

Opmaak van een toolkit rond de woonparken in
het bebouwd perifeer landschap ten noordoosten
van Antwerpen

Toolkit Woonparken

Colofon

Opdracht

Toolkit Woonparken, Bebouw Perifeer landschap Provincie Antwerpen

Finaal rapport, januari 2015

Opdrachtgever

Provincie Antwerpen

Dienst Gebiedsgericht Beleid | Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit

Contactpersoon Provincie Antwerpen

Tine Van Passel

T +32 (0)3 240 57 83

tine.vanpassel@provincieantwerpen.be

Opdrachthouder

BUUR | bureau voor urbanisme cvba

www.buur.be

Projectleider / Contactpersoon BUUR

Johan Van Reeth

Sluisstraat 79 / 03.02

B-3000 Leuven

T +32 (0)16 89 85 50

johan@buur.be

Inhoud

inleiding.....	5
1. analyse.....	7
2. uitdagingen.....	57
3. visie.....	65
4. strategieën.....	85
5. instrumentarium.....	109
6. case-studies.....	147
7. referenties.....	183

Inleiding

Voorliggend rapport vormt de synthese van de studie omtrent de opmaak van een toolkit rond de woonparken, gelegen in het bebouwd perifeer landschap ten noordoosten van Antwerpen.

Dit rapport wordt door BUUR aan de provincie Antwerpen, dienst gebiedsgericht beleid en de gemeenten Kapellen, Brasschaat, Brecht, Schoten, Schilde en Zoersel aangeboden ter afronding van de studieopdracht.

Het onderzoek naar de woonparken is slechts één van de zes deelonderzoeken die uitgeschreven werden binnen het Strategisch Project voor de zes betrokken gemeenten. Het rapport dient bijgevolg naast de andere deelonderzoeken gelezen te worden om te komen tot een globaal beeld op de ruimtelijke visie voor het bebouwd perifeer landschap ten noordoosten van Antwerpen.

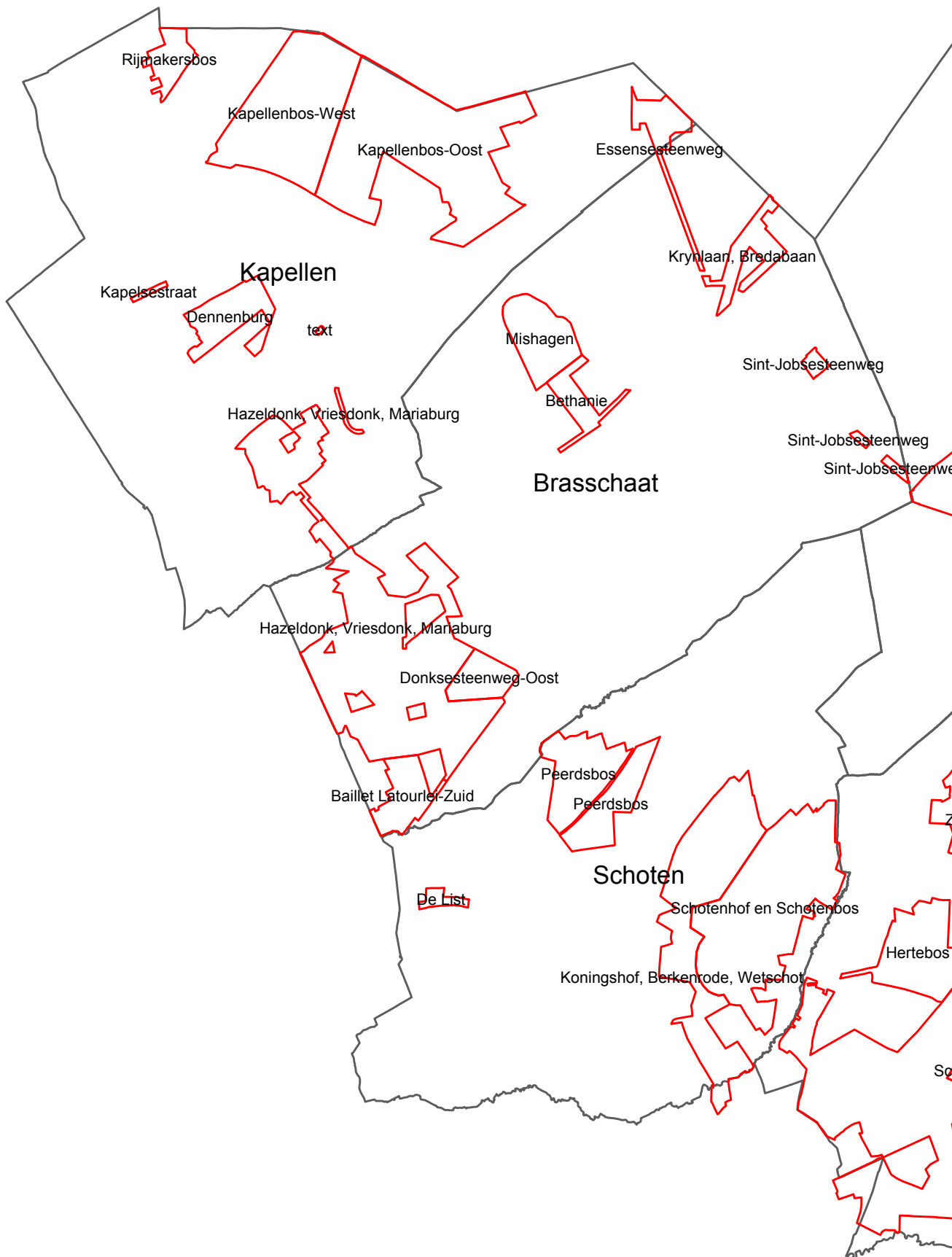
De toolkit voor de woonparken heeft als opzet om te komen tot een aantal duidelijke strategieën, gekoppeld aan een instrumentarium, die de ontwikkelingen van de woonparken zodanig kunnen sturen dat er accuraat ingespeeld kan worden op de bestaande problematieken, behoeften en uitdagingen. De toolkit fungeert daarbij als een richtinggevend document dat de provincie Antwerpen en de zes betrokken gemeenten begeleidt in hun ruimtelijk beleid.

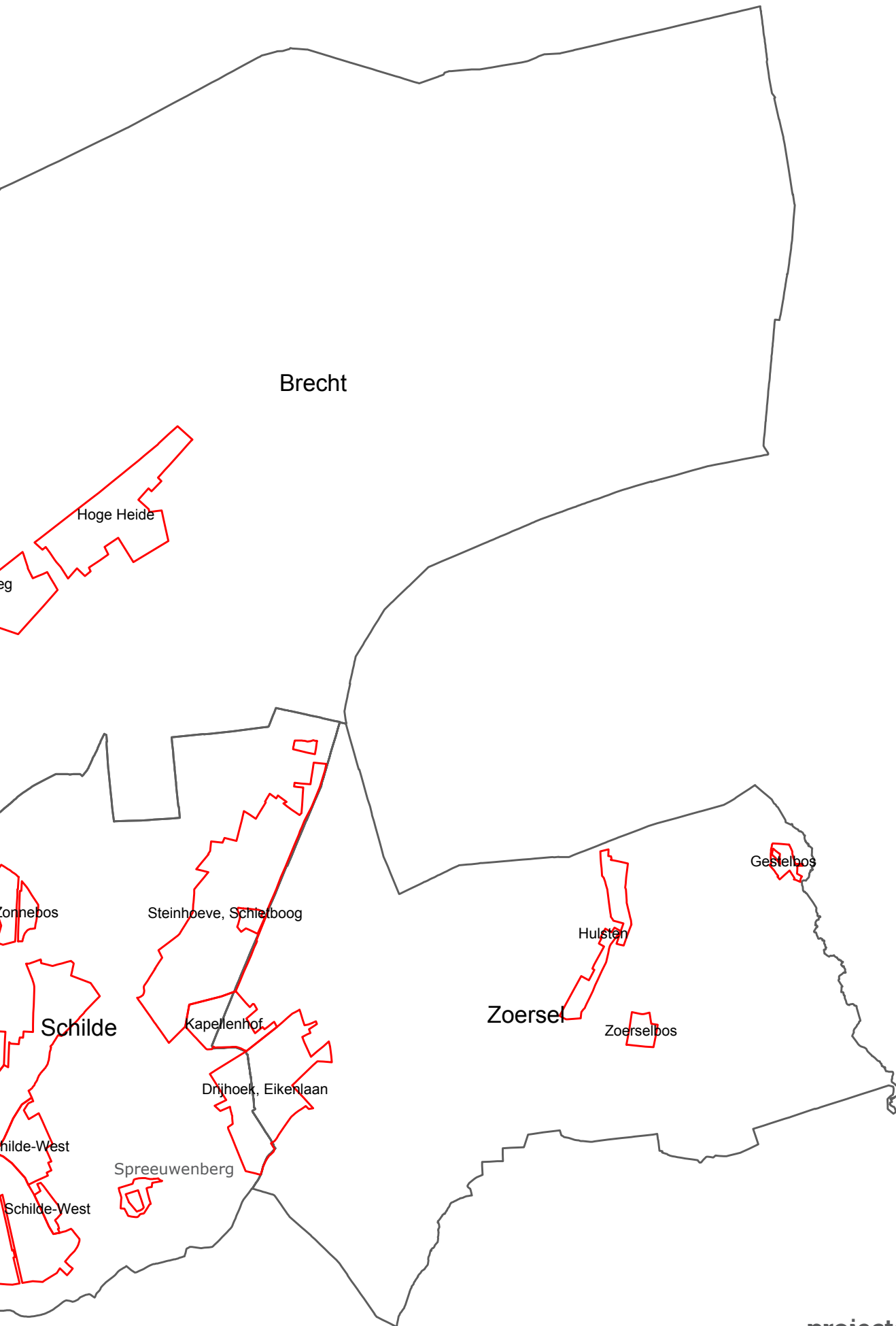
Voorliggend rapport is het resultaat van analytisch, ontwerpend en beleidsmatig onderzoek in uitvoering van de hoger vermelde opdracht. Dit onderzoek formuleert aanbevelingen voor het ruimtelijk beleid t.a.v. de woonparken. Aan dit rapport of het voorafgaand onderzoek kunnen geen rechten ontleend worden, zelfs niet na goedkeuring van het voorliggende rapport, zonder de opmaak en de goedkeuring van de geëigende beleidsinstrumenten.



1. Analyse

**Bestaande toestand van de woonparken in het
bebouwd perifere landschap**





 zones met bestemming woonpark in het Bebouwd Perifeer Landschap

projectgebied

1.1 Aftoetsen feitelijke toestand met de bepalingen van de omzendbrief

De bestemming "woonpark" werd vastgesteld in het Gewestplan, met als voorschrift: "woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimte een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan". Een Omzendbrief verfijnt het gewestplanvoorschrift en vormt het toetsingskader voor vergunningsaanvragen, voor zover geen bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan is opgemaakt:

*"1. De **woningdichtheid**, rekening houdend met de toekomstige bebouwing op al de mogelijke loten in het betrokken woonpark is gelegen tussen **5 à 10 woningen per ha**. De perceelsoppervlakte voor elk perceel zal worden afgeleid uit de woningdichtheid. Als orde van grootte kunnen **kaveloppervlakten van 1.000 à 2.000 m²** worden vooropgesteld. Een en ander is afhankelijk van de dichtheid van het bestaande groen.*

*2. De **bebouwbare oppervlakte** mag slechts **250 m²** bedragen met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen.*

*3. De constructie mag **maximaal uit twee bouwlagen** bestaan en de inwendige verticale verdeling moet een verdere splitsing van het perceel uitsluiten.*

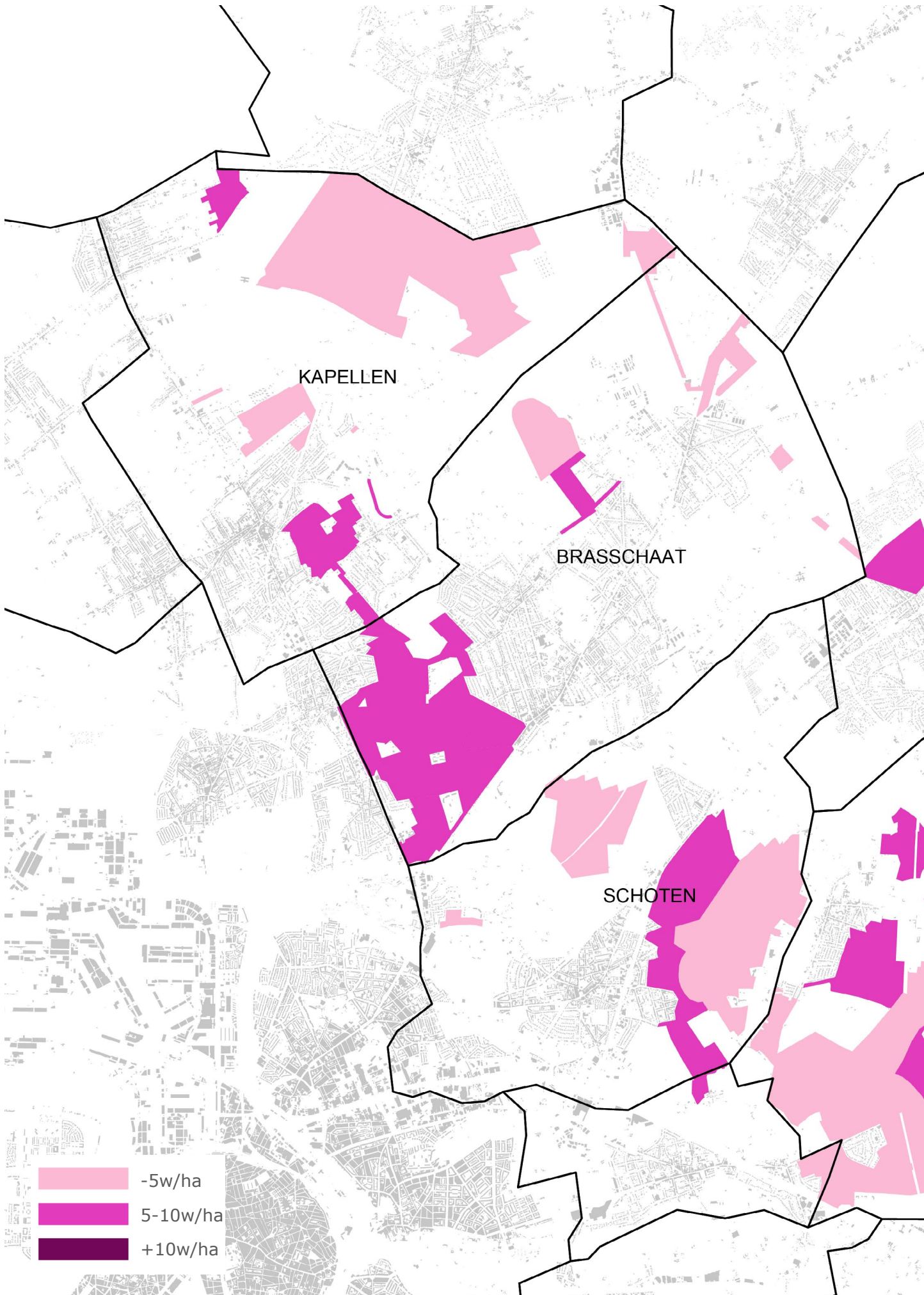
*4. Het niet-bebouwbaar gedeelte moet aangelegd worden met **hoogstammig groen** (het bestaande moet bewaard worden). Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. **Slechts 10% van de perceelsoppervlakte** mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke.*

*5. Het perceel moet palen aan een **voldoende uitgeruste weg** (zie terzake artikel 48, laatste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996)."*

Een aftoetsing van de feitelijke toestand aan de bepalingen van de omzendbrief toont echter aan dat:

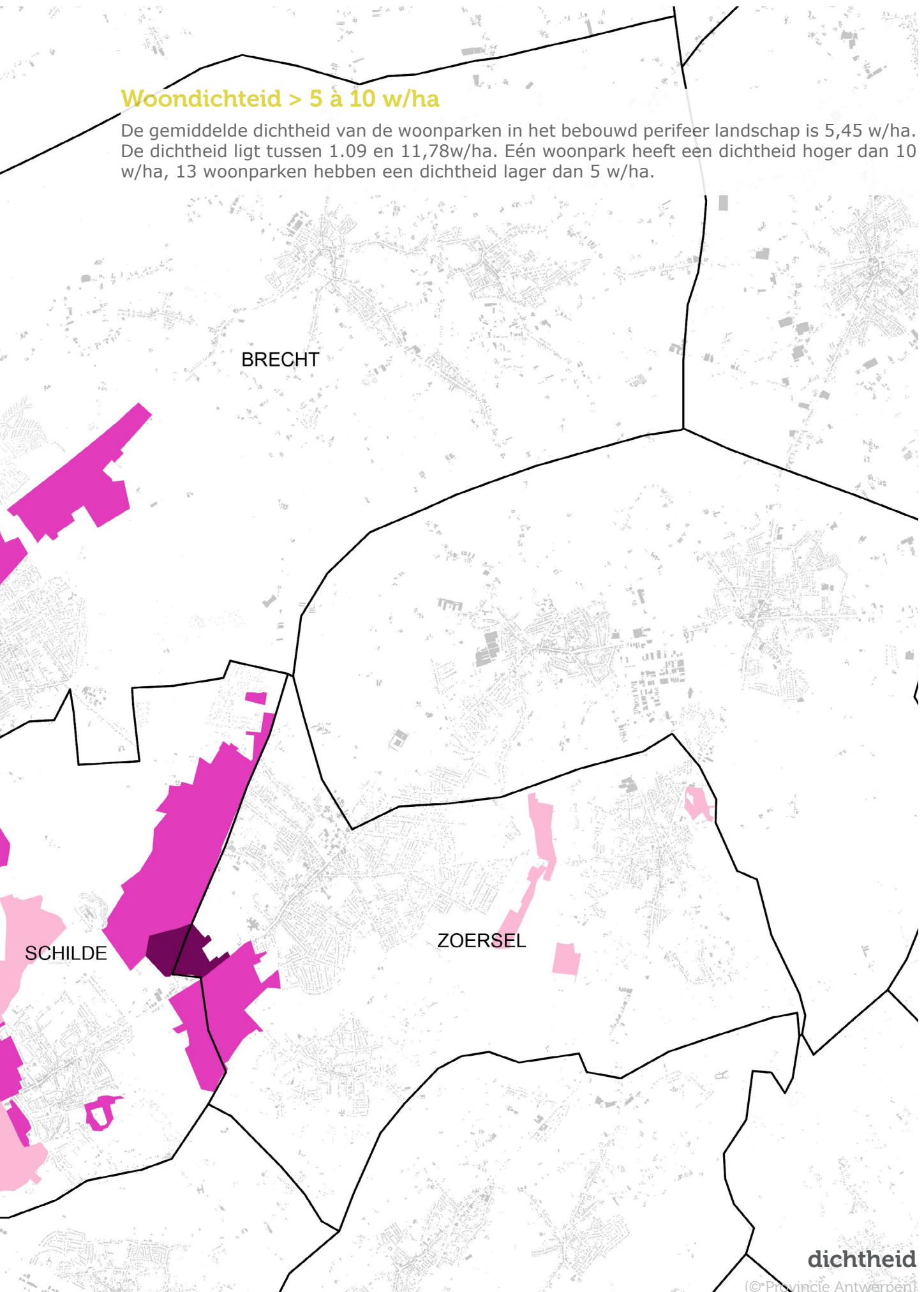
- 13 van de 28 woonparken een woningdichtheid kennen, die lager ligt dan de 5 à 10 woningen per ha. De lage woningdichtheid is te wijten aan een gemiddeld grote perceelsoppervlakte en het aanbod aan onbebouwde kavels. Bijgevolg is er in principe nog veel marge voor verdichting van de woonparken.
- de meerderheid van de woningen binnen de woonparken de maximale bebouwbare oppervlakte overschrijdt. In de praktijk ontwikkelde het woonpatrimonium zich tot de ruime villa's in een groene omgeving.
- het groen karakter, in het bijzonder het hoogstammig groen, staat tot slot in vele woonparken sterk onder druk. Ontbossing, verwijdering van lage begroeiing en versnippering van de groene ruimte zijn hier de oorzaak van.

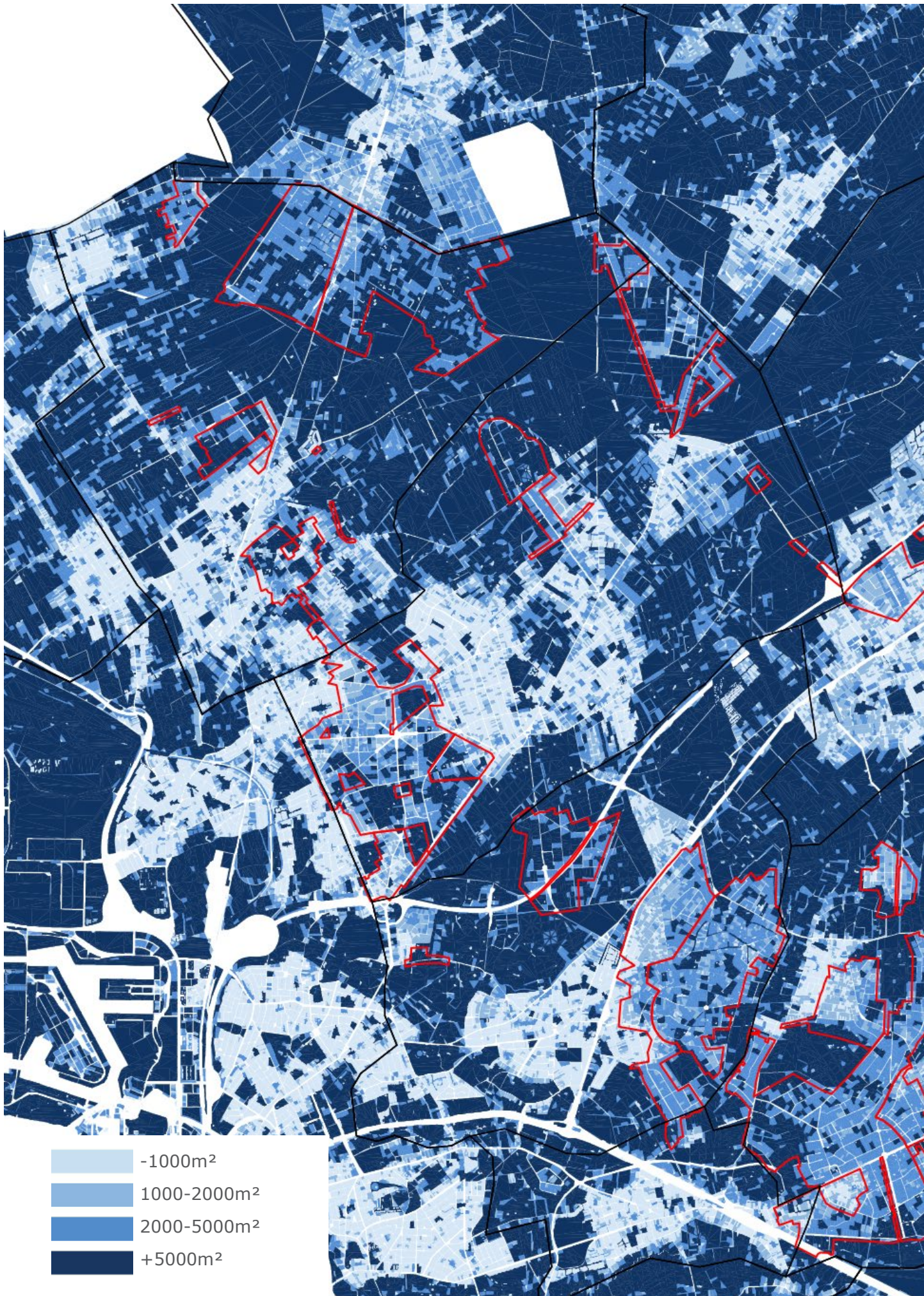
Binnen de omzendbrief wordt eveneens gesteld dat de vestiging van niet-residentiële inrichtingen en activiteiten doorgaans niet zal kunnen worden aangenomen. Binnen de meeste woonparken zijn toch niet-residentiële woonfuncties aanwezig, al zijn deze erg beperkt in aantal en komen ze hoofdzakelijk geconcentreerd voor langsheen de hoofdwegen.



Woondichtheid > 5 à 10 w/ha

De gemiddelde dichtheid van de woonparken in het bebouwd perifeer landschap is 5,45 w/ha. De dichtheid ligt tussen 1.09 en 11,78w/ha. Eén woonpark heeft een dichtheid hoger dan 10 w/ha, 13 woonparken hebben een dichtheid lager dan 5 w/ha.

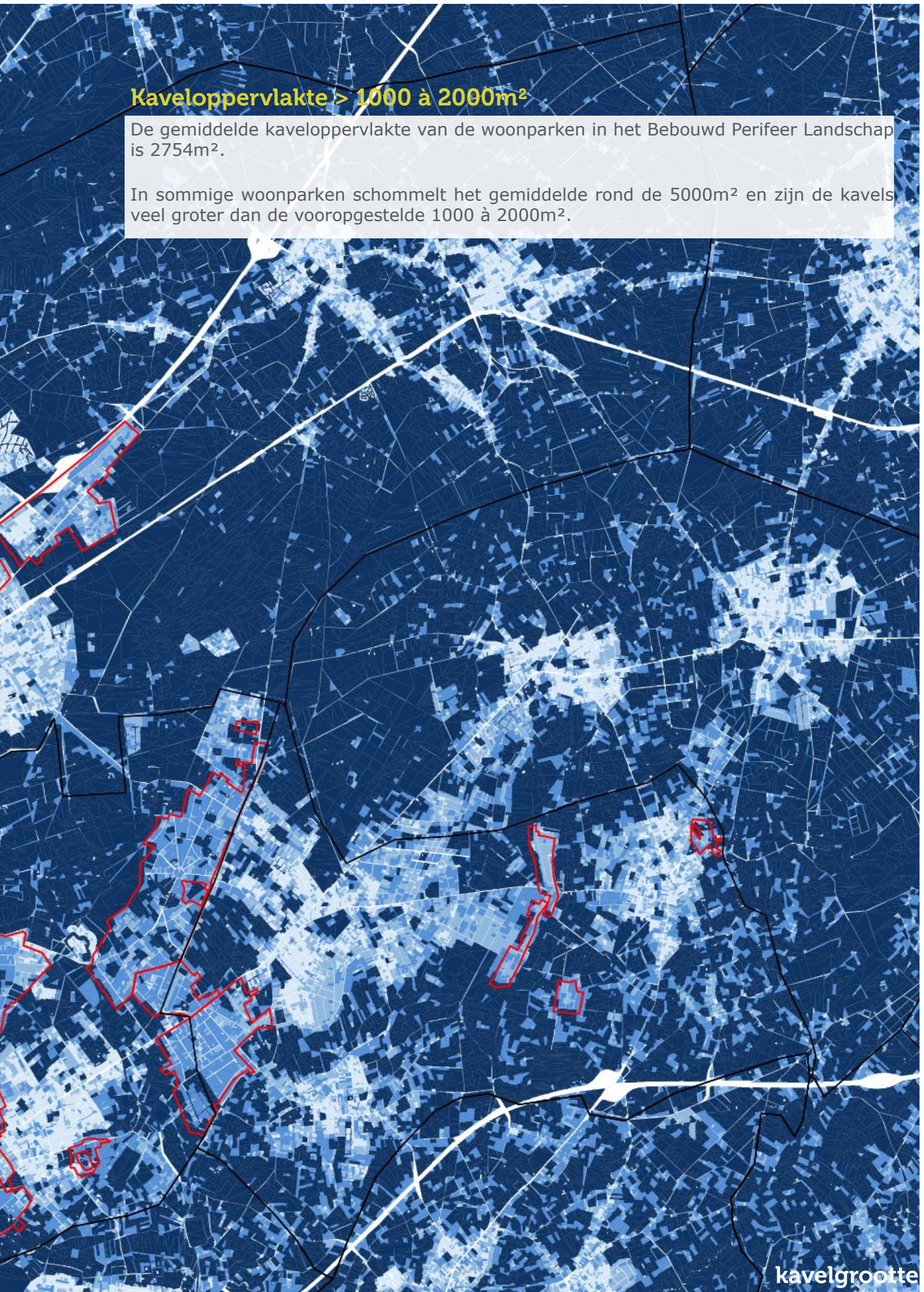


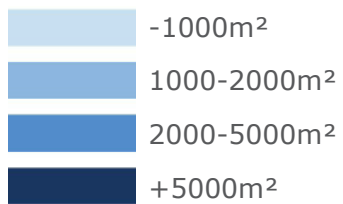
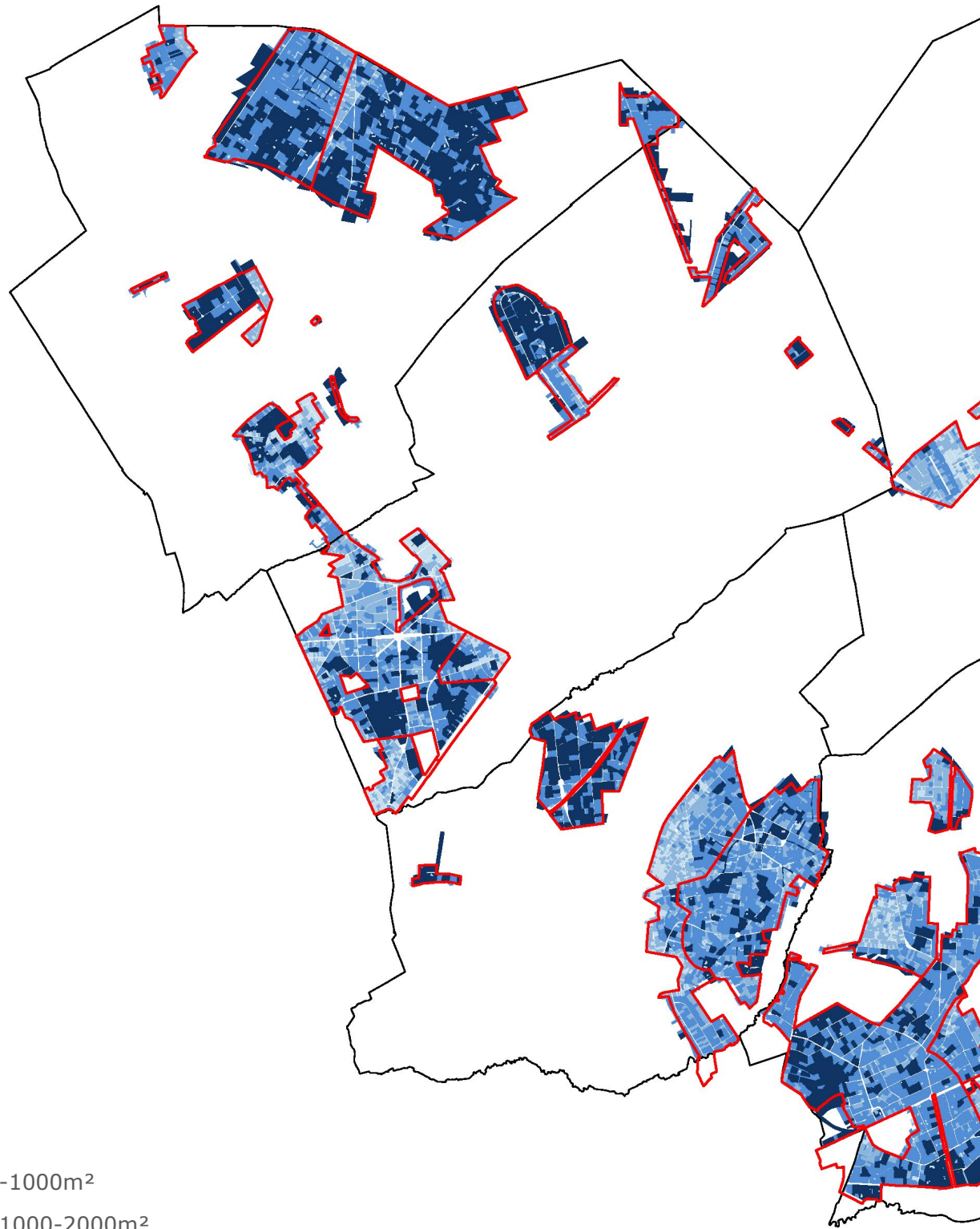


Kaveloppervlakte > 1000 à 2000m²

De gemiddelde kaveloppervlakte van de woonparken in het Bebouwd Perifeer Landschap is 2754m².

In sommige woonparken schommelt het gemiddelde rond de 5000m² en zijn de kavels veel groter dan de vooropgestelde 1000 à 2000m².

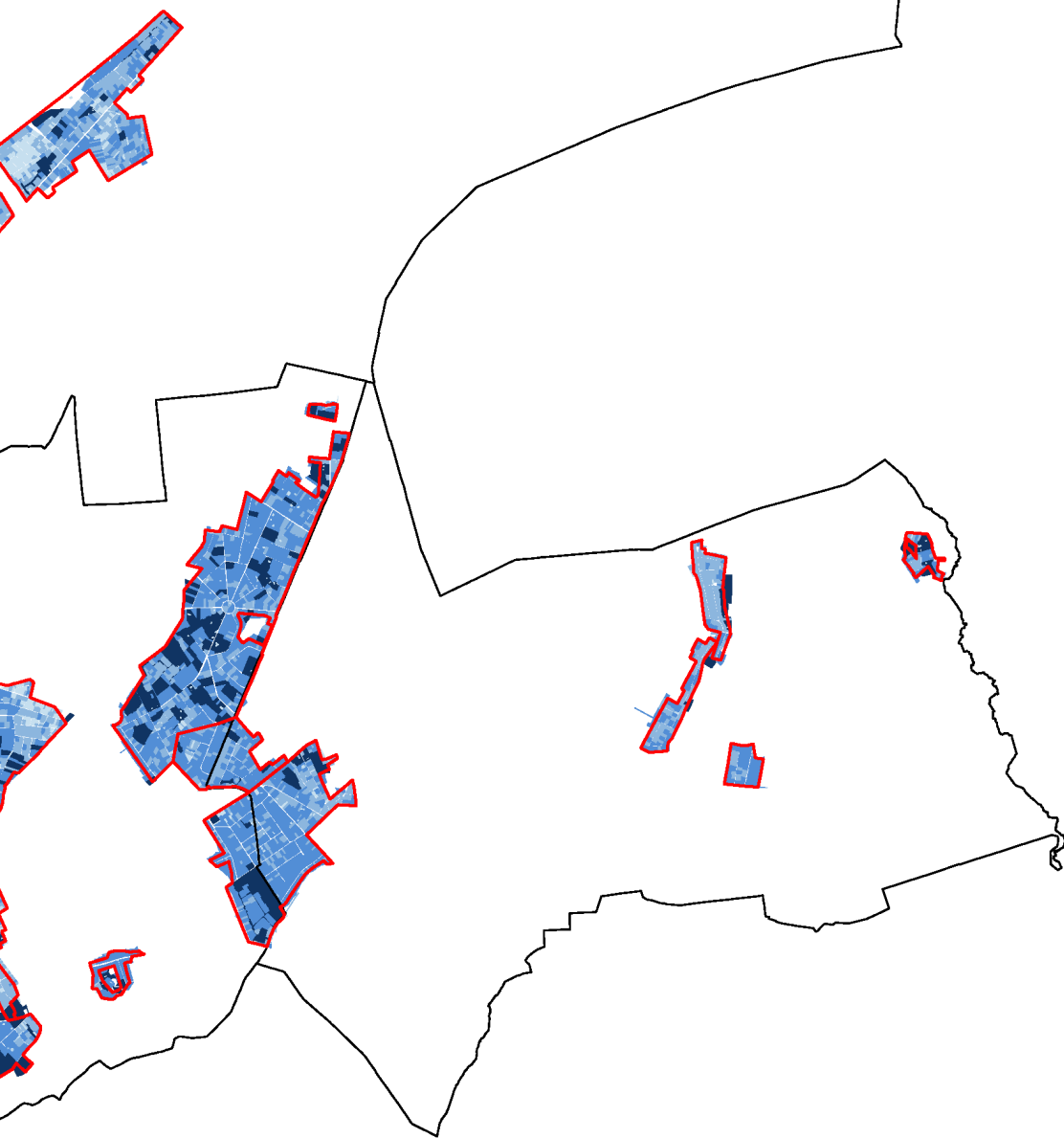


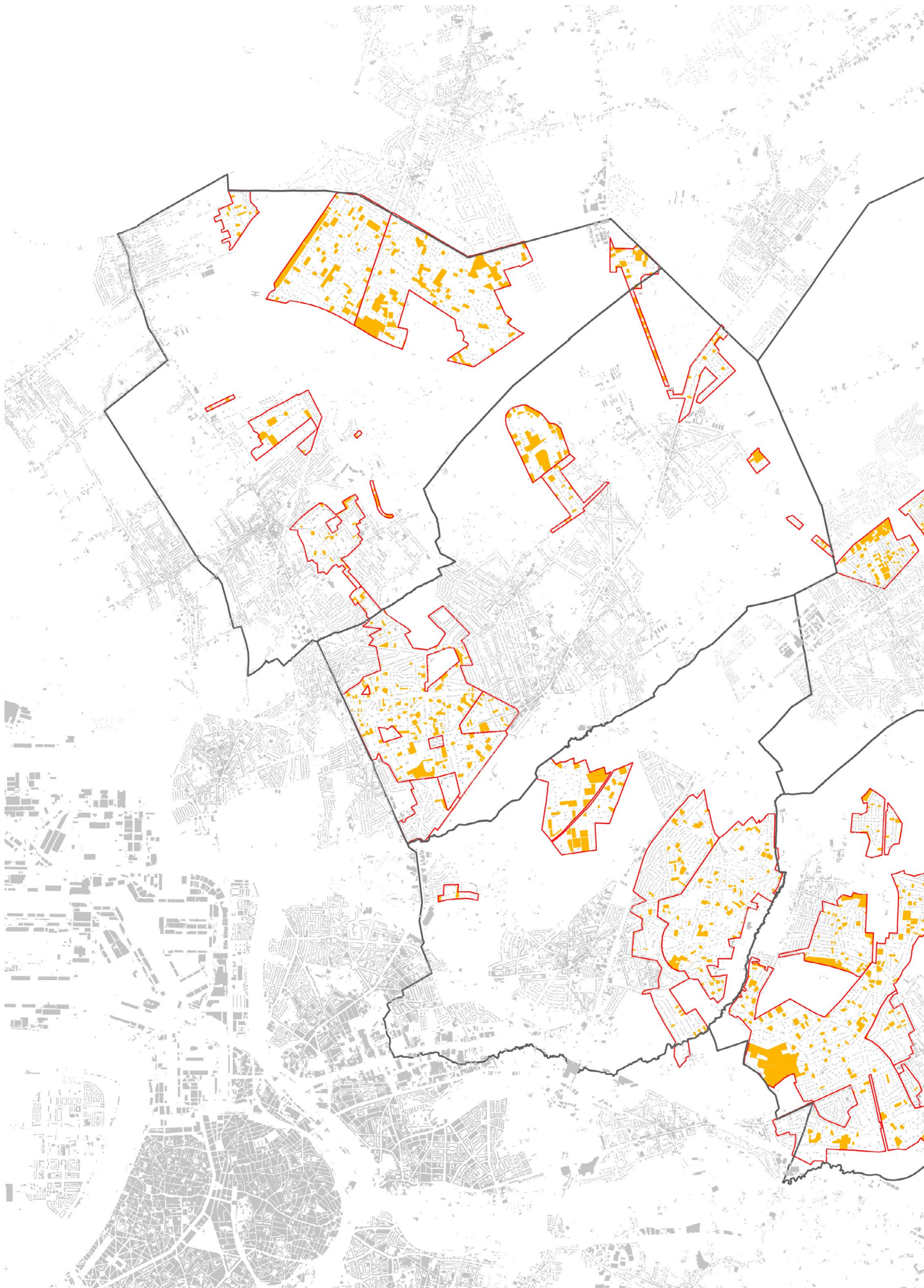


Kaveloppervlakte > 1000 à 2000m²

De gemiddelde kaveloppervlakte van de woonparken in het Bebouwd Perifeer Landschap is 2754m².

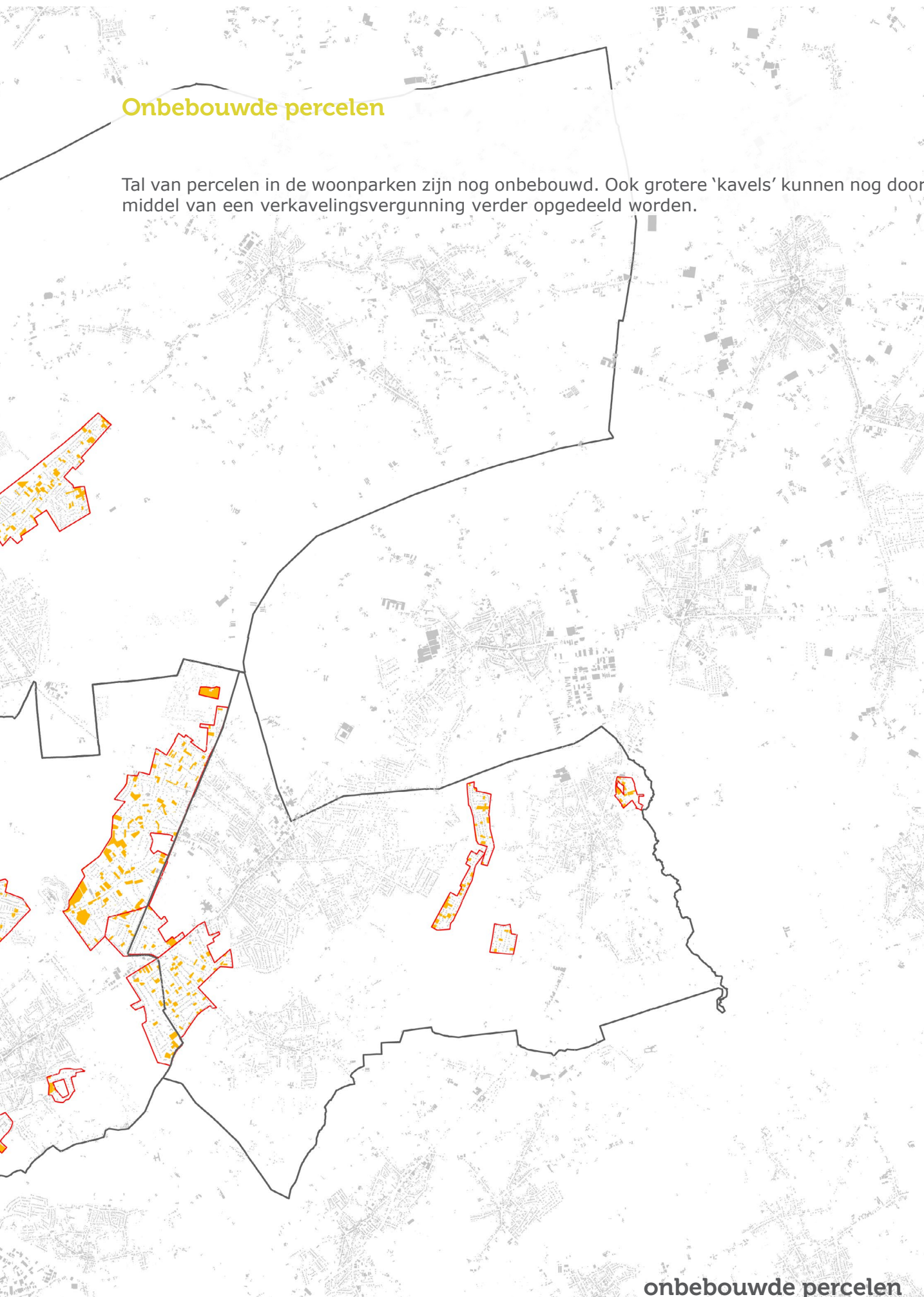
In sommige woonparken schommelt het gemiddelde rond de 5000m² en zijn de kavels veel groter dan de vooropgestelde 1000 à 2000m².



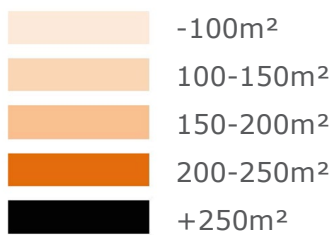
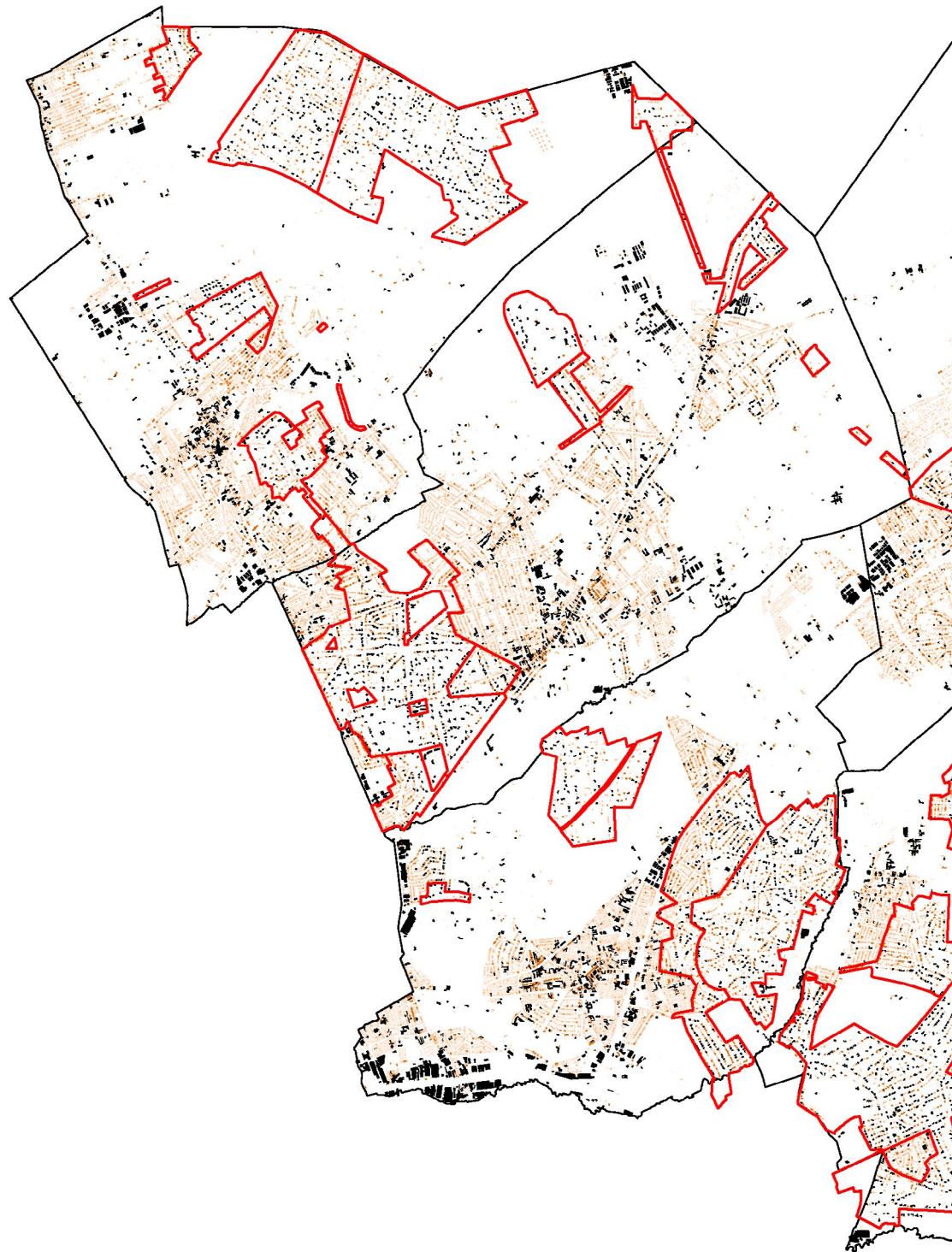


Onbebouwde percelen

Tal van percelen in de woonparken zijn nog onbebouwd. Ook grotere 'kavels' kunnen nog door middel van een verkavelingsvergunning verder opgedeeld worden.



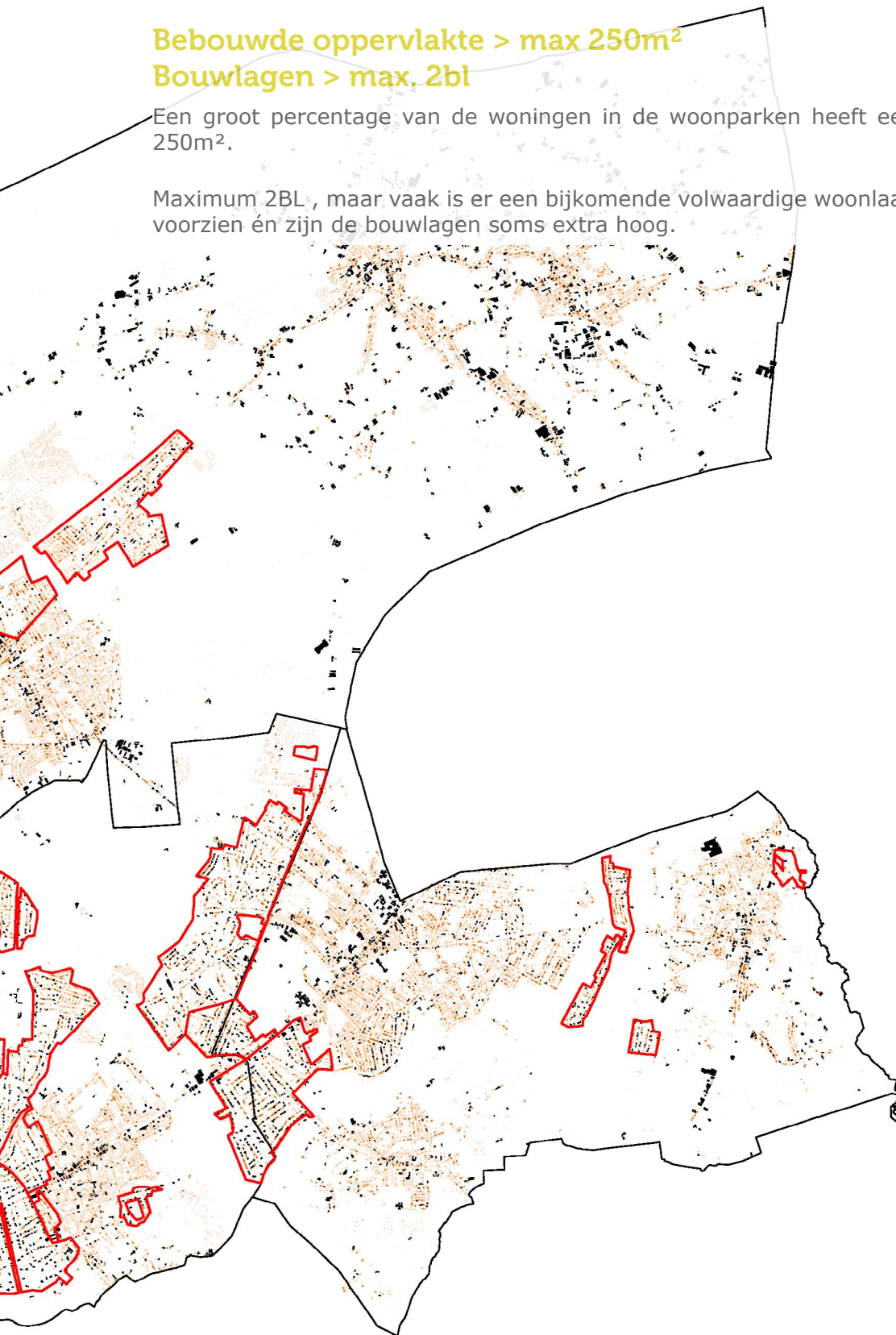
onbebouwde percelen

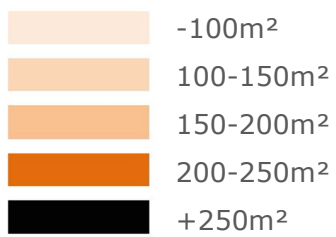
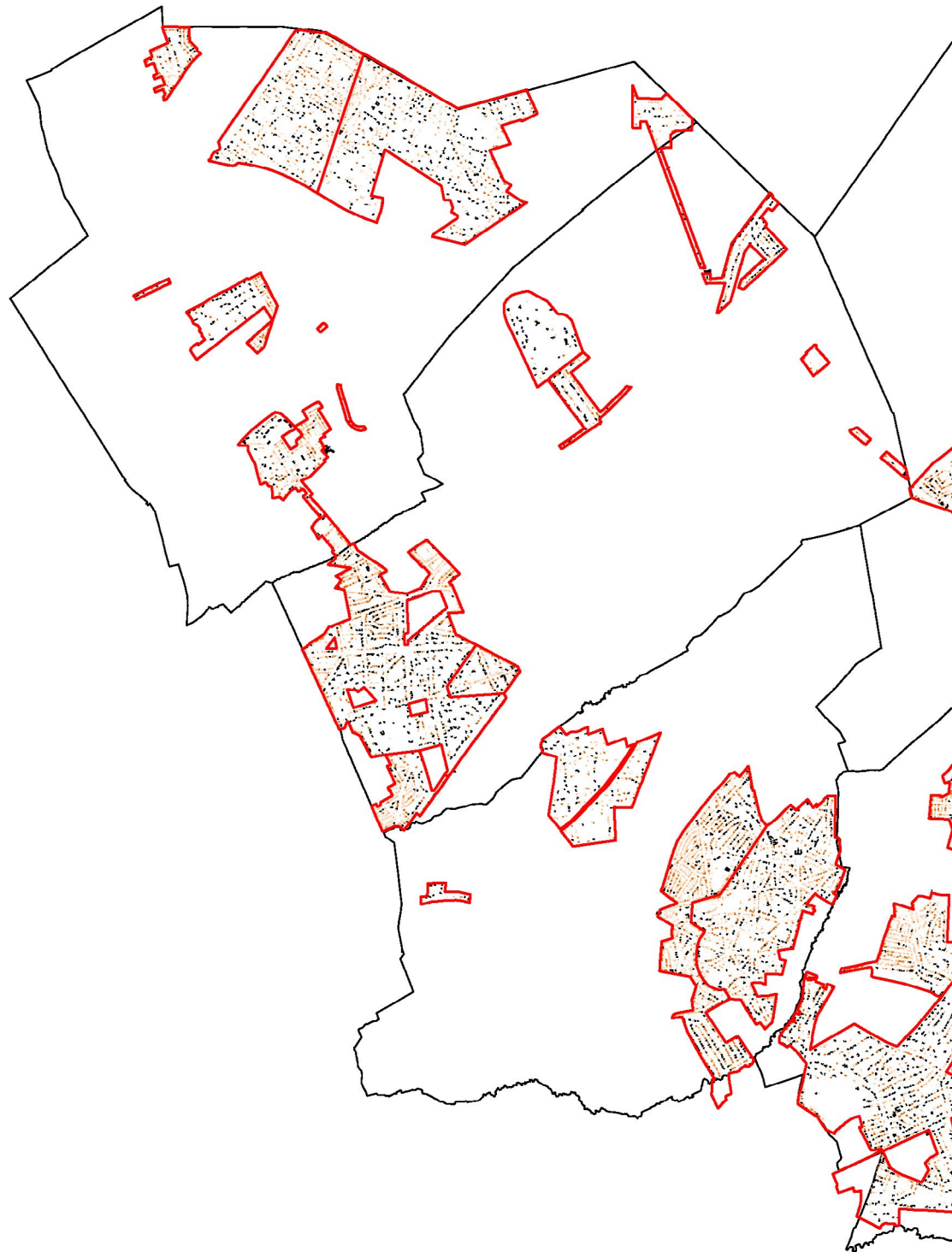


Bebouwde oppervlakte > max 250m²
Bouwlagen > max. 2bl

Een groot percentage van de woningen in de woonparken heeft een footprint groter dan 250m².

Maximum 2BL, maar vaak is er een bijkomende volwaardige woonlaag onder het hellend dak voorzien én zijn de bouwlagen soms extra hoog.



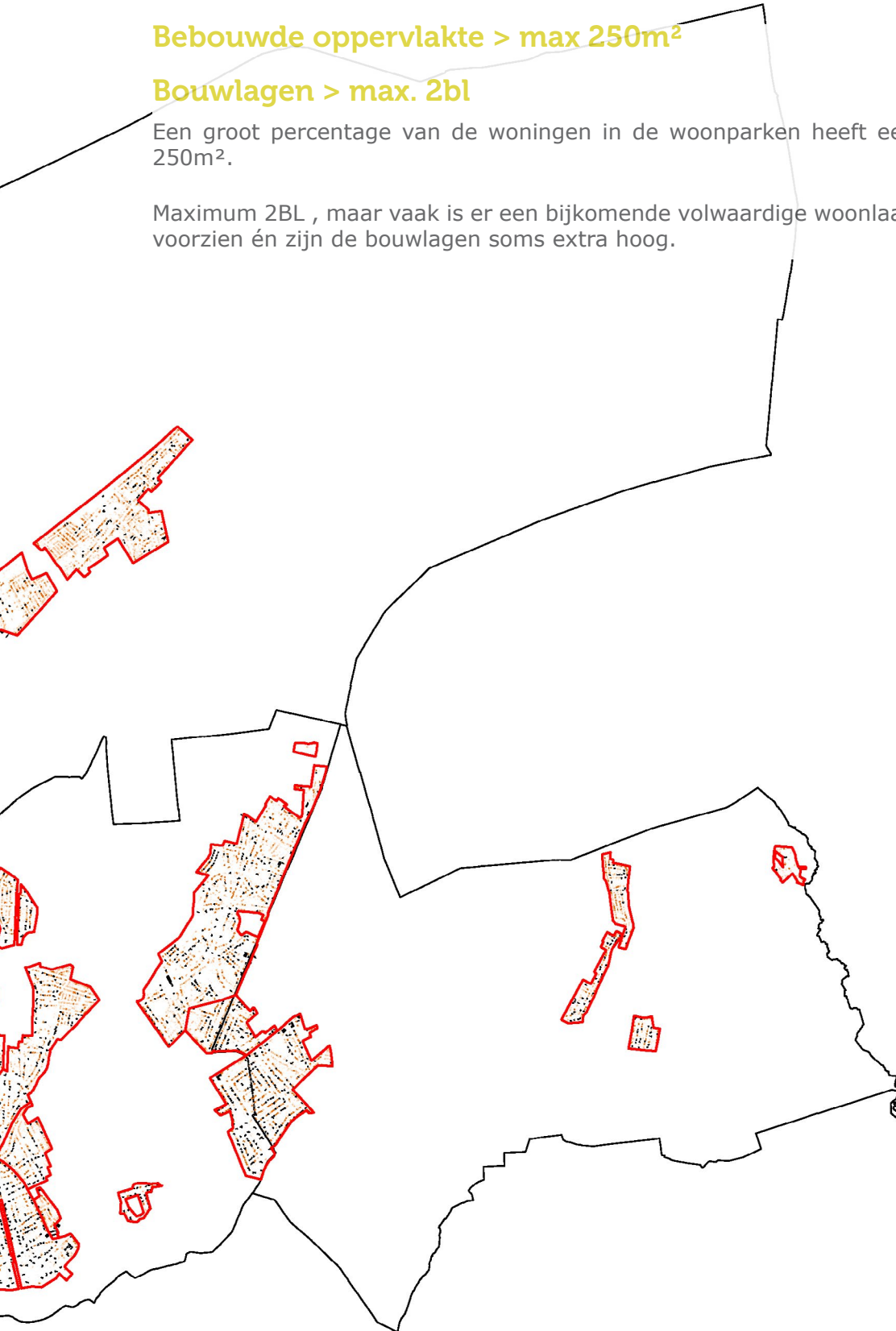


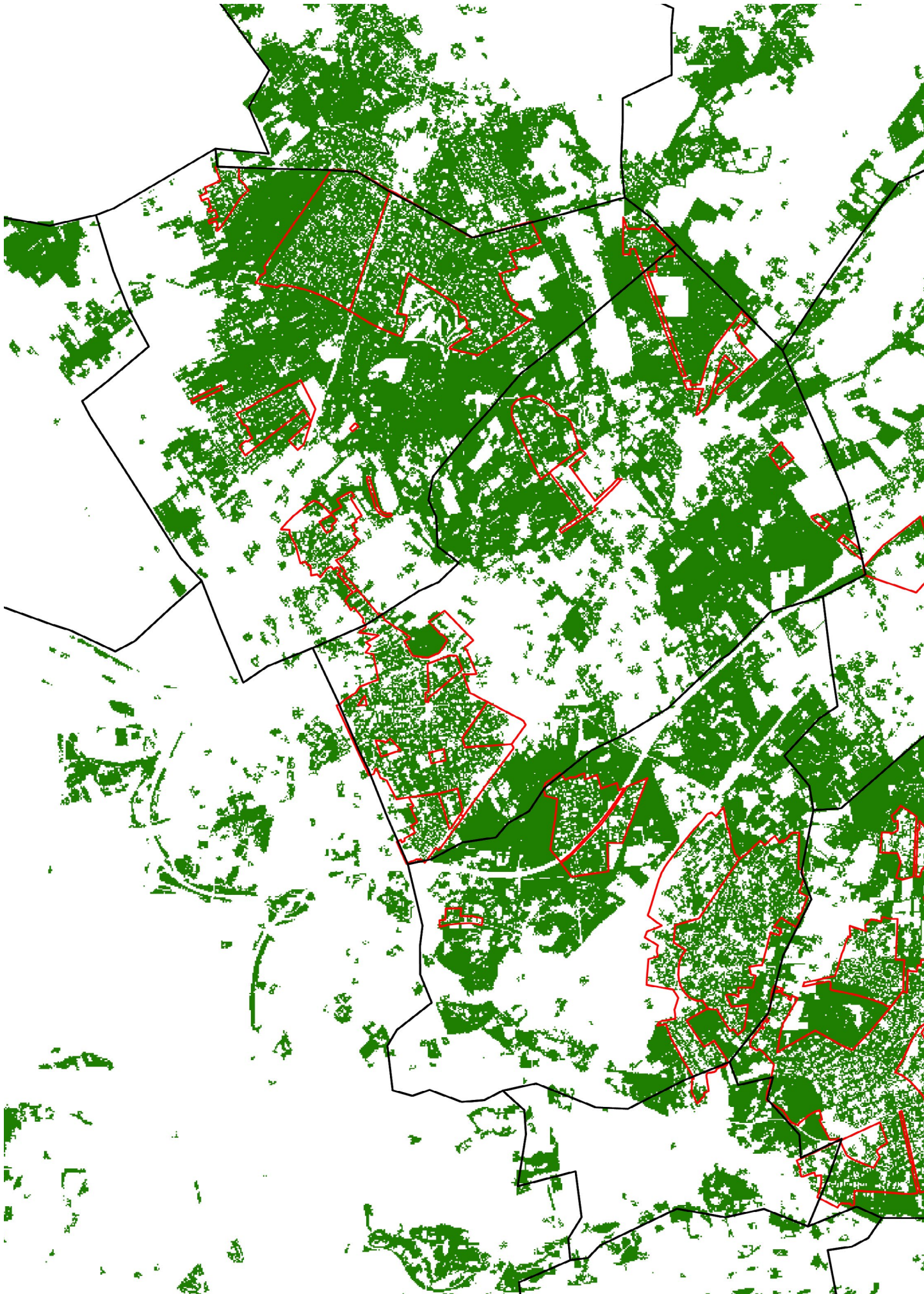
Bebouwde oppervlakte > max 250m²

Bouwlagen > max. 2bl

Een groot percentage van de woningen in de woonparken heeft een footprint groter dan 250m².

Maximum 2BL , maar vaak is er een bijkomende volwaardige woonlaag onder het hellend dak voorzien én zijn de bouwlagen soms extra hoog.







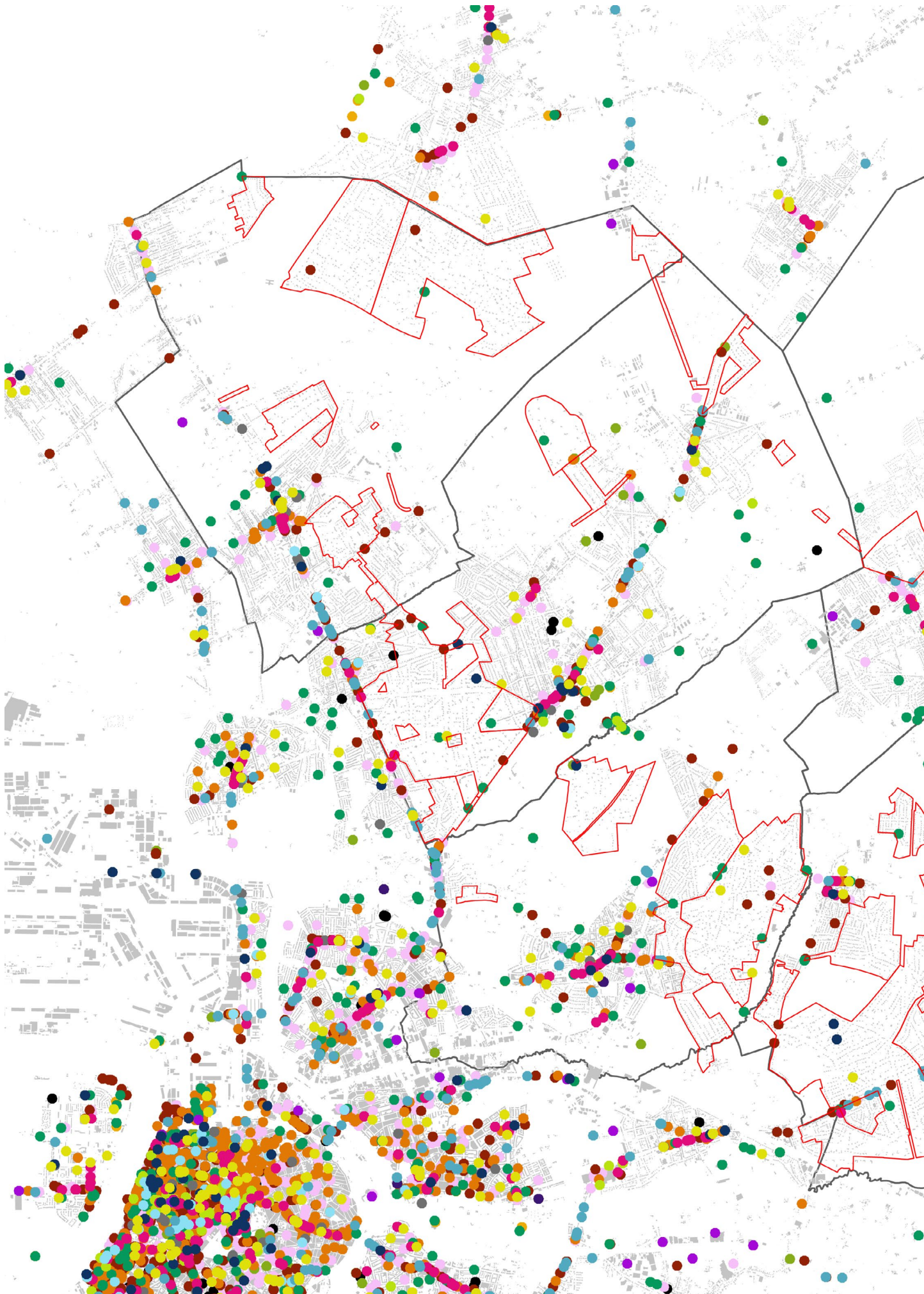
Hoogstammig groen > uitgezonderd 10% van onbebouwde ruimte

Woonparken hebben een groen karakter. Er zijn opvallend meer hoogstammen aanwezig in de woonparken, dan in de kernen.

Echter is veel van het groen reeds aangetast, en zijn er op vele percelen meer bomen dan toegestaan gekapt. Bomen moeten voornamelijk plaats ruimen voor gazon.

hoogstammen (+3m) 2012

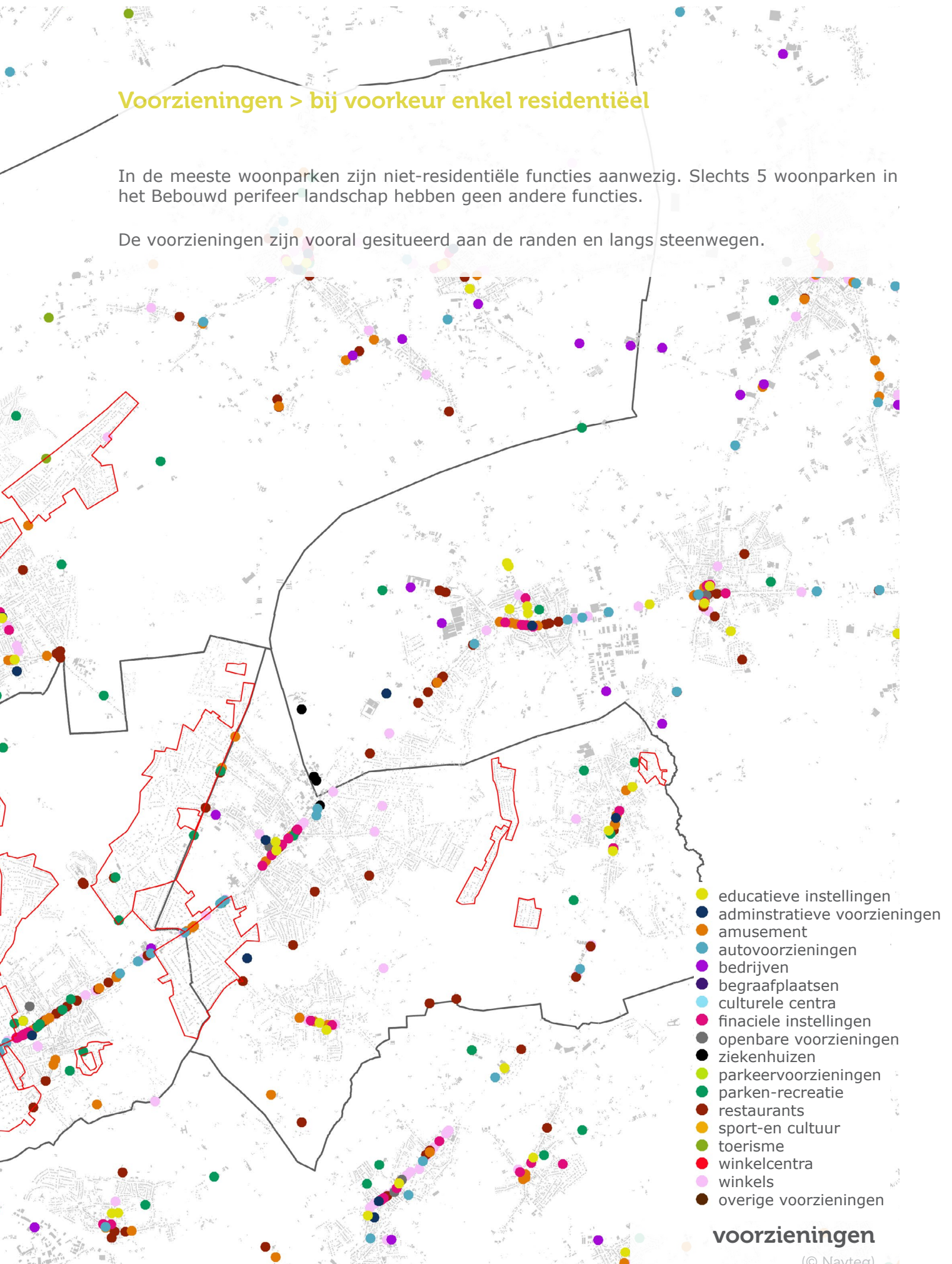
(© AGIV)



Voorzieningen > bij voorkeur enkel residentiël

In de meeste woonparken zijn niet-residentiële functies aanwezig. Slechts 5 woonparken in het Bebouwd perifeer landschap hebben geen andere functies.

De voorzieningen zijn vooral gesitueerd aan de randen en langs steenwegen.



1.2 Positie van de woonparken binnen het Bebouwd Perifeer Landschap

Relatie tot de natuurlijke - en landschapsstructuur

De woonparken van het bebouwd perifeer landschap zitten verweven tussen grootschalige landschappelijke structuren, hoofdzakelijk bosbestanden met een grote biologische waarde. Het is echter frappant dat deze kwaliteit meestal niet teruggevonden kan worden binnen de woonparken zelf:

- De biologische waarde neemt beduidend af in de woonparken, ondanks de grote aanwezigheid van het groen.
- De historische bossen uit 1775, 1850 en 1940 die vervlochten zitten doorheen de woonparken komen niet meer naar voor in de boskaart van 2008, dit enerzijds omdat het hoogstammig groen niet de bestemming bos kent en daarom geen deel uitmaakt van de kaart, maar anderzijds ook omwille van de grote ontbossing, die de bossen versnipperd en migratie van fauna en flora verhindert.
- De beschermde landschappen reiken vaak tot aan de grenzen van het woonpark, maar zijn zelden onderdeel ervan.

De inkleuring van deze gebieden als "woonpark", en de daaropvolgende grootschalige periferisering, hebben duidelijk een negatieve invloed gehad op de ecologische en landschappelijke waarde van het gebied.

Toch nemen de woonparken nog steeds een belangrijke positie in binnen het aaneengesloten groen netwerk, aangezien er nog steeds groene verbindingen en waterlopen doorheen de woonparken lopen. Het groene netwerk dient echter versterkt te worden, zodat grootschalige ecologische verbindingen doorheen de woonparken opnieuw hun weg kunnen vinden.

Relatie tot kernen en woonwijken

De relatie tussen de woonparken en de kernen is erg divers. Sommige woonparken bevinden zich namelijk erg kort bij de kern van de gemeente en sluiten hier qua verschijningsvorm erg dicht bij aan, anderen bevinden zich dan weer te midden van de open ruimte en zijn georiënteerd op meerdere kernen.

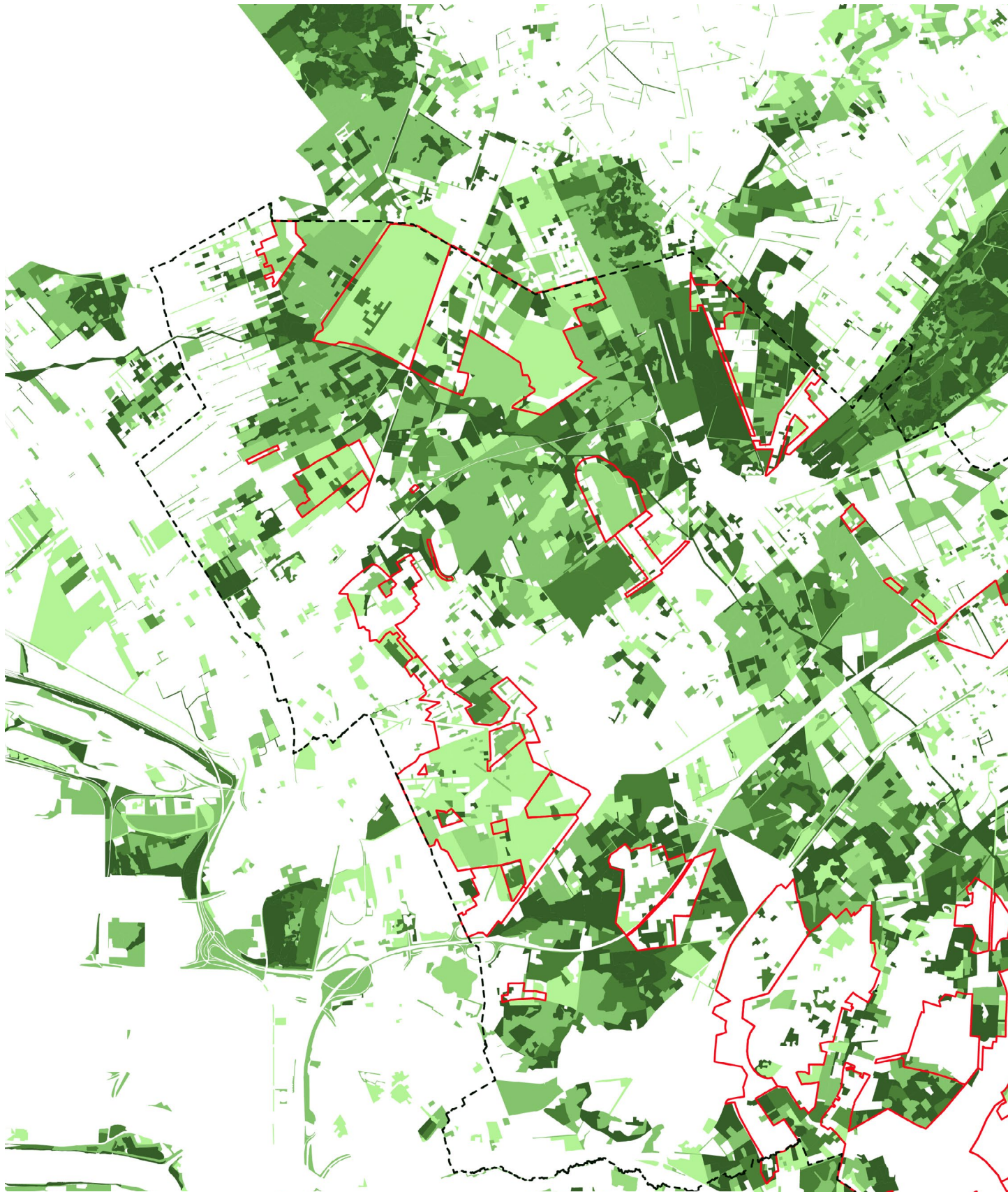
Opvallend is ook dat het planologisch onderscheid tussen woongebied en woonpark zich niet altijd in realiteit laat beleven. In sommige gemeenten hebben delen van het woongebied een uitgesproken groen karakter, dat zich nauwelijks laat onderscheiden van de woonparken. Sommige woonparken zijn dermate geperiferiseerd dat zij in realiteit nog weinig verschillen van een "gewone" verkaveling in woongebied.

Omwille van het gebrek aan eigen voorzieningen, zijn de woonparken aangewezen op de woonkernen voor commerciële en gemeenschapsvoorzieningen.

Relatie tot infrastructuur

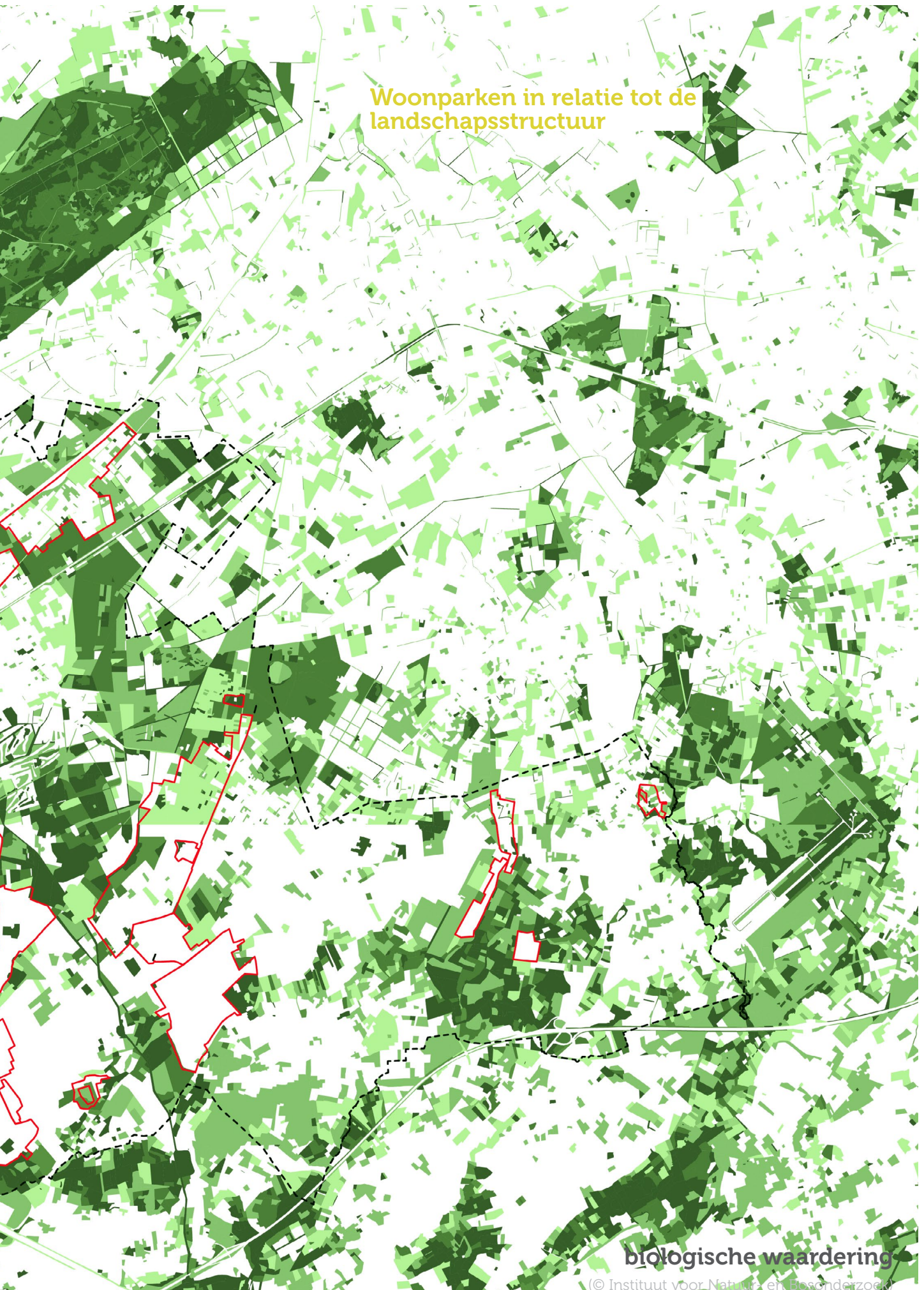
Ook op het vlak van ontsluiting is het beeld eerder diffuus. De meeste woonparken zijn goed aangesloten op de verkeersinfrastructuur met een verbindende of een verzamel functie. De bediening met openbaar vervoer is meestal eerder beperkt, aangezien de woningdichtheid in de woonparken te laag is om voldoende vervoerpotentieel te genereren. Doorheen de woonparken zijn een aantal functionele en recreatieve fietsroutes gedefinieerd. Deze fietsroutes lopen meestal via gemengde verkeersinfrastructuur.

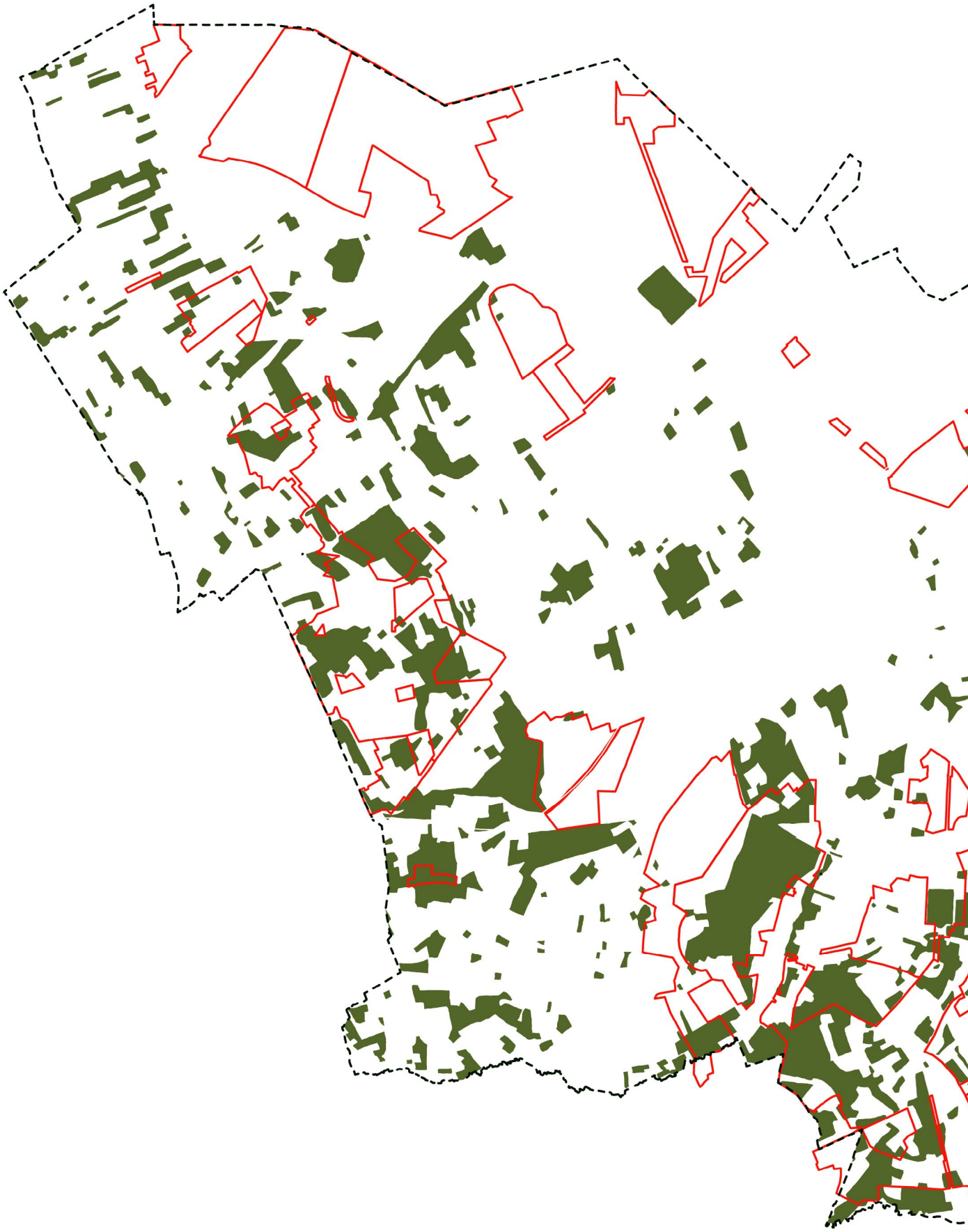
De relatief grote afstand tot openbaar vervoer, het gebrek aan veilige fietsroutes en de goede ontsluitingsmogelijkheden voor wegverkeer creëert een grote auto-afhankelijkheid.

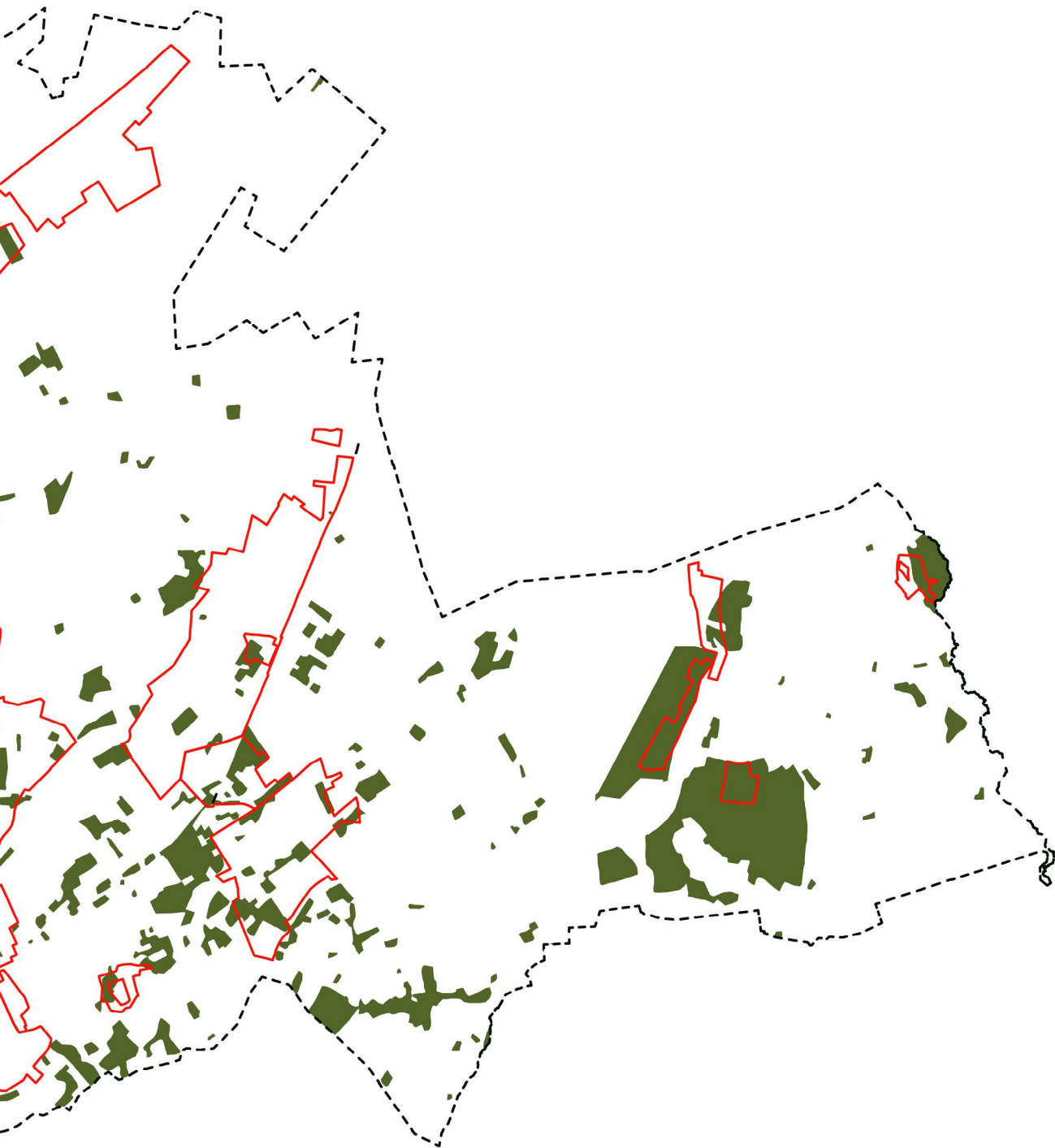


- biologisch zeer waardevol
- complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch waardevol
- complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen

Woonparken in relatie tot de landschapsstructuur

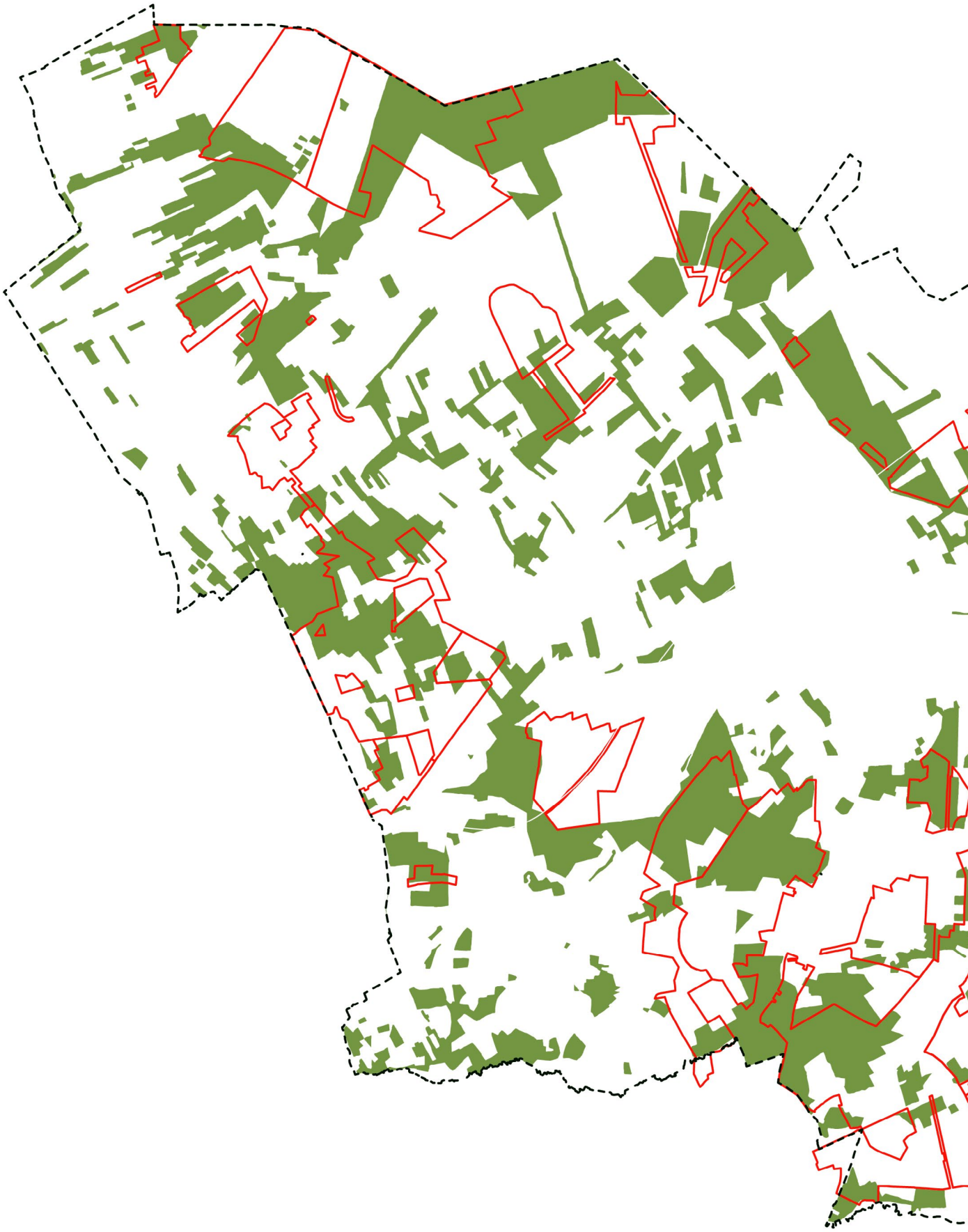


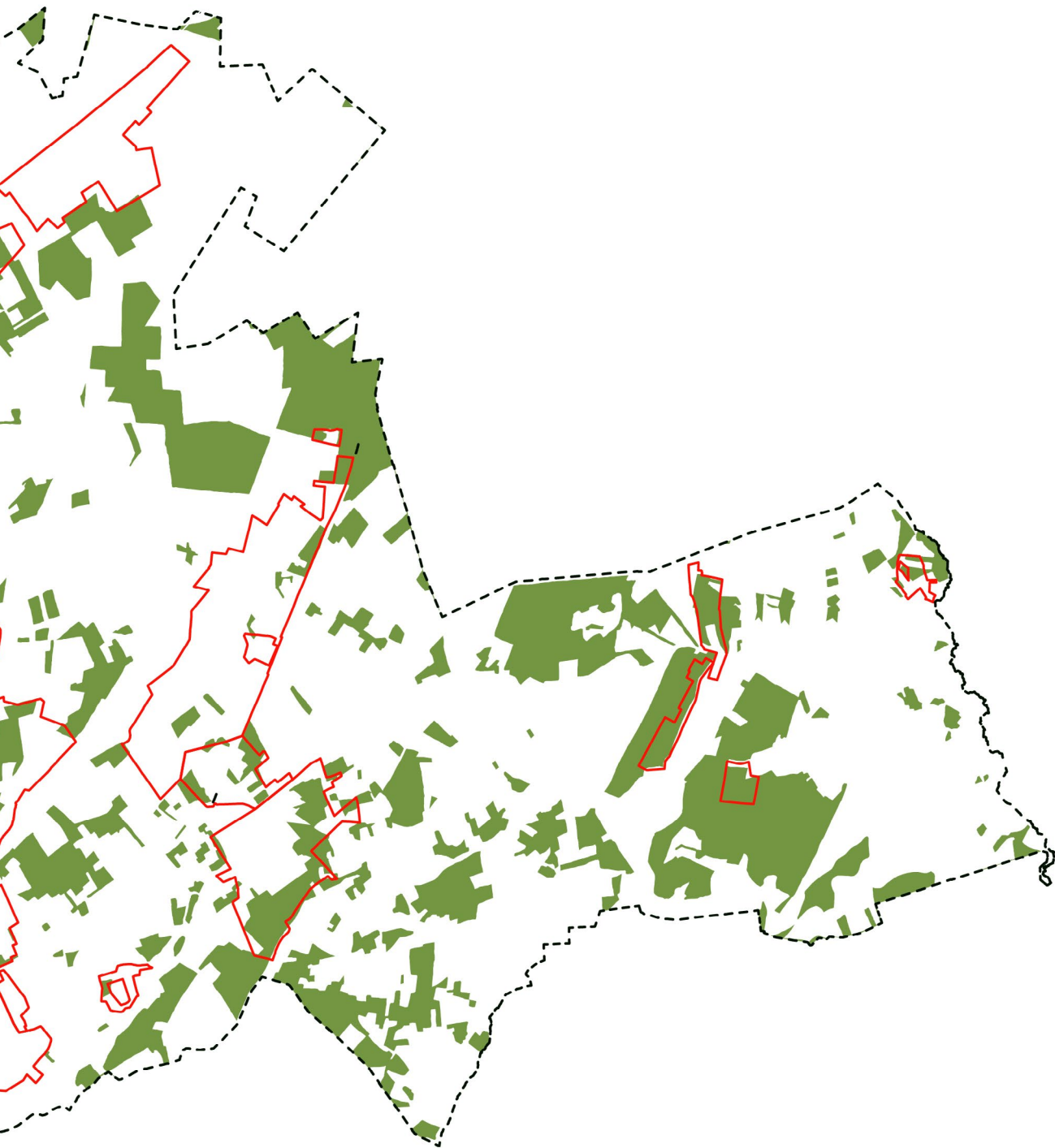




oud bos: 1775

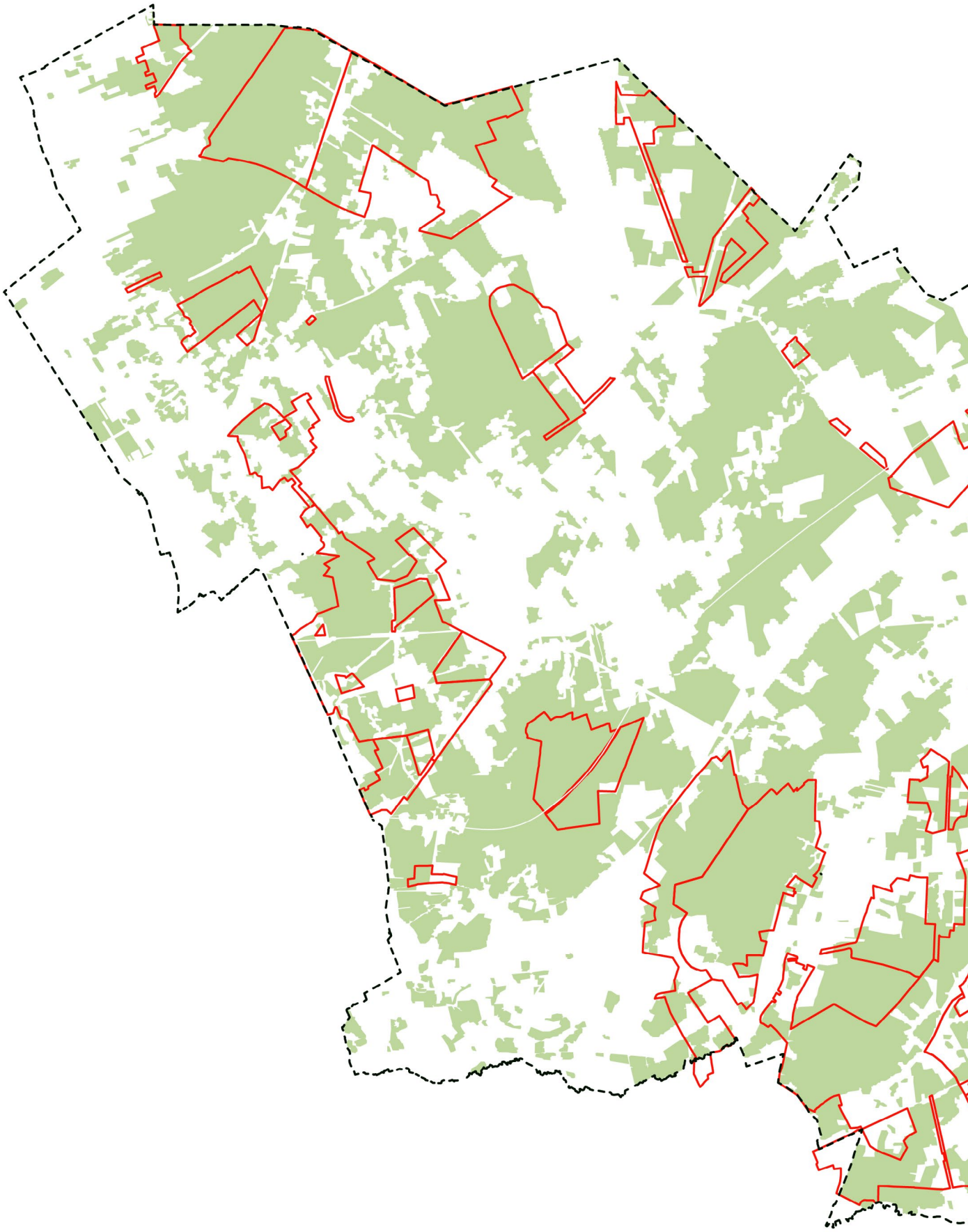
(© Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek)

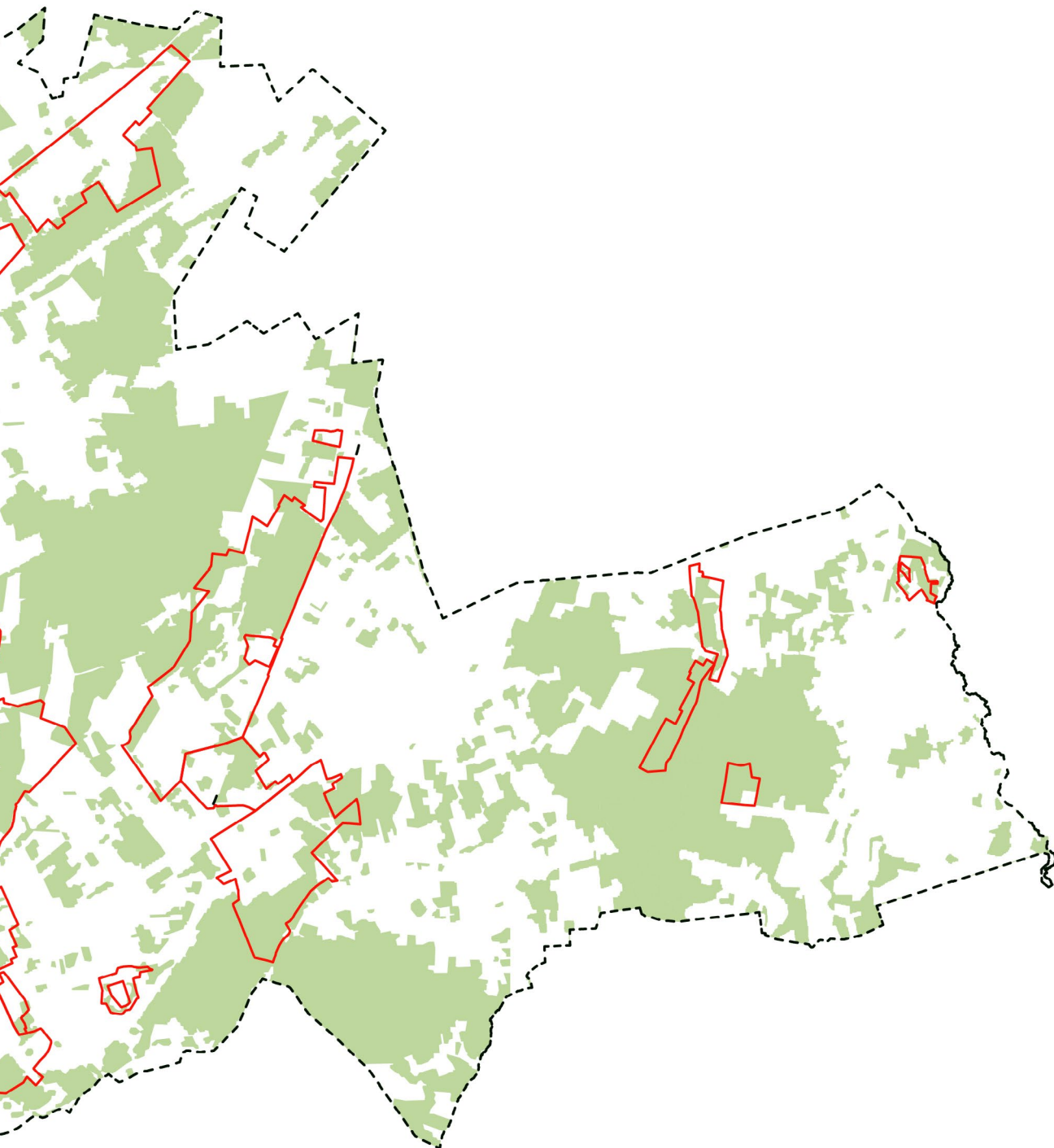




oud bos: 1850

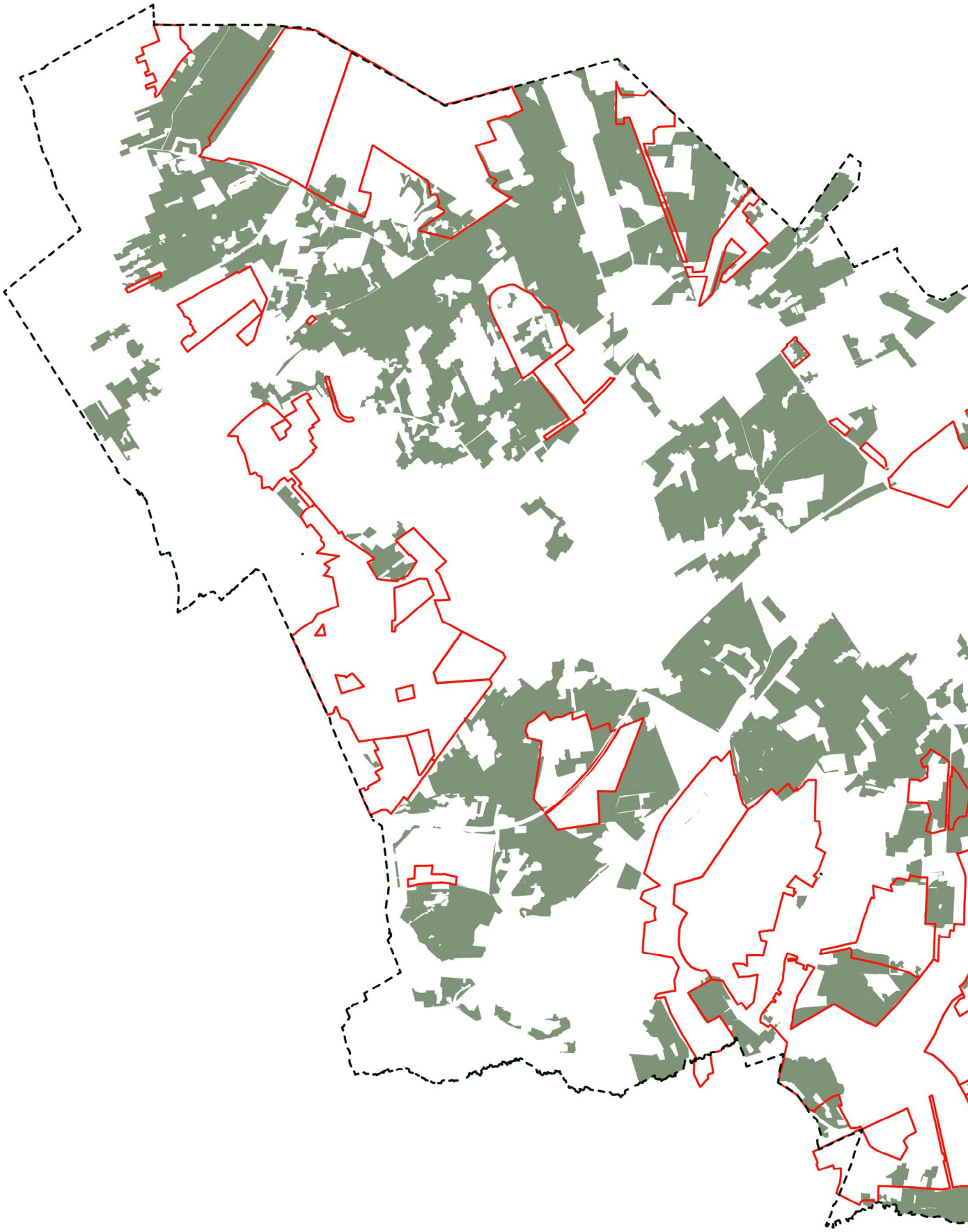
(© Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek)

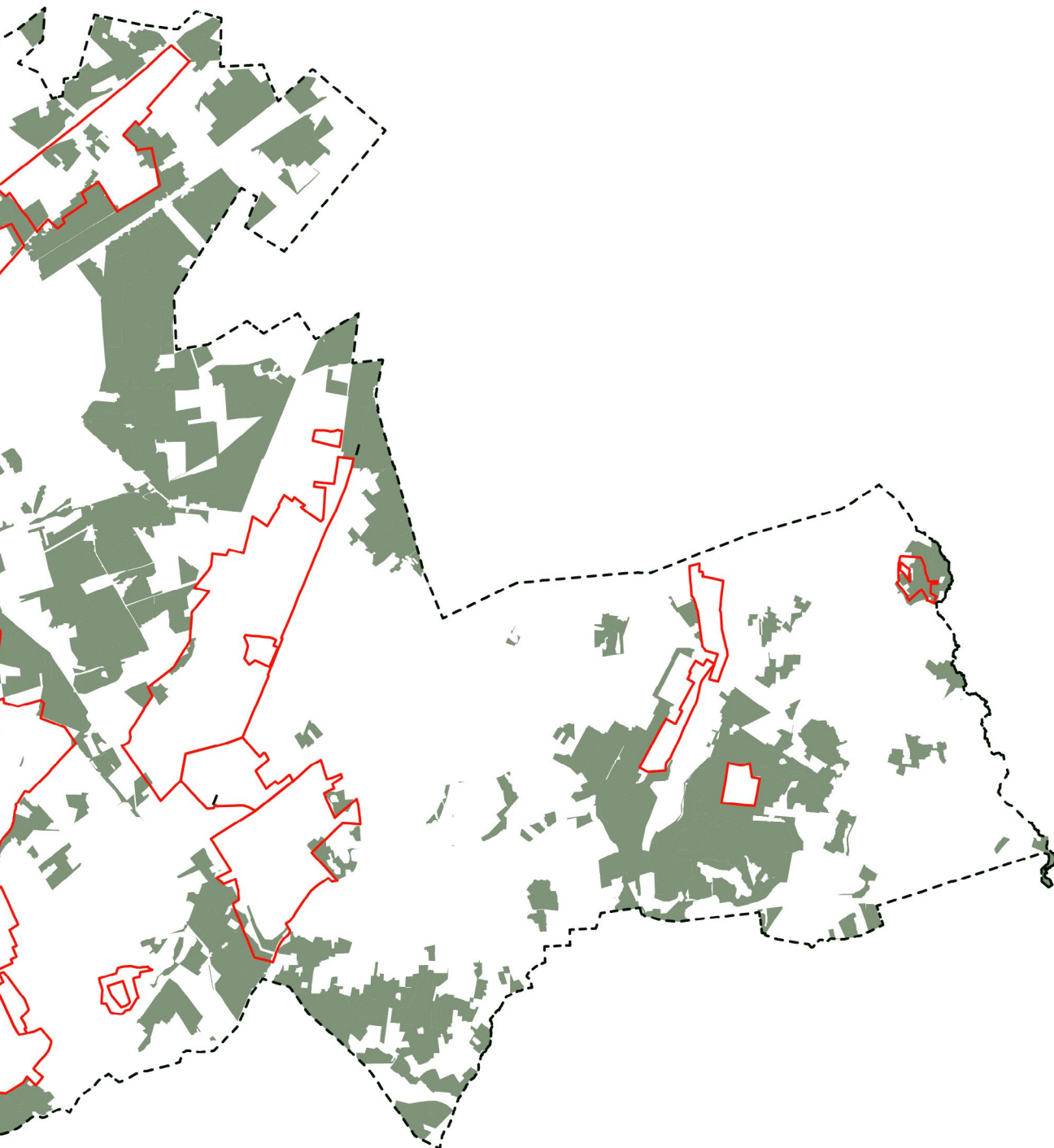




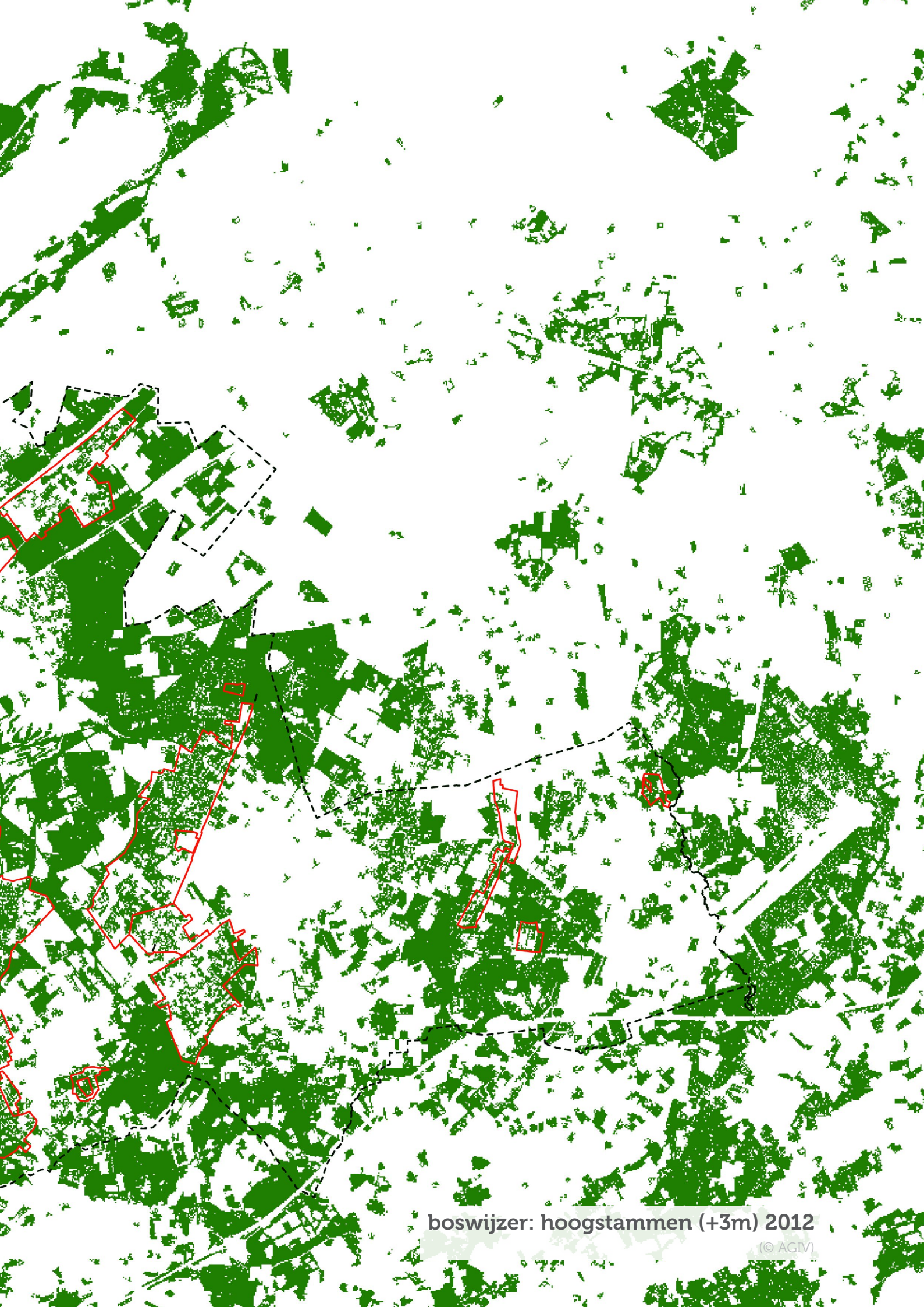
oud bos: 1940

(© Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek)



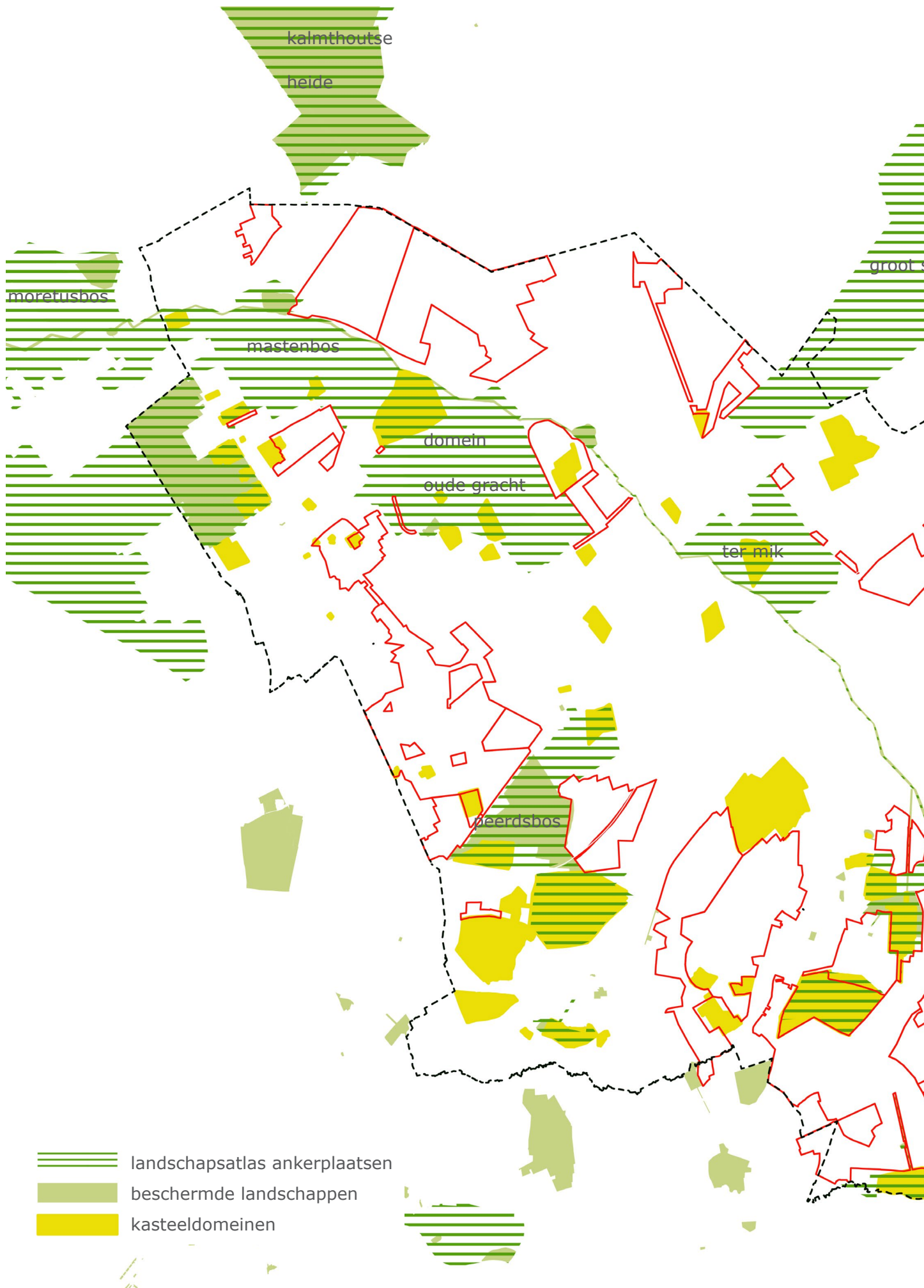


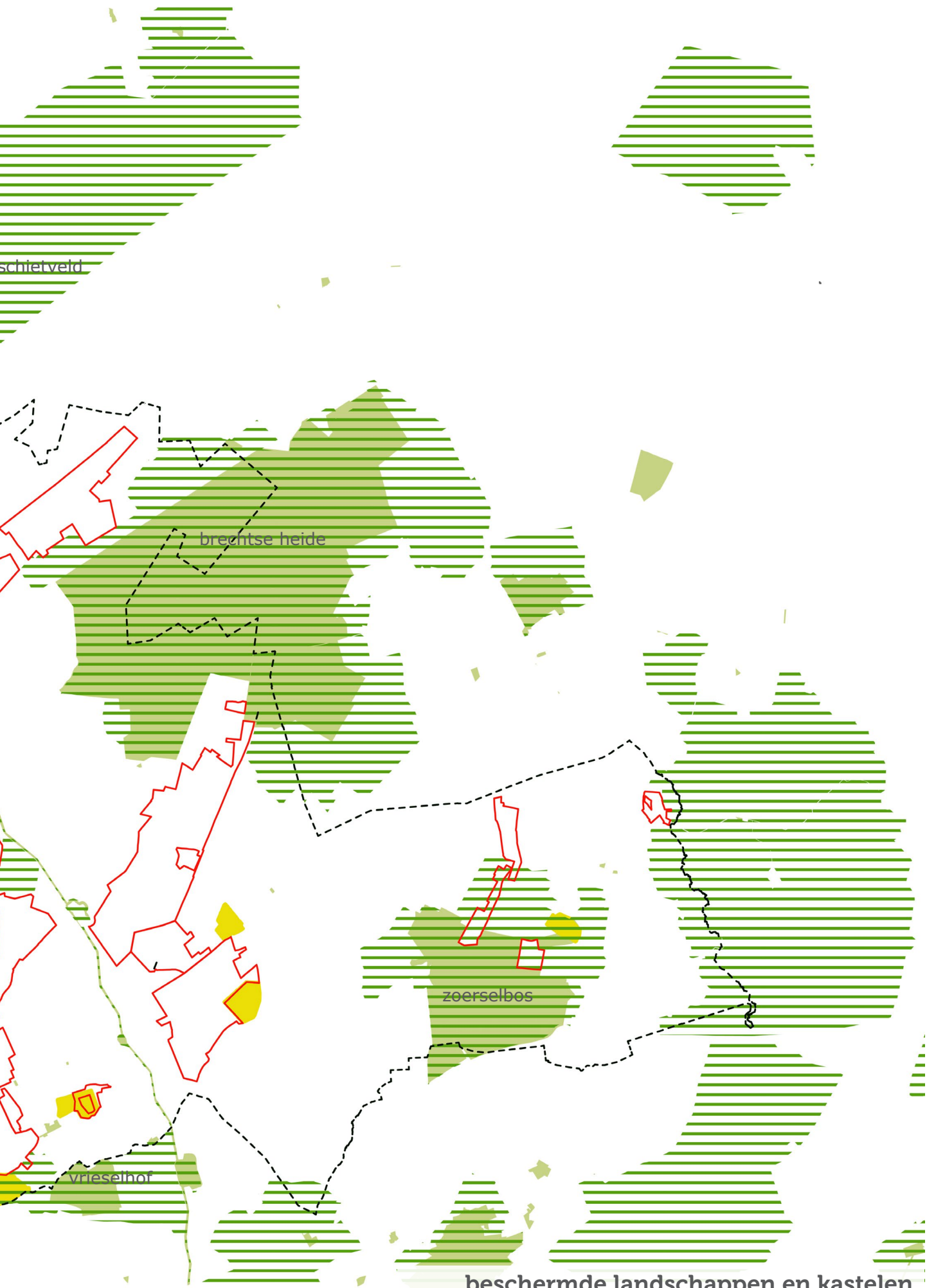




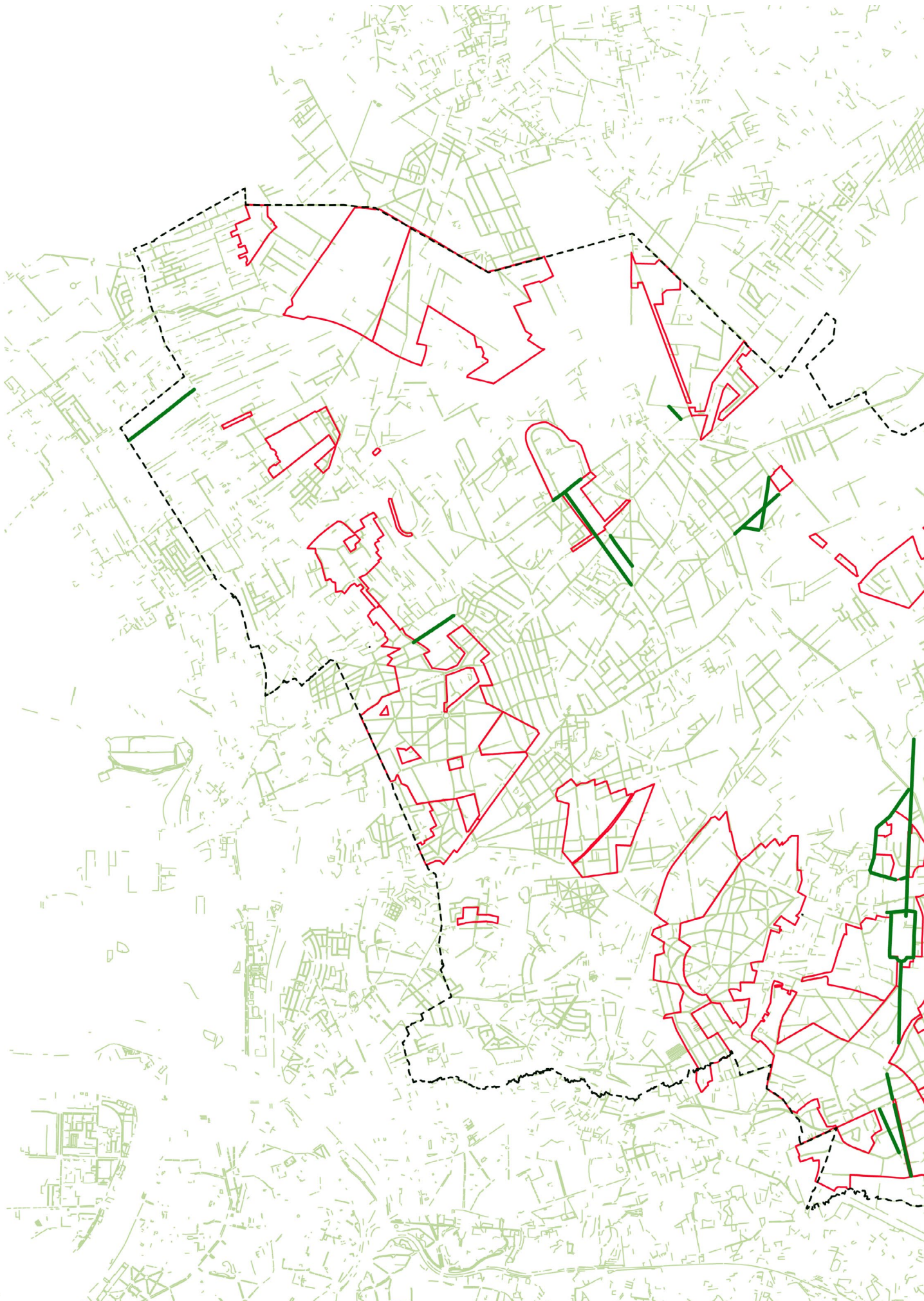
boswijzer: hoogstammen (+3m) 2012

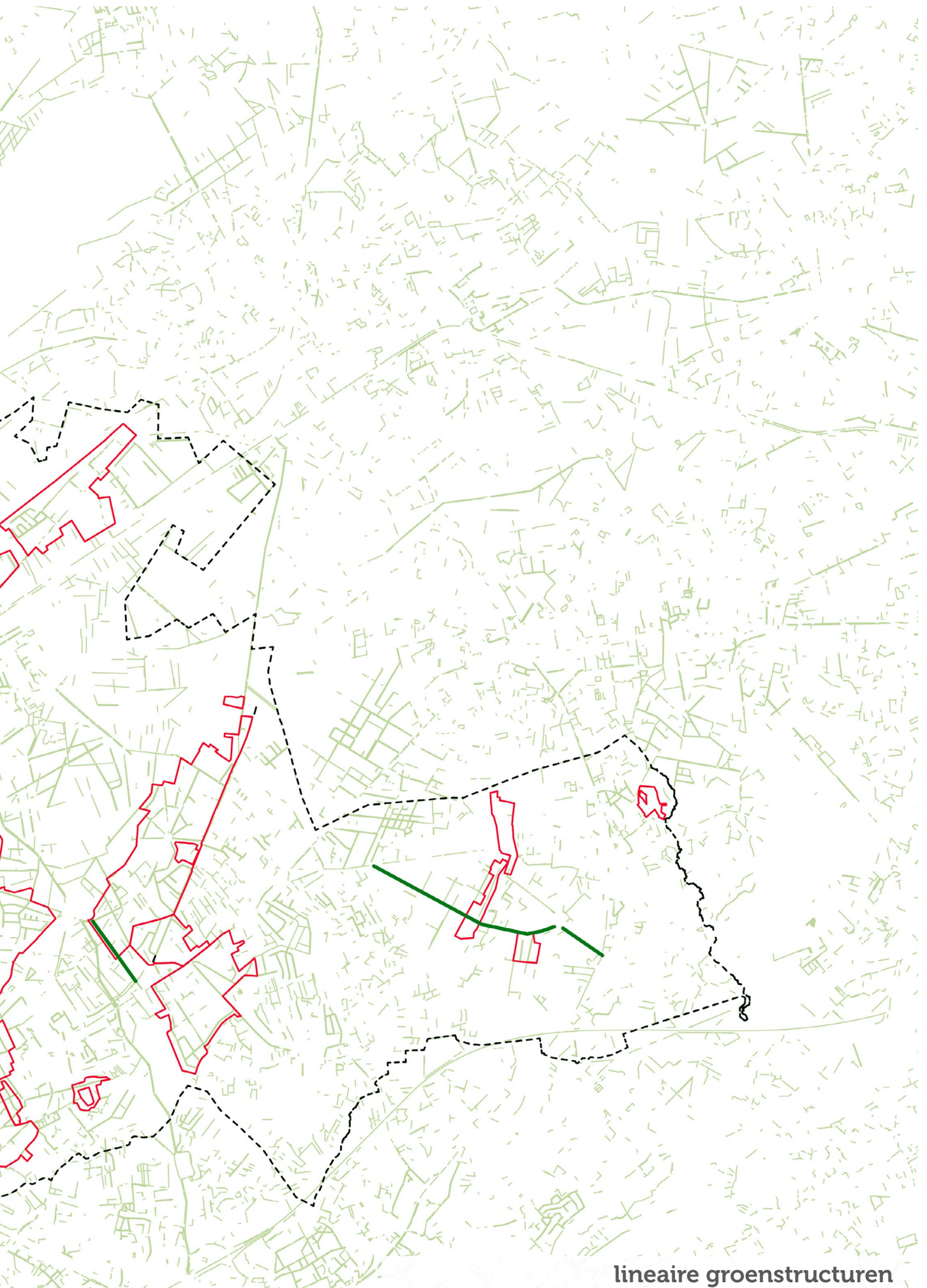
(© AGIV)










beschermde landschappen en kastelen

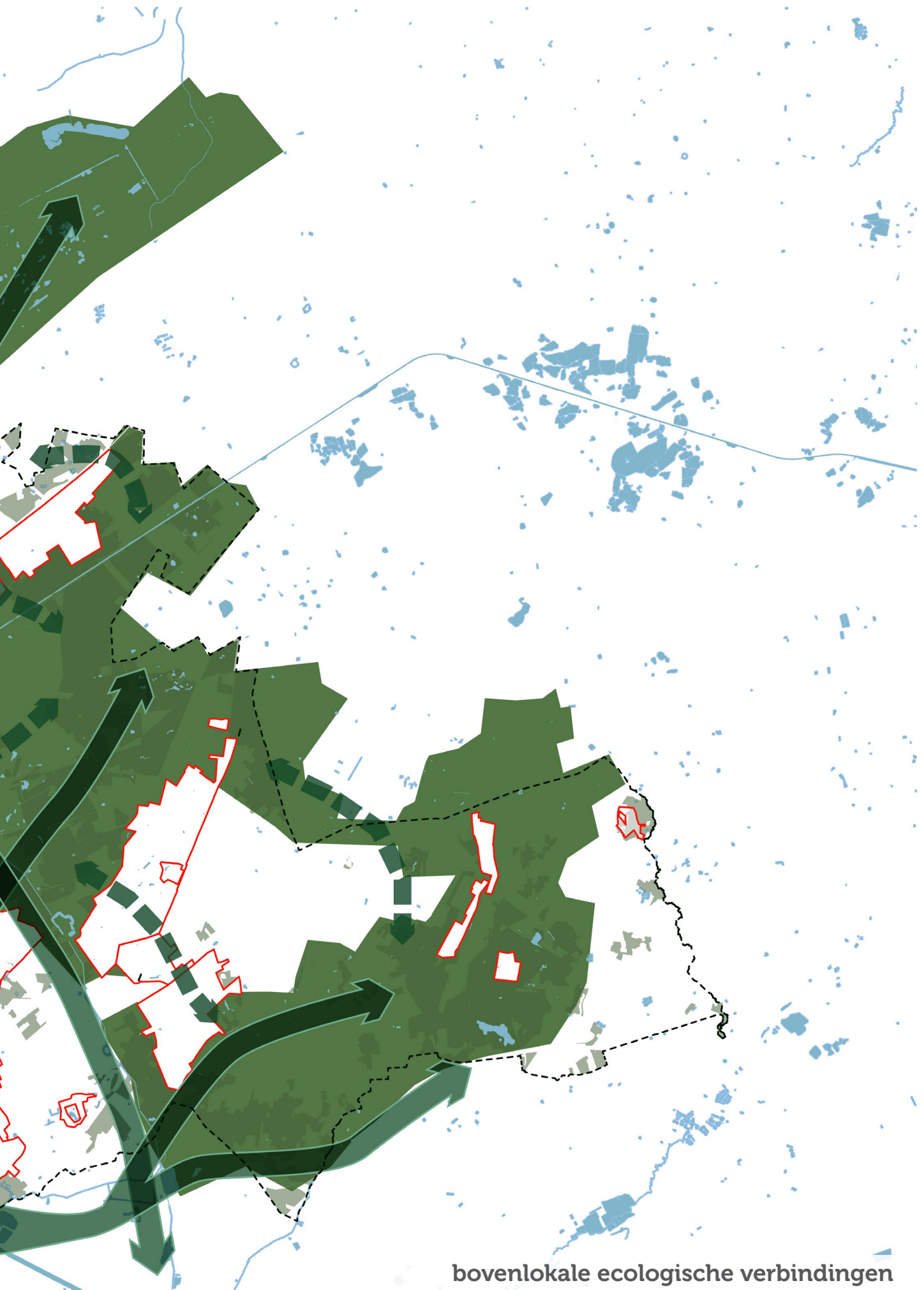




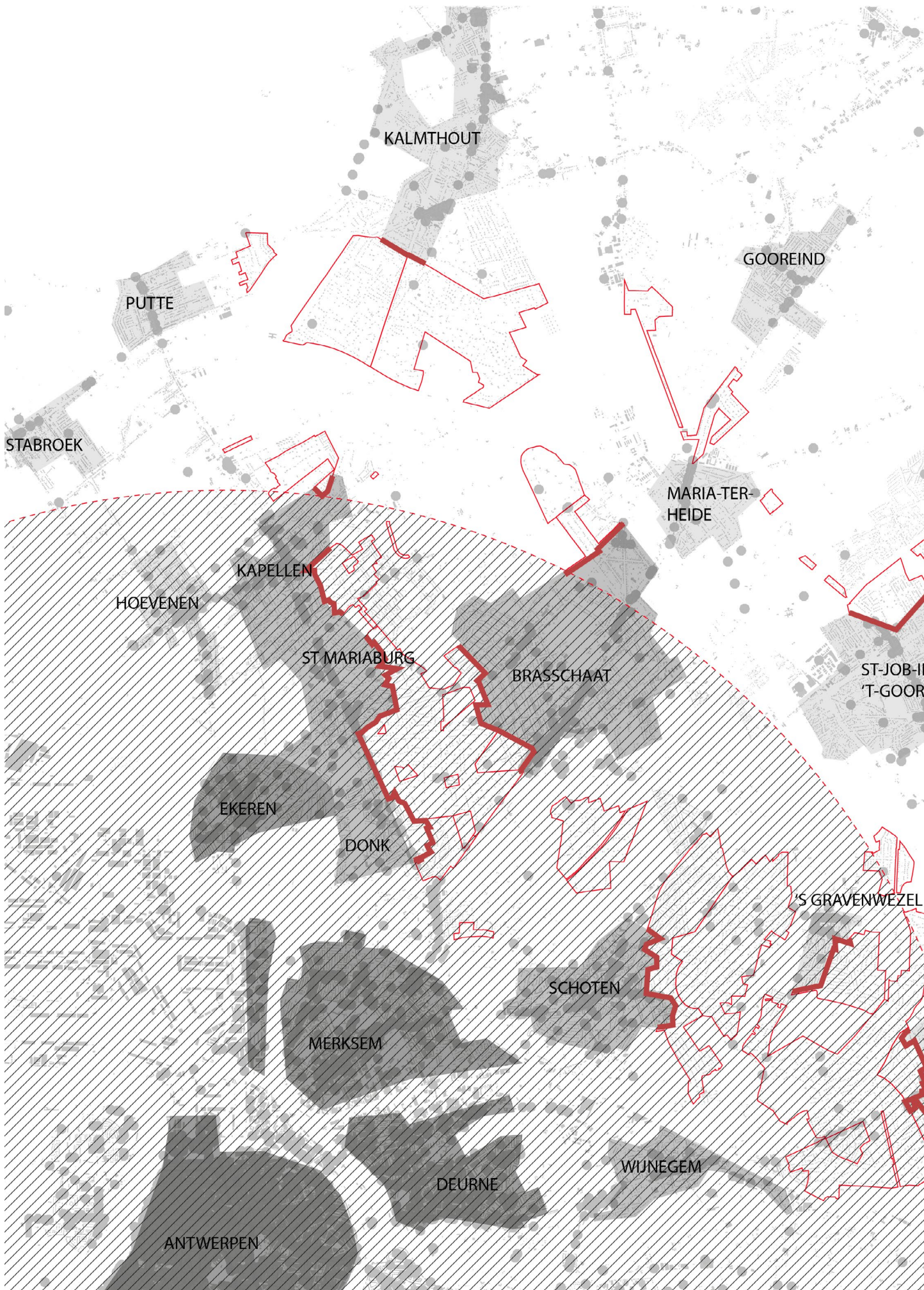
lineaire groenstructuren



-  aaneengesloten groengebied
-  water
-  groene verbindingen (stadsrandbos)
-  groene verbindingen (focusnota)
-  woonparken



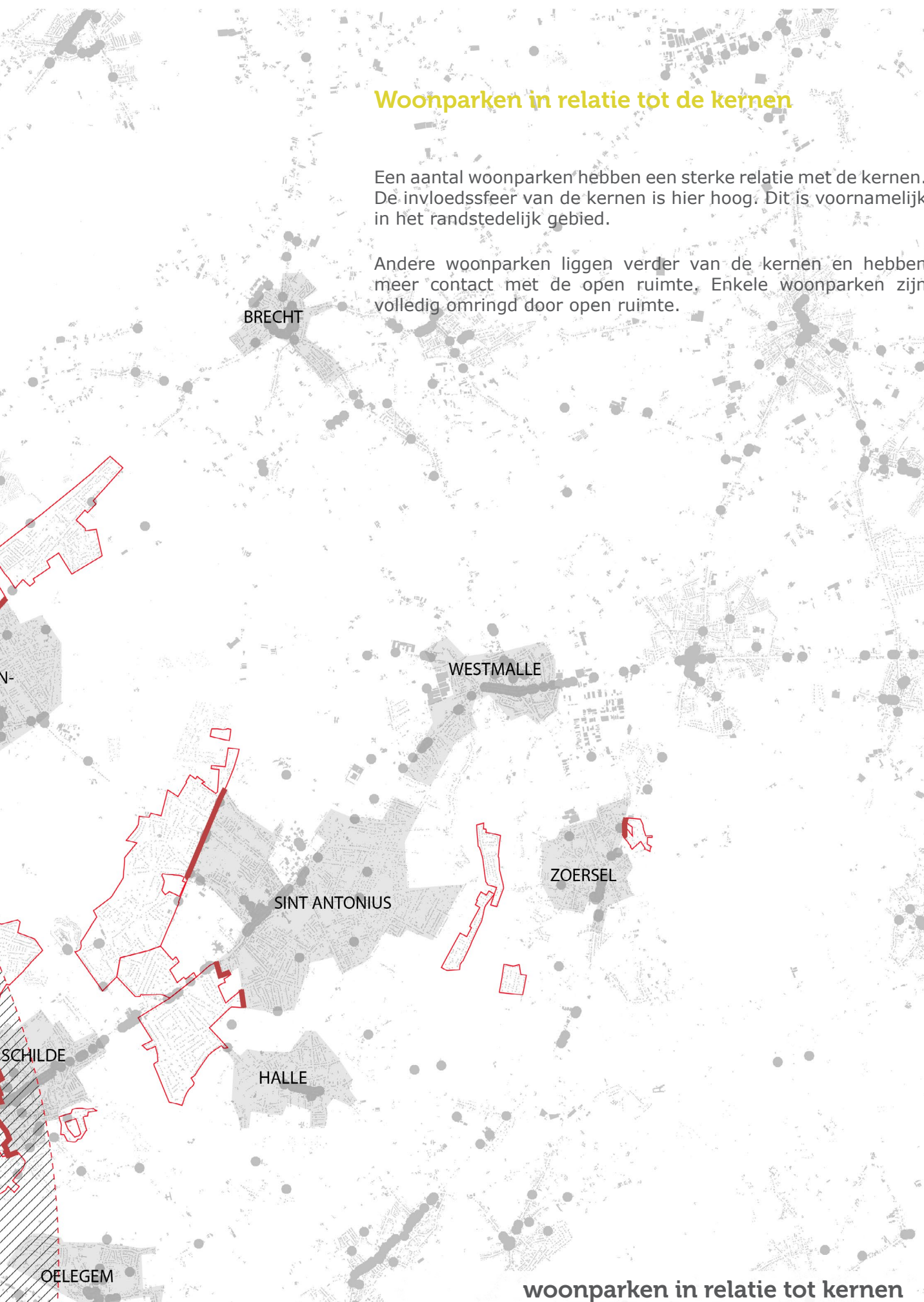
bovenlokale ecologische verbindingen



Woonparken in relatie tot de kernen

Een aantal woonparken hebben een sterke relatie met de kernen. De invloedssfeer van de kernen is hier hoog. Dit is voornamelijk in het randstedelijk gebied.

Andere woonparken liggen verder van de kernen en hebben meer contact met de open ruimte. Enkele woonparken zijn volledig omringd door open ruimte.



woonparken in relatie tot kernen



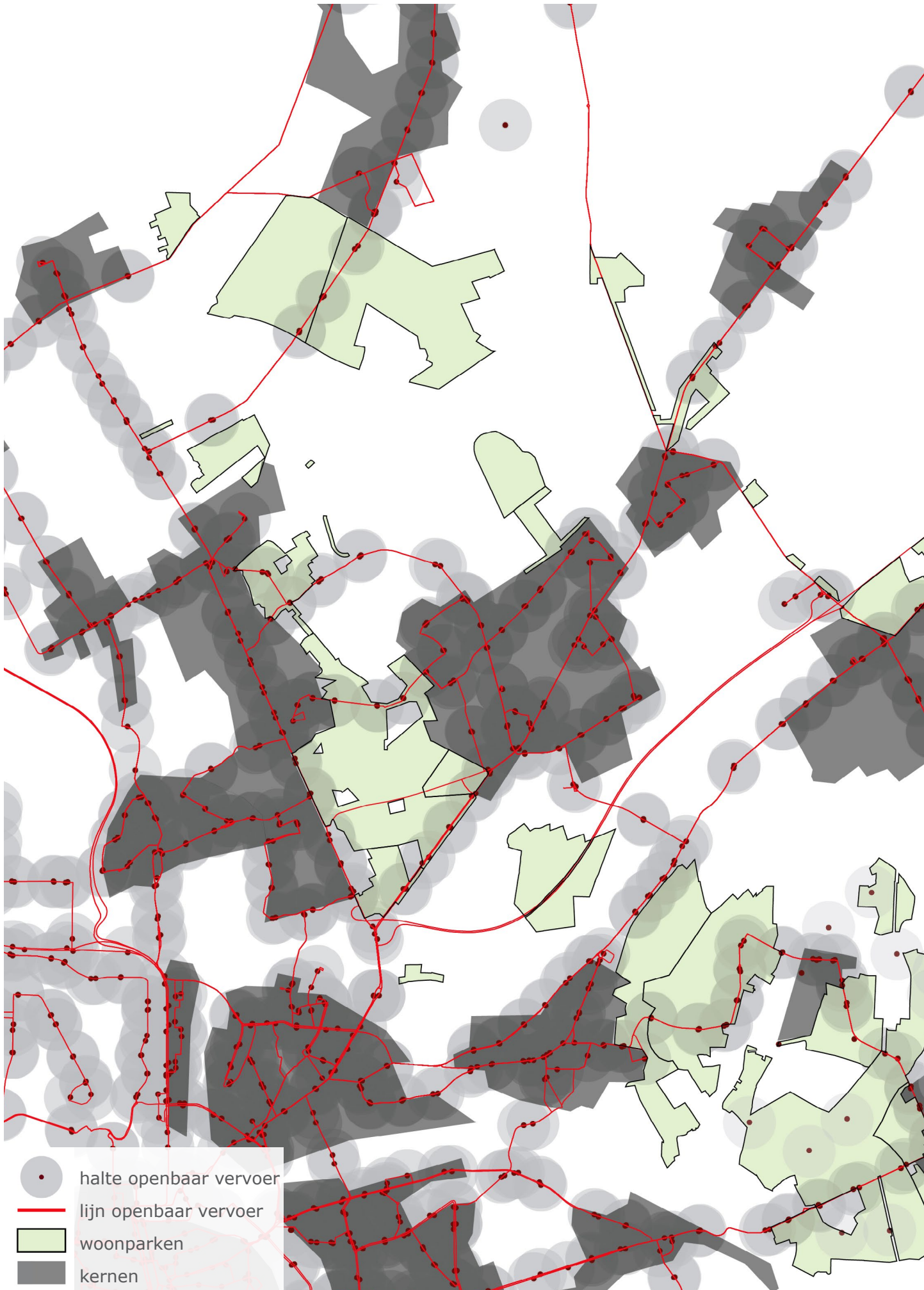
Woonparken in relatie tot de infrastructuur (auto)

De woonparken zijn meer (donkergrijs) of minder bereikbaar (lichtgrijs) met de auto.



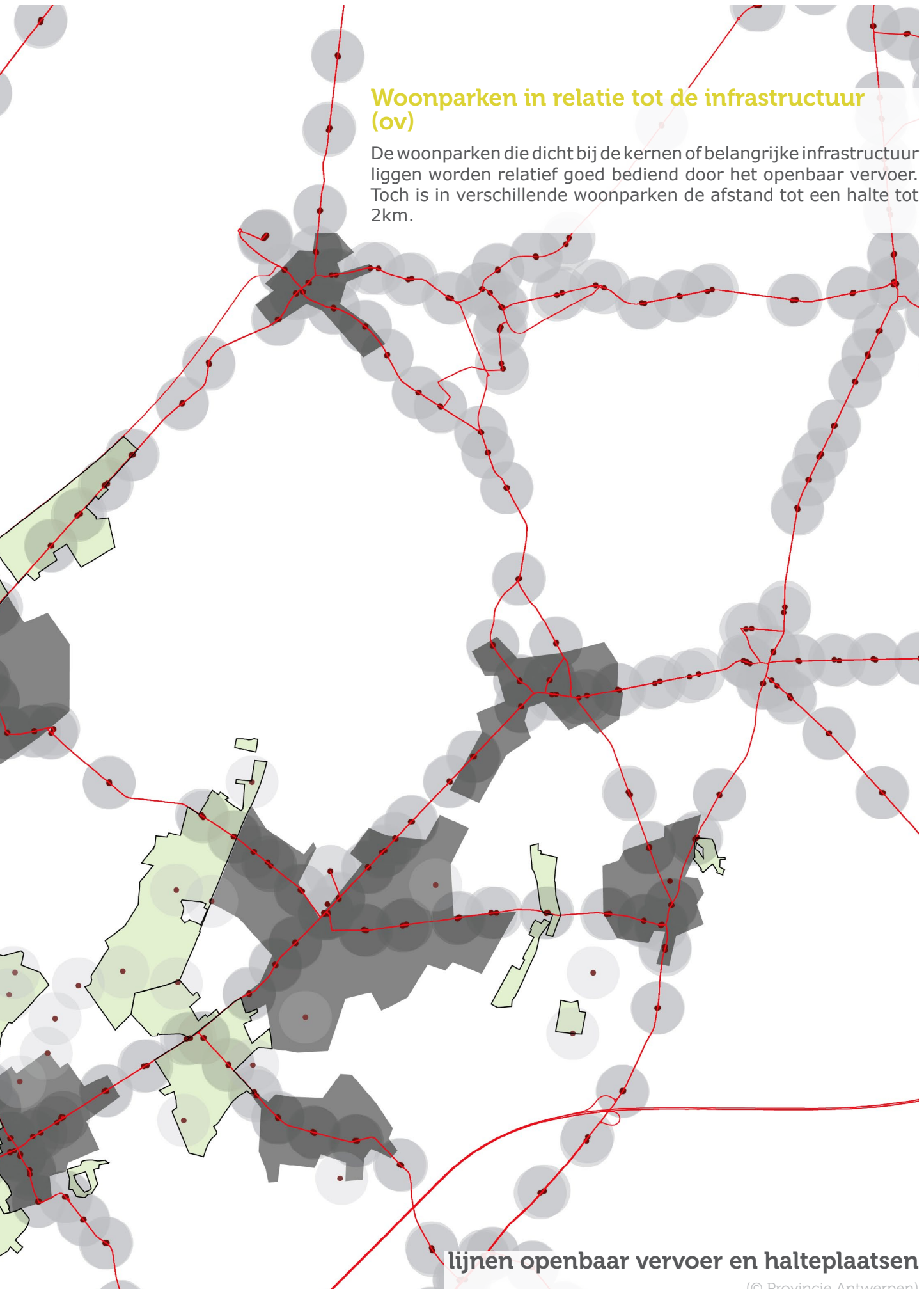
hoofdontsluitingsinfrastructuur voor gemotoriseerd verkeer

(© Provincie Antwerpen)

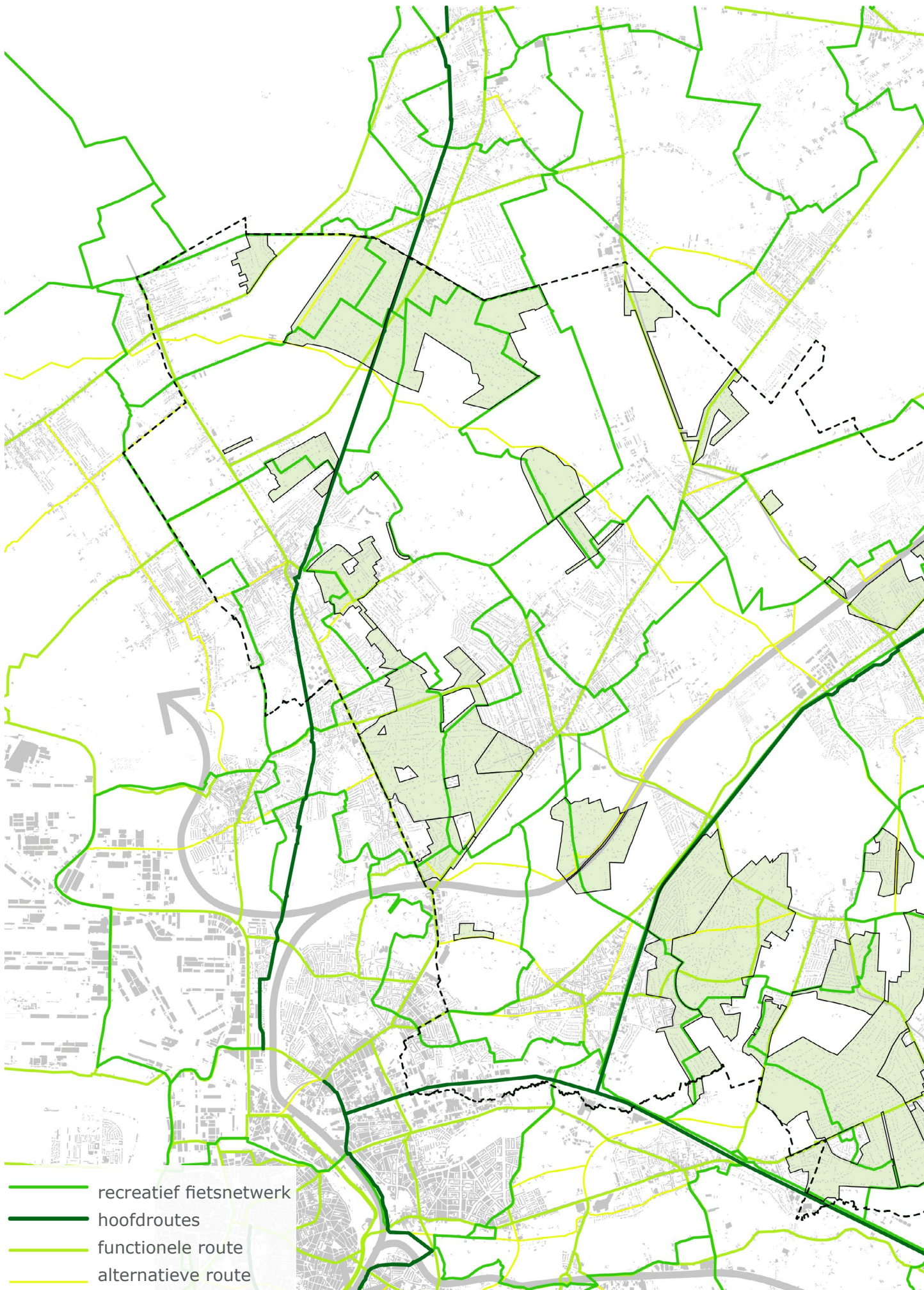


Woonparken in relatie tot de infrastructuur (ov)

De woonparken die dicht bij de kernen of belangrijke infrastructuur liggen worden relatief goed bediend door het openbaar vervoer. Toch is in verschillende woonparken de afstand tot een halte tot 2km.

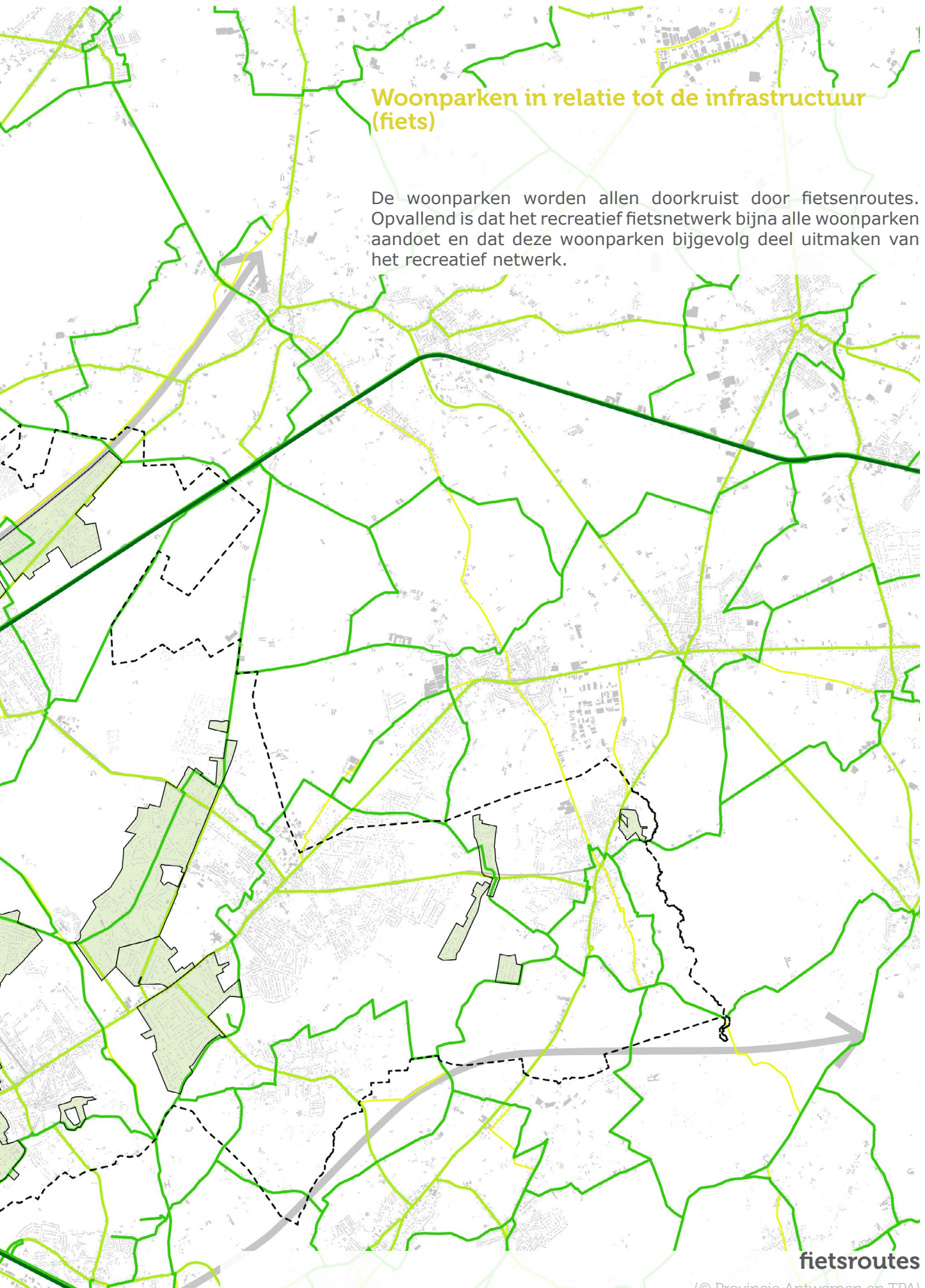


lijnen openbaar vervoer en halteplaatsen



Woonparken in relatie tot de infrastructuur (fiets)

De woonparken worden allen doorkruist door fietsroutes. Opvallend is dat het recreatief fietsnetwerk bijna alle woonparken aandoet en dat deze woonparken bijgevolg deel uitmaken van het recreatief netwerk.



fietsroutes

(© Provincie Antwerpen en TPA)



2. Uitdagingen

Structurele problematiek binnen de woonparken

Op basis van analyses van het studiegebied (o.a. de Focusnota) en de hiervoor beschreven analyses i.k.v. deze opdracht, worden een aantal uitdagingen geformuleerd, die een inzicht bieden in de structurele problematieken in de woonparken. Deze toolkit ambieert een gepast antwoord te bieden op voorliggende uitdagingen.

De uitdagingen situeren zich op drie niveaus, zijnde de macroschaal op niveau van het bebouwd perifeer landschap, de mesoschaal op niveau van het woonpark zelf en de microschaal, op niveau van de individuele kavel.

2.1 Op macroniveau: het bebouwd perifeer landschap

Teloorgang van de groenstructuur

De reductie van de oppervlakte en de voortschrijdende versnippering van groene ruimte leidt tot een ecologische verarming en een banalisering van het landschap binnen het bebouwd perifeer landschap.

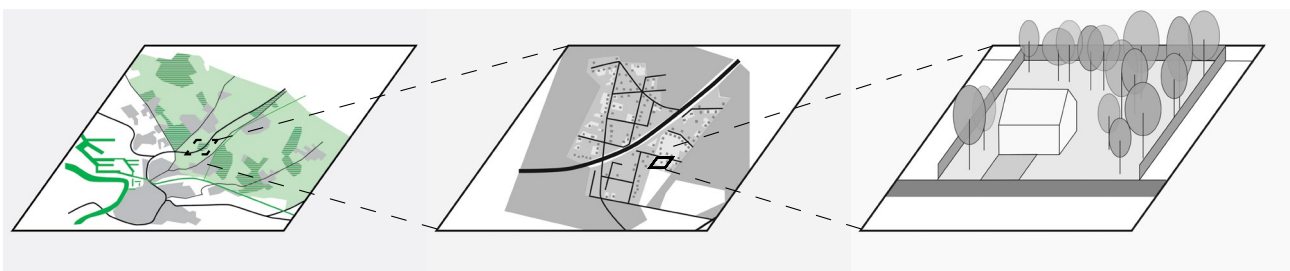
Een verdere teloorgang van de groenstructuur zal onvermijdelijk een negatieve impact hebben op de woonkwaliteit, wat ook een waardevermindering van private eigendommen met zich meebrengt. Ook verliezen de gemeenten een groot deel van hun "unique selling point", aangezien de aanwezigheid van dit grootschalige groen imagobepalend is voor deze gemeenten.

Verdere suburbanisering

De uitbouw van een woonaanbod op een grote afstand van de kern leidt tot een groeiende auto-afhankelijkheid. Deze brengt een toename van het wegverkeer met zich mee, in het bijzonder in de kernen, met een groeiende verkeersonleefbaarheid en parkeerdruk als gevolg.

De realisatie van een bijkomend woonaanbod in woonparken betekent een concurrentie voor de woonkernen. Meer inwoners in de woonparken impliceert namelijk dat er minder inwoners aangetrokken worden in de kernen, waardoor de hefboom voor kernversterking verkleint en het draagvlak vermindert voor de ontwikkeling of instandhouding van centrumvoorzieningen.

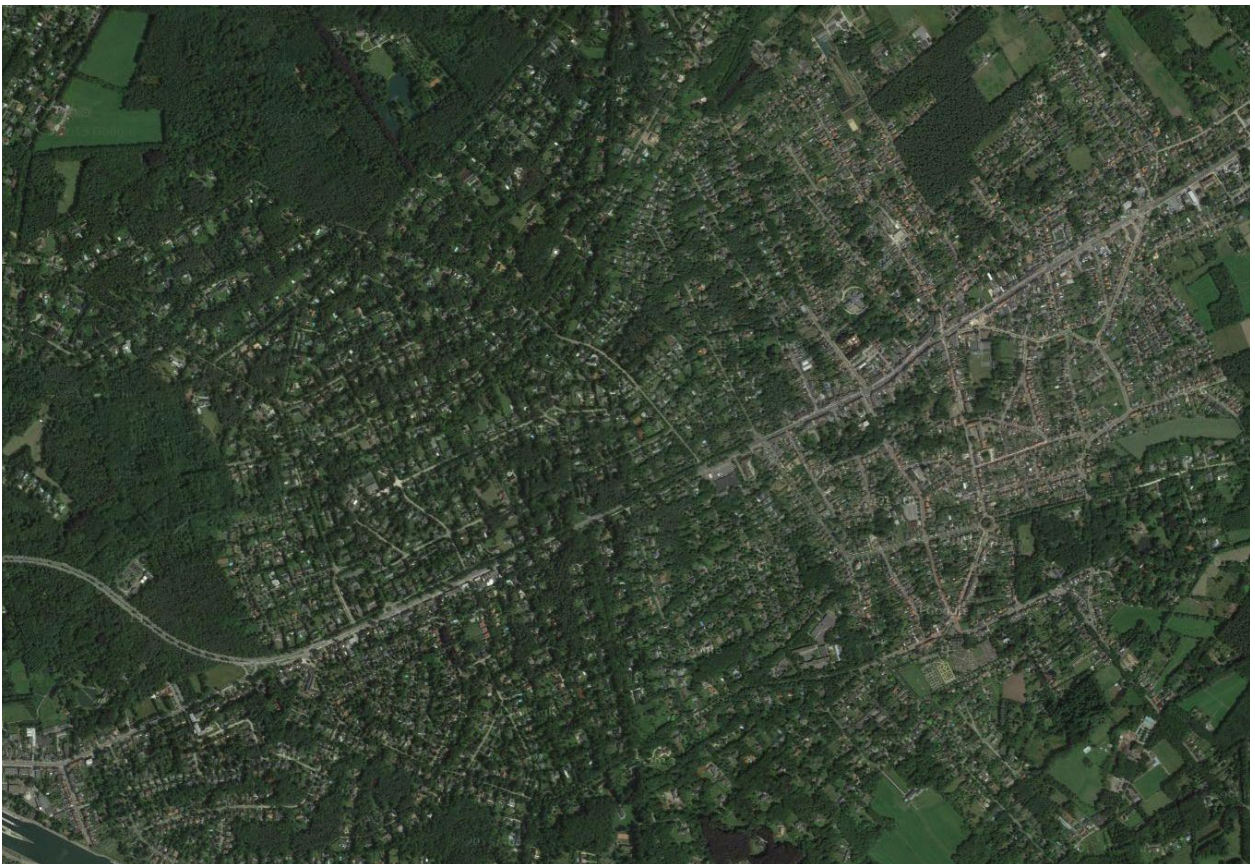
Tot slot leidt een verdere suburbanisering tot een stijgende kost op het vlak van publieke voorzieningen, door de uitbouw en instandhouding van grote lengten aan nutsleidingen en wegenis, maar ook omwille van de versnipperde uitbouw en exploitatie van gemeenschapsvoorzieningen.



macroniveau: het bebouwd perifeer landschap

mesoniveau: het woonpark

microniveau: de kavel



2.2 Op mesoniveau: het woonpark

Teloorgang van de belevingswaarde

De relatie tussen de woonparken en hun omgeving, enerzijds met de kern anderzijds met het landschap, neemt stelselmatig af. Dit leidt tot een afnemend gevoel van "localiteit".

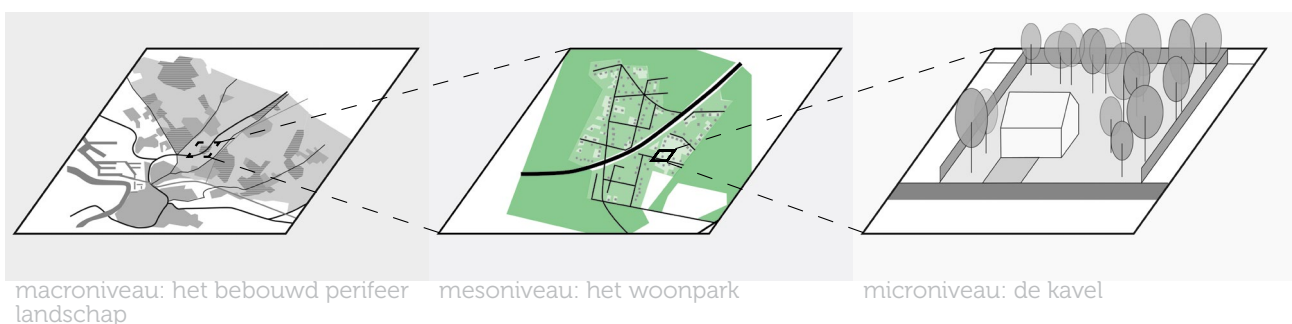
Daarnaast is de toenemende isotropie manifest. De bosrijke omgeving ondergaat een verburgerlijking tot lichte tuinen met gras en een minimum aan bomen. Op deze manier verwateren de historische kwaliteiten en kennen de woonparken hoe langer hoe meer een tekort aan differentiatie in de structuur.

Gebrek aan collectieve (groene) ruimte

De woonparken kennen een markante discrepantie tussen het groen karakter en de beperkte beschikbaarheid van collectieve groene ruimte. Het groen in de woonparken is meestal quasi volledig geprivatiseerd. Het aandeel publieke ruimte beperkt zich hoofdzakelijk tot de ontsluitingsinfrastructuur (meestal zonder voet- of fietspaden), waardoor er weinig plek is voor ontmoeting. Zeker op latere leeftijd lijkt het risico op sociaal isolement van de bewoners daardoor reëel.

Gebrek aan uitrusting

Binnen de woonparken bevinden er zich weinig nabijheidsvoorzieningen, weinig ruimte voor zacht verkeer en is er doorgaans slechts een beperkte relatie tot de nabijgelegen kern.





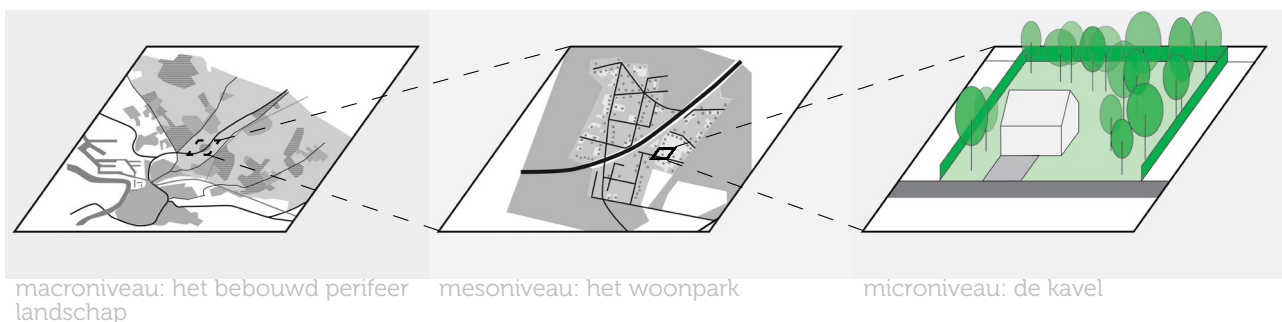
2.3 Op microniveau: de kavel

Te grote en (vaak) vertuinde kavels

De meerderheid van de kavels kent omwille van haar omvang een zware onderhoudslast, waardoor de kavels minder aantrekkelijk worden voor de jongere generatie. Deze onderhoudslast wordt bijkomend vergroot door de grote mate van ontbossing en de eliminatie van lage vegetatie

Te grote en (soms) verouderde woningen

Het woningbestand kent over het algemeen erg grote woningoppervlakten, die een hoge exploitatiekost met zich meebrengen. De leeftijd van het patrimonium brengt daarnaast met zich mee dat de woningen minder aangepast zijn aan de actuele woningbehoeften en soms structureel niet meer aanpasbaar zijn tot energie-efficiënte woningen.







3. Visie

Toekomstperspectief voor de omgang met de woonparken binnen het bebouwd perifeer landschap

3.1 Welke keuzes worden beter niet (meer) gemaakt?

Op basis van hoger vermelde analyses en uitdagingen zouden keuzes naar voor geschoven kunnen worden die op het eerste zicht verdedigbaar lijken, maar die toegepast op langere termijn en/of grotere schaal de problematiek van de woonparken slechts zullen versterken.

“Business as usual”: verkavelen en ontwikkelen van grote, beschikbare terreinen

Binnen de woonparken zijn nog verschillende grotere (en meestal beboste) terreinen aanwezig die nog niet verkaveld zijn. Conform de omzendbrief, de “goede plaatselijke ordening” en de macht der gewoonte zouden verkavelingen kunnen aangevraagd en afgeleverd worden voor dezelfde woningtypes: grote, vrijstaande eengezinswoningen op grote private percelen. Het gaat zowel om nog niet aangesneden terreinen als om grote, reeds bebouwde percelen die voor verdere opdeling in aanmerking komen. Voor reeds bebouwde percelen creëert de mogelijkheid om de kavels op te splitsen en zo bouwmogelijkheden bij te creëren een grote meerwaarde op het vastgoed. De kans is reëel dat deze opportuniteit door veel eigenaars zou aangegrepen worden, met een groot aantal nieuwe kavels als resultaat.

Deze tendens zou, indien op grote schaal toegepast, volgende consequenties hebben: Enerzijds zou dit de versnippering en ontbossing van de schaarse, nog resterende grotere groengehelen betekenen. Anderzijds zou dit een belangrijk bijkomend aanbod aan een specifiek woningtype (i.c. grote, vrijstaande eengezinswoning op een perifere locatie) creëren, terwijl het huidige aanbod reeds lijkt te volstaan (gelet op de dalende verkoopbaarheid van de bestaande woningen). Men mag aannemen dat de vraag naar dergelijke woningen in de toekomst eerder zal dalen dan toenemen. Er worden voldoende bestaande woningen op de markt aangeboden om aan de huidige en toekomstige vraag te voldoen.

In volgende hoofdstukken worden alternatieve valorisatiestrategieën voorgesteld die een minder negatieve impact hebben op de toekomst van de woonparken. Verkavelingen zullen enkel mogelijk zijn ten behoeve van minder ruimte-consumerende (compactere) woningtypes en in functie van een globale versterking van de omgevingskwaliteit.

Opdelen van bestaande woningen (of ze vervangen door meergezinswoningen)

Het overaanbod aan grote ééngezinswoningen (en bijgevolg de dalende vastgoedprijzen) doet de vraag opkomen om deze woningen in meerdere entiteiten op te delen, dan wel deze woningen te vervangen door nieuwbouw ééngezinswoningen. Dit vereist een aanpassing van de omzendbrief.

Gelet op de verwachte meerwaarde die deze transformatie kan creëren, mag verwacht worden dat een groot aantal eigenaars hier op termijn zal gebruik van maken. Dit zal in een groot aantal extra wooneenheden resulteren in de woonparken. Deze evolutie is om verschillende redenen onwenselijk. Een groot aanbod aan bijkomende (kleine) woningen, zal het aantal inwoners in de woonparken verder doen stijgen met een grotere verplaatsingsbehoefte tot gevolg. De doelgroepen die door deze woningen worden aangetrokken (kleine gezinnen waaronder senioren, gezinnen met een lager woonbudget) hebben nog méér dan “klassieke” gezinnen nood aan nabijheidsvoorzieningen en alternatieve verplaatsingsmogelijkheden, wat ze in de woonparken onvoldoende zullen vinden.

Het aanbod aan kleine woningen in de woonparken zal ook ten koste gaan van het succes van de woonkernen, waar deze woningen duurder in realisatie zijn en dus een concurrentieel nadeel ondervinden. Bovendien verkleint door een verdere periferisering het economisch draagvlak voor voorzieningen in het centrum, die daarmee onder druk komen te staan.

Ook voor dit scenario zal in een volgend hoofdstuk alternatieven worden geformuleerd. De realisatie van meergezinswoningen in de woonparken zal slechts op specifieke locaties en onder specifieke voorwaarden mogelijk zijn.



3.2 Duidelijke keuze voor versterking van de kernen en de natuurlijke structuur

De visie als basis voor de toolkit voor de woonparken is gebaseerd op twee grote basisprincipes, namelijk enerzijds een versterking van de kernen en anderzijds een versterking van de natuurlijke structuur.

De keuze voor **kernversterking** is gestoeld op volgende afwegingen:

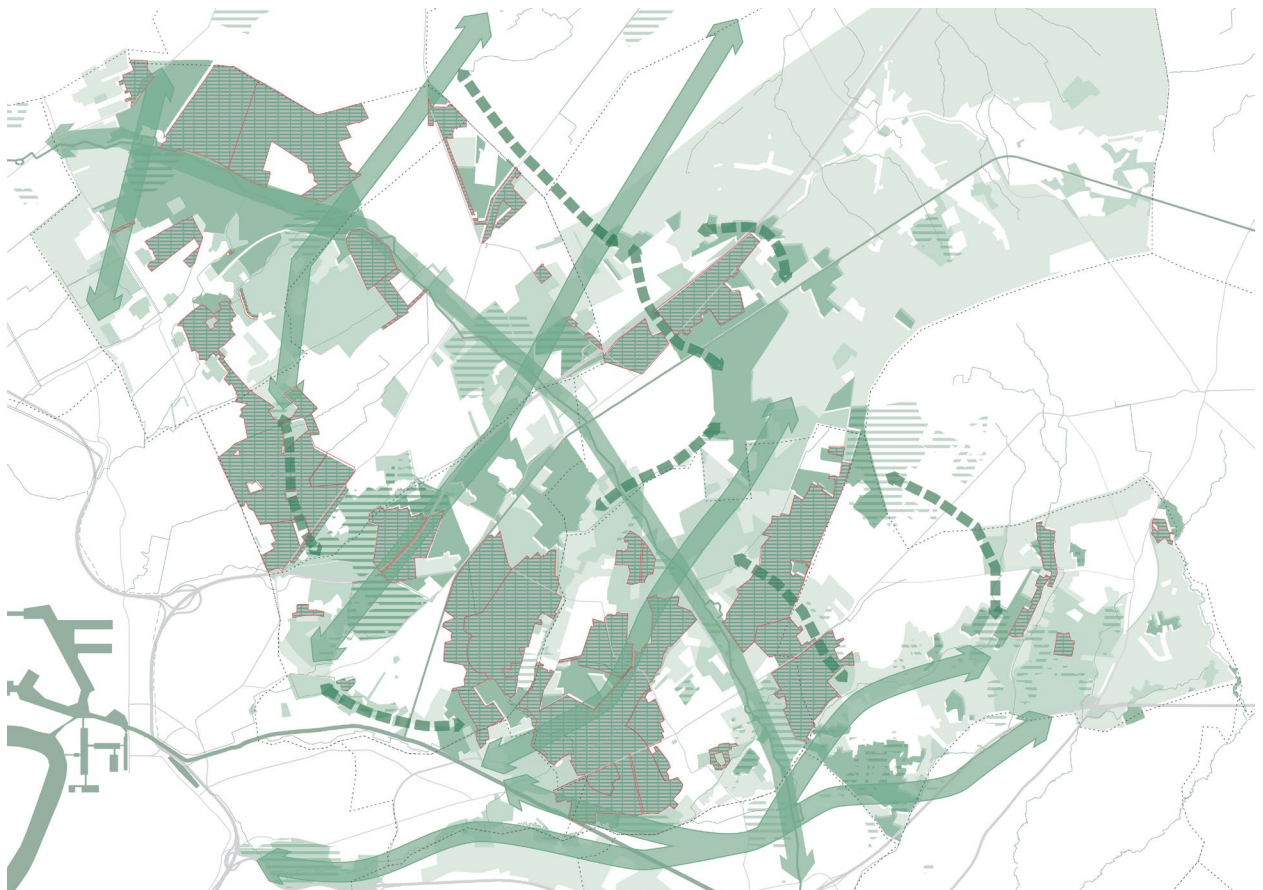
- De kernen vormen de preferentiële woonomgeving, omwille van de nabijheid van voorzieningen, het (potentieel rijkere) sociaal leven en de ruimere mogelijkheden om een doelgroepenbeleid (t.a.v. ouderen, kleine gezinnen, jonge starters, gezinnen met lager inkomen, ...).
- Een grotere concentratie van bewoners in de woonkernen zorgt voor een breder financieel draagvlak voor voorzieningen. Gemeenschapsvoorzieningen, handel en diensten worden bij voorkeur hier gelocaliseerd.
- Dankzij de nabijheid van dagelijkse voorzieningen in de kernen, blijft de mobiliteit beheersbaar: de infrastructuur kan worden afgestemd op fietsers en voetgangers. In de kernen is bovendien een groter vervoerpotentieel aanwezig voor een degelijke bediening met openbaar vervoer, wat de verkeersleefbaarheid van deze gebieden vergroot (en de auto-afhankelijkheid van de inwoners vermindert).

De keuze voor de versterking van de **natuurlijke structuur** gebeurt binnen volgende optiek:

- Door in te zetten op de consolidatie en de versterking van het bestaande groen, versterkt men de essentiële kwaliteiten van de woonparken en bij uitbreiding van de gemeenten. Hun unieke profiel binnen de ruime omgeving van Antwerpen als "groene gemeente" blijft behouden. Dit kan onder meer door het strikt beperken van een verdere ontbossing, het versterken van de resterende natuurwaarden en door het herbebossen waar mogelijk.
- Het uitwerken van continue groencorridors faciliteert de migratie van fauna en flora, wat de ecologische kwaliteit doet toenemen.
- Het verbeteren van de natuurlijke structuur brengt ook een verbetering van de belevingswaarde en een grotere landschappelijke kwaliteit met zich mee. Dit komt zowel de bewoners als de bezoekers (recreanten) ten goede.



Kernen binnen het bebouwd perifeer landschap



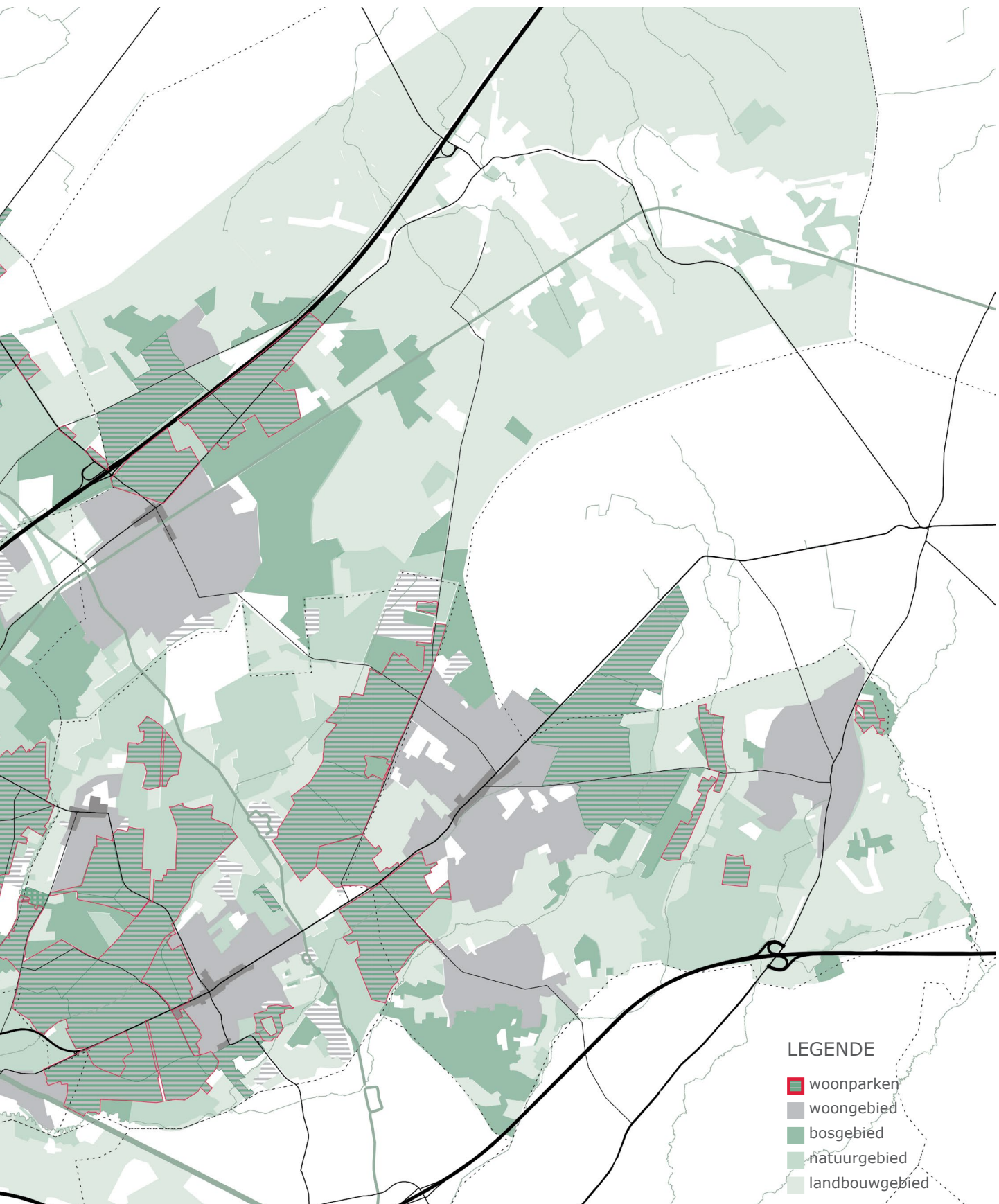
Hoofdstructuren binnen de natuurlijke structuur van het bebouwd perifeer landschap
(op basis van de studie stadsrandbos Antwerpen, lot 2 i.o.v. provincie Antwerpen)

3.3 Een gedifferentieerd toekomstperspectief voor de woonparken

Vandaag worden alle woonparken gevat door dezelfde gewestplanvoorschriften (behoudens vigerend BPA of RUP), wat de groeiende isotropie mee verklaart. Vanuit bovenstaande visie is het aangewezen om de ontwikkelingsperspectieven voor de woonparken te differentiëren. Daarom wordt een categorisering uitgewerkt die de woonparken opdeelt in functie van:

- de context van het woonpark, zijnde de relatie met het natuurlijk systeem, de relatie tot de nabijgelegen kern, de aansluiting op infrastructuur, enz.;
- de actuele verschijningsvorm, zijnde de kwaliteit van de structuur, de bebossingsgraad, de mate van bebouwing, enz.;
- het ruimtelijk potentieel.





LEGENDE

- woonparken
- woongebied
- bosgebied
- natuurgebied
- landbouwgebied

We onderscheiden volgende vier verschillende categorieën van woonparken:

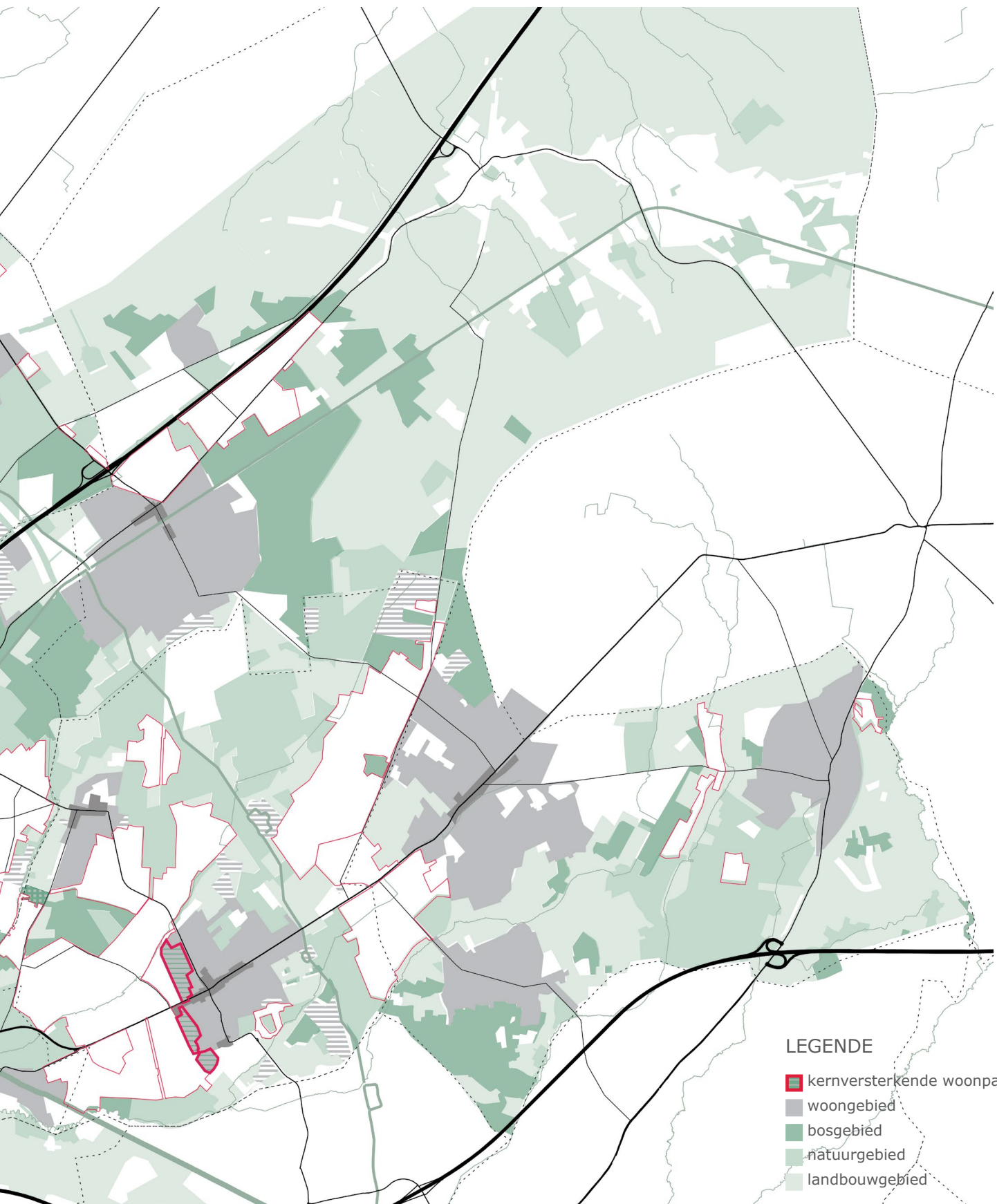
Kernversterkende woonparken

Kernversterkende woonparken zijn (delen van) woonparken die actueel of potentieel nauw aansluiten bij de kernen en die omwille van hun structuur, hun ligging t.o.v. de kern en hun verdichtingspotentieel ingezet kunnen worden binnen het kernversterkend beleid.

Ontwikkelingsperspectieven:

- Binnen deze (delen van) woonparken is versterking of uitbreiding van de woonkern mogelijk;
- De dynamiek kan verhogen door een woonverdichting en een bijkomend aanbod aan voorzieningen;
- De stijging van de grondwaarde door de verruimde ontwikkelingsmogelijkheden wordt aangewend om voorzieningen uit te bouwen en om de inperking van ontwikkelingsmogelijkheden binnen andere categorieën te helpen financieren;
- Het groene karakter blijft echter steeds bewaard, als essentiële karakteristiek van het woonpark, en wordt zoveel mogelijk collectief benut en publiek toegankelijk gesteld.





Indicatie kernversterkende woonparken binnen het bebouwd perifeer landschap

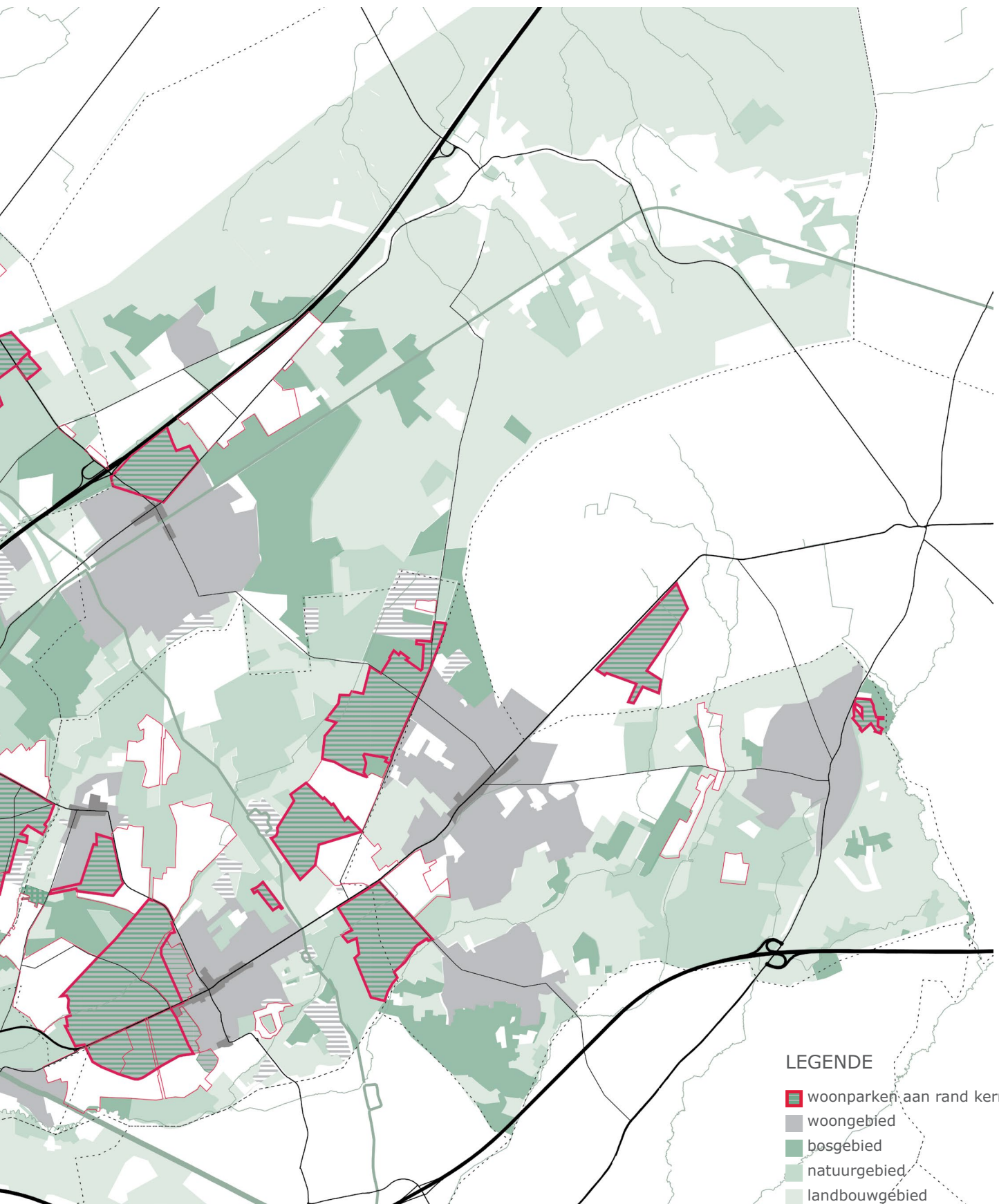
Woonparken aan de rand van de kern

Woonparken aan de rand van de kern zijn (delen van) woonparken die in de buurt van een woonkern liggen en door hun omvang de relatie met het omgevend landschap enigszins verloren hebben. Ze worden als groene woonomgeving geconsolideerd en geoptimaliseerd.

Ontwikkelingsperspectieven:

- Deze woonparken worden als woonomgeving in stand gehouden, maar bijkomende dynamiek (bijvoorbeeld door verdichting) is niet aangewezen. Extra bebouwing moet bijdragen tot een substantiële versterking van het woonpark: groenstructuur, publieke ruimte, voorzieningen;
- De structuur van het woonpark wordt versterkt, dit zowel op het vlak van het groen als van de publieke ruimte (met in het bijzonder routes voor zacht verkeer);
- Een beperkt bijkomend aanbod aan gemeenschapsvoorzieningen (complementair aan de voorzieningen in de kern) kan op strategische plaatsen voorzien worden.





LEGENDE

- woonparken aan rand kern
- woongebied
- bosgebied
- natuurgebied
- landbouwgebied

Indicatie woonparken aan de rand van de kern binnen het bebouwd perifeer landschap

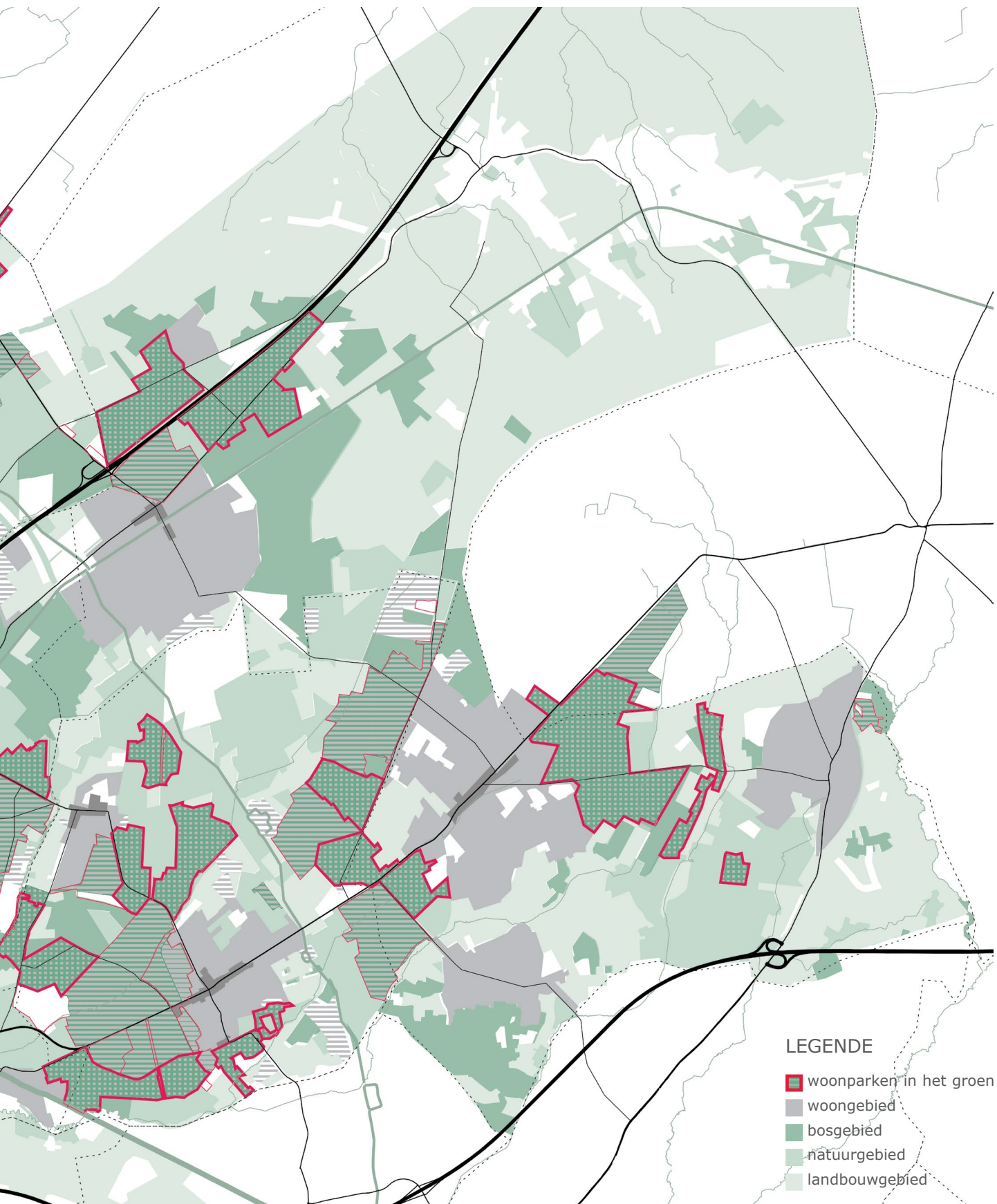
Woonparken in het groen

Woonparken in het groen, zijn (delen van) woonparken die gekenmerkt worden door hun ligging te midden van de open ruimte, vaak op grotere afstanden van de kernen, waar de woonfunctie gecombineerd wordt met een grotere landschappelijke en ecologische verweving.

Ontwikkelingsperspectieven:

- Deze woonparken worden als woonomgeving in stand wordt gehouden maar bijkomende dynamiek (bij voorbeeld door verdichting) is niet aangewezen;
- Het groene karakter van deze woonparken wordt omwille van hun ligging in het groen versterkt;
- Een betere landschappelijke en ecologische verweving met de omgevende open ruimte wordt nagestreefd.





LEGENDE

- woonparken in het groen
- woongebied
- bosgebied
- natuurgebied
- landbouwgebied

Indicatie woonparken in het groen binnen het bebouwd perifeer landschap

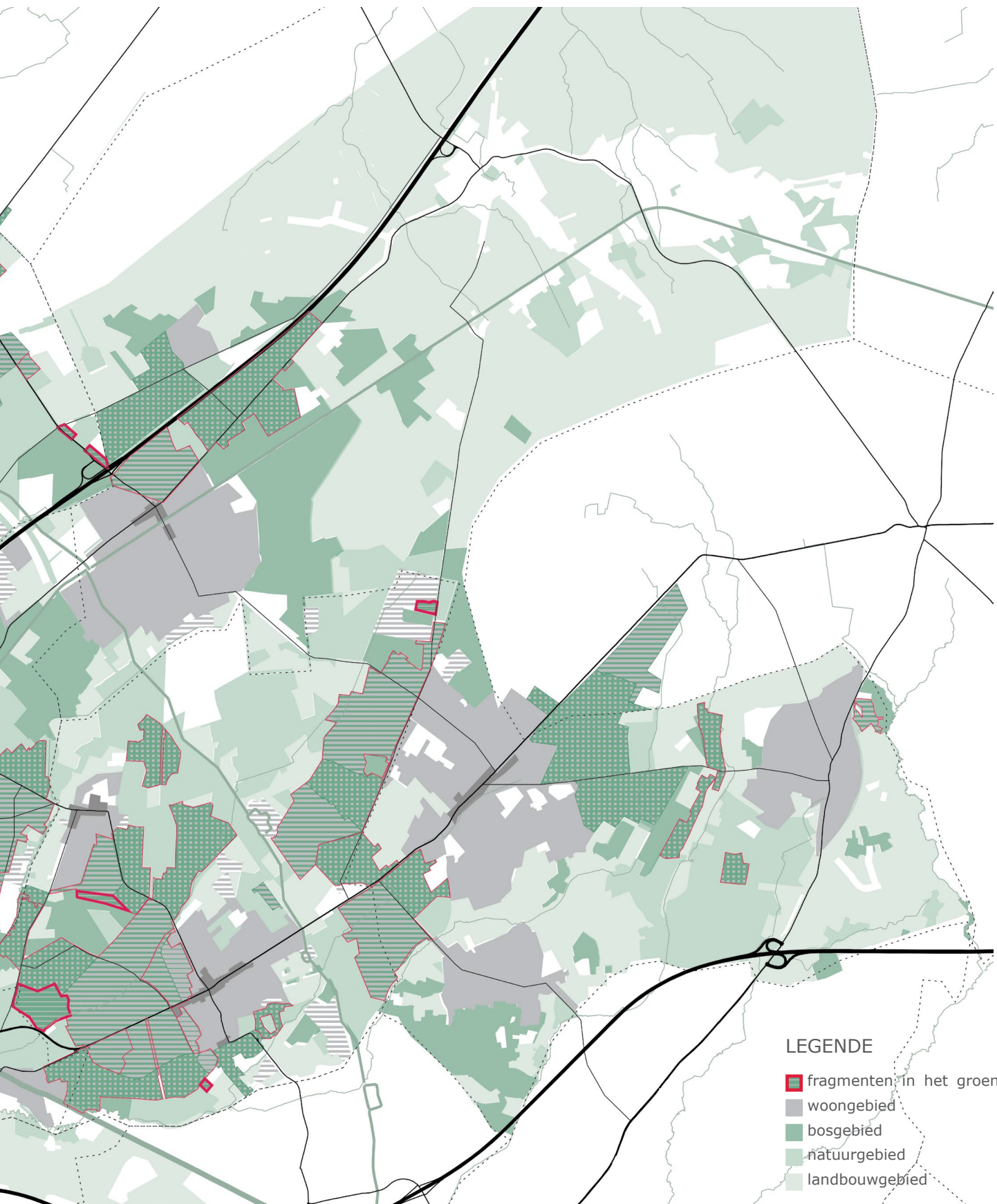
Fragmenten in het groen

Fragmenten in het groen, zijn (delen van) woonparken die nog in grote mate onbebouwd zijn, en waar de bebouwing nog geen ruimtelijk geheel vormt, maar slechts een fragment is in de open ruimte. Het karakter van de open ruimte prevaleert op de bebouwing. Verdere ontwikkeling tot een geconsolideerd woonpark is dan ook niet aangewezen.

Ontwikkelingsperspectieven:

- De bestaande situatie wordt "bevroren" als geïsoleerde bebouwing in de open ruimte. Bestaande woningen krijgen een statuut vergelijkbaar met zonevreemde woningen. Bijkomende bebouwing is niet aangewezen, bouw mogelijkheden worden bij voorkeur geschrapt via een bestemmingswijziging.
- De groenstructuur wordt versterkt zodat hij opnieuw één geheel kan vormen met het omliggende groen.





LEGENDE

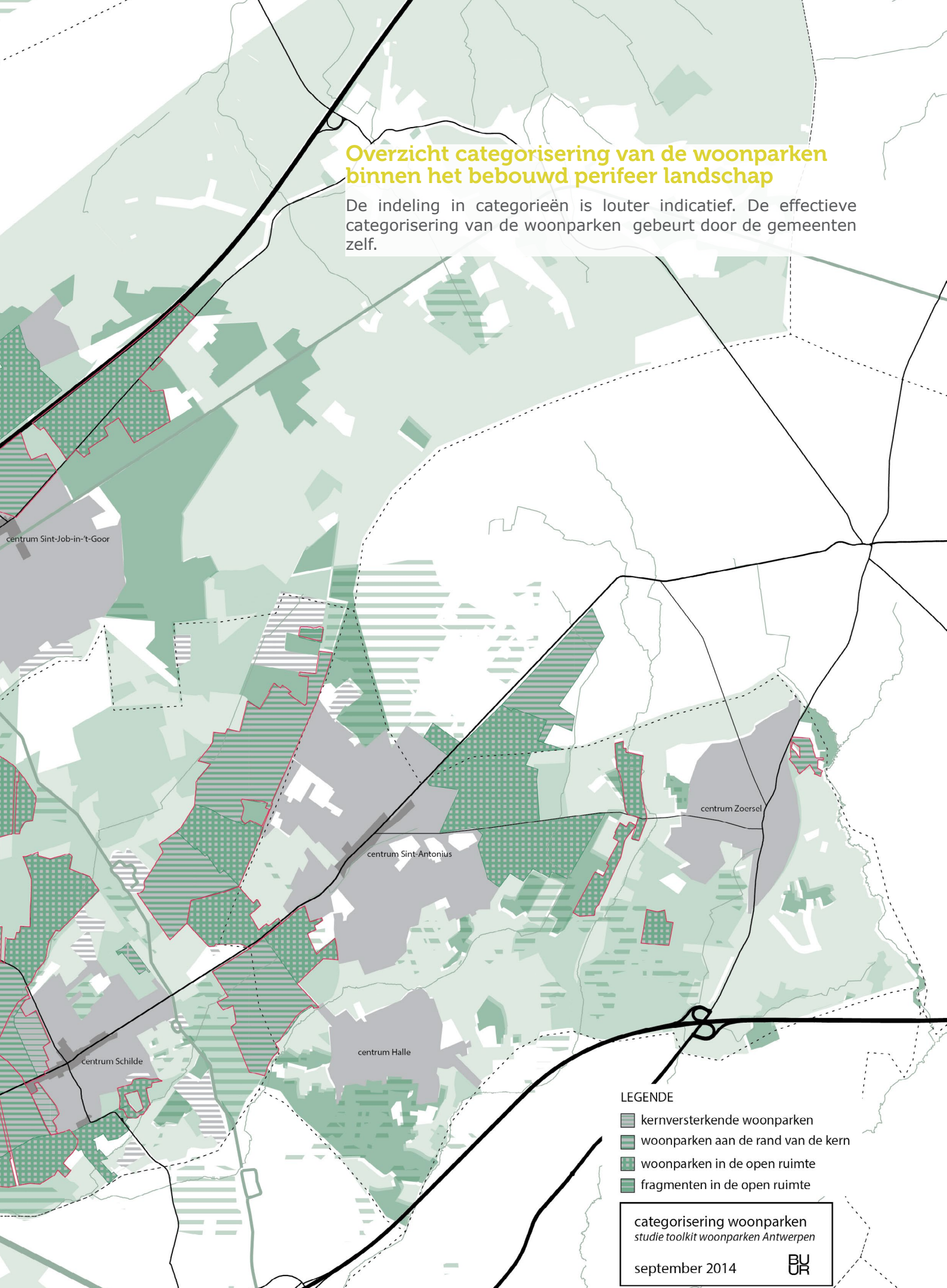
- fragmenten in het groen
- woongebied
- bosgebied
- natuurgebied
- landbouwgebied

Indicatie fragmenten in het groen binnen het bebouwd perifeer landschap



Overzicht categorisering van de woonparken binnen het bebouwd perifeer landschap

De indeling in categorieën is louter indicatief. De effectieve categorisering van de woonparken gebeurt door de gemeenten zelf.



Alle woonparken kunnen o.b.v. hoger vernoemde criteria aan één van deze categorieën worden toebedeeld, zodat hun toekomstperspectieven hieruit kunnen worden afgeleid. Door met categorieën te werken, kunnen de betrokken overheden per categorie consistente perspectieven en richtlijnen uitwerken, zodat een consequent ruimtelijk beleid kan worden gevoerd.

In het kader van dit onderzoek werd een eerste voorstel van categorisering uitgewerkt en aan de gemeentebesturen voorgesteld. Dit voorstel heeft slechts een richtinggevend karakter. De effectieve categorisering van de woonparken gebeurt door de gemeenten zelf.

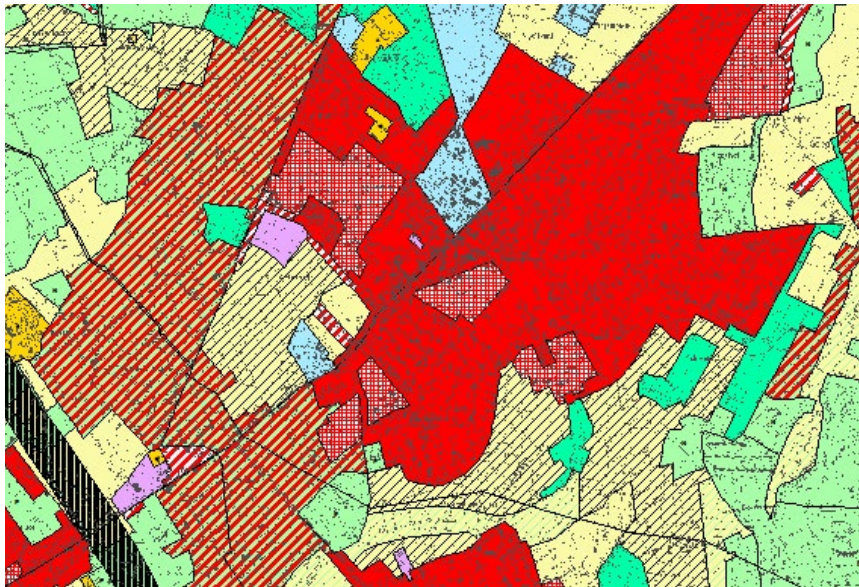
Deze categorisering zou overigens ook toegepast kunnen worden op gebieden met een andere gewestplanbestemming dan woonpark, maar met vergelijkbare ruimtelijke karakteristieken.

Zo is bij voorbeeld op bepaalde plekken de verschijningsvorm van de woongebieden gelijkaardig aan deze van de woonparken: ruime kavels in het groen, een groot coherent bomenbestand, grote vrijstaande woningen, enz. Indien de gemeente deze karakteristieken wenst te bestendigen door een adequaat ruimtelijk beleid, kan ze overwegen om deze toolkit eveneens toe te passen op deze gebieden. Hierbij wordt onder meer gedacht aan de kern van Sint-Antonius, aan enkele plekken binnen Maria-ter-Heide, enz.

Ook voor sommige zones voor verblijfrecreatie kan deze afweging gemaakt worden. De toepassing van deze toolkit op andere gewestplanzones valt buiten het bereik van dit onderzoek.



luchtfoto Sint-Antonius



gewestplan Sint-Antonius



suggestie categorisering Sint-Antonius



4. Strategieën

Doelgerichte inzet van het instrumentarium

De ruimtelijke visie, beschreven in het vorig hoofdstuk, vormt een eerste aanzet voor het kader waarbinnen de gemeenten en de provincie een ruimtelijk beleid t.a.v. de woonparken kunnen voeren. Deze aanzet moet evenwel nog verder worden uitgewerkt tot een voldragen beleidskader. Dit valt buiten het bereik van dit onderzoek.

Dit beleidskader zal een aantal doelstellingen formuleren waarrond het ruimtelijk beleid wordt opgebouwd. Deze doelstellingen kunnen via een "toolkit" worden gerealiseerd. In dit onderzoek voor de woonparken wordt een onderscheid gemaakt tussen "strategieën" en "instrumenten", die samen de toolkit vormen. Een strategie wordt dan gedefinieerd als een planmatige en doelgerichte inzet van middelen (i.c. de instrumenten) om de vooropgestelde doelstellingen te bereiken.

Omdat een omvattend beleidskader voor de woonparken voorlopig ontbreekt, werden in dit onderzoek reeds enkele mogelijke doelstellingen afgeleid aan de hoger beschreven visie, gekoppeld aan ruimtelijke strategieën om deze doelstellingen te bereiken. De hier voorgestelde doelstellingen en de strategieën hebben dus geen exhaustief karakter, en kunnen aangevuld worden n.a.v. de verdere uitwerking van het beleidskader.

Bij de inventarisatie van mogelijk inzetbare instrumenten (zie volgend hoofdstuk) werd wél volledigheid nagestreefd.

Binnen de context van het bebouwd perifeer landschap laten de provincie en de betrokken gemeenten bovendien nog andere toolkits uitwerken die instrumenten aanreiken voor telkens andere componenten van het bebouwd perifeer landschap: kasteeldomeinen, woonkernen, economie, ... Het is evident dat deze verschillende toolkits later binnen één beleidskader moeten verwerkt worden en de verschillende visies, doelen, strategieën en instrumenten op elkaar afgestemd en onderling geïntegreerd.

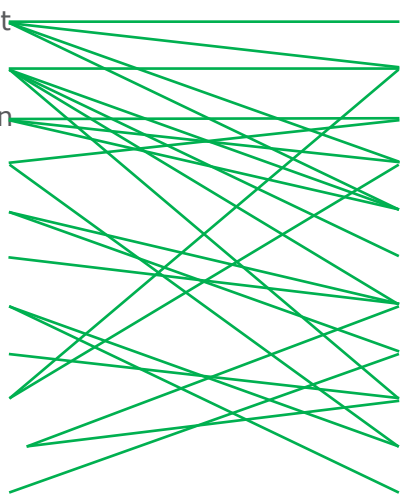
Er kunnen zowel op het niveau van het woonpark als op het niveau van de individuele kavel doelstellingen worden geformuleerd. Een doelstelling kan de complementaire inzet van verschillende strategieën vereisen. Omgekeerd kan een strategie meerdere doelen dienen.

DOELSTELLINGEN

verbeteren ecologische kwaliteit
 groene karakter versterken
 verhogen gebruikswaarde groen
 uitbouw netwerk trage wegen
 differentiëren woonaanbod
 vrijwaren onbebouwde ruimte
 aanbieden van voorzieningen
 kwaliteit publieke ruimte
 onderhoudslast verminderen
 woonpatrimonium cfr nieuwe
 behoeften
 aanwenden te grote BVO

STRATEGIEËN

uitbouwen ecologische corridor
 herbebossen
 publieke groene doorsteek
 opgedeeld groen opnieuw bundelen
 ontbossing tegengaan
 beperken van de verhardingen
 (her)verkavelen
 co-housing faciliteren
 verbouwen / herbouwen
 hiërarchisering wegen
 voorzieningen faciliteren



Onderstaand overzicht geeft een overzicht over de verschillende doelstellingen, volgens het niveau waarop ze actief zijn, en de mogelijke instrumenten die hiervoor inzetbaar zijn.

Doelstellingen op niveau van het woonpark:

- verbeteren van de ecologische kwaliteit
 - strategieën: uitbouwen ecologische corridor
 - herbebossen
 - opgedeeld groen opnieuw bundelen
 - ontbossing tegengaan
- groene karakter van de woonparken versterken
 - strategieën: herbebossen
 - vrijwaren van onbebouwde ruimte
 - ontbossing tegengaan
 - beperken van de verhardingen
 - (her)verkavelen
 - verbouwen / herbouwen
- verhogen van de gebruikswaarde van het groen
 - strategieën: publieke groene doorsteek
 - opgedeeld groen opnieuw bundelen
 - ontbossing tegengaan
- uitbouw van een netwerk van trage wegen
 - strategieën: publieke groene doorsteek
 - hiërarchisering wegen
- differentiëren woonaanbod
 - strategieën: co-housing faciliteren
 - (her)verkavelen
- vrijwaren onbebouwde ruimte
 - strategieën: (her)verkavelen
- aanbieden van voorzieningen
 - strategieën: voorzieningen faciliteren
 - hiërarchisering wegen
- kwaliteit publieke ruimte
 - strategieën: verbouwen/herbouwen

Doelstellingen op niveau van de kavel:

- onderhoudslast verminderen
 - strategieën: herbebossen
 - opgedeeld groen opnieuw bundelen
- woonpatrimonium aanpassen aan nieuwe behoeften
 - strategieën: (her)verkavelen
 - verbouwen/herbouwen
- aanwenden van de te grote BVO van bestaande woningen
 - strategieën: co-housing faciliteren

Sommige strategieën bevatten ingrepen die generiek van aard zijn. Dat wil zeggen dat ze in principe om het even waar kunnen worden toegepast (binnen de geselecteerde categorieën van woonparken). Omdat ze vooral door privaat initiatief tot stand komen, zal de localisatie afhangen van concrete opportuniteiten. Het ruimtelijk eindresultaat is dus niet te voorspellen. Andere strategieën zijn structureel van aard. Dit betekent dat zij inherent verbonden zijn aan een type locatie of ruimtelijke structuur, zoals bij voorbeeld een type weg of een beek. Het structureel karakter van de strategie bepaalt dus waar concreet deze strategieën zullen toegepast kunnen of moeten worden.

Door de selectie van de structuren waarop een bepaalde structurele strategie van toepassing is, stuurt de overheid in zekere mate het ruimtelijk eindresultaat. De selectie van deze structuren valt buiten het bereik van dit onderzoek.

De ruimtelijke strategieën hebben zowel betrekking op het groen in de woonparken, als op het bebouwd patrimonium en de structuur van het woonpark. Sommige strategieën zijn slechts toepasbaar in sommige categorieën van woonparken.

Per strategie werd een fiche opgesteld die zicht geeft op de doelstellingen, het type ingreep, het toepassingsgebied en het mogelijk inzetbare instrumentarium.

	<p>DOELSTELLINGEN</p> <p>waarom deze ingrepen faciliteren?</p>
--	---



	<p>STRATEGIEËN</p> <p>welke ingrepen faciliteren?</p>
	<p>TYPE INGREEP</p> <p>wat is de impact van deze ingreep op het gemeentelijkbeleid?</p>
	<p>TOEPASSINGSGBIED</p> <p>waar faciliteren?</p>

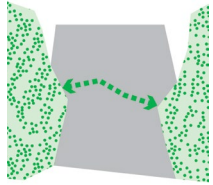


	<p>INSTRUMENTEN</p> <p>hoe de ingrepen faciliteren?</p>
--	--

opzet fiches

DOELSTELLINGEN	ecologische kwaliteit van de woonparken verbeteren
----------------	--



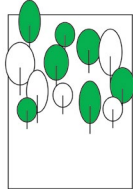
STRATEGIE	 <p>ECOLOGISCHE CORRIDOR UITBOUWEN</p> <p>Het realiseren van ecologische verbindingen tussen grotere groene ruimten, zoals bosstructuren en open ruimte; meestal wordt de corridor uitgebouwd langsheen bestaande natuurlijke structuren zoals beken, dreven, enz.</p>
TYPE INGREEP	structurele ingreep
TOEPASSINGS- GEBIED	kernversterkende woonparken woonparken aan de rand van de kern woonparken in het groen fragmenten in het groen



INSTRUMENTARIUM	Streekplan Herziening gemeentelijk structuurplan Perimeter-RUP woonparken Richtnota woonparken Gebiedsgericht RUP Stedenbouwkundig attest Verkavelingsvergunning Stedenbouwkundige vergunning Stedenbouwkundige last Handhaving	Grondafstand Erfdienstbaarheden Projectmatig recht van voorkoop Lokale grondenbank Bossenfonds Dienstenvergoeding Overdraagbare ontwikkelingsrechten Bosbeheersplan Landinrichtingsproject Beheersovereenkomst	Bewustwording Code goede praktijk Opzetten experimenten Inventaris percelen zonder planschade Groeninventaris Register onbebouwbare percelen Coördinator woonparken Intergemeentelijk overleg
-----------------	--	---	--

DOELSTELLINGEN	<p>ecologische kwaliteit van de woonparken verbeteren</p> <p>groene karakter van de woonparken versterken</p> <p>onderhoudslast van de kavels verminderen</p>
----------------	---



STRATEGIE	 <p>HERBEBOSSEN</p> <p>Kavels waarop het bomenbestand reeds in belangrijke mate gekapt werd, terug herbekossen. Daardoor kan er terug een grote variëteit aan plantensoorten ontstaan, met zowel hoge als lage begroeiing. Het geheel wordt extensief beheerd.</p>
TYPE INGREEP	generieke ingreep
TOEPASSINGS- GEBIED	<p>kernversterkende woonparken</p> <p>woonparken aan de rand van de kern</p> <p>woonparken in het groen</p> <p>fragmenten in het groen</p>



INSTRUMENTARIUM	<p>Streekplan</p> <p>Herziening gemeentelijk structuurplan</p> <p>Perimeter-RUP woonparken</p> <p>Richtnota woonparken</p> <p>Gemeentelijke verordening</p> <p>Verkavelingsvergunning</p> <p>Stedenbouwkundige vergunning</p> <p>Stedenbouwkundige last</p> <p>Handhaving</p>	<p>Lokale grondenbank</p> <p>Bossenfonds</p> <p>Dienstenvergoeding</p> <p>Overdraagbare ontwikkelingsrechten</p> <p>Bosbeheersplan</p> <p>Landinrichtingsproject</p> <p>Beheersovereenkomst</p>	<p>Bewustwording</p> <p>Code goede praktijk</p> <p>Opzetten experimenten</p> <p>Inventaris percelen zonder planschade</p> <p>Groeninventaris</p> <p>Register onbebouwbaar percelen</p> <p>Coördinator woonparken</p> <p>Intergemeentelijk overleg</p>
-----------------	--	---	--

DOELSTELLINGEN	<p>ecologische kwaliteit van de woonparken verbeteren</p> <p>onderhoudslast van de kavels verminderen</p> <p>gebruikswaarde van het groen in de woonparken vergroten</p>
----------------	--



STRATEGIE	<div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;">OPGEDEELD GROEN OPNIEUW BUNDELEN</p> <p>Groen dat is opgedeeld over verschillende private kavels wordt terug gebundeld, dit door het plaatselijk wegnemen van afsluitingen en door een collectief beheer. Collectief gebruik biedt een meerwaarde voor de omwonenden.</p> <p>Deze bundeling kan een feitelijke aanpassing zijn, zonder iets te wijzigen aan de kadastrale of de eigendomssituatie.</p>
TYPE INGREEP	<p>generieke ingreep, gebaseerd op de wens van de bewoners/eigenaars.</p>
TOEPASSINGS- GEBIED	<p>kernversterkende woonparken</p> <p>woonparken aan de rand van de kern</p> <p>woonparken in het groen</p> <p>fragmenten in het groen</p>



INSTRUMENTARIUM	<p>Herziening gemeentelijk structuurplan</p> <p>Perimeter-RUP woonparken</p> <p>Richtnota woonparken</p> <p>Gemeentelijke verordening</p> <p>Verkavelingsvergunning</p> <p>Stedenbouwkundige last</p> <p>Handhaving</p>	<p>Dienstenvergoeding</p> <p>Overdraagbare ontwikkelingsrechten</p> <p>Ontbossingscompensatieregeling</p> <p>Bossenfonds</p> <p>Bosbeheersplan</p> <p>Landinrichtingsproject</p> <p>Beheersovereenkomst</p>	<p>Bewustwording</p> <p>Code goede praktijk</p> <p>Opzetten experimenten</p> <p>Inspiratiewebsite</p> <p>Groeninventaris</p> <p>Register onbebouwbare percelen</p> <p>Coördinator woonparken</p> <p>Intergemeentelijk overleg</p>
-----------------	--	--	--

DOELSTELLINGEN	<p>uitbouw van een netwerk trage wegen</p> <p>gebruikswaarde van het groen vergroten</p>
----------------	--



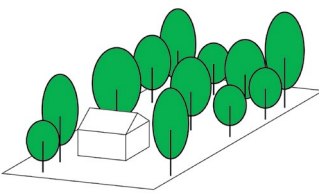
STRATEGIE	 <p>PUBLIEKE GROENE DOORSTEEK</p> <p>Voorzien van een publieke doorsteek doorheen geprivatiseerd gebied in het woonpark (al dan niet in combinatie met collectief groen, groencorridors, ...). Deze verbindingen bieden een verkorte of een alternatieve verbinding voor het zacht verkeer ten opzichte van het reguliere wegennet: kortere verplaatsingen, aangename routes, contact met het groen.</p>
TYPE INGREEP	<p>generieke ingreep (op basis van privaat initiatief) of structurele ingreep (gerichte verbinding op een welgekozen plek, op initiatief van de gemeente)</p>
TOEPASSINGS- GEBIED	<p>kernversterkende woonparken</p> <p>woonparken aan de rand van de kern</p> <p>woonparken in het groen</p> <p>fragmenten in het groen</p>



INSTRUMENTARIUM	GENERIEKE INGREEP	STRUCTURELE INGREEP
	<p>Verkavelingsvergunning</p> <p>Stedenbouwkundige vergunning</p> <p>Stedenbouwkundige last</p> <p>Handhaving</p> <p>Erfdienstbaarheid via notariële akte</p>	<p>Beheersovereenkomst</p> <p>Bewustwording</p> <p>Opzetten experimenten</p> <p>Inventaris percelen zonder planschade</p> <p>Register onbebouwbare percelen</p> <p>Coördinator woonparken</p>

DOELSTELLINGEN	<p>ecologische kwaliteit van de woonparken verbeteren</p> <p>groene karakter van de woonparken versterken</p> <p>gebruikswaarde van het groen in de woonparken vergroten</p>
----------------	--



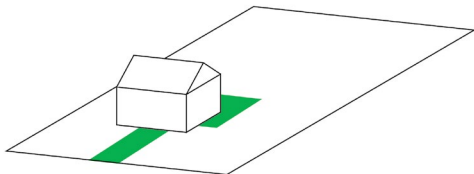
STRATEGIE	 <p style="text-align: center;">ONTBOSSING TEGENGAAN</p> <p>De 'zonevreemde' bossen beschermen d.m.v. het tegengaan van kap, dit door te sleutelen aan de wijze van compensatie van de kap.</p>
TYPE INGREEP	generieke ingreep
TOEPASSINGS- GEBIED	<p>kernversterkende woonparken</p> <p>woonparken aan de rand van de kern</p> <p>woonparken in het groen</p> <p>fragmenten in het groen</p>



INSTRUMENTARIUM	<p>Streekplan</p> <p>Herziening gemeentelijk structuurplan</p> <p>Perimeter-RUP woonparken</p> <p>Richtnota woonparken</p> <p>Gemeentelijke verordening</p> <p>Verkavelingsvergunning</p> <p>Stedenbouwkundige vergunning</p> <p>Stedenbouwkundige last</p> <p>Handhaving</p>	<p>Dienstenvergoeding</p> <p>Overdraagbare ontwikkelingsrechten</p> <p>Ontbossingscompensatieregeling</p> <p>Bosbeheersplan</p> <p>Landinrichtingsproject</p> <p>Beheersovereenkomst</p>	<p>Bewustwording</p> <p>Code goede praktijk</p> <p>Opzetten experimenten</p> <p>Inventaris percelen zonder planschade</p> <p>Groeninventaris</p> <p>Register onbebouwbare percelen</p> <p>Coördinator woonparken</p> <p>Intergemeentelijk overleg</p>
-----------------	--	---	--

DOELSTELLINGEN	<p>groene karakter van de woonparken versterken</p>
----------------	---



STRATEGIE	 <p style="text-align: center;">BEPERKEN VAN DE VERHARDINGEN</p> <p>Opleggen van maxima aan de verhardingen, dit in relatie tot de oppervlakte van de kavel.</p>
TYPE INGREEP	<p style="text-align: center;">generieke ingreep</p>
TOEPASSINGS- GEBIED	<p style="text-align: center;">kernversterkende woonparken</p> <p style="text-align: center;">woonparken aan de rand van de kern</p> <p style="text-align: center;">woonparken in het groen</p> <p style="text-align: center;">fragmenten in het groen</p>



INSTRUMENTARIUM	<p style="text-align: center;">Perimeter-RUP woonparken Bewustwording</p> <p style="text-align: center;">Richtnota woonparken Code goede praktijk</p> <p style="text-align: center;">Gemeentelijke verordening Opzetten experimenten</p> <p style="text-align: center;">Verkavelingsvergunning Groeninventaris</p> <p style="text-align: center;">Stedenbouwkundige vergunning Coördinator woonparken</p> <p style="text-align: center;">Stedenbouwkundige last Intergemeentelijk overleg</p> <p style="text-align: center;">Handhaving</p>
-----------------	---

DOELSTELLINGEN	<p>groene karakter van de woonparken versterken</p> <p>vrijwaren van onbebouwde ruimte</p> <p>differentiëren van het woonaanbod</p> <p>woonpatrimonium aanpassen aan nieuwe behoeften, op het vlak van wonen, energie, onderhoud...</p>
----------------	---



STRATEGIE	<p>(HER)VERKAVELLEN</p> <p>Het (her)verkavelen is een strategie die bestaande of potentiële bebouwing ruimtelijk reorganiseert, met de bedoeling om de impact van de bebouwing te beperken en tegelijk het groen karakter te versterken.</p> <p>(Her)verkavelen kan betrekking hebben op meerdere bestaande bebouwde percelen die gezamenlijk worden geherstructureerd, op aanwezig bouwpotentieel (toe te kennen bouwrechten o.b.v. vigerend beleid) dat anders wordt ingevuld, of op een combinatie van beide.</p> <p>Voor nog onbebouwde maar bebouwbare kavels is het uitgangspunt dat deze kavels een bouwmogelijkheid blijven behouden (behalve in de categorie "fragmenten in het groen"), zodat geen planschade verschuldigd is. In plaats van een groter perceel in conventionele kavels te verdelen, worden de bouwmogelijkheden via een compacte typologie (b.v. geschakelde woningen) zodanig ingeplant dat een zo groot mogelijk deel van het perceel groen en onverdeeld blijft, en extensief als bos beheerd wordt. Dit groen kan gezamenlijk worden benut. Deze strategie heeft dus niet tot doel om het woonpark te verdichten (de bouwmogelijkheden blijven grosso modo dezelfde), maar wel om de nog onverdeelde groene ruimte zo min mogelijk te versnipperen.</p> <p>Een vergelijkbare strategie kan worden gehanteerd bij twee of meer bebouwde percelen die voor herontwikkeling in aanmerking komen (b.v. omdat de bestaande woningen belangrijke bouwkundige tekortkomingen hebben). Bij gezamenlijke herontwikkeling worden de bouwmogelijkheden geconcentreerd om zo weinig mogelijk ruimte in te nemen. Andere bebouwde of verharde ruimte wordt opnieuw omgezet in groen en opgedeelde groene ruimte wordt opnieuw samengevoegd en herbebest. De gezamenlijk herontwikkelde percelen kunnen, maar hoeven niet noodzakelijk aaneen te sluiten. De ruimte die vrijkomt moet een definitief onbebouwbaar statuut krijgen, om te voorkomen dat deze ruimte in de toekomst alsnog verkaveld en bebouwd wordt. Omdat het doel niet verdichten, maar wel hergroeperen van groene ruimte is, kan deze strategie niet worden toegepast op één enkele kavel die vandaag niet meer voor verdere verdeling in aanmerking komt.</p>
-----------	---

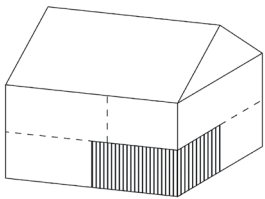
	<p>Het nieuwe woonaanbod dat zo wordt gecreëerd voorziet in compacte woningen, zijnde geschakelde grondgebonden woningen (in de kernversterkende woonparken, woonparken aan de rand van de kern of woonparken in het groen) of gestapelde woningen (enkel in de kernversterkende woonparken). Hierdoor wordt het woningaanbod in de woonparken gedifferentieerd.</p> <p>Om de strategie van herverkaveling binnen een marktconforme context mogelijk te maken (en te laten plaatsvinden op privaat initiatief), moeten de herontwikkelingsmogelijkheden economisch gelijkwaardig zijn aan de actuele waarde van een eigendom. Anderzijds mogen de nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden niet zodanig hoog liggen dat dit speculatie aanwakkert.</p>
TYPE INGREEP	generieke ingreep
TOEPASSINGS- GEBIED	<p>wel:</p> <p>kernversterkende woonparken woonparken aan de rand van de kern woonparken in het groen</p> <p>niet:</p> <p>fragmenten in het groen, om deze gebieden te vrijwaren van ontwikkelingsdynamiek</p>



INSTRUMENTARIUM	Herziening gemeentelijk structuurplan	Grondafstand	Bewustwording
	Perimeter-RUP woonparken	Erfdienstbaarheid via notariële akte	Code goede praktijk
	Richtnota woonparken		Opzetten experimenten
	Gemeentelijke verordening	Kosten-baten calculator	inspiratiewebsite
	Gebiedsgericht RUP	Overdraagbare ontwikkelingsrechten	Gebouwinventaris
	Verkavelingsvergunning	Ontbossingscompensatieregeling	Register onbebouwbare percelen
	Stedenbouwkundige vergunning	Beheersovereenkomst	Coördinator woonparken
Stedenbouwkundige last		Intergemeentelijk overleg	

DOEL- STELLINGEN	<p>differentiëren van het woonaanbod</p> <p>aanwenden van de te grote BVO van de bestaande woningen</p>
---------------------	---



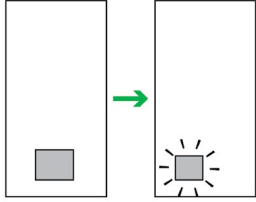
STRATEGIE	<div style="text-align: center;">  <p>COHOUSING FACILITEREN</p> </div> <p>Co-housing is een woonvorm die inspeelt op de opkomende vraag om (minstens) twee gezinnen onder één dak te huisvesten, waarbij deze gezinnen een onderlinge band hebben: familiaal, zorg, gedeelde infrastructuur, ... Deze woonvorm speelt tegelijk in op de (te) grote bruto vloeroppervlakte van het bestaand woonpatrimonium in de woonparken, zonder dat dit de bestaande woning kadastraal opdeelt (en dus een onomkeerbare situatie creëert die verdichting van het woonpark in de hand werkt). Co-housing wordt hier beschouwd als een tijdelijke woonvorm om onderbewoning te voorkomen, maar blijft als maatregel omkeerbaar om zo een herontwikkeling van het perceel in de toekomst niet te hypothekeren.</p>
TYPE INGREEP	<p>generieke ingreep</p>
TOEPASSINGS- GEBIED	<p>kernversterkende woonparken</p> <p>woonparken aan de rand van de kern</p> <p>woonparken in het groen</p> <p>fragmenten in het groen</p>



INSTRUMENTARIUM	<p>Herziening gemeentelijk structuurplan</p> <p>Perimeter-RUP woonparken</p> <p>Richtnota woonparken</p> <p>Gemeentelijke verordening</p> <p>Woonbeleidsplan</p> <p>Verkavelingsvergunning</p> <p>Stedenbouwkundige vergunning</p>	<p>Dienstenvergoeding</p> <p>Overdraagbare ontwikkelingsrechten</p> <p>Ontbossingscompensatieregeling</p> <p>Bosbeheersplan</p> <p>Landinrichtingsproject</p> <p>Beheersovereenkomst</p>	<p>Bewustwording</p> <p>Code goede praktijk</p> <p>Opzetten experimenten</p> <p>inspiratiewebsite</p> <p>Gebouwinventaris</p> <p>Coördinator woonparken</p>
-----------------	--	---	---

DOEL- STELLINGEN	<p>groene karakter van de woonparken versterken</p> <p>kwaliteit publieke ruimte</p> <p>patrimonium aanpassen aan nieuwe behoeften</p>
---------------------	--



STRATEGIE	 <p>VERBOUWEN / HERBOUWEN</p> <p>Vervangen, verbouwen of vernieuwen van bestaande woningen blijft in de toekomst onbeperkt mogelijk, maar kan worden verbonden aan de realisatie van enkele van bovengenoemde strategieën zoals het tegengaan ontbossing, herbebossing, opleggen van voorwaarden i.f.v. de beperking van verhardingen, verminderen van onaangepaste afscheidingstypes, ...</p>
TYPE INGREEP	<p>generieke ingreep</p>
TOEPASSINGS- GEBIED	<p>kernversterkende woonparken</p> <p>woonparken aan de rand van de kern</p> <p>woonparken in het groen</p> <p>fragmenten in het groen</p>



INSTRUMENTARIUM	<p>Perimeter-RUP woonparken</p> <p>Richtnota woonparken</p> <p>Gemeentelijke verordening</p> <p>Gebiedsgericht RUP</p> <p>Stedenbouwkundig attest</p> <p>Verkavelingsvergunning</p> <p>Stedenbouwkundige vergunning</p> <p>Stedenbouwkundige last</p>	<p>Grondafstand</p> <p>Erfdienstbaarheid via notariële akte</p> <p>Kosten-baten calculator</p> <p>Overdraagbare ontwikkelingsrechten</p> <p>Ontbossingscompensatieregeling</p> <p>Beheersovereenkomst</p>	<p>Bewustwording</p> <p>Code goede praktijk</p> <p>Opzetten experimenten</p> <p>Inspiratiewebsite</p> <p>Gebouwinventaris</p> <p>Register onbebouwbare percelen</p> <p>Coördinator woonparken</p> <p>Intergemeentelijk overleg</p>
-----------------	--	---	---

DOEL- STELLINGEN	<p>uitbouw van een netwerk trage wegen</p> <p>aanbieden van voorzieningen</p>
---------------------	---



STRATEGIE	 <p>HIËRARCHISERING VAN HET WEGENNET</p> <p>De definitie van een hiërarchie binnen het wegennet in het woonpark, zodat er een duidelijk onderscheid ontstaat tussen verbindende straten, verzamelstraten en louter lokaal bedienende straten. Deze hiërarchisering is nodig om de inplanting van niet-woonfuncties te sturen (enkel op goed bereikbare plaatsen) en om straten optimaal voor zacht verkeer in te richten. Zo kunnen lokaal bedienende straten worden "geknipt" (b.v. door plaatsing van paaltjes), waardoor het autoverkeer zich beperkt tot lokaal bestemmingsverkeer en zacht verkeer een geprivilegieerde positie verwerft.</p>
TYPE INGREEP	<p>structurele ingreep</p>
TOEPASSINGS- GEBIED	<p>De hiërarchisering van de wegen kan in alle woonparken (en daarbuiten) worden toegepast. De uitbouw van niet-woonfuncties op daartoe geschikte locaties is enkel aangewezen in kernversterkende woonparken en woonparken aan de rand van de kern (niet in woonparken in het groen en fragmenten in het groen).</p>



INSTRUMENTARIUM	<p>Streekplan</p> <p>Herziening gemeentelijk structuurplan</p> <p>(inter)gemeentelijk Mobiliteitsplan</p> <p>Coördinator woonparken</p> <p>Intergemeentelijk overleg</p>
-----------------	---

DOEL- STELLINGEN	<p>groene karakter van de woonparken versterken</p> <p>kwaliteit publieke ruimte</p> <p>patrimonium aanpassen aan nieuwe behoeften</p>
---------------------	--

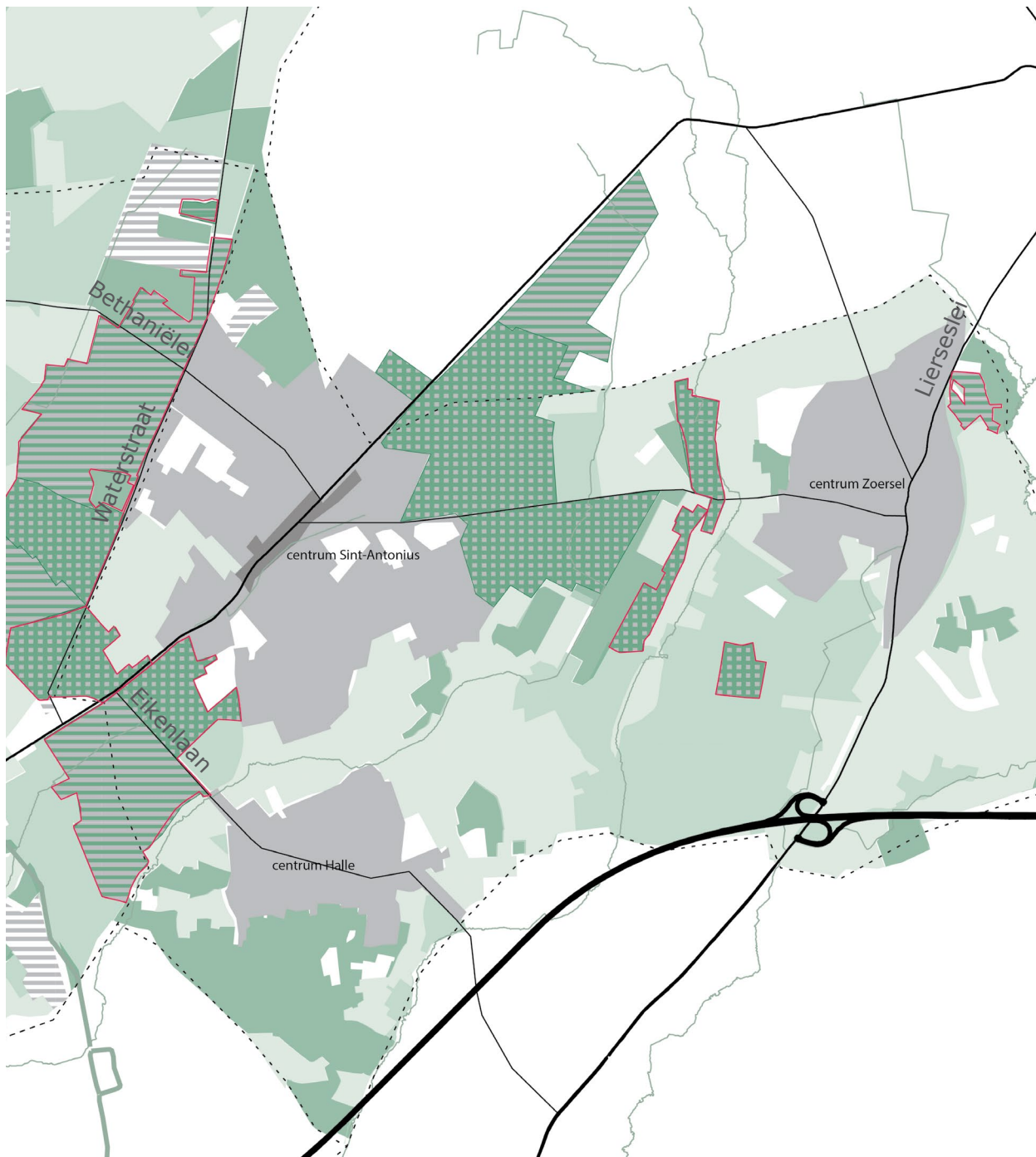


STRATEGIE	<p style="text-align: center;">VOORZIENINGEN FACILITEREN</p> <p>Niet-woonfuncties kunnen worden toegestaan (en zelfs gestimuleerd) in woonparken, in zoverre ze beantwoorden aan dagelijkse behoeften (voeding, zorgfuncties, sommige diensten, gemeenschapsvoorzieningen, ...) van bewoners en/of ze een specifieke band hebben met het woonpark (horeca, beroepsruimte horend bij de woonfunctie, ...). Niet-woonfuncties die concurreren met voorzieningen in de woonkernen zijn niet aangewezen.</p> <p>Voorzieningen kunnen ingeplant worden langs verbindende en eventueel verzamelende wegen, zodat zij multimodaal goed ontsloten worden zonder een ontoelaatbare verkeersdruk op de omgeving te leggen.</p> <p>Beroepsruimten kunnen steeds in de eigen woning voorzien worden, mits ze slechts in nevenbestemming voorkomen.</p>
TYPE INGREEP	<p>generieke en structurele ingreep</p>
TOEPASSINGS- GEBIED	<p>wel: kernversterkende woonparken - woonparken aan de rand van de kern</p> <p>niet: woonparken in het groen - fragmenten in het groen</p> <p>beroepsruimten in de eigen woning kunnen in alle categorieën voor woonparken voorkomen</p>








INSTRUMENTARIUM	<p>Perimeter-RUP woonparken</p> <p>Richtnota woonparken</p> <p>Gemeentelijke verordening</p> <p>Gebiedsgericht RUP</p> <p>(inter)gemeentelijk mobiliteitsplan</p>	<p>Stedenbouwkundig attest</p> <p>Verkavelingsvergunning</p> <p>Stedenbouwkundige vergunning</p> <p>Stedenbouwkundige last</p> <p>Kosten-baten calculator</p> <p>Overdraagbare ontwikkelingsrechten</p>	<p>Code goede praktijk</p> <p>Opzetten experimenten</p> <p>Gebouwinventaris</p> <p>Coördinator woonparken</p> <p>Intergemeentelijk overleg</p>
-----------------	---	---	--

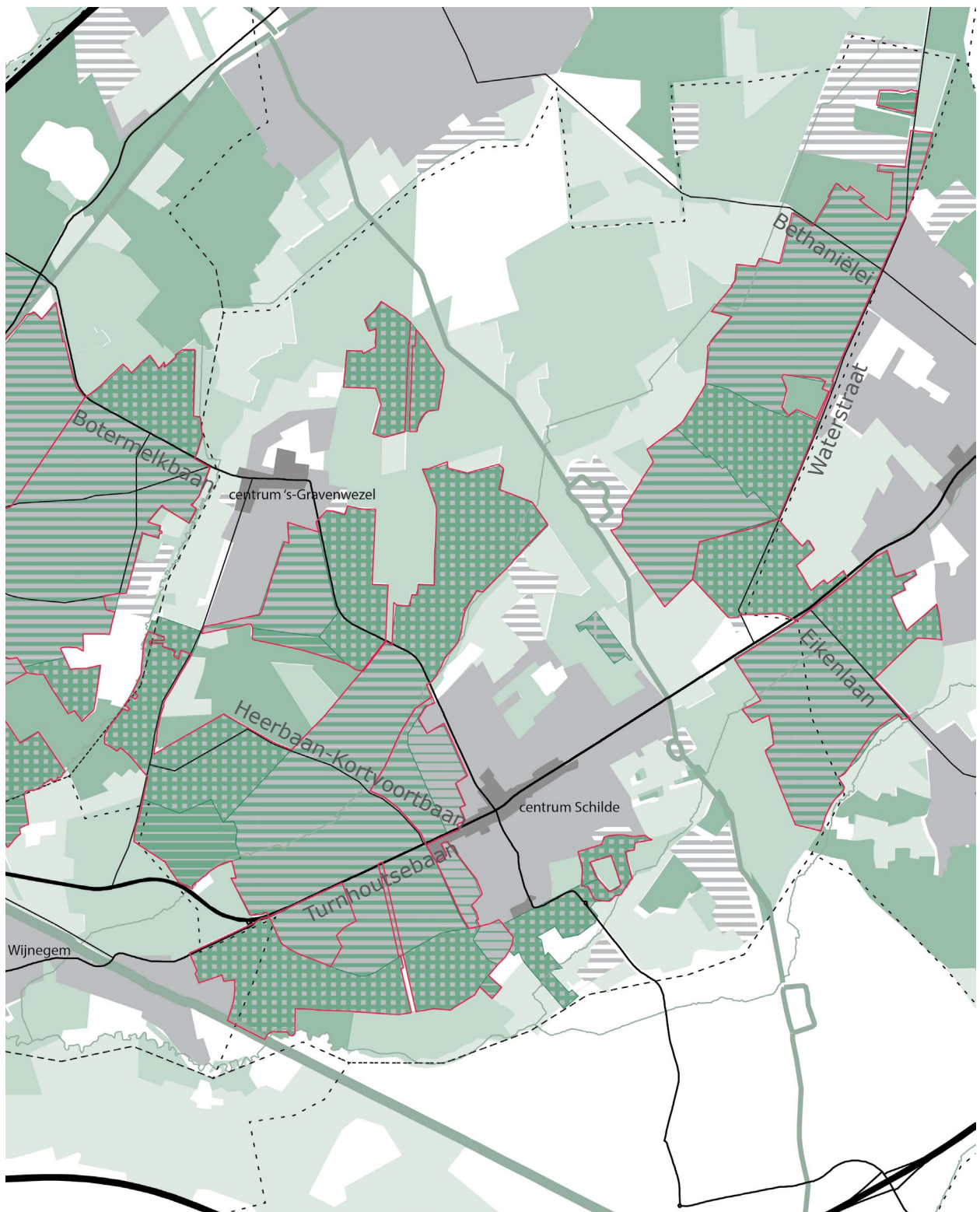
Onderstaande figuren geven een overzicht van een selectie van verbindende wegen doorheen de woonparken, waarlangs zich in de kernversterkende woonparken en woonparken aan de rand van de kern voorzieningen kunnen ontwikkelen. Deze selectie is slechts indicatief, de effectieve selectie van de verbindende wegen doorheen de woonparken dient te gebeuren door de betrokken gemeenten.



Categorisering + aanduiding verbindende wegen - Zoersel






LEGENDE

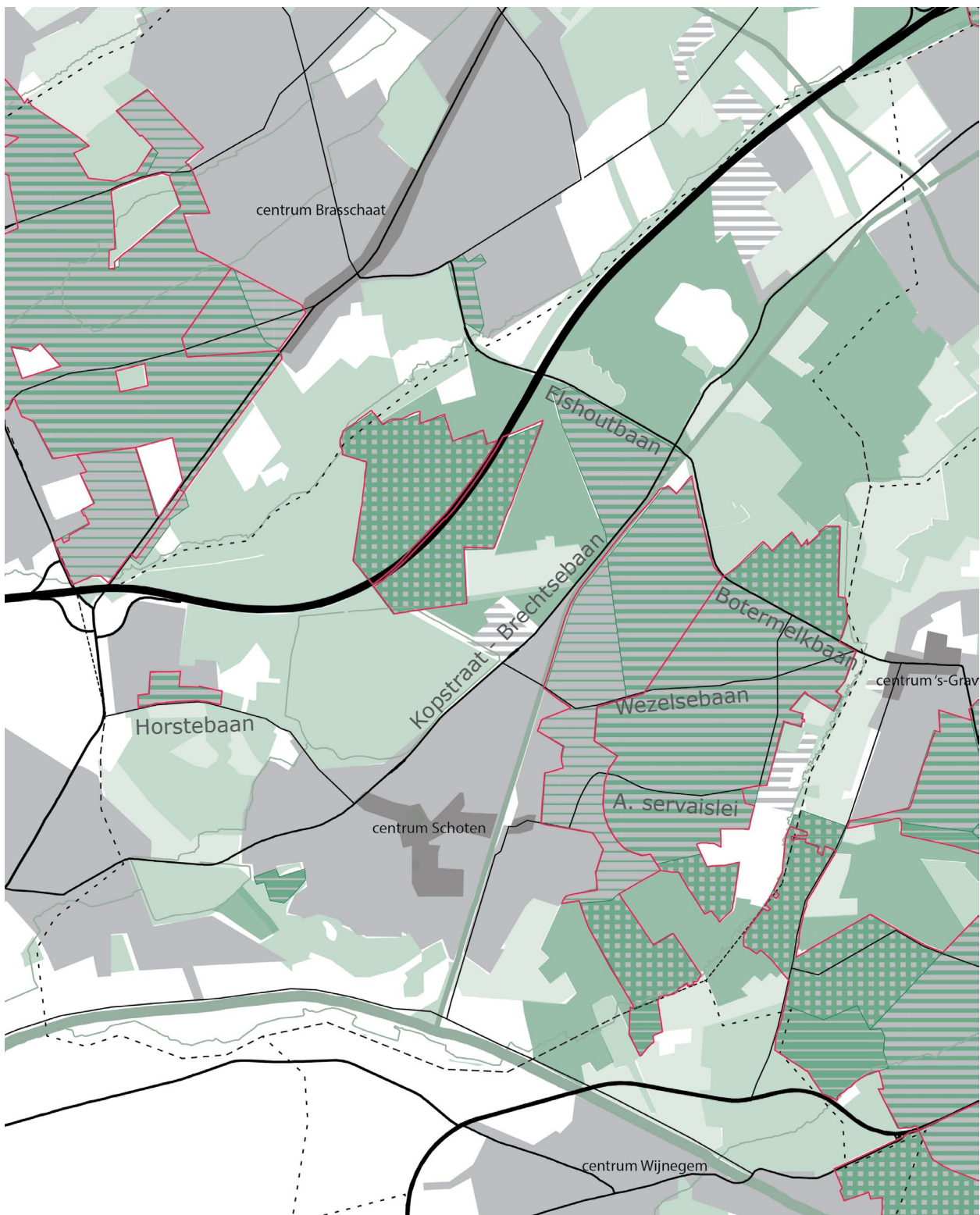
-  kernversterkende woonparken
-  woonparken aan de rand van de kern
-  woonparken in het groen
-  fragmenten in het groen
-  verbindende wegen



Categorisering + aanduiding verbindende wegen - Schilderijde






LEGENDE

-  kernversterkende woonparken
-  woonparken aan de rand van de kern
-  woonparken in het groen
-  fragmenten in het groen
-  verbindende wegen



Categorisering + aanduiding verbindende wegen - Schoten






LEGENDE

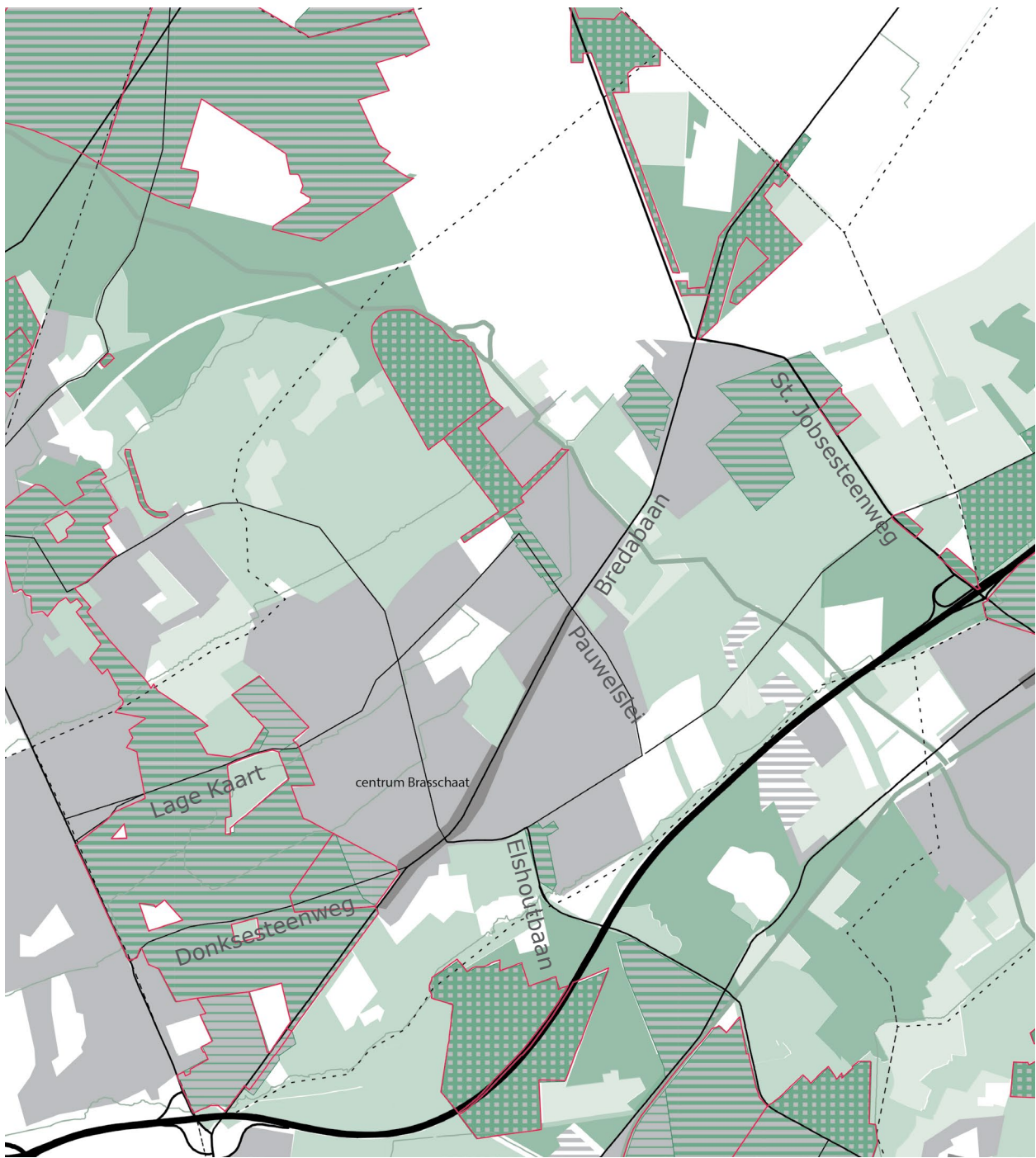
-  kernversterkende woonparken
-  woonparken aan de rand van de kern
-  woonparken in het groen
-  fragmenten in het groen
-  verbindende wegen



Categorisering + aanduiding verbindende wegen - Brecht






LEGENDE

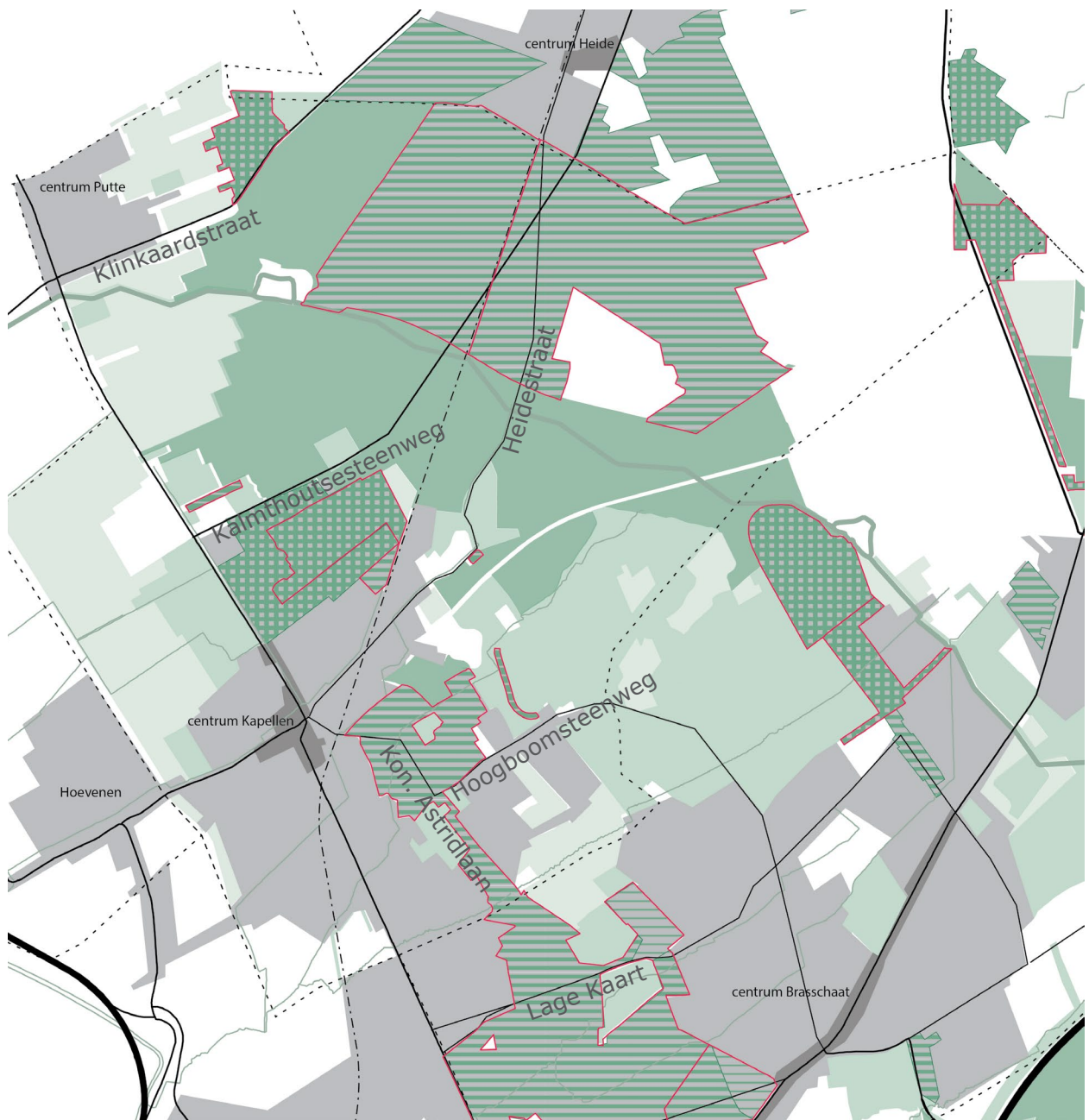
-  kernversterkende woonparken
-  woonparken aan de rand van de kern
-  woonparken in het groen
-  fragmenten in het groen
-  verbindende wegen



Categorisering + aanduiding verbindende wegen - Brasschaat






LEGENDE

-  kernversterkende woonparken
-  woonparken aan de rand van de kern
-  woonparken in het groen
-  fragmenten in het groen
-  verbindende wegen



Categorisering + aanduiding verbindende wegen - Kapellen

LEGENDE

-  kernversterkende woonparken
-  woonparken aan de rand van de kern
-  woonparken in het groen
-  fragmenten in het groen
-  verbindende wegen



5. Instrumentarium

Mogelijke hulpmiddelen voor de implementatie van de strategieën

1 PLANNINGSKADER

- 1.1 Engagementsverklaring gemeenten
- 1.2 Gewestplan
- 1.3 Provinciaal RUP woonparken
- 1.4 Ministeriële Omzendbrief
- 1.5 Provinciale richtnota woonparken
- 1.6 Gemeentelijke verordening
- 1.7 Bestaande verkavelingsvergunningen
- 1.8 Gebiedsgerichte Rup's
- 1.9 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
- 1.10 Woonbeleidsplan
- 1.11 Streekplan
- 1.12 Herziening Gemeentelijk Structuurplan
- 1.13 (Inter)Gemeentelijk mobiliteitsplan

2 VERGUNNING EN HANDHAVING

- 2.1 Stedenbouwkundig attest
- 2.2 Verkavelingsvergunning
- 2.3 Stedenbouwkundige vergunning
- 2.4 Stedenbouwkundige lasten
- 2.5 Handhaving

3 GRONDBELEID

- 3.1 Grondafstand
- 3.2 Onteigening voor openbaar nut
- 3.3 Erfdienstbaarheden openbaar nut
- 3.4 Erfdienstbaarheid via notariële akte
- 3.5 Projectmatig recht van voorkoop
- 3.6 (DLI) Lokale grondenbank
- 3.7 Herverkaveling met planologische ruil

4 FINANCIERING

- 4.1 Kosten-baten calculator
- 4.2 (BD) bossenfonds vlaamse gemeenschap
- 4.3 (DLI) dienstenvergoeding
- 4.4 (DLI) vergoeding voor waardeverlies gronden

- 4.5 Overdraagbare ontwikkelingsrechten
- 4.6 Planbaten- en planschaderegeling
- 4.7 Tussenkost in planlast gemeenten

5 INRICHTING EN BEHEER OPEN RUIMTE

- 5.1 Bosdecreet (Bd)
- 5.2 Natuurdecreet
- 5.3 (BD) Ontbossingscompensatieregeling
- 5.4 (BD) Bosbeheersplan
- 5.5 Bosgroep
- 5.6 Decreet Landinrichting (DLI)
- 5.7 (DLI) Landinrichtingsproject
- 5.8 (DLI) Beheersovereenkomst
- 5.9 Landschapsteam

6 SENSIBILISERING

- 6.1 Bewustwording uitdagingen woonparken
- 6.2 Toekomstvisie en strategieën uitdragen
- 6.3 Code goede praktijk
- 6.4 Opzetten experimenten
- 6.5 Inspiratiewebsite

7 MONITORING EN ONDERSTEUNING

- 7.1 Inventaris percelen zonder planschade
- 7.2 Groeninventaris woonparken
- 7.3 Gebouwinventaris woonparken
- 7.4 Register onbebouwbare percelen
- 7.5 Coördinator woonparken
- 7.6 Intergemeentelijk overleg

In volgend hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van instrumenten die mogelijk kunnen worden ingezet bij het ruimtelijk beleid in de woonparken. In een vorig hoofdstuk werd aangegeven of en hoe deze instrumenten in de beschreven strategieën kunnen worden ingeschakeld.

Aangezien de waaier aan instrumenten erg breed is, worden deze gegroepeerd volgens type en vervolgens individueel toegelicht. (overzicht: zie linker pagina) Op deze manier wordt een bondig overzicht geboden van de beschikbare instrumenten op het vlak van planningskader, vergunning en handhaving, grondbeleid, financiering, inrichting en beheer van de open ruimte, sensibilisering en tot slot monitoring en ondersteuning.

De opzet van dit onderzoek laat niet toe om deze instrumenten volledig te beschrijven of uit te werken. De inventaris in dit hoofdstuk analyseert de mogelijk toepasbare instrumenten volgens een vast stramien:

- Welk doel heeft een instrument;
- Beknopte beschrijving van het instrument en zijn inzetbaarheid in functie van het ruimtelijk beleid in de woonparken;
- Vereiste aanpassingen (indien het gaat om een bestaand instrument);
- Eventuele relatie met andere geïnventariseerde instrumenten;
- Actoren die dit instrument kunnen of moeten inzetten;
- Eventuele financiële impact van de inzet van dit instrument.

Omdat voor de woonparken nog geen volledig uitgewerkt beleidskader beschikbaar is, kan nog geen uitspraak gedaan worden over de toepasbaarheid en de effectiviteit van deze instrumenten.

1. Planningskader

De hoger beschreven visie en strategieën die de ruimtelijke structuur van de woonparken (en van het bebouwd perifeer landschap in het algemeen) zullen versterken, kunnen vandaag niet binnen het vigerend planningskader worden uitgevoerd. Aanpassingen van bestaande instrumenten, en de uitwerking van nieuwe instrumenten, zijn aangewezen.

Als eerste stap is de opmaak van een **engagementsverklaring** van de gemeenten en de provincie aan de orde, dit om alle actoren te verbinden tot de uitwerking van het gemeenschappelijk ruimtelijk beleid. De voorgestelde omslag in het ruimtelijk beleid van de woonparken zal pas succesvol zijn als dit in het hele bebouwd perifeer landschap wordt opgezet.

De basis van de visie is gestoeld op de verankering van de vier gebiedscategorieën binnen de woonparken. Om deze juridisch te kunnen vastleggen, dient een RUP opgemaakt te worden. Gezien het gemeentegrensoverschrijdend karakter, kan dit RUP best voorzien worden op provinciaal niveau. Dit vereist echter een delegatie van de gemeenten via een delegatiebesluit en een delegatie van de minister om af te wijken van de omzendbrief.

Dit RUP kan het karakter hebben van een **perimeter-RUP**, dat een overdruk voorziet bovenop de bestaande bestemmingsplannen (vigerende Gewestplan, BPA's, RUP's). Het is immers niet aangewezen om op de schaal van het hele bebouwd perifeer landschap bestemmingswijzigingen door te voeren: niet zozeer de bestemming, dan wel de richtlijnen m.b.t. de inrichting (conform de bestaande omzendbrief) dienen te worden aangepast. Waar toch bestemmingswijzigingen nodig zijn, gebeuren deze ofwel terzelfdertijd via dit perimeter-RUP (naar analogie met de afbakenings-RUP's), dan wel nadien via een gemeentelijk RUP voor de betreffende locatie(s).

Het perimeter-RUP kent elk woonpark (of deel ervan) aan één van de vier gebiedscategorieën toe. Deze gebiedsdifferentiatie moet in de toelichtingsnota van het RUP voldoende onderbouwd worden.

Het perimeter-RUP kan **bestaande plan-instrumenten die strijdig zijn** met het nieuwe beleidskader, herzien of opheffen. Dit kan gaan om bestaande BPA's en RUP's, waarin voorschriften, delen van het plan of het plan als geheel worden opgeheven. Het kan ook gaan om bestaande verkavelingen, waarvan de verkavelingsvoorschriften de implementatie van het nieuwe beleidskader in de weg staan. We kunnen aannemen dat veel verkavelingen in aanmerking zullen komen om opgeheven te worden. Het zijn immers precies deze verkavelingen, door de aard van opdeling in percelen en door de stedenbouwkundige voorschriften, die geleid hebben tot het ruimtelijk resultaat dat vandaag aan herziening toe is. Bovendien zijn bestaande verkavelingen meestal niet onderworpen aan een ontbossingscompensatie. Door de verkavelingen op te heffen, ontstaat de mogelijkheid om de niet-bebouwde percelen anders te gaan inrichten en de reeds bebouwde percelen te herstructureren.

Het herzien of opheffen van bestaande plan-instrumenten (RUP of verkaveling) dient stuk voor stuk goed geanalyseerd en gemotiveerd te worden, onder meer op basis van een grondige inventaris van de bestaande feitelijke en juridische toestand. Er moet over gewaakt worden dat voldoende rechtszekerheid aan bestaande eigenaars wordt geboden.

Aanvullend op het perimeter-RUP wordt een **richtnota** opgemaakt (logischerwijze door de provincie). Deze is niet verordenend, maar legt het afwegingskader vast voor de behandeling van vergunningsaanvragen. Deze richtnota geeft invulling aan de 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling', en legt richtlijnen op die gedifferentieerd worden volgens de vier gebiedscategorieën. De richtnota vervangt de bepalingen van de huidige omzendbrief. Het is aangewezen om de richtnota aan een openbaar onderzoek te onderwerpen alvorens goed te keuren. De richtnota is van kracht binnen het hele bebouwd perifeer landschap. Een gemeente kan ervoor opteren om de bepalingen van de richtnota te verfijnen of aan te vullen met een **gemeentelijke verordening**.

Om de ruimtelijke visie en de strategieën t.a.v. de woonparken verder te verfijnen en te onderbouwen, is de opmaak van een ruimtelijk beleidskader over het gehele bebouwd perifeer landschap aangewezen. Dit beleidskader verzekert ook de onderlinge afstemming tussen de verschillende toolkits die voor het gebied via parallelle planprocessen werden opgemaakt. Het beleidskader kan de vorm aannemen van een **streekplan**, en naast het ruimtelijk beleid ook andere sectoren (mobiliteit, open ruimte, voorzieningen, ...) aansturen. Er zou ook een actieprogramma kunnen aan verbonden worden. Het streekplan wordt bij voorkeur uitgewerkt binnen het bestaande samenwerkingsverband tussen de provincie en de betrokken gemeenten.

Het streekplan kan de basis vormen voor de afstemming van andere beleidsplannen: herziening van het gemeentelijk en provinciaal structuurplan, de opmaak van een (intergemeentelijk) mobiliteitsplan, een woonbeleidsplan, ...

Om binnen de woonparken een daadkrachtige bijsturing van het ruimtelijk beleid te kunnen bewerkstelligen, is een aangepaste benadering van het woonpark binnen de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening aangewezen. De woonparken worden namelijk vaak op één lijn geplaatst met het woongebied, dit zowel wanneer het gaat om de bouwpraktijk als wanneer het gaat om de benadering van het groen. Deze gelijkschakeling is in belangrijke mate mee verantwoordelijk voor de vervlaking tussen woonparken en woongebieden. Nochtans is een differentiatie tussen beide bestemmingszones essentieel, bij voorbeeld inzake de oppervlakte en de plaatsing van bijgebouwen, over kapregelingen en bijhorende compensatieregelingen.

Vanuit dit onderzoek wordt bijgevolg gepleit voor een punctuele, maar kritische aanpassing van de VCRO, die de geest van de gebiedscategorie woonpark meer respecteert en de kwaliteit van deze gebieden kan veiligstellen. Een herziening van de VCRO zou bovendien als effect hebben dat de bijsturing van het ruimtelijk beleid t.a.v. de woonparken in heel Vlaanderen kan worden doorgevoerd.

1.1 ENGAGEMENTSVERKLARING GEMEENTEN

PLANNINGSKADER

DOEL	Gemeenten engageren zich voor een bijsturing van het ruimtelijk beleid, alvorens de provincie het nieuwe planningskader uitwerkt
BESCHRIJVING	<p>Commitment om tot op zekere hoogte coherent ruimtelijk beleid te voeren in de woonparken:</p> <ul style="list-style-type: none">- Maximalisatie van de effecten- Voorkomen van concurrentie / opbod tussen gemeenten <p>Bovenlokaal instrumentarium (RUP, richtnota) niet zinvol als gemeenten zich niet willen engageren</p>
AANPASSINGEN	Gemeenten doen gedeeltelijk afstand van principe dat zij éézijdig beslissen over toepassing toolkit woonparken (ook voor andere toolkits)
RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN	<ul style="list-style-type: none">- Bestuurlijke voorwaarde voor opmaak instrumenten door provincie- Bestuurlijk kader voor intergemeentelijk overleg (zie "monitoring")
PARTNERS	<ul style="list-style-type: none">- Provincie- Zes gemeenten
FINANCIËLE IMPACT	Geen

1.2 GEWESTPLAN

PLANNINGSKADER

DOEL	Rechtszekerheid bewaren
BESCHRIJVING	Gewestplan biedt rechtszekerheid, in principe flexibel genoeg als kader voor toolkit: "woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimte een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan"
AANPASSINGEN	- Inrichting "woonpark" te differentiëren m.b.v. provinciaal RUP - Punctuele bestemmingswijzigingen waar nodig
RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN	(Enge) interpretatie gewestplan opgelegd door ministeriële omzendbrief: te nuanceren door provinciale richtnota
PARTNERS	
FINANCIËLE IMPACT	Geen

1.3 PROVINCIAAL RUP WOONPARKEN

PLANNINGSKADER

DOEL	Differentiatie woonparken in vier categorieën
BESCHRIJVING	- Indeling van woonparken volgens vier categorieën (om nadien de bouwvoorschriften te differentiëren via andere instrumenten) - Vervallen verklaring van bestaande verkavelingen - Eventueel opheffing van bestaande BPA's of RUP's - Eventueel strijdige bepalingen in bestaande BPA's en RUP's schrappen - Eventueel punctuele bestemmingswijzigingen - Planologische ruil
AANPASSINGEN	
RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN	- Verfijning van het gewestplan, vervanging waar nodig - RUP nodig als kader voor richtnota en verordeningen - Nieuwe verkavelingen mogelijk maken
PARTNERS	Delegatie aan provincie vanwege Vlaamse Regering en lokale besturen (provincie meest aangewezen niveau: bovenlokale consistentie)
FINANCIËLE IMPACT	Eventueel planschade in categorie 4: beperkt aantal vrije kavels langs uitgeruste weg worden onbebouwbaar.

1.4 MINISTERIËLE OMZENDBRIEF

PLANNINGSKADER

DOEL Omzendbrief (97-gewijzigd 2002) actualiseren

BESCHRIJVING	- omzendbrief geeft enge interpretatie aan "woonpark" - wordt niet consequent gevolgd, cf. behoud en aanplanting bomen
AANPASSINGEN	- Omzendbrief wordt niet meer toegepast na opmaak RUP+richtnota - bijsturing via provinciale richtnota: - Kernversterkende woonparken: meergezinswoningen, meer dan 2 bouwlagen - Andere bestemmingen selectief toelaten
RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN	Omezendbrief betreft toelichting bij het gewestplan

PARTNERS	
FINANCIËLE IMPACT	Geen

1.5 PROVINCIALE RICHTNOTA WOONPARKEN

PLANNINGSKADER

DOEL Afwegingskader voor vergunningsaanvragen in woonparken

BESCHRIJVING	- Richtnota legt afwegingskader vast voor behandeling vergunningsaanvragen - Differentiatie volgens 4 categorieën woonparken - Referentiekader voor stedenbouwkundige lasten - Richtnota te onderwerpen aan openbaar onderzoek
AANPASSINGEN	Geen
RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN	- Richtnota is aanvulling op het provinciaal RUP Woonparken - Richtnota vormt de basis voor het vergunningenbeleid

PARTNERS	- Delegatie van Vlaamse Regering aan provincie voor opmaak richtnota - Provincie maakt richtnota op met ruggenspraak gemeenten
FINANCIËLE IMPACT	Geen

1.6 GEMEENTELIJKE VERORDENING

PLANNINGSKADER

DOEL Eigen klemtonen in het gemeentelijk ruimtelijk beleid

BESCHRIJVING

- Bindende stedenbouwkundige voorschriften voor het eigen grondgebied
- Kan zaken vastleggen zoals verhardingen, afsluitingen, aandeel groen, ...

AANPASSINGEN Eventueel bestaande verordeningen te herzien

RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN

- Verordening is ondergeschikt aan alle RUP's

- Kan richtnota aanvullen of overrulen

PARTNERS Gemeentebesturen

FINANCIËLE IMPACT

Geen

1.7 BESTAANDE VERKAVELINGSVERGUNNINGEN

PLANNINGSKADER

DOEL Onaangepaste verkavelingsvergunningen opheffen

BESCHRIJVING

- Verkavelingen vaak grotendeels uitgevoerd
- Laten geen andere invulling toe op onbebouwde kavels
- Vaak niet onderworpen aan ontbossingscompensatie

AANPASSINGEN Aanpassing moeilijk omdat dit akkoord van andere eigenaars vereist

RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN

Verkavelingsvergunningen zoveel mogelijk opheffen via provinciaal RUP Woonparken

PARTNERS Provincie, na consultatie gemeenten

FINANCIËLE IMPACT

Geen

1.8 GEBIEDSGERICHTE RUP'S

PLANNINGSKADER

DOEL De inrichting van specifieke gebieden vastleggen

BESCHRIJVING

- Algemeen: grote flexibiliteit provinciaal RUP en richtnota woonparken
- Op sommige sites kunnen specifieke oplossingen aangewezen zijn (inrichting en stedenbouwkundige lasten)
- Planologische ruil

AANPASSINGEN Bestaande BPA's en RUP's waar nodig herzien

RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN Dwingend kader voor stedenbouwkundige vergunningen

PARTNERS Gemeente of provincie (indien gebied in meerdere gemeenten ligt)

FINANCIËLE IMPACT

- Eventueel planbaten en -schade

- Stedenbouwkundige lasten

1.9 VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

PLANNINGSKADER

DOEL Vrijstellingsregeling voor woongebieden reduceren in woonparken

BESCHRIJVING

- VCRO behandelt woonparken identiek als woongebieden

- Daardoor te grote vrijheid, b.v. vrijstelling vergunningsplicht

AANPASSINGEN

- Technische aanpassing: sommige vrijstellingen van vergunningsplicht in woongebieden niet langer toepasbaar maken in woonparken: tuinhuisen, afsluitingen, rooien hoogstammen aansluitend aan woningen, verhardingen, ...

- Aanpassing nodig voor zover dit niet geregeld wordt in provinciaal RUP

RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN Kader voor stedenbouwkundige vergunningen

PARTNERS

- Ruimte Vlaanderen

- Vlaamse Regering

- Vlaams Parlement

FINANCIËLE IMPACT

Geen

1.10 WOONBELEIDSPLAN

PLANNINGSKADER

DOEL Programmingering woningaanbod in de gemeente

BESCHRIJVING

- Analyse van behoeften en beschikbaar aanbod
- Doelgroepwoningen (o.a. sociale en bescheiden woningen)
- Fasering van nog ontwikkelbare gebieden

AANPASSINGEN
RELATIE
MET ANDERE
INSTRUMENTEN

- Niet noodzakelijk voor toolkit "woonparken"
- Afwegingskader voor ruimtelijk beleid

PARTNERS
FINANCIËLE
IMPACT

Gemeentebesturen
Geen

1.11 STREEKPLAN

PLANNINGSKADER

DOEL Coherentie binnen het ruimtelijk beleid versterken, onderbouwing van toolkits versterken, complementariteit tussen diverse toolkits garanderen

BESCHRIJVING

- Geïntegreerde ruimtelijke visie op hoofdlijnen voor de totaliteit van het bebouwd perifeer landschap
- Ontbrekende schakel tussen "focusnota" en "toolkits": definitie van het geïntegreerd project voor het bebouwd perifeer landschap
- Participatief traject wenselijk, geen formele procedure / rechtskracht

AANPASSINGEN
RELATIE
MET ANDERE
INSTRUMENTEN

Inhoudelijke basis voor doelstellingen toolkits, woonbeleidsplan, mobiliteitsplan, landinrichtingsproject, ...

PARTNERS
FINANCIËLE
IMPACT

Provincie i.s.m. gemeenten
Kostprijs opmaak streekplan

1.12 HERZIENING GEMEENTELIJK STRUCTUURPLAN
PLANNINGSKADER

DOEL Waar nodig strijdige bepalingen in de structuurplannen herzien

BESCHRIJVING Structuurplan kan bepalingen bevatten m.b.t. woonparken. Sommige van deze bepalingen concorderen wellicht niet met visie "toolkit" (b.v. programmering woongebied)

AANPASSINGEN - Herziening structuurplan nog opportuun ?
 - Aanpassing kan gebeuren door:
 - (partiële) herziening op gemeentelijk niveau
 - Overruling door provinciaal RUP

RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN Basis voor opmaak van gemeentelijke RUP's

PARTNERS	Gemeente
FINANCIËLE IMPACT	Geen

1.13 (INTER)GEMEENTELIJK MOBILITEITSPLAN
PLANNINGSKADER

DOEL Hoofdstructuur (wegverkeer, bussen, fietsers) vastleggen

BESCHRIJVING - voorzieningen in de woonparken toelaten op goed bereikbare plaatsen (wegverkeer en OV)
 - routes voor zacht verkeer creëren via verkeersluwe straten

AANPASSINGEN Gemeentelijke mobiliteitsplannen afstemmen op intergemeentelijke afspraken

RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN Lokalisatie van voorzieningen via provinciale richtnota koppelen aan sommige wegencategorieën

PARTNERS	- Intergemeentelijk mobiliteitsplan: provincie coördineert, gezamenlijk initiatief vanuit gemeenten - Gemeente kan aanvullend lokaal mobiliteitsplan hierop afstemmen
----------	--

FINANCIËLE IMPACT	Geen
-------------------	------

2. Vergunning en handhaving

De voorbereiding en vergunning van concrete projecten vormt vanzelfsprekend een cruciale factor bij de implementatie van de nieuwe ruimtelijke beleidsvisie voor de woonparken.

De nieuwe beleidsvisie heeft uitgesproken doelstellingen, maar biedt tegelijk een grotere flexibiliteit. Op het niveau van het concrete inrichtingsproject kan worden geanticipeerd op uitdagingen en opportuniteiten die de lokale context biedt. Daarbij is het aangewezen dat het gemeentebestuur reeds van bij het vooroverleg doelstellingen en randvoorwaarden op tafel legt. Omdat de generieke benadering van een "standaard" verkaveling wordt ingeruild voor een contextuele aanpak, moeten voor elk nieuw project de krijtlijnen worden vastgelegd (of toch de toepassing van de richtlijnen genuanceerd). Tegelijk zal de vooropgestelde schaalvergroting (door bestaande kavels te hergroeperen of niet-verkavelde gebieden als geheel te behandelen) de complexiteit van projecten doen toenemen. Hierbij moet een billijk evenwicht tussen de lasten en de baten binnen een inrichtingsproject gerespecteerd worden. De consensus over de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting (alsook een indicatie van de stedenbouwkundige lasten) kan in de aanvraag en de aflevering van een **stedenbouwkundig attest** worden vastgelegd.

Vervolgens kan de vooropgestelde inrichting worden vastgelegd via een **verkavelingsvergunning** en/of **stedenbouwkundige vergunningen**. Daarbij vormt de zorgvuldige definitie van **stedenbouwkundige lasten** de garantie dat ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen effectief gerealiseerd worden. Dit kan gaan om herbebossing, samenvoeging en/of publieke toegankelijkheid van groen, financiële last, publieke voorzieningen, ...

Sluitstuk voor een daadkrachtig vergunningenbeleid is een consequente **handhaving**. Die blijkt in de verschillende gemeenten uiteenlopend te worden toegepast. Een harmonisering, eventueel op het niveau van de provincie, dringt zich op.

2.1 STEDENBOUWKUNDIG ATTEST

VERGUNNING EN HANDHAVING

DOEL	Principiële goedkeuring voor herverkaveling en herontwikkeling van percelen
BESCHRIJVING	<ul style="list-style-type: none"> - Attest legt krijtlijnen vast voor herverkaveling en herontwikkeling (bouwvolume en aantal wooneenheden, inrichting groen, stedenbouwkundige lasten) - Aanleiding voor overleg tussen overheid en private partij
AANPASSINGEN	
RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN	<ul style="list-style-type: none"> - Voorafname op stedenbouwkundige vergunning - Kosten-baten calculator voor berekening billijke herontwikkeling
PARTNERS	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeenten - Provincie en evt. Ruimte Vlaanderen te betrekken in meerpartijenoverleg
FINANCIËLE IMPACT	Stedenbouwkundige lasten

2.2 VERKAVELINGSVERGUNNING

VERGUNNING EN HANDHAVING

DOEL	Verdelen, herverdelen of samenvoegen van bestaande percelen
BESCHRIJVING	- Regels voor verkaveling en herverkaveling (bouwvolume en aantal wooneenheden, inrichting groen, stedenbouwkundige lasten) - Aanleiding voor overleg tussen overheid en private partij
AANPASSINGEN	
RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN	- Stedenbouwkundige vergunning - Kosten-baten calculator voor berekening billijke herontwikkeling
PARTNERS	Gemeenten
FINANCIËLE IMPACT	Stedenbouwkundige lasten, minstens openbare en publieke ruimte

2.3 STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

VERGUNNING EN HANDHAVING

DOEL	Toelating voor stedenbouwkundige interventies (oprichting van constructies, herbouw, uitbreiding...)
BESCHRIJVING	Vergunningen decretaal geregeld - vrijstellingsbesluit
AANPASSINGEN	
RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN	Kosten-baten calculator voor berekening billijke herontwikkeling
PARTNERS	Gemeenten
FINANCIËLE IMPACT	Stedenbouwkundige lasten, minstens openbare en publieke ruimte

2.4 STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

VERGUNNING EN HANDHAVING

DOEL	Doelstellingen toolkit woonparken realiseren via voorwaarden bij vergunning
BESCHRIJVING	<ul style="list-style-type: none">- Herbebossen- Publieke toegankelijkheid en doorwaadbaarheid groen- Samenvoegen groene ruimte, groene corridors uitbouwen- Financiële last- Onderhoudslast- Realisatie van publieke voorzieningen (speelruimte, buurtlokaal, ...)- ...
AANPASSINGEN RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN	Gekoppeld aan stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen
PARTNERS	Gemeente, private partij
FINANCIËLE IMPACT	Financiële impact op bouwproject

2.5 HANDHAVING

VERGUNNING EN HANDHAVING

DOEL	Naleving normeringen en vergunningen
BESCHRIJVING	Handhaving van vergunningen en voorschriften noodzakelijke voorwaarde om voorschriften en vergunningen relevant te houden
AANPASSINGEN	Handhavingsbeleid sterk verschillend tussen gemeenten: behoefte aan harmonisering: centraliseren bij de provincie?
RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN	Complement van stedenbouwkundige vergunningen
PARTNERS	Kunnen Vlaamse Overheid en gemeenten de handhavingsbevoegdheid delegeren aan de provincie?
FINANCIËLE IMPACT	p.m.

3. Grondbeleid

De **klassieke grondbeleidsinstrumenten** zoals grondafstand, onteigening en erfdiensbaarheden van openbaar nut, enz. kunnen als stedenbouwkundige last binnen een stedenbouwkundige vergunning opgenomen worden.

Het nieuwe instrumentarium van het recent goedgekeurde **decreet landinrichting** biedt daarenboven nieuwe perspectieven: projectmatig recht van voorkoop, de oprichting van een lokale grondenbank, herverkaveling met planologische ruil, ... De principes van deze nieuwe instrumenten worden verder toegelicht. De implementatie ervan wordt mogelijk nadat een uitvoeringsbesluit is opgesteld en goedgekeurd.

Het decreet landinrichting spitst zich niet langer enkel toe op landelijke gebieden. Ook het behoud van bossen of de toegankelijkheid in andere gebiedsbestemmingen kunnen nu mee als landinrichting verwezenlijkt worden.

Het verdient aanbeveling om de lasten die gekoppeld zijn aan een (her)ontwikkeling, als een **erfdienstbaarheid via notariële akte** vast te leggen. Dit kan gaan om een doorgang voor zacht verkeer of de publieke toegankelijkheid van (een deel van) het perceel, maar bij voorbeeld ook om een verbod om een perceel in de toekomst verder te verkavelen en/of te bebouwen (na overdracht van de bouwrechten). Door dit in de eigendomsakte vast te leggen, aanvullend aan de (her)verkavelingsvergunning, krijgen deze lasten een permanent karakter en worden ze mee met het eigendom overgedragen. Dit voorkomt dat de onbebouwbaarheid van een perceel via een bestemmingswijziging (RUP) moet vastgelegd worden.

3.1 GRONDAFSTAND

GRONDBELEID

DOEL Bij herontwikkeling privaat eigendom afstaan t.b.v. straat, publiek groen of verbinding voor zacht verkeer

BESCHRIJVING Grondafstand (in der minne) kan worden overeengekomen met een private bouwheer als last voor de ontwikkeling

AANPASSINGEN

RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN Grondafstand als mogelijke stedenbouwkundige last

PARTNERS

Gemeenten

FINANCIËLE IMPACT

- Geen (wordt gecompenseerd door ontwikkelingsmogelijkheden)
- Onderhoud en beheer ten laste van de gemeente

3.2 ONTEIGENING VOOR OPENBAAR NUT

GRONDBELEID

DOEL Verwerving van terrein met het oog op het algemeen belang

BESCHRIJVING
AANPASSINGEN
RELATIE
MET ANDERE
INSTRUMENTEN

Op teigening in te zetten op strategische locaties
Opmaak onteigeningsplan (al dan niet gekoppeld aan RUP)

PARTNERS

- Gemeenten
- Vlaamse Overheid
- Provincie Antwerpen (?)
- ...

FINANCIËLE
IMPACT

Aankoopprijs terrein o.b.v. schatting

3.3 ERFDIENSTBAARHEDEN OPENBAAR NUT

GRONDBELEID

DOEL Blijvende beperking aan het privaat eigendomsrecht in functie van openbaar nut

BESCHRIJVING

Erfdienstbaarheid i.f.v. natuurontwikkeling, waterhuishouding, ... zoals opgelegd door het burgerlijk wetboek of andere wetgeving

AANPASSINGEN
RELATIE
MET ANDERE
INSTRUMENTEN

Instrument bij o.a. decreet landinrichting, wetgeving waterlopen
--

PARTNERS

- Gemeenten
- Vlaamse Overheid
- Provincie
- ...

FINANCIËLE
IMPACT

Kan gekoppeld worden aan een vergoeding (voor zover niet gecompenseerd door ontwikkelingsmogelijkheden van een vergunning)
--

3.4 ERFDIENSTBAARHEID VIA NOTARIËLE AKTE

GRONDBELEID

DOEL	Blijvende beperking aan het privaat eigendomsrecht, met het oog op algemeen belang
BESCHRIJVING	<ul style="list-style-type: none">- Erfdienstbaarheid i.f.v. specifieke lasten ten behoeve van het algemeen belang: zachte mobiliteit, publieke toegankelijkheid groen, ...- Erfdienstbaarheid om de definitieve onbebouwbaarheid en het verbod op verdere verdeling (na overheveling van bouwrechten) vast te leggen
AANPASSINGEN	
RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN	<ul style="list-style-type: none">- Kan opgelegd worden als stedenbouwkundige last of in der minne overeengekomen worden- De onbebouwbaarheid van een perceel kan in een register van onbebouwbare percelen worden opgenomen, zodat voor dit perceel in de toekomst geen stedenbouwkundige vergunningen meer worden afgeleverd.
PARTNERS	<ul style="list-style-type: none">- Andere eigenaars- Gemeenten- Vlaamse Overheid- Provincie- ...
FINANCIËLE IMPACT	Kan gekoppeld worden aan een vergoeding (voor zover niet gecompenseerd door ontwikkelingsmogelijkheden van een vergunning)

3.5 PROJECTMATIG RECHT VAN VOORKOOP

GRONDBELEID

DOEL	Opbouw van een grondreserve mogelijk maken
BESCHRIJVING	Voorkooprecht kan gevestigd worden op strategisch gelegen terreinen
AANPASSINGEN	
RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN	<ul style="list-style-type: none">- Instrument van decreet Landinrichting- Vastgelegd in RUP
PARTNERS	<ul style="list-style-type: none">- Gemeenten- Vlaamse Overheid- Provincie- ...
FINANCIËLE IMPACT	Aankoopprijs terrein o.b.v. schatting

3.6 (DLI) LOKALE GRONDENBANK

GRONDBELEID

DOEL Verwerving, beheer en overdracht van gronden door de overheid

BESCHRIJVING - Verwerving van gronden buiten het projectgebied en deze vervolgens ruilen met gronden in het projectgebied

- Niet duidelijk of woonparken binnen toepassingsgebied vallen

AANPASSINGEN

RELATIE
MET ANDERE
INSTRUMENTEN

- Instrument van decreet Landinrichting, Natuurdecreet

- Instrument van grond- en pandendecreet

PARTNERS

- Gemeenten

- Vlaamse Overheid

- Provincie

- ...

FINANCIËLE
IMPACT

Aankoop terreinen o.b.v. schatting

3.7 HERVERKAVELING MET PLANOLOGISCHE RUIL

GRONDBELEID

DOEL Omwisselen van gebiedsbestemmingen en eigendommen om na herverkaveling tot een gewenst grondgebruik te komen

BESCHRIJVING - Geen planschade- of planbatenheffing verschuldigd
- Vast te leggen via RUP
- Minder nuttig voor woonparken: geen intentie om elders groene ruimte te herbestemming in bebouwbare ruimte

AANPASSINGEN

RELATIE
MET ANDERE
INSTRUMENTEN

- Uitvoeringsinstrument uit het decreet landinrichting

- RUP om planologische ruil vast te leggen

- Herverkavelingsakte opmaken na goedkeuring RUP

PARTNERS

FINANCIËLE
IMPACT

Geen

4. Financiering

De herstructurering van de woonparken genereert een zekere kost en doet bouwmogelijkheden (en dus rendementen) verschuiven ten opzichte van de huidige situatie. De strategieën, die in een vorig hoofdstuk werden voorgesteld, gaan uit van het principe dat de kosten voor deze herstructurering zoveel mogelijk gedragen moeten worden door de baten van ontwikkelingsmogelijkheden die eraan gekoppeld worden. Dit gebeurt via **stedenbouwkundige lasten**. Met een financiële last kunnen onevenredig hoge baten worden afgeroomd. De methodiek van lasten gekoppeld aan een vergunning kent evenwel zijn beperkingen, aangezien binnen één project (stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning) een evenwicht bereikt moet worden tussen lasten en baten.

Om transfers van lasten en baten tussen verschillende locaties mogelijk te maken (b.v. door bouwmogelijkheden te verschuiven), kunnen deze locaties in één gezamenlijke verkavelingsvergunning worden opgenomen, waarbij de lasten op de ene locatie een voorwaarde zijn voor de realisatie van de baten op een andere locatie. Ook hier is een evenwicht nodig, in de zin dat deze locaties binnen dezelfde vergunning moeten opgenomen worden (en alle betrokken eigenaars hierdoor gevat worden).

Het verschuiven van ontwikkelingsmogelijkheden van de ene (ongewenste) naar een andere (gewenste) locatie kan op grotere schaal georganiseerd worden via het principe van overdraagbare of **verhandelbare ontwikkelingsrechten**. In het kort werkt dit systeem als volgt. Door op een actueel bebouwbaar perceel te verzaken aan de bouwmogelijkheid, of door een inspanning te leveren (b.v. grondafstand), wordt een ontwikkelingsrecht gecreëerd dat (tegen vergoeding) overdraagbaar is. Dit ontwikkelingsrecht kan op een andere locatie worden ingezet om extra ontwikkelingsmogelijkheden (b.v. de verdichting van een kernversterkend woonpark) te kunnen benutten. Door verhandeling van de ontwikkelingsrechten worden de extra baten geredistribueerd naar locaties waar bij voorkeur minder (of geen) baten kunnen gerealiseerd worden. Dit systeem vormt een marktgedreven alternatief voor de klassieke planschade- en planbatenregelingen (zie verder). Die zijn voor dit soort operaties zeer omslachtig (want vereisen steeds de opmaak van een RUP) en laten bovendien geen evenwichtige compensatie toe. De Vlaamse Regering heeft zich in haar bestuursakkoord voorgenomen om de mogelijkheid tot implementatie van verhandelbare ontwikkelingsrechten in Vlaanderen te onderzoeken. In de Verenigde Staten wordt dit systeem op grote schaal toegepast.

Om een goed zicht te krijgen op de kosten en de baten van een project, en de verhouding tussen de gevraagde inspanningen en de gefaciliteerde opbrengsten te objectiveren, is het aangewezen om een **kosten-baten calculator** uit te werken waarmee de kosten en de baten op een gestandaardiseerde manier berekend worden.

Er bestaan verschillende financieringskanalen voor de inrichting en het beheer van groene ruimte:

- Herbebossing kan in principe gefinancierd worden vanuit het **Bossenfonds** (conform het Bosdecreet), dat gevoed wordt door financiële compensaties bij ontbossing. Tot op vandaag is verwerving van herbebossingsterreinen in woonparken evenwel niet mogelijk. Een aanpassing van dit instrument is dus aangewezen.
- Het decreet Landinrichting voorziet nieuwe financieringsmechanismen (nog uit te werken in een uitvoeringsbesluit). De **dienstenvergoeding** vergoedt gebruikers die vrijwillig inspanningen leveren in het kader van een beheersovereenkomst. Het decreet voorziet ook de mogelijkheid tot **vergoeding voor waardeverlies van gronden** n.a.v. inrichtingswerken of erfdienstbaarheden.

Bij opheffing of invoering van bouwmogelijkheden door bestemmingswijziging, kan een planschadevergoeding, respectievelijk planbatenheffing gevorderd worden.

De **planbatenheffing** (een belasting op de waardevermeerdering door een bestemmingswijziging via een RUP) bedraagt tussen 1% en 30% van de vermoede meerwaarde voor het perceel. Het gaat enkel om meerwaarde door bestemmingswijziging, niet om meerwaarde door wijziging van de bouwvoorschriften (b.v. een groter toegelaten bouwvolume). De heffing gebeurt via een aanslagbiljet van de Vlaamse Belastingdienst, in principe te betalen op het moment dat de meerwaarde wordt gerealiseerd (b.v. bij verkoop of bebouwing van de grond).

Een **planschadevergoeding** is een schadevergoeding voor een bouw- of verkavelingsverbod via een RUP. De vergoeding bedraagt 80% van de waardevermindering en wordt gevorderd via de rechtbank. Het recht op planschadevergoeding vervalt vijf jaar na de inwerkingtreding van het plan. Vermindering van bouwmogelijkheden (of verhoging van de lasten) vormen geen aanleiding voor planschade.

Planbaten worden dus meestal veel later geïnd dan dat planschade moet betaald worden. Bovendien liggen planschadevergoedingen hoger dan de planbatenheffingen.

In het kader van de financieringsinstrumenten moet ook gewezen worden op de extra **planlast** die de uitvoering van deze "toolkit" bij de gemeenten zal genereren. In de mate dat die niet als stedenbouwkundige last kan worden gerecupereerd, kan de hogere overheid overwegen om de gemeenten hiervoor te compenseren.

4.1 KOSTEN-BATEN CALCULATOR

FINANCIERING

DOEL	Objectivering van het evenwicht tussen gevraagde inspanningen (kosten) en gefaciliteerde opbrengsten bij herverkavelingsproject
BESCHRIJVING	<ul style="list-style-type: none"> - Inventaris en parametrisering kostenelementen (herbebossing, collectivisering privaat groen, afbraak bestaande bebouwing, ...) - Waardebepaling ontwikkelingsmogelijkheden - Inrekening risico, rendementsverwachting - Resultaat: vork voor ontwikkelingsmogelijkheden i.f.v. gevraagde inspanningen
AANPASSINGEN	
RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN	Diverse instrumenten
PARTNERS	Provincie i.s.m. gemeenten
FINANCIËLE IMPACT	Kostprijs voor ontwikkeling calculator

4.2 (BD) BOSSENFONDS VLAAMSE GEMEENSCHAP

FINANCIERING

DOEL	Terreinen verwerven voor herbebossing m.b.v. ontbossingscompensaties
BESCHRIJVING	- Bossenfonds verzamelt financiële compensaties bij ontbossing
AANPASSINGEN	- Fonds wordt ingezet om terreinen te verwerven en te herbebossen - Verwerving nu niet mogelijk in woonparken. - Bossenfonds zou herbebossing in woonparken moeten kunnen financieren
RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN	Instrument van het Bosdecreet
PARTNERS	ANB beheert bossenfonds
FINANCIËLE IMPACT	Middelen uit het bossenfonds worden ingezet in woonparken

4.3 (DLI) DIENSTENVERGOEDING

FINANCIERING

DOEL	(groep van) gebruikers kunnen vergoeding ontvangen voor inspanningen die zij vrijwillig leveren in het kader van een beheersovereenkomst
BESCHRIJVING	- Beheersovereenkomst in functie van versterking natuurwaarden - Aan inspanningen van partijen kunnen vergoedingen gekoppeld worden
AANPASSINGEN	
RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN	Samen met beheersovereenkomst instrument van decreet Landinrichting
PARTNERS	- VLM - ANB
FINANCIËLE IMPACT	Vergoeding van VLM of ANB

4.4 (DLI) VERGOEDING VOOR WAARDEVERLIES GRONDEN

FINANCIERING

DOEL	Compensatie waardeverlies n.a.v. inrichtingswerken of erfdienstbaarheden
BESCHRIJVING	Waardeverlies van de verkoopswaarde of gebruikswaarde door: <ul style="list-style-type: none">- uitvoering van inrichtingswerken (bvb groene corridor)- als de vestiging van een erfdienstbaarheid tot openbaar nut
AANPASSINGEN	
RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN	<ul style="list-style-type: none">- Uitvoeringsinstrument van decreet Landinrichting- Uitvoeringsinstrument voor landinrichtingsprojecten
PARTNERS	VLM
FINANCIËLE IMPACT	Vergoeding van VLM

4.5 OVERDRAAGBARE ONTWIKKELINGSRECHTEN

FINANCIERING

DOEL	Ontwikkelingsmogelijkheden op ongewenste locatie transfereren naar gewenste locatie
BESCHRIJVING	<ul style="list-style-type: none">- Verzaking aan bebouwing of andere inspanning (b.v. grondafstand) creëert ontwikkelingsrecht ("sending site")- Extra ontwikkeling vereist ontwikkelingsrecht ("receiving site")- Verhandeling van ontwikkelingsrechten: redistributie van baten
AANPASSINGEN	Nieuw instrument: vereist regelgevend en operationeel kader
RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN	Financiële hefboom voor vele andere instrumenten
PARTNERS	Vlaamse Regering: regelgevend kader
FINANCIËLE IMPACT	Alternatief voor planschaderegelingen

4.6 PLANBATEN- EN PLANSCHADEREGELING

FINANCIERING

DOEL	Vergoeding voor bestemmingswijziging die bouwmogelijkheden opheft, compensatie voor bestemmingswijziging die extra bouwrechten genereert
BESCHRIJVING	Genereert inkomsten voor gemeenten en provincies die voortkomen uit respectievelijk een provinciale of gemeentelijke bestemmingswijziging die besteed kunnen worden aan een 'planologische ruil'
AANPASSINGEN	
RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN	RUP: planologische ruil
PARTNERS	Gemeente en provincie
FINANCIËLE IMPACT	Uitbouw grondenfonds

4.7 TUSSENKOMST IN PLANLAST GEMEENTEN

FINANCIERING

DOEL	Gemeenten financieel compenseren voor de bijkomende planlast die de toolkit Woonparken genereert
BESCHRIJVING	<ul style="list-style-type: none">- Vlaamse Overheid subsidieert vandaag sommige planinitiatieven (b.v. opmaak RUP)- Planbatenheffingen o.b.v. gemeentelijke en provinciale RUP's worden doorgestort naar gemeenten, resp. provincie
AANPASSINGEN	
RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN	Faciliteren van implementatie diverse instrumenten door gemeenten
PARTNERS	<ul style="list-style-type: none">- Provincie- Vlaamse Overheid
FINANCIËLE IMPACT	Compensatie voor gemeenten

5. Inrichting en beheer open ruimte

Binnen de herwaardering van het Bebouwd Perifeer Landschap staan (her)inrichting en beheer van de open ruimte centraal. Er bestaan verschillende sectorale instrumenten ter die de instandhouding van de open ruimte faciliteren.

Er zijn enerzijds **passieve instrumenten**, zoals vergunning en handhaving. Daarnaast zijn er een aantal **actieve instrumenten** (bosdecreet, natuurdecreet, decreet landinrichting) die ingezet kunnen worden in functie van een actief beleid. De instrumenten faciliteren namelijk de mogelijkheid tot de opmaak van bosbeheersplannen en landinrichtingsprojecten, het organiseren van bosgroepen, het sluiten van beheersovereenkomsten, ...

Het collectief beheer van waardevolle gebieden kan naast de bosgroepen eveneens opgenomen worden door landschapsteams, waarbij eigenaars geruggensteund worden door de juiste instanties in het realiseren van de geformuleerde doelstellingen.

5.1 BOSDECREET (BD)

INRICHTING EN BEHEER OPEN RUIMTE

DOEL Behoud, bescherming en aanleg van bossen

BESCHRIJVING

- Definitie bos, dreven
- Definitie parken en tuinen in of langs het bos
- Bepaalt de nood van een stedenbouwkundige vergunning voor ontbossen
- Bepaalt boscompensatie

AANPASSINGEN

RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN

Ontbossingcompensatieregeling

PARTNERS

ANB

FINANCIËLE IMPACT

Geen

5.2 NATUURDECREET

INRICHTING EN BEHEER OPEN RUIMTE

DOEL	Bescherming, de ontwikkeling, het beheer en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu
BESCHRIJVING	<ul style="list-style-type: none">- Voorwaarden wijzigen vegetatie en kleine landschapselementen (vroegere vegetatiewijzigingsbesluit) (ook bossen)- Zorgplicht (art. 14) is overal van toepassing ongeacht de ruimtelijke bestemming of het gebruik van de grond.- Stand-still principe van het decreet: Natuur en de eraan verbonden ruimtelijke en ecologische integriteit mogen niet achteruitgaan
AANPASSINGEN	
RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN	
PARTNERS	ANB
FINANCIËLE IMPACT	Geen

5.3 (BD) ONTBOSSEINGSCOMPENSATIEREGELING

INRICHTING EN BEHEER OPEN RUIMTE

DOEL	Het bosbestand op peil houden door ontbossing te compenseren
BESCHRIJVING	<p>Drie mogelijkheden:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ontbossing in natura- Financiële compensatie- combinatiecompensatie
AANPASSINGEN	<ul style="list-style-type: none">- Boscompensatie in natura mogelijk maken in woonparken- Financiële compensatie duurder maken (nu opp. x factor (1) x 1,98 €/m²)
RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN	<ul style="list-style-type: none">- Instrument van het Bosdecreet- Bestaande verkavelingen op te heffen via provinciaal RUP (vallen niet onder bosdecreet)
PARTNERS	ANB
FINANCIËLE IMPACT	Compensatie genereert middelen voor herbebossing

5.4 (BD) BOSBEHEERSPLAN

INRICHTING EN BEHEER OPEN RUIMTE

DOEL Beheersafspraken vastleggen voor private en/of openbare bossen

BESCHRIJVING

- Opmaak beheersplan
- Subsidiemogelijkheden voor herbebossing
- Subsidiemogelijkheden voor openstellen van bossen
- Subsidiemogelijkheden voor ecologische versterking
- Mogelijkheid tot opmaak beperkt bosbeheersplan voor kleinere gebieden (<5ha)

AANPASSINGEN
RELATIE
MET ANDERE
INSTRUMENTEN

PARTNERS

- ANB
- Regionale landschappen

FINANCIËLE
IMPACT

Geen

5.5 BOSGROEP

INRICHTING EN BEHEER OPEN RUIMTE

DOEL Organisatie van verschillende eigenaars om gezamenlijk bos te beheren

BESCHRIJVING

- Het is een vrijwillig samenwerkingsverband van eigenaars. Elke eigenaar, groot of klein, privé of openbaar (gemeente, ocmw, kerkfabriek,...) kan lid worden van de bosgroep in zijn streek.
- De bosgroep ondersteunt de eigenaars in vorming, beheer en advies

AANPASSINGEN
RELATIE
MET ANDERE
INSTRUMENTEN

Bosbeheersplan

PARTNERS

- Provincie, gemeenten, OCMW's...
- ANB
- Regionale landschappen

FINANCIËLE
IMPACT

Geen

5.6 DECRET LANDINRICHTING (DLI)

INRICHTING EN BEHEER OPEN RUIMTE

DOEL	Afstemming en geïntegreerde toepassing van instrumenten en maatregelen gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de ruimte
BESCHRIJVING	- Decretaal kader voor opmaak en uitvoering van landinrichtingsprojecten - Decretaal kader voor instrumentarium landinrichting
AANPASSINGEN	
RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN	Diverse uitvoeringsinstrumenten
PARTNERS	VLM
FINANCIËLE IMPACT	Geen

5.7 (DLI) LANDINRICHTINGSPROJECT

INRICHTING EN BEHEER OPEN RUIMTE

DOEL	De inrichting van de open ruimte bepalen, m.i.v. de ecologische en landschappelijke corridors doorheen de woonparken
BESCHRIJVING	De woonparken zouden voorwerp kunnen uitmaken van geïntegreerde landinrichtingsprojecten, ter versterking van de open ruimte
AANPASSINGEN	
RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN	- Gekoppeld aan toolkit open ruimte - Diverse instrumenten uit het decreet Landinrichting
PARTNERS	- Provincie Antwerpen als piloot, in samenwerking met de zes gemeenten - Vlaamse Landmaatschappij
FINANCIËLE IMPACT	- Inrichtings- en beheersmaatregelen voor de open ruimte - Lokale wijziging van de bouwmogelijkheden in de woonparken

5.8 (DLI) BEHEERSOVEREENKOMST

INRICHTING EN BEHEER OPEN RUIMTE

DOEL (groep van) gebruikers verbinden zich vrijwillig tot beheersprestaties

BESCHRIJVING

- Beheer van b.v. collectieve groene ruimte
- Kan gekoppeld worden aan vergoeding

AANPASSINGEN

RELATIE
MET ANDERE
INSTRUMENTEN

- Instrument van decreet landinrichting
- Eventueel gekoppeld aan dienstenvergoeding en compensatie voor waardeverlies

PARTNERS

FINANCIËLE
IMPACT

- VLM
- Eventueel dienstenvergoeding en compensatie voor waardeverlies

5.9 LANDSCHAPSTEAMS

INRICHTING EN BEHEER OPEN RUIMTE

DOEL Beheer van het landschap

BESCHRIJVING

- De landschapsteams kunnen ingezet worden voor onderhoud, aanleg- en herstelwerken in het landschap (hagen en houtkanten, poelen, bossen,...)
- Landschapsteams kunnen zowel ingezet worden bij overheden als bij particulieren
- Landschapsteams bestaan vaak uit sociale tewerkstelling

AANPASSINGEN

RELATIE
MET ANDERE
INSTRUMENTEN

PARTNERS

FINANCIËLE
IMPACT

- Provincies, gemeenten
- Regionale landschappen

Geen

6. SENSIBILISERING

Er is bovendien een brede sensibilisering nodig om bewustzijn te creëren rond de uitdagingen waar de woonparken voor staan, en om draagvlak op te bouwen voor de toekomstvisie en strategieën, maar ook voor de beslissingen en de maatregelen die de gemeenten en de provincie zullen moeten nemen.

De implementatie van de beleidsvisie inzake woonparken hangt in grote mate af van de bereidwilligheid van de huidige en toekomstige grondeigenaars in deze gebieden. De meeste strategieën vereisen het akkoord of zelfs het initiatief van de eigenaars. Daarom is het aangewezen om de verschillende mogelijkheden die het beleidskader biedt onder de aandacht te brengen: een code van goede praktijk, het opzetten van experimenten, de uitwerking van een inspiratiewebsite, ...

6.1 BEWUSTWORDING UITDAGINGEN WOONPARKEN

SENSIBILISERING

DOEL	Opbouw draagvlak voor bijsturing ruimtelijk beleid in woonparken
BESCHRIJVING	<ul style="list-style-type: none"> - Belichten van kwaliteiten en (toekomstige) problemen van woonparken - Publiek debat op gang brengen: noodzaak om beleid te voeren ? - Draagvlak voor bijsturing ruimtelijk beleid
AANPASSINGEN	
RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN	Evt. combinatie bewustwording, toekomstvisie, code goede praktijk
PARTNERS	Provincie i.s.m. gemeenten
FINANCIËLE IMPACT	Kost sensibiliseringscampagne

6.2 TOEKOMSTVISIE EN STRATEGIEËN UITDRAGEN

SENSIBILISERING

DOEL	Toekomstvisie en strategieën voorstellen, nagestreefde effecten beschrijven
BESCHRIJVING	<ul style="list-style-type: none">- Toekomstvisie, ambities presenteren- Strategieën en nagestreefde effecten toelichten- Doelgroep: actuele en (potentiële) eigenaars, makelaars, notarissen, ontwikkelaars, ...
AANPASSINGEN	
RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN	Evt combinatie bewustwording, toekomstvisie, code goede praktijk
PARTNERS	Provincie i.s.m. gemeenten
FINANCIËLE IMPACT	Kost sensibiliseringscampagne

6.3 CODE GOEDE PRAKTIJK

SENSIBILISERING

DOEL	Toelichtingsdocument bij instrumentarium en "goede praktijk"
BESCHRIJVING	<ul style="list-style-type: none">- Beschrijving instrumenten: doel, toepassing, modaliteiten- Uitwerking voorbeelden om nagestreefd effect te illustreren- Zodra draagvlak groeit: inspelen op bereidheid tot conformeren
AANPASSINGEN	
RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN	Evt combinatie bewustwording, toekomstvisie, code goede praktijk
PARTNERS	Provincie i.s.m. gemeenten
FINANCIËLE IMPACT	Kost voorbereiding en verspreiding publicatie

6.4 OPZETTEN EXPERIMENTEN

SENSIBILISERING

DOEL	Eerste toepassing van strategieën om effectiviteit te testen en te presenteren
BESCHRIJVING	<ul style="list-style-type: none">- Relevante en zichtbare toepassingen voorbereiden voor belangrijkste strategieën- Partners zoeken om deze experimenten te realiseren- Ervaringen en resultaten documenteren en delen met actoren
AANPASSINGEN	
RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN	Gekoppelde instrumenten toepassen
PARTNERS	<ul style="list-style-type: none">- Provincie en gemeenten- Partners selecteren
FINANCIËLE IMPACT	p.m.

6.5 INSPIRATIEWEBSITE

SENSIBILISERING

DOEL	Meerwaarde van strategieën aantonen aan (potentiële) eigenaars
BESCHRIJVING	<ul style="list-style-type: none">- Gerealiseerde of geplande cases binnen woonparken voorstellen- Goede voorbeeldprojecten uit andere regio's voorstellen- Didactische presentatie van strategieën en instrumenten- Visualisatie van actuele en nagestreefde kwaliteiten van woonparken- Presentatie van bereikte resultaten
AANPASSINGEN	
RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN	Eventueel te koppelen aan monitoring-instrumenten
PARTNERS	Provincie en zes gemeenten
FINANCIËLE IMPACT	Gezamenlijke financiering

7. Monitoring en ondersteuning

Het is aangewezen om de effectiviteit van het ruimtelijk beleid te kunnen opvolgen en evalueren. Hiervoor zouden verschillende **monitoring-instrumenten** kunnen uitgewerkt worden, zoals:

- Inventaris van **percelen zonder planschade**, zodat planschade kan voorkomen of beperkt worden bij herbestemming van terreinen;
- **Groeninventaris** in woonparken, die toelaat om de evolutie van het groen en het groenpotentieel in kaart te brengen;
- **Gebouwinventaris** in woonparken: evolutie van het gebouwenbestand;
- **Register van onbebouwbare percelen**, waarin percelen worden opgenomen die definitief onbebouwbaar zijn geworden door overheveling van bouwrechten (via herverkaveling of overdraagbare ontwikkelingsrechten). Dit register voorkomt dat in de toekomst alsnog bouwmogelijkheden op deze percelen vergund worden (zonder dat hiervoor een bestemmingswijziging nodig is).

De aanpassing van het gemeentelijk ruimtelijk beleid zal een hele aanpassing vergen, in de eerste plaats van de lokale administratie. Het verdient aanbeveling om een ondersteuning te voorzien bij de voorbereiding en uitwerking van projecten in de woonparken. Hiervoor kan een **“coördinator woonparken”** worden aangesteld. Deze coördinator zorgt ook voor een goede doorstroming van opgedane ervaringen tussen de gemeenten. Ook de verderzetting van het **intergemeentelijk overleg** kan bijdragen tot een capaciteits-opbouw bij de gemeenten en een synchronisatie van het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

7.1 INVENTARIS PERCELEN ZONDER PLANSCHADE

MONITORING EN ONDERSTEUNING

DOEL	Planschade bepalen bij herbestemming gronden
BESCHRIJVING	<ul style="list-style-type: none"> - Planschade enkel verschuldigd bij herbestemming perceel langs goed uitgeruste weg, in aanmerking komend voor bebouwing, voor eerste 50 meter - Meestal niet: binnengebieden, ...
AANPASSINGEN	
RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN	Gebiedsgerichte RUP's i.f.v. inrichting en bestemming gebieden
PARTNERS	Provincie en zes gemeenten
FINANCIËLE IMPACT	Planschade voorkomen of beperken bij herinrichtingsprojecten

7.2 GROENINVENTARIS WOONPARKEN
MONITORING EN ONDERSTEUNING

DOEL Evolutie van het groen en potentieel monitoren

BESCHRIJVING

<ul style="list-style-type: none"> - Evolutie van het groenbestand (al dan niet onder invloed van toolkit woonparken) monitoren o.b.v. een aantal relevante parameters - Detectie van opportuniteiten o.b.v. data-analyse - GIS-toepassing

AANPASSINGEN

RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN

Koppeling aan gebouwinventaris

PARTNERS

FINANCIËLE IMPACT

Provincie en zes gemeenten
Gezamenlijke financiering

7.3 GEBOUWINVENTARIS WOONPARKEN
MONITORING EN ONDERSTEUNING

DOEL Monitoring evolutie van gebouwen, programma's, inrichting percelen

BESCHRIJVING

<ul style="list-style-type: none"> - Evolutie perceels- en gebouwenbestand in woonparken (al dan niet gestuurd door toolkit) monitoren om effectiviteit van toolkit te evalueren - Detectie van opportuniteiten via data-analyse - GIS-toepassing
--

AANPASSINGEN

RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN

Koppeling aan groeninventaris

PARTNERS

FINANCIËLE IMPACT

Provincie en zes gemeenten
Gezamenlijke financiering

7.4 REGISTER ONBEBOUWBARE PERCELEN

MONITORING EN ONDERSTEUNING

DOEL	Registratie van de percelen die definitief onbebouwbaar worden t.g.v. stedenbouwkundige lasten en in de toekomst niet meer in aanmerking komen voor een stedenbouwkundige vergunning.
BESCHRIJVING	Registratie van de percelen waarvan de bouwrechten werden overgeheveld naar een andere locatie (via herverkaveling of overdracht van ontwikkelingsrechten) en zo definitief onbebouwbaar worden.
AANPASSINGEN	
RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN	De onbebouwbaarheid en eventueel andere lasten (zoals b.v. publiek toegankelijk groen of doorgang voor zacht verkeer) worden in een verkavelingsvergunning vastgelegd en als erfdienstbaarheid aan de eigendomsakte verbonden.
PARTNERS	Provincie en zes gemeenten
FINANCIËLE IMPACT	Gezamenlijke financiering

7.5 COÖRDINATOR WOONPARKEN

MONITORING EN ONDERSTEUNING

DOEL	Ondersteuning van gemeentebesturen, eigenaars, ontwikkelaars, ... bij de voorbereiding en de uitwerking van projecten
BESCHRIJVING	<ul style="list-style-type: none">- Ondersteunt gemeenten bij implementatie van toolkit woonparken (en andere)- Kan ook advies uitbrengen aan ontwikkelaars en grondeigenaars- 1 VTE, Onderbrengen bij / omkaderen door provinciebestuur
AANPASSINGEN	
RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN	Faciliteert voorbereiding en implementatie van instrumenten
PARTNERS	Provincie neemt initiatief, gemeenten volgen mee op via stuurgroep
FINANCIËLE IMPACT	Gezamenlijke financiering

7.6 INTERGEMEENTELIJK OVERLEG
MONITORING EN ONDERSTEUNING

DOEL Evaluatie, verfijning en bijsturing van het intergemeentelijk ruimtelijk beleid

BESCHRIJVING

<ul style="list-style-type: none"> - Gemeenschappelijke ambities vereisen structureel overleg - Evaluatie van de bereikte resultaten - Verfijning en bijsturing o.b.v. nieuwe inzichten
--

AANPASSINGEN

RELATIE MET ANDERE INSTRUMENTEN

Alle instrumenten: monitoring toepassing en effecten
--

PARTNERS

FINANCIËLE IMPACT

Provincie, gemeenten
Geen



6. Case-studies

Toepassing van de strategieën en het instrumentarium binnen de woonparken van het bebouwd perifeer landschap

DOELSTELLINGEN

verbeteren ecologische kwaliteit
groene karakter versterken
verhogen gebruikswaarde groen
uitbouw netwerk trage wegen
differentiëren woonaanbod
vrijwaren onbebouwde ruimte
aanbieden van voorzieningen
kwaliteit publieke ruimte
onderhoudslast verminderen
woonpatrimonium cfr nieuwe
behoefte
aanwenden te grote BVO

STRATEGIEËN

uitbouwen ecologische corridor
herbebossen
publieke groene doorsteek
opgedeeld groen opnieuw bundelen
ontbossing tegengaan
beperken van de verhardingen
(her)verkavelen
co-housing faciliteren
verbouwen / herbouwen
hiërarchisering wegen
voorzieningen faciliteren



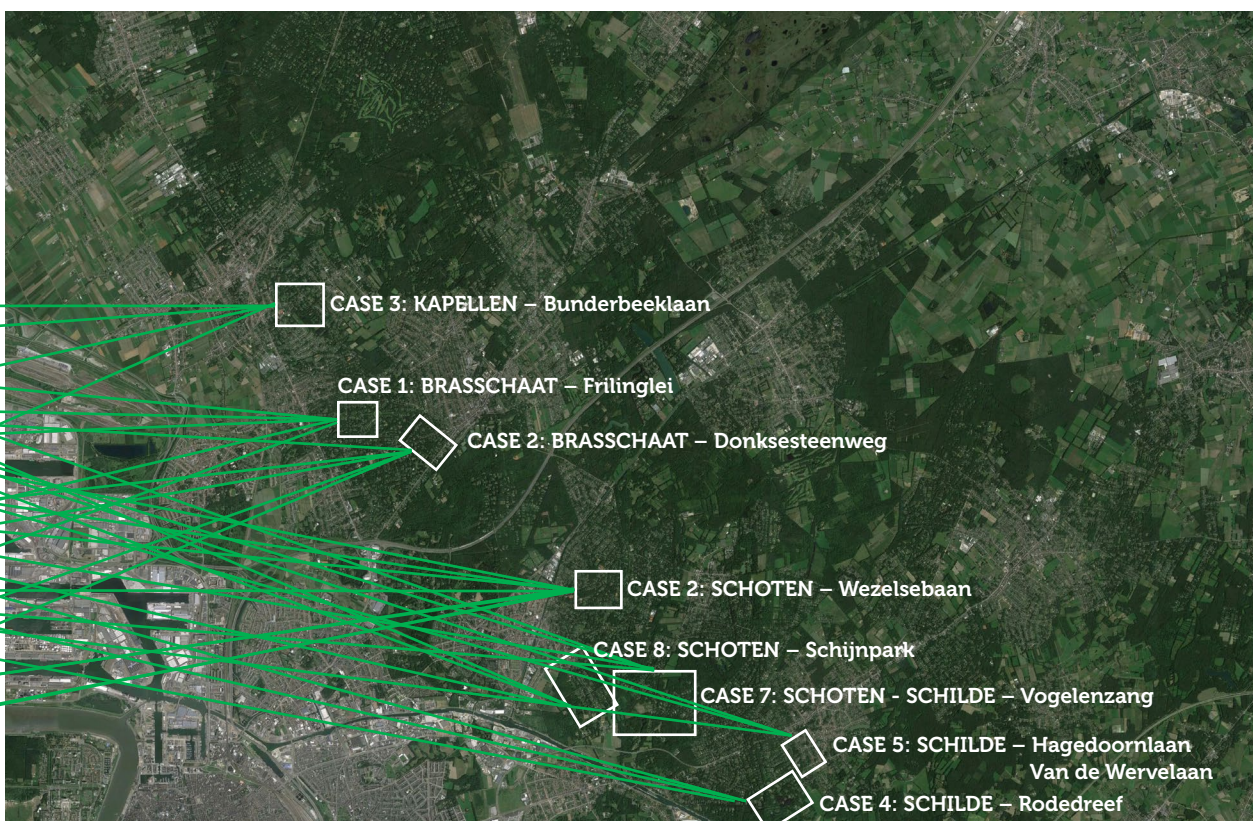
Onderstaand hoofdstuk vormt een toetsing van voorgaande hoofdstukken aan de praktijk. Er wordt onderzocht wat de uitwerking kan zijn van de toolkit binnen de verschillende categorieën woonparken en bij verschillende referentiesituaties. Er wordt ook nagegaan welke de ruimtelijke implicaties kunnen zijn van de verschillende strategieën. Het is ook de bedoeling om weer te geven in welke richting de verschillende gebiedscategorieën kunnen evolueren en zich vervolgens kunnen differentiëren ten opzichte van elkaar.

Omwille van de scope van dit onderzoek, hebben deze case studies een louter conceptueel karakter. Ze vormen een eerste verkenning van de ruimtelijke transformatiemogelijkheden. Er werd nog geen analyse gemaakt van de eigendomssituatie, behoeften en kosten/baten verhouding.

De cases worden geselecteerd over de verschillende gemeenten en gebiedscategorieën heen. Enkel de categorie 'fragmenten in het groen' wordt niet verder bestudeerd, aangezien een verdere bebouwing van deze gebieden niet aan de orde is. Bij de selectie van de keuzes werd nagegaan in welke mate de case representatief kan zijn voor andere gebieden binnen de woonparken.

Binnen de verschillende case studies wordt uitgegaan van het principe van de herverkaveling, waarbij bouwmogelijkheden binnen een projectgebied verschoven worden om tot een betere ruimtelijke en natuurlijke structuur te komen (en daardoor een grote planschadelast kan vermeden worden). Er werd nog geen rekening gehouden met de eventuele toepassing van het instrument "overdraagbare ontwikkelingsrechten", omdat dit momenteel nog niet beschikbaar is. Op langere termijn, wanneer het instrument van de overdraagbare ontwikkelingsrechten haar doorvertaling naar de praktijk heeft gevonden, wordt het mogelijk om naar een ontدichtung van de 'woonparken in het groen' te evolueren. Daarbij worden de bouwrechten niet ter plekke herverdeeld, maar overgedragen naar gebieden waar een hogere dynamiek wel op zijn plaats is: de 'kernversterkende woonparken', de kernen van de gemeenten of zelfs naar een stedelijke omgeving.

De volgorde van de case studies wordt bepaald door hun complexiteit. Er wordt opgebouwd vanaf een relatief eenvoudige en concrete case tot meer grootschalige en abstractere interventies met implicaties op een bovenlokaal of intergemeentelijk schaalniveau.



CASE 1: Brasschaat – Frilinglei

Woonpark aan de rand van de kern

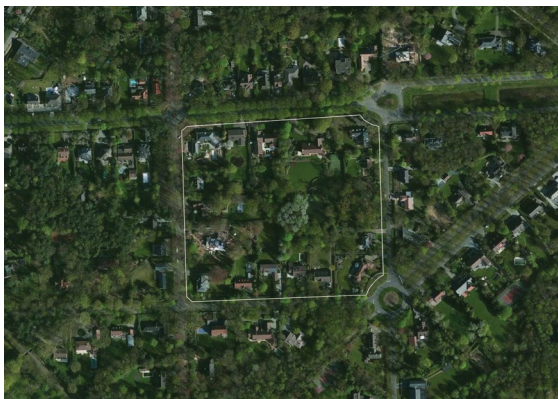


situering binnen het bebouwd perifeer landschap

De case studie situeert zich binnen een woonpark aan de rand van de kern, ten westen van de kern van Brasschaat.

Het bouwblok waarop onderzoek wordt gevoerd is relatief klein van schaal en is op twee kavels na volledig volgebouwd.

Hoogstammig groen is nog enigszins terug te vinden centraal in het bouwblok en op de onbebouwde percelen, de meeste tuinen werden voor het grootste deel ontbost en voorzien van gras.



luchtfoto

Binnen het bouwblok bevindt zich een samenvloeiing van twee beken van tweede categorie die vervolgens als Fortuinbeek via het westen verder afwateren naar het Schijn in Ekeren. Een groot deel van de beek (aan noordelijke en zuidelijke zijde van het bouwblok) werd ingebuisd langsheen de woningen, onder de toeritten tot de woningen.



kadasterplan bestaande toestand



inventaris bestaand hoogstammig groen

Situatie 1: stedenbouwkundige aanvraag op slechts één kavel

Indien er een vraag komt voor één stedenbouwkundige vergunning van één van de eigenaars, zonder dat andere kavels binnen het verhaal betrokken kunnen worden, kan onderzocht worden of er stedenbouwkundige lasten kunnen / moeten opgelegd worden die de kwaliteit van de omgeving kunnen verbeteren.

In het geval van de kavel die geselecteerd werd binnen deze case studie (zie figuur onder) zijn volgende stedenbouwkundige lasten relevant bij een verbouwing of het herbouwen van de bestaande woning: herbebossing van de tuinzone die voordien volledig ontbost was, herstel van de erfdienstbaarheid ter hoogte van het tracé van de beek zodat die terug aangelegd kan worden in open lucht.



situatie 1: stedenbouwkundige aanvraag op slechts 1 kavel

Situatie 2: samenwerking tussen verschillende eigenaars ter hoogte van de tuinzone

Tussen twee of meerdere eigenaars zou op vrijwillige basis een samenwerking kunnen ontstaan. Deze samenwerking is gebaseerd op het uitgangspunt dat de tuinen erg ruim zijn en een zware onderhoudslast met zich meebrengen. Aan de hand van sensibiliseringscampagnes kunnen de gemeenten eigenaars bewust maken van de mogelijkheid om een deel van de tuin te integreren in een collectieve ruimte. In principe wijzigt er niets aan de eigendomsstructuur en heeft de ingreep enkel impact op het gebruik. De investering blijft beperkt tot het wegnemen van de afsluitingen tussen de percelen, de ontkokering van de beek en (voor zover nodig) de herplaatsing van een nieuwe afsluiting tussen de individuele en collectieve tuindelen.

Op deze manier behouden de woningen een nog steeds ruime, maar onderhoudsvriendelijke private tuin (grotendeels ontbost), en kunnen de verschillende eigenaars daarnaast samen gebruik maken van een collectief binnengebied, waarvan de gebruikswaarde en de ecologische waarde veel groter is. Dit gebied kan extensief beheerd worden en zich terug ontwikkelen tot volwaardig 'bos'. Ook krijgt de beek centraal in het bouwblok, na ontkokering, terug de ruimte die ze nodig heeft. Indien er overeenkomsten gesloten kunnen worden met de bosgroepen, of het BPL door de VLM opgevat wordt als één landinrichtingsproject kan voor het beheer en onderhoud eventueel gebruik gemaakt worden van diensten of instrumenten aangeboden door deze instanties.



situatie 2: samenwerking tussen verschillende eigenaars ter hoogte van de tuinzone

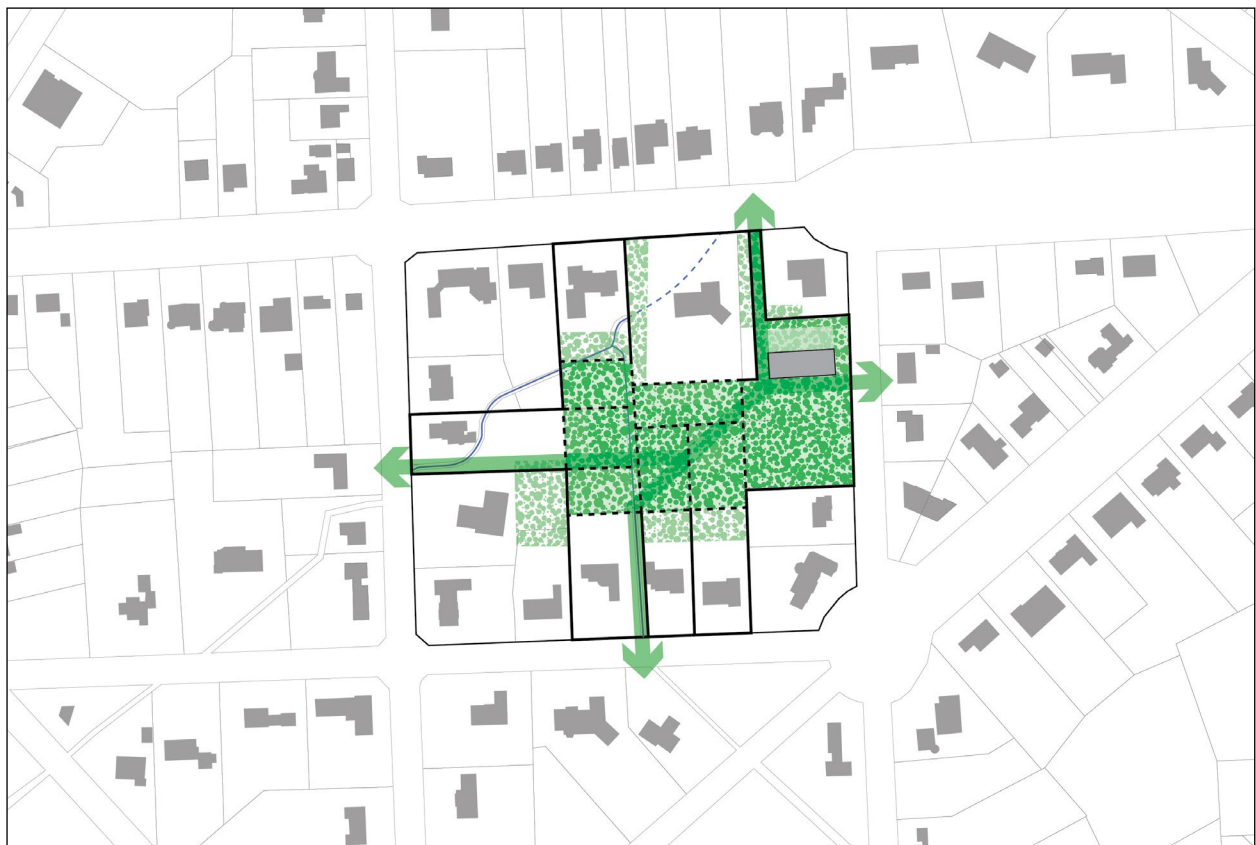
Situatie 3: samenwerking tussen verschillende eigenaars en herverkaveling

In een volgende stap kan het interessant zijn om ook eveneens de nog onbebouwde kavels te betrekken. Dit laat toe om het nog aanwezige hoogstammig groen te bewaren, de verdere versnippering tegen te gaan en het collectief groen met de straat te verbinden.

Het uitgangspunt bestaat erin dat de bouwrechten van de twee onbebouwde kavels - aan de hand van een herverkaveling - verschoven worden naar een bebouwde kavel die voor herontwikkeling in aanmerking komt. Daarbij wordt afgestapt van de typologie van de vrijstaande villa, aangezien deze ruimteverslindend is en minder beantwoordt aan de evoluerende woonbehoeften. In de plaats hiervan wordt een compacte, geschakelde woningtypologie ontwikkeld, waarbij iedere woning nog steeds over voldoende comfort en buitenruimte beschikt. De nieuwe woningen hebben een beperkte oppervlakte (bebouwde en de private buitenruimte), wat impliceert dat de nog beschikbare ruimte rondom toegevoegd kan worden aan het collectief bosgebied. Dit creëert een nieuw woonsegment, dat nog steeds uitgesproken 'wonen in het groen' vooropstelt, en versterkt tegelijk de groenstructuur van het bouwblok. De groene ruimte die niet tot de private kavels behoort, krijgt een publiek karakter (hetzij via erfdiensbaarheid, hetzij via overdracht naar het openbaar domein).

De beperkte verdichting van het bouwblok (een lichte stijging van het aantal wooneenheden) is hier geen doel op zich, maar een middel om het collectief groen te kunnen realiseren (als stedenbouwkundige last op de ontwikkeling). Binnen deze operatie moet de financiële balans in evenwicht te zijn op schaal van het bouwblok. In functie van het verwachte rendement, vereist dit wellicht dat de bouwmogelijkheid van één villa wordt ingeruild voor een tweetal compacte woningen (weliswaar binnen een gelijkaardige footprint).

Indien het instrument van de overdraagbare ontwikkelingsrechten beschikbaar zou zijn, zou dit bouwblok per saldo ontdekt kunnen worden door overheveling van de compenserende wooneenheden naar de kernversterkende woonparken, de kernen of de stad.



situatie 3: samenwerking tussen verschillende eigenaars en herverkaveling

CASE 1: Inzetbare strategieën en instrumenten

Volgende **strategieën** kunnen worden toegepast:

- ver-/herbouwen (situatie 1, 3)
- herbebossen (1, 2)
- realisatie publieke doorsteek en ontkokering van de beek (1, 3)

Volgend **instrumentarium** kan worden ingezet:

- | | | |
|---|---|--|
| - planningskader | - grondbeleid | - sensibilisering |
| - provinciaal RUP woonparken (situatie 3) | - erfdienstbaarheid van openbaar nut (situatie 1) | - bewustwording uitdagingen woonparken (situatie 2, 3) |
| - provinciale richtnota woonparken (3) | - erfdienstbaarheid via notariële akte (2, 3) | - code goede praktijk (2, 3) |
| - gemeentelijke verordening (3) | - eventueel grondafstand (2, 3) | - opzetten experimenten (2, 3) |
| - bestaande verkavelingsvergunningen als maatstaf voor bouw mogelijkheden (3) | - financiering | - monitoring en ondersteuning |
| - vergunning en handhaving | - kosten- batencalculator (situatie 3) | - inventaris onbebouwde percelen (situatie 2, 3) |
| - stedenbouwkundig attest (situatie 3) | - bossenfonds Vlaamse Gemeenschap (2, 3) | - inventaris groen woonparken (1, 2, 3) |
| - verkavelingsvergunning (3) | - DLI dienstenvergoeding (2, 3) | - gebouwinventaris woonparken (3) |
| - stedenbouwkundige vergunning (1, 3) | - overdraagbare ontwikkelingsrechten (3) | - register onbebouwde percelen (3) |
| - stedenbouwkundige lasten (1, 3) | - inrichting en beheer open ruimte | - coördinator woonparken (2, 3) |
| - handhaving (1, 3) | - natuurdecreet (situatie 2, 3) | |
| | - DLI beheerovereenkomst (2, 3) | |
| | - DLI landinrichtingsproject (2, 3) | |
| | - landschapsteam (2, 3) | |
| | - bosgroep (2, 3) | |

CASE 2: Schoten – Wezelsebaan

Woonpark aan de rand van de kern



situering binnen het bebouwd perifeer landschap



luchtfoto



kadasterplan bestaande toestand + inventaris bestaand hoogstammig groen



situatie bij verderzetting van het actueel beleid

Deze case is gelegen binnen een woonpark aan de rand van de kern, ten oosten van de kern van Schoten.

Het bouwblok waarop onderzoek wordt gevoerd, was tot een tiental jaar geleden onbebouwd met uitzondering van het landhuis en zijn bijgebouwen in het zuidwesten. De rest van het bouwblok was verder volledig bebost.

De jongste tijd werd dat ene grote gebied echter stelselmatig verder verkaveld langsheen de randen, om plaats te bieden aan nieuwe vrijstaande woningen. Deze nieuwe woningen ontbosten stelselmatig de volledige kavel, op één uitzondering na. De oorspronkelijke kwaliteit van het landhuis op één grote kavel in het groen is stelselmatig verminderd. Als het huidige beleid wordt verdergezet en de laatste delen verkaveld worden, zal de bosstructuur herleid worden tot een restant van hoogstammig groen centraal op het bouwblok.

Om de resterende kwaliteiten veilig te kunnen stellen, is bijgevolg een andere verkavelingsstrategie aangewezen.

Situatie 1: interventie op schaal van één bouwblok

In deze case studie wordt uitgegaan van de veronderstelling dat de bouwmogelijkheden binnen een "business as usual" verkaveling min of meer als verworven moeten beschouwd worden en niet zonder planschade kunnen geweigerd worden.

De nieuwe strategie bestaat erin om de bouwrechten te compacteren en op één locatie te bundelen. Binnen deze case lijkt dit het meest aangewezen in het noorden van het bouwblok, tussen twee bestaande kavels in. De resterende ruimte hoeft niet verkaveld te worden en kan als aaneengesloten gebied intact gelaten worden. Voorwaarde voor deze operatie is evenwel dat een significant deel van het groen publiek toegankelijk gesteld moet worden.

Inzake typologie dient gezocht te worden naar een compacte woonvorm met een beperkte footprint, zonder daarbij te raken aan de kenmerkende woonkwaliteit van de woonparken, zijnde de individuele woning in een groene omgeving. Meerdere wooneenheden worden daarbij geschakeld tot één volume, dat qua schaal en korrel vergelijkbaar is met de bestaande woningen in de directe omgeving.

De nieuwe woningen hebben een kleine private tuin. De private tuinen kunnen inderdaad compact blijven, aangezien de inwoners gebruik kunnen maken van de grote, collectieve groene ruimte. De private tuinen worden losgekoppeld van de bestaande kavelgrenzen, dit om de privacy van de naastgelegen woningen niet te schenden en de nieuwe woningen voldoende te integreren in een groene omgeving.

De (beperkte) verdichting van het bouwblok is opnieuw geen doel op zich, maar een financiële hefboom om het bestaande groen grotendeels intact te houden en publiek toegankelijk te stellen. Net zoals bij vorige case is de veronderstelling dat in deze operatie de lasten en de baten in evenwicht zijn, zodat de nieuwe ontwikkeling via privaat initiatief tot stand kan komen en de overheid geen planschade verschuldigd is. Ook hier geldt de opmerking dat het instrument van overdraagbare ontwikkelingsrechten zou toelaten om de compenserende bouwmogelijkheden dichterbij de woonkernen te voorzien en in dit bouwblok het groen integraal intact te houden.

Het grote, niet-verdeelde perceel moet definitief gevrijwaard worden van extra bebouwing, om te voorkomen dat op termijn dit perceel alsnog verkaveld en bebouwd wordt. Behalve in de verkavelingsvergunning kan dit ook notarieel in de eigendomsakte worden vastgelegd. De overheid kan dit van haar kant handhaven en monitoren op basis van een register van onbebouwbare percelen.



situatie 1: interventie op schaal van één bouwblok

Door het bestaande groen niet verder te verkavelen, blijft de ecologische en landschappelijke kwaliteit op peil. Dit creëert ook een gebruikswaarde voor de omgeving als het groen gedeeltelijk publiek toegankelijk kan worden gesteld en doorgangen voor zacht verkeer biedt. In functie van de veiligheid en de privacy kan overeengekomen worden om het domein enkel overdag toegankelijk te stellen.

De mogelijkheid kan worden nagegaan om een overeenkomst te sluiten met de bosgroepen of de VLM in het kader van een potentieel landinrichtingsproject, in functie van het beheer en onderhoud.

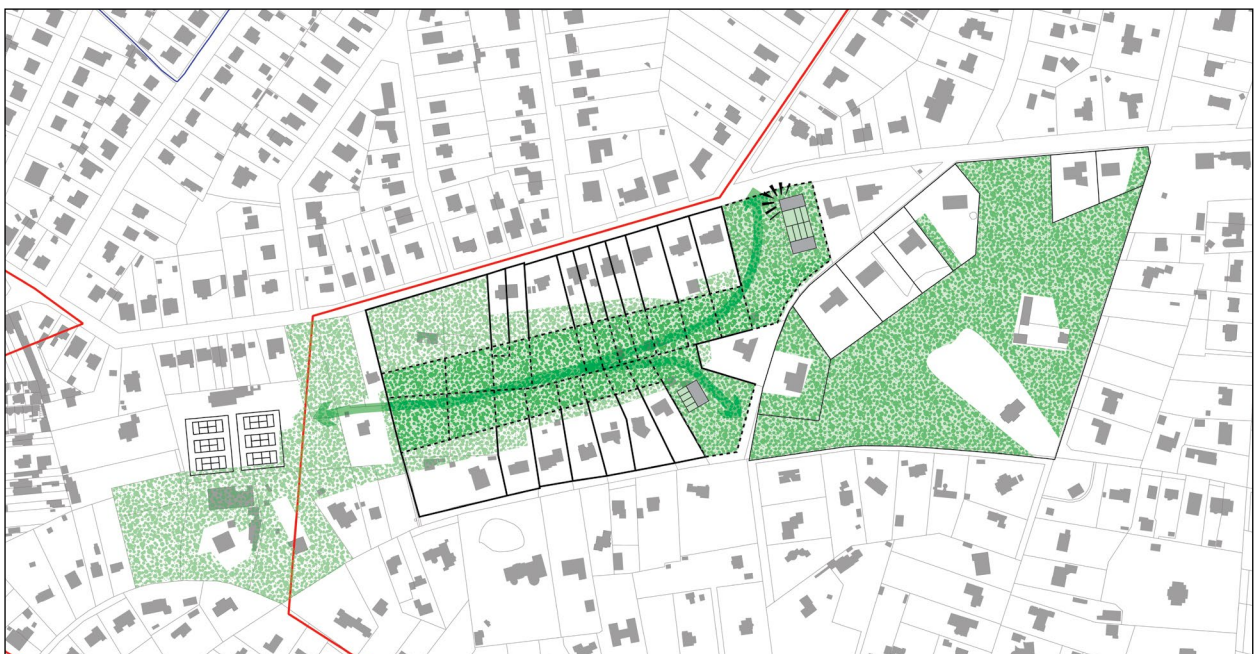
Situatie 2: interventie op schaal van meerdere bouwblokken

Wanneer uitgezoomd wordt, verschijnt aan de oostelijke zijde eveneens een grote hoeveelheid groen centraal binnen het bouwblok, dat aansluiting biedt op de tennisterreinen aan de Mastendreef en op deze manier de verbinding kan maken met de kern van Schoten. Dit binnengebied kan bijgevolg strategisch zijn binnen de ontwikkeling van een netwerk voor traag verkeer.

Het groene binnengebied is op dit ogenblik ontoegankelijk, aangezien het de achterste delen van diepe tuinzones beslaat. Omwille van onderhoudsaspecten en gebruikswaarde kan het echter interessant zijn voor eigenaars om het achterste deel van de tuin onder te brengen in een centraal gelegen collectief gebied, zonder dat daarbij iets moet veranderen aan de eigendomssituatie. Dit centrale deel kan extensief beheerd worden door (een deel van) de eigenaars, een landschapsteam of een bosgroep.

De gemeente kan overeenkomen met de eigenaars om een publieke verbinding doorheen dit groengebied te voorzien, zodat een volwaardige verbinding voor zacht verkeer ontstaat tussen het oostelijk deel van het woonpark en de kern van Schoten.

Langsheen deze publieke groene verbinding, kunnen op strategische plekken toegangen ontwikkeld worden aan de hand van beperkte verkavelingen. Binnen de case studie werd een zuidelijke toegang voorzien door de herontwikkeling van twee kavels, waarbij aangesloten wordt op een kruispunt. Een noordelijke toegang biedt omwille van zijn strategische locatie langsheen een verbindende weg tussen de kernen van Schoten en 's Gravenwezel eveneens de mogelijkheid om een beperkte voorziening te integreren. Hierbij wordt gedacht aan onder meer een crèche, een kantoor, ...



situatie 2: interventie op schaal van meerdere bouwblokken

CASE 2: Inzet strategieën en instrumenten

Volgende **strategieën** kunnen worden toegepast:

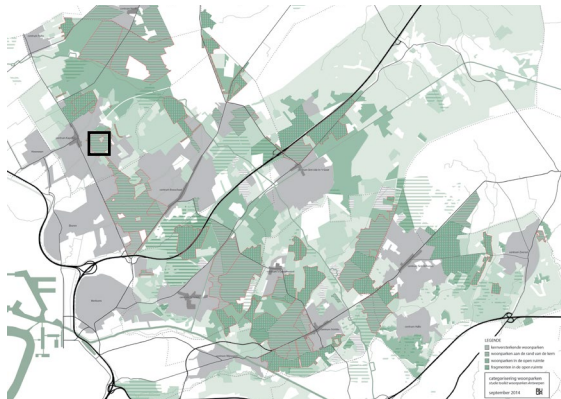
- ontbossing tegengaan (situatie 1, 2)
- bundelen opgedeeld groen (2)
- (her)verkavelen (2)
- Realisatie publieke doorsteek (1, 2)

Volgend **instrumentarium** kan worden ingezet:

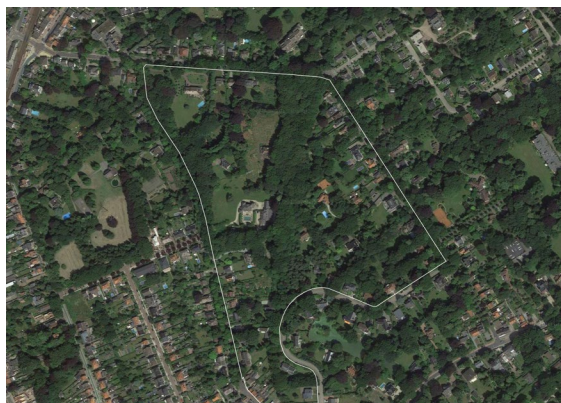
- | | | |
|---|--|---|
| - planningskader | - grondbeleid | - sensibilisering |
| - provinciaal RUP woonparken (situatie 1, 2) | - optioneel grondafstand (situatie 1, 2) | - bewustwording uitdagingen woonparken (situatie 2) |
| - provinciale richtnota woonparken (1, 2) | - erfdiensbaarheid via notariële akte (1, 2) | - toekomstvisie en strategieën uitdragen (1, 2) |
| - gemeentelijke verordening (1, 2)? | - projectmatig recht van voorkoop (2) | - code goede praktijk (1, 2) |
| - herziening bestaande verkavelingsvergunningen (2) | - financiering | - opzetten experimenten (1, 2) |
| - gebiedsgerichte RUP's (1, 2) | - kosten- batencalculator (situatie 1, 2) | - monitoring en ondersteuning |
| - vergunning en handhaving | - overdraagbare ontwikkelingsrechten (1, 2) | - inventaris onbebouwde percelen (situatie 1, 2) |
| - stedenbouwkundig attest (situatie 1) | - DLI dienstenvergoeding (1, 2) | - inventaris groen woonparken (1, 2) |
| - verkavelingsvergunning (1, 2) | - inrichting en beheer open ruimte | - gebouwinventaris woonparken (1, 2) |
| - stedenbouwkundige vergunning (1, 2) | - natuurdecreet (situatie 1, 2) | - register onbebouwde percelen (1, 2) |
| - stedenbouwkundige lasten (1, 2) | - BD ontbossingscompensatieregeling (1) | - coördinator woonparken (1, 2) |
| - handhaving (1, 2) | - DLI landinrichtingsproject (1, 2) | |
| | - DLI beheerovereenkomst (1, 2) | |
| | - bosgroep (1, 2) | |
| | - landschapsteam (1, 2) | |

CASE 3: Kapellen – Bunderbeeklaan

Woonpark aan de rand van de kern



situering binnen het bebouwd perifeer landschap



luchtfoto



kadasterplan bestaande toestand



inventaris bestaand hoogstammig groen

De case situeert zich binnen een woonpark aan de rand van de kern, ten zuidoosten van de kern van Kapellen.

Het betreft een bouwblok met een grillige, waarvan het noordelijk deel bestemd is als woonpark en waar de Bunderbeek centraal doorheen loopt.

De bebouwing aan de randen is uiteenlopend van aard, gaande van erg ruime villa's in het westen, meer bescheiden vrijstaande eengezinswoningen in eerste of tweede orde binnen het zuidelijk deel van het bouwblok en geschakelde bebouwing in het oostelijk gedeelte. Deze geschakelde woningen beschikken over bijgebouwen in de tuin, die langsheen de achterste perceelsgrens geplaatst werden, kortbij de beek.

De Bunderbeek zelf beschikt over een zeer beperkte ruimte en "bewegingsvrijheid", voornamelijk in het zuidelijk deel van het bouwblok. Deze situatie is kenmerkend voor de doortocht van de meeste beken doorheen de woonparken.

Aangezien waterlopen essentieel zijn binnen de natuurlijke structuur, is het aangewezen de ruimte rondom deze beken in te richten als een volwaardige ecologische corridor. Dit vereist bijgevolg een actief beleid van de gemeente. Binnen voorliggende case studie wordt daarom onderzocht op welke manier een gemeente een ecologische corridor, die tot op heden volledig privaat domein is, kan vrijmaken. Het spreekt vanzelf dat dit een werk van lange adem is.

Situatie 1: doortocht langsheen ruime kavels met verdichtingsmogelijkheden

Op plaatsen waar de beek haar doortocht vindt door- of langsheen erg ruime kavels, kan onderzocht worden in welke mate het interessant is een deel van de kavel af te staan, dit in ruil van een beperkte bijkomende bouwmogelijkheid op de kavel, die het verlies aan grondwaarde compenseert. Herbebossing en beperking van de verhardingen kunnen als bijkomende stedenbouwkundige lasten worden opgelegd.

Naast de compensatie van het verlies aan grondwaarde door bijkomende bouwmogelijkheden, zijn ook andere mechanismen mogelijk:

- De verwerving van de benodigde ruimte langsheen de beek (in der minne of via onteigening)
- De overheveling van bouwmogelijkheden naar het centrum van de gemeente (of elders) via verhandelbare ontwikkelingsrechten.



situatie 1: doortocht langsheen ruime kavels met verdichtingsmogelijkheden

Situatie 2: doortocht langsheen diepe tuinen

Op plaatsen waar de beek door- of langsheen diepe tuinen met een hogere onderhoudslast loopt, kan het de aangewezen strategie zijn om in te zetten op het fysiek opsplitsen van de tuinen in een privaat gedeelte ter hoogte van de woning waarbij nog steeds een ruime tuin overblijft, en een collectief gedeelte achteraan ter hoogte van de beek. Deze operatie kan gebeuren zonder te raken aan de eigendomsstructuur. Het collectieve gedeelte wordt vervolgens extensief beheer en gevrijwaard van afsluitingen, zodat het volwaardig onderdeel kan vormen van de ecologische corridor.



situatie 2: doortocht langsheen diepe tuinen

Situatie 3: doortocht langsheen constructies kortbij de beek

Tot slot dient een grondige herstructurering overwogen te worden op plaatsen waar in het verleden constructies te kort tegen de waterloop aan gebouwd werden. Dit kan zowel gaan over woningen, bijgebouwen als andere verhardingen (terrassen, zwembaden, enz.)

Deze herstructurering kan bekomen worden door een herverkaveling, waarbij de bebouwing wordt gehergroepeerd op grotere afstand van de beek. In de geschetste situatie wordt de bebouwing binnen het bouwblok zelf gecompenseerd. Opnieuw zouden ook de ontwikkelingsrechten kunnen overgedragen worden aan een terrein dat dichterbij de kern gelegen is.

Bij een herverkaveling wordt de voorkeur gegeven aan de realisatie van compacte geschakelde woningen, met een totale footprint die vergelijkbaar is met de woningen in de directe omgeving. De nieuwe woningen of hun buitenruimten worden voorzien op voldoende afstand bestaande kavelgrenzen, dit om privacyproblemen te vermijden en de landschappelijke integratie van de nieuwe woningtypes te optimaliseren.



situatie 3: doortocht langsheen constructies kortbij de beek

CASE 3: Inzet strategieën en instrumenten

Volgende **strategieën** kunnen worden toegepast:

- uitbouw ecologische corridor (situatie 1, 2, 3)
- herbebossen (1)
- herverkavelen (3)
- bundelen opgedeeld groen (1, 2, 3)

Volgend **instrumentarium** kan worden ingezet:

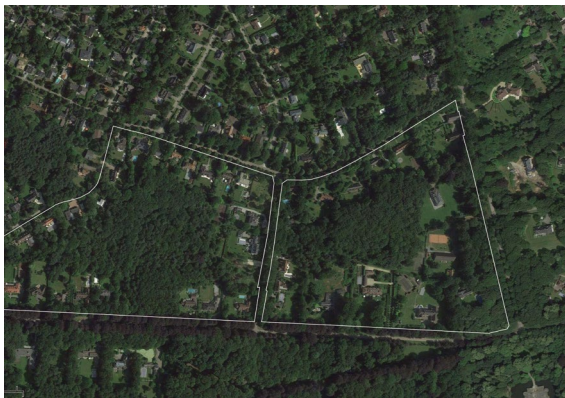
- planningskader
 - provinciaal RUP woonparken (situatie 1, 3)
 - gebiedsgericht RUP (1, 2, 3)
 - provinciale richtnota woonparken (1, 3)
 - gemeentelijke verordening (1, 3)
 - herziening bestaande verkavelingsvergunningen (1, 2, 3)
 - streekplan t.b.v. selectie ecologische corridor (1, 2, 3)
- vergunning en handhaving
 - stedenbouwkundig attest (situatie 1, 3)
 - verkavelingsvergunning (3)
 - stedenbouwkundige vergunning (1, 3)
 - stedenbouwkundige lasten (1, 3)
 - handhaving (1, 3)
- grondbeleid
 - onteigening voor openbaar nut (situatie 1, 2, 3)
 - grondafstand (1, 2, 3)
 - erfdiensbaarheid openbaar nut (1, 2, 3)
 - projectmatig recht van voorkoop (1, 2, 3)
 - DLI lokale grondenbank (1, 2, 3)
 - herverkaveling met planologische ruil (3)
- financiering
 - kosten-baten calculator (situatie 1, 3)
 - DLI vergoeding voor waardeverlies gronden (1, 2)
 - DLI dienstenvergoeding (1, 2, 3)
 - overdraagbare ontwikkelingsrechten (1, 3)
- inrichting en beheer open ruimte
 - natuurdecreet (situatie 1, 2, 3)
 - decreet landinrichting (1, 2, 3)
- DLI beheerovereenkomst (1, 2, 3)
- DLI landinrichtingsproject (1, 2, 3)
- Landschapsteam (1, 2, 3)
- Bosgroep (1, 2, 3)
- sensibilisering
 - bewustwording uitdagingen woonparken (situatie 1, 2, 3)
 - toekomstvisie en strategieën uitdragen (1, 2, 3)
 - code goede praktijk (1, 2, 3)
 - opzetten experimenten (1, 2, 3)
- monitoring en ondersteuning
 - inventaris onbebouwde percelen (situatie 1, 3)
 - inventaris groen woonparken (1, 2, 3)
 - gebouwinventaris woonparken (2, 3)
 - coördinator woonparken (1, 2, 3)

CASE 4: Schilde – Rodedreef

Woonpark in het groen



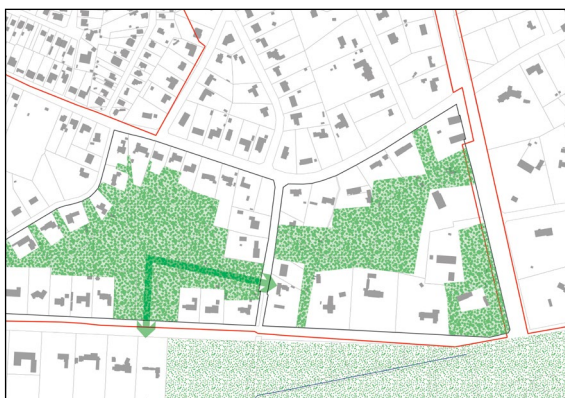
situering binnen het bebouwd perifeer landschap



luchtfoto



kadasterplan bestaande toestand



inventaris bestaand hoogstammig groen

Volgende case is gelegen in het zuidelijk deel van Schilde Bergen, daar waar het 'woonpark in het groen' raakt aan de open ruimte.

Kenmerken aan de bouwblokken op deze plek is dat deze aan de randen opgevuld zijn door erg ruime kavels, maar dat het massief hoogstammig groen slechts beperkt tot aan de randen langs het openbaar domein reikt. Het bosbestand werd sterk uitgedund en ontdaan van de onderlaag. Het resterende bosbestand dat zich centraal op het bouwblok bevindt toont zich enkel in het straatbeeld waar de bestaande kavels nog niet ontwikkeld werden.

De verbinding tussen de omliggende open ruimte en het bomenbestand centraal in het bouwblok is echter van groot belang in het kader van migratie van fauna en flora. Verdere versnippering moet dus voorkomen worden.

Het is bijgevolg aangewezen de ontwikkelingsrechten van deze onbebouwde kavels te herlocaliseren. Binnen de context van de woonparken in het groen geniet het de voorkeur deze ontwikkelingsrechten via het instrument van de overdraagbare ontwikkelingsrechten over te dragen naar kernversterkende woonparken, de kernen van de gemeenten of de steden. Op korte termijn is men echter nog steeds aangewezen op de herverkaveling en dient er op zoek gegaan te worden naar een bundeling op een plek die de migratiestromen zo min mogelijk aantast.

De voorgestelde nieuwe woningen zijn compact en geschakeld, en kennen een gezamenlijke footprint die vergelijkbaar is met de woningen in de directe omgeving. De nieuwe woningen of hun buitenruimten worden voorzien op voldoende afstand bestaande kavelgrenzen, dit om privacy problemen te vermijden bij de bestaande woningen. De inplanting dient tevens zodanig te gebeuren dat de ontsluitingsstructuur een minimale kap vereist.

Volgende **strategieën** kunnen worden toegepast:

- ontbossing tegengaan
- herverkavelen

Volgend **instrumentarium** kan worden ingezet:

- planningskader
 - provinciaal RUP woonparken
 - provinciale richtnota woonparken
 - gemeentelijke verordening
 - herziening bestaande verkavelingsvergunningen
- vergunning en handhaving
 - stedenbouwkundig attest
 - verkavelingsvergunning
 - stedenbouwkundige vergunning
 - stedenbouwkundige lasten
 - handhaving
- grondbeleid
 - lokale grondbank
 - projectmatig recht van voorkoop
 - erfdienstbaarheid via notariële akte
- financiering
 - kosten- batencalculator
 - DLI dienstenvergoeding
 - overdraagbare ontwikkelingsrechten
- inrichting en beheer open ruimte
 - natuurdecreet
 - decreet landinrichting
 - DLI beheerovereenkomst
 - DLI landinrichtingsproject
 - landschapsteam
- bosgroep
 - sensibilisering
 - bewustwording uitdagingen woonparken
 - toekomstvisie en strategieën uitdragen
 - code goede praktijk
 - opzetten experimenten
- monitoring en ondersteuning
 - inventaris onbebouwde percelen
 - inventaris groen woonparken
 - gebouwinventaris woonparken
 - register onbebouwde percelen
 - coördinator woonparken



CASE 5: Schilde – Hagedoornlaan-Van de Wervelaan

Kernversterkend woonpark



situering binnen het bebouwd perifeer landschap



luchtfoto



kadasterplan bestaande toestand



inventaris bestaand hoogstammig groen

De case studie is gelegen binnen een kernversterkend woonpark ten westen van de kern van Schilde.

Op dit ogenblik loopt de grens van het woonpark dwars doorheen het bouwblok en valt deze grens evenmin gelijk met de bestaande kavelgrenzen. Bij de opmaak van een provinciaal perimeter-RUP lijkt het daarom aangewezen de huidige grenzen te herzien en te streven naar consequente grenzen.

Om een kernversterkend beleid te kunnen voeren en tevens het bestaande groen te vrijwaren, kan voor deze concrete case de grens tussen de kern en het kernversterkend woonpark voorzien worden op de as van de Hendrik Consciencestraat - Van de Wervelaan - Vennebosstraat.

Binnen het bouwblok waarop het onderzoek gevoerd wordt, bevindt zich nog een grote hoeveelheid hoogstammig groen. De vraag die zich bijgevolg stelt is op welke manier een verdichtingsstrategie doorgevoerd kan worden, zonder het groene karakter van het bouwblok daarbij te veel aan te tasten.

Er wordt voor deze case studie een projectgebied afgebakend binnen het bouwblok, dat de achterzijde van erg diepe tuinen meeneemt, naast onbebouwde kavels aan de randen en enkele oudere woningen die betrokken kunnen worden bij een grootschaligere operatie. Op deze manier wordt een maximale doorwaadbaarheid van het binnengebied mogelijk gemaakt.

Het opzet van de kernversterkende woonparken bestaat erin de kern te versterken, onder meer door woonverdichting, dit echter zonder afbreuk te doen aan het karakter van een woonpark. Woonverdichting en versterking van de groenstructuur dienen op deze plek bijgevolg hand in hand te gaan.

De verdichting van kernversterkende woonparken moet de ontdunding van de woonparken in het groen financieel helpen compenseren. Dit kan via het systeem van overdraagbare ontwikkelingsrechten, waarbij bijkomende ontwikkelingsrechten verworven worden die in 'woonparken aan de rand van de kern' of 'woonparken in het groen' werden vrijgegeven.

De verhandeling van ontwikkelingsrechten vereist dat in het te verdichten gebied een bovengrens wordt gesteld aan bouwmogelijkheden zonder de inzet van bijkomende ontwikkelingsrechten. Deze bovengrens zou in de kernversterkende woonparken kunnen vastgelegd worden op wat de ministeriële omzendbrief of een bestaande verkavelingsvergunning actueel toelaat.

Binnen voorliggende schets wordt ingezet op het realiseren van dwarsdoorsteken voor zacht verkeer doorheen het bouwblok. Dit zorgt voor een uitbreiding van het informeel netwerk, waardoor vanuit de omgeving ook de gebruiks- en belevingswaarde van het groen vergroot.

Langsheen deze assen voor zacht verkeer worden nieuwe woningen voorzien. Daarbij kunnen verschillende woningtypes worden voorzien, in functie van de behoeften van de kern. Stapelbare woningtypes kunnen hier deel van uitmaken. Zij spelen in op de groeiende behoefte in de woonkern aan kleine woningen, en helpen de footprint van de bebouwing beperken.



CASE 5: Volgende **strategieën** kunnen worden toegepast:

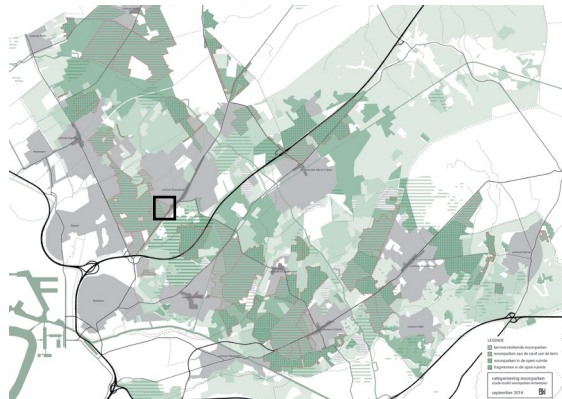
- herverkavelen
- bundelen opgedeeld groen
- herbebossen
- ontbossing tegengaan
- realisatie publieke doorsteek

Volgend **instrumentarium** kan worden ingezet:

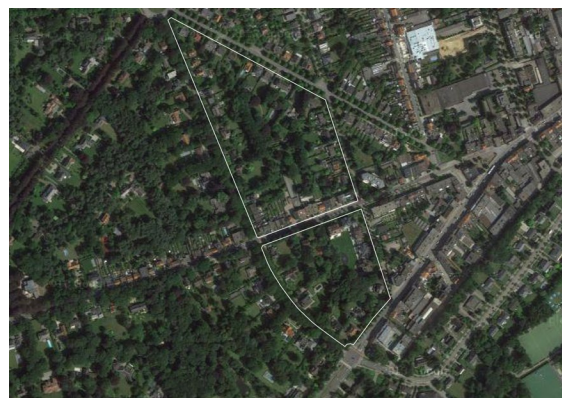
- | | | |
|---|--------------------------------------|--|
| - planningskader | - grondbeleid | - sensibilisering |
| - engagementsverklaring gemeenten | - grondafstand | - bewustwording uitdagingen woonparken |
| - provinciaal RUP woonparken | - erfdienstbaarheid openbaar nut | - toekomstvisie en strategieën uitdragen |
| - provinciale richtnota woonparken | - projectmatig recht van voorkoop | - code goede praktijk |
| - gemeentelijke verordening | - financiering | - opzetten experimenten |
| - herziening bestaande verkavelingsvergunningen | - overdraagbare ontwikkelingsrechten | - monitoring en ondersteuning |
| - gebiedsgericht RUP | - inrichting en beheer open ruimte | - inventaris onbebouwde percelen |
| - woonbeleidsplan | - natuurdecreet | - inventaris groen woonparken |
| - streekplan | - decreet landinrichting | - gebouwinventaris woonparken |
| - vergunning en handhaving | - DLI beheerovereenkomst? | - coördinator woonparken |
| - stedenbouwkundig attest | - landschapsteam | |
| - verkavelingsvergunning | - bosgroep | |
| - stedenbouwkundige vergunning | | |
| - stedenbouwkundige lasten | | |
| - handhaving | | |

CASE 6: Brasschaat – Donksesteenweg

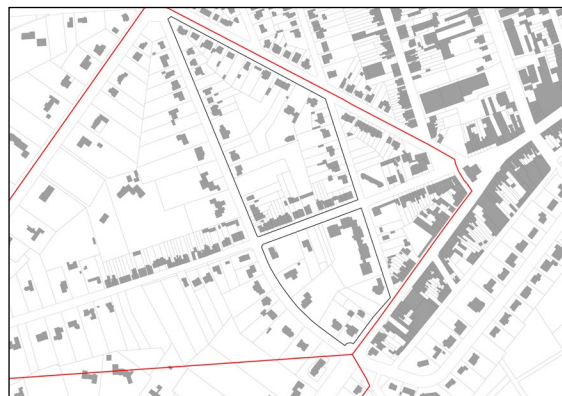
Kernversterkend woonpark



situering binnen het bebouwd perifeer landschap



luchtfoto



kadasterplan bestaande toestand



inventaris bestaand hoogstammig groen + beleving straatbeeld (kern - woonpark)

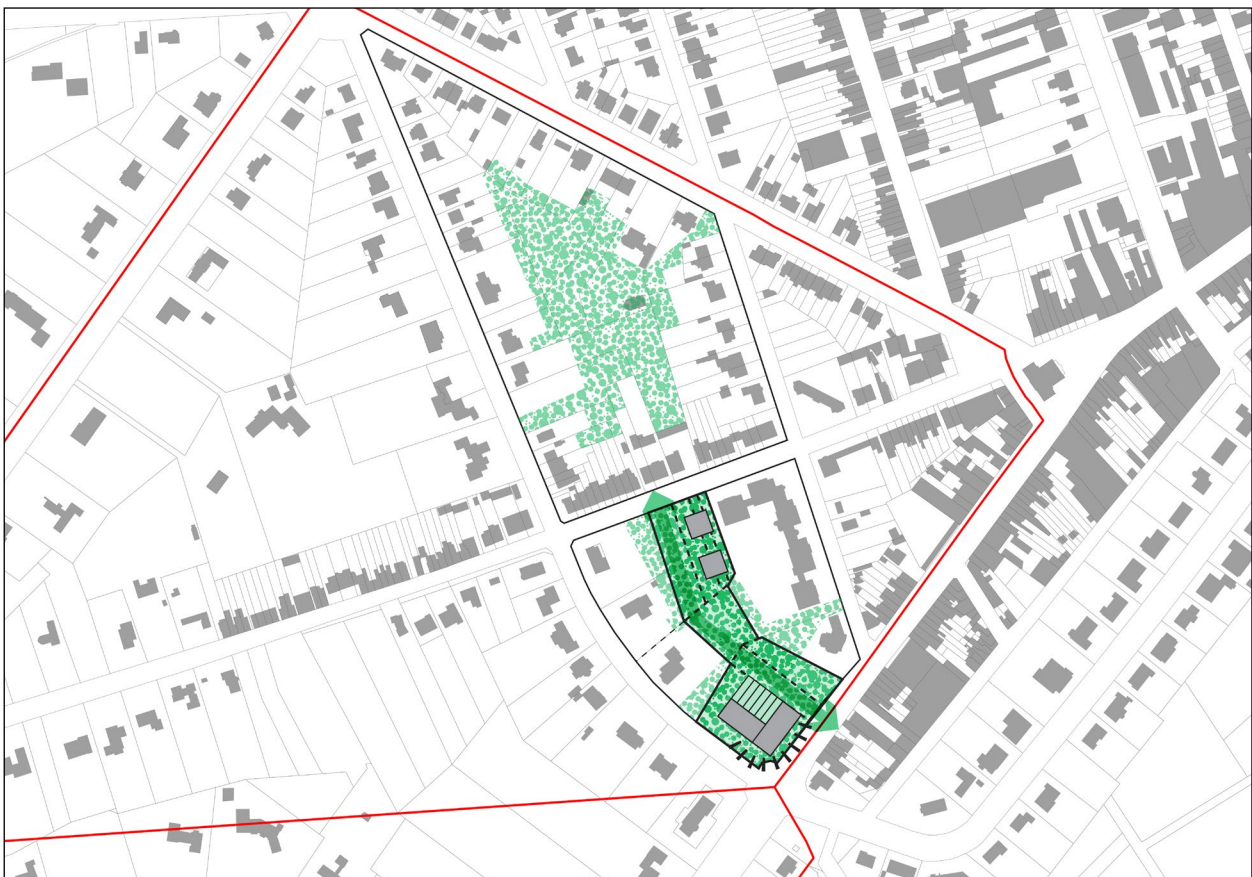
Voorliggende case is gelegen binnen een kernversterkend woonpark ten westen van de kern van Brasschaat.

Het betreffende woonpark kent grote interne verschillen: de oostelijke zijde sluit qua verschijningsvorm zeer sterk aan bij de kern, het westelijk deel daarentegen sluit meer aan bij het naastgelegen 'woonpark aan de rand van de kern'. Aangezien het uitgangspunt van de toolkit erin bestaat zowel het woonaanbod als de groenstructuur te versterken, dienen binnen dit woonpark verschillende strategieën gehanteerd te worden, dit in functie van de morfologie van het bouwblok. Concreet betekent dit dat er binnen het oostelijk deel nog verdichtingsmogelijkheden aanwezig zijn in de binnengebieden. Binnen het westelijk deel daarentegen zijn eerder strategieën aangewezen die het karakter van het woonpark op nieuw versterken, dit zonder afbreuk te doen aan de dichtheid.

Situatie 1: interventie langsheen een verbindende weg

De principes voor de kernversterkende woonparken, blijven onverminderd van tel. Dit betekent dat ingezet wordt op verdichting en kernversterking, dit echter zonder afbreuk te doen aan het groene karakter van een woonpark. Via het instrument van de onverdraagbare ontwikkelingsrechten kunnen bijkomende bouwmogelijkheden verworven worden.

Waar de kernversterkende woonparken grenzen aan een verbindende weg, ontstaan er opportuniteiten voor voorzieningen of een publiek programma. Het ontwikkelingspotentieel kan punctueel iets verhoogd worden, dit om de verdichtingslocatie ten volle te benutten. Anderzijds dient het groen voldoende tegengewicht te bieden, om het karakter van het woonpark veilig te stellen.



situatie 1: interventie langsheen een verbindende weg

Situatie 2: interventie langsheen niet-verbindende wegen

De transformatie van een bouwblok is een werk van lange adem en zal waarschijnlijk in verschillende fases uitgevoerd moeten worden. Het is bijgevolg essentieel om er binnen elke fase er op toe te zien dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor een volgende fase niet gehypothekeerd worden. Belangrijk is dat het netwerk voor traag verkeer en de groenstructuur stelselmatig wordt uitgebouwd.

Lokale knelpunten, zoals de aanwezigheid van een reeks garageboxen, onbestemde bijgebouwen in een binnengebied, een onderbenutte verharding, ... zullen waarschijnlijk pas een transformatie ondergaan, wanneer ze onderdeel vormen van een grootschaligere ingreep. Indien de mogelijkheid zich voordoet om meerdere percelen te bundelen, ontstaat een hefboom om een degelijk alternatief te bieden dat financieel haalbaar is en tevens de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving verbetert. Garageboxen kunnen geïntegreerd worden in een ondergrondse parking, de afbraak van minderwaardige bijgebouwen kan gecompenseerd worden in ontwikkelingsrechten, ...



situatie 2: interventie langsheen niet-verbindende wegen - aansluiting van verschillende deelfasen

CASE 6: Volgende **strategieën** kunnen worden toegepast:

- herverkavelen
- bundelen opgedeeld groen
- ontbossing tegengaan
- herbebossen
- beperken verhardingen
- realisatie publieke doorsteek
- faciliteren voorzieningen

Volgend **instrumentarium** kan worden ingezet:

- | | | |
|---|--------------------------------------|--|
| - planningskader | - handhaving | - sensibilisering |
| - engagementsverklaring gemeenten | - grondbeleid | - bewustwording uitdagingen woonparken |
| - provinciaal RUP woonparken | - grondafstand? | - toekomstvisie en strategieën uitdragen |
| - provinciale richtnota woonparken | - erfdiensbaarheid openbaar nut | - code goede praktijk |
| - gemeentelijke verordening | - projectmatig recht van voorkoop | - opzetten experimenten |
| - herziening bestaande verkavelingsvergunningen | - DLI lokale grondenbank | - monitoring en ondersteuning |
| - gebiedsgericht RUP | - financiering | - inventaris onbebouwde percelen |
| - woonbeleidsplan | - overdraagbare ontwikkelingsrechten | - inventaris groen woonparken |
| - streekplan | - inrichting en beheer open ruimte | - gebouwinventaris woonparken |
| - (inter)gemeentelijk mobiliteitsplan | - natuurdecreet | - coördinator woonparken |
| - vergunning en handhaving | - BD ontbossingscompensatieregeling | |
| - stedenbouwkundig attest | - decreet landinrichting | |
| - verkavelingsvergunning | - DLI beheerovereenkomst | |
| - stedenbouwkundige vergunning | | |
| - stedenbouwkundige lasten | | |

CASE 7: Schoten-Schilde – Vogelenzang

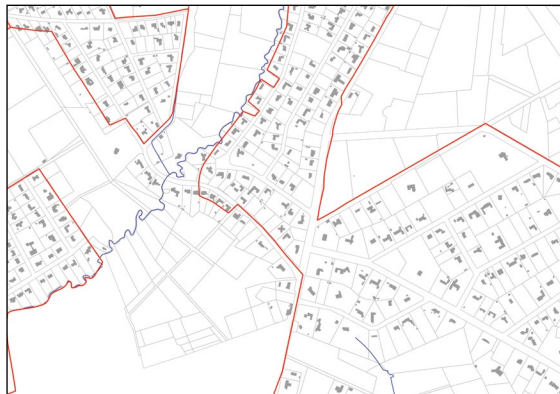
Woonpark in het groen



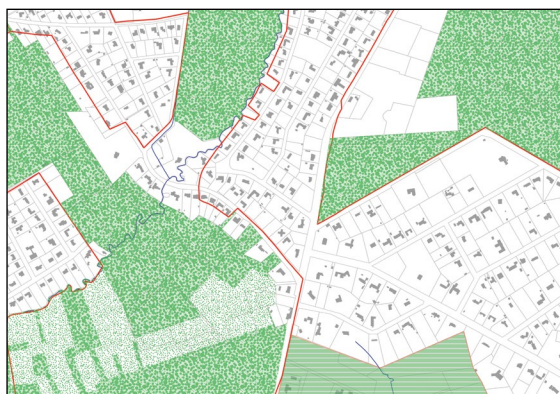
situering binnen het bebouwd perifeer landschap



luchtfoto



kadasterplan bestaande toestand



inventaris bestaand hoogstammig groen

Deze case studie behandelt enkele 'woonparken in het groen' op de grens van de gemeenten Schilde (grondgebied 's Gravenwezel) en Schoten.

Het gebied wordt gekenmerkt door enkele grote eenheden natuur (Schijnvallei) die van elkaar gescheiden worden door (fragmenten van) woonparken en een aantal woningen in natuurgebied.

Op bovenlokaal schaalniveau dienen echter een aantal ecologische corridors gerealiseerd te worden die de vallei van het Kleine Schijn en de oostelijke kasteeldomeinen binnen het bebouwd perifeer landschap terug in verbinding stellen met de bossen van Kwikkaard-Haar en de Brechtse Heide.

Er dient bijgevolg onderzocht te worden op welke manier deze grootschalige bovenlokale corridors opnieuw een weg kunnen vinden doorheen de geconsolideerde woonparken.

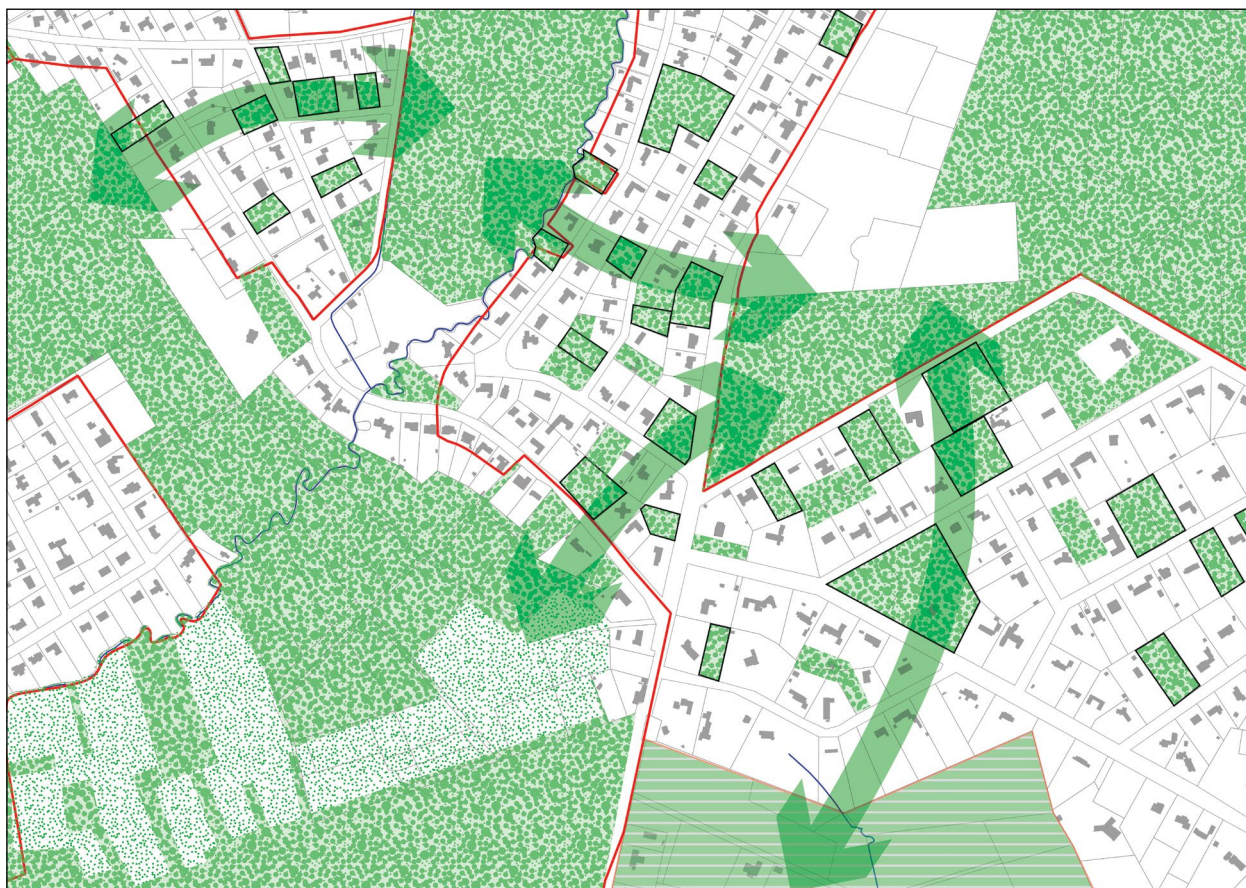
Omwille van het belang van het herstel van deze ecologische corridors is een sturend beleid vanuit de gemeente aangewezen.

Fase 1: bestendigen van de patches

Het is opmerkelijk dat deze woonparken, ondanks hun leeftijd, nog steeds over een groot aantal onbebouwde percelen beschikken. Deze percelen zijn over het algemeen nog steeds sterk bebost en genieten een ecologische waarde. Daarnaast zijn ook talrijke percelen terug te vinden waar omwille van de grootte van de kavel een aanzienlijk deel niet werd ontbost. Wanneer deze groene patches binnen de woonparken in kaart worden gebracht, komt een beeld naar voren waarin ecologische corridors uitgebouwd kunnen worden via deze groene stapstenen.

De verschillende groene stapstenen zijn in private eigendom. Het is bijgevolg essentieel deze (delen van) kavels in de eerste plaats te kunnen consolideren als onbebouwde en beboste kavels. Er dient bijgevolg ingezet te worden op een beleid dat het aansnijden van deze gebieden afraadt, dat aanstuurt op een herverkaveling met integratie van de corridor of dat - wanneer de kans zich voordoet - de ontwikkelingsrechten vanaf deze "sending sites" overdraagt naar de kernversterkende woonparken, de kernen of de steden (de "receiving sites").

De waarde van deze groene stapstenen voor de migratie zal sterk verschillen per diersoort. Het is daarom aangewezen te onderzoeken welke diersoorten gebruik (kunnen) maken van deze corridors en welke vereisten dit oplegt aan de omgeving: een minimale breedte, afsluitingen rondom kavels vermijden, specifieke begroeiing, enz.



fase 1: bestendigen van de patches

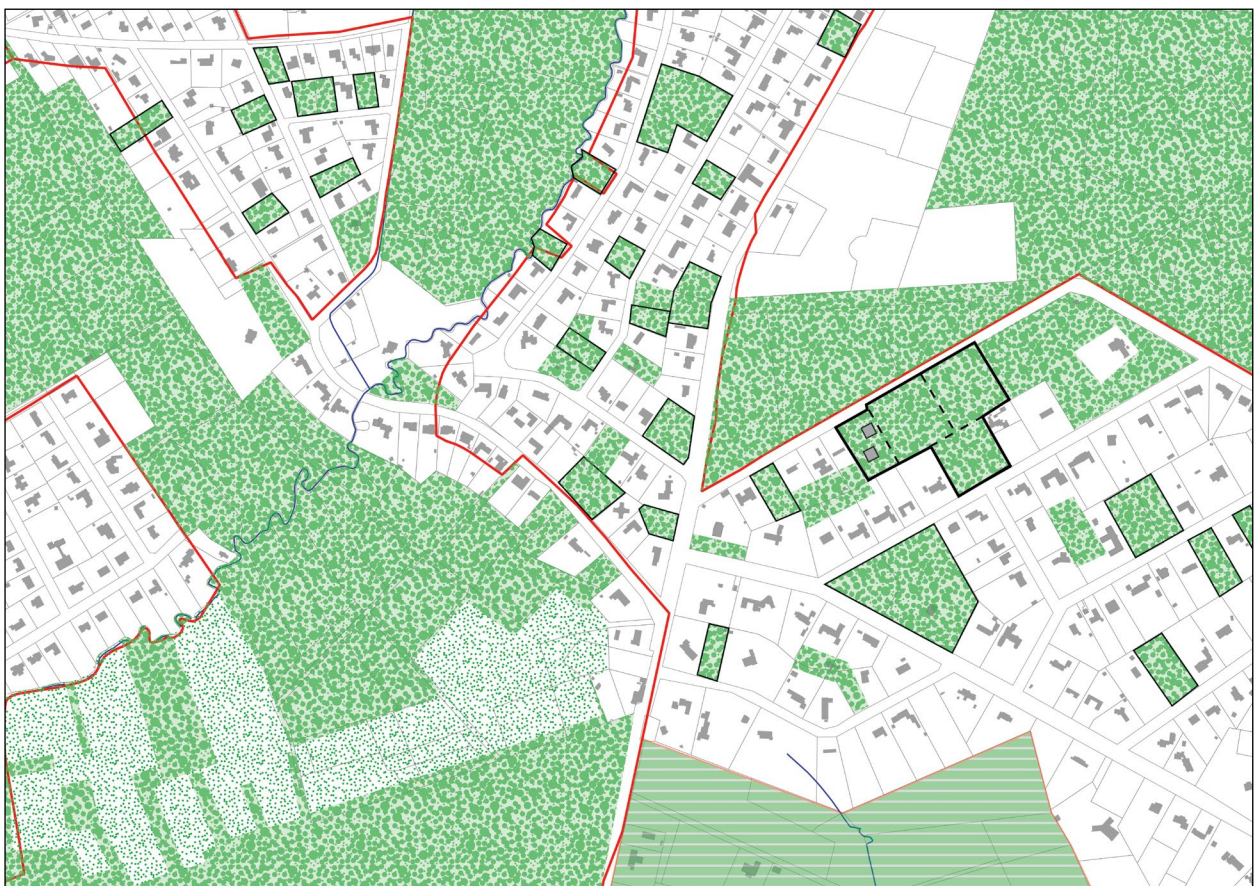
Fase 2: vermenigvuldiging van de patches

Wanneer zich opportuniteiten voordoen, is het aangewezen de kans aan te grijpen de bestaande patches verder uit te breiden. Door het herontwikkelen van twee of meerdere aaneensluitende percelen, ontstaat de mogelijkheid om via een herverkaveling de bouwrechten te concentreren op één kavel en de overige kavel(s) te vrijwaren van verhardingen of bebouwing en te herbebossen.

Bij een herverkaveling wordt de voorkeur gegeven aan de realisatie van compacte geschakelde woningen, met een footprint die vergelijkbaar is met de woningen in de directe omgeving. De nieuwe woningen of hun buitenruimten worden voorzien op een zekere afstand bestaande kavelgrenzen, dit om privacyproblemen te vermijden.

Indien dergelijke ingreep op meerdere plaatsen binnen de woonparken gerealiseerd kan worden, ontstaan er duidelijke groene aders doorheen de woonparken, die een belangrijke rol kunnen spelen binnen het herstel van de bovenlokale ecologische corridors. De ingreep is generiek van aard. Dit impliceert dat de exacte locatie van de ingreep binnen de woonparken minder van belang is, het aantal ingrepen daarentegen des te meer.

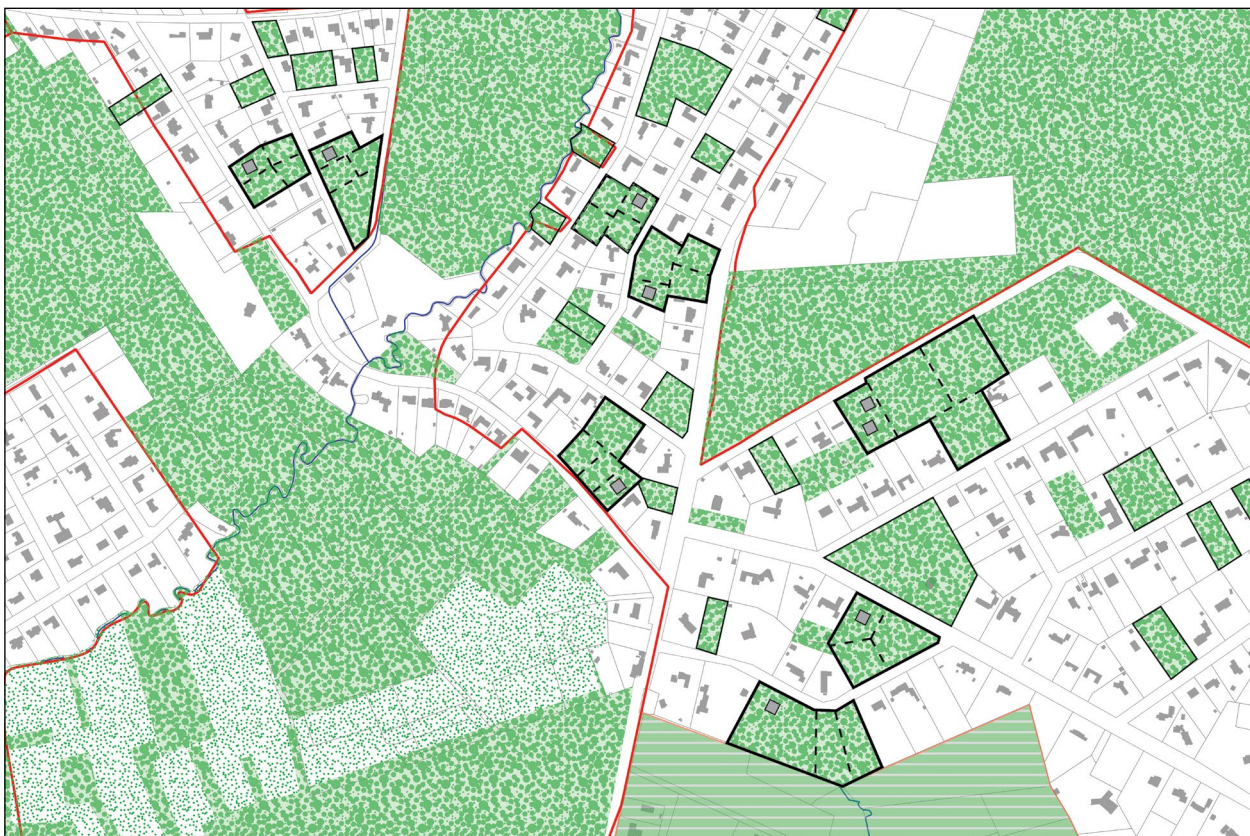
Om de groene corridors doorheen geconsolideerde woonparken écht succesvol te maken, is het minder aangewezen om alle bouw mogelijkheden die niet worden benut, ter plaatse te compenseren. Er zal van een netto ont-dichting moeten worden uitgegaan, waarbij de bouwrechten hetzij verhandeld worden, hetzij geschrapt (met een planschaderegeling tot gevolg).



fase 2: vermenigvuldiging van de patches

Volgende **strategieën** kunnen worden toegepast:

- uitbouw ecologische corridor
- herverkavelen
- herbebossen



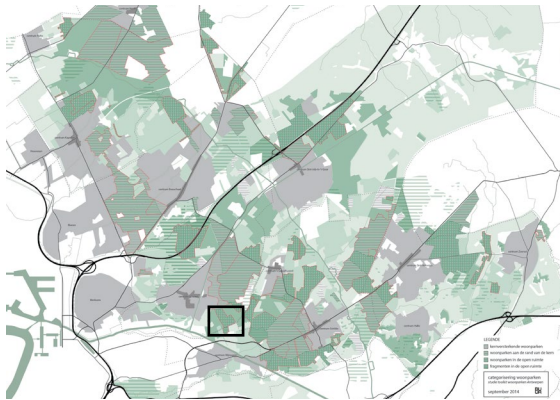
fase 2: vermenigvuldiging van de patches

CASE 7: Volgend **instrumentarium** kan hiervoor worden ingezet:

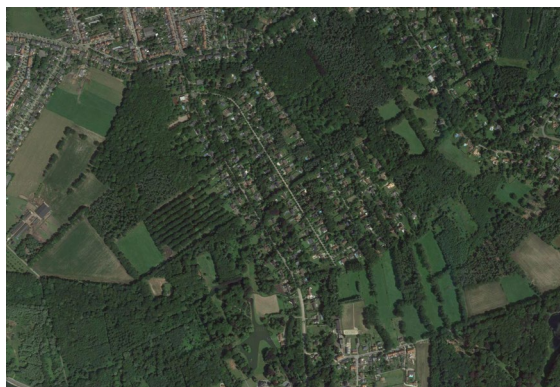
- planningskader
- grondbeleid
- decreet landinrichting
- engagementsverklaring gemeenten
- projectmatig recht van voorkoop
- DLI beheerovereenkomst
- provinciaal RUP woonparken
- DLI lokale grondenbank
- DLI landinrichtingsproject
- provinciale richtnota woonparken
- herverkaveling met planologische ruil
- landschapsteam
- financiering
- sensibilisering
- gemeentelijke verordening
- kosten-baten calculator
- bewustwording uitdagingen woonparken
- herziening bestaande verkavelingsvergunningen
- Bossenfonds Vlaamse Gemeenschap
- toekomstvisie en strategieën uitdragen
- herziening gemeentelijk structuurplan
- DLI dienstenvergoeding
- code goede praktijk
- streekplan
- overdraagbare ontwikkelingsrechten
- opzetten experimenten
- vergunning en handhaving
- planschaderegeling
- monitoring en ondersteuning
- stedenbouwkundig attest
- inrichting en beheer open ruimte
- inventaris onbebouwde percelen
- verkavelingsvergunning
- bosdecreet
- inventaris groen woonparken
- stedenbouwkundige vergunning
- BD bosbeheerplan
- gebouwinventaris woonparken
- stedenbouwkundige lasten
- bosgroep
- coördinator woonparken
- natuurdecreet
- register onbebouwbare percelen
- handhaving
- intergemeentelijk overleg

CASE 8: Schoten - Schijnpark

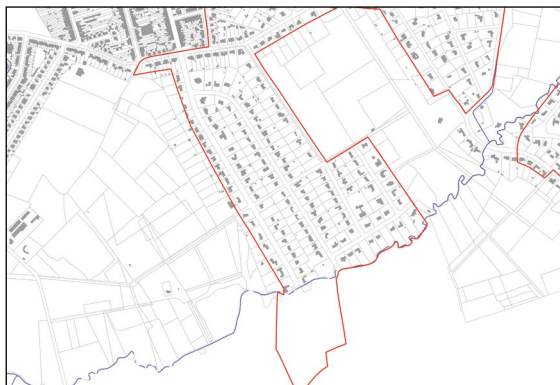
Woonpark in het groen



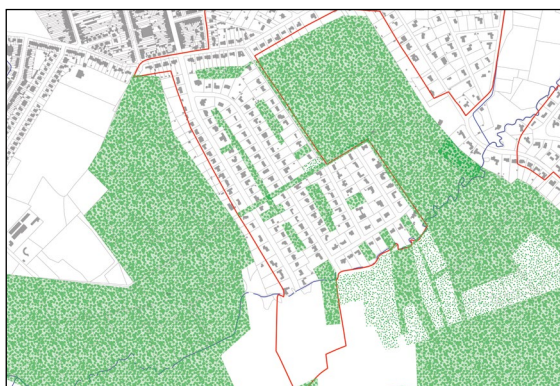
situering binnen het bebouwd perifeer landschap



luchtfoto



kadasterplan bestaande toestand



inventaris bestaand hoogstammig groen

Deze case situeert zich binnen een woonpark in het groen op het zuidelijk deel van het grondgebied van Schoten.

Het woonpark is een type-voorbeeld van de woonparken in het groen, aangezien het een soort "appendix" betreft van het bebouwd weefsel ten midden van de groene vallei van de Kleine Schijn. Opmerkelijk is echter dat men dit niet aanvoelt binnen het woonpark zelf. Het grootschalige groen toont zich nergens in het straatbeeld, men is zich bijgevolg ook niet bewust van deze uitzonderlijke ligging. Evenmin zijn er substantiële ecologische verbindingen doorheen het woonpark terug te vinden: het woonpark vormt een belangrijke ecologische en landschappelijke barrière in de groene vallei.

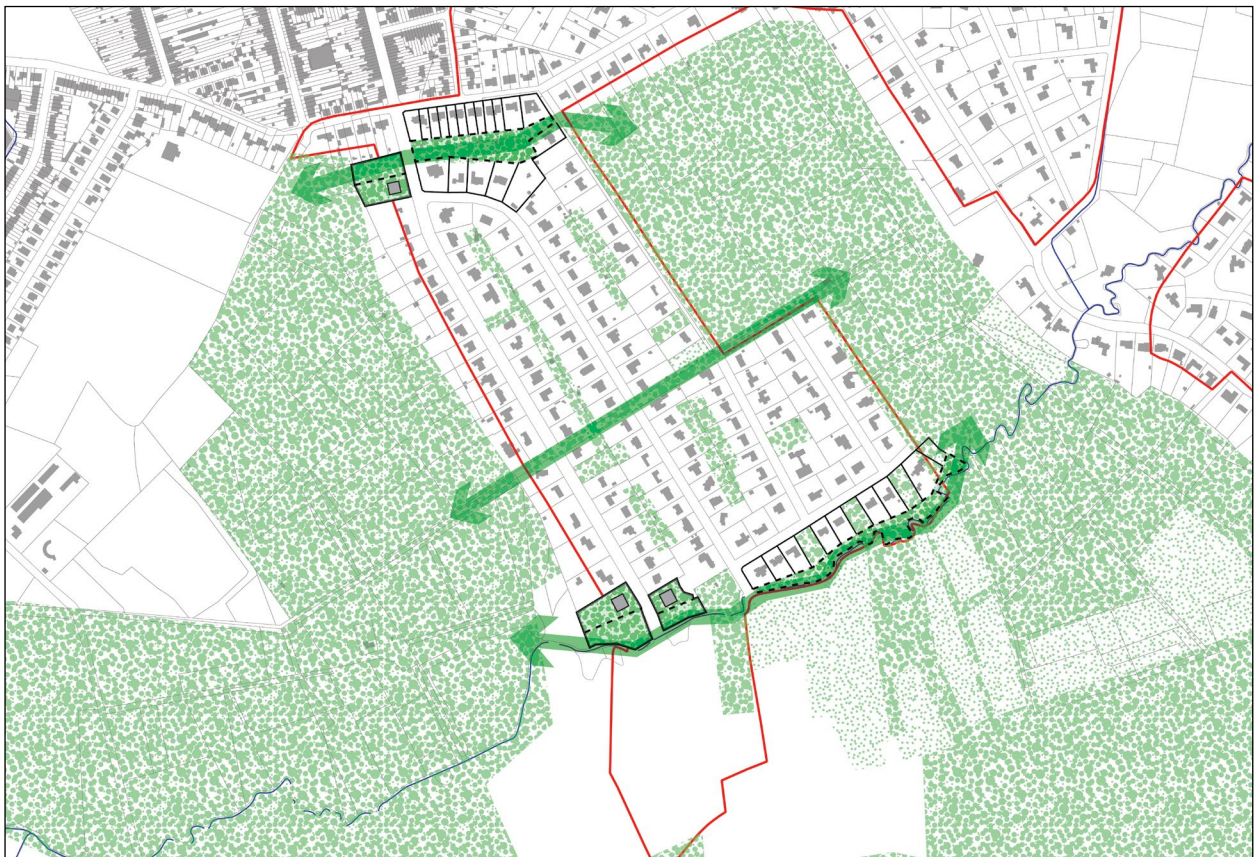
In deze laatste case worden de mogelijkheden voor ecologische corridors van lokaal niveau doorheen een woonpark onderzocht. Dit vereist naast een globale (generieke) strategie, ook maatwerk op enkele structurele locaties. Waar de generieke strategie aan de opportuniteiten van het privaat initiatief kunnen worden overgelaten, vereisen de structurele strategieën een meer sturende aanpak vanuit de overheid.

1. Maatwerk (structurele ingrepen)

De uitbouw van ecologische corridors gebeurt in eerste instantie via bestaande structuren: een verbindende bospartij, een structurerende dreef, een beekvallei, ...

Veelal vereisen deze structuren voldoende ruimte om effectief verbindend te werken. Waar de landschappelijke structuur door- of langsheen erg diepe kavels leidt, kan de aangewezen strategie erin bestaan om nabij de woningen de private tuindelen (vaak afgeschermd door een omheining en in grotere mate ontbost) te behouden, en het uiteinde van de diepe percelen te hergroeperen zodat opnieuw grotere groengehelen ontstaan. Mits de eigenaars hiermee instemmen, kan dit zonder te raken aan de eigendomsstructuur. Het collectieve gedeelte wordt vervolgens extensief beheerd en gevrijwaard van afsluitingen, zodat het volwaardig onderdeel kan vormen van de ecologische corridor.

Daar waar kort naast of in de landschappelijke structuur gebouwd werd, kan de bebouwing geherstructureerd worden door een herverkaveling. Zo kunnen twee of meerdere percelen herontwikkeld worden door de bouwmogelijkheden te bundelen en te compacteren op één perceel, zo ver mogelijk van de waterloop of bosstructuur verwijderd. Met behulp van een systeem van overdraagbare ontwikkelingsrechten zou de te herstructureren bebouwing gerelocaliseerd kunnen worden buiten het "woonpark in het groen", bij voorbeeld in de kernversterkende woonparken.



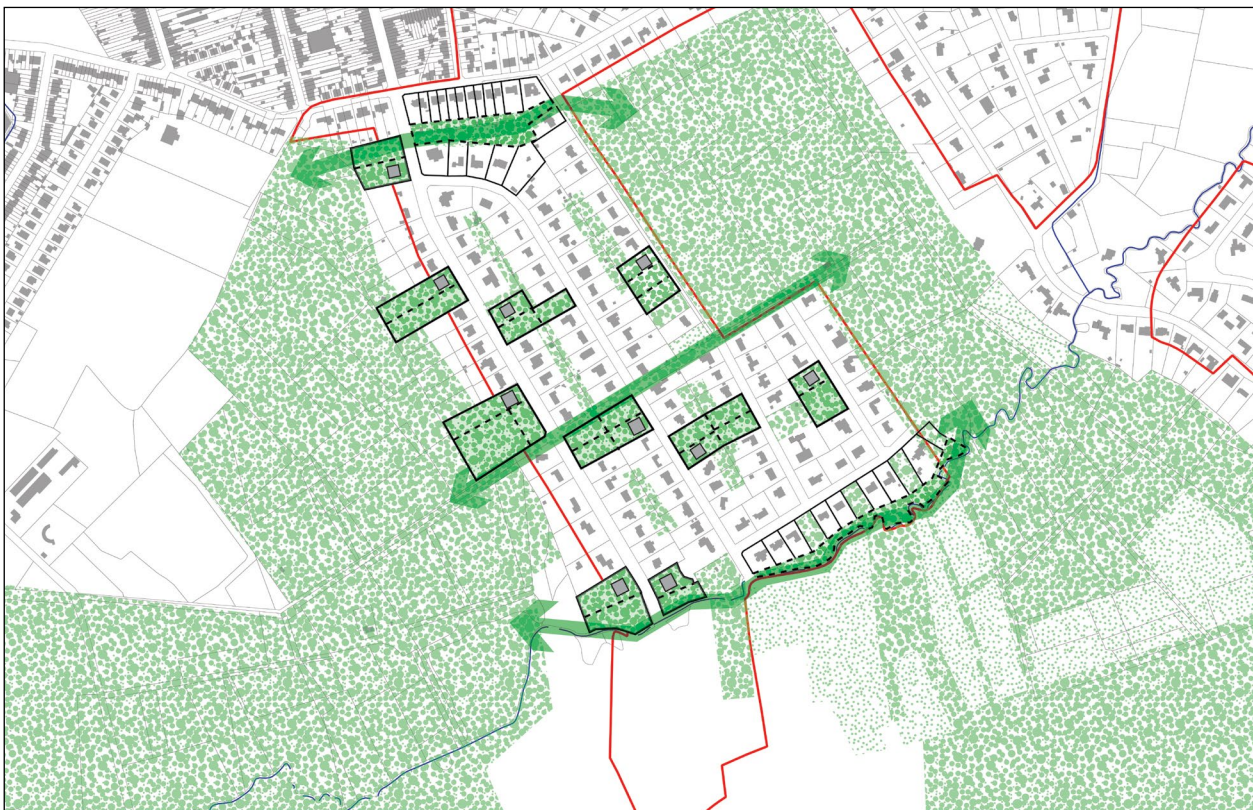
1. maatwerk (structurele ingrepen)

2. Versterking van de groene patches (generieke ingreep)

Naast het versterken van de structurerende landschapselementen binnen een woonpark, dienen ook de groene stapstenen doorheen het woonweefsel bestendig en uitgebreid te worden. Door in te spelen op opportuniteiten kunnen de bouwrechten van twee of meerdere kavels via een herverkaveling geconcentreerd worden op één kavel en kunnen de overige betrokken kavels gevrijwaard worden van verhardingen of bebouwing. Op termijn is het eveneens mogelijk de bouwrechten van kavels over te dragen naar de kernversterkende woonparken, de kernen of de steden via overdraagbare ontwikkelingsrechten om op deze manier de woonparken actief te vergroenen, zonder economisch waardeverlies te genereren. De plaatsen die vrij komen binnen het woonpark, lenen zich uitstekend voor een actief beleid van herbebossing. Bij een herverkaveling wordt de voorkeur gegeven aan de realisatie van compacte geschakelde woningen, met een footprint die vergelijkbaar is met de woningen in de directe omgeving.

Volgende **strategieën** kunnen worden toegepast:

- uitbouw ecologische corridor (situatie 1, 2)
- verkavelen (1, 2)
- bundelen opgedeeld groen (1, 2)
- realisatie publieke doorsteek (1, 2)
- ontbossing tegengaan (1, 2)
- herbebossen (1, 2)



2. versterking van de groene patches (generieke ingreep)

Volgend **instrumentarium** kan hiervoor worden ingezet:

- planningskader
 - engagementsverklaring gemeenten (situatie 1, 2)
 - provinciaal RUP woonparken (1, 2)
 - provinciale richtnota woonparken (1, 2)
 - gemeentelijke verordening (1, 2)
 - herziening bestaande verkavelingsvergunningen (1, 2)
 - herziening gemeentelijk structuurplan (1, 2)
 - streekplan (1, 2)
- vergunning en handhaving
 - stedenbouwkundig attest (situatie 1, 2)
 - verkavelingsvergunning (1, 2)
 - stedenbouwkundige vergunning (1, 2)
 - stedenbouwkundige lasten (1, 2)
 - handhaving (1, 2)
- grondbeleid
 - grondafstand (situatie 1, 2)
 - onteigening voor openbaar nut (1, 2)
- erfdienstbaarheid openbaar nut (1, 2)
- erfdienstbaarheid via notariële akte (1, 2)
- projectmatig recht van voorkoop (1)
- DLI lokale grondenbank (1, 2)
- herverkaveling met planologische ruil (1)
- financiering
 - kosten-baten calculator (situatie 1, 2)
 - Bossenfonds Vlaamse Gemeenschap (1, 2)
- DLI dienstenvergoeding (1, 2)
- overdraagbare ontwikkelingsrechten (1, 2)
- inrichting en beheer open ruimte
 - bosdecreet (situatie 1, 2)
 - BD bosbeheerplan (1, 2)
 - Bosgroep (1, 2)
 - Natuurdecreet (1, 2)
 - decreet landinrichting (1, 2)
- DLI beheerovereenkomst (1, 2)
- DLI landinrichtingsproject (1, 2)
- Landschapsteam (1, 2)
- sensibilisering
 - bewustwording uitdagingen woonparken (situatie 1, 2)
 - toekomstvisie en strategieën uitdragen (1, 2)
 - code goede praktijk (1, 2)
 - opzetten experimenten (1, 2)
- monitoring en ondersteuning
 - inventaris onbebouwde percelen (situatie 1, 2)
 - inventaris groen woonparken (1, 2)
 - gebouwinventaris woonparken (1, 2)
 - register onbebouwde percelen (1, 2)
 - coördinator woonparken (1, 2)
 - intergemeentelijk overleg (1, 2)



7. Referenties

**Voorbeelden van een nieuwe vorm van bouwen
binnen een groene residentiële omgeving**

7.1 Gestapelde woonvormen in het groen



San Damián Housing Estate (Chili) - Chauriye Stäger
Arquitectos

Bron: www.chauriyeslager.cl



Total makeover house B (Rotselaar) - Bogdan Van Broeck architecten

Bron: www.bogdanvanbroeck.com



Huis aan 't Laar (Zoersel) - 51N4E
architecten

Bron: www.51n4e.com



Beemden (Londerzeel), Kint/Philippe

7.2 Geschakelde woonvormen in het groen



„Roter Laubfrosch“, Bürmoos (Oostenrijk), SPLITTERWERK architecten, 1996.

Foto: Paul Ott.



Prastgarden, Arkitema Architects (Zweden)

Bron: www.plataformaarquitectura.cl



Heuvelhof (Kessel-Lo) - L.U.S.T. architecten
bron: wonen in meervoud, Marc Martens, bureau voor architectuur & planning



woning Cartuyvels (Heusden-Zolder) - META architecten
bron: www.meta.be

7.3 Collectief groen



parkwoningen Craeyenburch, Nootdorp
Tuinloze woningen in een parklandschap

ontwerp: Atelier PRO architecten, 2008

Bron: 'Faro architecten, Palmbout Urban Landscapes,
H+N+S landschapsarchitecten; 'landschappelijk
wonen'; Blauwdruk, 2012)





Valtherbosrand, Emmen (Nederland), ontwerp Niek de Boer, 1940

Bron: 'Faro architecten, Palmbout Urban Landscapes, H+N+S landschapsarchitecten; 'landschappelijk wonen'; Blauwdruk, 2012)