

SCHILDE

STARTNOTA



Rev A

20/04/2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en opzet van het RUP	5
1.2	Leeswijzer startnota	6
2	Situering	7
3	Doelstellingen van het RUP	8
4	De woonparken <i>vandaag</i>	9
4.1	Ruimtelijke context	9
4.2	Beleidsmatig afwegingskader	32
4.3	Conclusies bestaande toestand: uitdagingen voor de woonparken	34
5	De woonparken <i>morgen</i>	35
5.1	Het reeds afgelegde traject	35
5.2	Vervolgproces: formuleren van een methodiek	43
6	Overwogen alternatieven	72
6.1	Nulalternatief	72
6.2	Locatiealternatieven	72
6.3	Inrichtingsalternatieven	72
7	Aanzet RUP	73
7.1	Afbakening en reikwijdte plangebied	73
7.2	Detaileringsgraad	73
7.3	In te zetten instrumenten	74
8	Bijlage I: juridische context	75
8.1	Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen	75
8.2	Verkavelingen en ruilverkavelingen	76
8.3	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen	76
8.4	Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen	76
8.5	Wegen en water	77
8.6	Beschermings- en klasseringsbesluiten	78
8.7	Natuurbeschermingsgebieden en VEN-gebieden	80
8.8	Signaalgebieden en Watergevoelige OpenRuimteGebieden (WORG's)	81
8.9	Erkend natuurreservaat Schijnvallei	85
8.10	Omzendbrief bossen in niet-groene bestemming	86
9	Bijlage II: ruimtelijke planningscontext	88

rup WOONPARKEN

9.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)	88
9.2	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)	89
9.3	Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS)	89
9.4	Provinciaal ruimtelijk structuurplan Antwerpen (PRS-A)	91
9.5	Provinciaal Beleidsplan Ruimte provincie Antwerpen (PBRA)	94
9.6	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS)	96
9.7	Mobiliteitsplan	100
9.8	Routeplan 2030	102
9.9	Toolkit Kasteeldomeinen	102
9.10	Toolkit Woonkernen	104
9.11	Relevante fietsroutenetwerken	105
10	Bijlage III: RVR-toets	106
11	Bijlage IV – deel I: beschrijving en beoordeling van de te verwachten milieueffecten	107
11.1	Implicaties op de discipline bodem en grondwater	108
11.2	Implicaties op de discipline oppervlaktewater	110
11.3	Implicaties op de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	111
11.4	Implicaties op de discipline fauna en flora	115
11.5	Implicaties op de discipline mens en ruimte	117
11.6	Implicaties op de discipline geluid en trillingen	119
11.7	Implicatie op de discipline lucht	121
11.8	Grensoverschrijdende effecten	122
11.9	Besluit waarom de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk wordt geacht	122
11.10	Milderende en/of flankerende maatregelen	122
12	Bijlage IV – deel II: watertoets	123
12.1	Overstromingsgevoelige gebieden	123
12.2	Waterbeheerders	123
12.3	Infiltratiegevoelige bodems	123
12.4	Grondwaterstromingsgevoelige gebieden	124
12.5	Winterbedkaart	124
12.6	Hellingenkaart	124
12.7	Erosiegevoelige gebieden	124
12.8	Signaalgebieden en Watergevoelige OpenRuimteGebieden (WORG)	125
12.9	Conclusie van de watertoets	125
13	Bijlage V: kaartenbundel	126

rup WOONPARKEN

A	20/04/2021	Toon Coenen, Joost Heyvaert, Marjolein Claesen, Fran Lux	Startnota
Rev.	Datum	Door	Omschrijving

Toon Coenen		Katrien Van Den Bergh	
Gecontroleerd door	Paraaf	Goedgekeurd door	Paraaf

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en opzet van het RUP

Voorliggende startnota is de eerste stap in de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) woonparken. Dit RUP is een volgende stap in een proces dat al enige tijd loopt om de beleidscontext die van kracht is voor de woonparken te herwerken naar een dynamisch kader dat beter aangepast is aan de huidige maatschappelijke en stedenbouwkundige noden.

In 2012 werd in kader van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) het strategisch project 'De Groene Zes' opgestart. Een samenwerkingsverband tussen zes gemeentes, waaronder Schilde, en de provincie Antwerpen. Deze samenwerking leverde onder andere een 'Toolkit Woonparken' op, die een intergemeentelijke visie op de woonparken formuleert. Dit RUP is de stap naar operationalisering van deze visie.



Vier van de zes gemeentes die samen De Groene Zes uitmaken, met name Schoten, Brasschaat, Brecht en uiteraard Schilde, hebben het initiatief opgevat om samen een planproces op te starten voor een gemeentelijk RUP woonparken. Deze vier gemeentelijke RUP's vertrekken telkens vanuit dezelfde gedeelde visie, zoals neergeschreven in de toolkit, maar zullen wel elk op maat worden gemaakt van de betrokken gemeente.

Voorliggende startnota kijkt dan ook specifiek voornoemde problematiek voor Schilde. De beschreven ruimtelijke, juridische en planologische context behandelt enkel wat van toepassing is op de gemeente.

1.2 Leeswijzer startnota

Het voorgestelde RUP wordt opgemaakt binnen het kader van het op 1 juli 2016 door de Vlaamse Regering bekrachtigde decreet waardoor de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan geïntegreerd worden. Op 17 februari 2017 keurde de Vlaamse Regering een uitvoeringsbesluit goed dat bij dit decreet hoort en verder de procedure tot opmaak van een RUP detailleert. De VCRO voorziet als onderdeel van deze procedure onder andere de opmaak van een startnota. Deze nota moet minimaal een aantal aspecten omvatten, dewelke onderaan worden opgesomd.

Cfr. art. 2.2.4. VCRO omvat de startnota:

1. een beschrijving en verduidelijking van de **doelstellingen** van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan;
2. **een afbakening** van het gebied of de gebieden waarop het plan betrekking heeft;
3. een beknopte beschrijving van de **alternatieven** voor het ontwerpplan of voor onderdelen ervan, die de initiatiefnemer heeft overwogen, en een beknopte beschrijving van de voor- en nadelen van de verschillende alternatieven;
4. een beschrijving van de **reikwijdte en het detailleringsniveau** van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan en daaraan gekoppeld de reikwijdte en het detailleringsniveau van de te voeren effectonderzoeken zoals in die fase gekend;
5. de relatie met het ruimtelijk structuurplan en, in voorkomend geval, met andere relevante **beleidsplannen**;
6. de beschrijving van de te onderzoeken **effecten** en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie, zoals bepaald door de wetgeving van de op te maken effectbeoordelingen en van andere onderzoeken die nodig zijn voor het plan. In voorkomend geval bevat de startnota ook een weergave van de gedane analyse, vermeld in artikel 4.2.6, § 1, 5°, en artikel 4.4.1 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, met inbegrip van de redenen waarom geen planmilieueffectrapport, respectievelijk ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt;
7. in voorkomend geval, relevante gegevens uit **voorige effectbeoordelingen** of uit de goedgekeurde rapporten die daaruit zijn voortgekomen;
8. in voorkomend geval, de impact of het effect dat het geïntegreerde planningsproces kan hebben op mens of milieu in een ander gewest of land of op de gebieden die onder de federale bevoegdheid vallen;
9. een overzicht van **instrumenten** die samen met het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan ingezet kunnen worden, als die al bekend zijn in deze fase.

Heel concreet wordt in de tekst van de voorliggende startnota steeds verwezen naar het nodige thematische kaartmateriaal. Deze kaarten kan u raadplegen onder **bijlage V: kaartenbundel**, achteraan het document.

3 Doelstellingen van het RUP

De doelstelling van dit RUP is de planningscontext binnen de woonparken een update te geven aangepast aan de maatschappelijke en ruimtelijke realiteit van vandaag, deze wordt geënt op hun specifieke context, zowel wat betreft hun interne organisatie als hoe ze zich verhouden tot de omliggende bebouwde en niet bebouwde gebieden.

Specifiek voor de woonparken omvat dit doelstellingen gericht op:

- Het verbeterd positioneren van zowel wonen als natuur binnen de woonparken, waarbij beide functies volwaardig en in harmonie hun positie kunnen innemen;
- Het verbeteren van de ecologische kwaliteit en biodiversiteit;
- Het verbeteren van de woonbeleving;
- Een versterking van het groene karakter van de woonparken;
- Het verhogen van de gebruikswaarde van het groen (zowel naar verbinding met het omliggend groen, als postzegelgroen binnen de woonparken zelf);
- Het verhogen van de kwaliteit van publieke ruimtes;
- Het uitbouwen van een netwerk van trage wegen;
- Het differentiëren van het woonaanbod (mogelijkheden creëren voor woonvormen, aangepast aan de actuele maatschappelijke context);
- Het gericht mogelijk maken van voorzienigen;
- Het vrijwaren van de meest kwetsbare waardevolle bossen.

Op kavelniveau vertaalt dit zich bovendien in doelstellingen als:

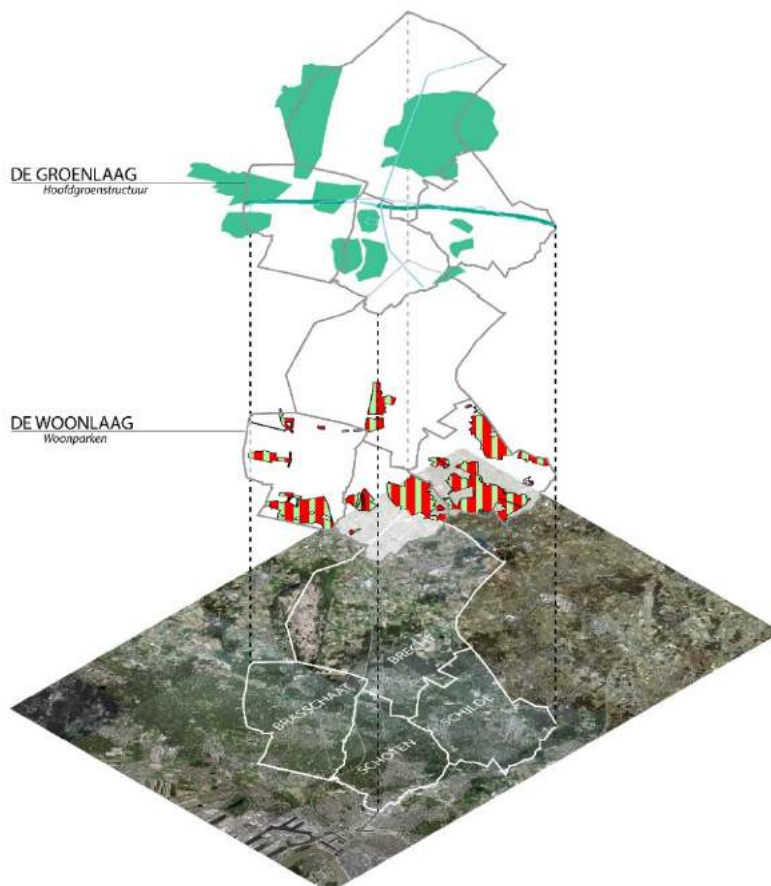
- Het creëren van mogelijkheden tot aanpassing van het woonpatrimonium aan nieuwe behoeften (waar van toepassing);
- Het benutten van het te grote bruto vloeroppervlakte van bestaande woningen voor nieuwe mogelijkheden;
- Het introduceren van alternatieve beheersmogelijkheden voor de onbebouwde delen.

Een gemeentelijk RUP wordt specifiek opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk structuur- of beleidsplan. Voorliggend RUP geeft uitvoering aan de opties met betrekking tot de gewenste structuur van de woonparken in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS van Schilde vermeld onder haar bindende bepalingen verder letterlijk de opmaak van een RUP 'Woonparken in Schilde', hetgeen als een vertaling van het aspect 'groene dooradering / meergezinswoningen in de woonparken' wordt bedoelt.

4 De woonparken *vandaag*

4.1 Ruimtelijke context

Het plangebied wordt gevormd door de woonparken in de gemeente. De woonparken omvatten zowel kwaliteiten van een groengebied als van een woongebied. Het is die bijzondere groenkwaliteit die de gebieden voor veel van haar inwoners zo aantrekkelijk maakt. Het groenaspect van de woonparken is niet een op zich staand iets dat zich enkel in de tuinen van de woningen afspeelt en terugkomt onder de vorm van beplanting langs de wegen doorheen de parken. De vaak hoge kwaliteit van de groenstructuur binnen de woonparken heeft het plangebied te danken aan haar inbedding binnen een ruimere, regio-brede, groenstructuur. Die hoofdgroenstructuur, opgebouwd uit een aantal grensoverschrijdende natuurlijke structuren vormt de ruggengraat van de regio en is uiteindelijk ook het belangrijkste identiteitsbepalende aspect voor de regio. Het is een van de meest voorname redenen waarom mensen er voor kiezen hier te komen wonen. Deze hoofdgroenstructuur kent haar vertakkingen tot in de woonparken zelf, die er soms zelfs deel van uit maken. Los van haar karakteriserende kwaliteiten (die zich uiteindelijk ook vertalen in vastgoedwaarde) speelt deze hoofdgroenstructuur ook een cruciale rol in de ondersteuning van het ruimere regio-brede ecologisch netwerk, ook op provinciaal en gewestelijk niveau.



Het plangebied moeten we dus begrijpen als een structuur opgebouwd uit meerdere lagen: een groenlaag en een woonlaag.

De groenlaag is de hoofdgroenstructuur van het gebied en is de kapstok waar de ganse regio op geënt is.

De woonlaag wordt gevormd door de woonparken zelf, die dankzij hun interferentie met de groenlaag een bijzonder, groen en aangenaam woonklimaat scheppen.

Beide lagen bekijken we in deze startnota zowel globaal, als specifiek voor wat betreft die karakteristieken die een rol spelen binnen Schilde.

rup WOONPARKEN

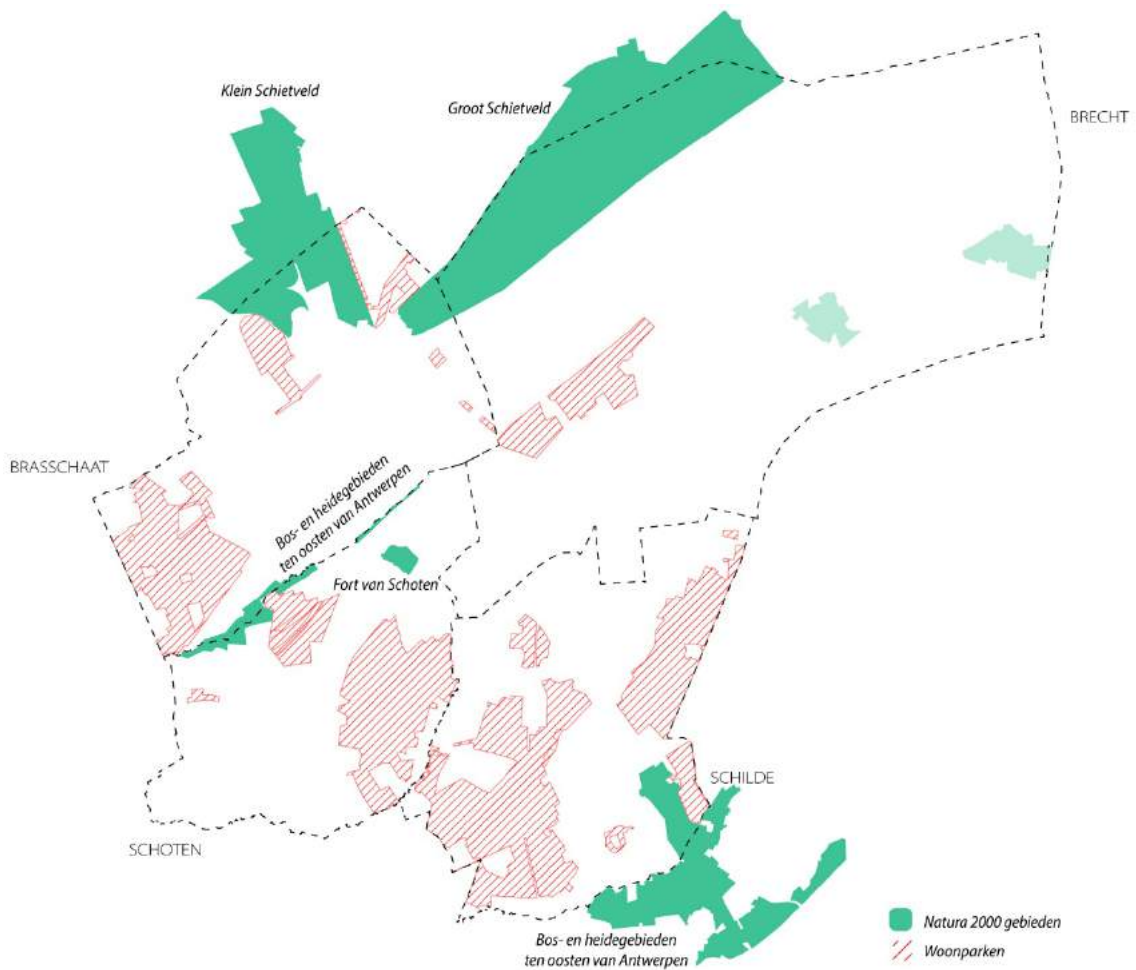
Rev A
Startnota

4.1.1 Hoofdgroenstructuur

Op het grondgebied van elk van de vier gemeenten die samen het initiatief tot een RUP Woonparken hebben opgestart, bevinden zich nog ecologisch waardevolle gebieden. De meest structureel waardevolle en bepalende van deze gebieden vormen samen de hoofdgroenstructuur, waarvoor we een logische selectie vastleggen.

Uitgangspositie tot selectie van de hoofdgroenstructuur: de Natura 2000 gebieden

De belangrijkste van deze gebieden behoren tot het Europees-beschermde Natura 2000 Netwerk (de Habitat- en Vogelrichtlijngebieden). Het betreft met name:



Uitgangspositie identificatie hoofdgroenstructuur: de Natura 2000 habitatrichtlijn en vogelrichtlijngebieden

- Habitatrichtlijngebieden:
 - Historische fortengordels van Antwerpen: fort van Schoten
 - Klein en Groot Schietveld
 - Bos- en Heidegebieden ten oosten van Antwerpen: vallei van de Laarse beek
- Vogelrichtlijngebieden:
 - Klein- en Groot Schietveld

Dit Natura 2000 netwerk heeft de bescherming van bedreigde leefgebieden, dieren en planten tot doel. Deze soorten worden dan ook de doelsoorten genoemd (de biologische soorten waarop natuurbeleid is gericht). Ook heel wat andere dier- en plantensoorten, die niet Europees beschermd zijn, profiteren van de beschermde status van deze Natura 2000 gebieden. Om deze bescherming in concrete maatregelen te vertalen, werden voor deze gebieden beheerplannen opgesteld.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de doelsoorten en habitatdoelstellingen uit deze beheerplannen die relevant zijn voor de gemeenten Brasschaat, Schoten, Schilde en Brecht.

Historische fortengordels van Antwerpen: fort van Schoten	
Relevante habitatdoelstellingen	Relevante doelsoorten
<ul style="list-style-type: none"> • Verbeteren habitatkwaliteit • Verbeteren connectiviteit • Behoud van houtkanten en oude bomen 	<ul style="list-style-type: none"> • Diverse vleermuissoorten, waaronder Watervleermuis, Brandt's vleermuis, Baardvleermuis, Franjestaart, Ingekorven vleermuis en Meervleermuis • Watergebonden broedvogels (zoals de Ijsvogel) • Amfibieën (waaronder Kamsalamander) • Vissoorten (waaronder Kleine Modderkruiper)
Klein- en Groot Schietveld	
Relevante habitatdoelstellingen	Relevante doelsoorten
<ul style="list-style-type: none"> • Creëren van geleidelijke bosranden • Bevorderen van de connectiviteit 	<ul style="list-style-type: none"> • Diverse vogelsoorten, waaronder Boomen Veldleeuwerik, Roodborsttapuit, Boompieper, Zwarte Specht, Kleine bonte specht, Wespandief, Bonte vliegenvanger, Matkop, Bruine kiekendief, Blauwborst • Levendbarende hagedis • Boommarter • Diverse vleermuissoorten • Eikenpage

rup WOONPARKEN

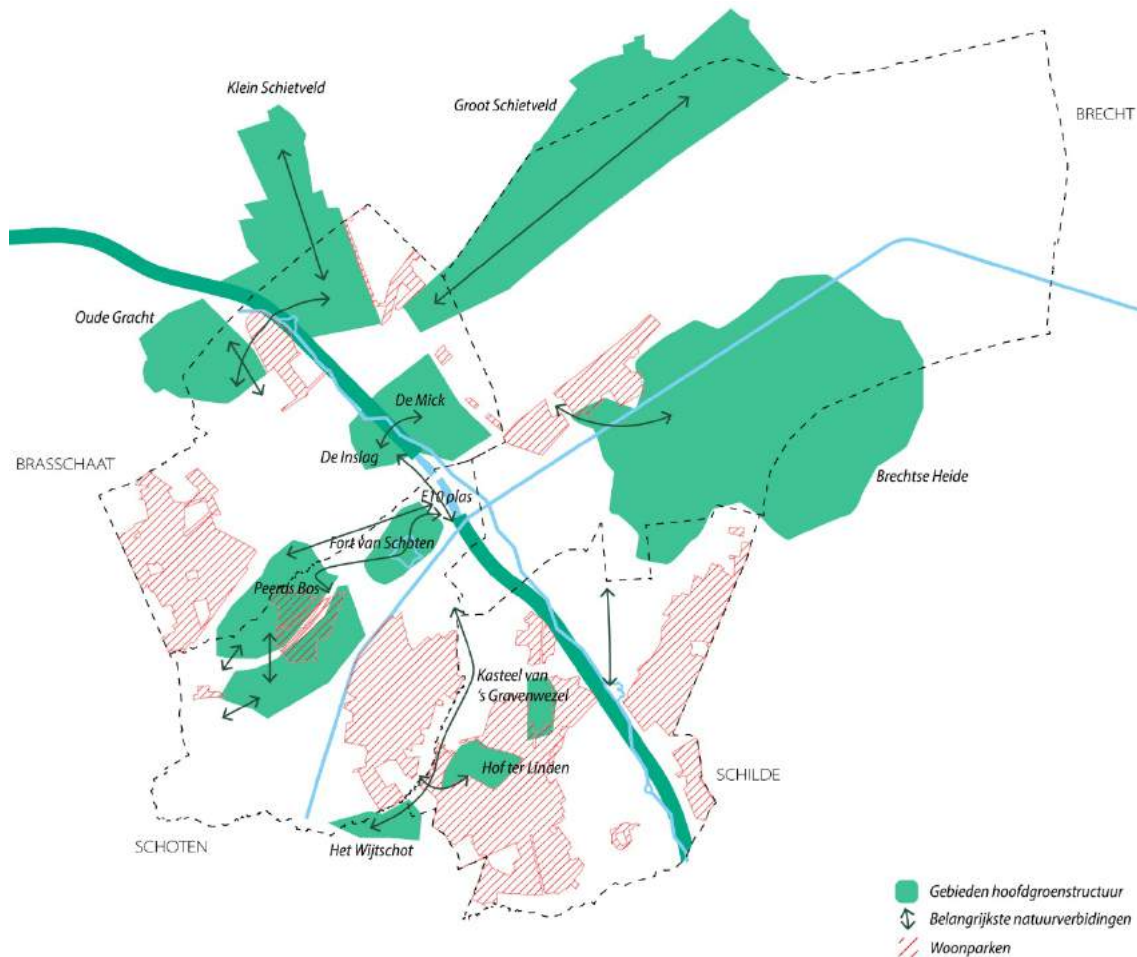
Bos- en Heidegebieden ten oosten van Antwerpen	
Relevante habitatdoelstellingen	Relevante doelsoorten
<ul style="list-style-type: none"> • Bevorderen van structuurrijke boshabitats: <ul style="list-style-type: none"> • Dood hout en oude bomen • Geleidelijke bosranden • Herstel van de natuurlijke waterhuishouding in broekbossen • Behoud van dreven en open plekken • Creëren van beekbegeleidende graslanden en ruigtes • Verbeteren van de connectiviteit • Omvorming van naaldhout naar loofbos • Ontwikkeling van opgaande lijnvormige elementen 	<ul style="list-style-type: none"> • Diverse vogelsoorten: Zwarte specht, Wespandief, Bonte vliegenvanger, Kleine bonte specht • Boommarter • Diverse vleermuissoorten • Eikenpage

Het uitwerken van de ecologische hoofdstructuur van de gemeenten dient bijgevolg uitgevoerd te worden binnen de context van deze Europese doelstellingen. Deze Natura 2000 gebieden vormen bijgevolg de kern van de ecologische groenstructuur.

Vervolledigen van de selectie: bijkomende gebieden

Naast deze Natura 2000 gebieden kunnen nog een aantal bijkomende gebieden aangeduid worden die op dit moment reeds een belangrijke ecologische waarde hebben. Het betreft met name volgende gebieden:

- Oude Gracht
- De Inslag – De Mick
- Peerdsbos
- Het Wijtschot
- Vallei van het Klein Schijn – ‘La Garenne’
- Hof ter Linden
- De antitank gracht
- De Brechtse heide
- De Zetten
- Kasteeldomein Pulhof en omgeving
- Kasteeldomein van 's Gravenwezel en omgeving
- Park Vordenstein
- Kasteeldomein Schildehof – Vrieselhof (vallei van het Groot Schijn)



Verruiming van de Natura 2000 gebieden met de (potentiële) leefgebieden voor de relevante Europese doelsoorten

Dit betreffen alle gebieden met (potentieel) leefgebied voor de eerder vermelde Europese doelsoorten. Daarnaast zijn er habitattypes aanwezig die eveneens voorkomen ter hoogte van de naburige Natura 2000 gebieden. Bijgevolg worden ook deze gebieden opgenomen in de ecologische groenstructuur van de gemeenten.

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

Functioneren van de hoofdgroenstructuur: een netwerk met verbindingen

Om het ecologisch potentieel van deze gebieden ten volle te kunnen benutten, dienen tot slot geschikte corridors en stapstenen tussen deze gebieden gerealiseerd te worden. Als laatste stap in de uitwerking van de ecologische groenstructuur werd daarom op zoek gegaan naar verbindende structuren tussen deze gebieden. Hierbij werd rekening gehouden met volgende criteria:

- Bij voorkeur worden bestaande, natuurlijke structuren zoals beekvalleien als corridor weerhouden;
- Het habitatype van een corridor dient aan te sluiten bij de habitatypes van de gebieden die door deze corridor verbonden worden. Dit vergroot de kans dat de gewenste doelsoorten ook effectief gebruik zullen maken van de corridor.

In het onderzoek werden zowel verbindende structuren aangeduid die reeds over een goed ontwikkelde ecologische structuur beschikken, als verbindende structuren waarvan de ecologische structuur momenteel minder goed ontwikkeld is (bijvoorbeeld omwille van een weinig ontwikkelde vegetatie, de aanwezigheid van wegen die een barrière vormen,...), maar die, mits een aantal maatregelen genomen worden, in de toekomst tot een ecologisch waardevolle verbindende structuur kunnen uitgroeien. In het vervolgonderzoek (na de fase startnota) zal bekeken worden in welke mate inrichting van de woonparken eventueel kan bijdragen tot het verbeteren van deze verbindingen.



Hoofdgroenstructuur projectgebied: verruimde Natura 2000 gebieden met aanduiding van de verbindingen waar de woonparken een rol kunnen in spelen ter versterking van deze verbindingen en aanduiding van de waardevolle gebieden vanwege de biologische waarderingskaart (BWK), dewelke hierin ook een rol kunnen spelen.

Beschrijving van de verbindingen:		
Nr. verbindingroute	Verbonden natuurwaarden	Doelsoort verbinding
1	Verbinding De Mick en Groot Schietveld	<ul style="list-style-type: none"> • Marter-achtigen, wezel, ree • Vleermuizen • Diverse vogelsoorten als Veldleeuwerik, Boompieper, Matkop, Roofvogels als Wespandief, Sperwer, uilen (Bosuil), spechten, eekraagde roodstaart • Invertebraten (= ongewervelden omvatten alle dieren zonder wervelkolom, zoals de sponzen, kwallen, wormen, weekdieren, de geleedpotigen (o.a. de insecten, kreeftachtigen, spinachtigen,...), de stekelhuidigen (zee-egels en zeesterren), ... • Amfibieën
2.	Verbinding tussen Groot- en Klein Schietveld	<ul style="list-style-type: none"> • Klein wild (Boommarter, Wezel, (Ree)) • Diverse vleermuissoorten (o.a. Dwergvleermuis, Grootoor Vleermuis, Laatvlieger, Rosse Vleermuis) • Diverse vogelsoorten als Boomkruiper, Boom- en veldleeuwerik, Bonte vliegenvanger, Boompieper, Groene Specht, Kleine bonte specht, Zwarte specht, matkop, roodborstapuit, Gekraagde Roodstaart • Invertebraten (waaronder mogelijk de zeldzame Aardbeivlinder, Hooibeestje)
3.	Verbinding tussen Fort van Brasschaat en natuurgebied 'Oude Gracht'	<ul style="list-style-type: none"> • Diverse Vleermuissoorten (o.a. Dwergvleermuis, Grootoor vleermuis, Laatvlieger, Rosse vleermuis) • Vogels (diverse zangvogels en spechten) • Retentiebekken (vijver) • Klein wild (Boommarter, Steenmarter, Wezel, Eekhoorn, Egel,...) • Ree • Paddenstoelen
4.	Vallei van de Kaartse beek	<ul style="list-style-type: none"> • Diverse vleermuissoorten (o.a. Dwergvleermuis, Grootoor vleermuis, Laatvlieger, Rosse vleermuis). • Diverse vogelsoorten (Ijsvogel, kleine zangvogels, diverse spechten) • Klein wild (Boommarter, Steenmarter, Wezel, Eekhoorn,...) • Diverse amfibieën (Poelkikker, Vinpoot-salamander, Alpenwatersalamander, Kleine watersalamander, Kamsalamander) • Invertebraten (libellen), diverse vissoorten: Kleine modderkruiper, Rivierdonderpad
5.	Verbinding 'Oude Gracht' / 'De Uitlegger' - 'Brusselse bossen' / 'Kattekesberg'	<ul style="list-style-type: none"> • Diverse vleermuissoorten (o.a. Dwergvleermuis, Grootoor vleermuis, Laatvlieger, Rosse vleermuis) • Diverse vogelsoorten (Veldleeuwerik, Wespandief, Bruine kiekendief, Blauwborst,...) • Klein wild (marters, Wezel, diverse muizensoorten,...) • Amfibieën (Kamsalamander, Alpenwater-salamander, Bruine kikker, Groene kikker, Gewone pad) • Invertebraten: libellen, vlinders, (loop-)kevers,... • Diverse vissoorten: Kleine modderkruiper, Rivierdonderpad
6 en 7	Kattekesberg - zuidzijde wijk Vriesdonk	<ul style="list-style-type: none"> • Mobiele soorten: diverse vleermuissoorten, diverse vogelsoorten (waaronder diverse mezen en vinken, zangvogels als Fitis en Tjiftjaf, Koperwiek, Keep, Putter, Gaai, Roodborst, diverse spechten (Zwarte specht), Boomklever), (vliegende) invertebraten (zoals Gehakelde Aurelia en Atalanta, maar ook diverse bijensoorten) kleine zoogdieren (Rode eekhoorn, Wezel, Steenmarter)
8	Connectie Peerdsbos - Park Vordenstein	<ul style="list-style-type: none"> • Marters, Wezel, Das, Rode eekhoorn, Reeën, diverse vleermuissoorten (Dergvleermuis, Grootoor vleermuis, Laatvlieger, Rosse vleermuis,...), diverse vogelsoorten (mezen, Putter, Steenuil, Bosuil, Boomkruiper, Boomklever, diverse spechten soorten, Sperwer...), invertebraten

rup WOONPARKEN

	Woonpark Peerdsbos	<ul style="list-style-type: none"> • Klein wild (vleermuizen, diverse vogelsoorten, Wezels, marter-achtigen, Eekhoorns,...) en groot wild
9	De vallei van de Laarse beek	<ul style="list-style-type: none"> • Vissoorten (Rivierdonderpad, Modderkruiper) • Invertebraten zoals libellen en juffers (met name de Bosbeekjuffer) • Diverse vleermuissoorten • Amfibieën (Kamsalamander) • Diverse vogelsoorten (waaronder de Ijsvogel)
10	Park Vordenstein - E19 plas	<ul style="list-style-type: none"> • Diverse vleermuissoorten • Diverse vogelsoorten: Roodborsttapuit, Boompieper, Boomklever, Zwarte specht, Kleine bonte specht, Wespandief, Bosuil, Matkop. • Boommarter, ree, wezel, das • Invertebraten: libellen, (loop-) kevers,...
11	Vallei 'Klein Schijn' (Het Wijtschot - Regio antitank gracht, 'La Garenne')	<ul style="list-style-type: none"> • Amfibieën: Kamsalamander, Alpenwatersalamander, Groene kikker,... • Invertebraten: libellen, juffers (Bosbeekjuffer), vlinders (eikenpage) • Boommarter, Wezel, Egel, Eekhoorn • Diverse vogelsoorten (waaronder Ijsvogel, diverse mezen, Boomklever, Bruine kiekendief, Blauwborst,...) • Diverse vissoorten: Rivierdonderpad, Modderkruiper
12	Vallei 'Klein Schijn', kasteeldomein 'Pulhof', de Zetten en Hof ter Linden	<ul style="list-style-type: none"> • Diverse kleinere (zang-) vogels • Invertebraten (Beekrombout, Dikkopje, Kleine ijsvogelvlinder, Bosbeekjuffer, Bruine Korenbout, Gevlekte witsnuitlibel,...) • Diverse vleermuizen, Steenmarter, Boommarter, Wezel, Egel, Eekhoorn, Europese bever, Das
13	Schildhof - Kleine Beek - AT gracht	<ul style="list-style-type: none"> • Amfibieën • Vissen (Rivierdonderpad, Kleine modderkruiper) • Diverse vogelsoorten (Ijsvogel, Blauwborst, Bruine kiekendief,...) • Boommarter, Steenmarter, Wezel (Ree) • Diverse vleermuissoorten
14	Schildhof - Vrieselhof - AT gracht (vallei Groot Schijn)	<ul style="list-style-type: none"> • Amfibieën • Vissen (Rivierdonderpad, Kleine modderkruiper) • Diverse vogelsoorten (Bruine kiekendief) • Ree, Boommarter, Steenmarter, Wezel • Diverse vleermuissoorten
15	Verbinding vallei van de Zwanebeek - Hofbeek - AT gracht	<ul style="list-style-type: none"> • Amfibieën • Invertebraten (libellen) • Kleinere zoogdieren (Egel, Eekhoorn, Wezel) • Diverse vleermuissoorten • Diverse vogelsoorten (Ijsvogel)
16	Verbinding vallei van de Zwanebeek - Steynhoefsebeek - AT gracht	<ul style="list-style-type: none"> • Amfibieën • Invertebraten (juffers, libellen) • Vogels (Ijsvogel, Matkop) • Diverse vleermuissoorten • Zoogdieren (marter-achtigen, Ree, wezel)
17	Westzijde Steinhoeve	<ul style="list-style-type: none"> • Diverse vleermuizen • Zoogdieren (Egel, Eekhoorn, Wezel, marter-achtigen) • Ree • Diverse vogelsoorten (Roodborsttapuit, diverse spechten, Buizerd, Bonte vliegenvanger, Wespandief)
18	Verbinding Brechtse Heide - woonpark Hoge Heide	<ul style="list-style-type: none"> • Eerder mobiele fauna (die de Schotensteenweg kan kruisen), met name diverse vogelsoorten en in mindere mate bosgebonden vleermuizen
19	Antitankgracht	<ul style="list-style-type: none"> • Otter

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

20	De Inslag - De Mick	<ul style="list-style-type: none"> • Amfibieën (waaronder Rugstreeppad) • Otter • Diverse zoogdieren (diverse vleermuissoorten, Ree, Boommarter, Das), • Diverse vogelsoorten (Wespendief, Havik, Gekraagde roodstaart, Boompieper, Middelste bonte specht, Nachtzwaluw) • Diverse invertebraten (bijvoorbeeld Bosbeekjuffer, Kleine ijsvogelvlinder, Bont dikkopje)
----	---------------------	---

4.1.2 Woonparken

4.1.2.1 *Het woonpark vandaag: kwaliteiten en uitdagingen*

In de omzendbrief omtrent de gewestplannen (zie 4.2) worden de woonparken omschreven als een opname van bestaande toestanden (hetgeen in vraag kan gesteld worden als we historische luchtfoto's van de periode waarin de gewestplannen werden opgemaakt (jaren '70-'80) vergelijken met recente luchtfoto's). De voorschriften van de gewestplannen zijn er op gericht die bestaande toestand zo veel mogelijk te bestendigen. Het is dan ook geen verrassing dat de overheersende woonvorm, het patrimonium en de organisatie en opbouw van de woonparken doet denken aan de periode van waaruit ook de gewestplannen zelf stammen. Dit is niet noodzakelijkerwijs negatief te interpreteren. Hun belangrijkste kwaliteit, een op en top groene leefomgeving, maakt hen vandaag nog steeds tot aangename plekken om te wonen. Door de jaren heen is echter wel gebleken dat de organisatie van de ruimte en de typologieën zoals opgelegd door de omzendbrief een zekere gedateerdheid beginnen te kennen. Samen met het feit dat de meeste woningen in de woonparken vaak toch al een zekere leeftijd kennen, maakt dit dat de woonparken vandaag een specifieke problematiek kennen.

Aangezien deze problematiek mee de aanleiding vormt voor de opmaak van voorliggend RUP is het van belang deze in het begin van deze startnota te schetsen. Het spreekt voor zich dat ook het project 'De Groene Zes' en de opmaak van de toolkit vanuit dezelfde vaststelling werden opgestart. Wat volgt onder dit punt is dan ook grotendeels gebaseerd op de toolkit en de focusnota van het strategisch project.

4.1.2.1.1 *Macroniveau*

Meerdere malen in deze startnota halen we het belang van de hoofdgroenstructuur aan. Tegelijk moeten we hier dan ook aanhalen dat deze sterk onder druk staat. Over de jaren heen is de (hoofd)groenstructuur in de woonparken meer en meer versnipperd geraakt. Deze toenemende versnippering van de groenstructuur in de woonparken is uiteraard grotendeels te wijten aan de populariteit van de woonparken als woonlocatie de afgelopen decennia en de hieraan gekoppelde bijkomende inname van de woonparken door bebouwing.



1969-79 – omgeving Kroon- en Catersdreef, Schilde



2014, situatie met een sterk uitgedund bosbestand en toegenomen bebouwing (versnippering) t.o.v. de historische luchtfoto

Bronnen: cartesius.be (historische foto) en geopunt.be (recente foto)

De stijgende populariteit van de woonparken heeft door de jaren heen ook een steeds grotere concurrentie voor de kerngebieden betekend. Meer inwoners in de woonparken, betekent minder inwoners in de kernen, hetgeen verdichting minder evident maakt en alle daarbij behorende problemen van suburbanisatie met zich meebrengt, zoals omvangrijkere verkeerstromen, een groeiende kost voor voorzieningen en nutsleidingen, enz.

4.1.2.1.2 Mesoniveau

Hoe meer de woonparken vol worden gebouwd, hoe meer ze hun specifieke karakter, hun belevingswaarde, hun unieke troef, beginnen kwijt te spelen. Een aantal woonparken zijn qua gevoel geëvolueerd van 'wonen in het bos' naar 'wonen in een tuinwijk' of verder naar 'wonen in het suburbane landschap'. De uitbouw van het woonpatrimonium in de woonparken door de jaren heen, is niet gepaard gegaan met een uitbouw van het voorzieningsniveau. Fietspaden, publieke voorzieningen, horeca, enz. zijn vrijwel onbestaande in de woonparken. Vreemd genoeg is dit ook zo voor het publieke groen, het aanwezige groen is immers vaak volledig geprivatiseerd.





4.1.2.1.3 Microniveau

Op kavelniveau valt het op dat heel wat kavels niet voldoen aan de norm om max. 10% van de perceeloppervlakte aan te leggen als grasperk, speelruimte, etc. en de rest te vrijwaren als hoogstammig groen. Hetzelfde geldt voor het maximum van 250m² bebouwde oppervlakte die een woning maar zou mogen hebben, dat is vaak ruimer dan de omzendbrief omtrent de gewestplannen toelaat. Veel woonparken worden gekenmerkt door een verouderd woningenaanbod. Vele woningen zijn energetisch niet meer in orde en vaak te groot voor de beperktere gezinssamenstelling die de maatschappij van vandaag eerder kenmerkt.

4.1.2.2 Een blik op de woonparken in Schilde

Schilde omvat vijf gebieden die woonparkbestemming omvatten. Drie hiervan zijn grotere aaneengesloten woonparken, Driehoek dan wel ook aaneengesloten met gedeeltes woonpark die zich in Zoersel bevinden. De twee overige woonparken zijn kleinere gebieden. De woonparken worden in wat volgt beschreven voor wat betreft hun belangrijkste karakteristieken.

4.1.2.2.1 Schilde-West, Hertebos

Beschrijving	
Ligging	<p>Dit woonpark betreft een groot aaneengesloten gebied welk een relatief groot deel van de oppervlakte van de gemeente Schilde beslaat. Het is gelegen in het zuidwesten van de gemeente tussen het Antitankkanaal ten noordoosten, het kanaal Dessel-Turnhout- Schoten ten zuid/zuidwesten en de grens tussen Schilde en Schoten in het noordwesten.</p> <p>Het woonpark sluit rechtstreeks aan bij verscheidene reguliere woongebieden, waaronder het centrum van Schilde, gelegen ten oosten van het gebied.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  <p>Groene Wandeling</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;">  <p>Pater Nuyenslaan</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Galgenstraat</p> </div> </div>
Relevante vermeldingen GRS	<ul style="list-style-type: none"> • Algemene beleidsvorming omtrent de woonparken (o.a. omtrent nieuwe woonvormen) • Specifiek Woonproject nr.3 “De Zetten” • Specifiek Woonproject nr.4 “t Kasteel” • Specifiek Woonproject nr.5 “Victor Frisley” • Delen van het woonparkgebied t.h.v. de Eugeen Van de Vellaan als kerngebied aangeduid op ‘gewenste ruimtelijke nederzettingenstructuur’





rup WOONPARKEN

<p>BPA's, gem. RUP's</p>	<ul style="list-style-type: none"> • BPA Duyvendael – gedeeltelijke herziening • BPA Hertebos • BPA Hof ter Linden – origineel • BPA Hof ter Linden – gedeeltelijke herziening • BPA Ruiterskuil • BPA Schildebergen deel 1 • BPA Schildebergen deel 2 • BPA Schildebergen deel 2 – herziening • BPA Schildebergen deel 3 • BPA Schildebergen deel 4 • BPA Willecom • BPA Zuid Hertebos – herziening • RUP Kasteelpark • RUP Jachthoornlaan
<p><i>Karakteristieken</i></p>	
<p>Positie binnen het bebouwd perifeer landschap</p>	<p>Het woonpark beslaat binnen Schilde het grootste voor wonen benutbare gebied. Het is een zeer divers dat zowel op de kernen Schilde, als 's-Gravenwezel aansluit als op Hof ter Linden en het Kasteel van 's-Gravenwezel, die beide deel uitmaken van de hoofdgroenstuur. Op de grens met Schoten wordt het gebied ter plaatse onderbroken ter hoogte van de gemeentegrens (waar het Klein Schijn loopt), mocht dit niet het geval zijn, zou het een geheel vormen met een even groot woonparkgebied in Schoten, dat eveneens tot net aan de gemeentegrens rijkt.</p>
<p>Ruimtelijke opbouw</p>	<p>Gelet op zijn uitgestrektheid is het moeilijk één specifieke ruimtelijke karakteristiek te plakken op het gebied, heel strikt geordend is de opbouw alleszins niet, een traditionele verkavelingsstructuur is zo wat het meest karakteriserende beeld.</p>
<p>Aansluiting op het wegennet</p>	<p>Ondanks zijn uitgestrektheid zijn quasi alle delen van het woonpark vlot bereikbaar vanaf het hoofdverkeerwegennet dat het woonpark doorsnijdt (N121, N12).</p>
<p>Aansluiting op het openbaar vervoer</p>	<p>Het woonpark wordt bediend van openbaar vervoer via de Turnhoutsebaan (oost-west as) en de N121 (noord-zuid as). Beide worden frequent bediend. Gelet op zijn uitgestrektheid wilt dit echter ook zeggen dan grote delen van het woonpark ondermaats bediend worden.</p> 

rup WOONPARKEN

Voorzieningen	Ondanks zijn uitgestrektheid en nauwe aansluiting op centrumgebieden, zijn er niet echt voorzieningen in het woonpark. Ter hoogte van de N12 is er wel een 'eilandje' van reguliere woonzone te midden woonparkgebied waar we wel wat wel handel en horeca terugvinden, maar deze zijn dus zone-eigen omdat het plaatselijk over woongebied gaat.
Biologische waardering	Het gebied krijgt voor het overgrote deel geen bijzondere biologische waardering. Enkel het deel dat zich volgens de voorlopige categorisering van de toolkit binnen cat. 4 ligt (Galgenstraat) heeft een goede waardering.
Relatie tot/elementen van de hoofdgroenstructuur	<p>Zoals een blik op de biologische waarderingskaart al aangeeft, zijn de natuurwaardes van het woonpark eerder beperkt. Volgende aandachtspunten kunnen per deelzone meegegeven worden:</p> <p>Regio 'De Nachtegaal' en 'De Goudvink' (westelijk deel van het woonpark, tegen de grens met Schoten)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het boskarakter is niet meer prominent aanwezig er is ook geen duidelijke laanbomenstructuur meer. Wel is er nog een duidelijke ecologische waarde aanwezig in het valleigebied van het Klein Schijn, dat een verbindende rol kan spelen. <p>Regio Narcissenlaan, Tulpenlaan (zone begrepen tussen N12 en de Wijnegemsesteenweg)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deze zone heeft nog belangrijke natuurwaarden ter hoogte van de zone 'Narcissenlaan – Pater Nuyenslaan', onder de vorm van bosfragmenten en brede beboste stroken langs de wegen. <p>Regio ten zuidwesten van het Hof Ter Linden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dit deel van het woonpark speelt geen essentiële rol in het lokaal of 'boven-gemeentelijk' netwerk van groenstructuren. De aanwezige laanbomen vormen wel potentiële leefgebieden en migratieroutes voor diverse invertebraten en kleinere zoogdieren zoals Rode eekhoorn en bepaalde 'cultuurvolgende' vleermuissoorten (zoals Dwergvleermuizen). <p>Regio Zangerhey</p> <ul style="list-style-type: none"> • Van belang zijn het eiken-berkenbos langsheen de Hofbeek en de Hofbeek zelf.





4.1.2.2.2 Zonnebos

<i>Beschrijving</i>	
Ligging	<p>Het woonpark Zonnebos bestaat uit twee deelgebieden, van elkaar gescheiden door de Sint-Jobsteenweg. Het woonpark is gelegen in het noordwesten van de gemeente, net ten noorden van het woonpark Schilde-West/Hertebos. Ten noordoosten van het woonpark liggen het Antitankkanaal en het golfterrein 'Rinkven'.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;">   </div>
Relevante vermeldingen GRS BPA's, gem. RUP's	<ul style="list-style-type: none"> Algemene beleidsvorming omtrent de woonparken (o.a. omtrent nieuwe woonvormen)
	/
<i>Karakteristieken</i>	
Positie binnen het bebouwd perifeer landschap	Het betreft een kleinere wijk ingesloten in groengebieden en grenzend aan de Antitankgracht, in het noorden van de gemeente.
Ruimtelijke opbouw	De woningen zijn verdeeld over een aantal noord-zuid straten, die allemaal aantakken op een centrale oost-west as, die aansluit op de St-Jobsteenweg, de voornaamste ontsluitingsas voor het woonpark. De opbouw is vrij gelijkmatig en strak geordend.
Aansluiting op het wegennet	Via de St-Jobsteenweg (lokale weg type II) heeft het woonpark een vlotte aansluiting met 's-Gravenwezel en St-Job-in't-Goor.

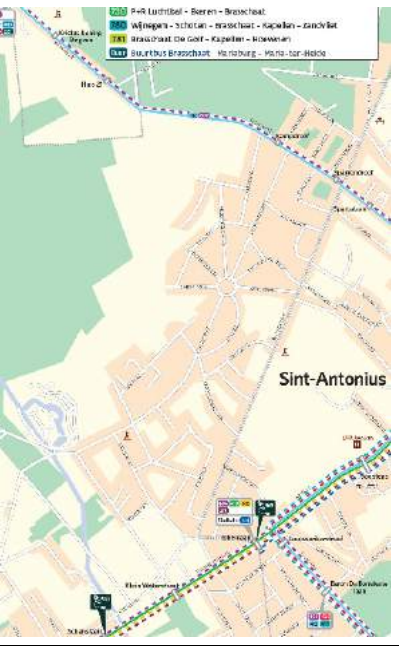
rup WOONPARKEN

<p>Aansluiting op het openbaar vervoer</p>	<p>Het woonpark zelf is niet door het openbaar vervoer bediend. De dichtstbijzijnde halte bevindt zich op ca.800m van het woonpark. Deze wordt frequent bediend.</p>	
<p>Voorzieningen</p>	<p>/</p>	
<p>Biologische waardering</p>	<p>Het woonpark zelf: geen tot beperkt; onmiddellijk aanliggende gebieden: goede tot hoge waardering.</p>	
<p>Relatie tot/elementen van de hoofdgroenstructuur</p>	<p>Dit woonpark heeft geen belangrijke ecologische of verbindende functie.</p>	





4.1.2.2.3 Steinhoeve, Schietboog

<i>Beschrijving</i>	
Ligging	<p>Het betreft hoofdzakelijk een groot aaneengesloten gebied in het noordoosten van de gemeente tegen de grens met Halle en een kleine snipper woonparkgebied net ten noorden hiervan.</p> <p>Het woonpark sluit aan bij woonparkgebied te Zoersel, welke dit gebied met woonpark Drijhoek (zie verder) verbindt. Het Antitankkanaal en het fort van 's Gravenwezel zijn gelegen aan de zuidwest grens van het woonpark.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  <p><i>Cirkellaan</i></p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;">  <p><i>Catharinadreef</i></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><i>Waterstraat-Bethaniëlei</i></p> </div> </div>
Relevante vermeldingen GRS BPA's, gem. RUP's	<p>Algemene beleidsvorming omtrent de woonparken (o.a. omtrent nieuwe woonvormen)</p> <ul style="list-style-type: none"> RUP Zonevreemde bedrijven en recreatie
<i>Karakteristieken</i>	
Positie binnen het bebouwd perifeer landschap	Het noordelijke deel van het woonpark sluit aan op de kern St-Antonius in Zoersel, onderaan sluit het aan op woonpark Drijhoek. De overige randen van het woonpark betreffen vrij uitgestrekte groengebieden/
Ruimtelijke opbouw	Het noordelijke gedeelte kent een planmatige opbouw onder de vorm van een radiaal patroon gericht op de Cirkellaan. Hier, maar ook elders in het woonpark, zijn de bouwblokken ruim met nog een relatief dichte (hoogstammige) groenvulling.
Aansluiting op het wegennet	Het woonpark sluit aan op de Raymond Delbekerstraat (lokale weg type I) en in het zuiden bijna op de N12, een secundaire weg type III in het mobiliteitsplan. Doorheen het woonpark Schilde-/Catharinadreef, een lokale weg type II.

rup WOONPARKEN





<p>Aansluiting op het openbaar vervoer</p>	<p>Dit woonpark wordt voorzien van openbaar vervoer via de Bethaniëlei, welke het woonpark ten noorden doorkruist, en de Turnhoutsebaan, welke net ten zuiden van het woonpark is gelegen. Beide worden frequent bediend.</p> <p>De woonparksnipper in het noorden wordt niet rechtstreeks van openbaar vervoer voorzien.</p>	 <p>The map shows the Sint-Antonius residential area with various streets and green spaces. A legend in the top left corner identifies several public transport routes: 222 (A-R Luchterbal - Beeren - Broekbeek), 223 (Wempeken - Vichelaar - Marckholt - Kapellen - Zandvliet), 241 (Straustraat De Gort - Kapellen - Bovenkerk), and 242 (Sint-Antonius - Marckholt - Wempeken - Heide). The map also shows the location of the 'Sint-Antonius' residential complex and the 'Tennisclub Brabo'.</p>
<p>Voorzieningen</p>	<p>Hier en daar zijn enkele voorzieningen terug te vinden in het woonpark, waaronder een restaurant en Tennisclub Brabo, dewelke de ruimste voorziening in dit gebied betreft.</p>	
<p>Biologische waardering</p>	<p>Het noordelijke deel geldt als complex van minder waardevolle tot waardevolle elementen. In het noorden vinden we zelfs enkele zeer waardevolle delen terug.</p>	
<p>Relatie tot/elementen van de hoofdgroenstructuur</p>	<p>Ter hoogte van de west- en zuidwestzijde van het woonpark bevinden zich nog biologisch waardevolle bosfragmenten en ten westen van dit woonpark een netwerk van kleine landschapselementen.</p>	

4.1.2.2.4 Drijhoek

<i>Beschrijving</i>	
Ligging	<p>Het betreft een aaneengesloten gebied in het zuidoosten van de gemeente tegen de grens met Halle. Aan de noordzijde wordt het woonpark begrenst door de Turnhoutsebaan en ten westen bevindt zich het Antitankkanaal en het centrum van Schilde.</p> <p>Het woonpark is gelegen net ten zuiden van woonpark Steinhoeve/Schietboog en staat hiermee in verbinding via woonparkgebied op grondgebied van Zoersel.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: right;"><i>Drijhoekdreef</i></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center;"><i>Uilendreef (grens met Zoersel)</i> <i>Hertendreef-Drijhoekdreef</i></p>
Relevante vermeldingen GRS	<ul style="list-style-type: none"> • Algemene beleidsvorming omtrent de woonparken (o.a. omtrent nieuwe woonvormen) • Specifiek Woonproject nr.2 "Van Ende"
BPA's, gem. RUP's	<ul style="list-style-type: none"> • RUP Turnhoutsebaan oost (in opmaak)
<i>Karakteristieken</i>	
Positie binnen het bebouwd perifeer landschap	Het woonpark vormt een geheel met gelijkaardig bestemd gebied te Zoersel. Het sluit aan op Steinhoeve. De westelijke rand sluit aan op groengebied.
Ruimtelijke opbouw	Het gebied kent (als geheel met het deel in Zoersel) een typische verkavelingsopbouw.
Aansluiting op het wegennet	Het woonpark sluit in het noorden aan op de N12, een secundaire weg type III in het mobiliteitsplan.

<p>Aansluiting op het openbaar vervoer</p>	<p>Dit woonpark wordt hoofdzakelijk bediend via de Turnhoutsebaan, welke het woonpark ten noorden begrenst. Net ten oosten van het woonpark bevindt zich een tweede OV-as, de Eikenlaan. Beide assen worden frequent bediend.</p>	
<p>Voorzieningen</p>	<p>/</p>	
<p>Biologische waardering</p>	<p>Geen bijzondere waardering.</p>	
<p>Relatie tot/elementen van de hoofdgroenstructuur</p>	<p>Dit woonpark heeft geen belangrijke ecologische of verbindende functie.</p>	

4.1.2.2.5 Spreeuwenberg

<i>Beschrijving</i>	
Ligging	<p>Het betreft een relatief klein aaneengesloten gebied gelegen tussen de woonparken Schilde-West/Hertebos en Drijhoek. Het gebied is gelegen rondom het kasteeldomein Spreeuwenberg en beslaat hoofdzakelijk de zones rond de Alfons van de Sandelaan, de Hovenierslaan en het Renier Sniederspad. Het woonpark ligt in de nabijheid van het centrum van Schilde, gelegen te westen en ten noorden van het gebied.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center; margin-left: 350px;"><i>Hovenierslaan</i></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center; margin-left: 100px;"><i>Hovenierslaan</i> <i>Hovenierslaan – Alf. van den Sandelaan</i></p>
Relevante vermeldingen GRS	<ul style="list-style-type: none"> • Algemene beleidsvorming omtrent de woonparken (o.a. omtrent nieuwe woonvormen)
BPA's, gem. RUP's	/
<i>Karakteristieken</i>	
Positie binnen het bebouwd perifeer landschap	Het woonpark kan als een soort van kleinschalig scharnierpunt tussen kerngebied (noorden, oosten) en natuurgebied (zuiden, westen) beschouwd worden.
Ruimtelijke opbouw	Het betreft de omliggende straten rond een parkgebied aan de Alfons van den Sandelaan.
Aansluiting op het wegennet	Het gebied is aangesloten op de Puttenhoflaan, dewelke als weg voor regionaal verkeer wordt bekekenen in de toolkit en als lokale weg type I in het mobiliteitsplan.

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

<p>Aansluiting op het openbaar vervoer</p>	<p>Het gebied wordt hoofdzakelijk via de Oelegemsteenweg/ Puttenhoflaan ontsloten door openbaar vervoer. Op deze as rijdt één lijn frequent en twee laag frequent met een dichtstbijzijnde halte gelegen ten zuidwesten van het woonpark. Er zijn geen lijnen binnen het grondgebied van het woonpark gelegen.</p>	
<p>Voorzieningen</p>	<p>/</p>	
<p>Biologische waardering</p>	<p>Waardevol tot zeer waardevol voor het grootste deel van het gebied.</p>	
<p>Relatie tot/elementen van de hoofdgroenstructuur</p>	<p>Ter hoogte van het woonpark bevinden zich waardevolle volgroeide bomen rondom een oppervlaktewater (vijver).</p>	

4.2 Beleidsmatig afwegingskader

De juridische basis die bepaalt wat er wel en niet kan in een woonpark op stedenbouwkundig vlak is vandaag in hoofdzaak het gewestplan. Vaak wordt het gewestplan plaatselijk verder gedetailleerd door een BPA of een verkaveling of worden er door een RUP al beperkte bestemmingswijzigingen doorgevoerd. De basis blijft echter dit gewestplan waarop de meeste stedenbouwkundige vergunningen binnen de woonparken verleend of geweigerd worden. Ook wanneer er een BPA of verkaveling van kracht zijn, want de opmaak van die BPA's en verkavelingen zijn bijna altijd binnen het kader van dit gewestplan voorschrijf gebeurd.

Het is dus belangrijk om dit basisdocument, het gewestplan, onder de loep te nemen. Vele van de huidige problematieken van de woonparken vloeien immers voort uit deze beleidscontext die ondertussen al bijna een 40-tal jaar oud is. Hoe we de voorschriften van het gewestplan voor de woonparken moeten interpreteren wordt verduidelijkt in de omzendbrief van 8 juli 1997 (voluit 'omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen'), twee maal gewijzigd via omzendbrieven op 25 januari 2002 en 25 oktober 2002 (kort benoemd als 'omzendbrief gewestplannen'). Het betreft een toelichting bij het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (en de latere wijzigingen van dit besluit). Per bestemmingsaanduiding geeft de omzendbrief een specifieke toelichting. Dit omvat een onderdeel dat volledig aan de woonparken wordt geweid, hetgeen hieronder wordt geciteerd:

'De woonparken die op de gewestplannen zijn aangeduid, zijn overwegend een opname van bestaande toestanden. Een woonpark is bedoeld als een woongebied van louter residentiële aard en bijgevolg gericht op het rustig verblijven in een homogeen voor het wonen bestemd woongebied in het groen. De nog open gebleven ruimten mogen verder bebouwd worden mits rekening wordt gehouden met de bepalingen van artikel 6.1.2.1.4 ["de woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan"] en met de bestaande bebouwingswijze (oppervlakte van de percelen, bebouwde oppervlakte van perceel, bouwtrant, bestaand groen). (...)

Alle inrichtingen en activiteiten die verenigbaar zijn met de stedenbouwkundige bestemming van het woongebied zijn in principe toelaatbaar. Bijzondere aandacht dient niettemin te worden besteed aan de vraag naar de bestaanbaarheid van een constructie met de eigen woonfunctie van het gebied en de verenigbaarheid ervan met de onmiddellijke omgeving. Gezien het een wezenlijk kenmerk van een woonpark is dat de gemiddelde woondichtheid er gering is en de groene ruimten er verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan, heeft dit tot gevolg dat de vestiging van niet-residentiële inrichtingen en activiteiten doorgaans niet zal kunnen worden aangenomen.

Voor woonparken met nog belangrijke open plaatsen dienen de gemeentelijke besturen te worden aangespoord tot het opmaken van een bijzonder plan van aanleg. Zij kunnen daartoe evenwel niet worden verplicht.

In afwachting dat een B.P.A. voor het gebied is opgesteld, dienen de eventuele bouw- en verkavelingsaanvragen met de meeste omzichtigheid te worden behandeld. De volgende normen moeten derhalve als richtlijn worden genomen zolang het bijzonder plan van aanleg niet is opgemaakt:

1. *De woningdichtheid, rekening houdend met de toekomstige bebouwing op al de mogelijke loten in het betrokken woonpark is gelegen tussen 5 à 10 woningen per ha. De perceelsoppervlakte voor elk perceel zal worden afgeleid uit de woningdichtheid. Als orde*

- van grootte kunnen kaveloppervlakten van 1.000 à 2.000 m² worden vooropgesteld. Een en ander is afhankelijk van de dichtheid van het bestaande groen.
2. De bebouwbare oppervlakte mag slechts 250 m² bedragen met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen.
 3. De constructie mag maximaal uit twee bouwlagen bestaan en de inwendige verticale verdeling moet een verdere splitsing van het perceel uitsluiten.
 4. Het niet-bebouwbare gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen (het bestaande moet bewaard worden). Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke.
 5. Het perceel moet palen aan een voldoende uitgeruste weg.'

De omzendbrief 'bossen in niet-groene bestemming' (zie **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**) merkt omtrent voorgaande geciteerde passage op dat er uit volgt dat men bij de opmaak van de gewestplannen er van uitging dat de 'woonparken' ingetekend werden als 'bestaande toestanden' in reeds verkavelde bosrijke gebieden. Verder verkavelen en bebouwen van deze als woonpark bestemde gebieden werd enkel toelaatbaar geacht voor wat betreft de nog eventueel resterende open zones.

De 'Toolkit Woonparken' doet een analyse (cfr. gegevens 2015) naar de mate waarin de woonparken vandaag beantwoorden aan de criteria die worden gesteld in de omzendbrief. Hieruit blijkt dat er toch wel wat afwijking zit tussen wat de hogere overheid destijds voor ogen had voor de woonparken en de feitelijke situatie.

Criterion Omzendbrief	Feitelijke situatie cfr. analyse toolkit (gegevens 2015)
Woningdichtheid max. 5 à 10 wo./ha.	13 van de 28 beschouwde woonparken hebben een dichtheid die lager ligt (tussen 1,09 een 11,78). Te wijten aan de grote perceeloppervlaktes en het niet bebouwd zijn van vele percelen.
Als orde van grootte worden kavelopper-vlakten van 1.000 à 2.000 m ² vooropgesteld.	De gemiddelde kaveloppervlakte voor de woonparken in de Groene Zes is 2.754m ² . Veel kavels zijn groter dan 1.000 à 2.000m ² , het gemiddelde ligt voor sommige woonparken op 5.000m ² .
Max. bebouwbare oppervlakte: 250m ² met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen. Max. 2 bouwlagen.	De meerderheid van de woningen overschrijdt deze 250m ² . Een aantal woningen heeft een volwaardige bouwlaag onder de dakkap of hebben extra hoge bouwlagen.
Het niet-bebouwbare gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen. Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke.	het groen karakter, in het bijzonder het hoogstammig groen, staat in vele woonparken sterk onder druk. Ontbossing, verwijdering van lage begroeiing en versnippering van de groene ruimte zijn hier de oorzaak van.
Niet-residentiële inrichtingen en activiteiten kunnen doorgaans niet worden aangenomen in de woonparken.	Niet-residentiële inrichtingen en activiteiten komen in bijna alle woonparken voor. Deze blijven wel gering in aantal en zijn hoofdzakelijk geconcentreerd langs de hoofdwegen.

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

4.3 Conclusies bestaande toestand: uitdagingen voor de woonparken

Samenvattend kunnen we toch wel wat uitdagingen opnoemen waarmee de woonparken vandaag te kampen hebben:

- Één uniek gewestplanvoorschrift voor alle woonparken (al dan niet verder gedetailleerd in een verkaveling of BPA) maakt een gedifferentieerd beleid moeilijk.
- Het ecologisch belang van woonparken is tanende, o.a. ten gevolge van een verdere suburbanisering en grotere ontbossingen. Toch hebben ze nog steeds een functie binnen het aaneengesloten groen netwerk, aangezien er groene en blauwe verbindingen doorheen lopen. Er zijn echter initiatieven nodig om deze terug de ruimte te geven die ze verdienen en verder te versterken.
- De voortschrijdende teloorgang van het groen karakter kan een negatief effect op vastgoedwaardes in de woonparken hebben.
- Het planologische onderscheid woongebied versus woonpark is in de realiteit soms moeilijk waarneembaar (in beide richtingen).
- Het wel aanwezige groen is voornamelijk privaat groen. Collectief groen (of andere collectieve voorzieningen) is nagenoeg niet aanwezig. Bewoners die van dergelijke voorzieningen gebruik willen maken, zijn vaak op een verplaatsing tot buiten het woonpark aangewezen.
- De woonparken worden vaak slecht bediend door het openbaar vervoer. Gezien hun lage dichtheid zijn de mogelijkheden hiertoe ook erg beperkt.
- De functionale en recreatieve fietsroutes die door de parken lopen, lopen meestal via een gemengde verkeersinfrastructuur, hetgeen ze onveilig maakt.
- Gelet op vorige drie punten zijn de woonparken sterk auto-afhankelijk.
- Het verder volbouwen van de woonparken heeft hun 'concurrentiekracht' t.o.v. de woonkernen doen toenemen, alsook het (in verhouding hogere) auto-verkeer dat ze genereren. Een mogelijke hefboom tot kernversterking verkleint hierdoor. Al bij al brengt een verdere uitbouw van een bijkomend woonaanbod in de woonparken een hogere maatschappelijke kost met zich mee dan wanneer dit in de kernen gebeurt (omwille van de lagere densiteiten, grotere infrastructuurbehoefte, ...).
- Het bestaande woonpatrimonium in de woonparken spreekt hoe langer hoe minder de jongere generatie aan. De meeste huizen in dergelijke parken zijn reeds enkele decennia oud, zijn relatief gezien te groot voor de gemiddelde woonbehoefte van vandaag, zijn energetisch niet aangepast aan de hedendaagse normen en de grote percelen vragen meestal heel wat onderhoud.

De woonparken beschikken echter ontegensprekelijk nog over heel wat troeven die hen als woonlocatie aantrekkelijk blijven maken. Meer dan elders zijn het op en top groene locaties die een unieke woonbeleving aanbieden.

5 De woonparken *morgen*

5.1 Het reeds afgelegde traject

De problematiek omtrent de woonparken is geen nieuwe problematiek. Ze speelt al langer dan vandaag. Ook de processen die verschillende overheden al hebben opgezet om tot een vernieuwd beleidskader te komen dat wel aangepast is aan de situatie van vandaag lopen al enige tijd. In feite is het gemeentelijk RUP hiervan het sluitstuk dat deze visievorming naar een werkbaar kader omzet. De afgelopen jaren zijn er twee belangrijke stappen gezet in dit voorbereidende traject: het opzetten van het strategisch project 'De Groene Zes' en de verdere uitwerking hiervan in een 'Toolkit Woonparken'.

5.1.1 Strategisch project 'De Groene Zes'



De Groene Zes startte aanvankelijk als het strategische project 'Bebouwd Perifeer Landschap'. Een samenwerkingsverband tussen de provincie Antwerpen, het departement Omgeving en de gemeentes Brasschaat, Brecht, Kapellen, Schilde, Schoten en Zoersel. Een strategisch project streeft een integrale en ruimtelijke invalshoek na. Het is een instrument dat werd geïntroduceerd binnen het kader van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). Het is gebiedsgericht en tracht over sector- en bestuursgrenzen heen actief bij te dragen tot een kwalitatieve versterking van de ruimtelijke structuur. Een strategisch project moet op korte of halflange termijn uitgevoerd kunnen worden en streeft een hoog kwaliteitsniveau na opdat ze een inspirerende voorbeeldfunctie binnen de ruimtelijke planning zouden bekleden. Dergelijk project kan zowel een welomschreven (complexe) (bouw)opgave inhouden, als een verzameling van deelprojecten binnen een ruimer kader, zoals het geval voor De Groene Zes. De Groene Zes werd voor 2 subsidierondes geselecteerd, zowel voor de periode 2012-2015, als 2015-2019. Tijdens de 2^{de} subsidieperiode werd het project omgedoopt naar haar huidige naam. De Toolkit Woonparken, die we verderop bespreken, is een van de concrete resultaten er van.

Tijdens de eerste subsidieperiode werden de 'ambities voor het bebouwd perifeer landschap' uitgewerkt, met als doelstelling om als voorbeeld te fungeren voor gelijkaardige gebieden in Vlaanderen en een omwenteling teweeg te brengen door:

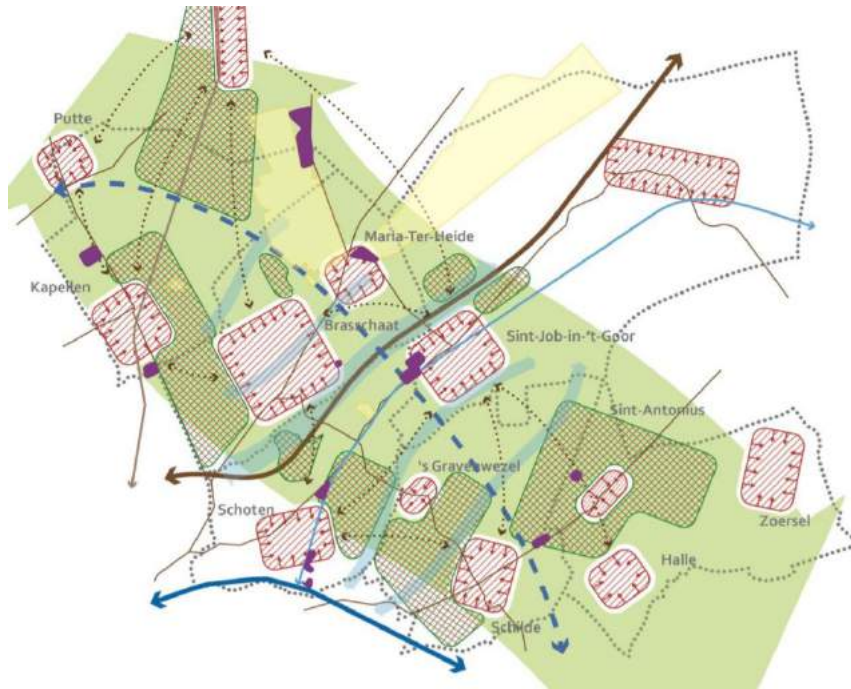
- de verdere versnippering van de open ruimte tegen te gaan en de groenstructuur te versterken aan de hand van natuur- en landschapsprojecten;
- de planning van de woningbouw in dit grote gebied te harmoniseren, de woonparken te differentiëren en de versterking van de kernen te stimuleren;
- de intergemeentelijke mobiliteit en verkeersleefbaarheid te verbeteren;
- de verschillende economische activiteiten, vooral in de kernen, te ondersteunen en bundelen;
- de duurzaamheidsgedachte binnen bovenstaande thema's door te voeren.

De belangrijkste realisatie tijdens de eerste subsidieperiode betreft de overeenstemming die de partners vonden rond de cruciale thema's in het project. Deze thema's zijn hernieuwbare energie, kernversterking, de kasteeldomeinen, de groene villawijken (woonparken), bedrijvigheid en detailhandel en de open ruimte. De thema's kregen vorm op basis van vier principes:

- een aaneengesloten, open, groene onderligger als basis,
- kernen die onderling verbonden zijn,
- woonparken als onderdeel van de groenstructuur
- performante, duurzame bedrijventerreinen.

rup WOONPARKEN

Deze vier principes vormen de verbinding tussen de uitwerking van de eigenlijke thema's en het ruimere kader van het bebouwd perifeer landschap.



Structuurschets voor het projectgebied van de Groene Zes, zoals opgenomen in het 'Eindrapport Strategisch project bebouwd perifeer landschap'

In december 2015 startte een tweede subsidieperiode. Tijdens deze periode werd het strategisch project 'bebouwd perifeer landschap' verdergezet onder de naam 'de Groene Zes'. Het project beoogt op basis van een gedragen samenwerking tussen de drie beleidsniveaus – gemeentelijk, provinciaal en Vlaams – acties uit te werken rond de specifieke structuur van het bebouwd perifeer landschap. De acties zijn gebaseerd op de resultaten uit de eerste subsidieperiode.

De doelstellingen tijdens de tweede periode waren:

- het uitbouwen en versterken van een samenwerkingsnetwerk;
- het implementeren van toolkits;
- het uitvoeren van acties rond de geselecteerde thema's;
- het opzetten van een communicatiestrategie rond het project.

Deze doelstellingen vertalen zich in een viersporenaanpak. Het eerste spoor vormt de uitwerking van een langetermijnvisie voor het gebied (die voortbouwt op de resultaten van de eerste subsidieperiode). Het tweede spoor zet in op concrete realisaties op korte en lange termijn. Het derde spoor behandelt de samenwerking tussen de verschillende actoren. Het vierde spoor staat in voor de communicatie doorheen het ganse traject. Het project gaat uit van een geïntegreerde aanpak die zijn doorwerking vindt in alle vier de sporen. Er wordt tevens maximale afstemming gezocht met projecten die impact hebben op het projectgebied van de Groene Zes.

Uit deze samenwerking volgde de opmaak van toolkits. Per thema was het de bedoeling een toolkit te ontwikkelen die een intergemeentelijke visie en doelstellingen vastlegt. De toolkits zijn

instrumenten die geen rechtstreekse juridische verankering kennen, maar fungeren als een soort 'gereedschapskist' waarin kan nagegaan worden welke tool het beste gebruikt kan worden voor welke doelstelling. De werking met toolkits legt aan de gemeentebesturen geen eenduidige oplossing op, maar biedt hen wel de mogelijkheid om op een flexibele manier te kiezen voor wat het best binnen de gemeentelijke visie past. Een toolkit bestaat uit vier luiken: een intergemeentelijke visie voor het thema in kwestie, de toe te passen instrumenten om de visie te realiseren, een selectie van wervende voorbeelden en de uitwerking van testcases. De reeds uitgewerkte en voor dit RUP relevante toolkits worden besproken in deze startnota.

5.1.2 Toolkit Woonparken

De toolkit woonparken (2015, BUUR) werd opgebouwd op de wijze zoals overkoepelend beslist binnen het strategisch project: opmaak van een intergemeentelijke visie op het thema, weergave van de toepasbare instrumenten, case-studies en de uitwerking van testcases, dit alles voorafgegaan door een grondige analyse uiteraard. De toolkit werd opgemaakt in opdracht van de provincie Antwerpen, in samenwerking met de 6 gemeentes die aanvankelijk deelnamen aan het strategisch project. Enkel Brasschaat, Brecht, Schilde en Schoten zijn verder gestapt in voorliggend traject voor de opmaak van een RUP per gemeente. De toolkit zelf bekijkt echter het geheel van de originele 6 gemeentes, dus met bijkomend Kapellen en Zoersel er nog bij.

Intergemeentelijke visie

Alvorens een visie op de woonparken te poneren, waarschuwt de toolkit voor twee mogelijke scenario's, met name 'business as usual' en het opdelen van de bestaande eengezinswoningen (of ze vervangen door meergezinswoningen). De eerste optie zou een uitvergroting van de hierboven opgesomde problematiek met zich meebrengen: meer versnippering, een vergroting van een nog maar weinig marktgericht woningaanbod, enz. De tweede optie (die enkel mogelijk wordt na aanpassing van de omzendbrief betreffende de gewestplannen) zou veel wooneenheden toevoegen voor een doelgroep die vooral op zoek zijn naar een kleinere woning: ouderen, kleine gezinnen, mensen met een beperkter budget, ... Kortom groepen die nogal sterk afhankelijk zijn van nabijheidsvoorzieningen, die er in de woonparken maar beperkt zijn. Dit zou opnieuw de noodzaak aan (auto)verplaatsingen doen toenemen, bijkomend in de hand gewerkt door het vergroot aantal inwoners. Beide opties werken ook een toename van concurrentie met de kernen en een verdere periferisering in de hand.

De visie die de basis vormt van de toolkit is gebaseerd op twee grote basisprincipes:

- Het versteken van de kernen (aangezien deze de voorkeur krijgen om bijkomende woonvraag op te vangen);
- Versterken van de natuurlijke structuur (waarbij getracht wordt het bestaande groen te verankeren en (boven)lokale verbindingen te versterken en/of te herstellen).

In de toolkit wordt een gedifferentieerd toekomstperspectief voor de woonparken gevormd. Het perspectief wordt uitgewerkt door een indeling van de woonparken in 4 categorieën. De toolkit geeft aan dat hiervoor 3 criteria werden toegepast:

- de context van het woonpark (relatie tot het natuurlijke systeem, relatie tot de nabijgelegen kern, aansluitingen op infrastructuur, ...);
 - de actuele verschijningsvorm (kwaliteit van de structuur, de bebossingsgraad, de mate van bebouwing, ...);
- het ruimtelijk potentieel van een woonpark.

rup WOONPARKEN

Deze drie criteria worden echter niet verder toegelicht in de toolkit, waardoor er geen duidelijk beeld is omtrent hoe ze werden toegepast of welke inhoud er aan werd gegeven. De toolkit stelt dan ook zelf dat de categorieaanduiding in de toolkit slechts voorlopig was en herhaald dient te worden wanneer deze verder in detail wordt uitgewerkt, zoals bijvoorbeeld de voorliggende uitwerking in een RUP.

In de toolkit hebben deze criteria voorlopig dus wel geleid tot het opstellen van 4 categorieën van woonparken met elk hun eigen ontwikkelingsperspectief. De woonparken worden als volgt indicatief gecategoriseerd:

- **Kernversterkende woonparken (cat. 1)**
 - Kunnen aangewend worden om een kern verder te versterken, zonder het groen karakter hierbij in het gedrang te brengen. Groen is zo veel mogelijk publiek.
 - Woonverdichting of het toevoegen van voorzieningen kan hier, de hierdoor bijkomend gecreëerde grondwaarde dient aangewend te worden om voorzieningen uit te bouwen en de inperking van bouw mogelijkheden binnen andere categorieën te financieren.
- **Woonparken aan de rand van de kern (cat. 2)**
 - Bijkomende dynamiek (bv. door verdichting) is hier niet aangewezen.
 - Extra bebouwing dient in functie van het versterken van het woonpark te zijn: verbeteren van de groenstructuur, publieke ruimtes of voorzieningen. De structuur van het woonpark (verbindingen voor zacht verkeer, groen, ...) dient verder versterkt te worden.
 - Beperkt een aantal bijkomende gemeenschapsvoorzieningen op strategische plaatsen kunnen.
- **Woonparken in het groen (cat. 3)**
 - Bijkomende dynamiek (bv. door verdichting) is hier niet aangewezen.
 - Het groene karakter wordt (aansluitend bij hun ligging in het groen) verder versterkt.
 - Een betere landschappelijke en ecologische verweving wordt nagestreefd.
- **Fragmenten in het groen (cat. 4)**
 - De bestaande situatie wordt 'bevroren'. Bestaande woningen krijgen het statuut vergelijkbaar met zonevreemde woningen. Bijkomende bebouwing is niet aangewezen en de mogelijkheid ertoe wordt geschrapt via bestemmingswijzigingen.
 - De groenstructuur wordt versterkt en terug aangesloten op het omliggende groen.

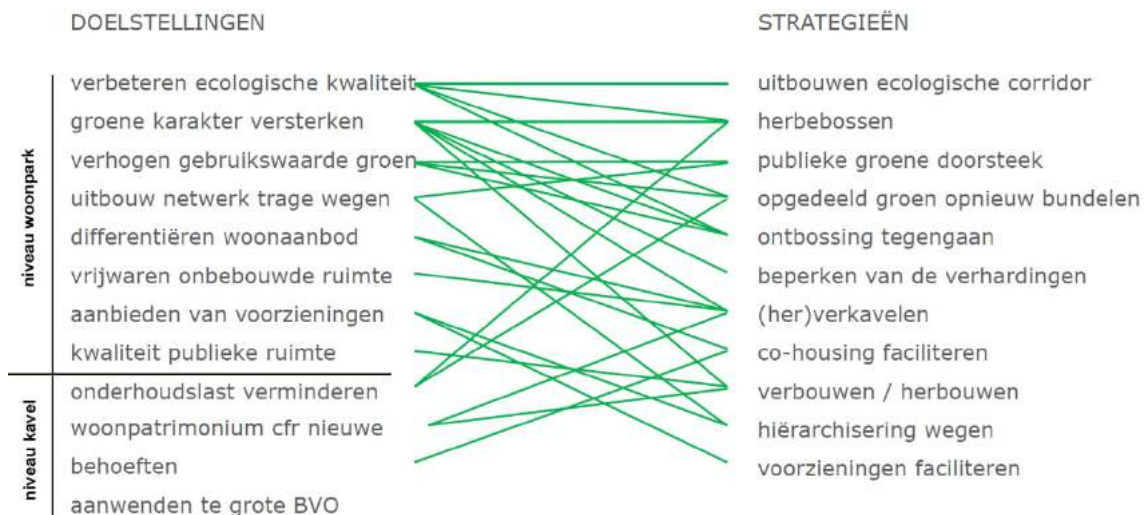
Verderop in de startnota bekijken we de 4 categorieën meer in detail als we ons eigen voorstel voor categorisering uit de doeken doen.

Bovenstaande categorieën gaan dus van woonparken die in aanmerking komen voor een selectieve verdichting, tot woonparken die niet verder aangesneden kunnen worden en waarvan de ontwikkeling tot een geconsolideerd woonpark niet (meer) aangewezen is. De betrokken overheden kunnen per categorie consistente perspectieven en richtlijnen uitwerken, zoals in de opmaak van een gemeentelijk RUP.

De toolkit doet een eerste worp naar onderverdeling van de woonparken in deze 4 categorieën. Ze stelt echter zeer expliciet dat deze eerste selectie slechts richtinggevend is en door de gemeente zelf dient te gebeuren. Dit is tot nu nog niet gebeurd, een finale categorisering is er dus nog niet. De toolkit stelt verder dat de strategieën en concepten die voor een welbepaalde categorie bedacht worden ook zouden kunnen toegepast worden op woongebieden met gelijkaardige karakteristieken.

Instrumenten

De toolkit omvat zowel “strategieën” als “instrumenten”. Een strategie is de planmatige en doelgerichte inzet van instrumenten. Welke doelstellingen de instrumenten nastreven dient bij de totstandkoming van die instrumenten vastgelegd te worden (bijvoorbeeld de opmaak van dit RUP). Toch koppelt de toolkit enkele mogelijke doelstellingen al aan bepaalde strategieën. Een doelstelling kan de complementaire inzet van verschillende strategieën vereisen. Omgekeerd kan een strategie meerdere doelen dienen.



Sommige strategieën bevatten ingrepen die generiek van aard zijn (G). Dat wil zeggen dat ze in principe om het even waar kunnen worden toegepast (binnen om het even welke categorie van woonparken), wanneer een bepaalde ruimtelijke opportuniteit of initiatief dit toelaat (bv. wanneer wordt besloten om over te gaan tot de ontwikkeling van een braakliggend perceel). Het ruimtelijk eindresultaat is dus niet te voorspellen. Echter wordt deze wel door de visie gestuurd.

Andere strategieën zijn structureel van aard (S). Dit betekent dat zij inherent verbonden zijn aan een type locatie of ruimtelijke structuur, zoals bijvoorbeeld een strategie die stelt dan een bepaalde beek moet aangepakt worden of bepaalde weg anders ingericht.

Van beide types van strategieën lijst de toolkit er heel wat op. Deze hebben zowel betrekking op het groen in de woonparken als op het bebouwd patrimonium en de structuur van het woonpark. Sommige strategieën zijn hierbij slechts toepasbaar in sommige categorieën van woonparken.

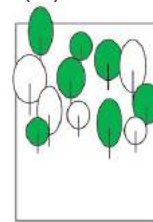
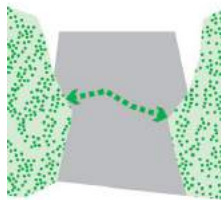
Een van de mogelijke instrumenten die de toolkit aanhaalt is een RUP. Het doel van dergelijk RUP is de onderverdeling en differentiatie van de woonparken in de vier categorieën. Verder kan

rup WOONPARKEN

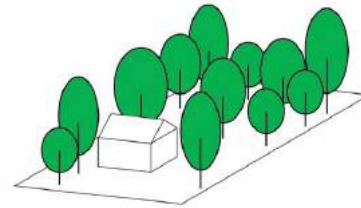
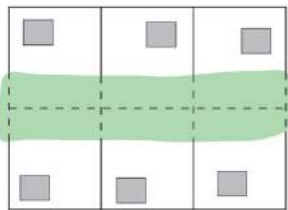
dit RUP bestaande verkavelingen vervallen verklaren en bestaande BPA's of RUP's opheffen die niet passen binnen deze categorisering. Eventueel kan dit beperkt blijven tot het schrappen van strijdige bepalingen in bestaande BPA's en RUP's en het toevoegen van punctuele bestemmingswijzigingen. Bij het opstellen van de voorschriften voor een RUP zal er vooral geput worden uit de generieke strategieën. Richtlijnen die kunnen toegepast worden wanneer een bepaald ruimtelijke situatie zich voordoet en die aangepast zijn aan het karakter (de categorie) van het woonpark.

De toolkit ziet een RUP als een mogelijk instrument voor uitvoering van volgende strategieën:

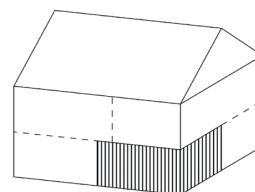
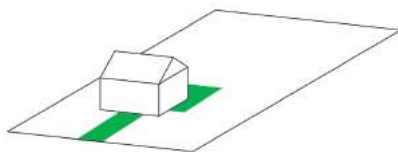
- Uitbouwen van ecologische corridors (S)
- Herbebossen (G)



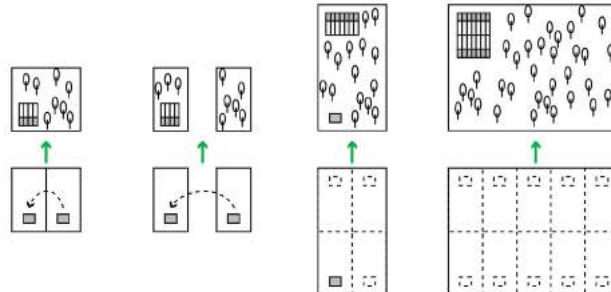
- Opgedeeld groen opnieuw bundelen (G)
- Ontbossing tegengaan (G)



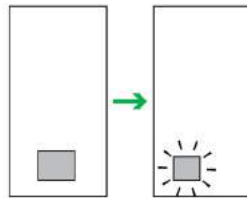
- Beperken van verharding (G)
- Cohousing faciliteren (G)



- Herverkavelen (G)



- Verbouwen/herbouwen (G)



- Creëren van publiek groene doorsteken (G/S)



- Voorzieningen faciliteren (G/S)

(G) staat hierbij voor een generieke strategie en (S) voor een structurele strategie.

De toolkit haalt naast een RUP in totaal 13 mogelijke instrumenten aan binnen de categorie 'planningskader'. De toolkit doet echter ook nog heel wat voorstellen binnen de categorieën 'vergunningen en handhaving', 'grondbeleid', 'financiering', 'inrichting en beheer open ruimte', 'sensibilisering' en 'monitoring en ondersteuning'. Het uiteindelijke streefdoel van de toolkit is een gamma van instrumenten, waarvan een RUP Woonparken er slechts één van is.

5.2 Vervolgproces: formuleren van een methodiek

Zoals voorgeschreven door de decreetgeving verduidelijkt een startnota vooral de doelstellingen, afbakening en de juridische, planologische en ruimtelijke context van een RUP, waarvan het voornemen om dergelijk plan op te maken wordt aangekondigd via die startnota. We willen in dit deel echter ook al een doorkijk geven naar het vervolgproces, na de fase startnota. We formuleren een suggestie naar de methodiek die we dan wensen toe te passen. Dit geeft het voordeel dat deze aspecten mee worden voorgelegd aan het publiek tijdens de eerste openbaarmaking van de startnota en dat deze methodiek, alvorens ze toe te passen, eerst nog verder kan verfijnd worden op basis van de input van het publiek en de adviesinstanties.

Het voorbereidende onderzoek waarmee deze startnota aanvat omvat (kort samengevat) het in kaart brengen van de hoofdgroenstructuur, verderop in de startnota geven we nog ons voorstel voor een methodiek tot categorisering mee en leggen we het onderzoeksprogramma vast dat na de fase startnota dient afgewerkt te worden.

Het vastleggen van de hoofdgroenstructuur is een verdere uitwerking van een aspect dat de toolkit woonparken al wel aanhaalt, maar zelf niet uitwerkt. De toolkit noteert immers: *‘Door de selectie van de structuren waarop een bepaalde structurele strategie van toepassing is, stuurt de overheid in zekere mate het ruimtelijk eindresultaat. De selectie van deze structuren valt buiten het bereik van dit onderzoek’* (Toolkit Woonparken, p. 88). Dit doelt niet per sé enkel op de hoofdgroenstructuur, maar omvat ook andere ruimtelijke structuren. Het spreekt echter voor zich dat dit groenaspect de meest identiteitsbepalende structuur voor de regio is. Vandaar het grote belang dat er in het onderzoek voor dit RUP en dus ook in deze startnota aan gegeven wordt. De hoofdgroenstructuur vormt als het ware de ruggengraat van de regio. De kapstok waar de woonparken aan opgehangen zijn.

De vervolgstap na het in kaart brengen van de hoofdgroenstructuur is het categoriseren van de woonparken. Met het categoriseren bedoelen we dat we de woonparken indelen op basis van de categorieën van de toolkit. We onderzoeken ook welke ruimtelijke kenmerken aan welke categorie kunnen toegewezen worden. We komen aldus tot een categorisering van de woonparken op basis van hun ruimtelijke eigenschappen.

Sommige woonparken zijn tamelijk volgebouwd, omvatten vooral kleinere percelen en liggen tegen of maken zelfs deel uit van een kern. Andere woonparken geven dan weer meer het gevoel dat ze bossen zijn, waar af en toe een woning in staat. Het groene aspect overheerst in deze woonparken overduidelijk op de bebouwing. In het begin van deze startnota haalde we al aan dat er een grote problematiek heerst in het feit dat er maar één gewestplanvoorschrift bestaat voor al die diverse vormen van woonpark. Dit maakt een gedifferentieerd beleid onmogelijk. Categorisering moet hier een werkbaar antwoord op bieden. We delen de woonparken op in categorieën op basis van hun karakteristieken, om een beleid aangepast aan en afgestemd op hun eigenheid in het uiteindelijke RUP mogelijk te maken.

De toolkit woonparken doet al een eerste poging tot categorisering, echter blijft die vrij algemeen en ongenueanceerd. De toolkit stelt zelf dat dit aspect verder dient uitgewerkt te worden. Als onderdeel van het vooronderzoek hebben we daarom een methodiek geformuleerd om nauwgezet tot een categorisering over te gaan. We nemen de categorisering van de toolkit dus niet over. De toolkit vormt wel een leidraad die ons leert wat specifiek is voor welke categorie en welke ruimtelijke kenmerken we verwachten in een welbepaalde categorie.

rup WOONPARKEN

In wat volgt schrijven we ons voorstel voor een methodiek neer. We passen ze echter nog niet toe. We vinden het immers belangrijk dat de burger en de adviesinstanties hun zeg krijgen over dit voorstel. Op basis van deze input kan deze dus nog bijgestuurd worden alvorens we ze gaan toepassen en definitief gaan vastleggen welk deel van woonpark onder welke categorie zal vallen.

Een selectie onder de ene of andere categorie zal een invloed hebben op de mogelijkheden voor dat betrokken perceel in het toekomstige RUP. Wat deze mogelijkheden zullen zijn wordt een eerste keer vastgelegd bij opmaak van het ontwerp-RUP, later in het proces. Om nu toch al een zicht te geven op wat dit bij benadering betekent, verwijzen we graag terug naar deel 5.1.2 van deze startnota, waar we de toolkit bespreken. In dit deel geven we de strategieën weer die de toolkit voorstelt. Dit geeft een beeld van welke interventies het RUP in de toekomst in de woonparken zal mogelijk maken. Welke strategieën in welke categorie passen en hoe deze telkens aangepast worden naar gelang de categorie van woonpark, maakt deel uit van toekomstig onderzoek na de fase startnota.

5.2.1 Categorisering van de woonparken

Alvorens we per categorie mogelijkheden en voorschriften gaan bedenken, moeten we dus wel een categorisering doorvoeren. Zoals al meermaals werd aangehaald is deze die nu is opgenomen in de toolkit voorbarig. We moeten dus op zoek gaan naar een systeem dat dit op een eenduidige manier, op basis van omgevingskenmerken, kan doorvoeren. In de toolkit worden 4 categorieën van woonparken aangehaald. Dit onderscheid behouden we. We verduidelijken de categorieën even terug, alvorens we het over een methodiek tot categorisering hebben.

Een belangrijke opmerking hierbij is dat de mogelijkheden die de toolkit nu schetst per categorie in detail zullen onderzocht en geëvalueerd worden na de fase startnota en niet noodzakelijkerwijs zo zullen overgenomen worden. Wel zal, conform de toolkit, een beleid per categorie van woonpark, passend bij de ruimtelijke karakteristieken van dat woonpark geformuleerd worden.

- **Kernversterkende woonparken (categorie 1)**



Omschrijving in toolkit:

- De woonkern kan hier verder versterkt worden.
- Ze komen in aanmerking voor een verhoging van de dynamiek door middel van woonverdichting en/of het toevoegen van voorzieningen.
- De stijging van de grondwaarde door deze verruimde ontwikkelingsmogelijkheden dient aangewend te worden om voorzieningen uit te bouwen en de inperking van bouwmogelijkheden binnen andere categorieën te financieren.
- Het groene karakter wordt bewaard. Dit is zo veel mogelijk collectief en publiek toegankelijk.

Vaststellingen op het terrein:

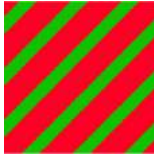
- Deel van/aanliggend aan een kern (eerder dan 'aanliggend aan' een kern).
- Typologieën zijn soms echt kerngebonden, zelfs rijhuizen komen voor.
- Overwegend kleinere percelen (-1.000m²), maar niet exclusief kleine percelen.
- Groenaspect weinig voelbaar vanaf het openbaar domein, eerder beperkt tot de private tuin.



Brasschaatsebaan – Eugène Van de Vellaan: voorbeeld woonpark cat. 1 (bron: geopunt.be)

rup WOONPARKEN

- **Woonparken aan de rand van de kern (categorie 2)**



Omschrijving in toolkit:

- Bijkomende dynamiek (bv. door verdichting) is hier niet aangewezen.
- Extra bebouwing dient in functie van het versterken van het woonpark te zijn: zoals het verbeteren van de groenstructuur, publieke ruimtes of voorzieningen.
- De structuur van het woonpark (verbindingen voor zacht verkeer, groen, ...) dient verder versterkt te worden.
- Slechts een beperkt aantal bijkomende gemeenschapsvoorzieningen op strategische plaatsen is mogelijk.

Vaststellingen op het terrein:

- Binnen de directe invloedssfeer van of aanliggend aan kerngebied of kernversterkende woonparken.
- De voorkomende typologieën zijn gebruikelijk voor een woonpark. Dominant vinden we de middenklasse villa op een middelgroot perceel terug (1.000 à 2.000m², met sporadische uitschieters)
- Groen is voelbaar aanwezig in deze gebieden en is min of meer even 'voelbaar' aanwezig als de bebouwing. Het aanwezige groen is vaak wel enkel beperkt tot de tuinen van de bewoners. Zo bepaalt groen mee het straatbeeld. Een 'groene woonwijk' is een gepaste omschrijving.

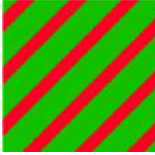


Turnhoutsebaan: voorbeeld woonpark cat. 2 (bron: geopunt.be)

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

- **Woonparken in het groen (categorie 3)**



Omschrijving in toolkit:

- Bijkomende dynamiek (bv. door verdichting) is hier niet aangewezen.
- Het groene karakter wordt verder versterkt. Deze woonparken liggen dan ook al in het groen.
- Een betere landschappelijke en ecologische verweving wordt nagestreefd.

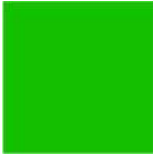
Vaststellingen op het terrein:

- De verschijningsvormen die we terug vinden zijn:
 - Groene woonwijken die qua morfologie sterk aansluiten bij de 'woonparken aan de rand van een kern', maar buiten de directe invloedssfeer van een kerngebied vallen: middenklasse villa's op middelgrote percelen.
 - Gebieden die eerder aan een bewoond bos dan wel aan een typische woonwijk doen denken. Hier vinden we typisch de zeer grote percelen terug (5.000m² en meer). Een wijk samengesteld uit dergelijke grote percelen bewaart als vanzelf veel open ruimte voor groen. Deze wijken worden dan ook echt gedomineerd door hun groene voorkomen. De gebruikelijke typologie zijn high-end villa's op grote percelen. Ook deze gebieden liggen niet binnen de directe invloedssfeer van een kerngebied. Een 'bewoond bosgebied' is een gepaste omschrijving.
- Groen is voelbaar aanwezig in deze gebieden. Ze worden voornamelijk begrensd door groengebieden en soms ook door 'woonparken aan de rand van de kern'.



Narcissenlaan: voorbeeld woonpark cat. 3 (bron: geopunt.be)

- **Fragmenten in het groen (categorie 4)**



Omschrijving in toolkit:

- De bestaande situatie wordt 'bevroren'. De toolkit raadt aan bestaande woningen een statuut vergelijkbaar met zonevreemde woningen te geven, waarbij deze de hiervoor voorziene basisrechten genieten, zoals voorzien in de VCRO. De mogelijkheid voor bijkomende bebouwing wordt geschrapt via bestemmingswijzigingen.
- De groenstructuur wordt versterkt en terug aangesloten op het omliggende groen.

Vaststellingen op het terrein:

- De verschijningsvorm is eenvoudigweg: een (bebost) groengebied. Percelen zijn typisch zeer groot en nog niet verkaveld.



's-Gravenwezelsteenweg: voorbeeld woonpark cat. 4 (bron: geopunt.be)

De omschrijving van de categorieën in de toolkit, zoals hierboven weergegeven, omvat twee niet evidente suggesties:

- Een hogere grondwaarde in de ‘kernversterkende woonparken’ reserveren om voorzieningen op andere plekken uit te bouwen en de inperking van bouwmogelijkheden binnen andere categorieën te financieren. Binnen de huidige stedenbouwkundige instrumentenkoffer is zoiets nog niet voorzien. Dit kan momenteel enkel via individuele overeenkomst met eigenaars en is binnen die context eerder projectgebonden te verwachten. Een RUP kan dergelijk systeem nog niet opleggen.
- Binnen de categorie ‘fragmenten in het groen’ wordt voorgesteld sommige woningen een soort van zonevreemd statuut te geven, wat mogelijk ook planschade betekent. De gemeente Schilde stelt echter expliciet dat ze dit standpunt vanwege de toolkit niet volgt en dat ze minstens een vrijwaring van de bouwrechten gegarandeerd door het gewestplan wenst te behouden, noch wenst de gemeente dat woningen zonevreemd zouden worden gemaakt. Wel ambieert de gemeente binnen deze cat. 4 een lage woondichtheid en wenst ze de bestaande groenstructuren verder te versterken.

De toolkit stelt verder dat het tot deze eerste categorisering is gekomen op basis van 3 criteria: **context**, **verschijningsvorm** en **potentieel**. Dit wordt als volgt omschreven (p. 70 van de toolkit):

- De *context* is de context van het woonpark, zijnde de relatie met het natuurlijk systeem, de relatie tot de nabijgelegen kern, de aansluiting op infrastructuur, enz.;
- De *verschijningsvorm* is de actuele verschijningsvorm, zijnde de kwaliteit van de structuur, de bebossingsgraad, de mate van bebouwing, enz.;
- Het *potentieel* is het ruimtelijk potentieel (geen verdere omschrijving).

Vervolgens gebeuren volgende analyses in de toolkit:

- dichtheid;
- kaveloppervlakte;
- onbebouwde percelen;
- bebouwde oppervlakte (per kavel);
- hoogstammig groen;
- voorzieningen;
- biologische waardering;
- bosleeftijd;
- beschermd landschappen en kastelen;
- aanwezigheid lineaire groenstructuren;
- bovenlokale ecologische verbindingen;
- relatie tot de kernen;
- relatie tot de hoofdontsluitingen voor het gemotoriseerd verkeer;
- nabijheid haltes van openbaar vervoer (OV-haltes);
- fietsroutes.

Deze analyses geven telkens voor elk onderzocht aspect een waarde weer, zonder hierbij aan te duiden of een bepaalde waarde nu leidt tot de ene of andere categorie van woonpark. Ze leren ons dus niet onmiddellijk iets over de link tussen een bepaalde karakteristiek en de uiteindelijke selectie. Hiervoor moeten we dieper graven.

Om meer inzicht te krijgen in de wijze waarop in de toolkit categorieën worden ingedeeld hebben we de indelingskaart van de toolkit gekoppeld aan de contextanalysekaarten. We willen dus meer
 rup WOONPARKEN

inzicht verwerven in hoe welk aspect een gewicht heeft in selectie van een welbepaalde categorie. Het is hierbij belangrijk te vermelden dat we de voorlopige categorisering van de woonparken, zoals de toolkit al opgaf, enkel beschouwen binnen onze poging om ruimtelijke karakteristieken aan categorieën te kunnen koppelen. De categorisering die de toolkit opneemt wordt niet overgenomen. Deze is, zoals ook vermeld wordt in de toolkit zelf, voorbarig en onvoldoende gedetailleerd. Eens we vast hebben gesteld welke karakteristieken bij welke categorieën horen wordt de definitieve categorisering doorgevoerd. Hierbij zal ook met de input van het publiek rekening gehouden worden. Pas na de periode van openbaarmaking van de startnota kan de categorisering van de woonparken dus haar definitieve vorm aannemen.

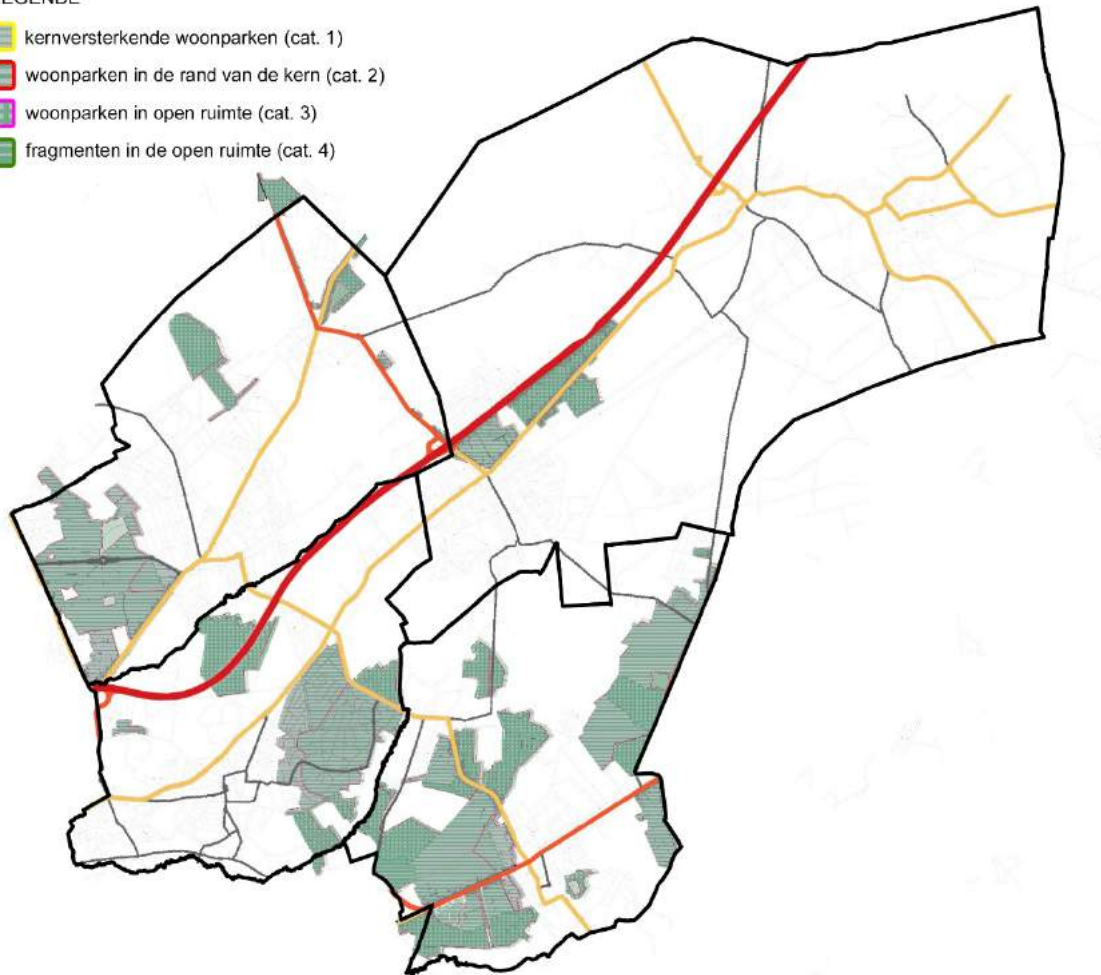
Voor deze analyse kijken we naar alle woonparken in alle 4 de gemeentes die gelijktijdig op basis van de toolkit de opmaak van een RUP woonparken hebben opgestart. Hoe meer data we verwerken in de analyse, hoe nauwkeuriger en beter gemotiveerd immers onze eindconclusie.

De hierna volgende analysekaarten zijn bewerkingen van de kaarten die reeds in de toolkit werden opgenomen. Ze geven dan ook analytische data van 2015 weer, maar zijn dus nog relatief recent qua gegevens. Waar nodig zullen deze geüpdatet worden wanneer er effectief tot de categorisering overgegaan wordt, na de fase startnota.

5.2.1.1 Hoofdverkeerswegen

LEGENDE

-  kernversterkende woonparken (cat. 1)
-  woonparken in de rand van de kern (cat. 2)
-  woonparken in open ruimte (cat. 3)
-  fragmenten in de open ruimte (cat. 4)

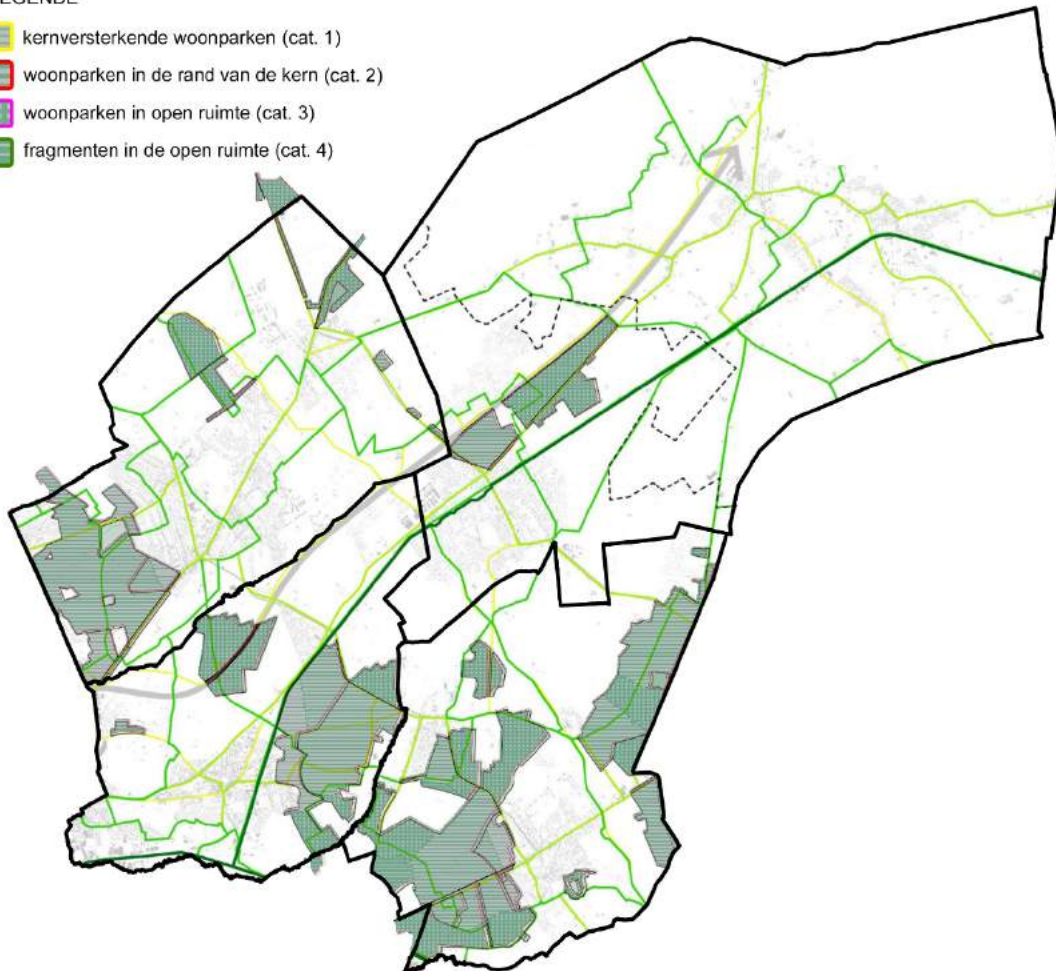


Uit de kaart blijkt min of meer een correlatie tussen aansluiting op het hoofdwegennet en categorie 1 en 2. Dit blijkt wel niet consequent zo te zijn, het is eerder een ondersteunende vaststelling.

5.2.1.2 Fietsroutenetwerk

LEGENDE

-  kernversterkende woonparken (cat. 1)
-  woonparken in de rand van de kern (cat. 2)
-  woonparken in open ruimte (cat. 3)
-  fragmenten in de open ruimte (cat. 4)



1km

Uit de kaart blijkt vooral dat veel woonparken door fietsroutes doorsneden worden. Een correlatie met de categorie is er niet onmiddellijk.

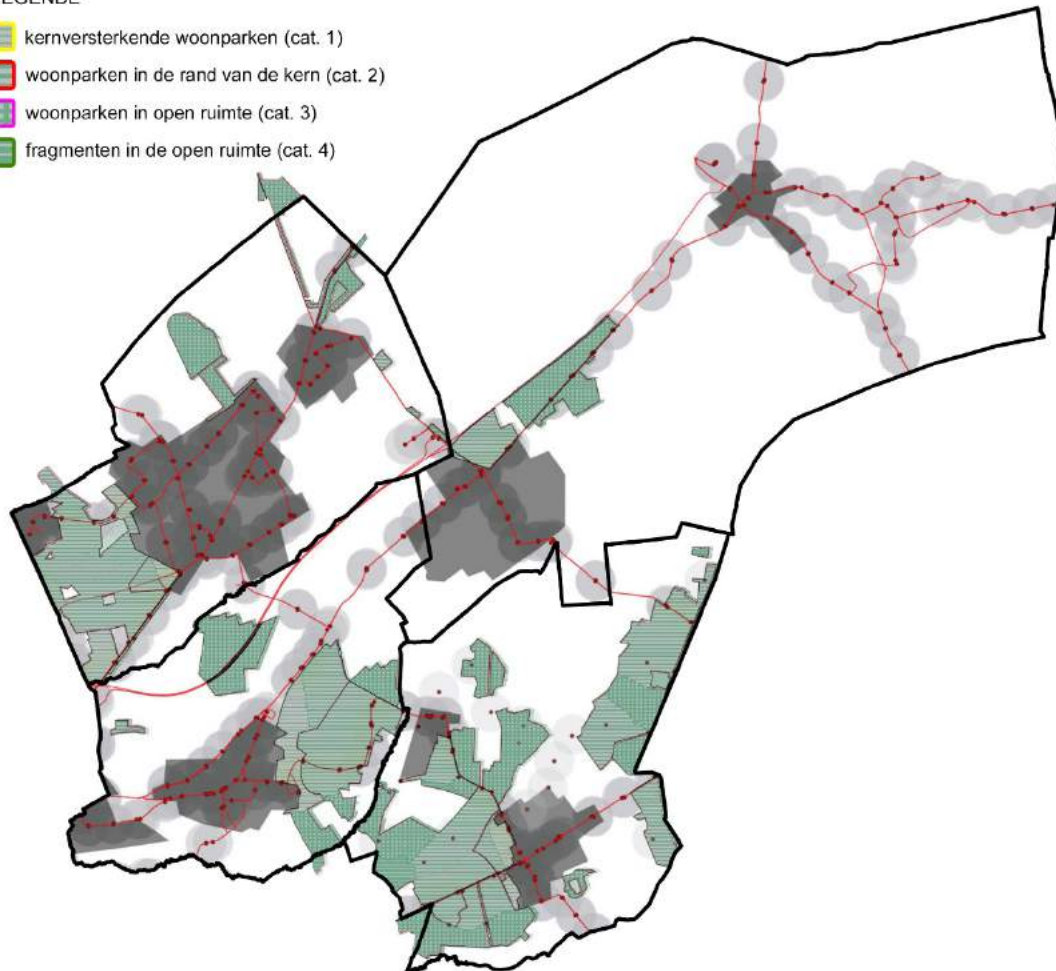
rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

5.2.1.3 Openbaar vervoer

LEGENDE

-  kernversterkende woonparken (cat. 1)
-  woonparken in de rand van de kern (cat. 2)
-  woonparken in open ruimte (cat. 3)
-  fragmenten in de open ruimte (cat. 4)



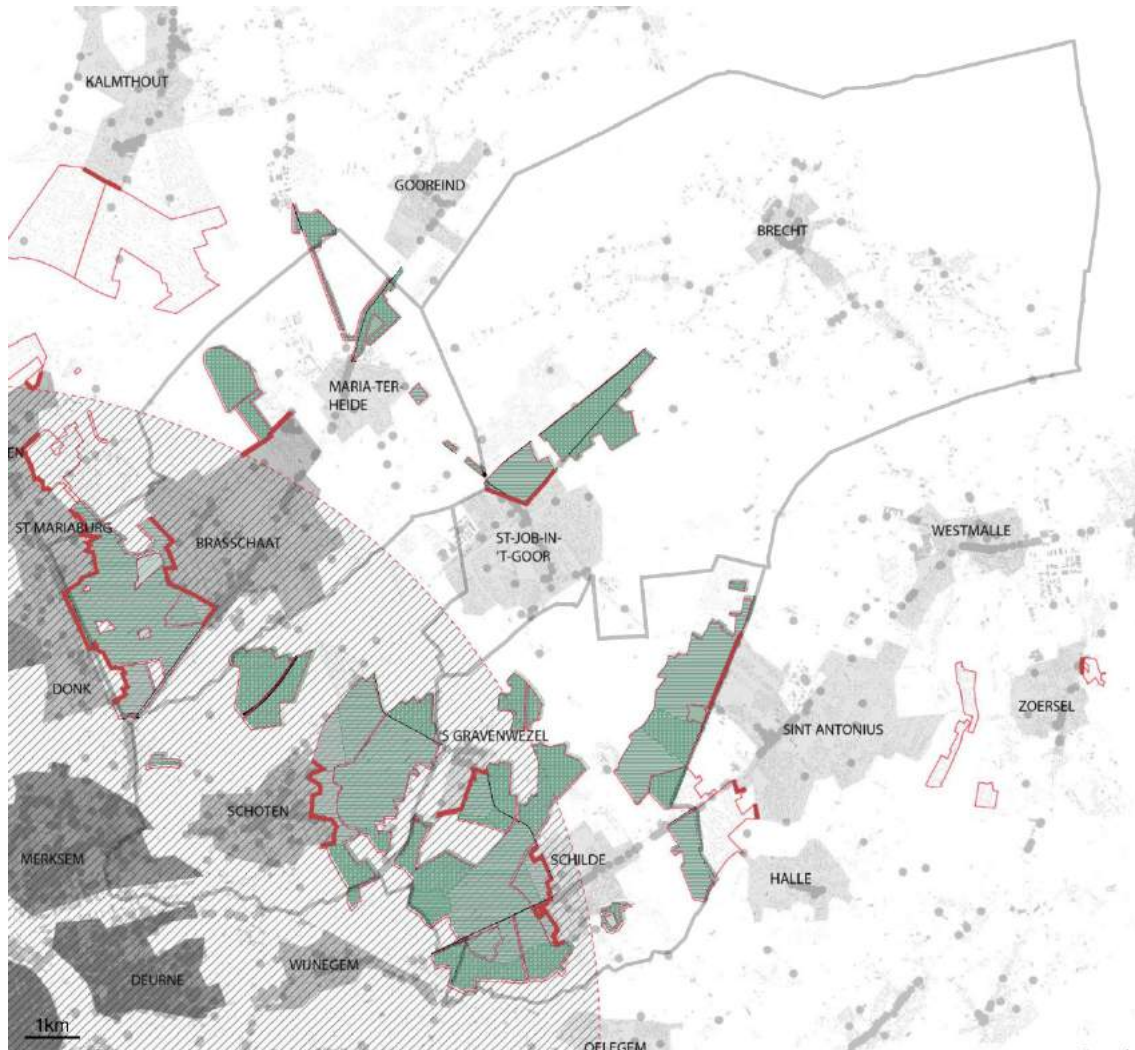
1km

Uit de kaart blijkt dat categorie 1 en 2 vaker wel een connectie op het OV hebben dan niet en dat het omgekeerde geldt voor categorie 3 en 4. Echter is dit niet exclusief en zijn hierop ook uitzonderingen.

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

5.2.1.4 Aansluiting op de kernen



Deze categorie is wel vrij uitgesproken. Aansluiting op een kern (aangeduid met de dikke rode lijn), blijkt wel degelijk tot een selectie onder categorie 1 of 2 te leiden. Hierop is slechts één uitgesproken uitzondering (Bethanië te Brasschaat), echter is de aansluiting op de kern hier vrij smal en valt te betwijfelen of het gebied waarop het woonpark aansluit echt als kerngebied kan beschouwd worden.

We merken onmiddellijk op dat bovenstaand aspect zeer belangrijk is in de categoriebepaling voor een woonpark. Als we dit aspect als een leidend principe voor het sturen van de categorisering nemen moeten we uitgaan van een zo correct mogelijke bepaling van deze kernen. Hiervoor kunnen de ruimtekompassen van de provincie een leidraad bieden.

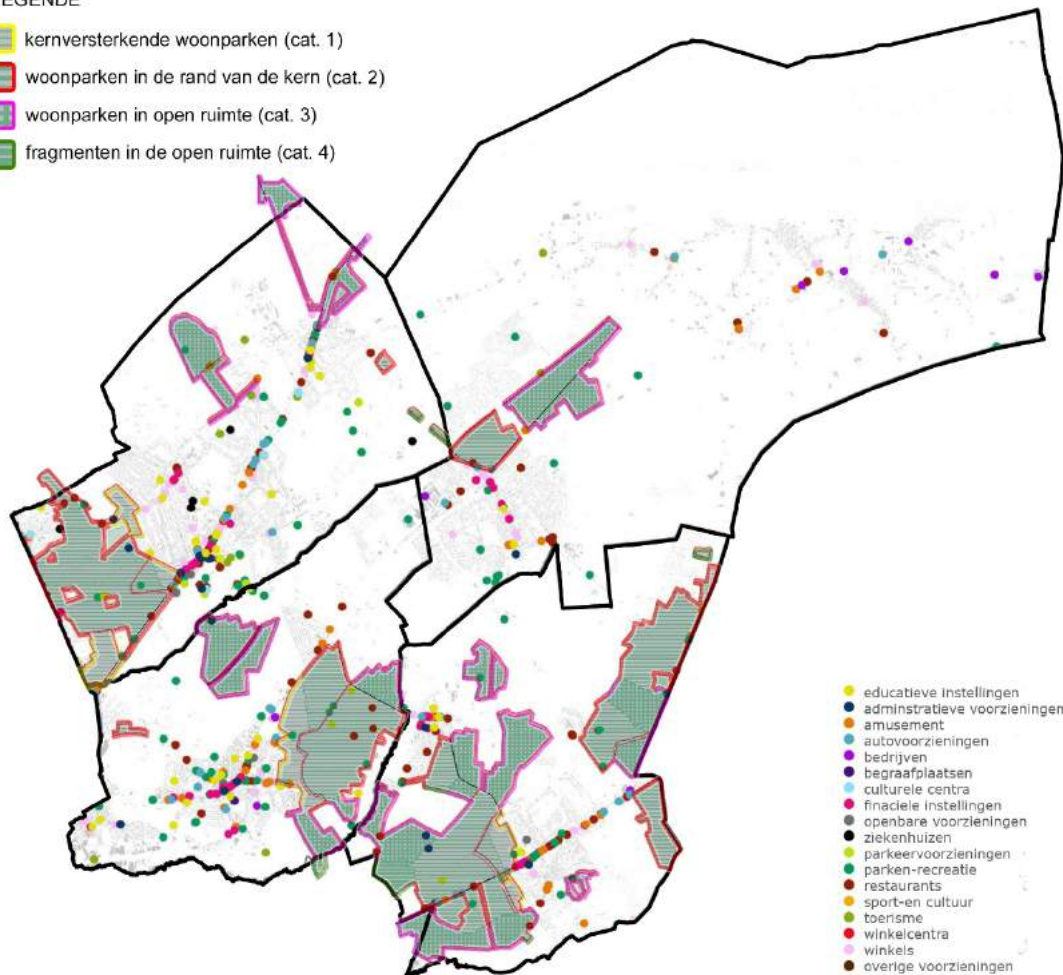
rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

5.2.1.5 Voorzieningen

LEGENDE

-  kernversterkende woonparken (cat. 1)
-  woonparken in de rand van de kern (cat. 2)
-  woonparken in open ruimte (cat. 3)
-  fragmenten in de open ruimte (cat. 4)

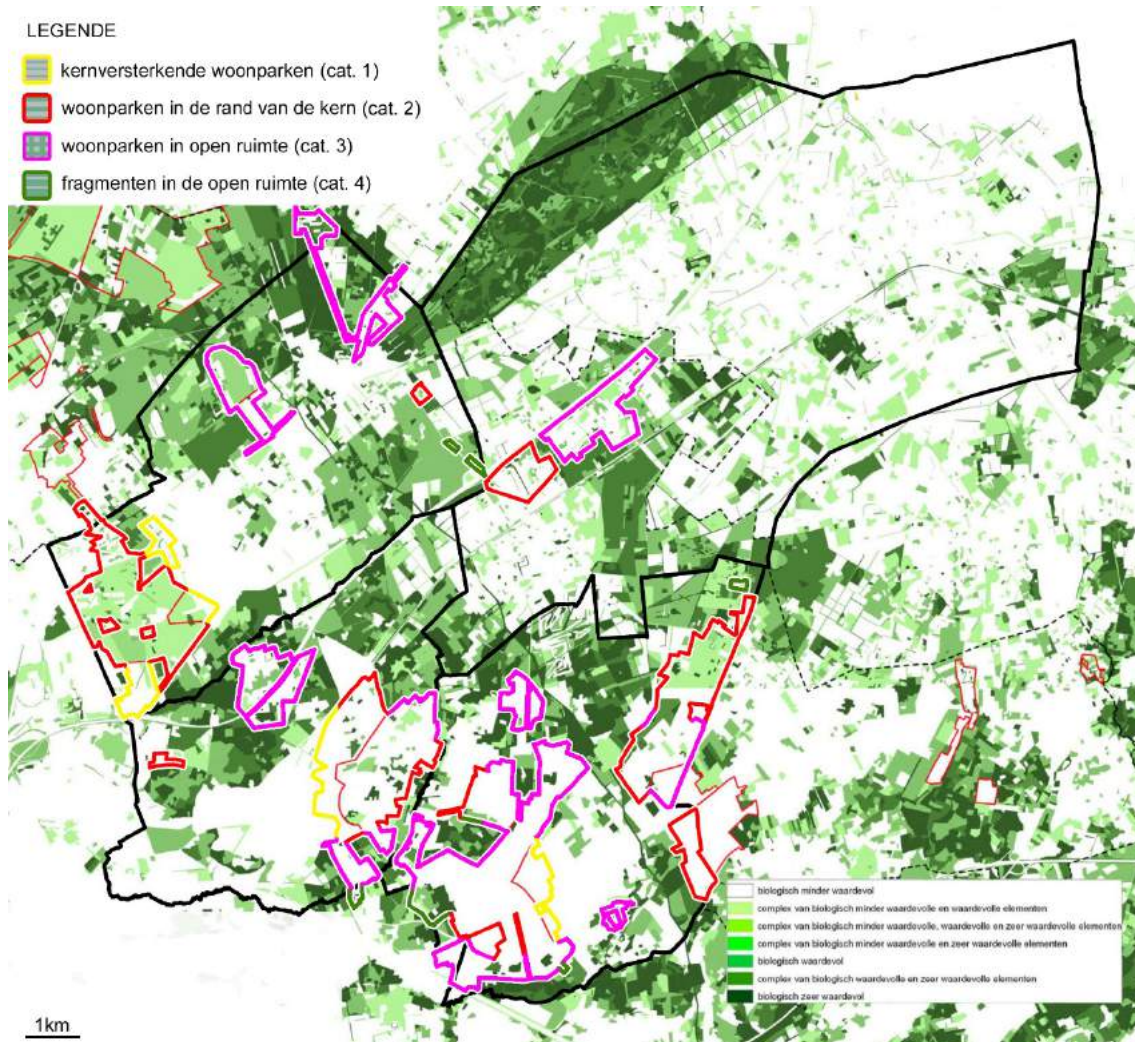


Eerst en vooral moeten we benadrukken dat de legende bij bovenstaande kaart enorm van belang is. Laagdynamische voorzieningen zoals parkfaciliteiten, parkeervoorzieningen, sportvelden, enz. worden met bijna hetzelfde symbool aangeduid als hoogdynamische voorzieningen zoals een ziekenhuis, winkelcentrum of school. Terwijl we toch over een heel andere dynamiek spreken. We merken dat deze laagdynamische voorzieningen sporadisch in de woonparken voorkomen. Indien er hoogdynamische voorzieningen in of aan de rand van een woonpark voorkomen is dit wel bijna telkens binnen de meer kerngebonden woonparken. De aanwezigheid van veel voorzieningen is dan ook iets op basis waarvan we het al dan niet kernachtige karakter van een gebied tot op zekere hoogte kunnen aflezen.

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

5.2.1.6 Biologische waarderingskaart



Ook binnen deze categorie is er geen 1 op 1 relatie vast te stellen. De meer waardevolle biologische complexen zijn, zoals te verwachten, eerder in woonparken van categorie 3 en 4 terug te vinden. Echter geldt dat niet exclusief en zijn binnen alle categorieën soms waardevolle biologische complexen terug te vinden, van variërende waarde. Logischerwijs geldt wel dat ook op deze kaart de 'fragmenten in het groen' ook hier groen kleuren.

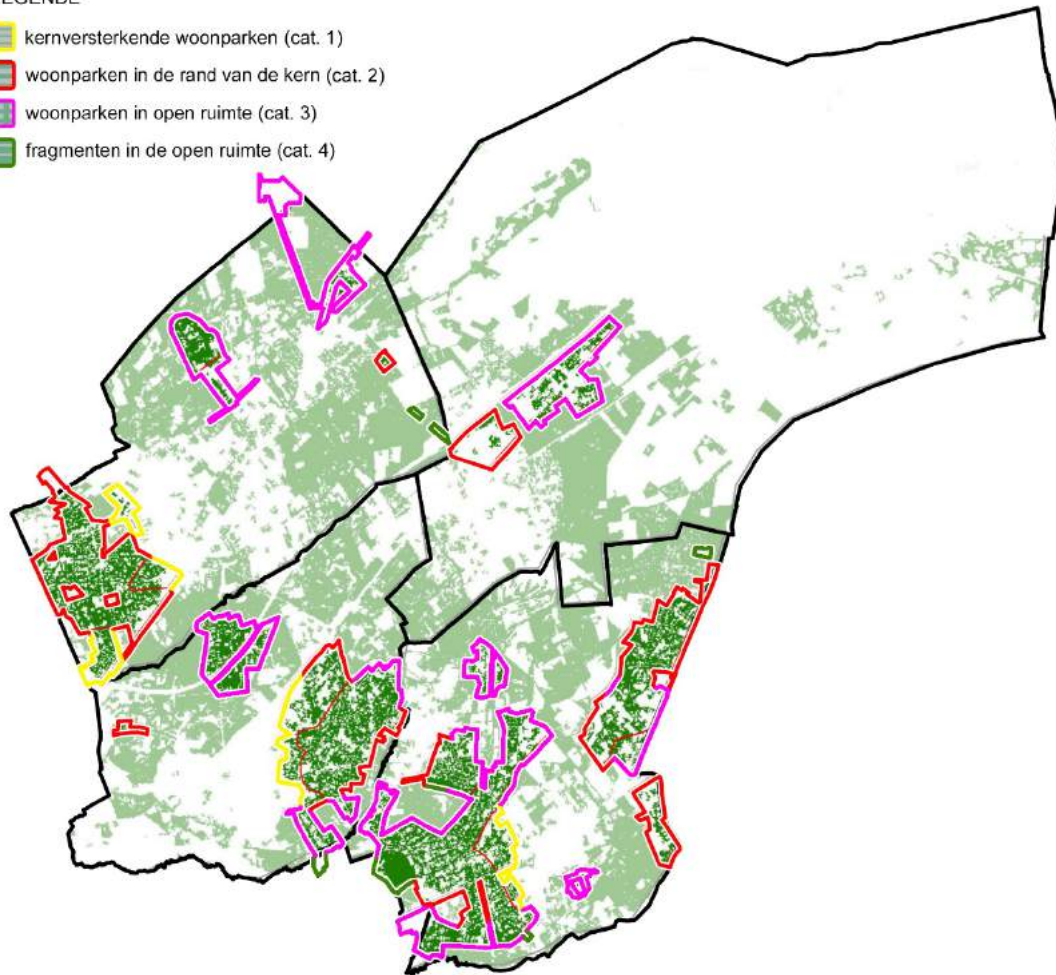
rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

5.2.1.7 Hoogstammig groen

LEGENDE

-  kernversterkende woonparken (cat. 1)
-  woonparken in de rand van de kern (cat. 2)
-  woonparken in open ruimte (cat. 3)
-  fragmenten in de open ruimte (cat. 4)



Bovenstaande kaart sluit sterk aan bij de voorgaande. Hoogstammig groen is overal in vrij hoge densiteit aanwezig. Wel merken we soms een betere aaneengeslotenheid binnen de meer parkachtige categorieën t.o.v. de meer kerngebonden categorieën.

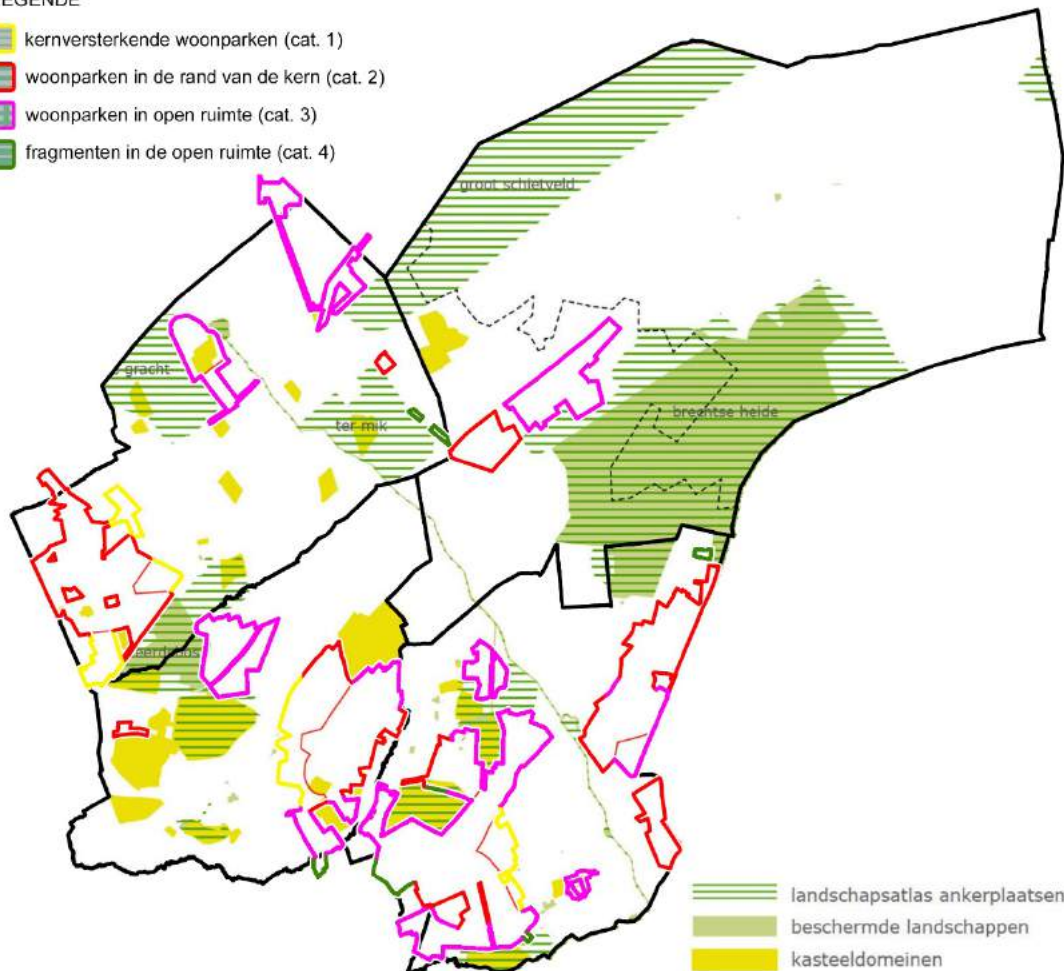
rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

5.2.1.8 Beschermde landschappen en kastelen

LEGENDE

-  kernversterkende woonparken (cat. 1)
-  woonparken in de rand van de kern (cat. 2)
-  woonparken in open ruimte (cat. 3)
-  fragmenten in de open ruimte (cat. 4)

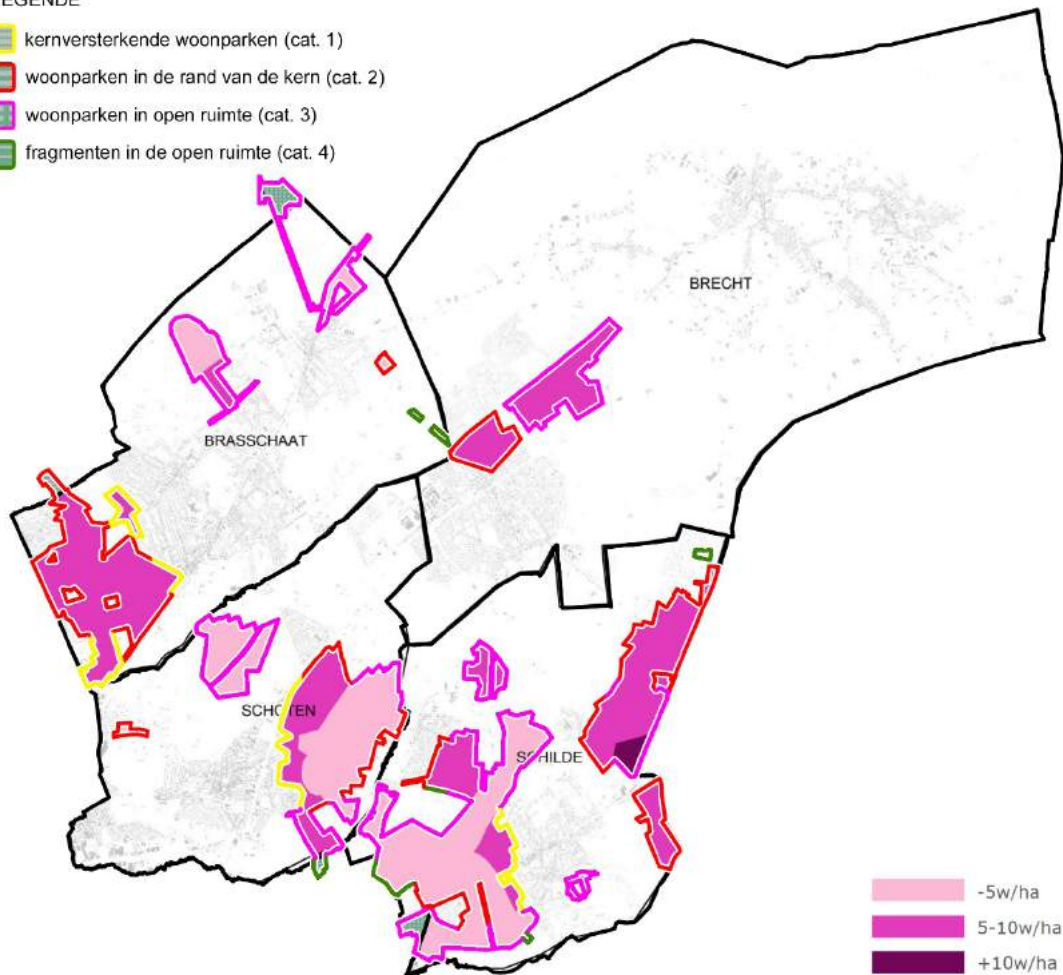


De kaart geeft weer dat een ligging nabij een ankerplaats of beschermd landschap eerder leidt tot categorie 3 of 4. Echter correleert dit voor een groot stuk met de BWK, beide criteria opnemen is dus niet nodig.

5.2.1.9 Dichtheid

LEGENDE

-  kernversterkende woonparken (cat. 1)
-  woonparken in de rand van de kern (cat. 2)
-  woonparken in open ruimte (cat. 3)
-  fragmenten in de open ruimte (cat. 4)

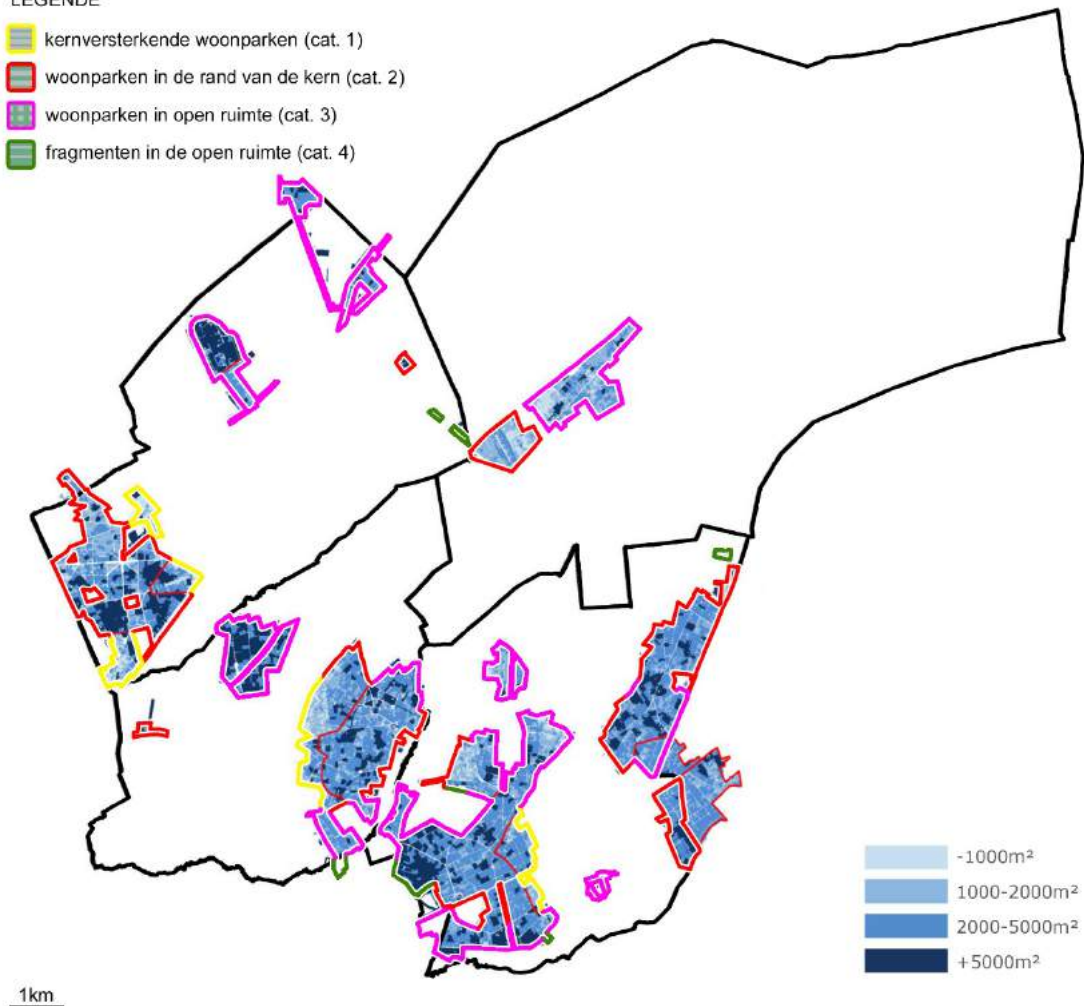


Aangezien de dichtheden in bovenstaande kaart per groot geheel van woonpark worden weergegeven is het detail beperkt. We stellen daarom voor om eerder de kaart met kavelpoppervlaktes te gebruiken die meer detail heeft en op haar manier ook iets over dichtheden zegt.

5.2.1.10 Kaveloppervlakte

LEGENDE

-  kernversterkende woonparken (cat. 1)
-  woonparken in de rand van de kern (cat. 2)
-  woonparken in open ruimte (cat. 3)
-  fragmenten in de open ruimte (cat. 4)



Ook binnen deze categorie slaat de wijzer niet exclusief de ene of andere kant uit, maar werken de logische conclusies wel op een ondersteunende wijze voor de categoriebepaling. Hoe meer kerngebonden, hoe kleiner de percelen en omgekeerd. Opnieuw, weer niet als exclusief te interpreteren karakteristiek maar wel als ondersteuning voor de categorie-selectie. Een uitzondering is er echter wel voor de 'woonparken in de open ruimte' (cat. 3). Indien er een overgewicht is van percelen van $+5.000\text{m}^2$ (ca. 75% of meer), blijkt een woonpark tot deze categorie te behoren.

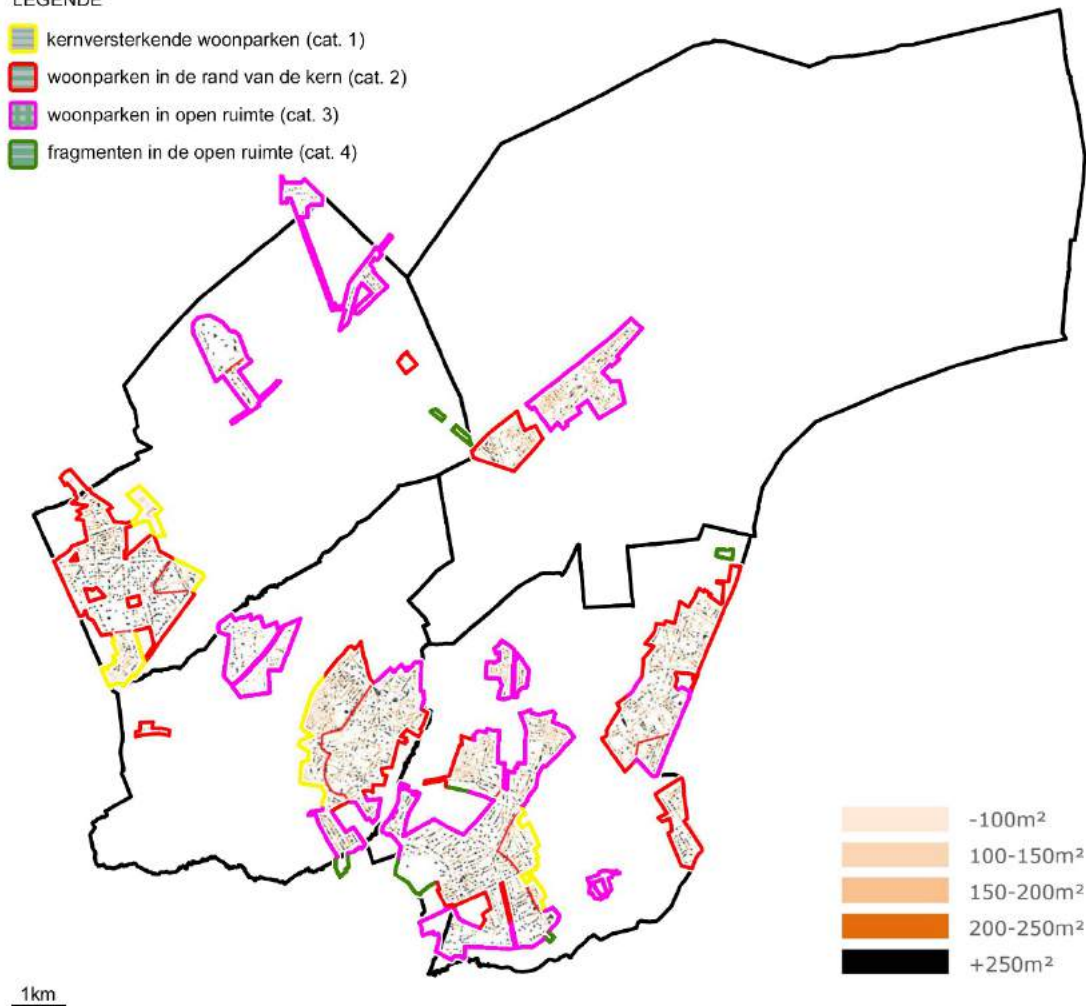
rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

5.2.1.11 *Bebouwde oppervlakte*

LEGENDE

-  kernversterkende woonparken (cat. 1)
-  woonparken in de rand van de kern (cat. 2)
-  woonparken in open ruimte (cat. 3)
-  fragmenten in de open ruimte (cat. 4)

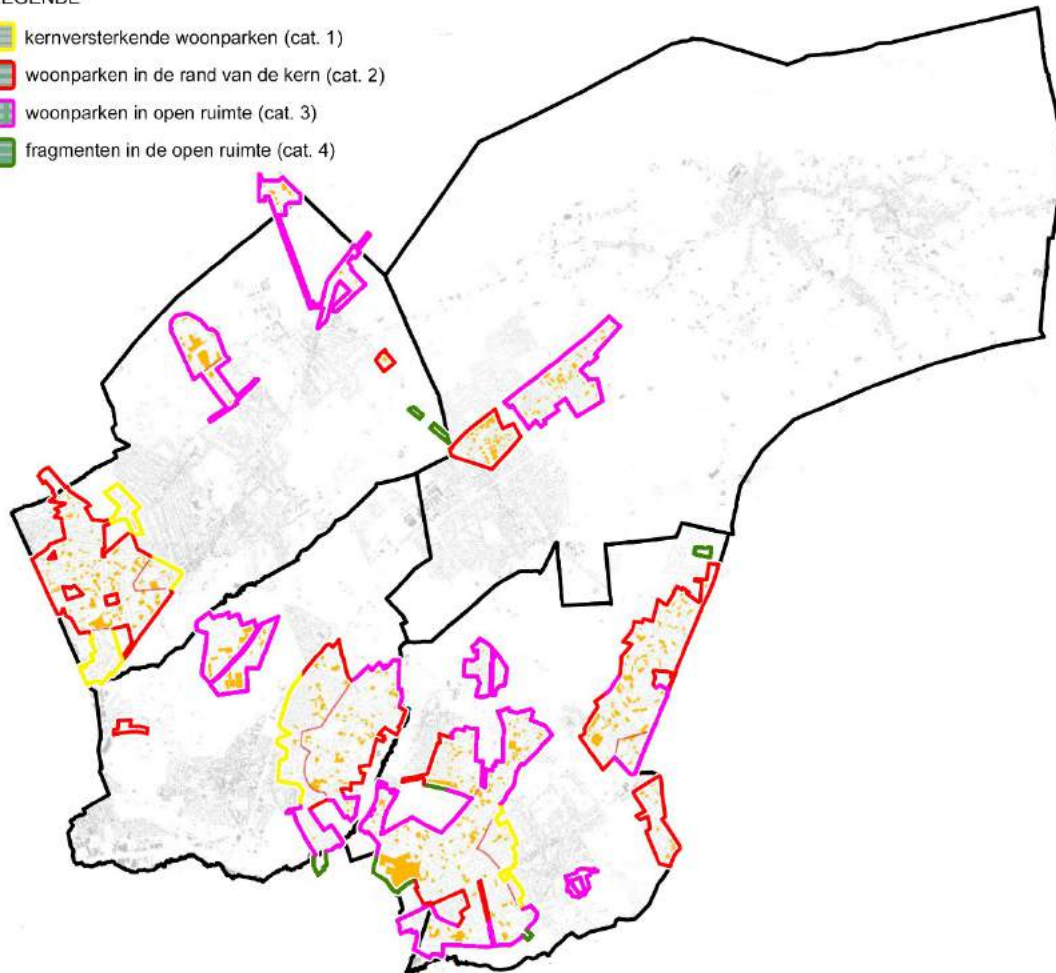


Aangezien blijkt dat binnen alle categorieën de gewestplanlimiet van 250m² als regel eerder wel dan niet wordt overschreden, kunnen we op basis van dit (eerder algemeen) kenmerk geen conclusies trekken omtrent categorieselectie.

5.2.1.12 Onbebouwde percelen

LEGENDE

-  kernversterkende woonparken (cat. 1)
-  woonparken in de rand van de kern (cat. 2)
-  woonparken in open ruimte (cat. 3)
-  fragmenten in de open ruimte (cat. 4)



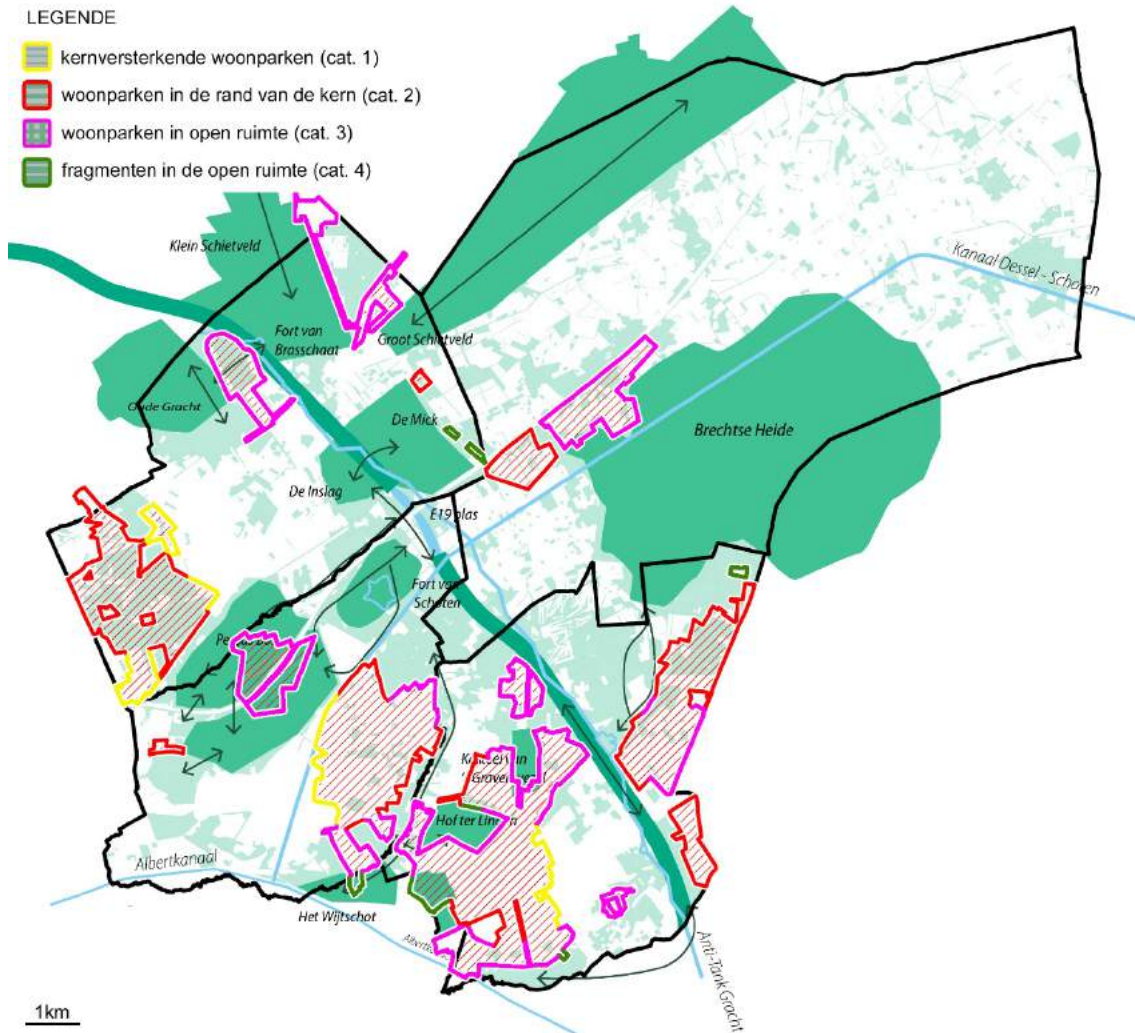
1km

Bovenstaande kaart zegt vooral iets over ontwikkelingspotentieel. Het is moeilijk om hier een categoriebepaling van te laten afhangen, aangezien een potentiële ontwikkeling zowel de ontwikkeling van natuur als de ontwikkeling van een bebouwing kan betekenen.

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

5.2.1.13 Hoofdgroenstructuur



Als we onze eigen groenkaart aan de selectie van categorieën zoals nu weergegeven in de toolkit koppelen kunnen opnieuw dezelfde logische conclusies getrokken worden. Gebieden aansluitend op de hoofdgroenstructuur neigen eerder naar de parkachtige categorieën, zonder dat dit als algemene regel geldt.

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

5.2.1.14 Conclusies categorisering

Uit bovenstaande analyse blijkt dat de verschillende analysecriteria uit de toolkit vaak niet eenduidig ons kunnen doen beslissen of een woonpark in de ene of de andere categorie zou moeten ingedeeld worden, maar eerder een richting aangeven, zonder exclusieven te stellen. Het blijkt dat het nagenoeg onmogelijk is om tot een set aan universele, meetbare criteria te komen op basis waarvan we – als het ware – kunnen ‘berekenen’ tot welke categorie een woonpark behoort. Logischer is het om per woonpark de ruimtelijke context en verschijningsvorm in te schatten en op basis daarvan een selectie te maken. De motivering van deze selectie kan dan weer wel op basis van de analysekaarten gebeuren, die de overwegende karakteristieken van een gebied aangeven.

Uit de 4 categorieën van woonparken blijkt dat de 2 grenscategorieën (de ‘kernversterkende woonparken’ en de ‘fragmenten in het groen’) vrij eenduidig omschreven worden en aan te duiden vallen.:

- **Kernversterkende woonparken:** de essentie van deze categorie is dat ze als enige categorie een ‘**potentieel voor verdichting en bijkomende dynamiek**’ als voornaamste kenmerk hebben. Deze woonparken sluiten aan bij bestaande kernen. We stellen voor dat deze potentie in de eerste plaats wordt afgeleid uit de heersende beleidsvisie omtrent kernversterking van de gemeente (in de eerste plaats zoals neergeschreven in het GRS, of in recentere detailstudies zoals de ruimtekompassen of het RUP ‘kernversterking, detailhandel en wonen’). Teruggebracht naar de 3 hoofdcriteria uit de toolkit wordt dit:
 1. Context: deel uitmakend van (eerder dan ‘aangrenzend aan’) een kern.
 2. Verschijningsvorm: karakteristieken gelijkaardig aan de aangrenzende kern.
 3. Potentieel: de locatie laat bijkomende dynamiek toe, zoals onder meer bepaald door de stedenbouwkundige beleidsstandpunt van de betrokken gemeente.
- **Fragmenten in het groen:** de selectie tot deze categorie is voornamelijk gebaseerd op de afwezigheid van bebouwing en een ligging binnen een groene omgeving. We stellen voor om ons hiervoor in de eerste plaats te richten op volledig groene snippers zonder potentieel voor ontwikkeling in de randen van bestaande woonparken.

Teruggebracht naar de 3 hoofdcriteria uit de toolkit wordt dit:

1. Context: deel uitmakend van/aangrenzend aan een groengebied.
2. Verschijningsvorm: niet bebouwd, natuur, bebost.
3. Potentieel: de locatie laat geen bijkomende dynamiek toe of ze heeft de potentie deel uit te maken van de (hoofd)groenstructuur.



De twee uiterste categorieën zijn vrij makkelijk identificeerbaar: ze zijn als het ware eerder woongebied dan woonparkgebied of eerder groengebied dan woonparkgebied. De twee overige categorieën vallen daarentegen meer binnen het ‘traditioneel woonpark’: met name gebieden met een gemiddelde geringe woningdichtheid, waar de groene ruimten verhoudingsgewijs een grote oppervlakte beslaan. Het onderscheid tussen een ‘woonpark in de rand van de kern’ en een ‘woonpark in het groen’ is niet heel duidelijk binnen de toolkit. Wel maakt de toolkit duidelijk dat de focus van een ‘woonpark in de rand van een kern’ meer op het wonen ligt dan bij een ‘woonpark in het groen’. Omgekeerd ligt bij een ‘woonpark in het groen’ de focus meer op het groen dan dat voor een ‘woonpark in de rand van een kern’ het geval is.

rup WOONPARKEN

- **Woonparken aan de rand van de kern:** bijkomende dynamiek wordt hier niet nagestreefd, toekomstige acties dienen de nadruk te leggen op het **versterken van het woonweefsel**.
- **Woonparken in het groen:** bijkomende dynamiek wordt hier niet nagestreefd, toekomstige acties dienen de nadruk te leggen op het **versterken van het groenweefsel**.

Uit de uitdieping van de analysecriteria uit de toolkit blijkt dat de criteria vaak eerder een richting aangeven dan dat ze echt dwingend zijn. Dergelijke werkwijze is binnen de ruimtelijke ordening vaak erg gebruikelijk, aangezien het niet om een exacte wetenschap gaat. Een samengaan van randvoorwaarden maakt het mogelijk om de dynamiek van een gebied in te schatten. We willen hierbij de vergelijking maken met het begrip 'de goede ruimtelijke ordening' uit de VCRO. Ook dit is een inschatting die de vergunningverlenende overheid maakt, waarvoor meestal geen meetbare maatstaf aanwezig is, buiten dat er minimaal aan een aantal dwingende criteria moet voldaan worden (bv. ligging in een correcte bestemmingszone, VCRO art. 4.4.1), maar waarbij voldoen aan die dwingende criteria op zich niet altijd voldoende is om over 'goede ruimtelijke ordening' te kunnen spreken. Hiervoor dienen ook alle andere, vaak minder eenduidig in dwingende regels vastgelegde, randvoorwaarden ingevuld te zijn, bv. een materialisatie aangepast aan het karakter van de omgeving. De VCRO spreekt dan ook letterlijk in termen van 'zich richten op' (VCRO art. 4.3.1 en 1.1.4). We doen hier dan ook hetzelfde. Uit voorgaande blijkt dat we in feite maar met één dwingende categorie zitten (relatie tot de kern en deels ook kavelgrootte) en dat we voor het overige enkel ondersteunende categorieën terugvinden. Dit zijn categorieën die ons overwegend 'richten op' een bepaalde mogelijke selectie, zonder op zichzelf voldoende te zijn om een selectie definitief te maken.

Op basis hiervan kunnen we volgend afwegingsschema samenstellen:

	Woonparken aan de rand van de kern (cat. 2)	Woonparken in het groen (cat. 3)
		
Dwingende criteria (selectie binnen cat. X niet mogelijk indien niet wordt voldaan aan het criterium)		
<i>Relatie tot de kern</i>	Aanliggend aan de kern (geldend voor het woonpark als geheel)	Niet aanliggend aan de kern (geldend voor het woonpark als geheel) of er van gescheiden door een duidelijke barrière (bv. lijninfrastructuur)
<i>Kaveloppervlakte</i>		Indien het woonpark een groot overgewicht (+70%) van bebouwde percelen van meer dan 5.000m ² omvat, behoort het tot cat. 3.
Ondersteunende criteria (voldoen aan het criterium ondersteund opname binnen cat. X, maar is geen noodzaak)		
<i>Hoofdverkeerswegen</i>	Indien het woonpark (als geheel) aansluiting heeft op het netwerk van hoofdverkeerswegen is dit een argument voor opname binnen cat. 2. Hierbij geldt de effectieve aansluiting, niet een doorsnijding die geen toegang tot het netwerk omvat.	
<i>OV</i>	Voor de delen van een woonpark die gelegen zijn binnen de 750m van een OV-halte geldt dit als argument voor opname binnen cat. 2.	
<i>Voorzieningen</i>	Voor de delen van een woonpark die gelegen zijn binnen de 750m van dynamische voorzieningen (educatie, bedrijvigheid, amusement, cultuur, zorg, horeca, ...) geldt dit als argument voor opname binnen cat. 2.	
<i>Biologische waardering (BWK)</i>		Voor de delen van een woonpark die biologisch waardevolle complexen omvatten geldt dat dit een argument is voor opname binnen cat. 3.
<i>Hoogstammig groen</i>	Indien het hoogstammig groen in het woonpark een grote versnippering kent, is dit een argument voor opname binnen cat. 2.	Indien het hoogstammig groen in het woonpark een grote aaneengeslotenheid kent, is dit een argument voor opname binnen cat. 3.
<i>Kaveloppervlakte</i>	Indien een grote meerderheid van de reeds bebouwde percelen van het woonpark een kleinere perceelsoppervlakte kennen (-1.000m ²) is dit een argument voor opname in cat. 2.	Indien een grote meerderheid van de reeds bebouwde percelen van het woonpark een grote perceelsoppervlakte kennen (+2.000m ²) is dit een argument voor opname in cat. 3.
<i>Hoofdgroenstructuur</i>		Indien een woonpark aansluit op de hoofdgroenstructuur (of delen er van onderdeel zijn van de hoofdgroenstructuur) is dit een argument voor opname binnen cat. 3.

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

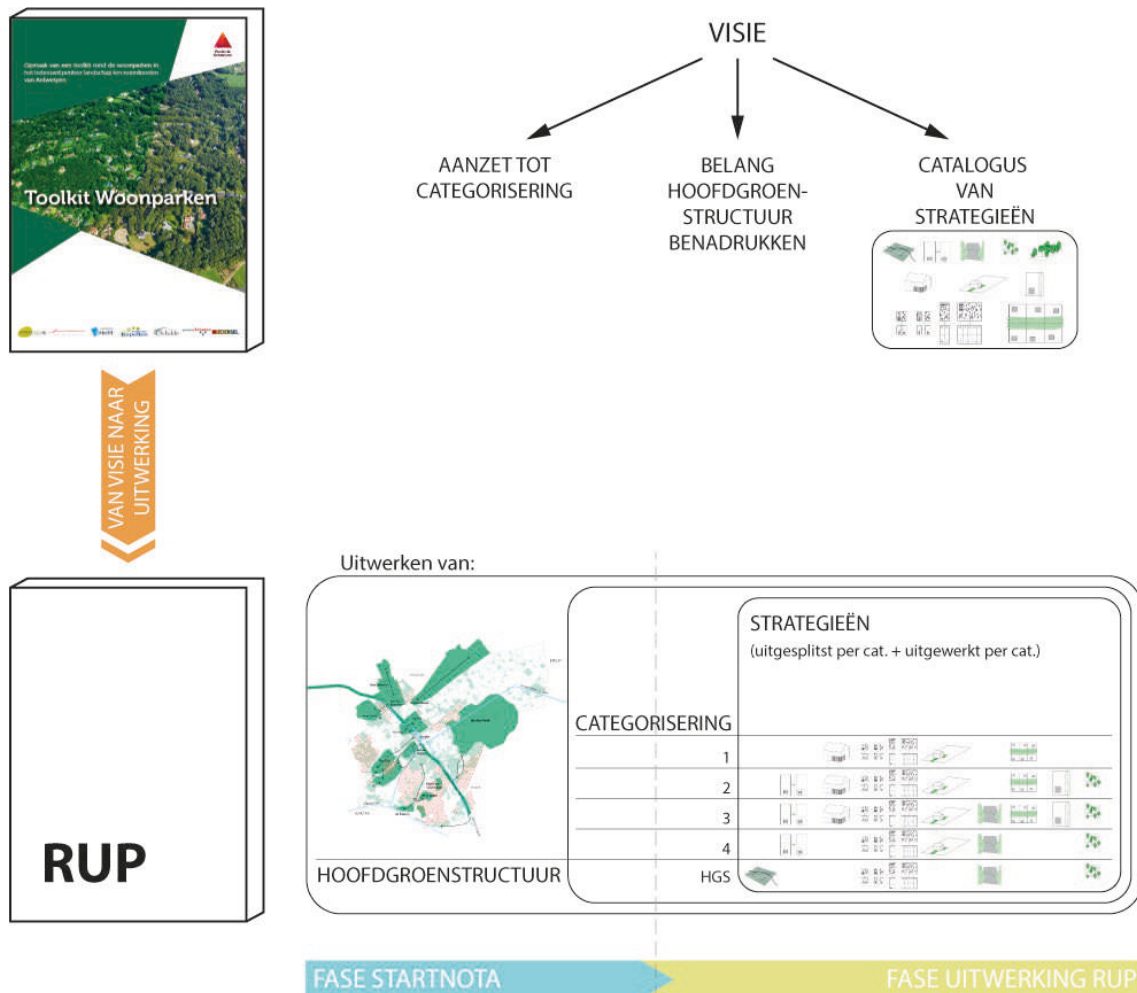
Teruggebracht naar de 3 criteria uit de toolkit wordt dit:

- Context: bepaald door de categorieën relatie tot de kern; voorzieningen; relatie tot de hoofdontsluitingen voor het gemotoriseerd verkeer; nabijheid OV-haltes.
- Verschijningsvorm: bepaald door de categorieën kaveloppervlakte; hoogstammig groen; biologische waardering.
- Potentieel: cat. 2: potentieel tot versterking van de bestaande woonstructuur door toevoegingen van openbaar groen, laag-dynamische voorzieningen, zachte verkeersassen, ..., cat. 3: potentieel tot versterking van de groenstructuur in het woonpark zelf en in relatie tot de ruimere groenstructuur.

5.2.2 Te voeren ontwerp onderzoek: ontwikkelingsperspectieven scheppen

5.2.2.1 *Ontwikkelingsperspectieven voor de woonparken.*

Categorisering is uiteraard geen doel op zich. Categorisering is niet meer dan een middel om een gedifferentieerd beleid te kunnen uitwerken op basis van de ruimtelijke karakteristieken van een gebied. Om dus het benodigde detail te kunnen brengen in de beleidsvoering en af te stappen van de eenzijdige aanduiding van de woonparken in de gewestplannen. Op dit punt en op andere punten is dit RUP-proces het tot uitvoering brengen van de intergemeentelijke visie op de woonparken zoals die in de toolkit genoteerd staat. In de fase startnota betekent dit het in kaart brengen van de hoofdgroenstructuur en het formuleren van een verbeterde methodiek voor categorisering.



Schematische weergave: van visie naar uitwerking, uitwerken van een ontwikkelingsstrategie per woonpark, aangepast aan haar ruimtelijke eigenheid.

Na de eerste openbaarmaking werken we dit voorstel van een methodiek tot categorisering bij op basis van de ontvangen input vanuit het publiek en de adviesinstanties. Daarna gaan we over tot het effectief toepassen van die methodiek en het vastleggen van een daadwerkelijke categorisering. De daaropvolgende stap is in feite de essentie van dit hele RUP-proces is: het uitwerken van een ruimtelijk beleid per categorie. Ook hiervoor doet de toolkit een eerste aanzet. Ze somt al een catalogus van strategieën op die we kunnen toepassen. Soms toepasbaar binnen een RUP, soms niet. Afhankelijk van de categorie past de ene of andere categorie beter wel of niet in een welbepaald gebied. Deze strategieën omvatten onder andere mogelijkheden als herverkavelen, uitbouwen van ecologische corridors, het creëren van publiek groene doorsteken, maar ook het toepassen van nieuwe woonvormen zoals gestapeld wonen in het groen, geschakelde woonvormen in het groen of wonen georganiseerd rond collectief groen.

Zoals we in de inleiding van dit hoofdstuk al schrijven wordt dit aspect uitgewerkt bij opmaak van het ontwerp RUP: een ontwikkelingsstrategie per zone op basis van de categorie waar deze in valt. De categorie waarbinnen een bepaald woonpark valt is dus wel degelijk van belang naar wat de toekomstige mogelijkheden binnen het gebied gaan zijn. Vandaar dat we zo veel belang hechten aan het proces van selectie van de categorieën. Om nu al enigszins inzichtelijk te maken hoe een categoriebepaling effect zal hebben op de mogelijkheden binnen een woonpark, verwijzen we terug naar de strategieën die in de toolkit omschreven staan (deel 5.1.2).

5.2.2.2 *Ontwikkelingsperspectieven voor de hoofdgroenstructuur*

In het beschrijvende gedeelte noteren we de ecologisch waardevolle gebieden in de 4 gemeentes en de verbindingen hiertussen. Deze verbindingen functioneren vandaag niet altijd even optimaal. Er zijn nog een aantal mogelijkheden aanwezig voor de uitbouw van deze functionele ecologische corridors. Met name de nog aanwezige beekvalleien en (sterk) versnipperde bosfragmenten ter hoogte van de aanwezige woonparken kunnen deel gaan uitmaken van deze ecologische corridors.

Dit netwerk van ecologische verbindingen dat de waardevolle natuurgebieden in de deelnemende gemeenten onderling verbindt, kan niet gerealiseerd worden zonder een aantal investeringen. Er worden dan ook een aantal te onderzoeken ingrepen voorgesteld, waarvan verwacht wordt dat ze een duidelijk positief effect zullen hebben op de ecologische verbindingen, en dus ook op de biodiversiteit op het grondgebied van de deelnemende gemeenten. Onderzoek in het vervolgproces (na de fase startnota) dient uit te wijzen onder welke vorm en hoe ver gaand er bepalingen in de voorschriften van het toekomstige RUP kunnen opgenomen worden.

Bij de selectie van deze ingrepen wordt vooral gekeken naar welke maatregelen ter hoogte van de woonparken kunnen genomen worden. Als bijkomende specificatie worden hoofdzakelijk maatregelen voorgesteld in functie van het behoud van de doelsoorten en -habitats uit de naburige habitat- en vogelrichtlijngebieden.

De woonparken danken hun verboste karakter aan twee aspecten: (1) de aanwezigheid van talrijke laanbomen, en (2) de resterende bosfragmenten en beekvalleien die zich ter hoogte van de tuinen bevinden. Om dit groene karakter, en dus ook de ecologische waarde van de woonparken, naar de toekomst toe te verzekeren, dienen beide aspecten beschermd te worden. Met het oog op de bescherming van deze beide aspecten, worden enkele suggesties gedaan waarvan dient te worden onderzocht in welke mate ze kunnen doorwerken in de voorschriften die voor de uiteindelijke RUPs zullen opgemaakt worden.

Laanbomen (publiek domein)

Voorschriften gericht op beheer:

- Waar mogelijk kan geïnvesteerd worden in een verbetering van de verticale structuurvariëteit ter hoogte van de bermen. Dit kan via een ecologisch beheer van de grazige bermen en via het aanplanten van (inheemse) struiken. Wanneer een laanboom dient verwijderd te worden, kan plaatselijk eventueel gekozen worden om deze te vervangen door een houtwal i.p.v. een laanboom;
- De aanwezige laanbomen bevinden zich hoofdzakelijk in de jonge en volgroeide fases. Er dient gestreefd te worden naar een voldoende grote aanwezigheid van oudere bomen (+60 jaar) met goed ontwikkelde kronen (>15m). Bij voorkeur worden enkel inheemse bomen aangeplant die passen binnen de aanwezige bostypes in de regio (met name Eikenbeukenbos, zuurminnend eikenbos en elzenbroekbos).

Private tuinen

De resterende bosfragmenten ter hoogte van de tuinen hebben een belangrijke ecologische waarde. Ter hoogte van deze tuinen bevinden zich immers vaak nog belangrijke aantallen volgroeide bomen. Samen met de aanwezige laanbomen vormen deze fragmenten een belangrijk onderdeel van de ecologische structuur ter hoogte van deze woonparken. Om het potentieel van deze bosfragmenten volledig te kunnen benutten, en om het behoud van deze fragmenten naar de toekomst toe te verzekeren, dient het behoud en de verdere ontwikkeling van deze fragmenten rup WOONPARKEN

zo veel mogelijk door het uiteindelijke RUP gewaarborgd te worden. De opmaak van een toekomstvisie omtrent deze bosfragmenten op privéterrein zal als onderdeel van het vervolgonderzoek mee bekeken worden. Het doel hiervan visie is het versterken van de ecologische structuur en het verbeteren van de biodiversiteit ter hoogte van deze resterende bosfragmenten.

Volgende concrete maatregelen worden hiertoe in deze fase al aanbevolen:

- Het huidige aandeel volwassen bomen dient minimaal behouden te blijven. Waar mogelijk moeten bomen de kans krijgen om oud te worden en af te sterven. Indien mogelijk kunnen verouderingseilanden gecreëerd worden;
- Wanneer bomen dienen vervangen te worden, dient dit te gebeuren door inheems (autochtoon) plantmateriaal;
- Verjonging dient tijdig aangevat te worden, bijvoorbeeld via aanplant onder de reeds aanwezige kroonlaag. Op die manier wordt eveneens de verticale structuurvariëteit bevorderd;
- Barrières voor migratie, zoals allerhande afsluitingen, dienen zoveel mogelijk vermeden te worden ter hoogte van deze bosfragmenten;
- Ecologisch relevante waterpartijen dienen minimaal in stand gehouden te worden. Waar deze perceelsgrenzen overschrijden, dient een gezamenlijk en passend ecologisch beheer overeengekomen te worden;
- Mogelijke ingrepen in deze resterende bosfragmenten en de aanwezige oppervlaktewaters dienen steeds afgetoetst te worden aan de instanhouidingsdoelstellingen van de naburige Habitat- en Vogelrichtlijngebieden.

6 Overwogen alternatieven

6.1 Nulalternatief

Het 'nulalternatief' houdt in dat er geen nieuw planinitiatief wordt genomen. In dat geval blijven de bestaande juridische bestemmingsplannen van kracht. Enkel de bestemmingen zoals toegelaten door deze plannen zijn in dat geval vergunbaar. We behouden in dat geval één uniek en verouderd voorschrift voor alle woonparken. Ook de omzendbrief betreffende de gewestplannen blijft hierop van toepassing. Een gedifferentieerd beleid afgestemd op de ruimtelijke karakteristieken van de omgeving is binnen het nulalternatief moeilijk tot onmogelijk. Mocht voor dit alternatief geopteerd worden valt het te verwachten dat de suburbanisatie enerzijds toeneemt, maar dat hoe langer hoe meer eigenaars gaan blijven zitten met een woningaanbod van verouderde woningen, die onvoldoende aangepast kunnen worden aan de noden van vandaag omwille van de verouderde planningscontext. Het nulalternatief zal wellicht ook verder leiden tot de degradatie van de natuurwaarden van de woonparken en een verdere dominantie van suburbane bebouwing.

6.2 Locatiealternatieven

Aangezien het onderwerp van het RUP de woonparken in Schilde zijn, zijn locatiealternatieven niet aan de orde.

6.3 Inrichtingsalternatieven

Inzake inrichting zijn meerdere alternatieven te bedenken. Deze zullen afgestemd worden op de categorisering van de woonparken, deze werkwijze wordt verder verduidelijkt onder het gedeelte 'Aanzet RUP'. De input naar aanleiding van de openbaarmaking van de start- en procesnota en de inzichten vanuit de adviesronde zal het planteam heel wat bijkomende gegevens opleveren. Op basis hiervan kunnen keuzes gemaakt worden. Omtrent het uiteindelijke voorkeursinrichting, dat de basis van het RUP zal vormen, kan nu nog geen uitspraak gedaan worden.

7 Aanzet RUP

7.1 Afbakening en reikwijdte plangebied

In de fase van de startnota wordt het plangebied gedefinieerd als de aanwezige woonparkgebieden, zoals aangeduid op het gewestplan. In het vervolgproces kan beslist worden deze afbakening in te krimpen.

- **Kaart 1: Liggingsplan**
- **Kaart 2: Stratenatlas**
- **Kaart 3: Topokaart**
- **Kaart 4: Orthofoto**

7.2 Detailleringsgraad

Het RUP legt op kadastraal niveau de nodige randvoorwaarden op om geplande ontwikkelingen optimaal te laten functioneren met respect voor de omringende ruimte. We streven hierbij naar een RUP met een goed evenwicht tussen juridische zekerheid en flexibiliteit. Indien bestaande bestemmingen behouden dienen te blijven, maar voorschriften toegevoegd of aangescherpt dienen te worden, kan het RUP mogelijks voor bepaalde delen enkel overdrukzones voorzien.

Voor delen van de ruimte zal het RUP nieuwe bestemmingen vastleggen. Dit gebeurt in functie van:

- Het juridisch verankeren van een bestaande toestand (die niet noodzakelijkerwijs overeenstemt met de juridische toestand). Dit is het geval waarin de bestaande situatie waardevol en kwalitatief is, doch het voortbestaan ervan niet of onvoldoende gegarandeerd is door de huidige bestemmingsplannen. Een voorbeeld is een waardevol bosfragment in een zone bestemd voor woningbouw.
- Het juridisch mogelijk maken van een wenselijke toekomstige toestand. In dit geval worden de bestemmingen niet gedefinieerd volgens de bestaande situatie maar in functie van een toekomstige gewenste ontwikkeling. Een voorbeeld is het bestemmen een mogelijkheid tot het realiseren van een compacte aaneengesloten bebouwing op een perceel dat enkel vrijstaande bebouwing toelaat.

Omwille van de eenvormigheid binnen het grondgebied van de gemeente, wordt het aantal bestemmingszones beperkt.

Volgend detailleringniveau van de stedenbouwkundige voorschriften wordt vooropgesteld:

- **Bebouwing:** het RUP bepaalt of in een zone gebouwd mag worden of niet (bv. in geval er delen van de hoofdgroenstructuur binnen woonparkgebied zouden vallen). In het laatste geval spreekt men van bouwvrije zones. Per categorie van woonpark legt het RUP voorwaarden op aan de bebouwing (nieuw en bestaand).
- **Bestemmingen:** voor elke zone worden de toegelaten bestemmingen limitatief opgesomd.
- **Inrichting en beheer van de niet bebouwde ruimte:** het RUP kan voorschriften bevatten over hoe een bepaald gebied ingericht en/of beheerd moet worden. Dergelijke voorschriften hebben onder andere betrekking op constructies en inrichtingen ten behoeve van waterbeheersing, ecologische structuur en/of landschappelijke kwaliteit.

rup WOONPARKEN

Het RUP doet in beginsel geen uitspraken over de onderliggende verkeersinfrastructuur, deze blijft behouden. Het RUP bevat geen bepalingen over tracés of inrichting van bestaande wegeninfrastructuur en aanhorigheden. In principe wordt geen gewijzigde of nieuwe infrastructuur voorzien. Dit heeft zowel betrekking op gemotoriseerd als niet gemotoriseerd verkeer. Het RUP zal in principe geen aanleg, wijziging, opheffing of verplaatsing van bestaande rooilijnen van gemeentewegen omvatten. Het RUP omvat dus geen aanvraag daartoe cfr. het 'Decreet Gemeentewegen'. Enkel indien een nieuwe verbinding essentieel is, zal deze indicatief worden aangegeven in het RUP.

7.3 In te zetten instrumenten

In functie van het maximaliseren van de ontwikkelingskansen of het inbrengen van sociale of maatschappelijke voorzieningen wordt tijdens het planproces onderzocht of voor bepaalde percelen een voorkooprecht dient te worden opgenomen of dat een onteigeningsplan dient te worden opgemaakt om door verwerving actiever de ontwikkelingen te kunnen sturen.