

Beleidsplan Ruimte Kasterlee



COLOFON

Opdracht

Beleidsplan Ruimte Kasterlee
versie oktober 2024

Opdrachtgever

Gemeente Kasterlee

Onderzoeksteam

Atelier Romain

Arnout De Waele
Nathalie Casteels
Charles Convents

Antea Group

Koen Janssens
Anton De Boeck
Siebe Puynen

Endeavour

Hanne Van Gils
Jakob Vandevoorde

Atelier Romain

Dendermondsesteenweg 50
9000 Gent
+32 (0) 9 233 69 76
info@atelierromain.be
www.atelierromain.be

Antea Group nv

Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen
+32 (0) 3 221 55 00
www.anteagroup.be

Endeavour

Rijnkaai 37
2000 Antwerpen
+32 (0) 478 25 62 12
www.endeavours.eu

Inhoud

BELEIDSPLAN GEKADERD	5
Een gedurfde toekomstvisie	5
Wat is beleidsplanning?	7
Hoe is het beleidsplan van Kasterlee opgebouwd?	9
STRATEGISCHE VISIE	11
Ambities en ruimtelijke strategieën voor Kasterlee	13
BELEIDSKADERS	29
Over de beleidskaders	31
Beleidskader Wonen en Verdichting	33
Beleidskader Open Ruimte	81
ACTIEPLAN	107
BELEIDSINTEGRATIE	128
Gekaderd binnen provinciaal en Vlaams ruimtelijk beleid	129
BEGRIPPENLIJST	132



Een gedurfde toekomstvisie

Kasterlee is in volle verandering. Met het Beleidsplan Ruimte wordt een toekomstvisie op de lange termijn vastgelegd voor Kasterlee in 2050. Het beleidsplan zal de basis vormen voor toekomstige projecten, zowel in de dorpen als in de open ruimte. Kwalitatief wonen, werken, recreëren en bewegen, met een sterke focus op klimaat en duurzaamheid, zijn slechts enkele van de ambitieuze doelen die het beleidsplan nastreeft.

Binnen het Beleidsplan Ruimte wordt een duurzame en coherente ruimtelijke visie ontwikkeld voor het gehele grondgebied van Kasterlee. Deze visie houdt rekening met nieuwe maatschappelijke trends en uitdagingen die zich in de komende decennia in de gemeente zullen voordoen. Kasterlee is immers een gemeente waar voortdurend nieuwe dynamieken plaatsvinden. Zo zal er een evenwicht gezocht moeten worden tussen de aanhoudende bevolkingsgroei en het behoud van het groenblauwe karakter van de gemeente.

Het Beleidsplan Ruimte vormt het fundament waarop toekomstige planningsinstrumenten en projecten zich kunnen baseren. Hierdoor vormt het plan niet alleen een sterke houvast voor de gemeente en haar werknemers, maar werkt het ook inspirerend voor bewoners en initiatiefnemers van projecten. Het Beleidsplan stelt ambities en ruimtelijke strategieën op, en verduidelijkt met haar beleidskaders hoe deze verwachtingen op korte termijn uitgerold kunnen worden in de gemeente. In die zin maakt het Beleidsplan Ruimte gedurfde plannen voor de toekomst van morgen.

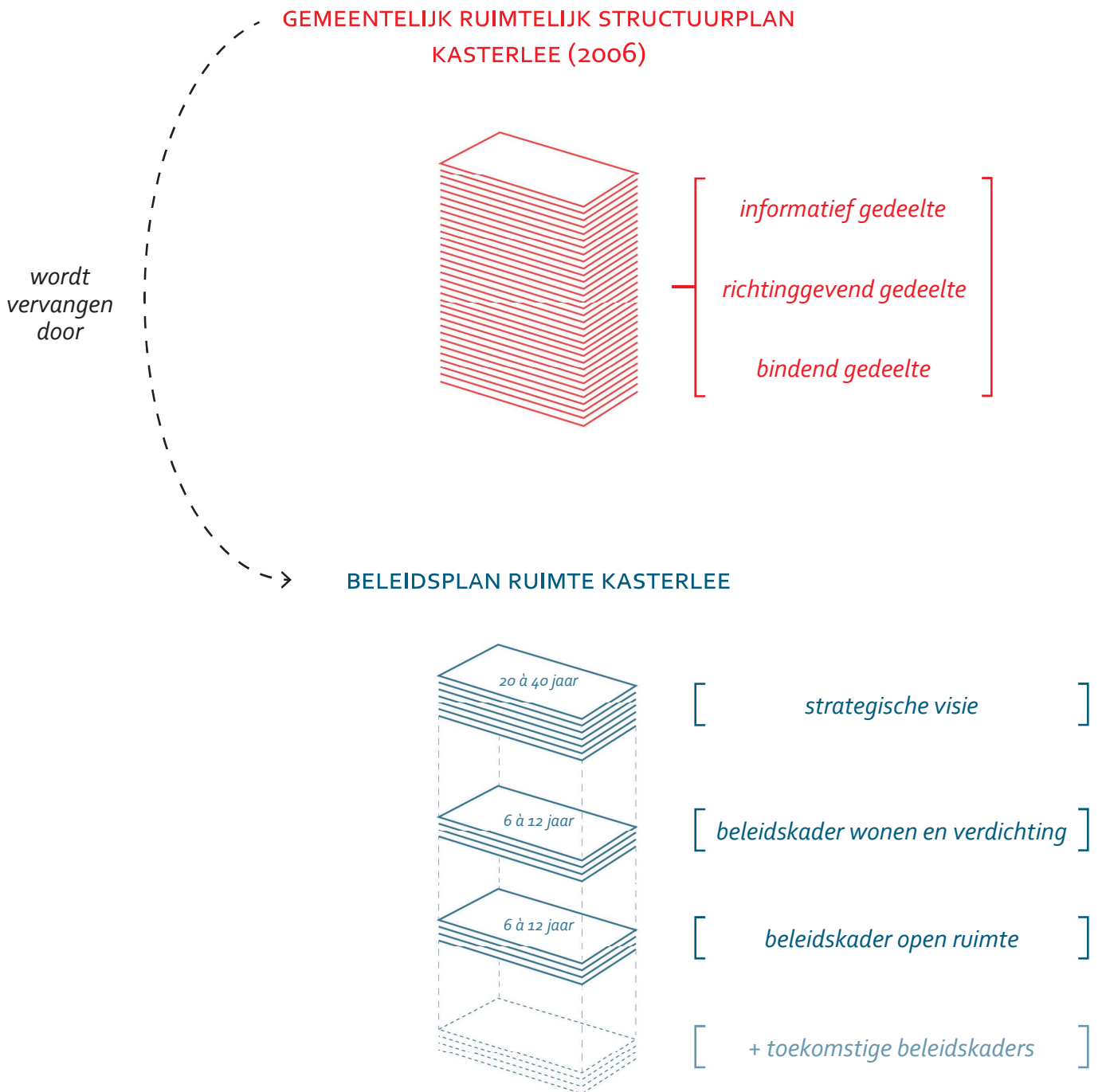
Namens het College van Burgemeester en Schepenen

Burgemeester

Ward Kennes

Schepen van Ruimtelijke Ordening

Gert Storms



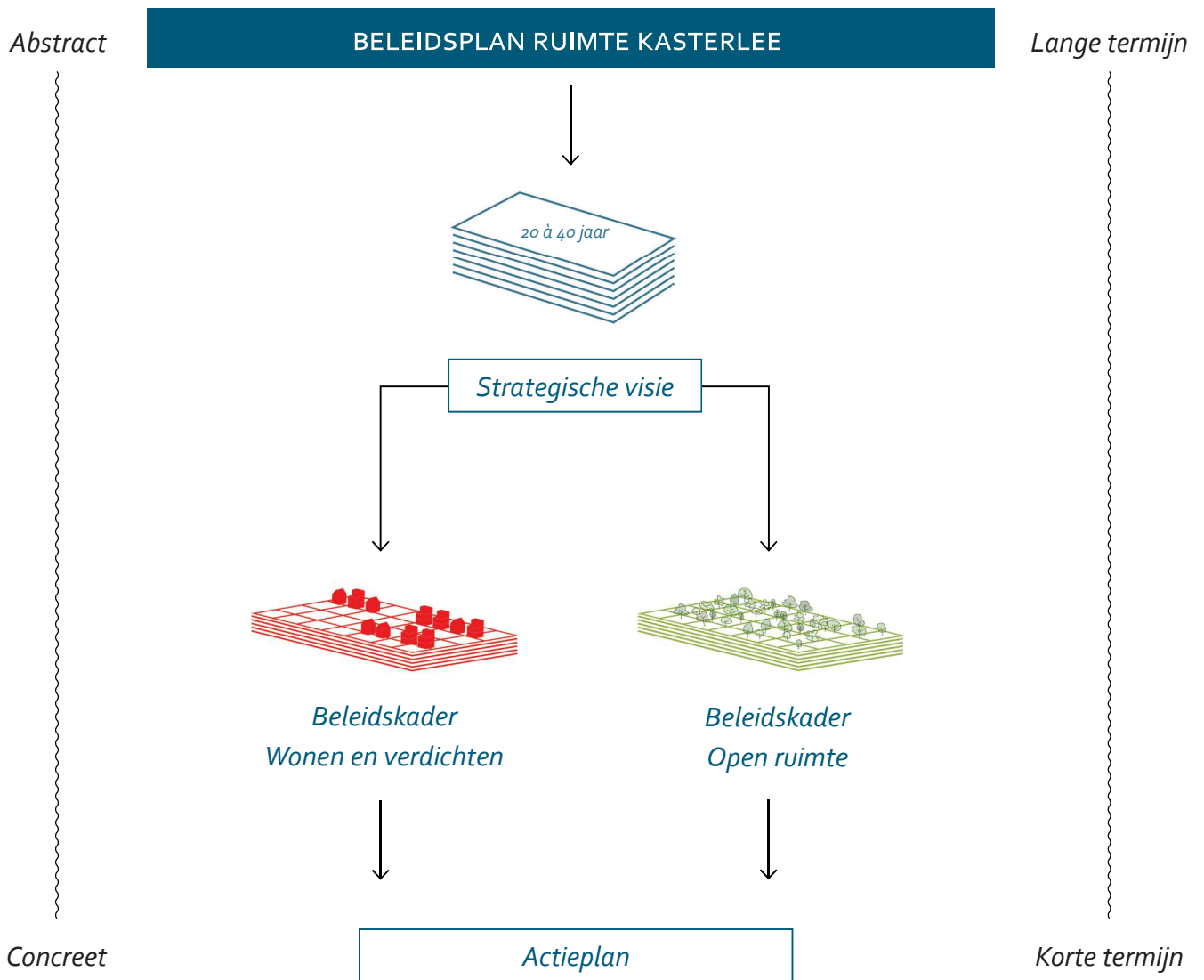
Wat is beleidsplanning?

Een Beleidsplan Ruimte is een relatief nieuw instrument in de ruimtelijke ordening en biedt een antwoord op de groeiende behoefte aan meer flexibele en strategische beleidsinstrumenten. Het Beleidsplan Ruimte Kasterlee vervangt het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van 2006. Het beleidsplan bestaat uit twee essentiële componenten: een alomvattende strategische visie voor de lange termijn (20 à 40 jaar) die de gemeentelijke visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling beschrijft en individuele beleidskaders die concreter aangeven hoe de gemeente deze visie wil realiseren. De strategische visie, vanwege haar strategische aard, is in principe niet bedoeld om tussentijds te worden gewijzigd. De beleidskaders daarentegen zijn bedoeld om specifieke stappen en acties op korte en middellange termijn (6 à 12 jaar) te definiëren, zowel thematisch als gebiedsgericht.

Een Beleidsplan Ruimte bestaat minimaal uit een strategische visie en één beleidskader, zonder een vastgesteld maximum aantal beleidskaders. Dit geeft de gemeente de flexibiliteit om nieuwe beleidskaders toe te voegen, bestaande te vernieuwen, of zelfs te verwijderen zonder de volledige herziening van het gehele beleidsplan. Als de gemeente bijvoorbeeld een nieuw beleidskader wil toevoegen, kan dit worden gestart zonder dat het hele beleidsplan opnieuw moet worden herzien. Evenzo kan een beleidskader eenvoudig worden vernieuwd of vervangen wanneer dat nodig is. Kortom, een Beleidsplan Ruimte combineert flexibiliteit en consistentie, omdat het lopende beleid niet volledig opnieuw hoeft te worden herbekeken bij specifieke wijzigingen.

Het Beleidsplan Ruimte voor de gemeente Kasterlee is volop in opmaak en zal bestaan uit een strategische visie met een langetermijnhorizon tot 2050 en twee beleidskaders:

- Beleidskader Wonen en Verdichting
- Beleidskader Open Ruimte



Hoe is het beleidsplan van Kasterlee opgebouwd?

Het schema op de hiernaast gelegen pagina geeft de structuur van het ontwerp van het Beleidsplan Ruimte weer. Dit ontwerp begint met de strategische visie. In de strategische visie worden de ambities geformuleerd die de richting aangeven waarin de gemeente zich wil ontwikkelen tegen 2050. Aan deze ambities worden ruimtelijke strategieën gekoppeld, die aangeven op welke manier deze visie wordt verwezenlijkt.

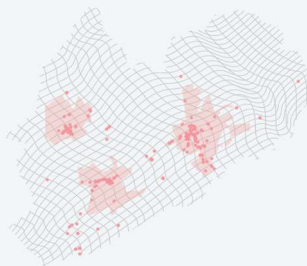
De strategische visie vat dus de ambities samen, samen met de bijbehorende ruimtelijke strategieën. Deze langetermijnvisie vormt het overkoepelende raamwerk dat de gemeente zal leiden en de gemeente mee zal helpen realiseren in haar toekomstig ruimtelijk beleid. Toekomstige ruimtelijke planningsinstrumenten en projecten die de gemeente of andere actoren zullen ontwikkelen, moeten hun verantwoording en basis vinden in deze strategische visie.

Waar de strategische visie vaak bredere en soms vanzelfsprekende ruimtelijke ambities en strategieën omvat, maken de beleidskaders deze zaken concreet en specifiek. Een beleidskader beschrijft welke acties nodig zijn op korte termijn en binnen een specifiek thema. De beleidskaders voor het Beleidsplan Ruimte geven een overzicht van de stappen die de gemeente in de komende jaren zal moeten ondernemen om de visie voor Kasterlee in 2050 te realiseren. Ze leggen vast wat er moet gebeuren, op welke manier (met welke instrumenten) dit idealiter zou plaatsvinden en binnen welke termijn.

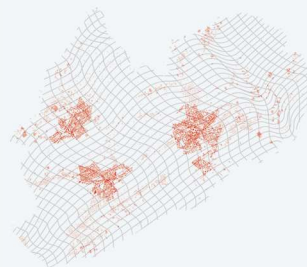
Alle aanvullende onderzoeken die hebben geleid tot zowel de strategische visie als de beleidskaders worden als een apart onderzoeksrapport bijgehouden. Dit zorgt ervoor dat het Beleidsplan Ruimte op zichzelf een helder en overzichtelijk document blijft.

STRATEGISCHE VISIE

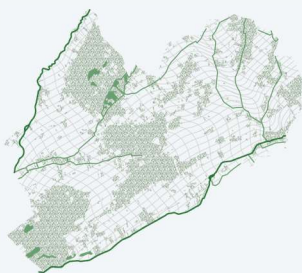
Strategische visie



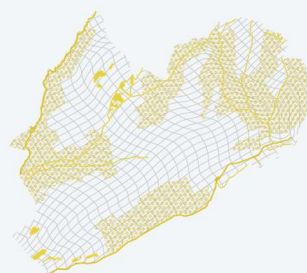
1. VOORZIENINGEN ALS DRAGER VAN EEN KERNGEBONDEN WOONMODEL



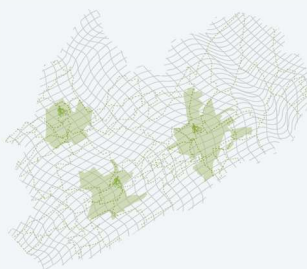
2. LEVENSLOOPBESTENDIG EN INTERGENERATIONEEL WONEN



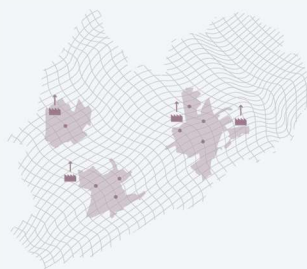
3. DE HEUVELRUG EN ZIJN VALLEIEN ALS BEELDBEPALEND EN STRUCTUREREND ELEMENT



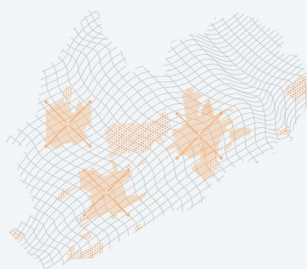
4. LANDBOUW ALS PRODUCTIEVE BEHEERDER VAN DE OPEN RUIMTE



5. TRAGE WEGENNETWERK VERSTERKEN EN VERBINDEN



6. **BEDRIJVENTERREINEN OPTIMALISEREN EN VERWEEFBARE BEDRIJVEN IN DE KERNEN STIMULEREN**



7. RECREATIEVE POLEN ALS ONDERDEEL VAN HET DORP EN HET LANDSCHAP

Ambities en ruimtelijke strategieën voor Kasterlee

Met de strategische visie beschrijven we de lange termijn visie voor Kasterlee tot 2050. Aan de hand van deze visie wil de gemeente antwoorden bieden op de huidige en toekomstige uitdagingen. De visie geeft de grote lijnen van het beleidsplan weer en scheidt een algemeen beeld van wat Kasterlee op lange termijn kan worden.

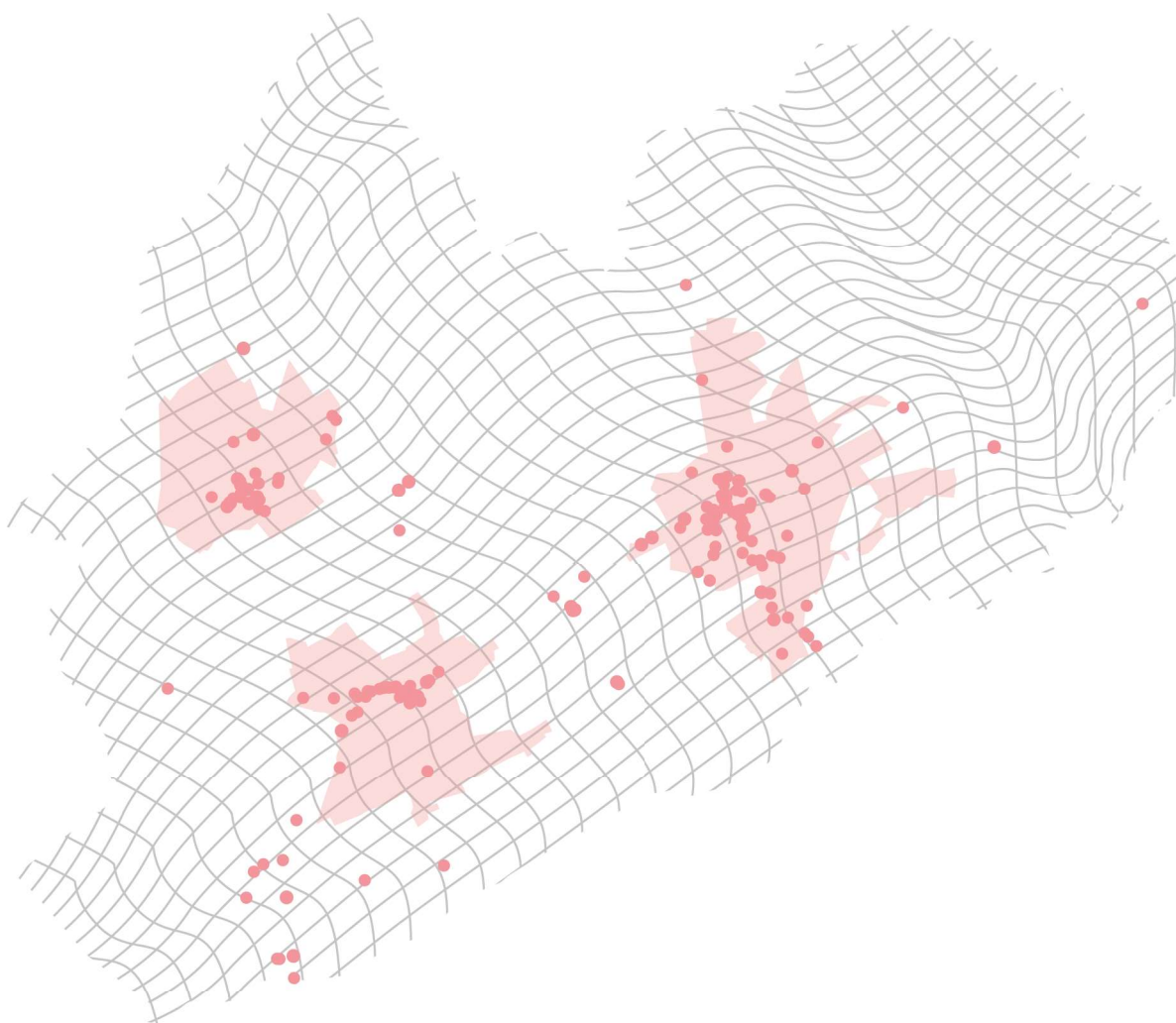
De grote lijnen van deze strategische visie sluiten aan bij de beleidsplannen van de Vlaamse Regering en provincie Antwerpen. Tijdens het proces formuleerden we 7 grote ambities voor Kasterlee in 2050.

Kasterlee heeft immers nood aan een nieuw kader voor zijn omgeving. De gemeente wil de bewoners, werkers, ondernemingen en bezoekers kwalitatieve woon- en werkomgevingen bieden. Bereikbare en toegankelijke voorzieningen voor iedereen, toekomstgerichte woningen, een gepaste plaats voor alle ondernemingen en bedrijven en een robuust groenblauw netwerk in de kernen zullen Kasterlee klaarstomen voor de toekomst.

Deze doelen vragen om duidelijke keuzes en ruimtelijke afbakening. De gemeente wil immers tegelijk de bestaande open ruimte beschermen en waar mogelijk zelfs versterken. Ook hier sluit Kasterlee zich aan bij de Vlaamse ambitie om tegen 2040 geen nieuwe open ruimte meer aan te snijden. De afstemming tussen kwalitatieve woon- en werkomgevingen enerzijds en het buitengebied anderzijds is dus essentieel, maar ook in dat buitengebied is de wisselwerking tussen sectoren zoals landbouw en natuur de sleutel tot een robuust Kasterlee.

We willen in deze visie voldoende flexibiliteit inbouwen om voortschrijdend inzicht op te vangen. Wanneer nieuwe kennis over een bepaald thema naar boven komt, moet deze binnen de visie kunnen passen. We omschrijven de ambities op een brede manier zodat deze voldoende duurzaam zijn en concrete ruimtelijke interventies uit de beleidskaders hier niet mee in conflict komen.

1. Voorzieningen als drager van een kerngebonden woonmodel



De voorzieningen in de drie dorpskernen vormen de drager van nieuwe woonontwikkelingen. Een gevarieerd en goed bereikbaar voorzieningenaanbod is van groot belang voor de woon- en leefkwaliteit van de dorpsbewoners. Toekomstige ontwikkelingen zullen dan ook worden ingepland nabij bestaande voorzieningen, om zo de open ruimte te vrijwaren. Bovendien zal de gemeente initiatieven nemen om het voorzieningenaanbod te versterken en de kwaliteit van de openbare ruimte in de kernen te verbeteren.

Ontwikkelingen koppelen aan centrale en bereikbare voorzieningen

Nieuwe ontwikkelingen en verdichtingsprojecten willen we in de toekomst concentreren op strategische locaties, die centraal zijn gelegen en multimodaal bereikbaar zijn. Daarmee voert de gemeente een kerngericht beleid, waarbij we de aangroei van de bevolking vooral willen opvangen in de buurten met voldoende draagkracht. Deze eigenschappen vinden we vooral terug in de centra van de hoofdkern Kasterlee en in de dorpen Lichtaart en Tiel.

Ruimtelijke kwaliteit verhogen door ontwikkelingsdruk en toekomstperspectieven

Kasterlee, Lichtaart en Tiel hebben sinds oudsher een kleinschalig dorpskarakter, waardoor omzichtig moet omgesprongen worden met kernversterkingen verdichtingsoperaties. Nieuwe ontwikkelingen dienen de typerende dorpscontext te respecteren en aangewend te worden als hefboom voor kwaliteitsverhoging met het oog op de plaatselijke noden.

We denken hierbij aan de vergroening van het dorpsweefsel, de creatie van kwalitatieve verblijfsruimtes, de mogelijkheid om energie te delen of erfgoed te ontsluiten en hergebruiken. Zo werken nieuwe ontwikkelingen mee aan de evolutie naar meer kwaliteitsvolle woonomgevingen.

Voorzieningen in de dorpskernen beschermen en uitbreiden met aandacht voor het openbaar domein

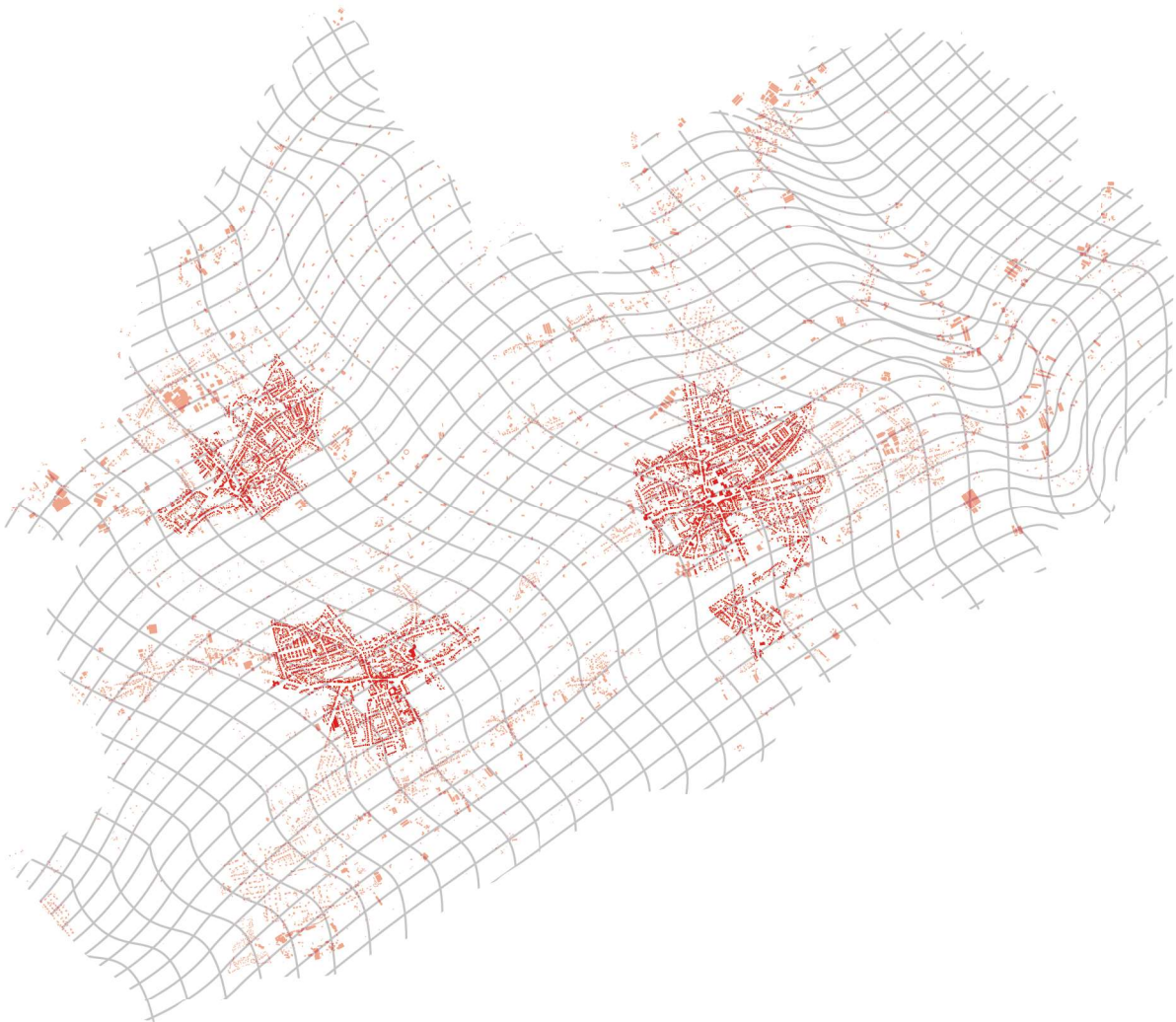
Om de levendigheid in de drie dorpskernen te verbeteren, is het belangrijk om niet alleen de bestaande voorzieningen te behouden en zo nodig uit te breiden, maar ook aandacht te besteden aan de kwaliteit van de belangrijkste dorpsassen en trage wegen. Dit openbaar domein moet goed bereikbaar zijn voor alle bewoners en aantrekkelijk zijn als ontmoetings- en verblijfsruimte.

Bestaande voorzieningen worden gehandhaafd en nieuwe voorzieningen worden aangemoedigd om zich te vestigen rond deze dorpsassen en trage wegen in het midden van de dorpskernen. Trage wegen kunnen dienen als veilige verbindingen naar handelszaken en (zorg)diensten.

Ontwikkelingen ontraden in gehuchten, woonlinten, woonparken en openruimtegebieden

Kasterlee wil haar groene open ruimte behouden en verdere versnippering vermijden. Vooral op de beboste heuvelrug en in de valleigebieden zijn bijkomende ontwikkelingen niet wenselijk. Onbebouwde percelen in gehuchten, woonlinten, woonparken of op de rand van het dorp moeten zo veel als mogelijk gevrijwaard worden.

2. Levensloopbestendig en intergenerationeel wonen



Om de groeiende bevolking en veranderingen in huishoudens op te vangen, zijn er meer betaalbare, kleinere en aanpasbare woningen nodig in of nabij de drie dorpskernen. Het nieuwe woonaanbod in meergezinswoningen moet divers en geschikt zijn voor levensloopbestendig en intergenerationeel wonen. Collectief wonen kan helpen om de verschillende uitdagingen gezamenlijk en structureel aan te pakken. Naast een duurzaam woonaanbod moet het openbare domein gemakkelijk toegankelijk zijn voor alle inwoners, met voldoende ontmoetings- en rustplaatsen.

Kernen levensloopbestendig maken

Kasterlee wordt geconfronteerd met demografische uitdagingen, zoals een toename van de bevolking, vergrijzing en gezinsverdunding. Om hierop in te spelen, willen we kleinere en flexibele woonvormen stimuleren in de drie dorpskernen. Deze woningen worden levensloopbestendig ingericht.

Kasterlee wil een kwalitatief aanbod beleid voeren in de kernen gericht op de ouder wordende bevolking, omdat zij geconfronteerd worden met een hogere zorgvraag, verminderde (fysieke) mobiliteit en vereenzaming. Het nieuwe woonaanbod van meergezinswoningen in de dorpskernen moet zoveel mogelijk levensloopbestendig worden ingericht door deze toegankelijk en aanpasbaar te maken voor alle leeftijden (drempelloos, voldoende brede ruimtes en obstakelvrij).

Dit levensloopbestendig wonen vormt een aanvulling op het huidige woonaanbod van de gemeente dat bestaat overwegend uit ruime, vrijstaande eengezinswoningen in verkavelingen. Deze eengezinswoningen beschikken over een gezinsvriendelijk karakter, waardoor ze beantwoorden aan de woonwensen en -noden van grotere (jonge) gezinnen. Door een kwalitatief levensloopbestendig alternatief aan te bieden in de kernen kan Kasterlee woningrotatie stimuleren.

Collectief wonen stimuleren

Omwille van de steeds schaarser wordende ruimte en om de sociale binding te versterken worden daarnaast ook woonvormen met een collectieve component gestimuleerd. Bij collectief wonen delen verschillende generaties (of zij nu deel uitmaken van eenzelfde gezin of niet) samen een woonomgeving. In deze projecten kan geëxperimenteerd worden met meegroei-, groeps-, schakel-, zorg- en kangoeroewoningen. Deze woonmodellen bieden ook mogelijkheden om gezamenlijk de energietransitie aan te pakken. Bovendien geeft het bewoners de mogelijkheid om te verhuizen naargelang hun wijzigende woonwensen en -noden, en dat binnen hun vertrouwde omgeving.

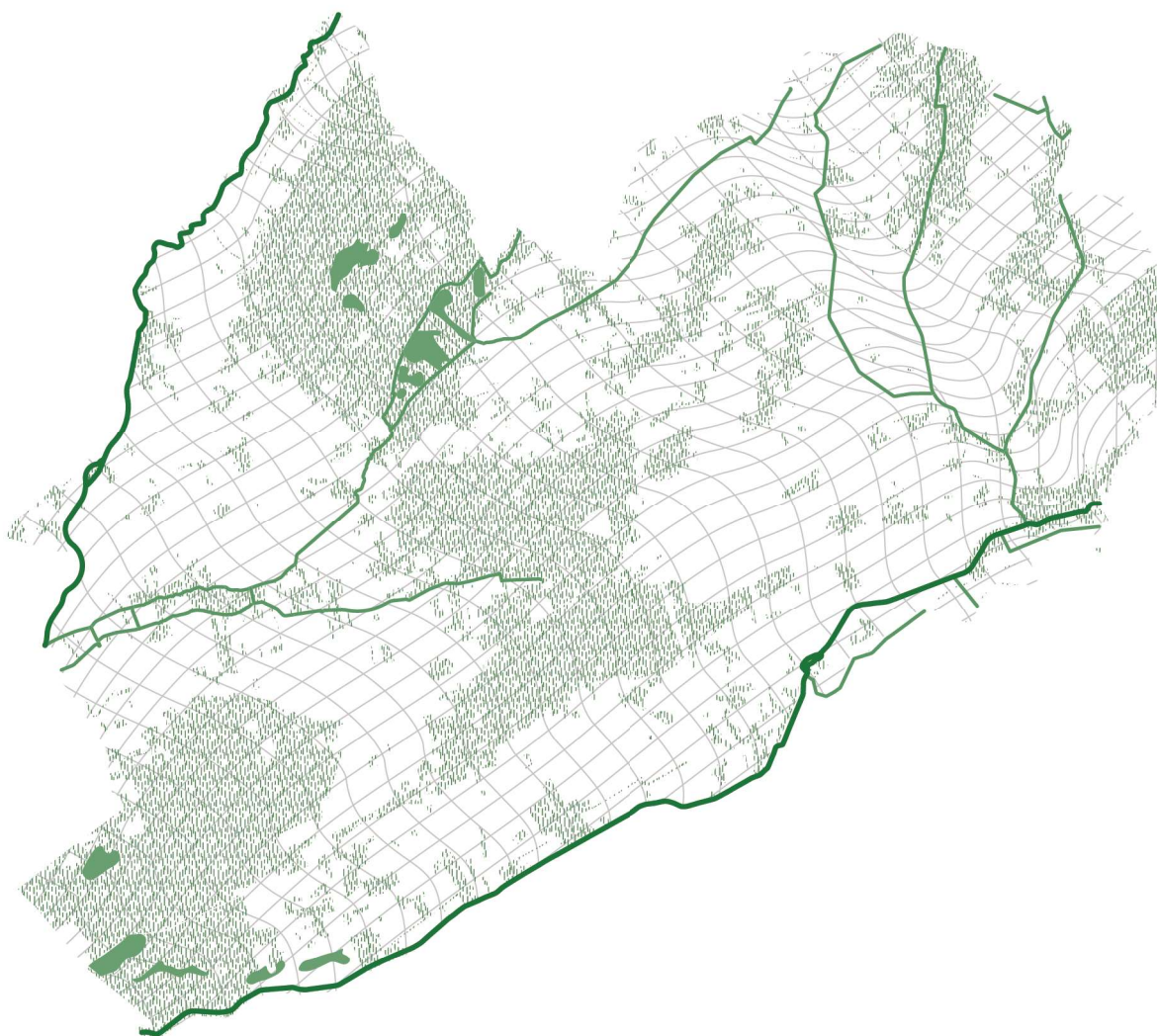
Het openbaar domein toegankelijk inrichten

De leefomgeving in de dorpskernen moet toegankelijker gemaakt worden voor alle bewoners, met name voor degenen die minder mobiel zijn. Om dit te bereiken, moeten de belangrijkste dorpsassen en trage wegen inclusief ontworpen worden zonder drempels en met voldoende ruimte voor voetgangers en fietsers, gescheiden van gemotoriseerd verkeer. In de dorpshearten waar bewoners dus ook dicht bij elkaar wonen, moet de openbare ruimte voldoende opgeladen worden met kwaliteitsvolle ontmoetings- en rustplekken.

Betaalbaarheid van het woningaanbod bewaken

Het betaalbaar woonaanbod is de laatste jaren, zoals in de rest van Vlaanderen, sterk onder druk komen te staan. Dit is vooral zorgwekkend omdat de huishoudens in Kasterlee kleiner en ouder aan het worden zijn. We willen daarom het betaalbare huur- en sociale segment vergroten en optimaliseren voor de zwakste huishoudens. Enkele publieke gronden kunnen hiervoor ingezet worden. Bij nieuwe ontwikkelingen leggen we eisen op die een kleinschalig en dus betaalbaarder woonaanbod kunnen waarborgen, zoals de integratie van sociale huurwoningen binnen grote ontwikkelingsprojecten.

3. De heuvelrug en zijn valleien als beeldbepalend en structurerend element



Om de open ruimte te versterken en de aaneengeslotenheid ervan te behouden, is het belangrijk om de aanwezige groen- en valleigebieden te beschermen en uit te breiden. In het bijzonder moeten we de beboste heuvelrug behoeden voor verdere ontwikkeling en verharding, zodat de biologische waarde van dit gebied stapsgewijs kan verbeteren. Andere gebruikers van de open ruimte dienen zich te schikken naar deze structurerende landschapselementen. Daarnaast is het belangrijk om de groenblauwe netwerken tot binnen in de bebouwde dorpskernen te laten doordringen, zo milderen we ook de effecten van de klimaatverandering.

Bosuitbreiding en versterken van de biologische waarde op de zandruggen

Kasterlee wil haar unieke uitstraling van uitgestrekte bossen op de zandruggen beschermen tegen verdere ontwikkeling. Momenteel domineert naaldhout de bossen. Deze dennenbossen hadden vroeger vooral een economische functie, waardoor ze niet meer aansluiten met de oorspronkelijke beplanting en in zekere zin zorgen voor een monocultuur. Om de biologische waarde en waterbeheersing te verbeteren, streven we tegen 2050 naar een uitbreiding van het bosareaal op strategische locaties en naar een transformatie van het naaldbos naar een meer gemengd loofbos. Dit zal de bodeminfiltratie vergroten en het waterbergend vermogen op lokaal niveau verhogen, evenals de waterkwaliteit aan de randen van de kwelgebieden verbeteren. Het behoud van de landschappelijke en belevingswaarde van de naaldbossen moet echter bij elke transformatie in acht worden genomen.

Sponswerking van structurerende valleien versterken

De waterlopen van de kleine Nete, de Aa en de Grote Caliebeek bepalen sterk het fysisch systeem in de gemeente. Tegen 2050 willen we de waterlopen meer ruimte geven en de sponswerking van de valleigebieden versterken. Goed functionerende valleien vormen een ecologische corridor en hebben een grote waterbergende capaciteit. Ze helpen in de strijd tegen de droogte en behoeden de kernen voor overstromingsgevaar. **De aanwezige landbouwactiviteiten in de valleien zullen diverse inrichtings- en beheersmaatregelen moeten nemen om meer ruimte voor water te bieden (zie Ambitie 4 'Landbouwruimte klimaatrobuuster en biodiverser maken').** Overtollige drainage-infrastructuur willen we vooral uit de valleigebieden verwijderen of afsluiten. De inname van de vallei door andere zonevreemde activiteiten, zoals bedrijvigheid, verblijfsrecreatie en private visvijvers, moet worden vermeden.

Bestaande ontwikkelingen afstemmen op het landschap

De heuvelrug en valleistrukturen vormen de ruggengraat van de gemeente. Bestaande ontwikkelingen moeten zoveel als mogelijk afgestemd worden op het landschap om bij te dragen aan het klimaatbestendig en energiezuinig

maken van de ruimte. Hierbij moet de bestaande ecologische en biologische waarde van de ruimte erkend worden. **Zo dient in overstromingsgevoelig gebied ingezet te worden op overstromingsveilig verbouwen.** Verharding, bebouwing en infrastructuur op (landbouw)percelen dient tot een minimum beperkt te worden, zodat water lokaal kan infiltreren. Nieuwe verhardingen moeten beperkt worden en niet functionele verharding moet zoveel als mogelijk verwijderd worden.

Groenblauwe netwerken tot in de dorpskernen brengen

Typerend voor Kasterlee is de nabijheid van hoogwaardig groen bij de kernen. Tegen 2050 willen we echter dat het groenblauw netwerk ook binnen de kernen versterkt wordt door in te zetten op een vergroening van het openbaar domein, behoud en publiek toegankelijk maken van bestaande groensnippers, bijvoorbeeld groene ontmoetingsruimtes, gevelgroen of hoogstammige beplanting op onbebouwde percelen te faciliteren. Deze groenblauwe structuur heeft niet alleen een positieve invloed op de gezondheid, maar draagt ook bij aan het aanpakken van de klimaatverandering door hun verkoelend effect en waterbufferend vermogen. Ze bieden ook mogelijkheden voor dorpsbewoners om elkaar te ontmoeten en sociale contacten te leggen.

Fragmentatie en versnippering van deze gebieden moeten we vermijden en de aaneengeslotenheid van de open ruimte moet we blijvend verbeteren. De sloop en ontharding van ongewenste en weinig functionele structuren dienen we verder te stimuleren.

4. Landbouw als productieve beheerder van de open ruimte



De landbouwsector is naast voedselproducent ook landschapsbeheerder. Productieve landbouwgronden dienen te worden behouden en veiliggesteld. Zonevreemde activiteiten palmen gestaag delen van het landbouwareaal in. Vrijgekomen agrarische sites moeten herontwikkeld worden, zodat greenfieldontwikkelingen beperkt worden. Verder moet er ingezet worden op sloop en ontharding om de bodeminfiltratie te ondersteunen en de beeldkwaliteit te verbeteren. Samen met andere openruimtegebruikers wordt er gezocht naar mogelijke win-winsituaties om het duurzame karakter van de open ruimte te versterken.

Landbouwgronden vrijwaren van zonevreemde activiteiten

In Kasterlee is landbouw een belangrijke en productieve open ruimtelfunctie. Landbouwers zijn naast voedselproducenten ook landschapsbeheerders, waardoor de landbouw in belangrijke mate het beeld van de open ruimte in de gemeente vormgeeft. Vandaag zien we echter dat het landbouwgebied steeds verder aangetast wordt door versnippering en zonevreemde activiteiten en gebruik. Om het landbouwfunctioneren in de gemeente voldoende zekerheid te bieden, is het belangrijk om deze gronden te waarderen en veilig te stellen in hun landbouwgebruik.

Landbouwruimte klimaatrobuster en biodiverser maken

Gezien de huidige klimaat tendensen vormen zowel overvloedige regenval als periodes van extreme droogte belangrijke uitdagingen voor de productiviteit in het landbouwgebied. Hevige regenval kan resulteren in fluviaal overstromingen in de valleigebieden (vooral in de Kleine Nete, Grote Caliebeek en de Aa). De landbouwgebieden met zandige bodems (vooral op de zandruggen) zijn zeer gevoelig voor periodes met extreme droogte. Om landbouwgebieden in Kasterlee robuuster te maken tegen de effecten van de klimaatverandering zijn diverse inrichtings- en beheersmaatregelen noodzakelijk die meer ruimte bieden aan het water, resulteren in tragere infiltratie in de (zand-)bodem en de biodiversiteit in het landbouwgebied verhogen. Daarnaast is ook het verlies aan biodiversiteit op lange termijn een uitdaging voor het landbouwfunctioneren. Het toevoegen van een ruim pallet aan kleine landschapselementen (KLE's) in het landbouwgebied kan hierbij zorgen voor meer en biodiversere habitats voor zowel fauna als flora.

Agrarische herontwikkeling stimuleren

Om te voorkomen dat bestaande landbouwzetels een zonevreemd gebruik zouden krijgen geeft de gemeente de voorkeur aan agrarische herontwikkeling van deze sites met een hoge landbouwwaarde. Enerzijds zal dit ervoor zorgen dat zonevreemde activiteiten beperkt worden en dat de gebouwen en omliggende gronden een blijvend landbouwgebruik kennen. Anderzijds wordt er niet nog meer

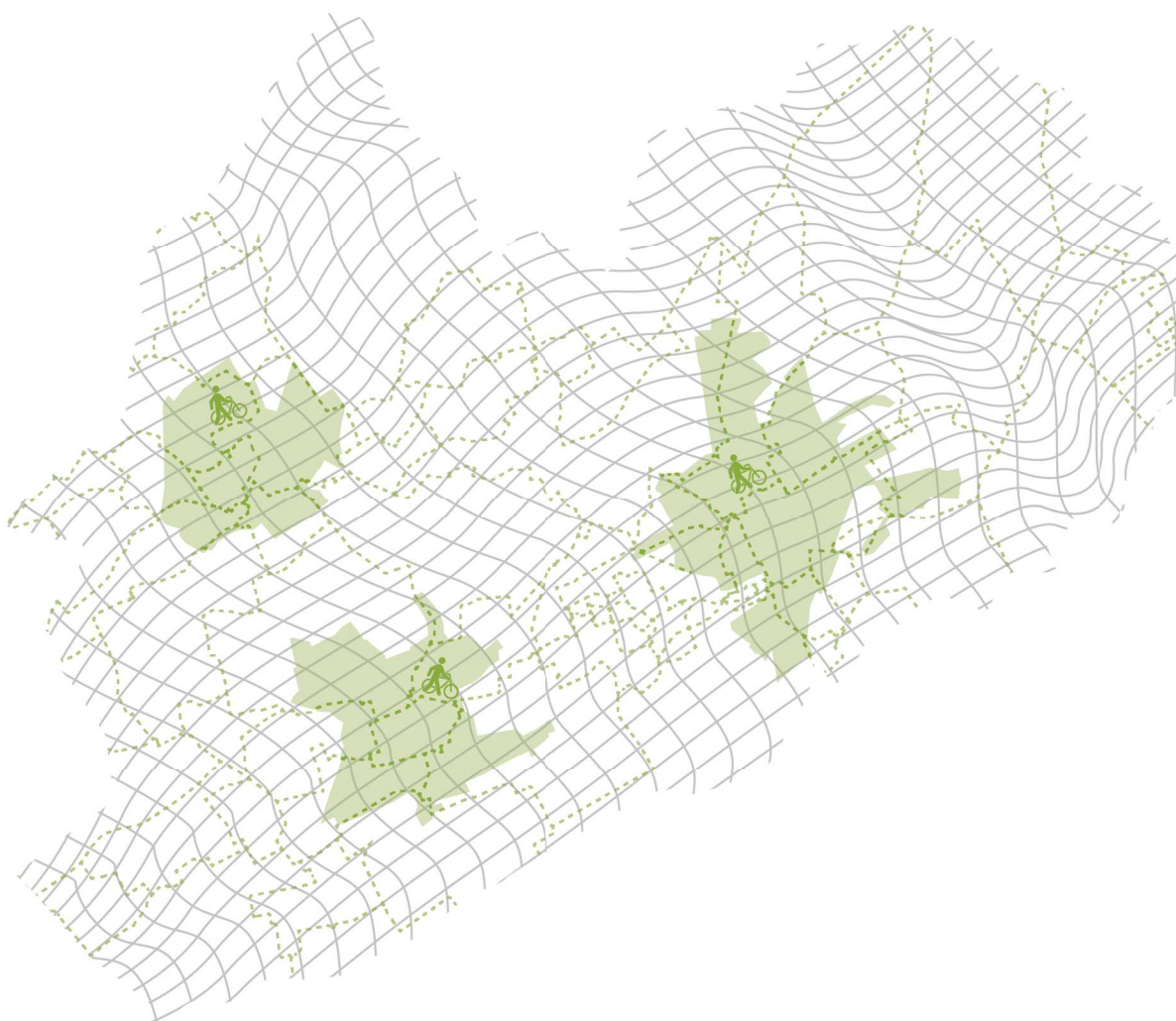
onbebouwde ruimte onnodig aangesneden door bijkomende greenfieldontwikkelingen.

Sloop en ontharding stimuleren

De gemeente ziet een groot potentieel om naast (her)ontwikkelruimte voor landbouw ook sloop en ontharding als ondersteuning van de open ruimte in te zetten. Als agrarische herontwikkeling niet mogelijk is vanwege financiële, economische of technische redenen, kunnen deze sites een andere open ruimte functie krijgen of beter gesloopt worden. Bij niet-agrarische functiewijzigingen, leggen we voorwaarden op voor de sloop van nutteloze infrastructuur, bebouwing en verharding en voor het energiezuiniger maken van de overige gebouwen. De gemeente vindt het belangrijk om hierbij in te zetten op hernieuwbare energie, energiebesparing en efficiëntie om de energieneutraliteit en het maatschappelijk belang te waarborgen.

We willen de kwaliteit van de open ruimte verbeteren door onderbenutte wegen, gebouwen en verharding te verwijderen en nieuwe verharding te minimaliseren. Bestaande verharding die niet functioneel gebruikt wordt, moet worden onthard en vergroend op zowel openbaar domein als privépercelen. Onverharde ruimte heeft niet alleen een positieve invloed op de beeldkwaliteit, maar verhoogt ook de bodeminfiltratie, waardoor het waterbufferend vermogen lokaal wordt verhoogd.

5. Trage wegennetwerk versterken en verbinden



Een goed ontwikkeld trage wegennetwerk biedt een waardevol en autoluw alternatief voor dorpsbewoners. Om dit te bereiken, worden ontbrekende schakels in het netwerk binnen de drie dorpskernen weggewerkt, zodat iedereen zich veilig kan verplaatsen binnen hun woon-, school- en werkgebied. Daarnaast worden structurele doorsteken voorzien van groen, water en ontmoetingsruimtes. Het landbouwwegennet wordt aangepast aan de behoeften van de gebruikers, de toegankelijkheid en het recreatief medegebruik.

Trage netwerken uitbouwen in de kernen als alternatief, autoluw netwerk

In de drie dorpskernen willen we een alternatief, autoluw netwerk van trage wegen ontwikkelen om de mobiliteit van bewoners te verbeteren en de bereikbaarheid van voorzieningen en lokale bedrijven te vergroten. Door de ontbrekende schakels binnen het woon-, school- en werkkweefsel op te lossen zorgen we ervoor dat bewoners zich veilig kunnen verplaatsen volgens het STOP-principe. We willen het trage netwerk aantrekkelijker maken door het te verrijken met groen, water en ontmoetingsruimtes waar mogelijk. Het netwerk sluit bovendien aan op de belangrijke dorpsassen met voorzieningen en draagt zo bij aan de economische bedrijvigheid.

Trage wegennetwerk optimaliseren in het buitengebied

Het buitengebied van Kasterlee is reeds voorzien van een groot netwerk van recreatieve paden, deze ontsluiten de belangrijke natuurgebieden en recreatiepolen. Kasterlee wil dit netwerk nog verder optimaliseren door de *missing links* weg te werken, voor zover dat niet ten koste gaat voor het landbouw functioneren en de natuurwaarde. Door het volledige potentieel van deze trage wegen te benutten willen we de verschillende landschappen en landschapsbeelden van de gemeente weer bekend en geliefd maken bij de bewoners en bezoekers van Kasterlee.

6. Bedrijventerreinen optimaliseren en verweefbare bedrijven in de kernen stimuleren



De beschikbare ruimte voor bedrijvigheid moet in stand worden gehouden om de economische groei en de tewerkstelling te ondersteunen. Om lokale bedrijven in te passen in het dorpsweefsel, wordt er gestreefd naar multifunctioneel ruimtegebruik en een betere multimodale bereikbaarheid. Het ruimtelijk rendement van bestaande bedrijventerreinen kan worden verhoogd door verweving, delen van ondersteunende functies en flexibel ruimtegebruik. Niet functionele verhardingen kunnen worden vervangen door waterdoorlatende en groene alternatieven, zo kunnen we de klimaatuitdagingen ook hier aangaan.

Efficiënt ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen

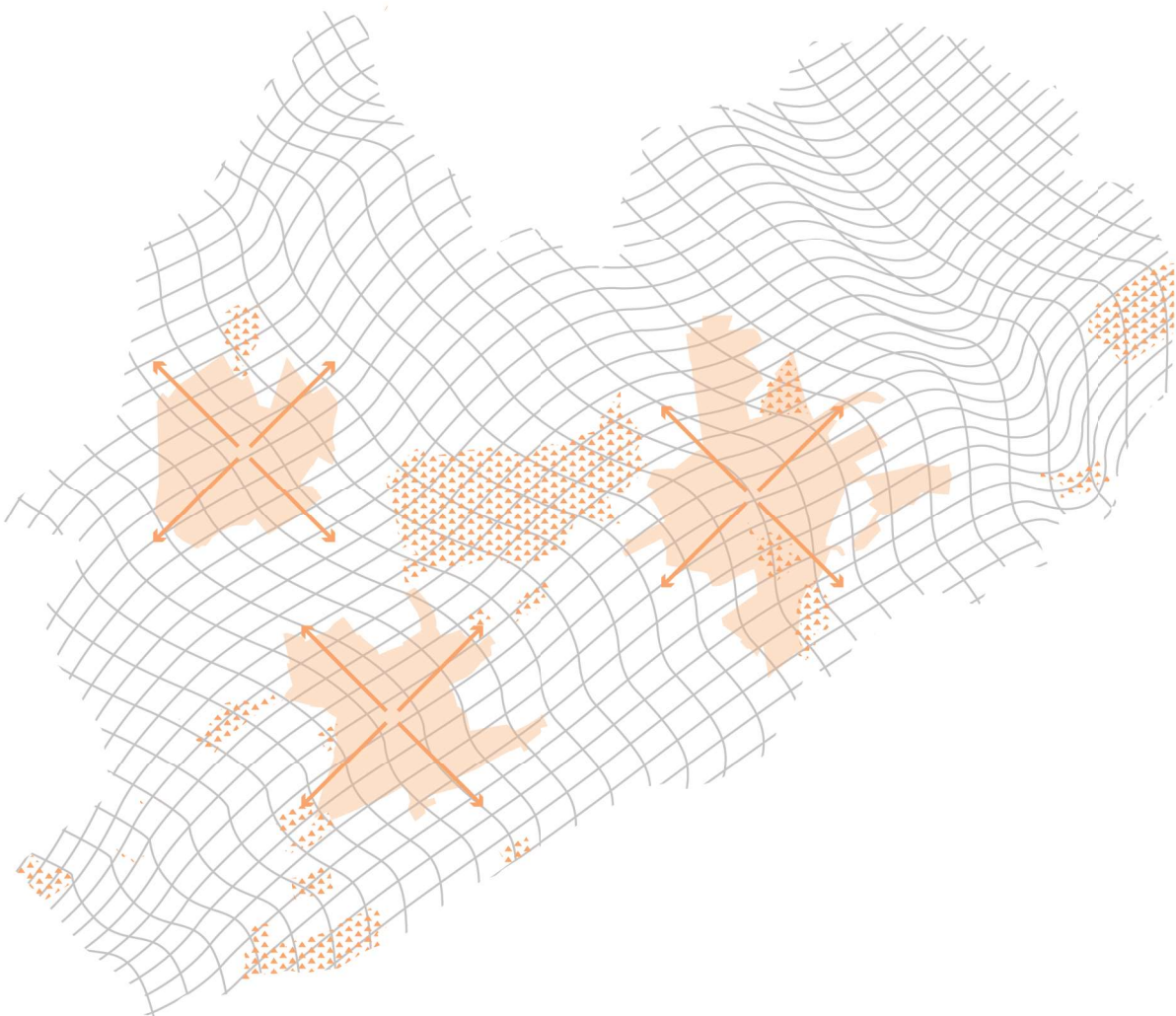
Elke dorp in de gemeente beschikt vandaag over minstens één (kleinschalig) bedrijventerrein dat zich vooral richt op KMO's. De nabijheid bij de kernen en aansluiting op het hoofdwegennet vormen belangrijke troeven. Kasterlee wil haar bestaande bedrijventerreinen optimaal benutten. Het gaat o.a. om de KMO-zones Biezenveld, Rode Akkers en Kemelbeekstraat. Deze bedrijventerreinen worden specifiek voorbehouden voor bedrijfsgerateerde activiteiten die omwille van bepaalde hinderaspecten moeilijk te verweven zijn in de kernen. Zonevreemde activiteiten worden hier in het bijzonder geweerd.

Hoewel deze terreinen vandaag hoofdzakelijk zijn ingevuld, kan er in de toekomst nog meer ruimtewinst behaald worden door de beschikbare ruimte op een nog efficiëntere en duurzame manier in te zetten. Dit kan door bepaalde (ondersteunende) functies te bundelen, bepaalde ruimtes (bv. burelen) te stapelen en te vermengen tussen meerdere bedrijven (gezamenlijke parkeer- of stapelruimte). Een flexibel ruimtegebruik (in tijd en ruimte) laat een verdere optimalisering toe en maakt de bedrijventerreinen niet alleen duurzamer, maar ook economisch rendabeler.

Verweefbare bedrijven in de kernen stimuleren

De gemeente wil inzetten op multifunctioneel ruimtegebruik in haar kernen. Dit betekent dat ook **kleinschalige en verweefbare bedrijven ongeacht hun schaal** een plaats kunnen hebben in het woonweefsel. Nabije werkgelegenheid zorgt voor een sterkere binding met de kernen en reduceert verplaatsingen. Verweefbare bedrijven beschikken over het gepaste mobiliteitsprofiel en bedreigen de leefbaarheid in de kernen niet. **Ze overschrijden de draagkracht van de omgeving niet op vlak van bijvoorbeeld milieu, mobiliteit en gezondheid.** Het stimuleren van verweefbare bedrijvigheid in de kernen kan ook gekoppeld worden aan een sterkere doorwaardbaarheid voor traag verkeer en het toevoegen van alternatieve vervoermiddelen.

7. Recreatieve polen als onderdeel van het dorp en het landschap



De recreatieve voorzieningen in Kasterlee zijn talrijk en wijdverspreid. Deze voorzieningen spelen een belangrijke rol in het gebruik en beheer van de open ruimte. Via tal van recreatieve faciliteiten worden vooral de groenblauwe gebieden verder ontsloten.

Een recreatieve Heuvelrug en valleien

Het landschap tussen Herentals en Lichtaart heeft zowel een belangrijke geologische als natuurlijke waarde. Het hoger gelegen, uitgestrekt en reliëfrijk bosgebied op de zandrug en de lager gelegen Kleine Nete met weilanden in de vallei, vormen een bijzonder landschap en contrastrijke structuur. Het mag dan ook niet verbazen dat dit gebied een hoge recreatieve waarde in zich draagt die zich bovendien bovenlokaal manifesteert. Het is een ideale locatie voor zachte recreatieve activiteiten en verblijven. Daarnaast is het beschermd als cultuurhistorisch landschap.

Naast de vooropgestelde ambitie om de landschappelijke waarde ervan te beschermen en te versterken, streven we er ook naar om de toeristische kwaliteiten binnen dit landschap verder te ontwikkelen. Op verspreide locaties vinden er hoog- en laagdynamische activiteiten plaats, zodanig dat de recreatieve druk beter verdeeld wordt over de heuvelrug. Zo kunnen bijvoorbeeld aan bestaande recreatieve aantrekkingspolen of natuurpolen vrijgekomen agrarische sites die geen hoge landbouwwaarde meer hebben, ingezet worden voor het versterken van de plattelandsontwikkeling of verblijfsrecreatie in het agrarisch landschap. Het aansnijden van open ruimte moet daarbij tot een minimum beperkt worden.

Recreatieve connectie met de kernen versterken

Om levendigheid te bevorderen in de drie dorpskernen, willen we naast kernversterking ook inzetten op de verweving van activiteiten. Door de kernen te linken met de recreatieve polen die hen omringen kunnen we deze connectie verdiepen. In de eerste plaats doen we dat door het trage wegennetwerk te versterken. We maken daarnaast ook plaats voor recreatieve faciliteiten en verblijven in de kern, op strategische locaties en binnen de daarvoor geschikte gebouwen. Recreatieve activiteiten en verblijven combineren met het wonen komt de levendigheid en de dynamiek van de dorpskernen ten goede.

Bijkomende verharding vermijden

Kasterlee wil de bestaande (verblijfs)recreatieve gebieden ruimtelijk efficiënter inrichten zonder daarbij meer verharding te bekomen. De beschikbare ruimte wordt in de toekomst duurzamer ingericht door bijvoorbeeld in te zetten op gedeeld gebruik van ruimtes. De privatisering van recreatiegebieden wordt daarbij zoveel mogelijk vermeden. De gemeente laat

plaats voor klassieke vormen van verblijfstoerisme als meer innovatieve projecten.

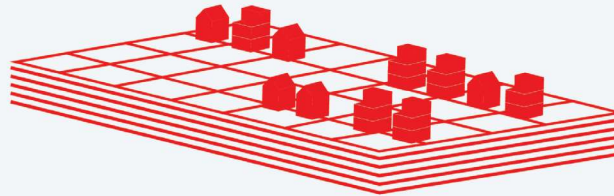
Vakantieverblijven, al dan niet geclusterd, zijn toegestaan in de recreatiegebieden, op voorwaarde dat ze zich integreren in de omgeving en rekening houden met de watergevoeligheid van de valleigebieden en natuurwaarden in de omgeving.

Vrijwaren van waardevolle natuurgebieden

De meest kwetsbare en waardevolle natuurgebieden voeren vaak de grootste aantrekkingskracht uit op de recreant. Binnen deze zones laten we alleen laag dynamische activiteiten toe. Daarnaast kan er geopteerd worden om bepaalde delen niet of enkel onder begeleiding toegankelijk te maken voor het brede publiek.

BELEIDSKADERS

Twée beleidskaders



BELEIDSKADER WONEN & VERDICHTING

Doelstelling 1: Gemeente Kasterlee stemt haar toekomstige woonvraag af op de woningvoorraad

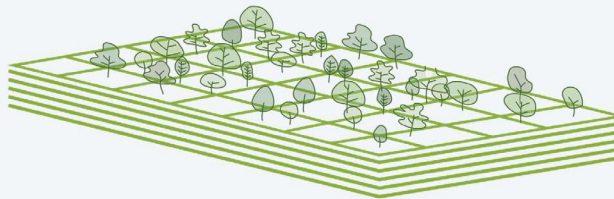
Doelstelling 2: Gemeente Kasterlee transformeert het woonweefsel op maat van het dorp

Doelstelling 3: Gemeente Kasterlee springt zuinig om met haar woonuitbreidingsgebieden

Doelstelling 4: Gemeente Kasterlee zet in op levensloopbestendig en betaalbaar wonen

Doelstelling 5: Gemeente Kasterlee trekt het groenblauwe weefsel door tot in de dorpskernen

Doelstelling 6: Gemeente Kasterlee verweeft wonen en werken op maat van het dorp



BELEIDSKADER OPEN RUIMTE

Doelstelling 1: Gemeente Kasterlee bewaart de 'open' ruimte door verrommeling tegen te gaan

Doelstelling 2: Gemeente Kasterlee hanteert gebiedsgerichte ontwikkelingsperspectieven voor een toekomstgerichte landbouw

Doelstelling 3: Gemeente Kasterlee versterkt het groenblauwe netwerk voor een duurzame en veerkrachtige open ruimte

Doelstelling 4: Gemeente Kasterlee versterkt de natuur- en plattelandsbeleving voor een aantrekkelijke open ruimte

Over de beleidskaders

Wat zijn de beleidskaders voor het Beleidsplan Kasterlee?

Een verschil met de oude structuurplanning is de opbouw van een beleidsplan dat bestaat uit zowel een strategische visie, die vormt een robuuste basis voor het ruimtelijk beleid op lange termijn (voor het Beleidsplan Ruimte Kasterlee ligt de planhorizon op 2050), als uit beleidskaders die eerder flexibel en uitvoeringsgericht worden opgevat. De beleidskaders werken telkens een bepaald onderdeel van de strategische visie uit op korte termijn (in dit beleidsplan ligt dit symbolisch op 2035 ofwel twee legislaturen). Ze kunnen in de loop van de tijd worden opgeheven of vervangen wanneer ze gerealiseerd zijn of wanneer voortschrijdend inzicht andere acties op het toneel brengt. Er kunnen ook steeds nieuwe beleidskaders worden toegevoegd die ook weer een uitwerking geven aan een deel van de strategische visie.

Aanbouwmodel

De twee beleidskaders waaruit het Beleidsplan Ruimte Kasterlee vandaag bestaat, is dus geen volledige uitwerking van de strategische visie. De strategische visie zal dus niet gerealiseerd zijn nadat de beide beleidskaders zijn uitgevoerd. De beleidskaders brengen Kasterlee wel stap voor stap dichterbij een realisatie van de strategische visie. Naarmate de uitvoering van de strategische visie vorm krijgt, kan de gemeente de beleidskaders aanpassen of aanvullen met nieuwe beleidskaders om de gemeente klaar te stomen voor de volgende stappen. We kunnen dit zien als een 'aانبouwmodel' waar de eerste beleidkaders de fundering vormen waarop kan worden verder gebouwd richting de strategische visie.

Waarom deze?

Met de eerste set van twee beleidskaders maken we het verhaal over het Kasterlee dat we in 2050 willen zijn – de strategische visie – concreter in de ruimte. Het beleidskader Wonen en Verdichting tracht de toekomstige groei van de gemeente in goede banen te leiden. De uitdaging bestaat erin om meer te doen met minder ruimte in functie van de toekomstige woonvraag. Het verdichten moet bovendien samengaan met het versterken van de leefkwaliteit. De inwoners, zowel jong als oud, staan hierbij centraal. Het tweede beleidskader richt zich op de open ruimte buiten de kernen. In dit beleidskader wordt een beleid uitgezet ter bescherming en versterking van de open ruimte en de toekomstgerichte landbouw. Tot slot stippelt de gemeente hierin ook het pad uit om de beleving van de open ruimte nog sterker te maken.

Zo bieden we handvaten aan ruimtemakers en -vragers die zich inzetten voor een duurzaam en kwalitatief ruimtegebruik in Kasterlee.



Beleidskader Wonen en Verdichting

Met het beleidskader Wonen en Verdichting willen we een antwoord bieden op de demografische uitdagingen waarmee Kasterlee in de toekomst geconfronteerd wordt. Het is een leidraad die niet alleen de toekomstige ontwikkeling wil sturen, maar ook het bestaande woonweefsel wil revitaliseren. Het heeft als doel de toekomstige uitdagingen als hefboom aan te wenden om haar buurten te laten heropleven en haar publieke ruimte te herwaarderen.

We kiezen er expliciet voor om de bijkomende groei op te vangen in de bestaande kernen, zonder daarbij de identiteit van de dorpen aan te tasten. Een verdichtingsstrategie die de schaal van het dorp volgt en het erfgoed in de kernen niet verder aantast.

Met het beleidskader zetten we in op zes doelstellingen.

Doelstellingen Beleidskader Wonen en Verdichting

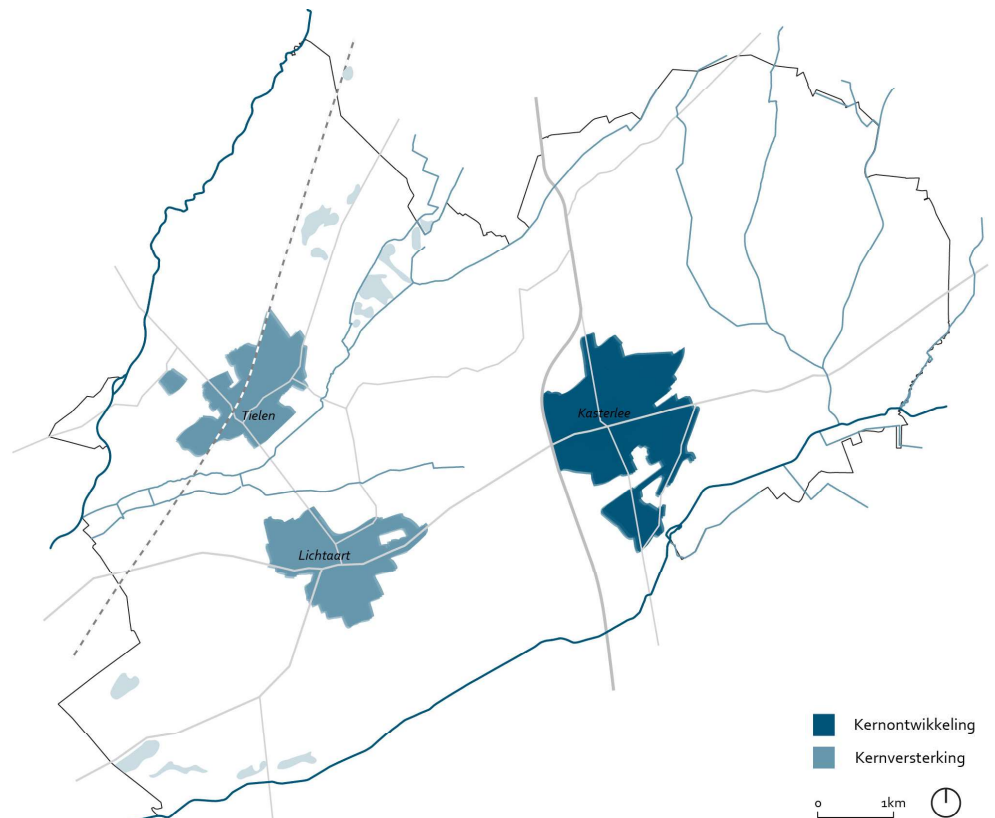
Doelstelling 1:	Gemeente Kasterlee stemt haar toekomstige woonvraag af op de woningvoorraad
Doelstelling 2:	Gemeente Kasterlee transformeert het woonweefsel op maat van het dorp
Doelstelling 3:	Gemeente Kasterlee springt zuinig om met haar woonuitbreidingsgebieden
Doelstelling 4:	Gemeente Kasterlee zet in op levensloopbestendig en betaalbaar wonen
Doelstelling 5:	Gemeente Kasterlee trekt het groenblauwe weefsel door tot in de dorpskernen
Doelstelling 6:	Gemeente Kasterlee verweeft wonen en werken op maat van het dorp

Doelstelling 1: Gemeente Kasterlee stemt haar toekomstige woonvraag af op de woningvoorraad

Rol van elke kern

De bevolkingsgroei en de verschuivingen in de demografische samenstelling van Kasterlee dienen, volgens de geldende ambities en strategieën, duurzaam opgevangen te worden op die locaties die hiertoe voldoende draagkracht én een hoge uitrustingsgraad hebben. We willen deze groei ook maximaal opvangen binnen het bestaande ruimtebeslag. Hiervoor kijken we naar de kernen, maar uiteraard kan niet elke kern dezelfde groei opvangen! Bovendien dient het bestaande ruimtebeslag optimaal ingevuld worden door circulaire en klimaatbestendige bouwvormen. We formuleren daarom toekomstperspectieven voor de verschillende kernen: we bepalen de rol van de kernen.

Hiermee wordt nog niet aangegeven hoe en waar specifiek deze groei moet worden opgevangen. Wat we hiermee wél doen, is de rol van elke kern ten aanzien van de demografische uitdagingen beschrijven op hoofdlijnen. Hiermee wordt dus onmiddellijk duidelijk welke groei in welke kern zal worden opgevangen: elke kern krijgt door middel van het brede toekomstperspectief zicht op het aandeel van de algemeen verwachte groei dat de kern zal opnemen. Er worden twee grote toekomststrategieën naar voor geschoven, namelijk kernontwikkeling en kernversterking.



Kaart: Globale toekomstperspectieven per kern

Kernontwikkeling



In een kern die aangeduid wordt voor kernontwikkeling vinden we de meeste en meest uitgebreide voorzieningen: zowel georganiseerd door overheidsdiensten, of -instellingen alsook op vlak van handel, diensten, vrije tijd, bedrijvigheid, ... Verder is deze kern ook goed ontsloten door openbaar vervoer omdat hier bijvoorbeeld verschillende buslijnen samenkomen. Hierdoor is deze kern de meest aangewezen plaats om de te verwachten bevolkingsgroei, én de demografische uitdagingen die daarbij komen kijken, op te vangen. De kern biedt immers het meest brede pallet aan omgevingen die door hun diversiteit ook tegemoet komen aan de verschillende bevolkingsgroepen.

Om de groei in deze kern op te vangen wordt in eerste instantie gekeken naar het bestaande ruimtebeslag. Een belangrijke randvoorwaarde bij dit toekomstperspectief is dat dit moet gebeuren zonder dat de bestaande kwaliteiten van de kern worden aangetast. Binnen kernontwikkeling zal het daarnaast ook belangrijk zijn om bij transformaties ook steeds verbeteringen aan te brengen aan de niet-bebouwde ruimte en/of het openbaar domein. Klimaatuitdagingen zijn hierbij sturend en er kan geput worden uit de verschillende ambities en strategieën van het Beleidsplan Ruimte.

Bij kernontwikkeling zal het dus zaak zijn om in de kern strategische transformatie- en verdichtingslocaties aan te duiden. Dit houdt dus zeker niet in dat dezelfde verdichtingsmogelijkheden overal en zonder meer toegepast kunnen worden. Kernontwikkeling is dus zeker geen vrijbrief voor ongestuurde verdichting, maar geeft wel aan dat een kern van voldoende ruimtelijke draagkracht getuigt om bepaalde toekomstige noden duurzaam op te vangen.

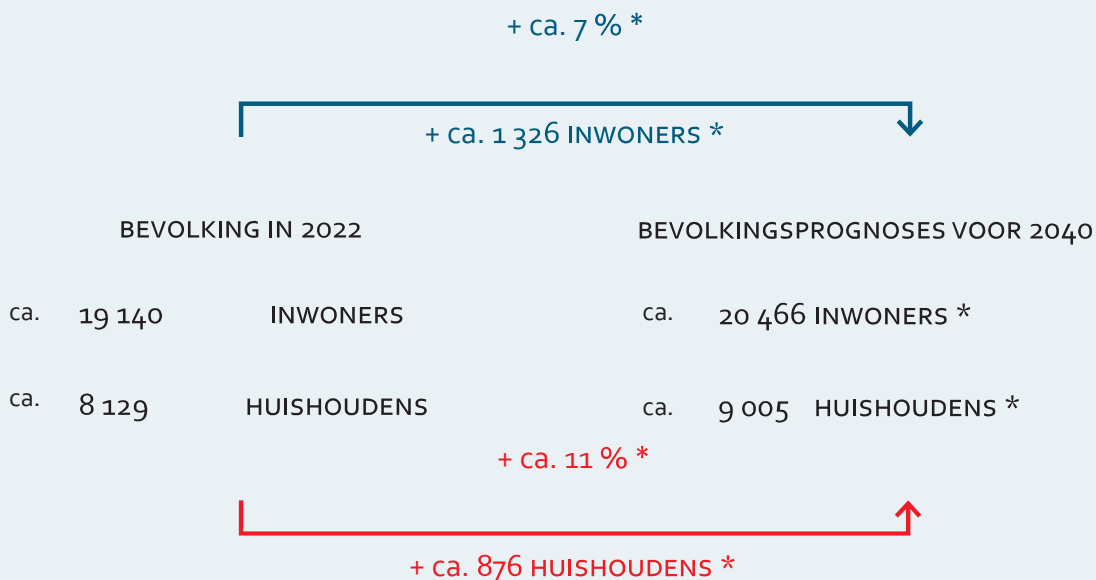
Kernversterking



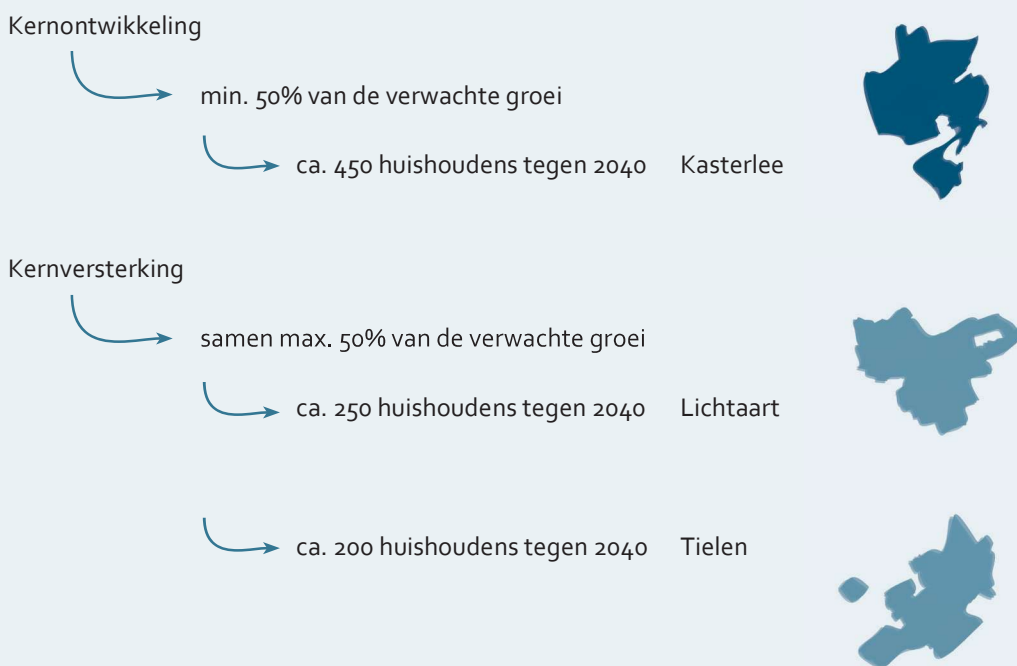
Kernversterking geeft daarentegen aan dat een kern minder draagkrachtig is om ten aanzien van de toekomstige uitdagingen grote inspanningen of grote meerwaarden te leveren. Bij kernversterking als toekomstperspectief wordt ervan uitgegaan dat de bestaande ruimtelijke kwaliteiten in de toekomst kunnen worden versterkt (in functie van klimaat, openbare ruimte, voorzieningsniveau,...) én dat bij toekomstige transformaties van de bestaande bebouwing dadelijk rekening kan worden gehouden met de op te vangen (woon-)uitdagingen, maar dat dit qua schaalniveau bijvoorbeeld beperkter zal blijven.

Kernversterking als toekomstperspectief spreekt zich in die zin uit over de zeer lokaal op te vangen (demografische) uitdagingen enerzijds, en op het grijpen van plaatselijke kansen anderzijds. Zo blijven transformaties weldegelijk mogelijk, maar blijven ze binnen dit toekomstperspectief kleinschaliger en gericht op wat binnen een bepaalde kern noodzakelijk is. We laten hierbij een mogelijkheid om beperkt te gaan verdichten (met name door diversiteit in de woontypes te brengen), zodanig dat deze projecten ook realistisch en haalbaar blijven. Kernen waar kernversterking het brede toekomstperspectief is worden immers niet verwacht om gemeentebrede uitdagingen (alleen) op te vangen.

Bevolkingsprognoses Kasterlee

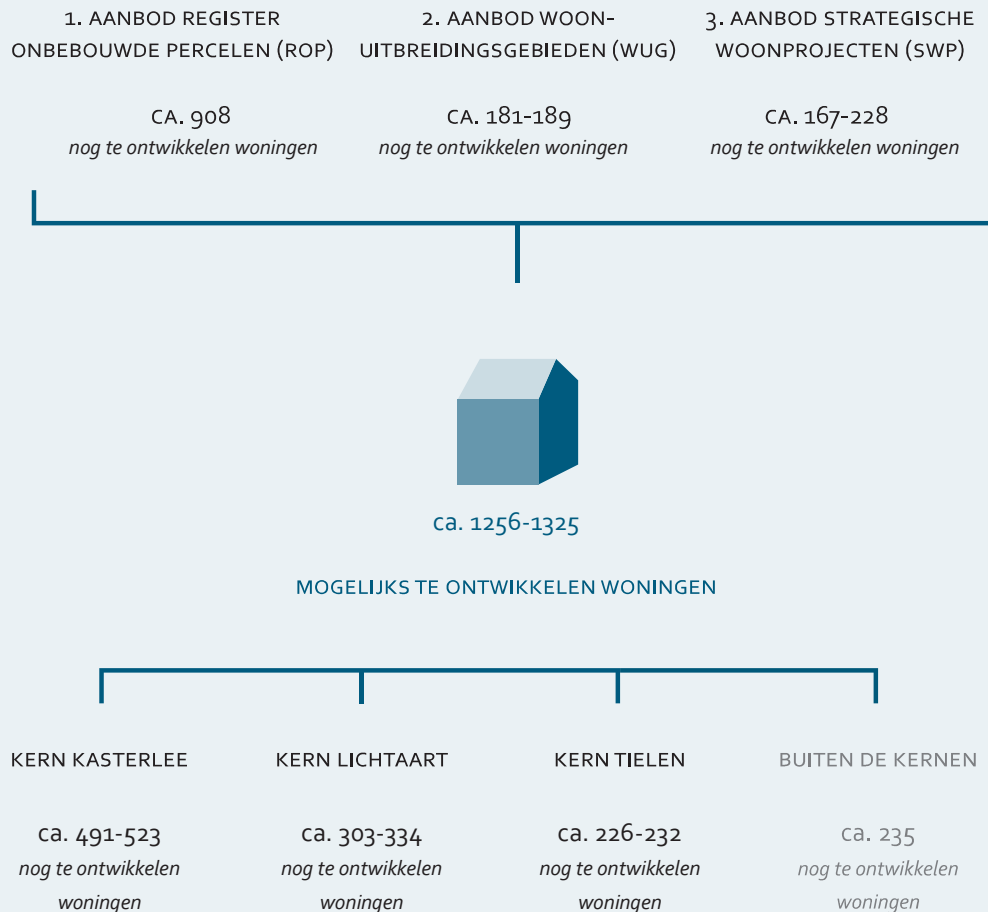


Gewenste huishoudverdeling



* De bevolkingsprognoses kunnen als leidraad dienen voor het beleid maar blijven indicatief.

Indicatief woonaanbod*



De cijfers van de kernen van Kasterlee, Lichtaart en Tielens geven het aantal nog te ontwikkelen woningen weer in het dorps hart, het kerngebonden en het perifeer verkavelingsweefsel weer.

Sloop en vernieuwbouw

Volgens de Vlaamse Regering zal de komende decennia jaarlijks gemiddeld 0,8% van het woningbestand onderhevig zijn aan sloop en renovatie door de EPB-verplichtingen. Voor Kasterlee betekent dit dat jaarlijks ca. 72 woningen vernieuwd worden van de in totaal ca. 9.000 woningen.

** Het indicatieve woonaanbod vloeit voort uit een GIS analyse van de onbebouwde ruimte binnen de planologische bestemming 'woongebieden' dat kan aangesproken worden om aan woonontwikkeling te doen. Het geeft een indicatie van een nog te bouwen woonareaal. In deze is het dus een fundamentele onderschatting, aangezien er op dit moment geen mogelijke verdichtingsprojecten binnen het bebouwde weefsel zijn in opgenomen.*

Doelstelling 2: Gemeente Kasterlee transformeert het woonweefsel op maat van het dorp

Kasterlee beschikt over een rijke diversiteit aan woonomgevingen, wat kan gezien worden als een van haar grote troeven. Het behoud en het versterken van deze diversiteit staan centraal in onze toekomstvisie.

Specifiek voor Kasterlee onderscheiden we vijf verschillende woonmilieus, elk met hun eigen karakter en kwaliteiten. Deze milieus kunnen herkend worden doordat ze ruimtelijk enigszins uniform zijn en ze gelijksoortige uitdagingen en aandachtspunten delen. Hoewel de grenzen van deze woonmilieus niet strikt afgebakend zijn, bieden ze wel een indicatie van waar deze milieus zich bevinden in de gemeente. Aangezien er geen strikte grens is, wordt op de kaart tussen twee woonmilieus een overgangsgebied ingetekend. Deze woonmilieus bieden de gemeente een leidraad en aanknopingspunt om de ruimtelijke kwaliteit van haar woonomgeving te verbeteren.

Om zowel de bestaande woonkwaliteit te verbeteren als de verwachte groei op te vangen, is een zorgvuldige transformatie en/of een (gedeeltelijk) behoud van het bestaande woonweefsel essentieel. Deze transformatie moet op maat gebeuren, rekening houdend met het unieke karakter, de kwaliteiten en de uitdagingen van elk milieu.

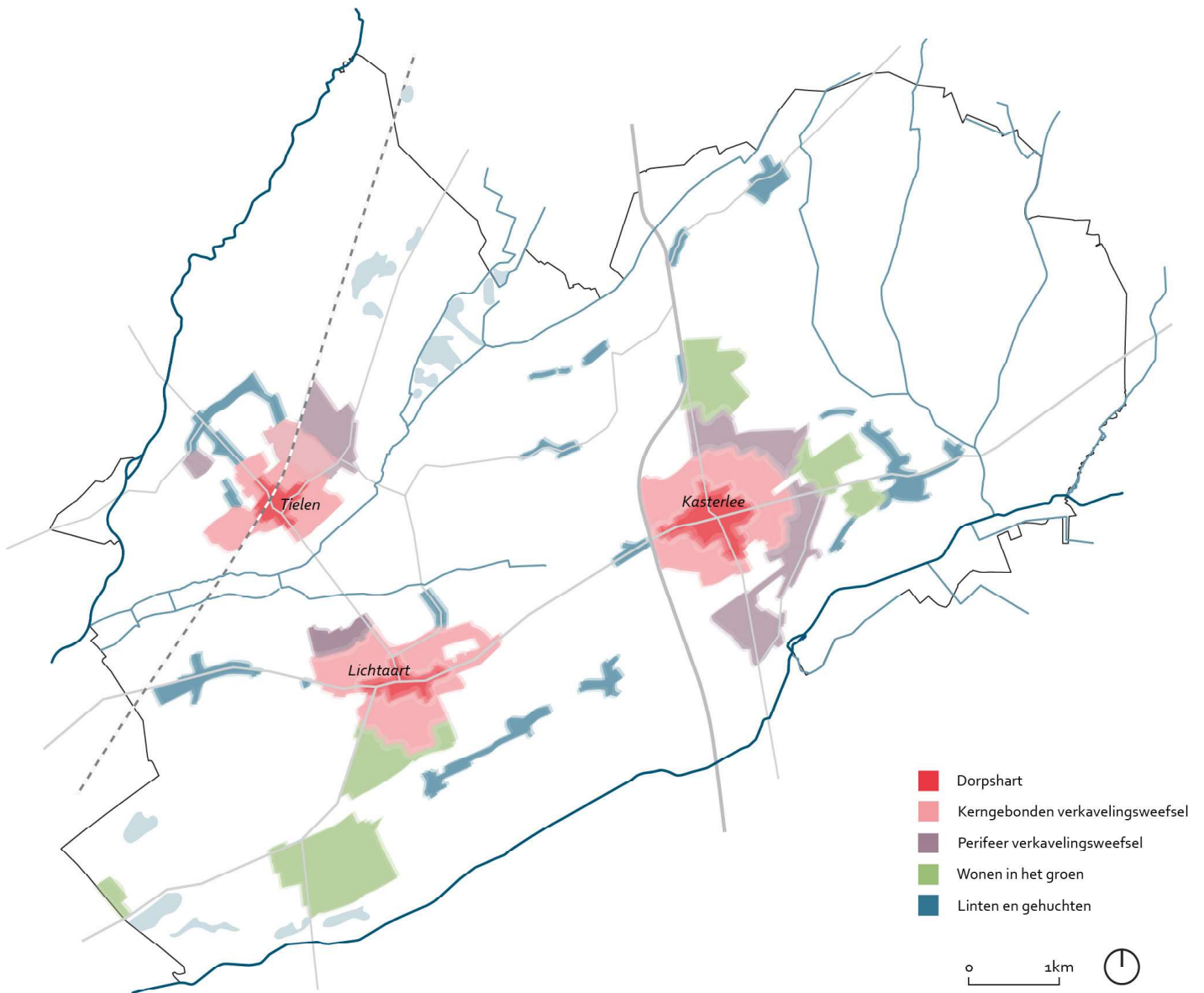
Voor elke woonomgeving worden generieke en specifieke strategieën ontwikkeld op het gebied van wonen, verdichting en vergroening. Deze strategieën kaderen binnen de algemene doelstellingen van de strategische visie, dit beleidskader en het beleidskader 'Open ruimte'.

Deze diverse toekomstperspectieven voor de woonomgevingen zullen uiteindelijk als richtlijnen dienen bij de beoordeling van vergunningsaanvragen. We maken er graag een zaak van om deze verschillende toekomstperspectieven bekend te maken bij zowel de brede bevolking als private ontwikkelaars, om een bredere bewustwording te creëren.

PRIORITAIRE ACTIE_ *We sensibiliseren de toekomstperspectieven voor de woonomgevingen bij de brede bevolking en experts in het werkveld*

ACTIE_ *We hanteren de toekomstperspectieven voor de woonomgevingen als een Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling (BGO)*

ACTIE_ *We actualiseren de ruimtelijke uitvoeringsplannen van de kernen op basis van het Beleidsplan Ruimte*



Kaart: Overzicht en situering van de woonmilieus*

* De grenzen van de woonmilieus zijn niet strikt te interpreteren. De kaart biedt een indicatie van waar deze woonmilieus zich bij benadering bevinden in de gemeente.

Overzicht generieke ontwikkelingsstrategieën voor alle woonmilieus

In onderstaand overzicht wordt weergegeven welke generieke ontwikkelingsstrategieën voor wonen, verdichting en vergroening toegepast kunnen worden in alle woonmilieus van Kasterlee.

In nevenstaand overzicht worden specifieke ontwikkelingsstrategieën voor wonen, verdichting en vergroening getoond. Deze strategieën zijn slechts van toepassing in een geselecteerd aantal woonmilieus.

Beide overzichten kunnen door de gemeente gehanteerd worden bij het verlenen van vergunningen en door ontwikkelaars en ontwerpers als hulpmiddel om te weten wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn.

- Dorpshart
- Wonen in het groen
- Kerngebonden verkavelingsweefsel
- Linten en gehuchten
- Perifeer verkavelingsweefsel

GENERIEKE WOONSTRATEGIEËN	TOEGEPAST OP WOONMILIEUS
Woonvormen met een collectieve component stimuleren door bebouwde ruimten en/of tuinen te delen	● ● ● ● ●
GENERIEKE VERDICHTINGSSTRATEGIEËN	TOEGEPAST OP WOONMILIEUS
Uniek dorps erfgoed behouden, hergebruiken en herbestemmen	● ● ● ● ●
Verweefbare bedrijvigheid behouden en versterken in het dorp	● ● ● ● ●
GENERIEKE VERGROENINGSSTRATEGIEËN	TOEGEPAST OP WOONMILIEUS
Ontharden en vergroenen van (voor-)tuinen door het gebruik van waterdoorlatende materialen, het aanplanten van levendige hagen met gaten, KLE en/of hoogstammige bomen	● ● ● ● ●
Trage wegen (functioneel/recreatief) aantrekkelijker maken met groen, water en ruimte voor het kleine ontmoeten	● ● ● ● ●

Overzicht specifieke ontwikkelingsstrategieën voor selecte woonmilieus

WOONSTRATEGIEËN	TOEGEPAST OP WOONMILIEUS
WOONVORMEN STIMULEREN	
Levensloopbestendig en intergenerationeel wonen stimuleren	● ●
Betaalbaar wonen stimuleren door te focussen op het huursegment	● ●
Sociaal wonen stimuleren	● ●
Woonvormen passen zich aan aan de typerende dorps context door kwaliteitsvolle dorpsarchitectuur te realiseren	● ●
VERDICHTINGSSTRATEGIEËN	
VERDICHTEN OF NIET?	
Verdichten met mogelijkheden voor gebouwen met een grotere korrel	●
Beperkt verdichten	● ● ● ●
Niet verdichten	●
Niet overal bouwen maar ruimte laten voor onbebouwde tussenruimte	● ●
HARMONIE REGEL	
(Beperkt) verdichten in harmonie met de beeldkwaliteit van de omgeving: bouwhoogtes, gevelritmiek, materialen, inplanting worden aangepast aan het dorp	● ● ●
BEPERKTE AFWIJKING	
Beperkte afwijkingen op de harmonieregel toelaten in functie van het versterken van het groenblauwe netwerk in het dorp	● ●
EXTRA VOORZIENINGEN	
Woonondersteunende functies stimuleren in de plint bij gebouwen met een grotere korrel	● ●
VERGROENINGSSTRATEGIEËN	
VERGROENEN	
Onbebouwde tussenruimte laten aantakken op het groenblauwe netwerk en inzetten voor het aanplanten van groenten en fruit, KLE en/of hoogstammige bomen	● ●
Gesloten bebouwing vergroenen met kleinschalige groenvoorzieningen, gevelgroen en groendaken	● ●
Dorpsstraten en -pleinen vergroenen en opladen met kwaliteitsvolle ontmoetings- en rustplekken met aandacht voor toegankelijkheid	● ● ●
De grens en connectie tussen de openruimtegebieden en de woonpercelen met een groenzoom afwerken	● ● ●
VERHARDINGSGRAAD BEPERKEN	
Ontharden van overgedimensioneerde dorpsstraten en -pleinen in functie van waterinfiltratie	● ●
De maximaal bebouwbare oppervlakte en verhardingsgraad beperken in functie van de perceelsgrootte	● ● ●

DORPSHART

Huidige situatie

De dorpsharten worden gekenmerkt door een hogere woningdichtheid, met voornamelijk gesloten en halfopen bebouwing. In dit woonmilieu treffen we ook de meergezinswoningen en het unieke dorpsfergoed aan van Kasterlee. Het centrum van het dorpshart situeert zich ter hoogte van het dorpsplein met de kerk. Rondom het dorpsplein bevinden zich publieke voorzieningen of voorzieningen met dagelijkse handelsfuncties, kledingzaken of horecazaken. Bewoners kunnen zich verplaatsen langsheen functionele trage doorsteken naar deze voorzieningen. De dorpsharten beschikken over meerdere bushaltes of een treinstation zoals het dorpshart in Tielen en zijn daardoor goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

Ontwikkelingsperspectief

De dorpsharten hebben de afgelopen decennia een deel van hun dorpsidentiteit verloren. De verdichting heeft hoofdzakelijk in het dorpshart plaatsgevonden, met soms grootschalige woningprojecten die niet op maat van het dorp zijn uitgewerkt. De dorpsharten dienen een kwaliteitsverbetering te krijgen.

- *Woonstrategie*

Door de hogere voorzieningsgraad en de multimodale bereikbaarheid, zijn de dorpsharten de ideale locaties om levensloopbestendig wonen en collectief wonen te stimuleren. Hiermee trachten we de ouder wordende bevolking een kwalitatieve woonplek te geven in het dorp die tegemoet komt aan een hogere zorgvraag, verminderde (fysieke) mobiliteit en vereenzaming. Door een levensloopbestendig woonalternatief te voorzien, kan op termijn een woningrotatie plaatsvinden tussen de levensloopbestendige woningen in het dorpshart en de vrijstaande eengezinswoningen in de verkavelingswijken. Daarnaast willen we in het dorpshart ontwikkelingen ondersteunen die inzetten op het betaalbare en sociale huuraanbod. Belangrijk hierbij is dat alle nieuwe woonprojecten onder de vorm van grondgebonden woning, meergezinswoning of zorgwoning zich aanpassen aan de dorps

architectuur door dorps ontwerptactieken toe te passen.

- *Verdichtingsstrategie*

In het dorpshart kan verdichting plaatsvinden, mits er kwalitatief verdicht wordt. Verdichting vertrekt vanuit een dorps architectuur die een kwaliteitsbijdrage levert aan de individuele en collectieve noden. Grotere verdichtingsopgaves bevinden zich op de locaties van de strategische projecten aangeduid in de RUP's. De plinten van deze gebouwen kunnen levendig ingezet worden door hier woonondersteunende voorzieningen, verweefbare bedrijvigheid of buurtvoorzieningen in te plaatsen.

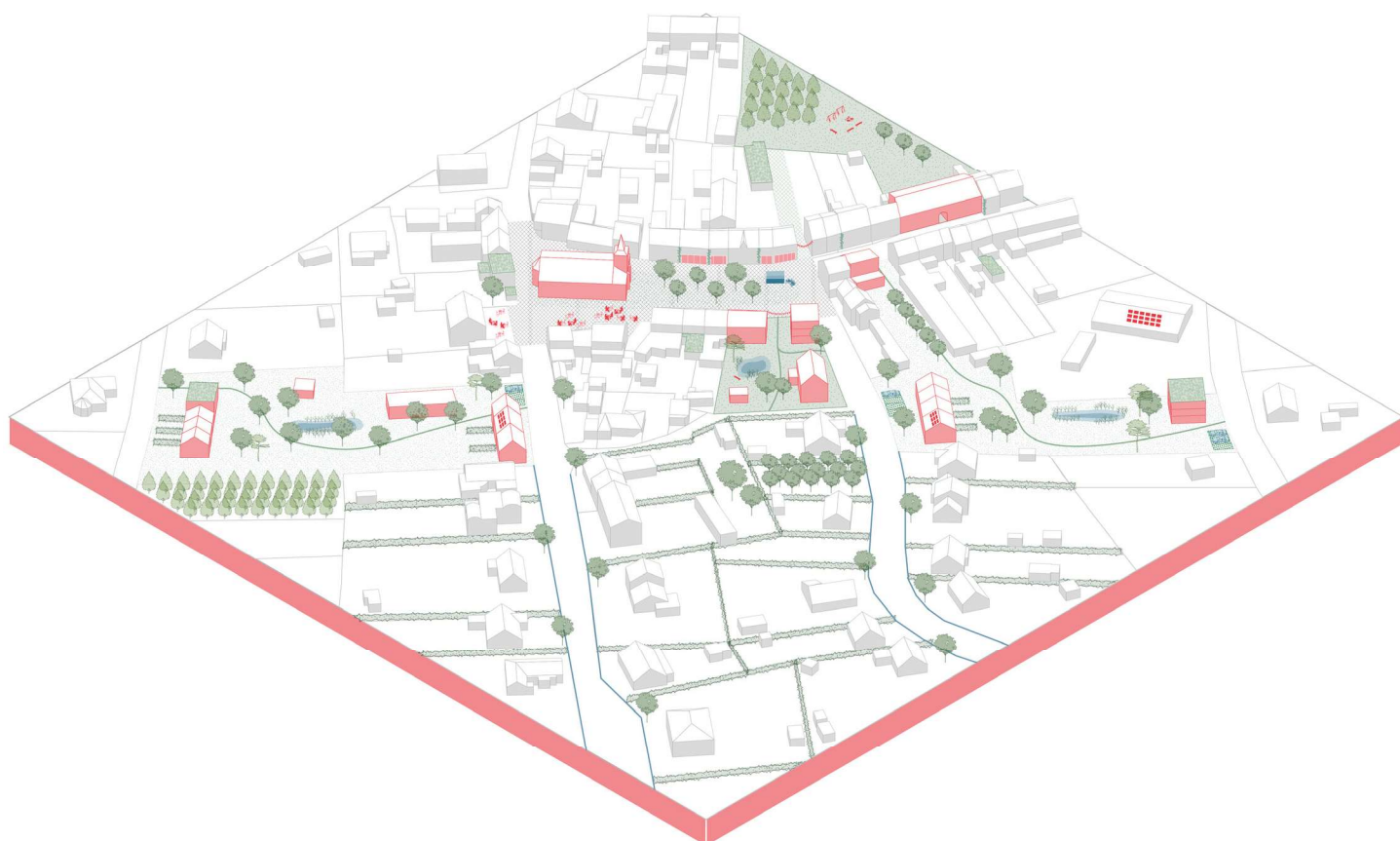
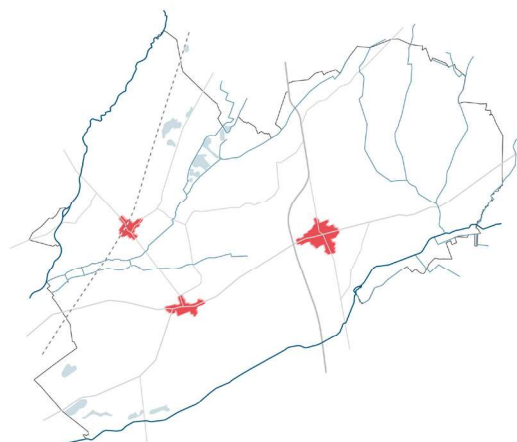
Beperkte afwijkingen van de harmonieregel (inplanting, bouwhoogte, gevelritmiek, ...) kunnen worden toegelaten, indien het project zorgt voor meer groenblauw in het dorp (zie Doelstelling 5). Tegelijkertijd kan ook het waardevolle erfgoed beschermd en geactiveerd worden voor collectieve (woon)projecten of aanvullende voorzieningen.

Hoewel verdichting in het dorpshart aangemoedigd wordt, betekent dit niet dat onbebouwde tussenruimtes zoals zijtuinen volgebouwd moeten worden. Deze onbebouwde percelen geven ademruimte aan het dorp, creëren open ruimte en laten doorzichten toe.

- *Vergroeningsstrategie*

Deze onbebouwde tussenruimtes vormen een aanvulling op het dorpsplein en de kerk en kunnen ingericht worden met groenten en fruit, KLE of hoogstammige bomen. Op die manier kunnen ze waardevolle stapstenen vormen in het groenblauwe netwerk. Ook bij gesloten bebouwing kan vergroend worden door kleinschalige groenvoorzieningen, gevelgroen of groendaken toe te passen. De dorpspleinen samen met de belangrijkste dorpsstraten worden opgeladen met kwaliteitsvolle ontmoetings- en rustplekken die groenblauw en inclusief worden ingericht. Daarnaast worden de dorpsharten beter ontsloten d.m.v. een uitgebreid functioneel trage wegennetwerk.

Ontwikkelingsperspectief



PRIORITAIRE ACTIE_ *We maken een beeldkwaliteitsplan op voor iedere dorpskern*

ACTIE_ *We maken een inrichtingsplan op voor het openbaar domein*

ACTIE_ *We voeren het actieplan rond ontbrekende schakels in het trage wegennetwerk uit in de dorpskernen*

KERNGEBONDEN VERKAVELINGSWEEFSEL

Huidige situatie

Het kerngebonden verkavelingsweefsel bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen met een lage dichtheid, en in mindere mate uit woningen in halfopen bouwvorm. Dit type bebouwing is gericht op het individueel wonen. Het stratenpatroon is veelal overgedimensioneerd en kent veel verharding. Het openbaar domein wordt aangevuld met hier en daar kleinschalige parkjes of speeltuinen die zorgen voor trage doorsteken. In dit verkavelingsweefsel zijn voorzieningen onder de vorm van diensten aanwezig. Op de hoofdassen bevinden zich bushaltes, waardoor het openbaar vervoer op wandelafstand bereikbaar is.

Ontwikkelingsperspectief

Er bestaat aanzienlijk potentieel om het kerngebonden verkavelingsweefsel op dorpsniveau te verdichten. Deze verdichting is niet alleen gunstig vanuit een ruimtelijk oogpunt, maar ook omdat de publieke en basisvoorzieningen die zich in het dorpshart bevinden, nog steeds gemakkelijk bereikbaar zijn vanuit het kerngebonden verkavelingsweefsel per fiets of te voet. Bovendien ligt het woonmilieu in de nabijheid van multimodale vervoersknooppunten.

- *Woonstrategie*

Net zoals het dorpshart zien we het kerngebonden woonmilieu als een plek om levensloopbestendig wonen en collectief wonen te stimuleren. Deze collectieve woonprojecten kunnen variëren naargelang de woonbehoeften en betaalbaarheid. Sociale woningen kunnen in grotere woonprojecten ook een plaats krijgen. Zowel de grondgebonden woning, meergezinswoning of zorgwoning past zich aan, aan de dorpse context waarin het zich bevindt.

- *Verdichtingsstrategie*

Verdichting vindt telkens plaats op maat van het dorp. Daarbij wordt er rekening gehouden met het aanwezige erfgoed. Grotere verdichtingsoefeningen vinden ruimte op de strategische locaties (afgebakend in de RUP's), grotere percelen of meerdere percelen

die samengebracht worden. Op deze plekken kunnen gemengde (collectieve) woonprojecten voorzien worden met **kleinschalige** buurtvoorzieningen, **verweefbare bedrijven** of diensten in de plint.

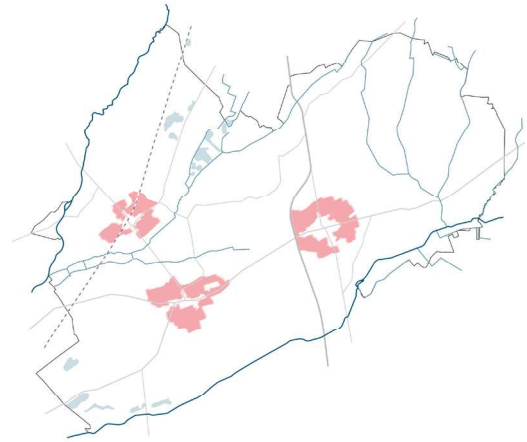
Deze gemengde projecten mogen beperkt afwijken van de beeldkwaliteit van de omgeving en de harmonieregel, indien ze een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan het groenblauw maken (extra buurtgroen, ruimte voor water, trage wegen, ...) van de kerngerichte wijken (zie Doelstelling 5).

Tussen het verkavelingsweefsel bevinden zich enkele onbebouwde percelen of tussenruimtes zoals zijtuinen die op dit moment zorgen voor interessante doorzichten naar groene ruimtes of achterliggende gebieden.

- *Vergroeningsstrategie*

Naast gemengde woonprojecten kunnen ook dorpsstraten en -pleinen, kleinschalige parkjes of speeltuinen vergroend worden door overbodige verharding te verwijderen. Niet alleen heeft dit een positief effect op het uitzicht, maar ook op de waterinfiltratie van de wijk. Deze publieke ruimte kan opgeladen worden met aangename ontmoetings- en rustplekken, zodanig dat het wooncomfort in deze wijken verbeterd. Er gaat daarbij aandacht uit naar de toegankelijkheid.

Ontwikkelingsperspectief



ACTIE_ We zetten in op ontwerpend onderzoek om verkavelingswijken te transformeren in functie van levensloopbestendig wonen

PERIFEEER VERKAVELINGSWEEFSEL

Huidige situatie

Het perifeer verkavelingsweefsel bevindt zich in het verlengde van het kerngebonden verkavelingsweefsel en is bebouwd met hoofdzakelijk vrijstaande woningen. Het gebied werd recent nog verkaveld en focust zich daardoor op het individueel woonmodel. Doordat het perifeer verkavelingsweefsel grenst aan agrarische gebieden en openruimtegebieden vormt het een belangrijke overgang tussen het dorp en de open ruimte. Het perifeer verkavelingsweefsel beschikt nauwelijks over voorzieningen en bevindt zich al verder weg van openbaar vervoer mogelijkheden.

Ontwikkelingsperspectief

Binnen de bestaande contouren van het perifeer verkavelingsweefsel verschuift de focus van verdichten eerder naar het ondersteunen van het aanwezige woonaanbod met groenblauwe voorzieningen.

- *Woonstrategie*

Het perifeer verkavelingsweefsel beschikt over gezinsvriendelijke woningen. Dit grondgebonden woonaanbod kan verder aangevuld worden met zorgwonen en een collectieve component door bijvoorbeeld tuinen onderling te gaan delen. Aan de randen van de dorpen worden meergezinswoningen niet meer gestimuleerd.

- *Verdichtingsstrategie*

Verdere ontwikkeling is mogelijk in dit gebied, maar verdichting beperkt zich eerder tot kleine verdichtingsprojecten omdat er weinig of geen voorzieningen aanwezig zijn en de mogelijkheden voor openbaar vervoer gering zijn. Verdichting kan plaatsvinden onder zachte vormen van samenwonen zoals kangoeroewonen of zorgwonen.

- *Vergroeningsstrategie*

Het perifeer weefsel wordt gekenmerkt door overdreven wegenis die onthard kan worden en omgezet kan worden naar groene randbegroeiing, het openleggen van beken en waterinfiltratie. Op private percelen kan de verhardingsgraad en maximale bebouwbare oppervlakte beperkt worden naargelang de perceelsgrootte. Bewoners worden aangemoedigd om hun (voor-)tuinen te vergroenen door bijvoorbeeld een deel van hun tuin met bomen en KLE's te beplanten. De grens tussen de tuinen en de openruimtegebieden kan op een zachte manier groenblauw afgewerkt door een groenzoom met KLE's te voorzien.

Door de ontbrekende schakels in het functionele trage wegennetwerk op te lossen, wordt de mogelijkheid geboden om zich op een veilige manier naar het dorp te verplaatsen met ruimte voor ontmoetingen.

Ontwikkelingsperspectief



WONEN IN HET GROEN

Huidige situatie

Onder 'wonen in het groen' behoren zowel woonparken als woonwijken met uitgestrekte groenstructuren. Doordat deze gebieden verder gelegen zijn van het dorp en hoegenaamd niet bereikbaar zijn met het openbaar vervoer, kunnen deze beschouwd worden als autogebonden locaties. De kwaliteit van dit woonmilieu zit hem in de aanwezigheid van grootschalige percelen met vrijstaande woningen. Deze percelen liggen aan de uitlopers van omvangrijke boscomplexen of vormen zelfs een geheel met deze bossen, waardoor hoogstammig groen hier meer vertegenwoordigd is.

Ontwikkelingsperspectief

Wonen in het groen heeft als woonmilieu een belangrijke natuurwaarde die beschermd en versterkt moet worden.

- *Woonstrategie*

Wonen in het groen beschikt over grondgebonden woningen die gezinsvriendelijk zijn ingericht. Deze woningen beantwoorden aan de woonwensen en -noden van grotere (jonge) gezinnen en moeten behouden blijven. Zorgwonen kan ook een plek krijgen in dit woonaanbod.

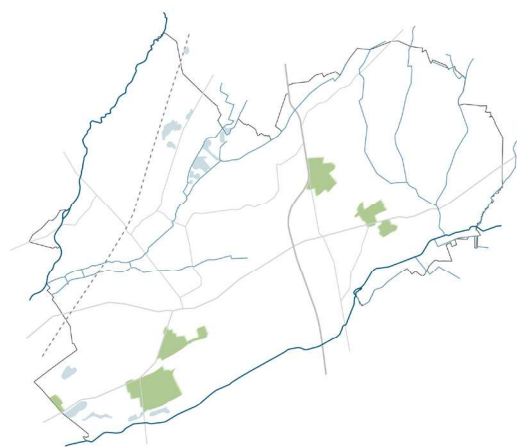
- *Verdichtingsstrategie*

Verdere verdichting wordt in dit woonmilieu beperkt tot enkel zachte samenwoonvormen zoals kangoeroewonen of zorgwonen. Het behoud van voldoende ruime percelen moet bewaakt worden, zodat verdere opdeling van grote percelen in kleinere percelen tegengegaan wordt. Gezien de ecologische, landschappelijke en natuurwaarde is voor percelen gelegen op de Kempische Heuvelrug het ontwikkelen en verdichten van binnengebieden waarbij nieuwe verharding en wegenis wordt voorzien, niet meer wenselijk. Bij voorkeur richten nieuwe ontwikkelingen zich dan ook op de bestaande goed uitgeruste wegenis.

- *Vergroeningsstrategie*

Aangezien de woonparken en woonwijken zich ten midden van natuurgebieden bevinden, is het van belang dat de bebouwbare oppervlakte en verhardingsgraad tot een minimum beperkt wordt in functie van de perceelsgrootte. Onbebouwde delen van het perceel kunnen op die manier ingezet worden voor hoogstammig groen, vrijwillige bebossing of een bouwvrije groenzoom rondom het perceel. Belangrijk hierbij is dat de grens tussen privaat perceel en openruimtegebied groenblauw wordt afgewerkt door een aanplanting van levendige hagen met gaten voor fauna of KLE's te voorzien. De open ruimte moet beschermd worden door onder meer de toegankelijkheid van achterliggend landgebouwgebied te bewaken.

Ontwikkelingsperspectief



PRIORITAIRE ACTIE_ *We sensibiliseren de toekomstperspectieven voor de woonomgevingen bij de brede bevolking en experts in het werkveld*

ACTIE_ *We maken een afwegingskader voor het woonmilieu 'wonen in het groen'*

LINTEN EN GEHUCHTEN

Huidige situatie

De linten en gehuchten kennen een zeer lage dichtheid door vrijstaande woningen. Deze kleine clusters zijn gelegen langsheen invalswegen en bevinden zich verder weg van de dorpskern waardoor het autogebonden locaties bij uitstek zijn. De linten en gehuchten vormen snippers in het landschap, waardoor ze in bepaalde situaties barrières kunnen vormen in de open ruimte.

Ontwikkelingsperspectief

De linten en gehuchten in de open ruimte dienen zoveel mogelijk gevrijwaard te worden van bijkomende bebouwing.

- *Woonstrategie*

Nieuwe woontypologieën worden niet gestimuleerd in dit woonmilieu. Bestaande woningen worden aangemoedigd om een collectieve component toe te voegen uitsluitend in functie van het opwaarderen van het groenblauw karakter door bijvoorbeeld tuinen onderling te delen. Op die manier kan het versnipperd karakter stapsgewijs hersteld worden. Het is niet de bedoeling om in dit woonmilieu woningen verder te gaan opdelen met collectief gedeelde ruimtes.

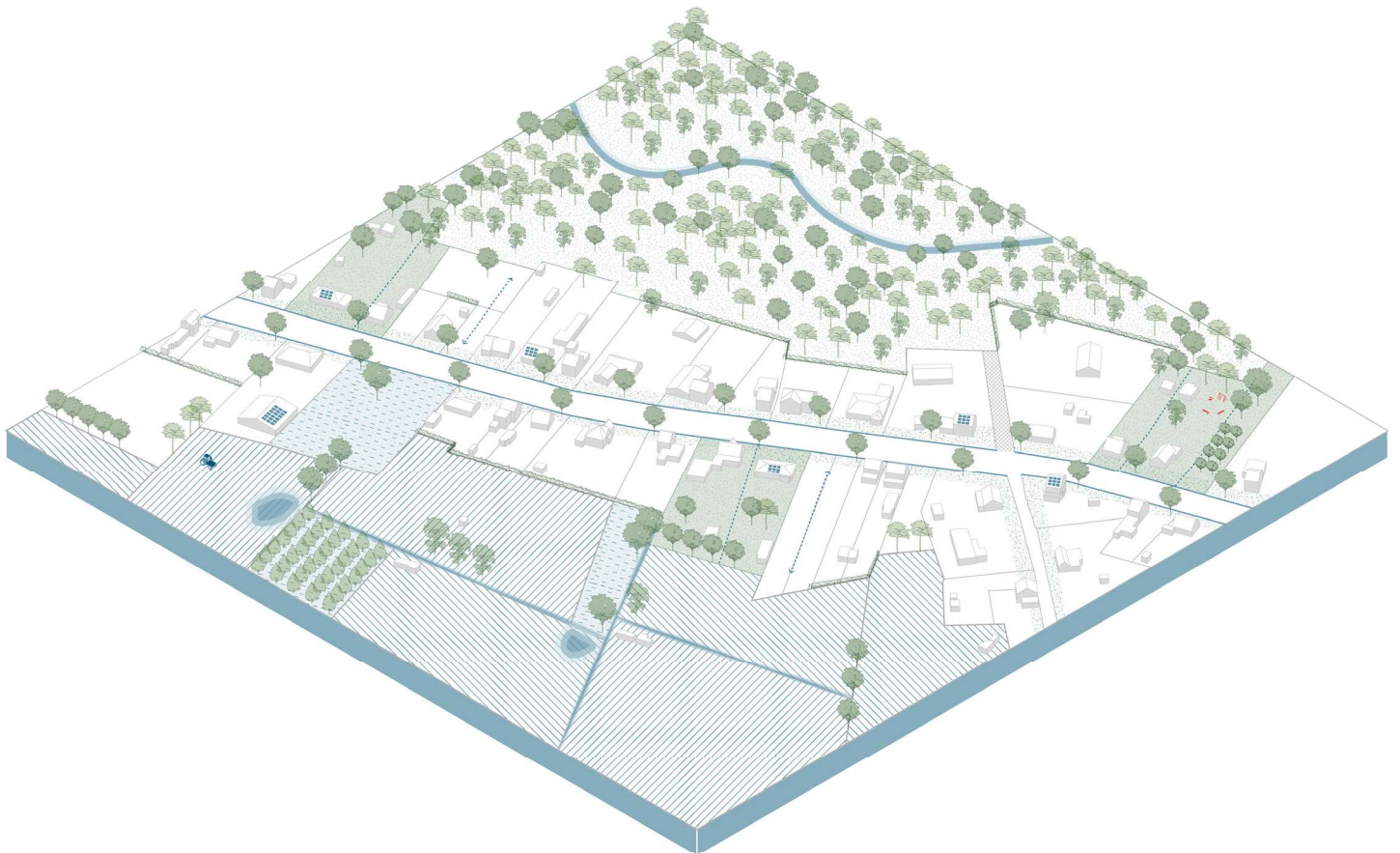
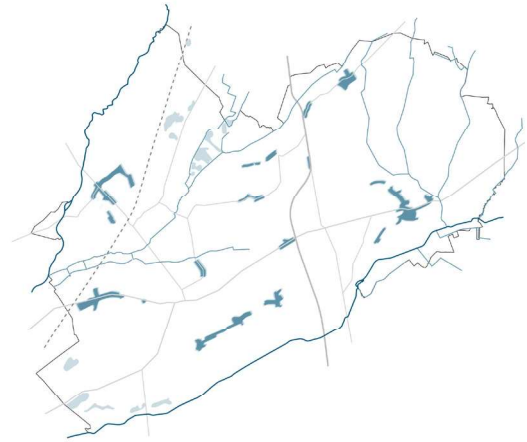
- *Verdichtingsstrategie*

Voor de linten en gehuchten heeft Kasterlee een apart ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) opgesteld, waarin de dichtheid is vastgelegd op 6 woningen per hectare. In de linten en gehuchten worden geen verdichtingsprojecten ingepland. Ook het behoud van onbebouwde percelen die zorgen voor doorzichten naar de open ruimte wordt aangemoedigd.

- *Vergroeningsstrategie*

Aangezien deze kleine clusters van woningen zich bevinden tussen de agrarisch gebieden en openruimtegebieden moet er blijvende aandacht zijn voor erfscheidingen als voor toegankelijkheid van achterliggende landbouwgronden. De open ruimte moet beschermd worden. Erfscheidingen die grenzen aan de open ruimte moeten groenblauw afgewerkt worden met een aanplanting van levendige hagen met gaten voor fauna of KLE's.

Ontwikkelingsperspectief



Doelstelling 3: Gemeente Kasterlee springt zuinig om met haar woonuitbreidingsgebieden

Vanuit het streven naar een duurzame ruimtelijke ontwikkeling wil de overheid het bijkomend ruimtebeslag doen afnemen en zoveel mogelijk de open ruimte vrijwaren. Conform de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen zijn ruimtelijke uitbreidingen enkel nog toegelaten als uitzonderingen: *“Ruimtelijk uitbreiden kan enkel in functie van een aangetoonde maatschappelijke ruimtebehoefte en wanneer hiervoor redelijke alternatieven via rendementsverhoging van het bestaande ruimtebeslag niet toereikend zijn. De uitbreiding gebeurt op een goed gelegen locatie en rekening houdend met het evenwicht binnen de bestemmingen. De uitbreiding zelf realiseert een “state of the art” op het vlak van ruimtelijk rendement en multimodale ontsluiting.”*

Op basis van deze Vlaamse principes bouwen we in dit hoofdstuk een selectief ruimtelijk beleid op voor de (on)aangesneden woonuitbreidingsgebieden (WUG's) in Kasterlee.

Geen kwantitatieve woonbehoefte

Uit de onderzoeksnota blijkt dat het bestaande juridisch bestemde aanbod van de woongebieden ruimschoots voldoende is om de woonbehoeften op korte en langere termijn (tot 2040) op te vangen (zie Doelstelling 1). Er zijn immers nog heel wat mogelijkheden voor verdichting en inbreiding binnen de bestaande woongebieden.

In het strategisch MER zullen alle woonuitbreidingsgebieden in de gemeente ook inhoudelijk afgewogen worden (kwalitatieve beoordeling a.d.h.v. een multi-criteria-analyse).

Voor alle woonuitbreidingsgebieden wordt bepaald of ze al dan niet strategisch aangesneden worden in functie van de woonvraag (1), **ze aangewend worden in functie van een open ruimte bestemming (2) of gevrijwaard in het voordeel van ze ingezet worden voor de open ruimte (2).**

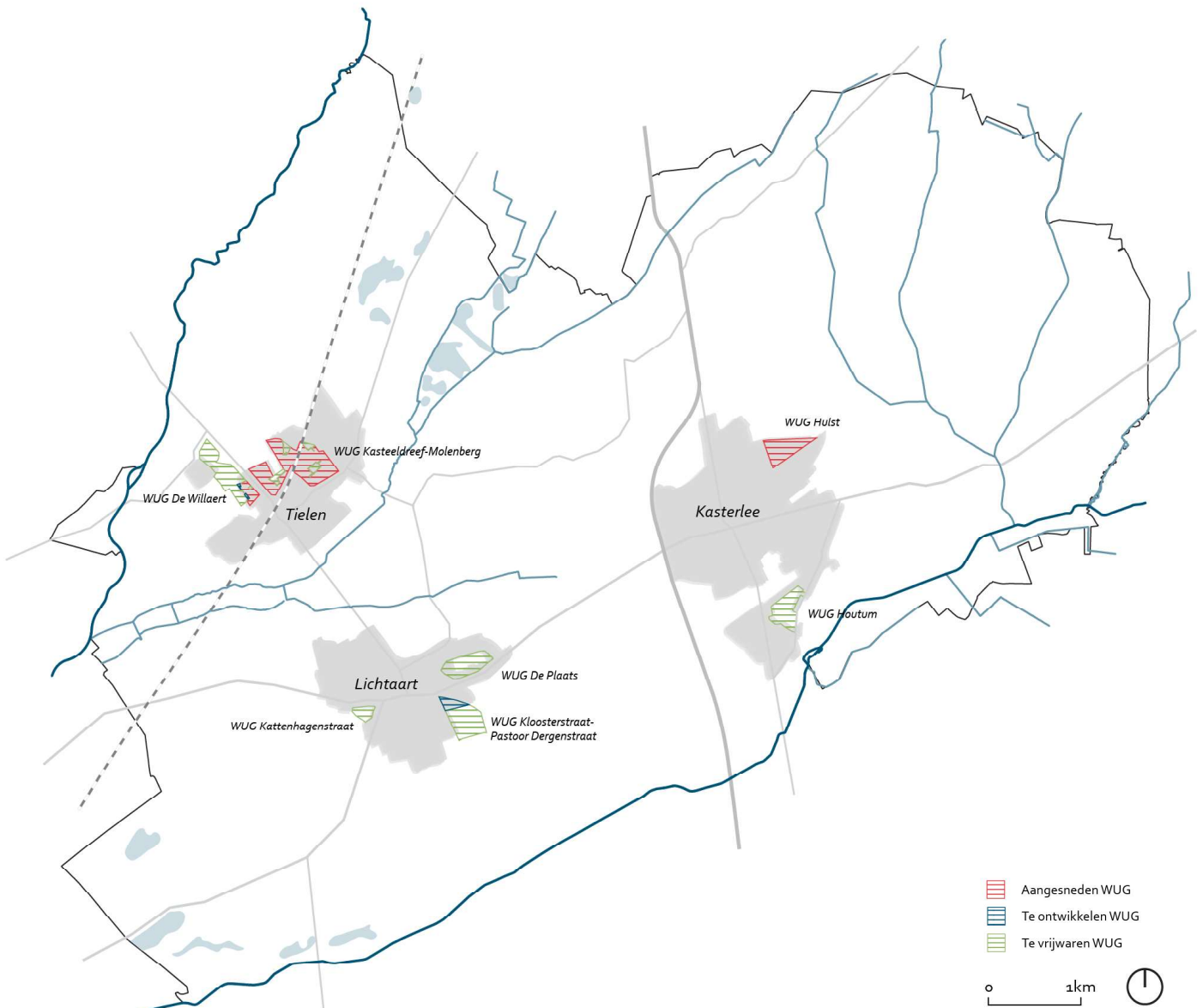
Subdoelstelling 1: WUG strategisch ontwikkelen in functie van de woonvraag

Rekening houdende met het grote woonaanbod (potenties op vlak van verdichting en inbreiding binnen bestaande woongebieden) en de beperkte toekomstige woonbehoeften wordt voorgesteld om slechts enkele woonuitbreidingsgebieden strategisch te ontwikkelen als een beperkte woonreserve voor de langere termijn. Het betreft (enkel delen van) woonuitbreidingsgebieden, die gunstig gelegen zijn op wandelafstand van een bestaande voorzieningencluster en/of Hoppinpunt, waarbij de aansnijding een nuttige afwerking van de kern kan betekenen. Meer bepaald gaat het om de volgende woonuitbreidingsgebieden:

- Het noordelijk deel van het WUG Kloosterstraat-Pastoor Dergentstraat in Lichtaart;
- Onbebouwde percelen gelegen langsheen een voldoende uitgeruste weg en tussen bestaande woningen binnen het aangesneden WUG Kasteeldreef-Molenberg. Het WUG is dus voor het grootste deel al ingevuld met woningen;
- Afwerkingspercelen van het WUG De Willaert in Tielen.

Een belangrijke voorwaarde voor het aansnijden van deze woonuitbreidingsgebieden is dat deze steeds kwalitatief en kwantitatief (i.f.v. de woonbehoefte) gemotiveerd moeten worden en in overeenstemming moeten zijn met de beleidsplannen van de hogere overheden.

Een bijkomende voorwaarde geldt voor het noordelijk deel van het WUG Kloosterstraat-Pastoor Dergentstraat in Lichtaart, waarbij het aansnijden van dit WUG gecompenseerd moet worden met het schrappen van woongebied. Het te schrappen woongebied is slecht gelegen en/of wordt geschrapt ter bescherming van het groenblauwe karakter van de gemeente zoals bijvoorbeeld percelen die gelegen zijn op de Kempense heuvelrug.



Kaart: Toekomstperspectieven WUG's

PRIORITAIRE ACTIE_ We kiezen voor het maximaal behoud van de open ruimte en bestaande boscomplexen door zeer beperkt en selectief woonuitbreidingsgebieden aan te snijden

De gemeente wenst ook een aantal ruimtelijke kwaliteitsprincipes vast te leggen voor de toekomstige ontwikkeling van de drie WUG's, waaronder: het verdichten met innovatieve en kwaliteitsvolle woonprojecten met levendige straatgevels, vertraagde afvoeren van hemelwater en het bundelen van autoparkeren.

WUG Kloosterstraat – Pastoor Dergentstraat

Het WUG Kloosterstraat-Pastoor Dergentstraat wordt in beperkte mate strategisch aangesneden voor het realiseren van een (woon-)ontwikkeling. Het WUG is goed ontsloten door een wandelnetwerk en bevindt zich in de kern van Lichtaart. Op wandel- en fietsafstand zijn alle voorzieningen van het dorp bereikbaar. Enkel het noordelijk deel van het WUG is te beschouwen als een projectzone. De zuidelijke bosrand blijft behouden als biologisch waardevolle open ruimte.

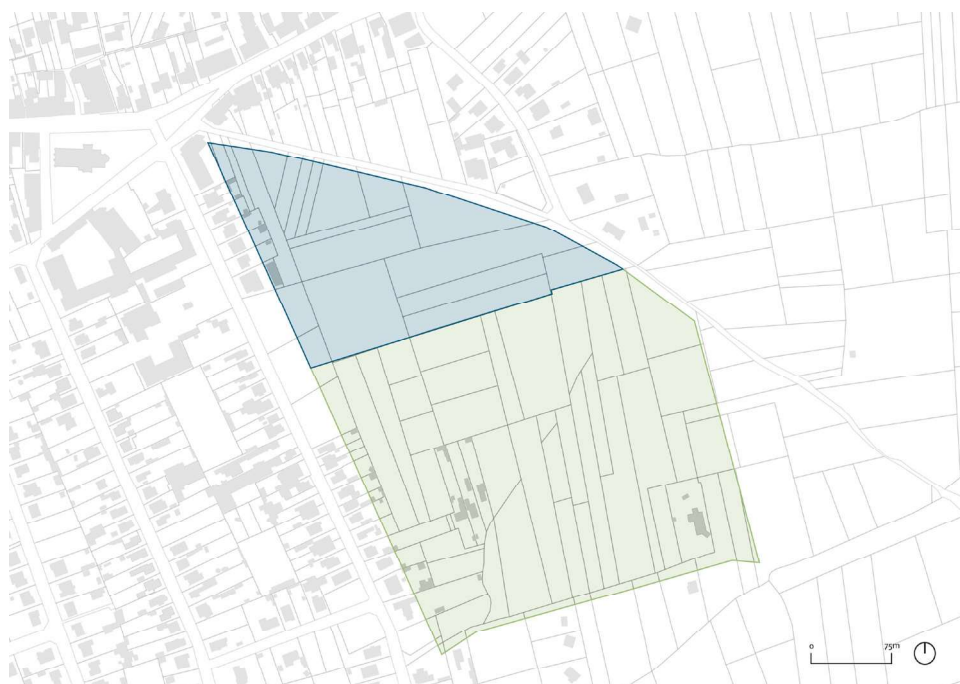
Volgende ruimtelijke kwaliteitsprincipes zijn van toepassing wanneer het noordelijk deel van het WUG strategisch ontwikkeld wordt i.f.v. de woonvraag:

- Maximaal 50% ruimtebeslag door woonontwikkeling;
- Minimum 50% voor groen: doortrekken van het bestaand groengebied tot in het dorpshart;
- Een voldoende ruimtelijk rendement (minimaal 15 woningen per hectare binnen de projectzone in WUG);

- Een sociaal aandeel van minimum 15% sociale huisvesting;
- Combinatie van verschillende woonvormen die kaderen binnen de demografische trends van vergrijzing en gezinsverdunding alsook betaalbaar en sociaal woonmodel;
- Gunstige zonoriëntatie voor alle wooneenheden en private tuinen;
- Toegankelijkheid creëren door trage wegen;
- Autoparkeren bundelen in parkeerhavens en ondergrondse parkings met een focus op gedeeld autogebruik;
- Vertraagde afvoer van hemelwater met waterinfiltratiezones en/of -bufferbekkens.

De ontwikkeling ten noorden van het WUG kan gelijktijdig gebeuren met de ontwikkeling van het strategisch project III afkomstig uit het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Kern Lichtaart'. Het strategisch project bevindt zich aan de overzijde van de Pastoor Dergentstraat en tussen de Schransstraat.

Het strategisch aansnijden van het WUG kan enkel gebeuren op voorwaarde dat het WUG gecompenseerd wordt met het schrappen van woongebied op slecht gelegen locaties en/of ter bescherming van het groenblauwe karakter in de gemeente zoals bijvoorbeeld percelen gelegen op de Kempense heuvelrug. Er wordt woongebied geschraapt, waardoor een regeling van planschade moet opgezet worden door de gemeente.



Kaart: Toekomstperspectief
WUG Kloosterstraat - Pastoor
Dergentstraat in Lichtaart

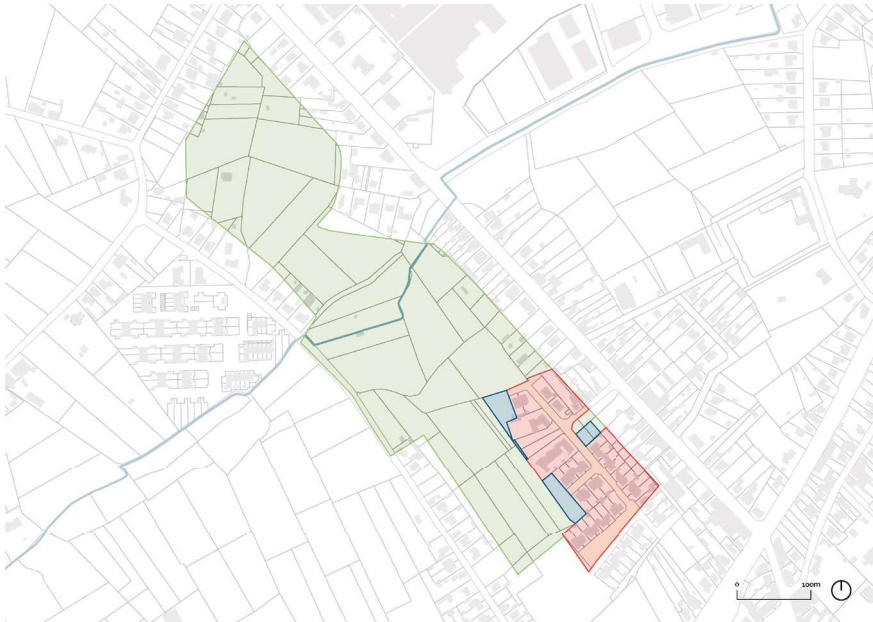
- Te ontwikkelen WUG
- Te vrijwaren WUG

WUG Kasteeldreef - Molenberg

Het WUG Kasteeldreef-Molenberg is grotendeels bebouwd als verkaveling bij de kern van Tielen. Het reeds aangesneden WUG heeft nog enkele niet bebouwde percelen waar ontwikkeling in functie van de woonvraag mogelijk is. Het gaat om loten uit oude verkavelingen die ondertussen vervallen zijn. Deze percelen zijn gelegen aan een voldoende uitgeruste weg en bevinden zich tussen bestaande woningen, waardoor ze geschikt zijn voor woonontwikkeling. In de verkaveling zijn er functionele trage wegen aanwezig, waardoor het dorpshart en het station van Tielen vlot bereikbaar zijn. De percelen zijn niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.

WUG De Willaert

Het merendeel van het WUG Willaert wordt niet aangesneden voor ontwikkeling en blijft zijn open ruimte functie behouden. De twee afwerkingspercelen ter hoogte van het Melkerijpad kunnen ingezet worden voor het realiseren van een (sociale) woonontwikkeling naargelang de woonvraag. Deze afwerkingspercelen zijn publieke gronden en gelegen op wandel- en fietsafstand van het dorpshart van Tielen (zie Doelstelling 4). Bovendien liggen de percelen in de onmiddellijke omgeving van het station van Tielen, waardoor toekomstige bewoners beroep kunnen doen op een duurzaam vervoerssysteem.



Kaart: Toekomstperspectief WUG De Willaert in Tielen

- Aangesneden woongebied
- Te ontwikkelen WUG
- Te vrijwaren WUG



Kaart: Toekomstperspectief woongebied Kasteeldreef-Molenberg in Tielen

- Aangesneden woongebied
- Te vrijwaren woongebied

Subdoelstelling 2: WUG inzetten voor de open ruimte

De gemeente Kasterlee wil een aantal woonuitbreidingsgebieden vrijwaren van (woon) ontwikkeling en inzetten in het voordeel van de open ruimte. Enerzijds omwille van het feit dat vanuit een kwantitatieve behoefteberekening voor de toekomstige woonvraag de reserve van deze WUG's overbodig is voor de toekomstige woonvraag, en anderzijds omwille van de volgende kwalitatieve, inhoudelijke afwegingen:

- Toename van ruimtebeslag in open ruimtegebieden: De ontwikkeling van het WUG zou leiden tot een verdere inname en fragmentatie van de open ruimte en het landschap.
- Impact op het aanwezige professioneel landbouwgebruik: De ontwikkeling van het WUG zorgt voor een verdere afname van het beschikbare landbouwareaal.
- Behoud van waardevolle natuurelementen en overstromingsgevoelig karakter: Het aansnijden van het WUG zou leiden tot verlies van natuurwaarden en verminderde ruimte voor waterbeheer.
- Impact op bereikbaarheid en duurzame mobiliteitsmodi: De ontwikkeling van het WUG zou resulteren in een toename van autoverkeer en bijgevolg een hogere uitstoot van fijn stof, CO² en andere luchtverontreiniging.
- Beschikbaarheid van alternatieve woonlocaties: Er zijn andere WUG's die dichter bij voorzieningencusters liggen en beter aansluiten op meerdere buslijnen met een hogere frequentie.

Deze woonuitbreidingsgebieden worden gevrijwaard in afwachting van de hun herbestemming naar een zachte planologische bestemming in het voordeel van de open ruimte. De exacte afbakening van de te vrijwaren WUG's zal worden bepaald bij de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen, die zowel de Vlaamse, provinciale als de gemeentelijke overheid kunnen opmaken.

De gemeente Kasterlee kan hiervoor enkel het initiatief nemen op voorwaarde dat dit financieel haalbaar is. De gemeente behoudt het recht om het vrijwaren van woonuitbreidingsgebieden te faseren of om hiervoor beroep te doen op de hogere overheid.

WUG Kattenhagenstraat

Het WUG Kattenhagenstraat is gelegen in de westrand van Lichtaart naast het natuurgebied Witte Bergen. Het WUG maakt landschappelijk deel uit van de Kempense Heuvelrug en is op heden voor een deel bebost. Het overige deel van het terrein wordt benut als speelplein. Door zijn biologische kwaliteiten en mede door zijn ligging vlakbij het centrum van Lichtaart is het gebied geschikt voor recreatieve mogelijkheden.

Het WUG wordt voor een deel ingezet worden als speelbos voor de kinderen en jeugd van het speelplein. Bij de inrichting van dit speelbos wordt er rekening gehouden met de overgang naar het aanpalende natuurgebied. Het overige deel van het WUG blijft behouden als speelplein.

WUG Houtum

Het WUG Houtum bevindt zich aan de zuidelijke rand van Kasterlee. Ruimtelijk gezien is het een binnengebied dat begrensd wordt door fragmentarische bebouwing aan de randen. In de onmiddellijke omgeving bevindt zich een toeristisch knooppunt 'Houtum', waardoor de omgeving een recreatief karakter kent. Hierdoor heeft de omgeving te kampen met mobiliteitsdruk, waardoor verdere ontwikkeling hier niet is aangewezen. Bovendien wordt het WUG vandaag gebruikt als landbouwgrond.

Mede door zijn ligging en zijn huidige landgebruik, kan het gebied toekomstig ingevuld worden met een gemengd gebruik voor zowel landbouw als recreatie, waardoor een deel van het WUG als landschappelijke randparking kan gebruikt worden bij grote evenementen in de regio. Doorheen het WUG kan een functionele trage wegverbinding toegevoegd worden, zodanig dat wandelaars en fietsers zich vlot kunnen verplaatsen van het provinciaal domein Hoge Mouw naar de horecavoorzieningen gelegen langsheen Houtum. Het WUG kan maximaal ingezet worden voor gedeeld gebruik in functie van de noden van de onmiddellijke omgeving.

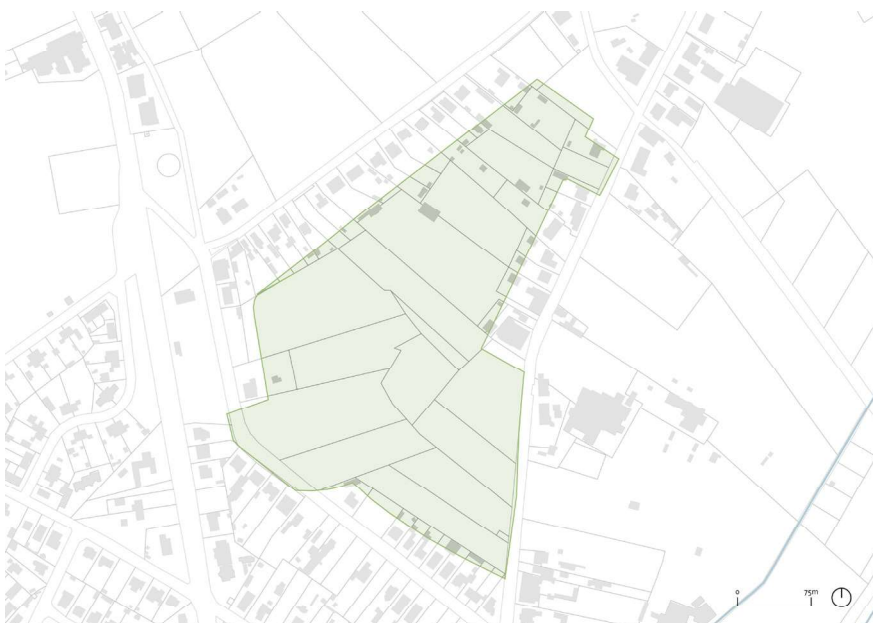
WUG De Plaats

De percelen die nog niet zijn aangesneden binnen dit WUG zijn dicht bebost en biologisch waardevol. Kasterlee heeft de ambitie om het groenblauwe weefsel zoveel als mogelijk door te trekken tot de dorpskernen (doelstelling 5). Het vrijwaren van dit WUG kadert in die ambitie. De gemeente kiest er dus expliciet voor om dit gebied integraal te behouden ten voordele van de open ruimte.



Kaart: Toekomstperspectief WUG
Kattenhagenstraat in Lichtaart

Te vrijwaren WUG



Kaart: Toekomstperspectief WUG
Houtum in Kasterlee

Te vrijwaren WUG

Doelstelling 4: Gemeente Kasterlee zet in op levensloopbestendig en betaalbaar wonen

De gemeente Kasterlee staat de komende jaren voor twee demografische tendensen, enerzijds de gestage bevolkingsgroei en anderzijds de vergrijzende bevolking. Deze twee uitdagingen kunnen door middel van een weloverwogen kernversterking, woningrotatie en de inplanting van robuuste voorzieningen opgevangen worden. Om dit te realiseren, zal een aangepast woonaanbod noodzakelijk zijn waarbij aandacht uitgaat naar de sociale dimensie van het samenwonen, de woonkwaliteit en de bredere mobiliteitsvraag.

Dit aangepast woonaanbod zet in op meervoudige woonprojecten door middel van:

- Levensloopbestendig wonen in eigen dorp;
- Woonvormen met een collectieve component;
- Betaalbaar en sociaal wonen te stimuleren.

Subdoelstelling 1: Levensloopbestendig wonen in eigen dorp

Vandaag beschikt Kasterlee over een woonaanbod dat gemeentebreed relatief divers is: rijwoningen, vrijstaande eengezinswoningen, halfopen woningen en meergezinswoningen. Het merendeel van dit woonaanbod is gericht op het individueel woonmodel. Voornamelijk in de verkavelingswijken van Kasterlee, Lichtaart en Tielen vinden we veel vrijstaande eengezinswoningen terug. Deze woningtypologie is gezinsvriendelijk, maar wordt steeds onbetaalbaarder en houdt geen rekening met de klimaatverandering, de nood aan een duurzame mobiliteit of een meer inclusieve samenleving. Bovendien worden deze ruimere gezinswoningen vaak bewoond door alleenstaande ouders of ouderen, waardoor deze woningen in zekere mate 'onderbezet' zijn en niet beschikbaar zijn op de woningmarkt voor jonge gezinnen.

De levensloopbestendige woning als nieuwe woonvorm

Om te beantwoorden aan de woonnoden van de ouder wordende bevolking van Kasterlee, introduceren we een nieuw woonvorm: de levensloopbestendige woning. In tegenstelling tot de vrijstaande eengezinswoning, kunnen zorgbehoevenden en mindere mobiele personen in een levensloopbestendige woning zo lang en duurzaam mogelijk zelfstandig thuis wonen. Hiervoor dienen er geen complexe aanpassingen gemaakt te worden (zie schema hiernaast). Voor de duidelijkheid: een levensloopbestendige woning behoort niet tot zorginstellingen met assistentiewoningen of woonzorgcentra. Het vormt daarentegen wel een alternatief aanbod op de markt dat woningrotatie mogelijk maakt.

Een levensloopbestendige woning bevindt zich in de dorpskernen van Kasterlee, Lichtaart en Tielen met voldoende woonondersteunende voorzieningen en verplaatsingsmogelijkheden. De levensloopbestendige woning voegt nieuwe

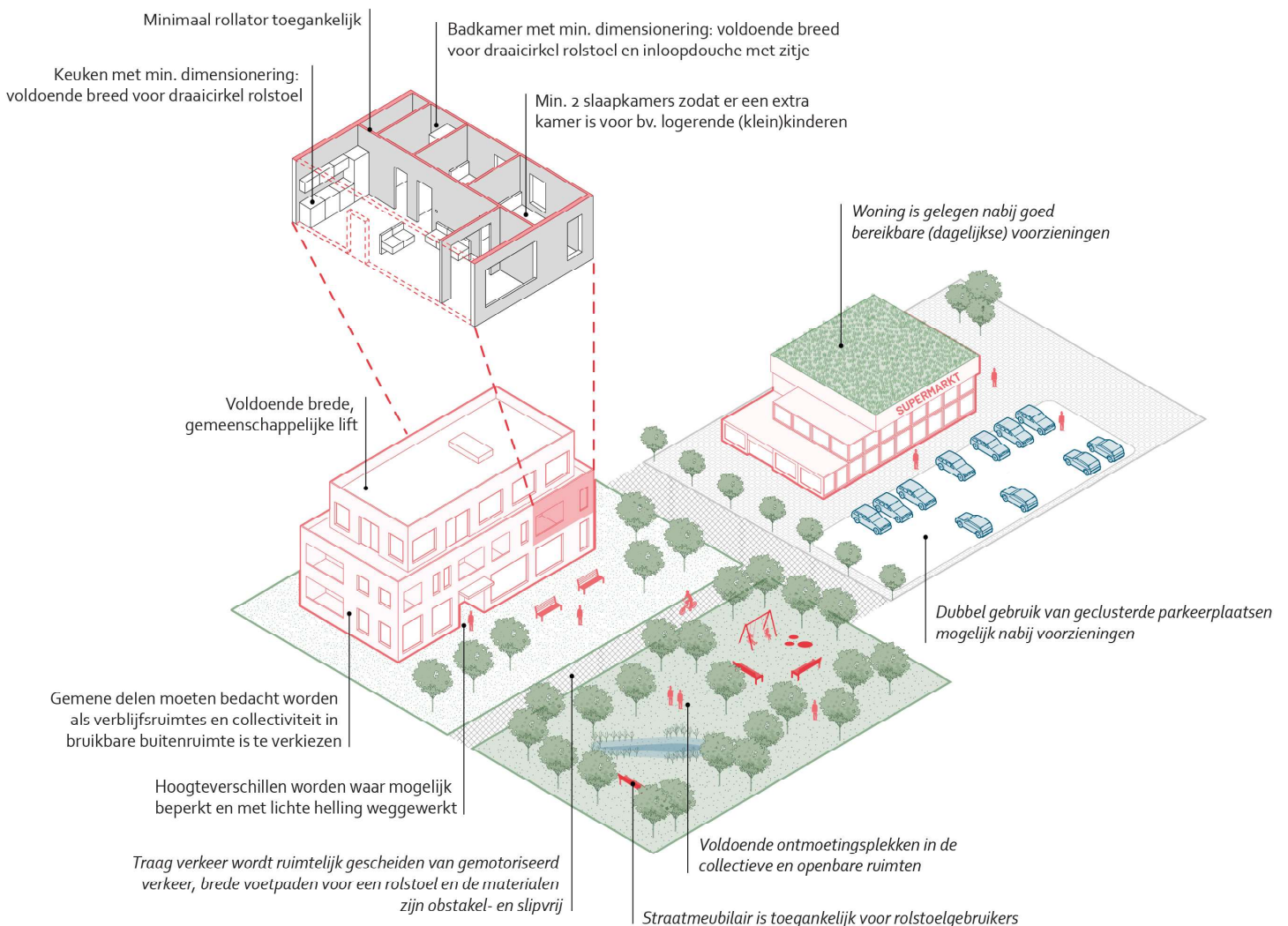
kwaliteiten toe door haar wooninrichting toegankelijk en aanpasbaar te maken voor alle leeftijden. Hoewel de woning toelaat om haar inrichting te veranderen wanneer een zorgbehoefte zich opdringt, is deze woning niet exclusief bedoeld voor ouderen of zorgbehoevenden maar kunnen ook anderen hierin wonen.

Woningrotatie om het dorp toekomstbestendiger te maken

Om levensloopbestendig wonen te introduceren in het dorpshart en het kerngebonden verkavelingsweefsel, moeten zoveel mogelijk nieuwe meergezinswoningen levensloopbestendig worden ingericht. Het is belangrijk dat ook de omgeving rondom de meergezinswoning ook levensloopbestendig ingericht wordt.

Door levensloopbestendige woningen te bouwen in de dorpskern, willen we bewoners stimuleren om de meest geschikte woning in eigen dorp te kiezen naargelang de woonwensen en -noden. De bedoeling is om een woningrotatie te faciliteren waarbij ruimere gezinswoningen vrijkomen voor grotere gezinnen. Hiermee wordt het dorp toekomstbestendiger gemaakt door enerzijds een antwoord te bieden op de demografische noden, en door anderzijds het voorzieningsapparaat levendig te houden.

PRIORITAIRE ACTIE_ *We actualiseren de algemeen stedenbouwkundige verordening in functie van de levenslange en klimaatadaptieve inrichting van de ruimte*



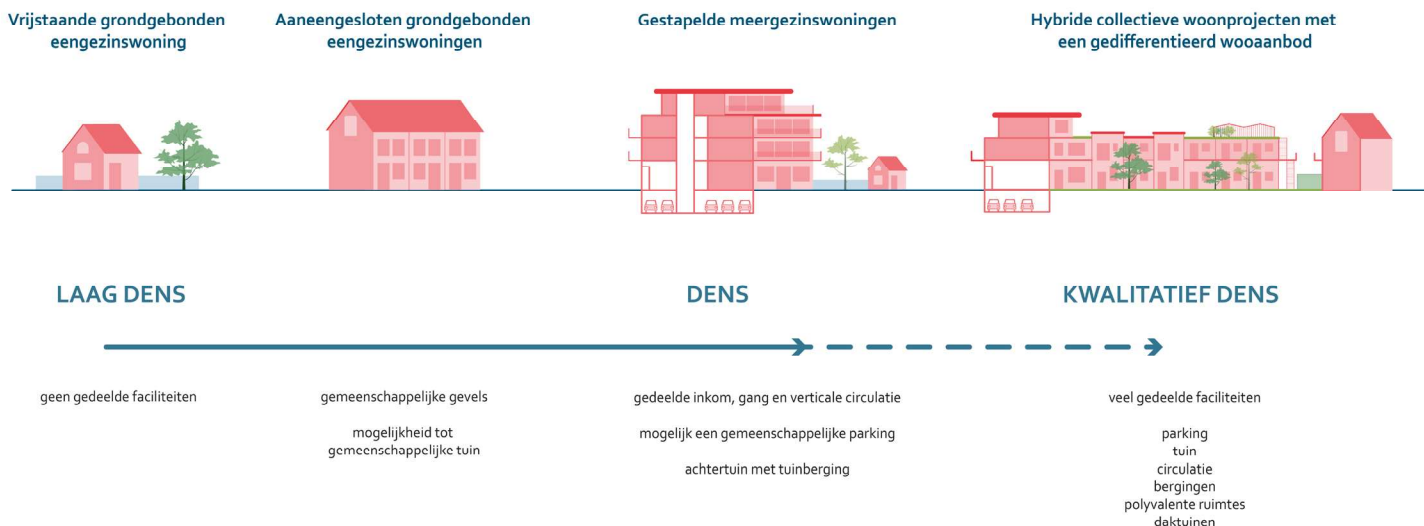
Schema: Levensloopbestendig wonen met kwaliteiten op niveau van de woning, het woongebouw en de woonomgeving. De kwaliteiten op niveau van de woonomgeving staan cursief gedrukt. Geïnspireerd op 'Dorpse architectuur (F14_Parkwonen)'.

Subdoelstelling 2: Woonvormen met een collectieve component

Naast de introductie van levensloopbestendige woningen, stimuleert de gemeente ook woonvormen met een collectieve component in de drie dorpskernen. Collectieve woonvormen maken namelijk mogelijk om zuiniger om te gaan met ruimte, materialen en energie, en biedt kansen om collectiviteitswinsten te realiseren. In de perifere verkavelingswijken, wonen in het groen en linten en gehuchten wordt een collectieve component gestimuleerd wanneer dit een voordeel oplevert ten aanzien van de groenblauwe ruimte. Zo wordt het collectief delen van tuinen gestimuleerd om versnippering in de open ruimte tegen te gaan of te herstellen.

Bij collectief wonen delen verschillende generaties bepaalde voorzieningen, ongeacht of ze deel uitmaken van hetzelfde gezin. Elke bewoner heeft een eigen individuele wooneenheid, aangevuld met collectieve ruimtes zoals een tuin, een dakterras, een atelier, een logeerkamer, parkeer- of fietsstalplaatsen of een gemeenschappelijke wasruimte. Door collectief wonen wordt efficiënter omgegaan met ruimte en wordt een nauwere samenwoonvorm bevorderd. Bovendien biedt dit de mogelijkheid om gezamenlijk aan de energietransitie te werken.

In deze projecten kan geëxperimenteerd worden met verschillende vormen van collectief wonen, zoals meegroeiwoningen, groepswoningen, schakelwoningen, zorgwoningen of kangoeroewoningen. Het collectieve aspect gaat verder dan alleen een gedeelde trappenhal in een gebouw, maar streeft naar ruimtes voor ontmoeting tussen verschillende bewoners. Bestaande drempels in de regelgeving, zoals stedenbouwkundige voorschriften die verplichten tot het individueel voorzien van faciliteiten (parkeerplaatsen, buitenruimten, enz.), worden weggewerkt om dit mogelijk te maken.



Schema: Alternatieve woonvormen geven een kwaliteitsslag aan de dorpskernen

Subdoelstelling 3: Betaalbaar en sociaal wonen

De gemeente beschikt over een Visie Sociaal Wonen die goedgekeurd is op 28 september 2021. In deze visie wordt het nog te realiseren bindend sociaal objectief¹ geëvalueerd en verder geconcretiseerd. De gemeente heeft het bindend sociaal objectief van 116 sociale huurwoningen (bijna) gerealiseerd. Naast de realisatie van het bindend sociaal objectief omvat de visie ook de richtlijn om in private projecten een mix van private en sociale woningen te realiseren door een sociaal aandeel van 15% sociale huisvesting op te leggen. In het beleidskader willen we deze visie op sociaal wonen ruimtelijk verankeren.

De wachtlijsten van sociale huisvestingsmaatschappijen tonen aan dat de nood aan meer sociale en betaalbare woningen groot is in Kasterlee. Betaalbaar wonen staat onder druk. Bovendien houdt betaalbaar wonen meer in dan enkel een woning verwerven of huren tegen een redelijke prijs. Het gaat ook over de huisvestingskosten die op langere termijn gedrukt moeten worden en de geschikte locatie die mensen kansen biedt om op te klimmen op de woonladder.

Het is uitermate moeilijk om als gemeente de prijsdynamiek op de eigendomsmarkt te beïnvloeden. De gemeente kiest er dan ook voor om de focus te leggen op de laagste segmenten van de woningmarkt. De gemeente doet dit door expliciet de kaart van sociaal wonen te trekken.

De Vlaamse Regering plant de invoering van een nieuw sociaal objectief voor de periode 2026-2035. Om deze doelstelling te realiseren, dient de gemeente in de toekomst de goed gelegen gronden in de dorpscharten en het kerngebonden verkavelingsweefsel, dichtbij basisvoorzieningen en openbaar vervoer, ter beschikking te stellen van de sociale woonmaatschappij.

Zoals in Doelstelling 3 verduidelijkt wordt, kunnen de volgende twee woonuitbreidingsgebieden strategisch ontwikkeld worden in functie van de sociale woonvraag:

- Min. 15% sociaal woonaandeel in het noordelijk deel van het WUG Kloosterstraat-Pastoor Dergentstraat in Lichtaart;
- Afwerkingspercelen in publieke eigendom van het WUG De Willaert in Tielen.

¹ Het Decreet grond- en pandenbeleid (huidige Vlaamse Codex Wonen) legde in 2009 elke gemeente een bindend sociaal objectief op van te realiseren sociale wooneenheden tegen 2025.



De gemeente heeft ook de mogelijkheid om beroep te doen op het recht van voorkoop. Via een gemeenteraadbesluit kan de gemeente of de sociale huisvestingsmaatschappij het recht van voorkoop uitoefenen op goed gelegen gronden in het dorpshart en het kerngebonden verkavelingsweefsel.

Naast het recht van voorkoop, kunnen de gemeente of andere besturen zoals het OCMW of de Kerkfabriek hun publieke gronden in erfpacht geven aan of het recht van opstal toepassen voor het realiseren van sociale woningen. Publieke gronden kunnen daarnaast ook aangewend worden voor andere betaalbare of collectieve woonvormen zoals budgethuur, geconventioneerde huur of Community Land Trust (CLT).

Er ligt ook een grote opgave in het informeren en sensibiliseren van private bouwexperten voor het bouwen van sociale woningen via de premies van Wonen in Vlaanderen.

ACTIE_ *We evalueren het bestaande sociale woningenbestand*

ACTIE_ *We zetten het recht van erfpacht en opstalrecht in om publieke gronden en woningen binnen de dorpsharten en het kerngebonden verkavelingsweefsels aan te wenden om sociale huurwoningen te realiseren*

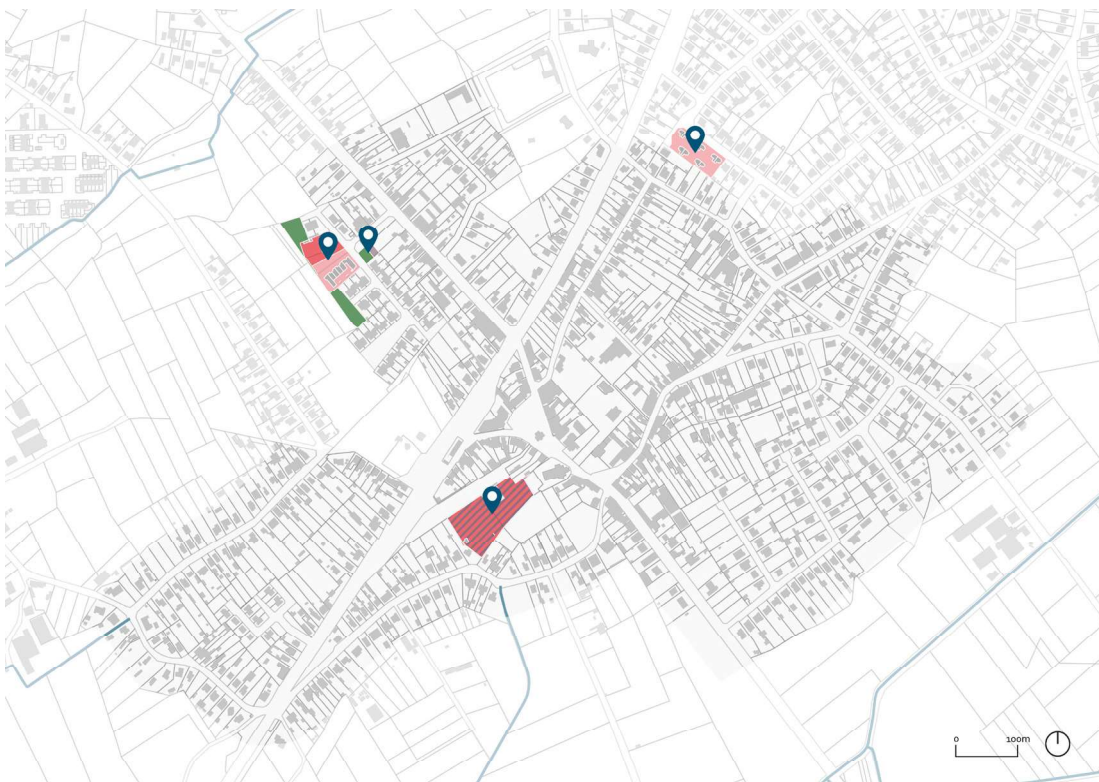
ACTIE_ *We sensibiliseren private bouwexperten om sociale woningen te bouwen met behulp van de Vlaamse premiestelsels*

ACTIE_ *We stellen een recht van voorkoop in op strategische sites in de dorpsharten en het kerngebonden verkavelingsweefsel*



Kansenkaart sociaal wonen in Lichtaart

- Kasterlee
- Geelse huisvesting
- Privaat
- Strategisch project
- Dorpshart en kern
- 📍 Kansrijke sociale huisvesting



Kansenkaart sociaal wonen in Tienen

- Kasterlee
- Woonboog
- IOK
- Privaat
- Strategisch project
- Dorpshart en kern
- 📍 Kansrijke sociale huisvesting

Doelstelling 5: Gemeente Kasterlee trekt het groenblauwe weefsel door tot in de dorpskernen

De gemeente Kasterlee beschikt over een zeer ruime en kwalitatieve open ruimte die niet verder mag worden aangetast. Kasterlee wil haar huidige groenaandeel in de toekomst behouden door de openruimte-inname een halt toe te roepen en te herleiden naar nul hectare tegen 2040. Bestaande, reeds aangesneden ruimte moet efficiënter ingevuld worden.

Subdoelstelling 1: Bestemde open ruimte als ondergrens hanteren

Om de open ruimte die Kasterlee rijk is, te versterken en veerkrachtig te maken, legt de gemeente een ondergrens vast als kwantitatief minimum aan planologisch bestemde open ruimte. Deze ondergrens geeft de zachte planologische bestemmingen weer. Voor Kasterlee kunnen de volgende bestemmingen hieronder gerekend worden:

- Agrarisch gebieden;
- Bosgebieden;
- Groengebieden;
- Natuurgebieden;
- Parkgebieden;
- Recreatiegebieden;
- Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen (enkel diegene dat gelegen zijn in de open ruimte);
- Woonuitbreidingsgebieden (enkel diegene dat gevrijwaard worden van ontwikkeling).

De ondergrens aan bestemde open ruimte duidt het robuust geheel aan openruimtegebieden aan. Kasterlee heeft de ambitie om het netto aantal open ruimte niet onder dit minimum te laten dalen. Concreet geldt er een maximaal behoud van de open ruimte vandaag en in de toekomst.

De ondergrens laat in zeer beperkte mate ruimte om gebieden die vandaag zijn ingekleurd met een zachte bestemming om te zetten naar een harde bestemming. Weliswaar steeds met een uitgebreide argumentatie waarom het gebied niet geschikt is als open ruimte en waarom het gebied geen belangrijke

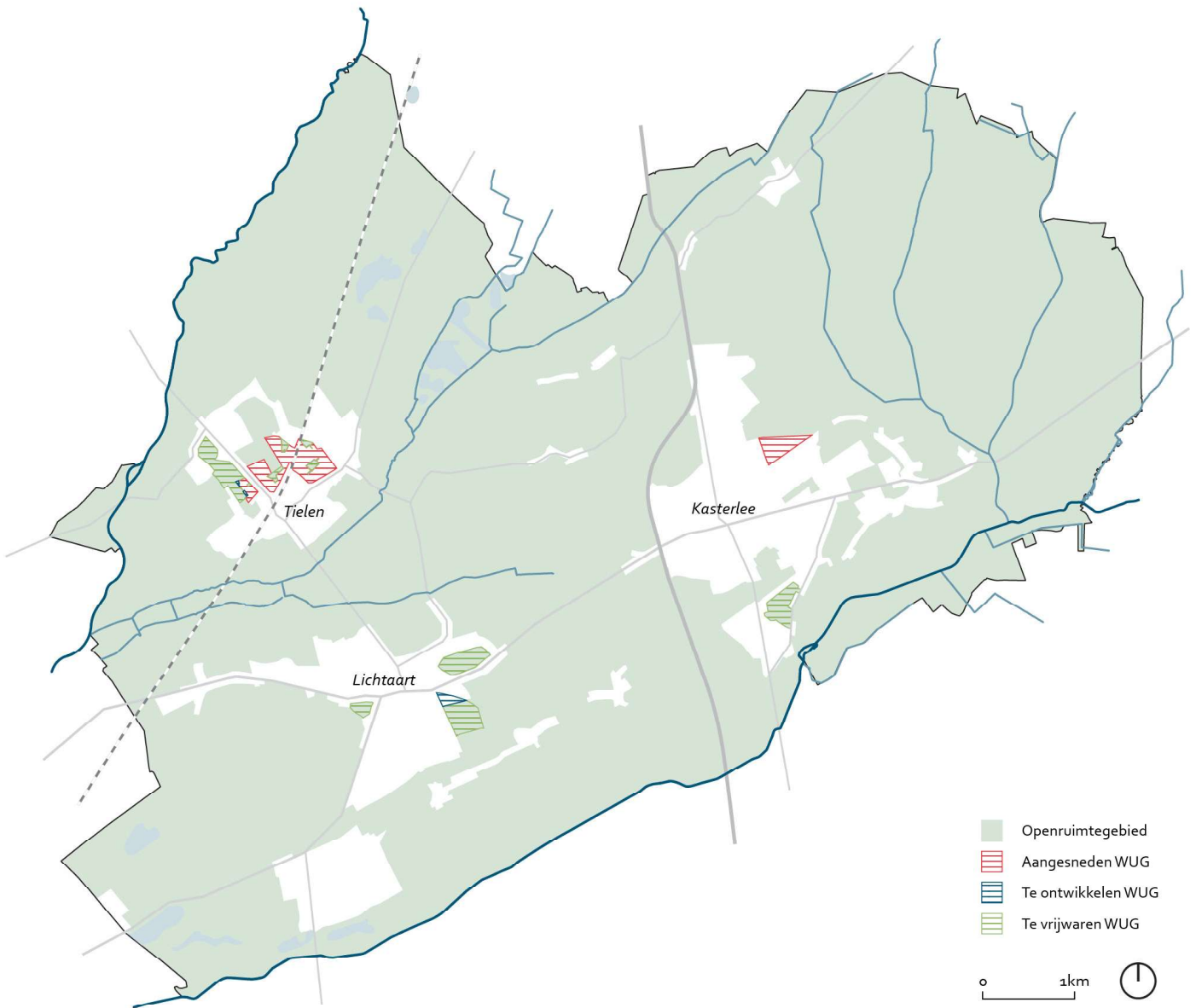
rol speelt in het groenblauw raamwerk. Aangezien het kwantitatief minimum aan open ruimte behouden dient te blijven, betekent dit dat bij het verdwijnen van open ruimte, elders open ruimte planologisch en fysiek ter plaatse gecompenseerd moet worden.

Subdoelstelling 2: Verhardingsgraad in recreatiegebieden beperken

De heuvelrug van Kasterlee beschikt over heel wat verspreide recreatiegebieden die zich situeren ten midden van de open ruimte. De recreatiegebieden zijn daarom ingekleurd als open ruimte. Naast het behoud van de contouren van deze zachte, planologische bestemming, stellen we hier een bijkomende ambitie. We willen de huidige verhardingsgraad (incl. constructies) op de recreatiedomeinen als een kwantitatief maximum aan verharding hanteren. Dit betekent dus dat het aantal netto verharding in de laatst vergunde situatie van de recreatiegebieden ook in de toekomst niet kan uitbreiden.

Kasterlee moedigt aan om de recreatiegebieden ruimtelijk efficiënter in te richten zonder daarbij meer verharding te bekomen. Gebouwen kunnen uitgebreid of heropgebouwd worden, op voorwaarde dat het aantal vierkante meter verharding niet vergroot wordt. Verharding dient daarnaast zoveel mogelijk als waterdoorlatende verharding aangelegd te worden.

PRIORITAIRE ACTIE_ *We kiezen voor het maximaal behoud van de open ruimte en bestaande boscomplexen door zeer beperkt en selectief woonuitbreidingsgebieden aan te snijden*



Kaart: Te beschermen open ruimte

Subdoelstelling 3: Groenblauw netwerk van het bebouwde weefsel

De gemeente Kasterlee is een groene gemeente door zijn wijdverspreid en gevarieerd openruimtegebied met natuur-, bos- en landbouwgebieden die omringd worden door verschillende beekvalleien. In het bijzonder vormt de beboste heuvelrug een belangrijke groene long die een sterke biologische waarde kent en dus beschermd moet worden.

Ruimte geven aan natuur en het herstellen en versterken van deze ecosystemen zijn van fundamenteel belang om de gemeente te wapenen tegen de klimaatverandering. Ook in het bebouwd weefsel is meer ruimte nodig voor groenblauwe dooradering om te evolueren naar gezonde dorpen, waar bebouwing is afgestemd op de natuurlijke systemen. Er ligt dan ook nog heel wat potentieel om de grote groene en blauwe structuren in en rond de gemeente binnen te trekken in de bebouwde kernen van Kasterlee, Lichtaart en Tielen.

De open ruimte in het bebouwd weefsel is eerder schaars, waardoor alle opportuniteiten die zich voordoen om te vergroenen gegrepen moeten worden. In het dorp zien we kansen via de bestaande toegangswegen, publieke projecten, projectzones waar toekomstige ontwikkelingen zullen plaatsvinden, waterlopen die recent zijn opengelegd en kleinschalige parkjes. We beschouwen deze als 'stapstenen' die aan elkaar gekoppeld kunnen worden, zodanig dat een robuust netwerk ontstaat.

Dit robuust groenblauw raamwerk heeft tal van voordelen op de leefbaarheid van de dorpskernen. Het sluiten van waterkringlopen door waterberging en -infiltratie, het temperen van de hittestress, het behoud van soorten, het verbeteren van de luchtkwaliteit, de productie van voedsel en biomassa, het creëren van trage doorsteken, ... zijn slechts enkele van deze voordelen.

In wat volgt lichten we een reeks maatregelen toe specifiek voor de drie dorpskernen die kunnen helpen om het groenblauwe netwerk te versterken in de bebouwde omgeving.

- *Bosuitbreiding op de heuvelrug versterken*

De zuidelijk gelegen woonwijken van Kasterlee en Lichtaart bevinden zich (gedeeltelijk) op de heuvelrug en dus te midden van de open ruimte. De band met het onderliggende reliëfrijke landschap is vandaag op veel plaatsen verdwenen. In deze wijken liggen heel wat koppelkansen om de biologisch waardevolle gebieden in de dorpsrand te verbinden doorheen de woonwijken. Wonen, natuur, landbouw, bedrijvigheid en recreatie versterken elkaar. Door het ontwerp van wijken of gebouwen beter af te stemmen op het natuurlijk systeem (bodem, water, landschap) ontstaat een win-win. Er worden aangename verblijfsplekken gecreëerd voor bewoners en er wordt tegelijkertijd ingezet op het herstellen en versterken van ecosystemen.

Een relatief eenvoudige maatregel die hier genomen kan worden, is het inplanten van meer hoogstammig groen (groen hoger dan 3 meter). Op termijn ontstaat voldoende boomkroonbedekking, waardoor meer biodiversiteit, verkoeling, waterbeheersing en schone lucht in deze woonwijken zal plaatsvinden.

- *Beekvalleien meer ruimte geven*

De heuvelrug wordt geflankeerd door meerdere valleigebieden. Door de meanderende beekvalleien te herstellen, kan de typische natte natuur weer een plek krijgen. Aangezien de beekvalleien tot in het bebouwde weefsel doorlopen, is het aangeraden om water ook hier voldoende ruimte te geven. De gemeente heeft al enkele beken opengelegd in de woonwijken om een oplossing te bieden aan de overstromingsproblematiek ten gevolge van overdreven verharding. Bovendien vormen ze de ideale locaties om trage doorsteken langs te voorzien.

- *Landschapspoorten naar openruimtegebieden*

De landschapspoorten kunnen gezien worden als rechtstreekse verbindingen vanuit het bebouwde weefsel naar de open ruimte. Het zijn de 'instapplekken' naar het openruimtegebied via recreatieve fiets- of wandelroutes. Bovendien leveren ze belangrijke zichten op tussen de woonwijken en het omliggende landschap, waardoor de relatie tussen beide aangescherpt wordt.



Natuurgebieden bevinden zich op een boogsecht van Kasterlee dorp © Yves Lannoy Ballooning

PRIORITAIRE ACTIE_ *We actualiseren de algemeen stedenbouwkundige verordening in functie van de levenslange en klimaatadaptieve inrichting van de ruimte*

ACTIE_ *We actualiseren de ruimtelijke uitvoeringsplannen van de kernen op basis van het Beleidsplan Ruimte*

ACTIE_ *We maken een afwegingskader voor het woonmilieu 'wonen in het groen'*

ACTIE_ *We maken een inrichtingsplan op voor het openbaar domein*

ACTIE_ *We voeren het actieplan rond ontbrekende schakels in het trage wegennetwerk uit in de dorpskernen*

- *Groen karakter van luwe wijken behouden en versterken*

Zowel de kern van Kasterlee als de kern van Lichtaart beschikken over luwe wijken oftewel woonparken die gelegen zijn binnenin of aan de uitlopers van omvangrijke groenstructuren. Deze gebieden verdienen bijzondere aandacht en bevinden zich in het woonmilieu 'Wonen in het groen'.

Middelgrote en grote percelen zorgen voor een relatief lage dichtheid en beschikken vaak over sterke bebossing afgewisseld met kleine landschapselementen. Deze groenblauwe elementen dreigen te verdwijnen door nieuwe ontwikkelingen en/of het veelvuldig verharderen van de (voor)tuinen. Het boskarakter van deze wijken gaat gestaag achteruit en gaat hand in hand met nieuwe bebouwing.

In dit woonmilieu is de opgave dan ook tweeledig: naast het valoriseren van het aanwezige groen (bebossing en KLE) dienen ook de verdwenen groenstructuren opnieuw hersteld te worden. De opmaak van een afwegingskader met richtlijnen kan hier soelaas bieden.

MAATREGELEN LUWE WIJKEN:

- Bij de actualisering van de RUP's worden de bouwmogelijkheden gereduceerd op percelen die een grote rol spelen in de groenblauwe dooradering van het bebouwde weefsel.
- Het behoud van voldoende ruime percelen is nodig om de verdere opdeling van grote percelen in kleinere tegen te gaan. Grootschalige ontwikkelingen zijn in geen geval gewenst.
- Een maximaal te bebouwen oppervlakte en verhardingsgraad in functie van de grootte van de percelen.
- Het groen karakter op het publiek domein moet behouden blijven. Dit kan door enerzijds voldoende ruime tuinzones met een minimale grootte voor voor- en zijtuinen te voorzien, en door anderzijds een minimale groenaanplant in tuinzones en groene afsluitingen op te leggen in functie van de grootte van de percelen.
- Kapverbod voor bomen die verder dan 15 meter gelegen zijn van de woning.
- Het inrichten van een bouwvrije groenzoom rondom de percelen.

- *Dorpsassen en -pleinen aanleggen als groene linten*
- Dorpsstraten en -pleinen te midden van het dorpshart met voorzieningen en activiteiten, kunnen ingericht worden als groene linten. Deze groene linten zetten in op het ontharden en vergroenen van het wegprofiel door graszones met struiken, bloemen en/of bomen te voorzien en ruimte te laten voor waterinfiltratie. De heraanleg biedt de mogelijkheid om in te zetten op een fiets- en wandelvriendelijk wegprofiel waarbij stapsgewijs het aantal geparkeerde wagens gereduceerd wordt en waar rekening gehouden wordt met de toegankelijkheid van kwetsbare groepen (bv. drempelloos). Hoogteverschillen op het openbaar domein moeten beperkt of weggewerkt worden met een lichte helling.

Specifiek voor de kern van Tielen kan de spoorwegbedding gevaloriseerd worden als een groene buffer, waar infrastructuur en ecologie hand in hand gaan.

Groene linten brengen natuur tot in het dorp en mensen vanuit het dorpshart tot bij de openruimtegebieden en omgekeerd. Open ruimtes (zoals kleinschalige parkjes, onbebouwde percelen, weides, moestuinen, ...) die aantakken op deze linten versterken mee de biodiversiteit en beeldkwaliteit in de openbare ruimte. Bovendien kunnen deze open ruimtes gebruikt worden als collectieve groene beleef- en rustplekken. Ook dwarse straten, pleinen of projecten die grenzen aan de linten, kunnen dezelfde ambities uitdragen. De opmaak van een inrichtingsplan voor het openbaar domein kan de gewenste aanleg bepalen.

MAATREGELEN DORPSASSEN EN -PLEINEN:

- Het bestaand groenblauw netwerk behouden en versterken door missing links te herstellen (opleggen van beken, herstellen van bomenrijen,...).
- Kleinschalige open ruimtes (parkjes, onbebouwde percelen, weides, moestuinen, ...) laten aantakken op groenblauw netwerk.
- Het ontharden en vergroenen van overgedimensioneerde dorpsstraten en -pleinen (parkeerinfrastructuur, speeltuintjes, ...) met graszones voorzien van struiken, bloemen en/of hoogstammige bomen.
- Het ecologisch heraanleggen van straten met een fiets- en wandelvriendelijk wegprofiel i.f.v. levensloopbestendig wonen.

- *Groenblauwe netwerken versterken in publieke en private projecten*

In de dorpskernen van Kasterlee, Lichtaart en Tielen zijn heel wat lopende projecten aan de gang, waaronder het masterplan van Tielen en de heraanleg van de Bloemenwijk. Ook de komende jaren zitten er nieuwe projecten in de pijplijn zoals de ontwikkeling van enkele strategische projecten die zijn opgenomen in de ruimtelijke uitvoeringsplannen van de kernen en het strategisch aansnijden van het noordelijk deel van het woonuitbreidingsgebied Kloosterstraat-Pastoor Dergentstraat. Al deze stedenbouwkundige projecten vormen vandaag of kunnen in de toekomst belangrijke groenblauwe stapstenen vormen in het groenblauwe raamwerk.

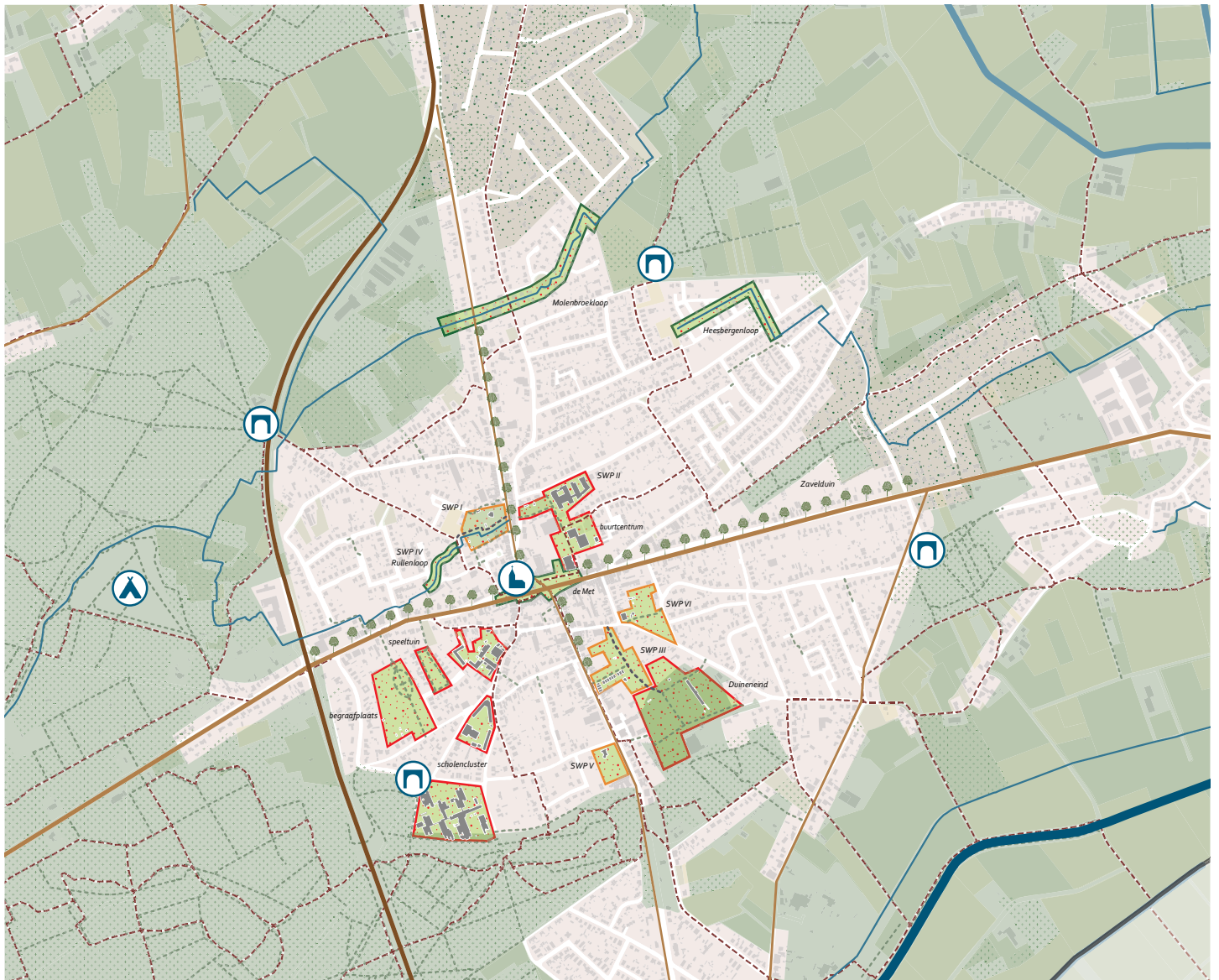
Publieke en private projecten in het dorpshart en het kerngebonden verkavelingsweefsel mogen gebruik maken van beperkte afwijkingen op de harmonieregel. Weliswaar op voorwaarde dat de beperkte afwijking (bv. inplanting, bouwhoogte, gevelritmiek, ... van het gebouw) het groenblauw netwerk in het dorp versterkt (zie Doelstelling 2). Projecten kunnen namelijk verschillende functies huisvesten zoals waterberging en zuivering door wadi's, natuurontwikkeling, voedselproductie, recreatie en aantrekkelijke veilige routes voor langzaam verkeer. Deze functies kunnen als stedenbouwkundige voorwaarden en lasten opgelegd worden bij de ontwikkeling ervan.

Bestaande projecten kunnen herzien worden door in te zetten op het ontharden van overmaatse parkeerinfrastructuur (deels) en het ontharden van speeltuinen in parkjes of speelplaatsen bij scholen. De verharding kan vervangen worden door groenelementen of door waterdoorlatende materialen.

Enkele van deze inrichtingsprincipes vinden momenteel al een plek in de algemene stedenbouwkundige verordening van de gemeente, maar kunnen nog verder aangevuld worden bij de herziening van de stedenbouwkundige verordening.

MAATREGELEN PUBLIEKE EN PRIVATE PROJECTEN:

- Beperkte afwijkingen op de harmonieregel toelaten voor projecten gelegen in het dorpshart en het kerngebonden verkavelingsweefsel in functie van het versterken van het groenblauw netwerk.
- Groenblauwe voorwaarden opleggen bij de ontwikkeling van nieuwe woonprojecten door ruimte te laten voor waterberging en zuivering, natuurontwikkeling, voedselproductie, recreatie en aantrekkelijke veilige routes voor langzaam verkeer.
- Het ontharden en vergroenen van (voor-) tuinen door het gebruik van waterdoorlatende materialen (grasdallen of karrenspoor), het gebruik van levendige hagen met gaten, het aanplanten van KLE en/of hoogstammige bomen.



Kaart: Groenblauw netwerk versterken in Kasterlee dorp

- Openruimtegebied
 - Bosgebied
 - Woonwijken
 - Luwe wijken
 - Landschapspoorten
 - Infrastructurale wegenis
 - Waterlopen
 - Wandelnetwerk
 - Bestaande trage wegen
 - Nieuwe trage wegen
 - Stapsteen 'good practice'
 - Stapsteen te versterken
 - Stapsteen te ontwikkelen
 - Groene dorpsas
- 0 1km

Naar een robuust groenblauw netwerk in Kasterlee dorp

Het zuidelijk deel van Kasterlee dorp bevindt zich op de Kempense heuvelrug. De heuvelrug is een schakel uit de ruimere duinenketen die loopt van Nijlen tot Kasterlee. Kasterlee wordt ten westen omgeven door het bebost natuurdomein 'de Hoge Rielen' en rondom rond door productieve gronden (akkers en graslanden) met kleine bosclusters.

- *Blauw netwerk*

Het dorp wordt doorsneden door meerdere waterlopen zoals de Molenbroekloop in het noorden, de Heesbergenloop in de woonwijk Hulst en de Rullenloop. Al deze waterlopen zijn (recent) opgelegd, wat bepalend is voor de water- en leefkwaliteit.

- *Groen netwerk*

De woonparken in het noorden, oosten en zuiden zijn biologisch waardevol. De groene kwaliteiten moeten gevaloriseerd worden en waar nodig hersteld worden. In de bebouwde kern van Kasterlee komen een beperkt aantal publiek toegankelijke groenruimtes voor. Deze groenruimtes maken deel uit van de heuvelrug. Het gaat om de Zavelduin, de begraafplaats en Duineneind.

Naar een veerkrachtig dorpsplein met toegangswegen

De bestaande publieke ruimte in de kern wordt ecologisch en veerkrachtig ingericht. Recent werd 'De Met' of de markt van Kasterlee aangepakt samen met zijn vier toegangswegen. De markt werd omgevormd naar een verkeersluw dorpsplein met aandacht voor groenblauw. Onder de markt werden bufferbekkens voorzien voor opvang en vertraagde afvoer van regenwater.

Naar klimaatrobuuste ontwikkelingen

- *Bestaande ontwikkelingen*

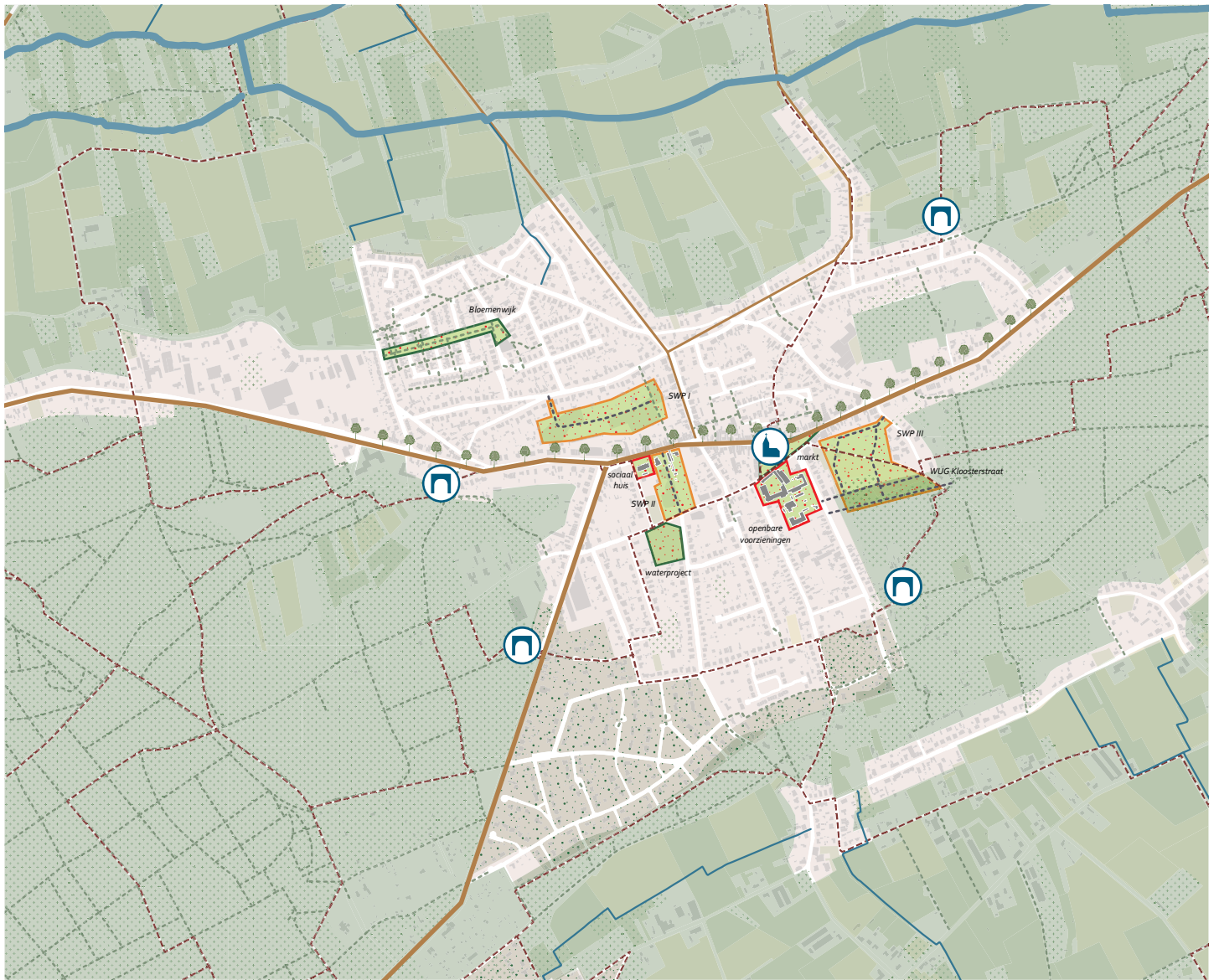
Bestaande ontwikkelingen kunnen ook een bijdrage leveren aan het groenblauw netwerk door klimaatrobuuste inrichting. Er zijn nog kansen voor het versterken van dit netwerk bij de bestaande strategische projecten, rond het gemeentehuis en het buurtcentrum, de begraafplaats en de speeltuin, de scholencluster en het sportcomplex Duineneind. Nutteloze verhardingen kunnen vervangen worden door een ecologische heraanleg.

- *Nieuwe ontwikkelingen*

De ontwikkeling van de strategische woonprojecten verdient bijzondere aandacht. De woonprojecten kunnen enerzijds opgenomen worden in het groenblauw netwerk, en kunnen anderzijds een belangrijke verblijfs- en recreatieve kwaliteit uitdragen wanneer ze publiek toegankelijk worden gemaakt.

Naar een uitgebouwd trage wegennetwerk

Het trage wegennetwerk kan opgeladen worden door trage doorsteken te voorzien in de nog te ontwikkelen strategische projecten. Ook langsheen opgelegde waterlopen kan een pad voorzien worden.



Kaart: Groenblauw netwerk versterken in Lichtaart dorp

- Openruimtegebied
 - Bosgebied
 - Woonwijken
 - Luwe wijken
 - n Landschapspoorten
 - Infrastructurele wegenis
 - Waterlopen
 - Wandelnetwerk
 - Bestaande trage wegen
 - Nieuwe trage wegen
 - Stapsteen 'good practice'
 - Stapsteen te versterken
 - Stapsteen te ontwikkelen
 - Groene dorpsas
- 0 1km n

Naar een robuust groenblauw netwerk in Lichtaart dorp

Lichtaart dorp bevindt zich op een zachte helling van de Kempense heuvelrug, een schakel uit de ruimere duinenketen die loopt van Nijlen tot Kasterlee. Lichtaart wordt zowel ten oosten als ten westen geflankeerd door het provinciaal domein Hoge Mouw en het natuurgebied de Witte Bergen. In het noorden en het zuiden wordt de dorpskern omsloten door landbouwgebied afgewisseld met kleine bosclusters.

- *Blaauw netwerk*

Ten noorden van Lichtaart bevindt zich de Molenbroekloop met een aftakking naar de Bloemenwijk. Doordat het dorp op geconcentreerde plekken te kampen heeft met wateroverlast heeft de gemeente recent een waterproject gerealiseerd ter hoogte van de hoek Molenspoor en Schoolstraat.

- *Groen netwerk*

Het zuidelijk gelegen woonpark heeft een belangrijke ecologische waarde door zijn positie op de helling van de heuvelrug. In de bebouwde kern van Lichtaart bevindt zich het bebost binnengebied Reffenakkers. Daarnaast zijn er grote onbebouwde percelen aanwezig (van strategische woonprojecten en WUG) die gebruikt worden als landbouwgronden en/of graszones.

Naar een veerkrachtig dorpsplein met toegangswegen

Het dorpsplein van Lichtaart werd enkele jaren geleden heraangelegd met bloemperken en bomen. Ook de toegangsweg Leistraat-Kasterleesteenweg werd voorzien van struikgewas en hoogstammig groen. Op termijn kan deze publieke ruimte verder ecologisch en veerkrachtig ingericht worden met ruimte voor schaduw, groen, water, traag verkeer en rust- en ontmoetingsplekken.

Naar klimaatrobuuste ontwikkelingen

- *Bestaande ontwikkelingen*

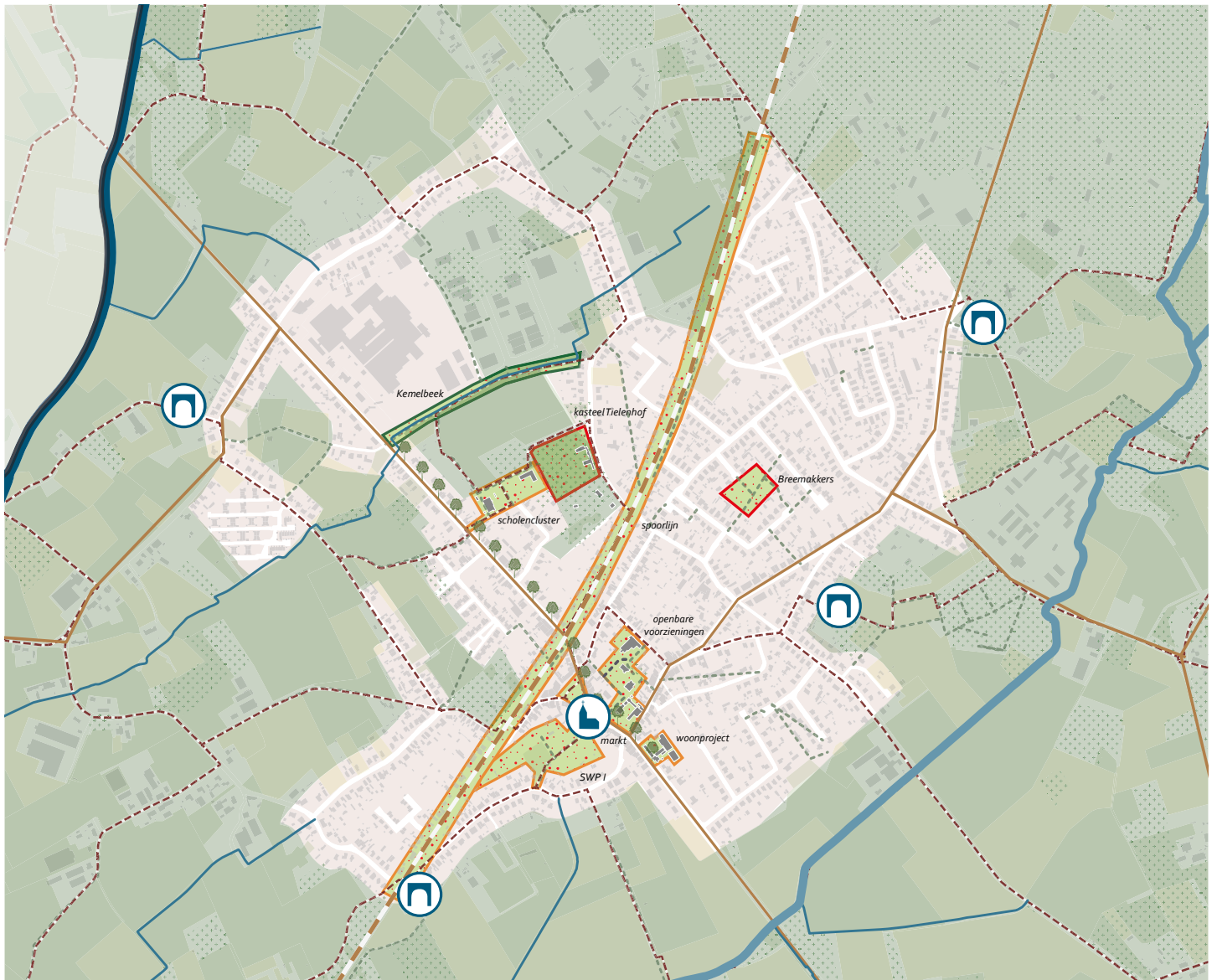
Recent werd het openbaar domein van de hele Bloemenwijk aangepakt met oog voor groen en beleving. Het sociaal huis, het ontmoetingscentrum, de bibliotheek en de scholencluster bieden mogelijkheden om een bijdrage te leveren aan groenblauw netwerk door klimaatrobuuste inrichting. Nutteloze verhardingen kunnen vervangen worden door speelse, groene elementen.

- *Nieuwe ontwikkelingen*

Ook hier vormt de ontwikkeling van de strategische woonprojecten en het gedeeltelijk aansnijden van het WUG Kloosterstraat-Pastoor Dergentstraat een mooie kans om projecten te laten bijdragen aan het klimaat en de leefkwaliteit van het dorp.

Naar een uitgebouwd trage wegennetwerk

Het trage wegennetwerk kan opgeladen worden door trage doorsteken te voorzien in de nog te ontwikkelen strategische projecten en het WUG.



Kaart: Groenblauw netwerk versterken in Tiel dorp



Naar een robuust groenblauw netwerk in Tielen dorp

Tielen dorp maakt geen deel uit van de Kempense heuvelrug en behoort tot het lager gelegen valleilandschap. De omgeving rond het dorp bestaat hoofdzakelijk uit landbouwgebied met akkers en weiden en hier en daar kleine bosclusters. In het noordoosten wordt Tielen geflankeerd door een uitgestrekt heidegebied en het natuurgebied Tielenheide wat een voormalig militair gebied was.

- *Blauw netwerk*

Tielen dorp zit gespannen tussen de riviervalleien van de Aa en de Grote Calie. Een uitloper hiervan is de Kemelbeek die recent werd opengelegd en loopt langs het bedrijventerrein. Naast de Kemelbeek loopt een nieuw aangelegd wandel- en fietspad.

- *Groen netwerk*

Tielen heeft geen woonparken, maar beschikt wel over een aantal kwaliteitsvolle groenruimtes. Onder meer het kasteelpark Tielenhof, het parkje achter de kerk en het speelbosje Breemackers geven zuurstof aan de kern.

Naar een veerkrachtig dorpsplein met toegangswegen

Het gehele dorp is onder de loep genomen met het ontwerp van het masterplan. Het dorpsplein van Tielen moet nog aangepakt worden met een veerkrachtige inrichting. Ook de belangrijkste toegangsweg Tielendorp verdient een groenblauwe heraanleg. Naast deze toegangsweg bieden de bermen van de spoorlijn veel potentieel om te vergroenen.

Naar klimaatrobuuste ontwikkelingen

- *Bestaande ontwikkelingen*

Het kasteeldomein Tielenhof en het parkje Breemackers kunnen versterkt worden met kwalitatieve rust-, spel- en ontmoetingsplekken.

- *Nieuwe ontwikkelingen*

Aangezien het masterplan van Tielen dorp lopende is, zullen in de nabije toekomst heel wat projecten herzien worden wat kansen biedt voor groenblauwe ruimten en verblijfs- en recreatieve kwaliteiten. Onder meer de openbare voorzieningen rond de kerk, het oude schoolgebouw dat dienst zal doen als woonproject en de scholencluster in het noorden zullen heraangelegd worden. Ook het strategisch woonproject achter de kerk kan op termijn ontwikkeld worden met oog voor klimaatrobuuste inrichting.

Naar een uitgebouwd trage wegennetwerk

Het trage wegennetwerk kan opgeladen worden met trage doorsteken in overeenstemming met het masterplan van Tielen.

Doelstelling 6: Gemeente Kasterlee verweeft wonen en werken op maat van het dorp

Naast een aangepast woonaanbod wil Kasterlee de komende jaren inzetten op het verweven van wonen en werken in de drie dorpskernen. Hiermee wil de gemeente reageren op de sluipende afname van het handels- en voorzieningenaanbod.

Om een verweving tussen wonen en werken te realiseren, zet de gemeente in op de volgende subdoelstellingen:

- Verweefbare bedrijvigheid stimuleren in het dorp;
- Detailhandel stimuleren en clusteren op maat van het dorp.

Subdoelstelling 1: Verweefbare bedrijvigheid stimuleren in het dorp

Om de leefbaarheid van Kasterlee, Lichtaart en Tielen te verzekeren, ondersteunt de gemeente verweefbare bedrijvigheid binnen de dorpen. Deze bedrijven passen, ongeacht hun grootte of sector, naadloos in de dorpsse woonomgeving. De belangrijkste voorwaarde hierbij is dat de draagkracht van de omgeving op het gebied van milieu, mobiliteit en gezondheid niet overschreden wordt.

De gemeente faciliteert verweefbare bedrijvigheid door ruimte te voorzien voor deze bedrijven in woonomgevingen. Aangezien deze bedrijven onderhevig zijn aan het Vlaamse milieudecreet Vlarem II wordt de hinder voor de woonomgeving beperkt. Niet-verweefbare activiteiten worden geplaatst op de bedrijventerreinen.

De gemeente kiest er bewust voor om de bestaande werkruimtes binnen de dorpen te herstructureren en te verdichten, eerder dan open ruimte aan te snijden voor nieuwe bedrijvigheid. Bestaande bedrijvigheid moet zoveel mogelijk behouden blijven. Kasterlee wenst in ieder woonmilieu in te zetten op verweefbare bedrijvigheid, mits het bedrijf zich op een goed bereikbare locatie bevindt. Bij het bepalen de ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijvigheid worden zowel de kenmerken van de locatie in het woonmilieu (zoals omgevingskwaliteit, verdichtingspotentieel, bereikbaarheid, ...) als die van het bedrijf (zoals verkeersgeneratie, relatie met bewoners, veiligheid, ...) in overweging genomen.

Het verkavelingsweefsel in de nabijheid van de dorpskernen beschikt over best nog wat ontwikkelingspotentieel dankzij de verdichtingsmogelijkheden die aanwezig zijn in dit gebied. Verweving kan bovendien de ruimtelijke kwaliteiten van dit weefsel versterken.

Door wonen en bedrijvigheid in de dorpskernen met elkaar te verbinden, ontstaan er positieve effecten voor de leefbaarheid van de dorpskern, waaronder:

- Meer werkgelegenheid voor lokale bewoners;
- Versterking van de sociale cohesie tussen bewoners en lokale ondernemers;
- Vermindering van verplaatsingen door de nabijheid van bedrijvigheid (minder woon-werkverkeer, bevordering van duurzame mobiliteit, gebruik van trage wegen).

Subdoelstelling 2: Detailhandel stimuleren en clusteren op maat van het dorp

Uit de detailhandel cijfers van Locatus blijkt dat het aantal (gevulde) handelspanden in Kasterlee van 297 op 316 handelspanden in 2012, gedaald is naar 274 gevulde handelspanden op 294 handelspanden in 2023. Ook de winkelvloeroppervlakte van gevulde handelspanden is afgenomen van 23.952 m² in 2013 naar 19.777 m² in 2023. De coronacrisis en de verschuiving in het consumentengedrag naar de online markt zijn hier grote oorzaken van.

Het handels- en voorzieningenaanbod van Kasterlee is eerder lokaal en in mindere mate regionaal van aard. De invulling van handelspanden is gelijk verdeeld waarbij 31% is ingevuld door winkels, 30% in gebruik is voor horeca en 33% is ingevuld met consumentgerichte diensten. De overige 7% van het totale aantal handelspanden staat in 2023 leeg.

Om de toekomst van het handelsapparaat van de gemeente te verzekeren, is een geïntegreerd en integraal detailhandelsbeleid nodig dat zich niet alleen richt op de kernen, maar zich ook richt op clustering van detailhandel. Op die manier ontstaat een toegankelijk basisaanbod in de buurten en kernen.

Kasterlee is momenteel bezig met de opmaak van een detailhandelsplan, samen met de provincie Antwerpen. Vanuit de gemeente wordt op de volgende strategieën gewerkt:

- Allereerst is het belangrijk om de beeldkwaliteit en de beleving van iedere dorpskern te verbeteren. (Nieuwe) detailhandel wordt gestimuleerd om zich te vestigen in de dorpskern. Door detailhandel te clusteren, groeien de drie dorpskernen uit tot attractieve en levendige centra. Kasterlee bakent in de loop van 2024 haar kernwinkelgebieden af.

Tegelijkertijd kan ingezet worden op het ontharden en vergroenen van het openbaar domein. Hierbij wordt het aantal geparkeerde wagens gereduceerd en de fiets- en wandelmogelijkheden uitgebreid door rekening te houden met de toegankelijkheid van kwetsbare groepen (bv. verlagen van borduren).

- Ten tweede worden nieuwe kleinhandelzaken op perifere locaties buiten de dorpskernen vermeden. Bijkomende ontwikkelingen van baanwinkels langs invalswegen of verbindingswegen worden afgeremd. Bestaande kleinhandelslinten op afgelegen en perifere locaties worden geleidelijk aan afgebouwd.
- Ten derde moet voor grootschalige detailhandel een selectief locatiebeleid uiteengezet worden, waarbij detailhandel op bedrijventerreinen is uitgesloten. In Kasterlee gaat het over kleinhandelzaken die volumineuze, niet-draagbare goederen verkopen. Bij dit selectief locatiebeleid is het van belang om te streven naar een goede balans tussen aantrekkelijke detailhandel in de kern en grootschalige detailhandel in de periferie.

Met dit locatiebeleid wordt een duidelijke, onderbouwde visie uitgewerkt met betrekking tot de impact op het bestaande aanbod, de effecten op de leefomgeving, de omvang en samenstelling van de bevolking en de rol van het verzorgingsgebied van de gemeente.

- Tot slot moet het bestaande handels- en voorzieningenaanbod in de gemeente zijn rechten behouden. Bij het beëindigen van een detailhandelszaak bepaalt de gemeente of er, afhankelijk van de locatie, een herinvulling of eventuele herbestemming wenselijk is. Op minder gewenste locaties wordt een uitdoofscenario voorgesteld.

In het vergunningenbeleid kan de gemeente hiermee rekening houden door de opsplitsing van grotere handelsruimtes of een functiewijziging van handel naar wonen tegen te gaan in de dorpskernen. Bij nieuwe ontwikkelingen in het dorpshart en het kerngebonden verkavelingsweefsel kunnen handelsruimtes voor woonondersteunende functies in de plint van het gebouw voorzien worden. Een goede verweving tussen wonen en werken is bij nieuwe ontwikkelingen wenselijk.



Het dorpse weefsel van Kasterlee © Rabbits Ballooning Team



Beleidskader Open Ruimte

Het beleidskader Open Ruimte richt zich op de ruimte in Kasterlee die niet beschouwd kan worden als deel van één van de drie dorpskernen Kasterlee, Lichtaart of Tielon. Dat contrast met de kernen willen we in de eerste plaats bewaren door de open ruimte ook open te houden, of m.a.w. te vrijwaren van harde infrastructuur die niet ten dienste staan van openruimtefuncties.

Open ruimte is geen lege ruimte: de open ruimte in Kasterlee wordt gekenmerkt door een brede diversiteit aan functies en landschapstypologieën, gaande van natuurontwikkeling in heidegebied, over verblijfsrecreatie in heuvelbossen tot landbouw in beekvalleien. Zo draagt de open ruimte bij aan voedselvoorziening, klimaatadaptatie, biodiversiteit, erfgoed, mentaal en fysiek welzijn, ... De open ruimte is dan ook een complex samenspel van heel wat verschillende diensten. Om deze allemaal hun plek te geven, en waar mogelijk hun onderlinge relaties te versterken, is een geïntegreerd beleid nodig.

Met dit beleidskader willen we de ambities uit de strategische visie, die van toepassing zijn op de open ruimte, vormgeven via heldere doelstellingen en een actieprogramma. Hiermee zetten we een geïntegreerd beleid voor een productieve, veerkrachtige en aantrekkelijke open ruimte in gang.

Met het beleidskader zetten we in op vier doelstellingen.

Doelstellingen Beleidskader Open Ruimte

Doelstelling 1:	Gemeente Kasterlee bewaart de 'open' ruimte door verrommeling tegen te gaan
Doelstelling 2:	Gemeente Kasterlee hanteert gebiedsgerichte ontwikkelingsperspectieven voor een toekomstgerichte landbouw
Doelstelling 3:	Gemeente Kasterlee versterkt het groenblauwe netwerk voor een duurzame en veerkrachtige open ruimte
Doelstelling 4:	Gemeente Kasterlee versterkt de natuur- en plattelandsbeleving voor een aantrekkelijke open ruimte

Doelstelling 1 : Gemeente Kasterlee bewaart de open ruimte door verrommeling tegen te gaan

Het ruimtebeslag omvat alle ruimte die wordt ingenomen door onze nederzettingen, dus door huisvesting, industrie, transportinfrastructuur, commerciële en recreatieve doeleinden, ... Het gaat niet enkel om zogenaamd 'harde' functies; ook tuinen en parken vallen hieronder. Men kan de open ruimte beschouwen als die ruimte die niet onder het ruimtebeslag valt.

Het ruimtebeslag in Kasterlee is de laatste decennia steevast toegenomen, en daarmee is de open ruimte dus afgenomen (met 61 m² per dag tussen 2013 en 2019¹). Bovendien is dit gebeurd door zogenaamde versnippering, waarbij een steeds verdere fragmentatie van openruimtelandschappen optreedt doordat aaneengesloten gebieden opsplitsen of inkrimpen door toevoeging van infrastructuur, bebouwing en nieuwe functies. Een toename van bebouwing, verharding en versnippering draagt bij aan een verrommeling van de open ruimte.

Kaderend binnen de Vlaamse beleidsdoelstellingen streeft de gemeente Kasterlee in haar Strategische Visie ernaar om de verdere toename van het ruimtebeslag terug te dringen, door nieuwe ontwikkelingen maximaal in het bestaande ruimtebeslag te situeren en zo het ruimtelijk rendement te verhogen. Tegelijk dient op die manier de druk op de open ruimte door een wildgroei aan functies te worden verlicht, zodat voldoende kwalitatieve en samenhangende ruimte bewaard kan worden voor voedselproductie, biodiversiteit, waterbeheer en landschapsbeleving.

In de eerste plaats betekent het terugdringen van bijkomend ruimtebeslag dat trends die ruimtebeslag creëren, zoals zonevreemde functiewijzigingen, vertuining en verpaarding, een halt toegeroepen worden. Hiervoor is onder meer verstrengde regelgeving op Vlaams niveau van belang.

In de tweede plaats dienen de noodzakelijke bebouwing, verhardingen en versnippering van openruimtefuncties gestuurd te worden, zodat de bijkomende inname geminimaliseerd wordt. D.w.z. dat nieuwe zone-eigen activiteiten maximaal gerealiseerd worden in bestaande onbenutte bebouwing, of dat dit enkel gesitueerd wordt op strategische plekken.

Tot slot draagt ook het actief terugdringen van overtollige verharding en slecht gelegen onbenutte infrastructuur bij aan de inperking van het ruimtebeslag.

De gemeente kan deze doelstelling enerzijds bereiken op een reactieve wijze, door een strikt en consistent vergunningenbeleid te hanteren voor nieuwe ontwikkelingen, met name in het agrarisch gebied, en voorts de Vlaamse regelgeving te volgen. Anderzijds kan de gemeente ook op proactieve wijze de verrommeling terugdringen door overtollige verhardingen en bebouwing te ontharden.



Harde grens tussen Kasterlee dorp en de Hoge Rielen © Yves Lannoy Ballooning

Subdoelstelling 1: Faciliteren van agrarische herontwikkeling waar het kan Sturen van functiewijzigingen of sloop waar het moet

De open ruimte in Kasterlee bestaat voor het grootste deel uit landbouwgebied. Dit landbouwgebied wordt gekenmerkt door heel wat zonevreemde functies en bebouwing. Meer dan de helft van de gebouwooppervlakte in het agrarisch gebied is nl. niet in agrarisch gebruik. Dat is te wijten aan de ruime ontwikkelingsmogelijkheden die er zijn voor zonevreemde ontwikkelingen in landbouwgebied.

In het uitvoeringsbesluit van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen en in de VCRO (zonevreemde basisrechten) zijn de mogelijkheden voor niet-agrarische ontwikkelingen van bebouwing in landbouwgebied vastgelegd, met als doel leegstand en verloedering te vermijden en ruimte te bieden aan functies die inpasbaar zijn in het landschap (bv. hoesveterisme) of elders minder geschikt zijn (bv. grondverwerkingsbedrijven).

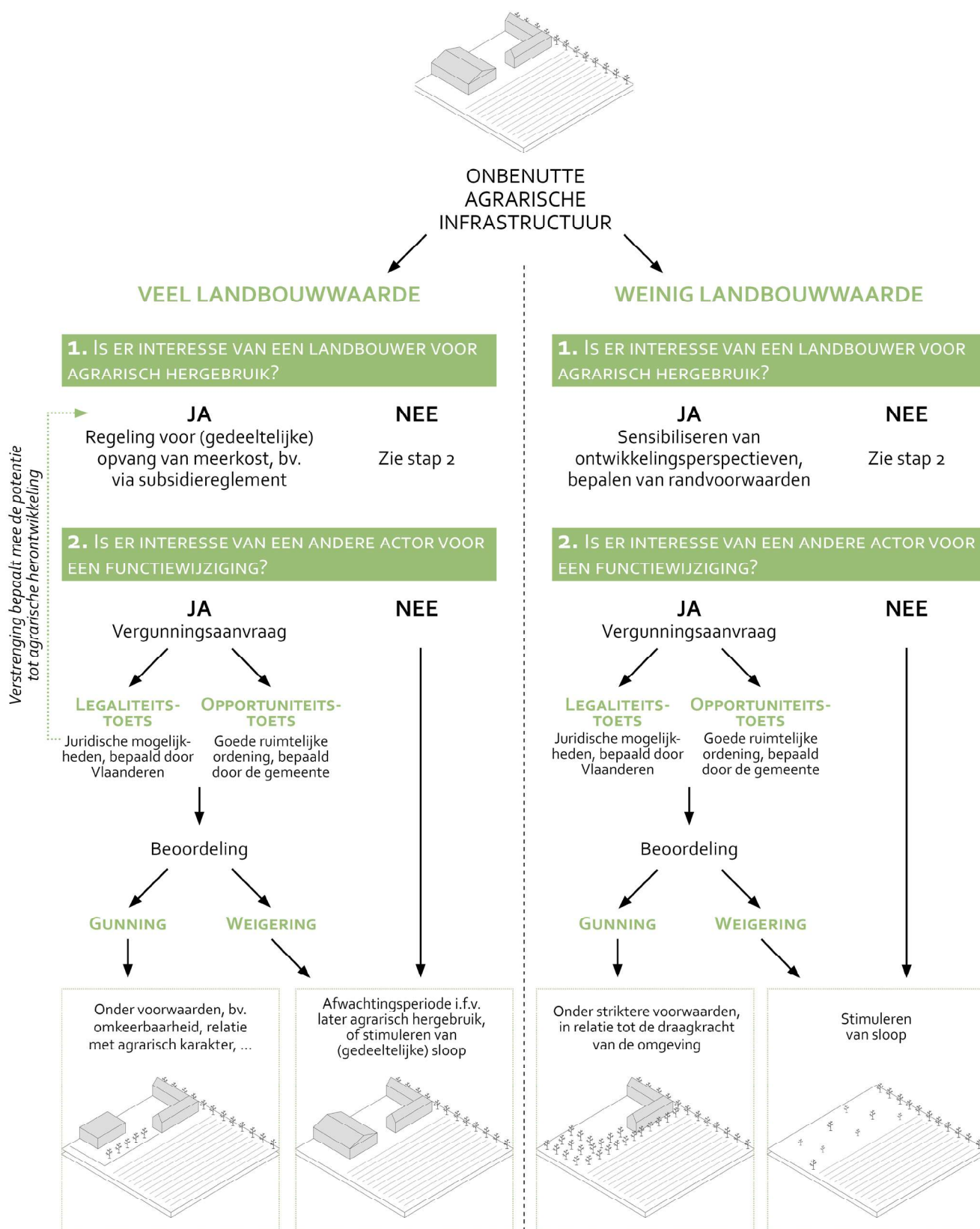
De slinger van mogelijkheden is echter zo ver door-geslagen dat zone-eigen agrarische herontwikkeling van gedesaffekteerde landbouwinfrastructuur onder druk komt te staan. Door de vele mogelijkheden stijgt immers de opportuniteitswaarde van de grond en gebouwen, zodat de aankoopprijs te duur wordt voor een landbouwer op zoek naar ontwikkelruimte voor bv. een stal, loods of serre. De landbouwer zal bijgevolg eerder een greenfieldontwikkeling overwegen voor de oprichting van zijn infrastructuur, wat zone-eigen is, maar ingaat tegen het duurzaamheidsprincipe om de open ruimte zoveel mogelijk te vrijwaren van bebouwing en verharding. Wanneer deze nieuwe infrastructuur op termijn leeg komt te staan, voltrekt hetzelfde fenomeen zich opnieuw.

Om deze vicieuze cirkel van verrommeling van het landbouwgebied te doorbreken, moet worden ingezet op herontwikkeling van leegstaande sites voor agrarisch hergebruik. In de eerste plaats dient daarvoor de Vlaamse regelgeving met betrekking tot de mogelijkheden voor zonevreemde functiewijzigingen en uitbreidingen te worden verstrengd, zodat bij verkoop op zijn minst de landbouwgronden in landbouwgebruik kunnen blijven. In functie hiervan neemt Kasterlee reeds de hoofdfunctie van een leegstaande (exploitanten) woning in agrarisch gebied mee op in het vergunningenregister. Op die manier wordt de marktwerking voor de prijsbepaling meer in evenwicht gebracht in het voordeel van de landbouwer. Ook indien verkoop aan landbouwers niet lukt, zou de potentiële kapitaalvernietiging bij sloop van de gebouwen hierdoor beperkter zijn.

Gezien Vlaanderen aan zet is voor deze regelgeving, is de gemeente beperkt tot het opnemen van een uitnodigende en aansporende rol. De gemeente kan in dialoog treden met het Departement Omgeving om te verkennen hoe de regelgeving kan geïnterpreteerd en waar mogelijk bijgestuurd worden. Kasterlee heeft zo al eerder een rol opgenomen als pilotgemeente in PDPO-projecten rond agrarische herontwikkeling en het afwegingskader inzake functiewijzigingen. De gemeente wilt ook in de toekomst proactief blijven inzetten op kandidaatschap voor onderzoekprojecten m.b.t. een verstrenging van zonevreemde basisrechten en functiewijzigingen in agrarisch gebied.

De provincie Antwerpen is zich bewust van deze problematiek en formuleerde o.m. volgende beleidsaanbevelingen¹ om agrarische herontwikkeling te stimuleren.

1. In een eerste stap moet de **landbouwwaarde** van een leeggekomen site ingeschat worden, om de ontwikkelingsperspectieven voor agrarische ontwikkeling duidelijk te maken voor zowel de landbouwers als de beleidsmakers. Hiervoor werd een tool, het Landbouwkompas, ontwikkeld. Een belangrijk deel van deze perspectieven zijn beïnvloed door omgevingsfactoren. Kasterlee voorziet daarom een gebiedsgerichte visie voor ontwikkelingsperspectieven voor nieuwe landbouwactiviteiten (zie doelstelling 2).
2. Indien een site geschikt is voor agrarische herontwikkeling, zijn instrumenten en maatregelen nodig om de infrastructuur in te zetten voor agrarische doeleinden:
 - Beperkingen van de zonevreemde mogelijkheden van de site, zodat de opportuniteitswaarde wordt ingeperkt (zie Vlaamse regelgeving).
 - Gedeeltelijke of gehele opvang van de **meerkost** (subsidiëren) van agrarische herontwikkeling t.o.v. een greenfieldontwikkeling.
3. Indien agrarische herontwikkeling niet mogelijk is, bv. omdat de gebouwen te sterk verkrot zijn, de site weinig landbouwwaarde heeft, of aankoop toch te duur is voor landbouwers, zijn volgende instrumenten vereist:
 - Een afwegingskader dat aangeeft of en welke **zonevreemde functiewijziging toelaatbaar** is op de locatie en onder welke voorwaarden.
 - Incentives voor de sloop van de infrastructuur, zodat de bebouwing in de open ruimte netto niet toeneemt. Opname in het Vlaamse leegstandsregister, en vooral de inning van de bijhorende **heffing** op leegstand en verwaarlozing van bedrijfsgebouwen, is een incentive hiertoe. Dit is echter ontoereikend om sloop te realiseren. Een **slooppremie** is doelgerichter, en kan bv. (deels) gefinancierd worden vanuit stedenbouwkundige lasten die gekoppeld zijn aan vergunde zonevreemde functiewijzigingen. Voor het financiële aspect dient de gemeente echter een aansprekende rol richting provincie en Vlaanderen op te nemen.
 - Een richtkader dat aangeeft waar **greenfield-ontwikkelingen** wel en vooral waar ze niet mogelijk zijn, en onder welke voorwaarden.



Verstrenging bepaalt mee de potentie tot agrarische herontwikkeling

Figuur: Situering van afwegingskader voor agrarische herontwikkeling, zonevremde functiewijzigingen of sloop van leegstaande agrarische infrastructuur, op het niveau van vergunningen. De gemeente kan een kader opmaken om te hanteren bij de opportuniteitstoets.

Een BGO voor de opportuniteitstoets

Zolang de mogelijkheden voor zonevreemde functiewijzigingen en uitbreidingen niet op Vlaams niveau worden verstrengd, is een marktbeïnvloeding in het voordeel van agrarische herontwikkeling moeilijk en blijft de meerkost van herontwikkeling t.o.v. een greenfielontwikkeling (voor de kopende landbouwer) of het waardeverlies van sloop t.o.v. een zonevreemde functie (voor de verkopende landbouwer) te groot. De gemeente kan hiervoor dus louter een uitnodigende en aansprekende rol opnemen.

Conform de Omzendbrief RO 2017/01 (§4.2) zijn de zonevreemde basisrechten en functiewijzigingen echter te interpreteren als uitzonderingsmaatregelen, die steeds onderhevig zijn aan de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening (de opportuniteitstoets) bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag. De gemeente kan m.a.w. voor die opportuniteitstoets een afwegingskader hanteren voor de geschiktheid en/of wenselijkheid van niet-agrarische functies in relatie tot de draagkracht en strategische doelstellingen voor de open ruimte in Kasterlee.

Zo'n afwegingskader kan de vorm aannemen van een Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling (BGO), dat erkend wordt door de provincie indien deze wordt opgemaakt zoals aangegeven in de omzendbrief van de Provincie Antwerpen. Een BGO heeft echter geen juridisch verordenende kracht, en kan dus ook geen verordenend karakter aannemen, bv. door harde grenzen en voorwaarden te stellen. Indien er (gedeeltelijk) wel een rechtlijnige en grensstellende uitwerking voor de gunningscriteria mogelijk is, kan het afwegingskader verordenend worden doorvertaald in een verordenend instrument voor het landbouwgebied, bv. een stedenbouwkundige verordening of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). **Ook hiervoor is echter samenwerking met de provincie en Vlaanderen nodig. Met een BGO kan de gemeente in dit samenwerkingsverband wel een duidelijke visie m.b.t. herontwikkeling, functiewijzigingen en sloop van agrarische infrastructuur in de open ruimte voorleggen.**

Elementen van het afwegingskader

Het afwegingskader kan de minimale ontwikkelingen waarbij de eigendomsrechten gerespecteerd blijven hanteren als uitgangspunt. Dat wil zeggen dat de omvorming van een exploitantenwoning tot een ééngezinswoning zonder bijkomende neven- of ondergeschikte functies kan toegestaan worden, **althans in gebieden met een lagere landbouwwaarde waar een transitie wordt ingezet naar minder impactvolle landbouwvormen en sterkere natuur en recreatieverweving. Daar kan een omvorming financiële alternatieven bieden voor een landbouwer die beperkingen ervaart voor de ontplooiing van zijn / haar landbouwbedrijfsactiviteiten, en kan bestaande bebouwing toch herbenut worden en zo leegstand of verloedering worden tegengegaan. In gebieden met hoge landbouwwaarde, nl. in landbouwkerngebied (zie doelstelling 2) dient zo'n omvorming te worden ontmoedigd.**

Het afwegingskader legt criteria vast waaraan voldaan moet zijn voor de gunning van de functiewijziging, bv:

- De landbouwinfrastructuur heeft geen uitgesproken architecturale of cultuurhistorische waarde.
- Ligging aan een goed uitgeruste weg en/of een recreatief netwerk bij recreatieve functie.
- De functiewijziging is mogelijk zonder ingrijpende werken.
- De nieuwe functie veroorzaakt geen bijkomende hinder m.b.t. mobiliteit, milieu, of beleving van de omgeving.
- Er wordt voldaan aan inrichtingsvoorwaarden zoals het beperken van verharding, groenaanleg, ...
- De omkeerbaarheid naar een agrarische functie blijft mogelijk (indien de site nog landbouwwaarde heeft).

Subdoelstelling 2: Proactief elimineren en hersitueren van overtollige of overmatige verhardingen in de open ruimte

Elimineren

Naast een kader om op vergunningenniveau agrarische herontwikkeling te stimuleren en aan te sporen op het inperken van zonevreemde mogelijkheden, wilt de gemeente ook proactief quick-wins m.b.t. ontharding realiseren. De grootste winsten zijn hier te boeken in de kernen, maar ook de open ruimte kan door ontharding beetje bij beetje worden versterkt. Daarvoor is inventarisatie van het onthardingspotentieel nodig, door de verharding in kaart te brengen en te bepalen welke (maatschappelijke) kost hangt aan de ontharding ervan.

In eerste instantie kan het onthardingspotentieel geïnventariseerd worden door een screening van verhardingen op het gemeentelijk openbaar domein, vnl. wegen en parkings. Voor brede wegen in de open ruimte kan ontharding gerealiseerd worden door bv. een tweesporenweg of een smallere baan met uitwijkstroken. Zo wordt meer ruimte gecreëerd voor bv. een ecologische berm of droge gracht, wat ten goede komt aan de ecologische connectiviteit en waterbeheer in de open ruimte. Daarnaast kan ook het recreatieve medegebruik van de wegen hierdoor versterkt worden, omdat bv. sluiptwegen zo trager en dus veiliger aanvoelen voor fietsers en wandelaars. Het supprimeren van overtollige wegen of de verharding en bebouwing er langsheen, kan tot slot ook bijdragen aan de ontsnippering van de open ruimte.

In tweede instantie zit er ook onthardingspotentieel in overmatige verhardingen en onbenutte bebouwing op private percelen, zoals schuilhokken of leegstaande agrarische gebouwen. Bij de beoordeling van een vergunningsplichtige stedenbouwkundige handeling (bv. functiewijziging of uitbreiding) kunnen

voorwaarden van ontharding opgelegd worden. De gemeente doet er goed aan hiervoor een interne richtlijn te hanteren.

Tot slot kan er ook onthardingspotentieel zijn in de gebieden die in eigendom en beheer zijn van een provinciale of Vlaamse instanties (bv. Hoge Mouw, Hoge Rielen, Tielentheide, ...). Idealiter worden hier vanuit de Vlaamse beleidsdoelstellingen zelf al onthardingsinitiatieven toegepast. De gemeente kan hierbij in overleg met de bevoegde instanties aansporen tot een proactieve houding van ontharding van overtollige of overmatige infrastructuur.

De gemeente zal onderzoeken welke instrumenten en middelen ingezet kunnen worden in functie van een onthardingsstrategie in de open ruimte. De potenties voor de open ruimte kunnen mee worden opgenomen in een inrichtingsplan voor het hele grondgebied van Kasterlee.

Hersitueren

Naast landbouwbedrijven zijn er in de open ruimte van Kasterlee ook enkele ruimtebehoevende bedrijven, die door hun activiteiten, ruimtenood of impact op de omgeving geen plek vinden op de traditionele bedrijventerreinen (bv. grondverwerkingsbedrijven). De gemeente kan deze bedrijven inventariseren en hun ontwikkelingsperspectieven bepalen op basis van hun ruimtelijke impact en de draagkracht van hun omgeving. Die perspectieven kunnen worden doorvertaald in een RUP voor de clustering van de bedrijven op een geschikte locatie. **De principes van efficiënt ruimtegebruik voor bedrijventerreinen (strategische doelstelling 6) dienen hierbij uiteraard te worden gehanteerd.** Voor de bedrijven waarvoor geen duurzame ontwikkeling mogelijk blijkt, kan tevens een uitdoofscenario worden vooropgesteld.

ACTIE_ *We maken een inrichtingsplan op voor het openbaar domein*

ACTIE_ *We maken een RUP zonevreemde bedrijven op voor bedrijvigheid in de open ruimte*



Overtollige en overmatige verharding in de open ruimte moet beperkt blijven

Doelstelling 2: Gemeente Kasterlee hanteert gebiedsgerichte ontwikkelingsperspectieven voor een toekomstgerichte landbouw

Ruim de helft (52%) van het grondgebied in Kasterlee is bestemd als agrarisch gebied. In dat opzicht alleen al is landbouw de voornaamste ruimtegebruiker van de open ruimte. Bovendien heeft landbouw een belangrijke invloed op de landschappelijke beeld- en belevingswaarde van de open ruimte, en bijgevolg een belangrijke verantwoordelijkheid om de kwaliteit en het karakter van het agrarisch gebied te bewaken. Landbouwers zijn m.a.w. cruciale partners voor de gemeente om de open ruimte op duurzame en kwalitatieve wijze in te richten en te beheren.

De bedrijfsvoering van de landbouwers in Kasterlee staat echter onder druk vanuit verschillende hoeken: de klimaatverandering verhoogt het risico op droogte en wateroverlast, zonevreemdheid en schaalvergroting creëren financiële druk, en restricties vanuit milieu- en natuurbeleid leiden tot onzekere ontwikkelingsperspectieven. Als de gemeente de landbouwers wilt inschakelen voor het beheer van een duurzame en kwalitatieve open ruimte, dan dient zij de landbouwbedrijven te ondersteunen om deze drukfactoren het hoofd te bieden.

Die ondersteuning wilt de gemeente bieden aan de hand van een kader van toekomstgerichte ontwikkelingsperspectieven voor haar agrarisch gebied. Het agrarisch gebied omvat echter bijna 3.800 ha, waarbinnen heel wat ruimtelijke differentiatie voorkomt: aspecten als watergevoeligheid, nabijheid van (beschermd) natuurgebied, planologische rechten, ... hebben invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden.

Het kader wordt daarom opgevat als een indeling van het agrarisch gebied op basis van locatiespecifieke eigenschappen die de landbouwwaarde bepalen. De intentie hierachter is om enerzijds in de gebieden die zeer geschikt zijn voor landbouwproductie de

kansen te benutten om de landbouwproductie daar ook maximaal te ontplooien, en anderzijds om in de ruimtelijk meer gevoelige gebieden te anticiperen op huidige en toekomstige knelpunten die de landbouwproductie daar in het gedrang kunnen brengen.

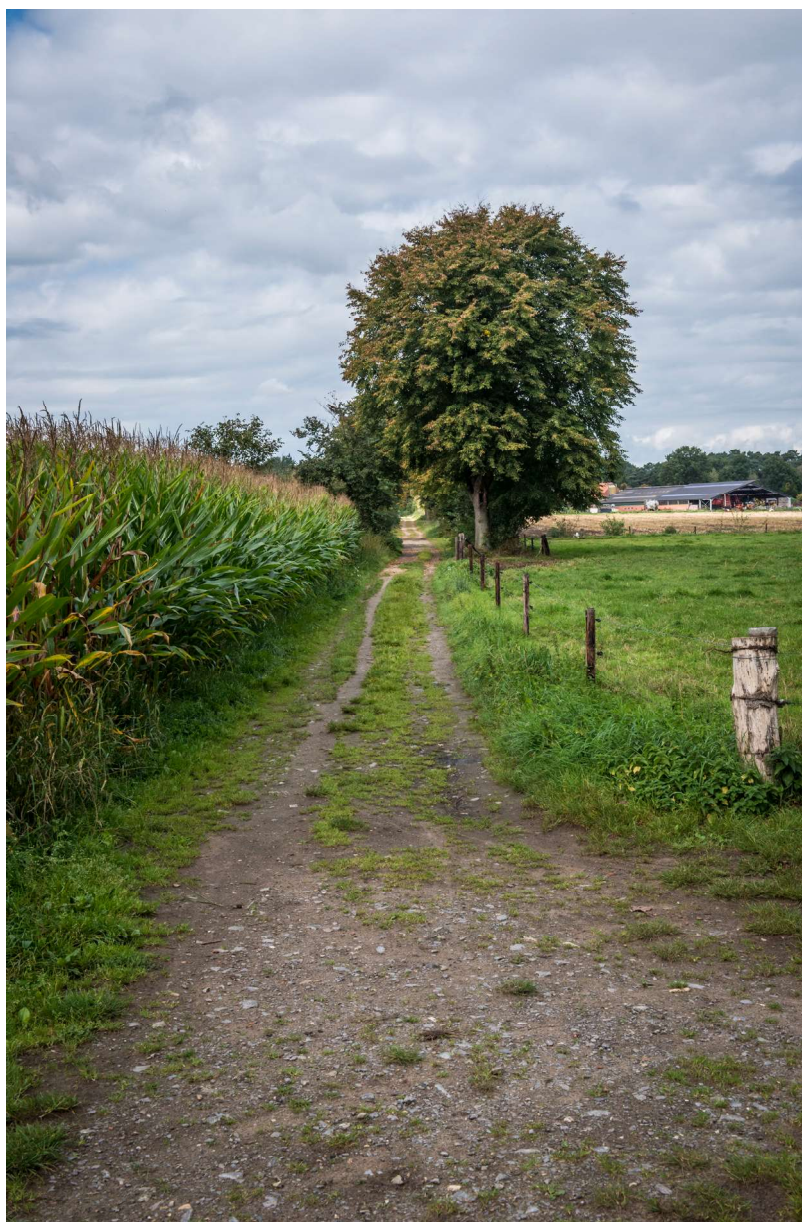
Het gebiedsgerichte kader heeft niet de intentie om de agrarische bestemming uit te hollen of verworven rechten te beknotten. Het geldt enkel als richtkader om de goede ruimtelijke ordening van een nieuwe, vergunningsplichtige landbouwontwikkeling te beoordelen; zowel voor de gemeente als vergunningverlenende overheid, als voor nieuwe of uitbreidende landbouwers in Kasterlee om meer duidelijkheid te hebben m.b.t. hun ontwikkelingsmogelijkheden. Het is in die zin ondersteunend voor de afweging van agrarische herontwikkeling, zonevreemde functiewijzigingen, of sloop.

Het kader kan in eerste instantie worden opgemaakt als een Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling (BGO), waarin nog een zekere abstractiegraad vervat zit en dat bovendien niet verordenend is. Om de landbouwers voldoende rechtszekerheid te bieden, kan op termijn echter onderzocht worden welke aspecten van de BGO (bv. met betrekking tot afbakening en inrichtings- of beheervorschriften) voldoende grensstellend zijn om te verankeren in een RUP.

Categorisering van het landbouwgebied

Om de gebiedsgerichte afbakening aan te vatten, dienen zowel de positieve als de negatieve factoren voor een volwaardige landbouwexploitatie in kaart te worden gebracht. De methodologische benadering voor de opmaak van het Landbouwkompas voor de provincie Antwerpen, waarbij o.m. scores werden toegekend aan gebiedsdekkende ruimtelijke indicatoren, dient hierbij als inspiratie. Zo kunnen de strategische productieve gronden worden gedetecteerd, om deze vervolgens maximaal voor landbouwproductie te vrijwaren.

Naast de productieve wordt hiermee ook de landschappelijke waarde van het landbouwareaal in Kasterlee bewaakt: in één gebiedscategorie staat de productie voorop (landbouwkerngebied), in een andere staat de landschappelijke meerwaarde van het gebied voorop (perifere landbouw). Tussen deze zones in situeert zich het reguliere landbouwgebied, waar maximale aandacht voor de landschappelijke kwaliteit en voor de impact van landbouwproductie afwisselt met maximale ontplooiing van de landbouwbedrijfsvoering. Onderstaande oefening is een aanzet tot zo'n afbakening met bijhorende ontwikkelingsperspectieven.

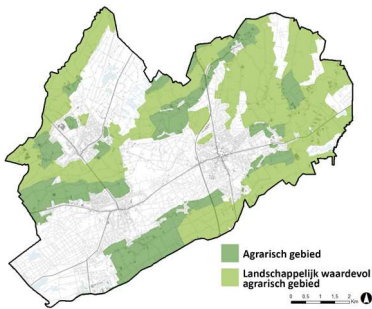


© Toerisme Provincie Antwerpen

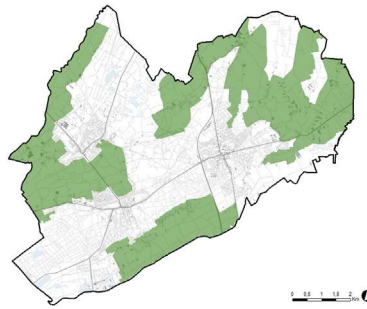
PRIORITAIRE ACTIE_ *We maken een gebiedsgerichte visie op voor de toekomstperspectieven van nieuwe en uitbreidende landbouwbedrijven*

Versterkende factoren voor landbouw

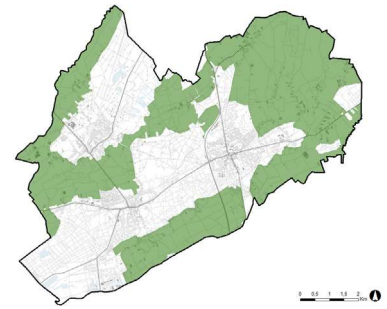
Er is een groot areaal aan **agrarische bestemming** tussen de dorpen, maar twee derde ervan is wel 'landschappelijk waardevol'.



Het **Herbevestigd Agrarisch Gebied** (ongeveer 80% van het landbouwgebied) bakent grote aaneengesloten stukken landbouwgebied af.



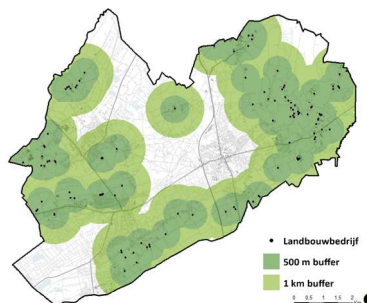
Ruilverkavelingen zijn ingevoerd om kostenefficiënte landbouwbedrijfsvoering mogelijk te maken en landbouwactiviteit op lange termijn te bestendigen.



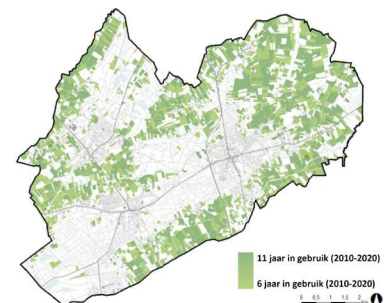
Voldoende brede wegen (>5m) zijn nodig voor kruising van twee (landbouw)voertuigen. Percelen met ontsluiting **binnen 50m** van zo'n weg komen in aanmerking.



Nabijheid van landbouwbedrijven (<500 m) kan voordelig zijn voor andere bedrijven, en nadelig voor zonevreemde activiteiten (bv. wonen).

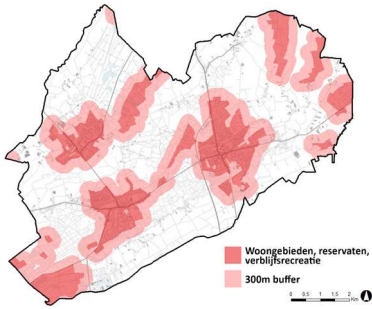


Percelen die **frequent** (meer wel dan niet) **in landbouwgebruik** zijn, zijn strategische productieve landbouwgronden.

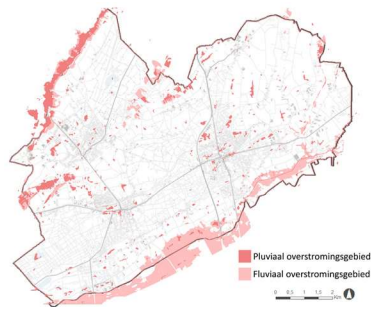


Verzwakkende factoren voor landbouw

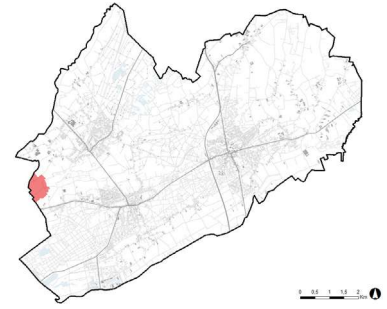
Cfr. art. 11.4.1 van inrichtingenbesluit (KB 28/12/72) en art. 5.9.4.4 en 5.9.5.3 van VLAREM II voor **afstandsregels** nabij woon-, recreatie en natuurgebied.



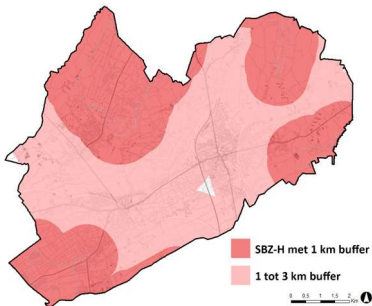
In zowel **fluviale als pluviale overstromingsgebieden** is het oprichten van gebouwen niet aangewezen. Advies van de waterbeheerder is steeds vereist.



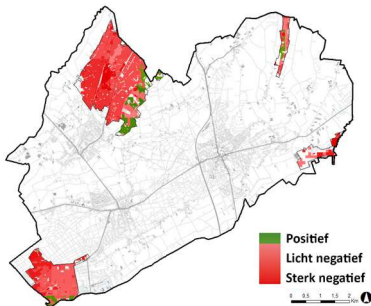
Binnen de **beschermingszones van waterwingebieden** gelden vanuit VLAREM en mestwetgeving strenge beperkingen voor de landbouw.



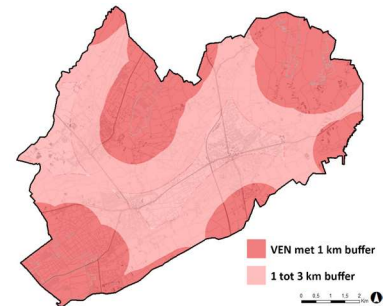
In de **nabijheid van Natura 2000** (ruim gerekend 1km) gelden adviesvereiste en beperkingen op de landbouwbedrijfsvoering cfr. omgevingsvergunningbesluit.



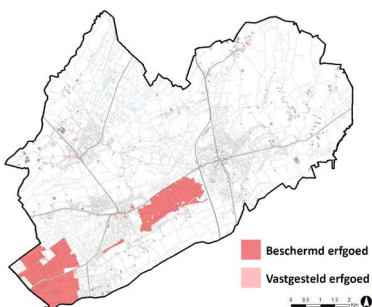
De overschrijdingskaart van de **kritische drempelwaarde (KDW)** voor stikstof kan advies m.b.t. mogelijke uitstoot van nabije bedrijven onderbouwen.

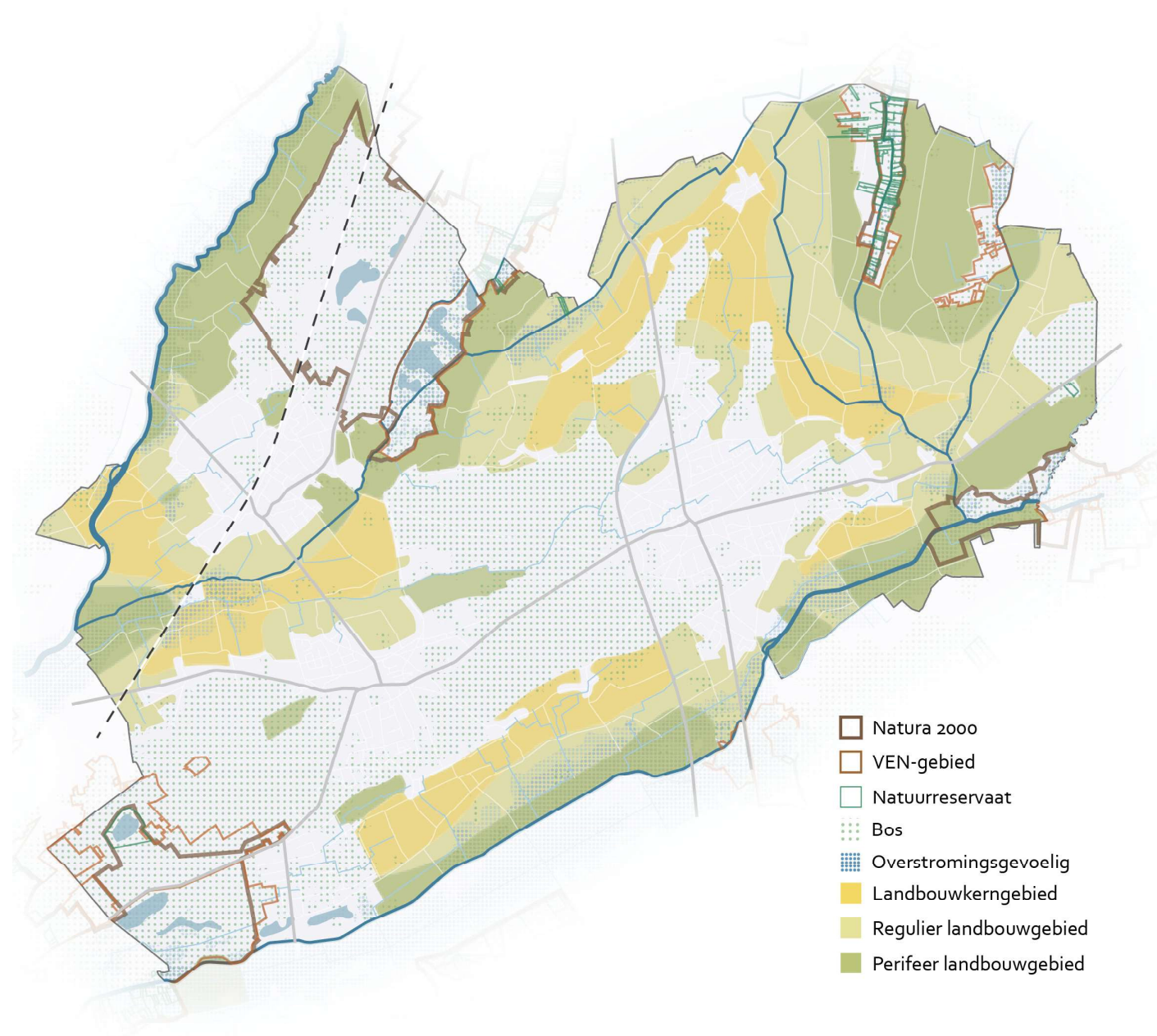


In de **nabijheid van VEN-gebied** (ruim gerekend 1km) zal advies op basis van natuurwetgeving bepalend zijn voor de vergunningverlening en maatregelen.

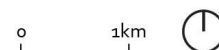


Cfr. art. 4.3.3 VCRO gelden mogelijks 'direct werkende normen' voor landbouwinfrastructuur gelegen in (beschermde) erfgoedzones.





Kaart: Aanzet tot gebiedsgerichte indeling van het landbouwgebied in Kasterlee



Deze kaart vereist verfijning en is dus niet op te vatten als een concrete herverdeling met implicaties. Bovendien is de zonering indicatief: zo kunnen bv. extra ingrepen op vlak van buffering, natuurontwikkeling, ecologische compensatie, ... een intensief landbouwgebruik buiten het landbouwkerngebied motiveren. Een actie volgend uit dit beleidskader omvat de opmaak van een BGO en eventueel RUP waarin deze afbakening met ontwikkelingsperspectieven op diepgaandere wijze wordt voortgezet. Voor de perspectieven met betrekking tot zonevreemde infrastructuur in agrarisch gebied (en agrarische herontwikkeling ervan), wordt meer toelichting gegeven onder doelstelling 1 van dit beleidskader.

Landbouwkerngebied

Door de situering is dit gebied o.m. geschikt voor intensieve(re) landbouw met eventueel grootschalige bebouwing.

- Uitbreiding / intensivering is mogelijk voor landbouwbedrijven, mits beoordeling bij vergunningen en het richtkader van de hogere overheid. Nieuwe intensieve veehouderijen en glastuinbouw dienen getoetst aan het richtkader van de hogere overheid.
- Gedesaffekteerde landbouwinfrastructuur dient maximaal te worden herbenut voor een agrarisch hergebruik. Zonevreemde functie-wijzigingen zijn niet gewenst. Sloop wordt niet actief gestimuleerd, maar is wel wenselijk indien er geen interesse is in agrarische herontwikkeling.
- Voor greenfieldontwikkelingen geldt het gemeentelijk afwegingskader. Dit kan hier positiever beoordeeld worden dan in de andere twee gebiedscategorieën.
- Groenblauwe functies en recreatief medegebruik zijn mogelijk op niveau van inrichting en beheer.
- De overdruk 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' kan eventueel worden geherevalueerd binnen dit landbouwkerngebied, steeds gevalspecifiek en op vergunningniveau. Voor de percelen in een ruilverkaveling

dient voldoende rechtszekerheid geboden te worden.

Regulier landbouwgebied

Door de situering is hier ruimte voor minder ingrijpende vormen van professionele landbouw met landschappelijke meerwaarde.

- Voor de uitbreiding van bestaande landbouwbedrijven geldt de vergunningsbeoordeling en het richtkader van de hogere overheid. Nieuwe intensieve veehouderijen en glastuinbouw zijn minder wenselijk.
- Gedesaffekteerde landbouwinfrastructuur dient te worden benut voor agrarische hergebruik. Voor zonevreemde functie-wijzigingen of sloop geldt het gemeentelijk afwegingskader op basis van de landbouwwaarde en site specifieke criteria.
- Voor greenfieldontwikkeling geldt het gemeentelijk afwegingskader.
- Groenblauwe functies en recreatief medegebruik zijn mogelijk op niveau van inrichting en beheer.
- De herlokalisering van ruimte-behoevende bedrijven kan in deze zone plaatsvinden, gezien dit in de andere twee gebieden minder wenselijk is (omwille van de prioriteit voor landbouw enerzijds en de ruimtelijke gevoeligheid anderzijds).

Perifeer landbouwgebied

Door de situering zijn de ecologische en landschappelijke waarde van het openruimtegebied hier van belang.

- Voor de uitbreiding van bestaande en oprichting van nieuwe landbouwbedrijven geldt de vergunningsbeoordeling en het richtkader van de hogere overheid. Duurzame landbouw met beperkte impact op de omgeving wordt hierbij sterk benadrukt.
- Gedesaffekteerde landbouwinfrastructuur kan worden benut voor agrarisch hergebruik, mits geldende voorwaarden voor duurzame landschappelijke inpassing. Voor zonevreemde functie-wijzigingen geldt het gemeentelijk afwegingskader, maar de voorkeur gaat naar sloop indien agrarisch hergebruik niet mogelijk is.
- Greenfieldontwikkelingen zijn hier niet gewenst.
- Groenblauwe functies worden aangemoedigd en zijn mogelijk op niveau van bestemming, inrichting en beheer. Laagdynamisch recreatief medegebruik is mogelijk.

Doelstelling 3 : Gemeente Kasterlee versterkt het groenblauwe netwerk voor een duurzame en veerkrachtige open ruimte

Bijna één derde¹ van Kasterlee bestaat uit bos, gaande van uitgestrekte boscomplexen (bv. op de Kempense heuvelrug, tussen Kasterlee en Groot Rees, de moerasbossen van Tielenheide, ...) tot kleine geïsoleerde bosfragmenten. Er zijn ook tal van natuurgebieden met belangrijke biologische, ecologische en landschappelijke kwaliteiten:

- Natura 2000:
 - 'Bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen' in het noorden en oosten van Kasterlee, met o.m. Tielenheide en Tikkebroeken.
 - 'Valleigebied van de Kleine Nete' in het zuidoosten (t.h.v. Bos Dellen) en zuidwesten (t.h.v. Bobbejaanland) van Kasterlee.
- Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN):
 - De vallei van de Grote Kaliebeek
 - De vallei van de Rode Loop en de Wamp
 - De vallei van de Kleine Nete benedenstrooms
- Natuurreservaten (Vlaams of erkend):
 - Zwart Water
 - Tikkebroeken
 - Witte Netevallei
 - Calievallei

Het natuurbeschermingsstatuut bepaalt en garandeert de nodige condities om de natuurwaarden in deze waardevolle gebieden te behouden en te versterken. Voor de openbare bossen zijn deze bepaald in bosbeheerplannen, maar ook buiten deze gebieden zijn er tal van bos- en natuurbeheerplannen die beheersdoelstellingen en -maatregelen vastleggen om het behoud en de versterking van de natuurwaarden te verzekeren. De gemeente zal voor elk van deze gebieden de rol opnemen die binnen deze statuten van haar verwacht wordt en daarbij mee de agenda bepalen voor het beheer van de gebieden.

De Kempense heuvelrug bestaat uit zandgronden en vormt daardoor een belangrijk infiltratiegebied voor voeding van de grondwatertafel. De hier aanwezige bossen hebben daar een essentiële rol in: de huidige naaldbomen hebben eerder oppervlakkige wortels, dus zijn bomen met diepere wortels aangewezen op strategische plekken. Gerichte omvormingen van naald- naar loofbos herstellen zo bovendien de oorspronkelijke inheemse vegetatie in de bossen van Kasterlee.

Naast de grotere natuurlijke zwaartepunten, is het ook in de rest van Kasterlee van belang om in te zetten op natuurontwikkeling. Door de natuurlijke inrichting van lokale ecotopen meer kansen te geven en ze te verbinden, worden de ecosystemendiensten die zij leveren versterkt. Deze diensten zoals bestuiving, natuurlijke plaagbestrijding, waterberging en -infiltratie, ... bieden natuuroplossingen voor belangrijke uitdagingen zoals klimaatverandering en voedselproductie, die de draagkracht van de open ruimte onder druk zetten. Door natuuroplossingen te stimuleren wordt de open ruimte m.a.w. robuuster en veerkrachtiger.

Voor deze natuuroplossingen zijn geen nieuwe grote natuurgebieden nodig; er zijn even grote winsten te halen door het bestaande groenblauwe netwerk verder uit te bouwen en te versterken. De relatie met landbouw, het voornaamste openruimtegebruik, is hierbij echter niet te onderschatten. Zo is ook in het (perifeer) landbouwgebied een sterkere groenblauwe verweving nodig. Het groenblauwe netwerk is immers verweven doorheen het agrarisch gebied, en de natuurbelangen, zeker wat betreft het watersysteem, zijn evenzeer landbouwbelangen.



Kaart: Groenblauwe structuur in Kasterlee

0 1km



- Biologisch minder waardevol
- Biologisch zeer waardevol
- Natura 2000
- VEN-gebied
- Natuurreservaat
- Bos- en natuurbeheerplannen
- Bos
- Veengronden
- Overstromingsgevoelig
- Potentiële ecologische verbindingen
- Groenblauwe verbindingen in de kernen

Een biodiverse open ruimte

Kleinschalige en biologisch minder waardevolle elementen in het openruimtelandschap (bv. houtkanten, hagen, solitaire bomen, etc.) kunnen belangrijke ecologische functies vervullen. Door deze landschapselementen op te waarderen, uit te breiden en te verbinden, zowel onderling als met de meer waardevolle bos- en natuurgebieden, ontstaat een samenhangend ecologisch netwerk. Het vrijwaren en versterken van dit netwerk is van belang om ecosystemen, habitats, en migratie van soorten te bevorderen en komt m.a.w. ten goede aan de biodiversiteit. In intensief beheerde tuinen en hoogintensieve landbouwgebieden, waar de biodiversiteit vaak laag is, kan een verrijking van de biodiversiteit de natuurlijke ecotopen, en de ecosysteemdiensten die zij leveren zoals bestuiving en natuurlijke plaagbestrijding, versterken.

Als een landbouwbedrijf uitbreidt of een functiewijziging in de open ruimte plaatsvindt, kunnen op perceelsniveau inrichtings- en beheersvoorwaarden opgelegd worden die de ecologische connectiviteit bevorderen. Maar ook zonder het sleutelmoment van een vergunningsplichtige handeling moeten ecologische inrichtingen mogelijk zijn. De gemeente kan daarom landbouwers aanmoedigen tot de opmaak van een landbouwbedrijfsplan, dat het landbouwbedrijf - erf en landerijen - optimaal integreert in het omringende landschap.

Om zulke inrichtingen vanuit een overkoepelende visie te sturen, kan de gemeente een toetskader opmaken van generieke en vooral locatiespecifieke inrichtingen en beheersmaatregelen. Samen met natuurexperten en lokale belangenverenigingen kan de gemeente hiervoor een ontsnipperingsplan opmaken dat quick-wins en essentiële ontbrekende schakels in het groenblauwe netwerk definieert.

Dit plan kan volgende ambities en uitwerkingen bevatten:

- Het definiëren van zoekzones voor beperkte **bosuitbreidingen aan de randen** van bestaande bossen, indien dit de biologische en/of ecologische waarde bevordert en de natuur- of landbouwwaarde niet hypothekeert. Meer ecologische landbouwvormen zoals boslandbouw (agroforestry) kunnen hier plaatsvinden (bv. tussen Hoge Rielen en Rielenbroek, of t.h.v. het agrarisch gebied met ecologisch belang nabij Witte Bergen).
- Verbinden van bestaande landschapselementen, door middel van stapsteenbossen, hagen, houtkanten, elzensingels, bomenrijen, taluds, holle wegen, ...
- Ook grensoverschrijdende verbindingen dienen te worden gezocht, bv. met Zegge-Mosselgoren of met Grotenhoutbos. Samenwerking met buurgemeenten en partners als Natuurpunt zijn hiervoor van belang.
- Hanteren van bestaande lijnstructuren om door middel van meer verwilderde en biologisch rijkere natuur de ecologische corridorfunctie te versterken:
 - Natte natuur en natuurlijke beekoevers langs **waterlopen**, eventueel door verharde dijkfragmenten te elimineren en slootkanten te begroeien.
 - Creëren van rijkere bermen langs **landbouw- en andere wegen** door arbeidsextensief groenbeheer, waar mogelijk in combinatie met ontharding van overmatige wegen
 - Stimuleren van functionele agrobiodiversiteit langs **perceelsranden** door bv. bloemenranden en kruidenrijke bermen.

ACTIE_ *We sensibiliseren landbouwers voor de opmaak van een landschapsintegratieplan*

ACTIE_ *We maken een ecologisch ontsnipperingsplan op voor de open ruimte*



Solitaire bomen als klein landschapselement © Toerisme Provincie Antwerpen



Ruimte voor ontharding en ecologische opwaardering van wegbermen © Visit Kasterlee



Hermeandering van de Kleine Nete t.h.v. Ark van Noë

Een klimaatadaptatieve open ruimte

Door de klimaatverandering kunnen we in de toekomst langere en warmere droogteperiodes en intensere piekregenbuien verwachten. Dit creëert belangrijke uitdagingen, zoals schade aan vegetatiegroei, bodemverdroging en -daling, vermindering van de waterkwaliteit, ... De open ruimte zal veerkrachtig moeten zijn om intense periodes van agrarische en hydrologische droogte te kunnen overbruggen, willen we onze voedselproductie en waterhuishouding niet in het gedrang brengen. Dit kan door het beschikbare water langer vast te houden en de grondwatertafel te voeden. Daarnaast dient de omgeving voorbereid te zijn op occasioneel zeer grote debieten in de waterlopen en de bijhorende risico's op overstromingen.

Een duurzame inrichting en beheer van het watersysteem vormt m.a.w. de basis voor een klimaatadaptatieve open ruimte. Bovendien kan ook de waterkwaliteit van de waterlopen, vooral in agrarisch gebied, hierdoor verbeteren. De gemeente maakt hiervoor een hemelwater- en droogteplan op, als beleidsinstrument voor een integraal waterbeleid. **Hierin worden in detail maatregelen voorgesteld die doorwerken op inrichtingsniveau. Het gemeentelijk Beleidsplan Ruimte onderbouwt deze ambities en maatregelen en is op geen enkel vlak in strijd met het hemelwater- en droogteplan. Daarnaast gelden ook de bepalingen uit het gemeentelijke energie- en klimaatplan, dat in beperktere mate doorwerkt op de inrichting van de open ruimte in Kasterlee.**

Dit plan kan volgende ambities en uitwerkingen bevatten:

- Hanteren van leidende principes met betrekking tot **hemelwater**:
 - vermijden van runoff, bv. door te ontharden
 - opvangen van hemelwater voor hergebruik, bv. door sensibilisering of verordening
 - retentie en infiltratie van hemelwater, cfr. gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.
- De zandruggen vrijwaren als **infiltratiegebieden**: de zandige gronden van de Kempische heuvelrug zijn zeer geschikt voor infiltratie, maar het infiltratiedeficit is hier nog relatief groot. Ze dienen te worden gevrijwaard van verharding in functie van maximale voeding aan de ondiepe watertafel.
- Er zijn geen **signaalgebieden** in Kasterlee. Desalniettemin is het belangrijk watergevoelige gebieden te vrijwaren van bebouwing.
- Inrichting en beheer van **waterlopen**:
 - Er zijn geen waterlopen in gemeentelijk beheer (categorie 3) in Kasterlee, wel niet-geklasseerde grachten. Voor beheer van de belangrijkste waterlopen is m.a.w. dialoog nodig met de bevoegde instanties (Vlaanderen voor Kleine Nete en Aa, provincie voor de overige)
 - De gemeente kan haar publieke grachten opnemen in een digitale atlas, om het juridisch statuut en de bijhorende bevoegdheden voor inrichting en beheer van deze grachten te verzekeren.
- Creëren van meer ruimte (in volume en oppervlakte) voor water. Dit kan door hermeandering, zodat het water trager wordt afgevoerd, het valleigebied bijgevolg vernat, en de ecologische kwaliteit wordt hersteld.
- Weren van constructies in oeverzones en winterbeddingen van waterlopen, alsook selectief verwijderen van dijksegmenten en overtollige drainage infrastructuur.
- Waterbeheer in samenwerking met **landbouw**:
 - Extensief beheer op laaggelegen gras- en weilanden in de beekvalleien, zodat het waterbergend vermogen vergroot. Dit in overeenstemming met de ontwikkelingsperspectieven voor het perifere landbouwgebied.
 - Dynamisch peilbeheer van grachten en waterlopen, zodat de versnelde afvoer van regenwater wordt afgeremd. Zo kan de grondwatertafel meer gevoed worden en kan de waterbeschikbaarheid voor landbouw op maat worden geregeld, ook in drogere periodes.
 - Beschermen en herstellen van de koolstof-capterende veenbodems in de beekvalleien (vnl. van de Calie en Aa), door deze voldoende nat te houden, bv. door het dempen van greppels en grachten.
 - De sterke bebouwing van het bedrijventerrein langs de E34 in Turnout creëert een hydrologische druk op de Kastelse landbouwgronden verderop in de Aavallei. De gemeente beklemtoont daarom de nood voor een geïntegreerd beheer van stroomafwaartse effecten en wilt hiervoor in overleg treden met de provincie en buurgemeenten (Turnhout en Lille).

Doelstelling 4 : Gemeente Kasterlee versterkt natuur- en plattelandsbeleving in functie van toeristisch-recreatieve troeven

Een kwaliteitsvolle open ruimte is een gezonde plek waar mensen graag ontspannen, elkaar ontmoeten, sporten en spelen. Aantrekkelijke landschappen, waardevolle natuur en erfgoed, en een uitrustingsniveau dat de optimale beleving ervan faciliteert, maken hier essentiële onderdelen van uit.

Het beeldbepalend karakter van de beekvalleien en de beboste heuvelrug, dat zelfs als cultuurhistorisch landschap is beschermd, dragen sterk bij tot de identiteit van Kasterlee als toeristisch-recreatieve gemeente. Ook de vele voorzieningen voor zowel lokale als bovenlokale jeugdactiviteiten (bv. Hoge Rielen, Bos en Brem, ...) en voor verblijfsrecreatie (kampeerreinen, vakantiewoningen, ...) creëren een ruim toeristisch-recreatief aanbod in Kasterlee. Kasterlee is dan ook niet voor niets, na Mol, de grootste gemeente in de Antwerpse Kempen wat betreft toeristische overnachtingen¹.

De gemeente wilt de kwaliteiten van dit uitgebreide aanbod behouden en versterken, door de recreatieve polen verder uit te bouwen op een duurzame manier en ze nog beter te verbinden met zowel de kernen als kleinere toeristisch-recreatieve initiatieven in de open ruimte. Daarbij blijft aandacht gaan naar de ambities vanuit natuurbescherming, landbouw en landschapsontwikkeling.

Recreatieve polen

De voornaamste recreatieve polen hebben een grote natuurbelevingswaarde. Binnen deze polen kan bijkomende infrastructuur toegelaten worden, zolang deze dient ter versterking of ondersteuning van die belevingswaarde en deze ruimtelijk, esthetisch en programmatorisch past binnen de omgeving. Zo kan bv. de meerwaarde van nieuwe ontwikkelingen zoals een natuureducatiecentrum of tiny houses en boomhutten gevals specifiek worden afgewogen. Een aandachtspunt hierbij is om de bestaande aanwezige verhardingen als kwantitatief maximum te hanteren.

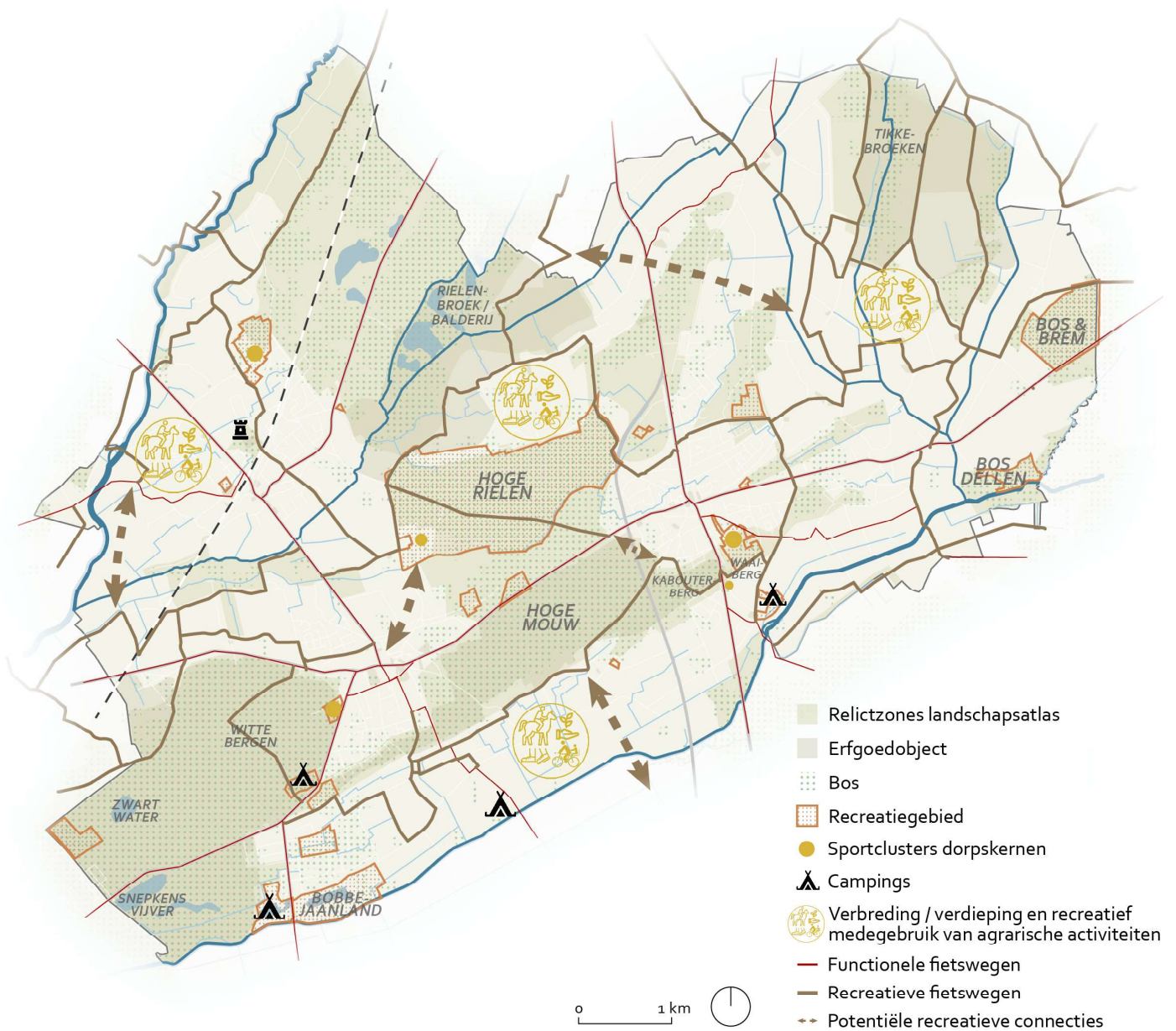
Op de Kempische Heuvelrug bevinden zich tal van speelbossen en verblijfsrecreatiezones, met als sluitstuk de Hoge Rielen en het provinciaal domein Hoge Mouw. Vlaanderen en de provincie zijn bevoegd voor de inrichting en het beheer van deze gebieden. De gemeente wilt echter in dialoog treden om haar beleidsprincipes te verankeren bij nieuwe inrichtingen en beheersmaatregelen, bv. bij de opmaak van de toegankelijkheidsregeling die nog voor veel van deze gebieden ontbreekt. Respect voor de erfgoedbelangen vanuit het statuut van beschermd cultuurhistorisch landschap is hierbij uiteraard een leidend principe.

Niet ver van de Hoge Rielen bevindt zich het moerassig natuurgebied van de Calievallei met Balderij en Rielensbroek. Ook dit gebied heeft een belangrijke natuurbelevingswaarde met o.m. veel visvijvers, en is in beheer van het Agentschap Natuur en Bos. Omwille van de hoge natuurwaarde en de nabijheid van militair domein, is de recreatiewaarde hier sowieso laag dynamisch. Het is aangewezen dat de gemeente haar prioriteiten voor dit gebied vooropstelt voor wanneer delen ervan op lange termijn in gemeentelijk beheer zouden komen.

In de Kleine Netevallei zijn er enkele (verblijfs-) recreatiepolen (Bos Dellen, Bos en Brem, Bobbejaanland, ...). De recreatieve ontwikkelingsperspectieven voor deze zones zijn ondergeschikt aan de principes van beek- en valleierstel voor de Kleine Nete.

In de randen van de drie dorpskernen zijn er enkele sportrecreatieve polen. De ontwikkelingsperspectieven hiervoor kaderen binnen de ambities van kernverdichting en dus het beleidskader verdichting. Een goede verbinding van deze polen met de open ruimte en met andere recreatiepolen via trage wegen dient te worden verzekerd.

1 Provincies in cijfers



Kaart: Recreatieve polen en verbindingen in Kasterlee

Recreatief gebruik in de open ruimte

In het landbouwlandschap van Kasterlee kan de belevingswaarde worden vergroot door recreatief medegebruik en nevenfuncties te faciliteren. De landelijke idylle heeft nl. een aantrekkingskracht die de inwoners en bezoekers van Kasterlee aanzet tot het verkennen van de open ruimte in al haar facetten. Dat kan belangrijke bijdragen leveren aan de waardering van landbouw, natuur en het cultuurhistorisch karakter van Kasterlee. Toeristisch-recreatieve voorzieningen in de open ruimte dienen dan ook in het teken hiervan te staan, bv. zelfpluk- en kinderboerderijen, erfgoedroutes, gegidste wandelingen en rondleidingen, ...

Nieuwe particuliere initiatieven ontstaan idealiter enkel als functiewijziging of uitbreiding van een bestaande (agrarische) infrastructuur, waarbij de relatie met de initiële functie duidelijk aanwezig blijft. Activiteiten als verbreding (bv. hoefveoerisme, zorgboerderijen) of verdieping (hoeveproducten, korte-keten, gemeenschapslandbouw) van landbouwactiviteiten zijn daarom mogelijk, en komen ook vandaag al voor in het landbouwgebied. De gemeente dient bij de vergunning van zulke initiatieven wel te bewaken dat het landbouwaspect niet gereduceerd wordt tot louter een marketingonderdeel van een recreatieve ontwikkeling.

Paardenfokkerijen en -melkerijen vallen onder de agrarische functie en blijven bijgevolg mogelijk in het landbouwgebied. Hoewel paardenhouderijen een kenbare link hebben met het agrarisch gebied, zijn paard-gerelateerde activiteiten vooral een recreatief gebruik dat inmiddels een belangrijke ruimteconcurrent is geworden voor de landbouw. Verregaande verpaarding van het landbouwgebied

dient dan ook te worden vermeden. Hiervoor is sturing nodig om ruiterverenigingen kansen te blijven bieden, maar private ontwikkelingen te weren die de ruimtelijke draagkracht onderdrukken en de landschappelijke integriteit van de open ruimte verstoren. Daarvoor zal bv. worden ingezet op handhaving van ingrepen die in strijd zijn met het vrijstellingenbesluit, m.n. het onvergund uitvoeren van vergunningsplichtige en/of het niet melden van meldingsplichtige handelingen in openruimtegebied, zoals het plaatsen van bepaalde dierschuilhokken en afsluitingen of het oprichten van een hobbystal bij zonevreemde woningen. Ook dient het gemeentelijk afwegingskader voor zonevreemde functiewijzigingen de wenselijkheid van een recreatieve paardenhouderij t.a.v. agrarische herontwikkeling te beoordelen a.d.h.v. de categorisering van het agrarisch gebied (m.n. strenger in landbouwkerngebied) en de nabijheid bij de kernen en andere recreatieve infrastructures.

Functiewijzigingen naar een louter private woning met tuin, ook als deze als tweede verblijf wordt benut, zijn niet wenselijk. Vakantiewoningen zijn omwille van het recreatief karakter wel toelaatbaar, maar bij voorkeur enkel in de nabijheid van de recreatieve polen. Hoe dan ook vormen de ruimtelijke inpasbaarheid in de omgeving en de afstemming met de open ruimtelfunctie de toetseslementen om elke functiewijziging gevalspecifiek te beoordelen op vergunningenniveau.

ACTIE_ *We verzekeren onze inspraak in de ontwikkeling van de recreatieve polen*

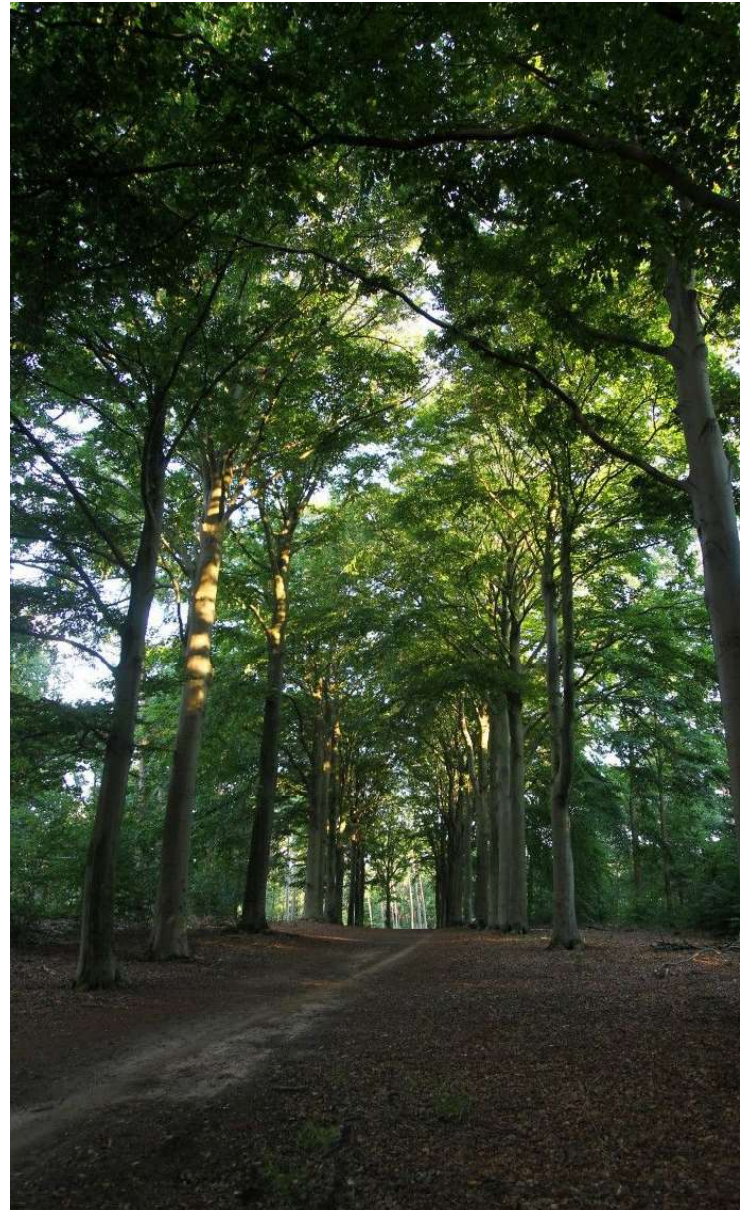
ACTIE_ *We voeren het actieplan van trage wegen uit in de open ruimte*

Netwerk tussen de kernen en de open ruimte

Om de toeristisch-recreatieve troeven van Kasterlee goed te verbinden, dient de trage mobiliteit ertussen te worden verbeterd. Een goed recreatief wegennet is opgebouwd rond speerpunten zoals de aantrekkelijkheid van de wegen (landschappelijk kader), de veiligheid (staat van de wegen en het verkeer), de leesbaarheid (bewijzing, herkenbaarheid) en het voorzien van voldoende en aangename rustpunten. Deze speerpunten kunnen een iets andere invulling hebben naargelang het gaat om wandel-, fiets- of ruiterpaden.

Een gemeentelijk actieplan voor de trage wegen doorheen de hele gemeente is in opmaak. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen functionele en recreatieve wegen. De functionele wegen ontsluiten vooral de verschillende bebouwde kernen op een vlotte manier, terwijl bij de recreatieve wegen het comfort en de omgeving primeren. In de open ruimte kan het recreatief net aantakken op instappunten van natuurgebieden en op minder belangrijke landbouwwegen, en in de dorpen kan het aantakken op trage wegen doorheen de kernen. **Het actieplan voor trage wegen wordt niet overgenomen in dit beleidsplan, omdat het nog in ontwikkeling is en dat in se ook in de toekomst zal blijven. De trage wegenkaart moet nl. aanpasbaar blijven doorheen de tijd, zodat de toevoegingen aan het trage wegennet kunnen mee evolueëren met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.**

De bestaande trage wegen in Kasterlee zijn nog niet toegevoegd aan het provinciaal tragewegenregister. Na goedkeuring van de gemeentelijke visie is het wel aangeraden deze toevoeging te doen. Zo kunnen immers vlot 'missing links' worden gevonden (en mogelijks bij vergunning van een project worden opgelost), en kunnen gebruikers heel gericht veilige en aangename routes uitstippelen.



Trage weg nabij de Hoge Rielen © Visit Kasterlee

ACTIEPLAN

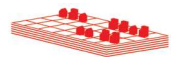
Actieplan

In de beleidskaders hebben we de ambities uit de strategische visie vertaald in algemene en specifieke doelstellingen waar de gemeente Kasterlee in de komende twee legislaturen naar kan toewerken. Om de doelstellingen verder te concretiseren en de gemeente de nodige handvaten te geven ter uitvoering van de twee beleidskaders hebben we welomschreven acties toegevoegd.

In wat volgt, lijsten we die acties op. We gaan iets uitgebreider in op de aangereikte instrumenten, de betrokken stakeholders en de termijn waarbinnen een actie kan worden gerealiseerd. Bijkomend voegen we referenties vanuit andere gemeenten toe om de acties verder te duiden. Een actie kan betrekking hebben op meerdere doelstellingen, ze werken in symbiose en moeten integraal benaderd worden.

Het dient het vergezicht van de strategische visie en de beleidskaders behapbaar en tastbaar te maken.

Prioritaire acties Beleidskader Wonen en Verdichting - korte termijn



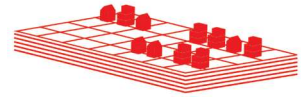
- Actie We kiezen voor het maximaal behoud van de open ruimte en bestaande boscomplexen door zeer beperkt en selectief woonuitbreidingsgebieden aan te snijden
- Actie We maken een beeldkwaliteitsplan op voor iedere dorpskern
- Actie We sensibiliseren de toekomstperspectieven voor de woonomgevingen bij de brede bevolking en professionals
- Actie We actualiseren de algemeen stedenbouwkundige verordening in functie van de levenslange en klimaatadaptieve inrichting van de ruimte

Prioritaire acties Beleidskader Open Ruimte - korte termijn



- Actie We maken een afwegingskader op voor zonevreemde functiewijzigingen en sloop van agrarische infrastructuur, ter ondersteuning van de opportuniteitstoets
- Actie We maken een gebiedsgerichte visie op voor de toekomstperspectieven van nieuwe en uitbreidende landbouwbedrijven
- Actie We implementeren het gemeentelijk hemelwater- en droogteplan

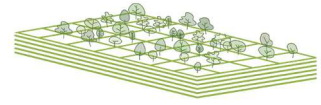
Overzicht acties van beleidskader Wonen en Verdichting



- *We kiezen voor het maximaal behoud van de open ruimte en bestaande boscomplexen door zeer beperkt en selectief woonuitbreidingsgebieden aan te snijden*
- *We maken een beeldkwaliteitsplan op voor iedere dorpskern*
- *We sensibiliseren de toekomstperspectieven voor de woonomgevingen bij brede bevolking en experts in het werkveld*
- *We actualiseren de algemeen stedenbouwkundige verordening in functie van de levenslange en klimaatadaptieve inrichting van de ruimte*

- We maken een afwegingskader voor het woonmilieu 'wonen in het groen'
- We hanteren de toekomstperspectieven voor de woonomgevingen als een Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling (BGO)
- We maken een inrichtingsplan op voor het openbaar domein
- We actualiseren de ruimtelijke uitvoeringsplannen van de kernen op basis van het Beleidsplan Ruimte
- We zetten in op ontwerpend onderzoek om verkavelingswijken te transformeren in functie van levensloopbestendig wonen
- We voeren het actieplan rond ontbrekende schakels in het trage wegennetwerk uit in de dorpskernen
- We evalueren het bestaande sociale woningenbestand
- We zetten het recht van erfpacht en opstalrecht in om publieke gronden en woningen binnen de dorpskernen en de kerngebonden verkavelingsweefsels aan te wenden om sociale huurwoningen te realiseren
- We sensibiliseren private bouwexperten om sociale woningen te bouwen met behulp van de Vlaamse premiestelsels
- We stellen een recht van voorkoop in op strategische sites in de dorpskernen en de kerngebonden verkavelingsweefsels
- We werken een beleidskader voor **de bestemde bedrijventerreinen ruimtelijke economie en bedrijvigheid** uit

Overzicht acties van beleidskader Open Ruimte



- *We maken een afwegingskader op voor zonevremde functie-wijzigingen en sloop van agrarische infrastructuur, ter ondersteuning van de opportuniteitstoets*
- *We maken een gebiedsgerichte visie op voor de toekomstperspectieven van nieuwe en uitbreidende landbouwbedrijven*
- *We implementeren het gemeentelijk hemelwater- en droogteplan*

- We maken een RUP zonevremde bedrijven op voor bedrijvigheid in de open ruimte
- We sensibiliseren landbouwers voor de opmaak van een landschapsintegratieplan
- We maken een ecologisch ontsnipperingsplan op voor de open ruimte
- We verzekeren onze inspraak bij ontwikkelingen in de bovenlokale recreatieve polen
- We voeren het actieplan van trage wegen uit in de open ruimte

ACTIE_

We kiezen voor het maximaal behoud van de open ruimte en bestaande boscomplexen door zeer beperkt en selectief woonuitbreidingsgebieden aan te snijden

Toelichting

Vanuit het Decreet Woonreservegebieden (d.d. 24 mei 2023) en de toekomstige woonbehoefte kiezen we ervoor om zeer beperkte delen van de aanwezige woonuitbreidingsgebieden aan te snijden. Aangezien het merendeel van de toekomstige woonbehoefte kan opgevangen worden binnen het bestaande woonweefsel, worden zeer selectieve woonuitbreidingsgebieden verder ontwikkeld met het oog op het maximaal behoud van de open ruimte en de bestaande boscomplexen.

Volgende WUG's worden zeer beperkt strategisch aangesneden in functie van de woonvraag:

- Het noordelijk deel van het WUG Kloosterstraat-Pastoor Dergentstraat in Lichtaart, met het maximaal behoud van de open ruimte en het aanwezige bos in het zuiden. Dit WUG kan enkel aangesneden worden op voorwaarde dat dit WUG gecompenseerd wordt met het schrappen van woongebied elders in de gemeente. Het te schrappen woongebied is slecht gelegen en/of moet beschermd worden omwille van haar groenblauwe kwaliteiten zoals bijvoorbeeld percelen die gelegen zijn op de Kempense heuvelrug. De gemeente moet hiervoor een planschade-regeling opzetten;
- Restpercelen binnen het reeds aangesneden WUG Kasteeldreef-Molenberg in Tielen. Deze restpercelen zijn opgenomen in de afbakening van de woonmilieus waar enige verdichting mogelijk is. De ontwikkeling moet steeds getoetst worden aan de ruimtelijke context en draagkracht van de onmiddellijke omgeving;
- Afwerkingspercelen in het zuidoosten van het WUG Willaert in Tielen. Deze afwerkingspercelen zijn opgenomen in de afbakening van de woonmilieus waar enige verdichting mogelijk is. De ontwikkeling moet steeds getoetst worden aan de ruimtelijke context en draagkracht van de onmiddellijke omgeving.

Het aansnijden van deze woonuitbreidingsgebieden dient steeds kwalitatief en kwantitatief gemotiveerd te worden en in overeenstemming te zijn met dit beleidsplan en de beleidsplannen van de hogere overheden.

Planning

Korte termijn

ACTIE_

We maken een beeldkwaliteitsplan op voor iedere dorpskern

Toelichting

De gemeente Kasterlee heeft de ambitie om de dorpskernen van Kasterlee, Lichtaart en Tielen kwalitatief en groen in te richten. Hoewel de gemeente al meerdere inspanningen hiervoor geleverd heeft met het recent opgeleverde masterplan 'De Met' en het in opmaak zijnde masterplan voor Tielen, is het interessant om ontwerprichtlijnen op te nemen op maat van iedere dorpskern. De ontwerprichtlijnen gaan dieper in over hoe er in de toekomst met bouw- en renovatieopgaves moet omgegaan worden.

Dit kan door middel van een beeldkwaliteitsplan waarin de specifieke, unieke ruimtelijke en/of architecturale karakteristieken van een omgeving onderzocht wordt. Daarnaast brengt het kwaliteitseisen of ontwerprichtlijnen naar voor om de architectuur en de beeldtaal van toekomstige ontwikkelingen mee richting te geven. De figuren en tactieken uit het boek 'Toolbox dorpsse architectuur' kunnen hierbij inspirerend werken.

Een beeldkwaliteitsplan is een belangrijk communicatiemiddel bij de aanvraag voor nieuwe projecten. Het vormt een aanvulling op de algemeen stedenbouwkundige verordening waarover de gemeente vandaag al beschikt. Bovendien kan een beeldkwaliteitsplan op relatief korte termijn worden opgemaakt.

Planning

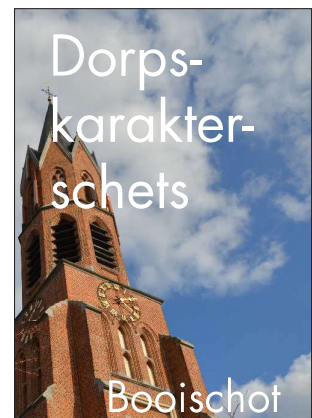
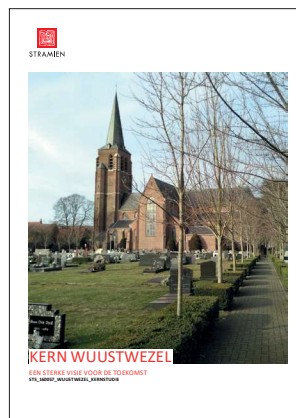
Korte termijn

Referentie

De gemeente Wuustwezel beschikt voor zijn dorpskern Wuustwezel over een nota waarin een visie, een structuurschets met richtlijnen en een woningtypetoets gecombineerd zijn. Deze nota vormt de basis om omgevingsvergunningsaanvragen af te toetsen. In de visie wordt dieper ingegaan op de algemene toekomstige ontwikkelingsprincipes en randvoorwaarden voor verdichting. De nota heeft geen verordenend karakter, maar kan als eerste stap gebruikt worden richting een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

Referentie

De gemeente Heist-op-den-Berg beschikt over dorpskarakterschetsen van haar dorpen. De dorpskarakterschetsen zijn gegroeid vanuit het traject 'Veerkrachtige dorpen' van de Provincie Antwerpen. De dorpskarakterschetsen bewaken over de beeld- en leefkwaliteit van de Heistse dorpen en wordt gebruikt als leidraad bij het vergunningenbeleid. Het document is opgebouwd uit een gebiedsspecifieke analyse, gekoppeld aan een aantal ontwerpconcepten en richtlijnen, en concrete acties.



ACTIE_

We sensibiliseren de toekomstperspectieven voor de woonomgevingen bij brede bevolking en experts in het werkveld

Toelichting

Naast het hanteren van de toekomstperspectieven voor de woonomgevingen als Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling (BGO), kan de gemeente inzetten op de communicatie en sensibilisering van deze toekomstperspectieven naar de inwoners en de experts in het werkveld. Sensibiliseren is een zachte manier om de ambities van de gemeente kenbaar te maken. Zo kunnen specifieke infosessies georganiseerd worden rond collectief en levensloopbestendig wonen, maar ook rond het vergroenen van percelen die gelegen zijn in de woonparken en woonwijken met uitgestrekte groenstructuren. Deze infosessies gaan niet alleen dieper in op de doelstellingen van de gemeente, maar kunnen ook goede voorbeelden ter inspiratie in beeld brengen.

Planning

Korte termijn

ACTIE_

We actualiseren de algemeen stedenbouwkundige verordening in functie van de levenslange en klimaatadaptieve inrichting van de ruimte

Toelichting

De gemeente Kasterlee beschikt vandaag over een verordenend kader om de inrichting en het beheer van haar omgeving aan te sturen. Deze stedenbouwkundige verordening kan, na het vaststellen van het Beleidsplan Ruimte, geactualiseerd worden in functie de strategische visie en de doelstellingen van het Beleidsplan Ruimte. Zo kan de verordening de volgende aanvullende maatregelen opleggen:

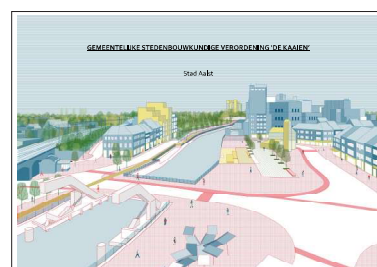
- Levensloopbestendig en intergeneratieel wonen door bijvoorbeeld levensloopbestendige en intergeneratiele inrichting te verplichten bij meergezinswoningen en/of woningen die in de kern gelegen zijn in combinatie met de herziening van het minimum bruto vloeroppervlak (BVO) bij woningen;
- Vergroenen van de gemeente door bijvoorbeeld het verharden van voortuinen te verbieden, afsluitingen die grenzen aan openruimtegebied te voorzien in levendig groen voor kleine fauna of beeldbepalende bomen een zekere vorm van bescherming te bieden;
- Klimaatadaptieve inrichting van de ruimte door bijvoorbeeld de oppervlakte aan verhardingen te beperken;
- Het opleggen van een sociaal aandeel bij private projecten;
- Een sturend parkeerbeleid door bijvoorbeeld duurzame verplaatsingen te stimuleren.

Planning

Korte termijn

Referentie

De stad Aalst trekt in haar (gebiedsspecifieke) verordening voor de Kaaien de kaart van levenslang wonen. Nieuwe woonprojecten moeten levenslang ingericht worden. Dit betekent dat de woning aanpasbaar is bij een eventuele zorgvraag van de bewoner(s). Het levenslang inrichten van een woning is nauw verbonden met de toegankelijkheid, aanpasbaarheid en flexibiliteit.



ACTIE_

We maken een afwegingskader voor het woonmilieu 'wonen in het groen'

Toelichting

Op het grondgebied van de gemeente Kasterlee bevinden zich wel wat woonparken en woonwijken die gelegen zijn binnenin of aan de uitlopers van omvangrijke boscomplexen. Voor deze gebieden is een toekomstperspectief opgemaakt, het zogenaamde woonmilieu 'Wonen in het groen'. De gebieden beschikken over grote percelen, waardoor de wijken een relatief lage dichtheid kennen. Om de groenblauwe kwaliteit van deze gebieden te behouden en te versterken, kan de gemeente opteren, nog voor de opmaak van de Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling (BGO), om een eigen afwegingskader op te maken voor vergunningsaanvragen. In dit afwegingskader kunnen eisen opgelegd worden over de minimale perceelsgrootte, de maximaal te bebouwen oppervlakte, de norm met betrekking tot hoogstammig groen, de afsluitingen ten aanzien van openruimtegebied, de verhardingsgraad, en dergelijke meer. Idealiter is dit afwegingskader ook online raadpleegbaar. Het afwegingskader vormt een aanvulling op de Vlaamse omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. Het afwegingskader kan opgenomen worden in een BGO.

Planning

Korte termijn (voor de opmaak van een BGO)

Referentie

De gemeente Peer heeft een inventaris opgesteld van alle beeldbepalende bomen op privégronden in de gemeente. Volgens de Vlaamse wetgeving is het toegestaan om bomen die zich binnen een afstand van 15 meter van een gebouw bevinden te kappen zonder vergunning. Als een boom echter is opgenomen in de inventaris, moet er eerst een vergunning worden aangevraagd voordat deze gekapt kan worden. Als aanvulling hierop heeft de gemeente een subsidieregeling opgesteld, waarbij eigenaren van waardevolle bomen financiële ondersteuning ontvangen om de gezondheid van de bomen te laten controleren en indien nodig te laten onderhouden.

ACTIE_

We hanteren de toekomstperspectieven voor de woonomgevingen als een Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling (BGO)

Toelichting

In het Beleidsplan Ruimte worden toekomstperspectieven voor de woonomgevingen geformuleerd. Deze toekomstperspectieven bieden per woonomgeving richtlijnen en concrete handvaten aan voor wonen, verdichten en vergroenen. Op korte termijn zouden deze toekomstperspectieven vertaald kunnen worden in een Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling (BGO). Een BGO heeft in tegenstelling tot een verordening geen juridische kracht, maar geeft wel richtlijnen aan projecten in de vergunningspraktijk. Door een BGO kan de gemeente relatief snel een consequent en toekomstgericht beleid voeren en advies verlenen. De BGO heeft als voordeel dat deze erkend wordt door de Provincie Antwerpen. Daartegenover staat wel dat de BGO zich dient in te passen binnen de modaliteiten voor BGO's conform de omzendbrief van de Provincie Antwerpen.

Planning

Korte termijn

ACTIE_ We maken een inrichtingsplan op voor het openbaar domein**Toelichting**

De gemeente Kasterlee is volop bezig met het masterplan voor zijn dorpskern van Tielen en met het masterplan voor de Bloemenwijk. Beide masterplannen spelen in op het verfraaien van de omgeving door onder meer in te zetten op een nieuw ontmoetingscentrum in de dorpskern van Tielen, het herorganiseren van de publieke functies en het herinrichten van het openbaar domein in de Bloemenwijk. Niet alleen wil de gemeente de geplande werken uit deze masterplannen de komende maanden verder realiseren, ook wil de gemeente de komende jaren blijvend inzetten op de herinrichting van haar openbaar domein door de opmaak van een inrichtingsplan voor haar volledige grondgebied. In het inrichtingsplan beschrijft ze de gewenste aanleg voor haar openbaar domein of type wegenis dat gerealiseerd kan worden bij toekomstige infrastructuurwerken. Het inrichtingsplan heeft de ambitie om klimaatrobuuste kwaliteitseisen op te leggen die dieper ingaan op:

- De groenblauwe inrichting met ruimte voor water, bomen en ander groen;
- Ontharding van overgedimensioneerde wegenis en nutteloze verharding;
- De toegankelijkheid (bv. drempelloos), maar ook het ontmoetingsaspect (bv. beleef- en rustplekken) van het openbaar domein in functie van levensloopbestendig wonen.

Planning

Lange termijn

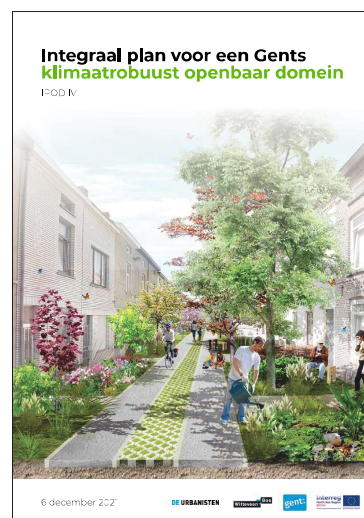
Referentie

Het masterplan 'De tuinen van Puurs' omvat een samenhangend en landschappelijk concept voor vier projectgebieden in de gemeente. De conceptvisie gaat dieper in op het inrichten van een groen dorpshart dat zowel op vlak van verdichting en activiteiten, als op vlak van mobiliteit voor een vernieuwende aanleg gaat. Naast de formele openbare ruimtes in het centrum worden ook een reeks publieke tuinen opgenomen in het masterplan, waardoor een leesbaar noord-zuidtraject ontstaat doorheen de dorpskern.

Referentie

De stad Gent heeft een Integraal Plan Openbaar Domein (IPOD) ontwikkelt om meer samenhang te brengen in de inrichting van haar publieke ruimte. De stad werkte recent een vierde deel van haar IPOD uit, waarin de klimaatrobuuste aanleg van het openbaar domein een belangrijk thema is. In dit IPOD stelt de stad zich ambities voor haar openbaar domein op vlak van:

- het voorkomen van wateroverlast;
- het bestrijden van droogte;
- het reduceren van hittestress;
- het vergroten van de biodiversiteit;
- het verbeteren van de omgevingskwaliteit;
- het verminderen van de uitstoot CO₂;
- het vergroten van het klimaatbewustzijn;
- het vergroten van de gebruikswaarde.



ACTIE_ We actualiseren de ruimtelijke uitvoeringsplannen van de kernen op basis van het Beleidsplan Ruimte

Toelichting

De bestaande ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) voor de kernen van Kasterlee, Lichtaart en Tielen beperken de ontwikkelingsmogelijkheden. De plannen zetten een rem op de verwezenlijking van collectieve en andere innovatieve woonvormen in en rondom de dorpskern. Deze RUP's kunnen, na het vaststellen van het Beleidsplan Ruimte, opgeheven worden en vervangen worden door een nieuw RUP 'Kernen'.

Bij een RUP is het belangrijk dat er steeds voldoende flexibiliteit wordt ingebouwd, zodanig dat dossier specifiek nog ruimte is voor onderhandeling. Het nieuwe RUP Kernen kan de afbakening van de toekomstperspectieven voor de woonomgevingen hanteren en nieuwe woondichtheden en woontypes bepalen. Eveneens krijgen de strategische woonprojecten opnieuw een plek in dit nieuwe RUP. De strategische woonprojecten vormen de ideale plek voor gemengde woonprojecten met ruimte voor sociaal wonen. De gemeente kan deze gebieden in het RUP aanduiden als een bestemmingszone voor sociale woningen, zodanig dat de bouw van sociale woningen afgedwongen wordt op die plek. Aanvullend daarop kan de gemeente het voorkeepsrecht mee opnemen in het RUP. Zo worden goedgelegen gronden in het dorpshart of het kerngebonden verkavelingsweefsel bij verkoop eerst aangeboden aan de gemeente of een andere overheidsinstantie.

De actualisatie van de RUP's kan daarnaast aangegrepen worden om de bouw mogelijkheden op percelen die belangrijk zijn voor de groenblauwe dooradering in de kernen, definitief te schrappen en de eigenaars te vergoeden via de planschaderegeling.

Planning

Lange termijn



Beelden afkomstig uit het masterplan 'Tuinen van Puurs'

ACTIE_

We zetten in op ontwerpend onderzoek om verkavelingswijken te transformeren in functie van levensloopbestendig wonen

Toelichting

Rondom het dorpshart van Kasterlee, Lichtaart en Tielen zijn heel wat (oudere) verkavelingswijken gelegen die te kampen hebben met sluipverkeer, de nadrukkelijke aanwezigheid van de auto, weinig ruimte hebben voor ontmoeten en verblijven, en weinig aandacht hebben voor water en groen. Deze wijken beschikken over best nog wat ontwikkelingspotentieel door hun locatie nabij het dorp, hun ruimte voor bijkomende woningen en meer kwaliteit. Om deze potentiële transformaties te onderzoeken, kan er eerst ingezet worden op ontwerpend onderzoek. Gezien dit nog een relatief nieuwe opgave is, kan de gemeente zich hierbij laten ondersteunen door de Vlaamse inspiratiegids 'Verkavelingswijken op weg naar morgen'.

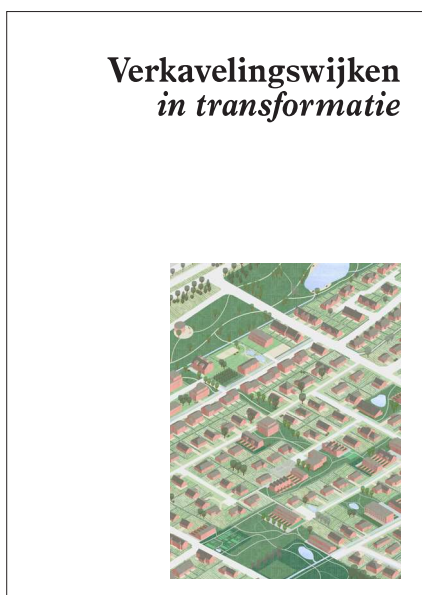
Op basis van het ontwerpend onderzoek kan de gemeente deze transformaties gefaseerd op het terrein in gang zetten. De gemeente zou ervoor kunnen kiezen om te werken met wijkrenovaties. Collectieve renovatie kan een belangrijke hefboom zijn in functie van energie-efficiëntie, armoede en sociale uitsluiting. Samen renoveren kan bewoners over de streep trekken om te renoveren en kan zorgen voor een efficiëntieverhoging bij betrokken bouwprofessionals. Bovendien drukt het de kosten en zorgt het voor sociale cohesie in de buurt.

Planning

Lange termijn

Referentie

De brochure 'Verkavelingswijken in transformatie' bundelt de inzichten uit het verkennend onderzoek, waarin nagegaan wordt hoe ver steden en gemeenten in de praktijk staan met strategieën om goed gelegen wijken te transformeren. Aanvullend hierop kan ook gekeken worden naar het leertraject 'Verkavelingswijken in transformatie' van het Departement Omgeving en het Team Vlaams Bouwmeester.



ACTIE_ We voeren het actieplan rond ontbrekende schakels in het trage wegennetwerk uit in de dorpskernen

Toelichting

Het openruimtegebied van de gemeente Kasterlee bestaat uit een zeer uitgebreid netwerk aan toeristische en recreatieve wegen. Dit fijnmazig net verdient ook een plek te krijgen in de bebouwde omgeving en meer bepaald in de dorpskernen van Kasterlee, Lichtaart en Tielen. Trage wegen zijn short-cuts tussen functies en stimuleren bewoners om zich te voet of met de fiets te verplaatsen naar hun bestemming. De gemeente beschikt reeds over een 'trage wegenproject' met een trage wegeninventaris. Daarnaast heeft de gemeente bepaald welke trage wegentypes aanwezig zijn en wat de doelstellingen zijn bij elk type.

Vervolgens is de gemeente gestart met de opmaak van een functioneel trage wegennetwerk in functie van routes naar attractiepolen, scholen en speelpleinen, routes tussen de woonwijken naar dorpscentra en tussen de (rand)parkings en dorpscentra. In de volgende stap zal de gemeente een actieplan met trage wegenkaart opmaken om de ontbrekende schakels visueel te verduidelijken. Als laatste stap zal het actieplan uitgevoerd worden op het terrein.

Planning

Korte termijn

ACTIE_ We evalueren het bestaande sociale woningenbestand

Toelichting

De gemeente beschikt over een 'Visie Sociaal Wonen' (2021) waarin enerzijds een visie voor bijkomende sociale huisvesting is vastgelegd, en anderzijds een locatie-onderzoek is gebeurd voor bijkomende sociale huisvesting in functie van het bindend sociaal objectief. Aangezien het bindend sociaal objectief van de gemeente (bijna) gerealiseerd is, is het noodzakelijk om – gezien de samenvoeging van de sociale woonactoren tot één woonmaatschappij – het gezamenlijk woningenbestand te evalueren, het locatie-onderzoek te updaten en te onderzoeken waar er nieuwe sociale woningen kunnen gerealiseerd worden. Bovendien plant de Vlaamse Regering de invoering van een nieuw sociaal objectief voor de periode 2026-2035. Om deze doelstelling te realiseren, moet bekeken worden welke instrumenten hiervoor aangewend kunnen worden. Het Beleidsplan geeft daar al eerste aanzet tot.

Planning

Korte termijn

Referentie

Voor inspiratie om een bijkomend sociaal woonaanbod te realiseren, kan de handleiding 'Handvaten om een sociaal woonaanbod te realiseren in uw gemeente' gebruikt worden. Er wordt uitgelegd welke instrumenten hiervoor ingezet kunnen worden.

ACTIE_ We zetten het recht van erfpacht en opstalrecht in om publieke gronden en woningen binnen de dorpsharten en de kerngebonden verkavelingsweefsels aan te wenden om sociale huurwoningen te realiseren

Toelichting Publieke gronden in eigendom van de gemeente of een ander bestuur zoals het OCMW of de Kerkfabriek kunnen in erfpacht gegeven worden aan of het recht van opstal kan toegepast worden bij de sociale woonmaatschappij. De gemeente kan hiervoor een autonoom gemeentebedrijf oprichten dat hier beter voor uitgerust is. Op die manier hoeft de sociale woonmaatschappij geen dure bouwgrond aan te kopen binnen de gemeente, en kan ze een groter deel van haar budget investeren in de woon- en leefkwaliteit van de sociale woningen.

Planning Korte termijn

Referentie De gemeente Kapelle-op-den-Bos heeft een proefproject lopen, waarbij het erfpacht inzet op publieke gronden om nieuwe woningen betaalbaar maken. De gemeente focust daarbij op inwoners die *nét* niet door hun inkomen in aanmerking komen voor een sociale woning. Het proefproject omvat zeven woningen die in erfpacht gegeven worden aan eigenaars. De eigenaars betalen enkel de aankoop van de woning.

ACTIE_ We sensibiliseren private bouwexperten om sociale woningen te bouwen met behulp van de Vlaamse premiestelsels

Toelichting De gemeente kan private bouwexperten informeren en sensibiliseren om mee sociale woningen te bouwen via de mogelijkheden die Wonen in Vlaanderen aanbiedt. Wonen in Vlaanderen biedt subsidies aan, waardoor bouwexperten financieel gemotiveerd worden om sociale woningen te realiseren. Zo bestaan er vandaag een variatie aan mogelijkheden, zoals Constructieve benadering overheidsopdrachten (CBO), Design and Build, SVK Pro, Design and Insulate en Verkoop woningen na realisatie. Ook de mogelijkheid van 'Geconventioneerde verhuur' is in opmaak.

Planning Korte termijn

ACTIE_ We stellen een recht van voorkoop in op strategische sites in de dorpsharten en de kerngebonden verkavelingsweefsels

Toelichting Vanaf 9 juni 2023 heeft de gemeente de mogelijkheid om via een gemeenteraadbesluit middels motivatie percelen aan te duiden waar de woonmaatschappij of de gemeente het recht van voorkoop kan op uitoefenen voor de verruiming of de ondersteuning van het woonaanbod in eigendom of het beheer van de woonmaatschappijen. Het recht van voorkoop is dus bestemd voor de realisatie van een sociaal en geconventioneerd woonaanbod of functies die daar rechtstreeks mee verbonden zijn

Planning Korte termijn

ACTIE_ We werken een beleidskader voor ruimtelijke economie en bedrijvigheid uit

Toelichting De gemeente werkt een beleidskader uit dat zich focust op de ruimtelijke economie en bedrijvigheid. In dit beleidskader krijgen de volgende thema's zeker een plek: 1) onderzoek naar de bestemde ruimte voor bedrijvigheid, 2) de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven en ruimtebehoevende bedrijven (link met actie 'We maken een RUP zonevreemde bedrijven op voor bedrijvigheid in de open ruimte), en 3) de uitwerking van de intergemeentelijke beleidsvisie detailhandel.

De dorpskernen van Kasterlee, Lichtaart en Tielen beschikken over minstens een kleinschalig bedrijventerrein dat gericht is op KMO's. Met de opmaak van dit beleidskader wordt er onderzoek gevoerd naar de beschikbare ruimte, de noden van de bedrijven in Kasterlee en het gewenste bedrijfsprofiel. De gemeente beschikt daarnaast over een intergemeentelijke beleidsvisie detailhandel waarvoor een actieplan nodig is. De bedoeling is om een toekomstperspectief voor bedrijvigheid op lokaal niveau uit te werken. Dit toekomstperspectief biedt handvaten aan de gemeente om de economische groei op een gepaste manier te ondersteunen. Uit het beleidskader kunnen, indien nodig, acties op korte, middellange of lange termijn voortvloeien.

Planning Lange Korte termijn

ACTIE_

We maken een afwegingskader op voor zonevreemde functiewijzigingen en sloop van agrarische infrastructuur, ter ondersteuning van de opportuniteitstoets

Toelichting

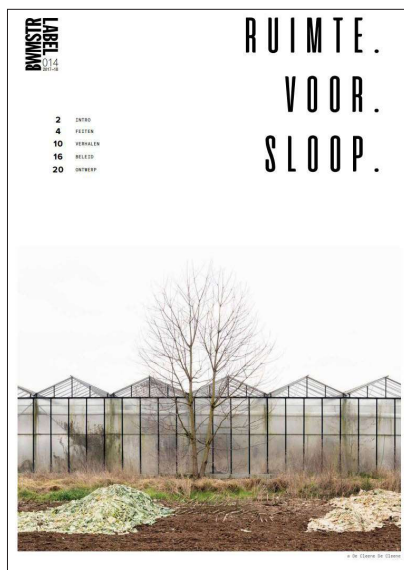
Wanneer agrarische infrastructuur (gedeeltelijk) leeg komt te staan, geniet een agrarisch hergebruik de voorkeur, maar dit is niet altijd haalbaar voor landbouwers. Zonevreemde functiewijzigingen zijn mogelijk, maar hiervoor is steeds een gevalspecifieke, kwalitatieve opportuniteitstoets vereist. Met behulp van een afwegingskader kan de gemeente hierbij gerichter oordelen onder welke voorwaarden een functiewijziging toelaatbaar is of niet, wanneer zone-eigen agrarisch hergebruik niet mogelijk is. Daarbij dienen de voor- en nadelen van een functiewijziging ook te worden afgewogen tegenover die van (gedeeltelijke) sloop.

Planning

Korte termijn

Referentie

De Vlaamse Bouwmeester heeft met het BMWSTR label 'Ruimte voor sloop' gezocht naar maatschappelijk draagvlak voor sloop van onbenutte bebouwing in de open ruimte. Case specifieke ontwerpvoorstellen voor een landschappelijke upgrade na de sloop dienen ter onderbouwing voor de potentiële meerwaarde van sloop t.o.v. functiewijzigingen. Zo wordt sloop een middel en niet een doel op zich.



ACTIE_

We maken een gebiedsgerichte visie op voor de toekomstperspectieven van nieuwe en uitbreidende landbouwbedrijven

Toelichting

De ontwikkelingsmogelijkheden voor landbouwers worden vandaag grotendeels bepaald door de landbouwbestemming en eventuele overdruk (bv. landschappelijk waardevol). Het kan echter zinvol zijn, zowel voor landbouwers als andere openruimtegebruikers, om het agrarisch gebied, althans voor aspirerende boeren of professionele landbouwers met een uitbreidingswens, te herevalueren d.m.v. een gebiedsgerichte benadering voor de ontwikkelingsperspectieven voor de toekomstige bedrijfsvoering. Deze perspectieven kaderen vooral de mogelijke impact van de bedrijfsvoering op de draagkracht van de omgeving, en wegen de mate van toelaatbare agrarische infrastructuur op basis hiervan af. Het provinciaal Beleidsplan Ruimte vraagt de Antwerpse gemeenten ook om landbouwontwikkellocaties aan te duiden die ontwikkelruimte bieden aan specifieke vormen van landbouw.

De gebiedsgerichte visie kan in eerste instantie worden opgevat als een Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling (BGO), die wordt opgemaakt in samenspraak met relevante adviesorganen zoals de landbouwraad, de milieuraad, de provincie, ... Om rechtszekerheid te kunnen bieden, zowel met betrekking tot landbouwbelangen als met betrekking tot bv. milieubelangen, kan deze BGO in een latere fase (gedeeltelijk) worden doorvertaald in een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

Planning

Middellange termijn

**ACTIE_**

We implementeren het gemeentelijk hemelwater- en droogteplan

Toelichting

Een hemelwater- en droogteplan brengt alle waterkennis voor een gemeente samen, zoekt naar synergiën om tegelijk diverse problemen aan te pakken, en creëert zo een integrale, ruimtelijke en toekomstgerichte visie rond water. Het dient om partijen zoals het gemeentebestuur, de politiek alsook de burger te informeren en te overtuigen van acties met betrekking tot vasthouden, infiltreren en vertraagd afvoeren van hemelwater. Dit is relevant in de bebouwde kernen, maar zeker ook in de beekvalleien en zandige bosgronden. Vanaf eind 2024 is een hemelwater- en droogteplanplan nodig om te kunnen steunen op watergerelateerde subsidies van de Blue Deal om de vooropgestelde acties te kunnen financieren. Het provinciaal Beleidsplan Ruimte vraagt de Antwerpse gemeenten ook om de provinciale droogtestrategie door te vertalen in gemeentelijke hemelwater- en droogteplannen.

Planning

Korte termijn

ACTIE_ We maken een RUP zonevremde bedrijven op voor bedrijvigheid in de open ruimte

Toelichting

De gemeente Kasterlee kan het RUP Zonevremde bedrijven uit 2008 herzien in functie van de doelstellingen van het Beleidsplan Ruimte. Hierbij kunnen ook bijkomende zonevremde bedrijven in de open ruimte opgenomen worden, m.n. de bedrijven waarvoor reeds een planologisch attest werd verleend. In dit RUP kan verscherpte aandacht uitgaan naar ontharding, landschappelijke inpassing, ruimtelijke draagkracht en uitdoofscenario's. Een specifiek onderdeel vormt de afweging van ontwikkelingsmogelijkheden voor ruimtebehoevende bedrijven, die vaak niet op traditionele bedrijventerreinen terecht kunnen, zoals grondverwerkingsbedrijven. Het RUP dient een onderzoek op te nemen naar geclusterde herlokalisatie en eventueel gedeeltelijke uitdoving van dit soort bedrijven. Het provinciaal Beleidsplan Ruimte vraagt de Antwerpse gemeenten ook om een visie op zonevremde bedrijvigheid te ontwikkelen, in relatie met de doelstelling tot het beperken van bijkomend ruimtebeslag.

Planning

Korte termijn

Referentie

Voor de gemeente Merchtem is een RUP in opmaak om voor een twintigtal zonevremde bedrijven een ontwikkelingsperspectief te bieden, met de impact op de ruimtelijke draagkracht en het vergund karakter van de bedrijven als voornaamste criteria. Het RUP integreert o.m. principes van ontharding en vergroening voor deze bedrijfssites in de open ruimte.

ACTIE_ We sensibiliseren landbouwers voor de opmaak van een landschapsintegratieplan

Toelichting

Met een landschapsintegratieplan kan een land- of tuinbouwbedrijf optimaal worden ingepast in het omliggende open ruimte landschap. Zo'n plan heeft o.m. als doelstellingen om de biodiversiteit te verhogen, hemelwaterinfiltratie in te passen, geluid te bufferen, fijn stof op te vangen, etc. De gemeente Kasterlee kan haar landbouwers ertoe aanzetten zo'n plan op te maken, waarbij ze o.m. ondersteund kan worden door de provincie Antwerpen en het Regionaal Landschap Kleine en Grote Nete. De gemeente kan ook onderzoeken hoe ze de landbouwers na opmaak van het plan ook (financieel) kan ondersteunen bij de realisatie ervan op terrein.

Planning

Korte termijn

ACTIE_ We maken een ecologisch ontsnipperingsplan op voor de open ruimte

Toelichting Ondanks grote natuurgebieden en agrarische landschappen, is de open ruimte in Kasterlee versnipperd door bebouwing en infrastructuur. Met een ecologisch ontsnipperingsplan kan herstel van ecologische connectiviteit worden gerealiseerd door gebiedsgerichte ingrepen zoals ontharding, kleine bosuitbreidingen en het verbinden van kleine landschapselementen. Hiermee wordt niet alleen ingezet op ontharding, maar ook op vergroening in functie van klimaataadaptatie én biodiversiteit. Instanties zoals ANB en het Regionaal Landschap vormen hierbij cruciale partners.

Planning Middellange termijn

Referentie Voor de intergemeentelijke samenwerking Bosland is een ontsnipperingsplan opgemaakt, dat een ontsnipperingsvisie opbouwt vanuit een SWOT-analyse en deze doorvertaalt naar een actieplan met zeer concrete actiepunten omtrent beheersmaatregelen, eco-infrastructuur, medegebruik van fauna, ... Er gaat bij deze acties ook aandacht uit naar de te betrekken actoren en nodige instrumenten voor bv. herbestemming, inrichting of erfdienstbaarheid.



ACTIE_ We verzekeren onze inspraak bij ontwikkelingen in de bovenlokale recreatieve polen

Toelichting De bos- en natuurgebieden in Kasterlee hebben naast hun natuurwaarde ook een belangrijke recreatieve waarde. Hoewel zeer kenmerkend voor het landschappelijk beeld van de gemeente, zijn deze gebieden niet in gemeentelijk beheer. De gemeente Kasterlee kan echter vragende partij zijn om haar betrokkenheid in de inrichting en beheer van deze gebieden te vergroten, bv. bij opmaak en opvolging van landschapsvisies en beheerplannen.

Planning Korte en middellange termijn

ACTIE_ We voeren het actieplan van trage wegen uit in de open ruimte

Toelichting Het openruimtegebied van Kasterlee bestaat uit een uitgebreid netwerk aan toeristische en recreatieve wegen. De gemeente maakt momenteel een visie en actieplan op om dit netwerk (alsook het functionele trage wegennet) kwalitatief te verbeteren, ook en vooral in de dorpskernen. De acties die hiervoor vooropgesteld worden, zullen worden gerealiseerd op het terrein.

Planning Korte termijn

BELEIDSINTEGRATIE

Gekaderd binnen provinciaal en Vlaams ruimtelijk beleid

Het Beleidsplan Ruimte Kasterlee ligt in het verlengde van de beleidsplannen van de hogere overheden. Kasterlee heeft bij de opmaak van haar beleidsplan rekening gehouden met het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) en het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen (PBRA). In deze bevatten de plannen geen tegenstrijdigheden, meer nog ze onderschrijven dezelfde strategieën en doelstellingen.

De opmaak van de beleidsplannen van de hogere overheden is nog volop aan de gang. Op 20 juli 2018 werd de Strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) door de Vlaamse Regering goedgekeurd. De daarbij horende beleidskaders zijn nog in opmaak. Wel werd recent (22 februari 2022) een plan van aanpak voorgesteld in de Conceptnota Bouwshift. Hierin worden de eerste krijtlijnen uiteengezet voor de oprichting van een BRV-fonds. Op 24 mei 2023 keurde het Vlaams Parlement het Instrumentendecreet goed. Ook Provincie Antwerpen is op vandaag nog bezig met de verdere uitbouw van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen (PBRA). Het openbaar onderzoek werd afgerond in maart 2023.

In onderstaande toelichting beschrijven we beknopt hoe het beleidsplan zich verhoudt ten opzichte van de andere beleidsplannen.

Inbedding en concretisering

Het BRK past zich nadrukkelijk in binnen de plannen van de hogere overheden. We bouwen verder op de strategische doelstellingen uit het BRV en de ruimtelijke strategieën die worden geformuleerd in het Beleidsplan van de provincie Antwerpen.

In Kasterlee vatten we de (open) ruimte holistisch op. We benaderen de ruimte als een samenhangend geheel dat elkaar kan versterken of ondermijnen. De ambities en doelstellingen die we in het Beleidsplan Ruimte Kasterlee (BRK) naar voor brengen worden dan ook integraal benaderd.

Kasterlee is een gemeente met zeer kwalitatieve groengebieden. We hebben de ambitie om deze te versterken en deze ruimtes op een kwalitatieve manier met elkaar te verbinden. Ook binnen de dorpskernen willen we de groenblauwe structuren terug prominent een plaats geven. Deze structuren vormen veilige en trage doorgangen en benaderen we als een opwaardering van de publieke ruimte. We perken de bouw mogelijkheden binnen en tussen de open ruimte drastisch in. Door meer dan 30 hectare aan woonuitbreidingsgebied te vrijwaren van ontwikkeling, zetten we een eerste grote stap. Daarnaast kiezen we er expliciet voor om binnen het herbestemd agrarisch gebied de landbouw functie te handhaven, we zien de landbouwers als productieve beheerders van de open ruimte.

Het in stand houden en versterken van de open ruimte staat in relatie tot het kernversterkend beleid dat de gemeente voert. We differentiëren tussen de drie kernen van Kasterlee. De kern van Kasterlee vatten we op als een ideale plaats om aan kernontwikkeling te doen. Binnen Tielen en Lichtaart voeren we dan weer een kernversterkend beleid. We volgen hiermee de kerntypering en de daaraan gekoppelde woonprogrammatie die de provincie heeft ontwikkeld in haar beleidsplan. Door in te zetten op zonering binnen het bebouwd weefsel – aan de hand van woonmilieus – wordt het voor de gemeente mogelijk om binnen dit weefsel naar typologie, functie en dichtheid onderscheid te maken. Het vormt een houvast voor de gemeente. Bedrijvigheid zien we verweven in de kern en op de lokale bedrijventerreinen hebben we de ambitie om het rendement op te krikken.

Strategische doelstellingen BRV:

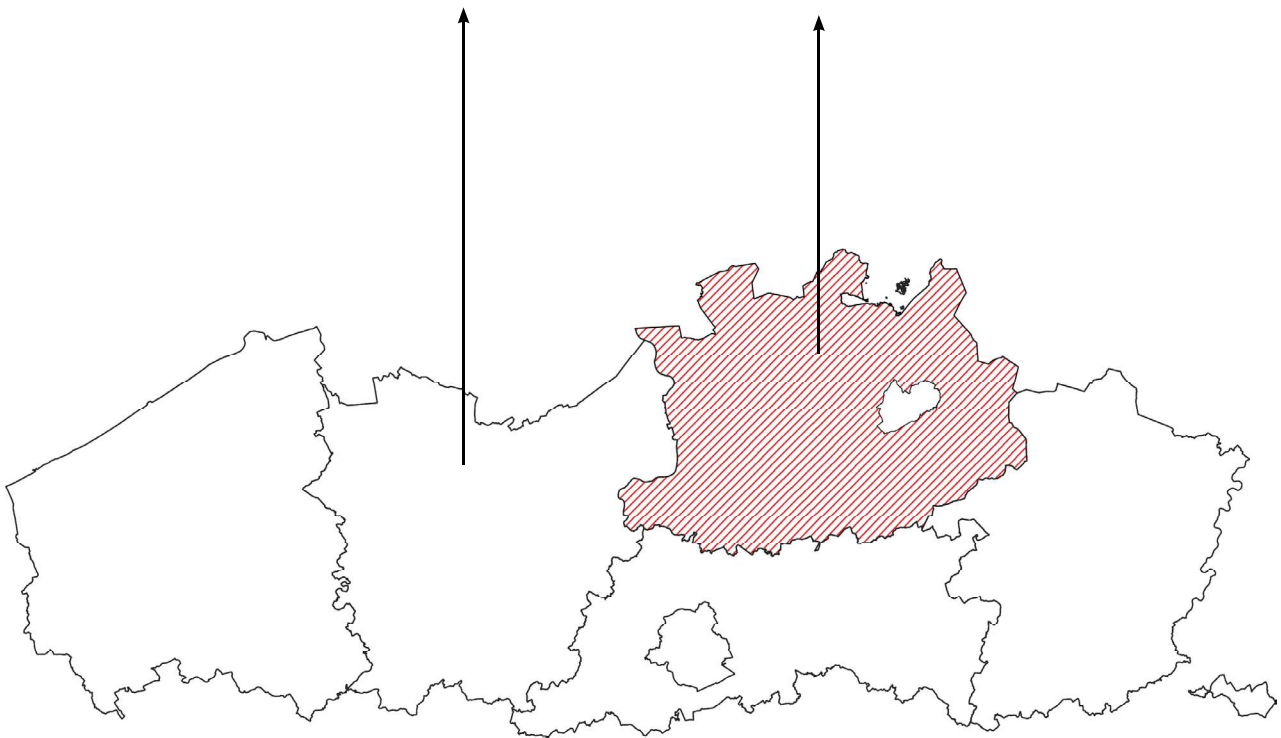
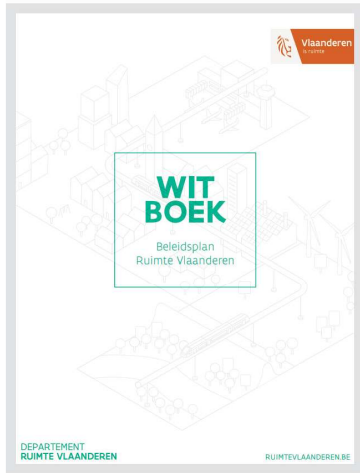
1. Verminderen van het bijkomend ruimtebeslag
2. Europees stedelijk- economische ruimte en energienetwerken
3. Palet van leefomgevingen
4. Wonen en werken nabij collectieve vervoersknopen en voorzieningen
5. Robuuste open ruimte

Ruimtelijke strategieën PBRA:

1. Offensieve open ruimte
2. Samenhangend ecologisch netwerk
3. Van versnippering naar bundeling
4. Ruimtelijke multimodale knopen
5. Sluitend locatiebeleid voor (hoog) dynamische functies
6. Levendige kernen
7. Energietransitie

De verdichtingsopgave benaderen we als hefboom om het kernversterkend beleid mee te gaan ondersteunen. Ze is er enerzijds de drijfveer van en anderzijds het resultaat. Een levendige kern is namelijk ook een plaats waar een kritische massa aanwezig is om voorzieningen levensvatbaar te houden. We verdichten op plaatsen die multimodaal ontsloten zijn en een hoge voorzieningsgraad kennen. Bijkomend willen we via het vergunningenbeleid doortastend optreden, om ons woningenbestand toekomstbestendig te maken en het openbaar domein meer te gaan integreren en kwalitatief te gaan verbeteren.

Een resoluut kernversterkend beleid is ook een duurzaam beleid met het oog op de klimaat-, energie- en biodiversiteitscrisis die zich alsmaar zwaarder manifesteren in deze wereld.



BEGRIPPENLIJST

A

AGRARISCHE HERONTWIKKELING

Het (deels) hergebruiken en uitbreiden van bestaande landbouwinfrastructuur (indien nog geschikt) en het (deels) slopen van infrastructuren (indien niet meer geschikt) waarna nieuwe en eventueel bijkomende landbouwinfrastructuur kan opgericht worden.

AUTOLUW

Bij een autoluwe straat hebben voetgangers en fietsers voorrang en is het gemotoriseerd verkeer te gast. De snelheid van het gemotoriseerd verkeer wordt intuïtief gematigd door het karakter en de inrichting van de straat. Voetgangers en fietsers mogen de ganse breedte van de autoluwe straat gebruiken. De snelheid van de autoluwe straat wordt beperkt tot 30 kilometer per uur.

C

COMMUNITY LAND TRUST (CLT)

Een huisvestingsmodel waarbij de basisfilosofie is dat grond een gemeenschappelijk goed is. Grond moet beheerd worden in functie van de gemeenschap en is niet iets waarmee mensen met geld kunnen speculeren om nog meer geld te verdienen. Het heeft als doel om betaalbare woningen op de markt te brengen en op lange termijn betaalbaar te houden.

D

DRAINAGE

Het afvoeren van water uit de bodem naar het bekenstelsel met als doel het verlagen van het grondwaterpeil. Drainage kan zowel bovengronds plaatsvinden via greppels, sloten of grotere waterlopen, als ondergronds via drainagebuizen. Vooral in de landbouw wordt frequent gedraineerd om natte gronden droger en bruikbaar te maken.

E

ECOSYSTEEMDIENSTEN

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

EENGEZINSWONING

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

G

ENERGIETRANSITIE

De overgang van onze huidige manier van energie gebruiken naar een zuinigere, slimmere en groenere aanpak. Bij deze overgang wordt in onze gebouwen, bedrijven en op de baan afgestapt van het gebruik van stookolie, aardgas en benzine of diesel.

GEZINSVERDUNNING

Het traditionele gezin transformeert tot een kerngezin doordat het aantal gezinsleden daalt. Tegelijkertijd daalt het aantal kinderen dat koppels krijgen, waardoor het aantal huishoudens sterk toeneemt en huishoudens stelselmatig kleiner worden.

GEZINSVRIENDELIJK WONEN

Zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen waarin huishoudens met kinderen, zowel koppels met kinderen als éénoudergezinnen, wonen. Een gezinsvriendelijke woning voldoet minimum aan de volgende aspecten: een slaapkamer voor elk kind, een (private) buitenruimte die controleerbaar is, voldoende opbergruimte en de woning is goed toegankelijk (bijvoorbeeld een makkelijke toegang van de straat tot de leefruimte).

GREENFIELD-ONTWIKKELING

De ontwikkeling van een onbebouwd perceel voor het gebruik van bijvoorbeeld woningbouw, recreatie, bedrijfsactiviteiten, landbouwinfrastructuur of detailhandelszaken.

GROENBLAUWE STRUCTUREN

Groenblauwe structuren bestaan onder meer uit rivier- en beekvalleien, groengehelen zoals parken en (speel)bossen, groene lijnelementen zoals bomenrijen, houtkanten of bermen, en wateroppervlakten zoals vijvers, poelen en bekkens. Groenblauwe structuren bevorderen de ecologische samenhang van grote aaneengesloten gebieden met kleinere fragmenten in of nabij de dorpskern, maken ruimte klimaatbestendig en dragen bij aan de levenskwaliteit en het welzijn van de bewoners door groenelementen met elkaar te verbinden en (deels) toegankelijk te maken. Het groen gekoppeld aan gebouwen zoals tuinen, groendaken of groengevels behoort niet tot de groenblauwe structuren, maar maken deel uit van de kwalitatieve bebouwde ruimte.

GROENE STAPSTENEN

Stapstenen zijn kleine, groene oppervlaktes bebouwde ruimte met een geschikte habitat voor een bepaalde diersoort. De stapstenen laten toe dat soorten of populaties zich doorheen het landschap van het ene natuurgebied naar het andere kunnen verplaatsen.

K

KANGOEROEWONING

Een woning die bewoond wordt door twee of meer generaties samen. Gezinsleden wonen er samen en toch apart, onder één dak.

KERN

Dorp waaraan bewoners een identiteit kunnen ontleen. Het is een ruimtelijk samenhangend geheel van woongelegenheden, werkplekken en basisvoorzieningen rond een centrum.

KERNONTWIKKELING

Breed toekomstperspectief voor dorpskern dat erop gericht is om de demografische uitdagingen van de dorpsbewoners op te vangen, en om een aanvullend deel van de te verwachten groei van de hele gemeente op te vangen. De dorpskern beschikt over voldoende brede uitrustingsgraad en is voldoende multimodaal bereikbaar. Een belangrijke randvoorwaarde van deze transformatie is dat de bestaande kwaliteiten van de dorpskern niet mogen worden aangetast. Het doel is om verbeteringen aan te brengen aan de onbebouwde ruimte en/of openbaar domein.

KERNVERSTERKING

Breed toekomstperspectief voor dorpskern, waarbij de dorpskern zeer lokale (demografische) uitdagingen opvangt en plaatselijke kansen grijpt. Er wordt van uitgegaan dat de bestaande ruimtelijke kwaliteiten in de toekomst kunnen worden versterkt (in functie van klimaat, openbare ruimte, voorzieningsniveau,...). Toekomstige transformaties van de bestaande bebouwing zijn kleinschaliger en gericht op wat binnen de dorpskern noodzakelijk is. Het is niet de bedoeling dat de dorpskern gemeentebrede (demografische) uitdagingen (alleen) opvangt.

KLEINE LANDSCHAPSELEMENTEN (KLE)

Het vormt een verzamelbegrip voor bijna alle individuele (biotische) onderdelen met een beperkte oppervlakte of een klein volume, die het landschap mee opbouwen en er een inhoud en identiteit aan geven. Kleine landschapselementen vormen belangrijke dragers van landschapswaarden en van biodiversiteit.

L

Onder kleine landschapselementen wordt verstaan: groene wegbermen, baangrachten, waterlopen en poelen, sloten, bomerijen, houtwallen, houtkanten, hagen en heggen buiten de tuinzones, holle wegen en hun taluds.

KLIMAATADAPTATIE- EN MITIGATIE

Klimaatmitigatie heeft betrekking op maatregelen die tot doel hebben de uitstoot van broeikasgassen te vermijden of te reduceren. Klimaatadaptatie is het proces waarbij overheden, burgers, bedrijven en wetenschappers met elkaar samenwerken om ervoor te zorgen dat een land, een regio of een gemeente zo effectief mogelijk kan omgaan met de gevolgen van klimaatverandering. Klimaatadaptatie betekent anticiperen op en aanpassen aan gevolgen en effecten die te verwachten zijn door klimaatverandering.

LEVENSLIJP- BESTENDIG EN INTER-GENERATIONEEL WONEN

Woonsituatie waarin mensen van verschillende leeftijden een woonruimte of woongemeenschap met elkaar delen. Deze woonvorm zorgt ervoor dat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen doordat jongeren hen helpen met wat ze zelf niet meer goed kunnen.

M

MEERGEZINSWONING

Een gebouw dat bewoond is door meerdere huishoudens en bestaat uit minimum twee zelfstandige wooneenheden. Meergezinswoningen kunnen appartementen, gestapelde woningen (bijvoorbeeld duplex of triplex), studio's, kamers, assistentiewoningen en kamers in een woonzorgcentrum zijn.

O

ONTHARDING

Ontharding is het wegnemen van verharding in functie van meer open ruimte. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen curatieve ontharding: het verwijderen van bestaande verharding, en preventieve ontharding: het vermijden van bijkomende verharding.

R

RUIMTEBESLAG

Ruimte, ingenomen door onze nederzettingen, dus door huisvesting, industriële en commerciële doeleinden, transportinfrastructuur, recreatieve doeleinden, serres etc. Parken en tuinen maken hier ook deel van uit. Ecoducten over infrastructuren en sommige bermstroken en taluds langs (weg) infrastructuren behoren ook tot het ruimtebeslag.

RUIMTELIJK RENDEMENT

Mate waarin een oppervlakte ruimtebeslag wordt gebruikt voor maatschappelijke doeleinden. Ruimtelijk rendement ontstaat wanneer meer activiteiten op eenzelfde oppervlakte georganiseerd worden zonder afbreuk te doen aan de leefkwaliteit.

S

STOP-PRINCIPE

Het is een rangorde van vervoermiddelen, die vertrekt vanuit de Stappers (voetgangers), Trappers (fietsers) en Openbaar (en collectief, maar ook gedeeld) vervoer en eindigt bij de minst wenselijke mobiliteitsvorm, het Privé gemotoriseerd vervoer.

T

TOEGANKELIJK OPENBAAR DOMEIN

De 7 basisprincipes van universal design definiëren een toegankelijk en inclusief openbaar domein:

- Bruikbaar voor iedereen;
- Flexibiliteit in het gebruik;
- Eenvoudig en intuïtief gebruik;
- Begrijpelijke informatie;
- Marge voor vergissingen;
- Beperkte inspanning;
- Geschikte afmetingen en gebruiksruidten.

TRAGE WEGEN

Paden die hoofdzakelijk gebruikt worden door niet-gemotoriseerd verkeer. Wandelaars, fietsers en ruiters zijn de belangrijkste gebruikers. Veldwegen, kerkwegels, jaagpaden, vroegere treinbeddingen, holle wegen, bospaden en doorsteekjes vormen samen een dicht trage wegnennetwerk in open en bebouwde ruimte.

V

VERDICHTING

Verdichting betekent voor het ruimtelijk beleid in kernen het volgende:

- het concentreren van het wonen en het werken in de kernen op voorwaarde dat er meer woonkwaliteit gecreëerd wordt;
- het differentiëren van de woontypologieën;
- het versterken van de multifunctionaliteit door verweving;
- het opleggen van minimale dichtheden.

VERGRIJZING

Vergrijzing is het proces waarbij de leeftijdsopbouw van de bevolking verandert en het aandeel van oudere leeftijdsgroepen groter wordt (groter aandeel 65+ers), waardoor de gemiddelde leeftijd van de bevolking toeneemt.

VERHARDING

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

VERSNIPPERING

Door veranderingen in het landgebruik, met in het bijzonder de verstedelijking en daarmee gepaard gaande verharding, is er een uitgesproken fragmentatie waar te nemen in de open ruimte. Nieuwe kleine snippers of kleinere lijn- en (rand)stedelijke openruimtegebieden ontstaan door afsplitsing of inkrimping van grotere gebieden. Dit heeft als gevolg dat de open ruimte verdeeld wordt over vele kleine gebieden en er tegelijkertijd een afname van het landbouwareaal plaatsvindt.

VERWEVING

Het ruimtelijk samengaan van verschillende functies zodat meerwaarden ontstaan voor betrokken functies. Het impliceert dus steeds een multifunctioneel ruimtegebruik, maar gaat veel verder dan dat.

VOORZIENINGEN

Voorzieningen zijn nodig om het dagelijkse leven te organiseren en deel te nemen in de maatschappij. Voorbeelden van voorzieningen kunnen zijn: een kleuter- en basisschool, kinderopvang, huisarts, apotheek, voedingswinkel en (publieke) ontmoetingsruimten binnen en buiten.

VOORZIENINGS- GRAAD

Hoeveelheid (aantal die voorkomt) en mix (verscheidenheid aan types) aan voorzieningen op wandel- en fietsafstand van een plek.

W

WOONMILIEU

Een woonmilieu kan gezien worden als een typering van een gebied dat fysiek-ruimtelijke en sociaal-ruimtelijke kenmerken vertoont. De afbakening van woonmilieus vormt een instrument om in te spelen op demografische ontwikkelingen en om (klimaat)uitdagingen op maat van de omgeving en buurt aan te gaan. In woonmilieus met voldoende draagkracht, dit wil zeggen een voldoende hoog voorzieningenniveau en goede bereikbaarheid met verschillende modi, schuilt vaak nog potentieel: de woonmilieus kunnen optimaler benut en ingericht worden, zonder dat ze hierdoor hun kwaliteiten verliezen. Woonmilieus met onvoldoende draagkracht dienen te worden gevrijwaard van verdere ontwikkelingen: ze zijn onvoldoende strategisch en onvoldoende duurzaam om bijkomende woongelegenheden in te verantwoorden.

WONINGROTATIE

Door levensloopbestendig en intergenerationeel wonen voor ouderen te faciliteren in de kernen, wordt woningrotatie of doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd. Hierdoor komen er ruimere woningen vrij die meer geschikt zijn voor gezinnen.

Z

ZONEVREEMD

Een woning, bedrijf of monument is zonevreemd als het volgens het geldende plan niet in de daartoe voorbehouden bestemming ligt. Zonevreemde ruimtegebruiken zoals versnippering, verpaarding en vertuining hebben een grote invloed op de open ruimte.

ZORGWONEN

Het tijdelijk creëren van een kleinere woongelegenheden in of bij een bestaande hoofdzakelijk vergunde woning zodat maximaal twee oudere (65+) of hulpbehoevende personen kunnen wonen bij iemand die hen zorg verleent.

Endeavour



Dendermondsesteenweg 50
9000 Gent - België
+32 (0) 9 233 69 76
info@atelierromain.be
www.atelierromain.be