

OPEN RUIMTE

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

OPEN RUIMTE

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.

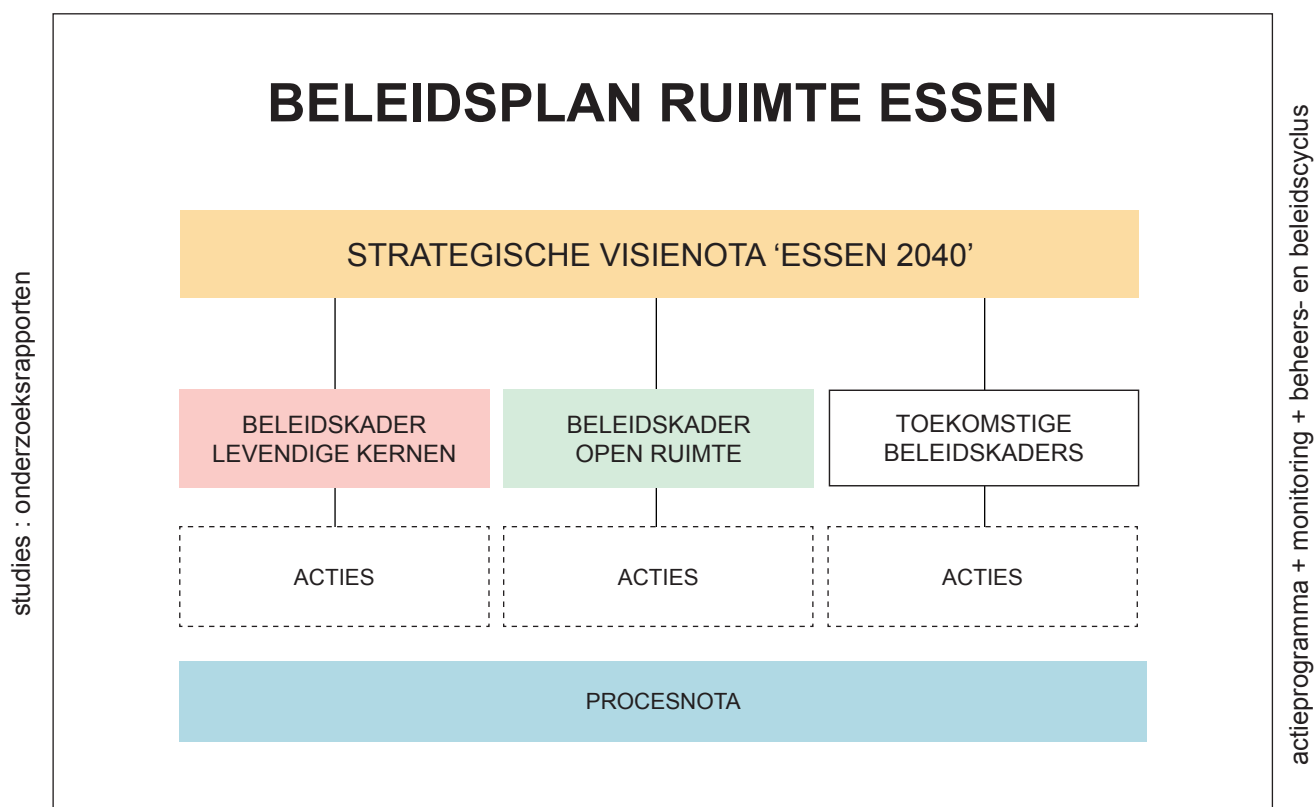
Er is heel bewust gekozen voor een participatief traject. We betrokken de leden van de gemeenteraad, de gemeentelijke adviesraden, specialisten in diverse domeinen en vele, vele Essenaren. We werkten met 'taskorces', voerden rondetafelgesprekken, zetten een digitaal participatiemogelijkheid op poten (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 woonkern, 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 'open ruimte'.

Het beleidskader open ruimte bestaat uit een inleidend hoofdstuk dat het document kadert binnen het beleidsplan ruimte Essen.

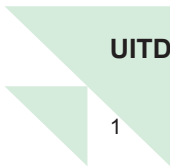
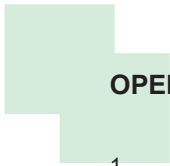
Het tweede deel beschrijft de uitdagingen waar de open ruimte voor staat.

Een derde deel licht beknopt de aanduiding van de open ruimte van de gemeente Essen toe.

Dit wordt gevolgd door het DNA van de open ruimte in het vierde deel.

Een vijfde deel bevat de ontwikkelingsperspectieven voor de open ruimte. Ambities zijn neergescheven die vervolgens worden geconcretiseerd in enkele algemene en gebiedsspecifieke acties.

INHOUD

	INLEIDING	14
	UITDAGINGEN	18
1	TOENEMENDE DRUK OP DE OPEN RUIMTE	20
2	VERLIES AAN LANDSCHAPPELIJKE KWALITEITEN	21
3	BEHOUD VAN PROFESSIONELE LANDBOUW	22
4	AFNAME VAN BODEM- EN WATERCONDITIES	23
	OPEN RUIMTE ESSEN	24
1	DEFINITIE	26
2	METHODOLOGIE	26
3	OPEN RUIMTE ESSEN	27
4	MOGELIJKE BELEIDSGEVOLGEN	28

	DNA OPEN RUIMTE	32
1	METHODOLOGIE	34
2	DNA OPEN RUIMTE	36
	ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN	48
1	ALGEMEEN	50
2	PER LANDSCHAPSEENHEID	55
	BIJLAGEN	72
1	BEGRIPPENLIJST	74
2	BRONNEN	78

OVERZICHT VAN DE KAARTEN

kaart 1	aanduiding van de open ruimte en de bebouwde ruimte in Essen	27
kaart 2	aanduiding van de landschapseenheden	36



INLEIDING

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

Dergelijke ontwikkelingen leiden zonder doordachte aanpak tot een toenemend ruimtebeslag waardoor de open ruimte sterk onder druk zal blijven staan.

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

De open ruimte raakt steeds meer versnipperd en dreigt te verdwijnen door toenemende infrastructuur, uitbreidende bedrijvigheid, nieuwe woonontwikkelingen. Bijkomend heeft de open ruimte een belangrijke rol te vervullen op vlak van klimaat. Naast het beheersen van extremere weersomstandigheden zoals droogte, overstromingen en hitte, moet de open ruimte ook voldoende worden ingezet voor koolstofcaptatie en emissiereductie.

Een maximaal behoud van de open ruimte staat voorop. Om deze reden is de open ruimte van Essen gedefinieerd en op kaart weergegeven. Naast de vrijwaring van de open ruimte, is het ook belangrijk de open ruimte te versterken. Het DNA van de open ruimte gebieden in Essen is bepaald en dient als randvoorwaardelijk kader voor toekomstige ontwikkelingen.

Voorliggend beleidskader open ruimte bevat integrerende, duurzame ontwikkelingsperspectieven voor de open ruimte van Essen.



UITDAGINGEN

1	TOENEMENDE DRUK OP DE OPEN RUIMTE	20
2	VERLIES AAN LANDSCHAPPELIJKE KWALITEITEN	21
3	BEHOUD VAN PROFESSIONELE LANDBOUW	22
4	AFNAME VAN BODEM- EN WATERCONDITIES	23

1 TOENEMENDE DRUK OP DE OPEN RUIMTE

Essen kent, net als de rest van Vlaanderen, een grote druk op de open ruimte. Voor nieuwe ruimteclaims (woonzones, bedrijventerreinen, harde infrastructuur, gemeenschapsvoorzieningen enz.) wordt steevast naar de open ruimte gekeken. Ook binnen de kernen blijft de bebouwing toenemen en slorpt zij de nog resterende kleinere open ruimte snippers op. Wonen in het 'groen' is nog steeds aantrekkelijk. De nood aan uitbreiding vormt een bedreiging voor de samenhang van de open ruimte in Essen. De (ecologische) kwaliteiten van de open ruimte komen in gevaar door de steeds meer verdichte woonlinten en de toenemende verharding.

Maar de open ruimte staat ook steeds meer onder spanning door de vele gebruikers die elk op hun eigen manier gebruik willen maken van die resterende open ruimte. Landbouwers, ecosystemen (natuur) en (verblijfs) recreanten enerzijds maar ook allerhande zonevreemde activiteiten eisen een deel van de open ruimte op. Deze groeiende interesse in de open ruimte maakt het moeilijk om een goede balans te vinden tussen de verschillende activiteiten die essentieel zijn voor een gezonde en goede leefomgeving van mens, dier en plant. Bijkomend veroorzaakt dit een toename aan verharding in de open ruimte. Er worden bijvoorbeeld trage verbindingen voorzien om de open ruimte doorwaadbaar te maken of landbouwers zijn genooddaakt op te schalen om te kunnen overleven.



figuur 2 logistiek bedrijf in agrarisch gebied (Over d'Aa)

2 VERLIES AAN LANDSCHAPPELIJKE KWALITEITEN

Niet alleen de omvang en de samenhang maar ook de kwaliteit van open ruimte gebieden worden aangetast. De open ruimte wordt gekenmerkt door diverse landschapseenheden met specifieke kenmerken (DNA). Deze landschapseenheden dragen bij tot de herkenbaarheid van de open ruimte van Essen. Steeds meer treden homogenisering en verrommeling op die de karakteristieken van het landschap aantasten. Deze transformaties gebeuren geleidelijk aan en zijn moeilijk in de hand te houden indien hier geen aandacht voor en controle op is. De impact ervan is zichtbaar in de open ruimte.

De open ruimte van Essen wordt gekenmerkt door vele kleine landschapselementen zoals bomenrijen, houtkanten en grachten. Door vershraling en verkaling zijn vele ervan doorheen de jaren stelselmatig verdwenen. Dit gebeurt bijvoorbeeld in de vallei van de Kleine Aa alsook rondom de landbouwpercelen. Door het verdwijnen van die kleine landschapselementen neemt ook de eigenheid van de open ruimte van Essen af. Dit hangt samen met de vaak beperkte ruimtelijke inpassing van bestaande constructies en nieuwe ontwikkelingen in de open ruimte. Nieuwe woningen en bebouwde constructies (landbouwbedrijven) liggen vaak bloot in het landschap.

De landbouw is een dominante speler in de open ruimte van Essen. Zowel grondgebonden als niet-grondgebonden landbouw zijn er aanwezig. Dit is duidelijk merkbaar vanwege de verspreide aanwezigheid van stallen en loodsen. Daarnaast wisselen weilanden en akkers elkaar af.

De landbouwers zijn onderhevig aan nieuwe technologieën en globalisering. Om te kunnen concurreren zijn zij vaak genoodzaakt om uit te breiden. De schaalvergroting is economisch gezien noodzakelijk maar strookt niet altijd met het DNA van de open ruimte in Essen. Het is daarom belangrijk een balans te vinden tussen het voorzien van voldoende ontwikkelingsmogelijkheden en het respecteren van het DNA van de open ruimte.

Daarnaast is een opkomende trend van verpaarding ook in Essen duidelijk merkbaar. Er is een toenemende vraag naar meer ruimte voor paarden met het oog op sport, recreatie en gezondheid. Dit leidt tot het opkopen of het huren van ongebruikte agrarische gronden. De agrarische kavel wordt opgedeeld in kleinere segmenten die worden afgespannen en voorzien van schuilconstructies. Dit heeft een effect op het ecologisch systeem, op de samenhang van de open ruimte en op de beleving van het landschap. Bijkomend neemt het aantal geschikte landbouwgronden af en worden deze te duur. Hierdoor worden de overlevingskansen voor de landbouwsector steeds moeilijker. Verpaarding komt zowel voor in het open landschap als in de boszones.

Samen met verpaarding zorgt de verkaveling van de boszones voor woningen en weekendverblijven voor versnippering van de aaneengesloten boszones. Delen van het bos worden gekapt en vervolgens bebouwd of verhard. Dit zorgt voor een afname van de landschappelijke kwaliteit en de natuurwaarde.



figuur 3 verpaarding van het landschap (Bergsebaan)

3 BEHOUD VAN PROFESSIONELE LANDBOUW

De professionele landbouw heeft steeds meer moeite om te overleven. De meer extreme weersomstandigheden maken haar toekomst onzeker. Schaalvergroting en snelle omschakeling naar innovatieve technologieën zijn nodig om de concurrentie het hoofd te bieden. De groeiende vraag naar vergroening en de aandacht voor ecologie komen daar bovenop en vergemakkelijken niet altijd de landbouwactiviteiten. Tot slot zijn betaalbare en kwalitatieve landbouwgronden schaars.

Deze verschillende factoren leiden tot een afname van de landbouwbedrijven en vormen geen garantie meer op (lokale) voedselproductie. De stopzetting en de leegstand van agrarische bedrijven zorgen voor een toename van zonevreemde activiteiten in de open ruimte. Residentiële ontwikkelingen maar ook andere (niet-agrarische) bedrijven vestigen zich er. Dit bemoeilijkt nog meer de beroepslandbouw. Het doorbreken van deze vicieuze cirkel vormt niet enkel een uitdaging voor Essen maar ook voor heel Vlaanderen. Bijkomend ruimtebeslag in de vorm van grotere hallen, nieuwe infrastructuur en andere constructies is hier eveneens een gevolg van. Net daarom ligt de focus op het behoud van de professionele landbouw.



figuur 4 residentiële ontwikkeling in landbouwgebied (Postbaan)

4 AFNAME VAN BODEM- EN WATERCONDITIES

Gekoppeld aan de klimaatopwarming alsook de toenemende verstedelijking en verhardingsgraad, is extra ruimte voor water nodig. Het hemelwater krijgt door de toenemende ruimte-innames steeds minder plaats om in de grond te infiltreren, wat leidt tot snellere run-off's en een groter overstromingsgevaar in de stroomafwaartse zones.

De droogteperiodes worden steeds langer. Een goede berging van het water is nodig om dergelijke periodes te kunnen overbruggen. Daarnaast zullen de nog resterende onverharde bodems na lange droogte onvoldoende capaciteit hebben om al het water tijdens piekmomenten al dan niet tijdelijk op te kunnen vangen. Het creëren van extra ruimte voor water is cruciaal om de veiligheid van de gemeente te verhogen. Ook de kwaliteit van het waternetwerk is belangrijk. Een aangesloten netwerk van waterlichamen bevordert de hydrologische processen en vergemakkelijkt ecologische en agrarische activiteiten.

Dit is gekoppeld aan een goede bodemconditie. De bodem moet onder wisselende omstandigheden kunnen functioneren en zo de kringloop van voedingsstoffen en biodiversiteit verzekeren. De bodemkwaliteit staat mee in voor het in goede banen leiden van teveel of te weinig water. Een gezonde bodem beperkt erosie en is noodzakelijk voor de landbouw. Er zullen met andere woorden lokale maatregelen moeten worden getroffen in de open ruimte maar ook in de bebouwde ruimte. Wij denken hierbij bijvoorbeeld aan ontharding, vergroening, buffervoorzieningen, hemelwaterputten enz. om de nodige ruimte en de vereiste kwaliteit van water en bodem te kunnen verzekeren.



OPEN RUIMTE ESSEN

1	DEFINITIE	26
2	METHODOLOGIE	26
3	OPEN RUIMTE ESSEN	27
4	MOGELIJKE BELEIDSGEVOLGEN	28
4.1	BIJKOMEND RUIMTEBESLAG MINIMALISEREN	28
4.2	GEEN BIJKOMENDE RUIMTE VOOR GROOTSCHALIGE HARDE FUNCTIES	31
4.3	MOGELIJKHEDEN VOOR FUNCTIES VAN ALGEMEEN BELANG OF OPENBAAR NUT	31
4.4	MOGELIJKHEDEN TOT GEBIEDSRUIL	31
4.5	DOORWERKING IN EEN OPPORTUNITEITSTOETS	31

1 DEFINITIE

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

De open ruimte van de gemeente Essen moet ruimtelijk worden gedefinieerd. Alleen zo is voor iedereen duidelijk in welke gebieden een open ruimte beleid wordt gevoerd en waar bijkomend ruimtebeslag van allerlei harde functies moet worden beperkt tot het minimum. De open ruimte moet worden benaderd als een mal voor allerlei harde ontwikkelingen (bijvoorbeeld bijkomende woonzones, een nieuw bedrijventerrein, recreatieve infrastructuur met een belangrijk ruimtebeslag).

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

2 METHODOLOGIE

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

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

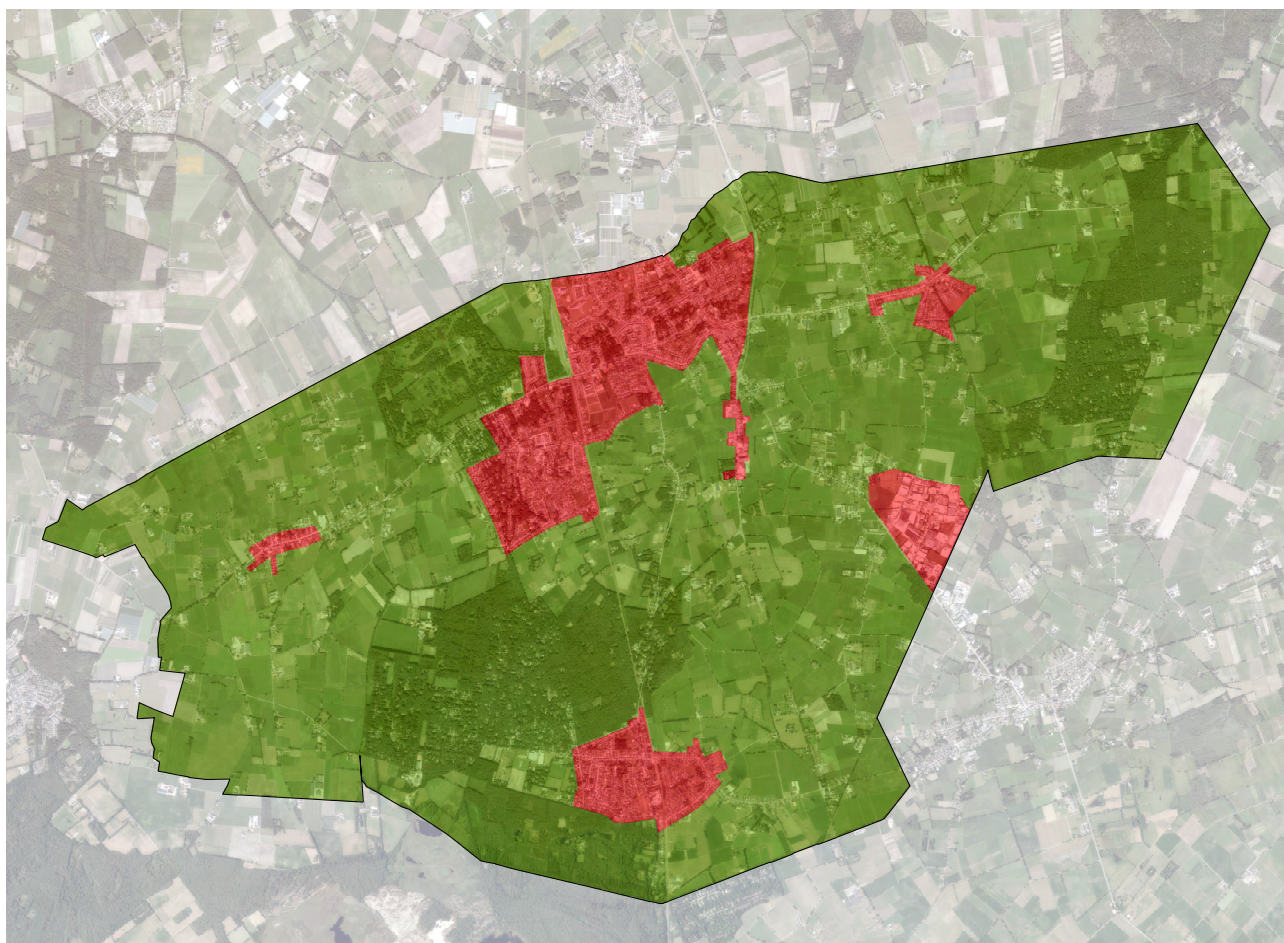
Volgende gebieden behoren niet tot de open ruimte.

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

Verder zijn woonreservegebieden (al dan niet ontwikkeld), woonlinten, woonparken en specifiek woongebied met bosrijk karakter, recreatiegebieden, 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.

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

3 OPEN RUIMTE ESSEN



kaart 1 aanduiding van de open ruimte en de bebouwde ruimte in Essen

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

0 1 2 km



4 MOGELIJKE BELEIDSGEVOLGEN

4.1 BIJKOMEND RUIMTEBESLAG MINIMALISEREN

Het doel van de aanduiding van de open ruimte is om verdichting tegen te gaan en ruimtebeslag te minimaliseren.

De definiëring van de open ruimte heeft geen gevolgen voor bestaande bouw- of eigendomsrechten. Deze rechten worden niet aangetast. Door de op de kaart opgenomen definiëring van de open ruimte worden de onderliggende bestemmingen niet gewijzigd. Als er bijvoorbeeld in landelijke woonzones nog rechten bestaan voor de realisatie van een nieuwe woning, dan worden deze niet aangetast door de opname in de open ruimte. De ontwikkelingsperspectieven voor allerhande zonevreemde constructies (woningen, bedrijven, recreatieve voorzieningen) worden bepaald in de Vlaamse codex RO (hoofdstuk 4, afdeling 2). Zij blijven van kracht maar moeten worden getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

Het juridisch (bouw)recht wordt niet gelijk gesteld aan het verondersteld recht om te verdichten in de open ruimte. Rekening houdend met de huidige juridische context en de beschikbare instrumenten, zullen volgende principes worden gehanteerd voor de verschillende bestemmingsgebieden.

4.1.1 WOONGEBIEDEN

Terwijl het planologisch bouwrecht behouden blijft voor woongebieden (zowel woongebied als woongebied met landelijke karakter) gelegen in de open ruimte, worden enkele spelregels opgelegd die erop gericht zijn het ruimtebeslag, de verdichting en de verstedelijking alsook de landschapsverstoring in de open ruimte te beperken. Hiervoor moet er een onderscheid worden gemaakt tussen bebouwde en onbebouwde percelen.

Bebouwde percelen

Voor bebouwde percelen langs een voldoende uitgeruste weg kunnen volgende uitgangspunten worden gehanteerd.

- Een bestaande eengezinswoning kan niet worden opgesplitst tot een meergezinswoning (met uitzondering wanneer een zorgwoning wordt gecreëerd). Ook gelden uitzonderingen bij waardevolle gebouwen (bouwkundig erfgoed). Binnen het vergund volume kan het aantal wooneenheden mogelijk worden opgevoerd als daardoor de erfgoedwaarde kan worden verzekerd.
- Een bestaande eengezinswoning die wordt afgebroken, kan niet worden vervangen door een meergezinswoning. Het aantal woningen op een bebouwd perceel kan dus niet worden verhoogd.
- Bouwen in een tweede lijn wordt niet toegestaan.

Onbebouwde percelen

Voor onbebouwde percelen langs een voldoende uitgeruste weg worden volgende uitgangspunten gehanteerd.

- Op onbebouwde percelen geldt het basisprincipe dat slechts één eengezinswoning kan worden opgericht.
- Wanneer een onbebouwd perceel wordt verkaveld, moeten enkele duidelijke en strikte randvoorwaarden worden gesteld om de relatie met de open ruimte zoveel mogelijk te vrijwaren. Zo gelden minimale perceelsbreedten en een maximale footprint voor de bebouwing. De zijtuinstroken blijven onbebouwd. Voortuinstroken blijven voor het grootste deel onverhard. Dergelijke voorwaarden zijn belangrijk om de ecologische en visuele relaties met de open ruimte en het open (onbebouwd) karakter te kunnen verzekeren.
- Onderzoek kan worden uitgevoerd of in sommige gevallen andere verkavelingspatronen wenselijk en haalbaar zijn.

- Zo kan er worden nagegaan of een meer gegroepeerd aantal woningen (bijvoorbeeld een kleine cluster van rijwoningen of van gekoppelde bebouwing of toch de oprichting van een meergezinsgebouw) mogelijk is op voorwaarde dat het niet-bebouwen van de andere percelen in een verkaveling een alternatief is om meer robuuste relaties met de achterliggende open ruimten te behouden.
- Er kan worden onderzocht of het zinvol is om een bouwproject in tweede lijn mogelijk te maken in ruil voor het open houden van aanliggende percelen.

4.1.2 WOONRESERVEGEBIEDEN

Woonreservegebieden die geheel of gedeeltelijk in de open ruimte zijn geplaatst, blijven open. De gemeente neemt geen initiatief tot ontwikkeling. Indien gewenst kunnen dergelijke gebieden via een ruimtelijk uitvoeringsplan naar een open ruimte bestemming worden omgevormd.

4.1.3 VERVALLEN, LEEGSTAANDE WONINGEN

Bij ingrijpende renovatieplannen van bestaande zonevreemde of ruimtelijk slecht gelegen woningen die in slechte toestand verkeren en geen erfgoedwaarde hebben, kan worden nagegaan of alternatieve meer strategische locaties haalbaar zijn, bijvoorbeeld in eerste instantie in de kernen en mits het aanbieden van een billijke compensatie aan de betrokken eigenaars. Zo kunnen anderzijds nieuwe mogelijkheden worden gecreëerd voor groenblauwe aders of professionele landbouwactiviteiten.

4.1.4 RECREATIEGEBIEDEN EN GEBIEDEN VOOR GEMEENSCHAPS-VOORZIENINGEN

Opname in de open ruimte betekent dat in dergelijke gebieden nieuwe harde infrastructuren (gebouwen, verharding) in principe niet meer mogelijk zijn. Een eenmalige, ruimtelijk gemotiveerde uitbreiding van bestaande infrastructuren met een beperkte footprint kan wel worden overwogen.

4.1.5 AGRARISCHE GEBIEDEN

De voorschriften van agrarisch bestemde gebieden blijven van toepassing. Landbouwbedrijven gelegen in de open ruimte, moeten de mogelijkheid krijgen zich verder te ontwikkelen, zonder evenwel de open ruimte waarden te schaden.

Nieuwe harde infrastructuren zijn in principe niet meer wenselijk. Indien zij toch noodzakelijk zijn voor een goede bedrijfsvoering, worden nieuwe constructies bij voorkeur geclusterd en in de nabijheid van bestaande bebouwing opgericht. Een beperkte footprintuitbreiding staat voorop.

Binnen het agrarisch gebied moet er terughoudend worden omgegaan met nieuwe ruimtevragen voor zonevreemde functies.

Elke omgevingsaanvraag zal worden getoetst aan de mate waarin het aangevraagde bijdraagt tot dan wel afbreuk doet aan de kenmerkende, cultuurhistorisch waardevolle percelering en landschapselementen van het nog aaneengesloten landbouwlandschap en compartimentenlandschap zoals uiteengezet in het onderzoek 'DNA open ruimte'. Een vrijwaring van de open ruimte en de landschappelijke relaties wordt telkens nagestreefd.

4.1.6 BEDRIJFVIGHEID *

~~Bestaande juridisch bestemde bedrijventerreinen (gewestplan, BPA of RUP) zoals bijvoorbeeld Wildert-west die in de open ruimte zijn opgenomen, kunnen behouden blijven. Uitbreiding van deze bedrijventerreinen in de open ruimte is niet mogelijk. Deze terreinen liggen immers geïsoleerd in waardevolle open ruimte gebieden. De bedrijventerreinen mogen niet verder verkaveld of niet verder opgedeeld worden voor vestiging van nieuwe bedrijven. De gevestigde bestaande bedrijven kunnen op hun bedrijventerrein nog verder uitbreiden voor zover de geldende wetgeving het toelaat op dat moment. Voor bedrijven die voorwerp uitmaken van het BPA 'zonevreemde bedrijven', geldt het ontwikkelingsperspectief dat in de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA is vastgelegd.~~

* Dit artikel wordt geschrapt ingevolge de vernietiging door de Raad van State, arrest nr. 265.757 van 13 februari 2026.

4.2 GEEN BIJKOMENDE RUIMTE VOOR GROOTSCHALIGE HARDE FUNCTIES

Er kunnen geen ruimte-innamen voor nieuwe grootschalige harde functies plaatsvinden (dus geen nieuwe herbestemmingen voor bijvoorbeeld bijkomende woonzones of bedrijventerreinen).

4.3 MOGELIJKHEDEN VOOR FUNCTIES VAN ALGEMEEN BELANG OF OPENBAAR NUT

Functies van algemeen belang/openbaar nut kunnen in de open ruimte worden ingeplant op voorwaarde dat wordt aangetoond dat een locatie in de bebouwde ruimte niet mogelijk is en dat de open ruimte slechts minimaal wordt aangetast. Als functies van algemeen belang worden onder meer beschouwd: wegeninfrastructuur en waterzuiveringsinstallaties met een open ruimte karakter zonder grootschalige en harde infrastructuren, visuele en akoestische buffering van lijninfrastructuur, infrastructuur voor langzaam verkeer.

4.4 MOGELIJKHEDEN TOT GEBIEDSRUIL

Gebiedsruil binnen de open ruimte is mogelijk. Dat betekent dat indien voor een slecht gelegen niet-ontwikkeld gebied dat voor een harde functie is bestemd, een beter gelegen alternatief wordt gevonden, een planologische ruil via een RUP mogelijk moet zijn. Voorwaarde is wel dat in een verantwoordingsnota duidelijk wordt aangetoond dat de nieuwe locatie een mindere aantasting van de open ruimte inhoudt en dat de open ruimte er bijgevolg beter van wordt, dat het om een gelijkwaardige oppervlakte gaat en dat in één RUP de beide herbestemmingen worden doorgevoerd. De VLM kan daarbij een belangrijke rol spelen via haar instrumentarium (bijvoorbeeld planologische ruil met eigendomsoverdracht).

4.5 DOORWERKING IN EEN OPPORTUNITESTOETS

Bij het beoordelen van vergunningsaanvragen voor activiteiten en ontwikkelingen in de open ruimte gaat de gemeente in het kader van de opportuniteitstoets na of de beoogde activiteiten en ontwikkelingen de identiteitsbepalende elementen al dan niet aantasten. Zij evalueert de impact op de klimaatrobuustheid en de mogelijke effecten op vlak van het watersysteem (kwantiteit en kwaliteit). Zij bekijkt of naar aanleiding van deze activiteiten of ontwikkelingen het DNA van de betrokken landschapseenheid kan worden versterkt en de ontwikkeling kan bijdragen tot de realisatie van de voorgestelde ambities voor de desbetreffende landschapseenheid en tot een klimaatrobuuste omgeving. Zonevrije transformaties of functiewijzigingen zijn immers geen verworven recht maar moeten worden getoetst aan de goede ruimtelijke ordening, de klimaatimpact en aan het DNA van het openruimtegebied.



DNA OPEN RUIIMTE

1	METHODOLOGIE	34
1.1	ANALYSE	34
1.2	WAARDERING	35
1.3	VISIEVORMING EN ACTIES	35
2	DNA OPEN RUIMTE	36
2.1	AANDUIDING VAN DE LANDSCHAPSEENHEDEN	36
2.2	DNA PER LANDSCHAPSEENHEID	38

1 METHODOLOGIE

Het onderzoek van het DNA van de open ruimte legt de basis voor het uitstippelen van een gedifferentieerd open ruimte beleid, met accenten per landschapseenheid. In voorliggend deel lichten wij beknopt toe welke methodologie is gebruikt voor de analyse van het DNA van de open ruimte.

Voor meer informatie over de methodiek en de motivatie van de uitspraken verwijzen wij naar het onderzoeksrapport 'DNA open ruimte'.

1.1 ANALYSE

1.1.1 INTRODUCTIE

De open ruimte wordt onderzocht en geclassificeerd op basis van een erkende methodiek 'landscape character assessment (LCA)'. Deze methodiek richt zich op de identificatie van diverse landschapseenheden en verklaart hoe de unieke combinatie van verschillende landschapskenmerken een landschap bepaalt.

In eerste instantie wordt de open ruimte van de gemeente Essen wordt in een ruimere omgeving gesitueerd. De grote landschappelijke structuren worden aangeduid. Ook het ontstaan van het landschap van de gemeente en de wijzigingen die het heeft doorgemaakt tot op vandaag, worden in beeld gebracht. De historische evolutie helpt het landschap van vandaag beter verstaan.

1.1.2 MATERIËLE ASPECTEN

Vervolgens worden de landschapseenheden onderscheiden op basis van verschillende kenmerken. Bodem, reliëf en hydrografie zijn fysische elementen die het landschap hebben gevormd. Zij bepalen hoe de mens het landschap kan gebruiken. Daarnaast bepalen percelering, bodembezetting en landgebruik, kleine landschapselementen en beleving het uitzicht van het landschap.

Met behulp van cartografisch materiaal, orthofoto's, terreinbezoeken en input van stakeholders worden de kenmerken van de open ruimte onderzocht en beschreven. Zij vormen de basis voor de aanduiding van landschapseenheden.

1.1.3 IMMATERIËLE ASPECTEN

Onder immateriële aspecten kan de 'genius loci' worden verstaan. Welke verhalen zijn inherent verbonden aan een open ruimte gebied? Welke figuren leven er voort en hebben er sporen achtergelaten? Wat zijn lokale gebruiken, feesten, markten, stoeten, ceremonies die mee de eigenheid ervan bepalen? Hoe wordt de open ruimte beleefd en ervaren? Het opsporen van deze elementen vormt een bijkomende laag in het bepalen van het DNA. **Deze informatie was niet voorhanden.**

1.1.4 SAMENVATTING

De samenvatting bevat de belangrijkste conclusies van de analyse. De bestaande toestand van de open ruimte wordt weergegeven in een syntheseskaart.

Dit hoofdstuk is onderdeel van het onderzoeksrapport 'DNA open ruimte'.

1.2 WAARDERING

1.2.1 AANDUIDING VAN DE LANDSCHAPSEENHEDEN

Met behulp van alle voorgaande analyses wordt een aanduiding van verschillende landschapseenheden opgemaakt. Een landschapseenheid is een open ruimte gebied met gelijke landschapskenmerken die een samenhangend geheel vormt en zich daardoor onderscheidt van andere landschapseenheden. Aan zo'n landschapseenheid wordt een specifiek ruimtelijk beleid gekoppeld. De aanduiding mag niet als een vaste grens worden aangezien maar veeleer als een indicatieve grens waarbij het landschap lijkt over te gaan in een ander soort landschap. Landschappelijke eenheden stoppen ook niet aan de gemeentegrens en moeten in een ruimer verhaal worden gekaderd.

1.2.2 DNA VAN DE OPEN RUIMTE

Per landschapseenheid worden de identiteitsbepalende kenmerken verduidelijkt. Deze kenmerken liggen aan de basis voor de aanduiding en zijn met andere woorden karakteristiek voor die bepaalde landschapseenheid. Zij vormen het DNA.

De verschillende landschapseenheden vormen elk op zich een sterk samenhangend geheel. Vaak komen er bedreigingen voor die gevolgen hebben voor de eigenheid van het gebied. Dergelijke elementen verstoren de identiteit. Zij worden per landschapseenheid geïdentificeerd.

1.3 VISIEVORMING EN ACTIES

1.3.1 ALGEMENE VISIE

De algemene visie doet uitspraken over de open ruimte in het algemeen. Bepaalde doelstellingen en ontwikkelingsperspectieven zijn nergens wenselijk of net overal in de open ruimte van Essen wenselijk, ongeacht in welke landschapseenheid ze zijn gelegen. Om deze algemene visie te realiseren, worden enkele acties geformuleerd die geldig zijn in de hele open ruimte van Essen.

1.3.2 VISIE PER LANDSCHAPSEENHEID

Ruimtelijke doelstellingen verduidelijken de toekomstvisie per landschapseenheid. Afhankelijk van de eigenheid van elke landschapseenheid op zich, het DNA, spelen of zullen verschillende actoren een rol spelen in de open ruimte. Op welke manier en binnen welke randvoorwaarden zij een plaats kunnen krijgen, is afhankelijk van de draagkracht en de kwetsbaarheid van de landschapseenheid.

Enkele inrichtingsprincipes zullen specifiek in een bepaalde landschapseenheid relevant zijn. Zij worden in een conceptueel beeld gevisualiseerd. Deze beelden illustreren in welke mate en op welke wijze de open ruimte kan ontwikkelen in een bepaalde landschapseenheid zonder het DNA ervan te verzwakken.

Tot slot wordt de visie verder uitgewerkt in acties. Per landschapseenheid worden concrete, locatiespecifieke acties geformuleerd waar de gemeente verder mee aan de slag kan. Deze acties bevatten zowel acties op lange termijn als korte termijn. Er wordt nagegaan welke beleidsinstrumenten kunnen worden ingezet om deze acties waar te maken.

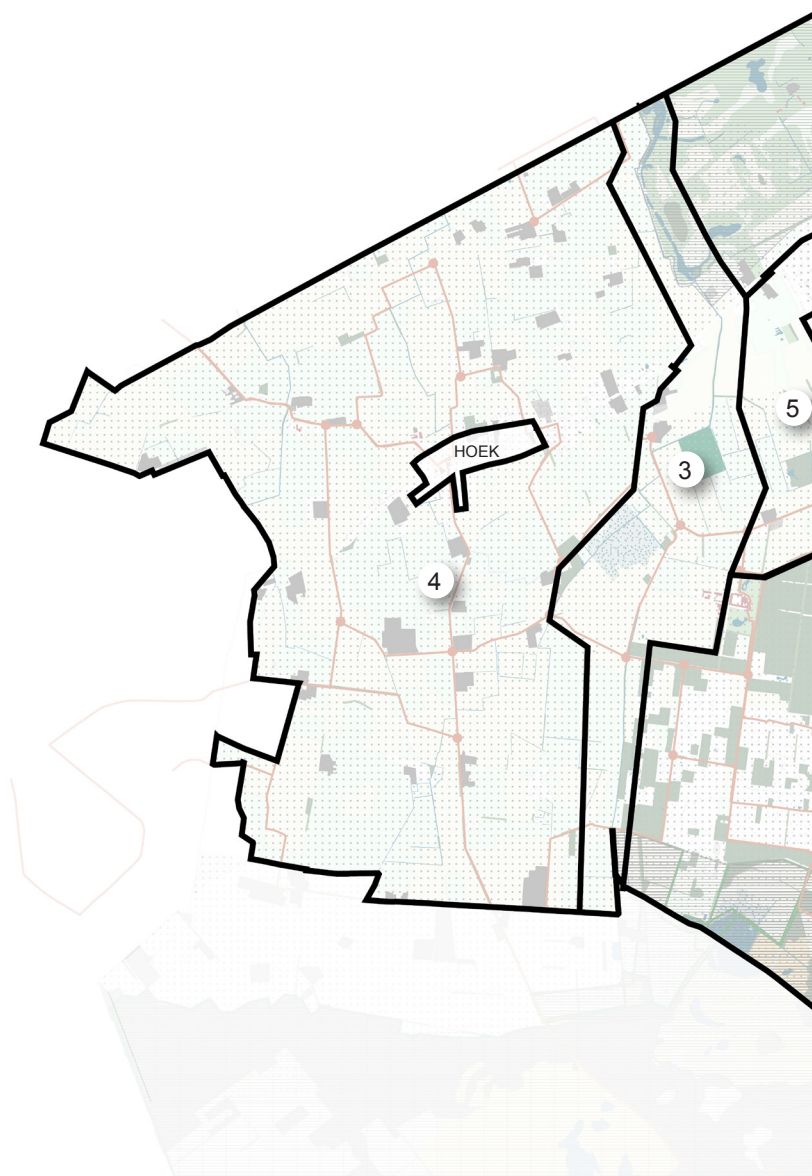


2 DNA OPEN RUIMTE

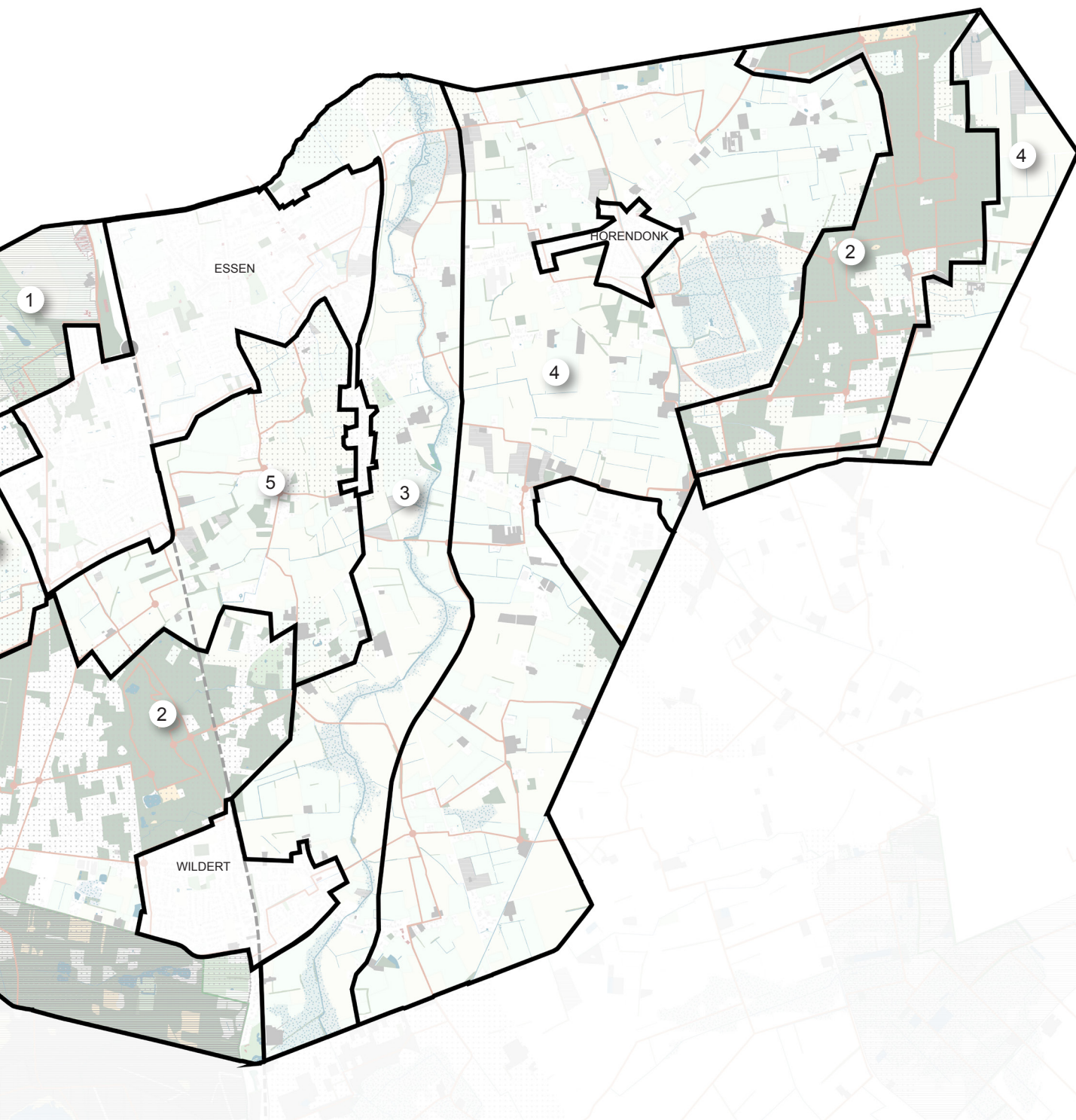
2.1 AANDUIDING VAN DE LANDSCHAPSEENHEDEN

Op basis van de analyse van de open ruimte worden op het grondgebied van de gemeente **vijf landschapseenheden** aangeduid. Volgende landschapseenheden worden onderscheiden in Essen:

1. parklandschap
2. bos- en heidelandschap
3. beekdal
4. landbouwlandschap
5. compartimentenlandschap.



kaart 2 aanduiding van de landschapseenheden



0 750 1500 m



2.2 DNA PER LANDSCHAPSEENHEID

Het DNA van de vijf landschapseenheden wordt besproken. Per landschapseenheid verduidelijken wij de identiteitsbepalende elementen en geven wij aan door welke elementen zij in de toekomst kunnen worden bedreigd.

2.2.1 PARKLANDSCHAP

Het parklandschap wordt gekenmerkt door het aangelegd parkachtig gesloten karakter enerzijds en het open karakter van het landbouwgebied anderzijds. Het bouwkundig en landschappelijk erfgoed verwijst naar het voormalig kasteeldomein 'Hemelrijk'. Het gebied heeft een grote natuur-, erfgoed- en landschapswaarde.

Identiteitsbepalende elementen

De identiteitsbepalende elementen van het parklandschap zijn:

- het voormalig kasteeldomein 'Hemelrijk' (beschermd als ankerplaats)
- de aangelegde parkzone met dreven, waterpartijen, solitaire bomen, bosclusters en biologisch waardevolle graslanden
- het aanwezig bouwkundig erfgoed: de voormalige quarantainestallen, de Klokhoeve met bijhorende tuinen, de Louishoeve en de Emeranshoeve, het rentmeestershuis, de boswachterswoning en de Kiekenhoeve
- de open landbouwzone met akkers, graslanden en kleine landschapselementen
- het gebruik als arboretum (privaat).

Identiteitsbedreigende elementen

De elementen die de identiteit van de parklandschap bedreigen, zijn:

- het versnipperen van het domein (eigendom)
- het verliezen van de natuur- en erfgoedwaarde van het gebied
- het verdwijnen van beeldbepalende zichtrelaties (dreven, ingangen)
- het bebouwen van delen van het gebied (zone achter quarantainestallen).



figuur 5 dreef naar de Klokhoeve



figuur 6 parkzone Hemelrijk (bron: Agentschap Onroerend Erfgoed)



figuur 7 parkzone Hemelrijk (bron: Agentschap Onroerend Erfgoed)



figuur 8 de Kiekenhoeve in parkzone Hemelrijk (bron: Agentschap Onroerend Erfgoed)



figuur 9 open landbouwzone



figuur 10 voormalige quarantainestallen

2.2.2 BOS- EN HEIDELANDSCHAP

Het bos- en heidelandschap wordt gekenmerkt door grote aaneengesloten, reliëfrijke boszones met open plekken, vennen en heiderestanten. Deze bosgebieden hebben een hoge natuurwaarde en maken deel uit van grotere grensoverschrijdende open ruimte gebieden. Zij hebben een grote aantrekkingskracht voor de zachte recreant. Delen zijn ingevuld als gebied voor weekendverblijven en specifiek woongebied met bosrijk karakter.

Identiteitsbepalende elementen

Volgende elementen bepalen de identiteit van het bos- en heidelandschap:

- het hoofdzakelijk gesloten landschap door aaneengesloten boszones, bestaande uit voornamelijk naaldbossen
- het gebied als onderdeel van een grotere grensoverschrijdende open ruimte (Kalmthoutse Heide, Rucphense Bossen)
- de landduinen, ontstaan door zandverstuiving
- de reliëfrijke boszones met open plekken, vennen en heiderestanten (hoge natuurwaarden)
- het voormalig turfwingebied 'De Nol' (beschermd als ankerplaats)
- het uitgebreid netwerk van recreatieve paden
- het intensief recreatief gebruik van de landduinen (wandelen, fietsen, mountainbiken)
- de verkavelde boszones voor weekendverblijven (zone Horendonk)
- het woongebied met bosrijk karakter (zone Wildert).

Identiteitsbedreigende elementen

De elementen die de identiteit van het bos- en heidelandschap bedreigen, zijn:

- het ontbossen en het verder bebouwen in functie van het gebied voor weekendverblijven en het woongebied met bosrijk karakter
- het verliezen van de natuurwaarde door recreatiedruk (wandelen, fietsen, mountainbike)
- het verrommelen en het verloederen door privaat gebruik
- het verdrogen van het gebied
- het verspreiden van exoten door private tuinen
- het versnipperen van de boszones door ondermeer vertuining en verpaarding
- het permanent wonen in de zone voor weekendverblijven.



figuur 11 verkavelde boszones voor weekendverblijven



figuur 12 aanhoudende verkaveling



figuur 13 Roosendaalse Vaart



figuur 14 verkavelde boszones voor weekendverblijven



figuur 15 Wildertse duintjes



figuur 16 naaldbossen

2.2.3 BEEKDAL

De waterlopen Kleine Aa, Spillebeek en hun zijbeken kenmerken het beekdal. Het landschap is overwegend open door de aangrenzende landbouwgronden. Het kent een divers karakter waarin zones voor professionele landbouw worden afgewisseld met meer natuurlijke zones. Het kleinschalig karakter van de vallei is slechts op enkele plaatsen nog waarneembaar.

Identiteitsbepalende elementen

Volgende elementen bepalen de identiteit van het beekdal:

- de Kleine Aa en de Spillebeek
- de aanwezigheid van professionele landbouw
- het netwerk van zijbeken en grachten
- de aanwezigheid van natte graslanden en broekbossen (waterrijke gebieden)
- het overwegend open karakter bepaald door de aangrenzende akkers en graslanden
- de kleine landschapselementen in de vorm van bomenrijen, houtkanten en solitaire bomen
- het gekanaliseerd versus het natuurlijk karakter van de Kleine Aa.

Identiteitsbedreigende elementen

De elementen die de identiteit van het beekdal bedreigen, zijn:

- het verdwijnen van het kleinschalig karakter van de valleien door een schaalvergroting van de landbouw (afname van kleine landschapselementen)
- het verhogen van de barrièrewerking ter hoogte van de woonlinten (natuurverbinding en waterberging)
- het vestigen van nieuwe landbouwzetels in watergevoelige zones en het eventueel uitbreiden van bestaande
- het verdrogen van gronden langs de beek onder meer door ophoging.



figuur 17 kleine landschapselementen



figuur 18 relictzone 'Vallei van de Kleine Aa'



figuur 19 landbouw met kleine landschapselementen



figuur 20 netwerk van grachten



figuur 21 Kleine Aa



figuur 22 Spillebeek

2.2.4 LANDBOUWLANDSCHAP

Het landbouwlandschap is een open landschap, gekenmerkt door professioneel agrarisch gebruik. Afwisselend akkers en graslanden vullen de open ruimte in. Het landbouwlandschap kent een grote aanwezigheid van landbouwzetels. Beken en vaarten doorsnijden de open ruimte.

Identiteitsbepalende elementen

Volgende elementen bepalen de identiteit van het landbouwlandschap:

- het aaneengesloten open landschap, hoofdzakelijk gebruikt voor professionele landbouw
- de grote hoeveelheid kleine landschapselementen zoals bomenrijen, houtkanten, solitaire bomen, kapelletjes, grachten en bermen
- de verspreide landbouwzetels
- de aanwezigheid van beken en vaarten.

Identiteitsbedreigende elementen

De elementen die de identiteit van het landbouwlandschap bedreigen, zijn:

- het verdwijnen van ruimte voor landbouwbedrijven door zonevreemde functiewijzigingen
- het verdwijnen van kleine landschapselementen als gevolg van de schaalvergroting in de landbouw
- het verdwijnen van het open karakter door het toenemend ruimtebeslag van landbouwbedrijven door greenfieldontwikkelingen en zonevreemde functies.



figuur 23 akkers- en graslanden



figuur 24 kleine landschapselementen



figuur 25 verpaarding



figuur 26 landbouwbedrijf



figuur 27 landbouwbedrijf



figuur 28 kleine landschapselementen

2.2.5 COMPARTIMENTENLANDSCHAP

Het compartimentenlandschap wordt gekenmerkt door afwisselend open landbouwgronden en gesloten boszones. De vele kleine landschapselementen en verspreide bosjes hebben een hoge natuurwaarde. Opvallend is het voorkomen van vele sport- en recreatievoorzieningen.

Identiteitsbepalende elementen

Volgende elementen bepalen de identiteit van het compartimentenlandschap:

- de afwisselend open landbouwgronden (akkers en graslanden) en gesloten boszones
- de veelheid aan kleine landschapselementen (bomenrijen, houtkanten, solitaire bomen, grachten)
- de aanwezigheid van sport- en recreatievoorzieningen.

Identiteitsbedreigende elementen

De elementen die de identiteit van het compartimentenlandschap bedreigen, zijn:

- het verdwijnen van kleine landschapselementen in functie van perceelsomheining.



figuur 29 afwisselend open landbouwgronden en gesloten boszones



figuur 30 bomenrijen en grachten (KLE)



figuur 31 manege



figuur 32 paardenweide



figuur 33 kleine landschapselementen langs wegen



figuur 34 privatisering (perceelsomheining)



ONTWIKKELINGS- PERSPECTIEVEN

1	ALGEMEEN	50
1.1	AMBITIES	50
1.2	ACTIES	53
2	PER LANDSCHAPSEENHEID	55
2.1	PARKLANDSCHAP	55
2.2	BOS- EN HEIDELANDSCHAP	56
2.3	BEEKDAL	60
2.4	LANDBOUWLANDSCHAP	64
2.5	COMPARTIMENTENLANDSCHAP	68

1 ALGEMEEN

De hieronder geschetste ontwikkelingsperspectieven hebben niet tot doel om het sectoraal beleid, bijvoorbeeld landbouw- of natuurbesluit, te veranderen. De aanduiding van de landschapseenheden wijzigt niets aan de onderliggende bestemmingen van de geldende plannen van aanleg en mag niet worden geïnterpreteerd als een afbakening op perceelsniveau.

1.1 AMBITIES

Volgende ambities worden nagestreefd voor de hele open ruimte van de gemeente.

1.1.1 ONTWIKKELEN VAN EEN VEERKRACHTIGE OPEN RUIMTE

Een sterke open ruimte vergt een robuuste en veerkrachtige inrichting met aandacht voor identiteit, leesbaarheid, leefbaarheid en functionele verweving. De open ruimte wordt geconfronteerd met een sterke dynamiek en snelle transformaties zoals onder meer de klimaatverandering. Niet alle transformaties zijn negatief maar zij moeten op een of andere manier kunnen worden opgevangen. Door de open ruimte veerkrachtig in te richten kunnen dergelijke toekomstige ontwikkelingen een plaats krijgen, worden bijgestuurd en/of worden vermeden. 'Negatieve' transformaties in zeer kwetsbare natuurlijke gebieden moeten worden geweerd. Bij minder cruciale maar toch belangrijke plekken kunnen randvoorwaarden worden opgesteld voor nieuwe transformaties die voldoende ruimte laten voor de open ruimte gebruikers.

De open ruimte is meerlagig. Economische, maatschappelijke en ecologische aspecten staan in relatie tot elkaar en moeten steeds samen worden afgewogen om een duurzaam systeem in stand te houden. Een geïntegreerde benadering is hiervoor van belang en waarborgt de veerkrachtigheid van het systeem. De multifunctionaliteit biedt vele kansen maar moet telkens kwalitatief worden afgetoetst om gunstige effecten in plaats van ongunstige effecten teweeg te brengen. Essentieel is een evenwicht te zoeken tussen de verschillende open ruimte gebruikers (natuur, landbouw, water, zachte recreatie enz.) om de veerkrachtigheid van de open ruimte te garanderen. Zo moet rekening worden gehouden met potentiële risico's van verstoring door zachte recreatie in de nabijheid van waardevolle natuur.

1.1.2 VERMIJDEN VAN VERSNIPPERING EN PRIVATISERING

De open ruimte wordt bedreigd door versnippering, verrommeling en privatisering. Versnippering moet worden teruggedrongen door te streven naar een grotere verbondenheid tussen de open ruimten onderling. Grotere en beter aaneengesloten open ruimte gebieden zijn essentieel voor het goed kunnen functioneren van structuurbepalende zachte functies zoals landbouw, natuur, bos en water. De oprukkende privatisering door verlinting, vertuining en verpaarding brengt daar bovenop nog meer verrommeling met zich mee.

1.1.3 VERBINDEN VAN OPEN RUIMTE GEBIEDEN

Naast behoud en versterking van de open ruimte is het verbinden van open ruimte gebieden een belangrijke ambitie. Zowel natte als droge ecologische verbindingen moeten worden gezocht binnen elk open ruimte gebied of elke landschapseenheid maar ook tussen de open ruimte gebieden. Deze connecties zijn noodzakelijk om leven en biodiversiteit te verzekeren en ecosystemen kwalitatief te laten functioneren. Verbindende schakels zijn niet enkel in de grote open ruimte gebieden van belang maar ook met en tussen de kleinere open ruimte snippers, verspreid in de bebouwde ruimte.

1.1.4 VOORZIEN VAN RUIMTE VOOR WATER

De klimaatopwarming is een globale uitdaging waar lokaal op moet worden gereageerd. Meer en langere droge en natte periodes geven aan dat voldoende ruimte moet worden gevrijwaard voor water. Zo kunnen hittedagen, verdroging en overstromingen worden opgevangen. Het netwerk van beken en grachten is hierbij cruciaal. Het water moet (tijdelijk) worden geborgen, infiltreren en uiteindelijk worden afgevoerd. Hiervoor zijn kwalitatieve aaneengesloten blauwe aders nodig.

Ontharding van de open ruimte geeft meer slaagkans om water te laten infiltreren. Ingebuisde waterlichamen opnieuw aan het oppervlak brengen, creëert kansen om water te bufferen en natuurwaarden te creëren. Dit verhoogt ook de aantrekkelijkheid en de beeldkwaliteit van de open ruimte.

Daarnaast bieden waterlichamen en waterbuffers mogelijkheden voor de professionele landbouw als natuurlijke barrière voor vee en/of watervoorziening voor teelten.

Niet enkel voor de natuur maar ook voor de landbouw is een goed functionerend watersysteem essentieel. Door het aanwenden van innovatieve technieken zoals bijvoorbeeld het plaatsen van stuwen, het peilgestuurd draineren en het inzetten op precisielandbouw, is er in droge periodes minder behoefte om grondwater op te pompen.

1.1.5 TEGENGAAN VAN VERDERE VERDICHTING EN BIJKOMEND RUIMTEBESLAG

Naast versnippering en privatisering zien wij een oprukkende verdichting in de open ruimte. De woonlinten die doorheen de open ruimte snijden, bevatten nog vele onbebouwde kavels die potentieel bebouwbaar zijn. Ondoordachte verdichting van deze linten zou de open ruimte nog meer versnipperen. Dit is niet gewenst. Algemeen wordt gesteld dat de huidige residentiële bebouwing kan blijven bestaan maar dat het bijkomend ruimtebeslag zoveel mogelijk moet worden vermeden. Percelen die bijvoorbeeld een woonbestemming hebben maar nog niet zijn bebouwd, kunnen nog wel worden ontwikkeld maar met een zo beperkt mogelijke footprint. Ook het opleggen van minimale kavelbreedten zorgt ervoor dat het opknippen van grote percelen in kleinere eenheden maximaal wordt vermeden.

Hetzelfde principe is van toepassing op kleinere bedrijventerreinen die in de open ruimte en binnen de juiste juridische bestemming zijn gelegen. De ontwikkelingsperspectieven ervan liggen vast en worden niet gewijzigd. Uitbreidingen zijn niet mogelijk. Ook zonevreemde bedrijven kunnen gevestigd blijven in de open ruimte maar mogen niet uitbreiden.

Voor andere vormen van bebouwing (ongebruikte recreatieve of agrarische bebouwing) kan worden nagegaan of afbraak haalbaar is. Gebouwen die vrijkomen als gevolg van het stopzetten van landbouwactiviteiten en niet meer in aanmerking kunnen komen voor agrarisch hergebruik, worden bij voorkeur verwijderd met uitzondering van de woonbebouwing (voormalige bedrijfswoning) en/of indien zij enige erfgoedwaarde

hebben. Op die manier wordt vermeden dat allerlei zonevreemde activiteiten zich in leegstaande gebouwen zouden vestigen. Verder kan er per locatie worden onderzocht of op strategische plekken in de open ruimte het herlokalisieren of verwijderen van bebouwing gewenst is in functie van het versterken van de open ruimte.

1.1.6 RESPECTEREN VAN HET ERFGOED

Wanneer het gaat over beleving en identiteitsbepalende elementen, is erfgoed een belangrijke 'factor'. Hiermee worden niet enkel de juridisch beschermde erfgoedelementen bedoeld zoals beschermde monumenten of landschappen, houtig erfgoed, vastgesteld bouwkundig erfgoed enz. Ook een landelijke levensstijl, landbouwtechnieken, een historische dreef en representatieve kleine landschapselementen, zoals bijvoorbeeld een monumentale boom, maken deel uit van het erfgoed van de gemeente. Ongeacht in welke landschapseenheid zij gelegen zijn, dragen zij bij tot de identiteit van de open ruimte van de gemeente en moeten zij behouden blijven.

Beschermde monumenten zijn vaak de meest markante bouwwerken. Zij vormen herkenningspunten in de bebouwde maar ook in de onbebouwde ruimte. Over generaties heen geven zij een bepaald verhaal mee. De waardevolle architectuur, de uitstraling of de leeftijd van monumenten pleiten voor het behoud van deze objecten en dit omwille van hun representatief karakter. De functionele invulling van dergelijke gebouwen is een van de grootste uitdagingen.

Rekening houdend met de erfgoedwaarden, zullen monumenten - indien nodig - worden hersteld en aangepast aan hedendaagse leefbaarheidsnormen (technische installaties). Belangrijke voorwaarden zijn het behoud van het oorspronkelijk karakter en van de uitstraling alsook de beleving van het bouwwerk. Evolutie in gebruik is nodig maar gaat hand in hand met het behoud van de oorspronkelijke symbolische en oriënterende waarde en mag de ruimtelijke draagkracht van de open ruimte niet overschrijden.

Naast beschermde monumenten zijn er verschillende andere identiteitsbepalende panden aanwezig (een historische boerderij, een kapelletje enz.). Sommige van deze panden zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Deze vaak minder prestigieuze



gebouwen bevatten eveneens waardevolle architecturale en cultuurhistorische kenmerken die mede de sfeer en de eigenheid van de open ruimte belichamen. Ook voor dit patrimonium zijn een zekere bescherming en instandhouding nodig. Deze al dan niet geïnventariseerde karakteristieke panden moeten eveneens zoveel mogelijk behouden blijven. Voor deze panden is het respect voor de identiteitsbepalende karakteristieken randvoorwaardelijk.

1.1.7 VERZEKEREN VAN LOKALE VOEDSELPRODUCTIE

De landbouw is de grootste open ruimte speler van Essen. Zij is een belangrijke bron van inkomsten en werkgelegenheid, zeker in de meer landelijke gebieden. Zij draagt bij tot de ontwikkeling van landelijke gemeenschappen. Deze positie moet worden behouden. Landbouw maakt het mogelijk dat alle Essenaren maar ook vele mensen van buiten Essen worden voorzien van voedsel. Elke landbouwer is verantwoordelijk voor het leveren van hoogwaardige voedingsmiddelen. Dit draagt bij tot het behoud van een gezonde bevolking en een welvarende samenleving. Door de moeilijke en onzekere tijden van vele landbouwers is er dringend nood aan bijkomende ondersteuning. Vooral jonge maar ook ervaren landbouwers moeten worden aangemoedigd om te investeren in opleiding en technologie. Zij moeten worden geënthousiasmeerd om op een duurzame manier aan landbouw te (blijven) doen. Bijkomend hebben zij nood aan beschikbare en betaalbare kwalitatieve landbouwgronden om de lokale voedselvoorraad te verzekeren. Hierdoor kan de landbouwsector zich blijven ontplooiën tot een bloeiende en vooruitstrevende activiteit die niet enkel de bedrijfsvoering maar ook het landschap, het milieu (bodem, water, biodiversiteit) en de samenleving ten goede komt.

1.1.8 CLUSTEREN VAN BIJKOMENDE NIET-GRONDGEBONDEN LANDBOUW

In de regio Noorderkempen heerst een druk op de agrarische gebieden door schaalvergroting in de intensieve veeteelt. Buurgemeenten van Essen ontvangen aanvragen voor de bouw van zeer grote stallen voor intensieve veeteelt. Door onder andere veranderende

regelgeving (Nederland) groeit de ongerustheid over de komst van nieuwe greenfieldontwikkelingen voor dergelijke stallen met een te grote footprint in de open ruimte van Essen.

Hoewel intensieve veeteeltbedrijven juridisch goed gelegen zijn in agrarisch bestemde gebieden, dragen zij weinig bij tot de open ruimte waarden. Zij hebben een meer industrieel, verhard karakter en vragen voor een goede bereikbaarheid. Zij moeten daarom worden beperkt in de resterende onverharde open ruimte. Het is gewenst deze niet-grondgebonden landbouwbedrijven te lokaliseren op goed bereikbare plaatsen. Het clusteren met verschillende (al dan niet agrarische) bedrijven, om zo te kunnen genieten van deelsystemen, is wenselijk maar moet steeds per bedrijf worden onderzocht op vlak van haalbaarheid.

Nieuwe greenfieldontwikkelingen met een te grote footprint zijn niet wenselijk in de open ruimte van Essen. Ondersteuning vanuit de andere overheden is hierbij belangrijk. Inplanting van nieuwe agrarische bebouwing moet steeds worden getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

1.1.9 KIJKEN OVER DE GRENZEN HEEN

De open ruimte stopt niet aan de gemeentegrens. Het is belangrijk dat de gemeente verder dan haar grondgebied kijkt en waar mogelijk samenwerkingsverbanden aangaat voor de grotere grensoverschrijdende open ruimte gebieden. Overigens zijn vele aspecten die in de open ruimte leven, denk maar aan klimaat en energie, niet enkel op lokaal niveau op te lossen maar is een gemeenteoverschrijdend, regionale samenwerking vereist. Het zoeken naar relaties en synergie tussen de open ruimte gebieden binnen en buiten de grenzen, zal de samenhang en de robuustheid van de open ruimte alleen maar ten goede komen.

1.2 ACTIES

Volgende algemene acties worden voorgesteld voor de open ruimte in Essen.

A. Monitoren van de open ruimte

De gemeente zet een monitoringssysteem op om het bijkomend ruimtebeslag in de open ruimte, zoals aangeduid op kaart 12 van de strategische visie, in kaart te brengen en na te gaan of de doelstelling op vlak van het terugdringen van dit bijkomend ruimtebeslag wordt bereikt.

B. Beoordelen van omgevingsaanvragen op basis van DNA kenmerken

De gemeente toetst elke omgevingsaanvraag voor een project in de open ruimte aan de identiteitsbepalende elementen van de desbetreffende landschapseenheid, zoals aangeduid op kaart 13 van de strategische visie. Zij geeft hiermee invulling aan de opportuniteitstoets.

C. Inventariseren van waardevolle panden

De gemeente maakt een inventarisatie op van waardevolle panden (met en zonder juridische samenwerking). Aan de inventarisatie wordt een beleid gekoppeld.

Dit doet zij in samenwerking met het Agentschap Onroerend Erfgoed, IOED, IGEAN, heemkundige kring en andere erfgoedactoren.

D. Uitwerken van een visie op de toekomst van de landbouw

De gemeente werkt in nauw overleg met de provincie en samen met alle betrokken stakeholders een visie uit die focust op het behoud en de versterking van de landbouw. Randvoorwaarden en kansen op vlak van groenblauwe dooradering, inrichting van de huiskavel, beeldkwaliteit, energievoorziening, zonevreemde activiteiten, leefbaarheid enz. worden verduidelijkt. Daarnaast worden binnen deze visie de landbouwontwikkelingslocaties aangeduid die ontwikkelruimte bieden aan specifieke vormen van landbouw.

E. 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.

F. Inventariseren van kleine landschapselementen

De gemeente inventariseert samen met het Regionaal Landschap De Voorkempen de kleine landschapselementen met het oog op behoud, herstel, versterking, beheer enz. Het uitbouwen van een traag wegennetwerk kan bijvoorbeeld een kapstok zijn om kleine landschapselementen te versterken.

G. Oprichten van een onthardingsfonds

De gemeente richt een onthardingsfonds op en wendt de verkregen financiële middelen aan om leegstaande en vervallen constructies prioritair in de open ruimte op te kopen en af te breken en de vrijgekomen ruimte klimaatadaptief in te richten.

H. Niet-aansnijden van woonreservegebieden

De gemeente onderzoekt de mogelijkheid van het herbestemmen van woonreservegebieden die in de open ruimte zijn opgenomen. Concreet gaat het om de woonreservegebieden 'Werf-oost', 'Werf-west', 'Wildert-oost' en een belangrijk deel van het woonreservegebied 'Horendonk'. Zij houdt hierbij rekening met de financiële randvoorwaarden en het beleid van de andere overheden.



I. Omzetten van een uitgebreid bosbeheerplan naar een natuurbeheerplan

De gemeente vormt in samenwerking met het Agentschap Natuur en Bos en de eigenaars, haar uitgebreid bosbeheerplan om tot een natuurbeheerplan. Het natuurbeheerplan zet in op kwalitatief bos- en natuurbeheer, natuuruitbreiding, natuurherstel, versterking van de biodiversiteit en van het watersysteem alsook op een toegankelijkheidsregeling. Als het natuurbeheerplan uitwijst dat de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan in functie van een verankering van inrichtings- en beheervoorschriften nodig is, kan de gemeente alsnog beslissen zo'n ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken.

J. Opmaken en uitvoeren van een traag wegenplan

De gemeente maakt in samenspraak met het Regionaal Landschap De Voorkempen 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 PER LANDSCHAPSEENHEID

Aanvullend op de algemene visie wordt een visie per landschapseenheid bepaald die de doelstellingen, de inrichtingsprincipes en mogelijke acties formuleert. Deze worden tekstueel beschreven en grafisch vertaald in een conceptueel beeld (isometrie), met uitzondering van de landschapseenheid 'parklandschap'.

2.1 PARKLANDSCHAP

De focus binnen het parklandschap ligt op het behouden van de natuur- en erfgoedwaarde van het gebied. In de toekomst kan worden ingezet op het kenbaar maken van het gebied als historisch geheel (park- en landbouwzone) en op het versterken van de beleefbaarheid vanuit de omgeving (zichten, ingangen) zonder het parklandschap onnodig te verstoren. Hierbij is het behoud van het aanwezig bouwkundig en landschappelijk erfgoed cruciaal.

Bijkomende versnippering moet maximaal worden tegengegaan. Vooral aan de randen van het kasteelpark, achter de quarantainestallen moeten bijkomende bebouwing en verharding maximaal worden vermeden. Alleen zo kan het meer introvert, gesloten bosrijk park en het meer open landbouwgebied als geheel blijven voortbestaan.

Ter conclusie moet het evenwicht tussen het gebruik, de natuurwaarde en de erfgoedwaarde worden bewaakt.

2.1.1 INRICHTINGSPRINCIPES

Om de identiteit van het parklandschap te kunnen vrijwaren en versterken, worden onderstaande inrichtingsprincipes voorgesteld:

- het behouden van het bouwkundig en landschappelijk erfgoed
- het verderzetten van het herstel van de dreven
- het markeren van de ingangen en de zichten vanuit de omgeving (informatie/educatie)
- het behouden en het versterken van de natuurwaarde (overgangszones)
- het tegengaan van nieuwe bebouwing en bijkomende verharding.

Voor het parklandschap wordt geen isometrie opgemaakt.

2.1.2 ACTIE

Er is geen gebiedsspecifieke actie voor het parklandschap.



2.2 BOS- EN HEIDELANDSCHAP

De boscomplexen in het bos- en heidelandschap hebben een belangrijke natuurverwevende functie. Er moet worden ingezet op bosuitbreiding en -omvorming ter versterking van de bosstructuur. Ruimte moet worden voorzien voor natuurontwikkeling zodat de natuurwaarde in de toekomst vergroot. Tussen de gemengde boszones komen verschillende landbouwgronden, heiderestanten, vennen en open stuifzanden voor. Deze open gebieden moeten worden behouden en zoveel mogelijk versterkt omdat zij de biodiversiteit en beeldkwaliteit van het landschap verhogen en naar het ontstaan van Essen verwijzen. De bestaande landbouwgronden en -bedrijven maken dus ook deel uit van deze landschapseenheid en moeten er kunnen blijven bestaan. Zij moeten er kunnen blijven bestaan en moeten nog uitbreidingsmogelijkheden hebben voor zover de huidige regelgeving (milieu) dit toelaat.

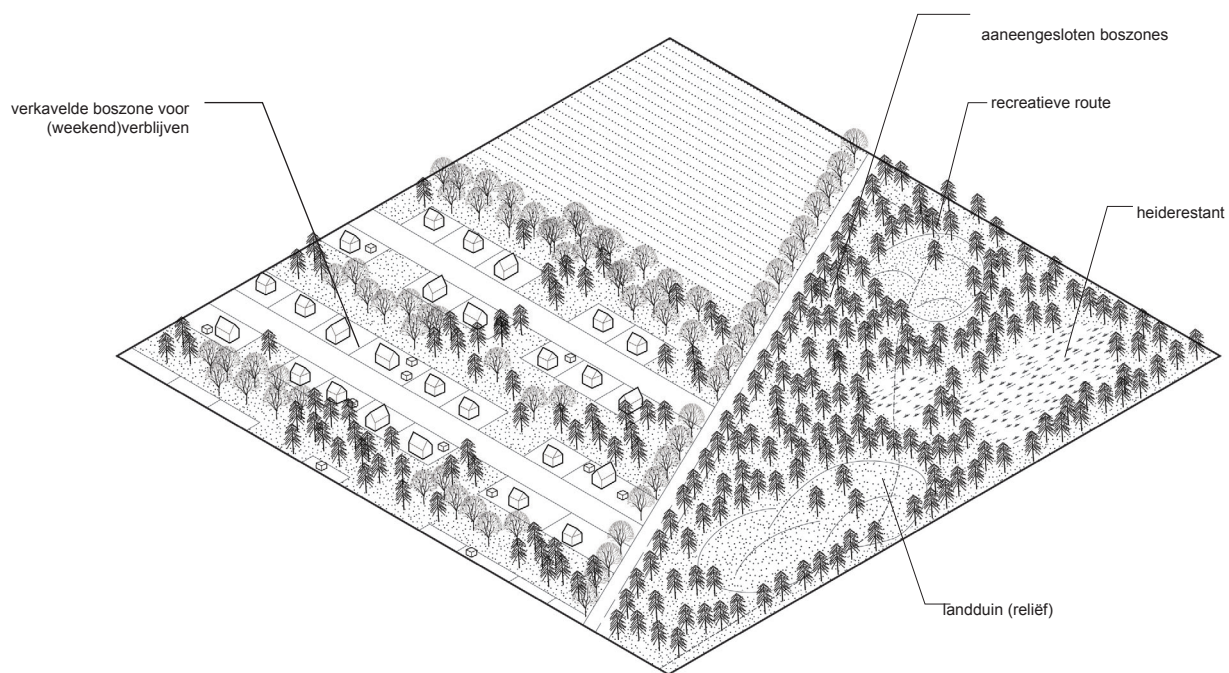
Naast de natuurwaarden is het bos- en heidelandschap goed gekend door de recreant als gevolg van de vele recreatieve routes. De vele - soms naast elkaar lopende - routes moeten verder worden uitgebouwd tot een volwaardig netwerk en beter worden aangeduid om zo de zachte recreanten op een goede manier doorheen de bos- en heidegebieden te sturen zonder hierbij de ecologische waarde te verstoren. De meest kwetsbare en ecologisch waardevolle gebieden worden echter zoveel mogelijk gevrijwaard voor de natuur. Duidelijke toegangspoorten en goede connecties met omliggende (gemeenteoverschrijdende) gebieden zijn belangrijk. Ook een goed beheer en onderhoud blijven noodzakelijk.

Tot slot omvat het landschap vele (recreatie)woningen. Het ruimtebeslag voor dergelijke private percelen moet tot een minimum worden beperkt. Tuinen moeten ecologisch worden ingericht en landschappelijk overgaan in de boszones zodat zij mee dit landschap versterken in plaats van verstoren. Infrastructuur wordt tot een minimum beperkt, de woonwijken zijn maximaal bereikbaar via trage wegen. Onbebouwde percelen worden zoveel mogelijk gevrijwaard en natuurlijk ingericht. Het houden van paarden of andere 'huisdieren' van enige omvang buitenshuis (zoals hangbuikvarkens) is in dit bos- en heidelandschap niet gewenst.

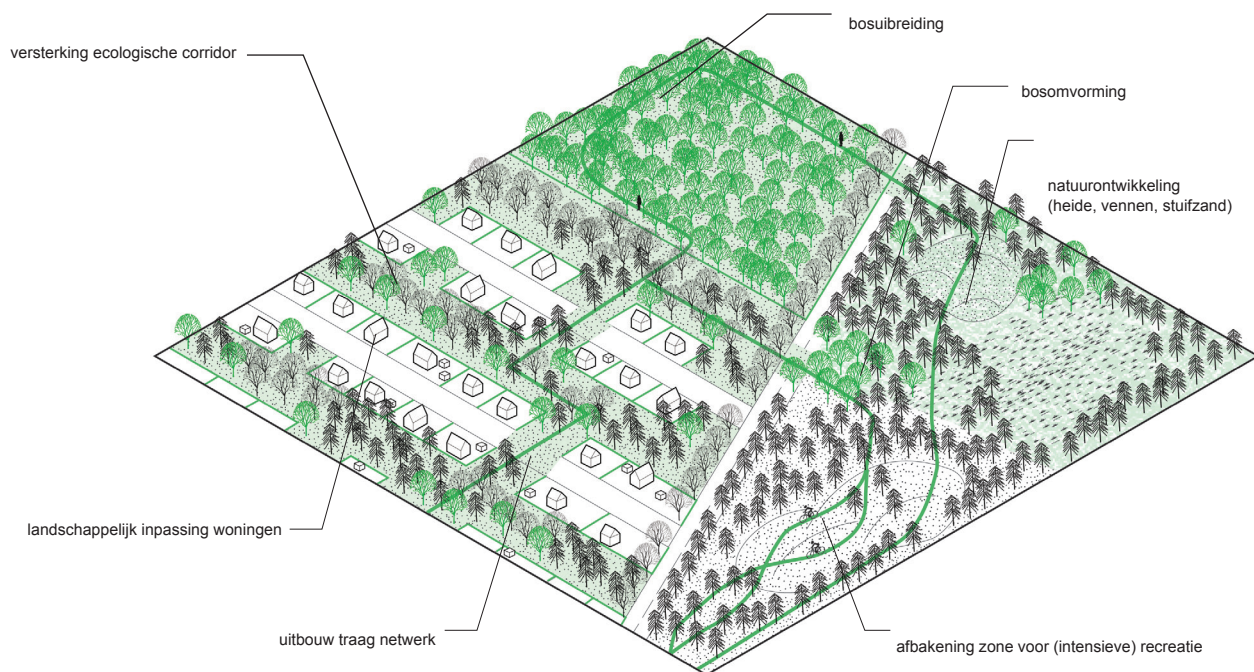
2.2.1 INRICHTINGSPRINCIPES

Om de identiteit van het bos- en heidelandschap te kunnen vrijwaren en versterken, worden volgende inrichtingsprincipes naar voor geschoven:

- het behouden en het uitbreiden van het bosareaal
- het inzetten op natuurontwikkeling door het openwerken van zones in het bos (heiderestanten, landduinen, vennen)
- het afbakenen van zones voor (intensieve) recreatie
- het behouden en het versterken van ecologische corridors in het woonbos
- het verder uitbouwen en het onderhouden van trage routes
- het verwijderen van in onbruik geraakte en / of illegale constructies
- het landschappelijk en ecologisch inpassen van woningen (minimum aan verharding, inheemse beplanting)
- het behouden van landbouwactiviteiten en het stimuleren van landbouwinnovatie en -verbreding.



figuur 35 bestaand



figuur 36 toekomst

2.2.2 ACTIES

Volgende acties zijn nodig om een kwalitatieve toekomst voor het bos- en heidelandschap te kunnen garanderen.

1. Opmaken van een natuurbeheerplan

De gemeente maakt een natuurbeheerplan op in samenwerking met Agentschap Natuur en Bos en Regionaal Landschap. Het natuurbeheerplan zet in op een kwalitatief bos- en natuurbeheer, bosuitbreiding, bosinbreiding, omvorming van naaldbos naar loofbos, herstel en versterking van heiderestanten en landduinen, versterking van biodiversiteit, versterking van het watersysteem en een toegankelijkheidsregeling.

2. Uitwerken en toepassen van een monitoring- en handhavingsbeleid

De gemeente voert een monitoring- en handhavingsbeleid uit voor de naleving van de geldende voorschriften met als doel verrommeling, versnippering en verpaarding tegen te gaan. Het beleid wordt geregeld geëvalueerd en indien nodig bijgesteld. De gemeente werkt het beleid uit in samenwerking met de provincie Antwerpen, de Vlaamse Overheid en het Agentschap Natuur en Bos.

3. Behouden en versterken van samenwerkingsverbanden

De gemeente stelt een grensoverschrijdende aanpak op voor het beheer, onderhoud en waardering van bovenlokale natuurgebieden, met name De Nol, grenspark Kalmthoutse Heide en Rucphense Bossen. Zij gaat hiervoor samenwerkingen aan met partners grenspark Kalmthoutse Heide, gemeenten Rucphen en Roosendaal en met andere partners van Rucphense bossen.



figuur 37 situering van acties in bos- en heidelandschap

2.3 BEEKDAL

Het beekdal bevat belangrijke landbouwgronden. De gewestplanbestemmingen die hier van toepassing zijn, zijn overwegend 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' en verder ook 'agrarisch gebied', maar bovendien is het grootste deel van deze zone herbevestigd agrarisch gebied. De bestemming van het gewestplan wordt niet gewijzigd.

De professionele landbouw moet worden behouden en zich veerkrachtig opstellen door respect te hebben voor het fysisch systeem en aandacht te hebben voor de klimaatsveranderingen. Intensieve akkers zijn minder gewenst, graslanden en andere extensieve watergevoelige teelten en landbouwactiviteiten worden nagestreefd. De landbouw houdt steeds rekening met het waterrijk en kleinschalig karakter van het gebied en probeert zoveel mogelijk natuurinclusief te zijn, bijvoorbeeld door aandacht te hebben voor de kwaliteit van het water en van de kleine landschapselementen. Landbouwers staan namelijk mee in voor het behoud van het waardevol landschap en de natuurlijke habitats en zijn belangrijke landschapsbeheerders.

Het kleinschalig en natuurlijk karakter van de beekvalleien (Kleine Aa en Spillebeek) dat slechts op enkele plaatsen nog aanwezig is in de open ruimte van Essen, moet worden versterkt. Nieuwe natte natuur moet zich ontwikkelen langsheen de beek, kleine landschapselementen moeten worden geïntegreerd. Daarnaast moet er voldoende en kwalitatieve ruimte worden gecreëerd voor water. De waterlopen moeten zich meer organisch kunnen ontwikkelen (hermeandering), de winterbeddingen moeten zodanig worden ingericht dat zij extreme watercondities kunnen opvangen, de oevers moeten worden verstevigd met vegetatie. De ambitie is dat de valleien worden uitgebouwd tot natte natuurverbindingen waarin ruimte is voor lokale water(berging) en natuurontwikkeling.

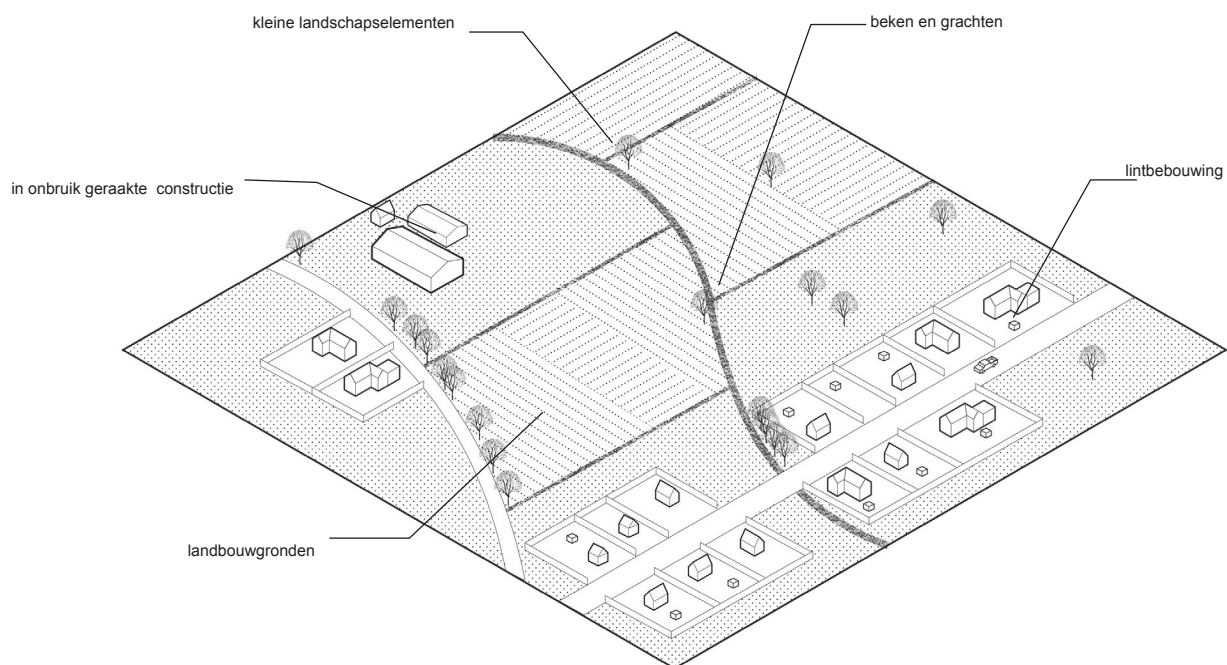
Greenfieldontwikkelingen en grootschalige uitbreidingen van landbouwbedrijven zijn niet meer wenselijk binnen het beekdal. Agrarische herontwikkeling verdient de voorkeur ten opzichte van greenfieldontwikkelingen. Bestaande landbouwbedrijven kunnen uitbreiden zolang dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering en verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Een substantiële groei van bedrijven is in een beekdal niet wenselijk omwille van het waterrijk karakter. Een beperkte uitbreiding blijft mogelijk. Het doel is om de bebouwing en de verharding in deze landschapseenheid te beperken tot een minimum. Ook niet-agrarisch bebouwing is er niet meer wenselijk. Bestaande gebouwen met een volwaardige functie kunnen behouden blijven, nieuwe ontwikkelingen worden

afgeraden. In tegendeel er moet extra worden ingezet op ontharding. Zo ambieert de gemeente leegstaande, verouderde, niet-erfgoedwaardevolle constructies af te breken. Dit heeft als doel deze landschapseenheid maximaal in te zetten voor het groenblauw netwerk en de gemeente weerbaar te maken tegen het klimaat.

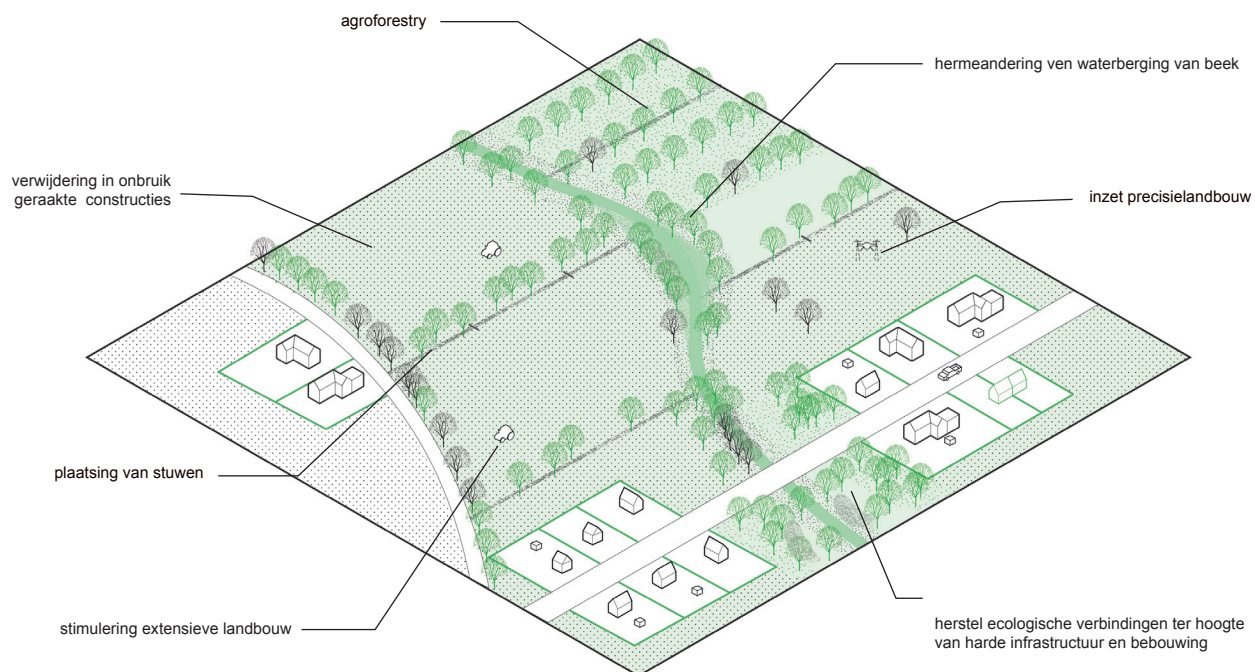
2.3.1 INRICHTINGSPRINCIPES

Om de identiteit van het beekdal te kunnen vrijwaren en versterken, worden onderstaande inrichtingsprincipes voorgesteld:

- het behouden van landbouwactiviteiten en het stimuleren van landbouwinnovatie en -verbreding
- het inzetten op lokale landbouw die de natuurwaarde ondersteunt en zich aanpast aan het nat karakter van de landbouwgronden door bijvoorbeeld:
 - het transformeren naar extensieve, natte of klimaatrobuuste teelten
 - het inzetten op precisielandbouw
- het vernatten en het vernatuurlijken van de (overstromingsgevoelige) vallei met ruimte voor de beek (mogelijke maatregelen hiervoor zijn waterberging, hermeandering, natuurontwikkeling enz.)
- het behouden en uitbreiden van de kleine bestaande landschapselementen
- het verder uitbouwen en het versterken van het ecologisch 'droog' netwerk (bosjes en kleine landschapselementen)
- het kwalitatief beheren van het waternetwerk (integraal waterbeleid) door bijvoorbeeld:
 - het beperken van draineren in de overstromingsgevoelige gebieden
 - het peilgestuurd draineren in grachten om in tijden van droogte water beschikbaar te hebben en tegelijk minder snel het water af te voeren
 - het plaatsen van stuwen
- het versterken en het herstellen van ecologische verbindingen ter hoogte van verharde ruimten (wegen, bebouwing)
- het verwijderen van in onbruik geraakte en / of illegale, verouderde, niet-erfgoedwaardevolle constructies
- het tegengaan van verdere verharding en bebouwing.



figuur 38 bestaand



figuur 39 toekomst

2.3.2 ACTIES

Volgende acties zijn nodig om een kwalitatieve toekomst voor het beekdal te kunnen garanderen.

4. Opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'beekdal'

De gemeente maakt een ruimtelijk uitvoeringsplan op voor de vallei van de Kleine Aa met een focus op natuurinclusieve landbouw. In dit plan duidt zij in samenwerking met stakeholders o.a. gebieden aan voor waterberging, natuurontwikkeling, bouwvrije (agrarische) zones en professionele activiteiten. Ook gaat aandacht naar de doorwaadbaarheid en beleving voor wandelaars en fietsers.

5. Opmaken van een natuurbeheerplan

De gemeente maakt een natuurbeheerplan op in samenwerking met Agentschap Natuur en Bos en Regionaal Landschap. Het natuurbeheerplan zet in op het behoud, onderhoud, beheer en versterking van de natuurwaarden met versterking van het watersysteem en met een duidelijke klimaatreflex.

6. Toepassen van planologische ruil van slecht gelegen kavels

De gemeente verplaatst de ontwikkelingsmogelijkheden van slecht gelegen percelen naar een beter gelegen locatie (bij voorkeur in de bebouwde ruimte). Dit doet zij in samenwerking met de Vlaamse Landmaatschappij. Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van het instrument 'planologische ruil'.

7. Uitbouwen van samenwerkingsverbanden

De gemeente stelt een grensoverschrijdende aanpak op voor het integraal waterbeleid van beekdallen, met name voor de vallei van Kleine Aa/Molenbeek en Spillebeek/De Zoom. Zij gaat hiervoor samenwerkingen aan met partners van aangrenzende gemeenten (Kalmthout, Rucphen, Roosendaal) en bovenlokale besturen.

8. Ontharden van de grenssite en Ringweg

De in onbruik geraakte grensovergang wordt door de gemeente, in samenwerking met de gemeente Roosendaal, onthard en wordt een symbolische 'groene poort'. Daarnaast wordt ook een deel van Ringweg onthard. Aandacht voor zachte mobiliteit vormt hierbij een uitgangspunt.



figuur 40 situering van acties in beekdal

2.4 LANDBOUWLANDSCHAP

Binnen het landbouwlandschap wordt volop ingezet op de professionele landbouw. Er is ruimte voor innovatie en voor evoluties in de grondgebonden en niet-grondgebonden landbouw. Bestaande landbouwzetels worden zoveel mogelijk bestendigd. Een agrarische herinvulling wordt gezocht bij mogelijke leegstand of stopzetting van bestaande professionele activiteiten. Agrarische herontwikkelingen krijgen de voorkeur op greenfieldontwikkelingen. Deze laatste zijn niet uitgesloten maar moeten telkens worden afgewogen op basis van goede ruimtelijke ordening.

De professionele landbouwactiviteiten houden maximaal rekening met de eigenheid van het landschap, zijnde de openheid en de aanwezigheid van kleine landschapselementen. Kleine landschapselementen vormen samen met het netwerk van grachten en beken ecologische verbindingen, die belangrijk zijn voor het opvangen van overstromingen en droogteperiodes, zetten in op koolstofopslag en houden dus tegelijk een toegevoegde waarde voor de agrarische activiteiten in. Kleine landschapselementen kunnen hout produceren, irrigatiegrachten kunnen het waterpeil op punt houden, erosie kan worden bestreden enz. Om kleine landschapselementen een kans tot overleven te geven en een goed waterbeleid te kunnen voeren, moeten de landbouwbedrijven onder meer aandacht hebben voor het gebruiken van natuurlijke meststoffen, het niet meer ploegen tot aan de perceelsranden, het proberen wisselen in teelten enz. Het zijn de landbouwers die het landschap moeten beheren en instaan voor het behoud van het waardevol landschap en de natuurlijke hulpbronnen zoals water, bodem en biodiversiteit.

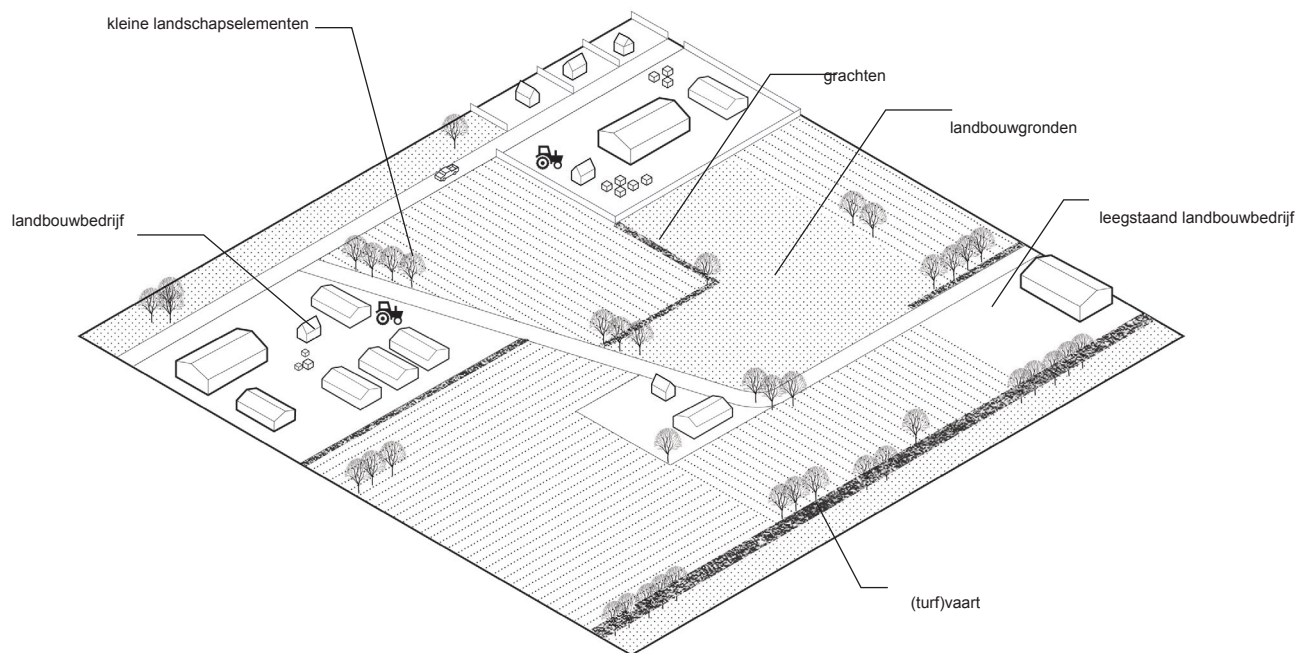
Bijkomende verharding en ruimtebeslag moeten in het landbouwlandschap maximaal worden vermeden. Alleen zo kunnen zonevreemde activiteiten worden teruggedrongen en de open ruimte ten volle voor professionele landbouw worden ingezet. Nieuwe niet-agrarische bebouwing moet zoveel mogelijk worden vermeden. Leegstaande agrarische bebouwing moet opnieuw worden ingezet (al dan niet via reconversie) voor de landbouwactiviteit of worden afgebroken als het gebouw niet waardevol is en voor de landbouw kan worden ingezet. Bestaande verharding moet zoveel mogelijk worden teruggedrongen. Zo kunnen bijvoorbeeld bepaalde landbouwwegen worden onthard tot een karrenspoor die enkel nog voor landbouwvoertuigen en trage weggebruikers kan worden gebruikt.

Landbouwverbreding zoals hoevetoerisme, zorgboerderijen, landbouweducatie enz. kunnen ondersteunend werken. Belangrijk is echter dat de hoofdfunctie professionele landbouw blijft. Paardgerelateerde activiteiten zijn in het landbouwlandschap niet wenselijk. Zij nemen onnodig de meest structurele agrarische gronden in beslag. Bestaande paardenhouderijen kunnen blijven bestaan maar moeten zich landschappelijk inpassen. Er is echter de voorkeur om ze te herlokaliseren wanneer een kans zich aanbiedt. Overige vormen van harde recreatieve functies zoals (boven)lokale sportvelden en bijhorende harde infrastructuur zijn hier eveneens niet gewenst.

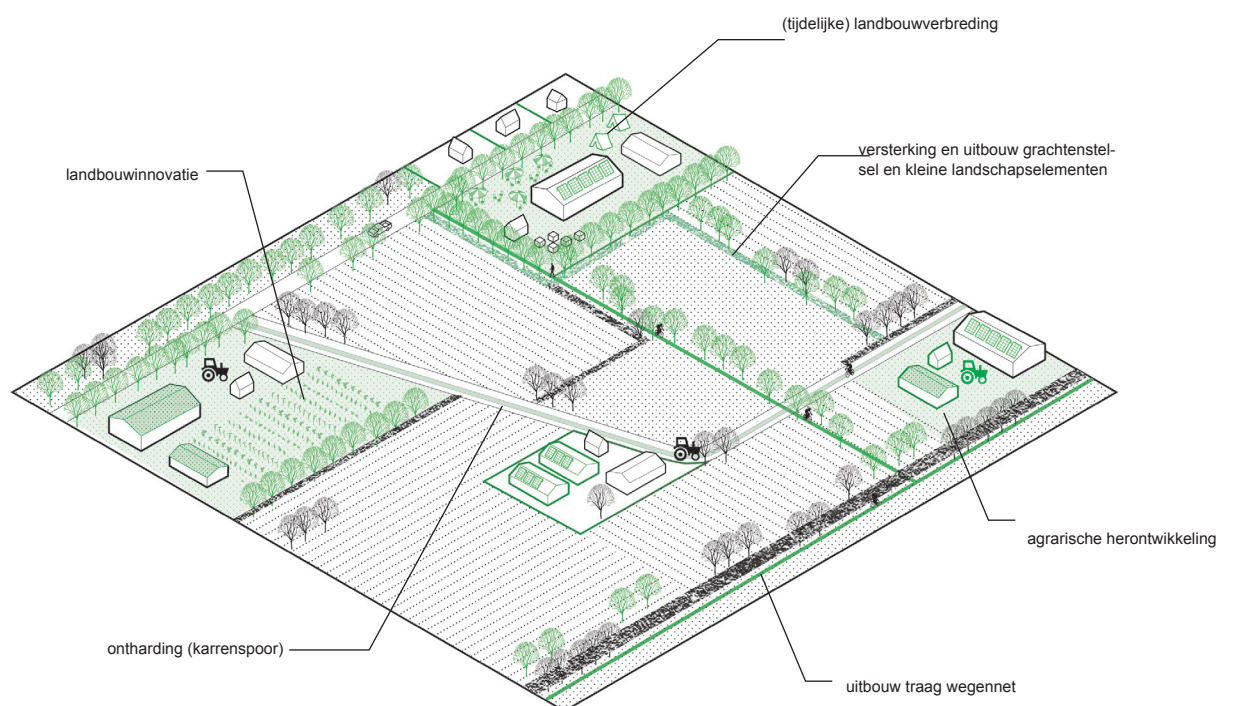
2.4.1 INRICHTINGSPRINCIPES

Om de identiteit van het landbouwlandschap te kunnen vrijwaren en versterken, worden onderstaande inrichtingsprincipes voorgesteld:

- het behouden van professionele landbouw met aandacht voor gemengde teelten en teeltwissels (met uitzondering van permanente graslanden)
- het ondersteunen van en bijkomend aansporen tot landbouwinnovatie en -verbreding zoals verbetering van de bodemkwaliteit, koolstofcaptatie, biomassa, agroforestry, biolandbouw, maar ook lokale verkooppunten, gemeenschapslandbouw (zelfplukboerderij of pakketsystemen), hoevetoerisme, zorgboerderij enz.
- het stimuleren van agrarische herontwikkeling bij het leegkomen van agrarische bebouwing
- het herstellen van grachtenstelsel
- het versterken van de landschappelijke identiteit door de optimalisatie van perceelsranden van landbouwgronden door middel van het behoud en de versterking van kleine landschapselementen zoals bijvoorbeeld Oude Postbaan tussen Putte en Rucphen, Oude Moervaart en de Vertakingsvaart
- het uitbouwen van een traag wegennet, bij voorkeur gekoppeld aan het blauw netwerk en aan de kleine landschapselementen
- het ontharden van de open ruimte.



figuur 41 bestaand



figuur 42 toekomst

2.4.2 ACTIES

Volgende acties zijn nodig om een kwalitatieve toekomst voor het landbouwlandschap te kunnen garanderen.

9. Opmaken van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'landbouwlandschap'

De gemeente maakt het ruimtelijk uitvoeringsplan 'landbouwlandschap' op. Het ruimtelijk uitvoeringsplan focust op het behoud, de differentiatie en de ontwikkelingsmogelijkheden van professionele landbouw. Bijkomend wordt in dit ruimtelijk uitvoeringsplan onderzocht welke mogelijkheden voor clustering van intensieve landbouw mogelijk en wenselijk zijn waarbij er voldoende afstand van kwetsbare natuur wordt gehouden (omwille van impact stikstofdepositie en afstroom meststoffen en pesticiden naar waterlopen). Daarnaast beschrijft het de ruimtelijke randvoorwaarden voor nieuwe landbouwbedrijven en geeft het een kader voor zonevreemde activiteiten. Verder legt het de rol vast die recreatie kan spelen in deze landschapseenheid. Het vergroten van de doorwaadbaarheid van het landbouwgebied voor fietsers en/of wandelaars (bijvoorbeeld door het (her)activeren van kerkwegels) kan een belangrijke bijdrage leveren tot het vergroten van het recreatief potentieel.

10. Inzetten van het landbouwkompas

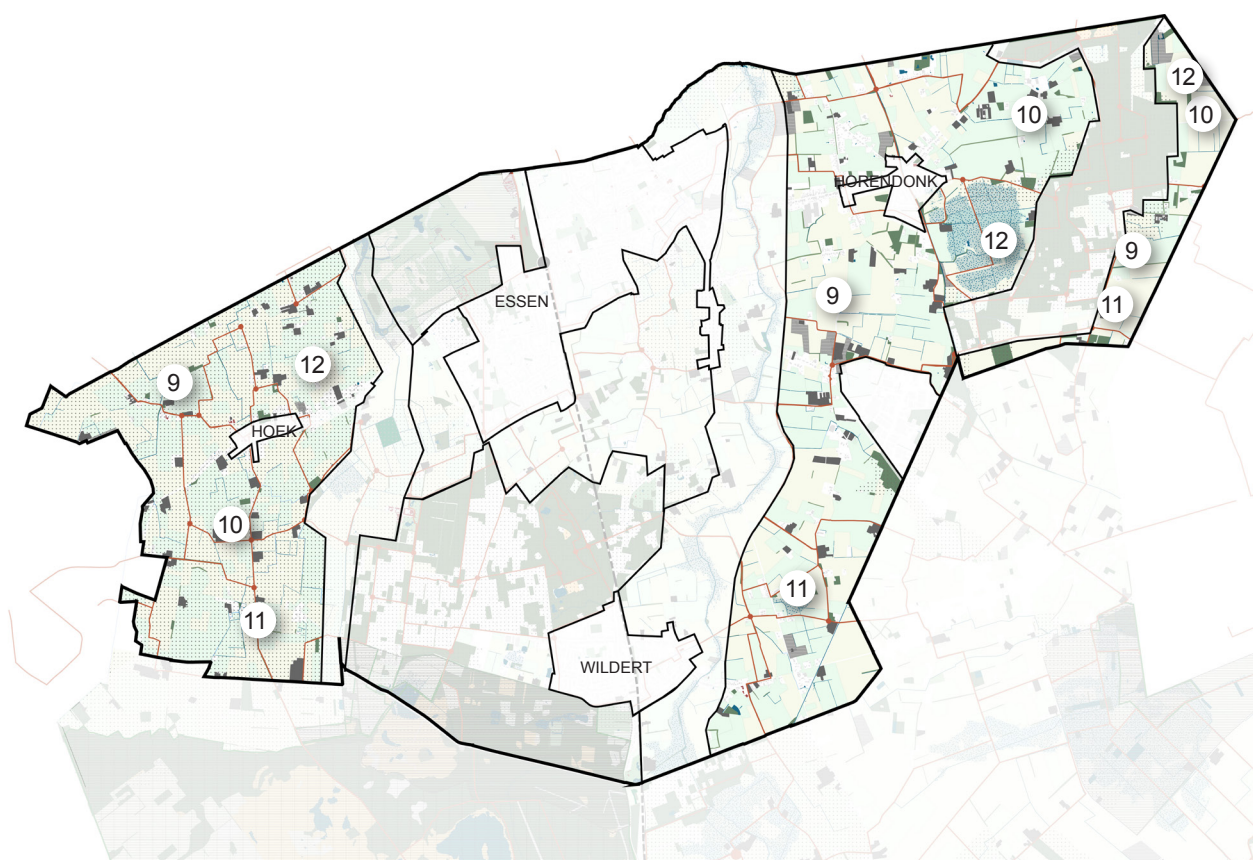
In samenspraak met de provincie Antwerpen gebruikt de gemeente het landbouwkompas als instrument voor agrarische herontwikkeling op voorwaarde dat dit instrument volledig op punt staat.

11. Aanwenden van het afwegingskader niet-agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuur

In samenspraak met de provincie Antwerpen maakt de gemeente gebruik van het afwegingskader 'niet-agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuur' als instrument om zonevreemde functiewijzigingen in het landbouwlandschap te beperken.

12. Promoten van beheerovereenkomsten

De gemeente promoot het afsluiten van beheerovereenkomsten met professionele landbouwers en de Vlaamse Landmaatschappij met als doel te komen tot een constructief beheer van kleine landschapselementen en van perceelsranden. Aandacht gaat o.a. naar het onderhoud van hagen en bomenrijen, de aanleg van fauna-akkers of soortenrijk grasland.



figuur 43 situering van acties in landbouwlandschap

2.5 COMPARTIMENTENLANDSCHAP

Het afwisselend open en gesloten karakter van het compartimentenlandschap moet in de toekomst worden behouden en waar mogelijk versterkt. Het creëert compartimenten of met andere woorden landschapskamers in de open ruimte. Elke landschapskamer heeft een eigen gebruik en uitzicht, variërend van open landbouwgebied, gesloten boscluster, residentieel woonlint tot recreatieve zone. Dit verschillend open ruimte gebruik moet in de toekomst behouden blijven en de gebruikers ervan moeten de mogelijkheid krijgen om zich verder te kunnen ontwikkelen, mits zij respect hebben voor de schaal van de landschapskamers of zich met andere woorden inpassen in de compartimenten.

De kleine landschapselementen die deze landschapskamers creëren, moeten eveneens worden behouden en hersteld op plaatsen waar zij zijn verloren geraakt. Zij zijn belangrijk als ecologische verbindingen enerzijds en dragen bij tot de beeldkwaliteit en de kleinschaligheid van het landschap anderzijds.

Naast de open ruimte gebruikers zoals landbouw, natuur en water leent deze landschapseenheid er zich toe om zachte sportvormen in open lucht in te passen omwille van haar kleinschalig karakter en ligging vlakbij het bebouwd weefsel. Weliswaar gebeurt dit met de nodige aandacht voor de eigenheid van het compartimentenlandschap. Er wordt toegezien op een minimale toename aan verharding en op een kwalitatieve inrichting van de landschapskamer die moet worden benaderd als een landschapspark met de mogelijkheid om er te sporten/recreëren, veeleer dan een intensief sportpark. Zachte sportinfrastructuur is dus met andere woorden mogelijk op bepaalde, goed gelegen plaatsen (nabij een woonkern, buiten waterrijke en/of waardevolle natuur- of landbouwgebieden enz.) en met de nodige randvoorwaarden maar blijft nog steeds de uitzondering in deze open ruimte gebieden. Natuur, water en landbouw primeren ook in deze landschapseenheid.

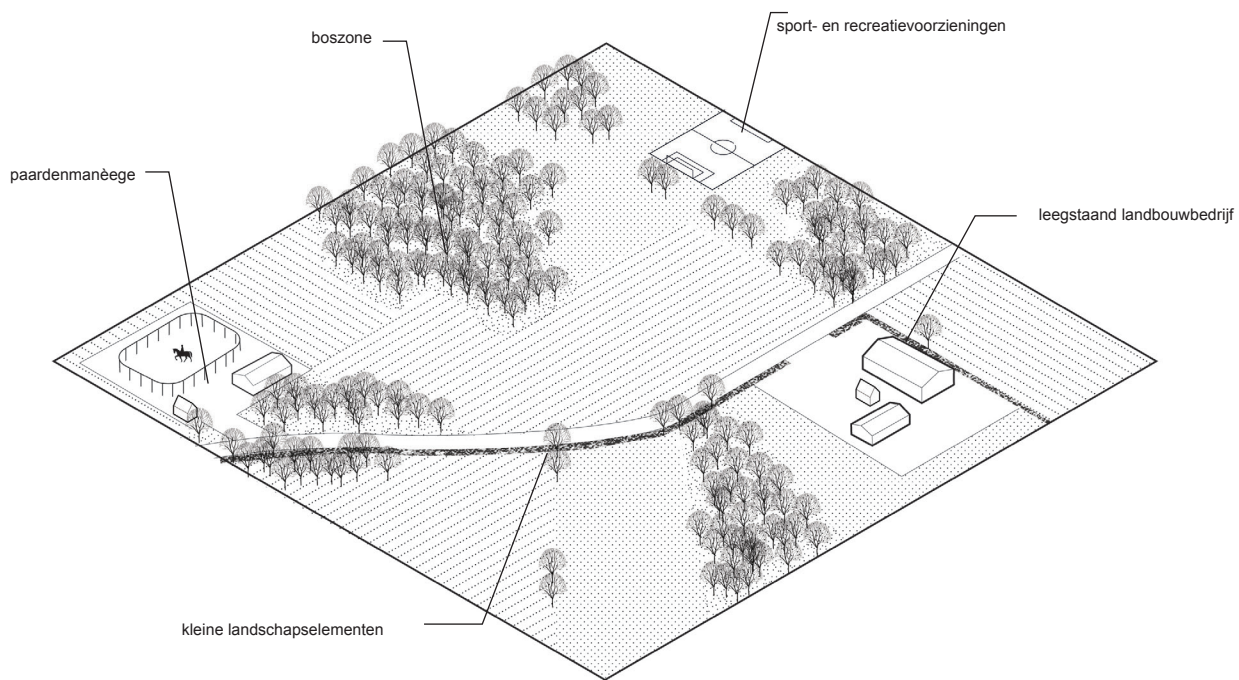
Het compartimentenlandschap is vrij divers van karakter en ligt ook het dichtst bij de kernen. Er is met andere woorden een grote aantrekking vanuit de bebouwde ruimte om hier te vertoeven. Een goede doorwaadbaarheid en toegankelijkheid van deze landschapseenheid staan dan ook voorop. Hieraan

gekoppeld, kan ook worden ingezet op een verbreding van de landbouwactiviteiten. Door de 'mentale' afstand tussen boer en burger te beperken en de Essenaars meer te betrekken bij de landbouwactiviteiten, kunnen er interessante samenwerkingen en initiatieven ontstaan.

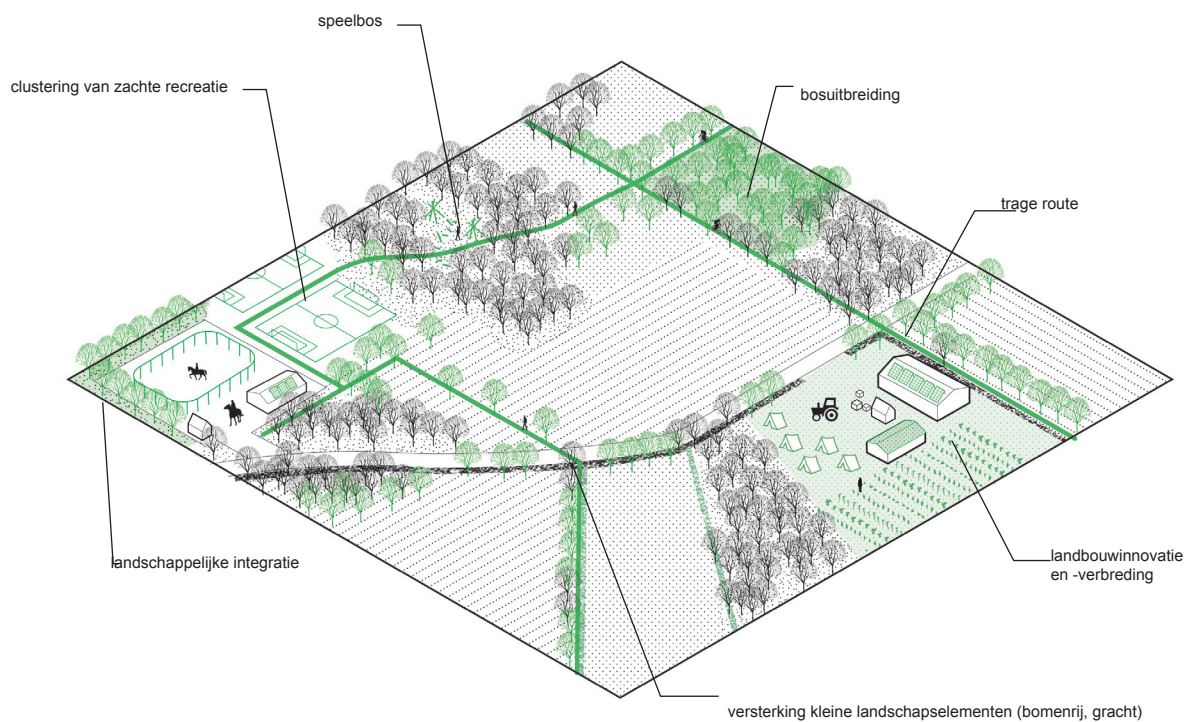
2.5.1 INRICHTINGSPRINCIPES

Om de identiteit van het compartimentenlandschap te kunnen vrijwaren en versterken, worden volgende inrichtingsprincipes aanbevolen:

- het behouden van landbouwactiviteiten en het stimuleren van landbouwinnovatie en -verbreding
- het creëren van doorwaadbaarheid met respect voor de landbouwactiviteit
- het clusteren en het inpassen van zachte sportvormen nabij de kernen
- het landschappelijk integreren van harde bestemmingen (sport- en recreatievoorzieningen, bewoning, bedrijven)
- het behouden en waar mogelijk het versterken van de natuurwaarden in de boszones (bosuitbreiding) en van de natuurlijke elementen
- het versterken van de compartimenten door het behoud en de opwaardering van kleine landschapselementen (bomenrijen, houtkanten, grachten, bermen enz.).



figuur 44 bestaand



figuur 45 toekomst

2.5.2 ACTIES

Volgende acties zijn nodig om een kwalitatieve toekomst voor het compartimentenlandschap te kunnen garanderen.

13. Opmaken van een randvoorwaardelijk kader voor zachte recreatie

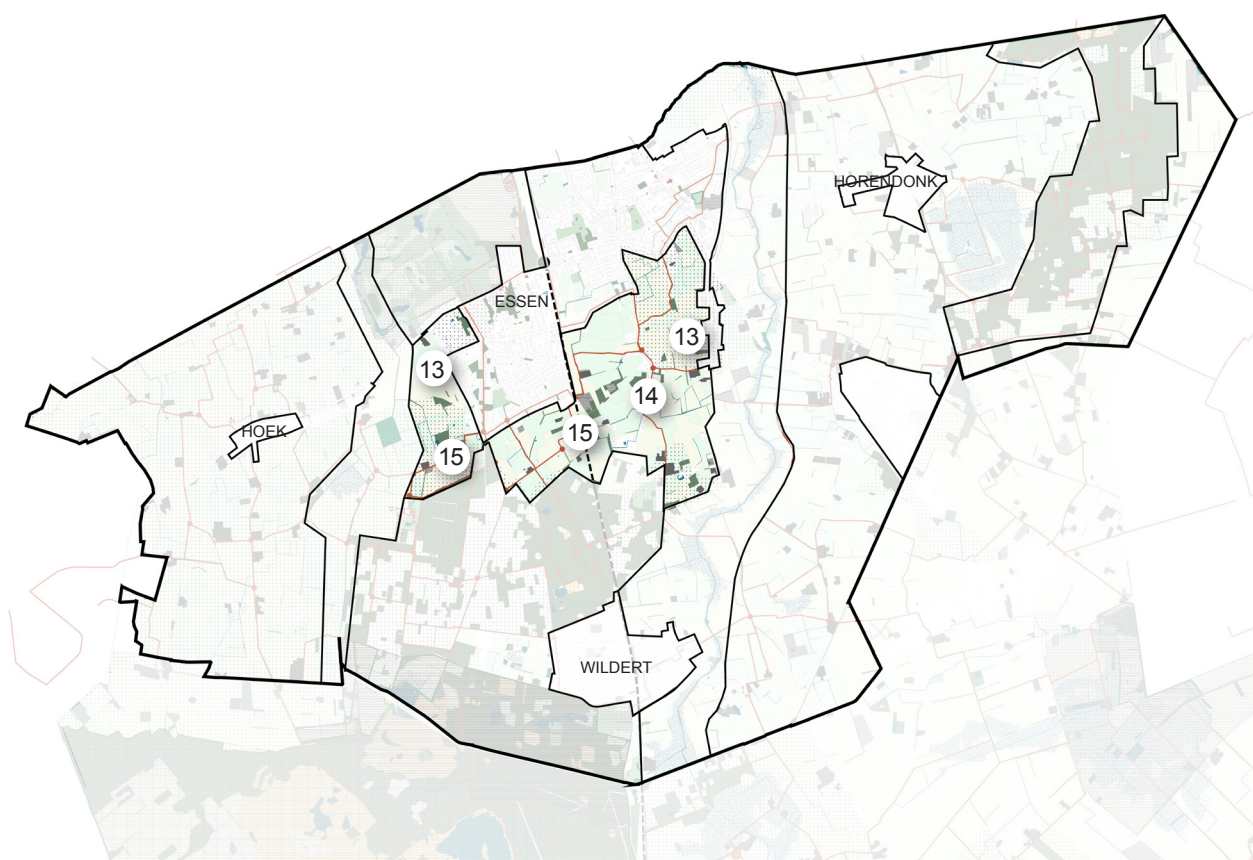
De gemeente stelt een toekomstvisie op met mogelijkheden en ruimtelijke randvoorwaarden voor zachte recreatievoorzieningen.

14. Aanwenden van het afwegingskader niet-agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuur

In samenspraak met de provincie Antwerpen maakt de gemeente gebruik van het afwegingskader 'niet-agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuren' als instrument om zonevreemde functiewijzigingen in het compartimentenlandschap te beperken.

15. Opmaken van een landschapsplan

De gemeente maakt, in samenwerking met het regionaal landschap De Voorkempen en de Vlaamse Landmaatschappij, een landschapsplan op. Het plan focust op een behoud en versterking van kleine landschapselementen en landschapskamers met een divers karakter, kwalitatief beheer, bosuitbreiding, omvorming van naaldbos naar loofbos en een landschappelijke inpassing van harde functies.



figuur 46 situering van acties in compartimentenlandschap

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

BIJLAGEN

1	BEGRIPPENLIJST	74
2	BRONNEN	78

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. Zij kunnen tot vijf jaar huishuur inbrengen om een woonlening aan te gaan en krijgen tien jaar bedenktijd om te beslissen of zij de woning al dan niet willen kopen. Er is geen aankoopverplichting.

Juridisch aanbod

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

Kernversterking

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

Kernwinkelgebied

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

Klimaatadaptatie

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

Klimaatmitigatie

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



Knooppuntwaarde

Knooppuntwaarde is de mate waarin een plek is geïntegreerd in het systeem van collectief vervoer voor personen. Zij bepaalt, samen met het voorzieningsniveau, 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 landschapskenners 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 milieukenners 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.

Natuurinclusieve landbouw

Natuurinclusieve landbouw is een breed begrip in de duurzame landbouw. Het bestaat voornamelijk uit functionele agrobiodiversiteit en agrarisch natuurbeheer. Daarnaast heeft natuurinclusieve landbouw een overlap met andere duurzame landbouwpraktijken als het aankomt op concrete vormen die passen binnen de natuurinclusieve landbouw. Natuurinclusieve landbouw heeft een sterke band met agro-ecologie, biologische landbouw, kringlooplandbouw, agroforestry en regeneratieve landbouw.

bron: <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/49838>

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.

Precisielandbouw

Precisielandbouw bevat geautomatiseerde landbouw waarbij gebruik wordt gemaakt van diverse technologieën zoals GPS, sensoren op de grond of vanuit de lucht, ICT en robotisering, ingezet voor plaatsspecifieke teelthandelingen. Het doel hiervan is om aan de hand van data de geschikte teeltmaatregel op de geschikte locatie op het geschikt moment toe te passen.

Ruimtebeslag

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

Ruimtelijk rendement

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

Samenhangende gehelen

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

Traag netwerk

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

Verdichting

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

Verharding

Een verharding is een oppervlakte waarvan de aard en / of toestand van het bodemoppervlak gewijzigd is door het aanbrengen van artificiële, (semi-) ondoorlaatbare materialen waardoor essentiële ecosysteemfuncties van de bodem verloren gaan (woningen, wegen, andere constructies enz.).

(Functie)verweving

(Functie)verweving betekent het ruimtelijk samengaan van verschillende functies zodat een meerwaarde ontstaat voor de betrokken functies. Functies verweven gaat

gepaard met het stapelen of nevenschikken van ruimten. Hierdoor nemen zij minder ruimte in dan wanneer zij afzonderlijk worden gerealiseerd. Voorbeelden zijn wonen boven winkels, wonen in samenhang met diensten enz. Daarnaast kan er door een multifunctioneel of gedeeld gebruik - al dan niet tijdelijk - van een bepaalde ruimte of gebouw worden ingezet op functieverweving.

Voorzieningenniveau

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

Zachte sportvormen

Zachte sportvormen zijn sportvormen in open lucht waarbij de nodige verharding wordt beperkt, bijvoorbeeld outdoor klimmen en paardrijden.



2 BRONNEN

Volgende kaartbronnen zijn gebruikt en liggen aan de basis voor het beleidskader open ruimte:

- Agentschap Informatie Vlaanderen (2020), GRB
- Agentschap Informatie Vlaanderen (2018), wegenregister
- Departement Omgeving (2016), bodemkaart van het Vlaams gewest (1:20.000)
- Vlaamse Landmaatschappij (1996), fysische systeemkaart (1:50.000)
- Agentschap Informatie Vlaanderen (opname 2018), digitaal hoogtemodel (1 m resolutie)
- Vlaamse Milieumaatschappij (2020), Vlaamse hydrografische atlas (1:5.000)
- Vlaamse Milieumaatschappij (2013), geografische indeling van watersystemen (1:10.000)
- Vlaamse Milieumaatschappij (2017), watertoets (1:10.000)
- Agentschap Informatie Vlaanderen (opname 2020), landbouwgebruikspcelen ALV
- Agentschap voor Natuur en Bos (2000), bosreferentielaag (1:5.000)
- Agentschap voor Natuur en Bos (opname 1771 - 2001), bosleeftijd (1:50.000)
- Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek (toestand 2020), biologische waarderingskaart (1:3.000)
- Agentschap voor Natuur en Bos (2021), speciale beschermingszones in Vlaanderen
- Agentschap voor Natuur en Bos (2020), VEN en IVON
- Agentschap Onroerend Erfgoed (2021), aanduidingsobjecten (1:1.000)
- Agentschap Onroerend Erfgoed (2001), landschapsatlas (1:10.000)
- Agentschap Informatie Vlaanderen (2020), points of interest
- Nationaal Geografisch Instituut (1991-2005), topografische kaart (1:10.000, raster, kleur)
- Toerisme Vlaanderen (2018), fietsknooppuntennetwerk
- Toerisme Vlaanderen (2019), wandelknooppuntennetwerk
- Orthofotomozaïek (2021)
- Streetview.

