



VERDICHTING

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

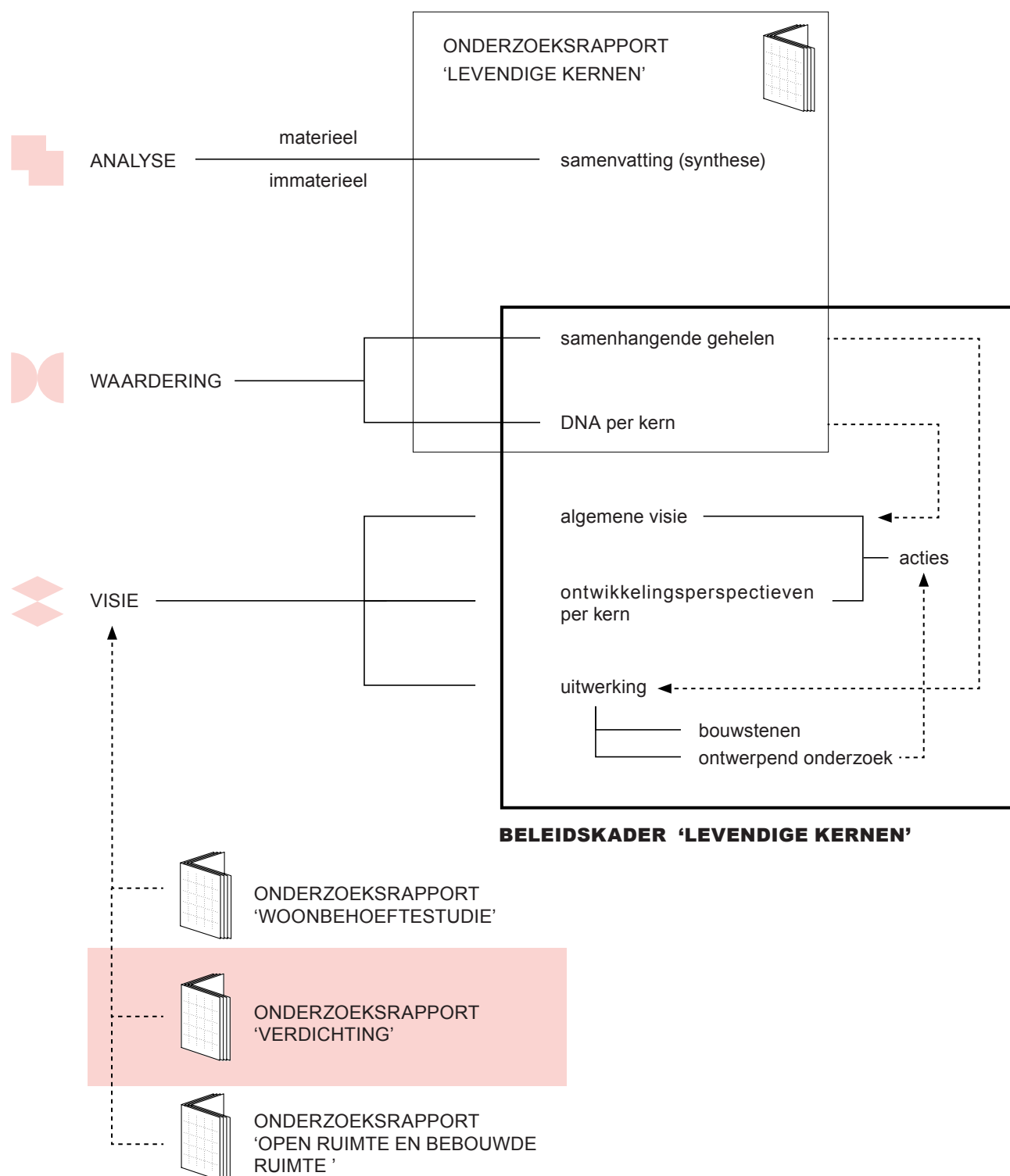
OMGEVING

LANDSCAPE ARCHITECTURE · URBANISM

VERDICHTING

beleidsplan ruimte Essen

LEESWIJZER

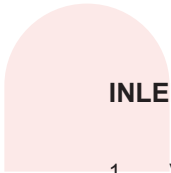


figuur 1 opbouw beleidskader 'levendige kernen' en onderzoeksrapporten

Voorliggend document is het onderzoeksrapport 'verdichting'. Het voedt de visie van het beleidskader 'levendige kernen'. Dit beleidskader is onderdeel van het beleidsplan ruimte Essen.

Het onderzoeksrapport 'verdichting' analyseert per kern de verdichtingsmogelijkheden en bevat het achterliggend detailonderzoek dat dit onderbouwt.

INHOUD



INLEIDING

10

1 VERDICHTEN

12

2 ZACHT TRANSFORMEREN

12

3 OPEN HOUDEN

13



KERN ESSEN

14

1 GRADATIE VAN VERDICHTING

16

2 DETAILONDERZOEK

18

3 ONTWERP OP MAAT

30



WILDERT

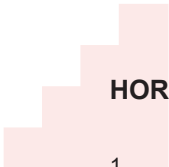
36

1 GRADATIES VAN VERDICHTING

38

2 DETAILONDERZOEK

40

	HORENDONK	44
1	GRADATIES VAN VERDICHTING	46
2	DETAILONDERZOEK	48
3	ONTWERP OP MAAT	57
	HOEK	66
1	GRADATIES VAN VERDICHTING	68
2	DETAILONDERZOEK	69
	BIJLAGE	70
1	BEGRIPPENLIJST	72

OVERZICHT KAARTEN

kaart 1	verdichtingsstrategie in kern Essen	17	kaart 24	gewestplan	25
kaart 2	luchtfoto locaties a-b-l	18	kaart 25	visie verdichting h	25
kaart 3	BPA Kerkstraat zuid (november 2004)	18	kaart 26	luchtfoto locatie i	26
kaart 4	visie verdichting a-b-l	18	kaart 27	gewestplan	26
kaart 5	luchtfoto locaties e-n-o	19	kaart 28	visie verdichting i	26
kaart 6	RUP Nieuwstraat oost (mei 2013)	19	kaart 29	luchtfoto locatie j	27
kaart 7	visie verdichting e-n-o	19	kaart 30	gewestplan	27
kaart 8	luchtfoto locatie c	20	kaart 31	visie verdichting j	27
kaart 9	RUP Nieuwstraat oost (mei 2013)	20	kaart 32	luchtfoto locatie m	28
kaart 10	visie verdichting c	20	kaart 33	RUP sport en recreatie A (maart 2011)	28
kaart 11	luchtfoto locatie k	21	kaart 34	visie verdichting m	28
kaart 12	RUP Nieuwstraat-Oost (mei 2013)	21	kaart 35	ontwerp op maat	30
kaart 13	visie verdichting k	21	kaart 36	verdichtingsstrategie in Wildert	39
kaart 14	luchtfoto locatie d	22	kaart 37	luchtfoto locatie a	40
kaart 15	BPA Centrum-Oost (maart 2003)	22	kaart 38	gewestplan	40
kaart 16	visie verdichting d	22	kaart 39	visie verdichting a	40
kaart 17	luchtfoto locatie f	23	kaart 40	luchtfoto locatie b	41
kaart 18	BPA Statievelden (definitief vastgesteld maart 1998)	23	kaart 41	gewestplan	41
kaart 19	visie verdichting f	23	kaart 42	visie verdichting b	41
kaart 20	luchtfoto locatie g	24	kaart 43	luchtfoto locatie c	42
kaart 21	BPA Centrum-West (maart 2003)	24	kaart 44	verordenend grafischplan RUP Achterstraat (maart 2013)	42
kaart 22	visie verdichting g	24	kaart 45	visie verdichting c	42
kaart 23	luchtfoto locatie h	25	kaart 46	verdichtingsstrategie in Horendonk	47

kaart 47	luchtfoto locatie a	48
kaart 48	gewestplan	48
kaart 49	visie verdichting a	48
kaart 50	luchtfoto locatie b	49
kaart 51	gewestplan	49
kaart 52	visie verdichting b en h	49
kaart 53	luchtfoto locatie c	50
kaart 54	RUP sport en recreatie	50
kaart 55	visie verdichting c	50
kaart 56	luchtfoto locatie d	51
kaart 57	gewestplan	51
kaart 58	visie verdichting d	51
kaart 59	luchtfoto locatie e	52
kaart 60	gewestplan	52
kaart 61	visie verdichting e	52
kaart 62	luchtfoto locatie f	53
kaart 63	gewestplan	53
kaart 64	visie verdichting f	53
kaart 65	luchtfoto locatie g	54
kaart 66	gewestplan	54
kaart 67	visie verdichting g	54
kaart 68	verdichtingsstrategie in Essen-Hoek	68



INLEIDING

1	VERDICHTEN	12
2	ZACHT TRANSFORMEREN	12
3	OPEN HOUDEN	13

1 VERDICHTEN

Verdichten betekent een verhoging van het aantal wooneenheden ten opzichte van de bestaande toestand.

Het streven naar verdichting en een zuinig ruimtegebruik betekent niet dat er hierdoor enkel nog appartementen of hoge flatgebouwen moeten worden gebouwd. Vele inwoners kiezen bewust voor een grondgebonden woning met een tuin en dit moet ook in de toekomst mogelijk blijven. Wel is het wenselijk om binnen verdichtingsprojecten de traditioneel lage dichtheden te verhogen en om daarbij ook meer betaalbare koop- en huurwoningen aan te bieden. Door binnen woonprojecten een verscheidenheid aan typologieën aan te bieden zoals rijwoningen, appartementen, duplexen, patio-woningen, kangoeroewoningen enz. kan een interessante mix ontstaan en wordt het sociale weefsel versterkt.

Binnen kern Essen, Wildert, Horendonk en Hoek zijn enkele verdichtingslocaties aangeduid. Voor vele bestaat er een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan. De vorm van verdichting voorgesteld in deze plannen draagt vaak onvoldoende bij tot een verhoging van de leefkwaliteit. Een andere vorm van verdichting dan voorgesteld in deze plannen is wenselijk.

Een verdichting kan op verschillende manieren. Niet enkel nieuwe ontwikkelingen of nieuwbouw zijn een vorm van verdichting. Ook het opsplitsen van bestaande percelen of woningen, en het vervangen of renoveren van verouderde woningen kan een verhoging van het ruimtelijk rendement met zich meebrengen. De reconversie van bepaalde sites die op vandaag mogelijk een niet-woonfunctie kennen, kunnen in de toekomst worden herontwikkeld waardoor een verdichtingsproject ontstaat.

2 ZACHT TRANSFORMEREN

Voor het grootste deel van de gemeente Essen is een zachte transformatie-strategie aan de orde. Bij een zachte transformatie-strategie blijft het aantal wooneenheden ongeveer gelijk ten opzichte van de vergunde toestand of stijgt ze slechts beperkt, maar wordt er extra aandacht besteed aan het diversifiëren van het woonaanbod en het minimaal verdichten met aandacht voor een verhoging van de leefkwaliteit en het tegengaan van verkrotting en leegstand. Te kleine woningen kunnen na samenvoeging een grotere woning vormen terwijl elders een te grote woning kan worden opgesplitst om te voldoen aan de nieuwe noden in de toekomst.

Op sommige plaatsen is het belangrijk te streven naar het behoud van bestaande en herkenbare bebouwing die deel uitmaakt van het DNA van de kern. Andere plaatsen hebben nood aan een diversificatie van het bestaand aanbod. Hiervoor kunnen nieuwe typologieën worden ingezet door het stapelen van woningen of door het introduceren van nieuwe woonvormen.

Nieuwe gebouwen of verbouwingen zijn echter steeds in harmonie met de bestaande context en veroorzaken geen schaalbreuken. Belangrijk is er op toe te zien dat het aantal wooneenheden ten opzichte van de vergunde toestand ongeveer gelijk blijft.

Binnen gebieden voor zachte transformatie zijn ook publieke onbebouwde ruimtes aangeduid die in de toekomst niet bebouwd zullen worden.

3 OPEN HOUDEN

Binnen de kernen geven een aantal plekken ademruimte tussen de bebouwde ruimte. Ze hebben vaak een groen karakter en dragen bij tot de leefkwaliteit. Deze groene ruimten blijven zoveel mogelijk bewaard en worden niet ingenomen door bebouwing of andere harde infrastructuur. Zij hebben een zachte bestemming, zijn in eigendom van de gemeente en/of zullen een zachte bestemming behoeven.

Alleen op deze manier kunnen zij in de toekomst vrij blijven van verder ruimtebeslag. Zij zijn noodzakelijk om de klimaatuitdaging op te vangen.

The image features a solid light pink background. In the center, there is a large white geometric shape that resembles a stylized arrow pointing downwards or a large 'V' shape. The shape is composed of two right-angled triangles meeting at their hypotenuses. The text 'KERN ESSEN' is centered horizontally within the white shape.

KERN ESSEN

1	GRADATIE VAN VERDICHTING	16
1.1	VERDICHTEN	16
1.2	OPEN HOUDEN	16
2	DETAILONDERZOEK	18
2.1	BPA 'KERKSTRAAT ZUID'	18
2.2	RUP 'NIEUWSTRAAT OOST' OMGEVING PASTORIJ	19
2.3	RUP 'NIEUWSTRAAT OOST' GEMEENTELIJKE DIENSTEN	20
2.4	ZONE OMSLOTEN DOOR RUP 'NIEUWSTRAAT OOST' / WOONRESERVEGEBIED ESSENDONK	21
2.5	BPA 'CENTRUM OOST' IPSAM	22
2.6	BPA 'STATIEVELDEN'	23
2.7	BPA 'CENTRUM WEST'	24
2.8	HART ESSEN HEIKANT	25
2.9	HEIKANTLAAN	26
2.10	SCHOMVELD	27
2.11	RUP 'SPORT EN RECREATIE'	28
3	ONTWERP OP MAAT	30
3.1	NIEUWSTRAAT OOST	31

1 GRADATIE VAN VERDICHTING

1.1 VERDICHTEN

Binnen de kern Essen zijn er enkele gebieden die voor verdichting in aanmerking komen.

Volgende verdichtingszones kennen reeds een planinitiatief en kunnen verdichten volgens desbetreffend planinitiatief:

- a. BPA 'Kerkstraat zuid', noordelijke zone

Enkele gebieden hebben een planinitiatief. Herziening van dit planinitiatief is nodig om een kwalitatieve verdichting op deze plek mogelijk te maken:

- b. BPA 'Kerkstraat zuid', oostelijke zone
- c. RUP 'Nieuwstraat oost', zone gemeentelijke diensten
- d. BPA 'centrum oost Ipsam'
- e. RUP 'Nieuwstraat oost' ten westen van pastorijs
- f. BPA 'Statievelden'
- g. BPA 'centrum west'.

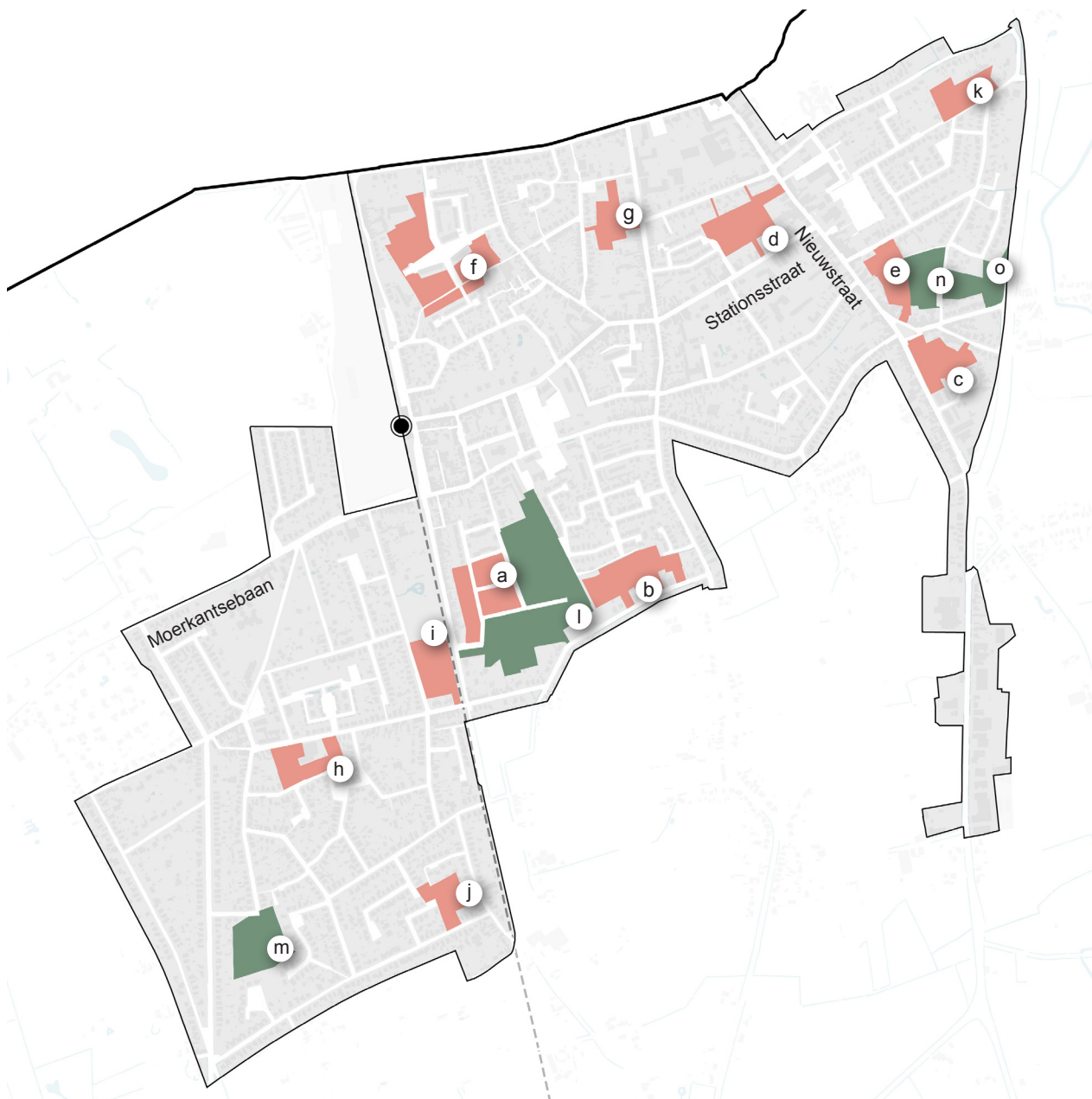
Daarnaast zijn er nog enkele locaties zonder specifiek planningsinitiatief die interessante verdichtingslocaties vormen:

- h. hart Essen Heikant
- i. Heikantlaan
- j. Schommeveld - Nieuwe Heikant
- k. zone omsloten door RUP 'Nieuwstraat oost' / woonreservegebied 'Essendonk'.

1.2 OPEN HOUDEN

Volgende zones binnen de kern Essen zijn open te houden:

- l. BPA 'Kerkstraat zuid', zuidelijke zone en centrale zone
- m. RUP 'sport en recreatie'
- n. RUP 'Nieuwstraat oost' pastorijs
- o. RUP 'Nieuwstraat oost', zone ten oosten van pastorijs.



kaart 1 verdichtingsstrategie in kern Essen

- verdichten
- zacht transformeren
- open houden

0 0,5 1 km



2 DETAILONDERZOEK

2.1 BPA 'KERKSTRAAT ZUID'

De magenta zones A en B in het BPA 'Kerkstraat zuid' zijn gelegen aan een uitgeruste weg. Dit is een gefaseerde verkaveling. Momenteel is de derde fase in uitvoering.

Ter hoogte van de roze-groen gearceerde zone C is een verkaveling vergund die afwijkt van het BPA.

De gemeente wenst de zuidelijke zone van het BPA, de niet ontsloten delen van het BPA die in aanmerking komen voor verdichting, te vrijwaren van bebouwing en te ontwikkelen als kwalitatieve publieke ruimte met ruimte voor water (Magerbeek is een waterloop categorie 2 die in beheer is van de provincie).

De verschijningsvorm van de verdichting van de zones, aangeduid met D, E en C, moeten verder worden onderzocht.

De centrale groene open ruimte op het BPA moet in de toekomst een groene open ruimtevinger blijven. De wijk rondom Deken Verbiststraat voornamelijk bestaat uit jonge gezinnen en sport- spelinfrastructuur mist. Deze groen ruimte kan hier een oplossing bieden.

Een gedeeltelijke herziening van het BPA in functie van het vrijwaren van de zuidelijke zone van verder verdichting is nodig.

CONCLUSIE:

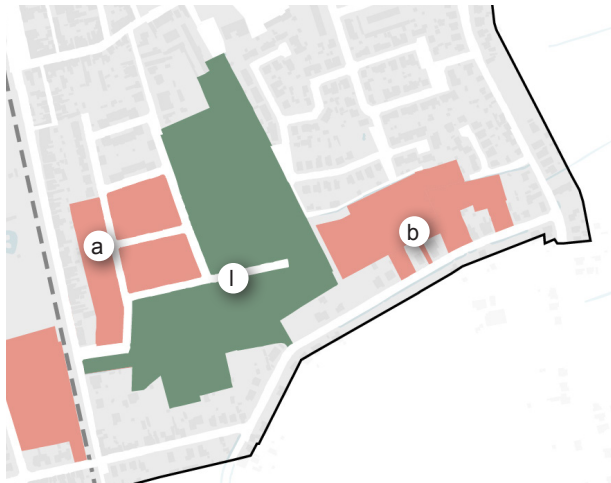
- a. te verdichten
- b. te verdichten onder andere vorm dan BPA voorziet
- l. open houden



kaart 2 luchtfoto locaties a-b-l



kaart 3 BPA Kerkstraat zuid (november 2004)



kaart 4 visie verdichting a-b-l

2.2 RUP 'NIEUWSTRAAT OOST' OMGEVING PASTORIJ

Het RUP 'Nieuwstraat Oost' duidt de zone rond de pastorij aan als open ruimte. Deze zone mag in functie van de erfgoedkwaliteiten niet worden verdicht. Een exacte afbakening van de zone die open moet blijven, is in samenhang te bekijken met de aangrenzende verdichtingslocatie. Immers de zone ten westen van de pastorij kan in het kader van een kernversterkend verdichtingsproject een belangrijke rol vervullen. Meer ruimte geven aan Magerbeek is essentieel. De vorm waaronder de verdichting in het RUP is voorgesteld, ligt niet in lijn met het advies met betrekking tot het project Nieuwstraat (augustus 2020). Een herziening van het RUP zal nodig zijn.

De zone ten oosten van de pastorij kan volgens het RUP worden verdicht door de aanleg van nieuwe wegenis. Het bestemmingsplan strookt niet langer met de visie om op deze locatie de open ruimte te bewaren. De indringende open ruimte vinger moet in de toekomst bewaard blijven.

CONCLUSIE:

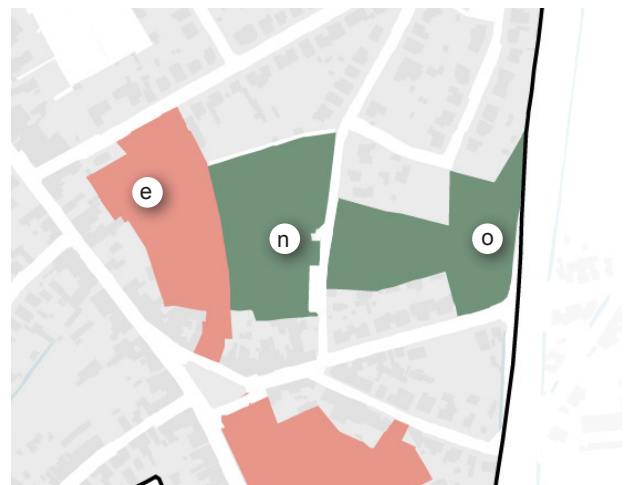
- e. te verdichten
- n. open houden
- o. open houden



kaart 5 luchtfoto locaties e-n-o



kaart 6 RUP Nieuwstraat oost (mei 2013)



kaart 7 visie verdichting e-n-o

2.3 RUP 'NIEUWSTRAAT OOST' GEMEENTELIJKE DIENSTEN

De huidige locatie van de gemeentelijke diensten (bestemming gemeenschapsvoorzieningen binnen het RUP 'Nieuwstraat oost') heeft het potentieel om een kernversterkend strategisch project te worden. In de toekomst kan na herbestemming (herziening van het RUP) hier een kernversterkend woonproject, eventueel gecombineerd met andere functies, worden gerealiseerd. Een voorwaarde is de verhuis van (sommige) van de gemeentelijke diensten. Deze zouden in de toekomst op Rijkmaker worden gehuisvest.

CONCLUSIE:

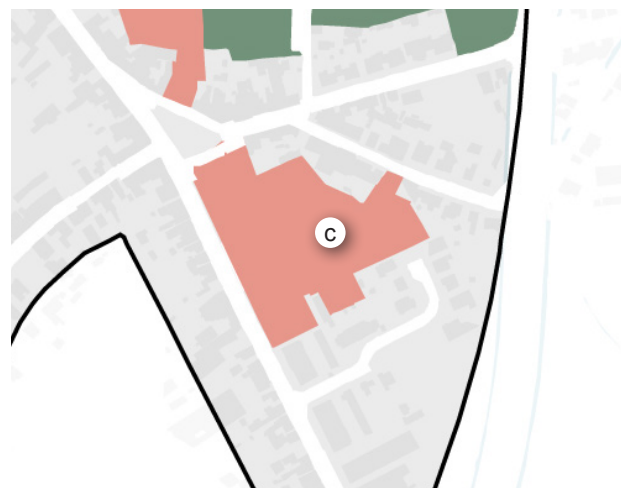
c. te verdichten



kaart 8 luchtfoto locatie c



kaart 9 RUP Nieuwstraat oost (mei 2013)



kaart 10 visie verdichting c

2.4 ZONE OMSLOTEN DOOR RUP 'NIEUWSTRAAT OOST' / WOONRESERVEGEBIED ESSENDONK

De witte vlek, ingesloten door het RUP 'Nieuwstraat-Oost' nabij Smeyerspad, kan worden ontwikkeld conform de aanwezige dichtheid van de nabije omgeving, in lijn met het RUP 'Nieuwstraat-Oost'. De gewestplanbestemming 'woonreservegebied' blijft hier gelden. De ontsluiting kan gebeuren door Smeyerspad te verlengen tot Essendonk.

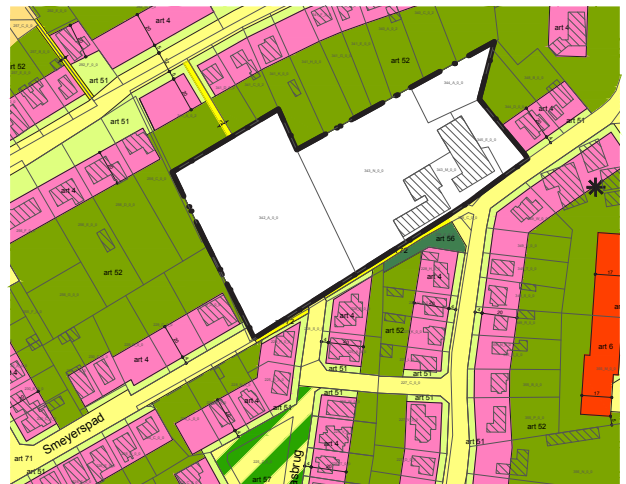
Rekening houdend met de woonbehoeftestudie en de ruimtelijke afwegingen, is een doorgedreven verdichting niet wenselijk. De verdichting moet in harmonie zijn met de omgeving. Daarentegen moet een kwalitatieve publieke ruimte worden voorzien binnen het project. Zij ontbreekt in de directe nabije omgeving.

CONCLUSIE:

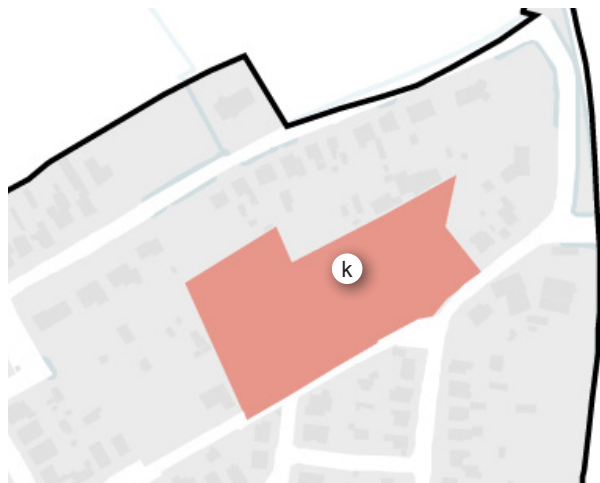
k. te verdichten



kaart 11 luchtfoto locatie k



kaart 12 RUP Nieuwstraat-Oost (mei 2013)



kaart 13 visie verdichting k

2.5 BPA 'CENTRUM OOST' IPSAM

Het BPA 'Centrum Oost' genereert mogelijkheden in het binnengebied, gelegen tussen Guido Gezellelaan en Stationsstraat (Ipsam site). In het verleden is al een aanvraag voor ontwikkeling ingediend die echter niet werd vergund. Een denkoefening is nodig om de potenties van het binnengebied te detecteren. Een toegang vanaf Nieuwstraat lijkt wenselijk.

Verdichting kan in deze zone maar niet onder de vorm die het BPA voorschrijft. Het integreren van biologisch waardevolle elementen en ruimte voor ontmoeting is belangrijk.

CONCLUSIE:

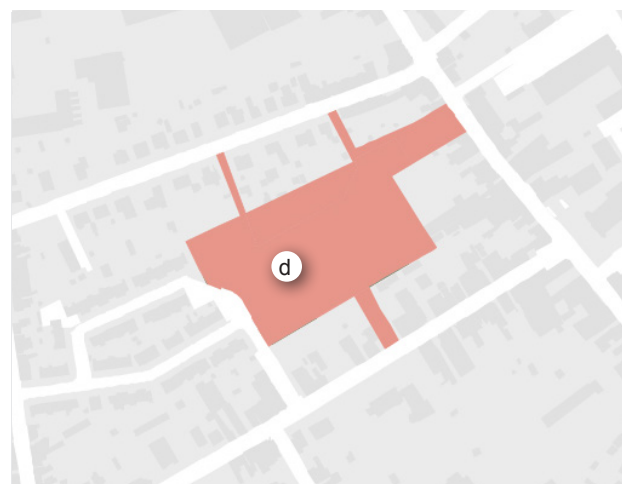
d. te verdichten



kaart 14 luchtfoto locatie d



kaart 15 BPA Centrum-Oost (maart 2003)



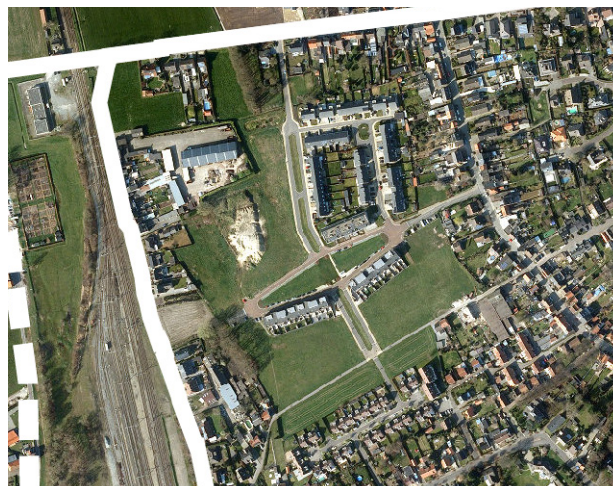
kaart 16 visie verdichting d

2.6 BPA 'STATIEVELDEN'

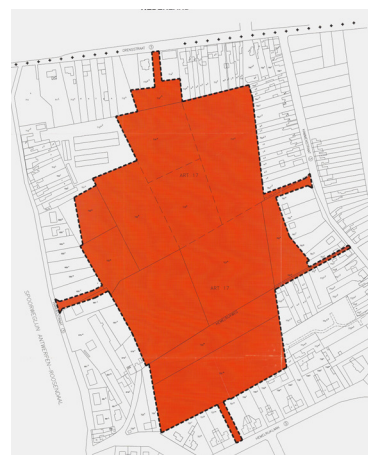
Het BPA 'Statievelden' is nog niet volledig gerealiseerd. De toekomstige ontwikkelingen in de nog niet-aangesneden zone zouden niet op eenzelfde manier mogen gebeuren als de al ontwikkelde delen. Er is immers een gebrek aan kwalitatieve open ruimte, ruimte voor fietsstallingen, ruimte voor afvalopslag enz. De nog niet ontwikkelde delen van het BPA moeten op een andere manier worden ingevuld maar komen wel in aanmerking voor verdichting.

CONCLUSIE:

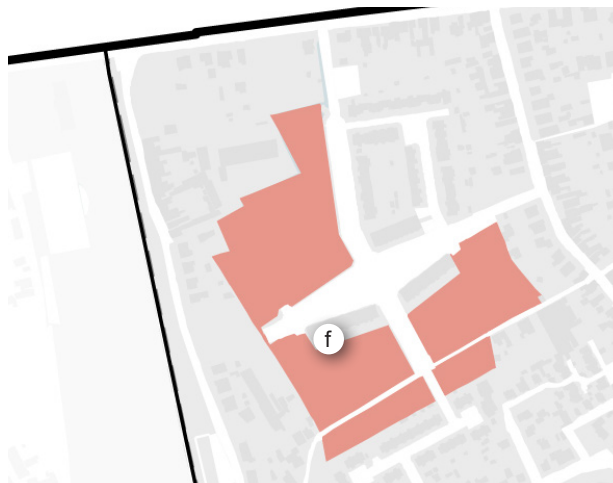
f. te verdichten



kaart 17 luchtfoto locatie f



kaart 18 BPA Statievelden (definitief vastgesteld maart 1998)



kaart 19 visie verdichting f

2.7 BPA 'CENTRUM WEST'

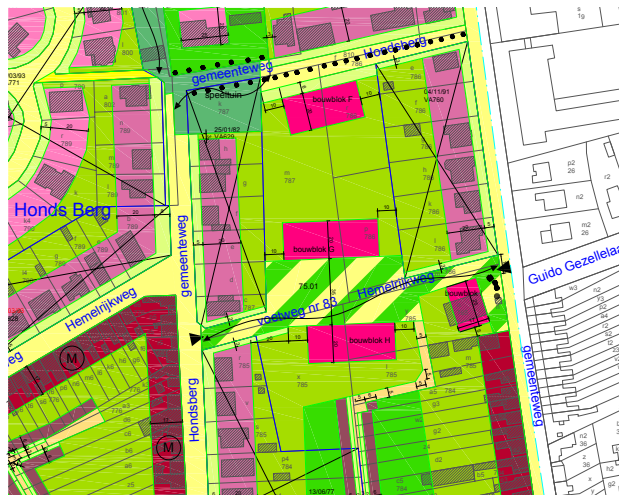
Het BPA 'Centrum west' toont langs Hondenberg een zone voor appartementen. Ook meer naar het zuiden zijn twee zones voor appartementen ingetekend. Langs Hondenberg is al afgeweken van het BPA. Twee halfopen woningen zijn vergund. Het is de visie van de gemeente om op deze zones niet in te zetten op appartementen maar op grondgebonden woningen of gestapelde grondgebonden woningen. Verdichting is in deze zone wenselijk maar niet onder de vorm die het BPA voorschrijft.

CONCLUSIE:

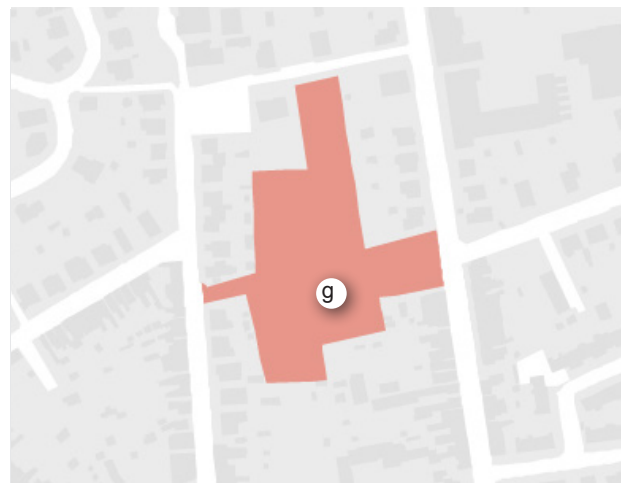
g. te verdichten



kaart 20 luchtfoto locatie g



kaart 21 BPA Centrum-West (maart 2003)



kaart 22 visie verdichting g

2.8 HART ESSEN HEIKANT

In het hart van Essen Heikant is een sprong te maken in de leefkwaliteit. De kern is afgebakend als strategische locatie.

Het noordelijk deel komt minder in aanmerking als verdichtingslocatie dan het zuidelijk deel. In het noordelijk deel wil de kleuterschool uitbreiden. De parochiezaal is wat verouderd maar wordt wel goed gebruikt. Op termijn kan hier een dorpsvernieuwingsproject.

Op het zuidelijk deel, vandaag bestaande uit een braakliggend terrein en een retailer, is de bouw van een buurtsupermarkt vergund.

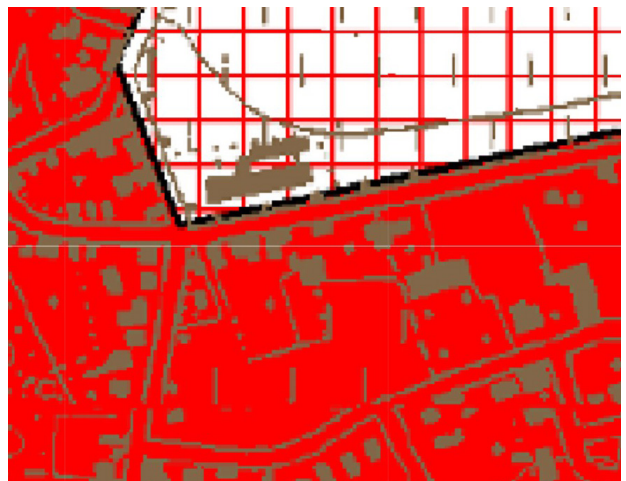
Conclusie is wel dat beide delen een strategisch belang hebben binnen Heikant. Alleen de zuidelijke zone is een verdichtingslocatie.

CONCLUSIE:

h. te verdichten



kaart 23 luchtfoto locatie h



kaart 24 gewestplan



kaart 25 visie verdichting h

2.9 HEIKANTLAAN

Ten westen van de spoorlijn en ten oosten van Heikantlaan zijn nog verschillende onbebouwde percelen aanwezig, gelegen binnen woonbestemming volgens het gewestplan.

Een verdichting is hier zeker mogelijk. Bijkomende wegenis is niet wenselijk.

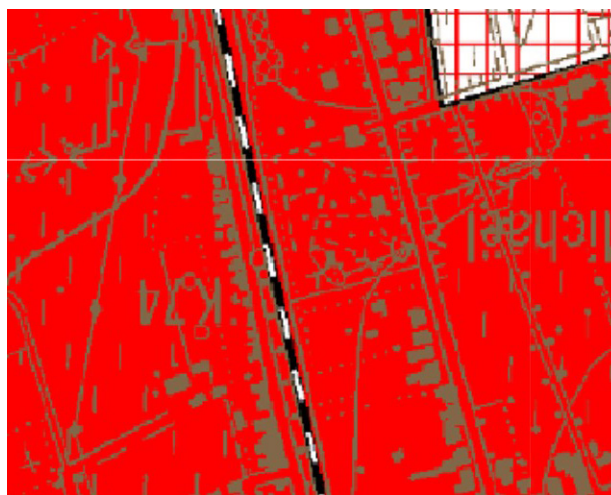
Bebossing, die aanwezig is op de DNA-kaart, moet bij verdichting van dit gebied worden gerespecteerd.

CONCLUSIE:

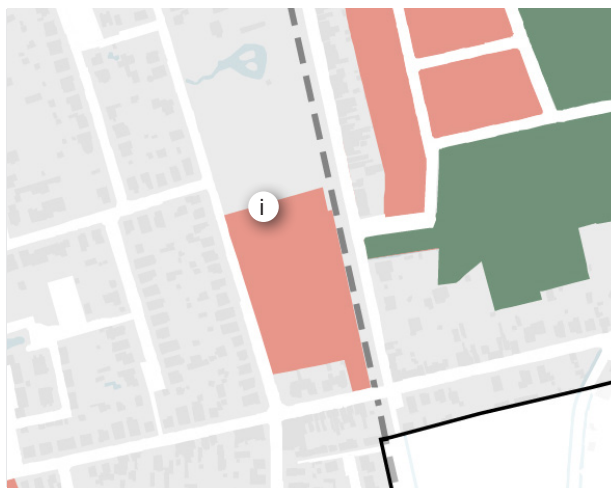
i. te verdichten



kaart 26 luchtfoto locatie i



kaart 27 gewestplan



kaart 28 visie verdichting i

2.10 SCHOMVELD

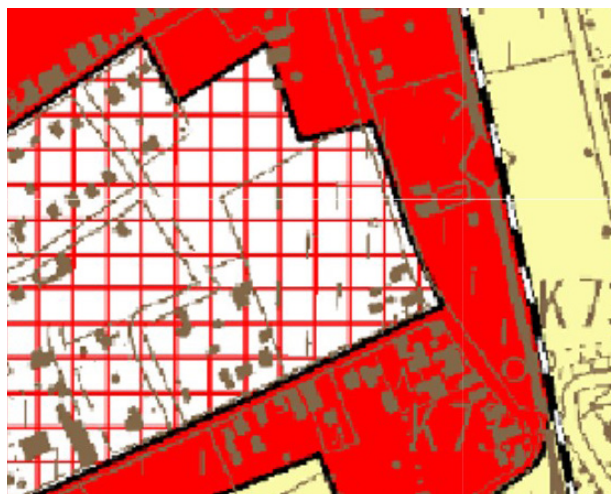
In het verlengde van Schomveld is een onontwikkeld deel van een woonreservegebied aanwezig. De verdichting van deze zone in lijn met de directe context blijft hier mogelijk. Aandacht voor trage verbindingen is nodig.

CONCLUSIE:

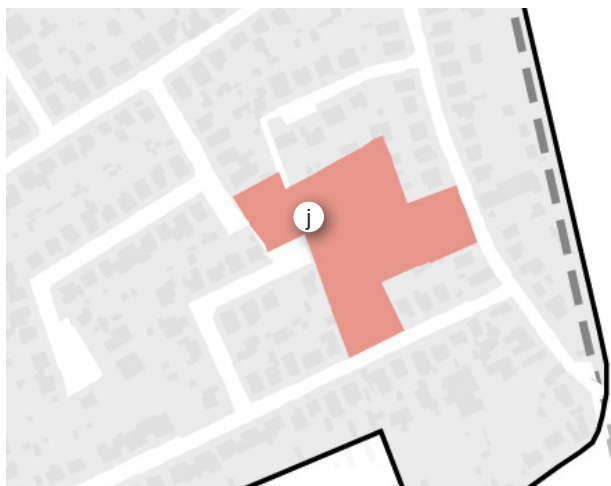
j. te verdichten



kaart 29 luchtfoto locatie j



kaart 30 gewestplan



kaart 31 visie verdichting j

2.11 RUP 'SPORT EN RECREATIE'

Het RUP 'sport en recreatie' (deelplan A) voorziet een omzetting van woongebied en natuurgebied naar parkzone (groen) en toegangsdraven (bruin). Het bakent nabij Korte Leemstraat een groene ruimte af. Deze groene open ruimte verhoogt de leefkwaliteit van de kern en moet in de toekomst open blijven.

CONCLUSIE:

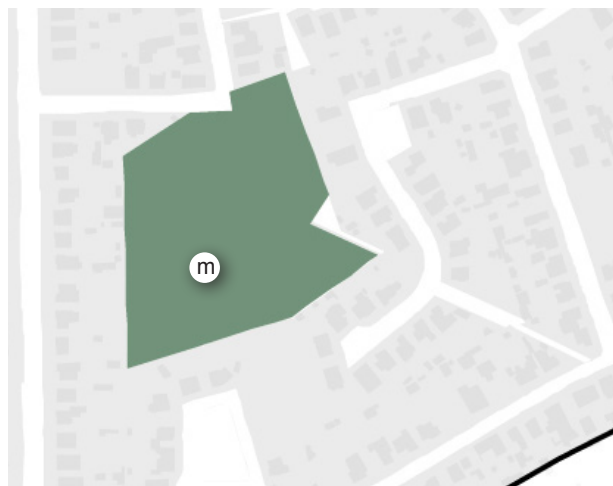
m. open houden



kaart 32 luchtfoto locatie m



kaart 33 RUP sport en recreatie A (maart 2011)



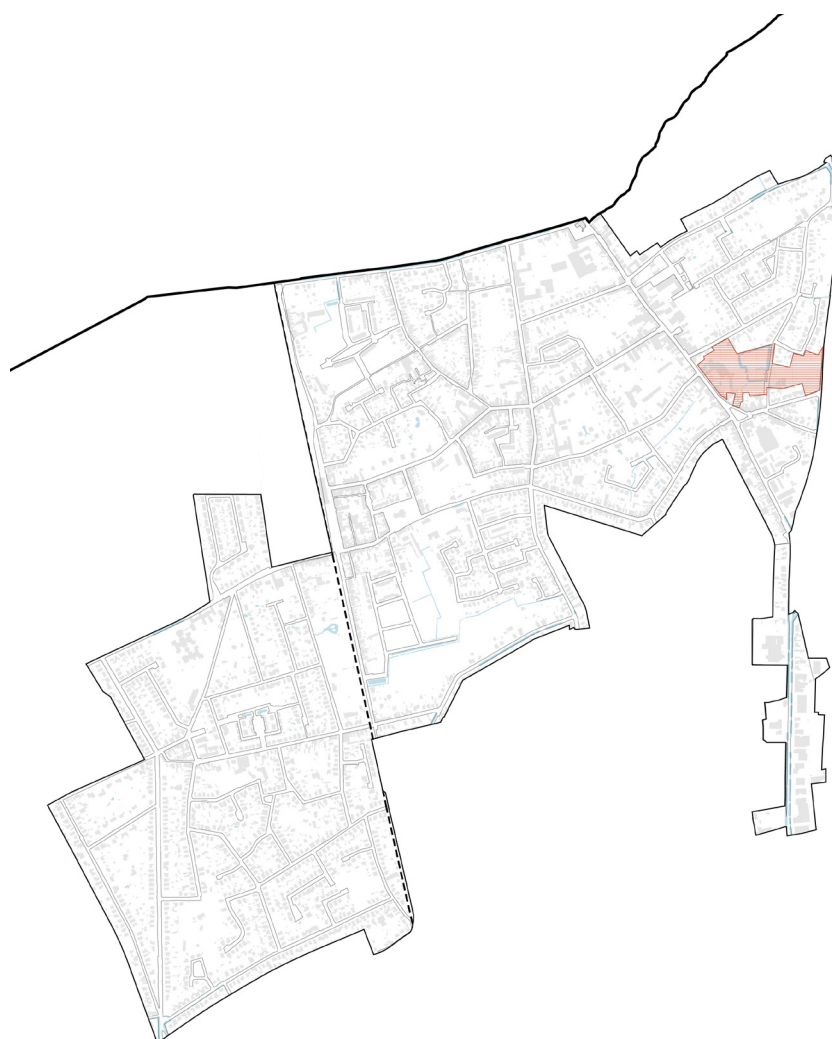
kaart 34 visie verdichting m



3 ONTWERP OP MAAT

Voor de site Nieuwstraat-Oost werd een ruimtelijk advies geschreven. De belangrijkste krachtlijnen per locatie zijn hieronder meegegeven.

Door de geplande investeringen in de infrastructuur van het jeugdheem is het op korte termijn niet realistisch om het jeugdheem te herlokaliseren. De ruimtelijke uitgangspunten, zoals voorgesteld op de volgende bladzijden, blijven gelden. Het jeugdheem moet worden geïntegreerd in de zone waar kan worden verdicht.



kaart 35 ontwerp op maat

3.1 NIEUWSTRAAT OOST

De projectsite bevindt zich pal in het centrum van Essen. Nieuwstraat (N133) vormt een van de hoofdwegen doorheen de gemeente en verbindt haar met nabijgelegen gemeenten in zowel België als Nederland. Verder is de site gelegen in het bouwblok tussen Nieuwstraat, Heuvelplein, Dreef en Essendonk. Een klein deel van de projectzone valt buiten dit blok en bevindt zich aan de overkant van Essendonk. Het gaat hier over twee percelen die mee in het totaalbeeld zijn opgenomen.

Opvallend binnen hetzelfde bouwblok is het gemeenschapscentrum de Oude Pastorij. Zoals de naam het doet vermoeden, is dit gebouw een oude pastorie die bovendien wordt omringd door een publiek park. De randen zijn afgebakend door een brede gracht. Zowel een scoutsgroep (Scouts Centrum), een KSA-groep (KSA Heidebloempje) als een Meisjeschiro maken er gebruik van.



figuur 2 Oude Pastorij

groene open ruimte vinger bevestigen

- groene open ruimte vinger tot aan historische dorpskern
- binnengebied als te ontdekken plek van op Heuvelplein, Nieuwstraat, Essendonk en Watermolenstraat
- uitnodigende, grote ingang aan Dreef
- pastorie en tuin geïntegreerd in grotere groene ruimte
- afwerking bouwblokken als buitenrand van binnengebied

DNA integreren

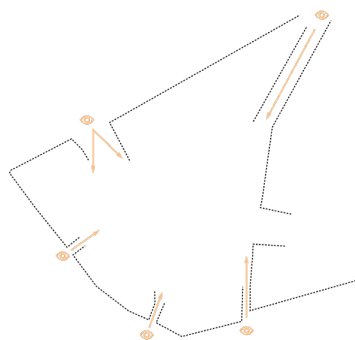
- groenblauwe plek
 - naar boven brengen van Magerbeek (binnen gemeentelijk beheer)
 - benadrukken aanwezigheid gracht rond pastorie
 - samenspel van groen en waterelementen
 - samenhangende groene ruimte met verschillende 'plekken'
- Oude Pastorie
 - beschermd monument
 - verder bouwen op visie beheersplan voor aanleg groene ruimte

Interne randwerking versterken

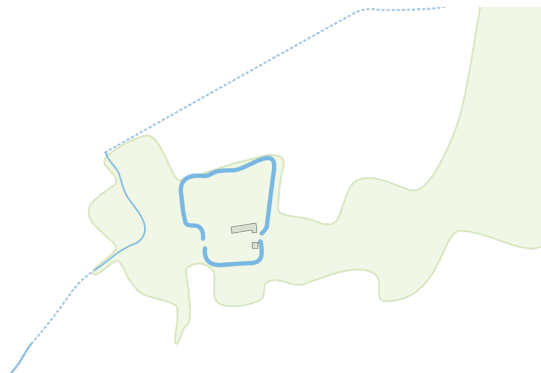
- afwerking achterkanten naar binnengebied toe
- brede en uitnodigende toegang aan Dreef (verdraaien volume)
- scoutslokalen benadrukken zicht naar achterliggend groen gebied (verdraaien volume)
- voorzijdes naar het binnengebied (verschuiven parkvilla's)
- kwalitatieve afwerking private tuinen richting park
 - beperkte relatie - private tuin met groene afsluiting
 - visuele relatie - lage afscheiding met plantmassieven
 - directe relatie - alleen terraszone

typologisch variëren

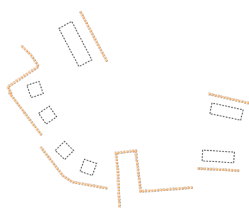
- voorzijdes naar straatzijde
- actieve gevels aan ingangen van binnengebied
 - locatie nevenfuncties (handelspand ed.)
- voorzijdes naar parkomgeving
- afwisseling in typologie (nu overal appartementen)
 - variatie grondgebonden woningen en appartementen langs Nieuwstraat
 - variatie in verschijningsvorm appartementen (niet steeds zelfde profiel!)



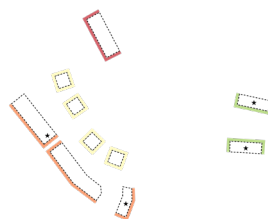
figuur 3 groene open ruimte vinger bevestigen



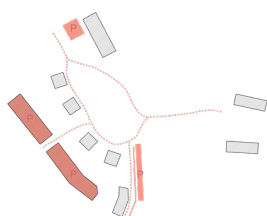
figuur 4 DNA integreren



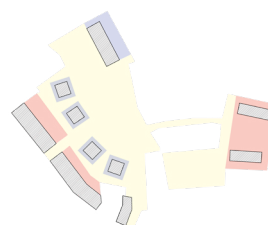
figuur 5 interne randafwerking versterken



figuur 6 typologisch variëren



figuur 7 autovrij publiek park introduceren



figuur 8 helder statuut definiëren

autovrij, publiek park introduceren

- parkeren langs buitenzijde van bouwblok
 - ondergronds parkering thv Nieuwstraat
 - geclusterd parkeren voor parkvilla's
- trage verbindingen niet in conflict met parkeren
 - parkeren en trage verbinding naar binnengebied gescheiden
 - netwerk van trage verbindingen binnen parkzone
 - trage verbinding met Essendonk via pastoriweg

helder statuut definiëren

- private tuinen aan woningen of appartementen Nieuwstraat
- collectieve buitenruimtes rond parkvilla's
- collectieve buitenruimtes aan appartementen Dreef
- groene ruimte als publieke ruimte

twee opties scouts

- eerste optie binnen projectgebied > twee volumes om zijkanten af te werken en zich naar open ruimte te garanderen en benadrukken
- tweede optie buiten projectgebied > een volume op plaats van huidig speelplein, 'private' ruimte voor jeugdbeweging, connectie met alle groene zones rondom, afwerking achterkanten Watermolenstraat/Heuvelplein (moeilijker wegens beheersplan)

aanbevelingen

1. groene open ruimte vinger tot aan historische dorpskern
2. smalle ingangen thv Heuvelplein, Essendonk en Nieuwstraat, brede ingang thv Dreef
3. integreren van Magerbeek
4. draaien van volume aan Dreef voor betere integratie in straatbeeld en zichtbaarheid van groene ruimte
5. variërende typologieën
6. autoluw binnengebied, parkeerpockets aan de rand, gescheiden van trage verbindingen
7. actieve gevels duiden ingangen van groen gebied aan
8. parkvilla's inplanten aan de rand ter afwerking van bebouwing Nieuwstraat
9. plaatsing volumes jeugdbeweging bevordert en benadrukt vergezichten



figuur 9 aanbevelingen verhogen leefkwaliteit Nieuwstraat oost



WILDERT

1	GRADATIES VAN VERDICHTING	38
1.1	VERDICHTEN	38
1.2	ZACHT TRANSFORMEREN	38
1.3	OPEN HOUDEN	38
2	DETAILONDERZOEK	40
2.1	ELF-NOVEMBERSTRAAT	40
2.2	WOONRESERVEGEBIED 'WILDERT WEST'	41
2.3	WOONRESERVEGEBIED 'ACHTERSTRAAT'	42

1 GRADATIES VAN VERDICHTING

1.1 VERDICHTEN

Binnen Wildert zijn er enkele gebieden die voor verdichting in aanmerking komen. Beide hebben geen specifiek planinitiatief:

- a. Elf-Novemberstraat
- b. woonreservegebied Wildert west

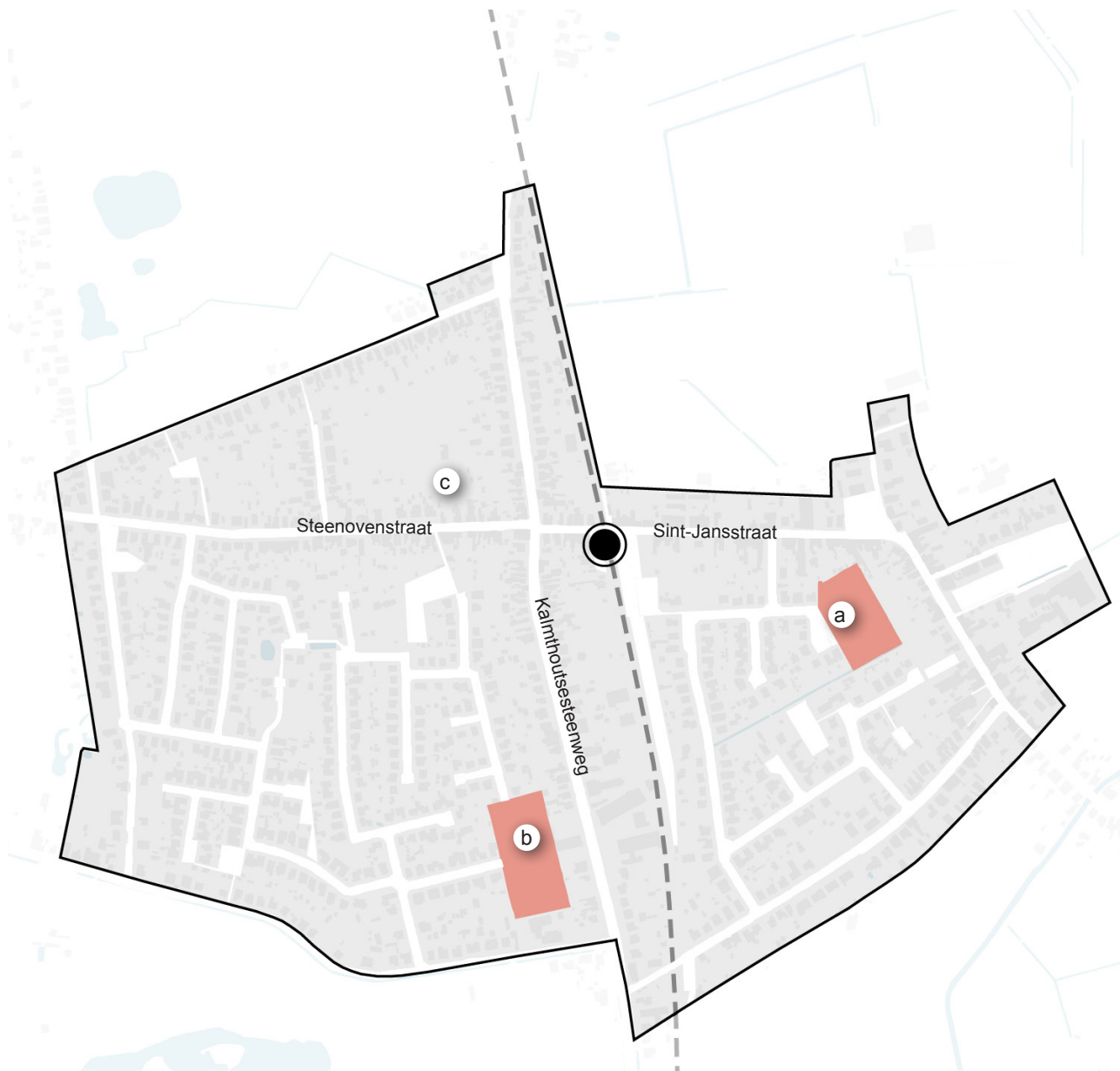
1.2 ZACHT TRANSFORMEREN

In Wildert is een zone aangeduid als gebied voor zachte transformatie die meer duiding vraagt:

- c. RUP Achterstraat

1.3 OPEN HOUDEN

In Wildert komt geen enkel gebied in aanmerking om open te houden.



kaart 36 verdichtingsstrategie in Wildert

- verdichten
- zacht transformeren

2 DETAILONDERZOEK

2.1 ELF-NOVEMBERSTRAAT

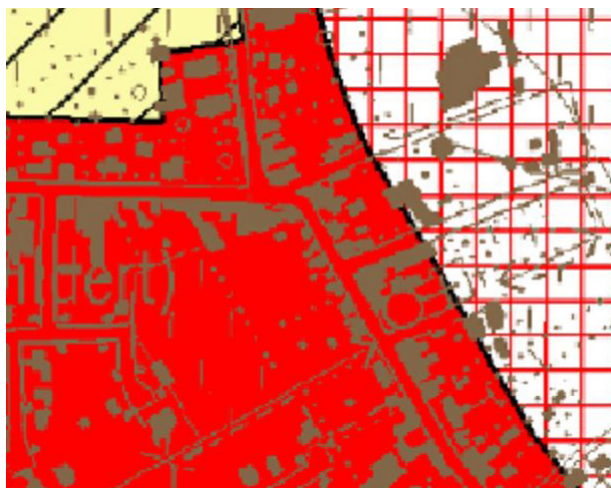
Het binnengebied is vandaag in gebruik als voetbalterrein. In de nabijheid zijn voorzieningen aanwezig. Een verdichting van deze zone is in de toekomst mogelijk. Een aandachtspunt is om voldoende groene publieke ruimte te integreren. Een niet-klasseke ontwikkeling kan hier antwoord op geven. Klasseke appartementen zijn niet wenselijk.

CONCLUSIE:

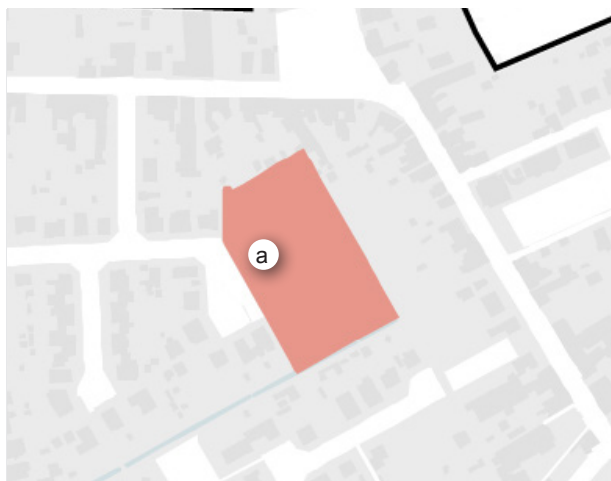
- a. verdichten



kaart 37 luchtfoto locatie a



kaart 38 gewestplan



kaart 39 visie verdichting a

2.2 WOONRESERVEGEBIED 'WILDERT WEST'

Het niet-bebouwd deel van het woonreservegebied is in gebruik als landbouwperceel. De nabijheid van voorzieningen is matig tot goed. De atlas der woonreservegebieden geeft aan dat het woonreservegebied kan worden ontwikkeld. Een aandachtspunt is de overwegend niet-infiltratiegevoelige bodem.

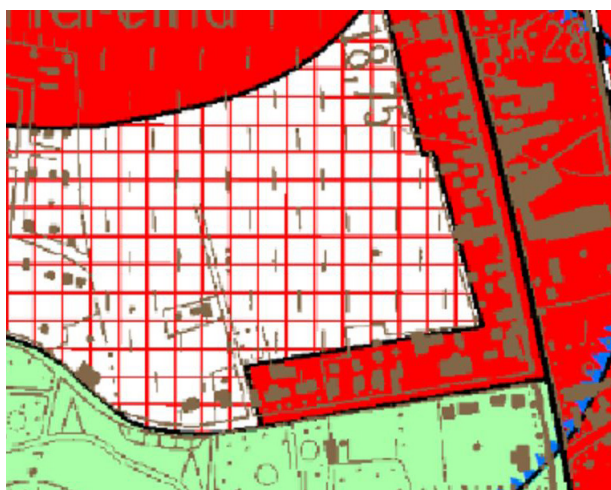
Het gebied kan in aanmerking komen voor verdichting. De ruimtelijke randvoorwaarde stelt om voldoende groene publieke ruimte te voorzien waar ook oplossingen worden gezocht voor waterbuffering in functie van vertraagde hemelwaterafvoer en langzame infiltratie.

CONCLUSIE:

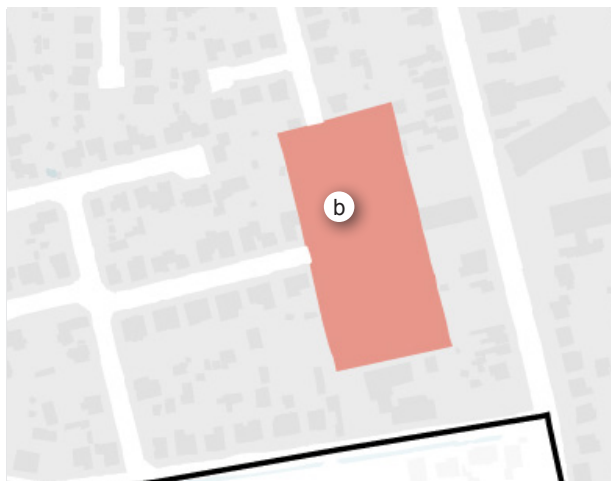
b. verdichten



kaart 40 luchtfoto locatie b



kaart 41 gewestplan



kaart 42 visie verdichting b

2.3 WOONRESERVEGEBIED 'ACHTERSTRAAT'

Dit gebied is bestemd als woonreservegebied. Het kan pas worden ontwikkeld nadat de noodzaak tot aansnijden ervan wordt aangetoond aan de hand van een woningbehoeftestudie die kadert in een herziening van de woningprogrammatie, zoals vastgelegd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, en nadat een RUP wordt opgemaakt waarin de nieuwe bestemming is vastgelegd.

In afwachting van de inrichting van het woonreservegebied als woongebied worden volgende functies toegelaten: bosbouw- en bosontwikkeling, landbouw en wonen naargelang het huidige gebruik dat op de percelen plaatsvindt.

Het gebied blijft gereserveerd tot de behoefte is aangetoond. Dit betekent dat op vandaag wordt ingezet op een zachte transformatie.

CONCLUSIE:

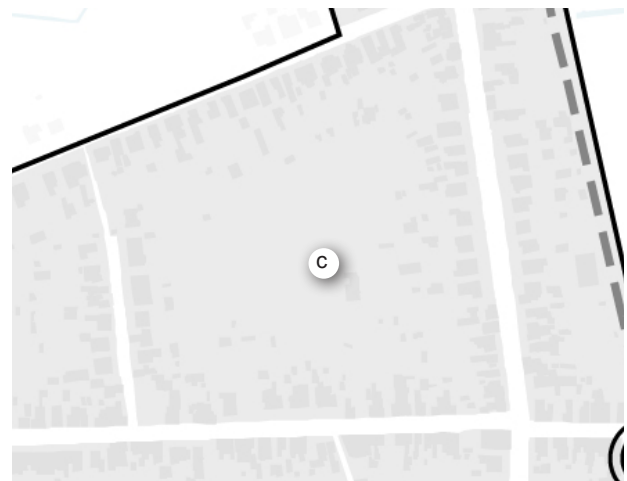
- c. zacht transformeren / te reserveren



kaart 43 luchtfoto locatie c



kaart 44 verordenend grafischplan RUP Achterstraat (maart 2013)



kaart 45 visie verdichting c





HORENDONK

1	GRADATIES VAN VERDICHTING	46
1.1	VERDICHTEN	46
1.2	OPEN HOUDEN	46
2	DETAILONDERZOEK	48
2.1	TEN NOORDEN VAN DE KERK	48
2.2	WOONRESERVEGEBIED 'HORENDONK'	49
2.3	RUP 'SPORT EN RECREATIE'	50
2.4	TEN OOSTEN VAN DE KERK	51
2.5	SITE PASTORIJ, JEUGDBEWEGING EN SCHOOL	52
2.6	HOEK VAARTSTRAAT, OVER D'AA / LINK AGRARISCH GEBIED	53
2.7	SCHOOLSITE VAARTSTRAAT	54
3	ONTWERP OP MAAT	57
3.1	MASTERPLAN HORENDONK	57

1 GRADATIES VAN VERDICHTING

1.1 VERDICHTEN

Binnen Horendonk zijn er enkele gebieden die voor verdichting in aanmerking komen. Deze gebieden kennen geen specifiek planinitiatief.

Volgende gebieden betreffen nieuwe ontwikkelingen:

- a. ten noorden van de kerk
- b. woonuitbreidingsgebied 'Horendonk' (gedeeltelijk)
- c. RUP 'sport en recreatie'.

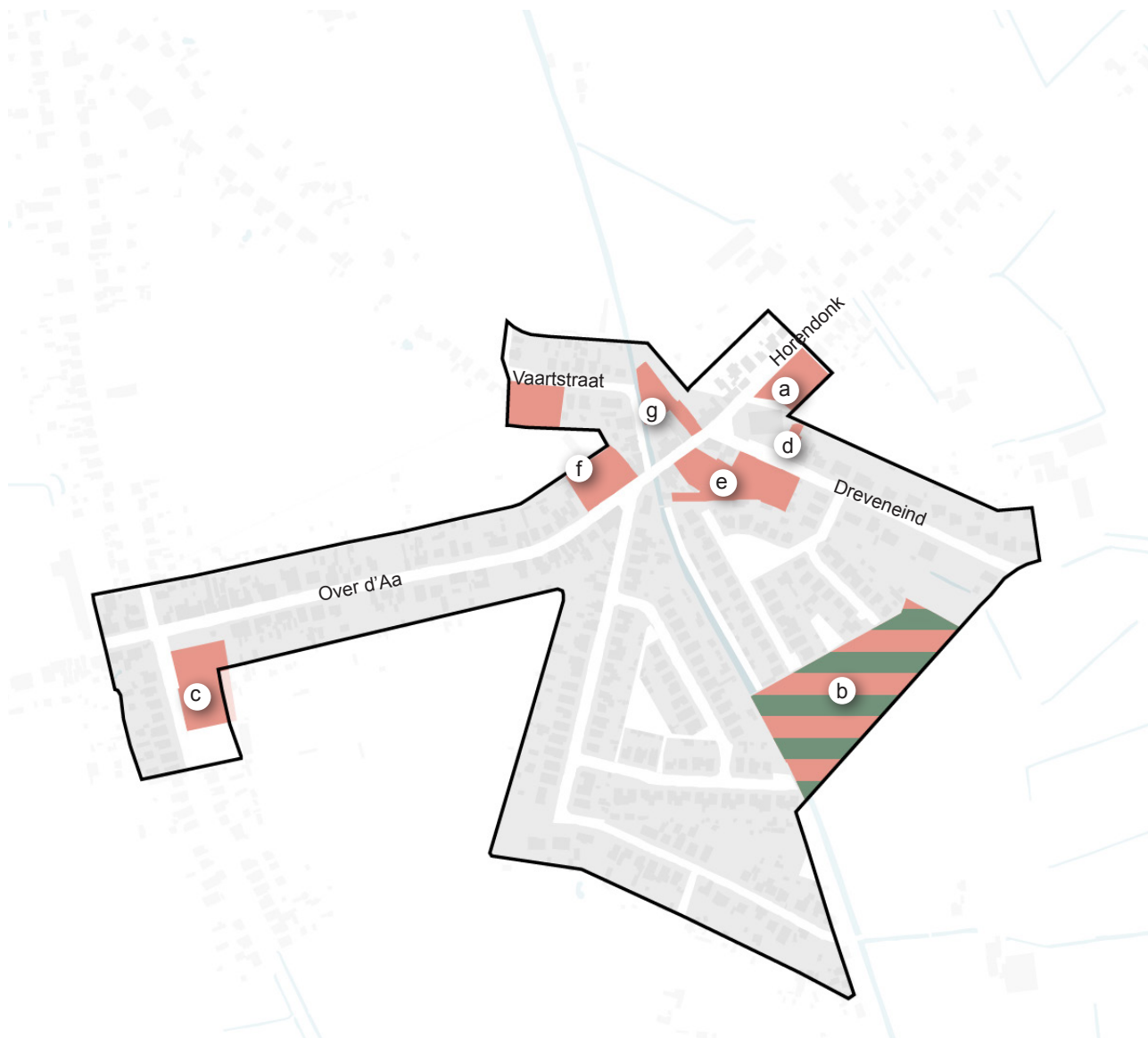
Volgende gebieden betreffen herontwikkelingen:

- d. ten oosten van de kerk
- e. site pastorie, jeugdbeweging en school aan Horendonk
- f. hoek Vaartstraat, Over d'Aa / link agrarisch gebied
- g. schoolsite Vaartstraat

1.2 OPEN HOUDEN

Volgend gebied wordt deels open gehouden:

- h. woonuitbreidingsgebied 'Horendonk'



kaart 46 verdichtingsstrategie in Horendonk

- verdichten
- zacht transformeren
- open houden

0 0,25 0,5 km



2 DETAILONDERZOEK

2.1 TEN NOORDEN VAN DE KERK

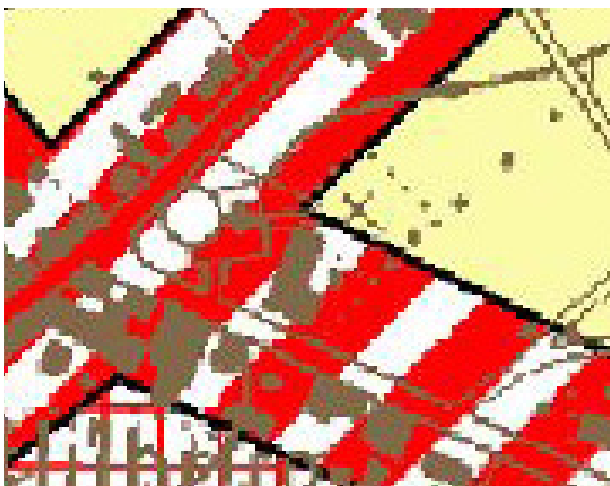
Het ontwerpend onderzoek voor Horendonk heeft uitgewezen dat een verdichting op deze locatie mogelijk is op voorwaarde dat dit bijdraagt tot de kernversterking van Horendonk. De percelen zijn gelegen binnen woonbestemming volgens het gewestplan.

CONCLUSIE:

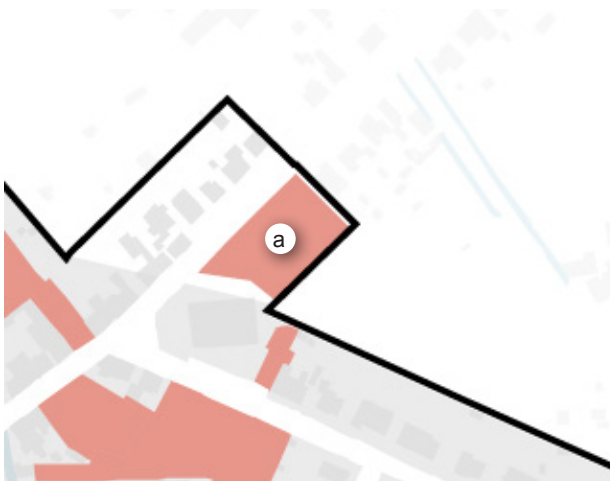
a. verdichten



kaart 47 luchtfoto locatie a



kaart 48 gewestplan



kaart 49 visie verdichting a

2.2 WOONRESERVEGEBIED 'HORENDONK'

Het ontwerpend onderzoek voor Horendonk heeft uitgewezen dat een verdichting op deze locatie mogelijk is op voorwaarde dat dit bijdraagt tot de kernversterking van Horendonk. De percelen zijn gelegen binnen woonreservegebied volgens het gewestplan. Een deel van het woonreservegebied wordt herbestemd naar open ruimte in relatie tot de watergevoeligheid.

CONCLUSIE:

b. verdichten

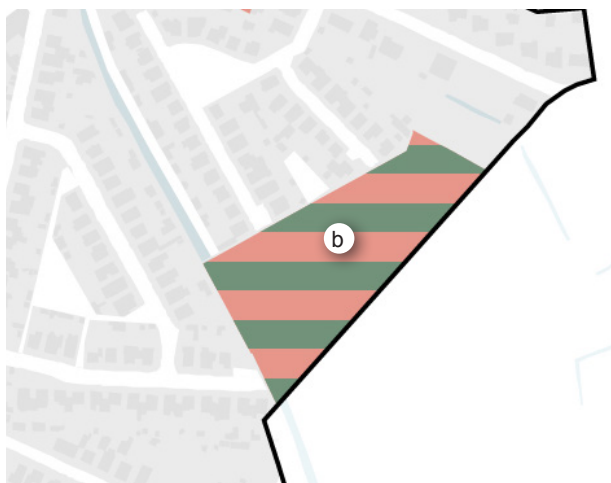
h. open houden



kaart 50 luchtfoto locatie b



kaart 51 gewestplan



kaart 52 visie verdichting b en h

2.3 RUP 'SPORT EN RECREATIE'

Het ontwerpend onderzoek voor Horendonk heeft uitgewezen dat een verdichting op deze locatie mogelijk is op voorwaarde dat dit bijdraagt tot de kernversterking van Horendonk.

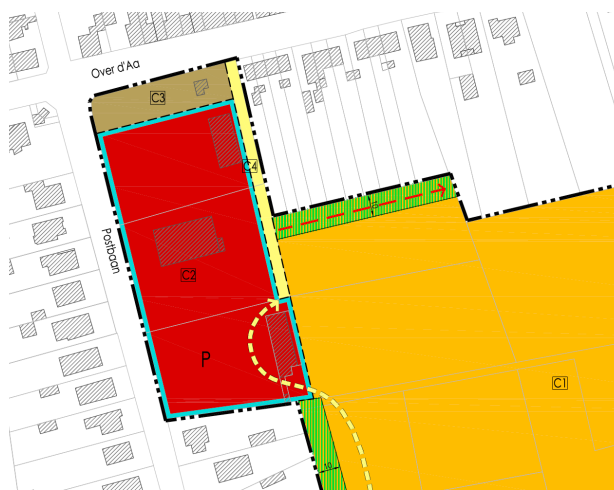
De percelen zijn grotendeels gelegen binnen woonbestemming volgens het RUP 'sport en recreatie' en een smalle strook is een ontsluitingsdoorsteek voor fietsers en voetgangers.

CONCLUSIE:

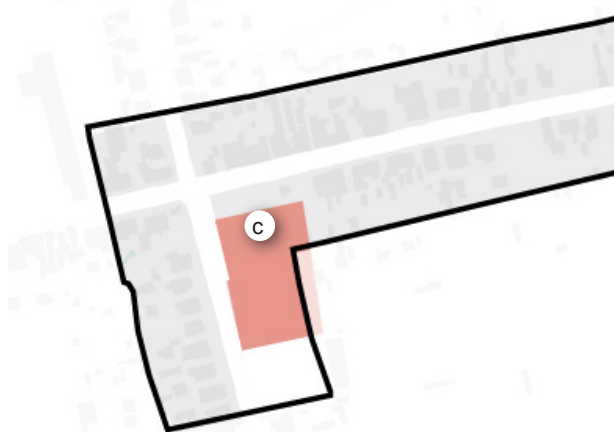
c. verdichten



kaart 53 luchtfoto locatie c



kaart 54 RUP sport en recreatie



kaart 55 visie verdichting c

2.4 TEN OOSTEN VAN DE KERK

Het ontwerpend onderzoek voor Horendonk heeft uitgewezen dat een verdichting op deze locatie mogelijk is op voorwaarde dat dit bijdraagt tot de kernversterking van Horendonk.

De percelen zijn gelegen binnen woonbestemming volgens het gewestplan.

CONCLUSIE:

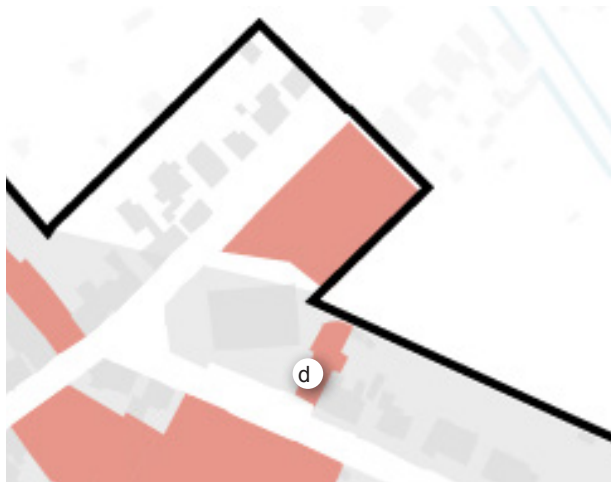
d. verdichten



kaart 56 luchtfoto locatie d



kaart 57 gewestplan



kaart 58 visie verdichting d

2.5 SITE PASTORIJ, JEUGDBEWEGING EN SCHOOL

Het ontwerpend onderzoek voor Horendonk heeft uitgewezen dat een verdichting op deze locatie mogelijk is op voorwaarde dat dit bijdraagt tot de kernversterking van Horendonk.

De percelen zijn deels gelegen binnen woonbestemming en deels in woonreservegebied volgens het gewestplan.

CONCLUSIE:

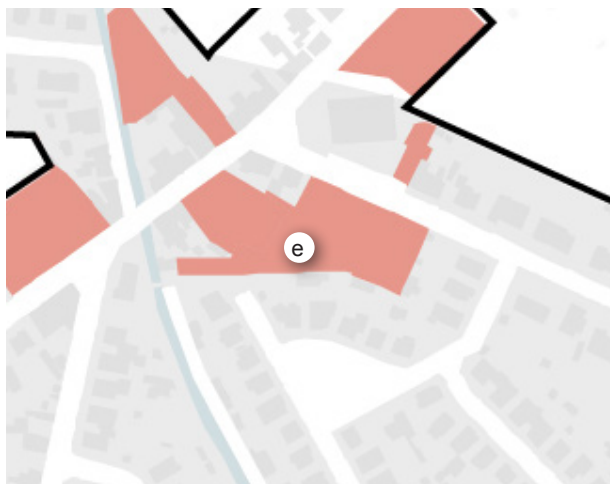
e. verdichten



kaart 59 luchtfoto locatie e



kaart 60 gewestplan



kaart 61 visie verdichting e

2.6 HOEK VAARTSTRAAT, OVER D'AA / LINK AGRARISCH GEBIED

Het ontwerpend onderzoek voor Horendonk heeft uitgewezen dat een verdichting op deze locatie mogelijk is op voorwaarde dat dit bijdraagt tot de kernversterking van Horendonk.

De percelen zijn gelegen binnen woonbestemming volgens het gewestplan.

CONCLUSIE:

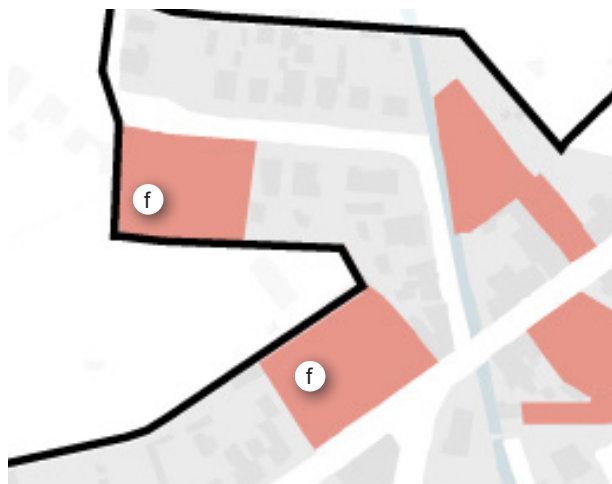
f. verdichten



kaart 62 luchtfoto locatie f



kaart 63 gewestplan



kaart 64 visie verdichting f

2.7 SCHOOLSITE VAARTSTRAAT

Het ontwerpend onderzoek voor Horendonk heeft uitgewezen dat een verdichting op deze locatie mogelijk is op voorwaarde datdit bijdraagt tot de kernversterking van Horendonk.

De percelen zijn gelegen binnen woonbestemming volgens het gewestplan.

CONCLUSIE:

g. verdichten



kaart 65 luchtfoto locatie g



kaart 66 gewestplan



kaart 67 visie verdichting g





figuur 10 situering ontwerpen op maat Horendonk

3 ONTWERP OP MAAT

3.1 MASTERPLAN HORENDONK

Voor de geselecteerde verdichtingslocaties in de kern Horendonk wordt een ontwerp op maat opgemaakt aan de hand van ontwerpend onderzoek. Naast een verdichting kunnen deze projecten bijdragen tot een verhoging van de leefkwaliteit. De ontwerpen zijn geen op zichzelf staande entiteiten maar zij versterken samen de leesbaarheid en verbondenheid van het dorpshart. Een sterke link tussen de open ruimte en de dorpskern draagt bij tot de versterking van het DNA van Horendonk. De belangrijkste bevindingen uit het ontwerpend onderzoek worden als richtlijnen meegegeven.

Voor volgende locaties wordt een ontwerp op maat gemaakt:

1. site basisschool Vincentius, hoek Vaartstraat
2. site basisschool Vincentius, pastorie en jeugdbeweging
3. ten noorden en oosten van de kerk
4. hoek Vaartstraat, Over d'Aa / link agrarisch gebied
5. woonreservegebied 'Horendonk'
6. site kleuterschool Vincentius en chiro.

De infrastructuur van de huidige lagere school Vincentius die zich bevindt op twee locaties (Horendonk 265 en 280), voldoet niet meer aan de behoeften van de school. Hierdoor groeit de nood naar een nieuw schoolgebouw. Als locatie wordt gekozen voor de site waarop zich nu de kleuterschool en de chiro bevindt. Op deze plek kunnen de drie verschillende schoolgebouwen worden geclusterd in één nieuwbouwproject. Hierdoor ontstaat tevens de opportuniteit om een stedenbouwkundige visie uit te werken voor de twee percelen waarop nu de lagere school Vincentius gevestigd is. Deze percelen bevinden zich in het historisch hart van Horendonk en nieuwe kwalitatieve projecten kunnen hier dus bij dragen tot een versterking van de kern.

De andere drie potentiële verdichtingslocaties zijn vandaag ongebruikt binnengebieden. Door nieuwe voorzijdes, een typologische mix en functiemenging activeren zij deze binnengebieden en verwezenlijken zij een kernversterking binnen de bestaande bouwblokken.



1 wonen in de school

4 wonen in het veld

2 wonen

masterplan Horendonk

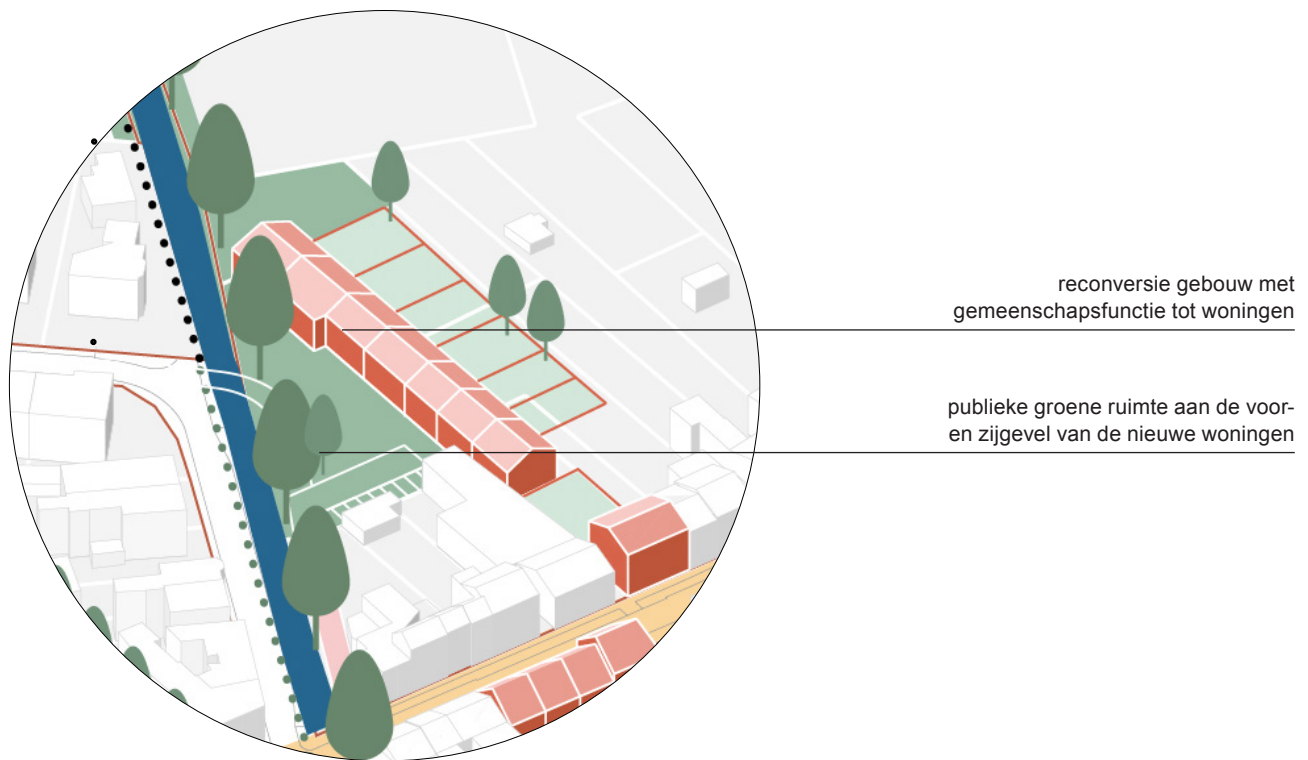


3 wonen onder de kerktoren

in de dorpsuin

5 wonen aan de rand

3.1.1 WONEN IN DE SCHOOL



In de voorkeursoptie wordt het schoolgebouw herbestemd tot 7 doorzonwoningen met private tuin. Een deel van de diepe tuinen van de twee burens wordt mee opgenomen in de ontwikkeling. De tuinen zijn langs de achterzijde toegankelijk via een kruiwagenpad. De renovatie dient te gebeuren met behoud van de beeldbepalende voorgevel en de bestaande logische structuur.

Voor de voorgevel van de woningen is er een groene publieke open ruimte. Ook het bebost perceel in het noorden van de site dat vandaag een braakliggend terrein is, wordt een publieke ruimte (bijvoorbeeld een speelbosje).

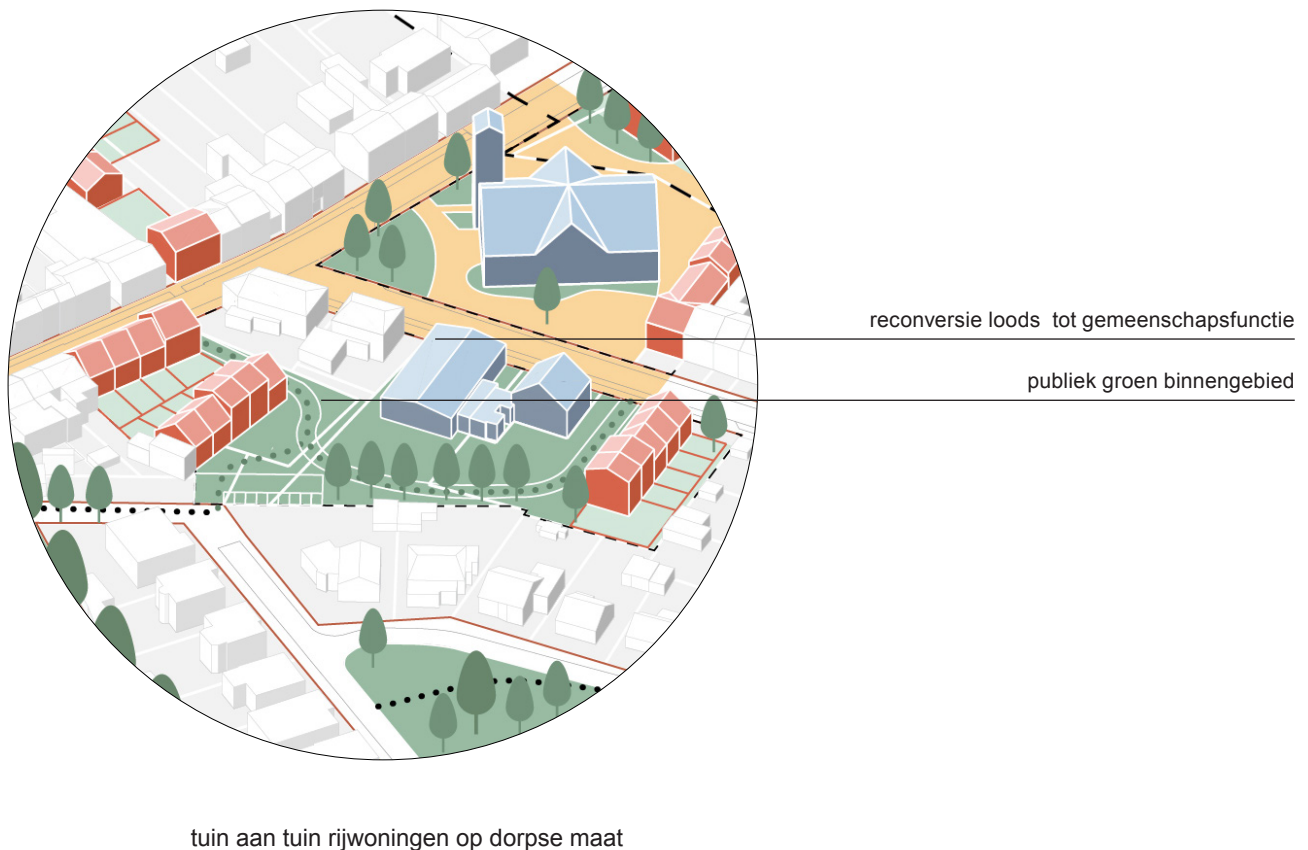
De achterbouw van het gebouw aan de straat wordt afgebroken. Hierdoor ontstaat ruimte voor een collectieve tuin tussen de twee gebouwen in.

Het parkeren wordt op het eigen terrein opgelost: geclusterd in een parkeerpocket. Bij voorkeur wordt deze pocket ontsloten via de oprit van het aangrenzend appartementsgebouw.

Een brug over de Roosendaalse vaart is nodig voor de toegankelijkheid voor hulpdiensten. Indien deze doorgang niet mogelijk is, moet er een brandslanghaspel op de site worden voorzien.

Trage verbindingen vanaf Horendonk en vanaf de Vaartstraat geven toegang tot de groene publieke ruimte.

3.1.2 WONEN IN DE DORPSTUIN



Doordat het schoolgebouw in slechte staat is, niet beeldbepalend is en geen kwalitatieve draagstructuur heeft, wordt het gebouw afgebroken.

De voorkeursoptie voorziet aan de straat Horendonk, aansluitend op westelijke buur, een nieuw gebouw met zuidgerichte tuinen. Dankzij een verticale geleding, zadeldaken en een bouwhoogte van ongeveer 10 meter reageert de bebouwing op de dorpse korrel van de omgeving. Op het gelijkvloers is een publieke functie mogelijk. De twee bouwlagen erboven zijn voorbehouden voor wonen.

Parallel aan deze rijwoningen wordt er een rij met vijf grondgebonden woningen gebouwd. De tuinen grenzen aan de noordelijke tuinen met ertussen een kruiwagenpad die de tuinen langs de achterzijde toegankelijk maakt. Als alternatief kan er ook een collectieve tuin worden

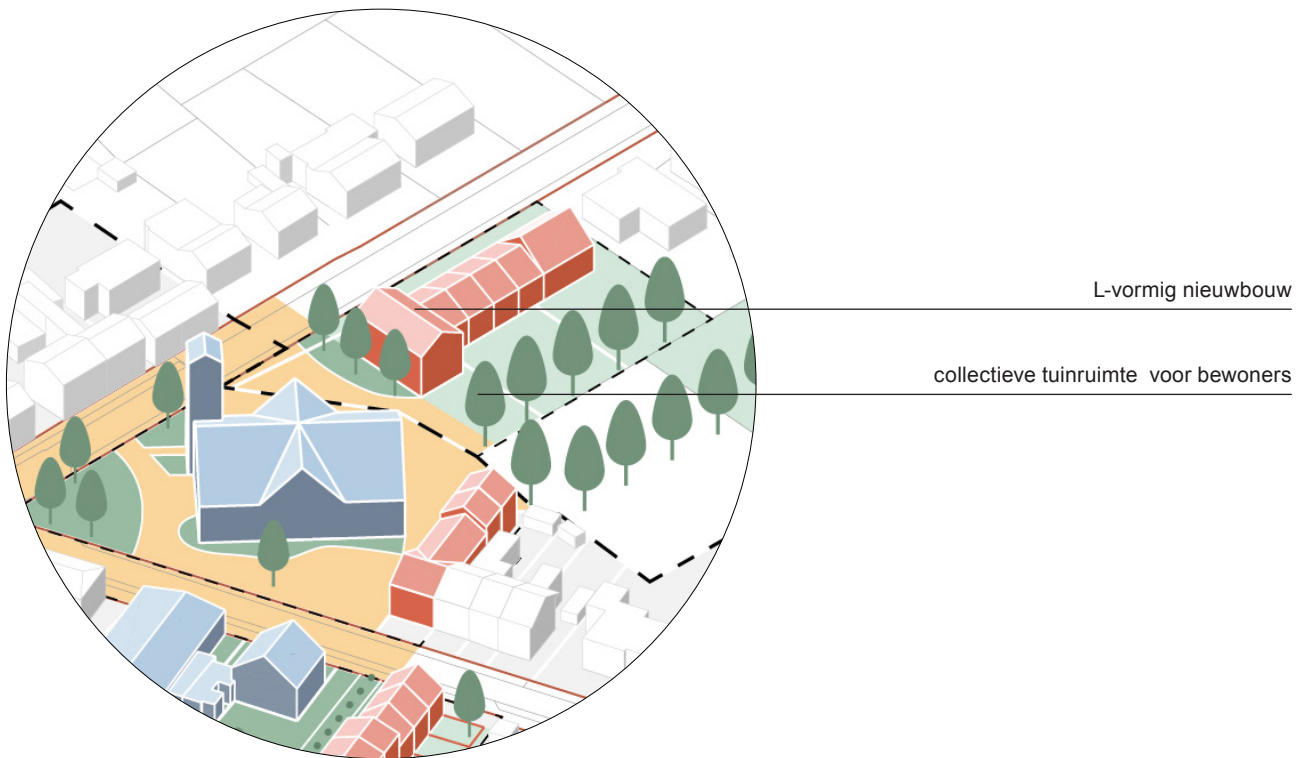
gecreëerd tussen deze twee rijen en krijgen de wooneenheden elk een privaat terras.

Naast deze bebouwing is er een trage doorsteek vanaf Horendonk voorzien naar een publiek groen binnengebied. Dit binnengebied kan speelelementen bevatten en wordt een groene ontmoetingsplek voor de buurt.

De loods 'Lameir' blijft behouden en krijgt in de toekomst een gemeenschapsfunctie. Hierdoor kan dit gebouw bijdragen tot de levendigheid van de groene publieke ruimte. De pastorie kan als een vrijstaand gebouw met een gemeenschapsfunctie mee worden opgenomen in de ontwikkeling.

Het parkeren wordt op de site zelf opgelost: geclusterd in een parkeerpocket. Deze pocket wordt ontsloten via Den Uil.

3.1.3 WONEN ONDER DE KERKTOREN

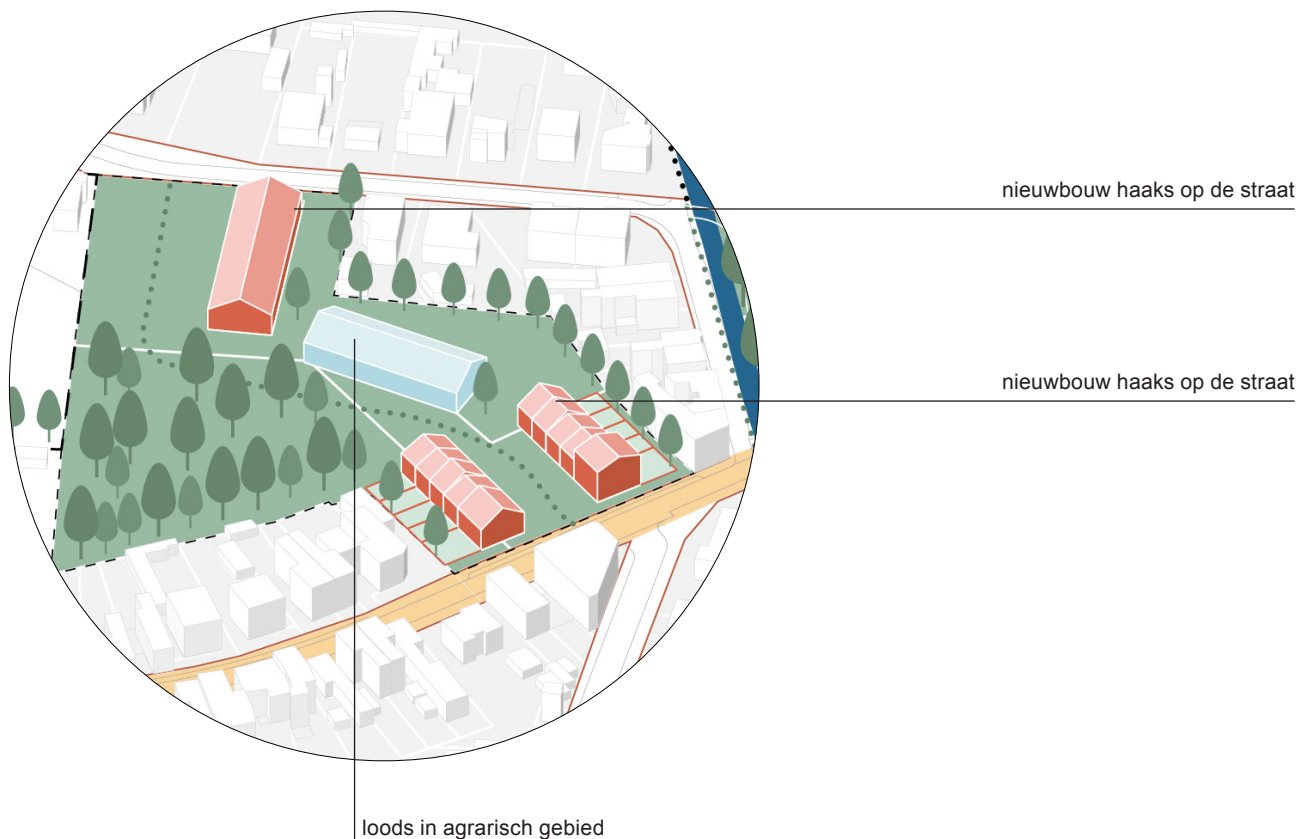


Ten noorden van de kerk creëert een nieuwbouw door zijn L-vorm een volwaardige voorzijde richting de Sint-Vincentius a Paolo kerk. De nieuwe bebouwing houdt voldoende afstand ten opzichte van de achterste perceelsgrens waardoor de intieme sfeer van de begraafplaats wordt gerespecteerd. Daarnaast wordt er ook voldoende afstand gehouden van de kerk waardoor er bijkomende open ruimte rondom de kerk ontstaat.

Het groen, achterliggend binnengebied zal fungeren als collectieve tuinruimte voor de bewoners en eveneens als groene grens met de (natuur)begraafplaats.

Ten oosten van de kerk wordt een nieuwe pleinwand gecreëerd met op het gelijkvloers gemeenschapsvoorziening en op de verdieping wooneenheden ofwel met een zuiver residentiële ontwikkeling.

3.1.4 WONEN IN HET VELD



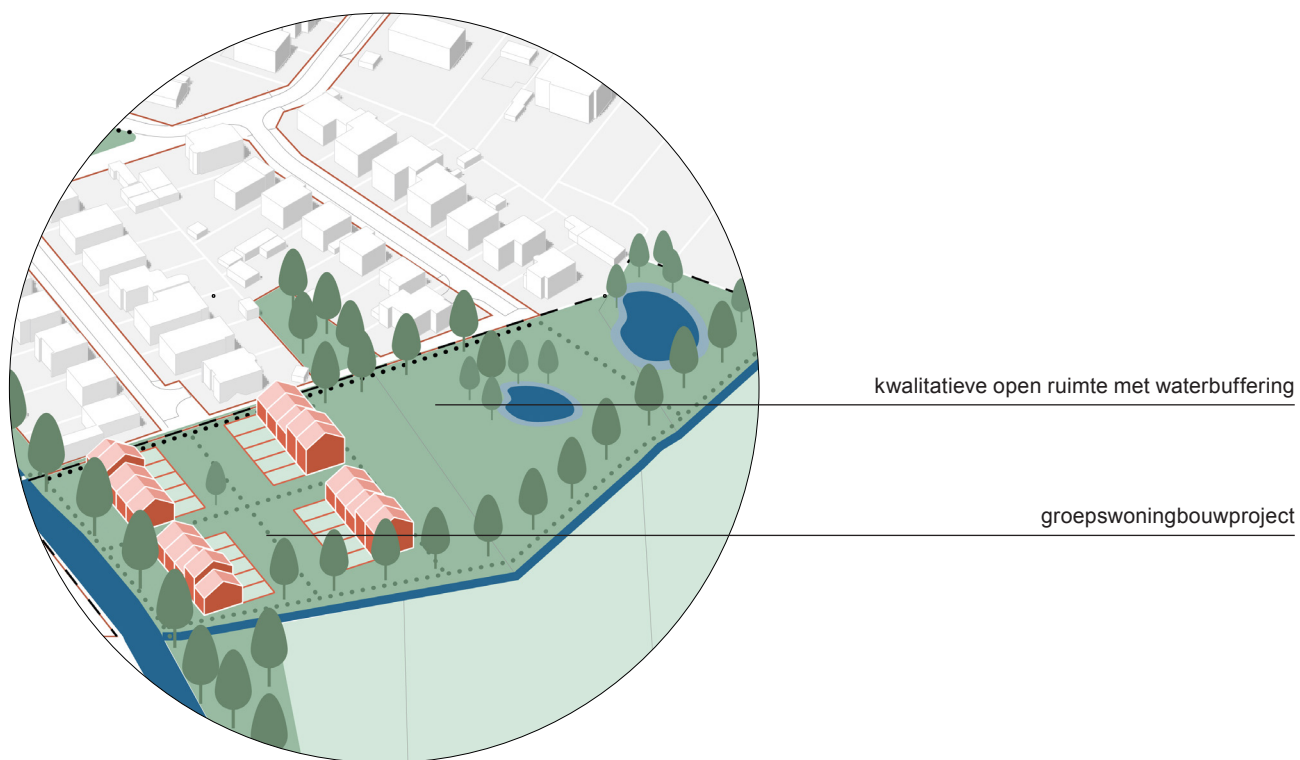
Het project 'wonen in het veld' zorgt voor een versterkte relatie tussen het dorpshart en het ingesloten agrarisch gebied. Om een verbinding vandaag vanaf Steenpaal en Over d'Aa naar het binnengebied mogelijk te maken, stellen wij voor om loodrecht op de straat te bouwen. Door haaks te bouwen blijven bouwrechten bewaard en wordt een toegankelijkheid naar het binnengebied gegarandeerd.

Het is interessant om de kleinschalige ontwikkeling in het noorden van de site te organiseren in de vorm van een groepswooningbouwproject/co-housing. Dergelijke projecten zetten vaak in op een bijkomende meerwaarde voor de volledige gemeenschap. Deze meerwaarde zal zich situeren in en rond het binnengebied. Door de nieuwe invulling wordt het binnengebied geactiveerd. Hierbij denken wij aan een CSA-boerderij, gemeenschappelijke verblijfs- en speelruimtes, collectieve moestuinen enz.

De zuidelijke woningen kunnen een meer klassieke ontwikkeling volgen. De koppen naar Over d'Aa kunnen op het gelijkvloers worden ingericht als buurtondersteunende functies met erboven appartementen.

De loods in het agrarisch gebied heeft geen woonfunctie maar is gerelateerd aan de landbouwactiviteiten en genereert een voorzijde naar het binnengebied. De loods draagt hierdoor ook bij tot de levendigheid van het groene binnengebied.

3.1.5 WONEN AAN DE RAND



Aan de rand van de kern Horendonk bevindt zich een woonreservegebied. Niet het volledig woonreservegebied komt in aanmerking voor bebouwing. Alleen de zone aansluitend op de bestaande bebouwing, kan worden bebouwd. Het overig deel van het gebied blijft onbebouwd en wordt uitgebouwd als kwalitatieve open ruimte. Het volledig gebied (bebouwde en onbebouwde zone) vormt één samenhangend project en wordt benaderd als projectzone.

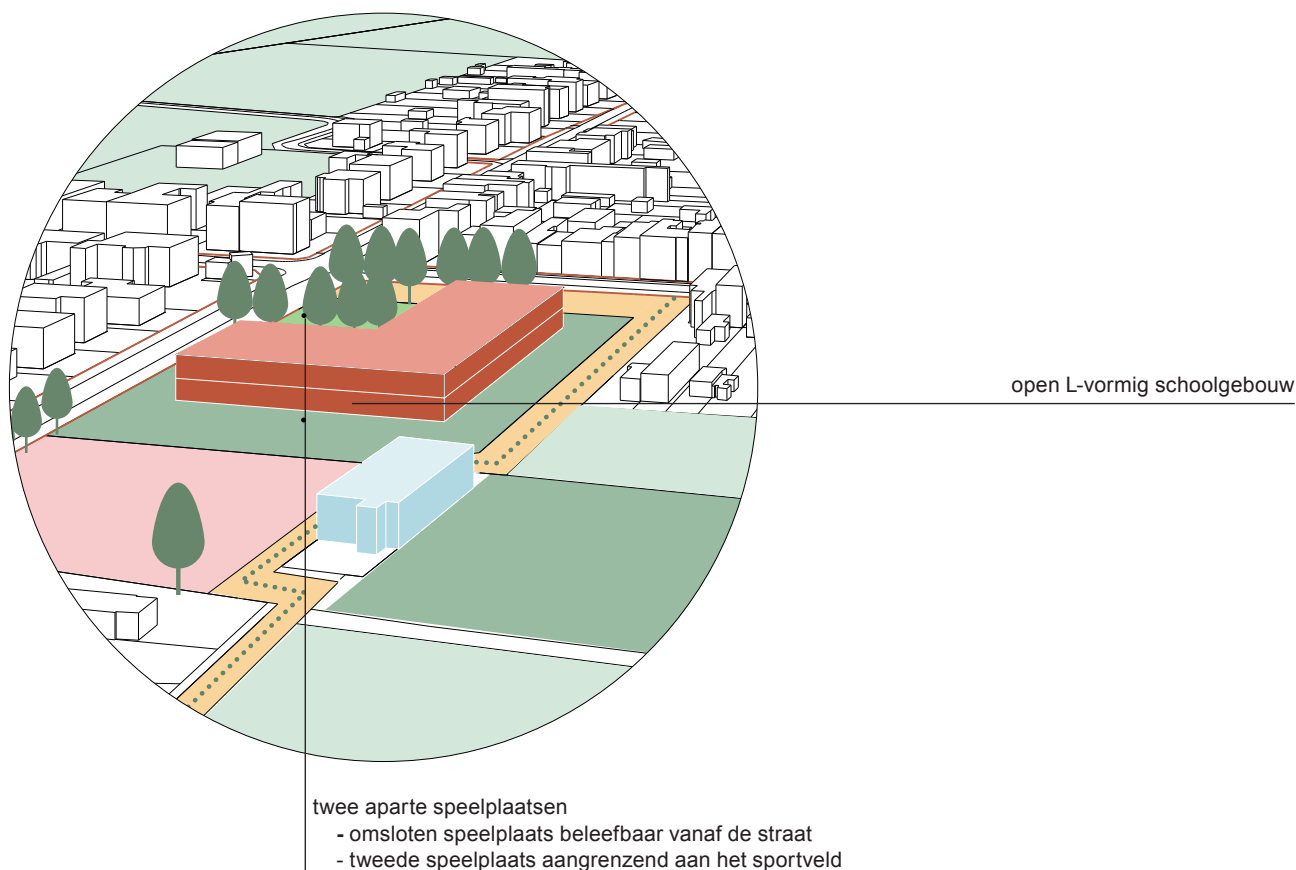
De bebouwing begrenst de dorpskern en belet het verder aansnijden van de open ruimte. In de bouwblok dringen twee groene 'vingers' binnen. Hierdoor ontstaat een zachte overgang tussen de bebouwde ruimte en het omringend landbouwlandschap. De groene open ruimte heeft eveneens een belangrijke belevingswaarde.

De bestaande bomen (eiken, lindes enz.) op Kraaienberg en langs de Roosendaalse Vaart begrenzen en

accentueren het landbouw- en natuurgebied. De vergezichten op het gebied zijn één van de grootste troeven.

Het project situeert zich deels in overstromingsgevoelig gebied. Bijkomend verharding is hier af te raden. Het project is enkel mogelijk mits het realiseren van voldoende waterbuffering met het voorzien van wadi's, het opnieuw verbinden van de grachten en het minimaliseren van verharding.

3.1.6 DE DORPSSCHOOL



De voorkeursoptie voorziet een L-vormig schoolgebouw met twee bouwlagen. De centrale bestaande bomen op de site worden als natuurlijke barrière gebruikt tussen de lagere school en de kleuterschool. Dankzij de open L-vorm ontstaan twee aparte speelplaatsen: één voor de kleuters en één voor de leerlingen van de lagere school. De LO-ruimte bevindt zich centraal in het gebouw tussen deze twee groepen waardoor deze langs de twee vleugels van de school bereikbaar is.

De toegang tot de school sluit aan op de trage weg die ten oosten van de school gelegen is. Deze trage weg loopt door tot aan het voetbalterrein van KFC Horendonk.

Dit ontwerp past binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan dat van toepassing is voor deze site. Zo wordt er telkens tien meter afstand gehouden van de zonegrenzen. De bouwhoogte bedraagt maximaal zeven meter bij een plat dak. Ofwel bedraagt de nokhoogte maximaal 11

meter bij een hellend dak. Er wordt maar 30% van de totale oppervlakte van de site bebouwd. Dit is dus ruim onder de maximumgrens van 50% dat het ruimtelijk uitvoeringsplan vooropstelt. Verder is de gevraagde trage doorsteek in het plan voorzien met een breedte van 4,5 meter (ter hoogte van het voetbalterrein) en 7,5 meter (parallel aan de site voor het nieuw schoolgebouw). Volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan moet hij minimaal 3 meter breed zijn. Het ontwerp voorziet dus opnieuw meer dan wat de voorschriften minimaal vragen.

Tot slot blijft ook de parkeerpocket ten zuiden van de site behouden zoals ook op het grafisch plan van het ruimtelijk uitvoeringsplan is voorzien. Deze parkeerpocket kan dus zowel worden gebruikt door ouders die hun kinderen aan het school willen afzetten en het personeel van de school als door gebruikers van het voetbalterrein. Een dubbelgebruik is mogelijk aangezien de school- en sportactiviteiten op andere tijdstippen plaatsvinden.

The image features a solid light pink background. In the center, there are two identical white circles that overlap each other. The overlapping area in the middle is where the text is located.

HOEK

1	GRADATIES VAN VERDICHTING	68
1.1	VERDICHTEN	68
1.2	OPEN HOUDEN	68
2	DETAILONDERZOEK	69

1 GRADATIES VAN VERDICHTING

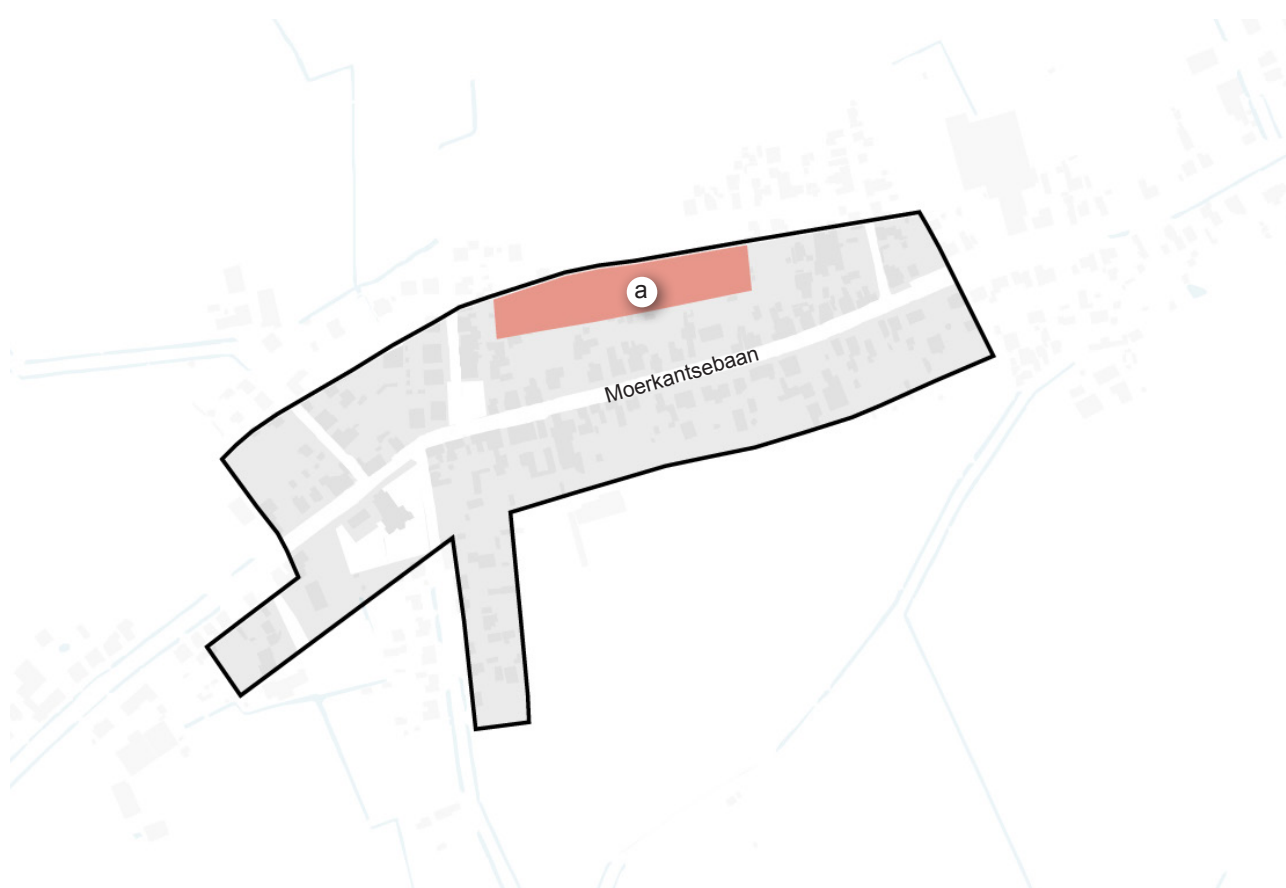
1.1 VERDICHTEN

Binnen Hoek komt één gebied voor verdichting in aanmerking. Voor dit gebied is er geen specifiek planinitiatief. Het betreft een nieuwe ontwikkeling:

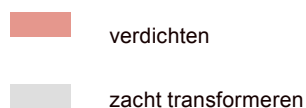
a. Den Berg

1.2 OPEN HOUDEN

In Hoek komt geen enkel gebied in aanmerking om open te houden.



kaart 68 verdichtingsstrategie in Essen-Hoek



2 DETAILONDERZOEK

Voor Hoek heeft geen detailonderzoek
plaatsgevonden.

A stylized white icon of an open book is centered on a solid pink background. The book is represented by two rounded, symmetrical shapes that meet at a central point at the top, forming a V-shape. The word "BIJLAGE" is printed in a bold, black, sans-serif font across the center of the white book icon.

BIJLAGE

1	BEGRIPPENLIJST
----------	-----------------------

72

1 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.



