

LEVENDIGE KERNEN

beleidsplan ruimte Essen

BELEIDSKADER

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

LEVENDIGE KERNEN

beleidsplan ruimte Essen

WOORD VOORAF

Beste lezer,

“Hoe blijft onze gemeente ook in 2040 een plek waar we met plezier wonen, werken, en genieten van het leven?” Met die vraag in gedachten, werd begin 2020 het initiatief genomen om het ‘Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan’ te transformeren naar het ‘Beleidsplan Ruimte Essen’. Dit plan is niet alleen een blauwdruk voor de fysieke ruimte waarin we leven, maar is ook een reflectie op hoe we deze ruimte gebruiken om het welzijn van zowel de huidige als toekomstige inwoners van onze gemeente te bevorderen. De verantwoordelijkheid die onze generatie heeft naar de komende generatie(s) kan dan ook moeilijk overschat worden.

Op een verantwoorde manier omgaan met de ruimte in Essen is dan ook het belangrijkste uitgangspunt geweest bij de opmaak van dit beleidsplan ruimte. In dit beleidsplan staan het duurzaam beheren en bewaren van de open ruimte en de ontwikkeling van de kernen in onze gemeente centraal. Tegelijkertijd wordt erkend dat we moeten inspelen op ruimtelijke uitdagingen en een robuust toekomstbeeld voor Essen moeten creëren. We kunnen het ons om socio-economische, ecologische en algemeen maatschappelijke redenen niet meer veroorloven om slordig met ruimte om te springen.

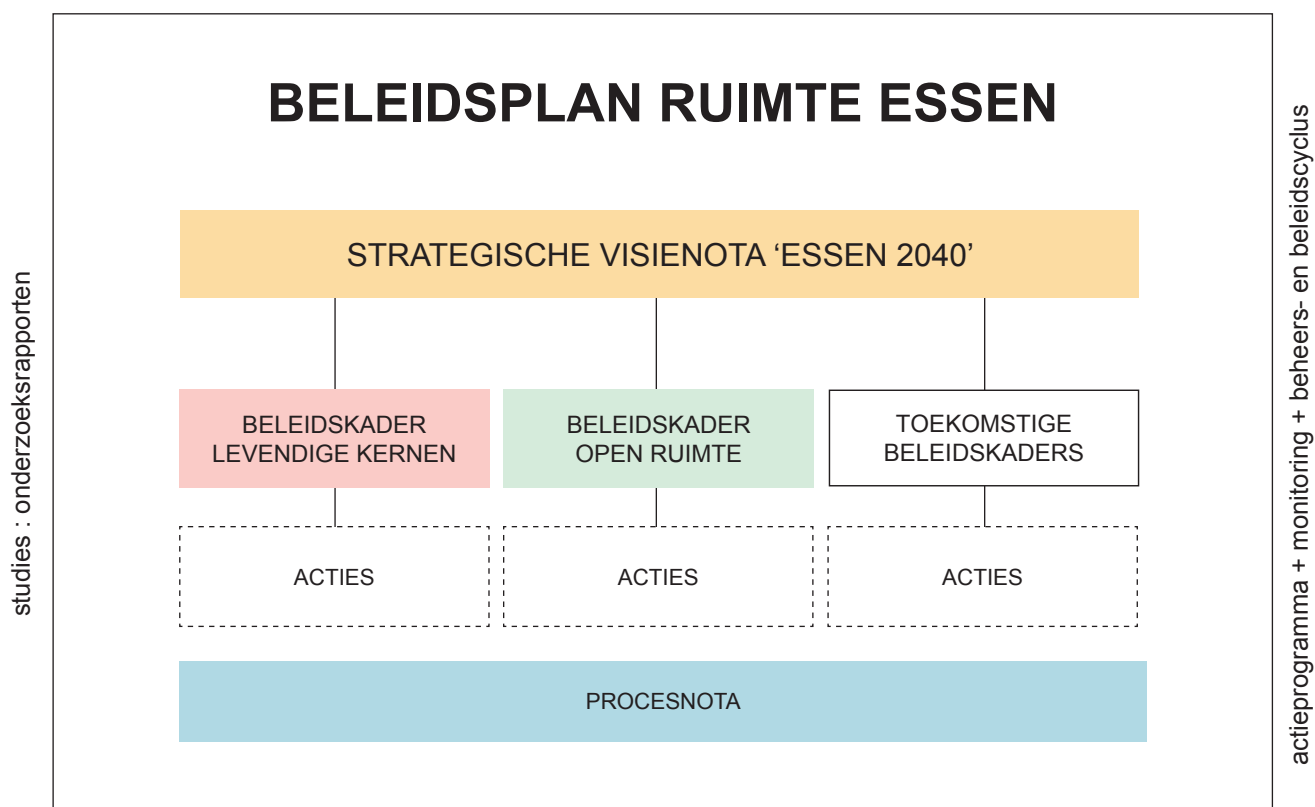
Erisheelbewustgekozenvooreenparticipatieftraject.Webetrokken de leden van de gemeenteraad, de gemeentelijke adviesraden, specialisten in diverse domeinen en vele, vele Essenaren. We werkten met ‘taskorces’, voerden rondetafelgesprekken, zetten een digitaal participatiemogelijkheid op poten (Covid 19, weet u wel...), organiseerden fysieke participatiemomenten enzovoort. Wij zorgden voor de ‘kapstokken’, de inhoud kregen we dankzij deze participatiemomenten.

Vele honderden Essenaren zijn dan ook mee verantwoordelijk voor het document dat nu voorligt. Het is dan ook onmogelijk om iedereen te bedanken. Het team van onze gemeente (Peter, Sonja, Steven, Jef, Kathleen, Tinneke en alle andere collega's) en het bureau OMGEVING verdienen evenwel een speciale vermelding. Bedankt voor de ontelbare uren werk.

Het werk is nog niet klaar. Nu kunnen we beginnen.

Arno Aerden
Schepen voor Ruimtelijke Ordening
Gemeente Essen
Februari 2024

LEESWIJZER



Figuur 1 opbouw beleidsplan ruimte Essen

De **strategische visienota 'Essen 2040'** beschrijft de uitdagingen die op Essen afkomen en de doelstellingen die de gemeente voor ogen heeft tegen 2040. Zij bevat gedetailleerde uitwerkingen voor de open ruimte, de bebouwde ruimte (centrumgebied en kernen) en de mobiliteit. Dit vertaalt zich in het wensbeeld Essen 2040.

Twee beleidskaders gaan in detail in op de volgende thema's:

- het beleidskader 'open ruimte' met daarin ontwikkelingsperspectieven voor de verschillende landschapseenheden
- het beleidskader 'levendige kernen' met daarin het gewenst toekomstbeeld voor de verschillende kernen op het grondgebied van Essen.

Het **actieprogramma** beschrijft de acties die de gemeente op korte en middellange termijn wil uitvoeren om het wensbeeld voor Essen mee te realiseren. Deze acties vloeien voort zowel uit de strategische visienota als uit de beleidskaders. Het actieprogramma bevat tevens een systeem van monitoring dat tot doel heeft om op regelmatige tijdstippen de uitvoering van het ruimtelijk beleid op te volgen en zo nodig bij te sturen.

Naast deze inhoudelijke documenten gaat de **procesnota** dieper in op de wijze waarop het beleidsplan ruimte Essen tot stand is gekomen en hoe verschillende partijen en actoren hierbij vanaf het begin zijn betrokken.

Het beleidsplan ruimte Essen is zo vormgegeven dat een lezer die iets wil weten over een bepaald thema, het betreffend beleidskader ter hand kan nemen en hierin alles kan vinden wat betrekking heeft op dat thema. De titels van de beleidskaders zijn hierbij de leidraad. Om deze

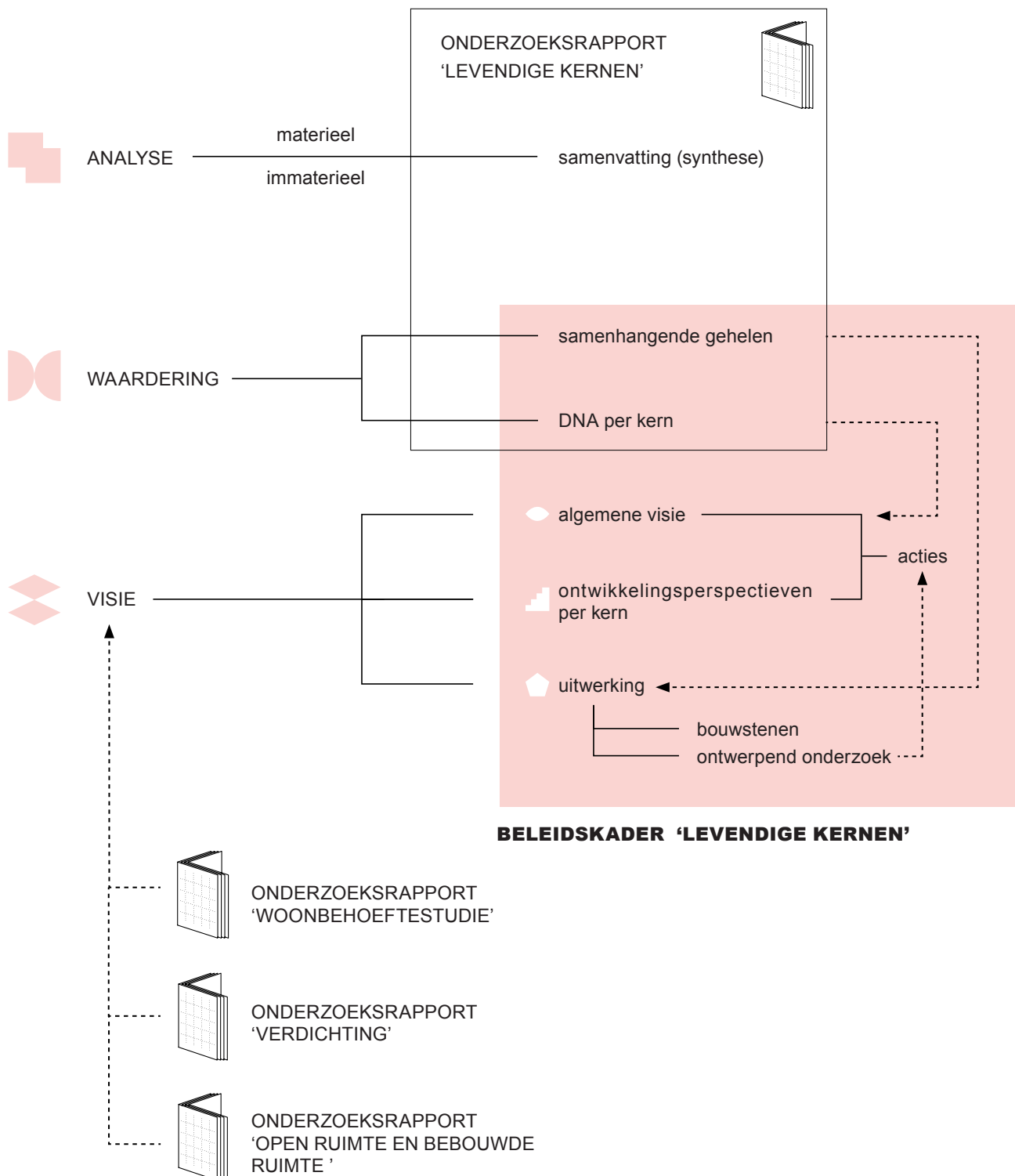
beleidskaders echter zo leesbaar mogelijk te maken, zijn het onderzoeksmateriaal, de beschrijving van gehanteerde methodologieën en allerhande achtergrondinformatie opgenomen in een afzonderlijk **onderzoeksrapport**. Wie zich wil verdiepen in de materie, kan dus steeds dit onderzoeksrapport raadplegen. De onderliggende onderzoeksrapporten zijn:

- het onderzoeksrapport 'open en bebouwde ruimte'
- het onderzoeksrapport 'DNA open ruimte'
- het onderzoeksrapport 'levendige kernen'
- het onderzoeksrapport 'verdichting'
- het onderzoeksrapport 'woonbehoeftestudie'.

Een beleidskader wordt best samen gelezen met de strategische visienota. Die nota vormt belangrijke achtergrondinformatie over de ambities van het ruimtelijk beleid van de gemeente Essen en plaatst de thema's in een ruimere context. Ook het actieprogramma bevat informatie over prioritair uit te voeren acties die betrekking hebben op een bepaald thema.

Een voorbeeld verduidelijkt het voorgaande. Een lezer die wil weten wat het toekomstbeeld is voor een bepaalde kern, raadpleegt het beleidskader 'levendige kernen'. Om dit toekomstbeeld te kunnen kaderen in de meer globale ambities van het ruimtelijk beleid van de gemeente Essen leest zij of hij de strategische visienota 'Essen 2040'. De concrete acties die het bestuur op korte en middellange termijn wil uitvoeren, zijn beschreven in het actieprogramma. Achtergrondinformatie is te vinden in het onderzoeksrapport.

Voorliggend document is het beleidskader 'levendige kernen'.



Figuur 2 opbouw beleidskader 'levendige kernen' en onderzoeksrapporten

Het beleidskader 'levendige kernen' bestaat uit een inleidend hoofdstuk dat het kader beschrijft en beknopt de definitie van de open en bebouwde ruimte van Essen toelicht.

Een tweede deel beschrijft de uitdagingen waar de kernen voor staan.

Een derde deel geeft de algemene visie voor de kernen weer. Algemene acties concretiseren deze visie.

Dit wordt gevolgd door een vierde deel waarin de ontwikkelingsperspectieven per kern worden beschreven. Ambities worden neergeschreven die vervolgens worden geconcretiseerd in enkele gebiedsspecifieke acties.

In de uitwerking, het vijfde deel, worden de ontwikkelingsperspectieven uitgewerkt tot enkele gebiedsspecifieke toepassingen, gevisualiseerd met bouwstenen en beknopt beschreven.

Als bijlage is een begrippenlijst toegevoegd.

INHOUD



INLEIDING

14

1 KADER

16

2 BEBOUWDE RUIMTE ESSEN

17



UITDAGINGEN

20

1 VERKAVELINGSDRUK

23

2 IDENTITEITSVERLIES

24

3 MODAL SHIFT

25

4 KLIMAATBESTENDIGHEID

26

5 VERSCHRALING VAN HET VOORZIENINGENAANBOD

27



VISIE

28

1 KERNVERSTERKING

31

2 LEEFKWALITEITSTHEMA'S

32

3 STRATEGISCHE LOCATIES

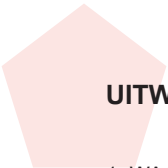
44

4 BELEIDSGEVOLGEN

45

5 WENSBEELD

47

	ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN PER KERN	48
	1 KERN ESSEN	50
	2 WILDERT	70
	3 HORENDONK	86
	4 HOEK	104
	UITWERKING	120
	1 WAARDERING VAN DE KERNEN	123
	2 BOUWSTENEN	132
	BIJLAGE	152
	1 BEGRIPPENLIJST	154

OVERZICHT VAN DE KAARTEN

kaart 1	aanduiding van open ruimte en bebouwde ruimte Essen	19	kaart 24	verdichtingsstrategie in Horendonk	97
kaart 2	DNA kaart kern Essen	51	kaart 25	beeldbepalende bebouwing Horendonk	99
kaart 3	groenblauwe dooradering ruimte kern Essen	53	kaart 26	strategische locaties Horendonk	101
kaart 4	kwalitatieve publieke ruimte kern Essen	55	kaart 27	wensbeeld Horendonk 2040	102
kaart 5	trage en collectieve mobiliteit kern Essen	57	kaart 28	DNA kaart Hoek	105
kaart 6	functieverweving kern Essen	59	kaart 29	groenblauwe dooradering Hoek	107
kaart 7	verdichtingsstrategie in kern Essen	61	kaart 30	kwalitatieve publieke ruimte Hoek	109
kaart 8	beeldbepalende bebouwing kern Essen	63	kaart 31	trage en collectieve mobiliteit Hoek	111
kaart 9	strategische locaties kern Essen	67	kaart 32	functieverweving Hoek	113
kaart 10	wensbeeld kern Essen 2040	68	kaart 33	verdichtingsstrategie in Hoek	115
kaart 11	DNA kaart Wildert	71	kaart 34	beeldbepalende bebouwing Hoek	117
kaart 12	robuust groenblauw netwerk Wildert	73	kaart 35	wensbeeld Hoek 2040	118
kaart 13	kwalitatieve publieke ruimte Wildert	75	kaart 36	samenvhangende gehelen kern Essen	125
kaart 14	trage en collectieve mobiliteit Wildert	77	kaart 37	samenvhangende gehelen Wildert	127
kaart 15	functieverweving Wildert	79	kaart 38	samenvhangende gehelen Horendonk	129
kaart 16	verdichtingsstrategie in Wildert	81	kaart 39	samenvhangende gehelen Hoek	131
kaart 17	beeldbepalende bebouwing Wildert	83	kaart 40	te verdichten en samenvhangende gehelen	137
kaart 18	wensbeeld Wildert 2040	84	kaart 41	gebied voor zachte transformatie en samenvhangende gehelen	143
kaart 19	DNA kaart Horendonk	87			
kaart 20	groenblauwe dooradering Horendonk	89			
kaart 21	kwalitatieve publieke ruimte Horendonk	91			
kaart 22	trage en collectieve mobiliteit Horendonk	93			
kaart 23	functieverweving Horendonk	95			



INLEIDING

1 KADER	16
2 BEBOUWDE RUIMTE ESSEN	17
2.1 DEFINITIE	17
2.2 METHODOLOGIE	18

1 KADER

Vlaanderen is een druk bevolkte regio waar de bebouwde ruimte al lange tijd stelselmatig de open, onbebouwde ruimte inneemt. Sinds de industriële revolutie is er steeds meer open ruimte aangesneden en omgevormd tot bebouwde ruimte om de bevolkingsdruk en allerlei nieuwe ontwikkelingen een plaats te kunnen geven. Ook vandaag groeit de bebouwde ruimte als gevolg van allerlei uitdagingen zoals de toenemende bevolking, wijzigende bevolkingssamenstelling, de nood aan bijkomende bedrijventerreinen, de vraag naar grootschalige infrastructuur, de zoektocht naar duurzame energie enz. Zonder een doordachte aanpak zal de bebouwde ruimte blijvend druk uitoefenen op de open ruimte.

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 en het gevaar dat schuilt in de steeds groeiende bebouwde ruimte. De bijkomende inname van open ruimte moet worden afgeremd en tot 0 ha worden herleid tegen 2040. De bestaande, reeds aangesneden ruimte moet efficiënter worden benut. Steunend op deze strategische doelstellingen en op de principes van de strategische visienota BRV, is de gemeente Essen ervan overtuigd dat een beleidskader 'levendige kernen' noodzakelijk is.

De bebouwde ruimte mag niet verder uitbreiden ten koste van de open ruimte. Dit wil zeggen dat een antwoord moet worden geboden aan de uitdagingen door doordacht om te gaan met de bestaande context. Daarom wordt binnen de kernen een kernversterkend beleid gevoerd.

Kernversterking is onlosmakelijk verbonden met een verhoging van de leefkwaliteit. Het is die leefkwaliteit die bepaalt of mensen graag wonen en verblijven in hun wijk, kern of gemeente.

Om de leefkwaliteit te verhogen, kan op verschillende thema's worden ingezet zoals het groenblauw netwerk, de publieke ruimte, het traag en collectief mobiliteitsnetwerk, verweven functies, verdichting, beeldbepalende bebouwing, zichtrelaties enz. Hierbij is het steeds belangrijk dat de eigen identiteit (het DNA) van de kernen wordt gerespecteerd en versterkt.

2 BEBOUWDE RUIMTE ESSEN

2.1 DEFINITIE

De bebouwde ruimte van Essen moet ruimtelijk worden gedefinieerd. Alleen zo is voor iedereen duidelijk in welke gebieden een kernversterkend beleid of een intensiveringsbeleid wordt gevoerd.

De bebouwde ruimte wordt beschouwd als een aanduiding van het geheel van robuust samenhangende gebieden waar intensief ruimtebeslag en menselijke activiteiten primeren. Het is bijgevolg niet zo dat er geen kleinere, onbebouwde zones in kunnen voorkomen.

De kaart met de aanduiding van open ruimte en bebouwde ruimte Essen geeft aan waar de bebouwde ruimte primeert en waar voor de woonkernen een beleid van kernversterking wordt gevoerd. De gemeente geeft via deze kaart aan dat deze gebieden die een belangrijk onderdeel vormen van de bebouwde ruimte, ook in de toekomst bebouwbaar blijven en dat er naar duurzame kernversterking moet worden gestreefd.

De bevolkingsgroei van de gemeente moet worden opgevangen in de kern Essen, Wildert, Horendonk en Hoek. Het is daarom zeer belangrijk dat huidige en toekomstige bewoners aanvoelen dat wonen in deze kernen minstens even aantrekkelijk is als wonen in de open ruimte. Het versterken van de leefkwaliteit van deze kernen is dus essentieel voor het welslagen van een kernversterkend beleid.

De kernen vertonen een zekere samenhang die moet worden behouden en versterkt om veerkrachtig en robuust te zijn. Het efficiënt gebruiken van de reeds ingenomen ruimte, en bijgevolg het vermijden van verdere aansnijding van de open ruimte, is essentieel om in te spelen op toekomstige sociaaleconomische, klimatologische en maatschappelijke uitdagingen.

De ambities voor de kernen moeten scherp worden gesteld. Minimaal wordt ingezet op het maximaal behoud van de open ruimte vandaag en op het efficiënt gebruik van de bebouwde ruimte.

2.2 METHODOLOGIE

Op basis van de geldende bestemmingsplannen zijn volgende gebieden opgenomen in de open ruimte.

- Open ruimte gebieden die op het gewestplan zijn aangeduid (agrarisch gebied, groengebied), behoren tot de open ruimte.
- Gebieden die door middel van een BPA of een RUP zijn omgezet van een 'harde' functie naar een open ruimtefunctie, worden opgenomen in de open ruimte.

Volgende gebieden behoren niet tot de open ruimte en bijgevolg wel tot de bebouwde ruimte.

- Grotere aaneengesloten gebieden met harde bestemmingen zoals woonzones en bedrijventerreinen die grotendeels of volledig ingevuld zijn, behoren niet tot de open ruimte.
- Grotere aaneengesloten bebouwde gebieden die door middel van een RUP van open ruimte naar een harde functie zijn herbestemd, worden niet opgenomen in de open ruimte.

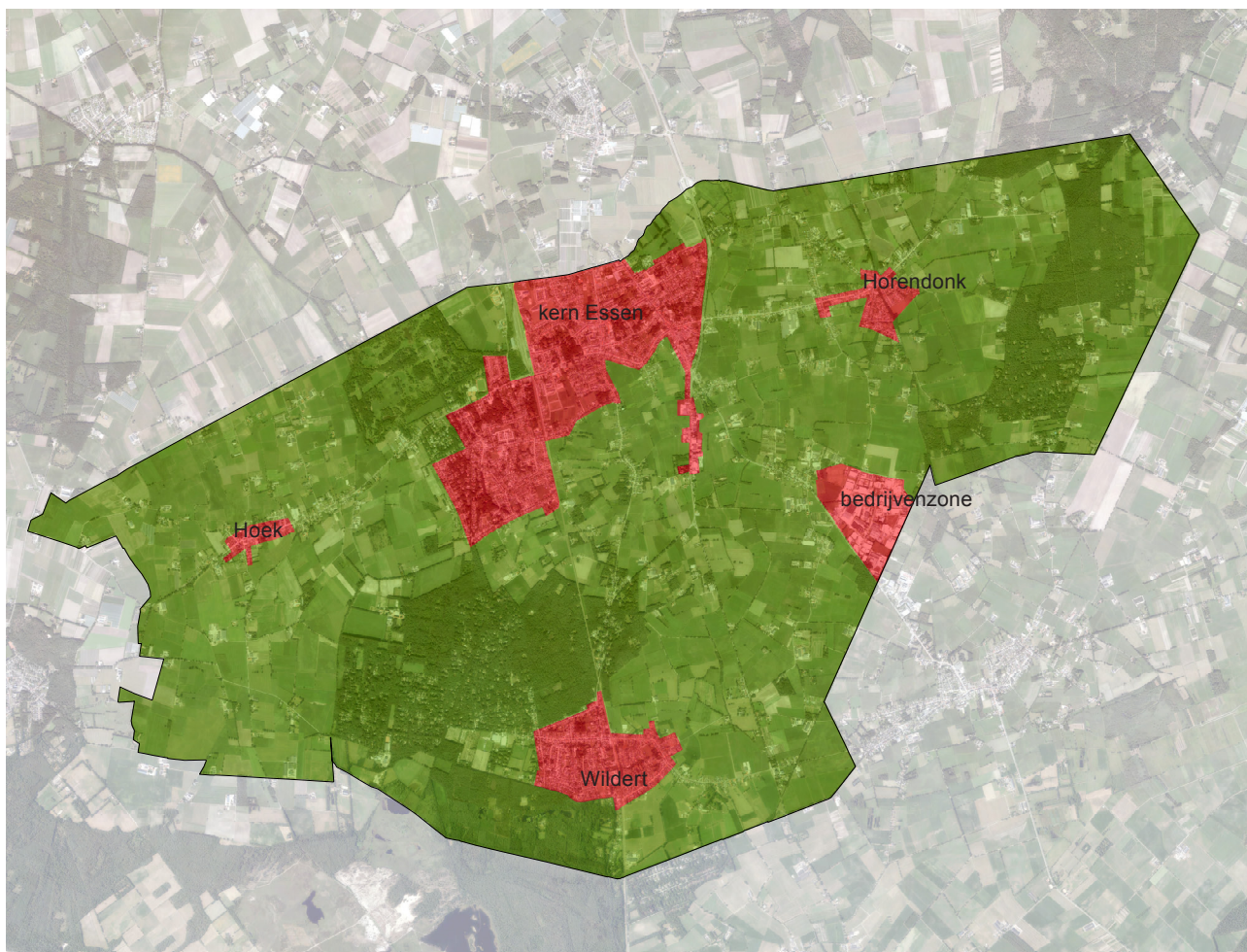
Verder zijn woonreservegebieden (al dan niet ontwikkeld), woonlinten, recreatiegebieden, militaire gebieden en gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen, niet ontwikkelde delen van woongebieden en bedrijventerreinen en geïsoleerde gebieden via vastgestelde criteria in detail onderzocht met als doel na te gaan of deze gebieden al dan niet tot de open ruimte behoren.

De kaart met de aanduiding van open ruimte en bebouwde ruimte Essen duidt vijf zones aan waar bebouwde ruimte primeert. De vijf zones bestaan uit één bedrijvenszone en vier kernen.

De kern Essen is de grootste kern in de gemeente. Zij bestaat uit de wijken Centrum, Statie en Heikant. Wildert, gelegen in het zuiden van de gemeente, vormt de tweede grootste kern. In het noordoosten van de gemeente ligt de kern Horendonk en ten westen van de kern Essen ligt de kleinste kern: Hoek.¹

Voor meer informatie over de werkwijze, de gehanteerde criteria en de motivatie van de uitspraken verwijzen wij naar het onderzoeksrapport 'open ruimte en bebouwde ruimte'.

¹ De aanduiding van de kern Hoek is gebeurd op basis van het gedigitaliseerde gewestplan. Deze vertoont een verschuiving ten opzichte van het originele analoge gewestplan, die de planjuridische context bepaalt.



kaart 1 aanduiding van open ruimte en bebouwde ruimte Essen

- open ruimte - open ruimte beleid
- bebouwde ruimte - kernversterkend beleid voor de kernen en intensiveringsbeleid voor de bedrijventerreinen

The image features a solid pink background. A large, white, geometric shape is positioned in the center, resembling a stylized arrow pointing downwards or a large 'V' shape. The shape is composed of two triangles meeting at a point at the bottom. The word 'UITDAGINGEN' is written in bold, black, uppercase letters across the middle of the white shape.

UITDAGINGEN

1 VERKAVELINGSDRUK	23
2 IDENTITEITSVERLIES	24
3 MODAL SHIFT	25
4 KLIMAATBESTENDIGHEID	26
5 VERSCHRALING VAN HET VOORZIENINGENAANBOD	27

1 VERKAVELINGSDRUK

Net zoals bijna elke gemeente in Vlaanderen zal de bevolking in Essen blijven groeien. De gemeente ervaart een druk van niet enkel de lokale maar ook van de regionale woningmarkt. Essen heeft echter niet de ambitie om in te zetten op groei. De uitdaging is om de lokale woningmarkt te faciliteren op een doordachte manier zodat de kernen van Essen nog steeds aantrekkelijke en herkenbare kernen blijven.

Een bevolkingsgroei leidt tot een druk op de woningmarkt en door de aanwezige beschikbare ruimte in Essen, tot een verkavelingsdruk. Een groei mag echter geen vrijgeleide zijn om open ruimte zonder meer aan te snijden en nieuwe verkavelingen te creëren. Een toekomstbestendig Essen zet in op duurzaam ruimtegebruik. De uitdaging bestaat er in om het nodige bijkomende woningaanbod op een kwalitatieve manier en op geschikte locaties binnen de kernen te integreren.

Gekoppeld aan deze groei zal er ook een grotere vraag zijn naar bijkomende voorzieningen, diensten en publieke ruimtes. Ook deze voorzieningen zetten een bijkomende druk op de bebouwde ruimte.



Figuur 3 verkavelingsdruk (Essendonk)

2 IDENTITEITSVERLIES

De gemeente telt vier kernen die de afgelopen jaren een groei kenden. Kern Essen (Statie, Heikant en Centrum), Wildert, Horendonk en Hoek onderscheiden zich van elkaar met hun eigen specifieke identiteitsbepalende elementen.

Een afbreuk aan de identiteit van de kernen is waarneembaar door het verdwijnen van de relatie tussen de kernen en de open ruimte: open ruimte vingers die de kernen binnen dringen, slibben dicht met nieuwe bebouwing, groene binnengebieden worden monofunctioneel verkaveld.

Daarnaast gaat de dorpsidentiteit verloren door een opschaling omwille van grote bouwprojecten en door grootschalige detailhandel die het overneemt van de lokale handelszaken. De dorpskenmerken gaan verloren door de introductie van stedelijke antwoorden op een vraag naar verdichting.

Niet alleen in Essen maar in heel Vlaanderen treedt een vervlakking van de kernen op waarbij de straten en publieke ruimten er overal hetzelfde uit zien.

De uitdaging is om de identiteit van de vier kernen niet verder te verliezen en de ruimte te voorzien om zich deels heruit te vinden.



Figuur 4 opschaling door grootschalige detailhandel (centrum Heikant)

3 MODAL SHIFT

Het landbouwverkeer is de laatste jaren groter en zwaarder geworden. Oost-west transport van vracht- en landbouwverkeer belast het centrum van Essen.

Daarnaast is een veilige bereikbaarheid van de schoolomgevingen een aandachtspunt. Er moet voldoende aandacht worden geschonken aan de algemene toegankelijkheid en aan veilige verbindingen naar de scholen. Het inventariseren en (her)openen van buurtwegen ter optimalisatie van het netwerk, het aanleggen van niet-onderbroken fietsostrades en het weren van (zwaar) verkeer tijdens de schooluren (piek voor en na) zijn uitdagingen.

Op vandaag is het klassiek individueel wagengebruik de meest dominante verplaatsingsvorm in Essen. Het realiseren van een mobiliteitsshift is de uitdaging. Het mobiliteitsplan (in opmaak) moet hierop inzetten. Enkel het behoud en de verdere uitbouw van een traag netwerk zullen niet volstaan. Het mobiliteitsplan moet de uitdrukking vormen van een ambitieus en sturend beleid met volgende doelen: bruisende en dynamische kernen, bereikbaar en toegankelijk, kindvriendelijk en aangenaam, schone en gezonde kernen, verkeersveiligheid, duurzame modal split, korte verplaatsingen, vermindering van de auto-afhankelijkheid.



Figuur 5 modal shift, fietsostrade F14 (Wildert)

4 KLIMAATBESTENDIGHEID

De kernen worden in de toekomst zwaar geteisterd door hittestress. Bepaalde delen van de gemeente zijn vandaag overstromingsgevoelig, andere zijn dit nog niet, maar zullen dit in de toekomst wel zijn. Ook droogteperiodes brengen de leefkwaliteit in gevaar. De kernen worden uitgedaagd om de hitte te temperen, overstromingen te beperken en te controleren. De uitdaging is om binnen de bebouwde ruimte de (publieke) ruimte klimaatrobuust in te richten.

Ook een uitdaging is om binnen de bebouwde ruimte, niet enkel in de kernen, in te zetten op volwaardig groen zoals hoogstammige bomen en ontharde ruimten. Ook water moet kunnen worden opgevangen, geïnfiltreerd, geborgen en afgevoerd. Zowel de publieke ruimte als de private onbebouwde ruimte hebben hierin een evenwaardige rol te vervullen.

De publieke ruimte moet naast haar klimaatrol uiteraard ook andere taken opnemen: zij moet in dienst staan van alle ruimtegebruikers, oud en jong, mobiel en minder mobiel. Een differentiatie in publieke ruimte is essentieel in functie van de leefkwaliteit.



Figuur 6 klimaatbestendigheid (de Oude Pastorij)

5 VERSCHRALING VAN HET VOORZIENINGENAANBOD

Er is een groot voorzieningenaanbod in de kern Essen. Het commercieel aanbod situeert zich voornamelijk in Stationsstraat en Nieuwstraat. Op wandelafstand van Nieuwstraat zijn verschillende scholen van het lager en middelbaar onderwijs gelegen. De dorpskern Wildert bevat het tweede grootste voorzieningenaanbod van de gemeente. Daarentegen is het voorzieningenaanbod in Horendonk en Hoek vrij beperkt.

Een evolutie die ook in Essen waar te nemen is, is het verdwijnen van lokale handelszaken wegens de toenemende concurrentie van grotere detailhandelzaken en het online winkelen in webwinkels. De kernen mogen niet evolueren naar slaapdorpen. De uitdaging bestaat erin om nog aanwezige lokale handelszaken in de dorpsharten te houden en een basisaanbod te voorzien, eventueel mobiel ingevuld (bijvoorbeeld wekelijks viskraam, groentenboer met stand).



Figuur 7 verschraling van het voorzieningenaanbod (Hoek)

A large, light pink, stylized eye shape is centered on the page. It has a smooth, curved upper and lower eyelid and a pointed outer edge. The word "VISIE" is written in bold, black, uppercase letters across the center of the eye.

VISIE

1 KERNVERSTERKING	31
2 LEEFKWALITEITSTHEMA'S	32
2.1 ROBUUST GROENBLAUW NETWERK	32
2.2 VEERKRACHTIGE PUBLIEKE RUIMTE	34
2.3 TRAGE EN COLLECTIEVE MOBILITEIT	36
2.4 VERWEVEN FUNCTIES	38
2.5 GEDIFFERENTIEERDE VERDICHTING	40
2.6 BEELDBEPALENDE BEBOUWING EN ZICHTRELATIES	42
3 STRATEGISCHE LOCATIES	44
3.1 ALGEMENE ACTIES	44
4 BELEIDSGEVOLGEN	45
4.1 VOOR DE TE VERDICHTEN GEBIEDEN	45
4.2 VOOR DE GEBIEDEN VOOR ZACHTE TRANSFORMATIE	45
4.3 VOOR DE OPEN TE HOUDEN GEBIEDEN	46
4.4 VOOR DE STRATEGISCHE LOCATIES	46
5 WENSBEELD	47

1 KERNVERSTERKING

Om de schaarse open ruimte zoveel mogelijk te vrijwaren van bijkomend ruimtebeslag, legt de gemeente één duidelijke strategische doelstelling vast voor de kernen: **het voeren van een kernversterkend beleid**. De bevolkingsgroei van de gemeente moet worden opgevangen in de kern Essen, Wildert, Horendonk en Hoek. Het is daarom zeer belangrijk dat huidige en toekomstige bewoners aanvoelen dat wonen in deze kernen minstens even aantrekkelijk is als wonen in de open ruimte. Het versterken van de leefkwaliteit van deze kernen is dus essentieel voor het welslagen van een kernversterkend beleid.

Kernversterking vertrekt steeds vanuit de eigenheid van een plek of kern. **Het verhogen van de leefkwaliteit gebeurt dus altijd met respect voor en ter versterking van het DNA van een kern**. Transformaties gebeuren op maat van de kern en met respect voor de eigenheid.

Het kernversterkend beleid verhoogt de leefkwaliteit van de kernen in al haar aspecten. Een hoge leefkwaliteit betekent inherent: klimaatbestendig, energiezuinig, inclusief en gezond.

De inrichting van de ruimte dient bij te dragen aan **klimaatbestendigheid** om de gevolgen van de klimaatverandering te beperken en te ondervangen (klimaatadaptatie). Denk hierbij aan hittestress, overstromingen en droogte. Zowel de publieke als de private (on)bebouwde ruimte hebben hierin een evenwaardige rol te vervullen. Een klimaatbestendige inrichting van de onbebouwde ruimte, heeft een positieve bijdrage aan de leefkwaliteit.

De organisatie van de ruimte kan energienoden reduceren, bijvoorbeeld door voorzieningen in directe nabijheid te organiseren, een robuust traag mobiliteitsnetwerk uit te rollen enz. Ook andere organisatiestructuren hebben een positieve impact. Door ruimte te delen en meervoudig te gebruiken, worden kernen **energiezuinig** en verhoogt de leefkwaliteit. Daarnaast heeft duurzaam bouwen, op gebouwniveau, een positieve impact op de leefkwaliteit: energie neutraal bouwen, compact bouwen, circulair bouwen enz. beperken eveneens de energievraag.

Veel mensen ervaren fysieke, mentale of financiële barrières om deel te nemen aan de samenleving. Groen, publieke ruimte en basisvoorzieningen moeten integraal toegankelijk zijn en voldoen aan de behoeften van alle geledingen in de maatschappij. Het **inclusief** organiseren van de kernen, verhoogt de leefkwaliteit.

Verder dient de inrichting van de ruimte bij te dragen tot de fysieke en mentale **gezondheid** van de mens. Het zorgen voor een goede luchtkwaliteit en het vermijden van blootstelling aan geluid- en geurhinder beperken gezondheidsrisico's. Ook een beweeg- en speelvriendelijke ingerichte omgeving die inwoners aanzet om zich op een actieve manier te verplaatsen, draagt bij tot een vitale samenleving en verhoogt bijgevolg de leefkwaliteit.

2 LEEFKWALITEITSTHEMA'S

De relatief abstracte begrippen klimaatbestendigheid, energiezuinigheid, inclusiviteit en gezondheid worden concreet gemaakt aan de hand van ruimtelijke leefkwaliteitsthema's. Per thema is besproken welke doelstellingen dit thema nastreeft en welke algemene acties deze doelstellingen kunnen realiseren.

Vervolgens is specifiek per kern, per thema op kaart gezet waar de leefkwaliteit kan worden verhoogd, vertrekkend vanuit het DNA. Vervolgens worden er concrete acties aan gekoppeld.

Onderstaand thematisch overzicht is niet limitatief. Ook andere thema's kunnen een positieve bijdrage leveren.

De onderzochte leefkwaliteitsthema's zijn:

1. robuust groenblauw netwerk
2. veerkrachtige publieke ruimte
3. traag en collectief mobiliteitsnetwerk
4. verweven functies
5. gedifferentieerde verdichting
6. beeldbepalende bebouwing en zichtrelaties.

2.1 ROBUUST GROENBLAUW NETWERK

De waterlichamen (rivieren, beken, grachten en plassen) vormen samen het blauw netwerk. Het groen netwerk bestaat uit alle ecologisch interessante gebieden zoals bosclusters, groene zones (graslanden, boomgaarden, parken, onbebouwde percelen), kleine landschapselementen. Tuinen en landbouwgronden kunnen ook mee onderdeel vormen van het groen netwerk indien zij voldoende ecologisch zijn ingericht en de nodige verbindingen leggen met de rest van het groenblauw netwerk.

Een aaneengesloten kwalitatief netwerk is nodig om de gemeente weerbaar te maken tegen klimaatuitdagingen en om de biodiversiteit te kunnen vrijwaren of beter nog te versterken. Het stopt niet aan de open ruimte maar is minstens even belangrijk in de bebouwde ruimte. Het zorgt voor de nodige ruimte voor water, voor afkoeling, voor migratie van plant- en diersoorten enz. Het verhoogt de beleving van een ruimte en verzekert een gezonde leefomgeving.

2.1.1 DOELSTELLINGEN

Volgende doelstellingen verhogen de leefkwaliteit vanuit de groenblauwe dooradering:

- het vrijwaren van het bestaand groenblauw netwerk (bijvoorbeeld niet inbuizen van beken)
- het herstellen van missing links in het groenblauw netwerk (zoals het openleggen van beken, het herstellen van bomenrijen)
- het opwaarderen van de kwaliteit van de groenblauwe structuur (voorbeelden zijn de aanleg van ruime oevers, de verbetering van de structuurkwaliteit van waterlopen).
- het ontharden en vergroenen van overgedimensioneerde of verharde ruimten (pleinen, straatprofielen, kruispunten, verharde private binnengebieden, opritten, parkings enz)
- het ecologisch inrichten van private en publieke groene ruimten (tuinen, speeltuin, parken enz.)
- het koppelen van een traag netwerk aan het groenblauw netwerk, rekening houdend met potentiële risico's van verstoring door zachte recreatie in de nabijheid van waardevolle natuur.



2.1.2 ALGEMENE ACTIES

A. Ontharden, vergroenen en opwaarderen van de private ruimte

De gemeente stimuleert en ondersteunt lokale private onthardingsinitiatieven (bijvoorbeeld ontharden en vergroenen van voor- en zijtuinen, verharde binnengebieden, private parkeerzones).

B. Opmaken van een beleidskader 'groenblauw netwerk'

De gemeente maakt een beleidskader 'groenblauw netwerk' op voor haar volledig grondgebied. Dit beleidskader zal zowel van toepassing zijn op de open ruimte als op de bebouwde ruimte. De aanduiding van het groenblauw netwerk, zoals opgenomen in de strategische visie, is hierbij richtinggevend.

Naast het uittekenen van de hoofdstructuren van het groenblauw netwerk doet het beleidskader ook onderzoek naar de ondersteunende groenblauwe elementen zoals privaat en publiek groen binnen de bebouwde ruimte.

C. Opmaken van een hemelwater- en droogteplan

De gemeente maakt een visie op voor de opvang, buffering en infiltratie van regenwater en de aanvulling van grondwater in de kernen. Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van de opmaak van een hemelwater- en droogteplan.

D. Vergroenen van straatprofielen

De gemeente zet in op vergroening van straatprofielen met een overmaat aan infrastructuur, met een overmaat aan verharding en in doodlopende straten van residentiële buurten. De straten worden klimaatrobuster, de leefkwaliteit wordt verhoogd en het groen netwerk wordt versterkt.

E. Ecologisch diversifiëren van bestaande groene ruimten

De gemeente zet in op ecologische diversificatie van bestaande publieke en private groene ruimten om te voorzien in een gevarieerd aanbod groen (waterrijk, extensief enz.).

F. Stimuleren van behoud waardevol groen

De gemeente ondersteunt het behoud van het waardevol bomen-en groenbestand op privaat domein door eigenaars te ondersteunen en te sensibiliseren.

G. Opmaken van een bomenplan

De gemeente maakt een bomenvisie op. De bomenvisie doet uitspraak over het behoud van bestaande bomen en het planten van nieuwe bomen.



2.2 VEERKRACHTIGE PUBLIEKE RUIMTE

De publieke ruimte is de ruimte waarbinnen eenieder zich vrij kan bewegen. De rollen van de publieke ruimte zijn zeer uiteenlopend. Enerzijds wordt de publieke ruimte gebruikt om functioneel te verplaatsen, anderzijds wordt zij ook recreatief benut. Het maatschappelijk en organiserend karakter van de publieke ruimte bevat ontmoeting en sociale cohesie. Publieke ruimte kan bijdragen tot het verbinden van alle geledingen in de maatschappij. De publieke ruimte wordt voldoende divers ingericht. Daarnaast kan publieke ruimte bijdragen tot de fysieke en mentale gezondheid van de gebruikers. Zij kan aanzetten tot beweging en helpen om tot rust te komen, te ontspannen. Verder kan zij een belangrijke rol opnemen in functie van klimaatadaptatie.

2.2.1 DOELSTELLINGEN

Volgende doelstellingen zijn gericht op het verhogen van de leefkwaliteit vanuit de publieke ruimte en verzekeren een kwalitatieve en duurzame inrichting en ontwikkeling van elke publieke ruimte in Essen.

- het integreren van identiteitsbepalende elementen in het ontwerp van de publieke ruimte zodat de inrichting bijdraagt tot de uitstraling van haar omgeving
- het creëren van een functionele en veilige openbare ruimte waar iedereen vlot haar of zijn weg in vindt
- het voorzien van natuurlijke oases waar de natuur primeert en mensen te gast zijn en met aandacht voor verstoring (aanwezigheid van mensen, geluid en licht) door o.a. het voorzien van verstoringarme zones
- het verhogen van de leesbaarheid door slimme materiaalkeuzes en herkenningspunten
- het faciliteren van informele en onverwachte ontmoetingen tussen verschillende bevolkingsgroepen
- het activeren van ten onrechte miskende en onderbenutte publieke ruimten om gebruikers er gebruik van te laten maken
- het ontwerpen van de publieke ruimte met aandacht voor zachte weggebruikers en als aantrekkelijke wacht- of ontmoetingsplaatsen voor openbaar vervoer of autodelen
- het voorzien van kwaliteitsvolle fietsinfrastructuur (oplaadpunten, stalplaatsen)

- het toegankelijk maken van het publiek domein voor iedereen, ongeacht zijn of haar leeftijd of fysieke conditie
- het klimaatadaptief inrichten van de publieke ruimte met aandacht voor waterberging en -infiltratie, schaduwwerking, beperking van verharding, hoog groen enz.
- het biodivers ontwerpen van de publieke ruimte met aandacht voor ecologische verbindingen
- het multifunctioneel inrichten van de publieke ruimte zodat zij zich leent tot meervoudig gebruik met plaats voor occasionele festiviteiten, markten of kermissen en tegelijkertijd dagdagelijkse ontspanning toelaat.



2.2.2 ALGEMENE ACTIES

H. Ontharden, vergroenen en opwaarderen van de publieke ruimte

De gemeente zet in op vergroening, ontharding en opwaardering van bestaande publieke ruimten zoals bijvoorbeeld publieke parkeerzones. Het doel is om de publieke ruimte klimaatrobuster te maken en de leefkwaliteit te verhogen. Daarbij wordt aandacht besteed aan een evenwicht tussen natuurwaarden en recreatieve functies, aanplant van hoog groen, integratie in het omliggend bebouwd weefsel, verhoging van de toegankelijkheid vanuit omliggende straten en buurten, trage mobiliteit, verkeersveiligheid, voldoende parkeermogelijkheden en samenhang tussen de verschillende publieke ruimten onderling.

I. Opmaken van een richtlijnenboek voor de publieke ruimte

De gemeente maakt een richtlijnenboek voor de publieke ruimte op waar de doelstellingen van een veerkrachtige publieke ruimte in ontwerpprincipes worden uitgewerkt. Deze principes dienen als basis voor de uitwerking van plannen voor de herinrichting van de bestaande publieke ruimte of de aanleg van nieuwe publieke ruimte.

J. Opmaken van een speelweefselplan

In functie van het versterken van gemeenschapsvorming werkt de gemeente een speelweefselplan uit. Dit plan focust enerzijds op de speelzones. Hierbij wordt aandacht besteed aan het verhogen van de verblijfskwaliteit van bestaande publieke speelzones en aan het aanleggen van nieuwe publieke speelzones met meer groen en een inrichting die gericht is op de vragende doelgroep(en). Anderzijds voorziet dit plan veilige en aantrekkelijke verbindingen tussen de speelplekken.

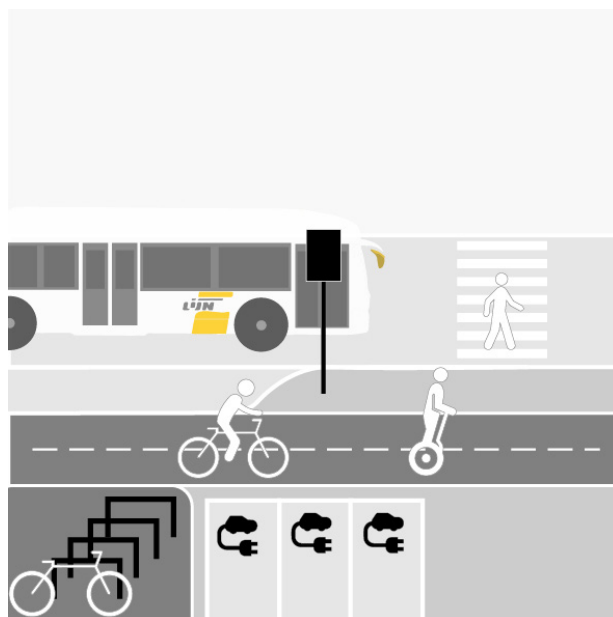
2.3 TRAGE EN COLLECTIEVE MOBILITEIT

Mobiliteit valt onder te verdelen in mobiliteit voor gemotoriseerd verkeer en voor traag verkeer. Hoe en waar de ruimte voor mobiliteit wordt voorzien en ingericht, heeft impact op de leefkwaliteit van de kernen.

2.3.1 DOELSTELLINGEN

Volgende doelstellingen verhogen de leefkwaliteit vanuit de mobiliteit:

- het faciliteren van traag verkeer (fietsers- en voetgangers):
 - het uitbouwen van een conflictvrije fietsinfrastructuur
 - het wegwerken van missing links in het traag weggennetwerk met aandacht voor verstoring wanneer gelegen langs groengebieden
 - het voorzien van voldoende ruimte voor het traag weggennetwerk
 - het kwalitatief inrichten van het traag weggennetwerk (bijvoorbeeld technische uitvoering die infiltratie toelaat)
 - het bekend maken van het traag weggennetwerk
 - het integreren van een fijnmazig traag netwerk binnen nieuwe ontwikkelingen
 - het differentiëren van het traag weggennetwerk in relatie tot het gebruik (functioneel versus recreatief)
 - het inpassen van ondersteunende voorzieningen in de publieke ruimte (vb. fietsenstallingen, fietsherstelplaatsen)
 - het voorzien van voldoende ruime en nabije bergingen voor fietsen binnen het private domein
- het ontraden van individueel gemotoriseerd verkeer en beperken van de ruimtelijke impact van het gemotoriseerd verkeer:
 - het faciliteren van deelmobiliteit (bijvoorbeeld het voorzien van standplaatsen in de publieke ruimte)
 - het voorzien van geclusterde parkeeroplossingen bij nieuwe ontwikkelingen
 - het voorzien van geclusterde publieke parkings op strategische plaatsen (bijvoorbeeld kernwinkelgebied, cultuursite, gemeenschapscentra)
 - het beperken van de verharde oppervlakte tot het functioneel noodzakelijke (bijvoorbeeld ontharden van onbenutte uitwijkstroken)
 - het voorzien van laadpalen voor elektrische wagens in de publieke ruimte
- het ontvlechten en het vervlechten van routes voor verschillende modi met aandacht voor leesbaarheid en herkenbaarheid.



2.3.2 ALGEMENE ACTIES

K. Uitwerken van een gemeentelijk parkeerbeleid

De gemeente werkt een duurzaam parkeerbeleid uit met aandacht voor o.a. fietsparkeerplaatsen, laadinfrastructuur, geclusterde parkeerpockets, dubbelgebruik, tijdelijke inrichtingen, toekomstbestendige parkeernormen, autoparkeerplaatsen enz. Het parkeerbeleid zal vervolgens worden doorvertaald in instrumenten, zoals o.a. een parkeerverordening.

L. Opmaken en uitvoeren van een traag wegenplan.

De gemeente maakt in samenspraak met het Regionaal Landschap De Voorkampen een traag wegenplan op voor haar volledig grondgebied (open ruimte en kernen), met inventarisatie en waardering van de bestaande trage wegen, met aanduiding van de missing links en met inrichtingsprincipes voor de trage wegen. Bij de realisatie van de missing links wordt best gekozen voor een technische uitvoering die infiltratie toelaat. In functie van de beschikbare middelen wordt het plan stelselmatig uitgevoerd.

2.4 VERWEVEN FUNCTIES

Dankzij functieverweving waarbij het wonen wordt gecombineerd met andere functies zoals kleinschalige bedrijvigheid, winkels, diensten enz., wordt de monofunctionaliteit doorbroken en ontstaat een dynamiek in het bebouwd weefsel. 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.

Functieverweving kan enerzijds worden gerealiseerd in nieuwbouwprojecten. Anderzijds kan ook het bestaand patrimonium transformeren in het kader van functieverweving.

De gemeente maakt een onderscheid tussen verwevenheid die betrekking heeft op commerciële activiteiten en dienstverlening enerzijds en productiebedrijvigheid anderzijds. Commerciële functies worden zoveel mogelijk geconcentreerd in de aangeduide zones voor functieverweving. Dienstverlening en productiebedrijvigheid kunnen in principe overal in woongebied op voorwaarde dat deze activiteiten niet hinderlijk zijn voor de omgevende woonbebouwing en qua schaal inpasbaar zijn in het woonweefsel.

2.4.1 DOELSTELLINGEN

Volgende doelstellingen verhogen de leefkwaliteit vanuit het verweven van functies:

- het stimuleren van een aantal functies anders dan wonen (bijvoorbeeld winkels, dienstverlening, kleinschalige bedrijvigheid enz.) in een beperkt gebied om de interactie en levendigheid van de kern te waarborgen
- het voorzien van een minimaal voorzieningenaanbod om de kern levendig te houden
- het toelaten van - aan wonen complementaire - functies buiten de afgebakende zone voor functieverweving.



2.4.2 ALGEMENE ACTIES

M. Stimuleren van functieverweving

De gemeente onderzoekt, in samenwerking met de provincie Antwerpen en IGEAN, hoe functieverweving wonen-werken nog meer kan worden gestimuleerd in de kernen. Dit doet zij bijvoorbeeld door gesprekken te voeren met bedrijfsmakelaars en eigenaars, een pilootproject op te starten, subsidies op te sporen via verschillende kanalen. De resultaten hiervan worden opgenomen in een visie omtrent de uitbouw van de detailhandel.

In kern Essen wordt het kernwinkelgebied afgebakend in samenspraak met de provincie Antwerpen, ook voor de andere kernen dient er een afbakening van de kernwinkelgebieden plaats te vinden.

2.5 GEDIFFERENTIEERDE VERDICHTING

De woonbehoeftestudie toont aan dat het niet nodig is om het woonweefsel sterk te verdichten om aan de vraag te voldoen. Om deze reden wordt er binnen de gemeente Essen een gedifferentieerd en voorzichtig verdichtingsbeleid gevoerd.

2.5.1 DOELSTELLINGEN

Volgende doelstellingen verhogen de leefkwaliteit vanuit het gedifferentieerd verdichten.

- Verdichting gebeurt gedifferentieerd. Daarom worden gradaties van verdichting gedefinieerd.
- Doorgedreven verdichting, op verdichtingslocaties, verhoogt steeds de leefkwaliteit.
- Naast de graad van verdichting is ook de vorm van verdichting divers en vertrekt steeds vanuit het DNA.
- De individuele woonkwaliteit van elke wooneenheid moet voldoen aan hedendaagse standaarden.
- Verdichting moet gebeuren met aandacht voor het vrijwaren en versterken van het groenblauw netwerk.

2.5.2 GRADATIES VAN VERDICHTING

Volgende categorieën voor de graad van verdichting zijn uitgewerkt voor Essen. Welke vorm van verdichting ook wordt gebruikt, er moet worden bewaakt dat zo weinig mogelijk negatieve effecten zoals hitte, droogte en wateroverlast worden gecreëerd of versterkt.

Verdichten

Verdichten betekent een verhoging van het aantal wooneenheden ten opzichte van de vergunde 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, patiowoningen, kangoeroewoningen, nultredenwoningen, cohousing, zorgwoningen, woningen met de formule 'hamsterhuren' enz. kan een interessante mix ontstaan en wordt het sociaal weefsel versterkt.

Binnen de 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.

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 vandaag binnen een woonbestemming een niet-woonfunctie kennen, kunnen in de toekomst opnieuw worden ontwikkeld naar een gemengd programma waarbij economische functies worden gecombineerd met wonen. Deze zijn de prioritaire plekken om een economisch aanbod in de kernen te handhaven. Hierdoor ontstaat er een verdichtingsproject.

Zacht transformeren

In een gebied voor zachte transformatie is het beleid erop gericht dat het aantal wooneenheden ongeveer gelijk blijft of slechts in beperkte mate mag toenemen ten opzichte van de bestaande toestand of de situatie na afwerking van al goedgekeurde vergunningen. Er wordt wel extra aandacht besteed aan het diversifiëren van het woonaanbod en aan het minimaal verdichten met aandacht voor het verhogen van de leefkwaliteit en het tegengaan van verkrotting en leegstand.

Op sommige plaatsen is het belangrijk te streven naar het behoud van bestaande en herkenbare bebouwing die deel uitmaakt van het DNA van het dorp. 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.

In de gebieden voor zachte transformatie blijven bestaande bouw- of eigendomsrechten ongewijzigd. Dat wil zeggen dat onbebouwde percelen langs voldoende uitgeruste wegen, in goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen, BPA's of RUP's kunnen worden bebouwd in overeenstemming met de desbetreffende voorschriften en de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.

Onderzoek kan worden uitgevoerd of in sommige gevallen andere verkavelingspatronen wenselijk en haalbaar zijn. Onderhandelingsstedenbouw kan worden toegepast wanneer clustering of andere verkavelingspatronen plaatselijk leiden tot een hogere ruimtelijke kwaliteit en de verwevenheid met de open ruimte kunnen verbeteren. Nieuwe gebouwen of verbouwingen zijn echter steeds in harmonie met de bestaande context en veroorzaken geen schaalbreuken.

Alle publieke ruimten zoals buurtspeeltuintjes, parkings enz. die onderdeel uitmaken van de zone aangeduid als gebied voor zachte transformatie, zouden in de toekomst deze functie moeten behouden en niet worden verdicht.

Ontdichten

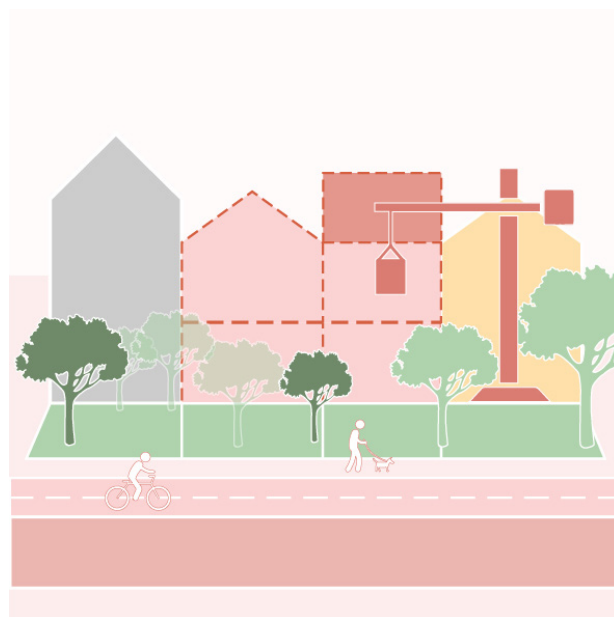
Bepaalde zones zijn omwille van de aanwezigheid van overstromingsgevoeligheid minder geschikt voor bebouwing. Andere bebouwde gebieden zijn oververzadigd en hebben een te hoge densiteit. Op deze plekken wordt ingezet op een ontdichtingsstrategie, waardoor het aantal wooneenheden vermindert.

Afhankelijk van de eigendomssituatie zijn andere ingrepen mogelijk. Indien de zone bijvoorbeeld in eigendom is van een sociale huisvestingsmaatschappij, kan bij renovatie of afbraak-nieuwbouw de densiteit worden verlaagd. Wanneer de eigendomssituatie echter sterk versnipperd is, zal de ontdichting geleidelijker verlopen. Kleinere panden kunnen bijvoorbeeld door samenvoeging een meer leefbare wooneenheid creëren en de druk op de omgeving verlagen.

Open houden

Binnen de kernen geven enkele plekken ademruimte tussen de bebouwde ruimte. Zij 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.



2.5.3 ALGEMENE ACTIES

N. Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan ‘meergezinswoningen’

De gemeente maakt een ruimtelijk uitvoeringsplan ‘meergezinswoningen’ op voor haar volledig grondgebied (open ruimte en kernen). Doel is om aan te geven waar meergezinswoningen in de toekomst nog mogelijk zijn en waar niet. Zij onderzoekt of het bestaand ruimtelijk uitvoeringsplan ‘meergezinswoningen’, definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2018, al dan niet deel kan uitmaken van het nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan.

O. Opmaken van een verantwoordingsnota als richtinggevend instrument

De gemeente vraagt aan een initiatiefnemer van een project dat meer dan vijf bijkomende woonunits en/of een bebouwing van drie of meer bouwlagen voorziet, een verantwoordingsnota op te maken waarin wordt aangetoond hoe het project inzet op de vele aspecten van leefkwaliteit zoals aandacht voor klimaatadaptiviteit, energie, trage mobiliteit, water en groen, publieke ruimte, identiteit en leefkwaliteit, gemeenschapsvorming, economische en financiële return, zichtrelaties enz. Deze verantwoordingsnota wordt voor advies voorgelegd aan de intergemeentelijke kwaliteitskamer.

De concrete inhoud van de verantwoordingsnota wordt in samenspraak met IGEAN bepaald.

P. Monitoren en evalueren van de gebieden voor zachte transformatie

De gemeente monitort en evalueert jaarlijks de gebieden voor zachte transformatie om na te gaan of het aantal woningen er ongeveer gelijk blijft of slechts beperkt stijgt. Dit gebeurt op basis van de goedgekeurde en gerealiseerde vergunningsaanvragen waarbij per aanvraag de fase (pre-advies, principebeslissing, fiat, vergund, gebouwd) waarin deze zich bevindt, wordt bijgehouden.

Q. Opmaken van een toetskader woonkwaliteit

De gemeente verankert woonkwaliteit van individuele woonunits en groepswoonbouwprojecten in het vergunningsbeleid door de normen van VMSW als ondergrenzen te hanteren.

2.6 BEELDBEPALENDE BEBOUWING EN ZICHTRELATIES

Beeldkwaliteit van gebouwen en landschappen maken een omgeving herkenbaar, leesbaar en visueel aantrekkelijk en dragen dus bij tot de beleving en de leefkwaliteit van de kern. Vaak heeft beeldbepalende bebouwing een historisch karakter. Soms kan ook recente bebouwing beeldbepalend zijn. Sommige beeldbepalende bebouwing heeft een vorm van bescherming. Daarnaast beïnvloeden ook heel wat onbeschermd, beeldbepalende gebouwen de leefkwaliteit.

Naast beeldbepalende gebouwen dragen ook landschapselementen bij tot de beleving van de kern. Beeldbepalende landschapselementen zijn typische kenmerken en karakteristieken voor het betreffende landschap. Beeldbepalende landschapselementen kunnen dus zowel natuurlijke elementen als menselijke ingrepen zijn. Denk hierbij aan bijvoorbeeld structurerende reliëfvormen, bomenrijen, beekvalleien, bomen, openheid van een landschap (zichtassen), geslotenheid door aanwezigheid van een bomenrij, spoorwegen enz.

De typische kenmerken en karakteristieken in de ruimtelijke omgeving moeten worden bewaard, versterkt en waar mogelijk zichtbaar gemaakt, vermits zij de beeldwaarde van de straten bepalen.

2.6.1 DOELSTELLINGEN

Volgende doelstellingen verhogen de leefkwaliteit vanuit de beeldbepalende bebouwing:

- het nuttig en functioneel invullen van beschermde bebouwing (onder meer door leegstand te vermijden door herbestemming of het intern splitsen)
- het bewaren van de symbolische en de oriënterende waarde van beschermde bebouwing
- het bewaren van de belangrijkste beeldbepalende elementen van niet-beschermde bebouwing
- het stellen van randvoorwaarden voor het grondig renoveren van niet-beschermde waardevolle bebouwing waarbij het toch mogelijk is om te voldoen aan hedendaagse normen
- het bewaken van de overgangen en aansluitingen van aanpalende panden met waardevolle panden zowel naar kroonlijsthoogte, materialen, dakvorm en geledingen in de gevelopbouw

- het bewaken van de ensemblewaarde van niet-beschermde beeldbepalende bebouwing
- het kunnen waarnemen van waardevolle bebouwing vanop een afstand in functie van oriëntatie
- het openhouden van zichtassen naar de waardevolle bebouwing
- het kunnen ervaren van het typische karakter van een kern door het genereren van relaties met het omliggende landschap

Volgende doelstellingen verhogen de leefkwaliteit vanuit het beeldbepalende landschap.

- het verbinden van ruimtelijke ontwikkelingen met waardevolle landschapselementen via zichtassen
- het vrijwaren van belangrijke zichtrelaties naar de aangrenzende open ruimte zodat de dialoog tussen de bebouwde ruimte en het omliggende landschap versterkt.

2.6.2 ALGEMENE ACTIES

R. Inventariseren van waardevolle panden als basis voor een beleid

De gemeente maakt samen met het Agentschap Onroerend Erfgoed, IOED, IGEAN, de heemkundige kring en andere erfgoedactoren, een inventarisatie op van waardevolle panden (met of zonder juridische bescherming) en koppelt hieraan een beleid.



3 STRATEGISCHE LOCATIES

De leefkwaliteit kan aanzienlijk worden verhoogd door een kwaliteitssprong te genereren op strategische locaties. Op strategische locaties komen verschillende thema's samen. Dit zijn de transformatiegebieden waar de gemeente zelf initiatief zou moeten nemen voor de opmaak van een geïntegreerde visie.

3.1 ALGEMENE ACTIES

Er zijn geen algemene acties voor de gemeente met betrekking tot strategische locaties en ontwerpend onderzoek.



4 BELEIDSGEVOLGEN

4.1 VOOR DE TE VERDICHTEN GEBIEDEN

Opmaak van een stedenbouwkundige visie

Goedgekeurde planinitiatieven zullen uitvoering geven aan de te verdichten gebieden. Voor enkele te verdichten locaties zijn nog geen plannen of projecten in opmaak.

Voor elke verdichtingsplek is een kwalitatieve stedenbouwkundige visie (masterplan) vereist waarbij wordt aangetoond welke vorm en grootte van verdichting wenselijk zijn, hoe de mobiliteit er is op afgestemd, hoe de publieke ruimte wordt ingericht en welke bijkomende voorzieningen er mogelijk nodig zullen zijn. Elk ontwerp streeft naar een verhoging van het ruimtelijk rendement en heeft voldoende aandacht voor het groenblauw netwerk, een goede architectuur en een ontwikkeling op maat van de noden en in respect met het DNA van de gemeente.

Opmaak van een verantwoordingsnota

Elke geplande nieuwe ontwikkeling wordt getoetst aan de eigenheid, het DNA van de kern enerzijds en aan het maatschappelijk belang anderzijds. De identiteitsbepalende elementen vormen randvoorwaarden waarbinnen een nieuwe ontwikkeling kan gebeuren.

De initiatiefnemer van een project van een zekere omvang (ontwikkeling van meer dan vijf woonunits en/of bebouwing van drie of meer bouwlagen) moet een verantwoordingsnota voorleggen aan de gemeente waarin wordt aangetoond hoe er met het DNA wordt omgesprongen.

Verdichting wordt enkel goedgekeurd wanneer voldoende inspanningen worden geleverd om de publieke ruimte op te waarderen, de omgeving klimaatrobuust in te richten, trage wegen te voorzien, groenblauwe dooradering te verzekeren en/of in te zetten op een goede functieverweving.

De nota bevat minimaal volgende elementen:

- een beschrijving van de kenmerken van de projectsite en haar relatie met de ruimere omgeving
- een beschrijving van hoe het project gepast reageert op deze context en hoe het project inspeelt op DNA-kenmerken van deze omgeving
- een toelichting van hoe het project een positieve bijdrage levert tot de verschillende leefkwaliteitsthema's (verduidelijking per thema)
- een toetsing aan diverse aspecten van duurzaamheid (energie, mobiliteit, water, groen, gemeenschapsvorming enz.)

De gemeente (en IGEAN) evalueren elke verantwoordingsnota kritisch en stuurt bij waar nodig. Zij kan randvoorwaarden en inrichtingsprincipes opleggen of instrumenten voorstellen om het project te begeleiden en bij te sturen.

Compensatieregeling

Aan elk verdichtingsproject van zekere omvang (ontwikkeling van meer dan vijf woonunits en/of bebouwing van drie of meer bouwlagen) en met zekere impact hangt een compensatie vast. De compensatie houdt een stedenbouwkundige last in die is gekoppeld aan de te verkrijgen vergunning. Deze last wordt opgelegd aan de initiatiefnemer van een project. Dankzij deze financiële bijdrage kan de leefkwaliteit in de directe omgeving worden verhoogd en een maatschappelijke meerwaarde worden gecreëerd.

4.2 VOOR DE GEBIEDEN VOOR ZACHTE TRANSFORMATIE

De gemeente monitort het aantal wooneenheden. In het gebied voor zachte transformatie mag het aantal woningen slechts minimaal toenemen. Jaarlijks gebeurt er door de gemeente een evaluatie van de goedgekeurde en gerealiseerde vergunningsaanvragen van het voorbije jaar. De evaluatieresultaten dienen als basis om de aanpak in deze gebieden al dan niet bij te sturen. Per project wordt de fase (préadvies / principiëbeslissing, fiat, vergund, gebouwd) bijgehouden waarin zij zich bevindt.

4.3 VOOR DE OPEN TE HOUDEN GEBIEDEN

De gemeente zal initiatief moeten nemen om de open te houden ruimten die vandaag geen zachte bestemming hebben of niet in eigendom van de gemeente zijn, te vrijwaren.

4.4 VOOR DE STRATEGISCHE LOCATIES

De gemeente ontwikkelt proactief een visie voor de strategische locaties en gebruikt deze als basis voor toekomstige transformaties ervan. De leefkwaliteitsthema's en het DNA vormen de basis voor de op te maken visies.

5 WENSBEELD

In het volgend hoofdstuk wordt voor elke kern het wensbeeld in 2040 weergegeven en worden acties opgelijst die nodig zijn om dit wensbeeld te realiseren. Deze kaart combineert alle thema's die de leefkwaliteit kunnen verhogen en de kernversterking kunnen realiseren.

ALGEMENE LEGENDE

	bebouwde ruimte		nieuwe bomenrij
	beeldbepalende gebouw		dreef
	kleinschalige functieverweving		verdichten
	grootschalige functieverweving		zacht transformeren
	strategische locatie		ontdichten
	bestaand water		open houden
	open te leggen water		evenwicht tussen verdichten en open houden
	bestaande groene ruimte		culturele infrastructuur in groene publieke ruimte
	herinrichting groene publieke ruimte		bovenlokale toeristische attracties
	bestaand groen straatprofiel		spoorlijn (trein)
	te vergroenen straatprofiel		bestaande trage verbinding
	verharde publieke ruimte		nieuwe trage verbinding
	bestaande bomenrij		kern



ONTWIKKELINGS- PERSPECTIEVEN PER KERN

1 KERN ESSEN	50
1.1 DNA	50
1.2 LEEFKWALITEITSTHEMA'S	52
1.3 STRATEGISCHE LOCATIES	64
1.4 WENSBEELD KERN ESSEN 2040	68
2 WILDERT	70
2.1 DNA	70
2.2 LEEFKWALITEITSTHEMA'S	72
2.3 STRATEGISCHE LOCATIES	82
2.4 WENSBEELD WILDERT 2040	84
3 HORENDONK	86
3.1 DNA	86
3.2 LEEFKWALITEITSTHEMA'S	88
3.3 STRATEGISCHE LOCATIES	100
3.4 WENSBEELD HORENDONK 2040	102
4 HOEK	104
4.1 DNA	104
4.2 LEEFKWALITEITSTHEMA'S	106
4.3 STRATEGISCHE LOCATIES	116
4.4 WENSBEELD HOEK 2040	118

1 KERN ESSEN

1.1 DNA

Identiteitsbepalende elementen

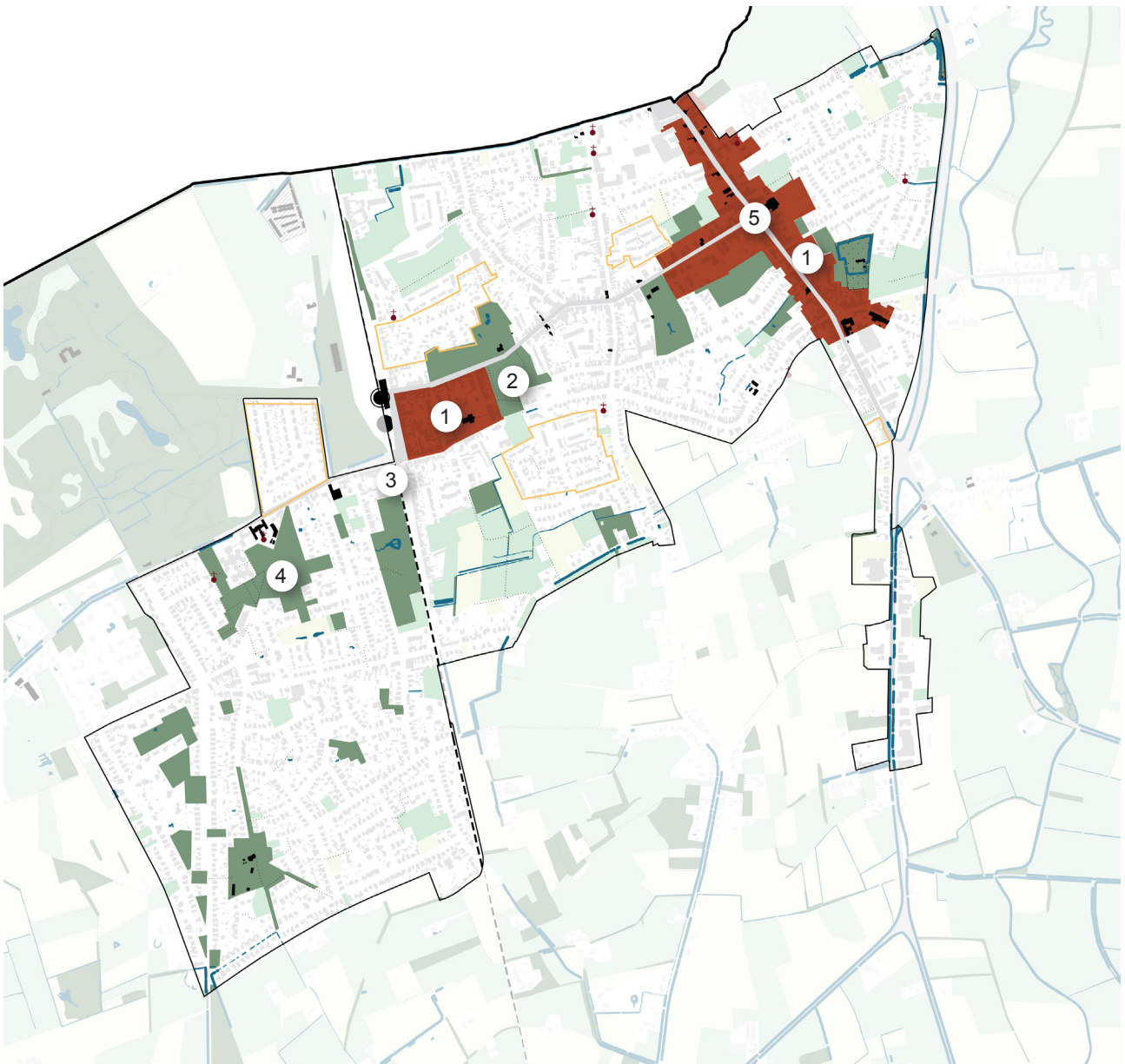
Volgende identiteitsbepalende elementen van kern Essen moeten minstens worden gerespecteerd en indien mogelijk versterkt.

1. Kern Essen beschikt over twee historische kernen. De hoofdkern 'Centrum' bevindt zich ter hoogte van Nieuwstraat en ligt opgespannen tussen het gemeentehuis met het dorpsplein, de kerk (Onze-Lieve-Vrouw-Geboorte) en Stationsstraat. Hier zijn heel wat rijwoningen, arbeiderswoningen, landhuizen en burgerhuizen aanwezig. De tweede historische kern 'Statie' vormt een kern rond de gelijknamige kerk en heeft een duidelijke link met het station.
2. Kern Essen beschikt over groene kwaliteiten tot in de kern. Dit zijn publieke parkzones, tuinen van landhuizen of andere onaangesneden ruimten, al dan niet vastgesteld als erfgoed. De meest beeldbepalende groene gebieden zijn Statieboske en de tuin van de Oude Pastorij.
3. De spoorweg scheidt Statie/Centrum van Heikant. De meest kenmerkende oversteek is de brug/het viaduct ter hoogte van het station.
4. Heikant is een residentiële wijk met bosrijke zones omwille van grote tuinen en de vele onbebouwde kavels. Groene campussen herbergen grote volwassen bomen die mee de bosrijke zones vormen.
5. Er is een groot voorzieningenaanbod in kern Essen. Het voorzieningenaanbod spant zich tussen de twee historische kernen: Nieuwstraat en Statiestraat.
6. De Magerbeek loopt door Centrum via de verkavelingswijk in het oosten langs de Oude Pastorij naar het zuiden van de kern.

Identiteitsbedreigende elementen

Een afbreuk aan identiteit (bedreigingen) is mogelijk door volgende elementen:

- het verdwijnen van de kwalitatieve groene gebieden en/of waardevolle groenblauwe elementen in het centrum door het monotoon verkavelen van deze gebieden.
- het verdwijnen van het bosrijk karakter van Heikant.



kaart 2 DNA kaart kern Essen

1.2 LEEFKWALITEITSTHEMA'S

1.2.1 ROBUUST GROENBLAUW NETWERK

Blauw netwerk

De blauwe netwerken moeten robuust worden ingericht. Op die manier zullen zij ook het DNA van de kern versterken. Zo is de **Magerbeek** in kern Essen bepalend voor de leefkwaliteit. Deze blauwe structuur wordt maximaal opengelegd. Voor het huidige ingebuisde tracé tussen Nieuwstraat en Essendonk ter hoogte van de kapel zijn twee tracés te onderzoeken: langsheen Dreef of langsheen Essendonk. In beide gevallen heeft de gracht rondom Oude Pastorij een mogelijke rol te vervullen. In het zuiden van kern Essen is de **Moerbeek** aanwezig. De oeverinrichting van deze beek verdient een kwaliteitssprong.

Groen netwerk

Voor kern Essen zijn de open ruimte vingers nabij de pastorij en de zuidelijke open ruimte vinger nabij Alfons Van Ginderenstraat bepalend. Ook de bosrijke residentiële wijk tussen Statie en Heikant heeft een waarde binnen een groene netwerk. De beboste zone tussen de sporen en Heikantlaan, vormt een groene stapsteen in oost-westelijke richting. De private tuinen met monumentale bomen ten noorden en zuiden van Stationsstraat en het groen op de Ipsam-site trekken het groene netwerk tot diep in de kern. Deze moeten maximaal bewaard blijven en robuust worden ingericht als onderdeel van het groen(blauw) netwerk. Dreefstructuren, Beukendreef en Velodreef, hebben een bijdrage in een noord-zuid verbinding. De spoorwegberm vormt een potentiële groene verbinding van noord naar zuid doorheen de kern Essen en Wildert. Deze groenverbinding moet parallel met de aanleg van de fiets-o-strade worden uitgebouwd. Verstoring van de groene verbinding moet worden vermeden, bijvoorbeeld door het kiezen van geschikte verlichting. Verder draagt het vergroenen van straatprofielen, zoals Stationsstraat, Nieuwstraat-Kapelstraat, parking Handelsstraat en Kloosterstraat - Molenstraat, bij tot een versterking van het groen netwerk en tot een klimaatrobuuste kern.

Acties

1. Maximaal openleggen van de Magerbeek

De gemeente legt de Magerbeek maximaal open in de kern Essen en zet in op een vertraagde hemelwaterafvoer in de groene ruimten, aansluitend op de Magerbeek. Bij de uitvoering van deze actie moet voldoende aandacht gaan naar de passeerbaarheid van onderdoorgangen voor fauna en, waar mogelijk, voor een natuurlijk oeverprofiel.

2. Maximaal openleggen van de Moerbeek

De gemeente legt de Moerbeek maximaal open in de kern Essen. Bij de uitvoering van deze actie moet voldoende aandacht gaan naar de passeerbaarheid van onderdoorgangen voor fauna en, waar mogelijk, voor een natuurlijk oeverprofiel.

3. Behouden en versterken van de dreefstructuur in het westen

De gemeente bewaart de dreefstructuur in het westen van Essen en plant bijkomende bomen aan waar mogelijk.



kaart 3 groenblauwe dooradering ruimte kern Essen

- | | | | |
|---|----------------------------------|---|--|
|  | bestaand water |  | bestaand groen straatprofiel |
|  | akker, grasland, bos |  | te vergroenen straatprofiel (indicatief) |
|  | uit te bouwen groene ruimte |  | te versterken groene verbinding |
|  | bestaande publieke groene ruimte |  | te versterken waterstructuur |

1.2.2 VEERKRACHTIGE PUBLIEKE RUIMTE

De bestaande publieke ruimte in kern Essen wordt veerkrachtig ingericht. Bijkomende groene publiek(e) (toegankelijke) ruimte wordt voorzien.

Verharde publieke ruimte

Enkele verharde pleinen krijgen een opwaardering: de stationsomgeving, Heuvelplein en segmenten van Nieuwstraat, Leemstraat en een deel van Heikantstraat.

Bestaande groene publieke ruimte

De bestaande groene publieke ruimten worden klimaatrobuust ingericht. Bestaande speelpleintjes en pocketparkjes dienen zo natuurlijk en ecologisch mogelijk heraangelegd te worden. Zij dragen bij tot de klimaatneutraliteit (biodiversiteit, hemelwateropvang). Ook grotere zones publieke ruimte, zoals de tuin van de Oude Pastorij en 't Statieboske, moeten klimaatrobuust worden aangelegd.

't Statieboske wordt vandaag niet optimaal gebruikt. Door de buurtbewoners, jong en oud, te betrekken bij het denkproces omtrent de opwaardering van 't Statieboske, kan dit open ruimte gebied transformeren naar een echte ontmoetingsplek. Ook op andere strategische plaatsen kunnen buurtbewoners meedenken over de invulling van publieke ruimte met als doel het creëren van leefruimte op maat van elke buurt.

Nieuwe groene publiek(e) (toegankelijke) ruimte

Twee locaties krijgen bijzondere aandacht: de zuidelijke open ruimte vinger en oostelijke open ruimte vinger. Zij zijn niet alleen belangrijk binnen het groene netwerk maar kunnen ook de verblijfs- en recreatieve kwaliteit van de kern Essen vergroten wanneer zij publiek toegankelijk worden gemaakt.

Binnen nieuwe ontwikkelingen moet er ook voldoende klimaatrobuuste, toegankelijke ruimte worden voorzien, zodat zij bijdragen tot de leefkwaliteit van de verschillende kernen.

Acties

4. Herwaarderen van verharde publieke ruimten

De gemeente herwaardeert de dorpskern Centrum (Nieuwstraat vanaf Onze-Lieve-Vrouw Geboorte Kerk tot en met Heuvelplein), de stationsomgeving en de dorpskern Heikant (Leemstraat ter hoogte van de Vrije Kleuterschool Mariaberg tot en met Heikantstraat ter hoogte van feestzaal Heikant). De verblijfskwaliteit wordt op deze locaties verhoogd door herinrichting van het openbaar domein met meer aandacht voor groen en trage weggebruikers. De herwaardering vindt plaats in het kader van het nog op te maken masterplan publieke ruimte.

5. Herinrichten van bestaande publieke, groene ruimten

De gemeente zet in op een verhoging van verblijfskwaliteit in de bestaande publieke, groene ruimten (bosje aan de Scouts en Gidsen Heikant, buurtspeelplein 't Statieboske, Sint-Antoniusplein enz.) door herinrichting van het openbaar domein.



kaart 4 kwalitatieve publieke ruimte kern Essen

 herinrichting publieke groene ruimte
 bestaande publieke groene ruimte

 nieuwe publieke ruimte
 opwaardering verharde publieke ruimte

1.2.3 TRAGE EN COLLECTIEVE MOBILITEIT

Binnen het mobiliteitsnetwerk wordt vooral ingezet op trage mobiliteit.

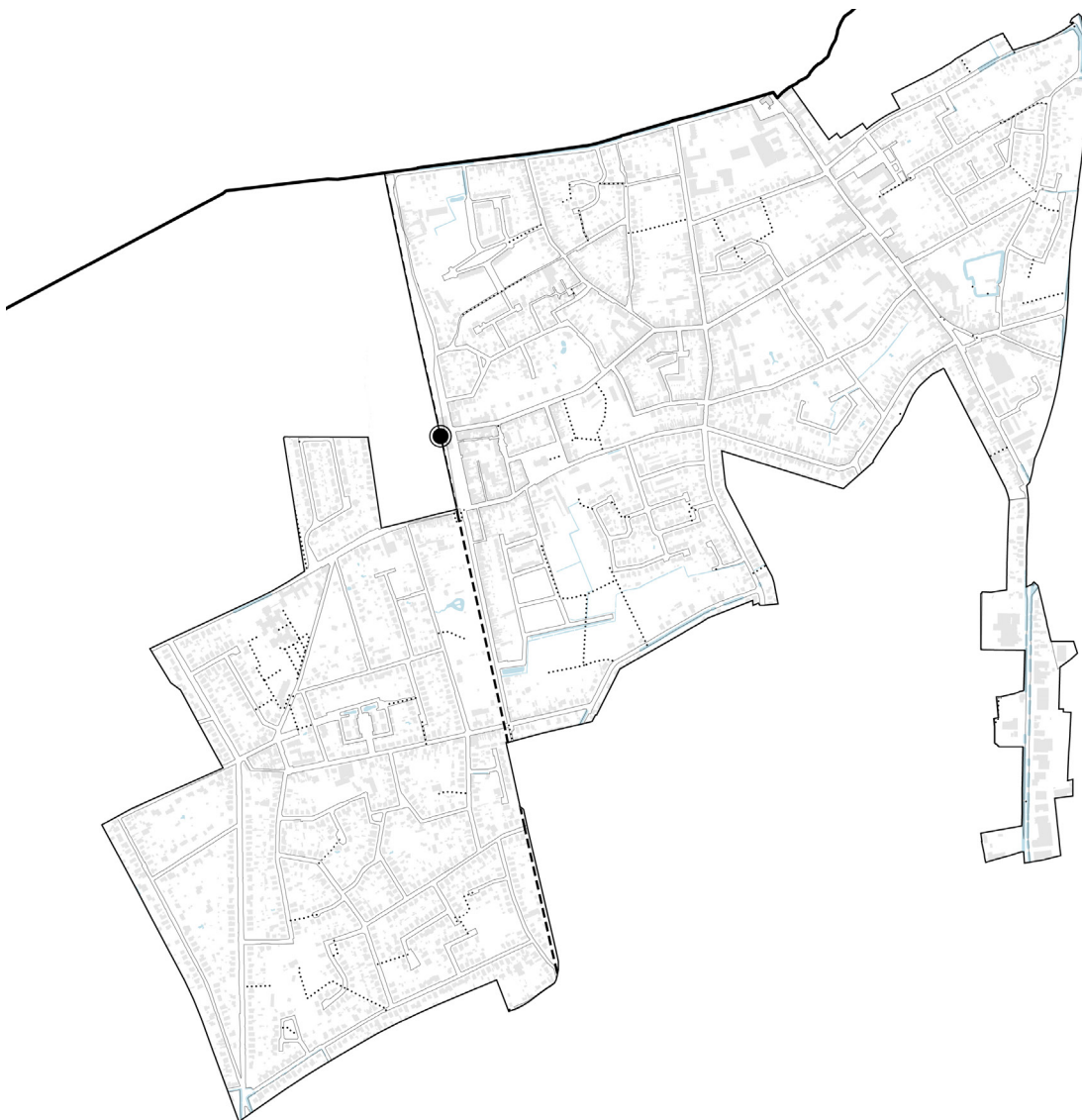
Het bestaand netwerk van trage wegen wordt opgewaardeerd en missing links worden weggewerkt, zoals het vervolledigen van de fiets-o-strade.

De winkelstraat Nieuwstraat moeten worden heringericht met meer aandacht voor fietsers en wandelaars.

Tot slot worden nieuwe publiek toegankelijke ruimtes uitgerust met nieuwe trage verbindingen.

Acties

Er zijn geen concrete acties voor kern Essen met betrekking tot de trage en collectieve mobiliteit.



kaart 5 trage en collectieve mobiliteit kern Essen

- bestaande trage verbinding
- nieuwe trage verbinding (indicatief)
- spoorweg
- mobipunt

1.2.4 VERWEVEN FUNCTIES

Binnen de kern Essen zijn specifieke zones afgebakend waar wordt gestreefd naar functieverweving. Het betreft drie zones voor kleinschalige functieverweving (bijvoorbeeld wonen, horeca, dienstverlening, verweefbare bedrijvigheid): het dorpshart van Centrum, de dorpskern van Heikant en Stationsstraat die het station verbindt met Onze-Lieve-Vrouw Geboorte kerk.

Het lint 'Spijker' is aangeduid als een zone voor grootschalige functieverweving. Naast bedrijvigheid en garages, al dan niet gecombineerd met een toonzaal, biedt het ruimte voor detailhandelszaken die omwille van hun schaal, hun belangrijke autogerichtheid niet in de dorpskern verweefbaar zijn. Om negatieve effecten op detailhandel binnenin de afgebakende zones voor kleinschalige functieverweving te vermijden, moet detailhandel in Spijker voldoen aan complementariteitsvereisten in lijn met het decreet 'integraal handelsvestigingsbeleid'. Ook woningen en dienstverlening van enige omvang zijn mogelijk.

De inrichting van een nieuwe culturele infrastructuur op de voormalige zwembadsite, in samenhang met de kerk, genereert een nieuwe dynamiek binnen Statie.

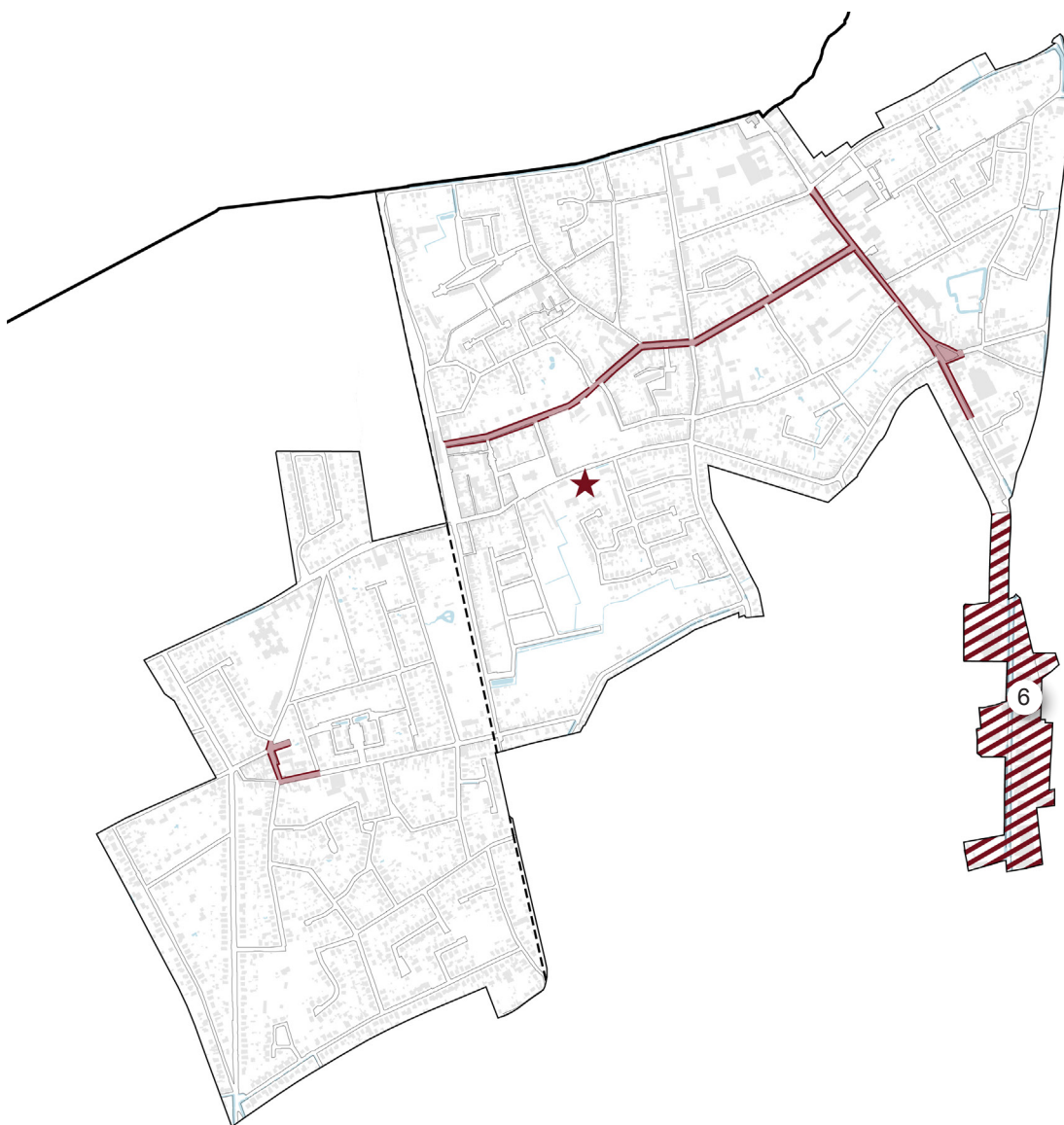
Actie

6. Herzien van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Spijker'

De gemeente herziert het huidig ruimtelijk uitvoeringsplan 'Spijker'. Zij doet dit in nauwe samenwerking met de relevante partners en in het bijzonder AWW (beheerder van de gewestweg). De gemeente hanteert volgende uitgangspunten voor de herziening:

- het verhinderen dat in de toekomst zich hier nog bijkomende tankstations voor fossiele brandstoffen kunnen vestigen
- het creëren van bijkomende mogelijkheden voor ambachtelijke bedrijven met of zonder een toonzaal.
- het bestendigen van de bestaande grootschalige detailhandel voor zover deze niet concurrentieel is met het handelsapparaat in de kern
- het toelaten van nieuwe grootschalige detailhandel voor zover deze niet concurrentieel is met het handelsapparaat in de kern of van nieuwe ambachtelijke bedrijven op plaatsen waar de bestaande grootschalige detailhandel is verdwenen
- het definiëren van de term "grootschalige detailhandel" in het RUP waarbij normeringen moeten worden opgelegd inzake een minimale en maximale oppervlakte van de activiteiten, de functies en de categorieën van kleinhandelsactiviteiten, met als doel complementair te zijn aan de afgebakende zone voor kleinschalige functieverweving
- het verhogen van de beeldkwaliteit van de publieke en private ruimte
- het verbreden van de rooilijn in functie van de aanleg van veilige, vrijliggende en comfortabele fietspaden
- het bundelen van parkeervoorzieningen en ontsluitingen
- het voorzien van open relaties vanuit de weg naar de achterliggende open ruimte op enkele wel gekozen plaatsen.

onderstreepte tekst: voorbehoud deputatie



kaart 6 functieverweving kern Essen

-  kleinschalige functieverweving
-  grootschalige functieverweving
-  culturele infrastructuur

1.2.5 GEDIFFERENTIEERDE VERDICHTING

De kaart met verdichtingsstrategie doet geen uitspraken op perceelsniveau maar bepaalt wel de zones waar al dan niet verdichting mogelijk en wenselijk is.

Verdichten

Binnen 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': de zones gelegen aan een uitgeruste weg in het westen worden verdicht volgens het BPA. Dit is een gefaseerde verkaveling.

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': de toekomstige verdichtingszones in het oosten moeten onder een andere vorm worden voorzien dan opgenomen in het BPA Kerkstraat zuid met maximaal behoud van het aanwezig groen (bomen) en ruimte voor water (waterloop Magerbeek en waterbuffering).
- c. RUP 'Nieuwstraat oost gemeentelijke diensten': bij verhuis van de gemeentelijke technische diensten heeft deze locatie nog ruimte en potentieel voor een kernversterkend woonproject met een doorgedreven functiemix.
- d. BPA 'centrum oost Ipsam': het binnengebied kan een belangrijke rol invullen in het traag wegennetwerk en een verbinding vormen tussen de aangrenzende straten. Een suggestie is om een buurtspeelplein en de biologisch waardevolle elementen in de ontwikkeling te integreren.
- e. RUP 'Nieuwstraat oost' ten westen van pastorie: verdichting van de westelijke zone is mogelijk, de indringende open ruimte vinger wordt doorgetrokken tot aan de aangrenzende straten. Het jeugdheem en de trage verbindingen moeten worden geïntegreerd.
- f. BPA 'Statievelden': verdichting kan, maar de toekomstige ontwikkelingen mogen niet op eenzelfde manier ontwikkeld worden als de reeds gerealiseerde delen. Meer kwalitatieve open ruimte moet worden voorzien met een groter nadruk op collectiviteit.
- g. BPA 'centrum west': er mag worden verdicht op deze locatie maar er mogen geen appartementen meer worden ontwikkeld. Grondgebonden woningen zijn wenselijk.

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

- h. hart Heikant: de nog onbebouwde percelen hebben een verdichtingspotentieel die een positieve bijdrage kunnen leveren tot de kernversterking van het hart van Essen Heikant. Belangrijk is het dorps karakter te bewaren.
- i. Heikantlaan: verdichting van deze locatie is mogelijk, bijkomende wegenis onder de vorm van een parallelweg is niet wenselijk.
- j. Schomveld en Nieuwe Heikant: verdichting in lijn met directe context kan. Aandacht moet uit gaan naar een groene en doorwaadbare aaneengeschakelde, centrale ruimte.
- k. zone omsloten door RUP 'Nieuwstraat oost' / woonreservegebied Essendonk: verdichting conform de aanwezige dichtheid van de nabije omgeving is mogelijk. Het slim clusteren van woningen kan voldoende publieke, groene, open ruimte genereren in het kader van het verhogen van de leefkwaliteit.

Open houden

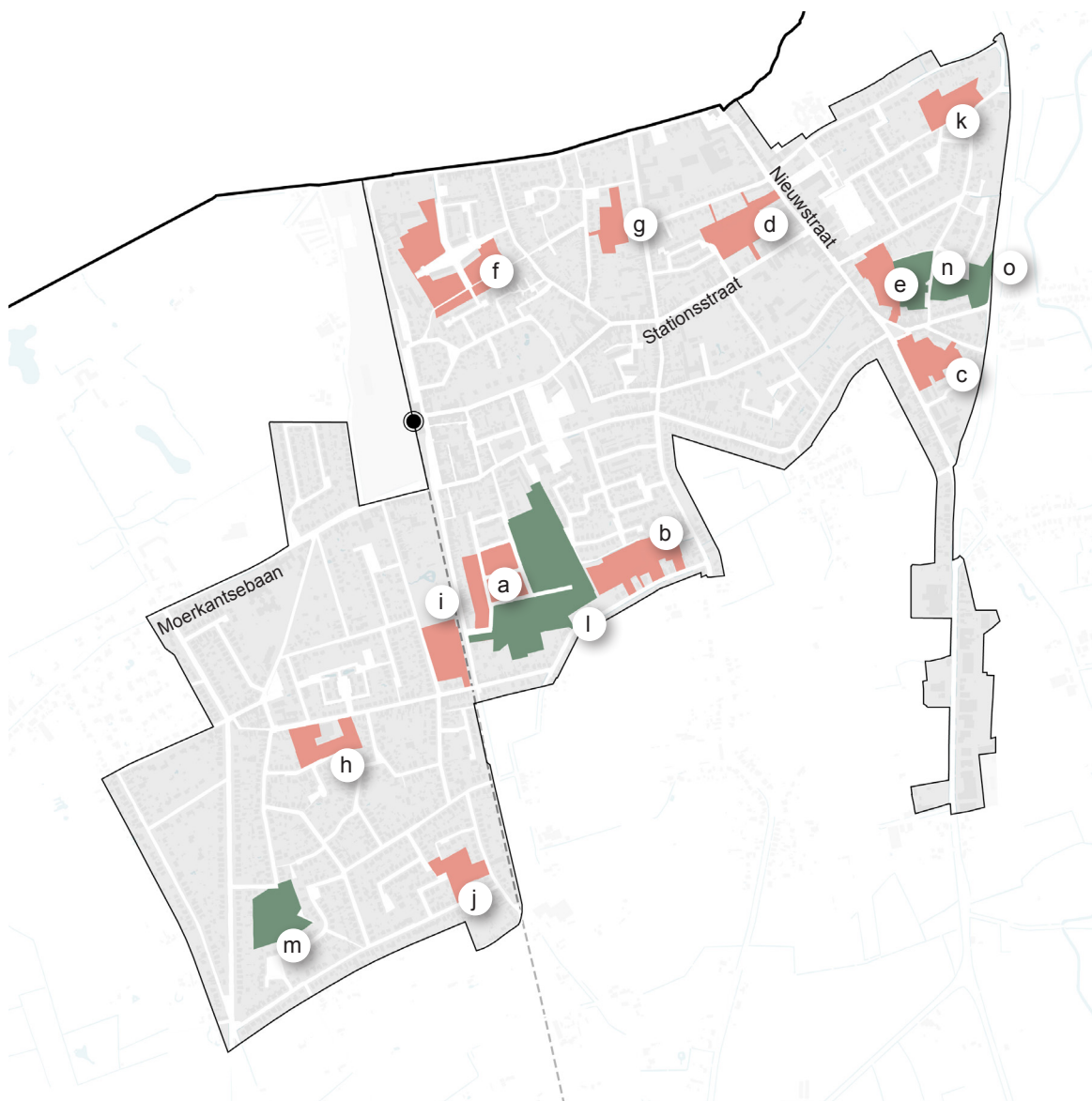
Volgende zones binnen kern Essen zijn open te houden:

- l. BPA 'Kerkstraat zuid': de zuidelijke zone moet worden ontwikkeld als kwalitatieve publieke ruimte met ruimte voor water (Magerbeek). De centrale groene open ruimte moet een open ruimte vinger blijven en de verbinding maken met het Statieboske.
- m. RUP 'sport en recreatie': de huidige parkbestemming met paviljoen Heikant moet bewaard blijven.
- n. RUP 'Nieuwstraat oost pastorie': deze zone mag in functie van erfgoedkwaliteiten en kwalitatieve groene open ruimte niet worden verdicht.
- o. RUP 'Nieuwstraat oost' zone ten oosten van pastorie: deze zone mag niet worden verdicht om de indringende open ruimte vinger in de toekomst te bewaren.

Acties

Er zijn geen concrete acties voor kern Essen met betrekking tot gedifferentieerde verdichting.

opmerking: acties betreffende wijziging van bestemmingsplannen zijn opgenomen bij de acties van strategische locaties



kaart 7 verdichtingsstrategie in kern Essen

- verdichten
- zacht transformeren
- open houden

0 0,5 1 km



1.2.6 BEELDBEPALENDE BEBOUWING EN ZICHTRELATIES

De twee kerkgebouwen in kern Essen, Onze-Lieve-Vrouw Geboorte kerk en Sint-Antoniuskerk Statie, zijn beeldbepalend. Een kerkgebouw is een herkennings- en oriëntatiepunt en kan met zijn functie bijdragen tot het gemeenschapsleven. Het voortbestaan van deze oriënterende en gemeenschapsvormende functie is belangrijk in functie van de leefkwaliteit van de kernen.

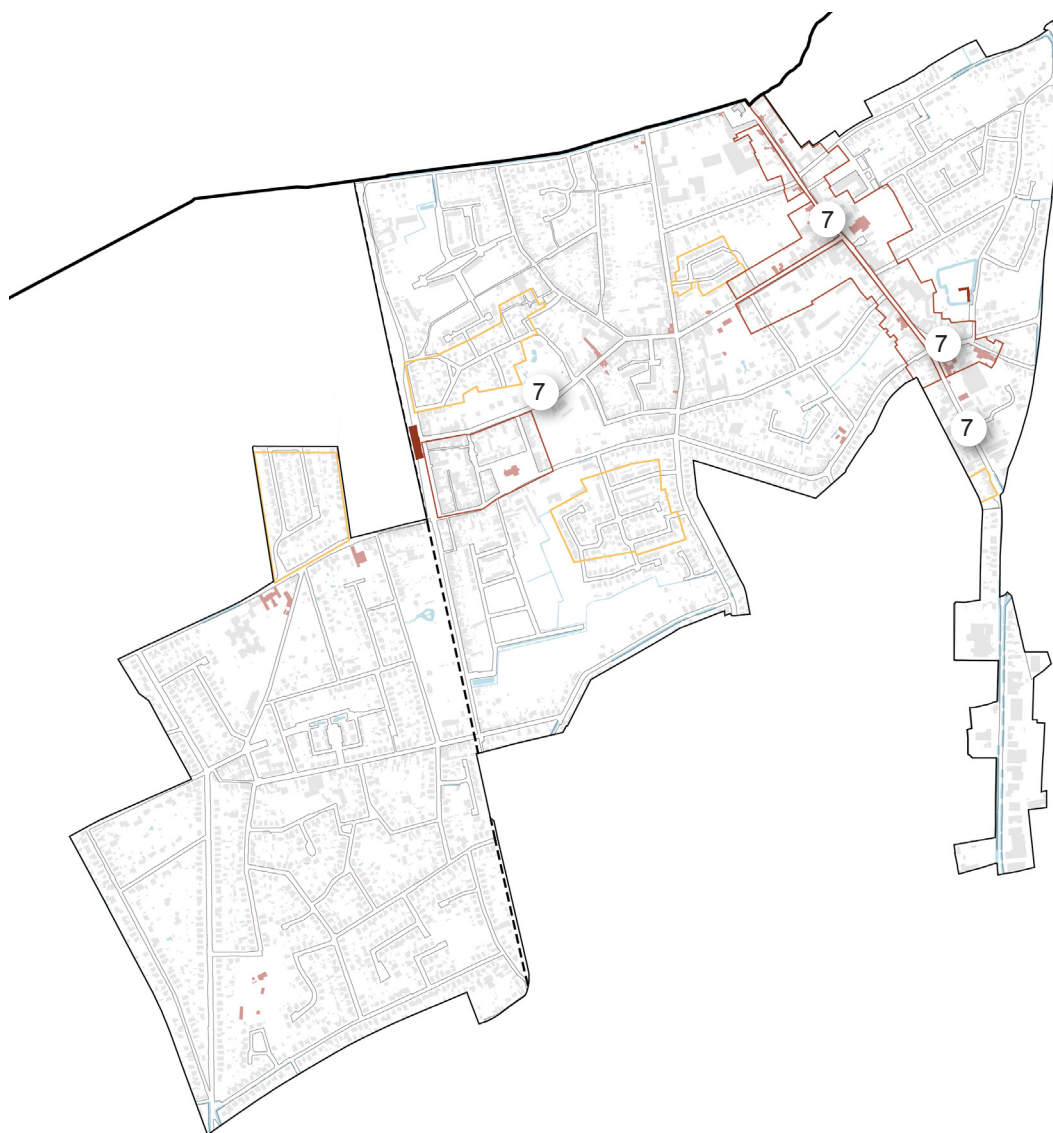
Ook andere beeldbepalende gebouwen, zoals minimaal de oude pastorie, de verschillende directeurswoningen, arbeiderswoningen en heren- en burgerhuizen, mogen niet verloren gaan. Daarnaast is het belangrijk om voor DNA elementen zoals ensembles van rijwoningen respect te hebben. Zij bepalen mee de beeldkwaliteit van de straten.

Verder zijn er zichtassen die mee de identiteit van de kern bepalen en moeten worden gevrijwaard, zoals de zichtas vanaf Heuvelplein richting de Oude Pastorie.

Actie

7. Opmaak van een beeldkwaliteitsplan voor de centrummassen Nieuwstraat, Heuvelplein, Kapelstraat en Stationsstraat

In samenwerking met IGEAN maakt de gemeente een beeldkwaliteitsplan op voor de centrummassen Nieuwstraat, Heuvelplein, Kapelstraat en Stationsstraat. Het plan heeft als doel om de beeldkwaliteit van deze assen te bewaken en te versterken. Het toont hun ontwikkelingsmogelijkheden aan op vlak van zowel bebouwing als publieke ruimte. Respect voor het DNA is hierbij het uitgangspunt.



kaart 8 beeldbepalende bebouwing kern Essen

- | | | | |
|---|--------------------------------|---|------------------|
|  | beschermde monument |  | historische kern |
|  | vastgesteld bouwkundig erfgoed |  | groepswoningbouw |

1.3 STRATEGISCHE LOCATIES

Binnen kern Essen zijn vier strategische locaties aanwezig.

- a. De stationsomgeving is een ruimtelijk knooppunt binnen de kern Essen. Verschillende mobiliteitsstromen komen hier samen. Het ruimtelijk (her)ordenen van deze stromen op een manier die de leefkwaliteit ten goede komt, moet worden onderzocht. De toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de 'randen' van de stationsomgeving vormen hierbij een tweede onderzoeksluik.
- b. Stationsstraat is een centrale as binnen de kern van Essen. Nu bepaalt de onbebouwde ruimte samen met het aanwezig erfgoed het DNA van deze plek. Om ongewenste transformaties van deze beeldbepalende as tegen te gaan, is proactieve visie-ontwikkeling nodig. De site van het rangeerstation kan als poort voor het centrum van kern Essen en de open ruimte functioneren. Hoe deze poortwerking te realiseren moet verder worden onderzocht.

- c. Binnen Centrum is Heuvelplein en de zone waar nu de gemeentelijke diensten zijn ondergebracht van strategisch belang in het kader van dorpskernversterking. Een doorgedreven gemeente ontwikkeling is hier wenselijk. De ontwikkeling houdt rekening met de aanwezige erfgoedkwaliteiten. Ten noorden van Heuvelplein is er de oostelijke open ruimte vinger in de omgeving van de pastorie die klimaatrobuust moet worden ingericht. De loop van Magerbeek moet hier maximaal worden opengelegd. Een deel van deze strategische locatie komt in aanmerking voor verdichting. Een doordachte inplanting van de bebouwing moet de continuïteit van de openruimtevinger garanderen.
- d. De zuidelijke open ruimte vinger moet een natuurlijke landschapsumgeving worden waar water centraal staat. Hij kent een uitloper tot aan het Statieboske. Er moet worden onderzocht welke zachte recreatieve functies kunnen worden ondergebracht in deze ruimte.

Acties

8. Opmaken van een stedenbouwkundige visie voor de stationsomgeving

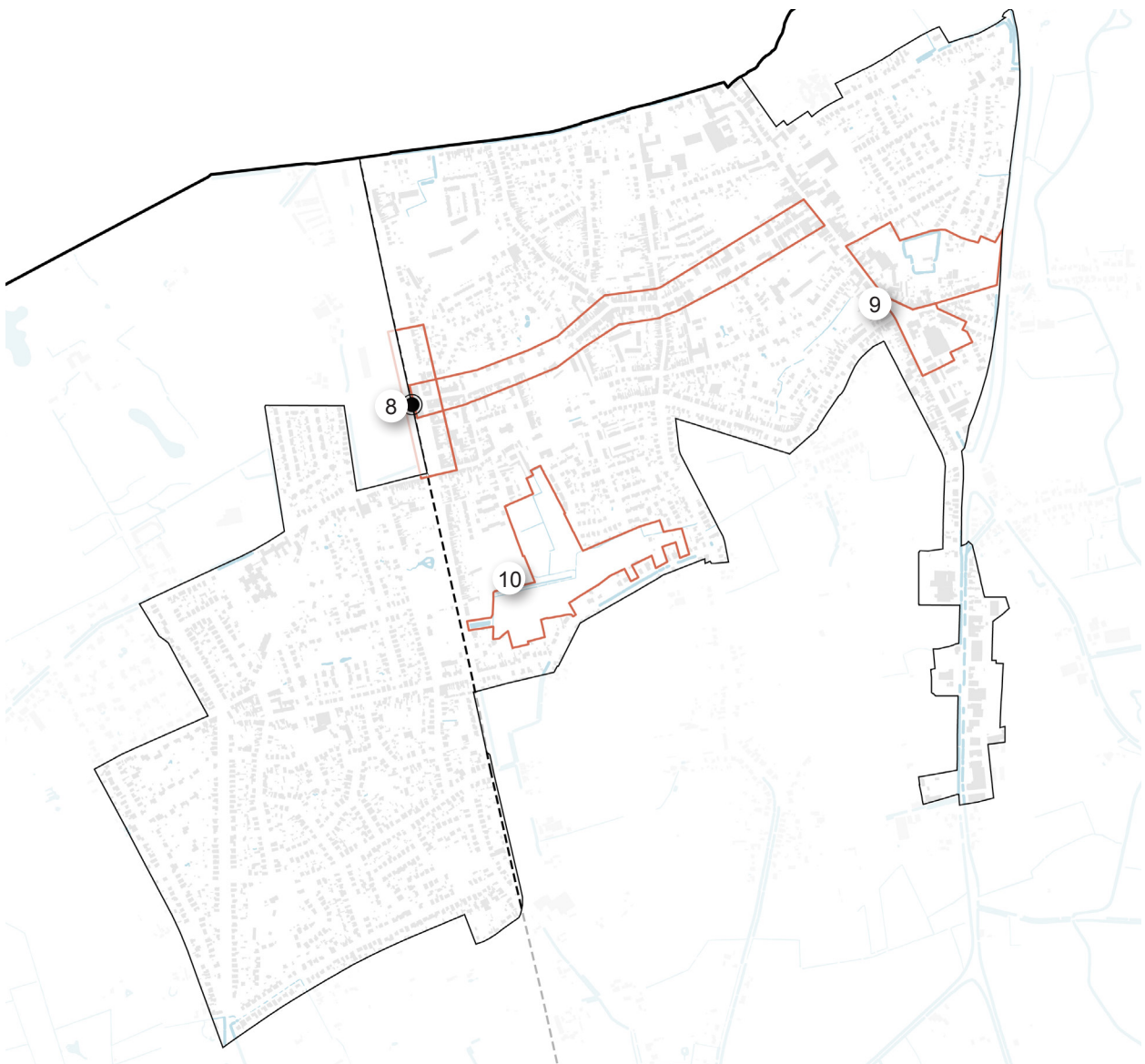
De gemeente maakt een stedenbouwkundige visie op voor de stationsomgeving. De studie heeft tot doel om na te gaan hoe het ruimtelijk (her-)ordenen van de verschillende verkeersstromen de leefkwaliteit van het gebied ten goede kan komen en hoe de ontwikkelingsmogelijkheden van de 'randen' van de stationsomgeving vorm kan krijgen. Hierbij wordt rekening gehouden met de aanwezige beschermde monumenten (stationsgebouw, goederenloods en quarantainestallen) die eventueel een nieuwe invulling krijgen. Hierdoor kan de erfgoedwaarde worden opgewaardeerd.

9. Herzien van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Nieuwstraat oost'

De gemeente herzien het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Nieuwstraat oost' met als doel de open ruimte vinger vanaf de Oude Pastorij tot over N117 te behouden. Als voorbereiding hiertoe maakt zij een stedenbouwkundige visie op voor deze site.

10. Opmaken van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kerkstraat zuid'

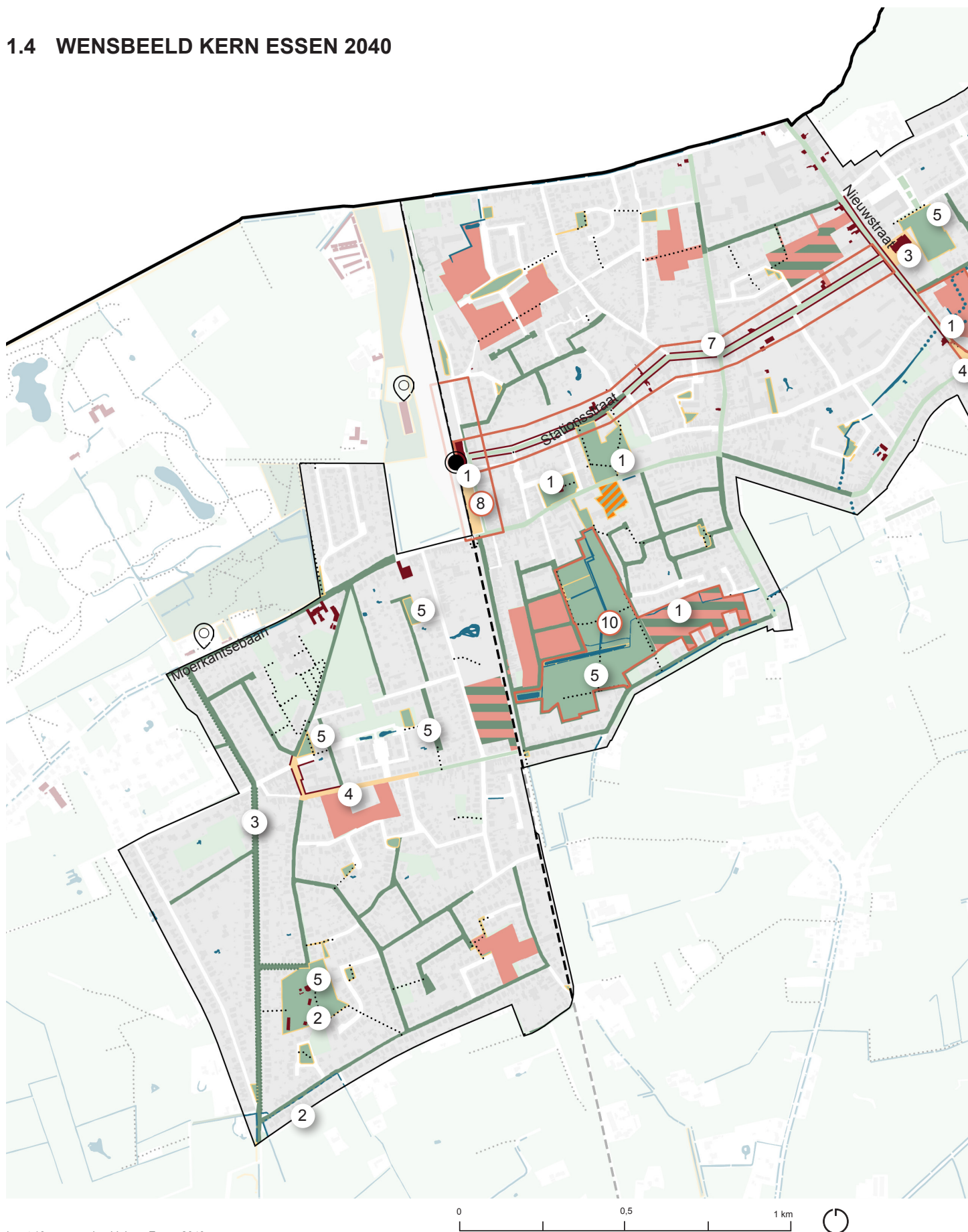
De gemeente maakt een ruimtelijk uitvoeringsplan op dat in de plaats komt van (een deel van) het bijzonder plan van aanleg 'Kerkstraat zuid' met als doel enerzijds de open ruimte vinger vanaf 't Statieboske tot en met het open ruimte gebied, aangeduid in het bijzonder plan van aanleg 'Kerkstraat zuid', te behouden. Anderzijds is het doel van het ruimtelijk uitvoeringsplan om een verdichting te realiseren tussen Deken Verbiststaat en Heikantstraat, die het aanwezig groen respecteert. Als voorbereiding hiertoe maakt zij een stedenbouwkundige visie op voor deze site.



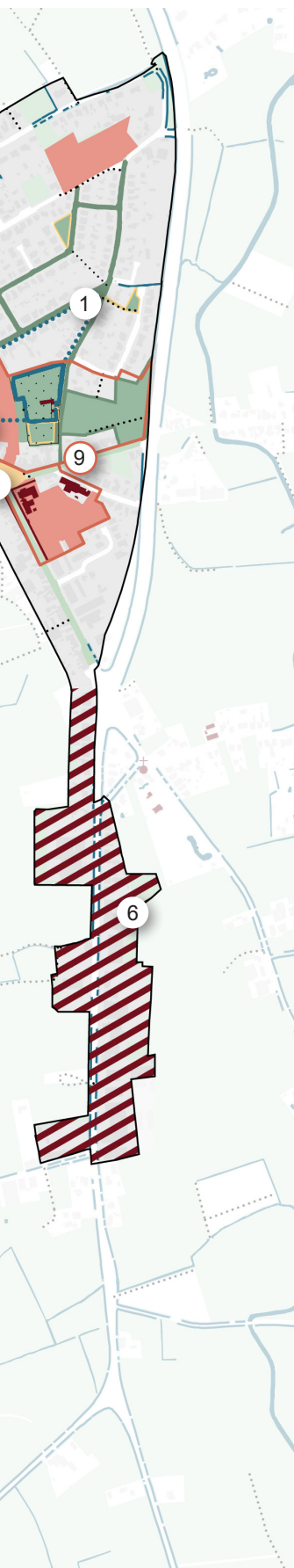
kaart 9 strategische locaties kern Essen

 strategische locatie

1.4 WENSBEELD KERN ESSEN 2040



kaart 10 wensbeeld kern Essen 2040



Volgende algemene acties zijn van toepassing in kern Essen.

- A. Ontharden, vergroenen en opwaarderen van de private ruimte
- B. Opmaken van een beleidskader groenblauw netwerk
- C. Opmaken van een hemelwater- en droogteplan
- D. Vergroenen van straatprofielen
- E. Ecologisch diversifiëren van bestaande groene ruimten
- F. Stimuleren van behoud waardevol groen
- G. Opmaken van een bomenplan
- H. Ontharden, vergroenen en opwaarderen van de publieke ruimte
- I. Opmaken van een richtlijnenboek voor de publieke ruimte
- J. Opmaken van een speelweefselplan
- K. Uitwerken van een gemeentelijk parkeerbeleid
- L. Opmaken en uitvoeren van een traag wegenplan
- M. Stimuleren van functieverweving
- N. Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan 'meergezinswoningen'
- O. Opmaken van een verantwoordingsnota als richtingsgevend instrument
- P. Monitoren en evalueren van gebieden voor zachte transformatie
- Q. Opmaken van een toetskader woonkwaliteit
- R. Inventariseren van waardevolle panden als basis voor een beleid

- bebouwde ruimte
- beeldbepalende gebouw
- kleinschalige functieverweving
- grootschalige functieverweving
- strategische locatie
- bestaand water
- open te leggen water
- bestaande groene ruimte
- herinrichting groene publieke ruimte
- bestaand groen straatprofiel
- te vergroenen straatprofiel
- verharde publieke ruimte
- bestaande bomenrij

Volgende gebiedsspecifieke acties zijn van toepassing in kern Essen.

1. Maximaal openleggen van Magerbeek
2. Maximaal openleggen van Moerbeek
3. Behouden en versterken van de dreefstructuur in het westen
4. Opwaarderen van verharde publieke ruimten
5. Herinrichten van bestaande publieke, groene ruimten
6. Herzien van het ruimtelijk uitvoeringsplan Spijker
7. Opmaken van een beeldkwaliteitsplan voor de centrummassen: Nieuwstraat, Heuvelplein, Kapelstraat en Stationsstraat
8. Opmaak van een stedenbouwkundige visie voor de stationsomgeving
9. Herzien van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Nieuwstraat oost'
10. Opmaken van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kerkstraat zuid'

- nieuwe bomenrij
- dreef
- verdichten
- zacht transformeren
- ontdichten
- open houden
- evenwicht tussen verdichten en open houden
- culturele infrastructuur in groene publieke ruimte
- bovenlokale toeristische attracties
- spoorlijn (trein)
- bestaande trage verbinding
- nieuwe trage verbinding
- kern

2 WILDERT

2.1 DNA

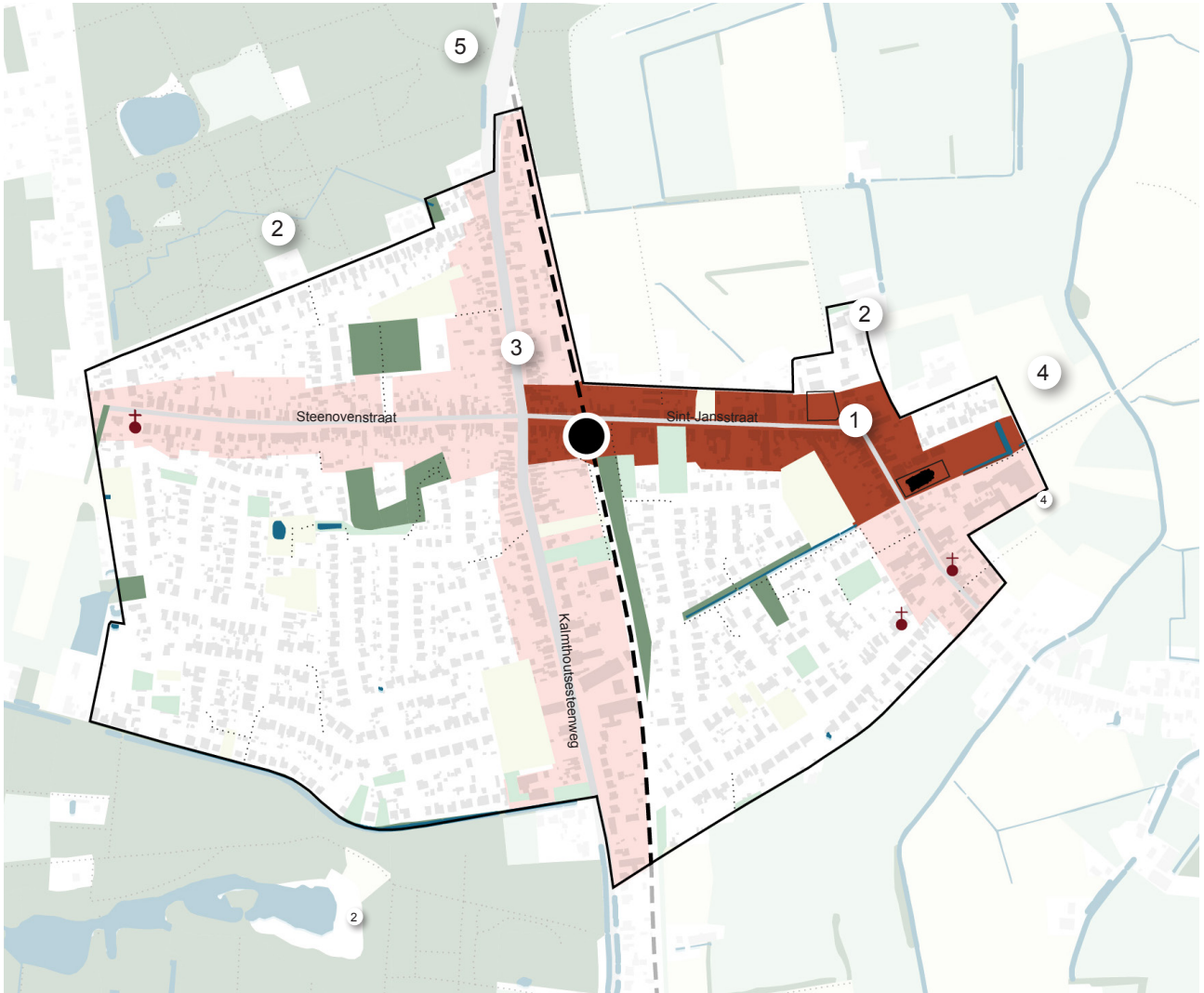
Identiteitsbepalende elementen

1. De historische kern van Wildert situeert zich aan een segment van Sint-Jansstraat, met name vanaf station Wildert tot aan Sint-Jan-Baptistkerk.
2. Wildert heeft een kleinschalige, compacte kern en wordt als het ware ingesloten door de open ruimte: de vallei van de Kleine Aa in het oosten en bosclusters op de zandrug in het noord- en zuidwesten.
3. Spoorweg/Kalmthoutsesteenweg en Steenovenstraat/Sint-Jansstraat zijn de dragers van de kern.
4. Vondertpad vormt een historische link tussen Wildert en de vallei van Kleine Aa.
5. De bosrijke omgeving van de Wildertse duintjes is typerend voor Wildert.

Identiteitsbedreigende elementen

Een afbreuk aan identiteit (bedreigingen) is mogelijk door volgende elementen:

- het verder opdelen van de kern door de spoorweg en Kalmthoutsesteenweg
- het verliezen van de relatie met het waardevol open ruimte landschap
- het verdwijnen van de groene gebieden in Wildert door monotone verkavelingen.



kaart 11 DNA kaart Wildert

2.2 LEEFKWALITEITSTHEMA'S

2.2.1 ROBUUST GROENBLAUW NETWERK

Blauw netwerk

De **Wildertse beek** in Wildert is bepalend voor de leefkwaliteit en moet in de kern maximaal worden opengelegd en moet ruimte krijgen.

Groen netwerk

In Wildert zijn op vandaag de groenblauwe kwaliteiten versnipperd. aanwezige groene inrichting van de publieke ruimte en de bijkomende groene inrichting (vergroening Kalmthoutsesteenweg), kan voor een noord-zuid georiënteerde groene link zorgen tussen de beboste omgevingen ten noorden en zuiden van Wildert. Twee open ruimtes vormen hierin een belangrijke schakel in: de publieke ruimte tussen Baertshoek en Steenhovenstraat en het binnengebied Achterstraat. Daarnaast zorgt een vergroening van Sint-Jansstraat voor een oost-west georiënteerde groene link.

Acties

Er zijn geen concrete acties met betrekking tot een robuust groenblauw netwerk in Wildert.



kaart 12 robuust groenblauw netwerk Wildert

- | | | | |
|---|----------------------------------|---|--|
|  | bestaand water |  | bestaand groen straatprofiel |
|  | akker, grasland, bos |  | te vergroenen straatprofiel (indicatief) |
|  | bestaande publieke groene ruimte |  | te versterken groene verbinding |

2.2.2 VEERKRACHTIGE PUBLIEKE RUIMTE

Verharde publieke ruimte

De verharde pleinen in Wildert krijgen een opwaardering, zoals de stationsomgeving, Sint-Jansplein en enkele segmenten van Sint-Jansstraat. Zij zetten in op de verblijfskwaliteit, trage mobiliteit en extra groen. Zij zijn belangrijke verblijfsruimten om er te wandelen, te winkelen, te ontspannen.

Groene publieke ruimte

De bestaande en nieuwe groene publieke ruimten worden klimaatrobuust ingericht. Bestaande speelpleintjes en pocketparkjes dienen zo natuurlijk en ecologisch mogelijk heraangelegd te worden. Zij dragen bij tot klimaatneutraliteit (biodiversiteit, hemelwateropvang).

Ook binnen nieuwe ontwikkelingen moet er voldoende klimaatrobuuste toegankelijke ruimte worden voorzien, zodat zij bijdragen tot de leefkwaliteit van Wildert.

Actie

1. Heraanleggen van de dorpskern

De gemeente legt de dorpskern opnieuw aan, met name de stationsomgeving, Sint-Jansstraat vanaf het station tot Middenstraat en Sint-Jansplein. Door de opwaardering van de stationsomgeving Wildert en Sint-Jansstraat met meer aandacht voor groen en trage weggebruikers (in het kader van het nog op te maken masterplan publieke ruimte) wordt de verblijfskwaliteit in de dorpskern verhoogd.



kaart 13 kwalitatieve publieke ruimte Wildert

 herinrichting publieke groene ruimte
 bestaande publieke groene ruimte

 opwaardering publieke verharde ruimte
 bestaande publieke verharde ruimte

2.2.3 TRAGE EN COLLECTIEVE MOBILITEIT

Binnen het mobiliteitsnetwerk wordt vooral ingezet op trage mobiliteit.

Het bestaand netwerk van trage wegen wordt opgewaardeerd en missing links worden weggewerkt. Er wordt een fietsverbinding voorzien langs het treinspoor in Wildert, een trage verbinding langs het voetbalterrein KSV Wildert en een trage verbinding door recreatiezone Wildert als doorsteek naar Kalmthoutse Heide, waardoor voetgangers vanaf het station Wildert op een veilige en aantrekkelijke manier begeleid worden naar het Grenspark.

Tot slot worden nieuwe publiek toegankelijke ruimtes uitgerust met nieuwe trage verbindingen.

Acties

Er zijn geen concrete acties met betrekking tot een robuust groenblauw netwerk in Wildert.



kaart 14 trage en collectieve mobiliteit Wildert

- bestaande trage verbinding
- nieuwe trage verbinding (indicatief)
- spoorweg
- mobipunt

2.2.4 VERWEVEN FUNCTIES

In het dorpshart van Wildert wordt gestreefd naar functieverweving. Een segment van Sint-Jansstraat, met name vanaf Kalmthoutsesteenweg tot Middenstraat, is als zone voor functieverweving afgebakend.

Acties

Er is geen concrete actie voor Wildert met betrekking tot functieverwerving.



kaart 15 functieoverweving Wildert

 functieoverweving

2.2.5 GEDIFFERENTIEERDE VERDICHTING

Verdichten

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

- a. Elf-Novemberstraat: wegens de nabijheid van voorzieningen, is verdichting met voldoende groene publieke ruimte mogelijk, klassieke appartementen zijn niet wenselijk. De relatie met de Wildertse Beek aan de zuidzijde moet worden gemaakt door een groenblauwe structuur. Trage verbindingen leggen linken met de omgeving.
- b. Woonreservegebied 'Wildert west': de nabijheid van voorzieningen is matig tot goed, het gebied kan dus in aanmerking komen voor verdichting, op voorwaarde dat er voldoende groene publieke ruimte voorzien wordt met oplossingen voor waterbuffering. Trage verbindingen verhogen de doorwaadbaarheid.

Ontdichten

In Wildert komt geen enkel gebied in aanmerking voor ontdichten.

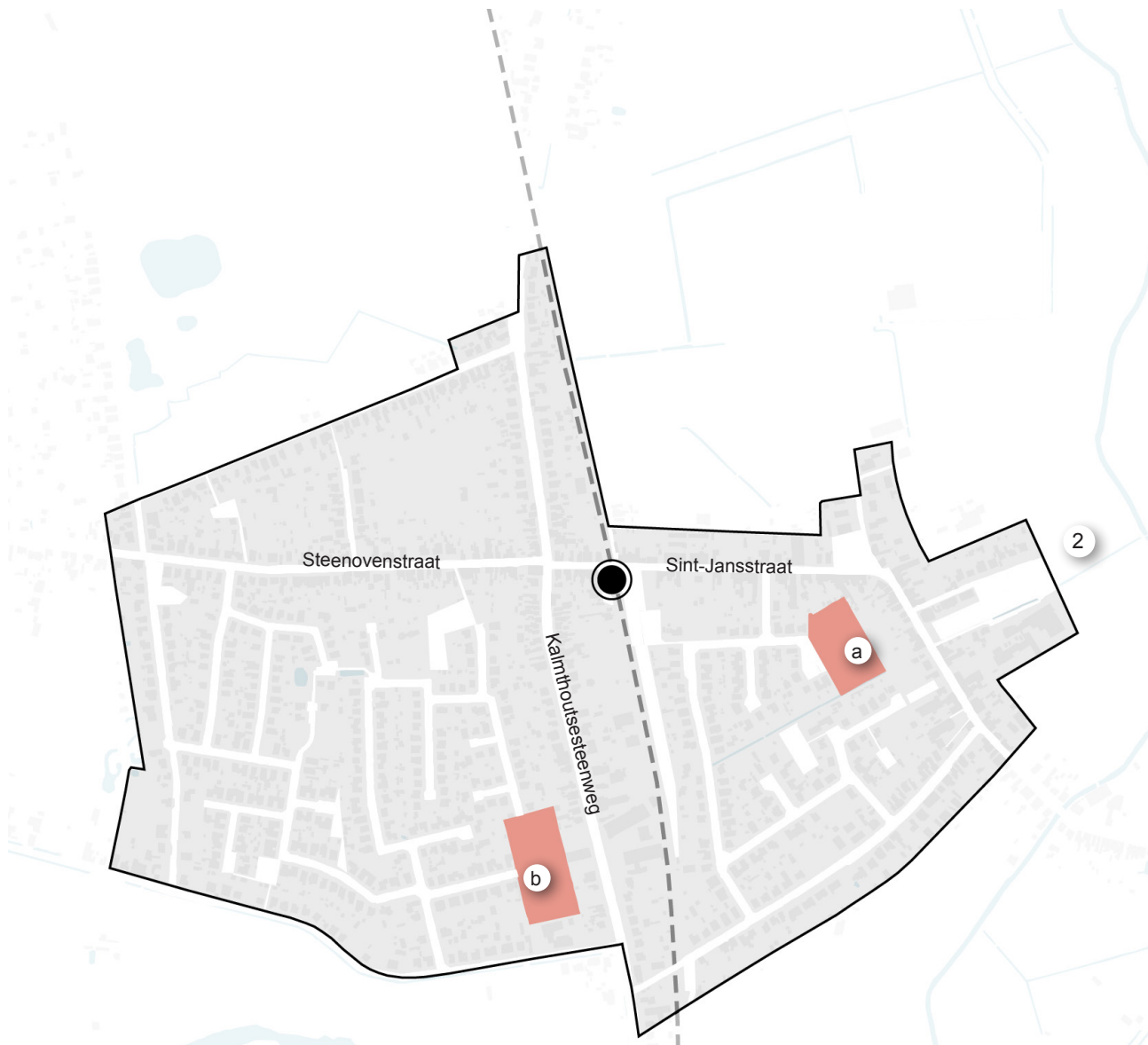
Open houden

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

Actie

2. Herbestemmen van het niet-ontwikkeld woonreservegebied 'Wildert oost' in functie van het beschermen van de open ruimte

De gemeente maakt een ruimtelijk uitvoeringsplan op om het niet-ontwikkeld deel van het woonreservegebied 'Wildert oost' om te zetten naar een open ruimte bestemming.



kaart 16 verdichtingsstrategie in Wildert

- verdichten
- zacht transformeren

2.2.6 BEELDBEPALENDE BEBOUWING EN ZICHTRELATIES

Het beeld van de kern wordt mee bepaald door enkele oude hoeves langs Steenoverstraat en Sint-Jansstraat en de parochiekerk Sint-Jan-Baptist met haar begraafplaats. Enkel de kerk en haar begraafplaats is vastgesteld als bouwkundig erfgoed. Een kerkgebouw is een herkennings- en oriëntatiepunt en kan met zijn functie bijdragen tot het gemeenschapsleven. Het voortbestaan van deze oriënterende en gemeenschapsvormende functie is belangrijk in functie van de leefkwaliteit van de kernen.

Naast beeldbepalende bebouwing zijn er ook zichtassen die mee de identiteit van de kern bepalen en gevrijwaard dienen te worden, zoals de zichtas vanaf de begraafplaats naar het achterliggende open ruimte gebied.

Acties

Er zijn geen concrete acties voor Wildert.

2.3 STRATEGISCHE LOCATIES

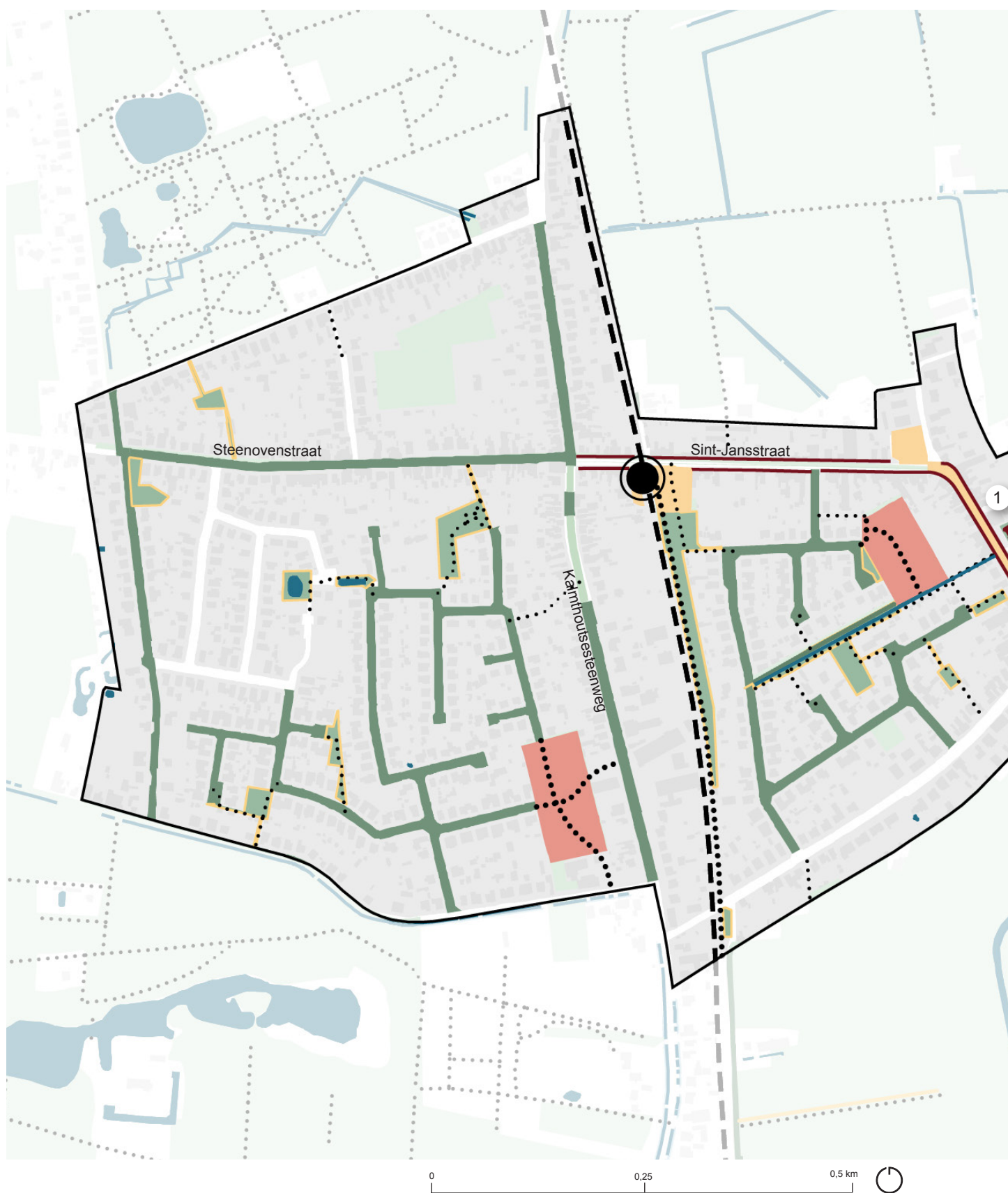
Er zijn geen strategische locaties in Wildert.



kaart 17 beeldbepalende bebouwing Wildert

- | | | | |
|---|--------------------------------|---|------------------|
|  | beschermd monument |  | historische kern |
|  | vastgesteld bouwkundig erfgoed | | |

2.4 WENSBEELD WILDERT 2040



kaart 18 wensbeeld Wildert 2040

Volgende algemene acties zijn van toepassing in Wildert.

- A. Ontharden, vergroenen en opwaarderen van de private ruimte
- B. Opmaken van een beleidskader groenblauw netwerk
- C. Opmaken van een hemelwater- en droogteplan
- D. Vergroenen van straatprofielen
- E. Ecologisch diversificeren van bestaande groene ruimten
- F. Stimuleren van behoud waardevol groen
- G. Opmaken van een bomenplan
- H. Ontharden, vergroenen en opwaarderen van de publieke ruimte
- I. Opmaken van een richtlijnenboek voor de publieke ruimte
- J. Opmaken van een speelweefselplan
- K. Uitwerken van een gemeentelijk parkeerbeleid
- L. Opmaken en uitvoeren van een traag wegenplan
- M. Stimuleren van functieverweving
- N. Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan 'meergezinswoningen'
- O. Opmaken van een verantwoordingsnota als richtingsgevend instrument
- P. Monitoren en evalueren van gebieden voor zachte transformatie
- Q. Opmaken van een toetskader woonkwaliteit
- R. Inventariseren van waardevolle panden als basis voor een beleid

-  bebouwde ruimte
-  beeldbepalende gebouw
-  kleinschalige functieverweving
-  grootschalige functieverweving
-  strategische locatie
-  bestaand water
-  open te leggen water
-  bestaande groene ruimte
-  herinrichting groene publieke ruimte
-  bestaand groen straatprofiel
-  te vergroenen straatprofiel
-  verharde publieke ruimte
-  bestaande bomenrij

Volgende gebiedsspecifieke acties zijn van toepassing in Wildert.

1. Heraanleggen van de dorpskern
2. Herbestemmen van het niet-ontwikkeld woonreservegebied 'Wildert oost' in functie van het beschermen van de open ruimte

-  nieuwe bomenrij
-  dreef
-  verdichten
-  zacht transformeren
-  ontlichten
-  open houden
-  evenwicht tussen verdichten en open houden
-  culturele infrastructuur in groene publieke ruimte
-  bovenlokale toeristische attracties
-  spoorlijn (trein)
-  bestaande trage verbinding
-  nieuwe trage verbinding
-  kern



3 HORENDONK

3.1 DNA

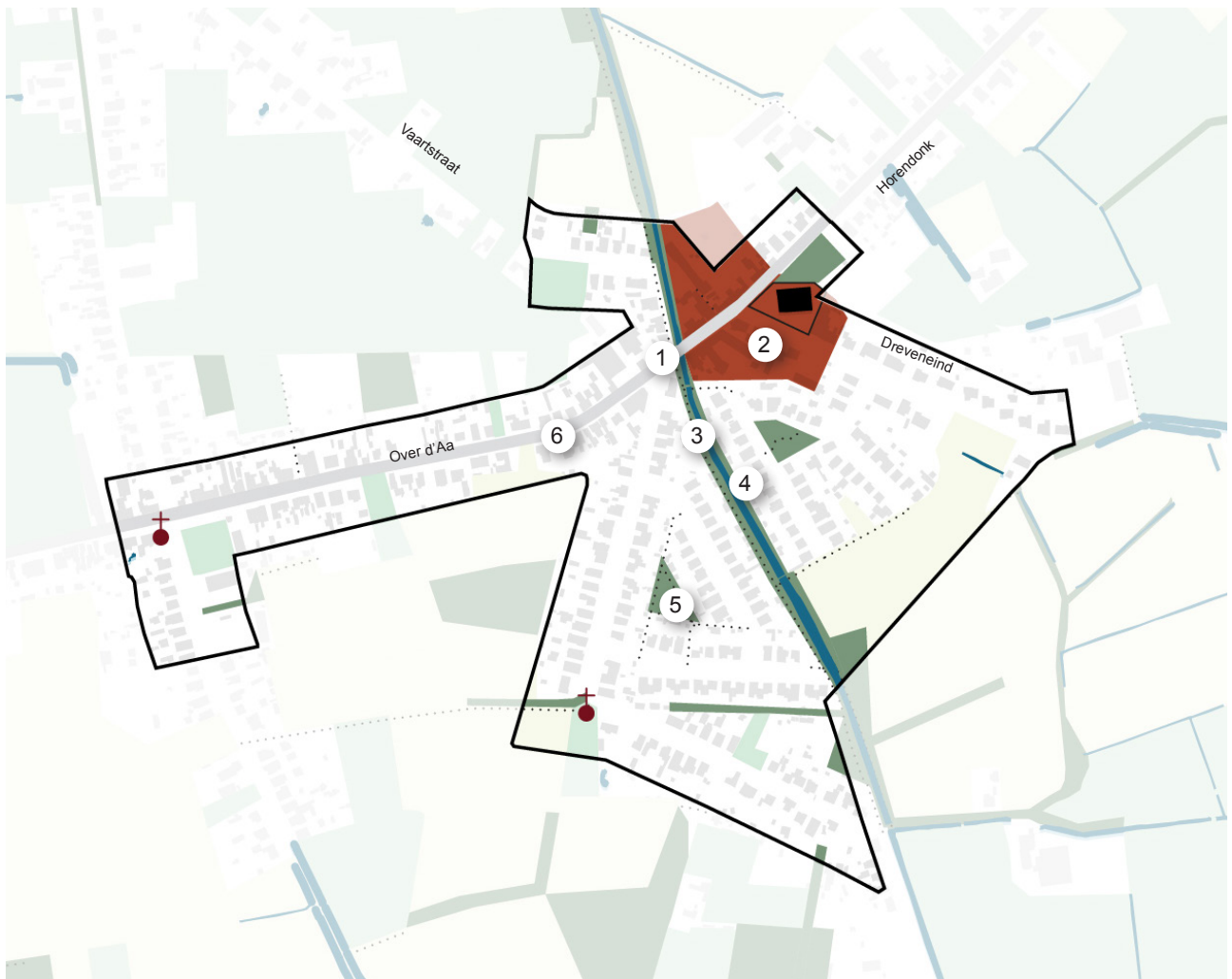
Identiteitsbepalende elementen

1. Horendonk wordt gevormd door de samenkomst van wegen en heeft door zijn kruisvorm open ruimte vingers tot diep in de kern.
2. Horendonk heeft een compacte asymmetrische historische kern. De kerk Sint-Vincentius a Paulo en de pastorie aan de overzijde zijn goed bewaard gebleven en geven mee karakter aan de historische kern.
3. De Roosendaalse Vaart zorgt voor een groenblauw netwerk doorheen de kern.
4. Een beboste trage doorsteek loopt parallel langs de Roosendaalse Vaart, ten zuiden van Over d'Aa en verbindt zo de open ruimte met de historische kern.
5. De kern beschikt over meerdere kleine, publieke buurtspeeltuintjes waar ruimte is voor ontmoeting in de verkavelingswijk.
6. Over d'Aa vormt de hoofdweg van Horendonk waarlangs het voorzieningenaanbod zich situeert.

Identiteitsbedreigende elementen

Een afbreuk aan identiteit (bedreigingen) is mogelijk door volgende elementen:

- het dichtslippen van de open ruimte vingers door verdichtingsinitiatieven.



kaart 19 DNA kaart Horendonk

3.2 LEEFKWALITEITSTHEMA'S

3.2.1 ROBUUST GROENBLAUW NETWERK

Blauw netwerk

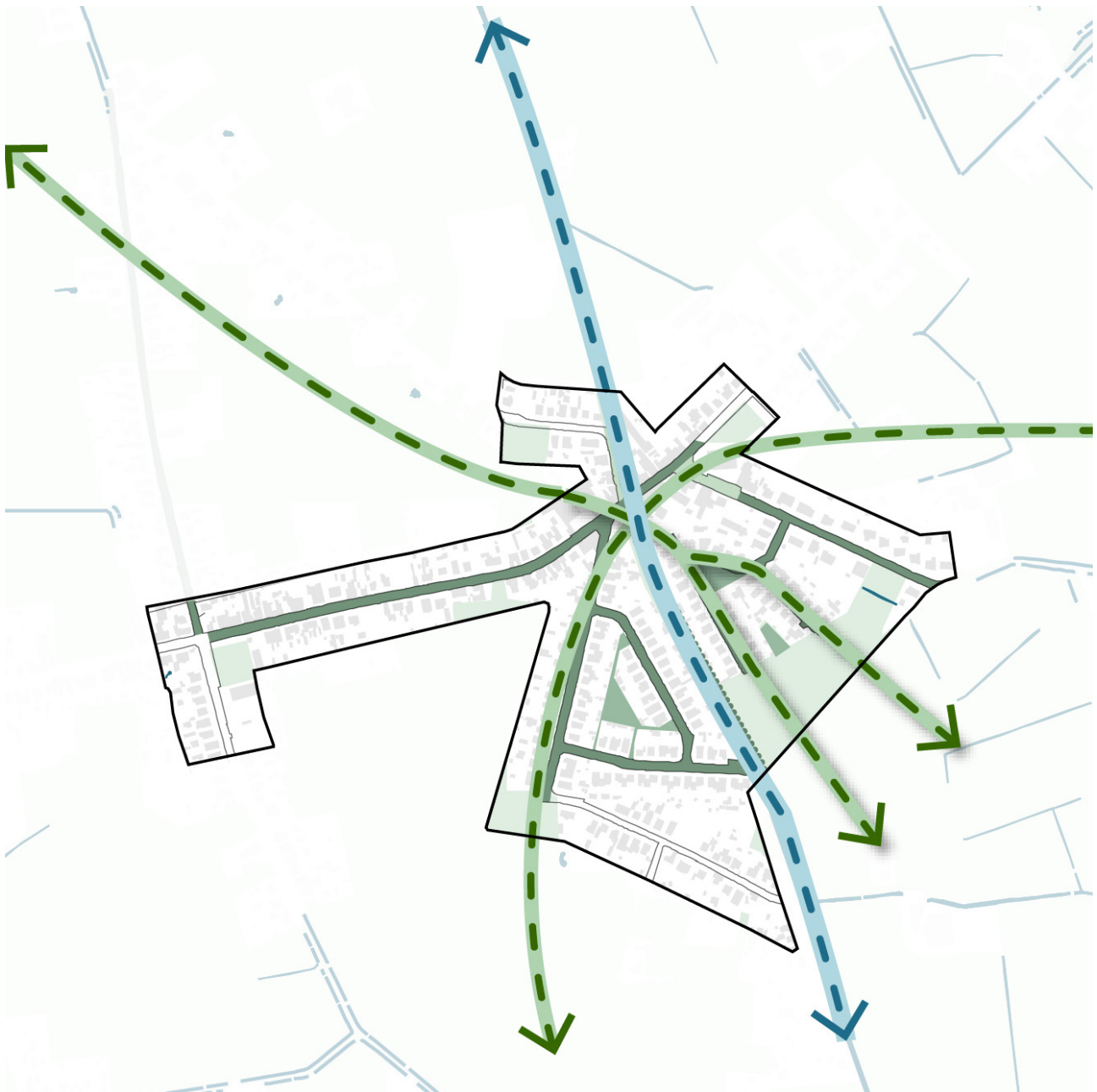
De **Roosendaalse vaart** in Horendonk moet robuust worden ingericht. Op die manier zal zij ook het DNA van de kern versterken. Bomenrijen die onderbroken zijn aan de vaart, moeten worden hersteld.

Groen netwerk

In Horendonk kan het groen netwerk in noord-zuidelijke richting worden versterkt door het vergroenen van straatprofielen en het heraanleggen van de publieke ruimte. Binnen nieuwe kernversterkende projecten wordt onbebouwde ruimte klimaatrobuust ingericht zodat ook deze zones een bijdrage leveren tot een klimaatrobuust en biodivers groen netwerk.

Acties

Er zijn geen specifieke acties met betrekking tot het robuust groenblauw netwerk in Horendonk.



kaart 20 groenblauwe dooradering Horendonk

- | | | | |
|---|----------------------------------|---|--|
|  | bestaand water |  | te vergroenen straatprofiel (indicatief) |
|  | akker, grasland, bos |  | te versterken groene verbinding |
|  | bestaande publieke groene ruimte |  | te versterken waterstructuur |
|  | bestaand groen straatprofiel | | |

3.2.2 VEERKRACHTIGE PUBLIEKE RUIMTE

Verharde publieke ruimte

De bestaande parking die grenst aan het voetbalveld, wordt vergroend.

Groene publieke ruimte

De bestaande groene publieke ruimten, met name buurtspeelplein Den Uil en binnengebied Deckerslaan, worden klimaatrobuust ingericht. Hierbij wordt naar een balans gezocht tussen natuurwaarden en recreatieve functies.

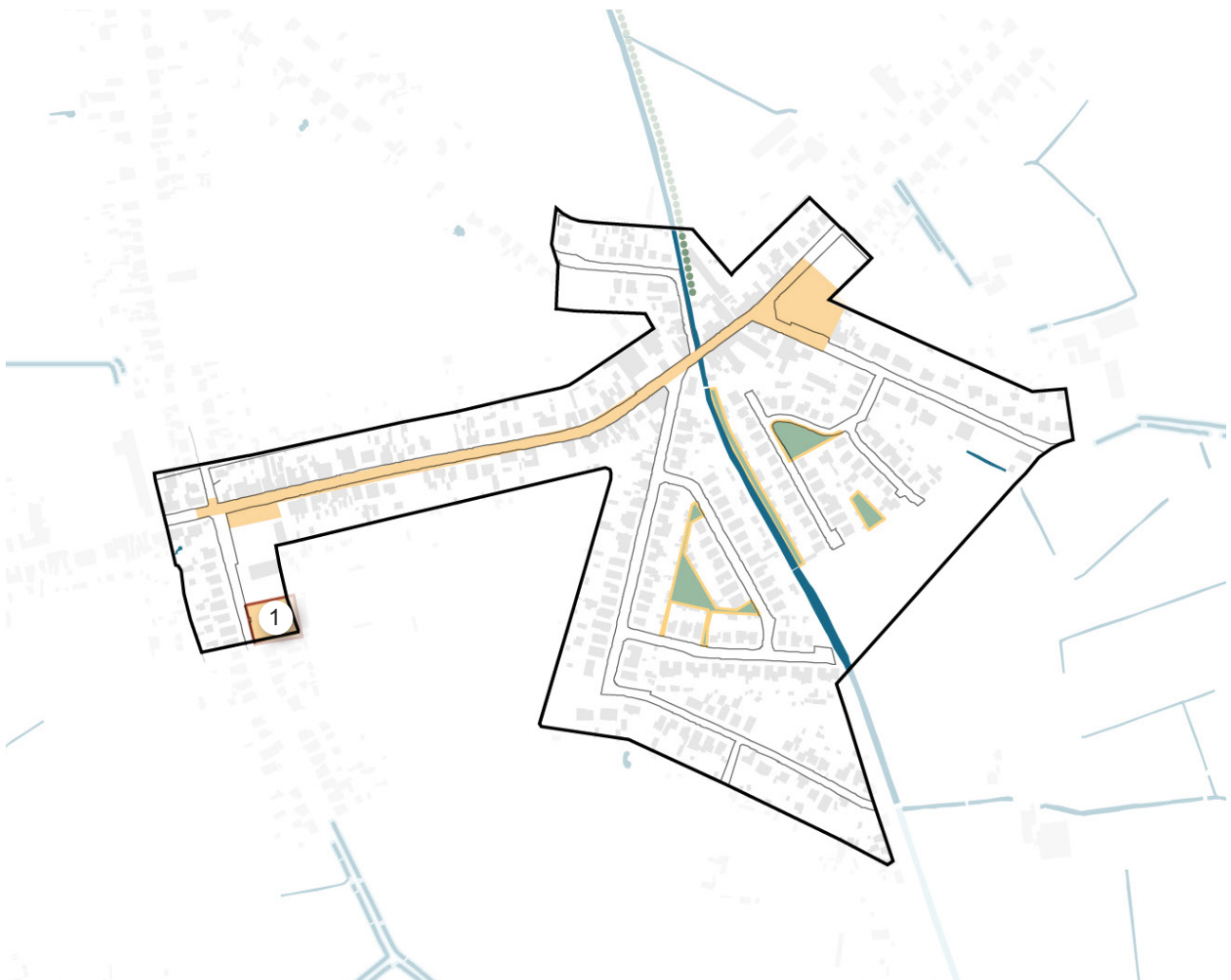
Ook nieuwe groene publieke ruimten binnen nieuwe ontwikkelingen worden klimaatrobuust ingericht, zodat zij bijdragen tot de leefkwaliteit van Horendonk.

Een publieke ruimte is er telkens binnen handbereik en op maat van elke buurt.

Actie

1. Vergroenen van parking nabij het voetbalveld

De gemeente onthardt en vergroent de parking langs Postbaan, nabij het voetbalveld.



kaart 21 kwalitatieve publieke ruimte Horendonk

- herinrichting publieke groene ruimte
- opwaardering publieke verharde ruimte

- bestaande publieke verharde ruimte

3.2.3 TRAGE EN COLLECTIEVE MOBILITEIT

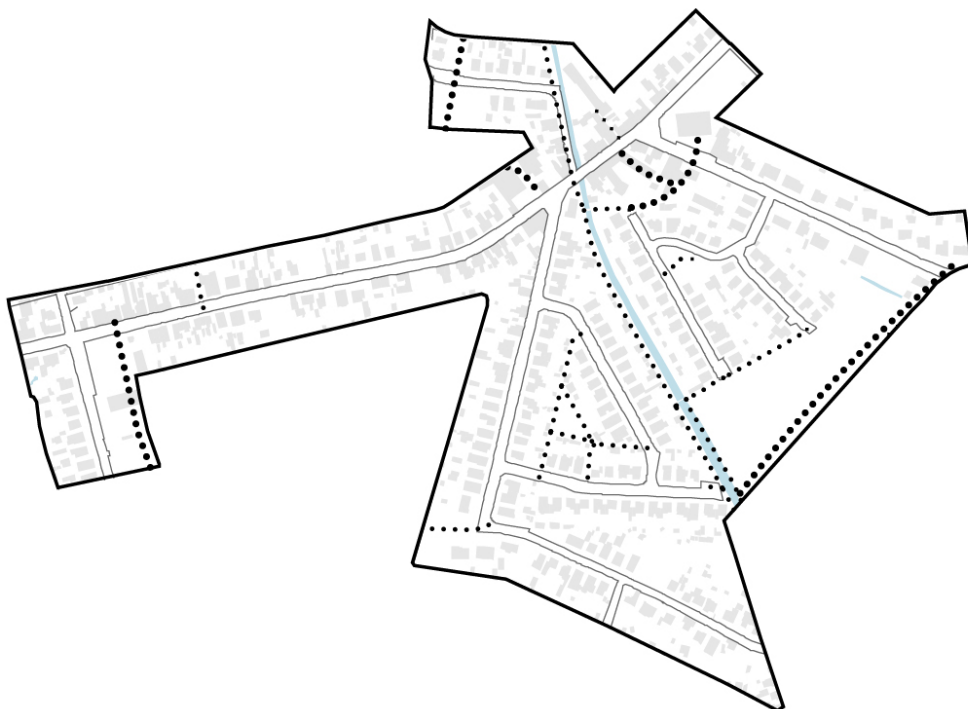
Binnen het mobiliteitsnetwerk wordt vooral ingezet op trage mobiliteit.

Het bestaand netwerk van trage wegen wordt opgewaardeerd en missing links worden weggewerk, zoals een fietsverbinding tussen Over d'Aa en de recreatieve cluster in Horendonk.

Tot slot worden nieuwe publiek toegankelijke ruimten uitgerust met nieuwe trage verbindingen.

Acties

Er zijn geen concrete acties met betrekking tot trage en collectieve mobiliteit voor Horendonk.



kaart 22 trage en collectieve mobiliteit Horendonk

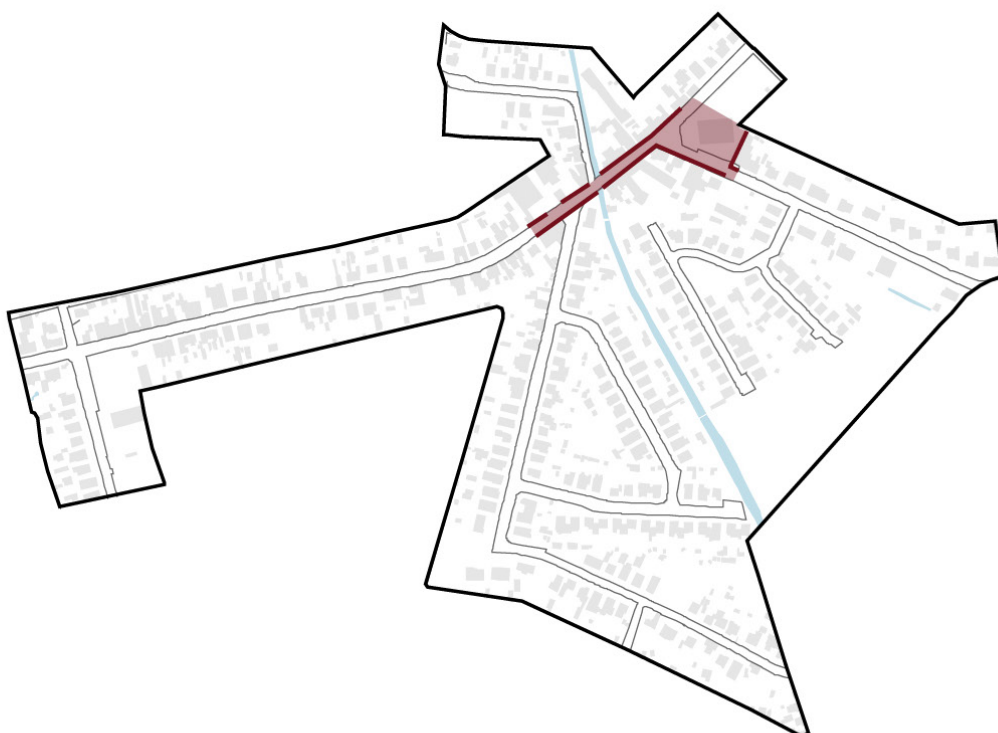
- bestaande trage verbinding
- - - - - nieuwe trage verbinding (indicatief)

3.2.4 VERWEVEN FUNCTIES

Binnen Horendonk is in het dorpshart een specifieke zone afgebakend waarin wordt gestreefd naar functieverweving. De zone loopt vanaf het kruispunt Kraaienberg - Over d'Aa tot en met de kerk en bevat ook een klein segment van Dreveneind.

Acties

Er zijn geen concrete acties voor Horendonk met betrekking tot functieverweving.



kaart 23 functieverweving Horendonk



functieverweving

3.2.5 GEDIFFERENTIEERDE VERDICHTING

Verdichten

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

Volgende gebieden betreffen nieuwe ontwikkelingen.

- a. Ten noorden van de kerk: een ontwikkeling die voldoende afstand houdt ten opzichte van de achterste perceelgrens om de impact op het kerkhof te beperken en een voorzijde genereert richting de Sint-Vincentius a Paolo kerk is gewenst. (Gestapelde) grondgebonden woningen zijn de gewenste typologie.
- b. Het woonreservegebied 'Horendonk': niet het volledig woonreservegebied komt in aanmerking voor bebouwing. Alleen de zone aansluitend op de bestaande bebouwing, kan worden bebouwd met grondgebonden woningen. Het groepswoningbouwproject genereert ruimte voor water (in relatie tot de overstromingsgevoeligheid) en laat de groene open ruimte binnen dringen in de kern van Horendonk.
- c. RUP 'sport en recreatie': deze locatie komt in aanmerking voor de nieuwe Vincentius basisschool.

Volgende gebieden betreffen herontwikkelingen.

- d. Ten oosten van de kerk: de huidige parochiezaal is verouderd. Het oprichten van een nieuwbouwproject als volwaardige nieuwe pleinwand is gewenst. Het kleinschalige project kan een functiemix voorzien.
- e. Site pastorie jeugdbeweging en school aan Horendonk: een kernversterkingsproject zal het gesloten bouwblok open breken en zal zorgen voor een nieuwe dorpsdynamiek. Een groene long ontstaat in het dorpshart en trage verbindingen versterken het dorps karakter. De bebouwing wordt geschakeld en bestaat uit grondgebonden woningen.
- f. Hoek Vaartstraat, Over d'Aa / link agrarisch gebied: een kernversterkend project op deze locatie kan zorgen voor een versterkte relatie tussen het dorpshart en het ingesloten agrarisch gebied. De bebouwing wordt ingeplant haaks op de straat zodat ruime doorzichten ontstaan richting het agrarisch gebied.

- g. Schoolsite Vaartstraat: bij verhuis van de basisschool Vincentius naar een nieuwe locatie, kan de school worden gereconverteerd tot grondgebonden woningen. Beperkte transformaties aan de bestaande bebouwing zijn mogelijk om de leefkwaliteit te verhogen. De open ruimte kan worden opengesteld voor de buurt.

Ontdichten

In Horendonk komt geen enkel gebied in aanmerking voor ontdichten.

Open houden

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

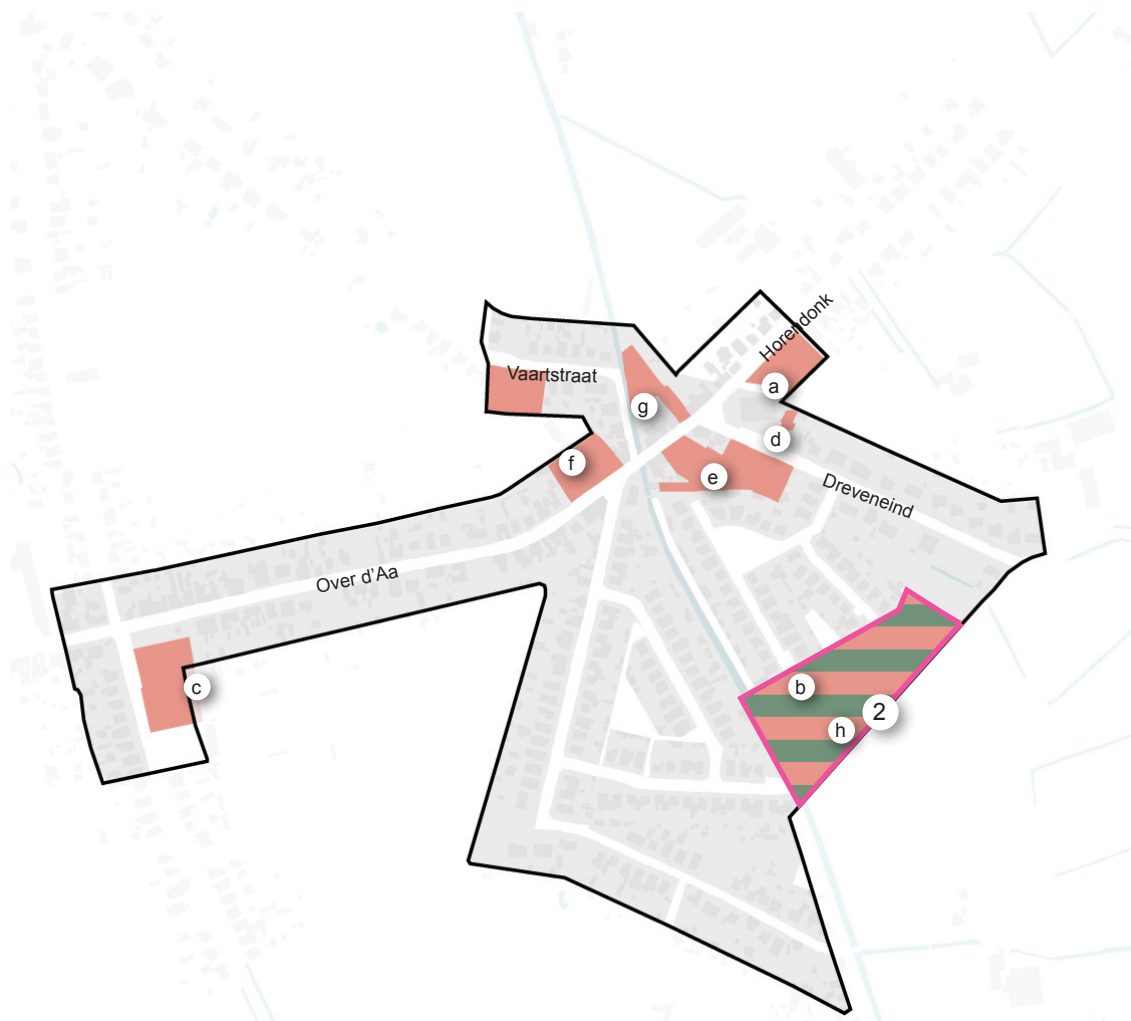
- h. Woonreservegebied 'Horendonk': niet het volledig woonreservegebied komt in aanmerking voor bebouwing. Alleen de zone aansluitend op de bestaande bebouwing, kan worden bebouwd met grondgebonden woningen. Het groepswoningbouwproject genereert ruimte voor water (in relatie tot de overstromingsgevoeligheid) en laat de groene open ruimte binnen dringen in de kern van Horendonk.

Actie

2. Herbestemmen van een deel van het woonreservegebied 'Horendonk' in functie van kernversterkende open ruimte

De gemeente maakt een ruimtelijk uitvoeringsplan op om een deel van het woonreservegebied om te zetten naar een open ruimte bestemming, met aandacht voor groene verbindingen tussen open ruimte en kern.

onderstreepte tekst: voorbehoud deputatie



kaart 24 verdichtingsstrategie in Horendonk

- verdichten
- zacht transformeren
- open houden

aanduiding kaart: voorbehoud deputatie



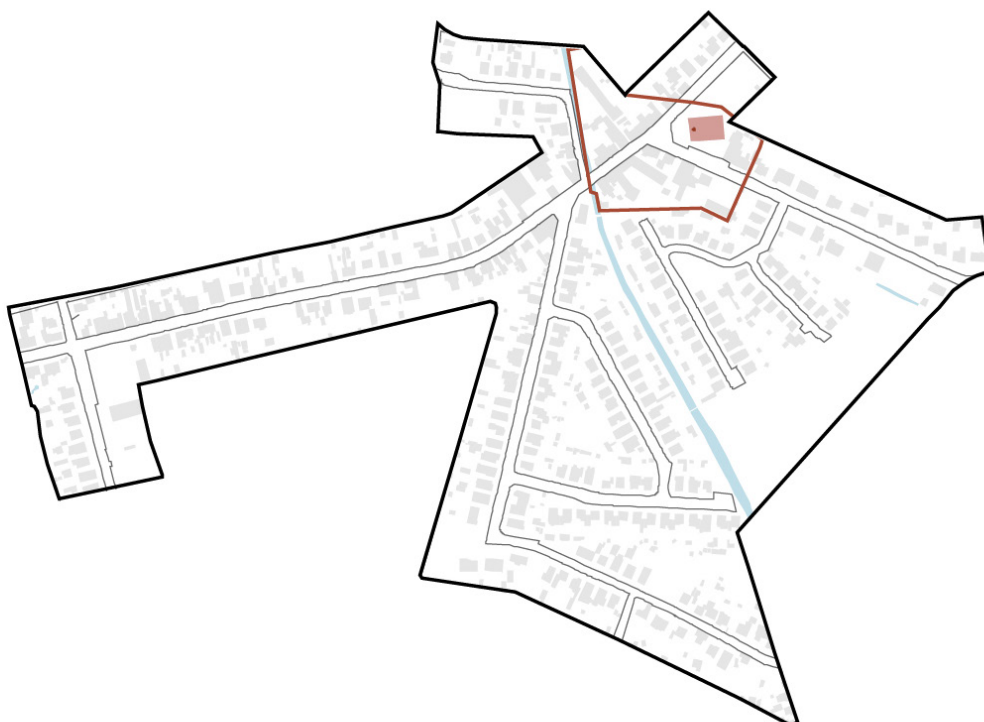
3.2.6 BEELDBEPALENDE BEBOUWING EN ZICHTRELATIES

Horendonk bevat één gebouw dat is vastgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed: de parochiekerk Sint-Vincentius a Paulo-Horendonk. De kerk is beeldbepalend. Een kerkgebouw is een herkennings- en oriëntatiepunt en kan met zijn functie bijdragen tot het gemeenschapsleven. Het voortbestaan van deze oriënterende en gemeenschapsvormende functie is belangrijk in functie van de leefkwaliteit van de kernen. Achter de kerk ligt de begraafplaats van Horendonk. De pastorie aan de overzijde is ook goed bewaard gebleven en geeft mee karakter aan de historische kern.

Naast beeldbepalende bebouwing zijn er ook zichtassen die mee de identiteit van de kern bepalen en dus moeten worden gevrijwaard, zoals de zichtassen vanaf Den Uil naar de open ruimte.

Acties

Er zijn geen concrete acties voor de kern Horendonk omtrent beeldbepalende bebouwing en zichtrelaties.



kaart 25 beeldbepalende bebouwing Horendonk



beschermd monument



historische kern



vastgesteld bouwkundig erfgoed

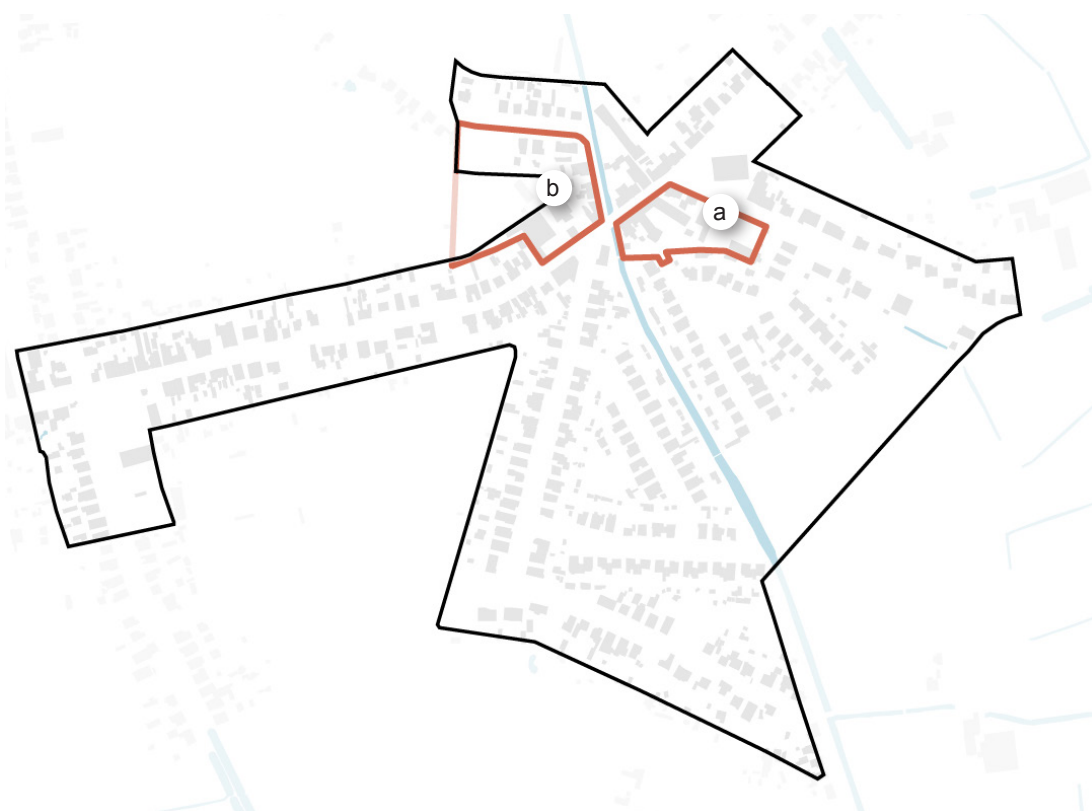
3.3 STRATEGISCHE LOCATIES

Binnen Horendonk zijn er twee strategische locaties.

- a. De site pastorie, jeugdbeweging en school aan Horendonk is een zone waar een kernversterkingsproject het gesloten bouwblok openbreekt en zal zorgen voor een nieuwe dorpsdynamiek. Een groene long ontstaat in het dorpshart en trage verbindingen versterken het dorps karakter. De bebouwing wordt geschakeld en bestaat uit grondgebonden woningen.
- b. De hoek Vaartstraat, Over d'Aa / link agrarisch gebied is van strategisch belang om Horendonk met de open ruimte te verbinden. Een kernversterkend project op deze locatie kan zorgen voor een versterkte relatie tussen het dorpshart en het ingesloten agrarisch gebied. De bebouwing wordt ingeplant haaks op de straat zodat ruime doorzichten ontstaan richting het agrarisch gebied.

Acties

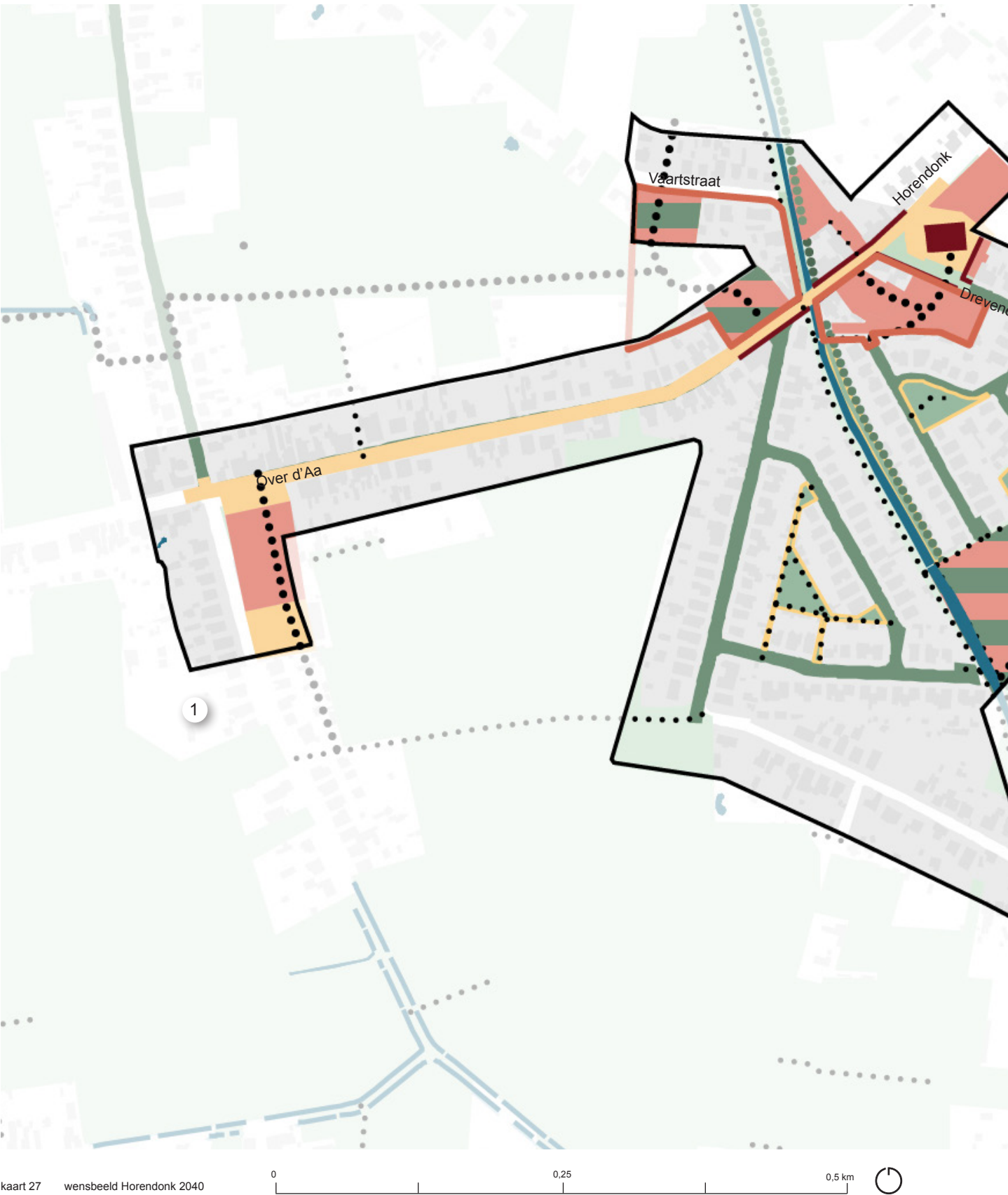
Er zijn geen concrete acties voor de kern Horendonk met betrekking tot strategische locaties.



kaart 26 strategische locaties Horendonk

 strategische locatie

3.4 WENSBEELD HORENDONK 2040



Volgende algemene acties zijn van toepassing in Horendonk.

- A. Ontharden, vergroenen en opwaarderen van de private ruimte
- B. Opmaken van een beleidskader groenblauw netwerk
- C. Opmaken van een hemelwater- en droogteplan
- D. Vergroenen van straatprofielen
- E. Ecologisch diversificeren van bestaande groene ruimten
- F. Stimuleren van behoud waardevol groen
- G. Opmaken van een bomenplan
- H. Ontharden, vergroenen en opwaarderen van de publieke ruimte
- I. Opmaken van een richtlijnenboek voor de publieke ruimte
- J. Opmaken van een speelweefselplan
- K. Uitwerken van een gemeentelijk parkeerbeleid
- L. Opmaken en uitvoeren van een traag wegenplan
- M. Stimuleren van functieverweving
- N. Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan 'meergezinswoningen'
- O. Opmaken van een verantwoordingsnota als richtingsgevend instrument
- P. Monitoren en evalueren van gebieden voor zachte transformatie
- Q. Opmaken van een toetskader woonkwaliteit
- R. Inventariseren van waardevolle panden als basis voor een beleid

-  bebouwde ruimte
-  beeldbepalende gebouw
-  kleinschalige functieverweving
-  grootschalige functieverweving
-  strategische locatie
-  bestaand water
-  open te leggen water
-  bestaande groene ruimte
-  herinrichting groene publieke ruimte
-  bestaand groen straatprofiel
-  te vergroenen straatprofiel
-  verharde publieke ruimte
-  bestaande bomenrij

Volgende gebiedsspecifieke acties zijn van toepassing in Horendonk.

1. Vergroenen van parking nabij voetbalveld
2. Herbestemmen van een deel van het woonreservegebied 'Horendonk' in functie van kernversterkende open ruimte.

-  nieuwe bomenrij
-  dreef
-  verdichten
-  zacht transformeren
-  ontlichten
-  open houden
-  evenwicht tussen verdichten en open houden
-  culturele infrastructuur in groene publieke ruimte
-  bovenlokale toeristische attracties
-  spoorlijn (trein)
-  bestaande trage verbinding
-  nieuwe trage verbinding
-  kern



4 HOEK

4.1 DNA

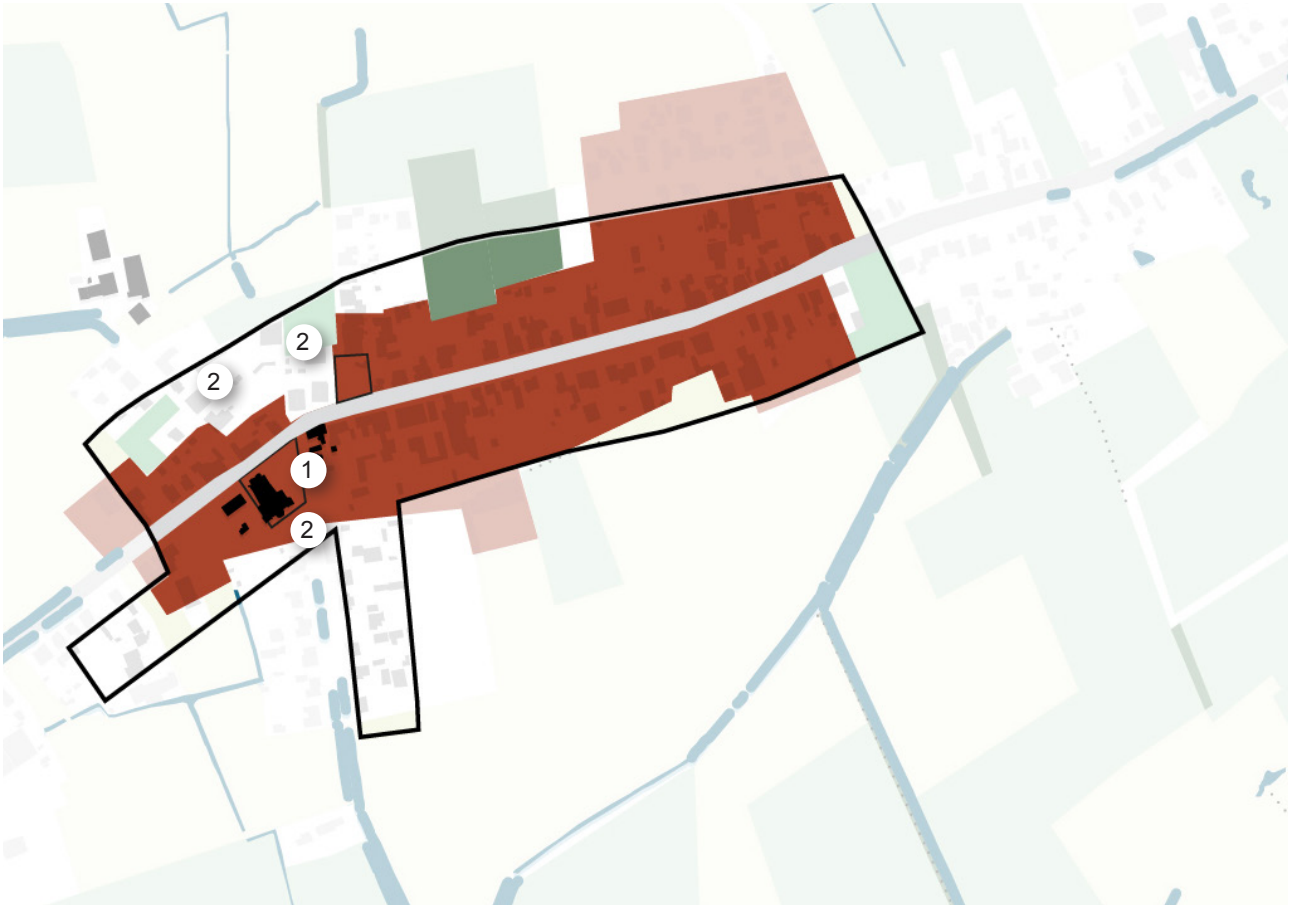
Identiteitsbepalende elementen

1. Hoek heeft een sterk 'dorps' en 'landelijk' karakter.
2. Het historisch woonlint wordt omgeven door grote aaneengesloten agrarische open ruimte gebieden die in de zijstraten van de hoofdweg visueel sterk aanwezig zijn.

Identiteitsbedreigende elementen

Een afbreuk aan identiteit (bedreigingen) is mogelijk door volgende elementen:

- het verdwijnen van de relatie tussen de kern en de open ruimte
- het uitbreiden van de kern in de vorm van toenemende verlinting (horizontale expansie)
- het verdwijnen van de overgebleven voorzieningen.



kaart 28 DNA kaart Hoek

4.2 LEEFKWALITEITSTHEMA'S

4.2.1 ROBUUST GROENBLAUW NETWERK

In Hoek kan het vergroenen van Moerkantsebaan een positieve bijdrage leveren tot het groen netwerk.

Een segment van Moerkantsebaan, vanaf de pastorie tot en met de parking langs Spillebeekweg, wordt vergroend. Hierdoor wordt de verblijfskwaliteit van de dorpskern verhoogd.

Ook in noorzuidlijke richting kan een groene link worden gerealiseerd door een vergroening van Spillebeekweg en Verbindingsstraat.

Acties

Er zijn geen specifieke acties voor het robuust groenblauw netwerk in Hoek.



kaart 29 groenblauwe dooradering Hoek

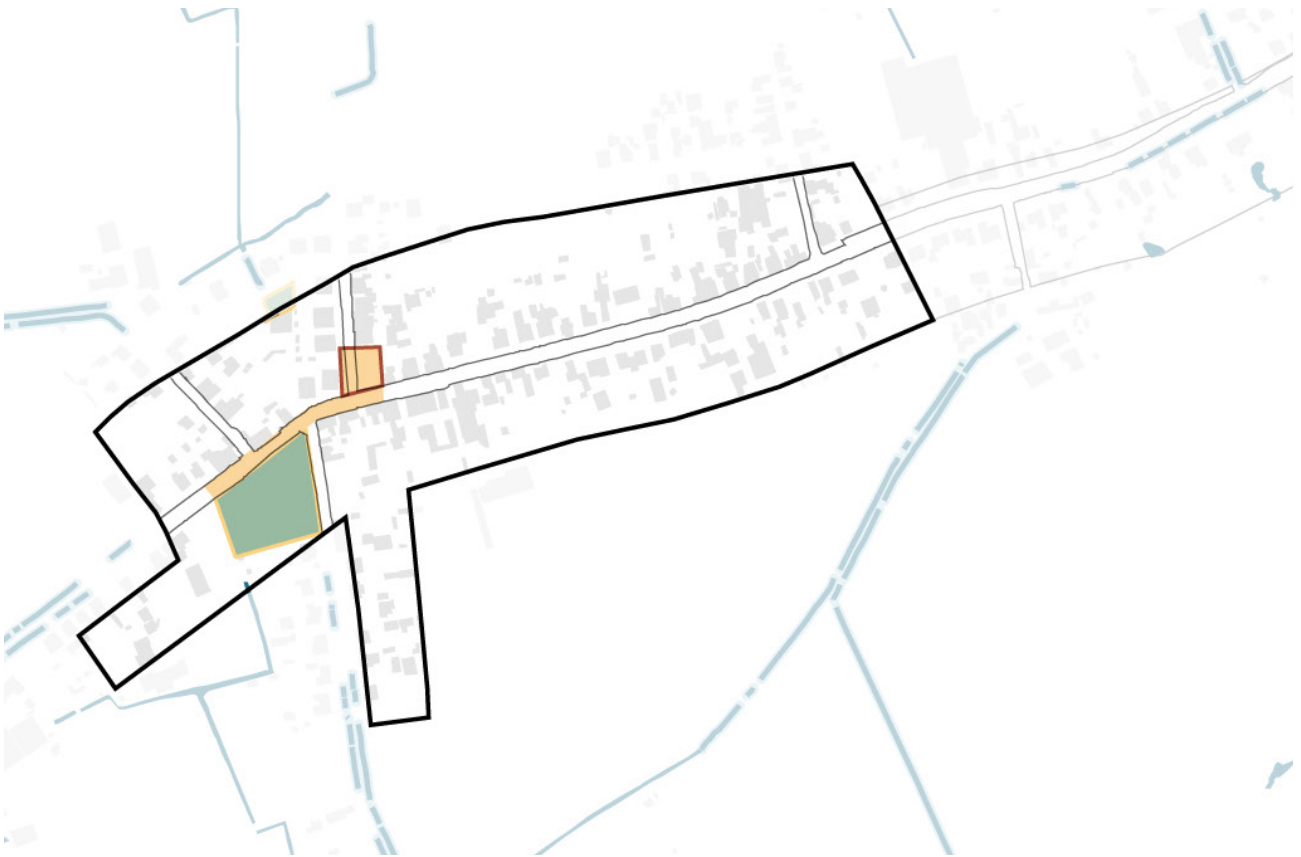
- | | | | |
|---|----------------------------------|---|--|
|  | bestaand water |  | bestaand groen straatprofiel |
|  | akker, grasland, bos |  | te vergroenen straatprofiel (indicatief) |
|  | bestaande publieke groene ruimte |  | te versterken groene verbinding |

4.2.2 VEERKRACHTIGE PUBLIEKE RUIMTE

De verblijfskwaliteit van de huidige parking, gelegen op het kruispunt Moerkantsebaan - Spillebeekweg, wordt verhoogd door o.a. in te zetten op extra groen en ontharding.

Acties

Er zijn geen concrete acties voor Hoek met betrekking tot veerkrachtige publieke ruimte.



kaart 30 kwalitatieve publieke ruimte Hoek

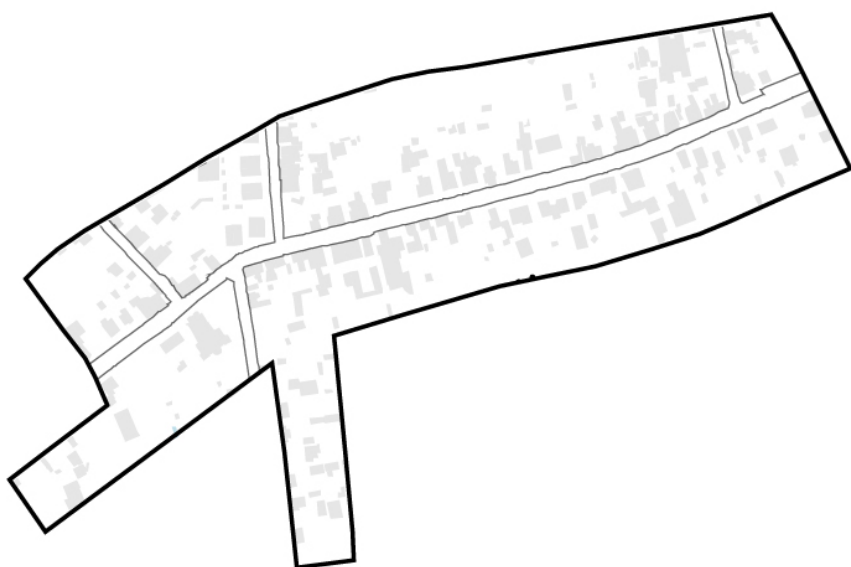
- bestaande publieke groene ruimte
- opwaardering publieke verharde ruimte
- bestaande publieke verharde ruimte

4.2.3 TRAGE EN COLLECTIEVE MOBILITEIT

Binnen het mobiliteitsnetwerk wordt vooral ingezet op trage mobiliteit. Het bestaand netwerk van trage wegen wordt opgewaardeerd en missing links worden weggewerkt. Daarnaast worden nieuwe publiek toegankelijke ruimtes uitgerust met nieuwe trage verbindingen.

Acties

Er zijn geen specifieke acties met betrekking tot trage en collectieve mobiliteit voor Hoek.



kaart 31 trage en collectieve mobiliteit Hoek

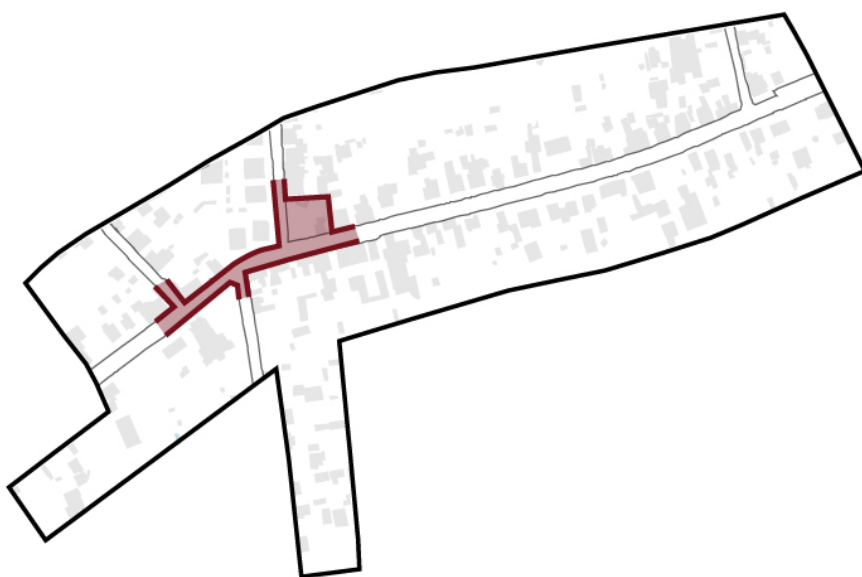
- bestaande trage verbinding
- nieuwe trage verbinding (indicatief)

4.2.4 VERWEVEN FUNCTIES

Binnen Hoek is een specifieke zone afgebakend waar wordt gestreefd naar functieverweving. Deze zone is gesitueerd in de historische kern, vanaf de kerk tot aan Zandfort.

Acties

Er zijn geen concrete acties voor Hoek met betrekking tot functieverweving.



kaart 32 functieverweving Hoek

 functieverweving

4.2.5 GEDIFFERENTIEERDE VERDICHTING

Verdichten

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

- a. Den Berg: Achter de woningen langs Moerkantsebaan is een onbebouwde zone, gesitueerd in het woongebied met landelijk karakter. Zij komt in aanmerking voor een verdichting. Deze verdichting ontsluit langs 'Den Berg'. Een mogelijkheid is 'Den Berg' door te trekken en op een klassieke manier grondgebonden woningen te voorzien langs een uitgeruste weg. Een alternatief voorstel (geen klassieke wegenis) kan worden overwogen als hierdoor meer ruimtelijke kwaliteit ontstaat en meer groene ruimte blijft bewaard.

Ontdichten

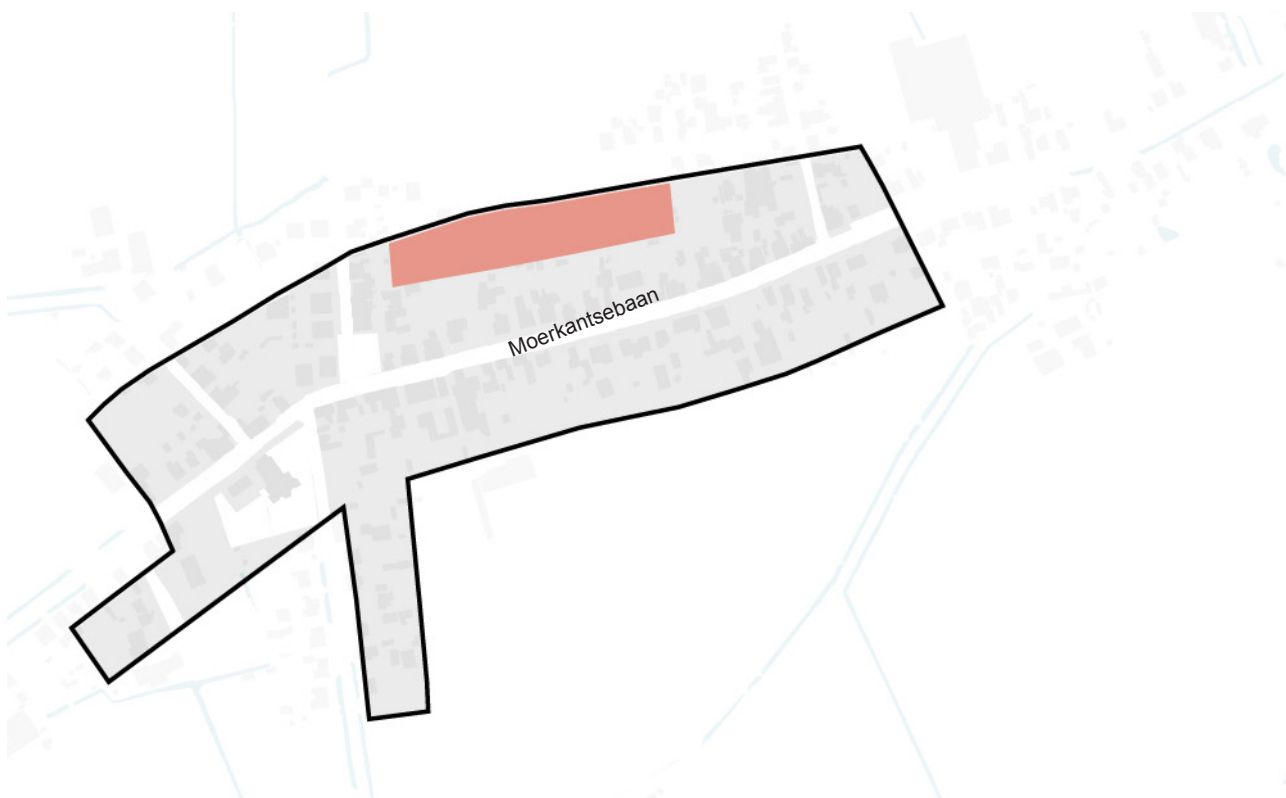
In Hoek komt geen enkel gebied in aanmerking voor ontdichten.

Open houden

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

Acties

Er zijn geen concrete acties voor Hoek met betrekking tot verdichting.



kaart 33 verdichtingsstrategie in Hoek

-  verdichten
-  zacht transformeren

4.2.6 BEELDBEPALENDE BEBOUWING EN ZICHTRELATIES

Hoek heeft een sterk 'dorps' en 'landelijk' karakter. De kerk en de pastorie geven mee vorm aan de uitstraling van de historische kern. Een kerkgebouw is een herkennings- en oriëntatiepunt en kan met zijn functie bijdragen tot het gemeenschapsleven. Het voortbestaan van deze oriënterende en gemeenschapsvormende functie is belangrijk in functie van de leefkwaliteit van de kernen.

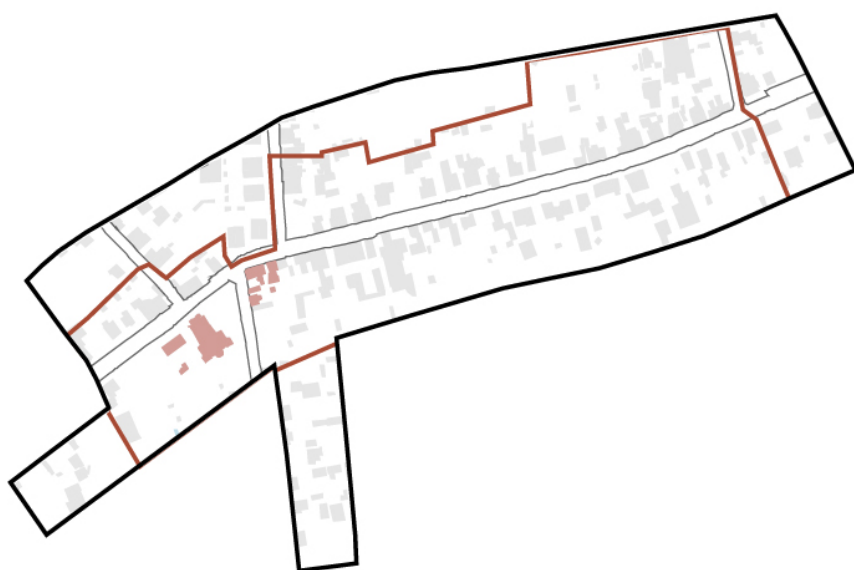
Naast beeldbepalende bebouwing zijn er ook zichtassen die mee de identiteit van de kern bepalen en gevrijwaard dienen te worden. Langs de woonlinten van Hoek priemt de open ruimte reeds binnen, maar ook in de historische kern is de relatie tot de open ruimte visueel aanwezig. Vanuit de verschillende zijstraten Bergsebaan, Spillebeekweg en Verbindingsstraat is het agrarisch landschap goed waarneembaar en zijn er opmerkelijke zichtassen.

Acties

Er zijn geen concrete acties voor Hoek met betrekking tot beeldbepalende bebouwing en zichtrelaties.

4.3 STRATEGISCHE LOCATIES

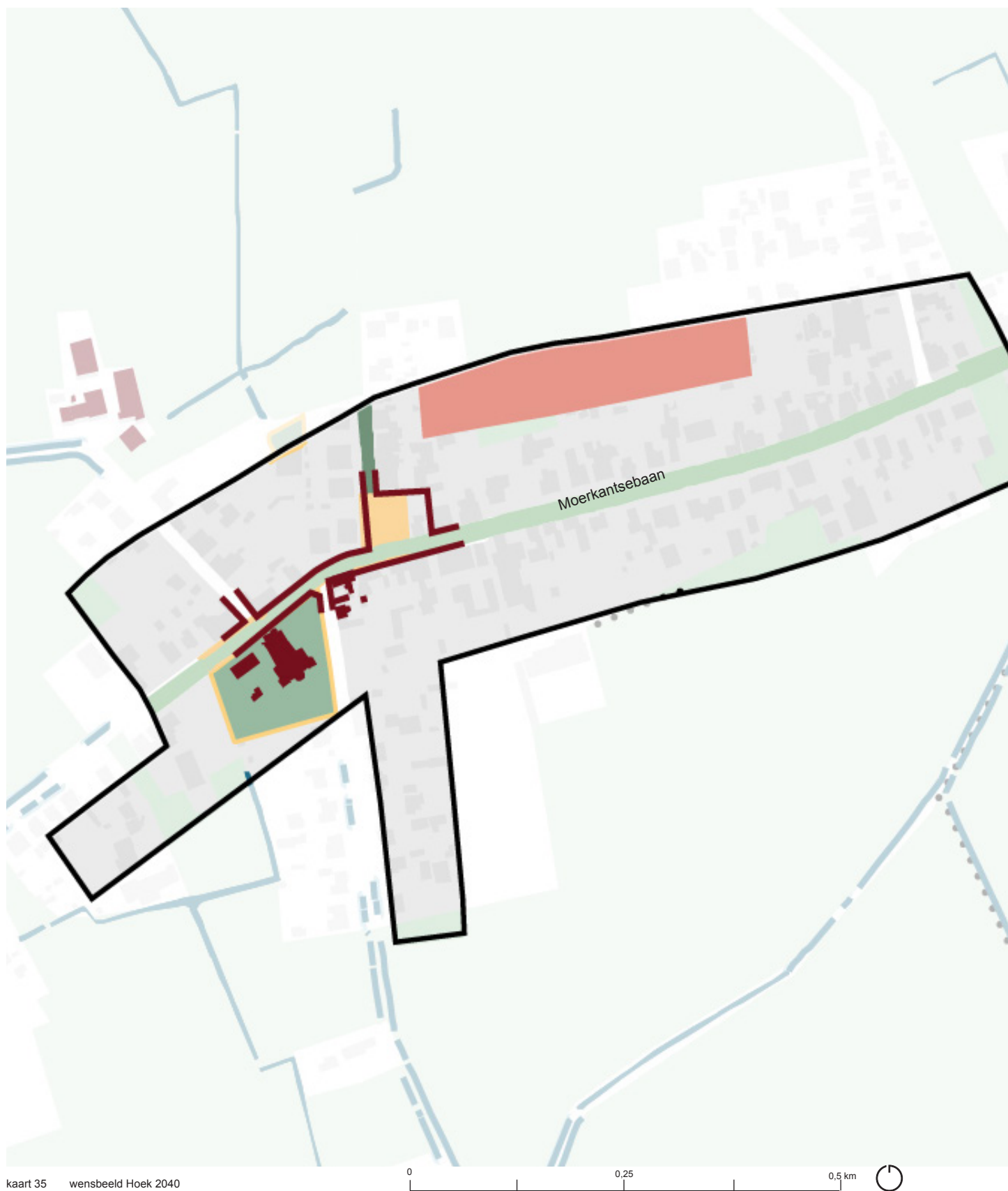
Binnen Hoek worden geen strategische locaties geselecteerd.



kaart 34 beeldbepalende bebouwing Hoek

-  historische kern
-  vastgesteld bouwkundig erfgoed

4.4 WENSBEELD HOEK 2040



Volgende algemene acties zijn van toepassing in Hoek.

- A. Ontharden, vergroenen en opwaarderen van de private ruimte
- B. Opmaken van een beleidskader groenblauw netwerk
- C. Opmaken van een hemelwater- en droogteplan
- D. Vergroenen van straatprofielen
- E. Ecologisch diversificeren van bestaande groene ruimten
- F. Stimuleren van behoud waardevol groen
- G. Opmaken van een bomenplan
- H. Ontharden, vergroenen en opwaarderen van de publieke ruimte
- I. Opmaken van een richtlijnenboek voor de publieke ruimte
- J. Opmaken van een speelweefselplan
- K. Uitwerken van een gemeentelijk parkeerbeleid
- L. Opmaken en uitvoeren van een traag wegenplan
- M. Stimuleren van functieverweving
- N. Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan 'meergezinswoningen'
- O. Opmaken van een verantwoordingsnota als richtingsgevend instrument
- P. Monitoren en evalueren van gebieden voor zachte transformatie
- Q. Opmaken van een toetskader woonkwaliteit
- R. Inventariseren van waardevolle panden als basis voor een beleid

-  bebouwde ruimte
-  beeldbepalende gebouw
-  kleinschalige functieverweving
-  grootschalige functieverweving
-  strategische locatie
-  bestaand water
-  open te leggen water
-  bestaande groene ruimte
-  herinrichting groene publieke ruimte
-  bestaand groen straatprofiel
-  te vergroenen straatprofiel
-  verharde publieke ruimte
-  bestaande bomenrij

-  nieuwe bomenrij
-  dreef
-  verdichten
-  zacht transformeren
-  ontlichten
-  open houden
-  evenwicht tussen verdichten en open houden
-  culturele infrastructuur in groene publieke ruimte
-  bovenlokale toeristische attracties
-  spoorlijn (trein)
-  bestaande trage verbinding
-  nieuwe trage verbinding
-  kern



UITWERKING

1 WAARDERING VAN DE KERNEN 123

1.1 KERN ESSEN 124

1.2 WILDERT 126

1.3 HORENDONK 128

1.4 HOEK 130

2 BOUWSTENEN 132

2.1 VERDICTEN EN VERHOGEN VAN DE LEEFKWALITEIT 136

2.2 GEBIED VOOR ZACHTE TRANSFORMATIE EN VERHOGEN VAN DE LEEFKWALITEIT 142

1 WAARDERING VAN DE KERNEN

De samenhangende gehelen zijn afgebakend als buurten met een gelijke historische ontstaansgeschiedenis en/of morfologische gelijkenissen zoals een dorpshart, verkavelingswijk enz. Dankzij de gelijkaardige kenmerken per samenhangend geheel is het mogelijk om kernversterkingsprincipes op te stellen die van toepassing zijn op meerdere plekken binnen de kernen. De samenhangende gehelen bepalen mee onder welke vorm en welke mate van kernversterking mogelijk en/of wenselijk is.

1.1 KERN ESSEN

De samenhangende gehelen van kern Essen (Statie, Centrum en Heikant) geven een beeld van hoe de kern geworden is tot wat ze vandaag is.

Kern Essen beschikt over twee historische kernen die zijn ontstaan rondom de kerk, het dorpsplein, belangrijke invalswegen als Nieuwstraat en kenmerkende gebouwen (rijwoningen, arbeiderswoningen en directeurswoningen). De historische kern Centrum is opgespannen tussen Nieuwstraat, Heuvelplein (dorpsplein), de kerk met kerkplein en Stationsstraat (winkelstraat). Deze locaties vormen het bruisend hart van Centrum. Ter hoogte van de kerk 'Sint-Antonius' is een tweede compacte historische kern Statie die is uitgegroeid tot een woonbuurt, gelinkt aan het station met een beperkt aantal voorzieningen. De wijk Heikant heeft geen historische kern.

Doorheen de jaren groeit kern Essen op verschillende snelheden. Grotere groepswooningbouwprojecten voorzien op korte termijn (sociale) huisvesting. De woningen zijn er bijna allemaal identiek en vormen een herkenbaar geheel. In het noorden (Witzenbergstraat) en zuiden (Marc Baetensstraat) van de wijk Statie liggen enkele grote clusters van recente groepswooningbouwprojecten. Sommige zijn nog niet volledig ontwikkeld.

Vanaf de tweede helft van de twintigste eeuw voorzien verkavelingen een grote horizontale groei in het oosten en het noorden van Centrum en aan de westzijde in de wijk Heikant. Kenmerkend zijn de open of halfopen woningen met private tuin. Het typerend stratenpatroon van lussen en doodlopende straten zorgt ervoor dat het verkeer beperkt is tot bewoners en hun bezoekers.

De ruimten die zich rond de twee historische centra bevinden, vullen zich langzaam op. Het organisch weefsel dat zich hier bevindt, wordt gekenmerkt door een heterogeen geheel van verschillende typologieën. Dit organisch weefsel sluit aan op de historische kernen langs historische wegen waar de bebouwing geleidelijk is ontstaan en vandaag wordt gekenmerkt door zowel oudere als recente een- en meergezinswoningen.

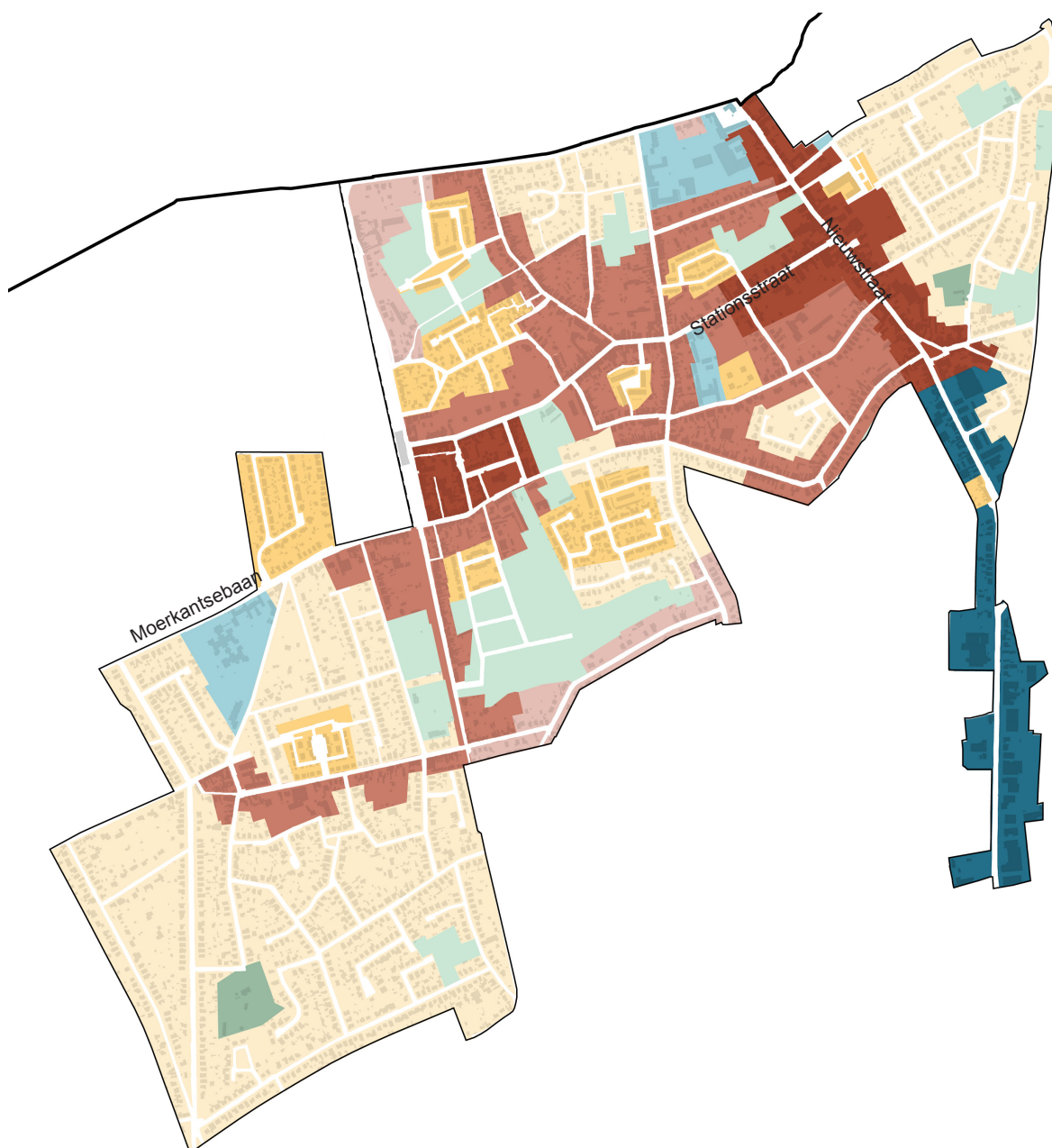
De (historische) wegen Nieuwstraat, Heuvelplein en Kapelstraat die Roosendaal, Kalmthout en Sint-Job verbindt, is herkenbaar in het zuiden van Centrum

vanaf Heuvelhal zuidwaarts door een steenwegstructuur. Gebouwgroottes variëren er van eengezinsgebouwen tot grote baanwinkels of tankstations. Er zijn verschillende functies aanwezig en de gebouwen dateren uit verschillende periodes. De snelle groei op deze weg is te danken aan de verbindingsfunctie die ze uitoefent.

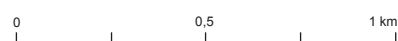
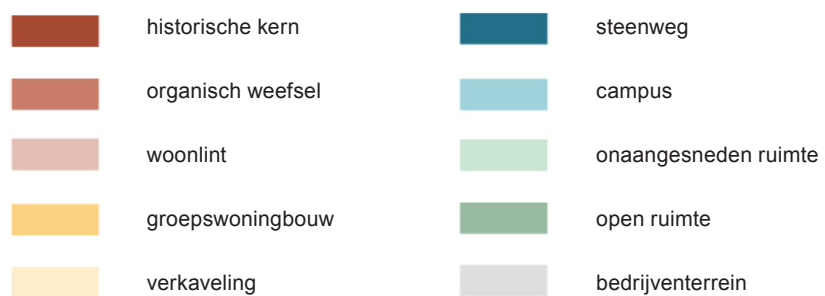
Verspreid in Centrum en Heikant, liggen enkele campussen. Dit zijn grotere gehelen die bestaan uit meerdere (vaak grote) gebouwen voor een gelijkaardige functie en uit een relatief grote open ruimte. Grenzend aan de grens met Nederland, liggen Sportplaza Essen en het woonzorgcentrum De Bijster. In Centrum vormt het Sint-Jozefinstituut een campus. In Heikant vormen de basisschool Potlodeschool en het woonzorgcentrum Sint-Michaël samen een grote campus.

Groene, onaangesneden gebieden liggen als snippers doorheen de kern. In het zuiden van kern Essen is een groot onaangesneden gebied. Het vormt een onderdeel van een gebied dat reeds gedeeltelijk is verkaveld. Dit geldt ook voor een onaangesneden gebied in het noorden van de kern. Naast de historische kern Statie grenzen twee onaangesneden gebieden aan Stationsstraat.

Twee open ruimten zijn vandaag al bestemd als open ruimte binnen kern Essen: de omgeving van gemeenschapscentrum Paviljoen en de omgeving van de Oude Pastorij.



kaart 36 samenhangende gehelen kern Essen



1.2 WILDERT

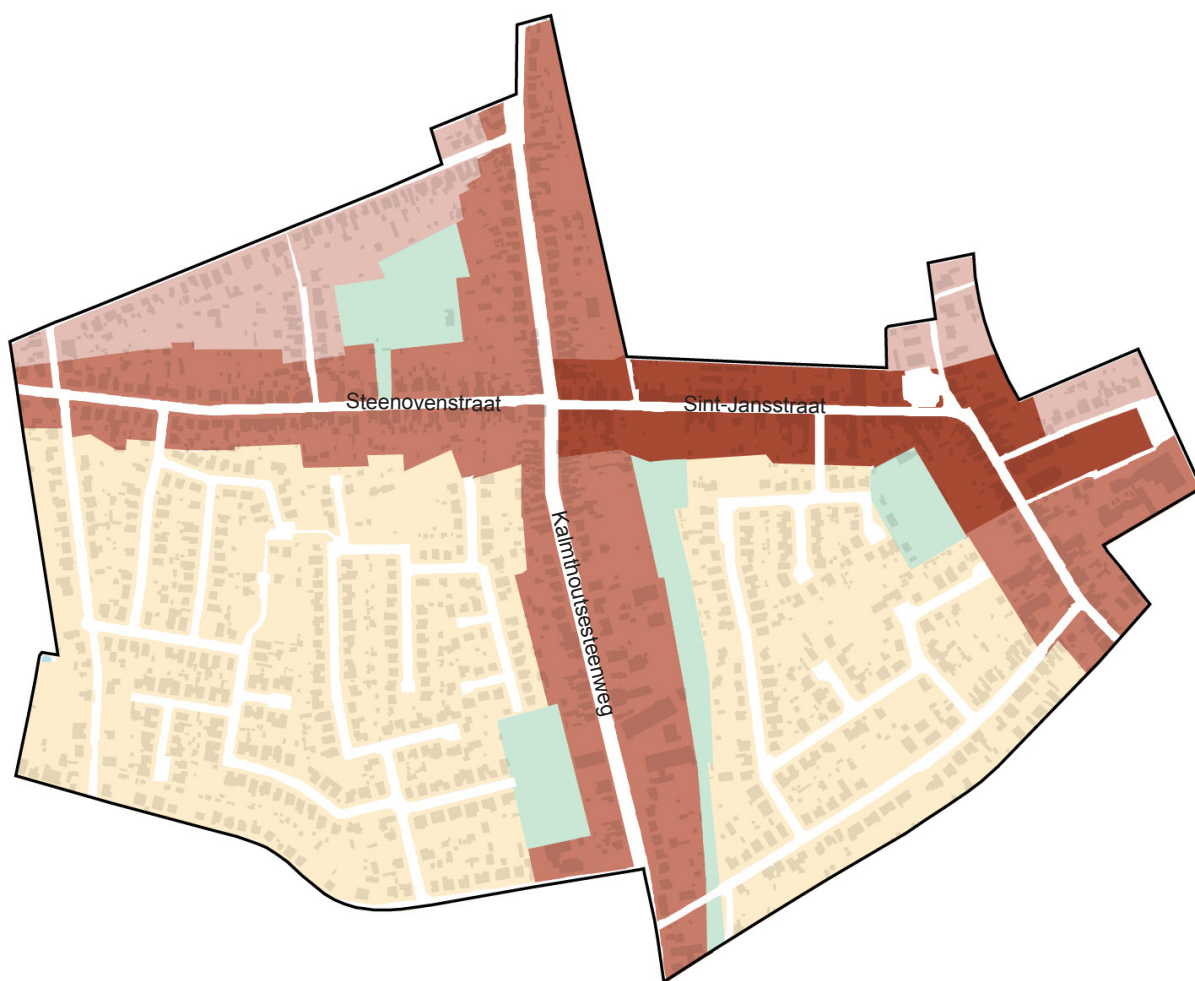
Wildert is de tweede grootste kern in de gemeente en is ten zuiden van kern Essen gelegen. De historische kern ligt langs Sint-Jansstraat. Historische kaarten uit de achttiende eeuw toonden er reeds enige bebouwing. De historische kern van Wildert situeert zich vanaf het station Wildert tot aan de Sint-Jan-Baptiskerk. De huidige kern met voorzieningen is verder gegroeid naar het oosten. De historische bebouwing langs Sint-Jansstraat is goed bewaard gebleven en geven mee vorm aan de uitstraling van Wildert. Op de atlas der buurtwegen (1844) is een voetweg zichtbaar tussen de kerk en de vallei van de Kleine Aa. Deze voetweg werd hersteld in zijn oorspronkelijke vorm.

Vanaf het station loopt organisch gegroeid weefsel parallel langs Kalmthoutsesteenweg, Steenovenstraat en Sint-Jansstraat. Beide wegen vormen de hoofdwegen van Wildert waarlangs de bebouwing stelselmatig is gegroeid.

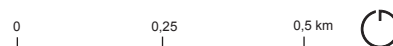
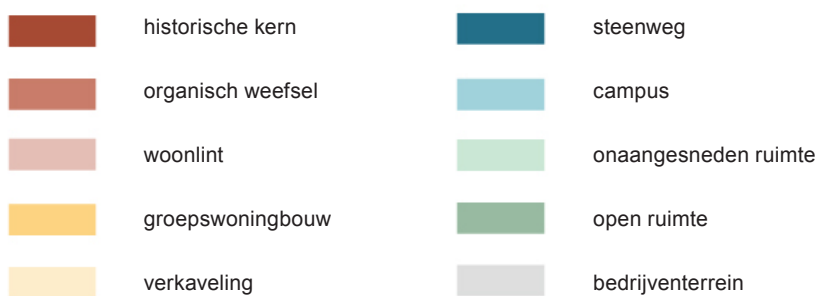
Ten zuiden van Steenovenstraat en Sint-Jansstraat bestaat Wildert voor het grootste deel uit verkavelingen. De bebouwing wordt getypeerd door vrijstaande woningen omgeven met een private tuin en doodlopende straten die de woningen ontsluiten.

In het noorden grenzend aan Achterstraat is een woonlint gelegen. Het is langs één zijde bebouwd en de andere zijde is bosgebied. In Beylestraat en Schoolstraat zijn twee kleinere woonlinten aanwezig. Beide grenzen aan de historische kern.

Langs Kalmthoutsesteenweg bevinden zich twee groene onaangesneden binnengebieden. Ten oosten van de spoorweg ligt een smalle onaangesneden groene strook in noord-zuidelijke richting. Tot slot grenst het voetbalveld van Wildert aan de historische kern.



kaart 37 samenhangende gehelen Wildert



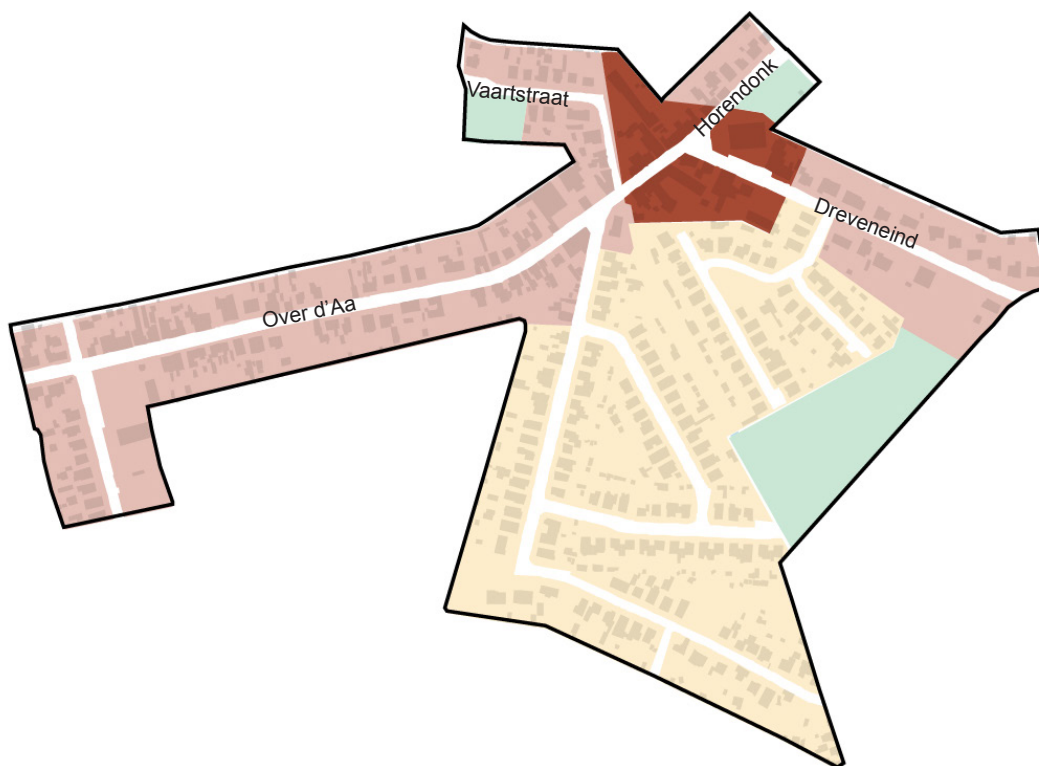
1.3 HORENDONK

De historische kern van Horendonk beperkt zich tot de onmiddellijke omgeving rond de kerk en Dreveneind. De bebouwing is veranderd in de loop der jaren, maar enkele historische gebouwen zijn bewaard gebleven en geven een typische dorpsuitstraling aan Horendonk (basisschool Sint-Vincentius, Sint-Vincentius a Paulo kerk, de pastorie) .

De overige gebouwen langs Over d'Aa en Horendonk binnen de kern vormen een woonlint. De bebouwing bestaat uit een afwisseling van vrijstaande, halfopen en gesloten eengezinsgebouwen met diepe tuinen. Deze woningen dateren uit verschillende decennia (twintigste en eenentwintigste eeuw) en vormen zo een mix van historische en recente bebouwing. Aan weerszijden van de historische kern liggen twee woonlinten. Zij grenzen aan de open ruimte en bestaan uit vrijstaande woningen.

Het zuiden van Horendonk bestaat uit verkavelingen. Deze liggen aan beide zijden van de Roosendaalse Vaart. De grondgebonden woningen zijn vrijstaand en beschikken alle over een private tuin. Enkele trage wegen verbinden de kronkelende straten door de wijk voor fietsers en voetgangers.

Het onaangesneden gebied in het noorden van Horendonk maakt deel uit van een groter binnengebied tussen twee woonlinten en Over d'Aa. Het onaangesneden gebied in het zuiden, trekt het landbouwlandschap binnen in de kern.



kaart 38 samenhangende gehelen Horendonk

	historische kern		steenweg
	organisch weefsel		campus
	woonlint		onaangesneden ruimte
	groepswoningbouw		open ruimte
	verkaveling		bedrijventerrein

0 0,25 0,5 km



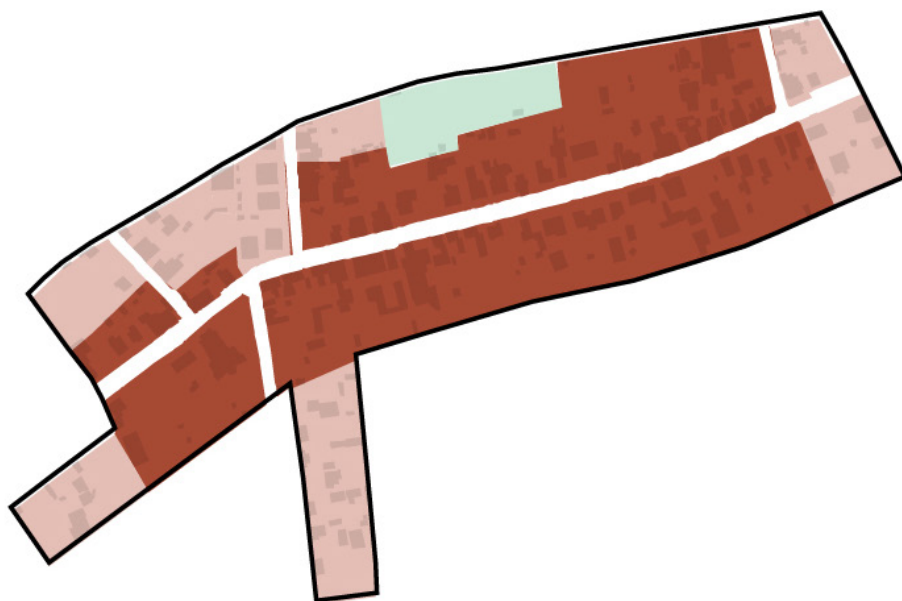
1.4 HOEK

Hoek is ontstaan door historisch gegroeide lintbebouwing langs Moerkantsebaan in de negentiende eeuw. Het heeft dan ook een uitgestrekte vorm maar beschikt desalniettemin over een historische kern rond de kerk. De gebouwen rond de kerk zoals de pastorijs en het dorpscafé geven mee vorm aan de uitstraling van de historische kern.

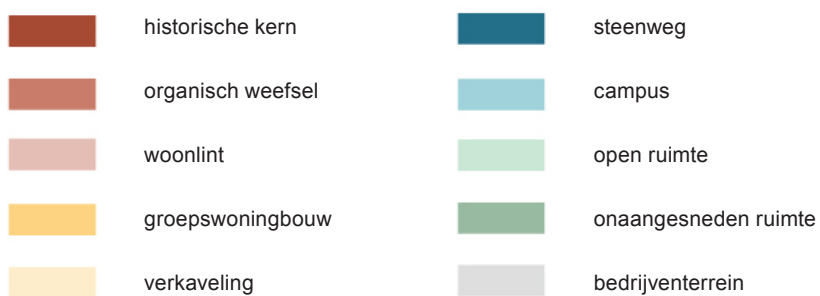
Een deel van Moerkantsebaan en de aansluitende zijstraten zijn woonlinten. Deze linten bestaan hoofdzakelijk uit eengezinsgebouwen en worden omringd door de open ruimte. De woningen dateren voornamelijk uit de twintigste eeuw.

In Hoek is een recent groepswoningbouwproject gerealiseerd. De gebouwen bestaan uit vier compacte meergezinswoningen op de hoek van Moerkantsebaan en Spillebeekweg. De architectuur ervan sluit aan op de bestaande bebouwing langs Moerkantsebaan.

Ten noorden van de kern is nog een onaangesneden gebied aanwezig.



kaart 39 samenhangende gehelen Hoek



2 BOUWSTENEN

In dit hoofdstuk worden de hoger genoemde kernversterkingsstrategieën in relatie gebracht met de ruimtelijke samenhangende gehelen. De verdichting en de verhoging van de leefkwaliteit kunnen elk apart worden aangepakt. Hier is echter gekozen voor een geïntegreerde aanpak. Dankzij een geïntegreerde versterkingsstrategie is het mogelijk om interessante wisselwerkingen te creëren en zo alle opportuniteiten te grijpen op vlak van stedenbouwkundige beslissingen.

Spelregels en inrichtingsprincipes worden conceptueel voorgesteld en dienen als leidraad voor het verhogen van de leefkwaliteit. Deze principes worden ruimtelijk verbeeld aan de hand van bouwstenen.

Er is een overzicht gemaakt van welke bouwstenen relevant zijn voor Essen. Dit overzicht is opgevat als een matrix. Door de matrix in te vullen, is zichtbaar welke combinaties wel een visievorming nodig hebben en welke combinaties geen visievorming nodig hebben omdat ze binnen de gemeente Essen niet voor komen.

Voor bepaalde plekken werd een ontwerp op maat opgemaakt aan de hand van **ontwerpend onderzoek** of het schrijven van een adviesnota in het kader van een project. Voor deze zones worden geen bouwstenen opgemaakt aangezien er meer specifieke uitspraken kunnen worden gedaan vanuit het ontwerpend onderzoek. De belangrijkste bevindingen uit het ontwerpend onderzoek zijn als richtlijnen meegegeven.

Voor volgende locaties werd ontwerpend onderzoek gedaan of een advies geschreven:

Kern Essen:

- hart Essen Heikant
- RUP Nieuwstraat oost ten westen van pastorijsite.

Horendonk:

- ten noorden en oosten van de kerk
- site pastorijsite en jeugdbeweging
- hoek Vaartstraat, Over d'Aa / link agrarisch gebied
- woonreservegebied Horendonk
- schoolsite.

Functieverweving en transformatie van het bestaand patrimonium komt binnen Essen alleen voor aansluitend op de samenhangende gehele historische kern, organisch weefsel en woonlint. Deze specifieke vorm van verdichten wordt geïntegreerd besproken.

Voor de open ruimte en onaangesneden gebieden die in de toekomst open te houden zijn, wordt geen bouwsteen opgemaakt. Deze gebieden vervullen een belangrijke rol in het verhogen van de leefkwaliteit. Zij kunnen worden ingezet binnen een netwerk van kwalitatieve publieke ruimte, groenblauwe dooradering, missing links opvangen in het trage weggennetwerk en waardevolle zichten ondersteunen. De specifieke opgave van elk van deze open te houden gebieden moet locatiespecifiek worden bekeken. Daarom is het niet mogelijk om deze in een bouwsteen samen te vatten.

Het ontlichten komt binnen Essen slechts een keer voor. Hoe het ontlichten binnen het groepswoningbouw project kan worden georganiseerd, moet in detail worden onderzocht. Er wordt geen bouwsteen opgemaakt.

	historische kern	organisch weefsel	woonlint	groepswoning- bouw
verdichting	ESSEN hart Essen Heikant RUP Nieuwstraat oost ten westen van pastori en oosten van pastori HORENDONK ten noorden en oos- ten van de kerk site pastori en jeugd- beweging en school schoolsite		HORENDONK hoek Vaartstraat, Over d'Aa / link agra- risch gebied	
zacht transformeren				
open te houden	BOUWSTEEN 2			BOUWSTEEN 3
ontdichten				ESSEN sociale huisvesting dr. Jef Goossenaertsstraat

verkaveling	steenweg	campus	open ruimte	onaangesneden gebieden
		ESSEN <u>RUP Nieuwstraat oost</u> <u>gemeentelijke diensten</u>		BOUWSTEEN 1 ESSEN <u>RUP Nieuwstraat oost</u> <u>ten westen van pastori</u> BPA Statievelden BPA Kerkstraat zuid BPA centrum west BPA centrum oost Ipsam Heikantlaan Schomveld zone omsloten door RUP Nieuwstraat oost / woonreservegebied Essendonk WILDERT Elf-Novemberstraat woonreservegebied Wildert west HORENDONK woonreservegebied Horendonk HOEK Den Berg
				WILDERT woonreserve- ge- bied Achterstraat
			ESSEN RUP sport en recreatie RUP Nieuwstraat oost pastori	ESSEN RUP Nieuwstraat oost zone ten oosten van pastori <u>BPA rangeerstation</u> woonreservegebied Werf

vet = zone waar reeds ontwerp onderzoek of advies is opgemaakt

onderlijnd = strategische locatie

vet en onderlijnd = strategische locatie waar reeds ontwerp onderzoek of advies is opgemaakt



2.1 VERDICHTEN EN VERHOGEN VAN DE LEEFKWALITEIT

De strategie van verdichten is toepasbaar op een aantal specifieke zones binnen Essen. Deze zones bevinden zich in de volgende samenhangende gehelen:

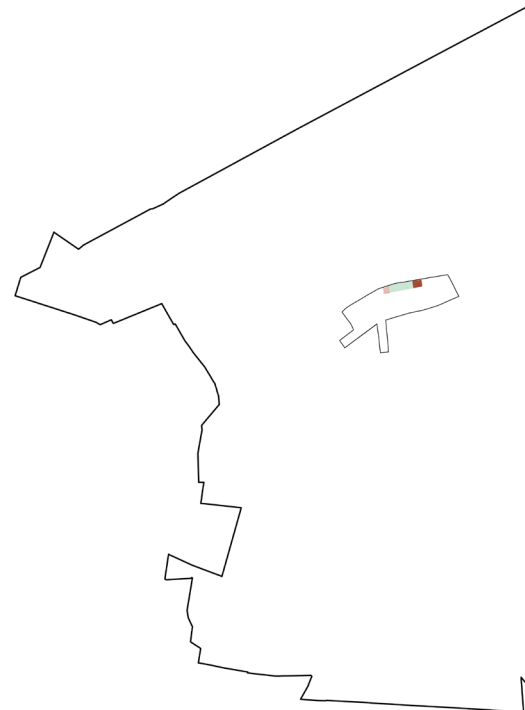
- historische kern
- woonlint
- campus
- onaangesneden gebieden

Voor alle te verdichten zones gelegen binnen samenhangende gehelen historische kern en woonlint, is reeds een ontwerpend onderzoek gedaan.

De te verdichten zone binnen het samenhangend geheel campus, is als strategische locatie aangeduid.

Sommige van de te verdichten onaangesneden gebieden zijn onderwerp van een ontwerpend onderzoek. Daarnaast zijn er nog andere onaangesneden gebieden waar geen visievorming voor werd opgemaakt. Daarom worden de belangrijkste ruimtelijke principes voor het verhogen van de leefkwaliteit in combinatie met verdichten in een bouwsteen weergegeven.

	historische kern		steenweg
	organisch weefsel		campus
	woonlint		onaangesneden ruimte
	groepswoningbouw		open ruimte
	verkaveling		bedrijventerrein





2.1.1 BOUWSTEEN VERDICHTEN ONAANGESNEDEN GEBIED

Onaangesneden gebieden zijn de vandaag nog onbebouwde ruimtes binnen de kern die juridisch bebouwbaar zijn. Deze onaangesneden gebieden zijn in Essen zowel gesitueerd aan de rand van de kern waardoor een relatie bestaat met de open ruimte, alsook zijn binnen Essen onaangesneden gebieden aanwezig die zich bevinden in een binnengebied.

De bouwsteen toont een aantal conceptuele uitwerkingen die de leefkwaliteit binnen de historische kern, het organisch weefsel en de woonlinten kunnen verbeteren.

Een goed **stedenbouwkundig concept** is een vereiste voor het verdichten van een onaangesneden gebied. Hoe de bebouwing wordt ingeplant, heeft impact op het functioneren van het volledig project. Door bebouwing anders te positioneren, compacter te bouwen en slim te stapelen, is het mogelijk om kwalitatieve open ruimte te genereren binnen de kern. Het stedenbouwkundig concept houdt rekening met de historiek en het DNA van de locatie. De bebouwingstypologie blijft dorps.

Het anders bouwen binnen een te verdichten onaangesneden gebied mag echter geen vrijgeleide zijn om de densiteit van het project aanzienlijk te verhogen. Er moet telkens voldoende kwalitatieve onbebouwde ruimte staan tegenover de bebouwde ruimte. Het totaal project moet qua dichtheid aansluiten op de aangrenzende omgeving.

Het volledig monofunctioneel en typologisch uniform uitrollen van een nieuwe ontwikkeling is niet wenselijk. Een bepaalde **functieverweving** wordt aangemoedigd. Deze functieverweving moet op schaal zijn van het project. Zo moet het mogelijk zijn om buurtondersteunende functies te integreren.

Bij het verdichten van een onaangesneden gebied, zal altijd **nieuwe publieke ruimte** worden ingericht. Wat de omvang is van de over te dragen delen aan het publiek domein, moet project per project worden afgewogen. Zo is het ook mogelijk dat een publieke toegankelijkheid volstaat, zonder overdracht naar het publiek domein.

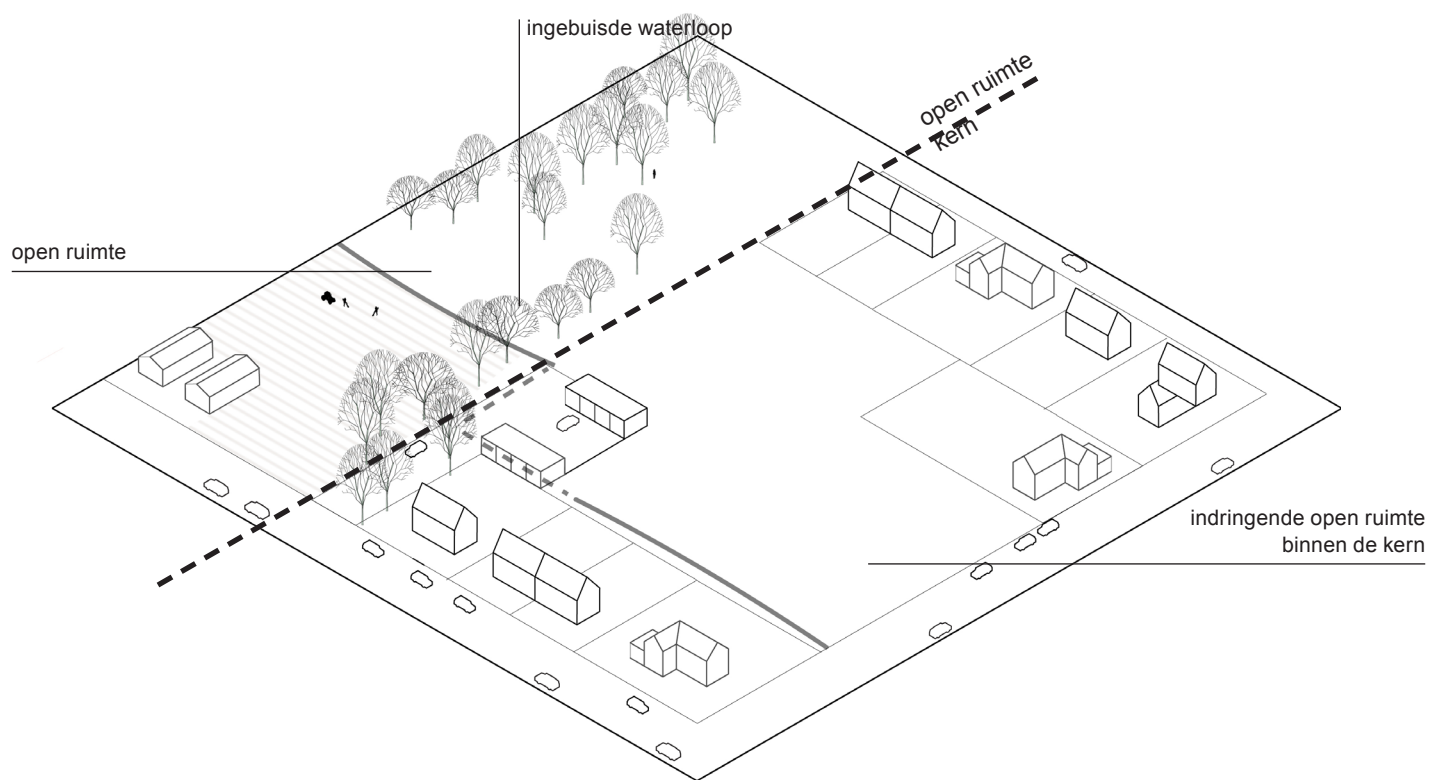
De inrichting van de publieke ruimte moet de leefkwaliteit ten goede komen. De verharding is minimaal, ruimte voor water is geïntegreerd in het concept, de inrichting is afgestemd op de publieke ruimte in de nabije omgeving, het project is inclusief, ontmoeten wordt gestimuleerd, spelaanleiding is geïntegreerd, enz.

Binnen elke ontwikkeling van een onaangesneden gebied binnen de kern, moet worden bekeken op welke manier de site een rol kan vervullen binnen de **groenblauwe dooradering**. Kan ruimte worden gegeven aan water? Is het gebied een stapsteen binnen een groen netwerk? Ook het kijken naar de historiek van het onaangesneden gebied kan hierbij inspirerend zijn.

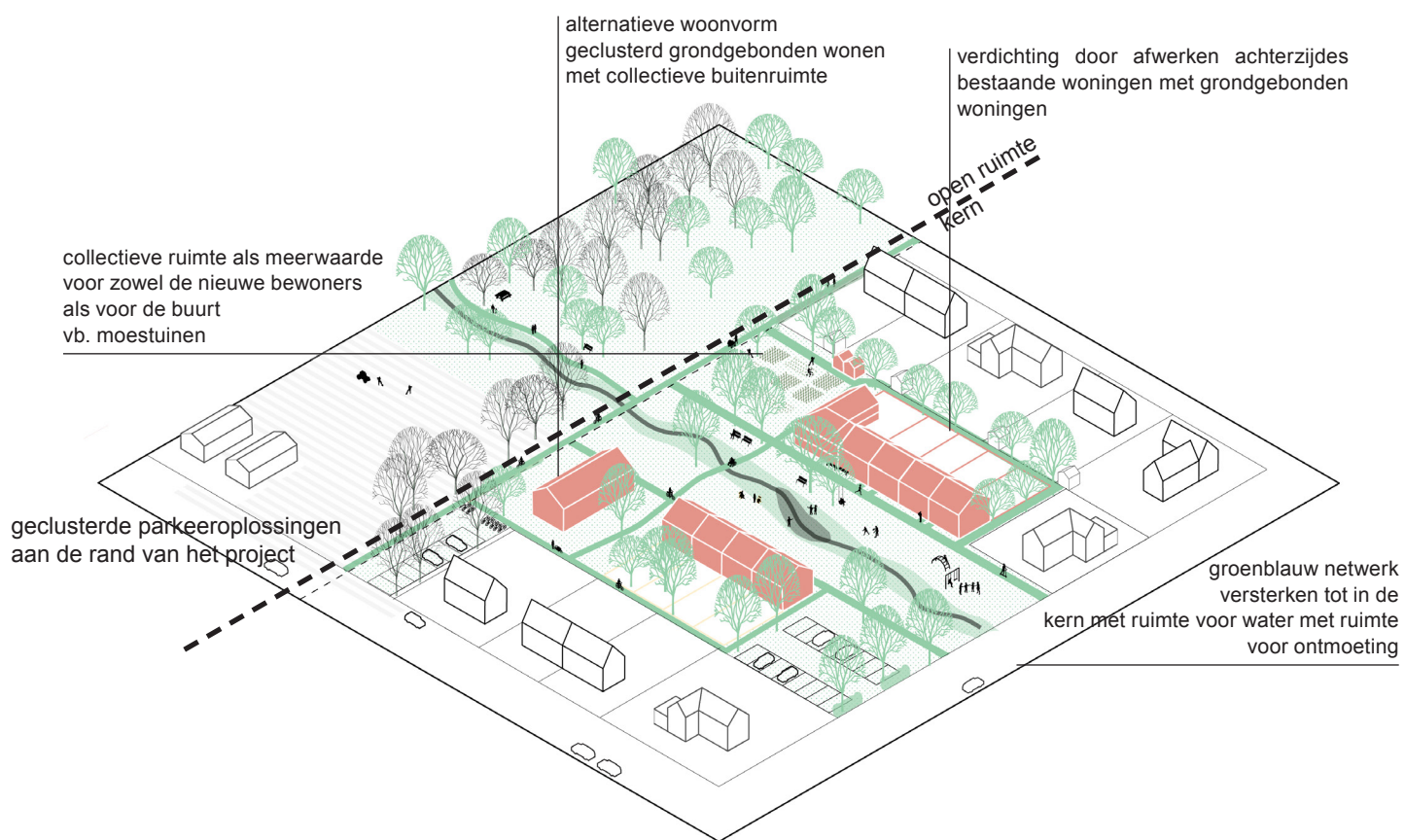
De ontwikkeling van een onaangesneden gebied betekent kansen voor het versterken van het **traagnetwerk**. Nieuwe trage verbindingen kunnen omliggende straten verbinden voor traag verkeer of een verbinding maken tussen de kern en de open ruimte.

Om de groene kwaliteit van de ontwikkeling te bewaren en de leefkwaliteit te versterken, moet worden afgeweken van klassieke **parkeeroplossingen**. Het is zowel vanuit energetisch als stedenbouwkundig oogpunt niet duurzaam om het wagenparkeren individueel of zelfs in het bebouwd volume te organiseren. Ook het voorzien van ondergronds parkeren moet goed worden afgewogen in relatie tot de condities van de plek. Geclusterde parkeeroplossingen aan de rand van een ontwikkeling, zijn de meest toekomst gerichte oplossing.

De inplanting van de bebouwing en ook de inrichting van de onbebouwde ruimte, houdt rekening met waardevolle **zichtrelaties**. Deze zichten kunnen gericht zijn naar beeldbepalende bebouwing in de dorpskern of naar de open ruimte.



Figuur 8 bouwsteen verdichten onaangesneden gebieden - voor verdichting



Figuur 9 bouwsteen verdichten onaangesneden gebieden - na verdichting

2.2 ZACHT TRANSFORMEREN EN VERHOGEN VAN DE LEEFKWALITEIT

Het overgroot deel van Essen heeft nood aan een verhoging van de leefkwaliteit zonder dat er nood is aan meer wooneenheden. Het is net belangrijk de kernen niet meer of slechts beperkt te verdichten om de leefkwaliteit te kunnen blijven verzekeren. Zachte transformatie houdt onder meer een verbetering van het openbaar domein in, een verweving van functies en een mix aan woningtypologieën. Afhankelijk van de eigenheid van de plek kunnen verschillende inrichtingsprincipes gelden die een verhoging van de leefkwaliteit met zich meebrengen.

Deze zones bevinden zich in alle samenhangende gehelen.

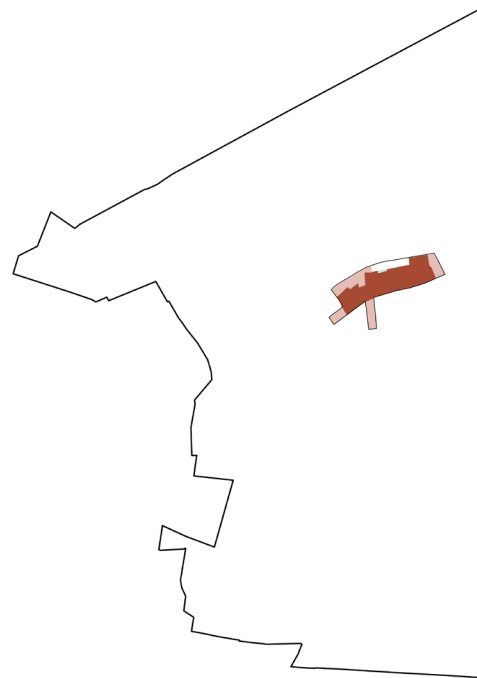
Er is gekozen om de bouwstenen die de principes voor het verhogen van de leefkwaliteit verbeelden, te groeperen voor verschillende samenhangende gehelen. Volgende bouwstenen zijn opgemaakt:

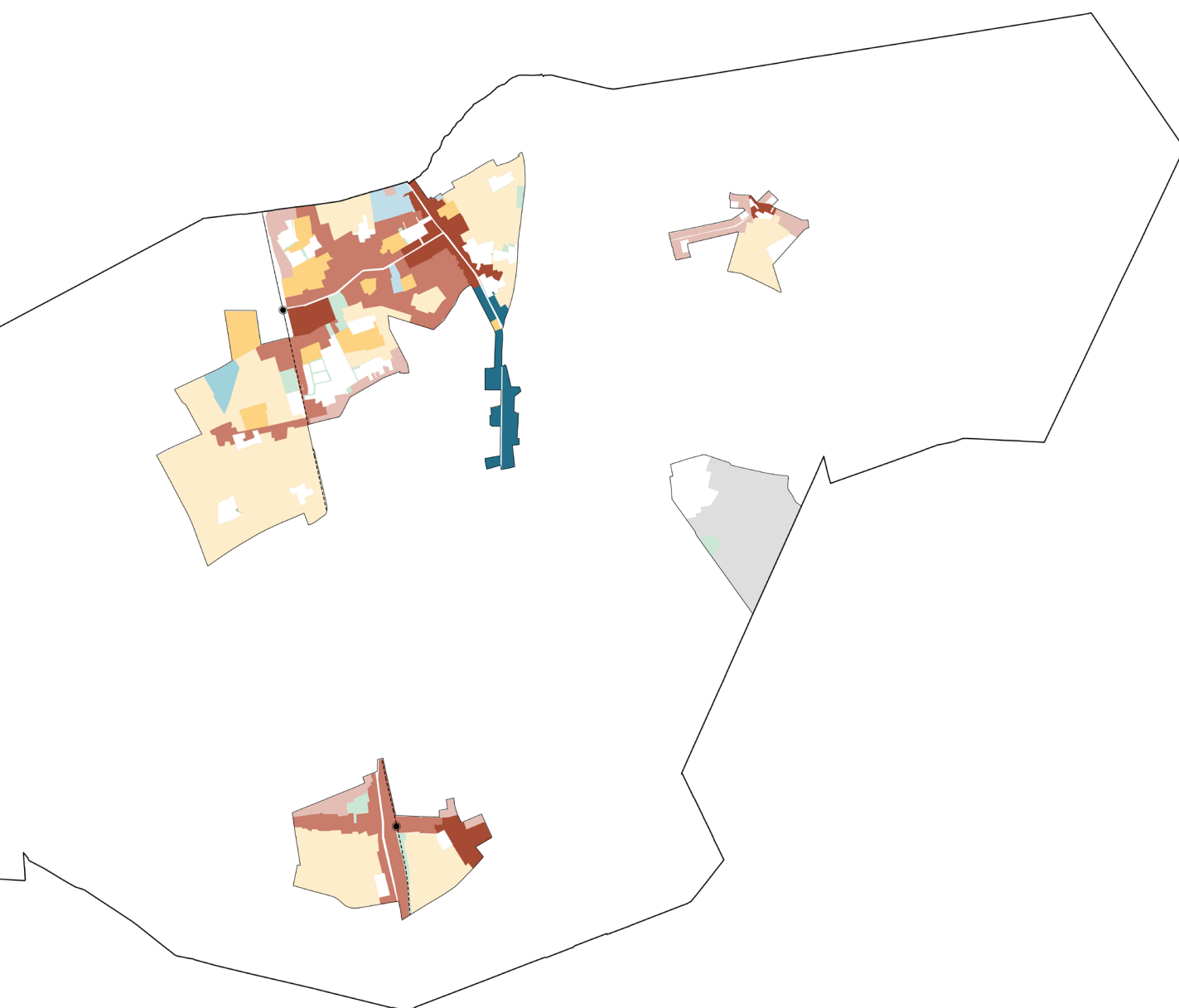
- historische kern, organisch weefsel en woonlint
- verkaveling en groepswoningbouw.

Binnen een gebied voor zachte transformatie is het belangrijk om de schaal van het **bebouwd weefsel** te bewaken. Het doorgedreven opschalen van bebouwing is niet wenselijk. Inzetten op het behoud van de aanwezige ruimtelijke configuratie (rijwoningen, vrijstaande woningen, halfopen bebouwing enz.) is aangewezen. Voor woningen die niet meer voldoen aan hedendaagse en toekomstige noden, kunnen kleinschalige adaptaties zoals optoppingen en achterbouwen, oplossingen bieden. Ook hierbij is het van belang dat de korrel- en schaalgrootte worden gerespecteerd en dat de adaptaties in harmonie zijn met het geheel van de bestaande bebouwing. Het respectvol omgaan met waardevolle en beeldbepalende bebouwing is essentieel. Waakzaam zijn over de waardevolle zichten op zowel de bebouwde ruimte als de onbebouwde ruimte is belangrijk.

	historische kern		steenweg
	organisch weefsel		campus
	woonlint		open ruimte
	groepswoningbouw		onaangesneden ruimte
	verkaveling		bedrijventerrein

0 1km 2km





kaart 41 gebied voor zachte transformatie en samenhangende gehelen

2.2.1 BOUWSTEEN ZACHTE TRANSFORMATIE, HISTORISCHE KERN, ORGANISCH WEEFSEL EN WOONLINT

De **historische kernen** van de verschillende kernen van Essen bestaan voornamelijk uit aaneengesloten rijbebouwing met de voorgevellijn op de perceelsgrens. In Hoek zijn iets meer vrijstaande gebouwen terug te vinden dan in de andere kernen en voortuinstroken zijn soms aanwezig. Het aantal bouwlagen varieert maar twee bouwlagen met een hellend dak is het meest voorkomende. Publieke ruimte is in de historische kern vaak gerelateerd aan waardevolle bebouwing zoals een kerk of pastorie. Het straatprofiel bestaat meestal uit twee rijstroken met aan weerszijden een verhoogd voetpad. Soms is langsparkeren op de rijbaan georganiseerd, soms zijn fietssuggestiestroken aanwezig, soms is een afzonderlijke zone voor langsparkeren naast de rijbaan aanwezig. Straatgroen is nagenoeg overal afwezig.

Het **organisch weefsel** is minder samenhangend dan de historische kern. Vaak bevinden zich ensembles van gelijkaardige woningen naast elkaar. Deze hebben gelijke architecturale en ruimtelijke kenmerken (gevelindeling, gevelmateriaal, voortuinstrook enz.). Binnen de gemeente Essen is het straatprofiel van het organisch weefsel vergelijkbaar met dat van de historische kern. Meerdere woningen beschikken tevens over private opritten waar wagens in de voortuinstrook staan geparkeerd.

De ruimtelijke verschijningsvorm van de **woonlinten** is zeer vergelijkbaar met het organisch weefsel. Het belangrijkste verschil is dat de achterzijden grenzen aan de open ruimte.

De bouwsteen toont een aantal conceptuele uitwerkingen die de leefkwaliteit binnen de historische kern, het organisch weefsel en de woonlinten kunnen verbeteren.

De zones aangeduid als **specifieke zone voor functieverweving**, kunnen binnen het bestaand volume of binnen een nieuw volume dat sterk aansluit op het oorspronkelijk gabariet, een mix aan functies krijgen en plaats bieden aan meerdere wooneenheden. Het verticaal geleden van gebouwen draagt bij tot het dorps karakter. Het toevoegen van andere functies dan het wonen voorkomt dat buurten monofunctioneel zijn. Deze zones zijn in Essen, Wildert en Horendonk gesitueerd binnen de historische kern, het organisch weefsel of in woonlinten.

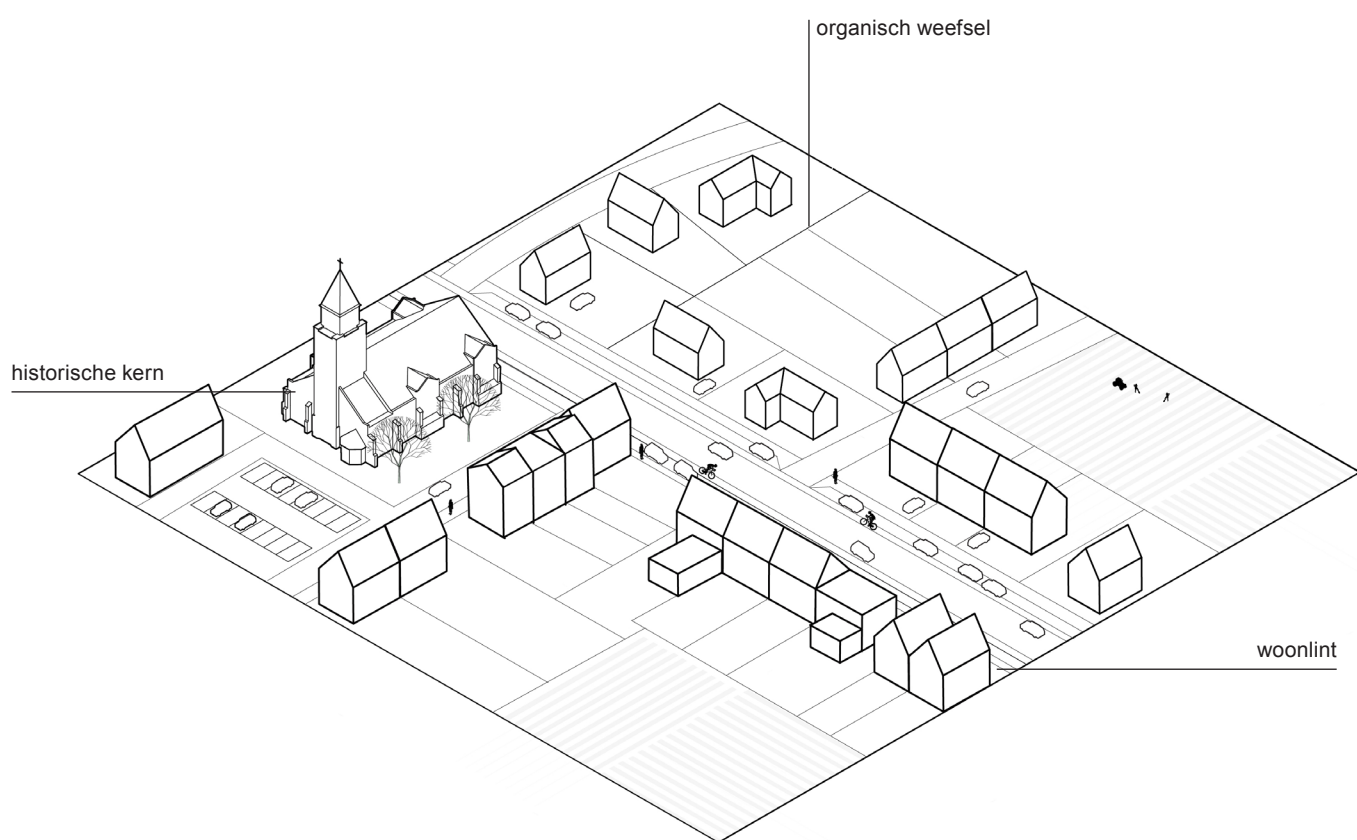
Binnen de **publieke ruimte** is in de historische kern, het organisch weefsel en de woonlinten vooral een kwaliteitssprong te genereren door straten en pleinen te ontharden en met klimaatrobuuste groene en blauwe ingrepen heraan te leggen. Het vervangen van **parkeerplaatsen** door groen, verhoogt de leefkwaliteit aanzienlijk. Overbodige parkeerplaatsen kunnen worden geschrapt, alternatieven voor straatparkeren kunnen geclusterd worden georganiseerd. Daarnaast zorgen een ontharding van de voortuinstroken en de toevoeging van gevelgroen voor een verhoging van de leefkwaliteit. Kwalitatieve publieke ruimte genereert plek voor ontmoeting in de kern en draagt bij tot het verhogen van het sociaal weefsel. De ruimte voor ontmoeten kan verschillende schalen hebben, van een dorpsplein tot een plaatselijke verbreding van de stoep.

Verschillende publieke ruimtes kunnen een rol vervullen binnen een kwalitatief **groenblauw netwerk**. Zowel opgelegde waterstructuren aan de randen van de straten als aan de randen van percelen zullen hier een rol in spelen. Het voorzien van voldoende ruimte zodat ook groene corridors kunnen ontstaan doorheen de kernen is belangrijk. Deze corridors schakelen grotere groene ruimten aan elkaar.

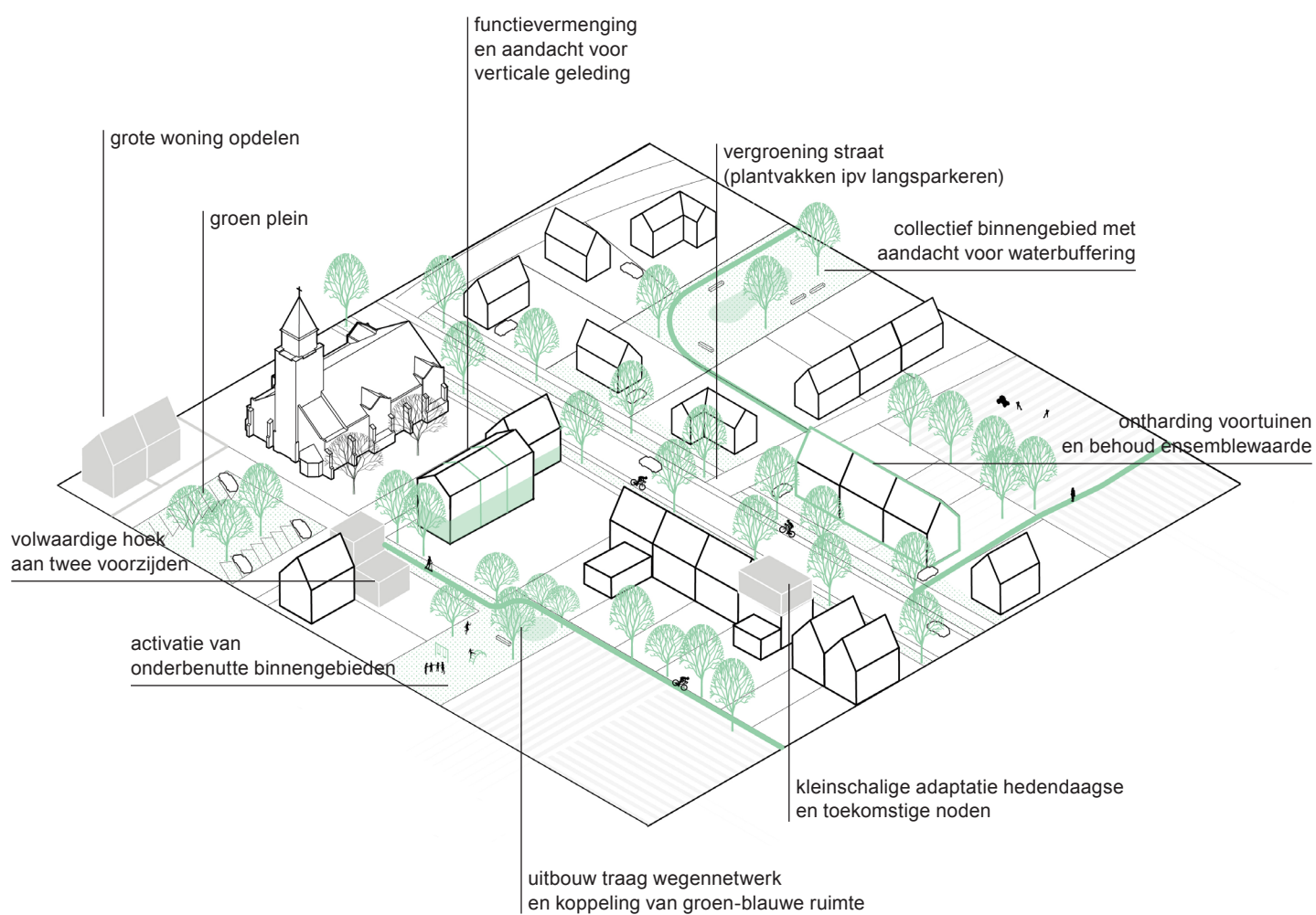
Onbebouwde percelen of openingen tussen gebouwen zijn ideale plekken om doorsteken te maken zowel voor groenblauwe structuren alsook voor **traag verkeer**. Op deze manier kunnen achterliggende binnengebieden doorwaadbaar worden gemaakt voor traag verkeer en een korte, veilige verbinding vormen tussen verschillende straten. Daarnaast kan via een trage verbinding aan de rand van de kern snel een connectie ontstaan met de open ruimte.

Onderbenutte binnengebieden kunnen op diverse manier een positieve bijdrage genereren tot de leefkwaliteit. Door de activatie van onderbenutte binnengebieden ontstaat de mogelijkheid om een meerwaarde toe te voegen aan de trage wegen. Sport- en spelaanleiding geeft het binnengebied een attractieve functie, zonder de omliggende woonfunctie te verstoren. De private tuinen van omliggende woningen krijgen op deze manier de kans om een rechtstreekse toegang te creëren aan de achterzijde.

De doorsteken vanuit de omliggende straten geven aan welk karakter de binnengebieden hebben. Smallere, informele toegangen leiden tot intiemere binnengebieden, terwijl bredere of aangeduide ingangen ook toevallige passanten uitnodigen. In beide gevallen ontstaat de kans om **hoekpanden** te ontwikkelen die de uitnodiging versterken door twee voorzijden te voorzien. Op deze locaties kan een bouwlaag hoger worden gebouwd als hoogte-accent die mee de ingang van het binnengebied benadrukt. Tegelijk kan zo de bewoonbare oppervlakte die plaats maakt voor een publieke doorsteek, worden opgevangen.



Figuur 10 bouwsteen zachte transformatie, historische kern, organisch weefsel, woonlint - voor transformatie



Figuur 11 bouwsteen zachte transformatie, historische kern, organisch weefsel, woonlint - na transformatie

2.2.2 BOUWSTEEN ZACHTE TRANSFORMATIE, VERKAVELING EN GROEPSWONINGBOUW

De **verkaveling** is een samenhangend geheel van voornamelijk vrijstaande woningen en is erg gericht op het individuele. Elke woning heeft een private tuin, vaak een voortuin en al dan niet verharde oprit.

Publieke ruimte is er beperkt tot een aantal afgebakende speeltuintjes en de straten zijn vooral gericht op gemotoriseerd verkeer. De hoeveelheid verharde weginfrastructuur aanwezig is, varieert sterk in Essen. Binnen oudere verkavelingen en verkavelingen in een bosrijke omgeving zijn zachte bermen aanwezig, binnen recentere verkavelingen is de verhardingsgraad groter door het voorzien van stoepen en soms langspaarkeerplaatsen.

Groepswoningbouw is een samenhangend geheel waarbinnen de bebouwing vaak in een keer is ontworpen en gebouwd. De woningen hebben daarom een zeer gelijkaardige architectuur en beslaan percelen van ongeveer dezelfde grootte. Binnen Essen zijn verschillende vormen van groepswoningbouw aanwezig: tuinvijken met vrijstaande en halfopen bebouwing, aangesloten woningenrijen tot 8 woonunits breed, projectontwikkeling met gestapeld wonen bijvoorbeeld in de vorm van urban villa's enz. Sommige van deze projecten zijn ontwikkeld door private ontwikkelaars, andere door sociale huisvestingsmaatschappijen. Sommige zijn in eigendom van de bewoners, andere worden gehuurd.

Binnen beide samenhangende gehelen zijn de perceelstructuren zeer samenhangend (zelfde afmetingen, zelfde ritme, een geordend patroon). Binnen de groepswoningbouw is ook de architectuur eenvormig. Bij een verkaveling is de diversiteit in verschijningsvormen van de bebouwing sterk variërend.

De bouwsteen toont een aantal conceptuele uitwerkingen die de leefkwaliteit binnen de verkavelingen en de groepswoningbouwprojecten kunnen verbeteren.

Binnen een gebied voor zachte transformatie is belangrijk om de schaal van het **bebouwd weefsel** te bewaken. Binnen de verkaveling zijn er meer vrijheden in deze transformaties aangezien de bebouwing minder samenhang vertoont. Bij een groepswoningbouwproject mag de bestaande ensemblewaarde niet worden ontwricht.

Binnen de **publieke ruimte** is in de verkavelingen en groepswoningbouwprojecten de grootste kwaliteitssprong te maken in functie van de heid.

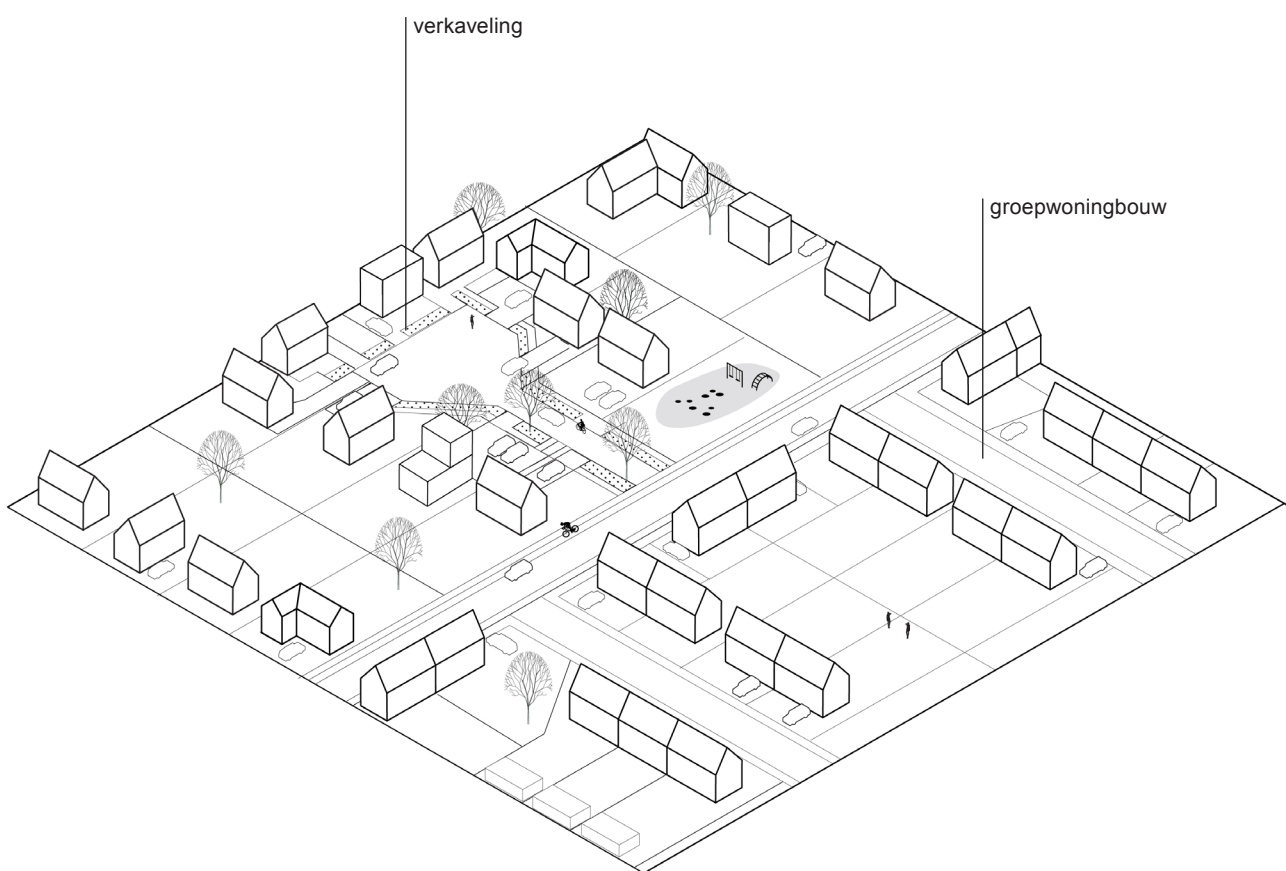
Ondanks dat er hier en daar een solitaire boom of een plantvak is voorzien in de verschillende doodlopende straten in de verkavelingen, hebben deze voornamelijk een stenig en verhard karakter. Deze bouwsteen stelt voor om het gemotoriseerd verkeer aan het begin van deze doodlopende straten te verzamelen in **parkeerpockets**. Op deze manier is de oorspronkelijke straat vrijgesteld van gemotoriseerd verkeer en kan er een grondige ontharding en vergroening plaatsvinden. Dit principe kan ook worden toegepast in niet-doodlopende straten waar wordt ingezet op een enkelrichting waardoor de straat gedeeltelijk kan worden onthard en vergroend.

De straat kan (gedeeltelijk of volledig) transformeren tot een parkruimte die zich uitstrekt tussen de gevels van de woningen, waarbij de voortuinen nog privaat, maar ook maximaal onthard kunnen zijn. Er ontstaat plaats om tussen het groen een **netwerk** te voorzien **van trage verbindingen** dat de parkeerpockets met de woningen verbindt en tegelijk de verschillende straten via shortcuts connecteert. Binnen de groene parkruimte kunnen zones een publieke functie krijgen zoals een speeltuin, maar dit is niet overal noodzakelijk. Deze sterk vergroende ruimte kan een rol vervullen in een aaneengesloten **groen en of blauw netwerk**.

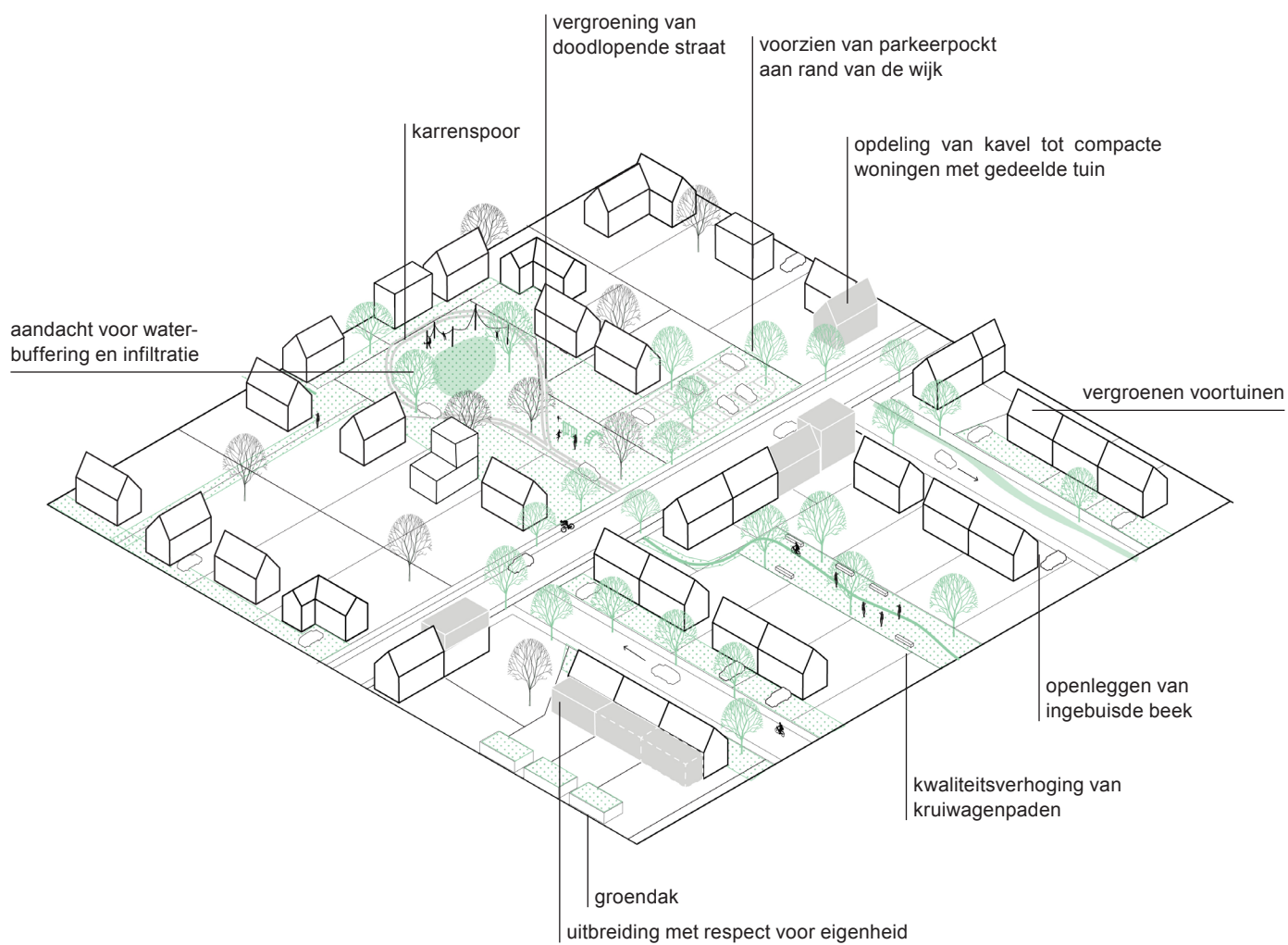
Naast een bijkomende publieke functie kan de groene ruimte ook bijdragen tot de klimaatrobustheid van de wijk. Groene ruimte wordt best gecombineerd met blauwe ruimte. Zo kan **een ingebuisde beek weer worden opgelegd** en een meerwaarde bieden aan de wijk. Of zo kan een wadi, mogelijk gecombineerd met gevarieerde beplanting of speelelementen, voorzien in **waterbuffering en -infiltratie**. De geïntegreerde groenblauwe ruimte heeft een esthetische en sociale meerwaarde en draagt bij tot de biodiversiteit.

Sommige groepswoningbouwprojecten hebben erg kleine woonunits en tuinen. Door **collectiviteit** te introduceren, kan de leefkwaliteit verhogen. Door de vaak vrij kleine woningen, hebben de bewoners nood aan extra ruimte en kan dit op een collectieve manier gebeuren. Op bijvoorbeeld hoekpercelen met een restzone aan groene ruimte, kan een bijkomend volume worden voorzien. Dit kan een gemeenschapsvoorziening zijn of bijvoorbeeld een berging. Ook tuinbergingen kunnen bijvoorbeeld collectief worden georganiseerd. Private individuele tuinen kunnen samen een aaneengesloten collectieve tuin vormen.

Zowel binnen de toekomstige collectieve tuinen van groepswoningbouwprojecten of de toekomstige publieke ruimte binnen verkavelingen en groepswoningbouwprojecten kan ruimte worden voorzien voor **sociale activiteiten** zoals kruiden- of moestuinen of voor speel- of hondenzones. Op deze manier wordt ontmoeting gestimuleerd, sociale interactie vergroot wat een positieve bijdrage levert tot de leefkwaliteit van de kern.



Figuur 12 bouwsteen zachte transformatie, verkaveling en groepswoningbouw - voor transformatie



Figuur 13 bouwsteen zachte transformatie, verkaveling en groepswoningbouw - na transformatie

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

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.

Hoog groen

De term 'hoog groen' duidt op een hoogstammige boom. Hierbij is niet de boomsoort van belang, maar de manier waarop men de boom laat groeien. Indien een boom wordt gesnoeid of de wortelvorming wordt beperkt en het resultaat bijgevolg laagstammig is, dan is er geen sprake van 'hoog groen'.

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 landschapskenmerken 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 milieukekenmerken 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 ongeschikt 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.



