

STRATEGISCHE VISIE

beleidsplan ruimte Essen

februari 2024

COLOFON

COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

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

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Gaston Van Tichelt

CONTACT

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

INHOUDELIJKE UITWERKING

OMGEVING cv

OMGEVING

LANDSCAPE ARCHITECTURE · URBANISM

STRATEGISCHE VISIE

beleidsplan ruimte Essen

WOORD VOORAF

Beste lezer,

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

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

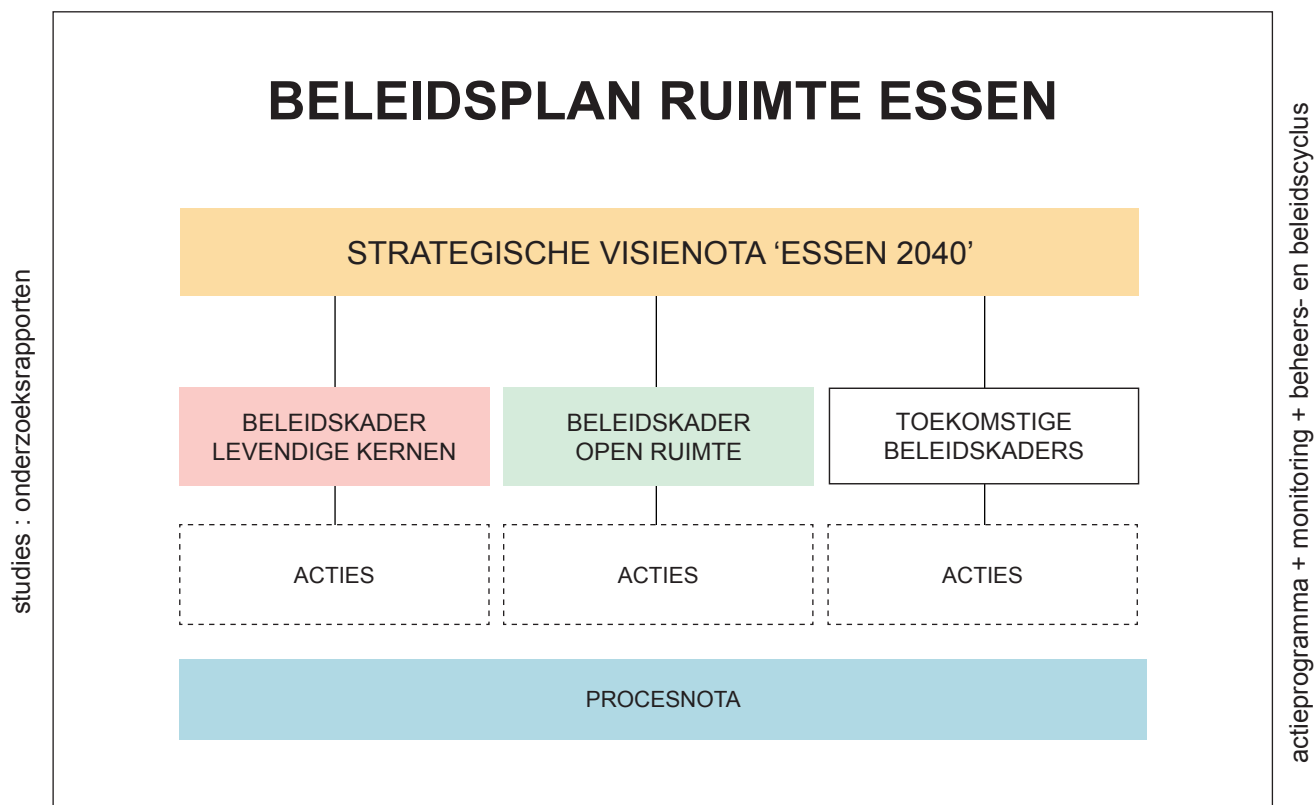
Er is heel bewust gekozen voor een participatief traject. We betrokken de leden van de gemeenteraad, de gemeentelijke adviesraden, specialisten in diverse domeinen en vele, vele Essenaren. We werkten met ‘taskorces’, voerden rondetafelgesprekken, zetten een digitaal participatiemogelijkheid op poten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

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

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

Arno Aerden
Schepen voor Ruimtelijke Ordening
Gemeente Essen
Februari 2024

LEESWIJZER



figuur 1 opbouw beleidsplan ruimte Essen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Voorliggend document is 'strategische visienota Essen 2040'.

De strategische visienota is een onderdeel van het beleidsplan ruimte Essen.

Een eerste deel verduidelijkt welke grotere ruimtelijke evoluties gedurende de laatste eeuwen in de gemeente hebben plaatsgevonden. De strategische visienota benoemt enkele belangrijke uitdagingen die een lokale ruimtelijke impact hebben en die in de toekomst zullen moeten worden getackeld.

Het tweede deel van de strategische visienota scherpst de visie en de doelstellingen aan die de gemeente Essen voor ogen heeft tegen 2040.

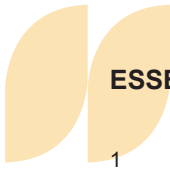
Het derde deel behandelt enkele uitwerkingen die aangeven hoe de doelstellingen van Essen 2040 kunnen worden gerealiseerd. Hier zijn enkele beleidsgevolgen aan gekoppeld en wordt verduidelijkt in welke beleidskaders de strategie meer in detail is behandeld.

Het vierde deel verbeeldt het wensbeeld of met andere woorden de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

In het laatste deel zijn acties opgelijst die strategisch van belang zijn om een goed ruimtelijk beleid in de gemeente te kunnen voeren.

De bijlage bevat de relatie van het beleidsplan ruimte Essen met andere beleidsplannen, een verduidelijkende begrippenlijst en enkele bronnen die zijn geraadpleegd voor deze nota.

INHOUD

	INLEIDING	14
1	BELEIDSPLAN RUIMTE ESSEN EN STRATEGISCHE VISIENOTA	17
2	RUIMTELIJKE EVOLUTIES IN ESSEN	18
3	UITDAGINGEN	25
	ESSEN 2040	40
1	VISIE	43
2	DOELSTELLINGEN	44
	UITWERKINGEN	54
1	INLEIDING	57
2	OPEN RUIMTE	60
3	KERNEN	70
4	GROEN EN BLAUW NETWERK	88
5	ECONOMIE EN BEDRIJVVIGHEID	92



WENSBEELD

94



BIJLAGEN

104

1 RELATIE MET ANDERE BELEIDSPANNEN

106

2 BEGRIPPENLIJST

118

3 BRONNEN

121

OVERZICHT VAN DE KAARTEN

kaart 1	de Ferraris 1771	14
kaart 2	Vandermaelen 1856 - 1854	15
kaart 3	luchtfoto 1970	15
kaart 4	luchtfoto 2005	15
kaart 5	luchtfoto 2019	15
kaart 6	hoog impact scenario 2050, mate van overschrijding hittedrempel	23
kaart 7	hoog impact scenario 2050, droogte-duur (agrarisch): het gemiddeld aantal droogtedagen in een jaar	23
kaart 8	watertoets Essen 2017	23
kaart 9	gemeten NO ₂ - concentratie	25
kaart 10	fijn stof PM ₁₀ jaargemiddelde 2021	25
kaart 11	fijn stof PM _{2,5} jaargemiddelde 2021	25
kaart 12	aanduiding open ruimte en bebouwde ruimte	54
kaart 13	synthesekaart met de aanduiding van de landschapseenheden	56
kaart 14	DNA kaart kernen	68
kaart 15	gedifferentieerde verdichting	78
kaart 16	strategische locaties	80
kaart 17	groen en blauw netwerk	84
kaart 18	wensbeeld Essen 2040	92
kaart 19	situering van enkele strategische acties op het wensbeeld Essen 2040	98



INLEIDING

1	BELEIDSPLAN RUIMTE ESSEN EN STRATEGISCHE VISIENOTA	17
1.1	VAN STRUCTUURPLANNING NAAR BELEIDSPLANNING	17
1.2	STRATEGISCHE VISIENOTA	17
2	RUIMTELIJKE EVOLUTIES IN ESSEN	18
2.1	OPEN RUIMTE	18
2.2	BEBOUWDE RUIMTE	20
3	UITDAGINGEN	25
3.1	Globale uitdagingen met een lokale impact	26
3.2	Lokale uitdagingen	34

1 BELEIDSPLAN RUIMTE ESSEN EN STRATEGISCHE VISIENOTA

1.1 VAN STRUCTUURPLANNING NAAR BELEIDSPLANNING

Structuurplannen vormden gedurende decennia de grondslag voor het ruimtelijk beleid op Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau. In 1997 werd het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen opgemaakt. Essen maakt volgens dat plan deel uit van de zogenaamde 'buitengebiedgemeenten'. In 2001 kwam het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen tot stand. En in 2006 keurde de provincie Antwerpen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Essen goed.

Hoewel een aantal thema's uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan nog steeds relevant zijn, zijn na een periode van meer dan vijftien jaar bepaalde inzichten en ontwikkelingsprincipes achterhaald. Een herziening van het bestaand gemeentelijk ruimtelijk structuurplan op de 'oude wijze' voldoet niet aan de behoefte om over een flexibel instrument te beschikken die de huidige maatschappelijke trends en beleidsmatige perspectieven op lokaal niveau vertaalt naar duurzame ruimtelijke strategieën.

In 2018 introduceert de Vlaamse regering een nieuwe planfiguur: het ruimtelijk beleidsplan. Deze plannen vervangen de structuurplannen. Zij bieden de mogelijkheid om het gewenst ruimtelijk beleid op een meer flexibele manier vorm te geven. De gemeenteraad van 27 augustus 2019 besliste om een 'beleidsplan ruimte Essen' op te maken dat het gemeentelijk structuurplan zal vervangen.

1.2 STRATEGISCHE VISIENOTA

De strategische visienota beschrijft de uitdagingen die op Essen afkomen, en de doelstellingen voor het ruimtelijk beleid. Om de doelstellingen te kunnen realiseren, hebben deze nood aan een uitwerking. De uitwerkingen hebben betrekking op de open ruimte, de kernen en het groenblauw netwerk. Tot slot vertaalt zich dit alles in de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente, het wensbeeld. Een visie moet uiteraard worden geoperationaliseerd. Enkele belangrijke acties zijn opgenomen die cruciaal zijn om dit wensbeeld tot realisatie te brengen.

2 RUIMTELIJKE EVOLUTIES IN ESSEN

De gemeente heeft heel wat ruimtelijke evoluties ondergaan. Volgende grote transformaties zijn af te leiden uit historische kaarten.

2.1 OPEN RUIMTE

Achtiende eeuw

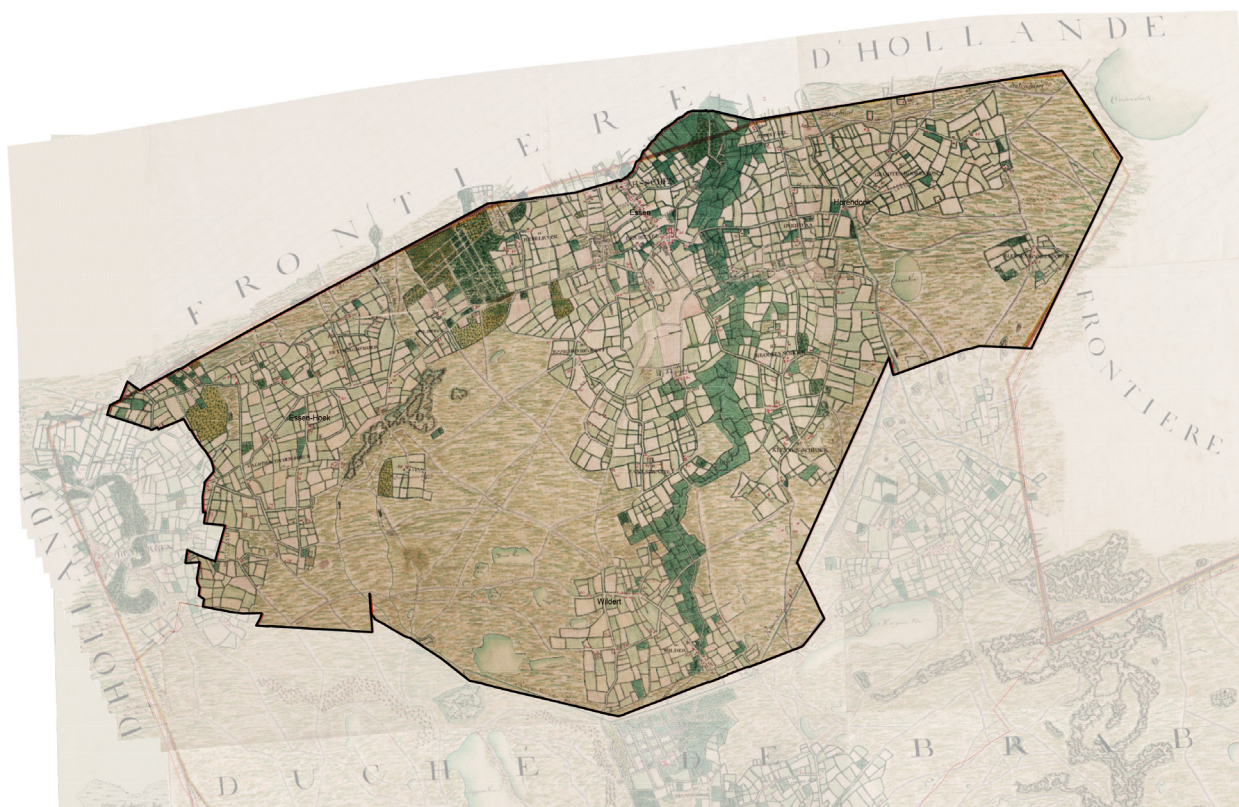
Omstreeks de achttiende eeuw wordt de open ruimte van Essen gekenmerkt door grote aaneengesloten heidegebieden en agrarische nederzettingen. De vallei van de Kleine Aa ligt duidelijk afgetekend centraal in de gemeente. De hoofdkern van Essen ontstaat rondom Nieuwstraat. De kernen Wildert, Horendonk en Hoek liggen als verspreide bebouwingsclusters in het agrarisch gebied. Het domein Hemelrijk is herkenbaar door de aangelegde boszone (patronen, dreven).

Negentiende eeuw

In de negentiende eeuw wordt de spoorlijn Roosendaal - Antwerpen aangelegd. Hij verbindt Antwerpen via Essen met Nederland. De komst ervan verdeelt de gemeente in twee delen en veroorzaakt tevens de groei van de gemeente rond twee polen, Essen-centrum en Wildert. Daar zijn de stations gelegen.

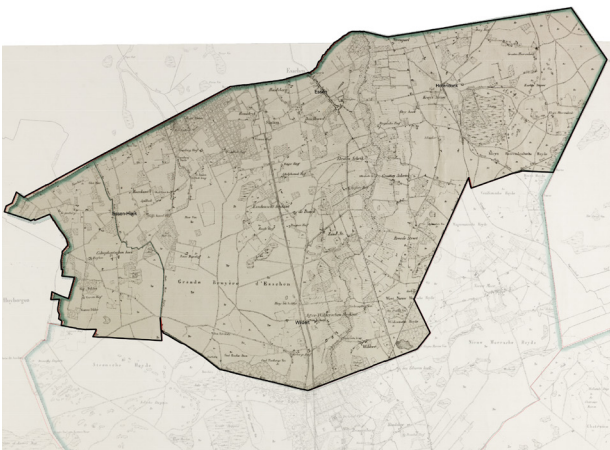
Twintigste eeuw

Begin twintigste eeuw worden de grote heidegebieden ontgonnen. Grote delen worden in gebruik genomen als landbouwgrond. De hoger liggende gebieden worden bebost in functie van houtproductie. Deze bossen zijn gelegen op vastgelegde stuifduinen. Vandaag hebben zij een hoge natuurwaarde en een grote aantrekkingskracht op de recreant. De heidegebieden zijn nagenoeg verdwenen.



kaart 1 de Ferraris 1771

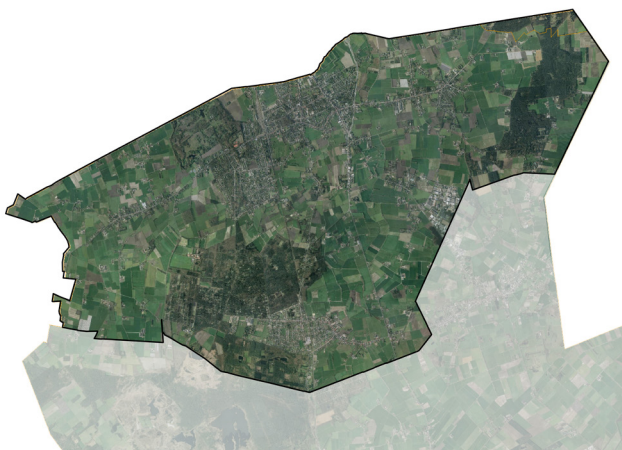
Doorheen de tijd wordt de open ruimte steeds meer aangetast. Linten worden dichtgebouwd, open ruimten verkaveld. De bosgebieden staan onder druk van (verblijfs)recreatie. De vallei van de Kleine Aa versmalt en kleine landschapselementen verdwijnen als gevolg van de schaalvergroting binnen de landbouw.



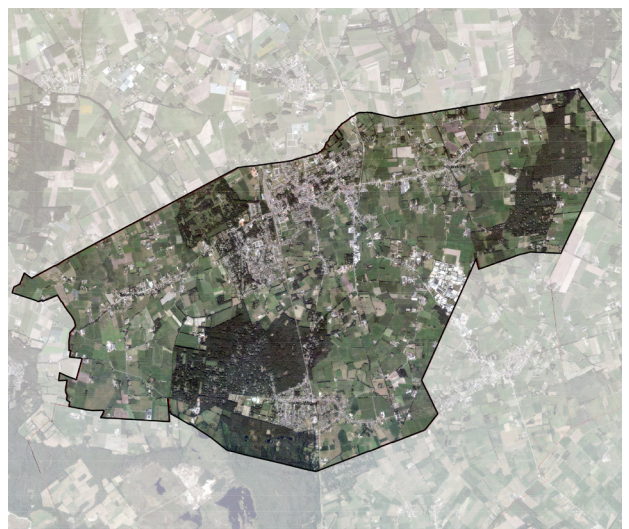
kaart 2 Vandermaelen 1856 - 1854



kaart 3 luchtfoto 1970



kaart 4 luchtfoto 2005



kaart 5 luchtfoto 2019

2.2 BEBOUWDE RUIMTE

De ferraris 1771

In 1795 wordt Essen een autonome gemeente door het afscheiden van Kalmthout. De gemeente bestaat in de achttiende eeuw uit een kleine, historische kern ter hoogte van de kerk en Nieuwstraat. Het grootste deel van deze historische gebouwen zijn doorheen de eeuwen echter verwoest of verdwenen. Buiten de kern van Essen liggen hoeves verspreid over het volledig grondgebied. Zij worden omringd door bijhorende landbouw- en akkergronden. De landbouwgronden worden volledig ingesloten door het heidelandschap dat typerend is voor deze streek. Van de kernen Wildert, Horendonk en Hoek is nog weinig sprake.

Centraal door de gemeente kronkelt de vallei van Kleine Aa. Deze rivier maakt deel uit van het Maasbekken.

Popp 1842

Wanneer de Zuidelijk Nederlanden - het huidige België - zich in 1830 afscheurt van Nederland, wordt Essen een grensgemeente in de meest noordelijke 'bult' van Vlaanderen. Her en der ontstaan nieuwe woningen en hoeves, vaak in combinatie met agrarische activiteiten. De historische kern van Essen blijft nagenoeg onveranderd in deze periode.

Halverwege de negentiende eeuw wordt het huidige treinstation van Essen gebouwd. Het is het laatste station vooraleer men Nederland betreedt.

Orthofoto 1971

Met de komst van de spoorlijn ontwikkelt de kern van Essen zich snel. De grensfunctie van het spoorstation verschaft veel werkgelegenheid en zorgt ervoor dat dit station een verplichte halte is voor de internationale treinen. Op de kaart van 1971 zijn verschillende verkavelingen te identificeren. Voornamelijk langs Moerkantsebaan, Stationsstraat en Over d'Aa ontstaan concentraties van bebouwing en lintbebouwing.

In het zuiden van Essen ontwikkelt zich gestaag de kern Wildert. De bebouwing concentreert zich langs de twee hoofdwegen Kalmhoutsesteenweg en Steenovenstraat / Sint-Jansstraat. Wildert krijgt een eigen treinstation. Het bosrijk gebied dat grenst aan Wildert, wordt aangesneden om tweede verblijven op te richten: 'rijke' Antwerpenaars kunnen namelijk met de trein gemakkelijk rust opzoeken in de gemeente. Een netwerk van onverharde wegen verbindt de verschillende woningen onderling.

De kernen Hoek en Horendonk verschijnen simultaan langs de hoofdwegen Moerkantsebaan en Over d'Aa. De eerste bebouwing in beide kernen situeert zich voornamelijk rond de kerk en langs de hoofdwegen.

Orthofoto 1979 - 1990

In de periode 1979 - 1990 neemt het aantal verkavelingen in de verschillende kernen sterk toe. Dit zorgt voor de bouw van vele nieuwe vrijstaande woningen en infrastructuur in onder meer het oosten en het zuidwesten van de kern van Essen (Heikant), in het oostelijk deel van Wildert en in Horendonk.

In Wildert breidt het recreatiegebied uit en moet het bosgebied steeds meer plaats maken voor tweede verblijfswoningen. In het oosten van de gemeente ontstaat een nieuw recreatiegebied voor tweede verblijven.

In het zuidoosten van de gemeente op de grens met gemeente Kalmthout vestigen zich verschillende bedrijven. Het bedrijventerrein ligt langs Nieuwmoersesteenweg en zal doorheen de volgende decennia verder blijven groeien.

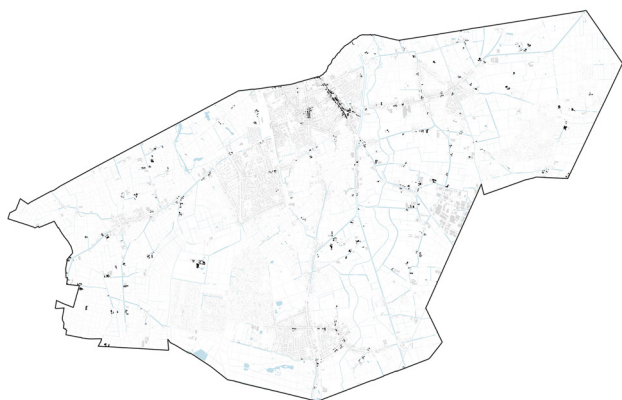
Orthofoto 2005

De verschillende bebouwingsconcentraties van de kern Essen breiden steeds verder uit en de grootste expansie is in 2005 voltooid. Voornamelijk grote binnengebieden in Wildert en de kern Essen alsook de randen met de open ruimte worden verder aangesneden. De grote recreatiegebieden zijn op hun maximale capaciteit bebouwd conform hun bestemming.

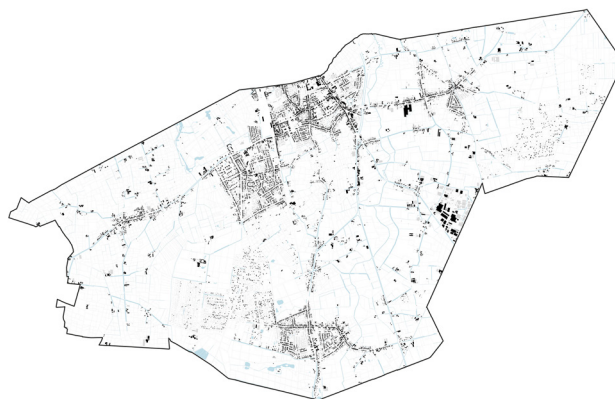
De industriële activiteiten en bedrijven langs Nieuwmoersesteenweg verdubbelen in het zuidoosten van de gemeente.

Orthofoto 2019

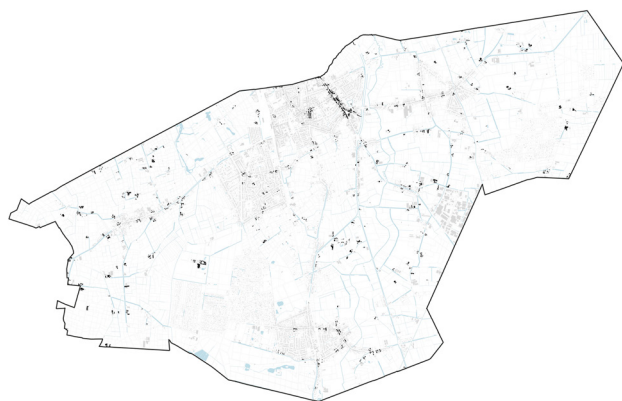
De laatste veranderingen sinds 2005 zijn uit- en inbreidingen van het bestaand weefsel en van de bedrijven. Doorheen de jaren is de open ruimte verder versnipperd door verspreide bebouwing. De vallei van Kleine Aa is deels ingesloten door woningen. Tal van steenwegen met lintbebouwing snijden door het landschap.



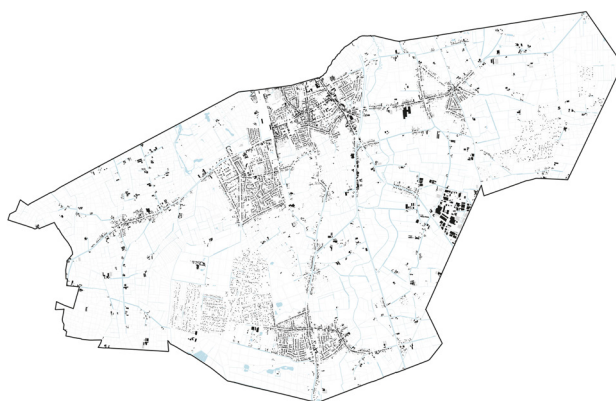
figuur 2 de Ferraris 1771



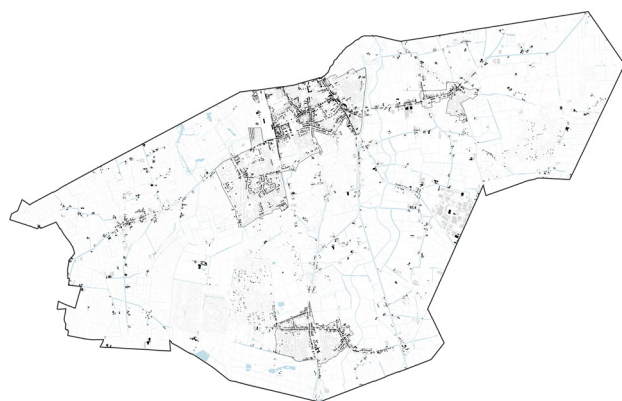
figuur 5 orthofoto 1979 - 1990



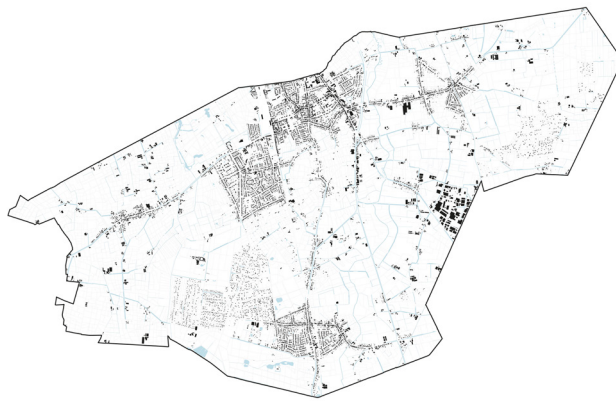
figuur 3 Popp 1842



figuur 6 orthofoto 2005



figuur 4 orthofoto 1971



figuur 7 orthofoto 2019



figuur 8 historische evolutie uitsnede (de Ferraris 1777, Vandermaelen 1846-54, orthofoto 1970 en 2019)



verkaveling

groei Spijker

transformatie open ruimte

spoorlijn Antwerpen - Roosendael

verkaveling Wildert

**ESSEN STAAT VOOR VOLGENDE
UITDAGINGEN:**

GLOBAAL



klimaat



milieu



biodiversiteit



demografie



ongelijkheid

LOKAAL



verkavelingsdruk



grondgebonden landbouw



identiteit



verkeersveiligheid en
modal shift

3 UITDAGINGEN



groenblauwe netwerken



inclusieve en gezonde
publieke ruimte



functieverweving



aanbod aan
basisvoorzieningen

Iedere dag verdwijnt in Vlaanderen ongeveer zes hectare open ruimte door verharding. Dit geeft aan Vlaanderen de bedenkelijke eer om één van de Europese koplopers te zijn op vlak van bijkomend ruimtebeslag. Essen zag sinds de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (2006) tijdens de periode 2007 - 2019 een totale oppervlakte van 135 hectare aan onbebouwde percelen verloren gaan. Dit komt overeen met een jaarlijkse afname van 12,5 grote voetbalvelden ¹.

In vergelijking met andere gelijkaardige gemeenten is het aantal onbebouwde percelen in de gemeente Essen relatief sterker ² afgenomen. De totale afname aan onbebouwde percelen over de periode 2007 - 2019 stemt overeen met 2,85% van de oppervlakte van gemeente. Deze tendens moet worden gekeerd. Vanwege de nieuwe en veranderende maatschappelijke uitdagingen is een verdere aansnijding van de open ruimte niet langer gewenst.

1. Een groot voetbalveld meet 75 m op 120 m en heeft een oppervlakte van 9.000 m².

2. Belfius voerde in 2018 een studie uit waarbij de verschillende Vlaamse gemeenten werden geclusterd volgens fysiek waarneembare en sociaaleconomische criteria. De gemeente Essen behoort tot de woongemeenten met een toenemend aantal jongeren. De daling in de bebouwde percelen is binnen deze cluster gemiddeld gelijk aan 2,03% van de gemeentelijke oppervlakte (Belfius, 2020; Statbel, 2020).



3.1 GLOBALE UITDAGINGEN MET EEN LOKALE IMPACT

3.1.1 KLIMAAT

Het klimaat verandert en de klimaatopwarming kan niet meer worden genegeerd. De meest opvallende gevolgen van de klimaatwijziging zijn ondertussen meer en meer bekend: temperatuurstijging, verhoging van de zeespiegel, hittegolven, overstromingen en lange perioden van droogte. Vlaanderen zal worden geconfronteerd met mislukte oogsten, tekorten aan zuiver water, wateroverlast en infectieziekten. De gevolgen van een verderzetting van de huidige uitstoot aan broeikasgassen zullen voor Vlaanderen en dus ook voor de gemeente Essen snel voelbaar zijn.

De gemeente staat voor de uitdaging om voldoende ruimte te voorzien om de gevolgen van de klimaatverandering te beperken en te ondervangen (klimaatadaptatie). De bebouwde ruimte moet zo klimaatrobuust mogelijk worden ingericht. Zowel de publieke als de private onbebouwde ruimte vervullen hierbij een evenwaardige rol. Naast het klimaatbestendig inrichten van de ruimte, bestaat een tweede uitdaging erin om klimaatverandering tegen te gaan of te beperken door het reduceren van de broeikasgasuitstoot (klimaatmitigatie). Hiervoor moet het totaal energieverbruik dalen en de resterende energieconsumptie worden ingevuld door hernieuwbare energiebronnen. Een ruimtelijke energiestrategie op projectniveau en op stedelijk niveau is nodig.

Hittestress

In de periode tussen 2000 en 2016 telde Essen jaarlijks gemiddeld vier hittegolfdagen. De landelijke hittegolf van augustus 2020 duurde twaalf dagen. De langste nationale hittegolf sinds 1901 dateert van 1947 en duurde liefst negentien dagen. Bij een verderzetting van de huidige trend zou het aantal hittegolfdagen ³ tegen 2050 stijgen naar zeventien. De verwachte temperatuurstijging zal zich omwille van het stedelijk hitte-eiland effect ⁴ sterker laten gelden in de verharde gebieden van Essen-Centrum, Statie, Heikant, Horendonk, Hoek en Wildert. Het toepassen van groenmaatregelen op schaalniveau van een straat of wijk (bijvoorbeeld bomenrij, park) is nodig om voor verkoeling te zorgen.

Droogte

De verwachte klimaatwijziging heeft ook impact op het watersysteem. In de zomer zal het minder regenen waardoor extreme droogte in de toekomst vaker en intenser kan voorkomen. Essen kende in 2017 op jaarbasis 170 droge dagen ⁵. Bij een 'hoog impact scenario' zal dit tegen 2050 stijgen naar 204 droge dagen. Wanneer droogte lang aanhoudt, slinkt de watervoorraad. De afdekking van de bodem met verharding heeft een bijkomende negatieve impact op droogte. Regenwater kan niet infiltreren in de bodem en watert af naar de riolering. Maximaal ontharden in functie van waterinfiltratie in de bodem is nodig zodat het grondwater zich op natuurlijke wijze aanvult. Daarnaast vormt een groenblauw netwerk een noodzakelijk reservoir voor waterberging.

3. Het aantal hittegolfdagen is het aantal dagen in een jaar waarbij de gemiddelde maximumtemperatuur van drie opeenvolgende dagen groter of gelijk is aan 29,6 graden en de gemiddelde minimumtemperatuur van drie opeenvolgende dagen groter of gelijk is aan 18,2 graden (VMM, 2020a).

4. Het stedelijk hitte-eiland effect is een natuurverschijnsel waarbij de temperatuur in dicht bebouwde gebieden doorgaans hoger ligt dan in de omliggende landelijke gebieden, doordat er in de dichtere bebouwing meer zonlicht wordt opgenomen door donkere materialen en de windsnelheid lager ligt.

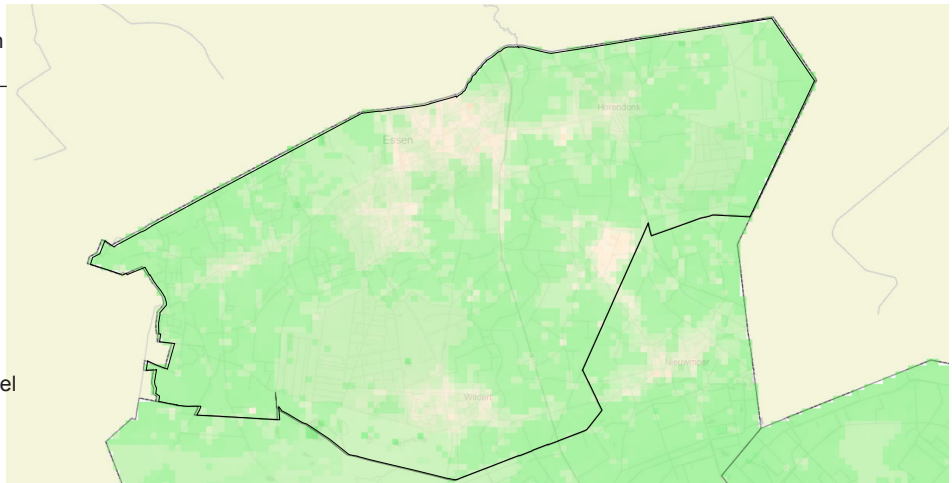
5. Droge dagen zijn dagen zonder neerslag (VMM, 2020b).

6. Hittegolf graaddagen definiëren de cumulatieve overschrijding van de dagelijkse minimum en maximum temperatuur boven de drempelwaarden volgens de definitie van een hittegolf van de FOD Volksgezondheid. De indicator is een maat voor zowel de duur als de sterkte van een hittegolf.

De mate waarin de drempel voor
hittestress (60 hittegolf graaddagen
⁶) wordt overschreden.

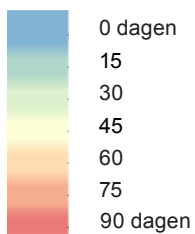


Hoog impact 2050 scenario
Mate van overschrijding hittedrempel

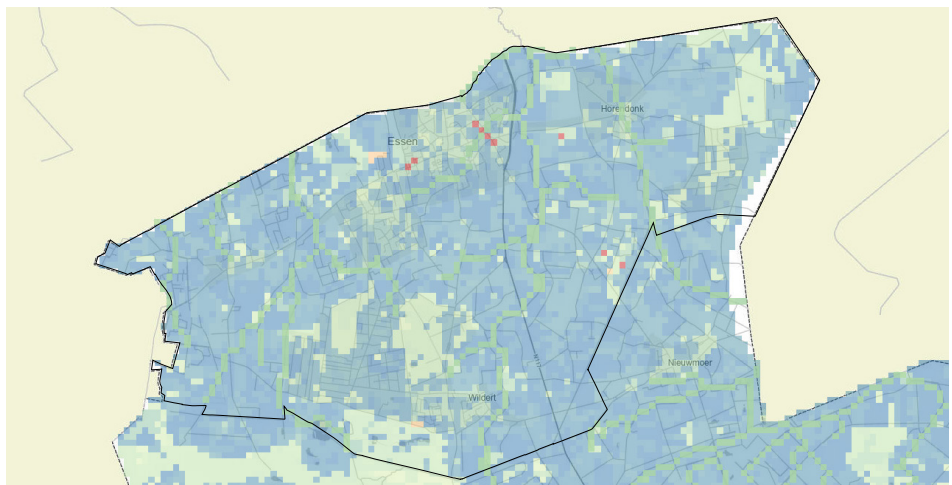


kaart 6 hoog impact scenario 2050, mate van overschrijding hittedrempel
bron Vlaamse Milieumaatschappij 2021

Tijdens een
(agrarische) droogtedag daalt het
relatieve bodemvocht-
gehalte beneden het peil waar-
bij de gewasproductie stress begint
te ondervinden.



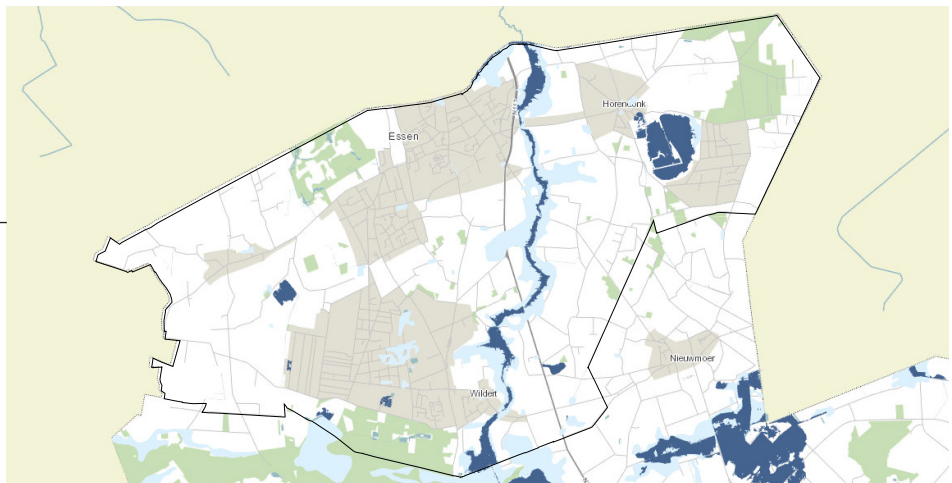
Hoog impact 2050 scenario
Droogte-duur (agrarisch)



kaart 7 hoog impact scenario 2050, droogte-duur (agrarisch): het gemiddeld aantal droogtedagen in een jaar
bron Vlaamse Milieumaatschappij 2021

effectief
overstromingsgevoelig (2017)

mogelijk
overstromingsgevoelig (2017)



kaart 8 watertoets Essen 2017
bron Vlaanderen. Waterinfo. Watertoets 2017



Wateroverlast en overstroming

De winters worden natter met langdurige neerslag over grotere gebieden. De zomers worden droger maar de neerslag zal lokaal uit intense buien bestaan. Dit resulteert in wateroverlast. Bepaalde delen van de gemeente zijn vandaag al overstromingsgevoelig, andere zijn dit niet maar zullen dit in de toekomst wel zijn. Om de gemeente te beschermen tegen overstromingen, is de sponswerking van open ruimte gebieden van belang.

3.1.2 MILIEU

Milieu is het geheel van de atmosfeer, bodem en water die invloed hebben op levende organismen. De uitdaging is om de vereiste kwaliteit van bodem, water en lucht te kunnen verzekeren voor de gezondheid van planten, dieren en mensen.

Bodemkwaliteit

Een kwalitatieve bodem is belangrijk voor het verzekeren van de kringloop van voedingsstoffen en biodiversiteit. Hij vormt een essentieel onderdeel van een gezond ecosysteem. Goede bodemcondities beperken erosie en zijn noodzakelijk voor de landbouw. Hieraan gekoppeld, creëert een kwalitatieve bodem meer mogelijkheden om de klimaatwijzigingen op te vangen. De bodemkwaliteit staat namelijk mee in voor het in goede banen leiden van de waterhuishouding. Zij moet worden onderzocht, gemonitord en verbeterd waar nodig binnen de gemeente Essen.

Een uitdaging bestaat erin de bodem te vrijwaren van bijkomende verharding en in te zetten op ontharding en vergroening. Ondergrondse ruimte-inname heeft een onderschatte impact op de bodem. De ondergrond moet ruimte-efficiënt worden benut. Denk hierbij aan het bundelen van kabels, leidingen en rioleringen, doordacht overwegen van ondergrondse constructies enz.

Waterkwaliteit

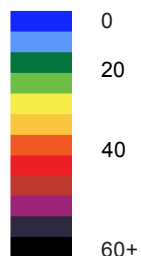
De kwaliteit van het waternetwerk is belangrijk. Een aangesloten netwerk van waterlichamen bevordert de hydrologische processen en vergemakkelijkt ecologische en agrarische activiteiten. Waterverontreiniging tast fauna en flora aan.

Luchtkwaliteit

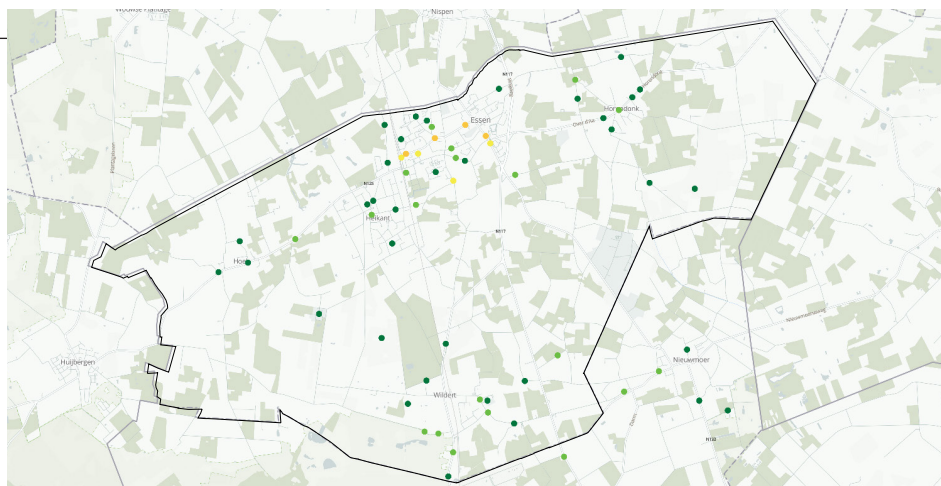
Luchtkwaliteit heeft een grote impact op de gezondheid. De Nederlandse gezondheidsraad besloot dat zelfs een beperkte concentratie aan stikstofdioxide al negatieve gezondheidseffecten heeft. Burgeronderzoek Curieuzeneuzen mat in 2018 de verkeerspollutie als de concentratie aan stikstofdioxide op verschillende plekken in Vlaanderen. In dit onderzoek bleken in nagenoeg alle meetpunten in Essen concentraties aan stikstofdioxide te zijn waargenomen. De jaargemiddelde stikstofdioxide concentraties van de gemeente situeren zich tussen 10 en 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Zij voldoen aan de Europese richtlijn voor luchtkwaliteit ($<40 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Toch toont het Curieuzeneuzenonderzoek dat op sommige verkeersintensieve locaties er concentraties gemeten worden tot 35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Deze liggen boven de streefwaarde van het luchtbeleidsplan van Vlaanderen (20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$).

Ook fijnstof heeft negatieve effecten op de gezondheid. Metingen van de Vlaamse Milieumaatschappij tonen de aanwezigheid aan van fijnstof over het volledig grondgebied van de gemeente. Fijnstof kan worden opgedeeld in twee categorieën: partikels met een diameter kleiner dan 10 μm (PM_{10}) en partikels met een diameter kleiner dan 2.5 μm ($\text{PM}_{2.5}$). De jaargemiddelde fijnstof concentraties van Essen liggen rond 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor PM_{10} -deeltjes en rond 12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor $\text{PM}_{2.5}$ -deeltjes. De Europese grenswaarde voor fijnstof zijn daarmee niet overschreden (40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor PM_{10} en 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor $\text{PM}_{2.5}$). De gemeente zit wel grotendeels boven de advieswaarde van de wereldgezondheidsorganisatie (20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor PM_{10} en 10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor $\text{PM}_{2.5}$). Voor de gezondheid van de bewoners zouden de fijnstofconcentraties moeten worden gereduceerd tot onder deze advieswaarde.

Stikstofdioxide



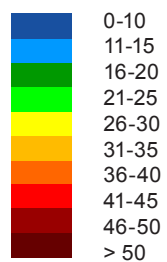
NO_2 - concentratie
($\mu\text{g} / \text{m}^3$)



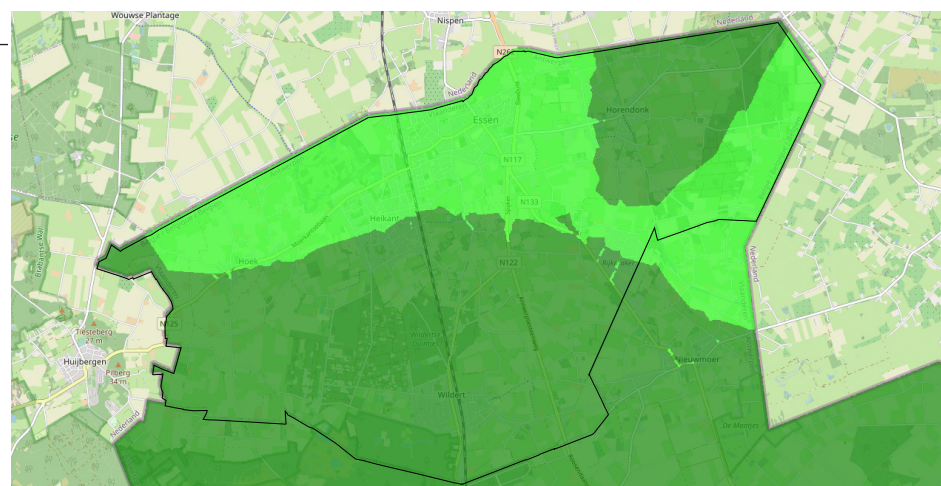
kaart 9 gemeten NO_2 - concentratie

bron Curieuzeneuzen, De Standaard 2018

Fijn stof PM_{10}



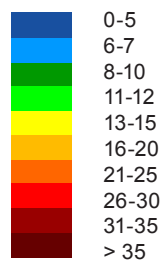
Fijn stof PM_{10}
(microgram / m^3)



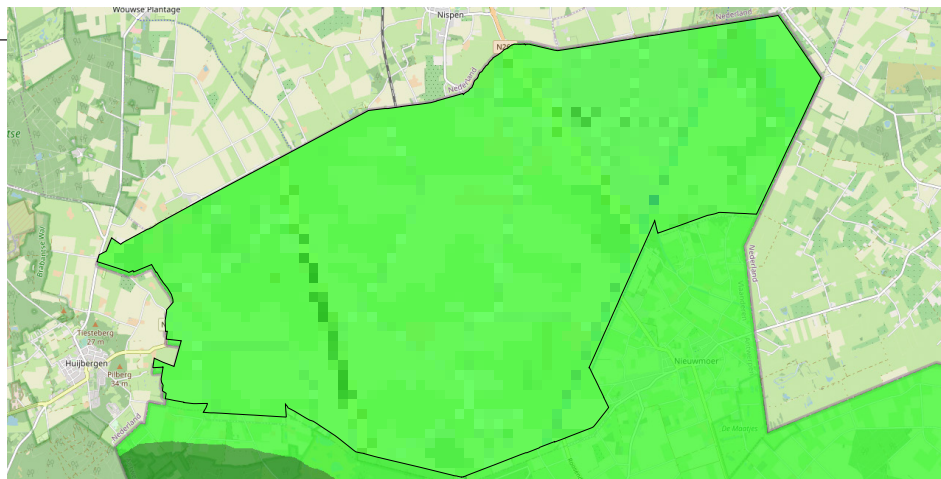
kaart 10 fijn stof PM_{10} jaargemiddelde 2018

bron Vlaamse Milieumaatschappij

Fijn stof $\text{PM}_{2,5}$



Fijn stof $\text{PM}_{2,5}$
(microgram / m^3)



kaart 11 fijn stof $\text{PM}_{2,5}$ jaargemiddelde 2021

bron Vlaamse Milieumaatschappij



figuur 10 vallei van de Kleine Aa

3.1.3 BIODIVERSITEIT: FAUNA, FLORA EN BIOTOPEN

Biodiversiteit is de totale verscheidenheid aan leven op aarde. Mondiale populaties van vissen, vogels, zoogdieren, amfibieën en reptielen zijn tussen 1970 en 2012 met meer dan de helft teruggefallen. Bij een voortzetting van het huidige ritme zouden vrijwel alle insectensoorten tegen het einde van de eeuw verdwenen zijn.

Ook hier staat Vlaanderen voor grote uitdagingen. Ondanks plaatselijke successen blijft de biodiversiteit alsmaar verder dalen. Oorzaken hiervoor zijn de ruimtelijke versnippering, de ontbossing, de afname van kleine landschapselementen, de intensieve landbouw, de vervuiling en het verlies van de open ruimte. Verschillende levende organismen staan met elkaar in verbinding en houden zo een ecosysteem in stand. Dankzij droge en natte ecologische verbindingen (zoals bomenrijen en grachten) komen lokale ecosystemen ⁷ met elkaar in contact en ontstaan belangrijke bovenlokale ecosystemen. Deze ecosystemen leveren waardevolle diensten aan de maatschappij zoals schoon water, vruchtbare grond, voedsel en grondstoffen, rust en ontspanning. Het biodiversiteitsverlies in Vlaanderen is zo niet alleen een zware klap voor de natuur. Het heeft ook een reële impact op onze welvaart en ons welzijn.

De gemeente staat voor de uitdaging om voldoende ruimte te voorzien om haar kwetsbare ecosystemen te vrijwaren en waar mogelijk te versterken.

3.1.4 DEMOGRAFIE

Demografen wijzen op de gevaren van een bevolkingsexplosie. Met een jaarlijkse aangroei van 80 miljoen bewoners zou de wereldbevolking oplopen van 7,7 miljard nu tot 10 miljard mensen in 2050. Dit zal de kans op internationale migraties doen toenemen. Wij zullen met meer en meer zijn om de natuurlijke grondstoffen aan te spreken, broeikasgassen uit te stoten en ruimte in te nemen die andere soorten nu gebruiken. Ook in Vlaanderen zal de bevolking nog verder toenemen.

Op 1 januari 2024 telt Essen 19.623 inwoners. Naar alle verwachting stijgt dit aantal tot ongeveer 20.000 inwoners in 2040. Dit is een stijging met vijfenhalf procent. Het aantal gezinnen zou in deze periode toenemen met negen procent. Essen staat dus voor de uitdaging om voldoende woonaanbod te voorzien voor het stijgend aantal gezinnen.

Naast het bevolkingsaantal zal ook de bevolkingssamenstelling tijdens de komende decennia sterk wijzigen. Hiervoor liggen hoofdzakelijk twee demografische trends aan de basis. Enerzijds is er sprake van vergrijzing. Het aandeel ouderen (65 jaar en ouder) in de totale bevolking neemt toe. Anderzijds is er de trend van gezinsverdunding. Volgens de prognoses neemt het aandeel alleenwonenden in deze periode toe met drie procent, waardoor zij bijna 1/3de van de huishoudens in Essen omvatten. Het aandeel grote huishoudens, bestaande uit vier of meer personen, zou afnemen met tweeënhalf procent. Bijgevolg staat Essen voor een tweede ruimtelijke demografische uitdaging, met name de potentiële mismatch tussen het bestaand woonpatrimonium en de door gezinsverdunding en vergrijzing gewijzigde bevolkingssamenstelling ⁸.

7. Een ecosysteem is het geheel van plant- en diersoorten in een gebied en de manier waarop zij zich met elkaar en hun omgeving verhouden.

8. Gemeente-Stadsmonitor, Jouw Gemeentescan Essen (2021), Vlaams Gewest.



figuur 11 nieuwe sociale woonwijk Heikant (2019) in opdracht van de sociale huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning

3.1.5 ONGELIJKHEID

De ongelijkheid neemt wereldwijd toe. Dit uit zich onder meer in inkomensongelijkheid, armoede, verslechterde gezondheid en exclusie. Op lokaal niveau bestaat vaak een verband tussen sociaaleconomische ongelijkheid en omgevingskwaliteit.

De huurprijs op de private huurmarkt in Vlaanderen steeg tussen 2005 en 2018 sterker dan de evolutie van het reëel equivalent netto huishoudinkomen ⁹ in dezelfde periode. De kost voor huisvesting neemt bij gezinnen met een lager inkomen een groter aandeel van het inkomen in beslag dan bij gezinnen met een hoger inkomen. Bijkomend kunnen gezinnen met een hoger inkomen een stijgende huisvestingskost eenvoudiger opvangen door hun uitgavenpatroon te herschikken. Een stijging van de huisvestingskost treft gezinnen met een laag inkomen dan ook harder dan gezinnen met een hoog inkomen. Het gemiddeld inkomen per gemeenschappelijke gezinsbelastingaangifte lag in 2019 in Essen lager dan het Vlaams gemiddelde. Huurders die in Essen een woning willen huren, moesten hiervoor in 2019 een groter deel van hun gezinsbudget reserveren dan gemiddeld in het Vlaams gewest ¹⁰. Een uitdaging voor heel Vlaanderen en dus ook voor de gemeente is om het nodig aanbod aan sociale woningen te voorzien. Het sociaal verhuurkantoor van de gemeente heeft in 2022 350 kandidaat-huurders op zijn wachtlijst staan.

Voor vele Vlaamse gezinnen is een auto te duur. Deze mensen zijn sterk afhankelijk van het openbaar vervoer. Zij leven vaak aan de randen van een dorp waar kwalitatief openbaar vervoer ontbreekt. Door een beperkte mobiliteit ondervinden zij moeilijkheden om actief aan de samenleving deel te nemen. De gemeente staat voor de uitdaging om deze mobiliteitsongelijkheid aan te pakken.

De recente coronacrisis heeft ook het belang aangetoond van kwaliteitsvolle publieke en groene ruimten in de nabije woonomgeving. Voor mensen zonder tuin zijn parken een toevluchtsoord om even op adem te komen. De uitdaging bestaat erin om voldoende kwalitatieve publieke ruimte te voorzien in de omgeving van alle inwoners.

9. Bij de berekening van het reële equivalente netto huishoudinkomen per maand wordt rekening gehouden met de volgende elementen: de inflatie, de aftrek van de directe belastingen en bijdragen voor de sociale zekerheid en de verschillen in samenstelling en grootte van de huishoudens. (Statistiek Vlaanderen, 2020b).

10. Gemeente-Stadsmonitor, Jouw gemeente in vogelvlucht, Vlaams Gewest. Geraadpleegd op 31/01/2022 via <https://gemeente-stadsmonitor.vlaanderen.be/gemeente>



3.2 LOKALE UITDAGINGEN

3.2.1 VERKAVELINGSDRUK

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

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

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

Het beleidskader 'levendige kernen' formuleert een concrete visie op verdichting.

3.2.2 GROENBLAUWE NETWERKEN

Gekoppeld aan de klimaatopwarming, de toenemende verstedelijking en verhardingsgraad en de vermindering van biodiversiteit, is er extra ruimte voor water en groen nodig.

Het hemelwater krijgt door de toenemende ruimte-innames steeds minder plaats om de in de grond te infiltreren, wat leidt tot snellere run-off's en een groter overstromingsgevaar in de stroomafwaartse zones. Daarnaast worden de droogteperiodes steeds langer. Een goede berging van het water is nodig om dergelijke periodes te kunnen overbruggen. Het creëren van extra ruimte voor water is cruciaal om de veiligheid van de gemeente te verhogen.

Daarnaast zorgt de toenemende bebouwing en de aanleg van wegen voor een versnipperd landschap, wat problematisch is voor het behoud van biodiversiteit. Het verbinden van open ruimte gebieden draagt bij tot het verbeteren van de biodiversiteit en de ecologische samenhang.

De uitdaging bestaat erin een robuust groenblauw netwerk uit te bouwen, bestaande uit een kwalitatief watersysteem en een aaneengesloten groen netwerk.

De beleidskaders 'open ruimte' en 'levendige kernen' formuleren een concrete visie op hoe het groenblauw netwerk verder kan worden uitgebouwd en versterkt.



3.2.3 PROFESSIONELE LANDBOUW

De landbouw in Essen heeft, net zoals de rest van Vlaanderen, te maken met globale bedreigingen zoals de klimaatverandering en de internationalisering. De milieueisen worden steeds strenger, de ruimte wordt schaarser. Dit zijn allemaal factoren die de rendabiliteit van de professionele landbouw aantasten. Daarnaast hebben de evoluties in de Nederlandse wetgeving (stikstofwet juli 2021) onrechtstreeks impact. Dit creëert een nog grotere onzekerheid voor de landbouwers van de gemeente.

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

3.2.4 INCLUSIEVE EN GEZONDE PUBLIEKE RUIMTE

Vele mensen ervaren fysieke, mentale of financiële barrières om deel te nemen aan de samenleving. Toegankelijke, veilige en gezonde publieke ruimte binnen de bebouwde ruimte kan bijdragen tot het verbinden van alle geledingen van de maatschappij.

Een publieke ruimte is integraal toegankelijk als zij vlot te bereiken is met verschillende vervoersmodi (bijvoorbeeld met de fiets of het openbaar vervoer), betreedbaar is voor elke gebruiker zonder hulp van derden, betaalbaar is en bruikbaar. Een differentiatie in de buitenruimten is essentieel in functie van de leefkwaliteit.

Ook het gevoel van (sociale) veiligheid speelt een belangrijke rol. Een goed evenwicht tussen zichtbaarheid en enige vorm van anonimiteit en een aantrekkelijke omgeving met een duidelijk statuut (openbaar, semi-openbaar of privaat) dragen bij tot het gevoel van veiligheid.

Verder dient de publieke ruimte gezond te zijn. Het zorgen voor een goede luchtkwaliteit en het vermijden van blootstelling aan geluid en -geurhinder zijn van belang voor de fysieke en mentale gezondheid. De publieke ruimte dient ook klimaatbestendig te zijn, een plek die verkoeling biedt en water kan opvangen. Tot slot draagt een beweeg- en speelvriendelijke inrichting bij tot de gezondheid van de bewoners.

De uitdaging voor Essen bestaat er in om publieke ruimten te voorzien die in dienst staan van alle ruimtegebruikers, een positieve bijdrage leveren tot hun mentale en fysieke gezondheid en een klimaatrol opnemen.

Het beleidskader 'levendige kernen' formuleert een concrete visie op de inrichting van veerkrachtige, inclusieve en gezonde publieke ruimte binnen de kernen.



3.2.5 IDENTITEIT

Zowel de identiteit van de open ruimte, die voor het merendeel uit agrarisch gebied bestaat, als van de vier kernen Essen, Wildert, Horendonk en Hoek dreigt verloren te gaan.

Open ruimte

De open ruimte wordt gekenmerkt door diverse landschapseenheden met specifieke kenmerken (DNA). Deze landschapseenheden dragen bij tot de herkenbaarheid van de open ruimte van Essen. Steeds meer treden homogenisering, verrommeling en versnippering op die de karakteristieken van het landschap aantasten. Zo zijn vele kleine landschapselementen zoals bomenrijen, houtkanten en grachten doorheen de jaren stelselmatig verdwenen door vershraling en verkaveling. Dit gebeurt bijvoorbeeld in de vallei van de Kleine Aa alsook rondom de landbouwpercelen. Door het verdwijnen van die kleine landschapselementen neemt ook de eigenheid van de open ruimte van Essen af. Daarnaast strookt de schaalvergroting in de landbouw die economisch gezien vaak noodzakelijk is, niet altijd met het DNA van de open ruimte in Essen. Dit hangt samen aan de vaak beperkte ruimtelijke inpassing van bestaande constructies en nieuwe ontwikkelingen in de open ruimte. Nieuwe woningen en bebouwde constructies liggen vaak bloot in het landschap. Dit tast de ruimtelijkheid en het DNA van het landschap aan, doordat het overgrote deel van de open ruimte van Essen wordt gekenmerkt door halfopen, gefilterde zichten.

Verder zorgen verpaarding en verkaveling van de boszones voor woningen en weekendverblijven voor een verdere versnippering van de open ruimte.

Kernen

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

Daarnaast gaat de dorps identiteit verloren door een opschaling omwille van grote bouwprojecten en door

grootschalige detailhandel die het overneemt van de lokale handelszaken. De dorps kenmerken gaan verloren door de introductie van stedelijke antwoorden op een vraag naar verdichting.

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

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

De beleidskaders 'open ruimte' en 'levendige kernen' formuleren een concrete visie op hoe de identiteit van de open ruimte en kernen te versterken.

3.2.6 FUNCTIEVERWEVING

Ruimte is een kostbaar en eindig goed waar zuinig mee moet worden omgegaan. Het verhogen van ruimtelijk rendement is nodig om bijkomend ruimtebeslag te beperken. Functieverweving draagt hiertoe bij en is ook noodzakelijk om kwalitatieve leefomgevingen te creëren. Nieuwe monofunctionele wijken of verkavelingen moeten worden vermeden.

Verweving wonen en werken

Ruimtebeslag ontwikkelt zich dus bij voorkeur verweven. De uitdaging is om activiteiten zoals wonen, werken en voorzieningen samen te brengen in de kern. Ondernemingen die de draagkracht van de omgeving niet overschrijden en de aanwezige functies niet belemmeren, kunnen worden verweven in de kernen. Indien de aard van de activiteit wel de andere functies zou belemmeren, wordt zij gescheiden en krijgt zij een plek in een bedrijventerrein. Door verweefbare (kleinschalige) bedrijvigheid te integreren in de kern worden het aantal verplaatsingen beperkt, versterken de bij elkaar geplaatste functies elkaar en worden er kringlopen in de circulaire economie gesloten.

Het beleidskader 'levendige kernen' formuleert geen concrete visie op functieverweving voor wat betreft verweving van wonen en werken aangezien een visie op economische activiteiten geen onderdeel uitmaakt van het beleidsplan ruimte Essen.



figuur 12 historische kern Wildert, Sint-Jansstraat wordt getypeerd door kleinschalige, identiteitsbepalende, historische gegroeide bebouwing



figuur 13 kleine, identiteitsbepalende landschapselementen



figuur 14 verkeersveilige schoolomgeving Essen



figuur 15 Nieuwstraat in kern Essen met een groot voorzieningenaanbod

3.2.7 AANBOD AAN BASISVOORZIENINGEN

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

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

Elementen met betrekking tot functieverweving in het kader van een aanbod aan basisvoorzieningen worden vermeld binnen het beleidskader leefbare woonkernen.

3.2.8 VERKEERSVEILIGHEID EN MODAL SHIFT

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

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

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

Elementen met betrekking tot mobiliteit, zoals bijvoorbeeld het traag netwerk, worden vermeld binnen de beleidskaders 'levendige kernen' en 'open ruimte'.



ESSEN 2040

1	VISIE	43
2	DOELSTELLINGEN	44
2.1	MINIMALISEREN VAN BIJKOMEND RUIMTEBESLAG IN DE OPEN RUIMTE	46
2.2	DOORDACHT VERDICHTEN BINNEN EEN LEEFBARE BEBOUWDE RUIMTE	47
2.3	INTEGREREN VAN PUBLIEKE RUIMTE VOOR IEDEREEN	48
2.4	UITROLLEN VAN EEN OP MAAT GEMAAKT NETWERK VOOR STAPPERS EN TRAPPERS	49
2.5	INITIËREN VAN DORPSKERNVERNIEUWING OP STRATEGISCHE LOCATIES	50
2.6	UITBOUWEN VAN ESSEN ALS KLIMAATVRIENDELIJKE EN BIO-DIVERSE GEMEENTE	51
2.7	VRIJWAREN EN VERSTERKEN VAN GROENE EN BLAUWE ADERS	52
2.8	VERWEZENLIJKEN VAN ENERGIENEUTRAAL ESSEN	53



figuur 16 Horendonk, Raaiberg

1 VISIE

Om een antwoord te bieden op bovenvermelde uitdagingen en ongewenste ruimtelijke transformaties maximaal tegen te gaan, wil de gemeente ambitieus doch realistisch zijn in haar gewenst ruimtelijk beleid.

Essen ligt op een boogscheut van Roosendaal. Maar ook Bergen-op-Zoom en Breda bevinden zich niet ver van de gemeentegrenzen. De nabijheid van de Nederlandse steden kan een troef zijn zolang de gemeente geen onderdeel wordt van een 'stedelijke band'. Het is de ambitie om het eigen karakter van Essen als rustige, landelijke grensgemeente te bewaren.

*Essen wil schitteren als groene, rurale
grensgemeente, doorkruist door
landbouwwelden, met een duidelijke
ambitie en daadkracht, waar mensen
zich verbonden voelen en van rust
kunnen genieten.*

Essen wil een **groene, gezonde gemeente** zijn die inzet op klimaatrobustheid door het versterken van de kwaliteit van de open ruimte, het minimaliseren van bijkomend ruimtebeslag in de open ruimte en het werken aan een doordachte kernversterking. Elk open ruimte gebied is uniek omwille van typerende landschapkenmerken. Door een specifiek open ruimte beleid aan elke landschapseenheid te koppelen, wordt de DNA van de open ruimte versterkt. Daarnaast is een kernversterkend beleid nodig om de schaarse open ruimte te kunnen vrijwaren. De groei van de gemeente moet worden opgevangen in de kernen. Een robuust groenblauw netwerk, een veerkrachtige en inclusieve publieke ruimte, duurzaam bouwen, een gedifferentieerde verdichting enz. dragen bij tot de kernversterking van

Essen. Op die manier wordt een groen Essen zowel in de omliggende open ruimte als binnen de kernen een realiteit.

Essen koppelt **ambitie aan daadkracht** en duidelijkheid. Het legt de lat hoog. Essen moet evolueren naar een gemeente waar elke Essenaar fier op is en een kwalitatieve leefomgeving ervaart. De identiteit van de open ruimte die voor het merendeel uit agrarisch gebied bestaat en wordt doorkruist door twee grote structurerende valleien, de vallei van de kleine Aa en van de Spillebeek, wordt versterkt. De kernen blijven dorps, herkenbaar, kwalitatief en aantrekkelijk. Een verweving van functies wordt nagestreefd om ze levendig te houden. De kernen moeten een aangename plek blijven om te wonen, te werken en te recreëren.

Essen **verbindt** alle geledingen van de maatschappij, Essenaren met of zonder migratieachtergrond, ouderen, jongeren en kinderen. Aandacht voor betaalbaar wonen en een mix van bewoners is een must. Kinderen moeten er kunnen opgroeien en ouderen hun oude dag doorbrengen. In elke wijk wordt er een kwalitatieve publieke ruimte voorzien, een plek voor ontmoeting. Enkel zo kan in de toekomst een inclusieve gemeente worden verzekerd.

Essenaren moeten in Essen **gerust** kunnen zijn, zich veilig voelen en tot rust kunnen komen. Ten eerste speelt verkeersveiligheid hierbij een belangrijke rol. Een netwerk van trage wegen wordt gecreëerd waarlangs voetgangers en fietsers zich op een veilige en aangename wijze verplaatsen. Ten tweede is en blijft Essen een rustige, rurale gemeente waar wordt ingezet op een sterke relatie tussen kernen en open ruimte. Open ruimte vingers die de kernen binnendringen en een trage weggennetwerk, verankeren beide.

Deze toekomstvisie voor Essen 2040 wordt doorvertaald in enkele uitgesproken beleidsdoelstellingen.

2 DOELSTELLINGEN

DE GEMEENTE SCHUIFT VOLGENDE
DOELSTELLINGEN NAAR VOOR
BINNEN HET BELEIDSPLAN RUIMTE
ESSEN.



1. minimaliseren van bijkomend
ruimtebeslag in de open ruimte



2. doordacht verdichten binnen een
leefbare bebouwde ruimte



3. integreren van publieke ruimte voor
iedereen



4. uitrollen van een op maat gemaakt netwerk voor stappers en trappers



5. initiëren van dorpsvernieuwing op strategische locaties



6. uitbouwen van Essen als klimaatvriendelijke en bio-diverse gemeente



7. vrijwaren en versterken van groene en blauwe aders



8. verwezenlijken van een energieneutraal Essen

2.1 MINIMALISEREN VAN BIJKOMEND RUIMTEBESLAG IN DE OPEN RUIMTE

De open ruimte bevat alle robuust samenhangende gebieden waar de onbebouwde ruimte primeert. Deze gebieden vertonen een samenhang die moet worden gevrijwaard om voldoende veerkrachtig te zijn. Hun behoud is essentieel om in te spelen op toekomstige sociaaleconomische, klimatologische en maatschappelijke uitdagingen. De druk op de open ruimte blijft groot. **Essen wenst de open ruimte maximaal te beschermen. De ambitie luidt dan ook om het bijkomend ruimtebeslag in de open ruimte te minimaliseren.**

Het behoud van de open ruimte houdt ook in dat deze haar kwaliteiten niet verliest. Er bestaat een spanningsveld tussen enerzijds natuur en anderzijds landbouw,

huisvesting, recreatie en beleving. De open ruimte van Essen bestaat uit een aaneengesloten landschap met verre zichten. Homogenisering is een fenomeen dat de eigenheid ervan bedreigt. Andere bedreigingen zijn onder meer terug te vinden in vertuining van de open ruimte, toenemende verpaarding, schaalvergroting in de landbouw, weekendverblijven en recreatieve paden in de bossen en in het landelijk gebied. Deze tendensen dragen bij tot het verdwijnen van typische perceelstructuren en kleine landschapselementen, het toenemen van leegstaande landbouwbedrijven of het innemen van agrarische gebouwen door niet-agrarische functies, terwijl deze gebouwen net de open ruimte typeren. **Essen wenst de eigenheid van zijn open ruimte te bewaren. De ambitie is om in de open ruimte geen bijkomende functies meer toe te staan zonder logische relatie tot de open ruimte.**



figuur 17 fotocollage van waardevolle open ruimten (bron: FOTOGRAFILS)

2.2 DOORDACHT VERDICHTEN BINNEN EEN LEEFBARE BEBOUWDE RUIMTE

Om de open ruimte niet verder aan te snijden wil Essen doordacht verdichten binnen de reeds bebouwde ruimte. **De gemeente heeft de ambitie om in te zetten op kernversterkende projecten met een divers woonaanbod.** Kernversterkende projecten gaan gepaard met functievermenging, een aanbod van diverse woningtypes, aandacht voor aangename publieke ruimten, groenblauwe dooradering en een veilig traag wegennet. Aandacht voor betaalbaar wonen en een mix van bewoners is een must.

Het beeld van een rustige maar leefbare grensgemeente staat voorop. Woonomgevingen met een hoge levendigheid bestaan uit een gezond evenwicht tussen

wonen en andere functies. Op bepaalde plekken moet ruimte zijn voor kleinschalige economische activiteiten die inpasbaar zijn binnen het woonweefsel. Het evenwicht tussen wonen, werken en recreëren is het resultaat van verschillende locatiegebonden factoren. De ambitie is om duidelijke keuzes te maken rond de (deel)kernen die voor verdichting in aanmerking komen.

Het efficiënter benutten van het bebouwd gebied mag niet ten koste gaan van het respect voor de vertrouwde woonomgeving. Vaak zien wij dat een ver doorgedreven verdichting leidt tot inbreuken op de uitstraling en eigenheid van de omgeving. Al te abrupte ruimtelijke ingrepen geven bewoners het gevoel een vreemdeling te worden in hun eigen leefomgeving. **Een belangrijke ambitie is om bij kernversterking de eigenheid van de verschillende (deel)kernen te bewaren.**



figuur 18 fotocollage van een kwalitatieve kern (bron: gemeente Essen)

2.3 INTEGREREN VAN PUBLIEKE RUIMTE VOOR IEDEREEN

Publieke ruimte is een breed begrip. Het gaat niet alleen om pleinen of parken. Ook straten, bossen, informele recreatieve plekken en andere plaatsen waar mensen elkaar ontmoeten, kunnen als publieke ruimte worden beschouwd. Het belang van publieke ruimte kan moeilijk worden overschat. Zij geeft (vaak letterlijk) ademruimte aan buurtbewoners en is cruciaal voor een gezonde samenleving. De Covid-19 pandemie heeft het belang van voldoende groene publieke ruimte in de directe woon nabijheid aangetoond.

Open en groene ruimten die vandaag aanwezig zijn binnen de kern, moeten zoveel mogelijk behouden blijven en toegankelijk zijn.

De ambitie ligt hoger dan het louter behoud van de publieke ruimte. **De gemeente wenst in te zetten op een kwalitatieve publieke ruimte binnen ieders bereik.** Speciale aandacht gaat uit naar het aanbieden van voldoende publieke groene plekken in de onmiddellijke omgeving van concentraties van meergezinswoningen. Binnen iedere wijk worden speelmogelijkheden en beweegpleinen voorzien. Ook het verenigingsleven en de lokale jeugd hebben nood aan voldoende publieke ruimte.

De inrichting van de publieke ruimte bepaalt in belangrijke mate de persoonlijke mobiliteit, zelfstandigheid en de sociale participatie van inwoners. Ouderen willen hun zelfstandigheid bewaren en volwaardig kunnen deelnemen aan het sociaal leven. **Een vergrijzende bevolking brengt een bijkomende uitdaging met zich mee naar een inclusieve inrichting van de publieke ruimte.**



figuur 19 fotocollage van kwalitatieve en bereikbare publieke ruimten (bron: gemeente Essen)

2.4 UITROLLEN VAN EEN OP MAAT GEMAAKT NETWERK VOOR STAPPERS EN TRAPPERS

Bovenlokale wegen (of hoofdwegen) doorkruisen Essen zowel horizontaal als verticaal. De spoorwegbundel snijdt de gemeente in twee. Koning auto heeft, net als de trein, zijn plaats al weten te claimen. Het wordt dringend tijd dat fietsers en wandelaars dit ook gaan doen. **De gemeente Essen heeft de ambitie om in te zetten op trage verbindingen waarlangs voetgangers en fietsers zich op een aangename en veilige wijze verplaatsen.**

De ruimtelijke inpassing van landbouw en industrie heeft een grote mobiliteitsimpact. De kern van Essen wordt vandaag regelmatig doorkruist door zwaar verkeer. Dit zorgt voor conflictsituaties met andere weggebruikers. Hier wil Essen verandering in brengen.

De ambitie is om de verkeersveiligheid in de gemeente te verhogen met bijzondere aandacht voor de omgeving van maatschappelijke functies zoals scholen en cultuurcentra. Daarnaast moet het traag netwerk verbindingen vormen tussen de kernen onderling en de open ruimte beleefbaar maken.



figuur 20 fotocollage van mobiliteitsstromen (bron: gemeente Essen)

2.5 INITIËREN VAN DORPSKERNVERNIEUWING OP STRATEGISCHE LOCATIES

Complementair aan het doordacht verdichten, zijn er in de kernen bepaalde plekken met een ontwikkelingspotentieel voor een ruimer gebied. Dit zijn goed ontsloten locaties, gelegen nabij een voorzieningencluster, die een belangrijke rol kunnen spelen voor Essen. Deze plekken worden ruimer bekeken dan louter vanuit kernversterking. De gemeente heeft de ambitie om in te zetten op enkele strategische locaties als motor voor ruimtelijke vernieuwing. Hieronder volgen enkele voorbeelden.

- Vandaag is het onduidelijk wat het centrum is van de gemeente. Heuvelplein en de stationsomgeving (inclusief douaneloods) zijn centrale plekken binnen de gemeente maar hebben nood aan opwaardering. De gemeente heeft de intentie hun potentieel ten volle te benutten.
- De publieke ruimten rond het station en nabij het

parochiecentrum in Statie zijn vandaag hoofdzakelijk op de auto gericht. Deze sterke aanwezigheid van de auto beperkt hun ontwikkelingsmogelijkheden tot attractieve ontmoetings- of evenementplekken. De gemeente heeft de ambitie om de publieke ruimte niet meer louter auto-afhankelijk in te richten. Door de auto minder centraal te stellen, kunnen ruimtelijke mogelijkheden volledig worden benut.



figuur 21 fotocollage van strategische locaties (bron: gemeente Essen)

2.6 UITBOUWEN VAN ESSEN ALS KLIMAATVRIENDELIJKE EN BIO-DIVERSE GEMEENTE

De bebouwde en open ruimte moeten een positieve bijdrage leveren om Essen naar een klimaatvriendelijke gemeente te transformeren.

De onbebouwde ruimte binnen de kernen betreft de publieke en de onbebouwde private ruimte.

De publieke ruimte is in de eerste plaats belangrijk voor de mens en moet aantrekkelijk worden ingericht. Zij is belangrijk als ontmoetingsplek, verblijfsplaats en speelruimte. Bestaande publieke ruimten moeten worden heraangelegd tot klimaatadaptieve plekken door te ontharden, duurzame beplanting te voorzien die de biodiversiteit laat toenemen, schaduwplekken te creëren, bomen aan te planten, ruimte te voorzien voor water enz. Zij kunnen worden uitgebouwd als een robuust 'samenhangend netwerk'. De gemeente bekijkt welke nog onbebouwde gebieden binnen de kernen

in de toekomst open moeten blijven om op die manier een positieve bijdrage te leveren tot het klimaat en de biodiversiteit.

Ook de private onbebouwde ruimten kunnen een positieve bijdrage leveren tot de transformatie van Essen tot klimaatvriendelijke gemeente. Hier gelden dezelfde doelstellingen als voor de publieke ruimte (ontharden enz.) maar de gemeente heeft hier minder vat op. Zij kan vooral stimuleren.

De gemeente streeft naar een 'afkoelingsbeleid' niet alleen door ingrepen op het maaiveldniveau. Ook verticale geveltuinen en groen op daken zal een positieve invloed uitoefenen.

Daarnaast is binnen de open ruimte een specifieke transformatie aan de orde die een positieve bijdrage levert tot een klimaatvriendelijk Essen: het omvormen van naaldbossen naar loofbossen.



figuur 22 fotocollage van een klimaatvriendelijke en bio-diverse omgeving

2.7 VRIJWAREN EN VERSTERKEN VAN GROENE EN BLAUWE ADERS

Om Essen weerbaar te maken tegen klimaatuitdagingen en om de biodiversiteit te kunnen vrijwaren of versterken, moet het groenblauw netwerk van Essen één van de hoofdstructuren van de gemeente vormen. Het moet een randvoorwaardelijk kader vormen waarbinnen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het vrijwaren en het versterken van de groene en blauwe aders hebben zowel een kwantitatief als kwalitatief luik.

De gemeente moet inzetten op een verbindend netwerk van groen en water. De belangrijkste grotere groene en blauwe structuren zoals de bosclusters en de beekdallen moeten minimaal worden behouden en maximaal open worden gehouden. Daarnaast zijn er vele kleinere structuren zoals kleine landschapselementen (bomenrijen, hagen, grachten) die op lokaal niveau van belang zijn en die nodig zijn om een aaneengesloten netwerk te vormen.

Verder streeft de gemeente ernaar om in het groenblauw netwerk zoveel mogelijk bijkomende verhardingen tegen te gaan en om na te gaan of bestaande gebouwen, constructies en/of infrastructuur kunnen worden afgebroken, zowel in de open als in de bebouwde ruimte.

Tot slot is ook een goed natuur- en groenbeheer en een integraal waterbeleid cruciaal voor de kwaliteit van het netwerk. Een robuust waterbeleid schenkt aandacht aan het vermijden van afstroom van hemelwater, het hergebruiken van hemelwater, het infiltreren en bufferen, het nemen van droogtemaatregelen, het omgaan met afval enz.

De ambitie houdt in dat de missing links in het groenblauw netwerk worden weggewerkt en dat de kwaliteit van het netwerk wordt verhoogd.



figuur 23 fotocollage an groene en blauwe aders

2.8 VERWEZENLIJKEN VAN ENERGIENEUTRAAL ESSEN

De klimaatverandering wordt mede veroorzaakt door de uitstoot van broeikasgassen. Een meerderheid van de broeikasgassen komt vrij ten gevolge van energie die wij nodig hebben. Een duurzaam ruimtelijk beleid is erop gericht om de energiebehoeften zoveel mogelijk te beperken. Nabijheid en bereikbaarheid in de vorm van functieverweving en meervoudig ruimtegebruik, compacte en energiezuinige gebouwen en wijken, trage en deelmobiliteit zijn voorbeelden die de energiebehoeften doen dalen.

Naast de ambitie om de behoeften te beperken, moeten de energieproductie en -distributie overwogen gebeuren. Hernieuwbare energiebronnen die niet uitputbaar zijn, moeten worden gestimuleerd, zoals bijvoorbeeld het inzetten op zonnepanelen op individuele daken.

Door het potentieel van geothermie in de Kempen, moet ook worden nagedacht over hoe deze warmtebron in te schakelen binnen de gemeente. Energie is een thema dat echter de gemeentegrenzen overschrijdt en op bovenlokale schaal worden bekeken.

Via het burgemeesterconvenant heeft Essen zich er toe verbonden om tegen 2030 de EU-doelstelling te halen om 40 procent minder broeikasgassen uit te stoten ¹¹.

De ambitie is klimaatneutraal te zijn tegen 2040.

11. Burgemeesterconvenant. Geraadpleegd op 08/03/2022 via www.burgemeestersconvenant.eu/about-nl/convenantinitiatief/obj-scope-nl.html



figuur 24 fotocollage van initiatieven die bijdragen tot energieneutraliteit

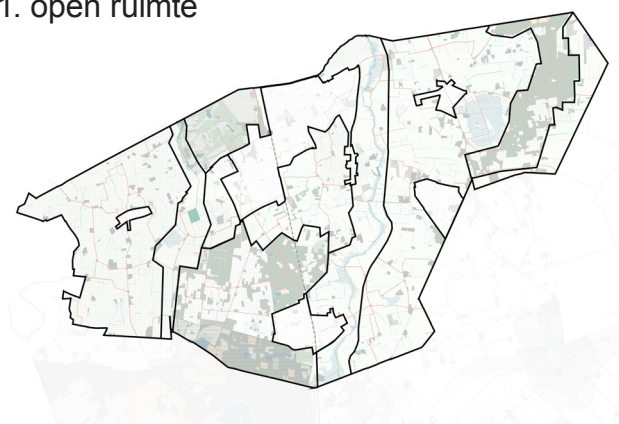


UITWERKINGEN

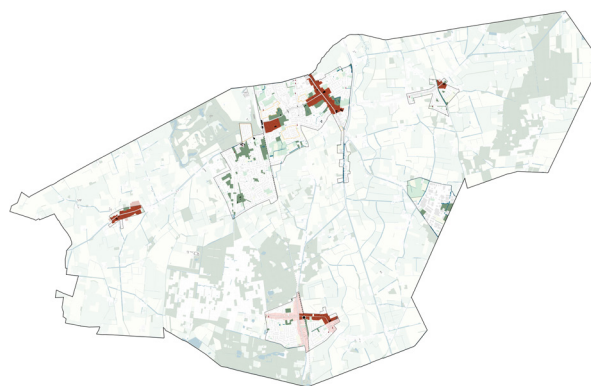
1	INLEIDING	57
1.1	DEFINITIE VAN DE OPEN RUIMTE EN DE BEBOUWDE RUIMTE	57
1.2	OPBOUW VAN DE KAART	58
2	OPEN RUIMTE	60
2.1	BELEID	60
2.2	DNA VAN DE LANDSCHAPSEENHEDEN	62
2.3	BELEIDSGEVOLGEN	68
2.4	DOORWERKING IN BELEIDSKADERS	69
3	KERNEN	70
3.1	KERNVERSTERKEND BELEID	70
3.2	DNA VAN DE KERNEN	71
3.3	LEEFKWALITEITSTHEMA'S	78
3.4	STRATEGISCHE LOCATIES	84
3.5	BELEIDSGEVOLGEN	86
3.6	DOORWERKING IN BELEIDSKADERS	87
4	GROEN EN BLAUW NETWERK	88
4.1	INLEIDING	88
4.2	BELEIDSGEVOLGEN	90
4.3	DOORWERKING IN BELEIDSKADERS	91
5	ECONOMIE EN BEDRIJFVIGHEID	92

DE GEMEENTE NEEMT
VOLGENDE UITWERKINGEN OP
IN DE STRATEGISCHE VISIE.

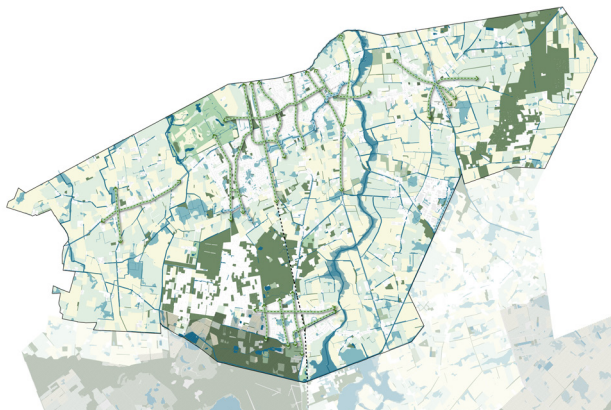
1. open ruimte



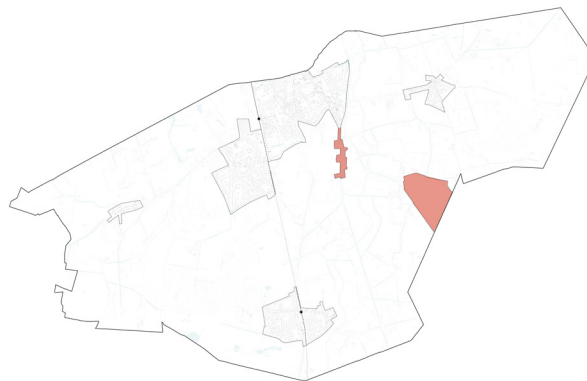
2. kernen DNA



3. groenblauw netwerk



4. economie en bedrijvigheid



1 INLEIDING

Om de strategische doelstellingen van Essen 2040 te realiseren, zijn pasklare uitwerkingen nodig. Dit is gebeurd voor de open ruimte, de kernen en het groenblauw netwerk. Deze uitwerkingen worden in dit deel kort beschreven. Om de overige doelstellingen te bereiken, zal bijkomend onderzoek nodig zijn.

Vooraleer de uitwerkingen aan bod komen, is het belangrijk dat voor iedereen duidelijk is wat wordt bedoeld met de open ruimte en de bebouwde ruimte (kernen en bedrijventerreinen).

1.1 DEFINITIE VAN DE OPEN RUIMTE EN DE BEBOUWDE RUIMTE

1.1.1 OPEN RUIMTE

De open ruimte wordt beschouwd als een aanduiding van het geheel van robuust samenhangende gebieden waar de onbebouwde ruimte primeert. Het is bijgevolg niet zo dat er geen bebouwing in kan voorkomen. Geïsoleerde, versnipperde of uitwaaiende bebouwingsvormen die geen samenhangend geheel uitmaken, vormen een onderdeel van de open ruimte. Deze open ruimte gebieden vertonen een zekere samenhang die moet worden gevrijwaard en versterkt om veerkrachtig en robuust te zijn. Hun behoud is essentieel om in te spelen op toekomstige sociaaleconomische, klimatologische en maatschappelijke uitdagingen.

1.1.2 BEBOUWDE RUIMTE

Om de open ruimte in de toekomst maximaal te vrijwaren, is een complementair kernversterkend beleid of intensiveringsbeleid nodig in de bebouwde ruimte. De bebouwde ruimte is het negatief van de open ruimte en bevat zowel de woonkernen als de bedrijventerreinen. Het gaat om samenhangende ontwikkelde of nog te ontwikkelen gebieden waar bebouwing primeert onder de vorm van een bepaalde concentratie en dichtheid.

In de woonkernen kunnen onaangesneden kleinere open ruimten zijn gelegen. Deze geïsoleerde, versnipperde en kleinere open ruimten zijn belangrijk voor de leefkwaliteit ervan. Zij zijn belangrijke ecologische stapstenen binnen de bebouwde ruimte maar zijn geen onderdeel van de grotere, samenhangende open ruimte. Een ligging in de bebouwde ruimte betekent dus niet dat elk perceel moet worden volgebouwd.

Naast de kernen waar het wonen primeert, behoren ook bedrijventerreinen tot de bebouwde ruimte. Niet alle economische activiteiten zijn immers even gemakkelijk te verweven in het woonweefsel. Deze bedrijventerreinen vormen belangrijke werklocaties voor de gemeente. Zij worden zo efficiënt mogelijk ingericht in functie van het verhogen van het ruimtelijk rendement. Voor deze economische ruimten geldt een intensiveringsbeleid.

Om duidelijk te maken wat wordt bedoeld met de open ruimte en de bebouwde ruimte in de gemeente, worden zij gedetailleerd beschreven en op kaart weergegeven.

1.2 OPBOUW VAN DE KAART

De kaart bestaat uit twee legende elementen: de open ruimte en de bebouwde ruimte.

De kaart geeft aan waar de gemeente een beleid van kernversterking zal voeren (de bebouwde ruimte) en welke gebieden in de toekomst open moeten blijven en waar kernen zal worden geminimaliseerd (de open ruimte). De kaart geeft dus inzicht in waar in de toekomst nieuw ruimtebeslag kan plaatsvinden enerzijds en waar dit zoveel mogelijk wordt vermeden anderzijds.

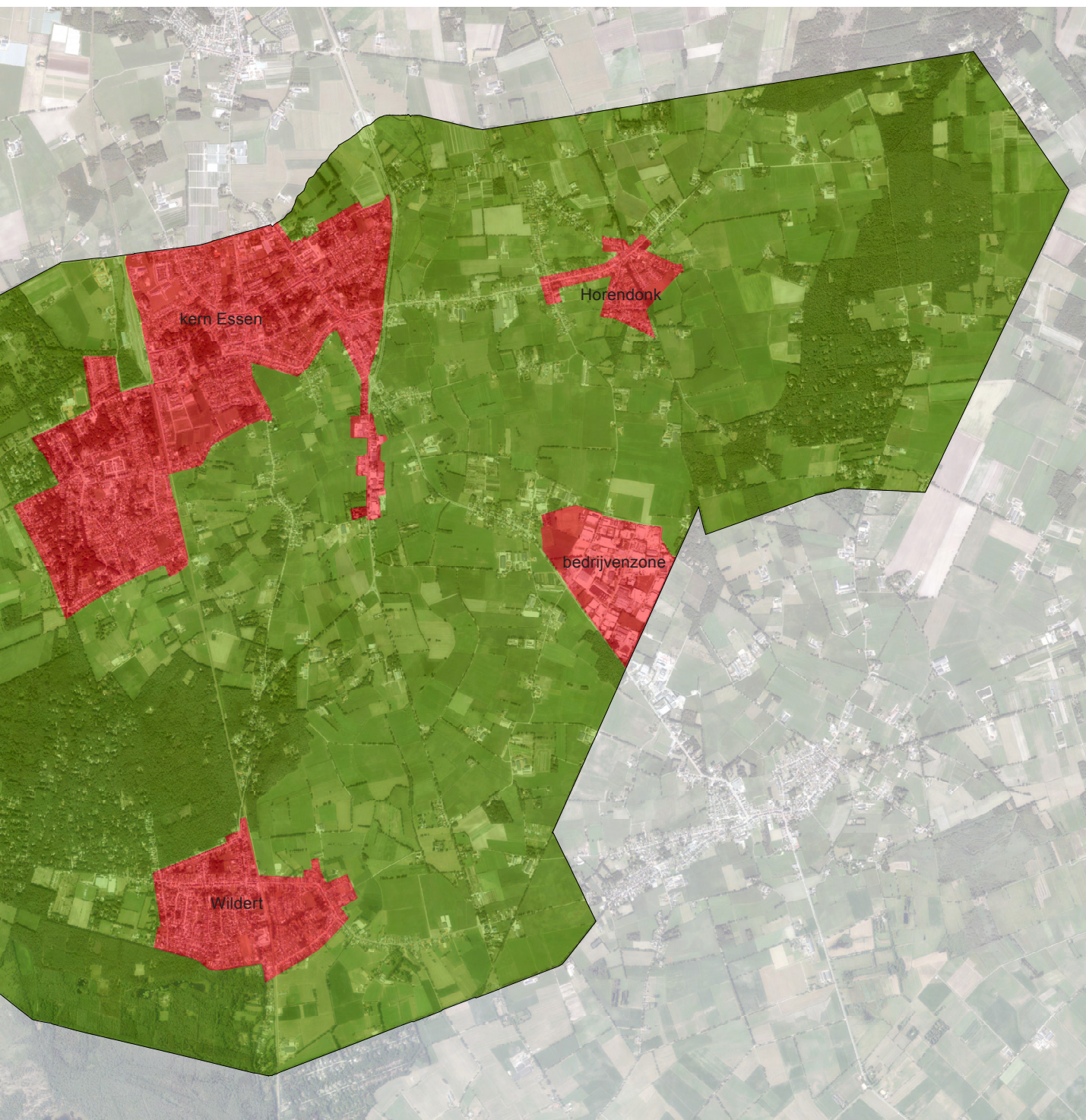
In de strategische visienota is het niet de bedoeling om de begrenzing van de open ruimte op perceelniveau af te bakenen. Indien dit later noodzakelijk zou blijken, kunnen kleine 'grenscorrecties' optreden voor zover zij de open ruimte niet fundamenteel aantasten ¹².

12. De aanduiding van de kern Hoek is gebeurd op basis van het gedigitaliseerd gewestplan. Deze vertoont een verschuiving ten opzichte van het origineel analoog gewestplan, die de planjuridische context bepaalt.

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



kaart 12 aanduiding open ruimte en bebouwde ruimte



0 500 1000



2 OPEN RUIMTE

2.1 BELEID

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

Voor de open ruimte staan twee strategische doelstellingen voorop: minimaliseren van bijkomend ruimtebeslag en versterken van de kwaliteit van de open ruimte.

Wanneer een gebied is opgenomen in de open ruimte, betekent dit dat hier een open ruimte beleid van toepassing is. Zo'n beleid houdt het minimaliseren van ruimtebeslag en verharding en tegelijk het tegengaan van verdichting in. Alleen zo kunnen wij verzekeren dat de open ruimte maximaal wordt gevrijwaard. De open ruimte mag geen reservoir meer zijn waar naar believen uit kan worden geput totdat zij is opgebruikt.

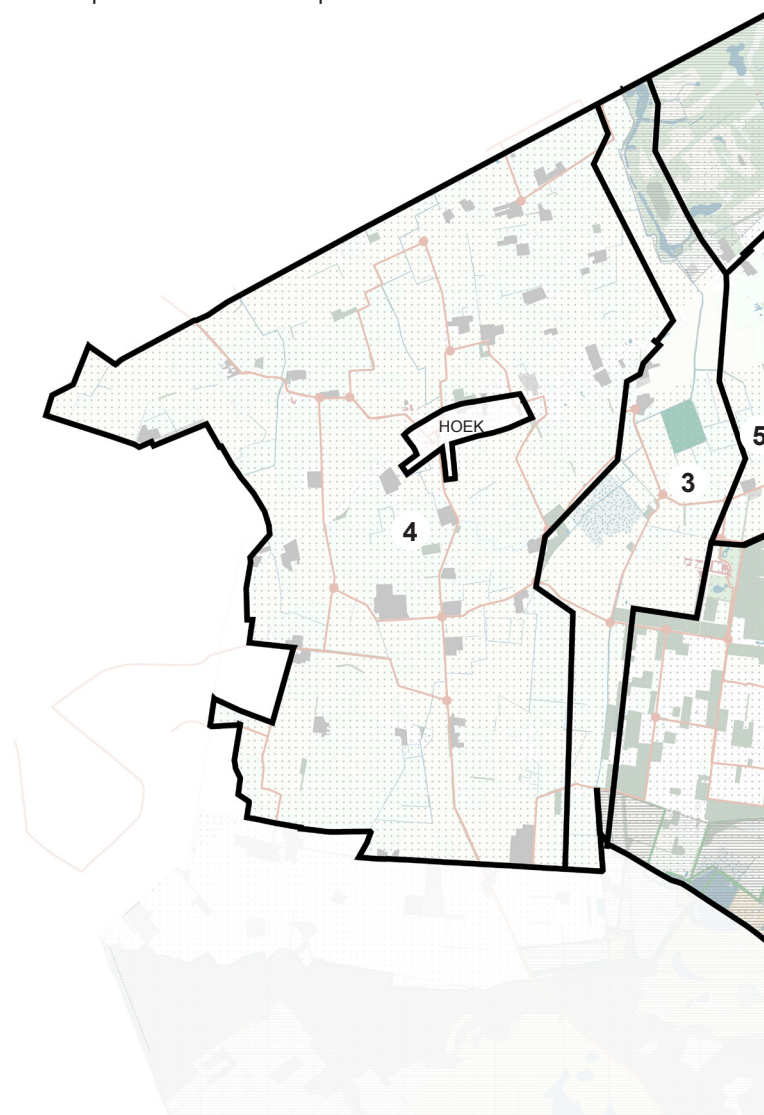
Naast het vrijwaren van de open ruimte is het belangrijk om de kwaliteit ervan te versterken. Elk open ruimte gebied is uniek omwille van specifieke landschapskenmerken. Bodem, reliëf, hydrografie, perceelstructuur, landgebruik, kleine landschapselementen en beleving bepalen het DNA, de identiteit van een gebied. Een open ruimte gebied met gelijke landschapskenmerken die een samenhangend geheel vormt, wordt een landschapseenheid genoemd. Aan zo'n landschapseenheid kan een specifiek ruimtelijk beleid worden gekoppeld. De aanduiding mag niet als een vaste grens worden aangezien maar veeleer als een indicatie waar het landschap lijkt over te gaan in een ander soort landschap. Landschappelijke eenheden stoppen ook niet aan een gemeentegrens en moeten in een ruimer verhaal worden gekaderd.

Het DNA van de open ruimte legt de basis voor het uitstippelen van een gedifferentieerd open ruimte beleid.

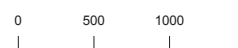
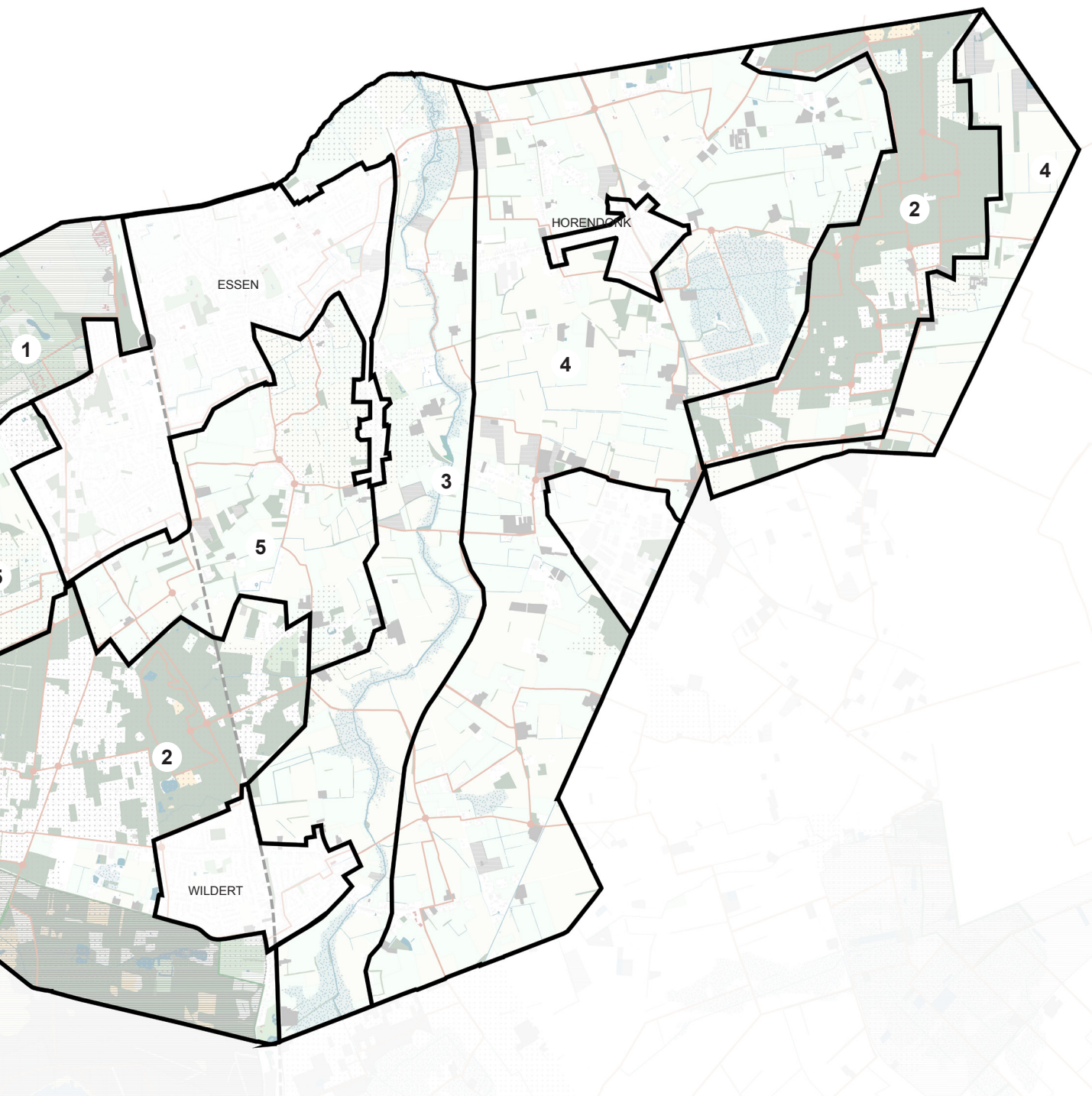
Op basis van de analyse van de open ruimte kunnen op het grondgebied van de gemeente vijf landschapseenheden worden afgebakend. Deze eenheden vormen los van mogelijke versnippering en barrières een samenhang door het voorkomen van gelijke

landschapskenmerken, representatief voor de eenheid. Volgende landschapseenheden worden onderscheiden in de gemeente Essen:

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



kaart 13 syntheseskaart met de aanduiding van de landschapseenheden



2.2 DNA VAN DE LANDSCHAPSEENHEDEN

Per landschapseenheid worden de identiteitsbepalende elementen verduidelijkt die representatief zijn voor het open ruimte gebied. Ontwikkelingen in de open ruimte moeten steeds gebeuren met respect voor de specifieke kenmerken van elke landschapseenheid of zij moeten het DNA versterken om homogenisering van de open ruimte tegen te gaan.

2.2.1 PARKLANDSCHAP

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

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

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

De identiteitsbepalende elementen van het parklandschap zijn:

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



parkzone Hemelrijk

figuur 25 parklandschap (bron: Agentschap Onroerend Erfgoed)

2.2.2 BOS- EN HEIDELANDSCHAP

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

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

Tot slot omvat het landschap vele (recreatie)woningen.

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

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

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

Wildertse duintjes



figuur 26 bos- en heidelandschap

2.2.3 BEEKDAL

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

De professionele landbouw moet worden behouden en zich veerkrachtig opstellen door respect te hebben voor het fysisch systeem en aandacht te hebben voor de klimaatsveranderingen. Intensieve akkers zijn minder gewenst, graslanden en andere extensieve watergevoelige teelten en landbouwactiviteiten worden nagestreefd. De landbouw houdt steeds rekening met het waterrijk en kleinschalig karakter van het gebied en probeert zoveel mogelijk natuurinclusief te zijn, bijvoorbeeld door aandacht te hebben voor de kwaliteit van het water en van de kleine landschapselementen. Landbouwers staan namelijk mee in voor het behoud van het waardevol landschap en de natuurlijke hulpbronnen zoals water, bodem en biodiversiteit. Een goed functionerend watersysteem is voor de landbouw essentieel. Door het aanwenden van innovatieve technieken zoals bijvoorbeeld het plaatsen van stuwen, het peilgestuurd draineren en het inzetten op precisielandbouw, is er in droge periodes minder behoefte om grondwater op te pompen.

Het kleinschalig en natuurlijk karakter van de beekvalleien (Kleine Aa en Spillebeek) dat slechts op

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

Greenfieldontwikkelingen en grootschalige uitbreidingen van landbouwbedrijven zijn niet meer wenselijk binnen het beekdal. Agrarische herontwikkeling verdient de voorkeur ten opzichte van greenfieldontwikkelingen. Bestaande landbouwbedrijven kunnen uitbreiden zolang dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering en verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Een substantiële groei van bedrijven is in een beekdal niet wenselijk omwille van het waterrijk karakter. Een beperkte uitbreiding blijft wel mogelijk. Het doel is om de bebouwing en de verharding in deze landschapseenheid te beperken tot een minimum. Ook niet-agrarische bebouwing is er niet meer wenselijk. Bestaande gebouwen met een volwaardige functie kunnen behouden blijven, nieuwe ontwikkelingen worden afgeraden. In tegendeel er moet extra worden ingezet op ontharding. Zo ambieert de gemeente leegstaande, verouderde, niet-erfgoedwaardevolle constructies af te breken. Dit heeft als doel deze landschapseenheid maximaal in te zetten voor het groenblauw netwerk en de gemeente weerbaar te maken tegen het klimaat.



relictzone "vallei
van de Kleine Aa"

figuur 27 beekdal

Volgende elementen bepalen de identiteit van het beekdal:

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

2.2.4 LANDBOUWLANDSCHAP

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

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

het landschap moeten beheren en instaan voor het behoud van het waardevol landschap en de natuurlijke hulpbronnen zoals water, bodem en biodiversiteit.

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

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

Volgende elementen bepalen de identiteit van het landbouwlandschap:

- het aaneengesloten open landschap, hoofdzakelijk gebruikt voor professionele landbouw
- de grote hoeveelheid kleine landschapselementen zoals bomenrijen, houtkanten, solitaire bomen, kapelletjes, grachten en bermen
- de verspreide landbouwzetels (stallen, bedrijfsgebouwen enz.)
- de aanwezigheid van beken en een vaart.

2.2.5 COMPARTIMENTENLANDSCHAP

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

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

Naast de open ruimte gebruikers zoals landbouw, natuur en water leent deze landschapseenheid er zich toe om zachte recreatieve voorzieningen in te passen omwille van haar kleinschalig karakter en ligging vlakbij het bebouwd weefsel. Weliswaar gebeurt dit met de nodige aandacht voor de eigenheid van het compartimentenlandschap.

Er wordt toegezien op een minimale toename aan verharding en op een kwalitatieve inrichting van de landschapskamer die moet worden benaderd als een landschapspark met de mogelijkheid om er te sporten/recreëren, veeleer dan een intensief sportpark. Zachte recreatieve infrastructuur is dus met andere woorden mogelijk op bepaalde, goed gelegen plaatsen (nabij een kern, buiten waterrijke en/of waardevolle natuur- of landbouwgebieden enz.) en met de nodige randvoorwaarden, maar blijft nog steeds de uitzondering in deze open ruimte gebieden. Natuur, water en landbouw primeren ook in deze landschapseenheid.

Het compartimentenlandschap is vrij divers van karakter en ligt ook het dichtst bij de kernen. Er is met andere woorden een grote aantrekking vanuit de bebouwde ruimte om hier te vertoeven. Een goede doorwaadbaarheid en toegankelijkheid van deze landschapseenheid staan dan ook voorop. Hieraan gekoppeld, kan ook worden ingezet op een verbreding van de landbouwactiviteiten. Door de 'mentale' afstand tussen boer en burger te beperken en de Essenaars meer te betrekken bij de landbouwactiviteiten, kunnen er interessante samenwerkingen en initiatieven ontstaan.



figuur 28 landbouwlandschap

kleine
landschapselementen

Volgende elementen bepalen de identiteit van het compartimentenlandschap:

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

afwisselend open
landbouwgronden en gesloten
boszones



figuur 29 compartimentenlandschap

2.3 BELEIDSGEVOLGEN

Volgende gevolgen zijn verbonden aan een opname in de open ruimte.

2.3.1 MINIMALISERING VAN BIJKOMEND RUIMTEBESLAG

Opname in de open ruimte heeft geen gevolgen voor bestaande bouw- of eigendomsrechten. Deze rechten worden niet aangetast. Door de op de kaart opgenomen aanduiding van de open ruimte worden de onderliggende bestemmingen niet gewijzigd. Als er bijvoorbeeld in landelijke woonzones nog rechten bestaan voor de realisatie van een nieuwe woning, dan worden deze niet aangetast door de opname in de open ruimte. Hetzelfde principe is van toepassing op kleinere bedrijventerreinen die in de open ruimte en binnen de juiste juridische bestemming zijn gelegen. De ontwikkelingsperspectieven ervan liggen vast en worden niet gewijzigd. Uitbreidingen zijn niet mogelijk.

De ontwikkelingsperspectieven voor allerhande zonevreemde constructies (woningen, bedrijven, recreatieve voorzieningen) worden bepaald in de Vlaamse codex RO (hoofdstuk 4, afdeling 2). Zij blijven van kracht maar moeten worden getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

Het juridisch (bouw)recht wordt niet gelijkgesteld aan het verondersteld recht om te verdichten in de open ruimte. Rekening houdend met de huidige juridische context en de beschikbare instrumenten, worden enkele inrichtingsprincipes voor de verschillende bestemmingsgebieden gehanteerd om het ruimtebeslag maximaal tegen te gaan. Deze principes zijn terug te vinden in het beleidskader open ruimte.

2.3.2 GEEN BIJKOMENDE RUIMTE VOOR GROOTSCHALIGE HARDE FUNCTIES

Er kunnen geen ruimte-innamen voor nieuwe grootschalige harde functies plaatsvinden in de open ruimte. Dit betekent dat geen nieuwe herbestemmingen van open ruimte gebied naar bijkomende woonzones of bedrijventerreinen mogelijk zijn.

2.3.3 MOGELIJKHEDEN VOOR FUNCTIES VAN ALGEMEEN BELANG OF OPENBAAR NUT

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

2.3.4 MOGELIJKHEDEN TOT GEBIEDSRUIL

Gebiedsruil tussen open en bebouwde ruimte is mogelijk. Dit betekent dat, wanneer voor een slecht gelegen niet-ontwikkeld gebied dat voor een harde functie is bestemd en binnen de bebouwde ruimte is gelegen, een beter gelegen alternatief wordt gevonden in de open ruimte, een planologische ruil via een ruimtelijk uitvoeringsplan mogelijk is. Voorwaarde is wel dat in een verantwoordingsnota duidelijk wordt aangetoond dat:

- de nieuwe locatie een mindere aantasting van de open ruimte waarden inhoudt dan de bestaande locatie en dat de open ruimte per saldo er dus beter van wordt
- de woonkwaliteit in de omgeving van de alternatieve locatie niet afneemt en voldoet aan de goede ruimtelijke ordening
- het om een gelijkwaardige oppervlakte gaat en dat in één ruimtelijk uitvoeringsplan de beide herbestemmingen worden doorgevoerd.

De Vlaamse Landmaatschappij kan daarbij een belangrijke rol spelen via haar instrumentarium (bijvoorbeeld planologische ruil met eigendomsoverdracht).

2.3.5 DOORWERKING IN EEN OPPORTUNITEITSTOETS

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

2.4 DOORWERKING IN BELEIDSKADERS

De open ruimte, het DNA van de open ruimte en de ontwikkelingsperspectieven voor de verschillende landschapseenheden zijn uitgewerkt in het beleidskader 'open ruimte'. Hierin wordt gedetailleerd weergegeven wat de visie en de inrichtingsprincipes zijn voor de hele open ruimte van Essen en gebiedsspecifiek voor elke landschapseenheid in de gemeente. Concrete acties voor de open ruimte zijn geformuleerd.

Volgende acties zijn van strategisch belang om de visie voor de open ruimte te realiseren:

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

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

2. Oprichten van een onthardingsfonds

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

3. Ontharden van de grenssite en Ringweg

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

3 KERNEN

3.1 KERNVERSTERKEND BELEID

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

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

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

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

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

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

Verder moet de inrichting van de ruimte bijdragen tot de fysieke en mentale **gezondheid** van de mens. Goede luchtkwaliteit en zo weinig mogelijk blootstelling aan geluid- en geurhinder beperken gezondheidsrisico's. Ook een beweeg- en speelvriendelijke ingerichte omgeving, die inwoners aanzet om zich op een actieve manier te verplaatsen, bevordert een vitale samenleving en bijgevolg de leefkwaliteit.

3.2 DNA VAN DE KERNEN

De leefkwaliteit verhogen gaat gepaard met het respecteren en het versterken van de eigenheid, het DNA van een plek of kern. Ook de keuze om op een bepaalde plek al dan niet te verdichten en op welke manier hangt vast aan het DNA van die plek.

Het DNA van een kern bestaat uit materiële en immateriële elementen. Materiële aspecten zijn waarneembaar, vaak ook tastbaar op het terrein en dus relatief eenvoudig weer te geven. Identiteitsbepalende bebouwing, kenmerkende publieke ruimten, trage wegen, opvallende representatieve groenelementen of kleine landschapselementen, gemeenschapsvoorzieningen enz. bepalen mee de eigenheid van een plek. Daarnaast kunnen immateriële, niet-tastbare elementen mee de identiteit van een kern beïnvloeden. Lokale mensen zijn nodig om verhalen, tradities en gewoontes aan het licht te brengen die uniek zijn voor een bepaalde plek.

Het DNA of met andere woorden de identiteitsbepalende elementen van een kern stellen een randvoorwaardelijk kader voor de ontwikkelingsmogelijkheden binnen een kern. Alleen zo kan de leefkwaliteit worden verhoogd.

Elke kern wordt gekenmerkt door enkele identiteitsbepalende elementen. De kern Essen, Wildert, Horendonk en Hoek hebben elk een eigen DNA. Dit DNA wordt samengevat in een DNA kaart per kern. De DNA kaarten tonen ook de relatie tussen de open ruimte en de bebouwde ruimte. Net dat DNA moet intact blijven om de leefkwaliteit hoog te kunnen houden. Uiteraard is er ook de noodzaak om 'nieuw DNA' te ontwikkelen en niet alles onder een 'stolp' te plaatsen.

3.2.1 KERN ESSEN

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

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

3.2.2 WILBERT

De identiteitsbepalende elementen van Wildert die op zijn minst moeten worden gerespecteerd en indien mogelijk versterkt, kunnen als volgt worden omschreven.

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

3.2.3 HORENDONK

Volgende identiteitsbepalende elementen van Horendonk moeten op zijn minst worden gerespecteerd en indien mogelijk versterkt.

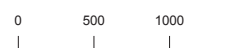
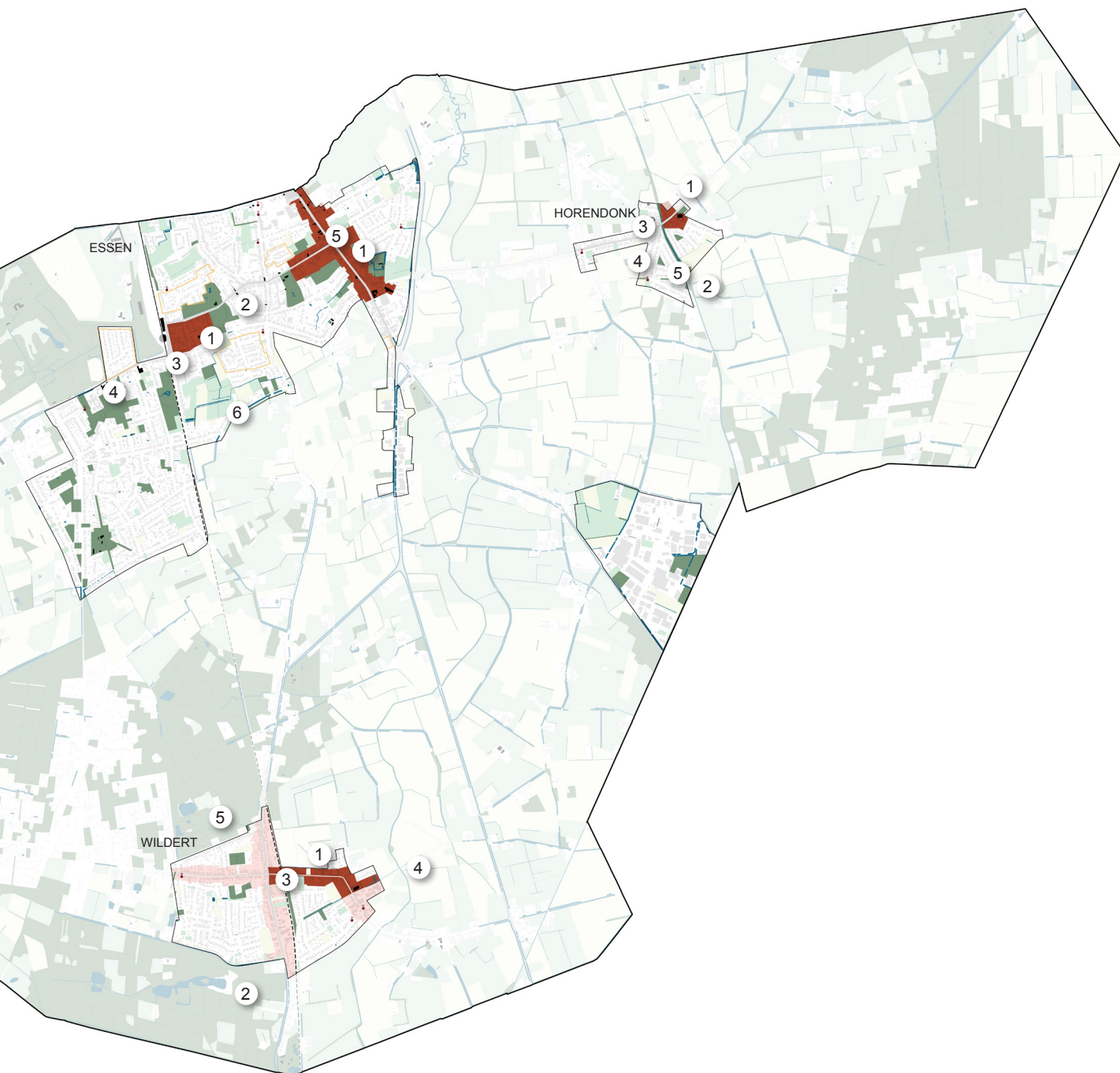
1. Horendonk wordt gevormd door de samenkomst van wegen en heeft door zijn kruisvorm open ruimte vingers tot diep in de kern.
2. Horendonk heeft een compacte asymmetrische historische kern. De kerk Sint-Vincentius a Paulo en de pastorie aan de overzijde zijn goed bewaard gebleven en geven mee karakter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

3.2.4 HOEK

Volgende identiteitsbepalende elementen in Hoek moeten op zijn minst worden gerespecteerd en indien mogelijk versterkt.

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





Kern Essen



figuur 33 historische kern - Nieuwstraat



figuur 31 groepswoningbouw Witzenbergstraat



figuur 32 verkaveling Heikant



figuur 30 campus basisschool Potlodeschool

Wildert



figuur 37 historische kern - Sint Jansstraat



figuur 35 organische weefsel - Steenoverstraat



figuur 36 woonlint Beylestraat



figuur 34 onaangesneden Kalmthoutsesteenweg

Horendonk



figuur 38 historische kern Over d'Aa



figuur 40 woonlint Dreveneind



figuur 39 verkaveling Deckerslaan



figuur 41 onaangesneden Vaartstraat

Hoek



figuur 42 historische kern - Moerkantsebaan



figuur 44 historische kern - Moerkantsebaan



figuur 43 groepswoningbouw Moerkantsebaan - Spillebeekweg



figuur 45 woonlint Bergsebaan

3.3 LEEFKWALITEITSTHEMA'S

De relatief abstracte kernkwaliteiten worden concreet gemaakt aan de hand van ruimtelijke leefkwaliteitsthema's. Per thema is voor elke kern op kaart gezet waar de leefkwaliteit kan worden verhoogd en het DNA versterkt. Hier worden concrete acties aan gekoppeld.

Onderstaand thematisch overzicht is niet limitatief. Ook andere thema's kunnen de kernversterking van Essen positief beïnvloeden.

De leefkwaliteitsthema's zijn:

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

3.3.1 ROBUUST GROENBLAUW NETWERK

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

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

3.3.2 VEERKRACHTIGE PUBLIEKE RUIMTE

De publieke ruimte is de ruimte waarbinnen eenieder zich vrij kan bewegen. De functies van de publieke ruimte zijn zeer divers. Enerzijds wordt de publieke ruimte gebruikt om zich functioneel te verplaatsen, anderzijds wordt zij ook recreatief benut. Daarnaast is voor de publieke ruimte een belangrijke rol weggelegd op vlak van klimaatadaptatie. Het maatschappelijk en organiserend karakter van de publieke ruimte bevat ontmoeting en sociale cohesie, rust en ontspanning. Zo draagt zij bij tot de fysieke en mentale gezondheid van de gebruikers.

Een veerkrachtige inrichting van de publieke ruimte draagt bij tot de leefkwaliteit.

3.3.3 TRAGE EN COLLECTIEVE MOBILITEIT

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

Traag verkeer wordt maximaal gefaciliteerd. Individueel gemotoriseerd verkeer wordt ontraden. De ruimtelijke impact van gemotoriseerd verkeer wordt beperkt.

3.3.4 VERWEVEN FUNCTIES

Dankzij functieverweving waarbij het wonen wordt gecombineerd met andere functies zoals kleinschalige bedrijvigheid, winkels, diensten enz., wordt de monofunctionaliteit doorbroken en ontstaat een dynamiek in de bebouwde ruimte. Functies verweven gaat gepaard met het stapelen of nevenschikken van ruimten. Hierdoor nemen zij minder ruimte in dan wanneer zij afzonderlijk worden gerealiseerd. Voorbeelden zijn: wonen boven winkels, wonen in samenhang met diensten enz.

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

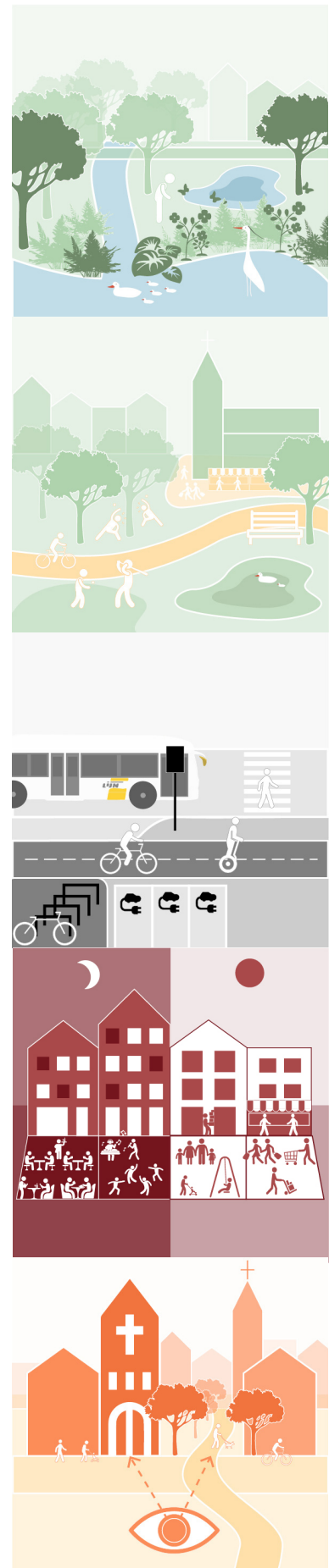
De gemeente maakt een onderscheid tussen verwevenheid die betrekking heeft op commerciële activiteiten enerzijds en op dienstverlening en productiebedrijvigheid anderzijds. Commerciële functies worden zoveel mogelijk geconcentreerd in de aangeduide zones voor functieverweving. Dienstverlening en productiebedrijvigheid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

3.3.5 BEELDBEPALENDE BEBOUWING EN ZICHTRELATIES

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

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

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



3.3.6 GEDIFFERENTIEERDE VERDICHTING

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

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

Verdichten

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

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

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

Een verdichting kan op verschillende manieren. Niet enkel nieuwe ontwikkelingen of nieuwbouw zijn een vorm van verdichting. Ook het opsplitsen van bestaande percelen of woningen, en het vervangen of renoveren van verouderde woningen kan een verhoging van het ruimtelijk rendement met zich meebrengen.

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

Zacht transformeren

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

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

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

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

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

Open houden

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

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



Woonkern Essen

Verdichten

- a. BPA Kerkstraat zuid
- b. BPA Kerkstraat zuid
- c. RUP Nieuwstraat oost gemeentelijke diensten
- d. BPA centrum oost Ipsam
- e. RUP Nieuwstraat oost ten westen van pastorijsite
- f. BPA Statievelden
- g. BPA centrum west
- h. hart Heikant
- i. Heikantlaan
- j. Schomveld en Nieuwe Heikant
- k. zone omsloten door RUP Nieuwstraat oost / woonreservegebied Essendonk

Open houden

- l. BPA Kerkstraat zuid
- m. RUP sport en recreatie
- n. RUP Nieuwstraat oost pastorijsite
- o. RUP Nieuwstraat oost zone ten oosten van pastorijsite

Wildert

Verdichten

- a. Elf-Novemberstraat
- b. woonreservegebied Wildert

Horendonk

Verdichten

- a. ten noorden van de kerk
- b. woonreservegebied Horendonk
- c. RUP sport en recreatie
- d. ten oosten van de kerk
- e. site pastorijsite
- f. hoek Vaartstraat
- g. schoolsite Vaartstraat

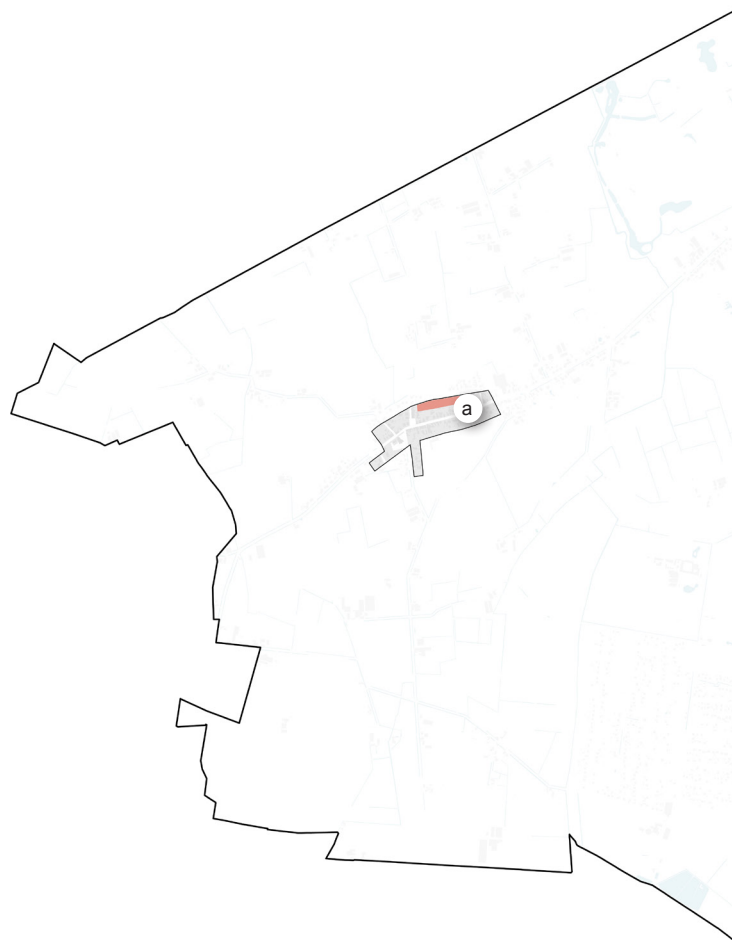
Open houden

- h. woonreservegebied Horendonk

Hoek

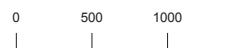
Verdichten

- a. Den Berg





- verdichten
- zacht transformeren
- open houden

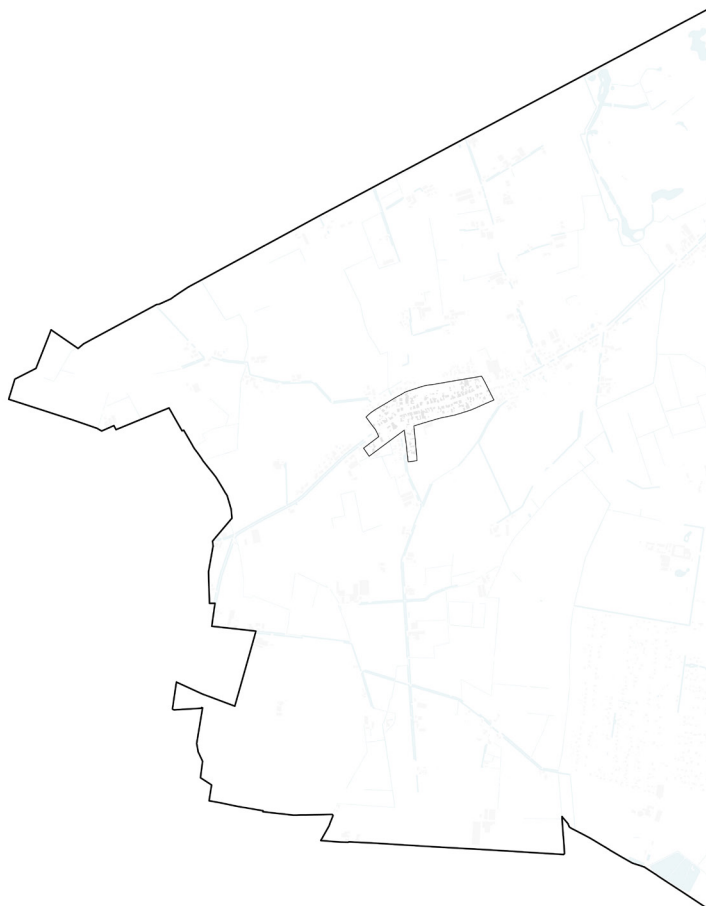


3.4 STRATEGISCHE LOCATIES

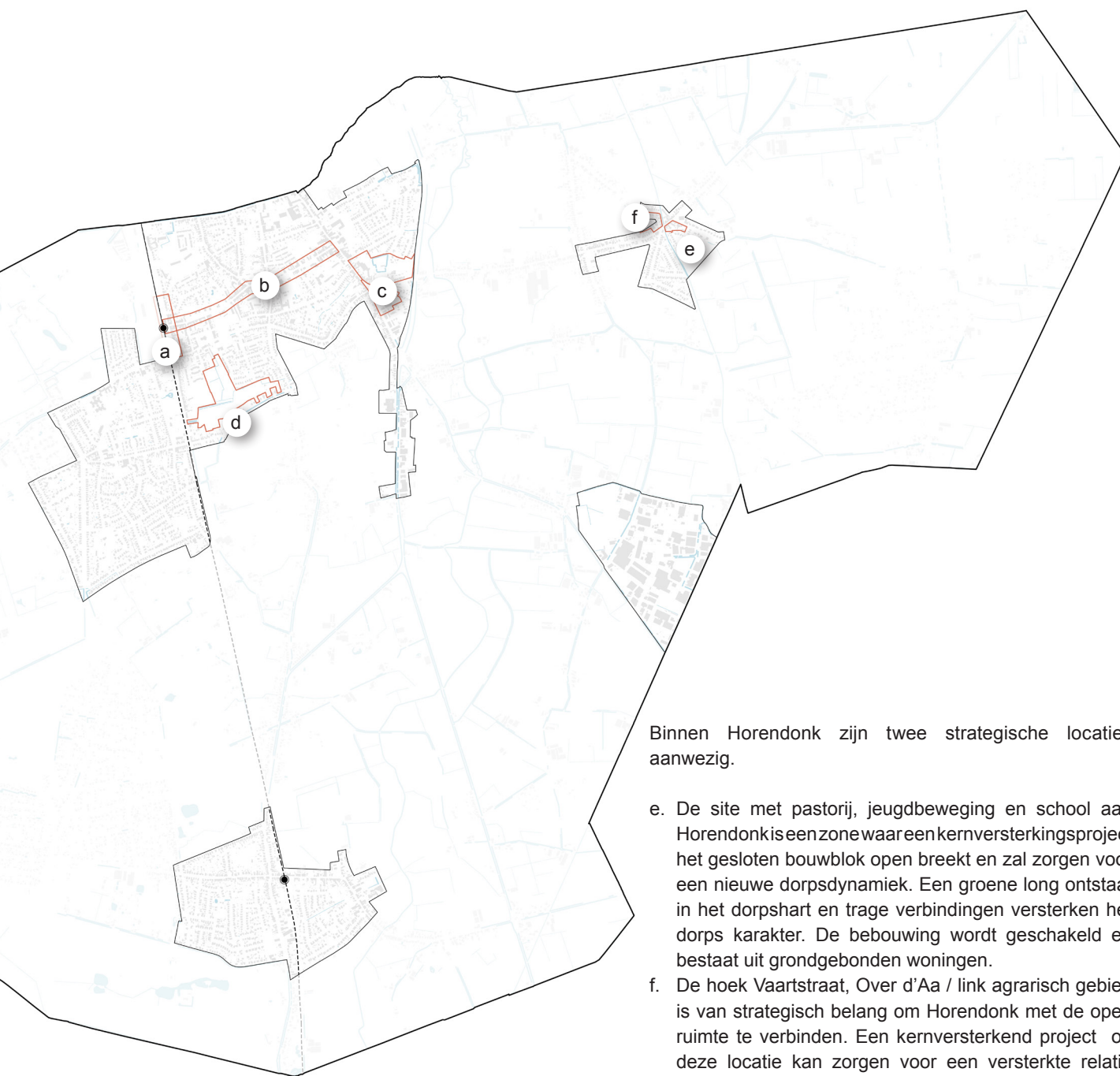
De leefkwaliteit kan aanzienlijk worden verhoogd door een kwaliteitssprong te genereren op strategische locaties. Op strategische locaties komen verschillende thema's samen. Dit zijn de transformatiegebieden waar de gemeente zelf initiatief zou moeten nemen voor de opmaak van een geïntegreerde visie.

Binnen kern Essen zijn vier strategische locaties aanwezig.

- a. De stationsomgeving is een ruimtelijk knooppunt binnen de kern Essen. Verschillende mobiliteitsstromen komen hier samen. Het ruimtelijk (her-)ordenen van deze stromen op een manier die de leefkwaliteit ten goede komt, moet worden onderzocht. De toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de 'randen' van de stationsomgeving vormen hierbij een tweede onderzoeksluik.
- b. Stationsstraat is een centrale as binnen de kern van Essen. Vandaag bepaalt de onbebouwde ruimte samen met het aanwezig erfgoed het DNA van deze plek. Om ongewenste transformaties van deze beeldbepalende as tegen te gaan, is een proactieve visie-ontwikkeling nodig.
- c. Binnen Essen-Centrum zijn Heuvelplein en de zone waar vandaag de gemeentelijke diensten zijn ondergebracht, van strategisch belang in het kader van dorpskernversterking. Een doorgedreven gemeente ontwikkeling die rekening houdt met de aanwezige erfgoedkwaliteiten, is hier wenselijk. Ten noorden van het Heuvelplein is er de oostelijke openruimtevinger in de omgeving van de pastorie die klimaatrobuust moet worden ingericht. De loop van Magerbeek moet hier maximaal worden opengelegd. Een deel van deze strategische locatie komt in aanmerking voor verdichting. Een doordachte inplanting van de bebouwing moet de continuïteit van de openruimtevinger garanderen.
- d. De zuidelijke open ruimte vinger moet een natuurlijke landschapsumgeving worden waar water centraal staat. De open ruimte vinger kent een uitloper tot aan het Statieboske. Er moet worden onderzocht welke zachte recreatieve functies kunnen worden ondergebracht in deze ruimte.



kaart 16 strategische locaties



Binnen Horendonk zijn twee strategische locaties aanwezig.

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

Binnen Wildert en Hoek worden geen strategische locaties geselecteerd.



3.5 BELEIDSGEVOLGEN

3.5.1 VOOR DE TE VERDICHTEN GEBIEDEN

Opmaak van een stedenbouwkundige visie

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

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

Opmaak van een verantwoordingsnota

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

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

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

De nota bevat minimaal volgende elementen:

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

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

Compensatieregeling

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

3.5.2 VOOR DE GEBIEDEN VOOR ZACHTE TRANSFORMATIE

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

3.5.3 VOOR DE OPEN TE HOUDEN GEBIEDEN

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

3.5.4 VOOR DE STRATEGISCHE LOCATIES

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

3.6 DOORWERKING IN BELEIDSKADERS

Het DNA van de kernen is bepaald in het beleidskader 'levendige kernen'. Hierin worden de ontwikkelingsperspectieven voor de vier kernen uitgewerkt waarbij gedetailleerd wordt weergegeven wat de visie en de inrichtingsprincipes zijn voor elke kern in Essen. Concrete acties voor de kernen zijn geformuleerd.

Volgende acties zijn van strategisch belang om de visie voor de levendige kernen te realiseren:

1. Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan 'meergezinswoningen'

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

2. Opmaken van een verantwoordingsnota als richtinggevend instrument

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

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

3. Opmaken van een stedenbouwkundige visie voor de stationsomgeving

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

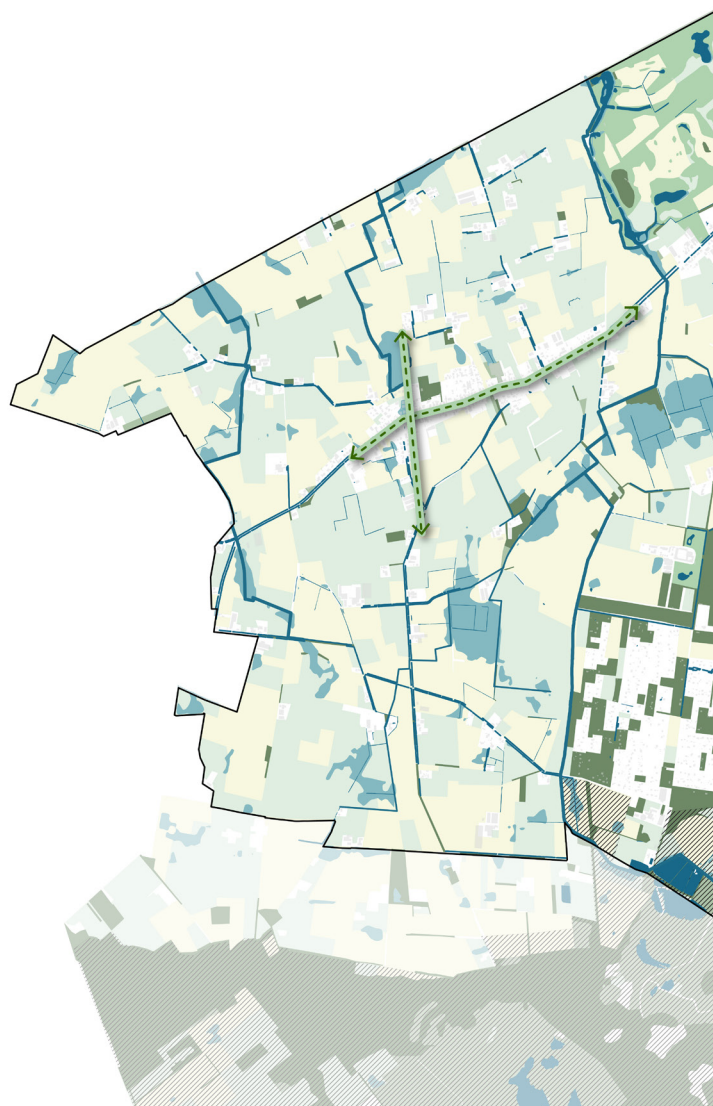
4 GROEN EN BLAUW NETWERK

4.1 INLEIDING

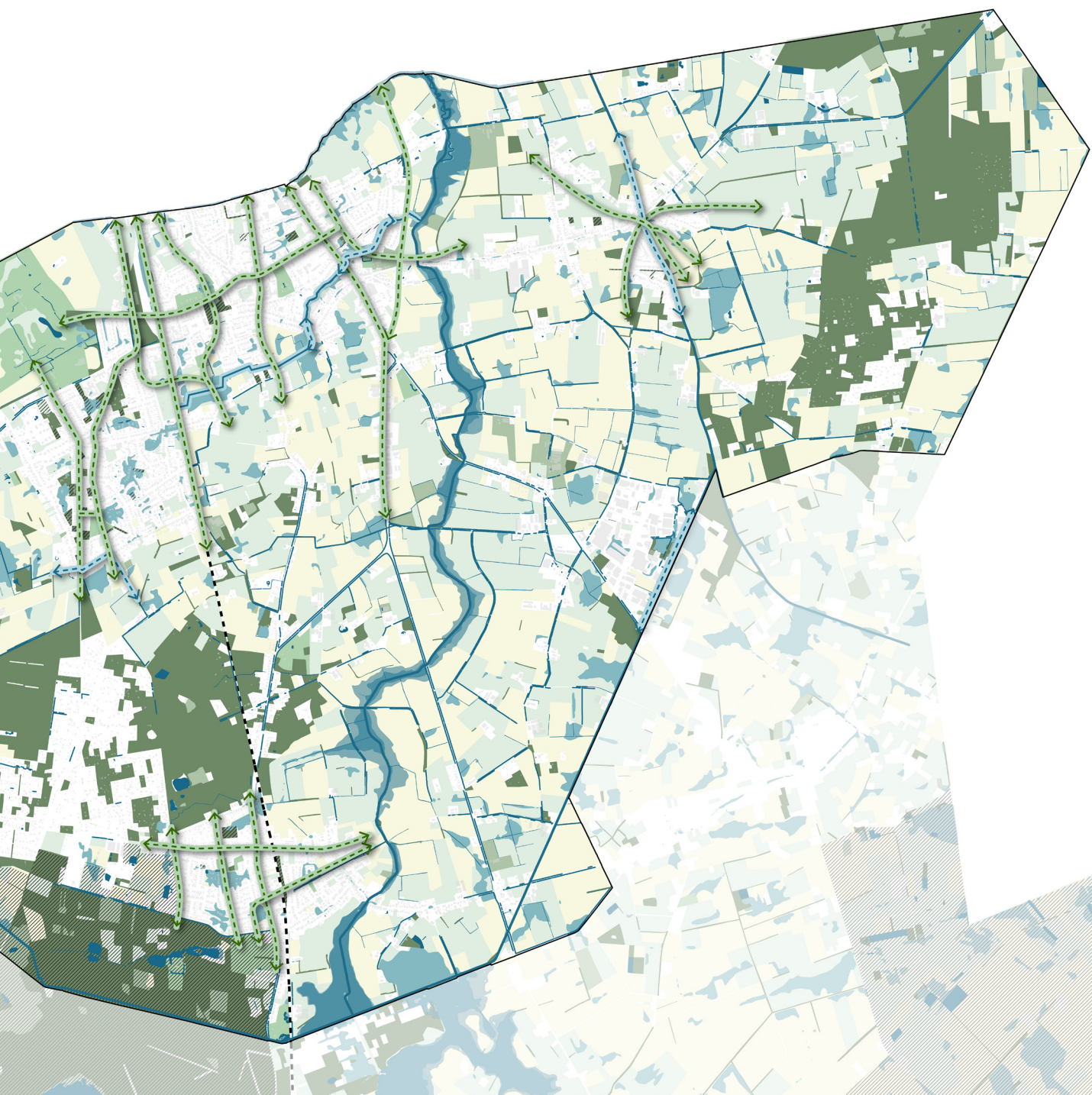
De waterlichamen zijnde rivieren, beken, grachten en plassen vormen alle samen het blauw netwerk. Het groen netwerk bestaat uit alle ecologisch interessante gebieden zoals bosclusters, groene zones (graslanden, boomgaarden, parken, onbebouwde percelen), kleine landschapselementen. Het merendeel van de open ruimte van Essen staat aangeduid als herbevestigd agrarisch gebied. Deze landbouwgronden kunnen ook mee onderdeel vormen van het groen netwerk indien zij voldoende ecologisch zijn ingericht en de nodige verbindingen leggen met de rest van het groenblauw netwerk. De landbouwers dragen namelijk bij tot een kwalitatief watersysteem via goed doordachte maatregelen zoals stuwtjes in perceelsgrachten en peilgestuurde drainage.

Het vrijwaren en het versterken van de groene en blauwe aders betekent onder meer dat een aaneengesloten kwalitatief netwerk nodig is om de gemeente maar ook de rest van Vlaanderen weerbaar te maken tegen klimaatuitdagingen en om de biodiversiteit te kunnen vrijwaren of te versterken. Het netwerk stopt niet aan de open ruimte maar is minstens even belangrijk in de bebouwde ruimte. Het zorgt voor de nodige ruimte voor water, afkoeling, migratie van plant- en diersoorten enz. Het verhoogt de beleving van een ruimte en verzekert een gezonde leefomgeving.

-  Natura 2000 / VEN-gebied/ biologische waardevol
-  bos / struweel / ruigte / boomgaard / park
-  grasland / open terrein
-  waterloop
-  overstromingsgevoelig gebied fluviaal, 2023
-  overstromingsgevoelig gebied pluviaal, 2023
-  waterplas
-  te versterken groen netwerk
-  te versterken blauw netwerk



kaart 17 groen en blauw netwerk



bron Agentschap Informatie Vlaanderen, GRB (2020) en landbouwgebruikspcelen (2018))

bron Agentschap voor Natuur en Bos, VEN en IVON (2016) en speciale beschermingszones in Vlaanderen (2017)

bron Vlaamse Milieumaatschappij, overstromingsgevoelige gebieden pluviaal en fluviaal (2023), Vlaamse hydrografische atlas (2017)

bron Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek, biologische waarderingskaart (toestand 2020)

0 500 1000 1500



4.2 BELEIDSGEVOLGEN

Het groenblauw netwerk moet één van de hoofdstructuren van de gemeente vormen. Het vormt een randvoorwaardelijk kader waarbinnen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Naast het bestaand netwerk moet de nodige aandacht worden gespendeerd aan de kwaliteit en de aaneengeslotenheid binnen en buiten de gemeente.

Daarom worden volgende beleidsmatige gevolgen voorop gesteld.

4.2.1 VRIJWARING VAN HET GROENBLAUW NETWERK

De belangrijkste grotere groene en blauwe structuren zijn planologisch en vaak juridisch verankerd. Zij moeten minimaal worden behouden en maximaal open worden gehouden. Daarnaast zijn er vele kleinere structuren die op lokaal niveau van belang zijn en die nodig zijn om een aaneengesloten netwerk te vormen. Zo is er binnen de landbouwzones een hoge aanwezigheid van kleine landschapselementen, zoals bomenrijen, houtkanten, solitaire bomen, grachten en bermen. Prachtige dreven zijn dan weer aanwezig in het parklandschap. De kleinere structuren zijn voornamelijk gelegen op de perceelsgrenzen en langs de wegen. Het opwaarderen van kleine landschapselementen tot een samenhangend netwerk moet bijdragen tot het vrijwaren en het versterken van de ecologische infrastructuur. Ook zij moeten de nodige aandacht verdienen.

4.2.2 VERGROENING EN BEPERKING VAN VERHARDING

De gemeente streeft ernaar om in het groenblauw netwerk zoveel mogelijk bijkomende verhardingen tegen te gaan en om na te gaan of bestaande gebouwen, constructies en/of infrastructuur kunnen worden afgebroken.

Concreet betekent dit dat maatregelen moeten worden genomen om de missing links weg te werken of essentiële gebieden voor het groenblauw netwerk - zoals overstromingsgevoelige gebieden en biologisch waardevolle groene gebieden - te vrijwaren of te herstellen.

Er wordt gezocht naar onthardings- en vergroeningskansen in deze kwetsbare gebieden. Overgedimensioneerde of overbodige verharde ruimten moeten worden heringericht en waar mogelijk constructies zelfs afgebroken.

Het uitbouwen van het groenblauw netwerk kan koppelkansen genereren voor een fijnmazig traag wegennetwerk. Hierbij moet echter aandacht worden besteed aan de potentiële verstoring van de natuurverbinding als gevolg van zachte recreatie.

4.2.3 OPWAARDERING VAN KWALITEIT

Een opwaardering van het netwerk heeft zowel te maken met kwantiteit als kwaliteit. De structuurkwaliteit van een waterloop is heel belangrijk. Dit bevat onder meer de dynamiek van de waterstroming, de interactie met het grondwater, de structuur en het materiaal van de bedding en van de oevers, de continuïteit enz. De kwaliteit moet worden gemonitord en indien nodig opgewaardeerd.

Oeverzones zijn goed voor de water- en bodemkwaliteit. Daarbovenop zijn dit belangrijke migratiezones voor plant en dier. Dynamische oever(zone)s liggen mee aan de basis van een kwalitatieve waterloop. Erosiebestrijding voorkomt het dichtslibben van de bedding en het verlanden van de oevers. De juiste teelten in de landbouw en de aanwezigheid van volwaardig groen dragen hiertoe bij. Maatregelen moeten worden genomen om erosie maximaal te bestrijden en kwalitatieve oeverzones te verzekeren.

4.2.4 GOED BEHEER VAN HET GROENBLAUW NETWERK

Een kwalitatief beheer is noodzakelijk. Een goed waterbeheer betekent onder meer: vermijden van afstroom van hemelwater, hergebruiken van hemelwater, infiltreren, bufferen met vertraagde afvoer, zorgen voor een peilgestuurde drainage. Een kwalitatief afvalbeleid is hier eveneens aan gekoppeld. Een integraal waterbeleid met aandacht voor het behoud en het beheer van het watersysteem is hierbij vereist. Bij het beheer is een goede afstemming met de omliggende gebieden (wonen, landbouw, natuur enz.) cruciaal. Ook een goed natuur-

en groenbeheer (bossen, parken, graslanden en kleine landschapselementen) is belangrijk. Minder maaien van graslanden om te evolueren naar meer soortenrijke graslanden is hier een voorbeeld van. De gemeente kan hier in stimuleren en het goede voorbeeld tonen.

4.3 DOORWERKING IN BELEIDSKADERS

De beleidskaders 'open ruimte' en 'levendige kernen' gaan dieper in op hoe het groenblauw netwerk een onderdeel vormt van de eigenheid van de gemeente Essen en op welke manier dit netwerk verder kan worden uitgebouwd en versterkt.

Volgende actie is van strategisch belang om de visie voor het groenblauw netwerk te realiseren:

1. Opmaken van een beleidskader 'groenblauw netwerk'

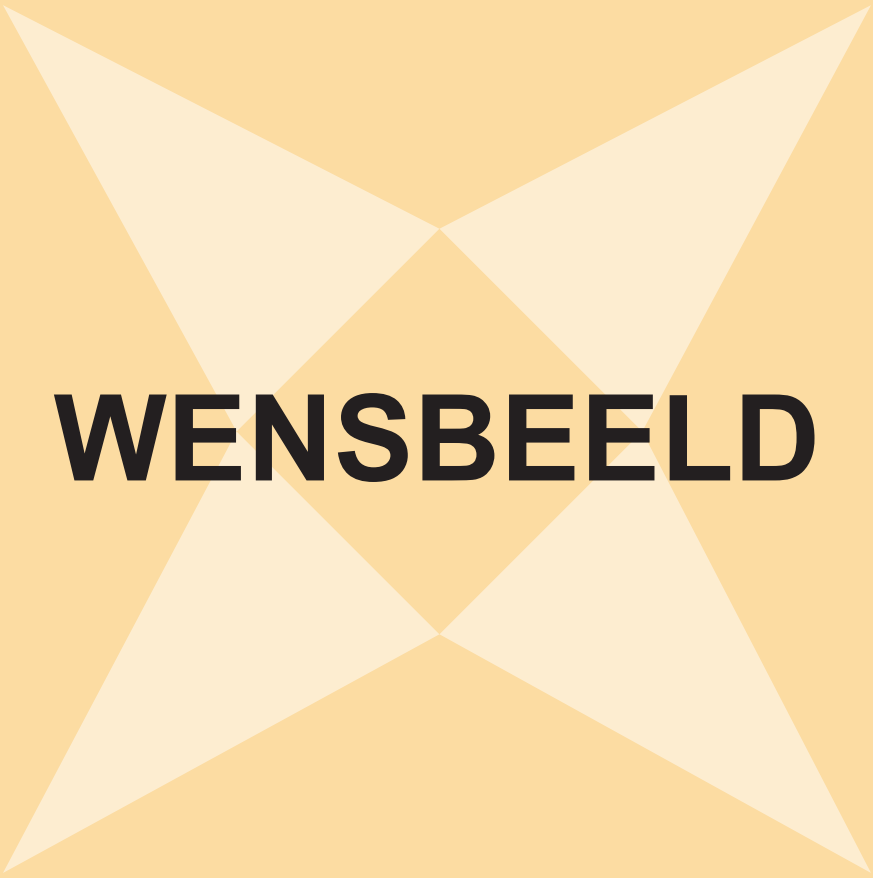
De gemeente maakt een beleidskader 'groenblauw netwerk' op voor haar volledig grondgebied. Dit beleidskader zal zowel van toepassing zijn op de open ruimte als op de bebouwde ruimte. De aanduiding van het groenblauw netwerk, zoals opgenomen in de strategische visie, is hierbij richtinggevend.

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

5 ECONOMIE EN BEDRIJVGIGHEID

De gemeente wenst economische functies maximaal te verweven in de kernen op voorwaarde dat deze de ruimtelijke draagkracht van de woonomgeving niet overschrijden en dat de schaal van de activiteiten aangepast zijn aan het dorpsweefsel. Het verweven van functies zorgt immers voor dynamiek in de kernen en verhoogt de leefkwaliteit.

Bedrijven die omwille van hun schaal en/of hinder niet verweefbaar zijn in het woonweefsel, krijgen een plaats op de bedrijventerreinen. Dit geldt in de eerste plaats voor het bedrijventerrein 'Rijkmaker' en in mindere mate in het lint 'Spijker' dat is aangeduid als zone voor grootschalige functieverweving en waar bedrijvigheid naast grootschalige detailhandel een plaats krijgt. Deze goed gelegen bedrijventerreinen moeten transformeren tot ruimte-efficiënte gebieden waar leegstand wordt vermeden, ruimte wordt geïntensifieerd, bijvoorbeeld door het stapelen van functies, en elke vierkante meter wordt benut. Daarenboven worden zij klimaatrobust ingericht met bijzondere aandacht voor een groene en blauwe dooradering.



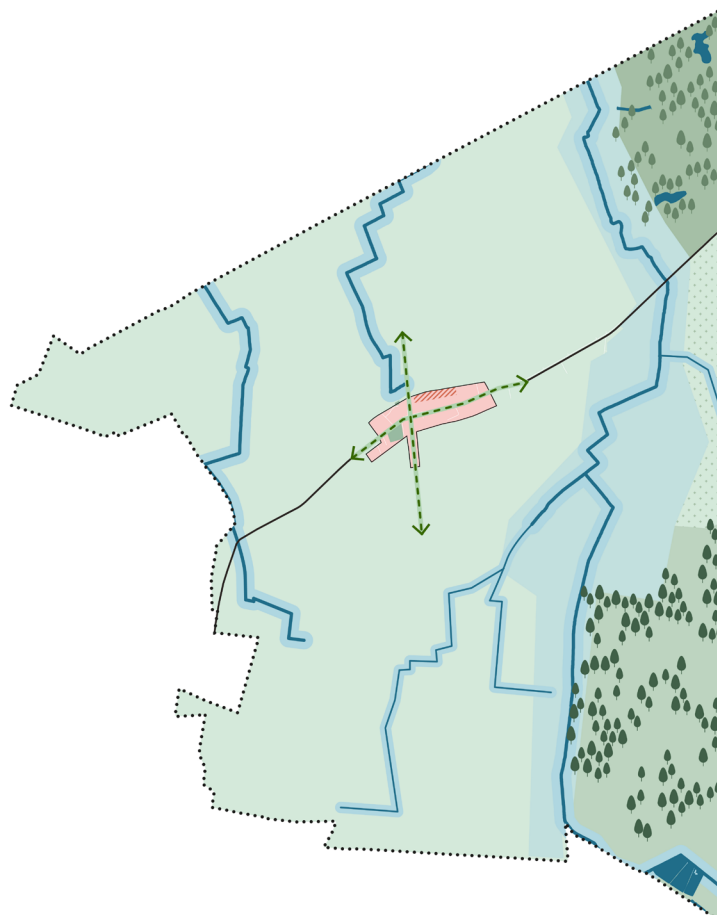
WENSBEELD

-  kern
-  te verdichten gebied
-  te verdichten gebied met bijzondere aandacht voor het groenblauwe netwerk
-  zone voor kleinschalige functieverweving
-  zone voor grootschalige functieverweving
-  strategische locatie
-  parklandschap
-  bos- en heidelandschap
-  beekdal
-  landbouwlandschap
-  compartimentenlandschap
-  bedrijventerrein
-  recreatiecluster
-  te versterken groen netwerk
-  te versterken blauw netwerk
-  fietsostrade
-  culturele infrastructuur in groene publieke ruimte

situerende elementen

-  gemeentegrens
-  spoorlijn en station
-  hoofdontsluiting
-  water
-  bos

Op basis van de uitdagingen die op de gemeente afkomen en de beleidsdoelstellingen die zijn vooropgesteld, is een wensbeeld gemaakt. Het illustreert de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Essen op de lange termijn. Hieronder bespreken wij de verschillende elementen van de kaart waar een specifiek ruimtelijk beleid aan wordt gekoppeld.



kaart 18 wensbeeld Essen 2040





Kern

De gebieden, aangeduid als kern, bevatten de grotere concentraties aan bebouwing. Dit zijn de kernen Essen, Wildert, Horendonk en Hoek. Hier wordt een kernversterkend beleid gevoerd. Dit betekent dat er doordacht en op geschikte locaties wordt ingezet op een nieuw en/of getransformeerd woningaanbod, verweving van functies, kwalitatieve publieke ruimten, een netwerk aan trage wegen enz. die de leefkwaliteit van de kernen verhogen. Belangrijk is dat de eigenheid, het 'DNA' van elke kern wordt gevrijwaard en waar mogelijk versterkt.



Te verdichten gebied

Enkele ruimtelijk onderbenutte gebieden binnen de vier kernen komen in aanmerking om de toekomstige noden van de gemeente op te vangen op vlak van bijkomend of aangepast woningaanbod. Door de goede ligging binnen de kern, de goede bereikbaarheid en de nabijheid van voorzieningen zijn zij belangrijke plekken om in te zetten op verdichting. De manier van verdichting wordt per locatie meer verfijnd en kan verschillende gradaties en vormen inhouden. De verdichtingsstrategie wordt telkens gekozen met oog op een kwalitatief kernversterkend beleid.



Te verdichten gebied met bijzondere aandacht voor het groenblauw netwerk

In de gemeente zijn er enkele gebieden die enerzijds relevant zijn voor het versterken van een kern en anderzijds belangrijk zijn voor het leggen van relaties tussen de bebouwde en open ruimte. Verder onderzoek is nodig om uit te maken hoe deze gebieden effectief worden ingericht waarbij zij de open ruimte versterken en tegelijk de kernen verbeteren.



Zone voor kleinschalige functieverweving

In de kernen Essen, Wildert, Horendonk en Hoek zijn specifieke zones aangeduid voor functieverweving. Hier moet worden ingezet op een levendige en aantrekkelijke plint waar een mix aan kleine detailhandelszaken en horeca aanwezig is. Monofunctionaliteit wordt op deze manier doorbroken.



Zone voor grootschalige functieverweving

De gemeente duidt het lint 'Spijker' aan als een zone voor grootschalige functieverweving. Op die manier wordt plaats geboden aan commerciële functies (bijvoorbeeld grootschalige detailhandel, ambachtelijke bedrijven met of zonder een toonzaal) die om diverse redenen niet verweefbaar zijn met woonweefsel van de dorpskernen. Voorwaarde is wel dat de functies en activiteiten die zich vestigen, niet concurrentieel zijn met het detailhandelsapparaat in de kernen.



Strategische locaties

De gemeente selecteert strategische locaties waarvan de uitvoering een belangrijke impact heeft op de leefkwaliteit van de gemeente. Voor volgende locaties onderneemt de gemeente zelf actie tot opmaak van een visie:

- a. stationsomgeving kern Essen
- b. Stationsstraat kern Essen
- c. omgeving Heuvelplein en gemeentelijke diensten
- d. oostelijke open ruimte vinger kern Essen (omgeving pastorie)
- e. zuidelijke open ruimte vinger kern Essen
- f. site pastorie, jeugdbeweging en school in kern Horendonk
- g. hoek Vaartstraat, Over d'Aa/link agrarisch gebied in kern Horendonk.



Parklandschap

Het parklandschap bestaat uit het voormalig kasteeldomein Hemelrijk ten westen van Essen centrum. Het heeft een grote natuur-, erfgoed- en landschapswaarde. Deze waarden moeten worden behouden en versterkt tot een herkenbaar samenhangend historisch geheel. Bijkomende versnippering door toenemende bebouwing en verharding moet maximaal worden tegengegaan.



Bos- en heidelandschap

De gemeente bevat enkele compacte bosclusters in het oosten en het zuiden van de gemeente. Deze worden afgewisseld met open plekken, vennen en

heiderestanten. Deze belangrijke natuurgebieden moeten worden gevrijwaard van bebouwing en andere functies. De natuurwaarden primeren en worden waar mogelijk versterkt door een goed bos- en heidebeheer, kleinschalige uitbreidingen en/of andere maatregelen die de biodiversiteit en de beeldkwaliteit van het landschap verhogen. Potentiële bosuitbreidingen gebeuren bij voorkeur bij bestaande bosclusters en/of vormen belangrijke ecologische stapstenen in de open ruimte.

Daarnaast bevatten deze gebieden vele recreatieve routes. Het zacht recreatief medegebruik moet op een goede manier worden gestuurd door de routes uit te bouwen tot een volwaardig netwerk met aandacht voor duidelijke toegangspoorten en goede connecties met omliggende (gemeenteoverschrijdende) gebieden, zonder de natuurwaarden te verstoren.



Beekdal

De twee beekvalleien van Kleine Aa en Spillebeek vormen belangrijke dragers in het Essens landschap. Zij zijn van belang voor water, natuur en landbouw. Zij zijn watergevoelige zones waar bijkomende verharding moet worden tegengegaan zodat de nodige ruimte kan worden voorzien voor water en landbouw. Een aaneengesloten kwalitatief blauw netwerk moet worden nagestreefd waar wordt ingezet op natuurontwikkeling. De landbouw houdt steeds rekening met het waterrijk en kleinschalig karakter van het gebied en probeert zoveel mogelijk natuurinclusief te zijn door aandacht te hebben voor de kwaliteit van het water en van de kleine landschapselementen.



Landbouwlandschap

Binnen het landbouwlandschap wordt volop ingezet op de professionele landbouw. Er is ruimte voor innovatie en voor evoluties in de grondgebonden en niet-grondgebonden landbouw. Bestaande landbouwzetels worden zoveel mogelijk bestendig. Agrarische herontwikkelingen krijgen de voorkeur op greenfieldontwikkelingen. De professionele landbouwactiviteiten houden maximaal rekening met de eigenheid van het landschap, zijnde de openheid en de aanwezigheid van kleine landschapselementen.

Bijkomende verharding en ruimtebeslag moeten in het landbouwlandschap maximaal worden vermeden om zonevreemde activiteiten zoveel mogelijk terug te dringen. Landbouwverbreding zoals bijvoorbeeld hoevetoerisme, zorgboerderijen, landbouweducatie kan ondersteunend werken.



Compartimentenlandschap

Het compartimentenlandschap bestaat uit landschapskamers die zijn ontstaan door het afwisselend open en gesloten karakter van de verschillende open ruimte gebieden. Elke landschapskamer heeft een eigen gebruik en uitzicht, variërend van open landbouwgebied, gesloten boscluster, residentieel woonlint tot recreatieve zone. Dit verschillend open ruimte gebruik moet in de toekomst behouden blijven en de gebruikers ervan moeten de mogelijkheid zich verder kunnen ontwikkelen, mits zij respect hebben voor de schaal van de landschapskamers en zich met andere woorden inpassen in de compartimenten.

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





Bedrijventerrein

Niet alle economische activiteiten zijn even gemakkelijk te verweven in het woonweefsel. Een aaneengesloten bedrijventerrein ligt ten midden van de open ruimte. Het vormt een belangrijke werklocaties voor de gemeente. Het wordt zo efficiënt mogelijk ingericht in functie van het verhogen van het ruimtelijk rendement.



Recreatiecluster

Er zijn twee grotere recreatieclusters in Essen, sportpark Hemelrijk ten noorden van Heikant en KSV Wildert in het westen van Wildert. Zij zijn belangrijke ontspanningsruimten voor de Essenaars die moeten worden behouden. Belangrijk is dat zij de nodige aandacht hebben voor de natuurlijke en landschappelijke inpassing. Omwille van hun bosrijke omgeving moeten zij worden ingericht tot kwalitatieve landschapsparken waar kan worden gesport en ontspannen. Nieuwe grootschalige harde infrastructuur is er niet gewenst.



Te versterken groen netwerk

Om de verschillende open ruimte snippers met elkaar of met de grotere, aaneengesloten open ruimte gebieden te verbinden, ontbreken enkele relaties. Deze missing links in het groen netwerk moeten zoveel mogelijk worden weggewerkt waardoor een aaneengesloten kwalitatief groen netwerk binnen en buiten de gemeente Essen ontstaat. Dit kan op verschillende manieren gebeuren, zoals het ontharden en vergroenen van een bepaalde straat of publieke ruimte of het maximaal vrijwaren van aaneengesloten groen binnen nieuwe ontwikkelingen.



Te versterken blauw netwerk

Het blauw netwerk bestaat uit waterplassen en waterlopen van alle grootordes en kwaliteiten. Het is belangrijk voor de hydrologische processen en voor de opvang van de steeds extremere weercondities. Om de nodige ruimte voor water te voorzien en/of om het netwerk als een aangesloten schakel uit te bouwen, moeten enkele missing links worden weggewerkt. Zo kunnen bepaalde delen van waterlopen zoals Magerbeek weer worden opengelegd om de beekvallei voldoende ruimte te geven en zo de nabijgelegen gebieden proberen te ontlasten van overtollig water.



Fietsostrade

Een fietsostrade is een functionele lange afstandsverbinding voor de fietsers. Zij zorgt voor een snelle, efficiënte, veilige en comfortabele fietsrelatie vanuit Essen met omliggende gemeenten en steden. In de gemeente is een fietsostrade gelegen aan de spoorlijn. Zij vormt de hoofddrager van het fietsnetwerk. In de toekomst moet er extra worden ingezet op (boven) lokale veilige en aantrekkelijke fietsverbindingen die een fijnmazig fietsnetwerk voor Essen voorzien.



Culturele infrastructuur in groene publieke ruimte

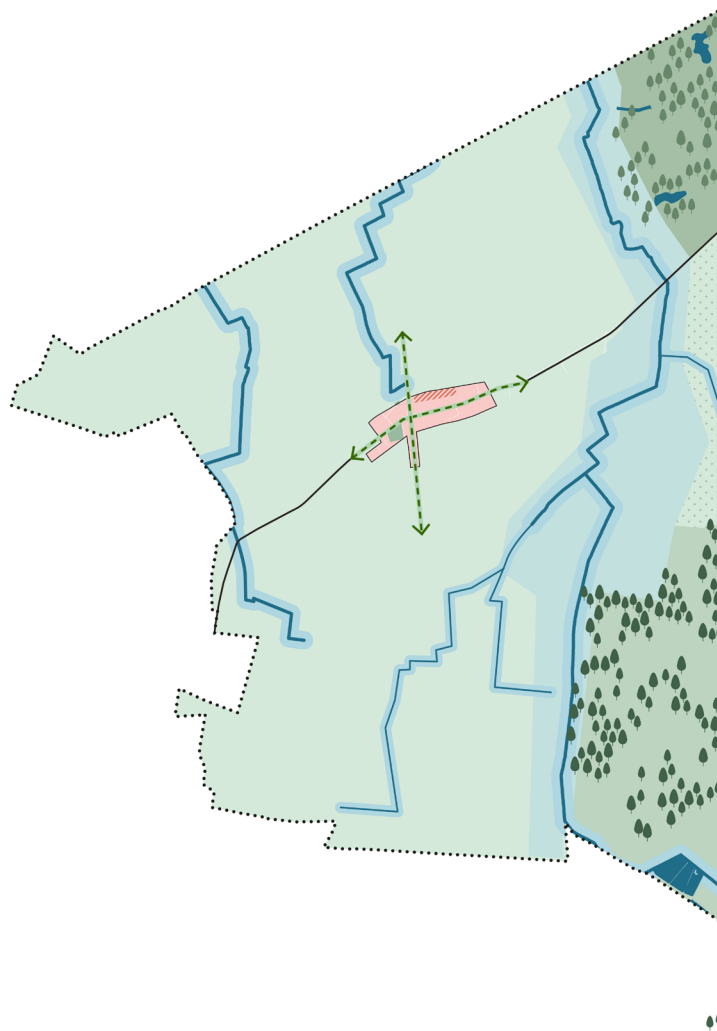
De inrichting van een nieuwe culturele infrastructuur op de voormalige zwembadsite, in samenhang met de kerk, genereert een nieuwe dynamiek binnen Statie.



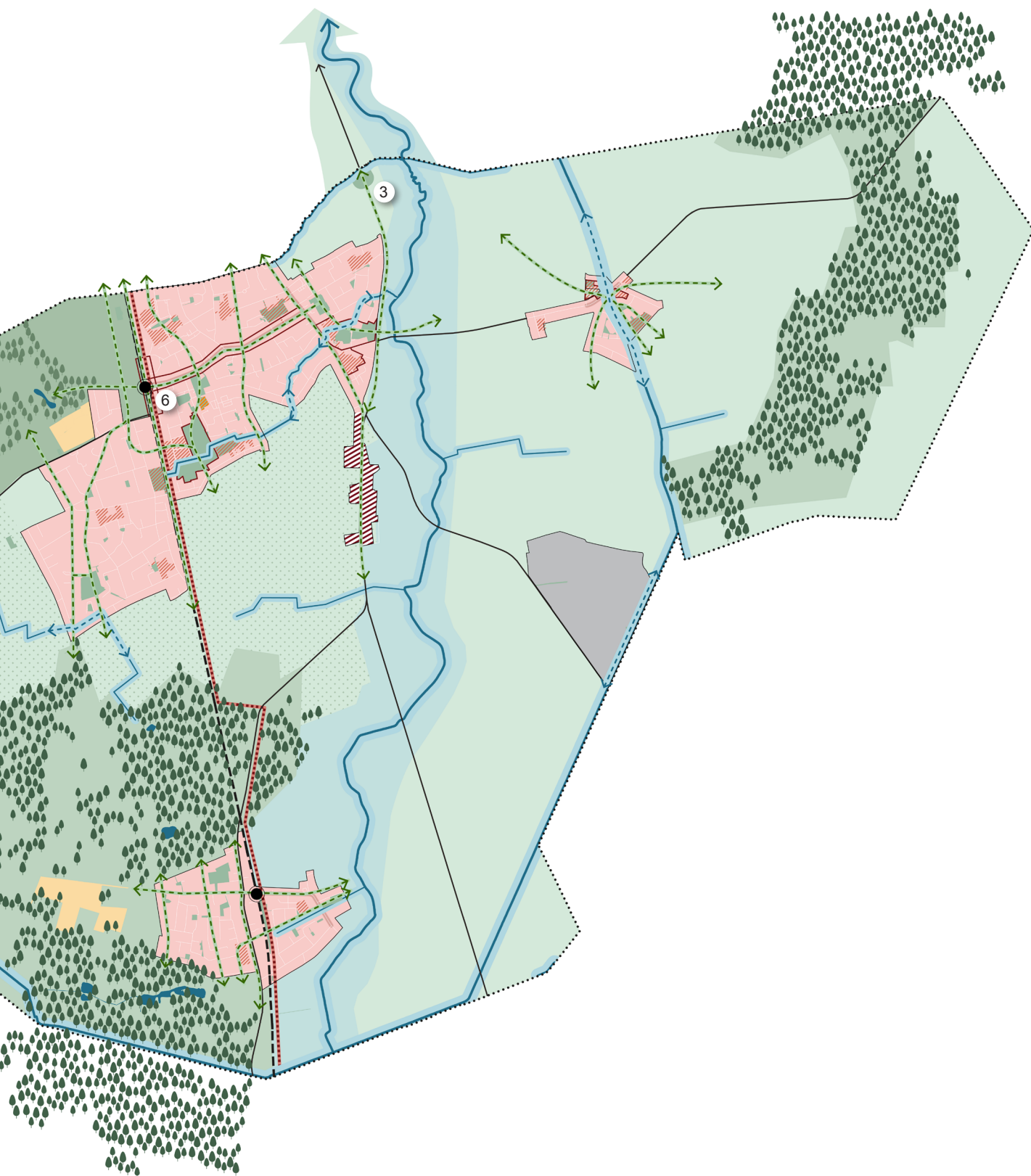
Om het wensbeeld Essen 2040 te verwezenlijken, zijn er enkele acties, die van strategisch belang zijn, geselecteerd. In de beleidskaders zijn deze acties ook opgenomen.

De strategische acties zijn:

1. uitwerken van een visie op de toekomst van de landbouw
2. oprichten van een onthardingsfonds
3. ontharden van de grenssite en Ringweg
4. opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan 'meergezinswoningen'
5. opmaken van een verantwoordingsnota als richtinggevend instrument
6. opmaken van een stedenbouwkundige visie voor de stationsomgeving
7. opmaken van een beleidskader 'groenblauw netwerk'.



kaart 19 situering van enkele strategische acties op het wensbeeld Essen 2040



A stylized graphic of an open book, rendered in a light cream color against a solid orange background. The book is open, showing two pages that curve upwards at the top, creating a V-shape. The word "BIJLAGEN" is printed in bold, black, uppercase letters across the center of the pages.

BIJLAGEN

1	RELATIE MET ANDERE BELEIDSPANNEN	106
1.1	VLAAMS BELEIDSNIVEAU	106
1.2	PROVINCIAAL BELEIDSNIVEAU	112
2	BEGRIPPENLIJST	118
3	BRONNEN	121

1 RELATIE MET ANDERE BELEIDSPLANNEN

1.1 VLAAMS BELEIDSNIVEAU

Op dit moment beschikt Vlaanderen nog niet over een goedgekeurd ruimtelijk beleidsplan Vlaanderen. Vandaar dat deze paragraaf beschrijft hoe de strategische visienota Essen zich verhoudt tot de inhoudelijke krachtlijnen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen enerzijds en tot de 'strategische visie beleidsplan ruimte Vlaanderen', zoals goedgekeurd door de Vlaamse regering op 20 juli 2018. Deze strategische visie vormt een belangrijke bouwsteen voor het ruimtelijk beleidsplan Vlaanderen.

1.1.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

In 1997 hebben de Vlaamse regering en het Vlaams parlement het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) aangenomen als beleidskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. De planhorizon voor allerhande prognoses liep tot 2007. Er hebben sindsdien twee partiële herzieningen plaatsgevonden.

- Op 12 december 2003 heeft de Vlaamse regering een eerste herziening van het RSV definitief vastgesteld.
- De Vlaamse regering heeft op 17 december 2010 een tweede herziening van het RSV definitief vastgesteld.

Basisdocument

Voor de beschrijving van de inhoudelijke krachtlijnen van het RSV is voornamelijk geput uit de brochure 'ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, gewenste ruimtelijke structuur, samenvatting van de visie van de plangroep, AROHM, Brussel).

Het RSV stelt volgende principes voorop voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen.

Gedeconcentreerde bundeling

Deconcentratie houdt rekening met het bestaand ruimtelijk spreidingspatroon en met de dynamiek van de functies in Vlaanderen. De bundeling streeft een selectieve concentratie van de groei van het wonen, het werken en de andere maatschappelijke functies na in de stedelijke gebieden en in de kernen van de open ruimte.

Poorten als motor voor ontwikkeling

Poorten van Vlaanderen zijn de zeehavens (Antwerpen, Gent, Zeebrugge en Oostende), de stations van de hoge snelheidstrein (Antwerpen en Brussel) en de internationale passagiers- en vrachtluchthaven van Zaventem.

Infrastructuren als bindteken

Het grotendeels bestaand stelsel van spoor- en autosnelwegen, aangevuld met de waterwegen, verbindt de Vlaamse groot- en regionaalstedelijke gebieden onderling, met Brussel, met de stedelijke gebieden in Wallonië, Nederland, Frankrijk en Duitsland en, via de kanaaltunnel, in Groot-Brittannië. De infrastructuren worden gebundeld.

Natuurlijke structuur als ruggengraat

De open ruimte wordt intern gestructureerd door een netwerk van beek- en riviervalleien, grote en aaneengesloten natuur- en boscomplexen, belangrijke agrarische gebieden en herkenbare landschappen.

Het RSV omvat volgende uitwerkingen.

Stedelijke gebieden en stedelijke netwerken

Het RSV maakt een onderscheid tussen 'stedelijk gebied' en 'buitengebied'. In het tegengaan van verdere versnippering van onze leefruimte spelen de stedelijke gebieden en de stedelijke netwerken een belangrijke rol. Stedelijke gebieden krijgen een beleidsmatige inhoud en worden gedefinieerd als gebieden waar een intense ruimtelijke, culturele en sociaal-economische samenhang en verweving tussen de verschillende menselijke activiteiten (wonen, diensten, werken enz.) bestaat en wordt ontwikkeld. Het zijn gebieden waar dichte bebouwing domineert.

Het RSV wil de groei maximaal in de stedelijke gebieden opvangen. Wonen moet er weer aantrekkelijk worden. De woningvoorraad moet er gevarieerd zijn op vlak van prijs, grootte en type woning. Er moet voldoende groen zijn in de onmiddellijke nabijheid en de omgeving moet verkeersleefbaar zijn. Wonen, werken, recreatie en dienstverlening gaan zoveel mogelijk samen. Bedrijven en voorzieningen weghalen uit de stedelijke gebieden verzwakt daar de dynamiek. Ambachtelijke en commerciële activiteiten moeten in de stedelijke gebieden behouden blijven.

Om het onderscheid tussen stedelijke gebieden en buitengebied te operationaliseren zet het RSV in op het instrument 'afbakening'. Stedelijke gebieden worden afgebakend via een ruimtelijk uitvoeringsplan (gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de grootstedelijke en regionaalstedelijke gebieden, provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor de kleinstedelijke gebieden). Binnen de 'afbakeningslijn' geldt dan het beoogd beleid voor de stedelijke gebieden.

Open ruimte

De open ruimte is het gebied waar de niet-bebouwde ruimte overweegt en waar de Vlaamse overheid een open ruimte beleid wil voeren. De ruimtelijke structuur wordt bepaald door de natuurlijke en de agrarische structuur, de bosstructuur, de nederzittingsstructuur en de infrastructuur. Het ruimtelijk beleid wil de functies van de open ruimte versterken en de structurerende elementen beschermen, ontwikkelen en verweven.



Daartoe worden gebieden geselecteerd en afgebakend waar natuur, landbouw en bosbouw de hoofdfunctie vervullen.

De behoefte aan nieuwe woningen wordt zoveel mogelijk in de bestaande kernen binnen de open ruimte opgevangen. Hetzelfde geldt voor de bouwbehoeften van dienstverlening en handel. Een verdere groei van de linten en een toename van de geïsoleerde zonevreemde bedrijven is niet wenselijk. Het voorgesteld beleid versterkt de centrumfuncties en zo de levendigheid van de kleine steden, hoofddorpen en kernen. Het versterkt de functies in de open ruimte en verhoogt haar aantrekkelijkheid.

Concentratiegebieden voor economische activiteiten

De knooppunten van werkgelegenheid zijn de stedelijke gebieden, de gemeenten aan het Albertkanaal en een aantal gemeenten buiten de stedelijke gebieden en het Albertkanaal (economische knooppunten). De economische activiteiten zijn er geconcentreerd op goed uitgeruste bedrijventerreinen en lokale ambachtelijke terreinen of zijn er verweven met andere bestemmingen (bijvoorbeeld wonen, landbouw). Deze knooppunten van werkgelegenheid worden door het beleid van de Vlaamse overheid, de provincies en de gemeenten verder optimaal uitgebouwd en krijgen de nodige groeimogelijkheden. Net zoals voor het wonen kiest het RSV voor een gedeconcentreerde bundeling. Dat principe vertrekt van de bestaande bundeling van economische activiteiten maar het bestrijdt de trend om deze bundeling verder uit te hollen.

Lijninfrastructuren en mobiliteit

Het RSV wil de voor de economie levensnoodzakelijke bereikbaarheid garanderen. Het wil de alternatieven voor de auto aantrekkelijker maken waardoor de ontwikkeling van de automobilititeit wordt afgeremd. De eenzijdige afhankelijkheid van de (vracht)auto biedt weinig toekomstperspectieven. Zij kan maar worden beperkt door de andere vervoerssystemen (pijpleidingen, water, spoor, collectief vervoer over de weg) te verbeteren en concurrentiëler te maken.

Om Vlaanderen bereikbaar te houden, selecteert het RSV hoofdwegen. Dat net sluit aan bij de stedelijke gebieden, de stedelijke netwerken en de werkgelegenheidsknooppunten. De verbindingsfunctie primeert er.

Naast het primair wegennet selecteert het RSV ook een primair spoorwegnet zowel voor personenvervoer als voor goederenvervoer. Om het treingebruik te bevorderen is de ontwikkeling van stationsomgevingen een beleidsprioriteit. De verwachte toename van kantoren wordt daar opgevangen.

Partiële herzieningen

De partiële herzieningen hebben de basisprincipes van het RSV niet veranderd. Zij hebben betrekking op enkele technische aspecten. Zo zijn bij de herzieningen zowel kwantitatieve als kwalitatieve uitdagingen vastgesteld. Zij zijn vaak thematisch opgedeeld. Voorbeelden zijn bijgestelde woningbehoefteprognoses en vraag naar bedrijventerreinen, wijzigingen in de lijninfrastructuur, implementatie van het grond- en pandenbeleid en de cijfermatige uitdagingen voor landbouw en natuur. Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en zijn herzieningen verdelen de verschillende uitdagingen over de vijf provincies. Het is aan de provincies om de uitdagingen via hun structuurplannen verder op te splitsen op gemeentelijk niveau.

De herziening die in 2003 is doorgevoerd, heeft drie aspecten:

1. ruimte voor wonen, meer bepaald over de gewenste verdeling van bijkomende woningen over de stedelijke gebieden en buitengebied
2. ruimte voor bedrijven, meer bepaald hoe de herbestemming van zonevreemde bedrijven in de ruimtebalans moet worden geïnterpreteerd worden
3. de versterking van de stedelijke structuur in Limburg door de aanduiding van Beringen als een kleinstedelijk gebied.

Bij de tweede herziening in 2010 zijn de prognoses van het RSV doorgetrokken tot 2012. Tegelijk worden opnieuw een aantal acute knelpunten aangepakt.

1.1.2 STRATEGISCHE VISIE BELEIDSPLAN RUIMTE VLAANDEREN

Strategische doelstellingen

De strategische visienota beleidsplan ruimte Vlaanderen vermeldt vijf strategische doelstellingen die tegen 2050 moeten zijn gerealiseerd.

1. Vlaanderen is in 2050 sterk ingebed in de Europese stedelijk-economische ruimte en energienetwerken zodat het internationaal concurrentieel blijft.
2. De ruimte biedt in 2050 een palet van leefomgevingen en sterke steden en dorpen zodat iedereen goed kan leven.
3. Vlaanderen heeft in 2050 meer woon- en werkplekken nabij collectieve vervoersknopen of fietsinfrastructuur en concentraties van voorzieningen, zodat mensen hun dagdagelijkse verplaatsingen kunnen organiseren.
4. Vlaanderen heeft in 2050 een robuuste open ruimte om voedselproductie en biodiversiteit een zekere toekomst te bieden.
5. De ruimte heeft in 2050 een fijnmazig netwerk van groenblauwe aders doorheen de bebouwde en open ruimte zodat de ruimte klimaatbestendig en meer leefbaar is.

Ruimtelijke ontwikkelingsprincipes

Vanuit de strategische doelstellingen stelt de strategische visienota beleidsplan ruimte Vlaanderen volgende ontwikkelingsprincipes voor. Deze vormen de basis om ruimtegevragen een duurzame plaats te geven en zijn bepalend voor het eigen ruimtelijk handelen van de Vlaamse overheid en het vertrekpunt voor het (Vlaams) ruimtelijk beleid om haar partners tegemoet te treden en vernieuwing te promoten. De beleidskaders concretiseren dit in functie van de operationele toepasbaarheid ervan.

- Het eerste ontwikkelingsprincipe betreft het meer doen met minder ruimte. Het ruimtelijk rendement moet verhogen. Dit gebeurt door meer activiteiten op eenzelfde oppervlakte te organiseren zonder afbreuk te doen aan de leefkwaliteit en dit op de best gelegen plaatsen. De ontwikkeling van woongelegenheden, werkplekken, voorzieningen en infrastructuur gebeurt

door bestaande bebouwde ruimte te transformeren en zo weinig mogelijk door open en onbebouwde ruimte in te nemen. Het verhogen van het ruimtelijk rendement is de basis voor een veranderingstraject waarbij de noodzaak tot ruimtelijke uitbreidingen - en dus de structurele druk op de open ruimte - geleidelijk zal verminderen en uiteindelijk zal verdwijnen. Zo moet men op alle niveaus op bepaalde goed gelegen locaties durven kiezen voor hoogbouw om zo de druk op de open ruimte weg te nemen. Andere mogelijkheden tot een verhoogd ruimtelijk rendement zijn verweving van functies en activiteiten, intensivering van het ruimtebeslag door verdichten, ondergronds bouwen, hergebruik en tijdelijk ruimtegebruik.

- Het tweede ontwikkelingsprincipe betreft het multifunctioneel ruimtegebruik en de verweving. Dat geldt in de eerste plaats voor de open ruimte. Een multifunctionele inrichting van de open ruimte zorgt voor de realisatie van de doelstellingen van het integraal waterbeheer, het behoud van landschappelijke kwaliteiten, de versterking van de ecologische infrastructuur en een toeristisch-recreatief medegebruik op maat van de draagkracht van de ruimte. Maar multifunctioneel ruimtegebruik en verweving zijn ook van toepassing binnen het bebouwd weefsel. Dat gebeurt vanuit de gedachte dat functies elkaar kunnen versterken om zo een maatschappelijke meerwaarde te creëren (sluiten van kringlopen in functie van een circulaire economie, beperken van het aantal verplaatsingen).
- Ontwikkelen vanuit samenhang is een derde ontwikkelingsprincipe. Het ruimtelijk beleid zet in op een samenhangende en evenwichtige ontwikkeling van woongelegenheden, werkplekken en voorzieningen door deze te koppelen aan collectieve vervoerstromen, aan fietsinfrastructuur en bestaande concentraties van voorzieningen. Samenhangende ontwikkeling heeft als doel de multimodale toegankelijkheid en nabijheid van werkplekken en voorzieningen te bevorderen en zo de ruimtelijke voorwaarden te scheppen voor mobiliteitsbeheersing en basisbereikbaarheid, emissiereductie en energie-efficiëntie. Zo bepalen de knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau van een kern de ontwikkelingsmogelijkheden ervan. Plaatsen met een hoge knooppuntwaarde vangen zoveel mogelijk de ruimtegevragen als gevolg van de economische groei op.
- Samenhang vanuit energie is een volgend ontwikkelingsprincipe. Het ruimtelijk beleid faciliteert maximaal de transitie naar hernieuwbare energie. Zuinig



energieverbruik, gebruik van energie uit duurzame en hernieuwbare energiebronnen (bijvoorbeeld wind, zon, water, aardwarmte), efficiënt gebruik van restwarmte en van energiebronnen zoals WKK en warmtepompen en het bundelen van energie-infrastructuur zijn uitgangspunten voor een energiebewust ruimtelijk beleid.

- Het zorgen voor een samenhangende veerkrachtige open ruimte is eveneens een ontwikkelingsprincipe. Open ruimte moet maximaal worden gevrijwaard en verbindingen moeten worden hersteld. De open ruimte bestaat uit robuuste rivier- en beeksystemen en natuur-, bos- en landbouwgebieden die in staat zijn om druk en veranderingen op te vangen. Een fijnmazige groenblauwe dooradering door zowel bebouwde als onbebouwde ruimte draagt bij tot migratie van soorten, verhoogde waterberging of waterinfiltratie. Zij bevordert de ecologische samenhang van grote aaneengesloten open ruimte gebieden met kleinere fragmenten in of nabij de stad en verhoogt de gezondheid van de mens.
- Het bevorderen van de leef- en woonkwaliteit is een laatste ontwikkelingsprincipe. Een aangepast woningbestand, een gezonde en inclusieve ruimte, een kwalitatieve publieke ruimte en een kwalitatief landschap zijn daarbij essentieel.

1.1.3 RELATIE MET HET VLAAMS RUIMTELIJK BELEID

Het wensbeeld voor Essen geeft de krijtlijnen weer van het ruimtelijk beleid. Deze krachtlijnen respecteren de basisfilosofie van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en verrijken ze met de voorgestelde ontwikkelingsprincipes van de strategische visienota beleidsplan ruimte Vlaanderen. In die zin vormen beide Vlaamse beleidsdocumenten een inspiratiebron voor het beleidsplan ruimte Essen en zijn zij complementair. Het beleidsplan ruimte Essen bouwt voort op volgende krachtlijnen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Gedeconcentreerde bundeling

Essen wenst de open ruimte niet meer verder aan te tasten en de bestaande reeds aangesneden ruimte efficiënter te benutten. Via de kaart 'aanduiding van de open ruimte en de bebouwde ruimte' verduidelijkt de gemeente waar de open ruimte waarde primeren en waar een kernversterkend beleid geldt. De ontwikkelingsperspectieven voor de bebouwde ruimte met bijzondere aandacht voor een gedifferentieerde aanpak van de mate van verdichting en voor een hoge leefkwaliteit vormen het onderwerp van de beleidskader 'leefbare dorpen'.

Infrastructuren als bindteken

De spoorwegen verbinden de groot- en regionaalstedelijke gebieden. In de wijk Statie van de kern Essen ligt het treinstation dat deel uitmaakt van de internationale spoorverbinding tussen Antwerpen en Roosendaal. De kern Wildert beschikt ook over een eigen treinstation. Beide stationsomgevingen worden in Essen aangeduid als locaties voor functieverweving met aandacht voor een opwaardering van de publieke ruimte.

Natuurlijke structuur als ruggengraat

De open ruimte in Essen wordt beschouwd als het geheel van robuust samenhangende gebieden waar de onbebouwde ruimte primeert. Deze gebieden vertonen een zekere samenhang die moet worden gevrijwaard en versterkt om veerkrachtig te zijn. Voor deze open ruimte wil Essen de ambities scherp stellen. Via een beleidskader voor open ruimte wenst de gemeente in te zetten op het behoud en het robuust maken van de open ruimte.

Daarnaast hebben de ontwikkelingsperspectieven van de strategische visie beleidsplan ruimte Vlaanderen ook hun neerslag gevonden in de uitwerkingen van de strategische visienota van de gemeente Essen.

- De open ruimte van Essen is duidelijk gedefinieerd en is grensstellend voor het bijkomend ruimtebeslag vanuit harde functies. Op die manier wil de gemeente bijdragen tot het terugdringen van het aansnijden van open ruimte. Hierbij wordt ook het maximaal behoud van de indringende open ruimten vooropgesteld, zelfs als deze gebieden juridisch een niet open ruimte bestemming hebben.
- Het ruimtelijk beleid in Essen zet in op de versterking van de bebouwde ruimte door er voldoende ruimte te voorzien voor bijkomend woningaanbod, door er voorzieningen te concentreren en ze voldoende uitbreidingsmogelijkheden te geven (onderwijs, recreatieve infrastructuur, zorginstellingen, gevarieerd winkelaanbod enz.). De verweving van functies binnen het bebouwde weefsel draagt bij tot een verhoging van het ruimtelijk rendement.
- De kernen blijven compacte bebouwingsconcentraties in de open ruimte. Het aansnijden van een aantal woonreservegebieden, namelijk het woonreservegebied Werf, het woonreservegebied Wildert-Oost (gedeeltelijk), en het woonreservegebied Achterstraat, wordt in tijd uitgesteld of zelfs onmogelijk gemaakt door een herbestemming naar een open ruimte functie. Ook in de woonzone zijn er twee gebieden geselecteerd, woongebied Den Berg en het niet-ontsloten deel van het RUP 'Nieuwstraat-Oost', die in reserve worden gehouden tot 2035 ofwel worden herbestemd naar een open ruimte functie omwille van de lage plaats- en knooppuntwaarde en de aanwezigheid van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen. Daarnaast worden een aantal opgestarte planinitiatieven voor de ontwikkeling van de woonzones herzien om kwalitatieve verdichting op deze locaties mogelijk te maken. Elke ontwikkeling moet op maat zijn van de lokale gemeenschap, in respect met de eigenheid van de plek.
- Maximaal behouden van de open ruimte en toch voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voorzien voor allerhande maatschappelijke behoeften, houdt in dat efficiënt en zuinig met de beschikbare open ruimte moet worden omgesprongen. De aanduiding van de landschapseenheden die elk



een eigen karakter en identiteit hebben, heeft als doel de structurerende kenmerken te versterken en ontwikkelingsperspectieven te voorzien die rekening houdt met de identiteitsbepalende kenmerken van het open ruimte gebied.

- De infrastructuur weergegeven op het wensbeeld legt de focus op trage weggebruikers en openbaar vervoer. Bovenlokale fietsverbindingen en treinlijnen zijn belangrijke aantrekkers voor kernversterkende projecten. Zij zijn ruimtelijk structurerend voor de gemeente.
- Tot slot is er een uitwerking die focust op een kwalitatief groenblauw netwerk dat zowel doorheen de open als de bebouwde ruimte loopt. Te versterken linken worden aangeduid die moeten worden opgelost om een fijnmazig en klimaatbestendig netwerk in Essen te verzekeren.

De opgestelde beleidskaders gaan alle dieper in op enkele van de ontwikkelingsprincipes uit de strategische visie beleidsplan ruimte Vlaanderen. De bezorgdheid voor het behoud én een kwalitatieve ontwikkeling van de open ruimte komt tot uiting in een beleidskader voor de open ruimte. Verdichting, efficiënt ruimtegebruik en verhoging van de leefkwaliteit weerspiegelen zich in het beleidskader 'levendige kernen'.

1.2 PROVINCIAAL BELEIDSNIVEAU

De provincieraad van Antwerpen heeft op 26 oktober 2023 het provinciaal beleidsplan ruimte Antwerpen (PBRA) definitief vastgesteld. Hierbij hoort ook het plan-MER. Het provinciaal beleidsplan bestaat uit een strategische visie en drie beleidskaders: 'sterke netwerken: ruimte en mobiliteit', 'levendige kernen' en 'verdichten en ontlichten van de ruimte'.

1.2.1 STRATEGISCHE VISIE

De strategische visie bevat de visie op lange termijn (stabiel robuust onderdeel, over legislaturen heen) en bestaat uit 4 principes en 7 strategieën voor het provinciaal ruimtelijk beleid. De 4 principes worden gebruikt als rode draad doorheen het provinciaal ruimtelijk beleid:

- zuinig ruimtegebruik: meer doen met dezelfde ruimte
- veerkracht: ruimte die tegen een stoot kan (een ruimte die in staat is om veranderingen op te vangen, denk aan klimaatverandering)
- nabijheid en bereikbaarheid: ruimte en mobiliteit versterken elkaar (de koppeling tussen ruimte en mobiliteit waar keuze van functies en locatie belangrijk is maar ook de manier waarop plekken bereikbaar zijn)
- eigenheid: een open dialoog tussen de lokale eigenheid en nieuwe maatschappelijke trends.

De vier ruimtelijke principes worden vervolgens vertaald in 7 strategieën. De strategieën zijn opgebouwd vanuit het volgend idee.

- Het behoud en de versterking van de open ruimte zijn belangrijk. Dit vertaalt zich in de strategieën 'offensieve open ruimte' en 'samenhangend ecologisch netwerk'.
- Om open ruimte te vrijwaren, moet verdere versnippering van die open ruimte worden tegengegaan. Dit bevat de strategie 'van versnippering naar bundeling'.
- Dit impliceert het kwalitatief maar selectief bundelen van functies als wonen, werken, winkelen, recreëren enz. Hier speelt de link tussen ruimte en mobiliteit een belangrijke rol, terug te vinden in de strategieën 'ruimtelijke multimodale knopen', 'sluitend locatiebeleid voor (hoog)dynamische functies' en 'levendige kernen'.
- Doorheen dit alles speelt de rol van het klimaat en energiebeleid een steeds belangrijkere rol. Op een ruimtelijk verantwoorde manier omgaan met de energietransitie is daarom de zevende strategie.

1.2.2 BELEIDSKADER 'STERKE NETWERKEN: RUIMTE EN MOBILITEIT'

Via bovenlokale ruimtelijke netwerken vertrekt het PBRA vanuit de samenhang tussen plekken en van de positie die een plek opneemt in het netwerk. De provincie werkt deze keuzes verder uit.

- De provincie gebruikt het provinciaal ruimtemodel en de provinciale ruimtekompassen in de eigen projecten en processen als eerste weergave van de ruimtelijke context van een plek. Deze hebben als doel ontwikkelingskeuzes te bepalen voor (hoog)dynamische functies en worden per stads- of dorpskern en activiteitencluster uitgewerkt. De provinciale ruimtekompassen worden ontsloten naar de verschillende partners zodat deze de kompassen als ondersteuning kunnen gebruiken in hun eigen ruimtelijke werking. Op vraag maakt de provincie bijkomende ruimtekompassen voor ruimtelijke projecten.

Het samengaan tussen ruimtelijke ordening en mobiliteit is belangrijk. De provincie wil functies die veel verkeer met zich meebrengen, op plekken die goed bereikbaar zijn. Zij stimuleert hoogdynamische functies die mobiliteit genereren, enkel nog op ruimtelijke multimodale knopen. Zij werkt deze beleidskeuze verder uit.

- De provincie bepaalt aan welke criteria ruimtelijke multimodale vervoersknopen voor (hoog)dynamische functies moeten voldoen zowel voor goederen- als voor personenvervoer. Het streefdoel is een modal split van 50% tegen 2030 te realiseren.
- Voor de ruimtelijke multimodale knopen voor personenvervoer maakt de provincie een onderscheid tussen internationale, nationale, interregionale, regionale en lokale knopen; voor de ruimtelijke multimodale knopen voor goederenvervoer tussen tussen eerste, tweede en derde orde van knopen.
- De provincie brengt de impact van een activiteit op haar omgeving in beeld. Het doel is dat een kwalitatieve verhoging van het ruimtelijk rendement wordt nagestreefd waarbij nieuwe ontwikkelingen aandacht hebben voor zuinig ruimtegebruik en indien mogelijk voor functieverweving. De schaal van de (hoog) dynamische functie (lokaal, regionaal of metropolitaan) en het vervoersprofiel zijn hiervoor bepalend. Door deze criteria af te wegen, is het mogelijk één of

meerdere voorkeurslocaties voor deze activiteit naar voor te schuiven. De provincie zal dit gebruiken in haar eigen projecten om te kijken of een bepaalde activiteit of functie zich op een bepaalde locatie kan ontwikkelen

- Bijlage 1 bevat een indicatieve weergave van de ruimtelijke multimodale knopen voor personenvervoer, bijlage 2 deze voor goederenvervoer.

1.2.3 BELEIDSKADER 'LEVENDIGE KERNEN'

Het beleidskader 'levendige kernen' gaat over kwalitatieve, multifunctionele dorps- en stadskernen en biedt een kader voor uitvoering van eigen provinciaal beleid én ondersteuning van het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Het sluit nauw aan op het sterk netwerkverhaal uit het vorig beleidskader maar legt zich toe op de kernen.

De provincie brengt de regionale woningmarkten in beeld om de bovenlokale samenhang tussen stads- en kernen uit te werken op vlak van ruimtelijk woonbeleid. Binnen zo'n regio, bestaande uit verschillende (delen van) gemeenten, is er een sterke relatie op basis van verhuisbewegingen. De regionale woningmarkten zijn een middel om een gedifferentieerd beleid voor de kernen uit te stippelen.

- Kernversterking is noodzakelijk voor het functioneren van levendige kernen. Het gaat hier meer dan verdichten maar ook over het behalen van kwaliteit in de kern. Bijvoorbeeld: om de footprint van bebouwing te verkleinen, moet je ook open ruimte in een kern voorzien. Die open ruimte draagt dan weer bij tot een klimaatbewuste omgeving.
- De provincie kiest ervoor om alle kernen levendig te houden. Maar er is wel een groot verschil tussen kernen en de mogelijke rol die een kern kan opnemen.
- Het wonen buiten de kernen wordt niet gestimuleerd.

De provincie werkt deze keuzes verder uit.

- De provincie maakt een onderscheid in wat er kan en niet kan in verschillende types van kernen: de uitdagingen en aanpak in meer landelijke kernen zijn anders dan in stedelijke kernen. Zij verfijnt dit samen met de gemeenten binnen een regionale woningmarkt.
- De provincie houdt bij wat de cijfermatige uitdagingen (bevolkings- en huishoudenstoename) zijn per



regionale woningmarkt en hoe de diverse kernen zich tot elkaar verhouden. Bijlage 1 bevat de toepassing van de kerntypering in de provincie Antwerpen.

- De provincie zet in op het verweven van functies in de kernen. Dat wil dus zeggen dat wat kan worden verweven in kernen, best ook daar gelegen is (met nadruk op 'kan'): het omgaan met verschillende aspecten van hinder is hierin essentieel. De provincie werkt deze keuze verder uit.
- De provincie Antwerpen biedt handvaten aan gemeenten voor verweving en kernversterking.

Het beleidskader gaat over meer dan wonen en verdichten alleen. Er zijn heel wat uitdagingen waar de provincie gemeenten in kan ondersteunen:

- detailhandel
- bedrijvigheid in een kern
- huishoudenstransitie
- groenblauwe dooradering
- energietransitie in de kernen.

1.2.4 BELEIDSKADER 'VERDICHTEN EN ONTDICHTEN VAN DE RUIMTE'

In dit beleidskader bekijkt de provincie hoe zij verdichting en ontdichting (de zogenaamde bouwshift op Vlaams niveau) kan realiseren of ondersteunen. Zij reikt een aantal instrumenten en methodieken aan om te komen tot zuinig ruimtegebruik in de bebouwde en in de open ruimte. Een belangrijk aspect daarbij is ruimtebeslag, dat ook in de strategische visienota van het beleidsplan ruimte Vlaanderen staat. De provincie draagt hiertoe mee bij door de link met het klimaat en ecosystemen ook in de ruimtelijke planning in de verf te zetten. Parallel aan dit beleidsplan maakt zij een 'provinciaal klimaatplan 2030' op met allerlei acties die ook een ruimtelijke impact hebben.

Voorkomen en verminderen van bijkomend ruimtebeslag en verharding in onze provincie worden geambieerd door:

- het versterken van de provincie als belangrijke klimaatbuffer
- het valoriseren van de open ruimte door middel van ecosysteemdiensten
- het vrijwaren van de ruimte van bijkomende verharding door in te zetten op infiltratie
- het inzetten op agrarische herontwikkeling en

zonevreemd hergebruik

- het zoeken naar systemen om slecht gelegen activiteiten naar de juiste plek te begeleiden

Als de provincie het bijkomend ruimtebeslag wil beperken, dan is het de boodschap om ruimte die reeds in beslag is genomen, optimaal in te zetten. Dit is zoeken naar de juiste functie op de juiste plek. Zij werkt deze keuze verder uit, onder meer via volgende aandachtspunten.

- Herontwikkelingsmogelijkheden voor landbouwinfrastructuur krijgen aandacht in het provinciaal beleidsplan om te vermijden dat er open ruimte verder wordt aangesneden. In agrarisch gebied wil de provincie zonevreemd gebruik pas overwegen als een landbouwgebruik niet meer haalbaar is.
- De provincie werkt een bovenlokaal kader uit voor detailhandel: wat kan waar, hoe kan het, en waar wil de provincie het liever niet meer. Zij biedt een kader om meer te kunnen stimuleren in de kern en de baanwinkels op goede locaties te voorzien. Detailhandel krijgt dan bijvoorbeeld op clusters meer kansen, maar op andere plekken ziet de provincie baanwinkels liever niet meer.
- Ook voor bedrijvigheid geldt de vraag om het juist bedrijf naar de juiste plek te begeleiden. Behoud van ruimte, niet van plek is daarbij een belangrijk uitgangspunt
- Bedrijvigheid die kan worden verweven, moet prioritair in de kernen. Daarnaast zijn er natuurlijk ook bedrijven die niet in een kern passen. Deze wil de provincie ook naar de juiste plek begeleiden: bijvoorbeeld datacenters, distributiecentra zijn bedrijven die een grote locatie nodig hebben die goed bereikbaar moet zijn. Zij heeft een zicht op de grotere percelen die goed gelegen zijn om zulke bedrijven op te vangen.

Verdichten en ontdichten betekent tot slot ook: gemeenten helpen met energiereductie en alternatieve productie van onderuit. De provincie heeft een decretale bevoegdheid op vlak van energie maar zij heeft ook een belangrijke rol te spelen als coördinator om het energietransitieverhaal uit te rollen. Zij werkt deze keuze verder uit onder meer in de opstart van energielandschappen: een tool voor het creëren en realiseren van regionale energiestrategieën.

1.2.5 RELATIE MET HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK BELEID

De vier ruimtelijke principes uit het PBRA stemmen overeen met de ambities die het beleidsplan ruimte Essen naar voor schuift. De opgestelde beleidskaders 'open ruimte' en 'levendige kernen' gaan dieper in op de vier principes van de strategische visie van het PBRA en zijn complementair aan de beleidskaders 'levendige kernen' en 'verdichten en ontlichten van de ruimte'. Het beleidsplan Essen bevat (nog) geen beleidskader rond mobiliteit en ruimte, zoals het beleidskader 'sterke netwerken: ruimte en mobiliteit' van het PBRA.

Relatie met strategische visie

De klijntlijnen uit het beleidsplan ruimte Essen zijn conform aan de vier ruimtelijke principes van het PBRA:

Zuinig ruimtegebruik

In het beleidsplan ruimte Essen wordt het principe van zuinig ruimtegebruik in de bebouwde ruimte toegepast door het ruimtelijk rendement op goed gelegen plekken te doen toenemen. Per deeltoren werden potentiële verdichtingslocaties gedetecteerd. De selectie vond plaats door afweging van verschillende criteria: de beschikbare ruimte (bv. onbebouwde percelen), de knooppuntwaarde en nabijheid van voorzieningen (VITO-studie), erfgoedwaarden, biologische waardevolle elementen, ... In de dorpsdelen van deeltoren Essen, Wildert en Horendonk wordt er ook aangestuurd op het verweven van functies.

Daarnaast ambieert de gemeente om bijkomend ruimtebeslag in de open ruimte tegen 2025 te minimaliseren. Het principe van zuinig ruimtegebruik vindt zijn toepassing in de open ruimte door ze zorgvuldig en doordacht in te richten. In de open ruimte worden er verschillende 'landschapseenheden' afgebakend. Dit zijn open ruimte gebieden met gelijke landschapkenmerken. Aan elke landschapseenheid is een gewenst toekomstperspectief gekoppeld, gebaseerd op de DNA van het landschap.

Veerkracht

De beleidskaders 'open ruimte' en 'levendige kernen' zetten in op veerkracht door dieper in te gaan op het uitbouwen en versterken van het groen en blauw

netwerk. De groene en blauwe visiekaarten van de verschillende deeltoren duiden volgende zaken aan: te ontharden en vergroenen straten en pleinen, open te leggen rivieren en beken, het opwaarderen van bestaand groen, het aanvullen van bomenrijen, het voorzien van waterbuffers,... Het vrijwaren en het versterken van de groene en blauwe aders maakt de gemeente, maar ook de rest van Vlaanderen, weerbaar tegen klimaatuitdagingen.

Nabijheid en bereikbaarheid:

Het beleidsplan ruimte Essen zet ik op meer verweving, hierdoor liggen deze activiteiten dichter bij elkaar en is er minder nood om zich te verplaatsen. Ook wordt er in het beleidsplan aandacht gelegd op het versterken van het traag netwerk. Voor de nabij gelegen activiteiten wordt met de fiets of te voet gaan een aantrekkelijk verplaatsingsmiddel. Verder nemen het station van Essen en Wildert een belangrijke rol op in de multimodale bereikbaarheid.

Eigenheid

De eigenheid van de bebouwde ruimte wordt in het beleidskader 'levendige kernen' per kern samengevat in enerzijds een kaart met de 'samenhangende gehelen' (historische kern, woonlint, groepswoningbouw, verkaveling,...) en anderzijds in een DNA-kaart. De eigenheid van de open ruimte wordt geduid via een aanduiding van de open ruimte in vijf landschapseenheden en het definiëren van de identiteitsbepalend elementen per landschapseenheid. De ambitie is, zoals ook het PBRA wenst, om bij de invulling van de ruimte de identiteitsbepalend elementen te bewaren en versterken. Dit komt de kwaliteit van de plek ten goede.

Relatie met het beleidskader 'sterke netwerken: ruimte en mobiliteit'

In tegenstelling tot het PBRA heeft het beleidsplan ruimte Essen geen beleidskader uitgewerkt rondom mobiliteit en ruimte. Op niveau van de gemeente Essen is er wel een mobiliteitsstudie in opmaak. De provincie hanteert het ruimtemodel en het ruimtekompas voor het bepalen van ontwikkelingskeuzes, wat vergelijkbaar is met de knooppuntwaarden en het voorzieningenniveau uit de VITO-studie. Deze waarden werden in het beleidskader 'levendige kernen' als één van de verschillende criteria gebruikt om de vorm van verdichting per locatie te bepalen.



Andere doelstellingen van het beleidskader 'sterke netwerken zoals bijvoorbeeld het verder uitwerken van multimodale vervoersknopen, komen in het beleidsplan ruimte Essen niet aan bod. Later is het mogelijk om nog een beleidskader rond ruimte en mobiliteit uit te werken.

Relatie met het beleidskader 'levendige kernen'

Het begrip 'levendig' handelt in feite over 'leefkwaliteit' van de kern. De gemeente zet hier op in met het beleidskader 'levendige kernen', waarin een ontwikkelingsperspectief wordt weergegeven op maat van de vier kernen van Essen.

Klimaatneutrale en -bestendige kernen

De gemeente Essen ondersteunt de ambitie om kernen klimaatbestendiger te maken. In het beleidskader 'levendige kernen' concretiseert zij deze ambitie per kern in een visie over het groen en blauw netwerk. Er wordt zoveel mogelijk ruimte gemaakt voor water en groen.

Kernversterking als motor voor kwaliteit in de kern

In het beleidskader 'levendige kernen' zijn de ruimtelijk samenhangende gehelen per kern aangeduid (historische kern, woonlint, groepswooningbouw, verkaveling enz.). De kernversterkingsstrategieën zijn in relatie gebracht met de ruimtelijke samenhangende gehelen om 'bouwstenen' op te maken, die spelregels en inrichtingsprincipes voorstellen. Deze bouwstenen tonen per samenhangend geheel een aantal conceptuele uitwerkingen die de leefkwaliteit binnen deze zone verhogen. Binnen een kern is er dus een gedifferentieerd beleid om kernversterking zo kwalitatief mogelijk en in relatie met de omgeving te realiseren.

Verweving

De gemeente ondersteunt de ambitie van de provincie om monofunctionele ontwikkelingen tegen te gaan. Binnen het beleidskader 'levendige kernen' zijn de zones voor functieverweving per kern aangeduid.

Op maat van een kern

In het beleidskader 'levendige kernen' is er per kern gekeken hoe de kern op een kwalitatieve manier kan worden versterkt. Locatie-specifiek zijn de DNA-elementen aangeduid die in de toekomst moeten worden bewaard of versterkt. Per kern is er gekeken naar strategische locaties waarop een kwaliteitssprong kan worden gegenereerd. Binnen de kernen Essen, Wildert en Horendonk zijn er ook enkele verdichtingslocaties aangeduid. Nieuwe ontwikkelingen of herontwikkelingen moeten in harmonie zijn met de omliggende bebouwing (qua bouwhoogte, footprint enz.) en voldoende aandacht moet gaan naar de relaties met de open ruimte. Een rode draad binnen het beleidskader 'levendige kernen' is dat kernversterking moet worden gerealiseerd op maat van de kern.

Relatie met het beleidskader 'verdichten en ontlichten van de ruimte'

In het beleidskader 'open ruimte' wordt de open ruimte binnen Essen gedefinieerd. Binnen deze zones wordt een open ruimte beleid gevoerd met als doel de open ruimte maximaal te beschermen.

Klimaatbuffer

Zowel binnen het beleidskader 'open ruimte' als binnen het beleidskader 'levendige kernen' ligt er een focus op het inrichten van klimaatrobuuste en klimaatbestendige ruimte. De open ruimte krijgt een geïntegreerde benadering. Economische, maatschappelijke en ecologische aspecten staan in relatie tot elkaar en moeten samen worden afgewogen om een duurzaam en veerkrachtig systeem in stand te houden. De open ruimte wordt versterkt door te streven naar een grotere verbondenheid tussen de open ruimten onderling, het tegengaan van bijkomend ruimtebeslag en het voorzien van meer ruimte voor water. De groenblauwe netwerken worden tot in de kernen getrokken. Verder wordt ook het traag weggennetwerk versterkt, wat bijdraagt tot de transitie naar een klimaatbewuste mobiliteit.

Waardering van de open ruimte via ecosysteemdiensten

Binnen het beleidskader 'open ruimte' is er een gelijkaardige oefening gemaakt. Binnen de gemeentegrenzen van Essen worden verschillende 'landschapseenheden' afgebakend die elk een eigen gedifferentieerd open ruimte beleid krijgen.

Infiltratie in plaats van verharding

Zowel in het beleidskader 'open ruimte' als in 'levendige kernen' wordt de ambitie 'infiltreren in plaats van verharden' geconcretiseerd in de visie op het uitbouwen en versterken van het groen en blauw netwerk en de visie op de publieke ruimte.

Agrarische herontwikkeling en zonevreemd ruimtegebruik

In een aantal gebieden zet Essen ook in op agrarische herontwikkeling. Binnen het beleidskader 'open ruimte' is de open ruimte bekeken vanuit verschillende landschapseenheden die zijn afgebakend. Afhankelijk van de kenmerken van een landschapseenheid zijn sommige landbouwactiviteiten meer of minder wenselijk in een bepaald gebied. De gemeente werkt in haar beleidsplan een gedifferentieerd beleid uit met betrekking tot agrarische activiteiten.

Op zoek naar systemen om slecht gelegen activiteiten te verplaatsen

In het beleidsplan ruimte Essen wordt er ook gewerkt rond deze uitdaging. Woonlinten, woonreservegebieden, recreatiegebieden, niet-ontwikkelde delen van woongebieden, bedrijventerreinen en woonparken zijn in detail onderzocht. Er zijn criteria gehanteerd die ertoe leiden om ze al dan niet in de open ruimte op te nemen. Zo worden bijvoorbeeld enkele slechtgelegen onbebouwde woonreservegebieden niet in de bebouwde maar in de open ruimte opgenomen. Het aansnijden van deze gebieden wordt ofwel in tijd uitgesteld ofwel zelfs onmogelijk gemaakt door een herbestemming naar een open ruimte functie.

2 BEGRIPPENLIJST

Basisbereikbaarheid

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

Basisvoorziening

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

Bebouwde ruimte

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

Biodiversiteit

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

Collectief vervoer

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

Coulisselandschap

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

DNA

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

Dorpen / kernen

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

(Hoog)dynamische functies

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

Ecosysteemdiensten

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

Eengezinswoning

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

Energieneutraliteit

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

Fysisch systeem

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

Geclusterde bebouwing

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

Groenblauwe dooradering / groenblauw netwerk

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

Groene verbinding

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

Grondgebonden landbouw

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

Hamsterhuren

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

Juridisch aanbod

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

Kernversterking

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

Kernwinkelgebied

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

Klimaatadaptatie

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

Klimaatmitigatie

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



Knooppuntwaarde

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

Landschap

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

Landschapseenheid

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

Leefkwaliteit

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

Meergezinswoning

Een meergezinswoning is een woning die zich bevindt in een gebouw waar meerdere huishoudens wonen. Dit betekent dat er zich boven en / of onder de woongelegenheden van een huishouden andere woongelegenheden bevinden van andere huishoudens.

Een meergezinswoning kan appartementen, gestapelde woningen (bijvoorbeeld duplex of triplex), studio's, kamers, assistentiewoningen en kamers in een woonzorgcentrum zijn.

Nultredenwoning

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

Open ruimte

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

Open ruimte functies

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

Open ruimte vinger

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

Precisielandbouw

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

Ruimtebeslag

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

Ruimtelijk rendement

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

Samenhangende gehelen

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

Traag netwerk

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

Verdichting

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

Verharding

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

(Functie)verweving

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

Voorzieningenniveau

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

3 BRONNEN

- Curieuzeneuzen Vlaanderen. Kaart NO₂ concentratie. Webpagina
- Dewaelheyns, V., Gulinck, H., & Rogge, E. (2014). The garden complex in strategic perspective : the case of Flanders.
- De Standaard (30 april 2015, 1 mei 2015). Geen bus? Geen auto? Blijf dan thuis. Krantenartikel. Online geraadpleegd via www.vzwdendraai.be.
- Interwaas. Onthardingskansenkaart - Klimaatadaptatieplan Waasland
- Natuurpunt. Betonrapport van Vlaamse gemeenten en provincie. Vrij raad te plegen rapporten
- Oxfam. Het overbevolkingsprobleem. Webpagina
- Provincie Antwerpen. Hittekwaetsbaarheidskaart 2021
- Sanchez-Bayo & Wyckhuys. Worldwide decline of the entomofauna: a review of its drivers. Biological Conservation (vol. 232. blz. 8 - 27)
- Stabel. Bodembezetting op basis van het Kadasterregister per gemeente en gedetailleerde kadastrale aard (1982 - 2019). Opendata
- Statistiek Vlaanderen. Vlaamse gemeentelijke demografische vooruitzichten 2018 - 2035. Opendata
- VMM. Klimaatportaal. Klimaatverandering in beeld - hittekaart. Webpagina
- VMM. Klimaatportaal. Klimaatverandering in beeld - droogtekaart. Webpagina
- WWF. Biodiversiteit staat voor zesde massa-extinctie. Webpagina.



