ha herleid tegen 2040. Bestaande reeds aangesneden ruimte moet efficiënter worden benut. Steunend op deze strategische doelstellingen en op de principes van de strategische visienota BRV, is Essen ervan overtuigd dat een beleidskader open ruimte noodzakelijk is.

2 DEFINITIE

De open ruimte in Essen wordt beschouwd als het geheel van robuust samenhangende gebieden waar de onbebouwde ruimte primeert. Deze gebieden vertonen een zekere samenhang die moet worden gevrijwaard en versterkt om veerkrachtig en robuust te zijn. Hun behoud is essentieel om in te spelen op toekomstige sociaaleconomische, klimatologische en maatschappelijke uitdagingen.

Om duidelijk te maken wat wordt bedoeld met de open ruimte in Essen en om het bijkomend ruimtebeslag van allerhande harde functies er te kunnen monitoren, wordt de open ruimte gedetailleerd beschreven en op kaart weergegeven. Op die manier wordt wolligheid vermeden. Voor deze open ruimte wil de gemeente de ambities scherp stellen. In eerste instantie wordt ingezet op het maximaal behoud ervan vandaag en in de toekomst. Indien nieuwe juridische en planologische instrumenten het mogelijk maken om een hoger ambitieniveau na te streven (bijvoorbeeld via verhandelbare ontwikkelingsrechten), dan zal de gemeente nagegaan of zij deze kan inzetten om de open ruimte meer robuust te maken. Een voorbeeld hiervan is dat zij de woonbestemming op enkele strategische plekken kan laten uitdoven.

De kaart 'aanduiding van de open ruimte en de bebouwde ruimte' geeft aan waar de open ruimte waarden primeren enerzijds en waar dus geen beleid van verdichting en kernversterking wordt gevoerd. De gemeente verduidelijkt via deze kaart dat de gebieden die tot de open ruimte behoren, ook in de toekomst open moeten blijven en dat bijkomend ruimtebeslag er moet worden vermeden.

Als 'spiegelbeeld' geldt anderzijds de bebouwde ruimte. Het gaat ook hier om een cartografische aanduiding van de gebieden die al bebouwd zijn of waar een consensus bestaat dat zij nog kunnen worden ontwikkeld. Voor deze gebieden geldt een kernversterkend beleid met bijzondere aandacht voor een gedifferentieerde aanpak van de mate van verdichting en voor een hoge leefkwaliteit. De ontwikkelingsperspectieven voor de bebouwde ruimte vormen het onderwerp van het beleidskader 'levendige kernen'.

3 METHODOLOGIE

3.1 OVERZICHT VAN DE GELDENDE BESTEMMINGEN

Om tot het aanduiden van de open ruimte te komen, zijn verschillende stappen noodzakelijk. De eerste stap bestaat uit het in beeld brengen van de geldende juridische context: gewestplan, bijzondere plannen van aanleg (BPA) en ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP). De basis is het gewestplan. Vervolgens worden de BPA's en de RUP's toegevoegd. Dit zijn zowel gewestelijke, provinciale als gemeentelijke RUP's. Zo ontstaat een overzicht van de geldende bestemmingen.

3.2 OPEN RUIMTE OP BASIS VAN DE GELDENDE BESTEMMINGEN

Op basis van de geldende bestemmingsplannen behoren volgende gebieden tot de open ruimte.

- De open ruimte gebieden die op het gewestplan zijn aangeduid (bijvoorbeeld agrarisch gebied, allerhande soorten groengebied, ontginningsgebied), vormen een onderdeel van de open ruimte.
- Gebieden die door middel van een BPA of een RUP zijn omgezet van een harde functie naar een open ruimte functie, maken onderdeel uit van de open ruimte.

Volgende gebieden behoren niet tot de open ruimte.

- Grote aaneengesloten gebieden met harde bestemmingen zoals woonzones en bedrijventerreinen die grotendeels of volledig ingevuld zijn, zijn geen onderdeel van de open ruimte.
- Grote gebieden die door middel van een BPA of RUP van open ruimte naar een harde functie zijn herbestemd en grotendeels of volledig zijn ingevuld, worden niet opgenomen in de open ruimte. Ook gebieden waarvoor een planningsinitiatief loopt (bijvoorbeeld opmaak van een RUP met als doel een zachte bestemming om te vormen naar een harde bestemming), worden opgenomen in de bebouwde ruimte.

Over volgende gebieden worden in deze eerste stap geen uitspraak gedaan. Het gaat om gebieden die in een volgende stap in detail zullen worden onderzocht:

- woonlinten (woongebied of woongebied met landelijk karakter)
- woonreservegebieden (al dan niet ontwikkeld)
- recreatiegebieden en gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen
- niet-ontwikkelde delen van woongebieden
- niet-ontwikkelde delen van bedrijventerreinen
- geïsoleerde woongebieden en bedrijventerreinen
- woonparken en specifiek woongebied met bosrijk karakter (PRUP).

Voor deze gebieden worden criteria gehanteerd die ertoe moeten leiden om ze al dan niet in de open ruimte op te nemen. Het toepassen van deze criteria leidt tot een aangepaste kaart 'verfijnde aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte'.



3.3 OPEN RUIMTE NA TOEPASSING VAN DE CRITERIA

Hieronder ziet u een overzicht van de gehanteerde criteria. Criteria die ertoe leiden dat een bepaald gebied wordt opgenomen in de open ruimte, starten met een cijfer. Gebieden die niet tot de open ruimte worden beschouwd, krijgen een criterium, startend met een letter.

3.3.1 CRITERIA VOOR WOONLINTEN

Geïsoleerde woongebieden waar slechts langs één of beide zijden van de straat gebouwd is en die worden omgeven door open ruimte, of woongebieden met landelijk karakter worden benoemd als woonlint. Op basis van bepaalde criteria (zoals bestemming, karakter, ligging) worden sommige linten mee opgenomen in de open ruimte, andere worden gerekend tot de bebouwde ruimte.

Criterium 1

Woonlinten die minimum aan drie zijden worden begrensd door onbebouwde gebieden met een open ruimte functie, worden mee opgenomen in de open ruimte.

Criterium 2

Woonlinten die aan twee zijden worden begrensd door onbebouwde gebieden met een open ruimte functie en waarvan de samenhang van deze open ruimte enkel kan worden verzekerd door het zoveel mogelijk openhouden van het lint, worden mee opgenomen in de open ruimte. Het onderbrengen van het lint in de open ruimte is essentieel voor het behouden, versterken en/of herstellen van een groene vinger of een connectie.

Criterium a

Woonlinten die sterk samenhangen met de bestaande of mogelijk nog te ontwikkelen bebouwde ruimte (en die dus aan twee of meer zijden grenzen aan harde bestemmingen), worden gerekend tot de bebouwde ruimte.

Criterium b

Woonlinten die gelegen zijn nabij een nabij goed uitgeruste kern met een sterke verstedelijkingsgraad én die de open ruimte weinig verstoren, worden opgenomen in de bebouwde ruimte.

Criterium c

Woonlinten met een duidelijk herkenbare historische kern of met een goed uitgebouwd voorzieningenapparaat worden opgenomen in de bebouwde ruimte.

3.3.2 CRITERIA VOOR WOONRESERVEGEBIEDEN

De Vlaamse overheid streeft naar het neutraliseren van slecht gelegen woonreservegebieden en raadt het bijkomend aansnijden van niet-ontwikkelde woonreservegebieden af. Deze redenering volgend, worden de verschillende woonreservegebieden gescreend op basis van de nabijheid van voorzieningen en de bereikbaarheid van het openbaar vervoer, de watergevoeligheid, de natuurwaarde, de landbouwwaarde alsook de erfgoedwaarde en de landschappelijke waarde. De resultaten van de woonbehoeftestudie kunnen bijkomende input verschaffen met betrekking tot de wens om een niet-ontwikkeld woonreservegebied al dan niet aan te snijden.

Criterium 3

Onbebouwde (delen van) woonreservegebieden waarvan de samenhang van de open ruimte enkel kan worden verzekerd door het openhouden van het woonreservegebied, behoren tot de open ruimte. Het toekennen van het woonreservegebied tot de open ruimte is essentieel voor het behouden, versterken en/of herstellen van een groene vinger en/of een open ruimte connectie.

Criterium 4

Voor de evaluatie van het mogelijk aanbod van niet-ontwikkelde woonreservegebieden die niet onder criterium 3 vallen, hanteren wij volgende criteria:

- nabijheid van voorzieningen en bereikbaarheid met het openbaar vervoer
- watergevoeligheid
- natuurwaarde
- landbouwwaarde
- erfgoedwaarde en landschappelijke waarde.

Wij stellen voor om gebieden niet te ontwikkelen indien zij voor minstens 50%:

- zijn gelegen binnen de kwadrant D op de VITO kaart (zie hiervoor toelichting als bijlage 3)
- zijn gelegen binnen effectief overstromingsgevoelig gebied of binnen signaalgebied met bouwvrije opgave
- bestaan uit biologisch waardevolle en biologisch zeer waardevolle elementen
- zijn gelegen binnen VEN/IVON of binnen het Natura 2000-netwerk
- een hoge tot zeer hoge landbouwwaardering hebben meegekregen
- zijn gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied
- zijn gelegen binnen een ankerplaats, een relictzone, een beschermd cultuurhistorisch landschap of een vastgestelde archeologische zone.

Criterium 5

Grotendeels bebouwde woonreservegebieden die niet gelegen zijn nabij sterk bebouwd gebied en/of niet worden gekenmerkt door een goede openbaar vervoerbereikbaarheid, worden mee opgenomen in de open ruimte.

Criterium d

Woonreservegebieden die zo goed als volledig bebouwd zijn, aansluiten bij een sterk bebouwd gebied en goed bereikbaar zijn met openbaar vervoer, worden opgenomen in de bebouwde ruimte.

Criterium e

Woonreservegebieden met een groot potentieel om te verdichten zonder de aaneengesloten open ruimte zwaar te hinderen, worden opgenomen in de bebouwde ruimte. Deze gebieden zijn gelegen in de nabijheid van een goed uitgeruste kern en worden gekenmerkt door een goede openbaar vervoerbereikbaarheid.



3.3.3 CRITERIA VOOR RECREATIEGEBIEDEN EN GEBIEDEN VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

Afhankelijk van de huidige bebouwingsgraad, de aard van bestemming en/of de ligging kunnen bepaalde gebieden al dan niet tot de open ruimte worden gerekend.

Criterium 6

Aangesneden gebieden zonder grootschalige en harde infrastructuur zoals gebouwencomplexen, grote verharde parkeeroppervlakten enz., worden mee opgenomen in de open ruimte.

Criterium 7

Aangesneden gebieden al dan niet met grootschalige en harde infrastructuur die geïsoleerd liggen in de open ruimte (omgeven door minimum drie open ruimte gebieden) of die belangrijke open ruimte waarden bevatten (bijvoorbeeld ligging in een ankerplaats), worden mee opgenomen in de open ruimte.

Criterium f

Aangesneden gebieden met harde, grootschalige infrastructuur die gelegen zijn in de nabijheid van sterk bebouwd gebied en worden gekenmerkt door een goede openbaar vervoerbereikbaarheid, behoren tot de bebouwde ruimte.

Criterium g

Aangesneden gebieden met zachte open ruimte bestemmingen, geïsoleerd gelegen te midden van bebouwde gebieden, worden opgenomen in de bebouwde ruimte.

Criterium 8

Voor de evaluatie van niet-ontwikkelde (delen van) recreatiegebieden en gebieden voor gemeenschapsvoorziening, stellen wij voor wij om dergelijke gebieden niet te ontwikkelen indien zij voor minstens 50%:

- zijn gelegen binnen de kwadrant D op de VITO kaart

- zijn gelegen binnen effectief overstromingsgevoelig gebied of binnen signaalgebied met bouwvrije opgave
- bestaan uit biologisch waardevolle en biologisch zeer waardevolle elementen
- zijn gelegen binnen VEN/IVON of binnen het Natura 2000-netwerk
- een hoge tot zeer hoge landbouwwaardering hebben meegekregen
- zijn gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied
- zijn gelegen binnen een ankerplaats, een relictzone, een beschermd cultuurhistorisch landschap of een vastgestelde archeologische zone.

3.3.4 CRITERIA VOOR NIET- ONTWIKKELDE DELEN VAN WOONGEBIEDEN

Deze gebieden betreffen (delen van) woongebieden die vandaag niet ontwikkeld zijn.

Criterium h

Niet-ontwikkelde delen van woongebieden, geïsoleerd gelegen te midden van bebouwde ruimte, worden opgenomen in de bebouwde ruimte.

Criterium 9

Wij stellen voor om niet-ontwikkelde (delen) van woongebied die zich niet bevinden te midden van bebouwde ruimte, niet te ontwikkelen indien zij voor minstens 50%:

- zijn gelegen binnen de kwadrant D op de VITO kaart (zie hiervoor toelichting in bijlage)
- zijn gelegen binnen effectief overstromingsgevoelig gebied of binnen signaalgebied met bouwvrije opgave
- bestaan uit biologisch waardevolle en biologisch zeer waardevolle elementen
- zijn gelegen binnen VEN/IVON of binnen het Natura 2000-netwerk
- een hoge tot zeer hoge landbouwwaardering hebben meegekregen
- zijn gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied
- zijn gelegen binnen een ankerplaats, een relictzone, een beschermd cultuurhistorisch landschap of een vastgestelde archeologische zone.

3.3.5 CRITERIA VOOR NIET-ONTWIKKELDE BEDRIJVENTERREINEN

Deze gebieden betreffen (delen van) bedrijventerreinen die vandaag niet ontwikkeld zijn.

Criterium 10

Onbebouwde (delen van) bedrijventerreinen waar de samenhang van de open ruimte enkel kan worden verzekerd door het openhouden van het niet-ontwikkelde bedrijventerrein, behoren tot de open ruimte. Het toekennen van het niet-ontwikkelde bedrijventerrein tot de open ruimte is essentieel voor het behouden, versterken en/of herstellen van een groene vinger en/of een open ruimte connectie.

3.3.6 CRITERIA VOOR GEÏSOLEERDE WOONGEBIEDEN EN KLEINE BEDRIJVENTERREINEN

Deze gebieden betreffen bedrijven(terreinen) of woongebieden die geïsoleerd liggen in de open ruimte. Het gaat hier vaak om vroegere zonevreemde gebieden die nadien zijn herbestemd door middel van een RUP of BPA. Ondanks de bestemmingswijziging kan volgens onderstaand criterium worden beslist om deze gebieden op te nemen in de open ruimte.

Criterium 11

Kleine ingevulde bedrijventerreinen of woongebieden die geïsoleerd liggen in de open ruimte (omgeven door minimum drie open ruimte gebieden), die niet gelegen zijn in nabijheid van verstedelijkt of sterk bebouwd gebied en niet worden gekenmerkt door een goede openbaar vervoerbereikbaarheid, worden mee opgenomen in de open ruimte.

Criterium 12

Geïsoleerde woongebieden en bedrijventerreinen waar de samenhang van de open ruimte enkel kan worden verzekerd door het openhouden van het niet-ontwikkeld bedrijventerrein, behoren tot de open ruimte.

3.3.7 CRITERIA VOOR WOONPARKEN EN SPECIFIEK WOONGEBIED MET BOSRIJK KARAKTER (PRUP)

Deze gebieden zijn woongebieden die op het gewestplan aangeduid zijn als woonpark of door een BPA of RUP zijn aangeduid als een specifiek woongebied met bosrijk karakter. Op basis van volgend criterium worden woonparken en specifiek woongebied met bosrijk karakter opgenomen in de open ruimte.

Criterium 13

Woonparken en woongebieden met een overwegend groen en bosrijk karakter waarbij de natuurlijke waarde en de open ruimte belangrijke elementen vormen van de huidige en toekomstige woonkwaliteit, worden opgenomen in de open ruimte.



**OPEN RUIMTE
IN ESSEN**

1	OVERZICHT VAN GELDENDE BESTEMMINGEN	22
2	OPEN RUIMTE OP BASIS VAN DE GELDENDE BESTEMMINGEN	26
2.1	OPEN RUIMTE	26
2.2	BEBOUWDE RUIMTE	26
2.3	TE ONDERZOEKEN GEBIEDEN	28
3	OPEN RUIMTE NA TOEPASSING VAN DE CRITERIA	30

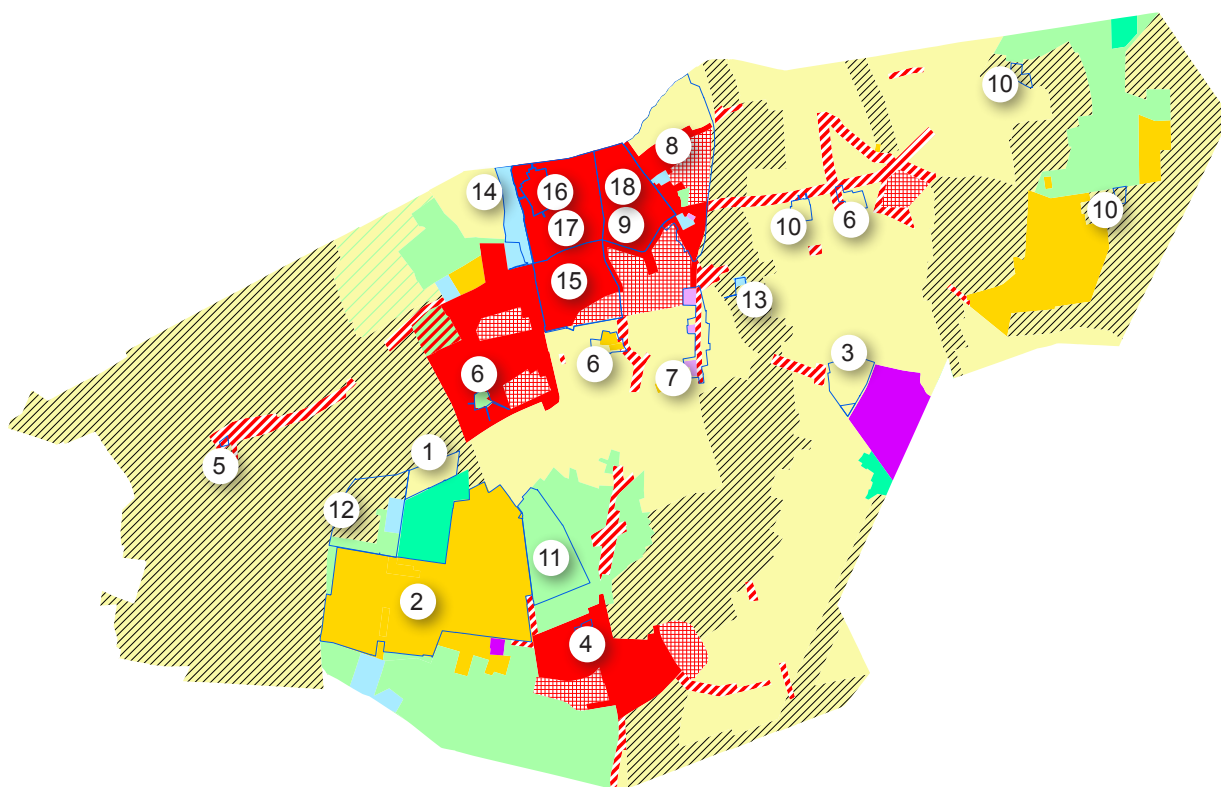
1 OVERZICHT VAN GELDENDE BESTEMMINGEN

In een eerste stap worden de RUP's en de BPA's gelokaliseerd en geprojecteerd op het gewestplan. Zowel gewestelijke, provinciale en gemeentelijke RUP's worden opgenomen in deze projectie (zie kaart 1).

Volgende plannen zijn naast het gewestplan in kaart gebracht:

1. gewestelijk RUP 'klei van de Kempen' (definitief vastgesteld op 8 april 2001)
bestemmingswijziging: van agrarisch gebied naar bouwvrij agrarisch gebied
2. provinciaal RUP 'clusters weekendverblijven C1, C2, C3' (goedgekeurd op 19 januari 2012)
bestemmingswijziging: van recreatiegebied naar specifiek woongebied met bosrijk karakter en groengebied
3. RUP 'Rijkmaker' (fase 1 goedgekeurd op 28 april 2001, fase 2 opgestart)
bestemmingswijziging: van agrarisch gebied naar zone voor bedrijvigheid
4. RUP 'Achterstraat' (goedgekeurd op 2 mei 2013)
bestemmingswijziging: van woongebied naar woonreservegebied
5. RUP 'begraafplaats Essen-Hoek' (definitief vastgesteld op 28 juni 2016)
bestemmingswijziging: van woongebied met landelijk karakter naar zone voor openbaar nut
6. RUP 'sport en recreatie A-B-C' (goedgekeurd op 31 maart 2011)
 - bestemmingswijziging deelplan A: van woongebied en natuurgebied naar parkzone en toegangsdraven
 - bestemmingswijziging deelplan B: van agrarisch gebied, gebied voor verblijfsrecreatie en woongebied met landelijk karakter naar toeristisch-recreatieve zone
 - bestemmingswijziging deelplan C: van agrarisch gebied en woongebied met landelijk karakter naar zone voor recreatie en zone voor centrum wonen
7. RUP 'Spijker' (goedgekeurd op 12 juli 2012)
bestemmingswijziging: van agrarisch gebied, woongebied met landelijk karakter en gebieden voor ambachtelijke bedrijven naar hoofdzakelijk zone voor ambachtelijke bedrijven en zone voor manege
8. RUP 'Nieuwstraat oost' (goedgekeurd op 2 mei 2013)
bestemmingswijziging: van woonreservegebied en agrarisch gebied naar woongebied en zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, verdere detaillering van het woongebied
9. RUP 'herziening centrum BPA's' (definitief vastgesteld op 26 juni 2018)
bestemmingswijziging: zones waar meergezinsgebouwen zijn toegelaten

10. BPA 'zonevreemde bedrijven' (goedgekeurd op 19 augustus 2003)
 - bestemmingswijziging deelplan Greefs August: van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar zone voor agrobédrijfsgebouwen, opslag in de open ruimte en parkeren
 - bestemmingswijziging deelplan Boden Frans: van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar zone voor landbouw met specifieke bepalingen
 - bestemmingswijziging deelplan Danzas: van agrarisch gebied naar zone voor bedrijvigheid
 - bestemmingswijziging deelplan Akkermans: van agrarisch gebied naar zone voor bedrijvigheid
11. BPA 'Wildertse Duintjes' (goedgekeurd op 4 januari 1983)
bestemmingswijziging: detaillering van het natuurgebied
12. BPA 'eucharistisch hart' (goedgekeurd op 18 juli 2003)
bestemmingswijziging: van landschappelijk waardevol gebied en natuurgebied naar zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
13. BPA 'RWZI' (goedgekeurd op 10 oktober 2007)
bestemmingswijziging: van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar zone voor RWZI
14. BPA 'rangeerstation' (goedgekeurd op 14 november 2005)
bestemmingswijziging: van gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen naar zone voor polyvalente groene ruimte, zone voor polyvalente harde ruimte, zone voor groen plein en zone voor recreatie, horeca en gemeenschapsvoorzieningen
15. BPA 'Kerkstraat zuid' (goedgekeurd op 17 november 2004)
bestemmingswijziging: van woonuitbreidingsgebied naar zone voor agrarisch gebruik, detaillering van het woongebied
16. BPA 'Statievelden' (definitief vastgesteld op 5 maart 1998)
bestemmingswijziging: zone voor sociale woningen
17. BPA 'centrum west' (goedgekeurd op 6 maart 2003)
bestemmingswijziging: detaillering van het woongebied met zone voor park en gemeenschapsvoorzieningen
18. BPA 'centrum oost' (goedgekeurd op 6 maart 2003)
bestemmingswijziging: detaillering van het woongebied met zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar groen.

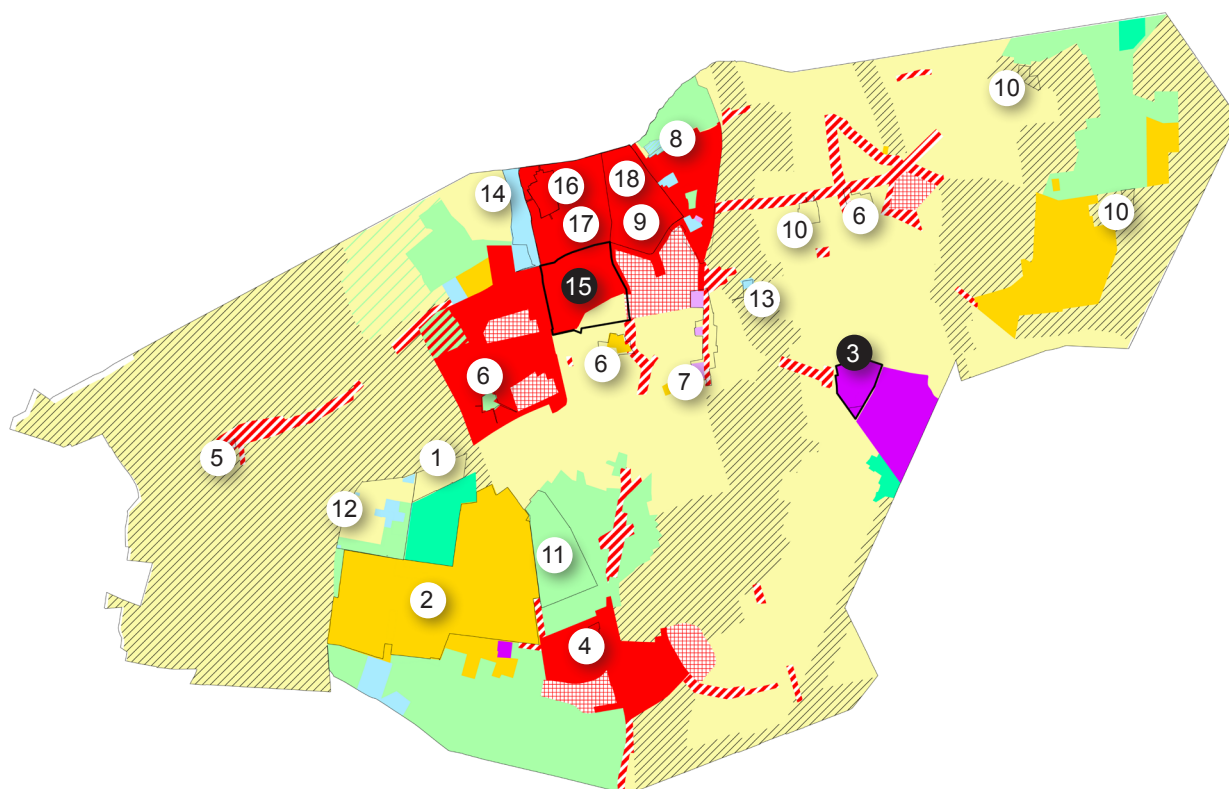


kaart 1 projectie RUP's en BPA's op het gewestplan

0 1 2 km



Onderstaande figuur toont de RUP's en BPA's die de aanduiding van de open ruimte/ bebouwde ruimte beïnvloeden. Deze plannen zijn in zwart aangeduid. De geldende bestemmingen van deze RUP's en BPA's zijn ingetekend. De overige RUP's en BPA's worden in detail besproken als bijlage.



kaart 2 RUP's en BPA's die de aanduiding open ruimte/bebouwde ruimte beïnvloeden

- | | |
|---|--------------------------------|
| 1. GRUP klei van de Kempen | 10. BPA zonevreemde bedrijven |
| 2. PRUP clusters weekendverblijven C1,C2,C3 | 11. BPA Wildertse Duintjes |
| 3. RUP Rijkmaker | 12. BPA eucharistisch hart |
| 4. RUP Achterstraat | 13. BPA RWZI |
| 5. RUP begraafplaats Essen-Hoek | 14. BPA rangeerstation |
| 6. RUP sport en recreatie A-B-C | 15. BPA Kerkstraat zuid |
| 7. RUP Spijker | 16. BPA Statievelden |
| 8. RUP Nieuwstraat oost | 17. BPA centrum west |
| 9. RUP herziening centrum BPA's | 18. BPA centrum oost |

0 1 2 km



2 OPEN RUIMTE OP BASIS VAN DE GELDENDE BESTEMMINGEN

De kaart 'aanduiding van de open ruimte en de bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen' bestaat uit drie legende elementen: open ruimte, bebouwde ruimte en de te onderzoeken gebieden. De evaluatie van de te onderzoeken gebieden gebeurt aan de hand van de voorgestelde criteria en is opgenomen als bijlage.

2.1 OPEN RUIMTE

In de open ruimte worden alle zachte bestemmingen opgenomen. Dit zijn de open ruimte gebieden die op het gewestplan zijn aangeduid (agrarisch gebied, natuurgebied, bosgebied, parkgebied, groengebied, ontginningsgebied) en gebieden die door middel van een BPA of een RUP zijn omgezet van een harde naar een open ruimte functie

Volgende BPA's en RUP's worden toegewezen aan de open ruimte:

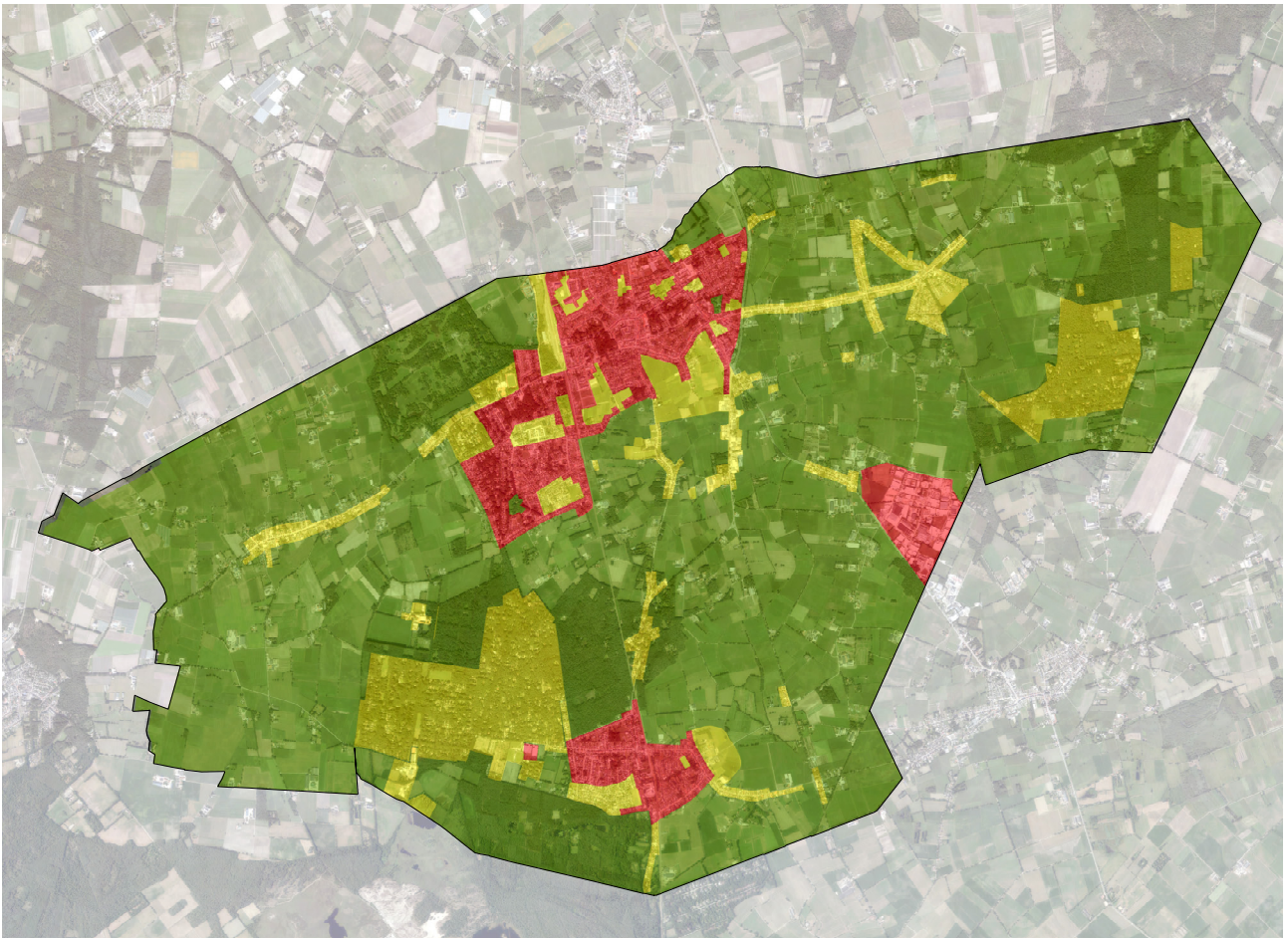
- 1. gewestelijk RUP 'klei van de Kempen'
- 8. RUP 'Nieuwstraat oost' (gedeeltelijk)
- 11. BPA 'Wildertse Duintjes'
- 12. BPA 'eucharistisch hart' (gedeeltelijk)
- 14. BPA 'rangeerstation'
- 15. BPA 'Kerkstraat zuid' (gedeeltelijk).

2.2 BEBOUWDE RUIMTE

In de bebouwde ruimte worden alle harde bestemmingen opgenomen. Dit zijn de grotere overwegend bebouwde gebieden met harde bestemmingen (woon- en industriegebieden) en de gebieden die door middel van een BPA of een RUP van open ruimte naar een harde functie zijn herbestemd.

Volgende BPA's en RUP's worden toegewezen aan de bebouwde ruimte:

- 3. RUP 'Rijkmaker'
- 8. RUP 'Nieuwstraat oost' (gedeeltelijk)
- 9. RUP 'herziening centrum BPA's'
- 15. BPA 'Kerkstraat zuid' (gedeeltelijk)
- 16. BPA 'Statievelden'
- 17. BPA 'centrum west'
- 18. BPA 'centrum oost'.



kaart 3 aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen

- open ruimte
- bebouwde ruimte
- te onderzoeken gebieden

0 1 2 km



2.3 TE ONDERZOEKEN GEBIEDEN

2.3.1 WOONLINTEN

Woonlinten worden uitgelicht op basis van de geldende bestemmingen. Zij zijn echter niet altijd gelegen in de buurt van voorzieningen of even goed bereikbaar met openbaar vervoer. Aan de hand van opgestelde criteria wordt onderzocht of deze gebieden worden ondergebracht in de open ruimte of in de bebouwde ruimte.

2.3.2 WOONRESERVEGEBIEDEN EN WOONRESERVEGEBIED

In Essen zijn zeven woonreservegebieden aangeduid. RUP Achterstraat (4) is aangeduid als woonreservegebied. Deze gebieden worden aangeduid om verder te onderzoeken.

2.3.3 RECREATIEGEBIEDEN EN GEBIEDEN VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

Deze gebieden liggen verspreid over het grondgebied van Essen. Aan de hand van opgestelde criteria wordt onderzocht of deze gebieden gaan behoren tot de open ruimte of de bebouwde ruimte.

Volgende BPA's en RUP's worden aangeduid als te onderzoeken gebied:

- 5. RUP 'begraafplaats Essen-Hoek'
- 6. RUP 'sport en recreatie B-C'
- 12. BPA 'eucharistisch hart' (gedeeltelijk)
- 13. BPA 'RWZI'.

2.3.4 NIET-ONTWIKKELDE DELEN VAN WOONGEBIEDEN

Er komen verschillende niet-ontwikkelde delen van woongebieden voor op het grondgebied van Essen. Het kan gaan om niet-ontwikkeld woongebied volgens het gewestplan of om niet-aangesneden delen van BPA's of RUP's waar nog wegeninfrastructuur moet worden aangelegd vooraleer een woonontwikkeling kan plaatsvinden.

Aan de hand van opgestelde criteria wordt onderzocht of dit gebied behoort tot de open ruimte of de bebouwde ruimte.

2.3.5 NIET-ONTWIKKELDE DELEN VAN BEDRIJVENTERREINEN

Deze categorie komt niet voor in Essen.

2.3.6 GEÏSOLEERDE WOONGEBIEDEN EN BEDRIJVENTERREINEN

Deze gebieden liggen verspreid over het grondgebied van Essen. Vaak zijn de bedrijventerreinen herbestemd door een RUP of een BPA. Aan de hand van opgestelde criteria wordt onderzocht of deze gebieden worden toegevoegd bij de open ruimte of bij de bebouwde ruimte.

Volgende BPA's en RUP's worden aangeduid als te onderzoeken gebieden:

- 7. RUP 'Spijker'
- 10. BPA 'zonevreemde bedrijven'.

2.3.7 WOONPARKEN EN SPECIFIEK WOONGEBIED MET BOSRIJK KARAKTER (PRUP)

Deze woongebieden zijn op het gewestplan aangeduid als woonpark of door een BPA of RUP aangeduid als een specifiek woongebied met bosrijk karakter.

Volgend RUP wordt aangeduid als te onderzoeken gebied':

- 2. PRUP 'cluster weekendverblijven C1, C2, C3'.

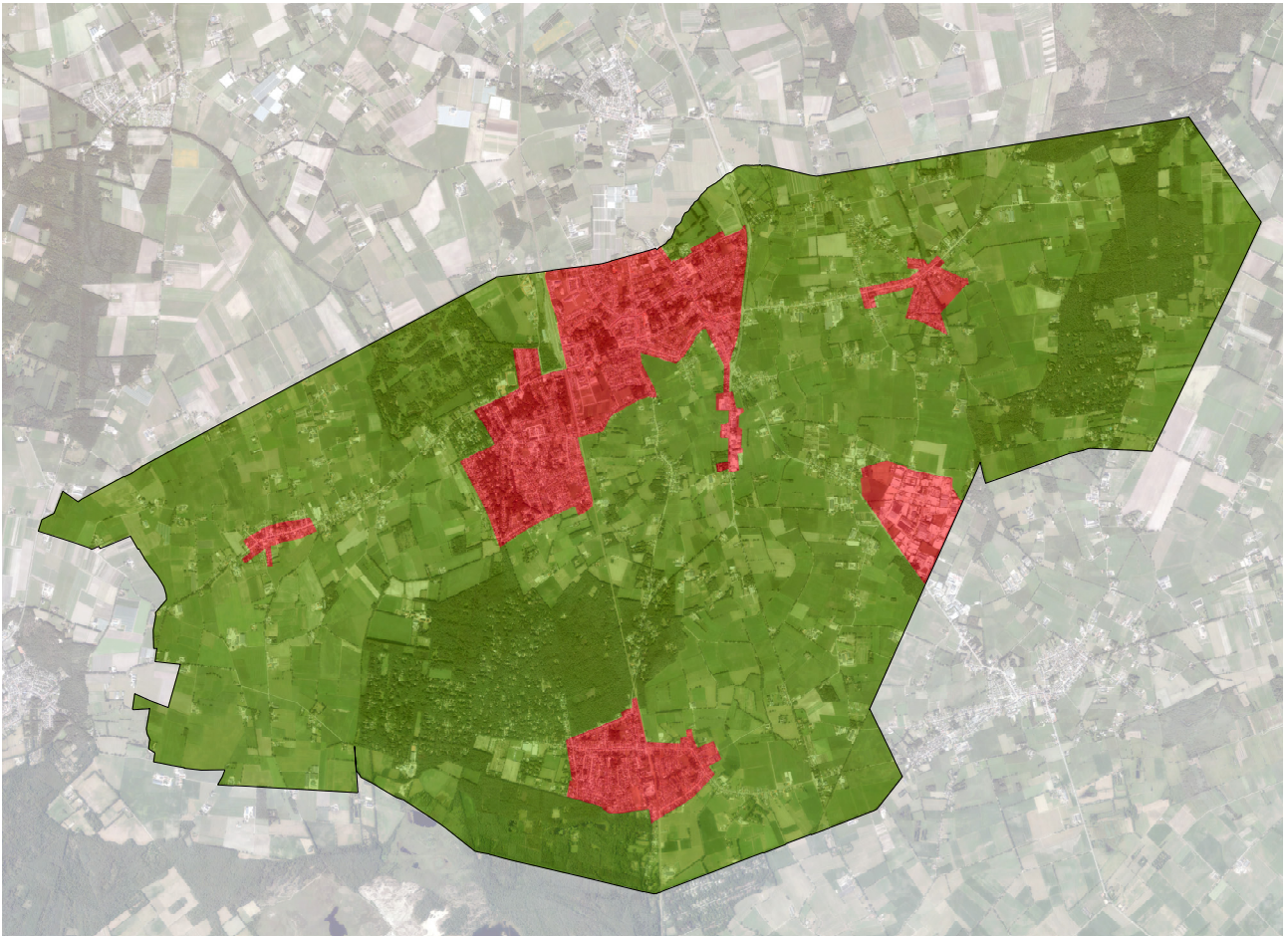
3 OPEN RUIMTE NA TOEPASSING VAN DE CRITERIA

Vervolgens worden alle te onderzoeken gebieden geëvalueerd en aan de hand van de voorgestelde criteria toegevoegd aan de open ruimte of de bebouwde ruimte. Dit resulteert in een kaart met een aangepaste aanduiding van de open ruimte en de bebouwde ruimte.

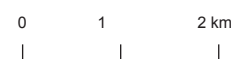
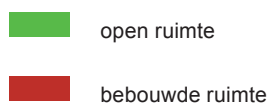
Voor sommige te onderzoeken gebieden is reeds ontwerpend onderzoek uitgevoerd waardoor afweging tot toevoeging aan de open ruimte of bebouwde ruimte reeds in detail werd onderzocht. Zo is voor de volledige kern van Horendonk een masterplan opgemaakt.

De evaluatie van de te onderzoeken gebieden is terug te vinden als bijlage.

De kaart 'verfijnde aanduiding van de open ruimte en de bebouwde ruimte' die het gevolg is van de toepassing van de criteria en het al uitgevoerd ontwerpend onderzoek, bestaat opnieuw uit drie legende elementen: de open ruimte, de bebouwde ruimte en gebieden die (via ontwerpend onderzoek) een gedetailleerde uitwerking behoeven. Deze kaart geeft aan waar de gemeente een beleid van kernversterking zal voeren (de bebouwde ruimte) en welke gebieden in de toekomst open moeten blijven en waar bijkomend ruimtebeslag zal worden geminimaliseerd (open ruimte). Zij geeft dus inzicht in waar in de toekomst nieuw ruimtebeslag kan plaatsvinden en waar dit zoveel mogelijk wordt vermeden.



kaart 4 verfijnde aanduiding van de open ruimte en de bebouwde ruimte



A large, white, stylized icon of an open book is centered on the page. The icon has a simple, clean design with rounded corners and a central vertical crease representing the spine. The word "BIJLAGEN" is printed in a bold, black, sans-serif font across the center of the book's pages.

BIJLAGEN

1	EVALUATIE VAN DE PLANNEN VAN AANLEG	34
1.1	RUP'S	34
1.2	BPA'S	43
2	EVALUATIE VAN DE TE ONDERZOEKEN GEBIEDEN	52
2.1	WOONLINTEN	53
2.2	WOONRESERVEGEBIEDEN	69
2.3	RECREATIEGEBIEDEN EN GEBIEDEN VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN	77
2.4	NIET-ONTWIKKELDE DELEN VAN WOONGEBIEDEN	90
2.5	GEÏSOLEERDE WOONGEBIEDEN EN BEDRIJVENTERREINEN	92
2.6	WOONPARKEN EN SPECIFIEK WOONGEBIED MET BOSRIJK KARAKTER (PRUP)	95
3	DETAILBESPREKING VAN DE EVALUATIECRITERIA	98
3.1	NABIJHEID EN BEREIKBAARHEID (VITO-KAART)	98
3.2	WATERGEVOELIGHEID (WATERTOETS)	100
3.3	NATUURWAARDE	102
3.4	LANDBOUWWAARDE	102
3.5	ERFGOEDWAARDE EN LANDSCHAPPELIJKE WAARDE	103
4	KAARTENBUNDEL	106
5	BEGRIPPENLIJST	126

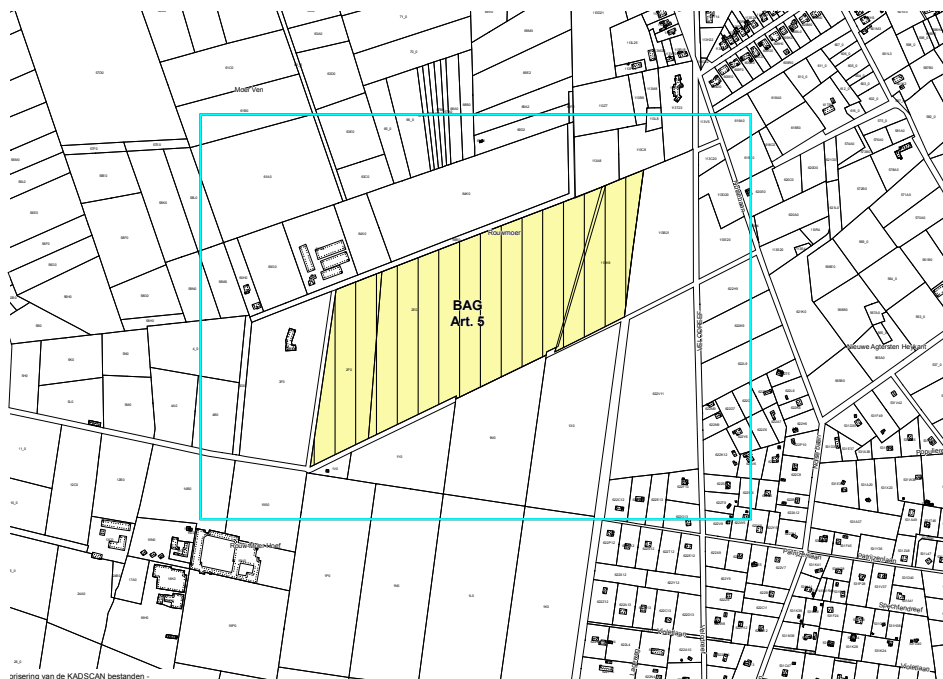
1 EVALUATIE VAN DE PLANNEN VAN AANLEG

1.1 RUP'S

1.1.1 GEWESTELIJKE RUP'S

Gewestelijk RUP 'klei van de Kempen' (definitief vastgesteld op 8 april 2011)

Het gewestelijk RUP 'klei van de Kempen' voorziet een omzetting van agrarisch gebied naar bouwvrij agrarisch gebied. Dit gebied wordt opgenomen in de **open ruimte**.



figuur 1 grafisch plan gewestelijk RUP klei van de Kempen

1.1.2 PROVINCIALE RUP'S

Provinciaal RUP 'clusters weekendverblijven C1,C2,C3' (goedgekeurd op 19 januari 2012)

Het provinciaal RUP 'cluster weekendverblijven C1,C2, C3' voorziet een omzetting van recreatiegebied naar specifiek woongebied met bosrijk karakter (arcering groen-rood) en zone voor bos en ontwikkeling van natuurlijk landschap (groen). Dit gebied wordt **nader onderzocht**.



figuur 2 grafisch plan provinciaal RUP clusters weekendverblijven C1,C2,C3

1.1.3 GEMEENTELIJKE RUP'S

RUP 'Rijkmaker' (F1 goedgekeurd op 28 april 2011)

Het RUP 'Rijkmaker' voorziet in fase 1 een omzetting van agrarisch gebied naar zone voor bedrijvigheid (roze) en zone voor open ruimte. In fase 2 zal heel het gebied worden ingevuld als zone voor bedrijvigheid. Dit gebied wordt opgenomen in de **bebouwde ruimte**.



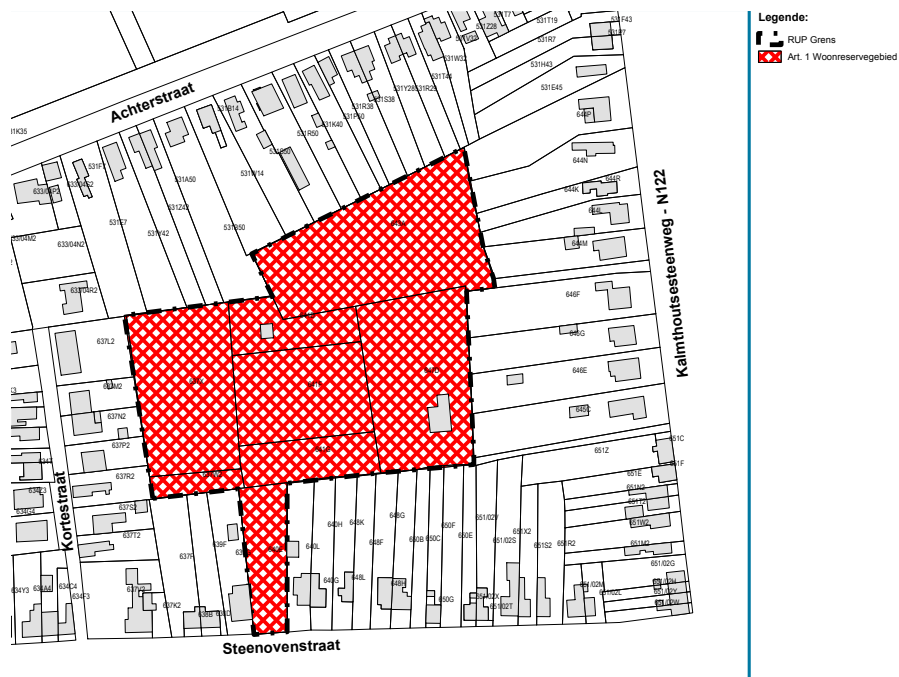
figuur 3 grafisch plan RUP 'Rijkmaker fase 1'



figuur 4 ontwerp ontsluitingsweg RUP 'Rijkmaker fase 2'

RUP 'Achterstraat' (goedgekeurd op 2 mei 2013)

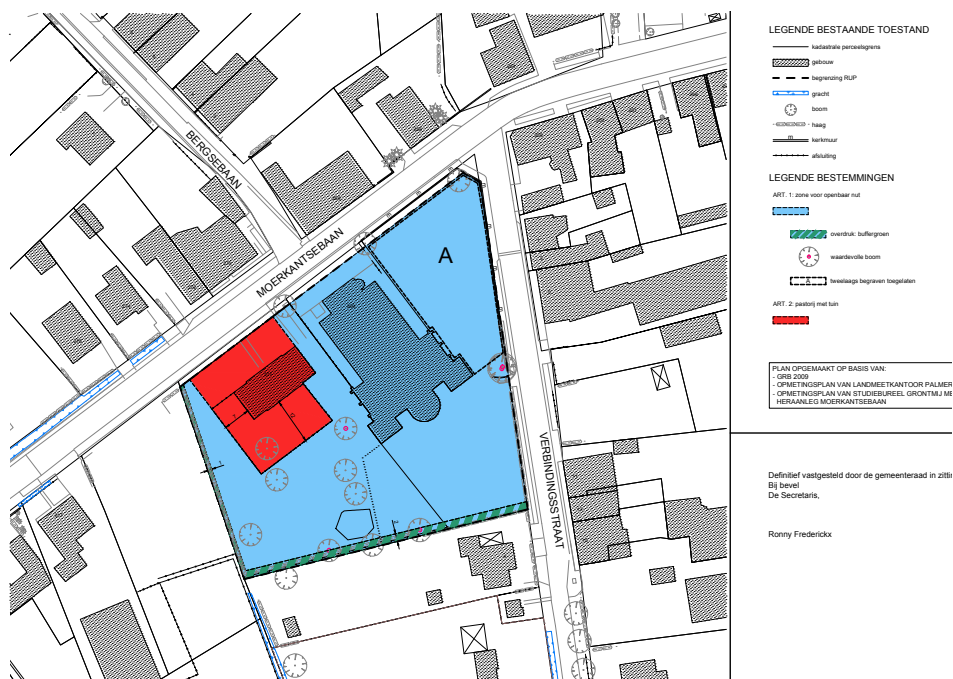
Het RUP Achterstraat voorziet een omzetting van woongebied naar woonreservegebied.
Dit gebied wordt **nader onderzocht**.



figuur 5 grafisch plan RUP 'Achterstraat'

RUP 'begraafplaats Essen-Hoek' (definitief vastgesteld op 28 juni 2016)

Het RUP 'begraafplaats Essen-Hoek' voorziet een omzetting van woongebied met landelijk karakter naar zone voor openbaar nut (blauw) en pastorij met tuin (rood). Dit gebied wordt **nader onderzocht**.



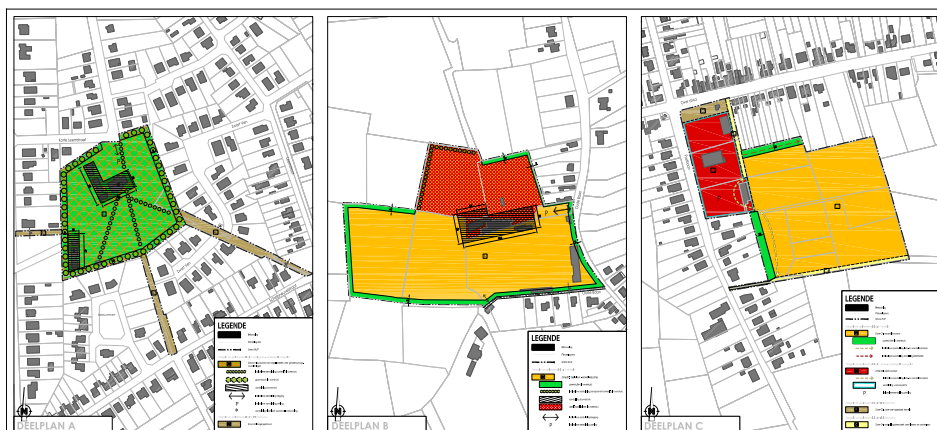
figuur 6 grafisch plan RUP 'begraafplaats Essen-Hoek'

RUP 'sport en recreatie A-B-C' (goedgekeurd op 31 maart 2011)

Het RUP sport en recreatie bestaat uit 3 deelplannen.

- Deelplan A voorziet een omzetting van woongebied en natuurgebied naar parkzone (groen) en toegangsdreven (bruin)
- Deelplan B voorziet een omzetting van agrarisch gebied, gebied voor dag en verblijfsrecreatie en woongebied met landelijk karakter naar toeristisch-recreatieve zone (oranje) met verblijfsactiviteiten in overdruk (rode arcering) .
- Deelplan C voorziet een omzetting van agrarisch gebied en woongebied met landelijk karakter naar een zone voor recreatie (oranje) en zone voor centrumwonen (rood).

Deelgebied A wordt opgenomen in de **bebouwde ruimte**. Deelgebieden B en C worden **nader onderzocht**.



figuur 7 grafisch plan RUP 'sport en recreatie'

RUP 'Spijker' (goedgekeurd op 12 juli 2012)

Het RUP 'Spijker' voorziet een omzetting van agrarisch gebied, woongebied met landelijk karakter en gebieden voor ambachtelijke bedrijven naar hoofdzakelijk zone voor ambachtelijke bedrijven (paars) en zone voor manege (oranje). Dit gebied wordt **nader onderzocht**.



RUP 'Nieuwstraat oost' (goedgekeurd op 2 mei 2013)

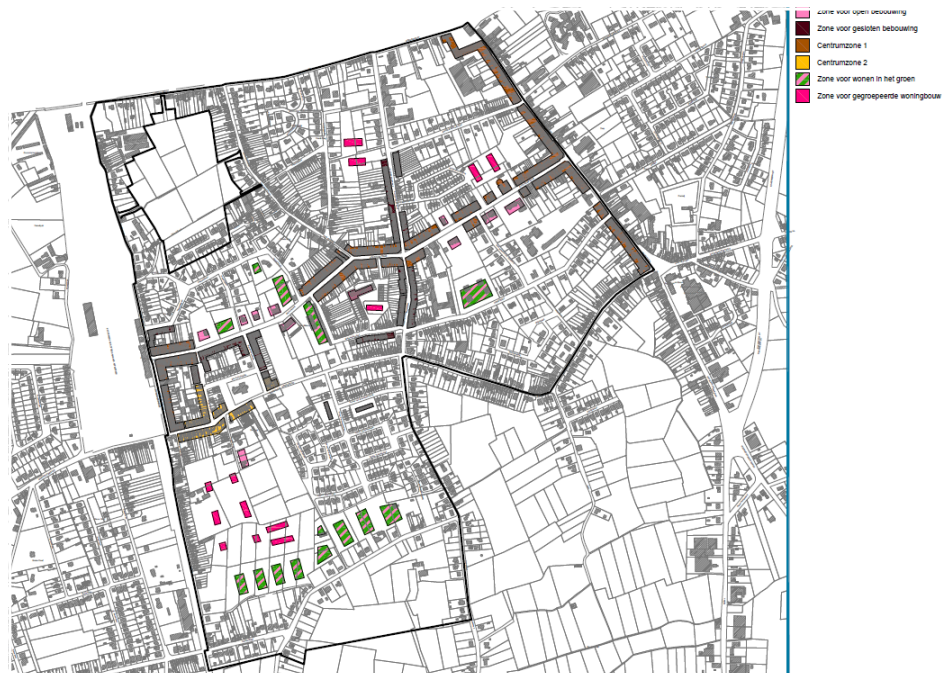
Het RUP 'Nieuwstraat oost' voorziet een omzetting van woonuitbreidingsgebied en agrarisch gebied naar woongebied en gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Daarnaast wordt het woongebied verder gedetailleerd. Dit gebied wordt gedeeltelijk opgenomen in de **open ruimte** en in de **bebouwde ruimte**.



figuur 9 grafisch plan RUP 'Nieuwstraat oost'

RUP 'herziening centrum BPA's' (definitief vastgesteld op 26 juni 2018)

Het RUP 'herziening centrum BPA's' geeft aan waar in de toekomst meergezinswoningen mogen worden gebouwd. Dit is een verdere detaillering van het woongebied. Dit gebied wordt opgenomen in de **bebouwde ruimte**.



figuur 10 grafisch plan RUP 'herziening centrum BPA's'

1.2 BPA'S

BPA 'zonevrijebedrijven' (goedgekeurd op 19 augustus 2003)

Het BPA 'zonevrijebedrijven' bestaat uit 4 deelplannen.

- Deelplan 'Greefs August' voorziet in een omzetting van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar zone voor agrobedrijfsgebouwen (roze), zone voor tijdelijke opslag in open lucht (donker bruin) en zone voor parking en opslag in de open lucht (licht bruin).
- Deelplan 'Boden Frans' voorziet in een omzetting van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar zone voor landbouw met specifieke bepaling (geel).
- Deelplan 'Danzas' voorziet in een omzetting van agrarisch gebied naar zone voor bedrijfsgebouwen (paars).
- Deelplan 'Akkermans' voorziet in een omzetting van agrarisch gebied naar zone voor bedrijfsgebouwen en zone parking en opslag in de open lucht.

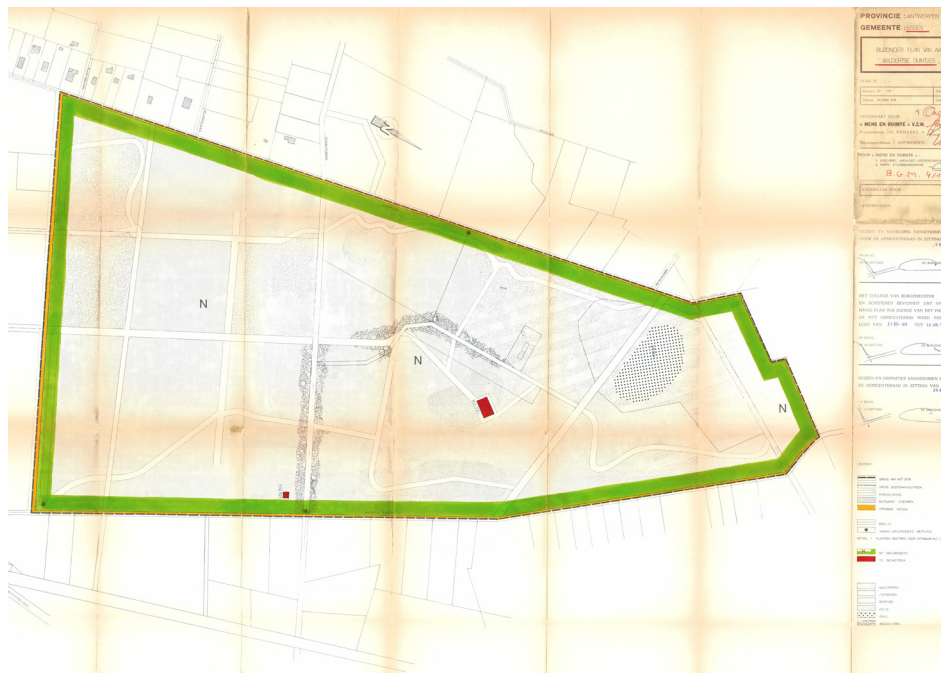
Deze gebieden worden **nader onderzocht**.



figuur 11 grafische plannen BPA 'zonevrijebedrijven'

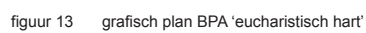
BPA 'Wildertse Duintjes' (goedgekeurd op 4 januari 1983)

Het BPA 'Wildertse Duintjes' voorziet een detaillering van het natuurgebied. Binnen dit gebied worden twee bouwstroken aangeduid. Dit gebied wordt opgenomen in de **open ruimte**.



figuur 12 grafisch plan BPA 'Wildertse Duintjes'

Het BPA 'eucharistisch hart' voorziet een omzetting van landschappelijk waardevol agrarisch gebied en natuurgebied naar zone voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut (blauw). Dit gebied wordt gedeeltelijk opgenomen in de **open ruimte**, gedeeltelijk **nader onderzocht**.



BPA 'RWZI' (goedgekeurd op 10 oktober 2007)

Het BPA 'RWZI' voorziet een omzetting van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar zone voor RWZI. Dit gebied wordt **nader onderzocht**.



figuur 14 grafisch plan BPA 'RWZI'

BPA 'rangeerstation' (goedgekeurd op 14 november 2005)

Het BPA 'rangeerstation' voorziet een omzetting van gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen naar zone voor polyvalente groene ruimte, zone voor polyvalente harde ruimte, zone voor groen plein en zone voor recreatie, horeca en gemeenschapsvoorzieningen. Het woongebied (rode lijn) werd niet goedgekeurd en daarbij uitgesloten uit het BPA. Door het uitsluiten van het voorzien woongebied blijft de gewestplanbestemming (gebied voor gemeenschapsvoorzieningen) gelden. Heel dit gebied wordt opgenomen in de **open ruimte**.



figuur 15 grafisch plan BPA 'rangeerstation'

BPA 'Kerkstraat zuid' (goedgekeurd op 17 november 2004)

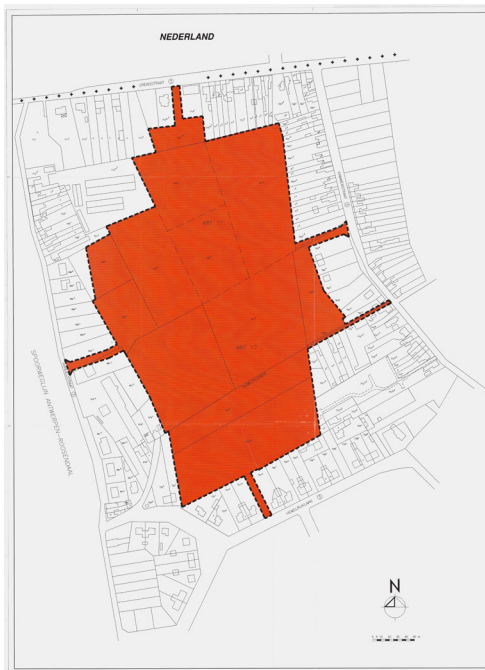
Het BPA 'Kerkstraat zuid' voorziet een omzetting van woonuitbreidingsgebied naar zone voor agrarisch gebruik (geel-groen). Daarnaast wordt het woongebied verder gedetailleerd. Dit gebied wordt gedeeltelijk opgenomen in de **open ruimte**, gedeeltelijk **nader onderzocht**.



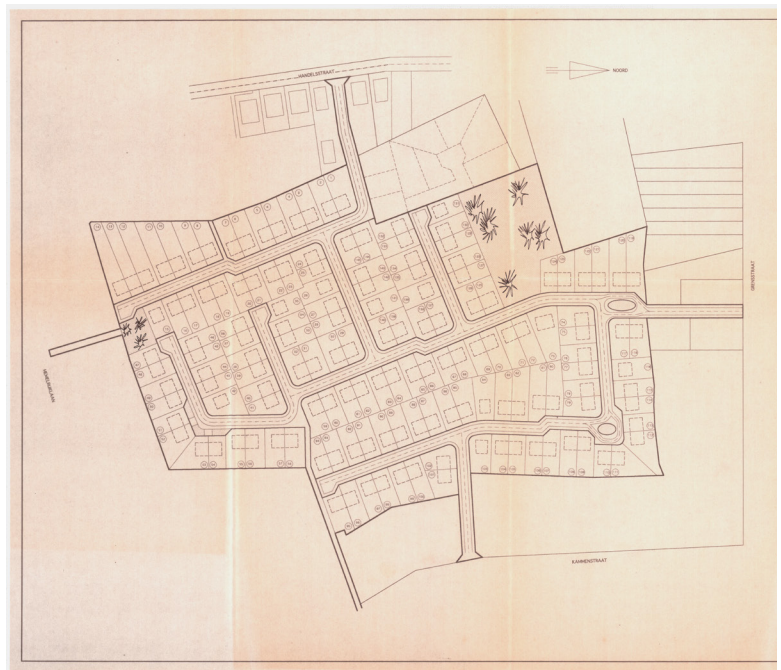
figuur 16 grafisch plan BPA 'Kerkstraat zuid'

BPA 'Statievelden' (definitief vastgesteld op 5 maart 1998)

Het BPA 'Statievelden' voorziet een omzetting van woongebied naar zone voor sociale woningbouw. Daarnaast wordt het woongebied verder gedetailleerd. Dit gebied wordt opgenomen in de **bebouwde ruimte**, gedeeltelijk **nader onderzocht**.



figuur 17 bestemmingsplan BPA 'Statievelden'



figuur 18 inplantingsplan BPA 'Statievelden'

BPA 'centrum west' (goedgekeurd op 6 maart 2003)

Het BPA 'centrum west' voorziet een detaillering van het woongebied. Dit gebied wordt gedeeltelijk opgenomen in de **bebouwde ruimte**, gedeeltelijk **nader onderzocht**.



figuur 19 grafisch plan BPA 'centrum west'

figuur 20 grafisch plan BPA 'centrum oost'

2 EVALUATIE VAN DE TE ONDERZOEKEN GEBIEDEN

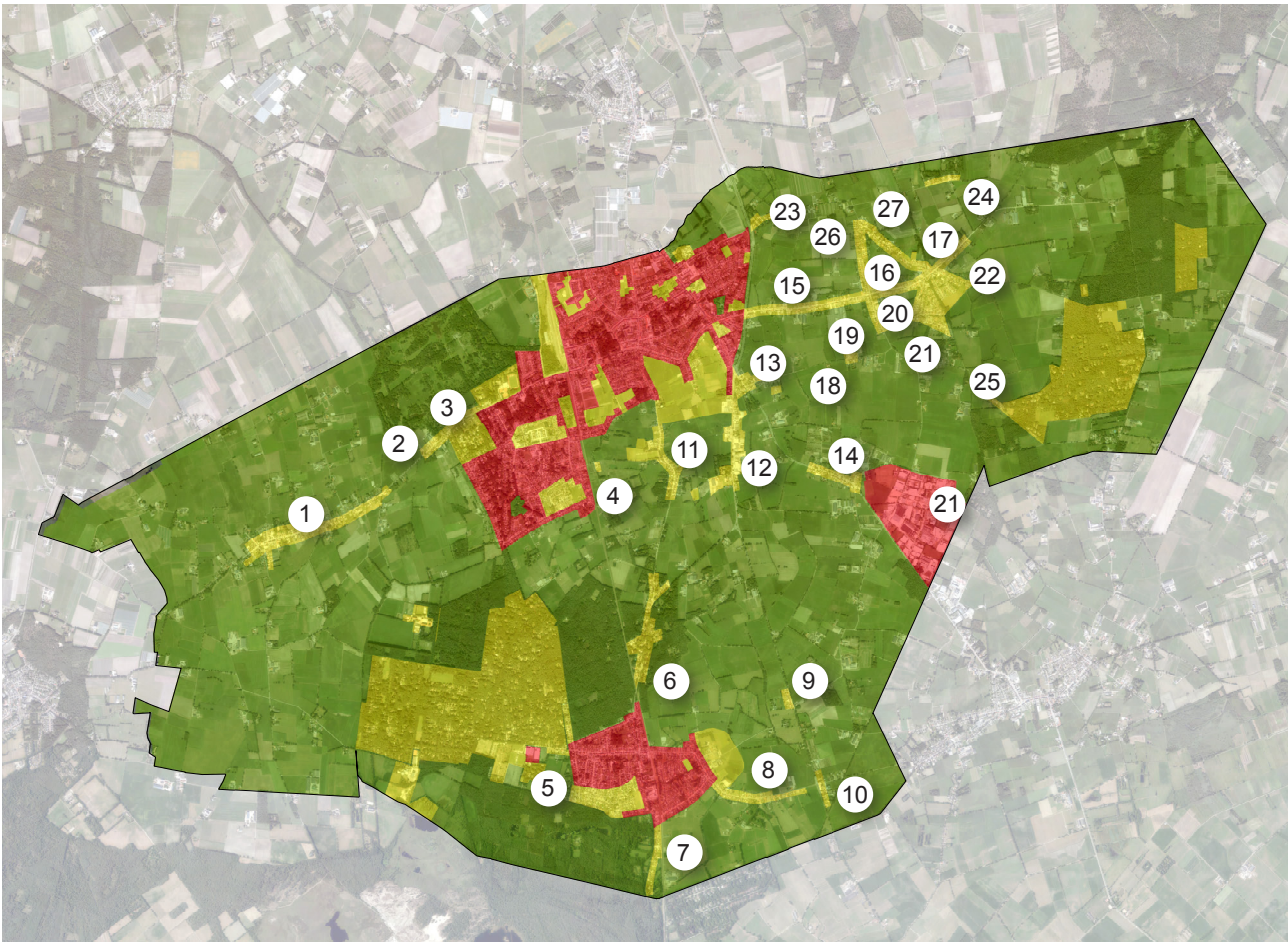
De kaart met de open ruimte en de bebouwde ruimte die op basis van de geldende bestemmingen is opgemaakt, duidt volgende te onderzoeken gebieden aan:

- woonlinten (woongebied of woongebied met landelijk karakter)
- woonreservegebieden
- recreatiegebieden, en gebieden voor gemeenschapsvoorziening
- niet-ontwikkelde delen van woongebieden en bedrijventerreinen
- geïsoleerde woongebieden en bedrijventerreinen
- woonparken en specifiek woongebied met bosrijk karakter (PRUP).

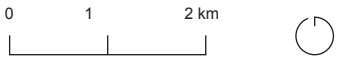
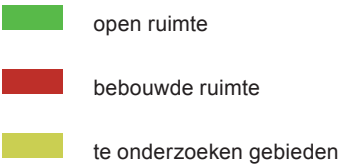
Alle te onderzoeken gebieden worden één voor één overlopen. Aan de hand van de criteria wordt per onderzoeksgebied beoordeeld of dit wordt opgenomen in de open ruimte of in het bebouwd gebied.

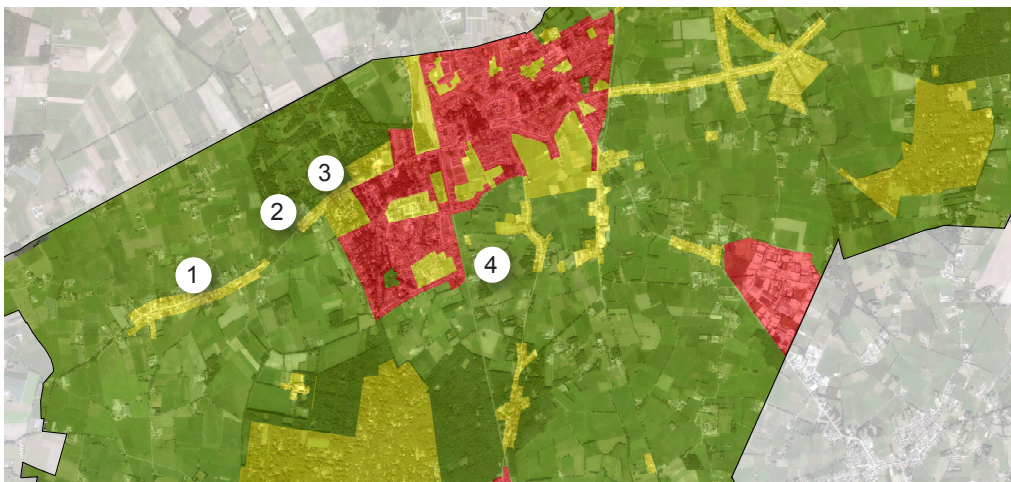
1. Essen-Hoek
2. Moerkantsebaan west
3. Moerkantsebaan oost
4. Donkweg
5. Steenovenstraat
6. Kalmthoutsesteenweg noord
7. Kalmthoutsesteenweg zuid
8. Sint-Jansstraat
9. Antwerpsesteenweg noord
10. Antwerpsesteenweg zuid
11. Oude Baan
12. Spijker
13. Schanker west
14. Nieuwmoersesteenweg
15. Over d'Aa west
16. Over d'Aa oost
17. Horendonk
18. Schanker oost
19. Postbaan
20. Kraaienberg noord
21. Kraaienberg zuid
22. Dreveneind
23. Essendonkbos
24. Heiblok
25. Vaartkant
26. Steenpaal
27. Vaartstraat

2.1 WOONLINTEN



kaart 5 open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen

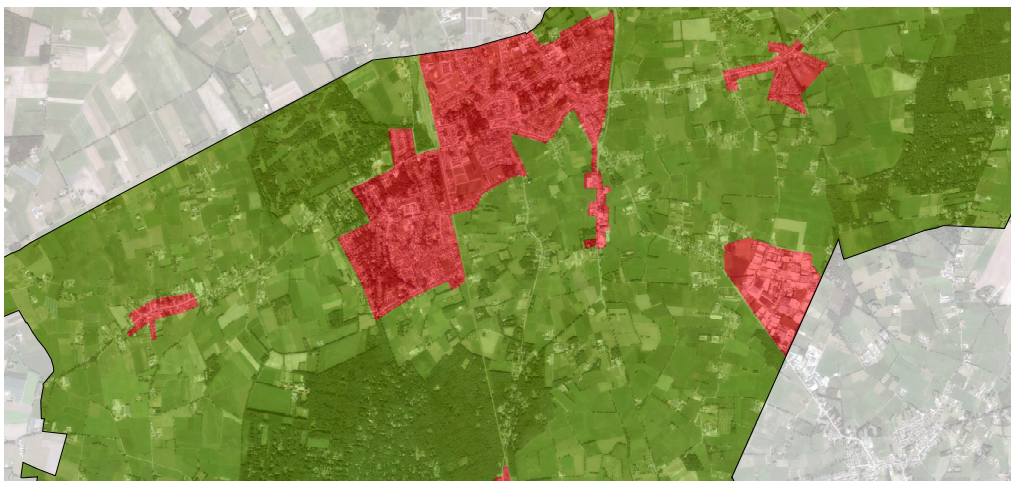




kaart 6 aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen



kaart 7 luchtfoto



kaart 8 verfijnde aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte

2.1.1 WOONLINT 1: ESSEN-HOEK

- bestemming: woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan
- begrenzing: aan vier zijden begrensd door open ruimte gebied (agrarisch gebied)
- typerend: dicht bebouwd woonlint met achterliggende open ruimte
- open ruimte waarde: gelegen te midden van groot aaneengesloten herbevestigd agrarisch gebied en onderdeel van relictenzone 'Kalmthoutse Hoek en Hemelrijk'
- beoordeling: criterium c

Voorstel: op te nemen in de **bebouwde ruimte**.



figuur 21 woonlint Essen-Hoek (bron. Google Streetview)

2.1.2 WOONLINT 2: MOERKANTSEBAAN WEST

- bestemming: woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan
- begrenzing: aan drie zijden begrensd door open ruimte gebied (agrarisch gebied)
- typerend: woonlint met aan beide zijden overwegend vrijstaande woningen
- open ruimte waarde: grenst aan ankerplaats Hemelrijk
- beoordeling: criterium 1

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



figuur 22 woonlint Moerkantsebaan west (bron. Google Streetview)

2.1.3 WOONLINT 3: MOERKANTSEBAAN OOST

- bestemming: woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan
- begrenzing: grenst aan open ruimte in het noorden (agrarisch gebieden) en woonpark Elzendreef in het zuiden
- typerend: woonlint met groen karakter door onbebouwde kavels en grote tuinen
- open ruimte waarde: grenst aan ankerplaats Hemelrijk
- beoordeling: criterium 2

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



figuur 23 woonlint Moerkantsebaan oost (bron. Google Streetview)

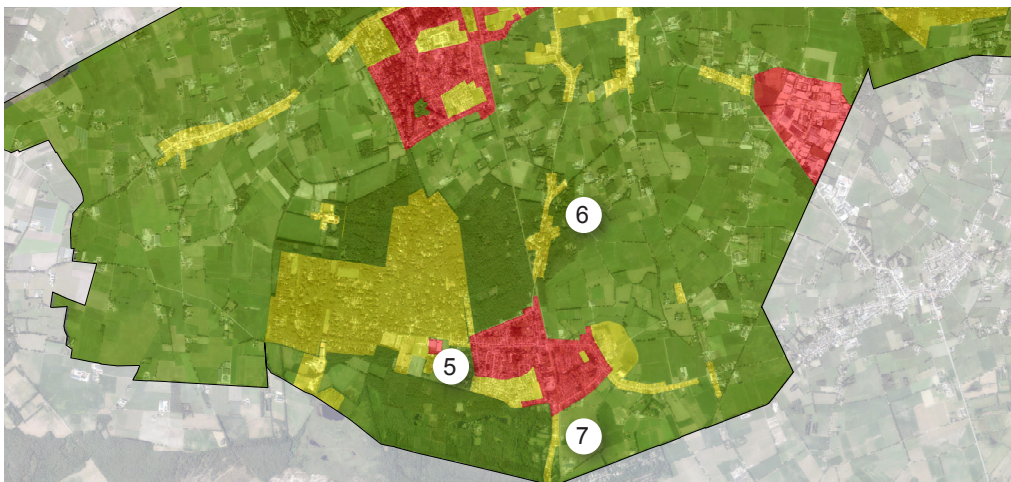
2.1.4 WOONLINT 4: DONKWEG

- bestemming: woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan
- begrenzing: aan vier zijden begrensd door open ruimte gebied (agrarisch gebied)
- typerend: woonlint met langs één zijde bebouwing
- open ruimte waarde: gelegen te midden van groot aaneengesloten herbevestigd agrarisch gebied
- beoordeling: criterium 1

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



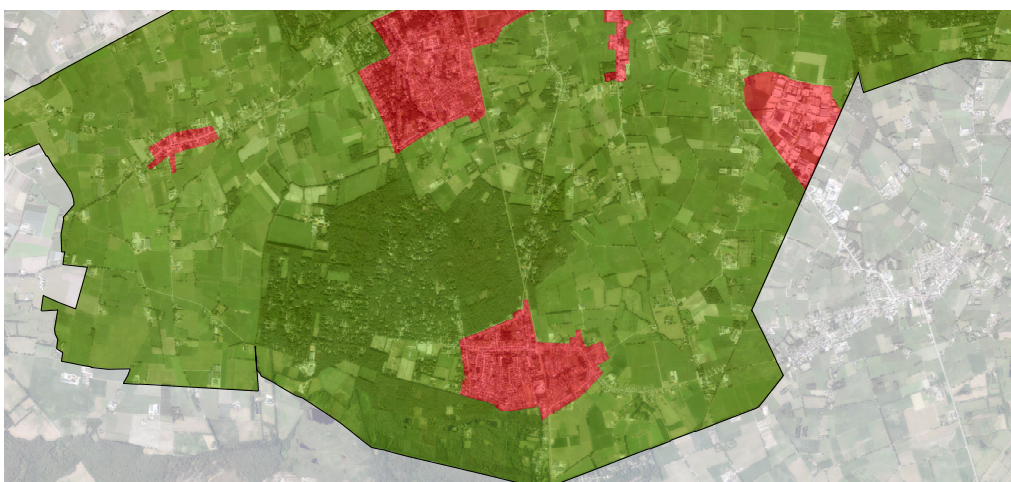
figuur 24 woonlint Donkweg (bron. Google Streetview)



kaart 9 aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen



kaart 10 luchtfoto



kaart 11 verfijnde aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte

2.1.5 WOONLINT 5: STEENOVENSTRAAT

- bestemming: woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan
- begrenzing: aan drie zijden begrensd door open ruimte gebied (specifiek woongebied met bosrijk karakter, natuurgebied)
- typerend: sterk bebouwd woonlint met vrijstaande woningen
- open ruimte waarde: gelegen in vogelrichtlijngebied en grenzend aan ankerplaats 'Nol'
- beoordeling: criterium 1

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



figuur 25 woonlint Steenovenstraat (bron. Google Streetview)

2.1.6 WOONLINT 6: KALMTHOUTSESTEENWEG NOORD

- bestemming: woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan
- begrenzing: aan vier zijden begrensd door open ruimte gebied (natuurgebied en agrarisch gebied)
- typerend: woonlint met groen karakter door onbebouwde kavels en sterk beboste tuinen
- open ruimte waarde: grenzend aan een complex van biologisch waardevolle percelen en deel uitmakend van de relictzone 'heide- en bosgebied Kalmthout - Essen'
- beoordeling: criterium 1

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



figuur 26 woonlint Kalmthoutsesteenweg noord (bron. Google Streetview)

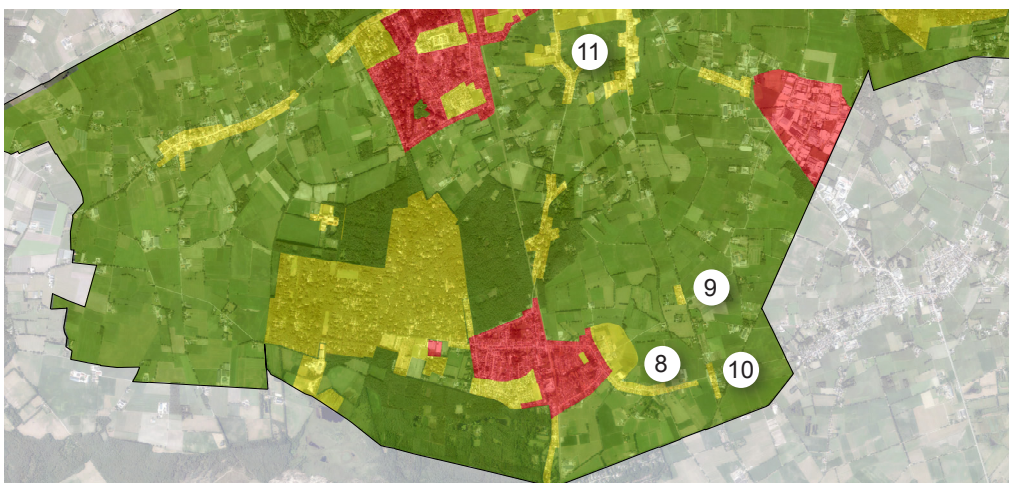
2.1.7 WOONLINT 7: KALMTHOUTSESTEENWEG ZUID

- bestemming: woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan
- begrenzing: aan drie zijden begrensd door open ruimte gebied (natuurgebied, agrarisch gebied)
- typerend: woonlint met groen karakter door vrijstaande woningen en beboste kavels
- open ruimte waarde: grenzend aan ankerplaats 'Nol' en een belangrijke oost-west open ruimte verbinding
- beoordeling: criterium 2

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



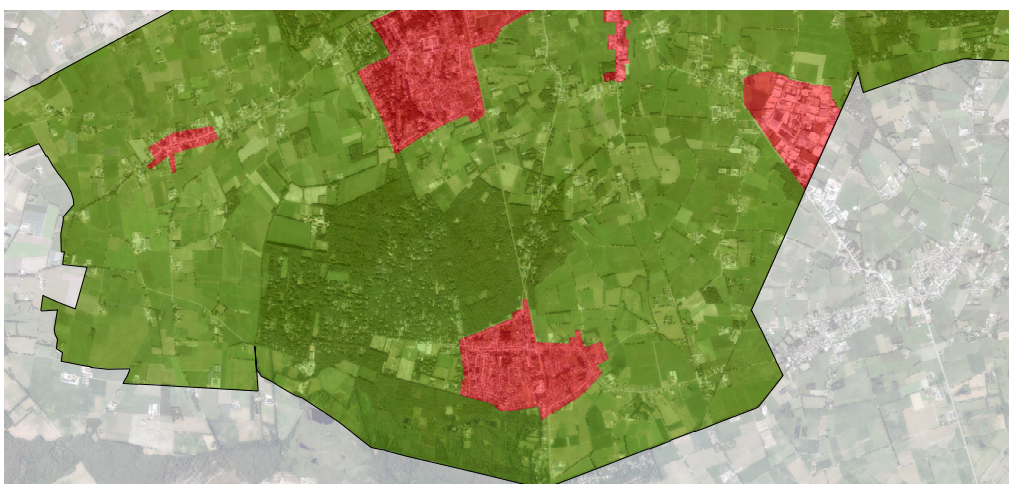
figuur 27 woonlint Kalmthoutsesteenweg zuid (bron. Google Streetview)



kaart 12 aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen



kaart 13 luchtfoto



kaart 14 verfijnde aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte

2.1.8 WOONLINT 8: SINT-JANSSTRAAT

- bestemming: woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan
- begrenzing: aan drie zijden begrensd door open ruimte gebied (natuurgebied, agrarisch gebied)
- typerend: woonlint met verschillende onbebouwde kavels
- open ruimte waarde: gelegen te midden van groot aaneengesloten agrarisch gebied en aanwezigheid van de vallei van de Kleine Aa
- beoordeling: criterium 1

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



figuur 28 woonlint Sint-Jansstraat (bron. Google Streetview)

2.1.9 WOONLINT 9: ANTWERPSESTEENWEG NOORD

- bestemming: woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan
- begrenzing: aan vier zijden begrensd door open ruimte gebied (agrarisch gebied)
- typerend: woonlint met langs één zijde bebouwing
- open ruimte waarde: gelegen te midden van groot aaneengesloten herbevestigd agrarisch gebied
- beoordeling: criterium 1

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



figuur 29 woonlint Antwerpsesteenweg noord (bron. Google Streetview)

2.1.10 WOONLINT 10: ANTWERPSESTEENWEG ZUID

- bestemming: woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan
- begrenzing: aan vier zijden begrensd door open ruimte gebied (agrarisch gebied)
- typerend: woonlint met langs één zijde bebouwing
- open ruimte waarde: gelegen te midden van groot aaneengesloten herbevestigd agrarisch gebied (HAG)
- beoordeling: criterium 1

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



figuur 30 woonlint Antwerpsesteenweg zuid (bron. Google Streetview)

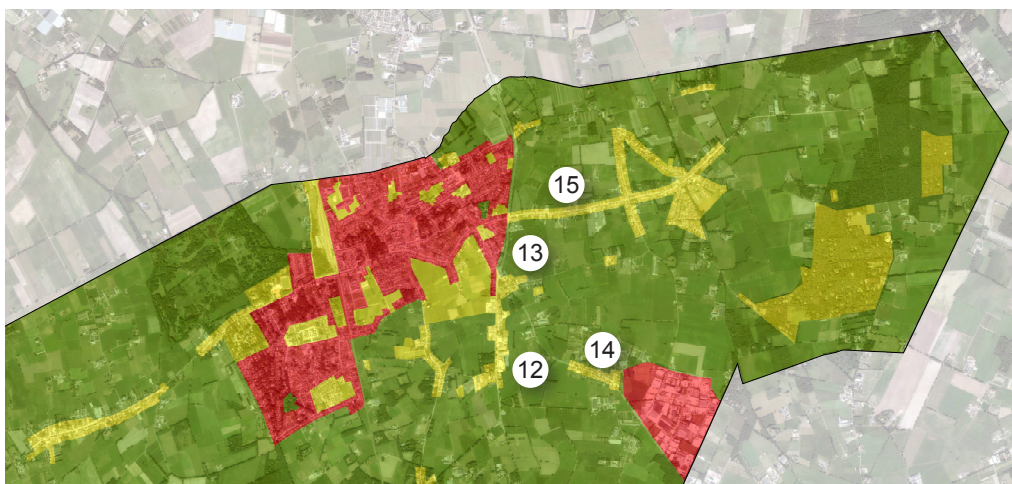
2.1.11 WOONLINT 11: OUDE BAAN

- bestemming: woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan
- begrenzing: aan drie zijden begrensd door open ruimte gebied (agrarisch gebied), langs de westelijke zijde recreatiegebied.
- typerend: overwegend groen karakter door onbebouwde kavels en grote tuinen
- open ruimte waarde: gelegen te midden van groot aaneengesloten herbevestigd agrarisch gebied en grenzend aan relictzone 'Essen Akker'
- beoordeling: criterium 1

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



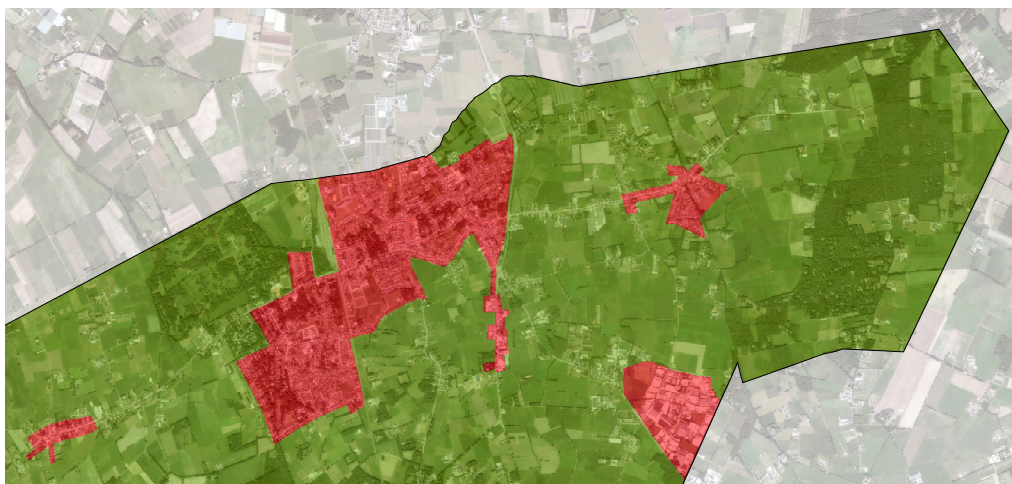
figuur 31 woonlint Oude Baan (bron. Google Streetview)



kaart 15 aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen



kaart 16 luchtfoto



kaart 17 verfijnde aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte

2.1.12 (WOON)LINT 12: SPIJKER

- bestemming: zone voor ambachtelijke bedrijven en zone voor manege volgens RUP 'Spijker'
- begrenzing: aan drie zijden begrensd door open ruimte gebied (agrarisch gebied)
- typerend: lint een mix van met woningen, bedrijfsgebouwen en landbouw
- open ruimte waarde: gelegen te midden van groot aaneengesloten herbevestigd agrarisch gebied en grenzend aan relictzone 'Essen Akker'
- beoordeling: -

Voorstel: deels op te nemen in de **open ruimte** en de **bebouwde ruimte**.



figuur 32 woonlint Spijker (bron. Google Streetview)

2.1.13 WOONLINT 13: SCHANKER WEST

- bestemming: woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan
- begrenzing: aan drie zijden begrensd door open ruimte gebied (agrarisch gebied)
- typerend: woonlint met aan beide zijden overwegend vrijstaande woningen
- open ruimte waarde: gelegen te midden van groot aaneengesloten herbevestigd agrarisch gebied
- beoordeling: criterium 1

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



figuur 33 woonlint Schanker west (bron. Google Streetview)

2.1.14 WOONLINT 14: NIEUWMOERSESTEENWEG

- bestemming: woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan
- begrenzing: aan vier zijden begrensd door open ruimte gebied (agrarisch gebied)
- typerend: woonlint met aan beide zijden overwegend vrijstaande woningen
- open ruimte waarde: gelegen te midden van groot aaneengesloten herbevestigd agrarisch gebied
- beoordeling: criterium 1

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



figuur 34 woonlint Nieuwmoersesteenweg (bron. Google Streetview)

2.1.15 WOONLINT 15: OVER D'AA WEST

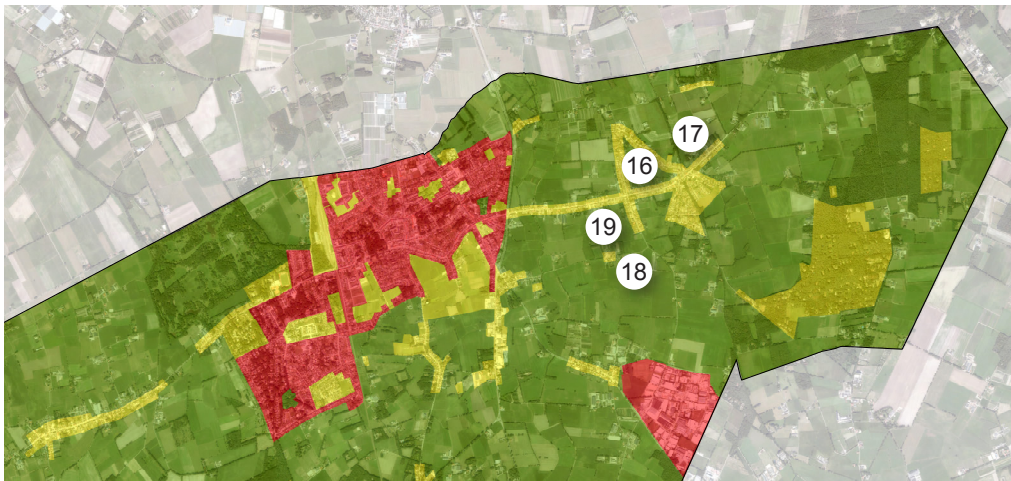
- bestemming: woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan
- begrenzing: aan noordelijke en zuidelijke zijde begrensd door open ruimte gebied (agrarisch gebied)
- typerend: langs beide zijden bebouwd, verspreide onbebouwde kavels en uitgevend op de achterliggende open ruimte
- open ruimte waarde: gelegen te midden van groot aaneengesloten herbevestigd agrarisch gebied, aanwezigheid van de vallei van de Kleine Aa
- beoordeling: criterium 2

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



figuur 35 woonlint Over d'Aa west (bron. Google Streetview)

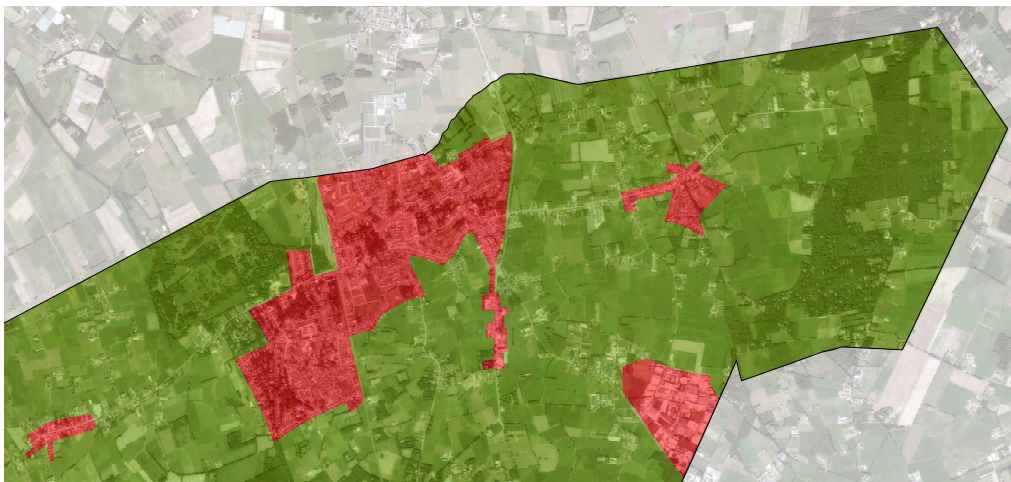




kaart 18 aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen



kaart 19 luchtfoto



kaart 20 verfijnde aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte

2.1.16 WOONLINT 16: OVER D'AA OOST

- bestemming: woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan
- begrenzing: aan twee zijde begrensd door open ruimte gebied (agrarisch gebied)
- typerend: langs beide zijden bebouwd, verspreide onbebouwde kavels uitgevend op de achterliggende open ruimte
- open ruimte waarde: grenzend in het noorden en zuiden aan agrarisch gebied
- beoordeling: criterium 2

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



figuur 36 woonlint Over d'Aa oost

2.1.17 WOONLINT 17: HORENDONK

bestemming: woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan

- begrenzing: aan drie zijden begrensd door open ruimte gebied (agrarisch gebied)
- typerend: woonlint met aan beide zijden overwegend vrijstaande woningen
- open ruimte waarde: gelegen te midden van groot aaneengesloten herbevestigd agrarisch gebied (HAG) en met biologisch waardevolle kavels
- beoordeling: criterium 1

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



figuur 37 woonlint Horendonk (bron. Google Streetview)

2.1.18 WOONLINT 18: SCHANKER OOST

bestemming: woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan

- begrenzing: aan vier zijden begrensd door open ruimte gebied (agrarisch gebied)
- typerend: woonlint met aan beide zijden overwegend vrijstaande woningen
- open ruimte waarde: gelegen te midden van groot aaneengesloten herbevestigd agrarisch gebied
- beoordeling: criterium 1

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



figuur 38 woonlint Schanker oost (bron. Google Streetview)

2.1.19 WOONLINT 19: POSTBAAN

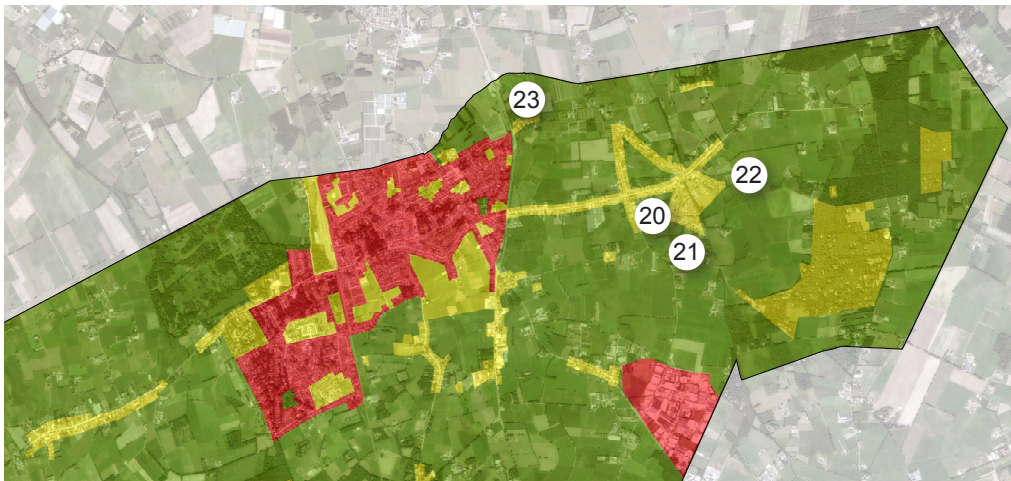
- bestemming: woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan
- begrenzing: aan drie zijden begrensd door open ruimte gebied (agrarisch gebied)
- typerend: woonlint met aan beide zijden overwegend vrijstaande woningen
- open ruimte waarde: gelegen te midden van groot aaneengesloten herbevestigd agrarisch gebied
- beoordeling: criterium 1 en a

Voorstel: deels op te nemen in de **open ruimte** en de **bebouwde ruimte**.



figuur 39 woonlint Postbaan (bron. Google Streetview)

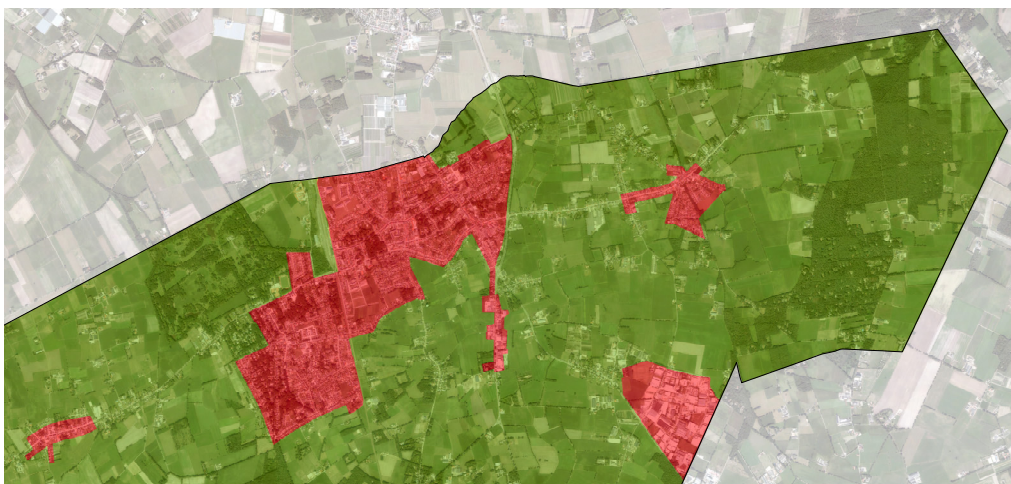




kaart 21 aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen



kaart 22 luchtfoto



kaart 23 verfijnde aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte

2.1.20 WOONLINT 20: KRAAIENBERG NOORD

- bestemming: woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan
- begrenzing: grenzend aan open ruimte in het westen (agrarisch gebieden) en woongebied in het oosten (ontwikkeld woonreservegebied)
- typerend: woonlint met aan beide zijden overwegend vrijstaande woningen
- open ruimte waarde: grenzend aan één zijde aan agrarisch gebied
- beoordeling: criterium 1 en a

Voorstel: deels op te nemen in de **open ruimte** en de **bebouwde ruimte**.



figuur 40 woonlint Kraaienberg Noord

2.1.21 WOONLINT 21: KRAAIENBERG ZUID

- bestemming: woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan
- begrenzing: grenzend aan open ruimte in het zuiden (agrarisch gebieden) en in het noorden aan woongebied (ingevuld woonreservegebied)
- typerend: woonlint met aan beide zijden overwegend vrijstaande woningen
- open ruimte waarde: grenzend aan één zijde aan agrarisch gebied
- beoordeling: criterium 1

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



figuur 41 woonlint Kraaienberg Zuid

2.1.22 WOONLINT 22: DREVEINEIND

- bestemming: woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan
- begrenzing: langs noordelijke zijde begrensd door open ruimte gebied (agrarisch gebied), langs zuidelijke zijde begrensd door woongebied (ingevuld woonreservegebied)
- typerend: woonlint met aan beide zijden overwegend vrijstaande woningen
- open ruimte waarde: grenzend aan één zijde aan agrarisch gebied
- beoordeling: criterium 1

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



figuur 42 woonlint Dreveineind

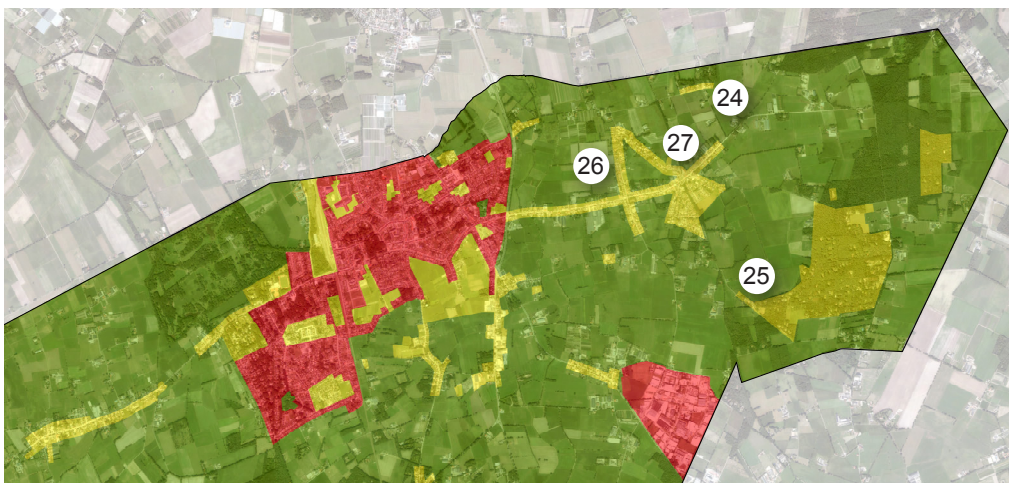
2.1.23 WOONLINT 23: ESSENDONKBOS

- bestemming: woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan
- begrenzing: aan vier zijden begrensd door open ruimte gebied (agrarisch gebied)
- typerend: woonlint met aan beide zijden overwegend vrijstaande woningen met grote tuinen
- open ruimte waarde: gelegen te midden van groot aaneengesloten herbevestigd agrarisch gebied (HAG) en grenzend aan de vallei van de Kleine Aa
- beoordeling: criterium 1

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



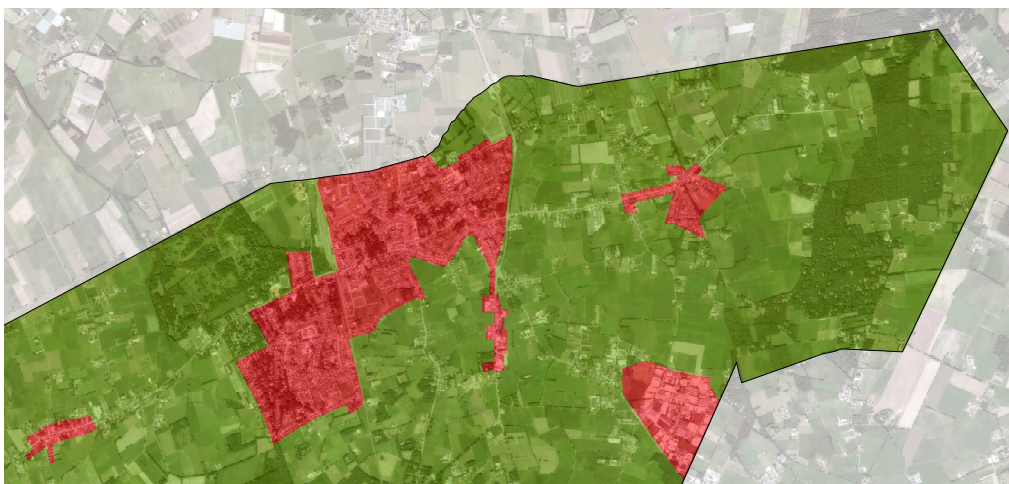
figuur 43 woonlint Essendonkbus



kaart 24 aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen



kaart 25 luchtfoto



kaart 26 verfijnde aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte

2.1.24 WOONLINT 24: HEIBLOK

- bestemming: woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan
- begrenzing: aan vier zijden begrensd door open ruimte gebied (agrarisch gebied)
- typerend: woonlint met langs één zijde bebouwing
- open ruimte waarde: gelegen te midden van groot aaneengesloten herbevestigd agrarisch gebied
- beoordeling: criterium 1

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



figuur 44 woonlint Heiblok (bron. Google Streetview)

2.1.25 WOONLINT 25: VAARTKANT

- bestemming: woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan
- begrenzing: aan vier zijden begrensd door open ruimte gebied (agrarisch gebied)
- typerend: woonlint met voornamelijk aan één zijde bebouwing
- open ruimte waarde: gelegen in de reliczone 'Essen Duinen, Klein Horendonkse Heide en Magermanse Heide' en grenzend aan effectief overstromingsgevoelig gebied
- beoordeling: criterium 1

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



figuur 45 woonlint Vaartkant (bron. Google Streetview)

2.1.26 WOONLINT 26: STEENPAAL

- bestemming: woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan
- begrenzing: aan twee zijden begrensd door open ruimte gebied (agrarisch gebied)
- typerend: langs beide zijden bebouwd, verspreide onbebouwde kavels uittevend op de achterliggende open ruimte
- open ruimte waarde: grenst aan twee zijden aan herbevestigd agrarisch gebied
- beoordeling: criterium 2

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



figuur 46 woonlint Steenpaal (bron. Google Streetview)

2.1.27 WOONLINT 27: VAARTSTRAAT

- bestemming: woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan
- begrenzing: aan twee zijden begrensd door open ruimte gebied (agrarisch gebied)
- typerend: langs beide zijden bebouwd, verspreide onbebouwde kavels uittevend op de achterliggende open ruimte
- open ruimte waarde: aan twee zijden grenzend aan herbevestigd agrarisch gebied
- beoordeling: criterium 2 en a

Voorstel: deels op te nemen in de **open ruimte** en de **bebouwde ruimte**.

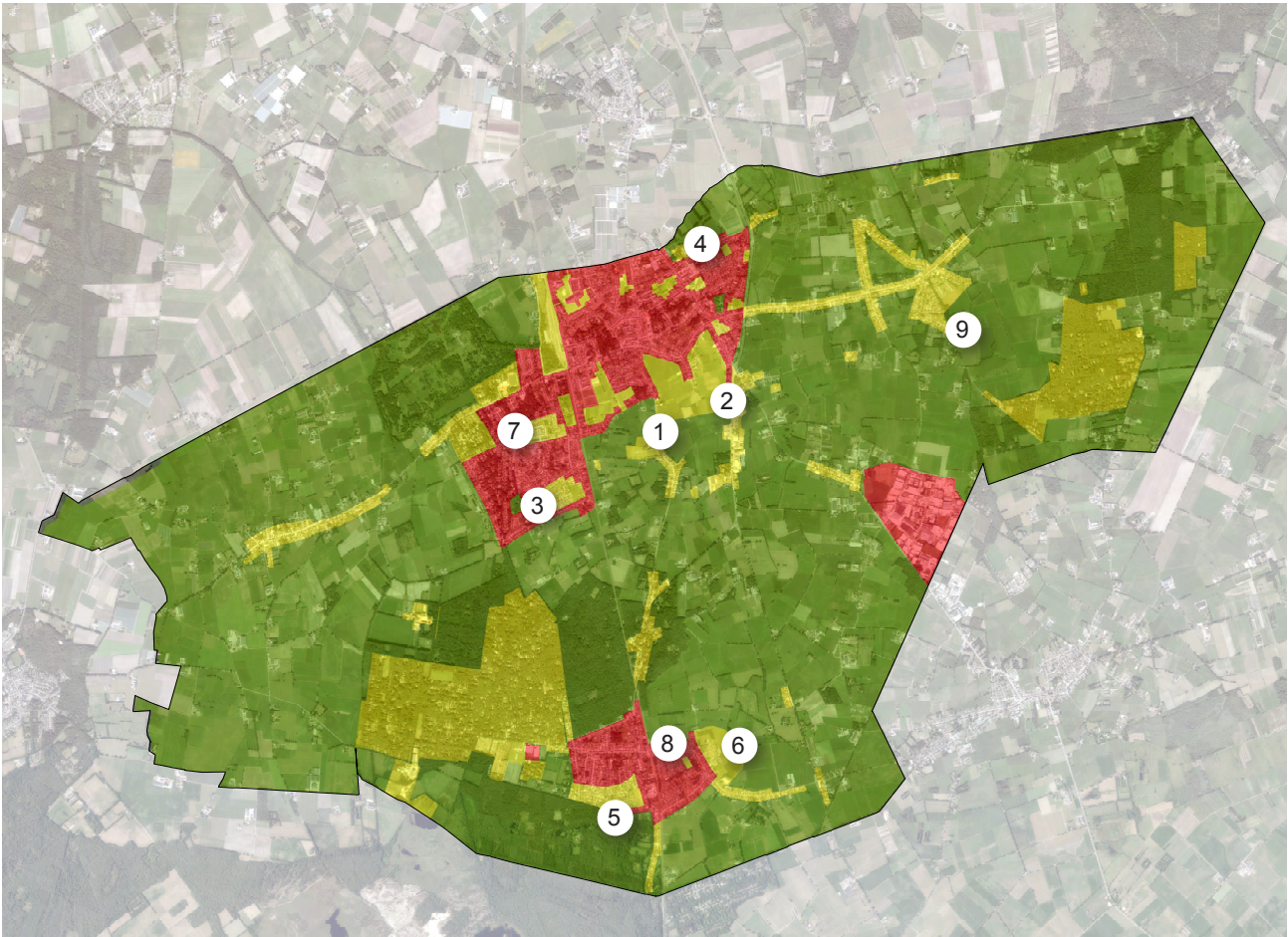


figuur 47 woonlint Vaartstraat (bron. Google Streetview)



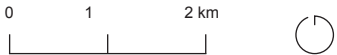
1. Werf west
2. Werf oost
3. Etting
4. Essendonk
5. Wildert west
6. Wildert oost
7. Amberboomlaan
8. Achterstraat
9. Horendonk

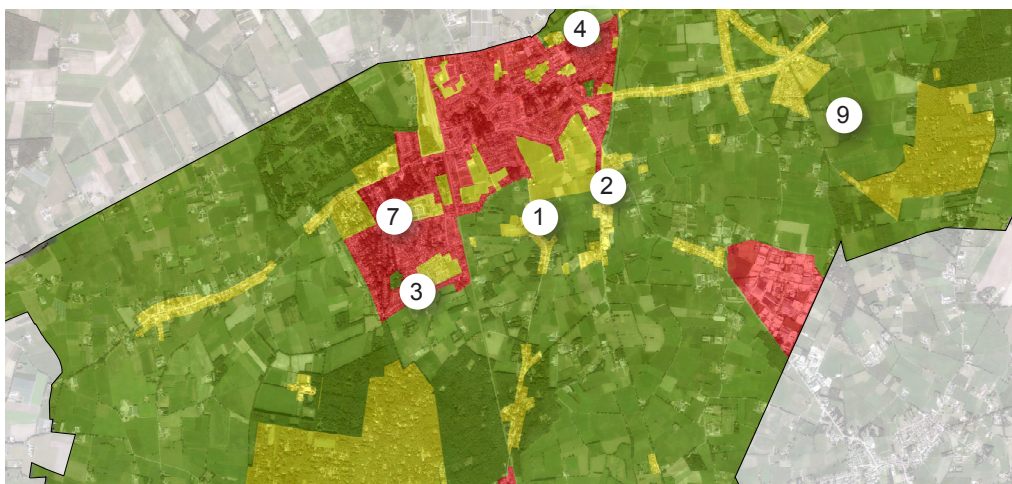
2.2 WOONRESERVEGEBIEDEN



kaart 27 aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen

-  open ruimte
-  bebouwde ruimte
-  te onderzoeken gebieden

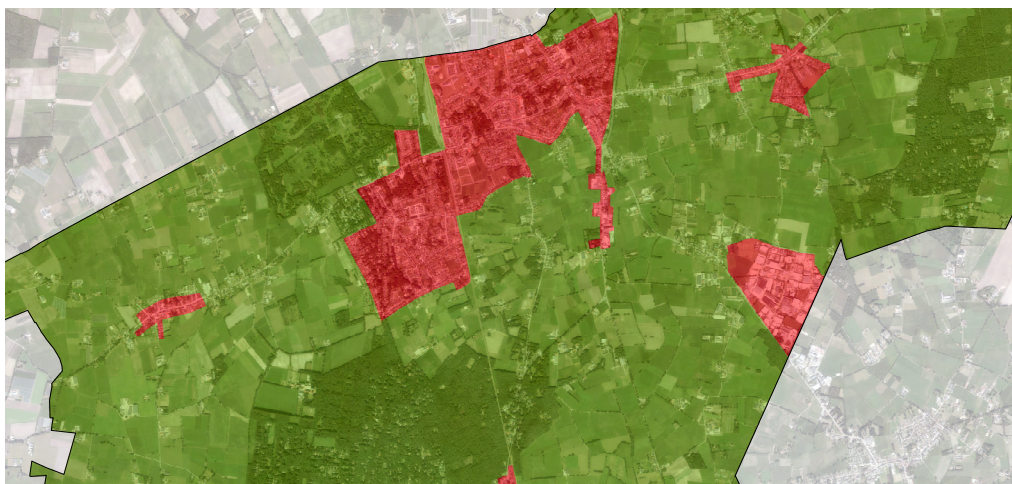




kaart 28 aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen



kaart 29 luchtfoto



kaart 30 verfijnde aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte

2.2.1 WOONRESERVEGEBIED 1: WERF-WEST

- ingevuld: nee, gebied overwegend onbebouwd
- begrenzing: begrensd door woongebied in het noorden, open ruimte gebied in het zuiden (agrarisch gebied)
- open ruimte waarde: deel van relictzone 'Essen Akker'
- beoordeling: criterium 4 (voor meer dan 50% binnen een relictzone)

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



figuur 48 woonreservegebied Werf west (bron. Google Streetview)

2.2.2 WOONRESERVEGEBIED 2: WERF-OOST

- ingevuld: nee, gebied overwegend onbebouwd
- begrenzing: begrensd door woongebied in het noorden en in het oosten, open ruimte gebied in het zuiden (agrarisch gebied)
- open ruimte waarde: deel van relictzone 'Essen Akker'
- beoordeling: criterium 4 (voor meer dan 50% binnen een relictzone)

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



figuur 49 woonreservegebied Werf oost (bron. Google Streetview)

2.2.3 WOONRESERVEGEBIED 3: ETTING

- ingevuld: ja, gebied overwegend bebouwd maar nog een deel ontwikkelbaar
- begrenzing: aan vier zijden begrensd door woongebied
- beoordeling: criterium d

Voorstel: op te nemen in de **bebouwde ruimte**.



figuur 50 woonreservegebied Etting (bron. Google Streetview)

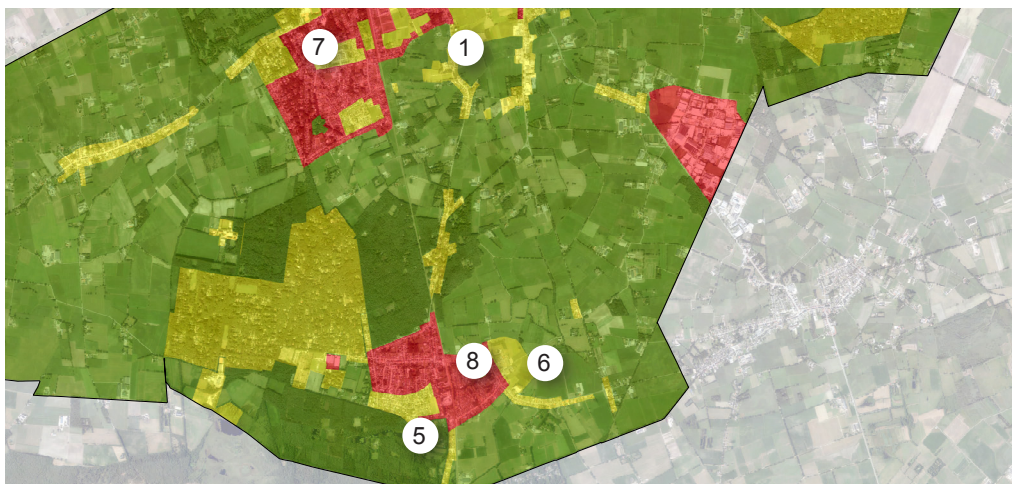
2.2.4 WOONRESERVEGEBIED 4: ESSENDONK

- ingevuld: ja, gebied overwegend bebouwd maar nog een deel ontwikkelbaar
- begrenzing: aan vier zijden begrensd door woongebied
- beoordeling: criterium d

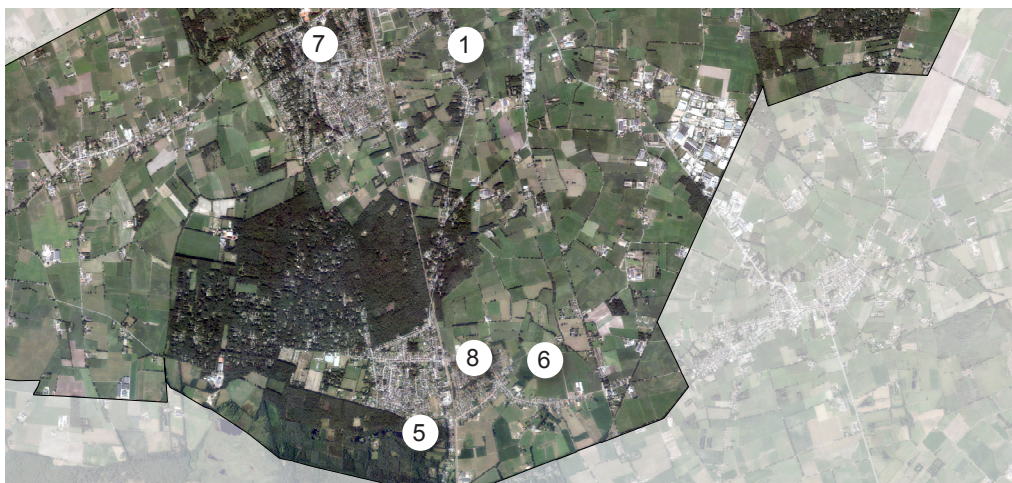
Voorstel: op te nemen in de **bebouwde ruimte**.



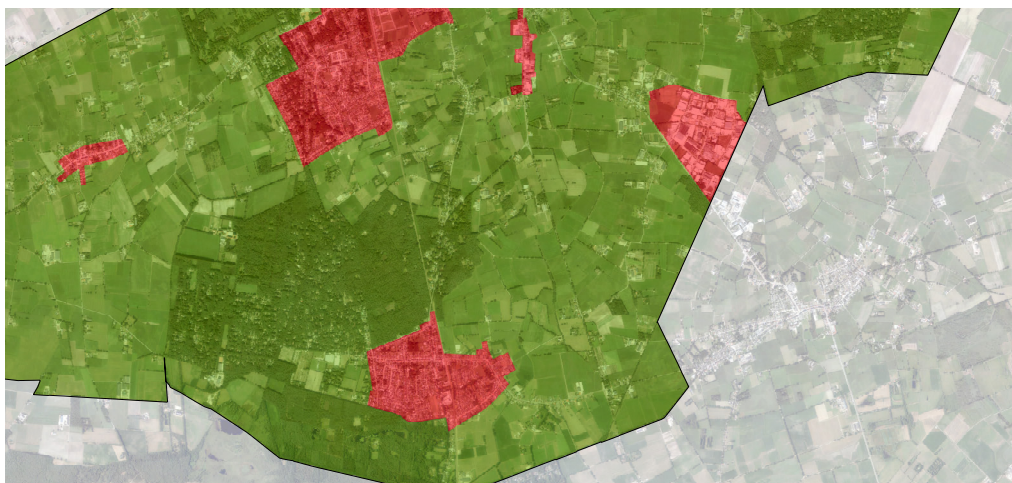
figuur 51 woonreservegebied Essendonk (bron. Google Streetview)



kaart 31 aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen



kaart 32 luchtfoto



kaart 33 verfijnde aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte

2.2.5 WOONRESERVEGEBIED 5: WILDERT WEST

- ingevuld: ja, gebied overwegend bebouwd maar een deel nog ontwikkelbaar
- begrenzing: in het zuiden en westen begrensd door open ruimte (natuurgebied), in het noorden en oosten begrensd door woongebied
- beoordeling: criterium d

Voorstel: op te nemen in de **bebouwde ruimte**.



figuur 52 woonreservegebied Wildert west (bron. Google Streetview)

2.2.6 WOONRESERVEGEBIED 6: WILDERT OOST

- ingevuld: nee, gebied overwegend onbebouwd
- begrenzing: langs drie zijden begrensd door open ruimte (agrarisch gebied), aan de westelijke zijde begrensd door woongebied
- open ruimte waarde: watergevoelig gebied
- beoordeling: criterium 4 (voor meer dan 50% in kwadrant D en voor meer dan 50% binnen signaalgebied met bouwvrije opgave)

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



figuur 53 woonreservegebied Wildert oost (bron. Google Streetview)

2.2.7 WOONRESERVEGEBIED 7: AMBERBOOMLAAN

- ingevuld: ja, gebied overwegend bebouwd
- begrenzing: aan vier zijden begrensd door woongebied
- beoordeling: criterium d

Voorstel: op te nemen in de **bebouwde ruimte**.



figuur 54 woonreservegebied Amberboomlaan

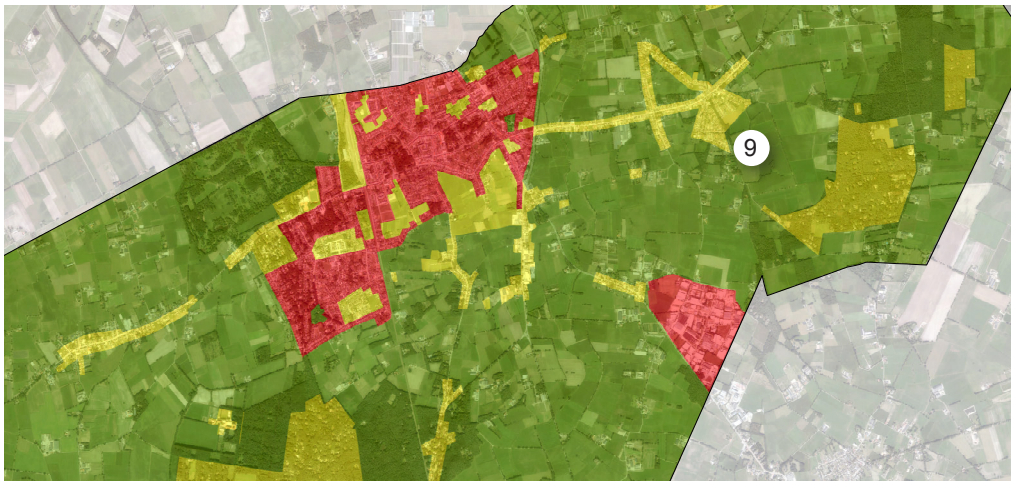
2.2.8 WOONRESERVEGEBIED 8: ACHTERSTRAAT

- ingevuld: nee
- bestemming: woonreservegebied volgens RUP 'Achterstraat'
- begrenzing: langs vier zijden begrensd door woongebied
- open ruimte waarde: de plaats- en knooppuntwaarde (beoordeling: -

Voorstel: **niet te ontwikkelen op korte termijn** (ook verwijzend naar de voorschriften van het RUP die stellen dat eerst een behoefte moet kunnen worden aangetoond), wel op te nemen in de **bebouwde ruimte**.



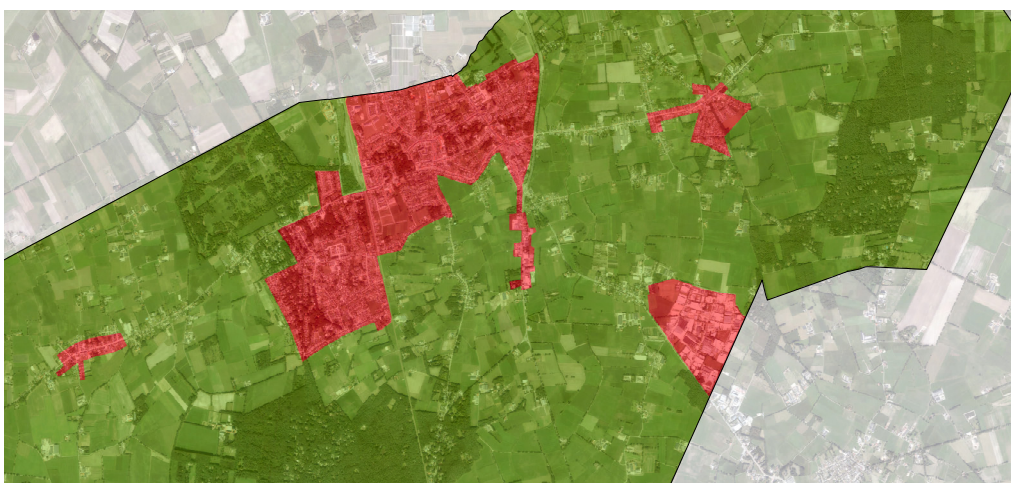
figuur 55 woonreservegebied Achterstraat (bron. Google Streetview)



kaart 34 aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen



kaart 35 luchtfoto



kaart 36 verfijnde aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte

2.2.9 WOONRESERVEGEBIED 9: HORENDONK

- ingevuld: gedeeltelijk, gebied overwegend bebouwd met uitzondering van de zuidoostelijke zone
- begrenzing: langs drie zijden begrensd door woongebied (woongebied met landelijk karakter), langs één zijde begrensd door open ruimte (agrarisch gebied)
- open ruimte waarde: zuidoostelijke zone aangeduid als effectief overstromingsgevoelig gebied
- beoordeling: op basis van het ontwerpend onderzoek voor Horendonk deels op te nemen in de bebouwde ruimte en in de open ruimte.

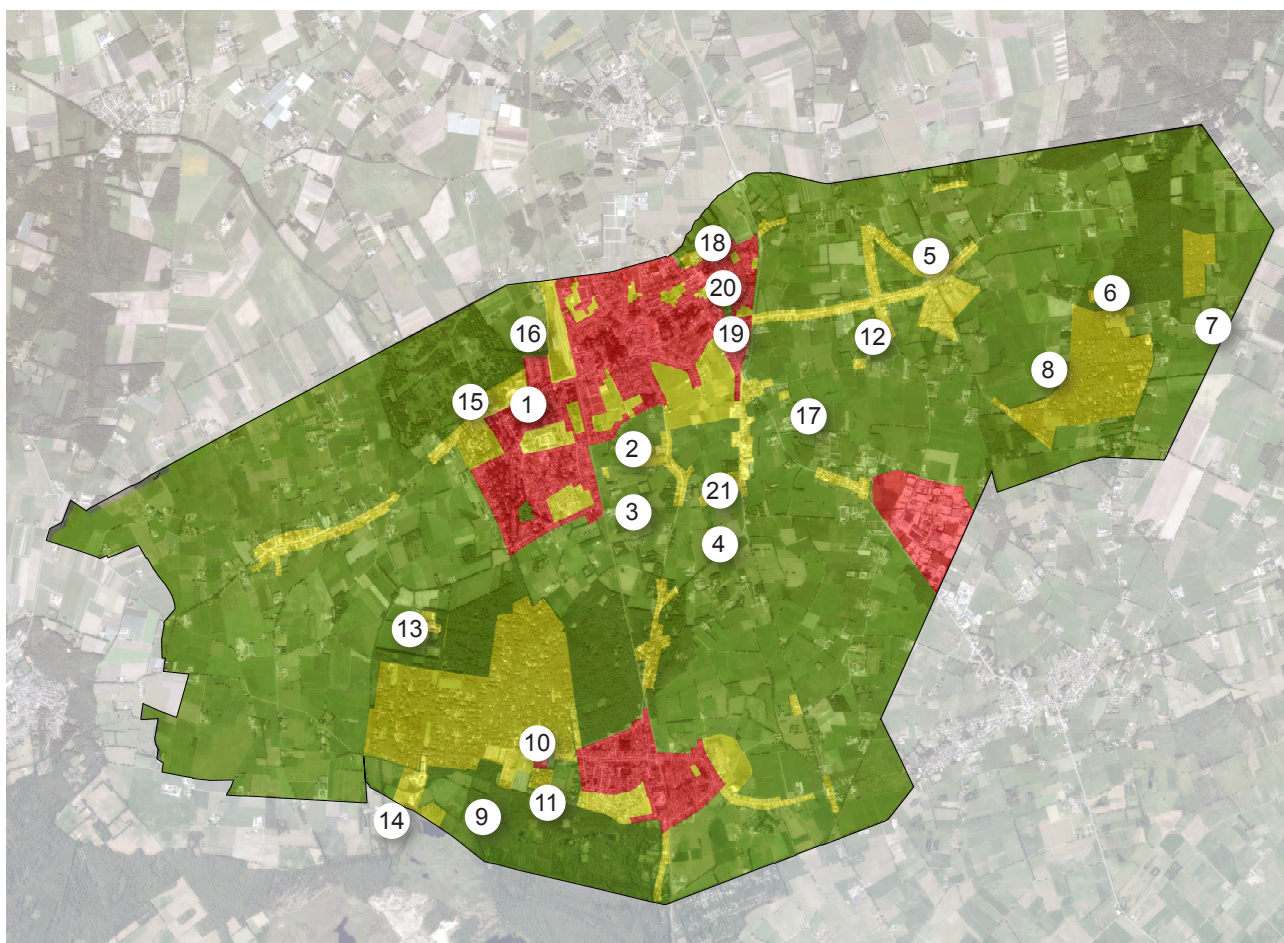
Voorstel: deels op te nemen in de **bebouwde ruimte** en de **open ruimte**.



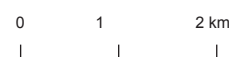
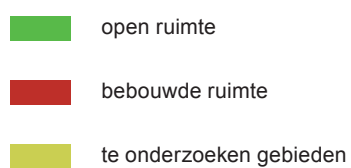
figuur 56 woonreservegebied Horendonk (bron: Google Streetview)

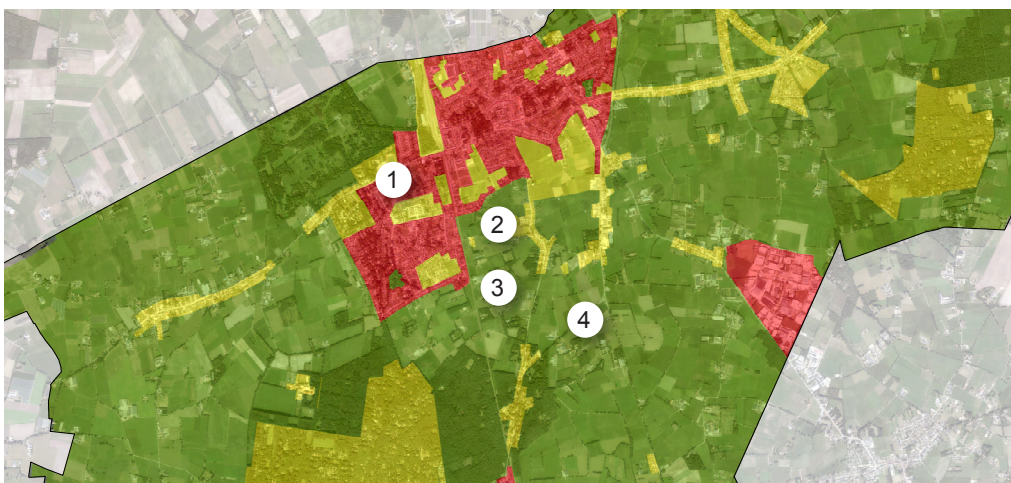
1. sportpark Hemelrijk
2. De Berk
3. F.C. Excelsior Essen
4. Olympic Essen
5. S.V. De Zwaluwen
6. Scham
7. Vossenlaan
8. Klein Horendonk
9. camping Wildertse rust
10. KSV Wildert
11. Leemputten
12. KFC Horendonk
13. college Eucharistisch Hart
14. waterproductiegebouw
15. VVV Essen
16. spoorwegbundel
17. waterzuiveringsstation
18. GZA De Bijster
19. gemeentehuis Essen
20. begraafplaats Essen centrum
21. manege Bremakker

2.3 RECREATIEGEBIEDEN EN GEBIEDEN VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN



kaart 37 aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen

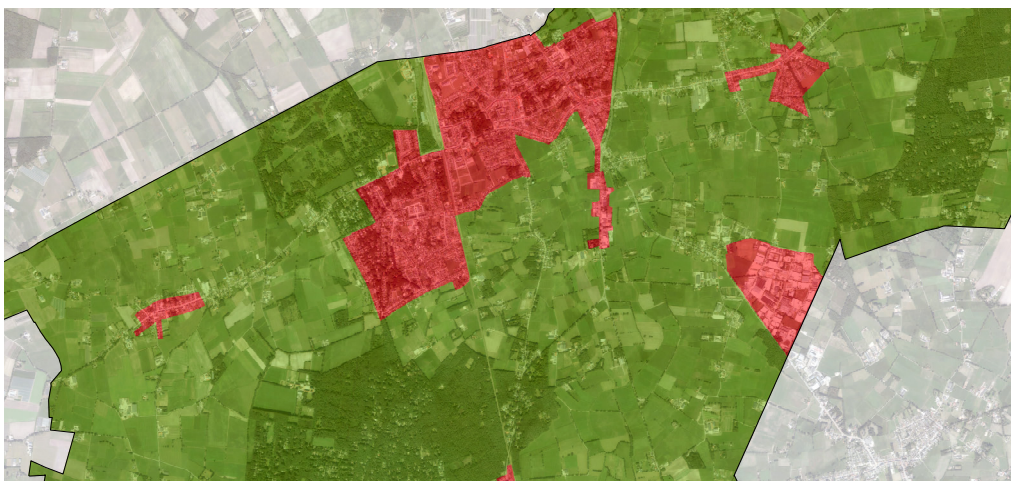




kaart 38 aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen



kaart 39 luchtfoto



kaart 40 verfijnde aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte

2.3.1 GEBIED 1: SPORTPARK HEMELRIJK

- ingevuld: ja, gebied ingevuld met een sporthal en sportvelden
- bestemming: recreatiegebied volgens het gewestplan
- begrenzing: in het noorden begrensd door open ruimte (natuurgebied), in het zuiden begrensd door woongebied
- open ruimte waarde: deel van de ankerplaats Hemelrijk
- beoordeling: criterium 7

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



figuur 57 sportpark Hemelrijk (bron. website architectengroep A-4)

2.3.2 GEBIED 2: DE BERK

- ingevuld: ja, gebied gedeeltelijk ingevuld met vakantiewoningen en terreinen voor kampeerwagens
- bestemming: recreatiegebied volgens RUP 'sport en recreatie, deelplan B'
- begrenzing: langs drie zijden begrensd door open ruimte (agrarisch gebied, recreatiegebied)
- open ruimte waarde: gelegen in een aaneengesloten herbevestigd agrarisch gebied
- beoordeling: criterium 7

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



figuur 58 De Berk (bron. website De Natuurvrienden)

2.3.3 GEBIED 3: F.C. EXCELSIOR ESSEN

- ingevuld: ja, gebied ingevuld met sportvelden
- bestemming: recreatiegebied volgens RUP 'sport en recreatie, deelplan B'
- begrenzing: langs drie zijden begrensd door open ruimte (agrarisch gebied, recreatiegebied)
- open ruimte waarde: gelegen in een aaneengesloten herbevestigd agrarisch gebied
- beoordeling: criterium 7

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



figuur 59 F.C. Excelsior Essen (bron. Google Streetview)

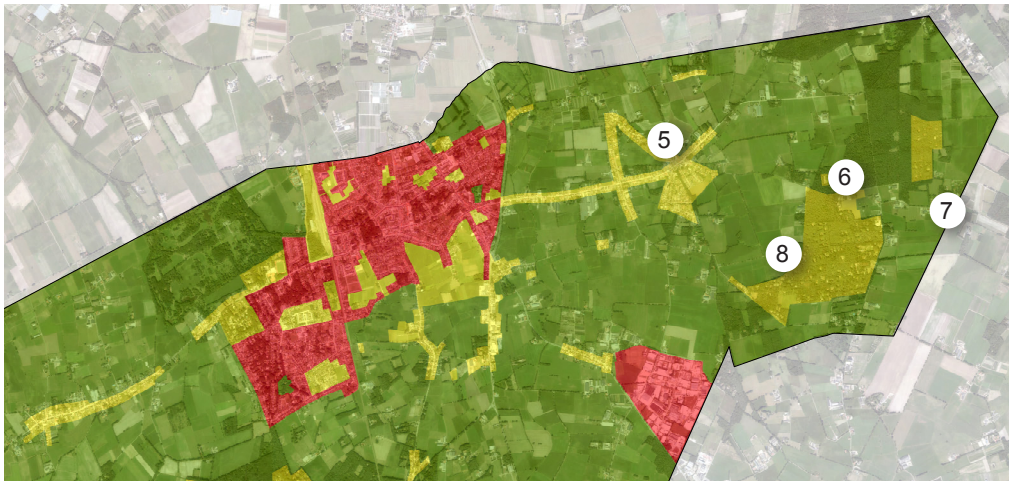
2.3.4 GEBIED 4: OLYMPIC ESSEN

- ingevuld: ja, gebied ingevuld met sportvelden
- bestemming: recreatiegebied volgens het gewestplan
- begrenzing: langs vier zijden begrensd door open ruimte (agrarisch gebied)
- open ruimte waarde: gelegen te midden van groot aaneengesloten agrarisch gebied
- beoordeling: criterium 7

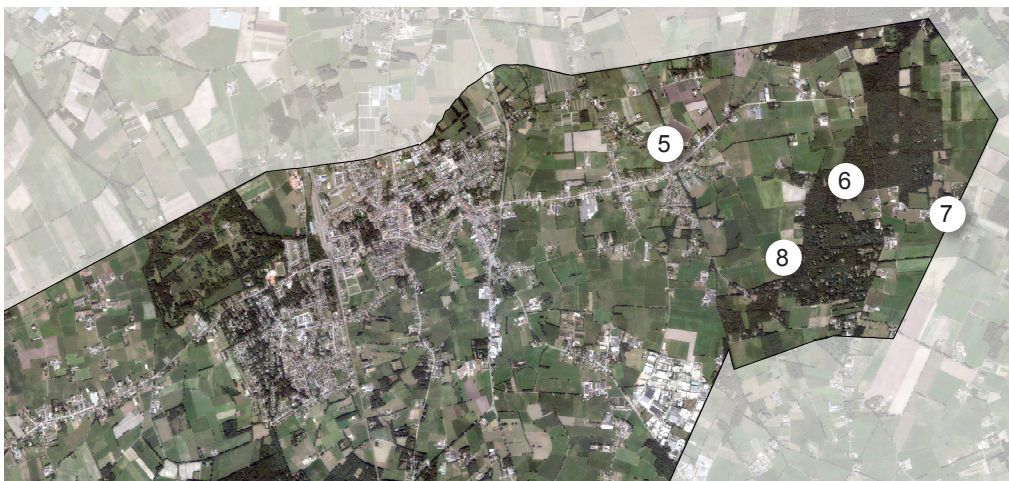
Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



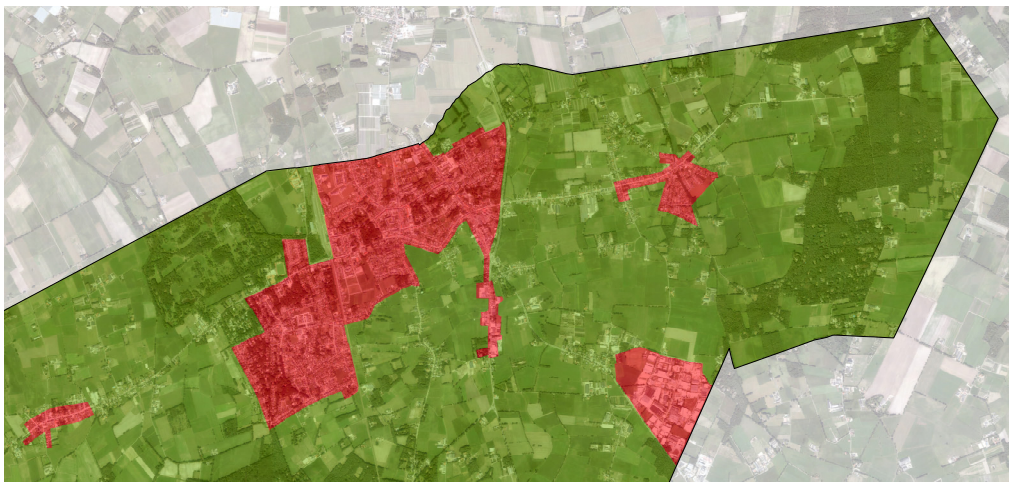
figuur 60 Olympic Essen (bron. Google Streetview)



kaart 41 aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen



kaart 42 luchtfoto



kaart 43 verfijnde aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte

2.3.5 GEBIED 5: S.V. DE ZWALUWEN

- ingevuld: ja, gebied ingevuld met sportvelden
- bestemming: recreatiegebied volgens het gewestplan
- begrenzing: langs drie zijden begrensd door open ruimte (landschappelijk waardevol agrarisch gebied)
- open ruimte waarde: grenzend aan aaneengesloten agrarisch gebied
- beoordeling: criterium 7

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



figuur 61 S.V. De Zwaluwen (bron. Google Streetview)

2.3.6 GEBIED 6: SCHAM

- ingevuld: nee, gebied niet ingevuld
- bestemming: recreatiegebied volgens het gewestplan
- begrenzing: langs vier zijden begrensd door open ruimte (natuurgebied)
- open ruimte waarde: gelegen in een groot complex van biologische waardevolle elementen en deel uitmakend van de relictzone 'Essen Duinen, Klein Horendonkse Heide en Magermanse Heide'
- beoordeling: criterium 8 (voor meer dan 50% aangeduid als gebied met een hoge biologische waardering en voor meer dan 50% gelegen binnen een relictzone)

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



figuur 62 Scham (bron. Google Streetview)

2.3.7 GEBIED 7: VOSSENLAAN

- ingevuld: ja, gebied gedeeltelijk ingevuld met weekendverblijven
- bestemming: recreatiegebied volgens het gewestplan
- begrenzing: langs vier zijden begrensd door open ruimte (natuurgebied en agrarisch gebied)
- open ruimte waarde: deel uitmakend van de relictzone 'Essen Duinen, Klein Horendonkse Heide en Magermanse Heide'
- beoordeling: criterium 7

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



figuur 63 Vossenlaan (bron. Google Streetview)

2.3.8 GEBIED 8: KLEIN HORENDONK

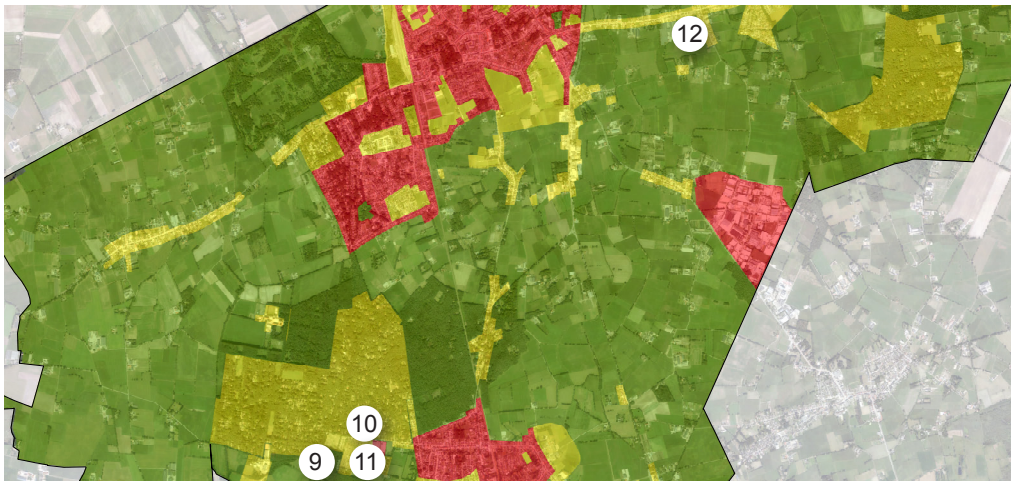
- ingevuld: het gebied is gedeeltelijk ingevuld met weekendverblijven
- bestemming: recreatiegebied volgens het gewestplan
- begrenzing: langs vier zijden begrensd door open ruimte (natuurgebied en agrarisch gebied)
- open ruimte waarde: deel uitmakend van de relictzone 'Essen Duinen, Klein Horendonkse Heide en Magermanse Heide' en groot complex van biologische waardevolle elementen
- beoordeling: criterium 7

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



figuur 64 Klein Horendonk (bron. Google Streetview)

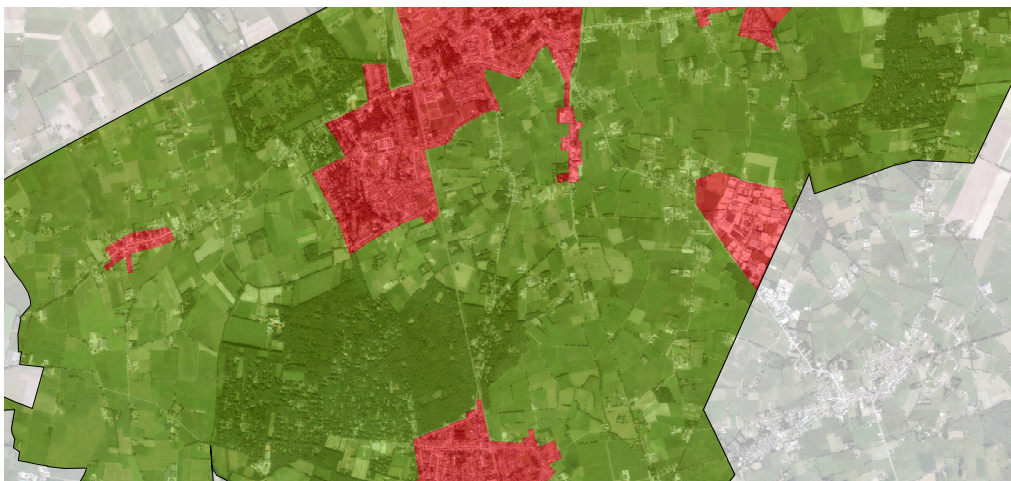




kaart 44 aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen



kaart 45 luchtfoto



kaart 46 verfijnde aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte

2.3.9 GEBIED 9: CAMPING WILDERTSE RUST

- ingevuld: ja, gebied ingevuld met een kampeerterrein
- bestemming: recreatiegebied volgens het gewestplan
- begrenzing: langs vier zijden begrensd door open ruimte (natuurgebied en specifiek woongebied met bosrijk karakter)
- open ruimte waarde: gelegen in vogelrichtlijngebied en grenzend aan de ankerplaats Nol
- beoordeling: criterium 7

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



figuur 65 camping Wildertse rust (bron. website camping de Wildertse rust)

2.3.10 GEBIED 10: KSV WILDERT

- ingevuld: ja, gebied ingevuld met voetbalvelden
- bestemming: recreatiegebied volgens het gewestplan
- begrenzing: langs één zijde begrensd door natuurgebied, langs één zijde begrensd door een bedrijventerrein
- open ruimte waarde: gelegen in vogelrichtlijngebied en grenzend aan de ankerplaats Nol
- beoordeling: criterium 6

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



figuur 66 KSV Wildert (bron. Google Streetview)

2.3.11 GEBIED 11: LEEMPUTTEN

- ingevuld: ja, gebied ingevuld met weekendverblijven
- bestemming: recreatiegebied volgens het gewestplan
- begrenzing: langs drie zijden begrensd door open ruimte (natuurgebied), langs één zijde begrensd door een bedrijventerrein
- open ruimte waarde: gelegen in vogelrichtlijngebied en grenzend aan de ankerplaats 'Nol'
- beoordeling: criterium 7

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



figuur 67 Leemputten (bron. Google Streetview)

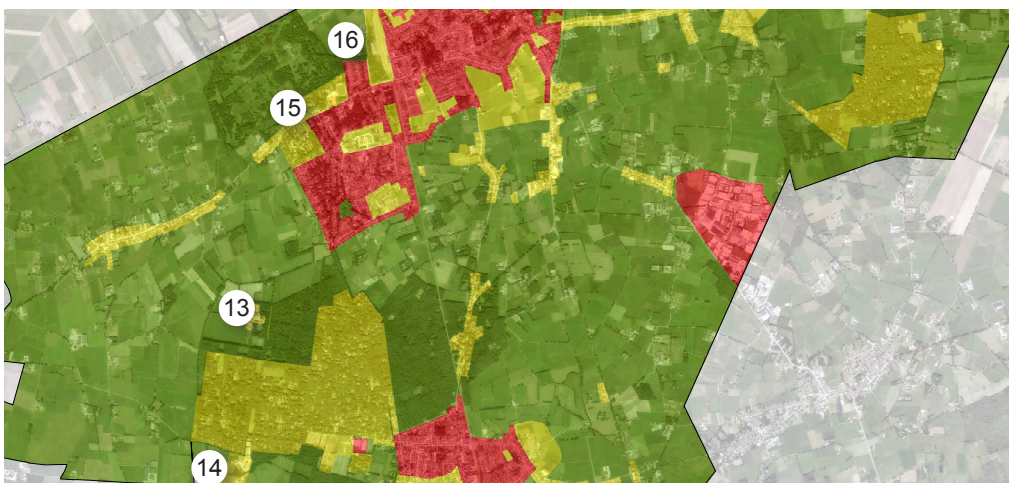
2.3.12 GEBIED 12: KFC HORENDONK

- ingevuld: ja, gebied ingevuld met een parking en voetbalvelden
- bestemming: woongebied en recreatiegebied volgens het RUP 'sport en recreatie'
- begrenzing: langs het oosten en langs het zuiden begrensd door open ruimte (agrarisch gebied), langs één zijde begrensd door een woongebied
- open ruimte waarde: gelegen te midden van groot aaneengesloten herbevestigd agrarisch gebied
- beoordeling: criterium 6

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



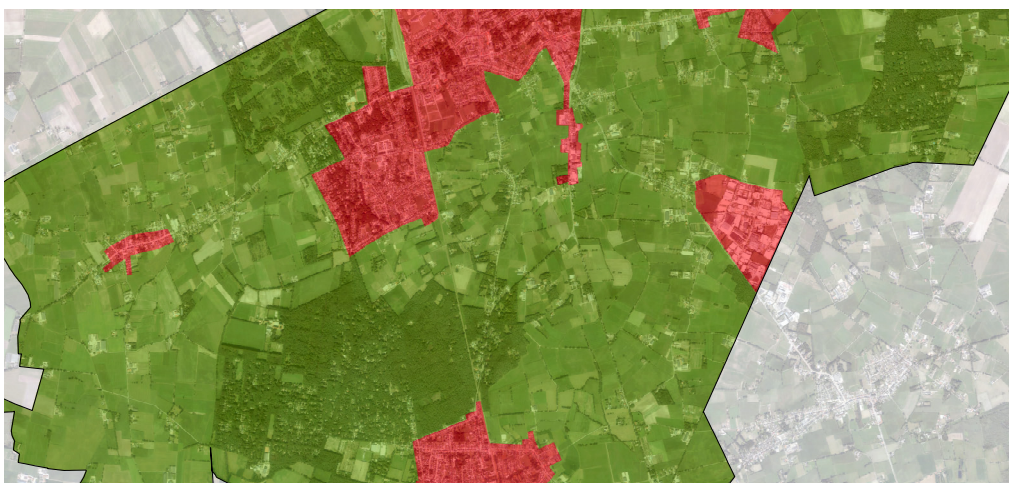
figuur 68 KFC Horendonk (bron. Google Streetview)



kaart 47 aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen



kaart 48 luchtfoto



kaart 49 verfijnde aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte

2.3.13 GEBIED 13: COLLEGE EUCHARISTISCH HART

- ingevuld: ja, gebied ingevuld door een schoolgebouw
- bestemming: gebied voor openbaar nut volgens BPA 'eucharistisch hart'
- begrenzing: langs vier zijden begrensd door open ruimte (natuurgebied en agrarisch gebied)
- open ruimte waarde: gebied grenzend aan een groot aaneengesloten herbevestigd agrarisch gebied en complex van biologische waardevolle elementen
- beoordeling: criterium 7

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



figuur 69 college Eucharistisch hart (bron. Google Streetview)

2.3.14 GEBIED 14: WATERPRODUCTIEGEBOUW

- ingevuld: ja, gebied gedeeltelijk ingevuld met een waterproductiegebouw
- bestemming: gebied voor gemeenschapsvoorzieningen volgens het gewestplan
- begrenzing: langs drie zijden begrensd door open ruimte (natuurgebied)
- open ruimte waarde, deel uitmakend van de ankerplaats Nol
- beoordeling: criterium 7

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



figuur 70 waterproductiegebouw (bron. Google Streetview)

2.3.15 GEBIED 15: VVV ESSEN

- ingevuld: ja, gebied ingevuld met gebouwen van het VVV Essen
- bestemming: gebied voor gemeenschapsvoorzieningen volgens het gewestplan
- begrenzing: in het noorden begrensd door open ruimte (agrarisch gebied en natuurgebied), in het zuiden begrensd door woongebied
- open ruimte waarde: deel uitmakend van de ankerplaats 'Hemelrijk'
- beoordeling: criterium 7

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



figuur 71 VVV Essen (bron. Google Streetview)

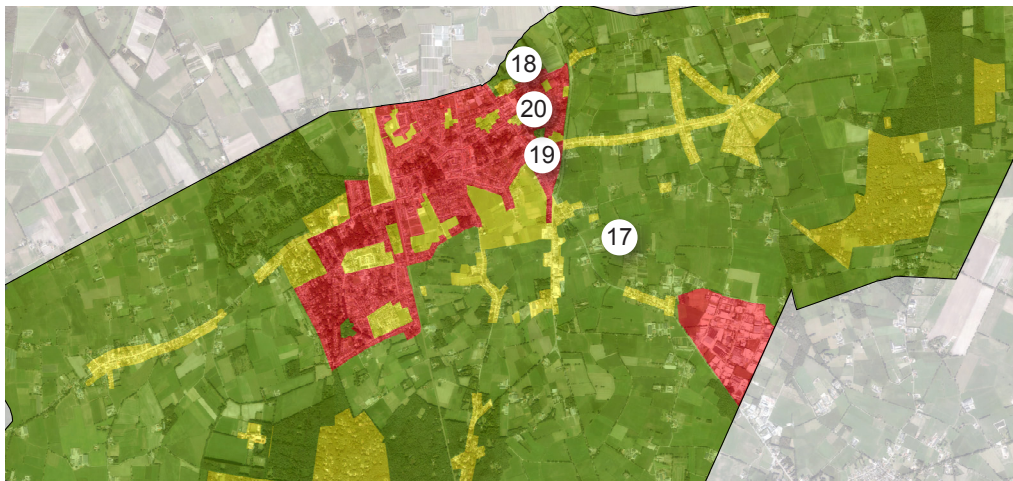
2.3.16 GEBIED 16: SPOORWEGBUNDEL

- ingevuld: nee
- bestemming: zone voor polyvalente groene ruimte, zone voor polyvalente harde ruimte, zone voor groen plein en zone voor recreatie, horeca en gemeenschapsvoorzieningen volgens BPA rangeerstation
- begrenzing: in het westen begrensd door open ruimte (agrarisch gebied), in het oosten en zuiden begrensd door woongebied
- open ruimte waarde: complex van biologisch waardevolle elementen
- beoordeling: -

Voorstel **in detail te onderzoeken**.



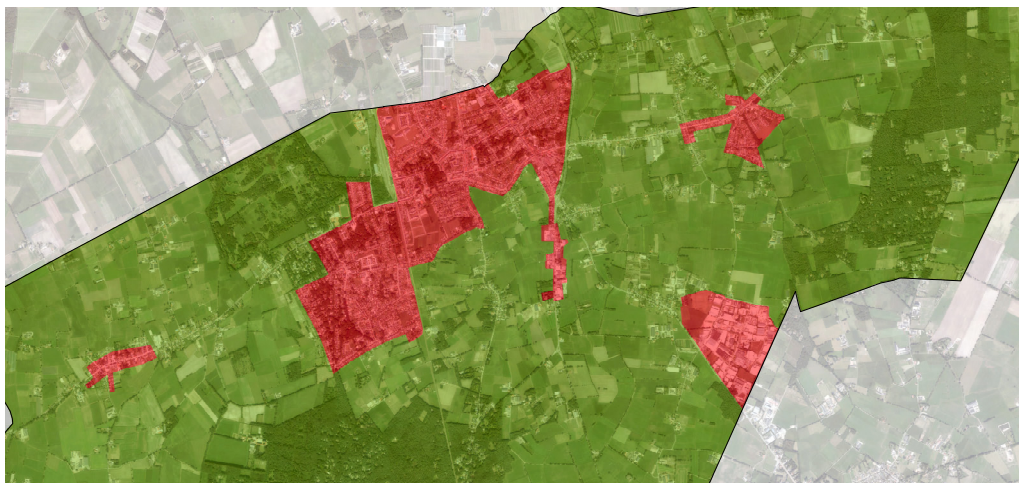
figuur 72 spoorwegbundel (bron. Google Streetview)



kaart 50 aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen



kaart 51 luchtfoto



kaart 52 verfijnde aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte

2.3.17 GEBIED 17: WATERZUIVERINGSSTATION

- ingevuld: ja, gebied ingevuld door een waterzuiveringsstation
- bestemming: gebied voor openbaar nut volgens BPA RWZI
- begrenzing: langs vier zijden begrensd door open ruimte (agrarisch gebied)
- open ruimte waarde: grenzend aan de vallei van de Kleine Aa
- beoordeling: criterium 7

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



figuur 73 waterzuiveringsstation (bron. Google Streetview)

2.3.18 GEBIED 18: GZA DE BIJSTER

- ingevuld: ja, gebied ingevuld door een woonzorgcampus
- bestemming: gebied voor gemeenschapsvoorzieningen volgens RUP 'Nieuwstraat-oost'
- begrenzing: langs het noorden en het oosten overwegend begrensd door open ruimte (gemengd open ruimte gebied), langs het zuiden begrensd door woongebied
- beoordeling: criterium f

Voorstel: op te nemen in de **bebouwde ruimte**.



figuur 74 GZA De Bijster (bron. Google Streetview)

2.3.19 GEBIED 19: GEMEENTEHUIS ESSEN

- ingevuld: ja, gebied ingevuld met maatschappelijke functies zoals het gemeentehuis, de brandweerkazerne, de Heuvelhal enz.
- bestemming: gebied voor gemeenschapsvoorzieningen volgens RUP 'Nieuwstraat-oost'
- begrenzing: volledig grenzend aan bebouwde ruimte
- beoordeling: criterium f

Voorstel: op te nemen in de **bebouwde ruimte**.



figuur 75 gemeentehuis Essen (bron. Google Streetview) VVV Essen (bron. Google Streetview)

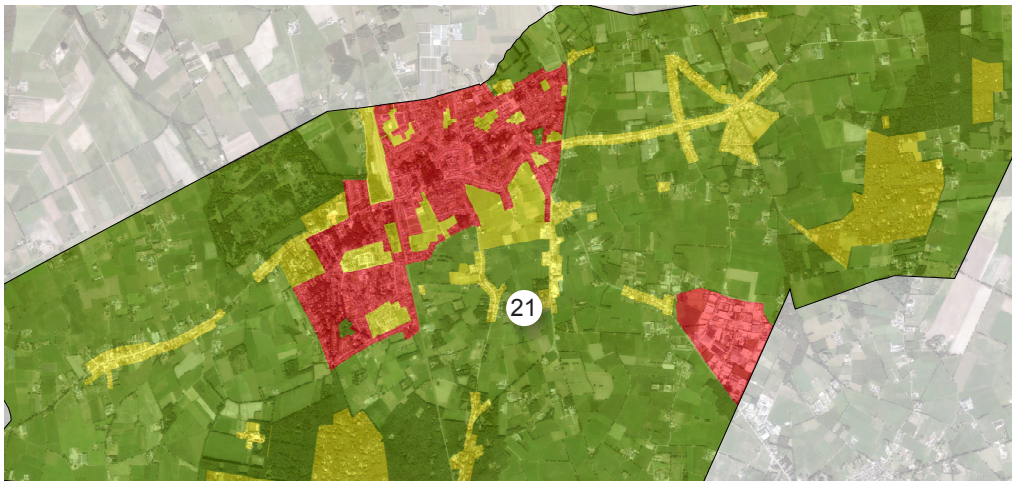
2.3.20 GEBIED 20: BEGRAAFPLAATS ESSEN CENTRUM

- ingevuld: ja, gebied ingevuld met een begraafplaats
- bestemming: gebied voor gemeenschapsvoorzieningen volgens RUP 'Nieuwstraat-oost'
- begrenzing: volledig grenzend aan de bebouwde ruimte
- beoordeling: criterium g

Voorstel: op te nemen in de **bebouwde ruimte**.



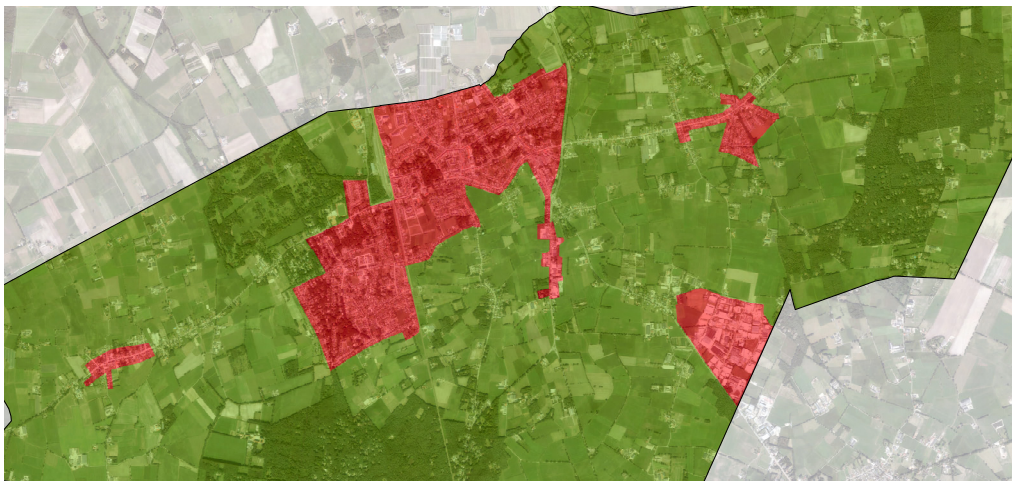
figuur 76 begraafplaats Essen centrum (bron. Google Streetview)



kaart 53 aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen



kaart 54 luchtfoto



kaart 55 verfijnde aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte

2.3.21 GEBIED 21: MANEGE BREMAKKER

- ingevuld: ja, gebied ingevuld met een manege en bijhorende voorzieningen
- bestemming: gebied voor recreatie volgens RUP 'Spijker'
- begrenzing: volledig grenzend aan open ruimte gebied, agrarisch gebied
- beoordeling: criterium 7

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.

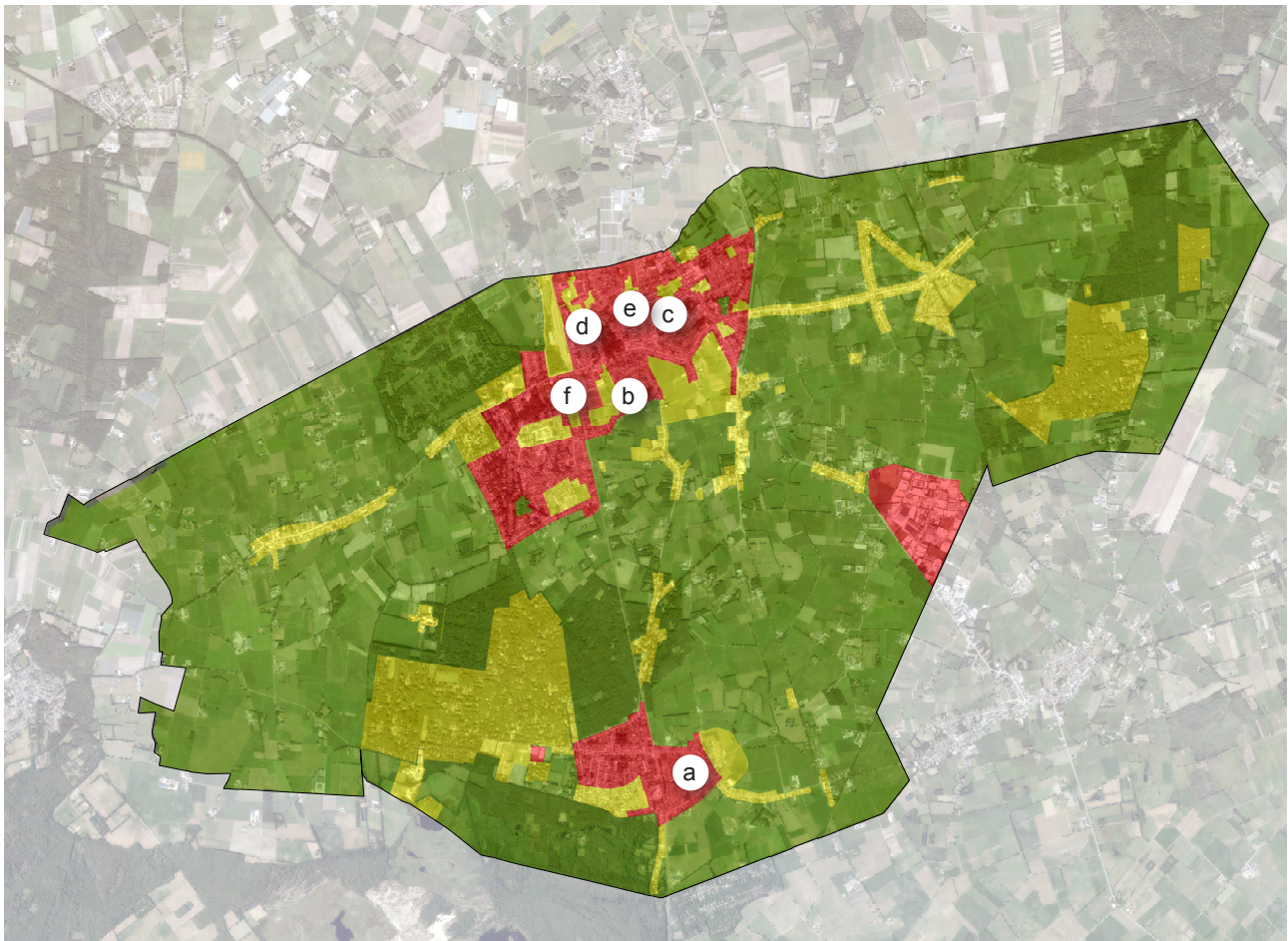


figuur 77 manege Bremakker (bron. Google Streetview)

2.4 NIET-ONTWIKKELDE DELEN VAN WOONGEBIEDEN

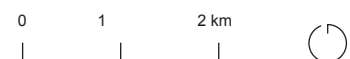
Deze gebieden betreffen niet-ontwikkelde delen van woongebieden. Daar zij geïsoleerd liggen te midden van bebouwde ruimte, kan volgens criteria h worden beslist om deze gebieden op te nemen in de bebouwde ruimte.

- a. Elf-Novemberstraat (woongebied volgens het gewestplan)
- b. niet-ontwikkelde delen binnen het BPA 'Kerkstraat zuid'
- c. niet-ontwikkelde delen binnen het BPA 'centrum oost' (Ipsam site)
- d. niet-ontwikkelde delen binnen het BPA 'Statievelden'
- e. niet-ontwikkelde delen binnen het BPA 'centrum west'
- f. Heikantlaan (woongebied volgens het gewestplan).



kaart 56 aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen

- open ruimte
- bebouwde ruimte
- te onderzoeken gebieden



2.5 GEÏSOLEERDE WOONGEBIEDEN EN BEDRIJVENTERREINEN

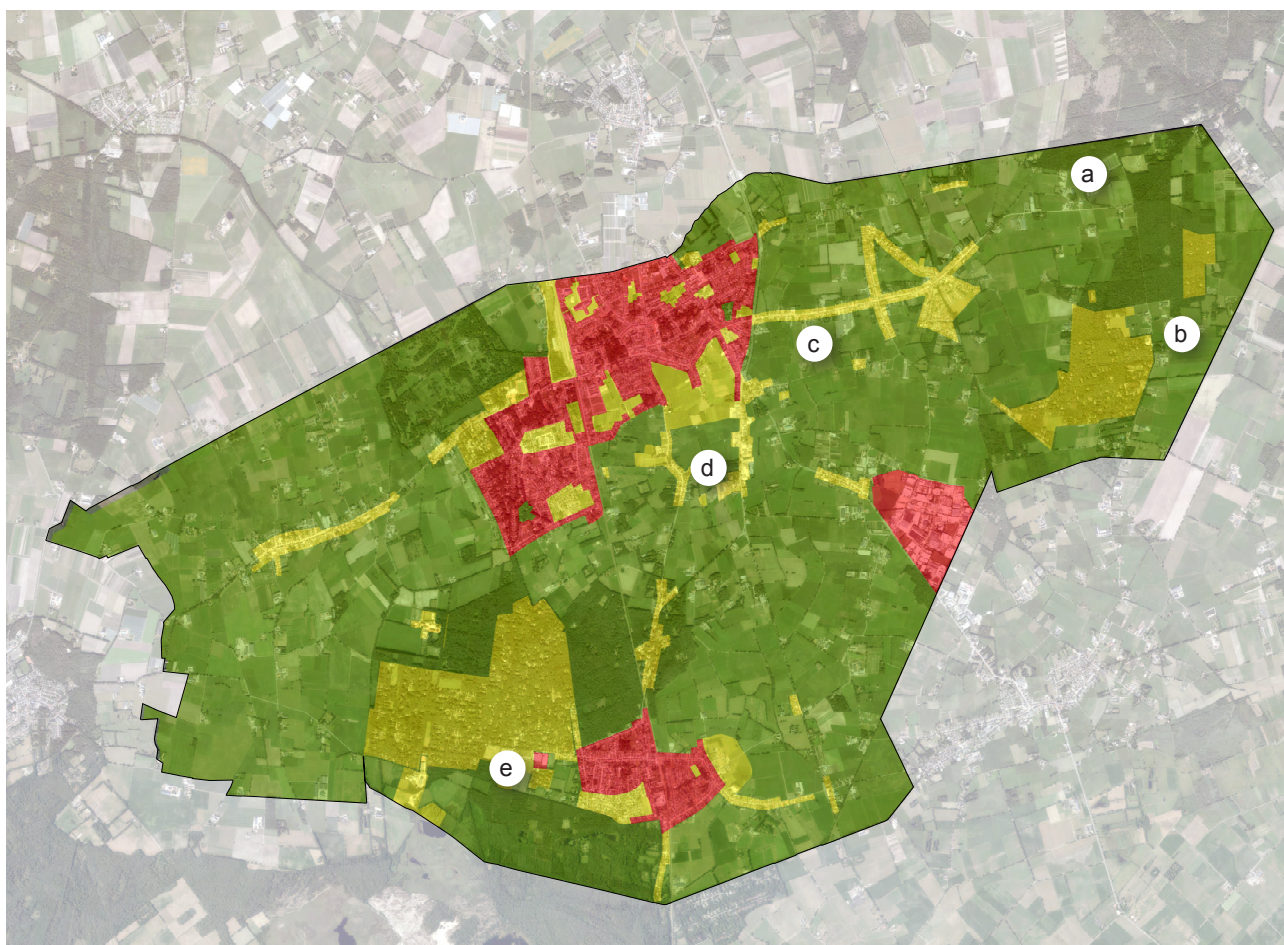
Deze gebieden betreffen kleinere bedrijven(terreinen) of woongebieden die geïsoleerd liggen in de open ruimte. Het gaat hier vaak om vroegere zonevreemde gebieden die nadien zijn herbestemd door middel van een RUP of BPA. Ondanks de bestemmingswijziging kan volgens criteria 11 en 12 worden beslist om deze gebieden op te nemen in de open ruimte.

Het (woon)lint Spijker (d) wordt aangeduid als nader te onderzoeken.

Geïsoleerde bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen die opgenomen zijn in een RUP of BPA

- a. BPA 'zonevreemde bedrijven, deelplan Greefs August'
- b. BPA 'zonevreemde bedrijven, deelplan Boden Frans'
- c. BPA 'zonevreemde bedrijven, deelplan Danzas'
- d. bedrijvigheid RUP 'Spijker'
- e. bedrijvigheid 'Van Den Berg bvba'



kaart 57 aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen

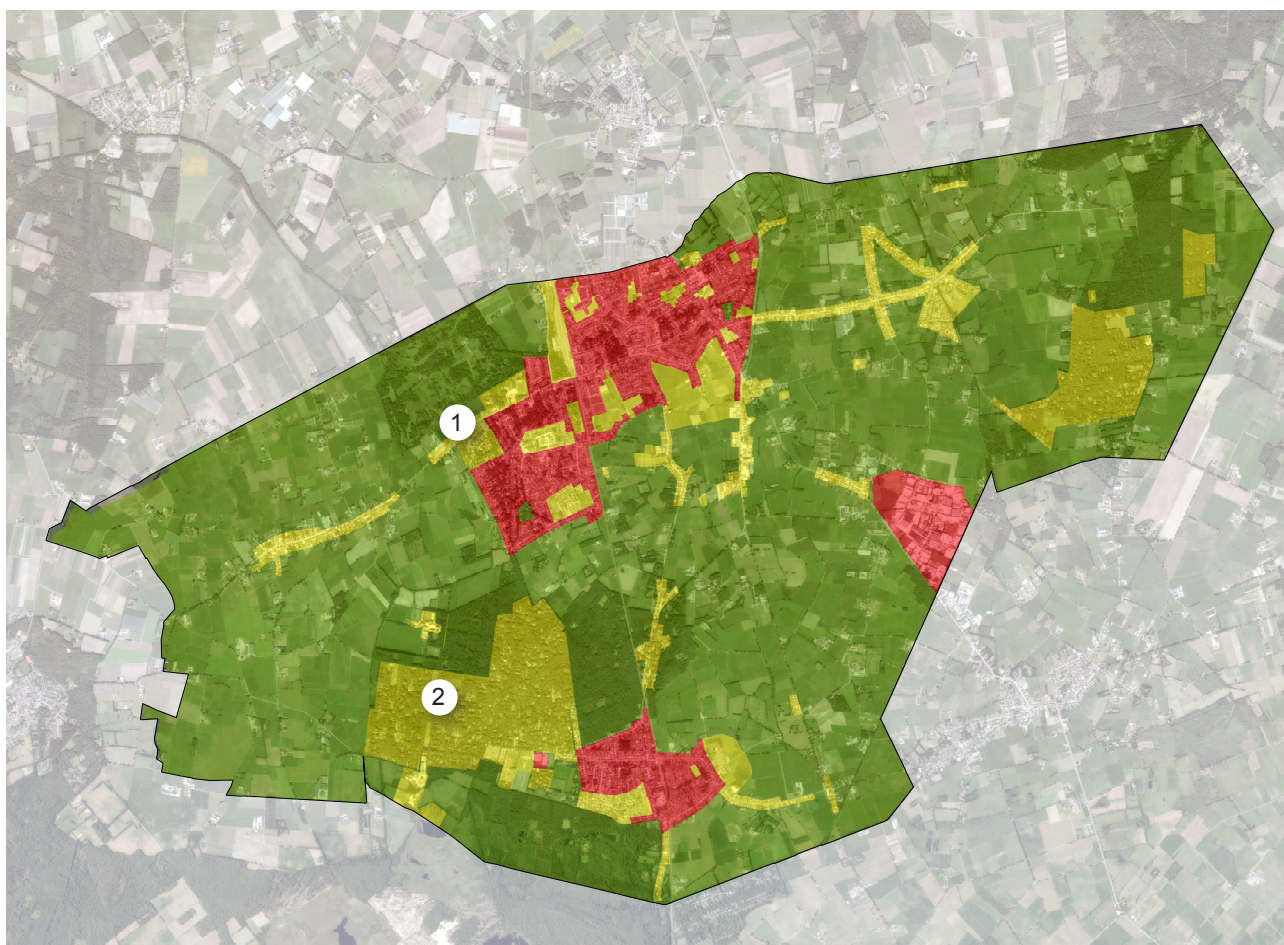
- open ruimte
- bebouwde ruimte
- te onderzoeken gebieden

0 1 2 km



1. woonpark Elzendreef
2. boszone Wildert

2.6 WOONPARKEN EN SPECIFIEK WOONGEBIED MET BOSRIJK KARAKTER (PRUP)

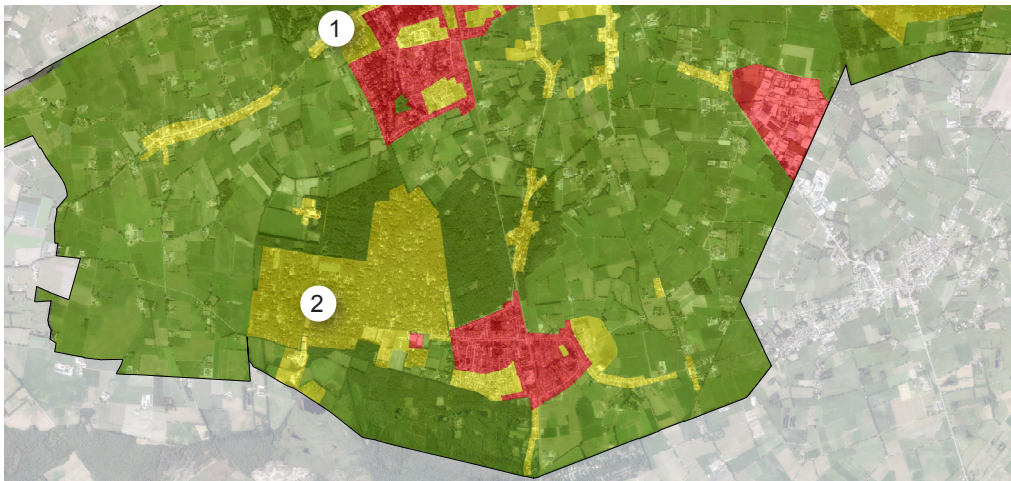


kaart 58 aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen

- open ruimte
- bebouwde ruimte
- te onderzoeken gebieden

0 1 2 km

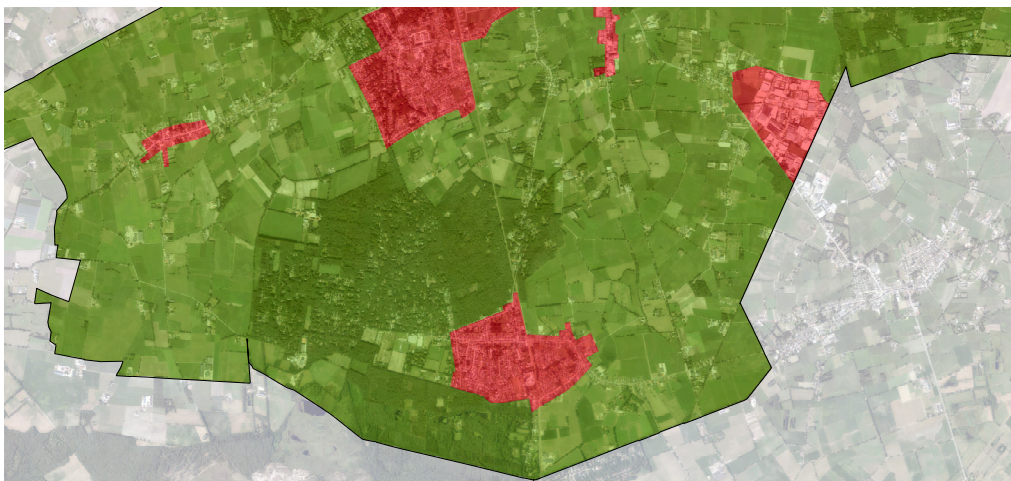




kaart 59 aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte op basis van de geldende bestemmingen



kaart 60 luchtfoto



kaart 61 verfijnde aanduiding van de open ruimte en bebouwde ruimte

2.6.1 BOSRIJK WOONGEBIED 1: WOONPARK ELZENDREEF

- ingevuld: ja, gebied overwegend ingevuld met vrijstaande woningen
- bestemming: woonpark volgens het gewestplan
- begrenzing: langs drie zijden begrensd door woongebied, langs één zijde begrensd door open ruimte (agrarisch gebied)
- typerend: sterk beboste tuinen en aanwezigheid van bomen in het straatbeeld
- open ruimte waarde: deel uitmakend van de relictzone 'Heide- en bosgebied Kalmthout - Essen'
- beoordeling: criterium 13

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



figuur 78 woonpark Elzendreef (bron. Google Streetview)

2.6.2 BOSRIJK WOONGEBIED 2: BOSZONE WILDERT

- ingevuld: ja, gebied gedeeltelijk ingevuld met woningen en weekendverblijven
- bestemming: specifiek woongebied met bosrijk karakter en zone voor bos en ontwikkeling van natuurlijk landschap volgens PRUP 'cluster weekendverblijven C1, C2, C3'
- begrenzing: langs vier zijden begrensd door open ruimte (natuurgebied en agrarisch gebied)
- typerend: bosrijk karakter
- open ruimte waarde: deel uitmakend van de relictzone 'Kalmthoutse Hoek en Hemelrijk' en grenzend aan ankerplaats 'Hemelrijk'
- beoordeling: criterium 13

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte**.



figuur 79 PRUP cluster weekendverblijven C1, C2, C3 (bron. Google Streetview)

3 DETAILBESPREKING VAN DE EVALUATIECRITERIA

3.1 NABIJHEID EN BEREIKBAARHEID (VITO-KAART)

De locatie van een potentiële verdichtingsplek wordt geëvalueerd op basis van de VITO-studie 'ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en nabijheid voorzieningen' (2016).

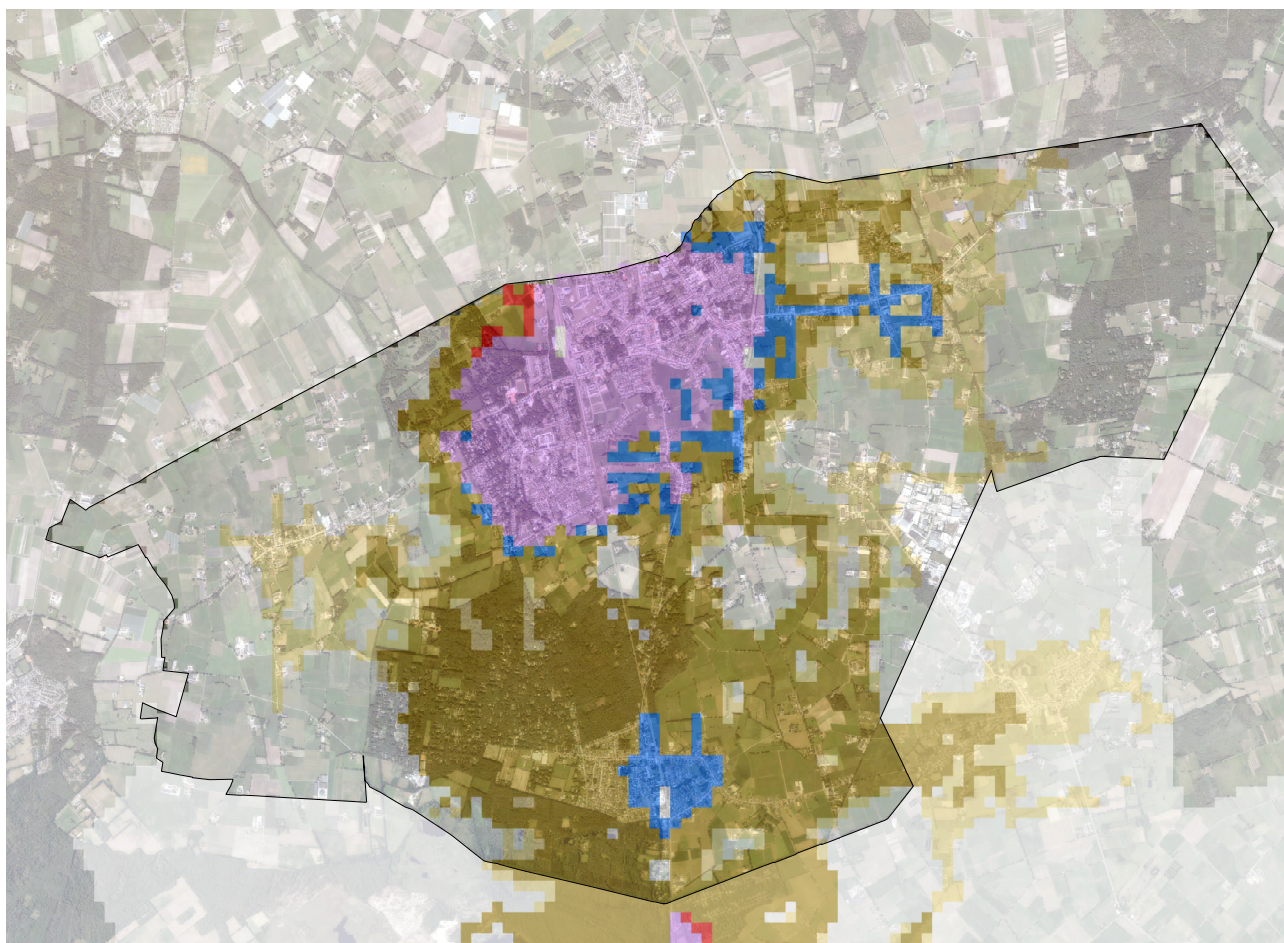
De voorzieningengraad is bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een plek. De nabijheid van basisvoorzieningen, dat wil zeggen op een aanvaardbare wandel- of fietsafstand, is noodzakelijk voor de ontwikkeling van nieuwe woningen. Zo krijgen zoveel mogelijk mensen de mogelijkheid om gebruik te maken van die voorzieningen.

Naast de voorzieningengraad is ook de knooppuntwaarde bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een plek. De knooppuntwaarde wordt onder meer bepaald door de transportmodus (trein, metro, tram, bus), de frequentie van het vervoeraanbod, de vervoercapaciteit, aansluitings- en (multimodale) overstapmogelijkheden en aansluiting op fiets- en wandelnetwerken. Hoe makkelijker en directer iemand zich vanuit de kern naar andere kernen kan verplaatsen, hoe hoger de knooppuntwaarde (Verachtert et al., 2016).

De kaart met het voorzieningenniveau wordt gecombineerd met de kaart voor de knooppuntwaarde om zo tot een syntheseskaart te komen. De syntheseskaart geeft de gecombineerde score weer wat betreft knooppuntwaarde en voorzieningenniveau van iedere locatie in verschillende categorieën:

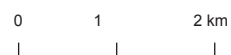
- locatie die goed tot zeer goed voorzien zijn van zowel collectief vervoer als voorzieningenniveau (kwadrant A)
- locaties met slechts een beperkt tot matig voorzieningenniveau maar een goede tot zeer goede toegang tot collectief vervoer (kwadrant B)
- locaties met slechts een beperkt tot matige toegang tot collectief vervoer maar een goed tot zeer goed voorzieningsniveau (kwadrant C)
- locaties met zowel een beperkt tot matig voorzieningenniveau als een beperkt tot matige toegang tot collectief vervoer (kwadrant D).

Voor de gebieden met een categorisering in kwadrant B, C of D wordt voorgesteld om deze gebieden niet te ontwikkelen omwille van het ontbreken van een goed voorzieningenniveau en/of een goede toegang tot collectief vervoer. Dat zou betekenen dat deze gebieden tot de open ruimte gebieden gaan behoren.



kaart 62 plaats- en knooppuntwaarden geprojecteerd op de gemeente Essen
 bron Vlaamse Overheid - Vlaams Planbureau voor Omgeving, synthese knooppuntwaarde en voorzieningenniveau - toestand 2015

Voorzieningen	Zeergoed	C3	C1	A3	A1
	Goed	C4	C2	A4	A2
	Matig	D3	D1	B3	
	Beperkt	D4	D2	B4	
		Beperkt	Matig	Goed	Zeergoed
		Knooppuntwaarde			



3.2 WATERGEVOELIGHEID (WATERTOETS) ¹

De watertoets is een instrument waarmee wordt ingeschat welk effect een vergunning, een plan of een programma kan hebben op het watersysteem. Hierbij kijkt de watertoets naar nadelige effecten als gevolg van een verandering van de waterkwaliteit of -kwantiteit. De effecten kunnen nadelig zijn voor de mens, voor de natuur of voor de economie. Is een nadelig effect dermate belangrijk of significant dat maatregelen nodig zijn om dat effect te voorkomen of te milderen, dan spreken wij over een schadelijk effect.

De overheid die over de vergunning, het plan of het programma beslist, gaat na of er schadelijke effecten te verwachten zijn. Is dit niet het geval, dan is de watertoets positief. Zijn er wel schadelijke effecten te verwachten dan legt de overheid in de eerste plaats voorwaarden op om de schade te vermijden of zoveel mogelijk te beperken. Als dat niet kan, zal zij de maatregelen richten op het herstellen of compenseren van de schade. Is er, in uitzonderlijke gevallen, geen aanvaardbare remedie mogelijk, dan zit er niets anders op dan de vergunning of de goedkeuring voor het plan te weigeren.

De watertoets bestaat uit verschillende analysekaarten, die hieronder worden uitgelegd.

3.2.1 OVERSTROMINGSGEVOELIGHEID (13/07/2017)

Het eerste facet van de watertoets behandelt de overstromingsgevoeligheid van een gebied. Hierbij wordt er een onderscheid gemaakt tussen effectief en mogelijk overstromingsgevoelige gebieden. Voor gebieden binnen effectief overstromingsgevoelig gebied wordt voorgesteld om deze gebieden niet te ontwikkelen.

Voor de gebieden binnen effectief overstromingsgevoelig gebied wordt voorgesteld om ze niet te ontwikkelen. Dat zou betekenen dat deze gebieden tot de open ruimte gebieden gaan behoren.

Voor gebieden buiten effectief overstromingsgevoelig gebied, moeten andere evaluatiecriteria beoordelen of al dan niet gewenst is om het gebied te ontwikkelen.

3.2.2 EROSIEGEVOELIGHEID (20/07/2006)

De erosiegevoeligheidskaart geeft weer of belangrijke wijzigingen in bodemgebruik aanleiding kunnen geven tot versnelde afstroming van oppervlaktewater van helling en tot afspoeling van bodemdeeltjes. Voor gebieden die erosiegevoelig zijn, moet verder onderzoek uitwijzen welke impact dit heeft op de eventuele ontwikkeling van het gebied en welke mogelijke randvoorwaarden moeten worden gesteld. Voor gebieden die niet erosiegevoelig zijn, moeten andere evaluatiecriteria beoordelen of al dan niet gewenst is om het gebied te ontwikkelen.

3.2.3 INFILTRATIEGEVOELIGHEID (20/07/2006)

Een derde kaart behandelt de infiltratiegevoeligheid van een gebied. Deze kaart is opgemaakt om na te gaan in welke gebieden relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren naar de ondergrond. Infiltratie van hemelwater naar het grondwater is belangrijk omdat daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt. Bovendien staat infiltratie in voor de aanvulling van de grondwatervoorraden en zodoende voor het tegengaan van verdroging van watervoerende lagen en van waterafhankelijke natuur.

Voor gebieden die niet infiltratiegevoelig zijn, moet verder onderzoek uitwijzen welke impact dit heeft op de eventuele ontwikkeling van het gebied en welke mogelijke randvoorwaarden moeten worden gesteld. Voor gebieden die infiltratiegevoelig zijn, moeten andere evaluatiecriteria beoordelen of al dan niet gewenst is om het gebied te ontwikkelen.

¹ <https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten/watertoets>.

3.2.4 GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGHEID (20/07/2006) ²

De kaart met de gebieden die gevoelig zijn voor grondwaterstroming, is opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er minder of meer aandacht moet uitgaan naar de effecten van ingrepen op de grondwaterstroming. Verstoring van de grondwaterstroming kan een belangrijk effect hebben op de omgeving. Zo zal het belang van de lokale grondwaterstroming zeer groot zijn op plaatsen waar er natuurwaarden voorkomen die afhankelijk zijn van de stand of de toestrooming van grondwater. Ook de kwaliteit van het grondwater kan nadelig worden beïnvloed of kan op zijn beurt een nadelig effect hebben voor de omgeving.

Voor gebieden die gevoelig zijn voor grondwaterstroming, moet verder onderzoek uitwijzen welke impact dit heeft op de eventuele ontwikkeling van het gebied en welke mogelijke randvoorwaarden moeten worden gesteld. Voor gebieden die niet gevoelig zijn voor grondwaterstroming, moeten andere evaluatiecriteria beoordelen of al dan niet gewenst is om het gebied te ontwikkelen.

3.2.5 SIGNAALGEBIED (31/03/2017)

Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde ruimtelijke bestemming (bijvoorbeeld woonreservegebied, industriegebied) die een rol kunnen vervullen in de aanpak van wateroverlast omdat zij kunnen overstromen of omdat zij omwille van specifieke bodemeigenschappen als een natuurlijke spons fungeren.³ Er wordt een onderscheid gemaakt tussen twee soorten signaalgebieden.

- Signaalgebieden met een verscherpte watertoets behouden hun geldende bestemming maar er kunnen in het kader van de watertoets wel extra voorwaarden worden opgelegd voor de ontwikkeling van het gebied.
- Signaalgebieden met een bouwvrije opgave bezit gebieden die bouwvrij moeten blijven en bijgevolg een andere bestemming moeten krijgen.

Voor gebieden binnen signaalgebied wordt voorgesteld om deze gebieden niet te ontwikkelen. Dat zou betekenen dat deze gebieden tot de open ruimte gebieden gaan behoren.

² [https://download.vlaanderen.be/Producten/](https://download.vlaanderen.be/Producten/Detail?id=26&title=Grondwaterstromingsgevoelige_gebieden_)

[Detail?id=26&title=Grondwaterstromingsgevoelige_gebieden_](Detail?id=26&title=Grondwaterstromingsgevoelige_gebieden_(Wateroets)#:~:text=De%20kaart%20met%20de%20gebieden,van%20ingrepen%20op%20de%20grondwaterstroming.)
[\(Wateroets\)#:~:text=De%20kaart%20met%20de%20gebieden,van%20ingrepen%20op%20de%20grondwaterstroming.](Detail?id=26&title=Grondwaterstromingsgevoelige_gebieden_(Wateroets)#:~:text=De%20kaart%20met%20de%20gebieden,van%20ingrepen%20op%20de%20grondwaterstroming.)

³ [https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten/](https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten/signaalgebieden)
signaalgebieden

3.3 NATUURWAARDE

3.3.1 BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART (11/12/2020)

De biologische waarderingskaart toont de natuurwaarde van een gebied aan de hand van vegetaties, bodembedekking, kleine landschapselementen (lijn- en puntvormige elementen) en de aanwezigheid van belangrijke fauna-elementen.

Gebieden met biologisch waardevolle en biologisch zeer waardevolle elementen worden niet ontwikkeld. Dat zou betekenen dat deze gebieden tot de open ruimte gebieden gaan behoren.

Voor gebieden zonder biologische waardevolle en biologisch zeer waardevolle elementen, moeten andere evaluatiecriteria beoordelen of al dan niet gewenst is om het gebied te ontwikkelen.

3.3.2 VEN- EN IVON GEBIED ⁴

Om de open ruimte in de toekomst veilig te stellen, heeft de Vlaamse overheid het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en Integraal Verwevings en Ondersteunend Netwerk (IVON) uitgetekend. Deze netwerken vormen de natuurlijke structuur in Vlaanderen. Het VEN vormt met haar grote aaneengesloten gebieden de ruggengraat van de toekomstige natuurlijke structuur in Vlaanderen. Het bestaat uit de Grote Eenheden Natuur (GEN) en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling (GENO) en is een selectie van de waardevolste en gevoeligste natuurgebieden in Vlaanderen. Voor de instandhouding, ondersteuning en versterking van de natuurkernen wordt voorzien in de afbakening van Natuurverwervingsgebieden. Zij vormen als het ware een beschermende jas voor de natuurkernen. Voor de verbinding van de verschillende natuurkernen worden natuurverbindingsgebieden afgebakend, het IVON. In deze gebieden worden bijkomende kansen gegeven aan planten en dieren.

⁴ <https://www.natuurenbos.be/beleid-wetgeving/beschermde-gebieden/ven-ivon/inleiding>.

Voor gebieden binnen VEN- of IVON-gebieden wordt voorgesteld om deze gebieden niet te ontwikkelen. Dat zou betekenen dat deze gebieden tot de open ruimte gebieden gaan behoren.

Voor gebieden buiten VEN- of IVON-gebieden, moeten andere evaluatiecriteria beoordelen of al dan niet gewenst is om het gebied te ontwikkelen.

3.3.3 NATURA 2000 GEBIED ⁵

De Natura 2000-gebieden is Europees netwerk van gebieden die door de lidstaten van de Europese Unie zijn aangewezen als Speciale Beschermingszone ter uitvoering van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Deze gebieden zijn aangeduid om Europees beschermde habitattypes en soorten de kans te geven duurzaam te overleven en zo de Europese biodiversiteit te bewaren.

Voor gebieden binnen het Natura 2000-netwerk wordt voorgesteld om deze gebieden niet te ontwikkelen. Dat zou betekenen dat deze gebieden tot de open ruimte gebieden gaan behoren.

Voor gebieden buiten het Natura 2000-netwerk, moeten andere evaluatiecriteria beoordelen of al dan niet gewenst is om het gebied te ontwikkelen.

3.4 LANDBOUWWAARDE

3.4.1 LANDBOUWWAARDERINGSKAART (2001)

De VLM heeft in opdracht van ANIMAL de landbouwwaarderingskaarten opgesteld. Hierbij worden de verschillende landbouwgronden in Vlaanderen (zowel agrarisch gebied als niet-agrarisch gebied) gecategoriseerd op basis van hun geschiktheid voor hoogwaardige landbouwteelten.

Voor gebieden met een hoge tot zeer hoge landbouwwaardering wordt voorgesteld om deze gebieden niet te ontwikkelen. Dat zou betekenen dat deze gebieden tot de open ruimte gebieden gaan behoren.

⁵ <https://natura2000.vlaanderen.be/begrippen/>.

Voor gebieden zonder hoge of zeer hoge landbouwwaardering moeten andere evaluatiecriteria beoordelen of al dan niet gewenst is om het gebied te ontwikkelen.

3.4.2 HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED (01/2013)

De Vlaamse regering wenst in deze gebieden een behoud van de agrarische functie, zoals is vastgelegd in de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen. Op deze manier heeft de landbouwsector de zekerheid dat de agrarische bestemming op lange termijn principieel blijft behouden.⁶ Bij de beoordeling van de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor niet-agrarische functies in deze gebieden zal bij de advisering en besluitvorming voldoende terughoudend worden opgetreden, zodat een aantasting van de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur zal worden vermeden.

Voor gebieden binnen herbevestigd agrarisch gebied wordt voorgesteld om deze gebieden niet te ontwikkelen. Dat zou betekenen dat deze gebieden tot de open ruimte gebieden gaan behoren.

Voor gebieden buiten herbevestigd agrarisch gebied, moeten andere evaluatiecriteria beoordelen of al dan niet gewenst is om het gebied te ontwikkelen.

3.5 ERFGOEDWAARDE EN LANDSCHAPPELIJKE WAARDE

De aanwezigheid van erfgoedelementen is een belangrijke randvoorwaarde. Er kunnen verschillende erfgoedelementen worden onderscheiden.

3.5.1 ANKERPLAATS (01/10/2001)

Ankerplaatsen zijn vanuit een erfgoedperspectief de meest waardevolle landschappelijke ensembles in Vlaanderen. Het zijn grotere landschappelijke gehelen waarin je een geheel van gevarieerde erfgoedelementen terugvindt.⁷

⁶ Omzendbrief RO/2010/01.

⁷ <https://www.onroenderfgoed.be/nieuws/ankerplaatsen-de-inventaris>.

Voor gebieden binnen een ankerplaats wordt voorgesteld om deze gebieden niet te ontwikkelen. Dat zou betekenen dat deze gebieden tot de open ruimte gebieden gaan behoren.

Voor gebieden buiten ankerplaatsen, moeten andere evaluatiecriteria beoordelen of al dan niet gewenst is om het gebied te ontwikkelen.

3.5.2 RELICTZONE (01/10/2001) ⁸

Relictzones zijn gebieden met een grote dichtheid aan punt- of lijnrelicten, zichten en ankerplaatsen en zones waarin de connectiviteit tussen de waardevolle landschapselementen belangrijk is voor de gehele landschappelijke waardering.

Onder lijnrelicten worden lijnvormige landschapselementen bedoeld die drager zijn van een cultuurhistorische betekenis. Zo kunnen lijnrelicten bijvoorbeeld een wegtracé, een dijk of een militaire verdedigingslinie zijn. Natuurlijke verschijnselen die het bindend element zijn tussen erfgoedwaarden of landschappelijk structurerend zijn, kunnen ook worden gecategoriseerd als lijnrelict. Met puntrelicten worden afzonderlijk objecten met hun onmiddellijke omgeving bedoeld. Het zijn vaak bouwkundige elementen met een bijzondere erfgoedwaarde, zoals monumenten of alle bijzondere landschapselementen, zoals bijvoorbeeld een solitaire boom.

Voor gebieden binnen een relictzone wordt voorgesteld om deze gebieden niet te ontwikkelen. Dat zou betekenen dat deze gebieden tot de open ruimte gebieden gaan behoren.

Voor gebieden buiten relictzones, moeten andere evaluatiecriteria beoordelen of al dan niet gewenst is om het gebied te ontwikkelen.

3.5.3 BESCHERMD CULTUURHISTORISCH LANDSCHAP (08/08/2016)

Een cultuurhistorisch landschap is een gebied dat weinig bebouwd is en erfgoedwaarde bezit waardoor het van algemeen belang is. Alleen dit soort landschappen kan worden beschermd, zoals voorzien in het onroerenderfgoeddecreet dat op 1 januari 2015 in werking getreden is.

Voor gebieden binnen een beschermd cultuurhistorisch landschap wordt voorgesteld om deze gebieden niet te ontwikkelen. Dat zou betekenen dat deze gebieden tot de open ruimte gebieden gaan behoren.

Voor gebieden buiten een beschermd cultuurhistorisch landschap, moeten andere evaluatiecriteria beoordelen of al dan niet gewenst is om het gebied te ontwikkelen.

3.5.4 BESCHERMD STADS- OF DORPSGEZICHT (08/08/2016)

Een stads- of dorpsgezicht is een geheel van onroerende goederen met omgevende elementen zoals beplantingen, omheiningen, waterlopen, bruggen, wegen, straten en pleinen, dat een of meerdere erfgoedwaarden bezit. Het beschermen van een stads- of dorpsgezicht heeft als doel belangrijke erfgoedlocaties in Vlaanderen aan te duiden en te behouden voor toekomstige generaties. Een beschermd stads- of dorpsgezicht ontleent zijn betekenis aan een hoge erfgoedwaarde.

Voor gebieden die onderdeel uitmaken van een beschermd stads- of dorpsgezicht moet worden onderzocht welke randvoorwaarden dit beschermde stads- of dorpsgezicht oplegt aan een mogelijke ontwikkeling van het gebied. Voor gebieden die geen onderdeel uitmaken van een beschermd stads- of dorpsgezicht, moeten andere evaluatiecriteria beoordelen of al dan niet gewenst is om het gebied te ontwikkelen.

⁸ https://download.vlaanderen.be/Producten/GetDocument?id=23&title=Leesmij_LSATLAS_pdf&x=Leesmij_LSATLAS_pdf#:~:text=Relictzones%20zijn%20gebieden%20met%20een,voor%20de%20gehele%20landschappelijke%20waardering.

3.5.5 BESCHERMD MONUMENT (08/08/2016)

Een beschermd monument is een onroerend goed dat van algemeen belang is vanwege zijn erfgoedwaarde.

Voor gebieden waarbinnen een beschermd monument voorkomt, moet worden onderzocht welke randvoorwaarden het beschermd monument oplegt aan een eventuele ontwikkeling van het gebied. Voor gebieden waarbinnen geen beschermd monument voorkomt, moeten andere evaluatiecriteria beoordelen of al dan niet gewenst is om het gebied te ontwikkelen

3.5.6 VASTGESTELDE ARCHEOLOGISCHE ZONE (30/07/2016)

De vastgestelde inventaris van archeologische zones brengt in kaart in welke gebieden archeologische resten of sporen in de grond zitten. Bij de selectie van zones spelen twee elementen een belangrijke rol: er moet een goede aanwijzing zijn voor de aanwezigheid van archeologisch erfgoed enerzijds en dat dit erfgoed nog voldoende goed bewaard is om archeologische waarde te hebben anderzijds. Bij vastgestelde archeologische zones zijn deze twee belangrijke elementen bevestigd.

Voor gebieden binnen een vastgestelde archeologische zone wordt voorgesteld om deze gebieden niet te ontwikkelen. Dat zou betekenen dat deze gebieden tot de open ruimte gebieden gaan behoren.

Voor gebieden buiten een vastgesteld archeologische zone, moeten andere evaluatiecriteria beoordelen of al dan niet gewenst is om het gebied te ontwikkelen.

3.5.7 VASTGESTELD BOUWKUNDIG ERFGOED (02/02/2018)

De Vlaamse overheid beschikt over verschillende instrumenten om het behoud van onroerend erfgoed te verzekeren. Eén van de instrumenten dat kan worden ingezet, is de vaststelling van een wetenschappelijke inventaris. Hiermee bevestigt de minister bevoegd voor het onroerend erfgoed dat alle erfgoeditems op deze vastgestelde lijst erfgoedwaarde(n) bezitten en nog altijd bewaard zijn. De vastgestelde inventaris

van het bouwkundig erfgoed is één van de in totaal zes vastgestelde inventarissen, gebaseerd op de wetenschappelijke inventarissen.

Voor gebieden waarbinnen vastgesteld bouwkundig erfgoed aanwezig is, moet worden onderzocht welke randvoorwaarden het vastgesteld bouwkundig erfgoed oplegt aan een eventuele ontwikkeling van het gebied. Voor gebieden waarbinnen geen vastgesteld bouwkundig erfgoed aanwezig is, moeten andere evaluatiecriteria beoordelen of al dan niet gewenst is om het gebied te ontwikkelen

3.5.8 UNESCO WERELDERFGOED KERN EN BUFFERZONE (12/04/2017)

In 1996 ratificeerde België de UNESCO Werelderfgoedconventie van 1972. De conventie heeft tot doel het cultureel en natuurlijk erfgoed van de wereld te beschermen. Erfgoed dat blijkt geeft van uitzonderlijke universele waarde wordt conform de conventie opgenomen op de Werelderfgoedlijst. Alle lidstaten die de conventie ratificeerden, engageren zich ertoe dit erfgoed in stand te houden. Niet alleen binnen de afbakening van de werelderfgoedsite zelf maar ook binnen de bufferzone kunnen de lidstaten daartoe gepaste (beheers)maatregelen nemen (of inperken). De bufferzone doet dienst als bescherming voor de werelderfgoedsite tegen externe bedreigingen. Het is een gebied dat de erkende werelderfgoedsite omringt of er bij aansluit en kan bestaan uit de onmiddellijke omgeving, belangrijke zichten op de site en andere gebieden die van belang zijn voor de ondersteuning en bescherming van de site.

Voor gebieden binnen de Unesco werelderfgoed kern- en bufferzone wordt voorgesteld om deze gebieden niet te ontwikkelen. Dat zou betekenen dat deze gebieden tot de open ruimte gebieden gaan behoren.

Voor gebieden buiten de Unesco werelderfgoed kern- en bufferzone, moeten andere evaluatiecriteria beoordelen of al dan niet gewenst is om het gebied te ontwikkelen.



4 KAARTENBUNDEL

De kaartenbundel bevat kaarten van gebieden waarop de criteria 7, 8 of 9 zijn toegepast. Wij stellen voor om deze gebieden niet te ontwikkelen indien zij voor minstens 50%:

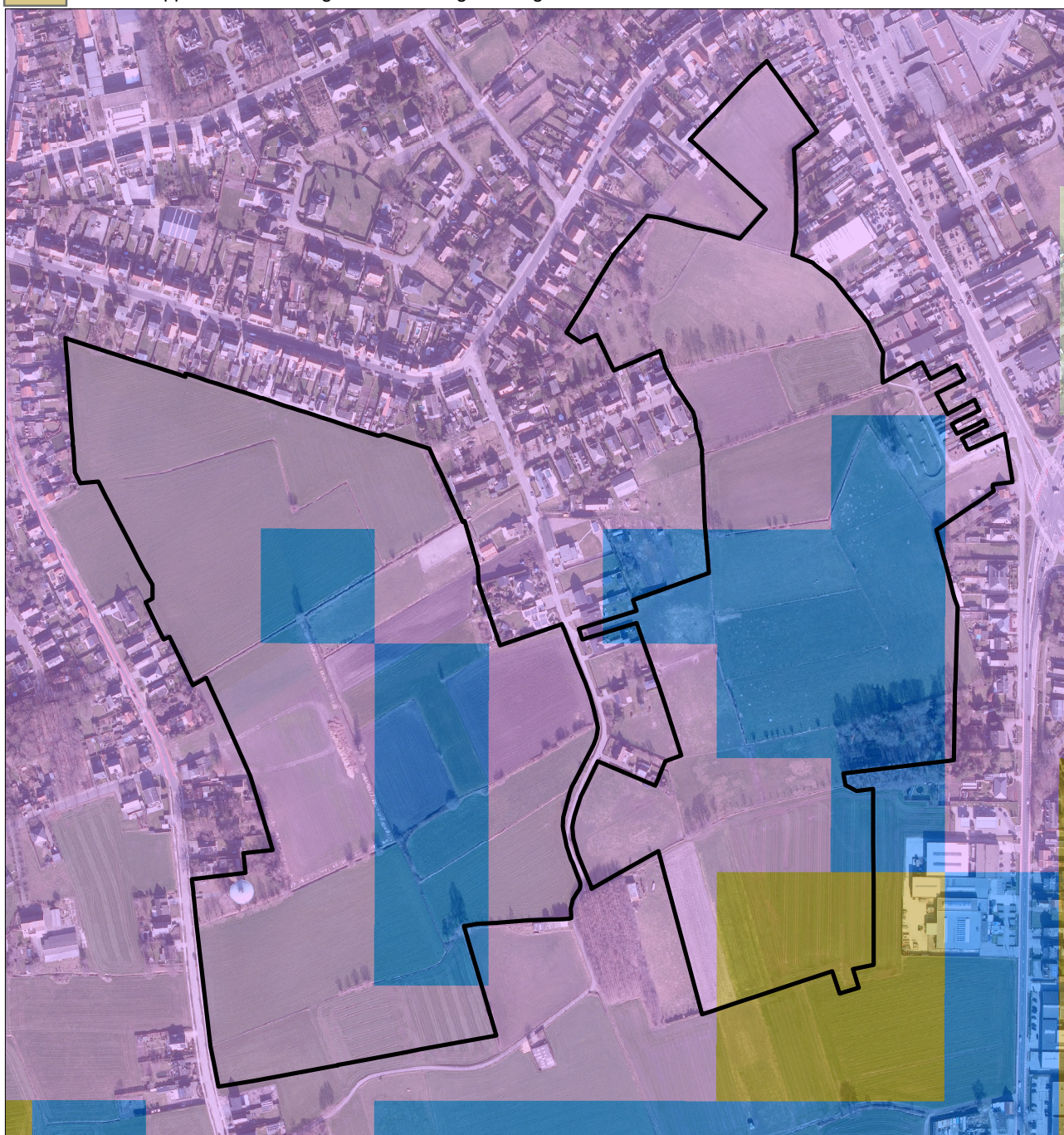
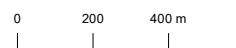
- zijn gelegen binnen de kwadrant D op de VITO kaart
- zijn gelegen binnen effectief overstromingsgevoelig gebied of binnen signaalgebied met bouwvrije opgave
- bestaan uit biologisch waardevolle en biologisch zeer waardevolle elementen
- zijn gelegen binnen VEN/IVON of binnen het Natura 2000-netwerk
- een hoge tot zeer hoge landbouwwaardering hebben meegekregen
- zijn gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied
- zijn gelegen binnen een ankerplaats, een relictzone, een beschermd cultuurhistorisch landschap of een vastgestelde archeologische zone.

 woonreservegebied Werf

0 200 400 m

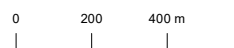


- woonreservegebied Werf
- A4 - knooppuntwaarde goed en voorzieningen goed
- B4 - knooppuntwaarde goed en voorzieningen beperkt
- C4 - knooppuntwaarde beperkt en voorzieningen goed
- C2 - knooppuntwaarde matig en voorzieningen goed
- D4 - knooppuntwaarde beperkt en voorzieningen beperkt
- D1 - knooppuntwaarde matig en voorzieningen matig

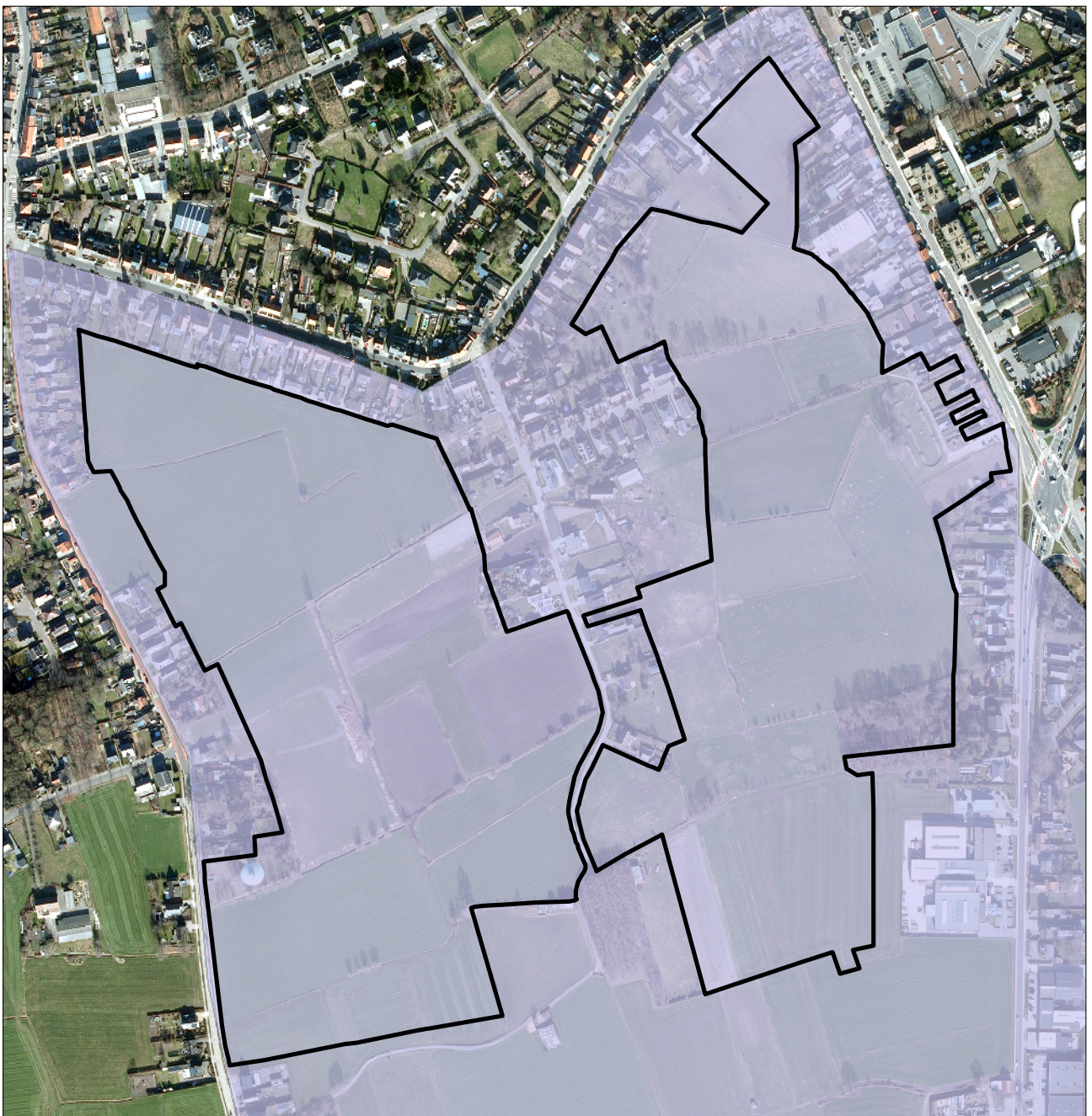
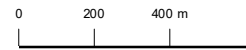
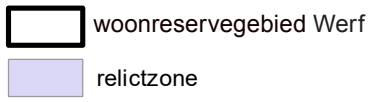


kaart 64 woonreservegebied Werf, synthese plaats- en knooppuntwaarde

-  woonreservegebied Werf
-  Biologisch minder waardevol
-  Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
-  Biologisch waardevol
-  Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  Biologisch zeer waardevol



kaart 65 woonreservegebied Werf, biologische waarderingskaart



kaart 66 woonreservegebied Werf, relictzone

 woonreservegebied Werf

 zeer lage waardering

 lage waardering

 matige waardering

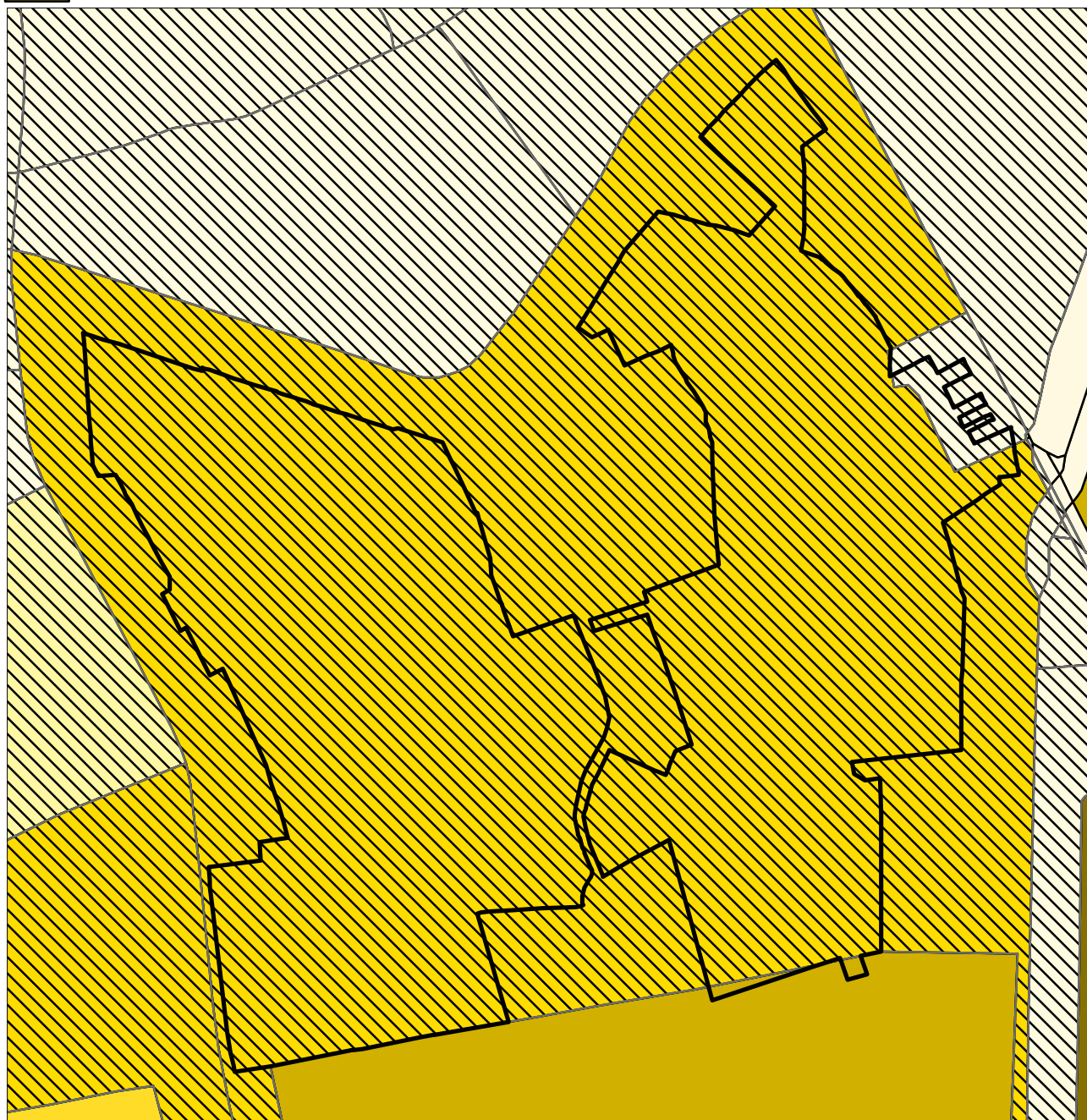
 zeer lage waardering

 matige waardering

 hoge waardering

 zeer hoge waardering

0 200 400 m



kaart 67 woonreservegebied Werf, landbouwwaardering

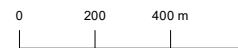
 woonreservegebied Wildert-oost

0 200 400 m



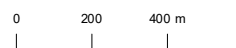
kaart 68 woonreservegebied Wildert-oost, orthofoto

-  woonreservegebied Wildert-oost
-  A4 - knooppuntwaarde goed en voorzieningen goed
-  B4 - knooppuntwaarde goed en voorzieningen beperkt
-  C4 - knooppuntwaarde beperkt en voorzieningen goed
-  C2 - knooppuntwaarde matig en voorzieningen goed
-  D4 - knooppuntwaarde beperkt en voorzieningen beperkt
-  D1 - knooppuntwaarde matig en voorzieningen matig



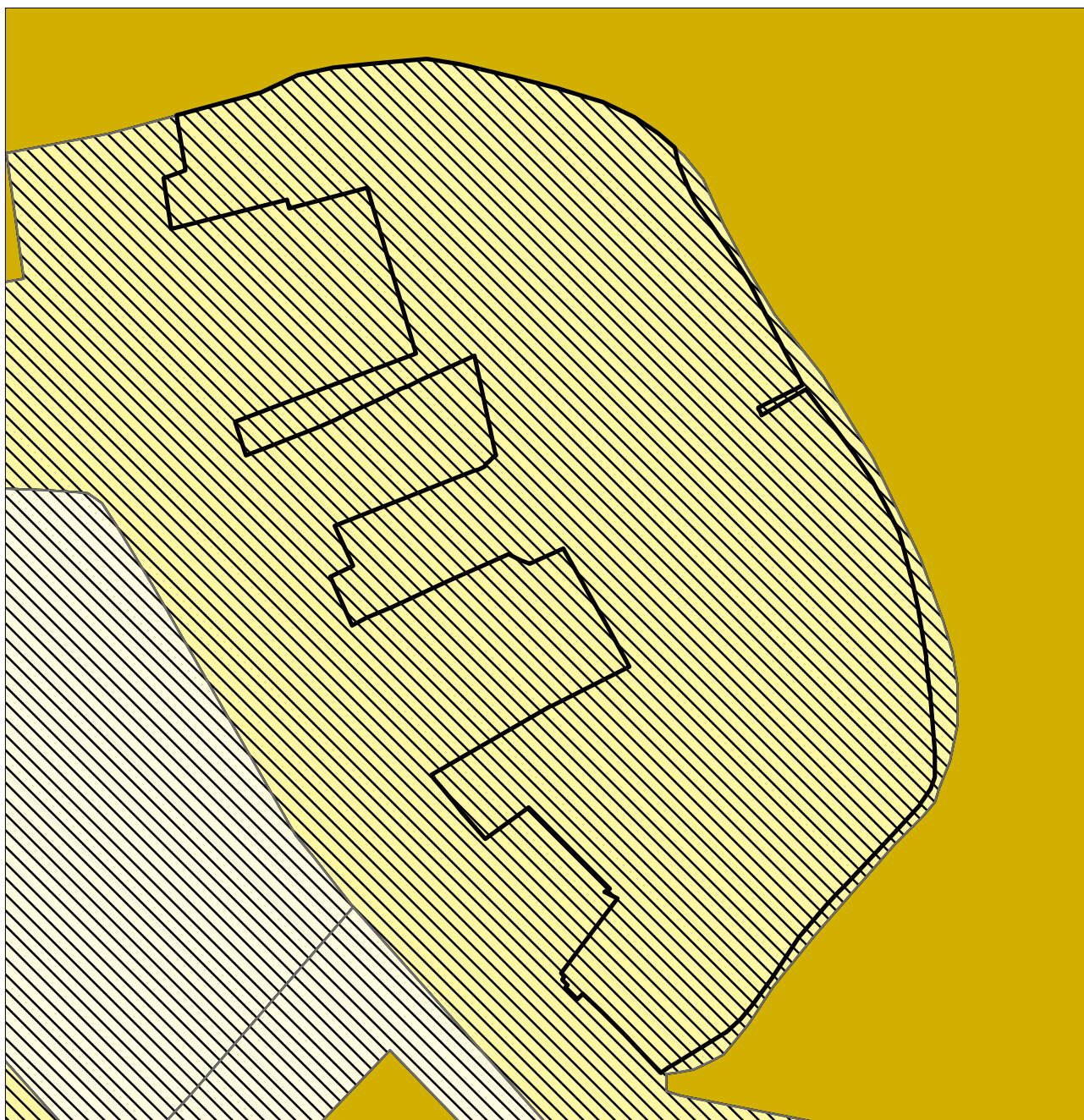
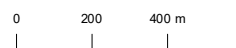
kaart 69 woonreservegebied Wildert-oost, synthese plaats- en knooppuntwaarde

-  woonreservegebied Wildert-oost
-  signaalgebied



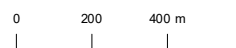
kaart 70 woonreservegebied Wildert-oost, signaalgebied

-  woonreservegebied Wildert-oost
-  zeer lage waardering
-  lage waardering
-  hoge waardering



kaart 71 woonreservegebied Wildert-oost, landbouwwaardering

- woonreservegebied Wildert-oost
- herbevestigd agrarisch gebied



kaart 72 woonreservegebied Wildert-oost, herbevestigd agrarisch gebied

bron gemeente Essen . evaluatie landbouw . bron Geopunt 2020



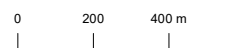
 Woonreservegebied Achterstraat

0 200 400 m



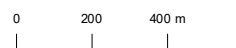
kaart 73 woonreservegebied Achterstraat, orthofoto

-  Woonreservegebied Achterstraat
-  A4 - knooppuntwaarde goed en voorzieningen goed
-  B4 - knooppuntwaarde goed en voorzieningen beperkt
-  C4 - knooppuntwaarde beperkt en voorzieningen goed
-  C2 - knooppuntwaarde matig en voorzieningen goed
-  D4 - knooppuntwaarde beperkt en voorzieningen beperkt
-  D1 - knooppuntwaarde matig en voorzieningen matig



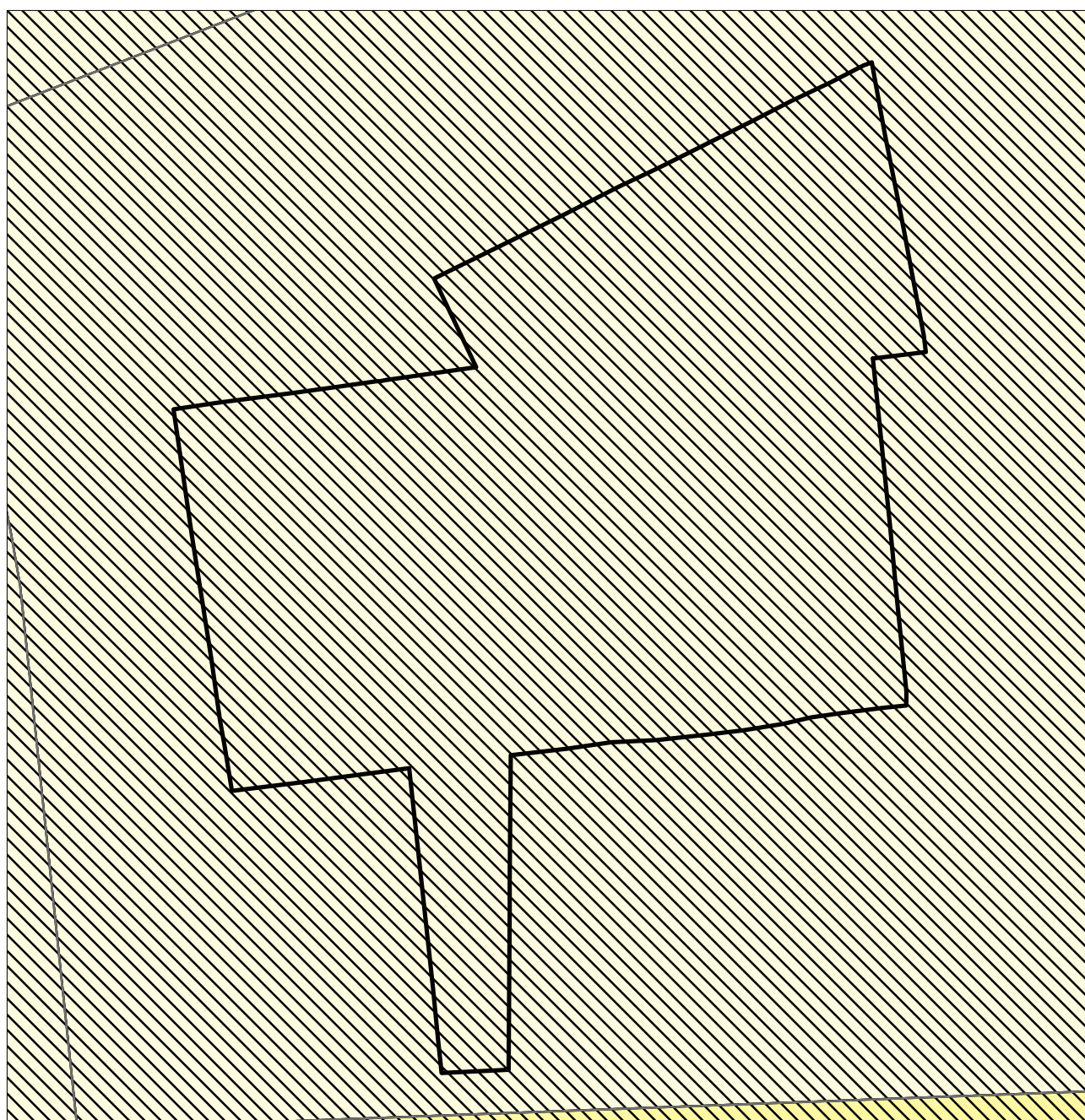
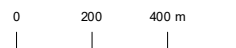
kaart 74 woonreservegebied Achterstraat, synthese plaats- en knooppuntwaarde

-  Woonreservegebied Achterstraat
-  Biologisch minder waardevol
-  Biologisch waardevol
-  Biologisch zeer waardevol



kaart 75 woonreservegebied Achterstraat, biologische waarderingskaart

-  Woonreservegebied Achterstraat
-  zeer lage waardering
-  lage waardering



kaart 76 woonreservegebied Achterstraat, landbouwwaardering



 Bos_extra

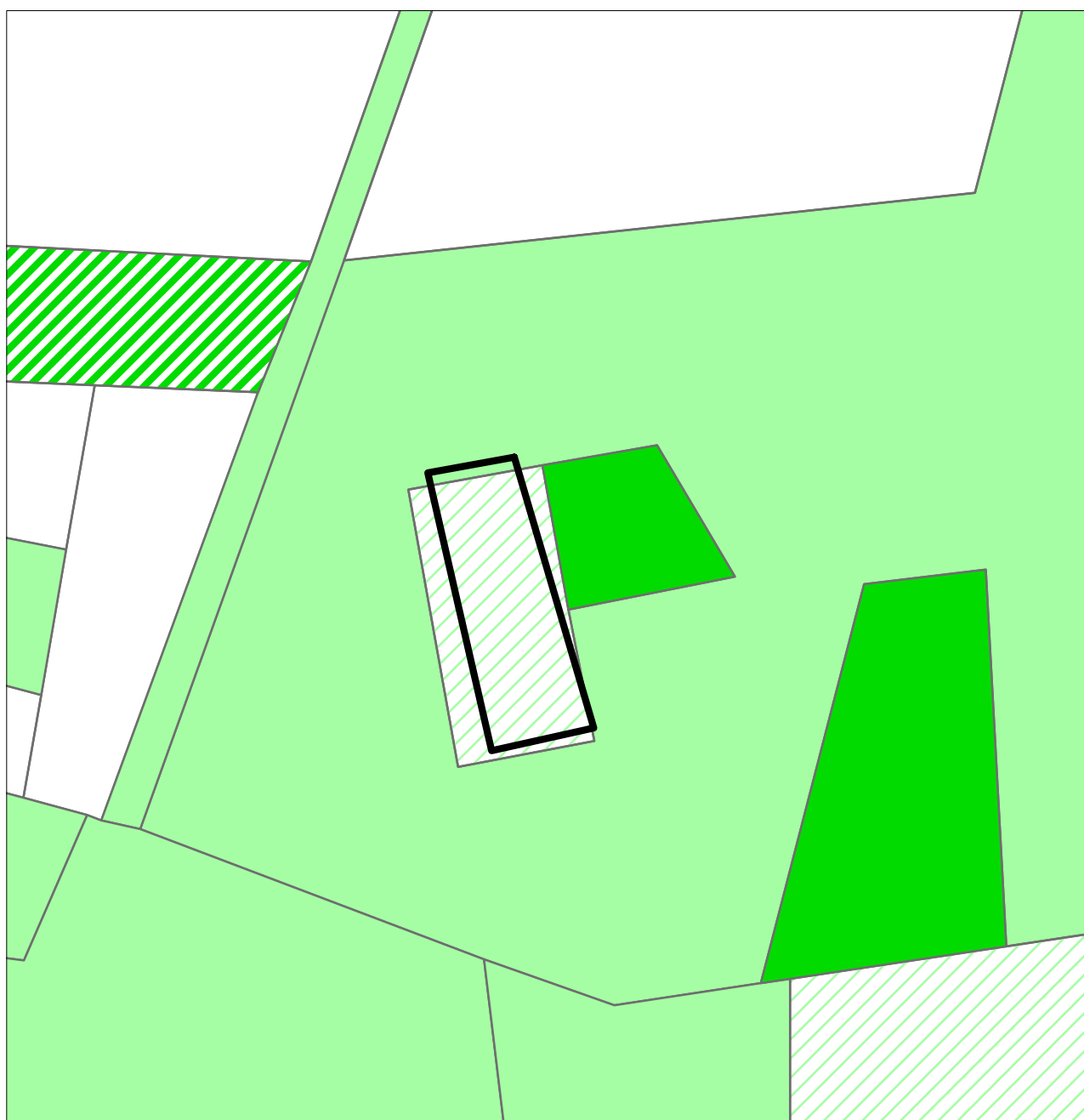
0 200 400 m



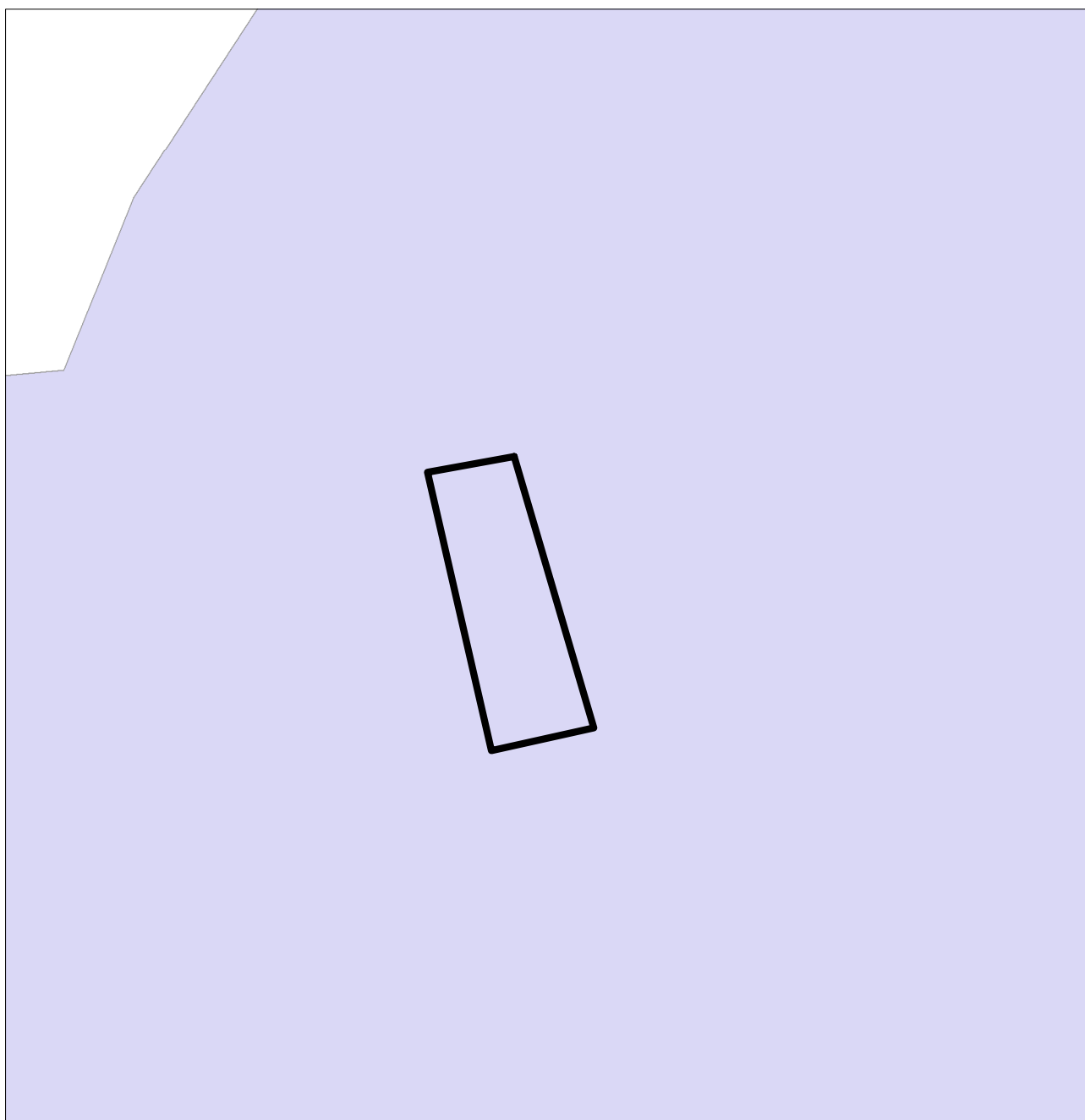
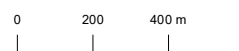
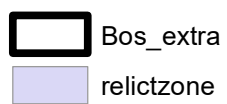
kaart 77 niet-ontwikkeld recreatiegebied Kajotterspleintje, orthofoto

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

0 200 400 m

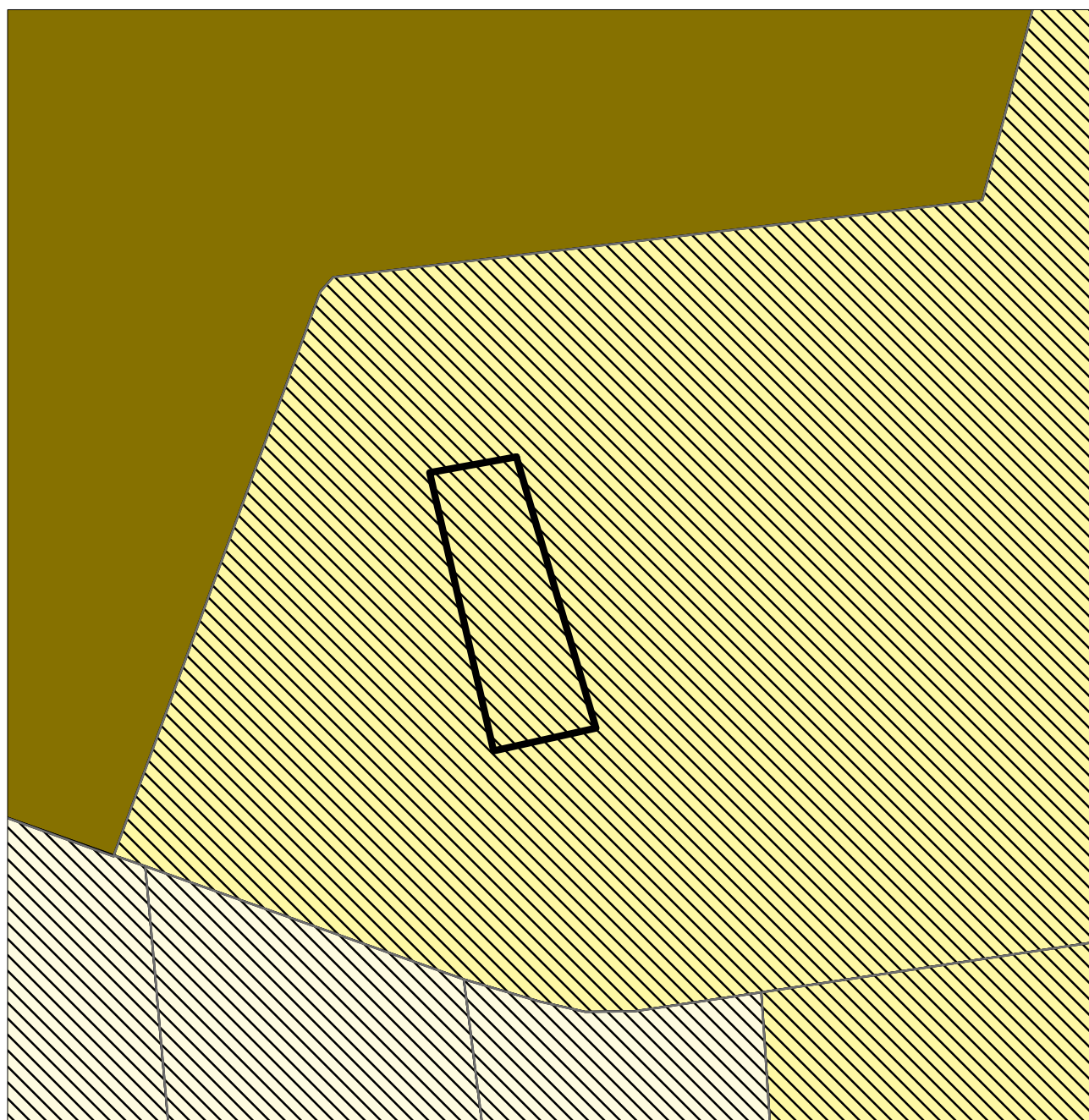
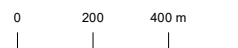


kaart 78 niet-ontwikkeld recreatiegebied Scham, biologische waarderingskaart



kaart 79 niet-ontwikkeld recreatiegebied Scham, relictzone

-  Bos_extra
-  zeer lage waardering
-  lage waardering
-  zeer lage waardering
-  zeer hoge waardering



kaart 80 niet-ontwikkeld recreatiegebied Scham, landbouwwaardering



5 BEGRIPPENLIJST

Basisbereikbaarheid

Basisbereikbaarheid staat voor het kunnen bereiken van belangrijke maatschappelijke functies op basis van een vraaggericht systeem en met een optimale inzet van middelen. Zij zal worden gerealiseerd door een samenspel en integratie van initiatieven uit verschillende beleidsdomeinen en verschillende actoren.

Basisvoorziening

Een basisvoorziening is een voorziening die nodig is om het dagelijks leven te organiseren en deel te nemen in de maatschappij. Voorbeelden zijn een kleuter- en basisschool, kinderopvang, huisarts, apotheek, voedingswinkel en (publieke) ontmoetingsruimten binnen en buiten.

Bebouwde ruimte

Bebouwde ruimte staat voor de samenhangende ontwikkelde gebieden waar bebouwing primeert onder de vorm van een bepaalde concentratie en dichtheid. Hier vinden tal van menselijke activiteiten plaats met het daarmee gepaard gaande verkeer, lawaai, bebouwing enz. Ook onverharde gronden die er onmiddellijk bij aansluiten zoals bijvoorbeeld tuinen, worden hier meegenomen.

Biodiversiteit

Biodiversiteit is de graad van verscheidenheid aan levensvormen in een ecosysteem en meer algemeen in het leven op aarde.

Collectief vervoer

Collectief vervoer is het geheel van publiek toegankelijke vervoervormen met een gemeenschappelijke vervoerorganisatie. Het bestaat enerzijds uit de (bestaande en toekomstige) vaste infrastructuur van het railnetwerk: spoorwegen, metro- en tramsporen en vrije busbanen. Anderzijds bestaat het uit gemeenschappelijk vervoer zonder vaste infrastructuur zoals buslijnen, belbussen, taxi's, deelauto's en -fietsen, vervoer door vrijwilligers enz.

Coulisselandschap

Coulisselandschap is een landschap met veel ijle perceelsrandbegroeiingen zoals bomenrijen of houtkanten waardoor gefiltreerde zichten mogelijk zijn.

DNA

Het beschrijft de eigenheid en de identiteitsbepalende elementen van een bepaalde plek waardoor deze zich onderscheidt van andere plekken.

Dorpen / kernen

Een dorp / kern is een ruimtelijk samenhangend geheel van woongelegenheden, werkplekken en basisvoorzieningen rond een centrum. Kernen zijn meestal historisch gegroeid, zijn erg uiteenlopend qua maatvoering (van gehuchten tot zeer goed uitgeruste kernen) en nemen afhankelijk van hun grootte, ligging en functies een specifieke rol binnen het groter netwerk van dorpen / kernen in. Er is daarbij een enorme diversiteit aan mate van voorzieningen en ontsluiting van dorpen / kernen.

(Hoog)dynamische functies

(Hoog)dynamische functies zijn functies die worden geassocieerd met (bijkomende) bebouwing en / of verharding en verkeersbewegingen (bijvoorbeeld wonen, economische activiteiten, recreatie en voorzieningen). Deze functies worden hoogdynamisch genoemd als zij uitzonderlijk veel verkeersbewegingen (voor personen en / of goederen), geluidsproductie enz. met zich meebrengen.

Ecosysteemdiensten

Ecosysteemdiensten zijn de voordelen die wij (de mensen) van de natuur (ecosystemen) ontvangen. Ecosysteemdiensten bevatten 'al de goederen en diensten die ecosystemen aan de samenleving leveren' zoals natuurlijke bescherming tegen overstroming, bestuiving door wilde insecten, natuurlijke waterzuivering, klimaatregulering, natuurgebonden recreatie enz.

Eengezinswoning

Een eengezinswoning is een woning, bewoond door leden van één huishouden. Het is een grondgebonden woning. Dit betekent dat het op de begane grond staat en dat er zich geen woningen boven (of onder) bevinden. Een eengezinswoning kan vrijstaand of halfopen zijn of zich in een rij van woningen bevinden.

Energieneutraliteit

Energieneutraliteit betekent dat het verbruik van energie en de hoeveelheid (duurzaam geproduceerde) energie die wordt opgewekt, in balans is.

Fysisch systeem

Het fysisch systeem is het geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties in de ruimte van klimaat, lucht, reliëf, bodem en water. Het is richtinggevend voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Geclusterde bebouwing

Geclusterde bebouwing wijst op een verzameling van gebouwen, die een herkenbaar samenhangend geheel vormen. De bebouwing bevindt zich dicht bij elkaar met aan weerszijden van de clusterbebouwing een vrije ruimte waardoor er een duidelijke concentratie zichtbaar is.

Groenblauwe dooradering / groenblauw netwerk

Met groenblauwe dooradering / groenblauw netwerk wordt een fijnmazig netwerk van groene massa en water door open en bebouwde ruimte bedoeld. Het bestaat onder meer uit open rivier- en beekvalleien, groene massa's zoals parken en (speel)bossen, lijnelementen zoals bomenrijen, houtkanten of bermen, wateroppervlakten zoals vijvers, poelen en bekkens, en aan gebouwen gekoppeld groen zoals tuinen.

Groene verbinding

Met een 'groene verbinding' wordt het groen bedoeld dat een verbinding legt tussen bestaande groene zones zoals graslanden, boomgaarden, parken, onbebouwde percelen, bosclusters, ecologische ingerichte tuinen, landbouwgronden of kleine landschapselementen. Een groene verbinding kan diverse vormen aannemen, zoals een bomenrij, groene berm, extensieve grasvlakten enz.

Grondgebonden landbouw

Bij grondgebonden landbouw wordt de volle grond gebruikt voor agrarische activiteiten zoals akkerbouw of veeteelt.

Hamsterhuren

In dit model kunnen huurders hun huur gebruiken als investering om hun woning te kopen. Ze kunnen tot vijf jaar huishuur inbrengen om een woonlening aan te gaan en ze krijgen tien jaar bedenktijd om te beslissen of ze de woning al dan niet willen kopen. Er is geen aankoopverplichting.

Juridisch aanbod

Juridisch aanbod staat voor gronden die juridisch zijn bestemd voor functies zoals wonen, bedrijvigheid, recreatie, voorzieningen en infrastructuur en die nog geen ruimtebeslag hebben.

Kernversterking

Kernversterking betekent het bekomen van meer leefkwaliteit in een kern. Kernversterkende projecten kunnen bijvoorbeeld inzetten op herbestemming van beeldbepalend patrimonium, nieuwe invullingen voor leegstaande plekken, hoger of ondergronds bouwen, bundelen en verweven van diverse functies, integratie van nieuwe compacte of gestapelde woontypologieën, versterking van groenblauwe netwerken, toevoeging van trage wegen enz.

Kernwinkelgebied

Een kernwinkelgebied is een afgebakend gebied binnen een kern voor het behoud van bestaande of de vestiging van nieuwe detailhandelsvestigingen.

Klimaatadaptatie

Klimaatadaptatie is de aanpassing van natuurlijke en menselijke systemen aan de huidige en de te verwachten gevolgen van klimaatverandering.

Klimaatmitigatie

Klimaatmitigatie is het tegengaan of het beperken van klimaatverandering door het reduceren van de broeikasgasuitstoot.



Knooppuntwaarde

Knooppuntwaarde is de mate waarin een plek is geïntegreerd in het systeem van collectief vervoer voor personen. Zij bepaalt, samen met het voorzieningenniveau, de ontwikkelingsmogelijkheden van een dorp / kern of plek zoals de streefwaarden voor ruimtelijk rendement, het type en de mix van activiteiten of de afstand van ontwikkelingen tot het vervoerknooppunt. De knooppuntwaarde wordt onder meer bepaald door de transportmodus (trein, metro, tram, bus enz.), de frequentie van het vervoeraanbod, de vervoercapaciteit, aansluitings- en (multimodale) overstapmogelijkheden en aansluiting op fiets- en wandelnetwerken. Hoe makkelijker en directer iemand zich vanuit een plek naar andere plekken kan verplaatsen, hoe hoger de knooppuntwaarde.

Landschap

Het landschap is een deel van het grondgebied zoals dat door de menselijke bevolking wordt waargenomen en waarvan het karakter wordt bepaald door natuurlijke en / of menselijke factoren en de wisselwerking daartussen.

Landschapseenheid

Een landschapseenheid is een open ruimte gebied met gelijke landschapkenmerken die een samenhangend geheel vormt en zich daardoor onderscheidt van andere landschapseenheden.

Leefkwaliteit

Leefkwaliteit drukt de mate uit waarin huidige en toekomstige gebruikers een positieve beleving en perceptie hebben van hun leefomgeving. Zij kan zowel betrekking hebben op objectief vaststelbare als subjectieve componenten die (potentiële) gebruikers naar voren brengen in een planningsproces. Het gaat daarbij om fysieke, sociale, culturele, economische en milieukenmerken van die omgeving en bevat verschillende ruimtelijke thema's die een aanzienlijke meerwaarde genereren om op een bepaalde plek te wonen, werken, ontspannen enz.

Meergezinswoning

Een meergezinswoning is een woning die zich bevindt in een gebouw waar meerdere huishoudens wonen. Dit betekent dat er zich boven en / of onder de woongelegenheden van een huishouden andere woongelegenheden bevinden van andere huishoudens. Een meergezinswoning kan appartementen, gestapelde woningen (bijvoorbeeld duplex of triplex), studio's, kamers, assistentiewoningen en kamers in een woonzorgcentrum zijn.

Nultredenwoning

Een nultredenwoning is een woning die intern en extern toegankelijk is zonder trappen te moeten betreden. Intern toegankelijk betekent dat vanuit de woonruimte de keuken, het toilet, de badkamer en tenminste één slaapkamer zonder treden te bereiken zijn. Extern toegankelijk wil zeggen dat de woonruimte van de woning vanaf de straat toegankelijk is zonder traplopen.

Open ruimte

De open ruimte wordt beschouwd als een aanduiding van het geheel van robuust samenhangende gebieden waar de onbebouwde ruimte primeert. Het is bijgevolg niet zo dat er geen bebouwing in kan voorkomen.

Open ruimte functies

Open ruimte functies zijn functies en activiteiten die zich voornamelijk in de open ruimte bevinden: natuur, landbouw, water en (zachte) recreatie.

Open ruimte vinger

Een open ruimte vinger is een aaneengesloten open ruimtegebied dat de bebouwde ruimte binnendringt. Het open ruimtegebied wordt dus grotendeels ingesloten door bebouwing.

Ruimtebeslag

Ruimtebeslag houdt de ruimte in die wordt ingenomen door verharding, zijnde gebouwen, weginfrastructuur, tuinen en verharde vlakken zoals parkings, opritten en pleinen enz. Parken worden niet beschouwd als ruimtebeslag.

Ruimtelijk rendement

Ruimtelijk rendement is de mate waarin een oppervlakte ruimtebeslag wordt gebruikt voor maatschappelijke doeleinden. Een verhoging van het ruimtelijk rendement ontstaat wanneer meer activiteiten op eenzelfde oppervlakte worden georganiseerd.

Samenhangende gehelen

Samenhangende gehelen zijn samenhangende, duidelijk afleesbare ruimtelijk en morfologische entiteiten binnen de bebouwde ruimte die zich onderscheiden van andere samenhangende gehelen.

Traag netwerk

Een traag netwerk is een geheel van wegen / zones waar het autoverkeer ofwel afwezig is ofwel ondergeschikt aan 'zachte' verplaatsingen. Het wensbeeld van het traag netwerk benadrukt de wijze waarop afzonderlijke tracés en wegsegmenten zich verknopen en verweven tot een betekenisvol geheel.

Verdichting

Verdichting betekent een verhoging van het aantal wooneenheden, op een bepaalde oppervlakte, ten opzichte van de huidige toestand.

Verharding

Een verharding is een 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 (woningen, wegen, andere constructies enz.).

(Functie)verweving

(Functie)verweving betekent het ruimtelijk samengaan van verschillende functies zodat een meerwaarde ontstaat voor de betrokken functies. Functies verweven gaat gepaard met het stapelen of nevenschikken van ruimten. Hierdoor nemen zij minder ruimte in dan wanneer zij afzonderlijk worden gerealiseerd. Voorbeelden zijn wonen boven winkels, wonen in samenhang met diensten enz. Daarnaast kan er door een multifunctioneel of gedeeld gebruik - al dan niet tijdelijk - van een bepaalde ruimte of gebouw worden ingezet op functieverweving.

Voorzieningenniveau

Het voorzieningenniveau is de hoeveelheid (aantal die voorkomt) en mix (verscheidenheid aan types) aan voorzieningen op wandel- en fietsafstand van een plek.



