



# OPEN RUIMTE

BELEIDSPLAN RUIMTE BORNEM

**ONTWERP  
BELEIDSKADER**

16 APRIL 2024



## COLOFON

### **College van burgemeester en schepenen**

Greet De bruyn  
Kristof Joos  
Dirk Hoofd  
Saadet Gülhan  
Liesje Pauwels  
Eddie Bormans  
Tom Van Ranst

### **Verantwoordelijke uitgever**

Greet De bruyn

### **Contact**

Gemeente Bornem  
Dienst Omgeving  
Hingenesteenweg 13, 2880 Bornem  
[www.bornem.be](http://www.bornem.be)  
[omgeving@bornem.be](mailto:omgeving@bornem.be)

### **Inhoudelijke uitwerking**

OMGEVING cv

OMGEVING

LANDSCAPE ARCHITECTURE · URBANISM

# OPEN RUIMTE

BELEIDSPLAN RUIMTE BORNEM



# WOORD VOORAF

Beste Bornemnaar,

Staan jullie ook regelmatig eens stil bij de schoonheid en de troeven die onze gemeente biedt?

Om deze schoonheid en troeven te vrijwaren, hebben we nood aan een nieuwe kijk op de ruimte in Bornem.

Bornem staat bekend omwille van de ligging aan de Schelde waar de ruimte weliswaar beperkt is en waar iedereen die in Bornem woont, werkt en leeft deze ruimte ook wil gebruiken. Het is dan ook duidelijk dat de ruimte onder druk komt te staan.

Hierdoor zijn er verschillende verwachtingen en belangen die een rol spelen in dit ruimtegebruik. We willen het evenwicht bewaren tussen economie, ecologie, toerisme en recreatie.

Bovendien krijgen we te maken met verschillende uitdagingen en moeten we ons voorbereiden op de toekomst om Bornem leefbaar te houden.

Met de opmaak van dit Beleidsplan Ruimte willen we een wensbeeld creëren en onze visie voorleggen om Bornem aantrekkelijk te houden binnen aanvaardbare grenzen.

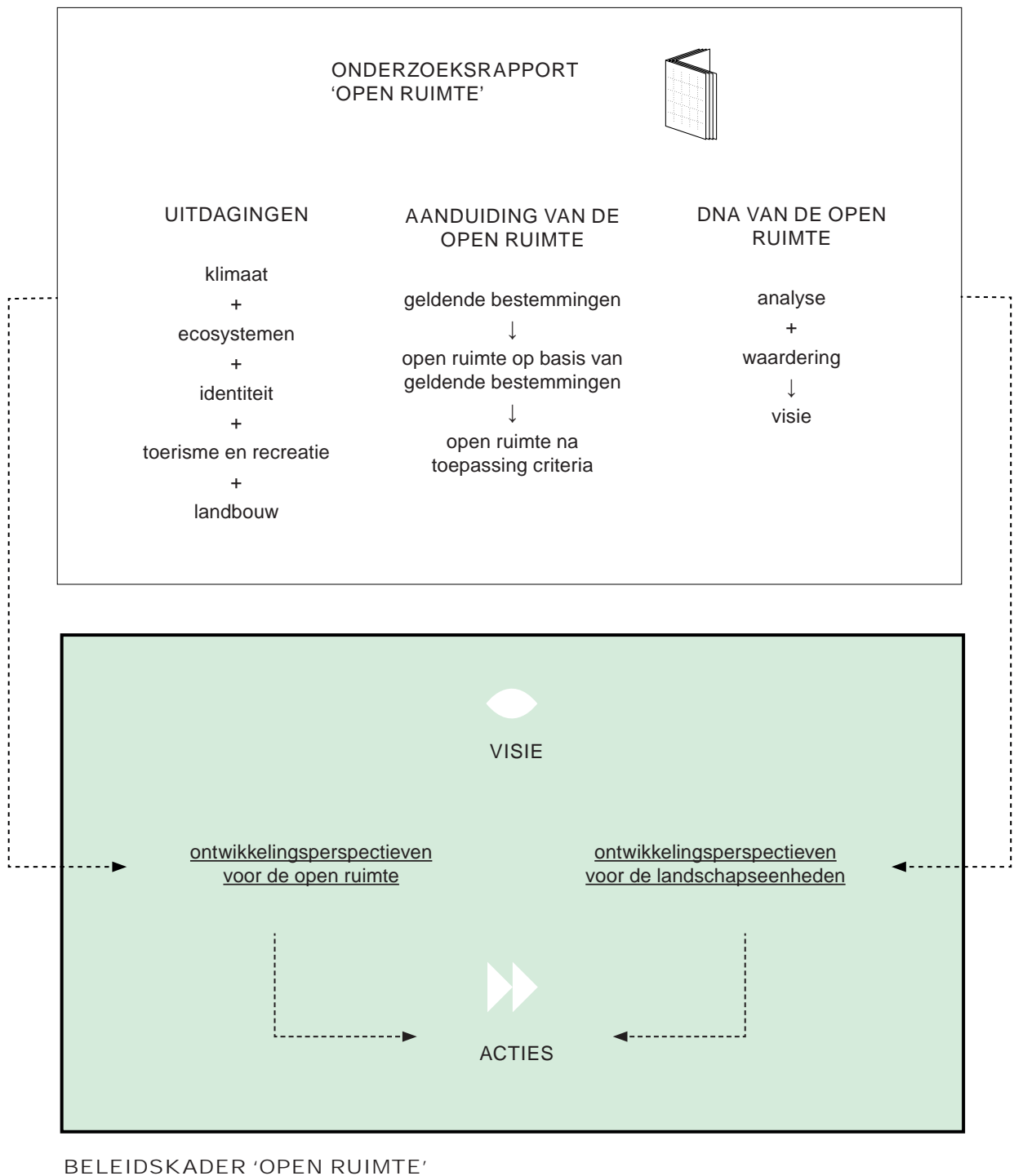
We hebben reeds een lang voorbereidend traject afgelegd om tot dit plan te komen. Het plan geeft de richting aan die we uit willen gaan en het geeft ook weer hoe we deze grote lijnen verder kunnen verfijnen en uitwerken.

Ik wil iedereen die meegewerkt heeft aan dit Beleidsplan Ruimte ook danken voor de waardevolle input en wens jullie veel leesgenot!

Greet De bruyn

Burgemeester

# LEESWIJZER



Het beleidskader 'open ruimte' geeft de toekomstvisie voor de grotere aaneengesloten open ruimte gebieden binnen de gemeente weer.

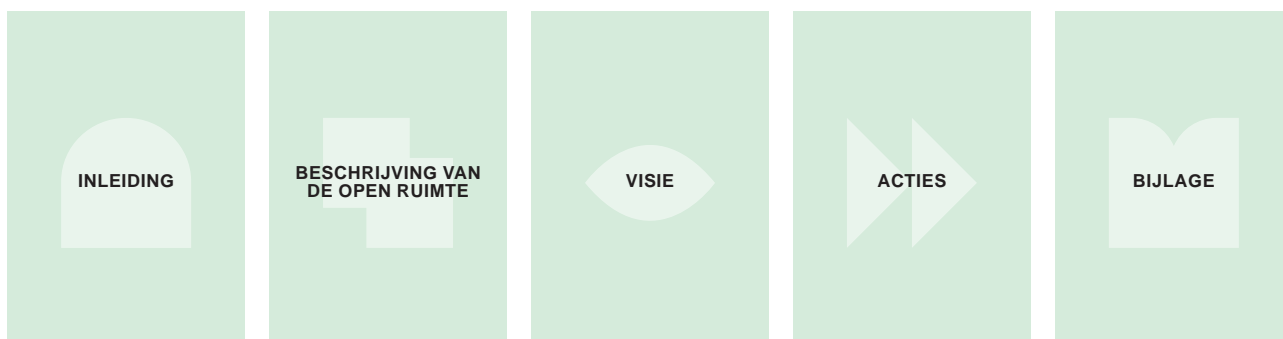
Het beleidskader bestaat uit een inleidend hoofdstuk dat het belang van de open ruimte onderstreept.

Een tweede deel beschrijft het DNA en benoemt de kwaliteiten van en de uitdagingen voor de open ruimte.

Het derde deel geeft de visie weer voor de open ruimte. Het start met een beschrijving van de beleidsdoelstellingen. Dan worden de ontwikkelingsperspectieven beschreven per landschapseenheid.

In het laatste hoofdstuk worden gebiedsgerichte acties beschreven die de visie moeten realiseren.

De bijlage verduidelijkt enkele begrippen.



# INHOUDSTAFEL



## **INLEIDING**

**10**

1 WAAROM EEN BELEIDSKADER 'OPEN RUIMTE'?

2 BELANG VAN DE OPEN RUIMTE

3 BELANG VAN LANDSCHAPPELIJKE KWALITEIT



## **BESCHRIJVING VAN DE OPEN RUIMTE**

**18**

1 AANDUIDING VAN DE OPEN RUIMTE

2 DNA VAN DE OPEN RUIMTE

3 KWALITEITEN

4 UITDAGINGEN





## **VISIE**

**48**

- 1 DOELSTELLINGEN
- 2 ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR DE OPEN RUIMTE
- 3 ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR DE LANDSCHAPSEENHEDEN



## **ACTIES**

**88**

- 1 ACTIES VOOR DE OPEN RUIMTE
- 2 ACTIES VOOR DE LANDSCHAPSEENHEDEN



## **BIJLAGE**

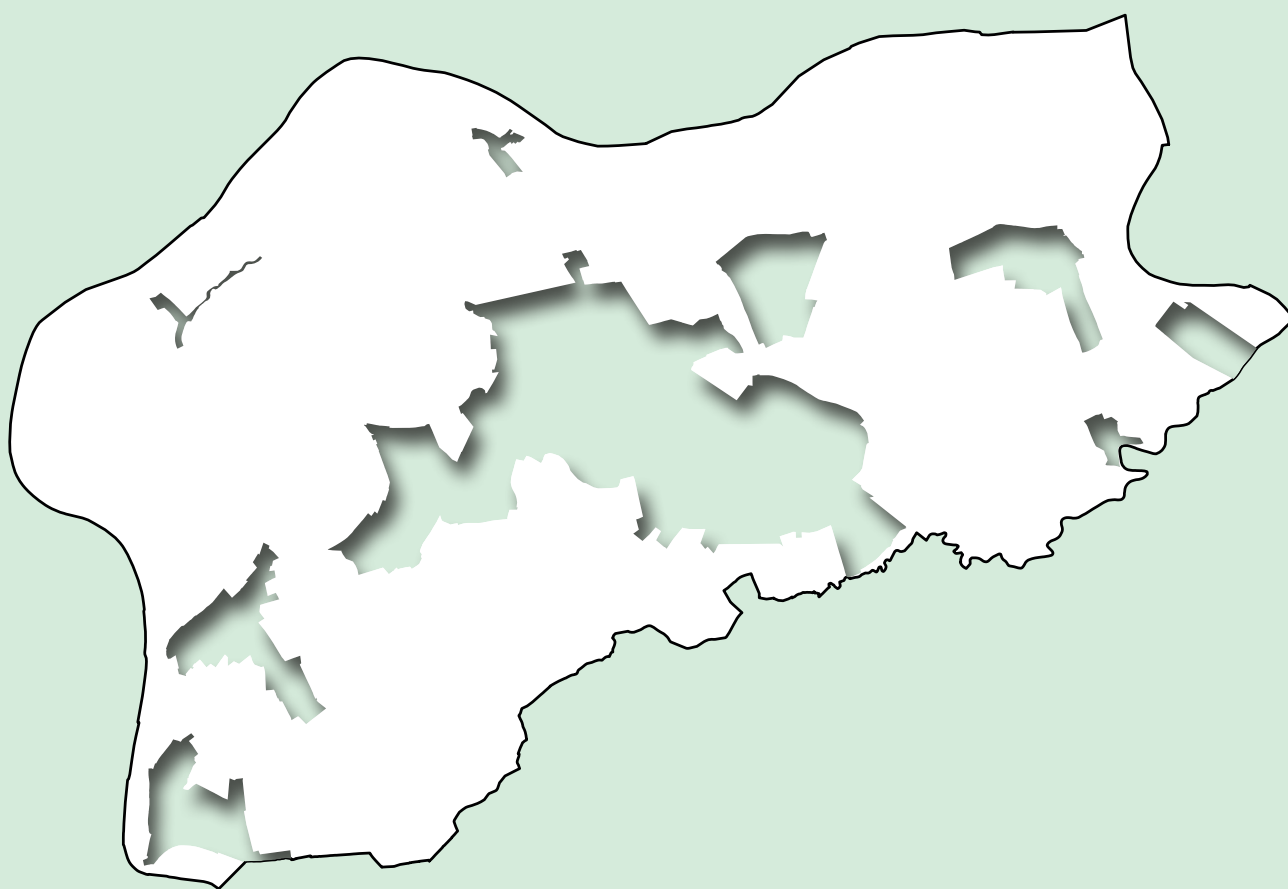
**96**

- 1 BEGRIPPENLIJST

# **INLEIDING**

<b>1</b>	<b>WAAROM EEN BELEIDSKADER 'OPEN RUIMTE'?</b>	<b>13</b>
<b>2</b>	<b>BELANG VAN DE OPEN RUIMTE</b>	<b>14</b>
<b>3</b>	<b>BELANG VAN LANDSCHAPPELIJKE KWALITEIT</b>	<b>15</b>

**BORNEM ZET IN OP EEN ROBUUSTE EN  
VEERKRACHTIGE OPEN RUIMTE.**



# 1 WAAROM EEN BELEIDSKADER 'OPEN RUIMTE'?

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

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



## 2 BELANG VAN DE OPEN RUIMTE

Tot op heden is in Bornem, net als in de rest van Vlaanderen, een grote druk vanuit de bebouwde ruimte op de open ruimte. Voor nieuwe ruimteclaims (woonzones, bedrijventerreinen, harde recreatieve infrastructuur, gemeenschapsvoorzieningen enz.) wordt steevast naar de open ruimte gekeken. Maar ook binnen de dorpen blijft de bebouwing toenemen en slurpt zij de nog resterende kleine open ruimte gebieden op. Heden zijn er nog enkele gefragmenteerde open ruimte gebieden te midden van de dorpen maar ook zij dreigen te verdwijnen.

Landelijk wonen blijft nog steeds aantrekkelijk waardoor de woonlinten (vooral in de Scheldevallei) groeien en met elkaar worden verbonden. Hierdoor verdwijnen (zicht) relaties en de samenhang van het landschap. Om dit landelijk wonen mogelijk te maken, zijn bijkomende voorzieningen nodig zoals weginfrastructuur, wat leidt tot toenemende verkeerscongestie door de auto-afhankelijkheid. De ecologische kwaliteiten van de open ruimte komen in gevaar door de verstoring van de steeds groter wordende woonlinten. Dit komt in Bornem voornamelijk voor in de Scheldevallei, meer bepaald in (historische) linten zoals Luipegem of Koningin Astridlaan tussen Hingene en Wintam.

Nochtans heeft de open ruimte een belangrijke rol te vervullen op vlak van klimaat. Naast het beheersen van extremere weersomstandigheden zoals droogte, overstromingen en hitte, is zij ook inzetbaar voor koolstofcaptatie en emissiereductie. Zij is broodnodig voor onze voedselvoorraad en biodiversiteit. In de open ruimte vinden bewoners rust en ontspanning en komen zij op adem. Kortom, de open ruimte is essentieel voor onze welvaart en ons welzijn.

# 3 BELANG VAN LANDSCHAPPELIJKE KWALITEIT

Niet alleen de omvang en de samenhang maar ook de landschappelijke kwaliteiten van de open ruimte worden aangetast. De open ruimte wordt gekenmerkt door diverse landschappen met een eigen verschijningsvorm (het 'DNA' van het landschap). Een open ruimte gebied dat omwille van gelijke landschapskenmerken een samenhangend geheel vormt, noemen wij een landschapseenheid. Een landschapseenheid is een open ruimte gebied met identieke landschapskenmerken. Er kunnen verschillende landschapseenheden in de open ruimte voorkomen die alle bijdragen bij tot de herkenbaarheid van de gemeente.

Maar steeds meer treden homogenisering en verrommeling op die de eigen karakteristieken van de open ruimte aantasten. De transformaties gebeuren geleidelijk en zijn moeilijk in de hand te houden indien hier geen aandacht voor en controle op is. De impact ervan is zichtbaar in de open ruimte. Enkele voorbeelden tonen dit aan.

- Ongebruikte (voorheen agrarische) gronden worden opgedeeld in kleinere kavels en verkocht of verhuurd aan particulieren die deze vervolgens inrichten als (moes)tuin, dierenweide enz. De tuinen nemen 450 ha in beslag in Bornem, in vergelijking met 192 ha in de vroegere gemeente Sint-Amands en 357 ha in de vroegere gemeente Puurs <sup>1</sup>. Procentueel is dit in elke gemeente ongeveer 10% van het grondgebied. Deze tuinen vormen vaak de overgang van de bebouwing naar de open ruimte. Vertuining en hobbylandbouw vinden voornamelijk plaats nabij woongebieden (woonlinten en verkavelingen). Afrasteringen, andere constructies en gebouwen en verregaande opdeling van kavels tasten de (visuele) openheid van het landschap aan en vertroebelen de grens tussen open en bebouwde ruimte.
- De ruimtelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen in de open ruimte is vaak zeer beperkt. Nieuwe bedrijfshallen, parkeerplaatsen, tuinafsluitingen enz. liggen vaak niet ruimtelijk ingepast in het landschap. Dit is problematisch als dit op beeldbepalende plekken voorkomt. Het tast de ruimtelijkheid en het DNA van het landschap aan. Bepaalde landschapseenheden zijn door hun DNA en opbouw ruimtelijk kwetsbaarder dan andere. Nieuwe ontwikkelingen middenin een open landschap hebben meer impact dan die in een halfopen landschap. De locatie van de transformatie is bepalend.
- De open ruimte wordt niet alleen ingenomen door natuur en/of gebruikt voor landbouw maar krijgt een sterk toeristisch-recreatief medegebruik. Dit leidt tot bijkomende voorzieningen en infrastructuur, een toenemende drukte enz. Zo worden bijvoorbeeld in Bornem vele vissershutten ingenomen door verblijfsrecreatie, wat een druk op de kwetsbare open ruimte met zich meebrengt.
- Een andere belangrijke maatschappelijke trend is de opkomst van ruiterverenigingen en paardenvoorzieningen (paardenweiden). Verpaarding komt in Bornem voornamelijk voor nabij en in de gehuchten zoals bijvoorbeeld op Luipegemkouter. Dit komt zowel voor in particuliere vorm als in een verenigings- of bedrijfsvorm (manege, stoeterij). Ongebruikte agrarische gronden worden verkocht of verhuurd aan (particuliere) paardeneigenaars. De agrarische kavel wordt in kleinere segmenten opgedeeld die worden afgespannen en voorzien van schuilconstructies. Dit heeft effect op het ecologisch systeem, de samenhang van de open ruimte en de beleving van het landschap. Ook ruiterverenigingen vestigen zich in de open ruimte. Ruitersportelementen (springconstructies, looppistes, buitenbakken, verlichtingsarmaturen) en clublokalen worden zichtbaar in de open ruimte geplaatst. Evenementen in het weekend leggen

1. Eigen GIS-analyse in juni 2017, gebaseerd op het onderzoek Dewaelheyns, V., 2014. Het tuincomplex in strategisch perspectief - Gevalstudie Vlaanderen. Doctoraatsproefschrift nr. 1.218 aan de faculteit Bioingenieurswetenschappen van de KU Leuven.

een druk op de open ruimte door bijkomend ruimtegebruik en mobiliteit. Er is nog steeds een toenemende vraag naar meer ruimte voor paarden met het oog op sport en recreatie. Deze verandering wordt door financiële overwegingen versterkt. Verkoop van agrarische grond aan (particuliere) paardeneigenaars brengt vaak meer op dan aan lokale boeren <sup>2</sup>.

- De landbouw is mede door nieuwe technologieën, globalisering of macro-economische factoren getransformeerd. Landbouwbedrijven hebben vandaag geen of weinig opvolging. Sommige ervan zijn overgeschakeld naar deeltijdse landbouwactiviteiten waarbij hun hoofdberoep buiten de landbouw ligt. Dergelijke transformaties leiden tot een afname van het aantal landbouwbedrijven (stopzetting) en dus ook tot een grotere leegstand. De nood aan afbraak en/of hergebruik dringt zicht op. Dit leidt tot residentiële ontwikkelingen en zonevreemde invullingen.
- Een derde van de weilanden in Vlaanderen wordt gebruikt voor paardenhouderij <sup>3</sup> zonder vaak enige relatie met beroepslandbouw. Zonevreemde - niet-agrarische - activiteiten vinden hun plaats in voormalige hoeves. 85% van deze activiteiten is niet vergund. Dit gebeurt ook in Bornem. 33% van de zonevreemde activiteiten in Bornem komen voor in de agrarische gebieden (in de provincie Antwerpen is dit 30%). De meest voorkomende - gestaafd aan de hand van een GIS analyse - zonevreemde activiteiten in Bornem zijn <sup>4</sup>:
  - 29% bebouwing met grote tuinen (vertuining)
  - 24% grasakkers die wijzen op paardenweiden, sportvelden en/of tuincentra
  - 20% bosgebied
  - 19% grasland.
- Oude hoeves krijgen een andere (niet agrarische) functie. Zo ontwikkelen zich tuincentra en vestigen grondbewerkings- en bouwbedrijven zich in deze hoeves in de dorpen en langs de linten, aan de rand van het woongebied. Hallen worden (bij) gebouwd, kavels maximaal bebouwd. De open ruimte op en rondom deze kavels wordt ingenomen door extra ruimtegebruik (parkeren, bergen, hallen enz.) en staat hierdoor onder druk. Deze hedendaagse trends hangen nauw samen met de versoepeling van het vergunningenbeleid waarbij dergelijke praktijken in de open ruimte toegelaten zijn. Zo'n voorbeeld van versoepeling is de regelgeving omtrent zonevreemde functiewijzigingen, woningen en/of constructies <sup>5</sup>. De overgang bebouwde - onbebouwde ruimte wordt steeds vager waardoor het moeilijk op te volgen is hoeveel open ruimte er cumulatief wordt ingenomen. Dergelijke praktijken - naast recreatief medegebruik - doen de grondprijzen van de landbouwgronden toenemen, wat nefast is voor professionele landbouwers. Zo kunnen landbouwers moeilijk een nieuw bedrijf starten.

Om de landschappelijke kwaliteiten te beschermen en indien mogelijk te versterken, zijn de eigen karakteristieken van de open ruimte, met name het 'DNA', onderzocht.

---

2. Zie: <https://forumadvocaten.be/nl/blog/artikel/is-het-mogelijk-om-een-hobbystal-voor-paarden-te-plaatsen-in-agrarisch-gebied>.

3. Bomans, K., Gulinck, H., Steenberghen, T., 2009. Het ruimtelijk belang van de paardensector in de Vlaamse open ruimte – een verkennende analyse. Steunpunt Ruimte en Wonen, Heverlee.

4. Eigen GIS-analyse in juni 2017.

5. Enkele voorbeelden van deze wetgevingen zijn: VCRO art 4.4.23 mogelijkheid om bij het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van de bestemmingsvoorschriften van agrarisch gebied VCRO art 4.4.8/2 mogelijkheid om een stal voor weidedieren op te richten in agrarisch gebied.







# **BESCHRIJVING VAN DE OPEN RUIMTE**

<b>1</b>	<b>AANDUIDING VAN DE OPEN RUIMTE</b>	20
<b>2</b>	<b>DNA VAN DE OPEN RUIMTE</b>	24
2.1	VALLEILANDSCHAP	26
2.2	KASTEELLANDSCHAP	30
2.3	COMPARTIMENTENLANDSCHAP	32
2.4	KANAALLANDSCHAP	36
2.5	OPEN LANDBOUWLANDSCHAP	38
<b>3</b>	<b>KWALITEITEN</b>	42
3.1	BELANGRIJKE RIVIER- EN WATERSTRUCTUREN: SCHELDE, RUPEL EN GROTE MOLENBEEK	43
3.2	GROTE AANEENGESLOTEN OPEN RUIMTEN	43
3.3	GEVARIEERD LANDSCHAP	43
<b>4</b>	<b>UITDAGINGEN</b>	44
4.1	KLIMAAT	45
4.2	ECOSYSTEMEN	45
4.3	IDENTITEIT	46
4.4	TOERISME EN RECREATIE	46
4.5	LANDBOUW	47

# 1 AANDUIDING VAN DE OPEN RUIMTE

De open ruimte wordt beschouwd als een aanduiding van het geheel van robuust samenhangende gebieden waar de onbebouwde ruimte primeert. Het is bijgevolg niet zo dat er geen bebouwing in kan voorkomen. Bebouwing in de vorm van woonlinten, gehuchten en andere geïsoleerde, versnipperde of uitwaaiende bebouwingvormen maken onderdeel uit van de open ruimte en vallen dus niet onder een kernversterkend beleid. Deze open ruimte gebieden vertonen een zekere samenhang die moet worden gevrijwaard en versterkt om veerkrachtig en robuust te zijn. Hun behoud is essentieel om in te spelen op toekomstige sociaaleconomische, klimatologische en maatschappelijke uitdagingen.

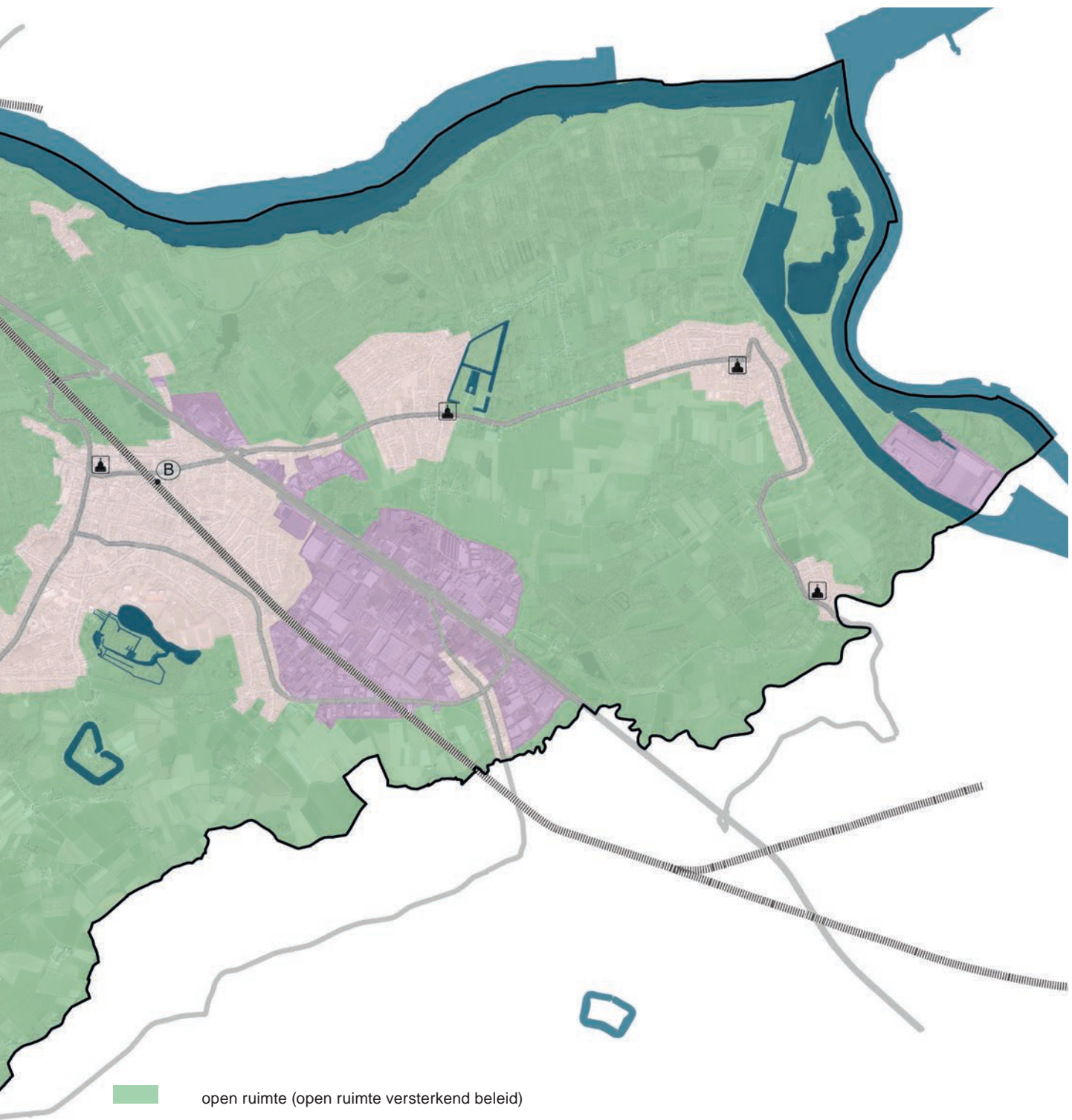
Om duidelijk te maken wat wordt bedoeld met 'open ruimte' gebieden in Bornem en om het bijkomend ruimtebeslag van allerhande harde functies in die open ruimte te kunnen monitoren, is de open ruimte gedetailleerd beschreven en op kaart weergegeven.




De kaart 'open ruimte en bebouwde ruimte' geeft aan waar de open ruimte waarden primeren en dus een open ruimte versterkend beleid wordt gevoerd. Kernversterking of intensivering van bebouwing is er niet aan de orde. Voor de open ruimte moeten de doelstellingen scherp worden gesteld. Minimaal wordt ingezet op het zo veel mogelijk behouden van de open ruimte vandaag en in de toekomst en op het beperken van bijkomend ruimtebeslag. Nieuwe grootschalige harde functies kunnen niet meer terecht in de open ruimte.

Als 'spiegelbeeld' geldt anderzijds de bebouwde ruimte. Het gaat ook hier om een cartografische aanduiding van de gebieden die al bebouwd zijn of waar een consensus bestaat dat zij nog kunnen worden ontwikkeld. Voor gebieden met een overwegend woonbebouwing geldt een kernversterkend beleid. Hierbij schenkt de gemeente bijzondere aandacht aan een hoge leefkwaliteit. De ontwikkelingsperspectieven voor de bebouwde ruimte vormen het onderwerp van het beleidskader 'leefbare dorpen'.



kaart 1 aanduiding open ruimte en bebouwde ruimte



-  open ruimte (open ruimte versterkend beleid)
-  dorp (kernversterkend beleid)
-  economische ruimte (intensiveringsbeleid)



Ook economische ruimten (bedrijventerreinen, zones voor grootschalige detailhandel) behoren tot de bebouwde ruimte. Zij komen in aanmerking voor een intensiveringsbeleid. Dit wil zeggen dat de gemeente inzet op het beter benutten van de beschikbare ruimte zodat nieuwe economische activiteiten in eerste instantie binnen het bestaand ruimtebeslag een plaats kunnen krijgen. Het uittekenen van gedetailleerde ontwikkelingsperspectieven voor de economische ruimte kan later het onderwerp vormen van een apart beleidskader.

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

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

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





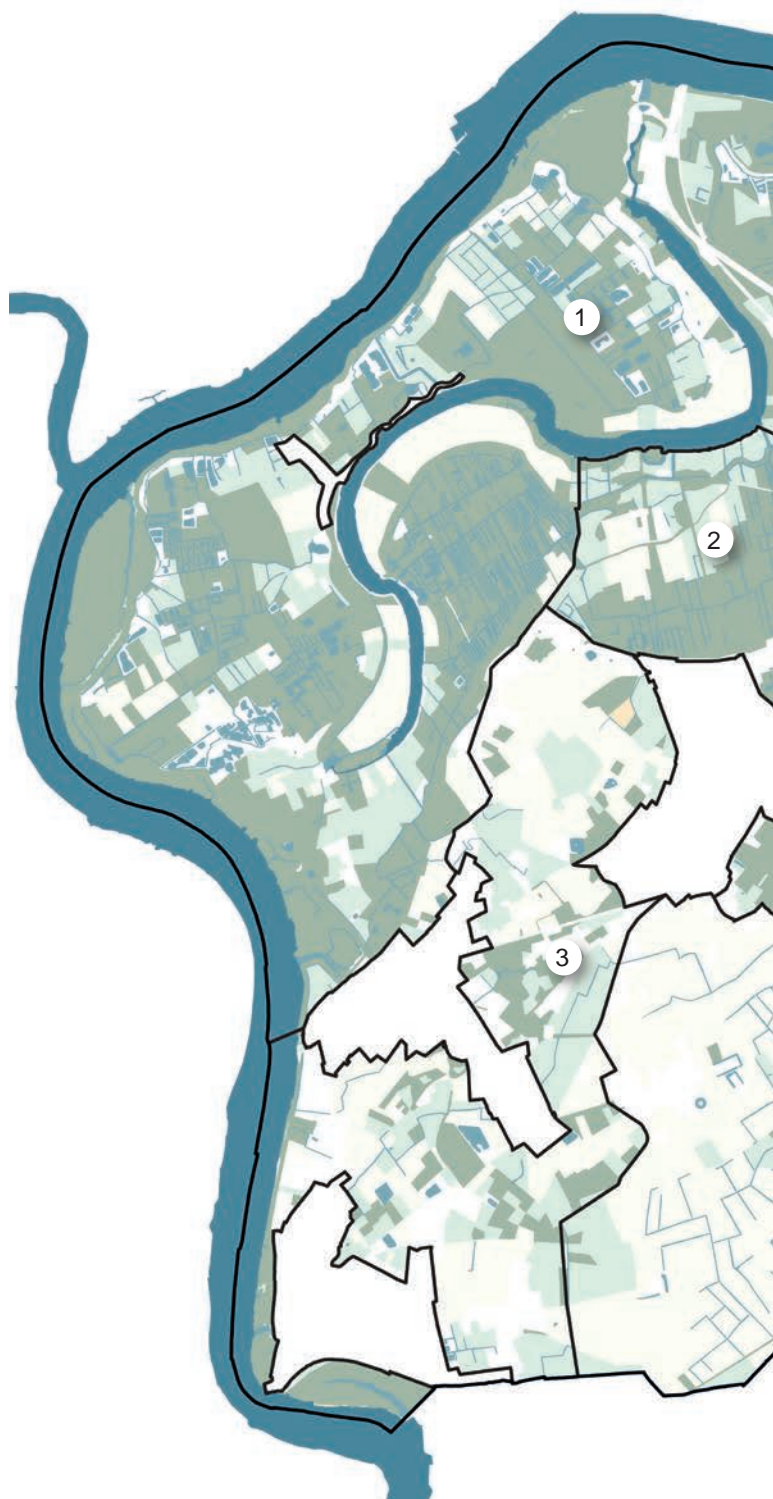
## 2 DNA VAN DE OPEN RUIMTE

De open ruimte vormt geen eenvormig geheel. Het landschap binnen de open ruimte is divers. Zo bezitten bepaalde plaatsen heel wat natuurwaarden terwijl andere plaatsen worden gekenmerkt door historisch ontworpen kasteeldomeinen of een groot aantal landbouwpercelen.

Het DNA onderzoek van de open ruimte legt de basis voor het uitstippelen van een gericht en gedifferentieerd open ruimte beleid met specifieke accenten per landschapseenheid.

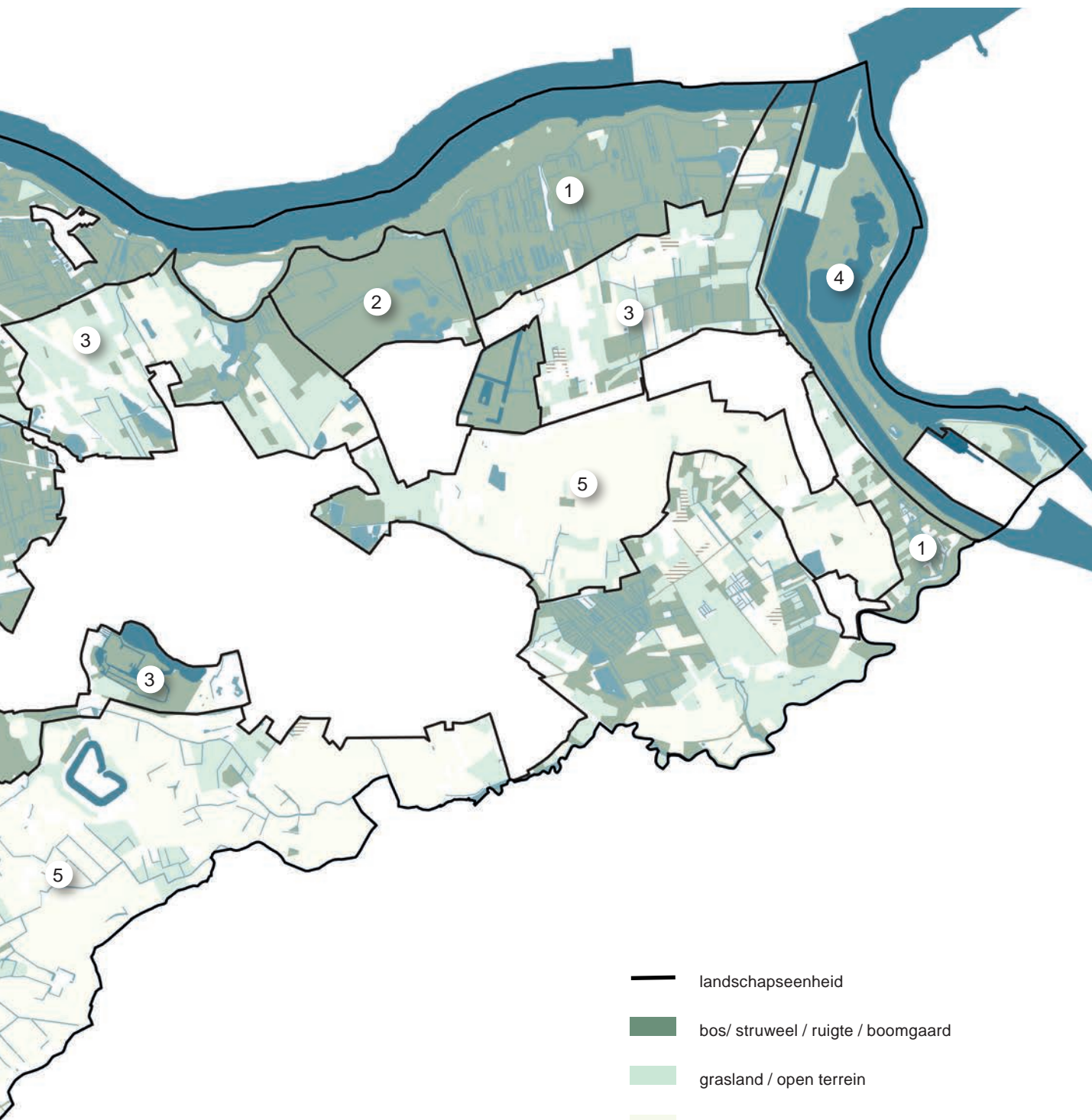
Op basis van de uitgevoerde analyse zijn vijf grote landschapseenheden te herkennen in Bornem. Elk van deze landschapseenheden heeft haar eigen landschappelijke identiteit.






1. Het valleilandschap wordt gekenmerkt door natte, lagergelegen gronden die zo goed als volledig overstromingsgevoelig zijn. De Scheldevallei, de vallei van de Grote Molenbeek en de natte depressie 'het Moer' maken deel uit van deze landschapseenheid.
2. Het kasteellandschap betreft de historisch ontworpen (kasteel)domeinen. De kasteeldomeinen van Marnix van Sint-Aldegonde en d'Ursel alsook de Abdij van Bornem inclusief bijhorende parkzones (bos en polders) behoren hiertoe.
3. Het compartimentenlandschap is een erg afwisselend landschap dat wordt gekenmerkt door gesloten boszones, open akkers en weilanden en historisch gegroeide bebouwing (dorpen en woonlinten).
4. Het kanaallandschap hangt samen met de vallei van de Rupel. Beide waterstructuren lopen parallel en vormen de oostelijke grens van de gemeente. Het kanaal met zijn sterk kunstmatig karakter snijdt doorheen de Rupelvallei. Het contrast tussen het sterk verstedelijkt, industrieel karakter en de vallei is groot.
5. Het open landbouwlandschap is een open landschap bestaande uit vruchtbare landbouwgronden. Kenmerkend zijn de aanwezige kleine landschapselementen, de zijrivieren van de Grote Molenbeek die het gebied doorkruisen en de aanwezige landbouwzetels.



kaart 2 aanduiding landschapseenheden





-  landschapseenheid
-  bos/ struweel / ruigte / boomgaard
-  grasland / open terrein
-  (gras)akker
-  heide
-  waterlichaam

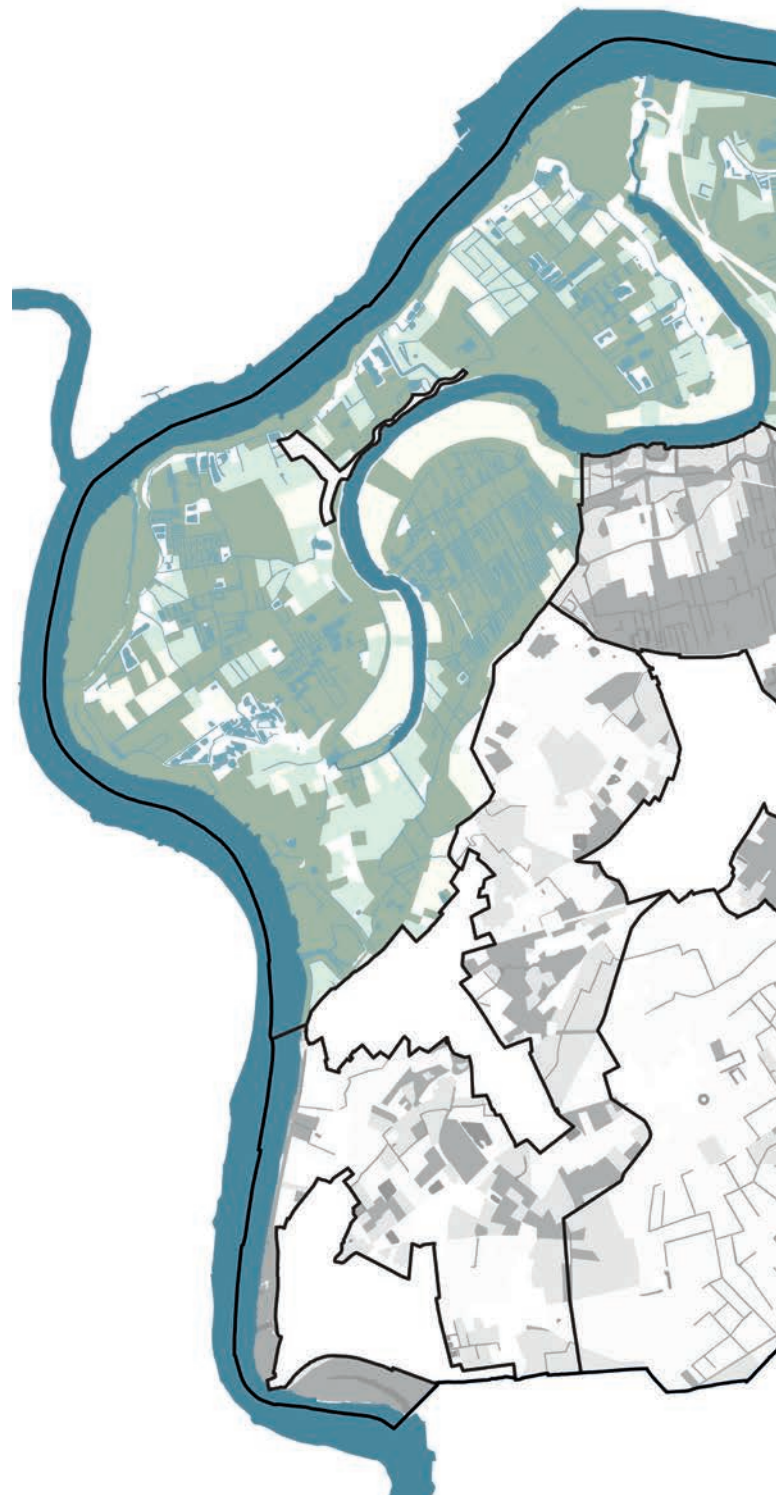


## 2.1 VALLEILANDSCHAP

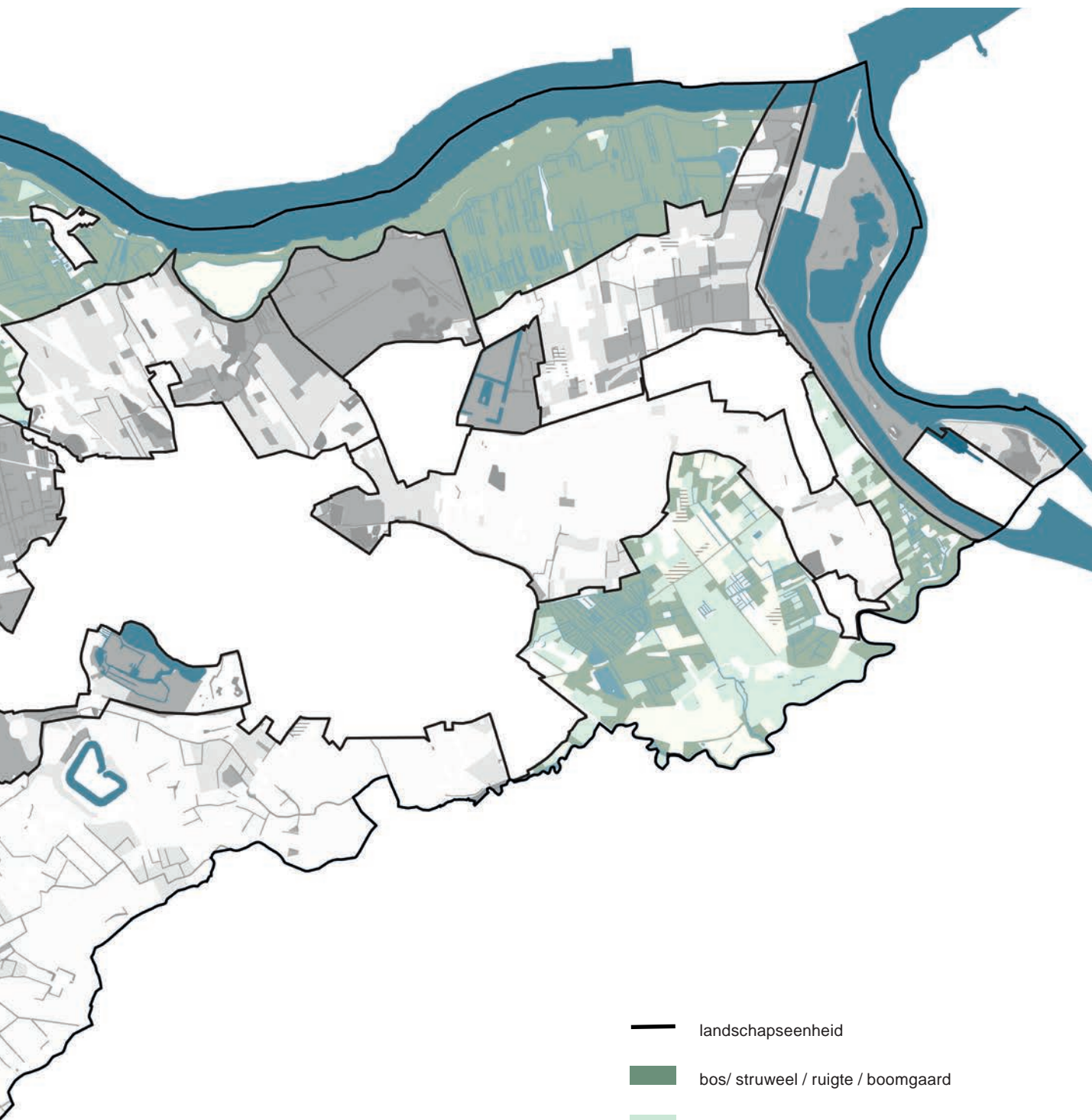
Het valleilandschap heeft een heterogeen landschapskarakter, bestaande uit afwisselend open en gesloten landschappen, aangevuld met knotwilgenrijen, wissien (eenjarige scheuten van wilgen) en dijken. Deze landschapseenheid bestaat uit de Scheldevallei, de vallei van de Grote Molenbeek en de natte depressie 'het Moer'. Het landschap bestaat uit alluviale broekbossen, populierenaanplanten, weides en hooiland. Deze gebieden zijn erg watergevoelig en bevatten een sterk vertakt grachtenstelsel. Zij zijn van nature overstromingsgevoelig.






De aanwezigheid van de Oude Schelde in de Scheldevallei verwijst naar het dynamisch karakter van de rivier in het verleden. Enkele versnipperde - vaak historisch gegroeide - woonlinten zoals Weert en Buitenland doorsnijden de vallei. Bij de woningen zijn vaak grote tuinen gelegen en ook op geïsoleerde private percelen zijn soms tuinen aangelegd, al dan niet met vijvers. Grote delen van de Scheldevallei zijn omwille van de zeer hoge natuurwaarden beschermd als Europees natuurgebied (Natura 2000). Er komt veel zachte recreatie voor, voornamelijk fietsen, wandelen en vissen. Het grachtenstelsel is zeer sterk vertakt.

De natte depressie 'het Moer' is ontstaan door de veenontginning van het gebied. Hierdoor ontstond een lagergelegen gebied of depressie. Het gebied wordt bepaald door boscomplexen met onder andere oude populierenaanplant en bomenrijen langs wegen en paden. Het Moer is beschermd omwille van de cultuurhistorische samenhang enerzijds en de topnatuur anderzijds. Het afwateringsnet dateert al uit het einde van de zeventiende eeuw.



kaart 3 DNA-kaart valleilandschap



-  landschapseenheid
-  bos/ struweel / ruigte / boomgaard
-  grasland / open terrein
-  (gras)akker
-  waterlichaam





### Identiteitsbepalende elementen

De identiteit van het valleilandschap wordt bepaald door:

- de Schelde en de Oude Schelde
- de Grote Molenbeek (Vliet)
- het complex van winter- en zomerdijken die een oud wegenpatroon bevatten (Reek en Buitenland)
- het polderlandschap, ontstaan door indijking van de Schelde
- het afwisselend open en gesloten landschap, gekenmerkt door (natte) graslanden, moerasgebieden en bosgebieden (broekbossen, populierenaanplant)
- het overstromingsgevoelig karakter van het gebied
- het uitgebreid netwerk van beken en waterlopen
- de aanwezigheid van kleine landschapselementen zoals knotwilgenrijen, dreven en het orthogonaal grachtenstelsel
- de repelvormige perceelstructuur (Scheldevallei)
- de regelmatige kadastrale indeling als gevolg van de planmatige ontginning van het gebied (het Moer)
- de aanwezigheid van wielen, ontstaan door bijvoorbeeld de aanleg van nieuwe dijken (Scheldevallei)
- de grote natuurwaarde van deze natte gebieden
- de zachte recreatie en de vissershutjes bij de Oude Schelde
- de historisch gegroeide woonlinten Weert en Buitenland en de aanwezigheid van bouwkundig erfgoed (historische bebouwing, kapelletjes)
- het cultuurhistorisch paviljoen De Notelaer.

### Identiteitsversturende elementen

De afbreuk aan identiteit (bedreigingen) is mogelijk door:

- het homogeniseren van het landschap door het bebossen van de open landschapskamers die nu vaak nog in landbouwgebruik zijn, het aanplanten van populierenbossen en het uitbreiden van de woonlinten
- het meer en meer degraderen van de dreefstructuren door verlies van kleine landschapselementen
- het toelaten van intensieve recreatieve activiteiten wat leidt tot een verzadiging van het gebied
- het verder laten oprukken van lintbebouwing, vertuining en verpaarding
- het privatiseren van waardevol valleigebied door eigenaars (tuinen, visvijvers enz.)
- het verslechteren van de waterkwaliteit van de bestaande plassen en het waternetwerk
- het verliezen van de identiteit door de uitvoering van het Sigmaplan.



## 2.2 KASTEELLANDSCHAP

Het kasteellandschap bestaat uit het kasteeldomein van Marnix van Sint-Aldegonde, het kasteeldomein d'Ursel en de Abdij van Bornem. Identiteitsbepalend is het cultuurhistorisch bouwkundig erfgoed met de bijhorende parkgebieden. Hiertoe behoren de monumentale (kasteel)dreven, het uitgebreid gerasterd grachtensysteem met rietmassieven, de open grasvlakten en de alluviale broekboscomplexen. De kasteeldomeinen en de site van de Abdij trekken vele toeristen en recreanten aan.

### Identiteitsbepalende elementen

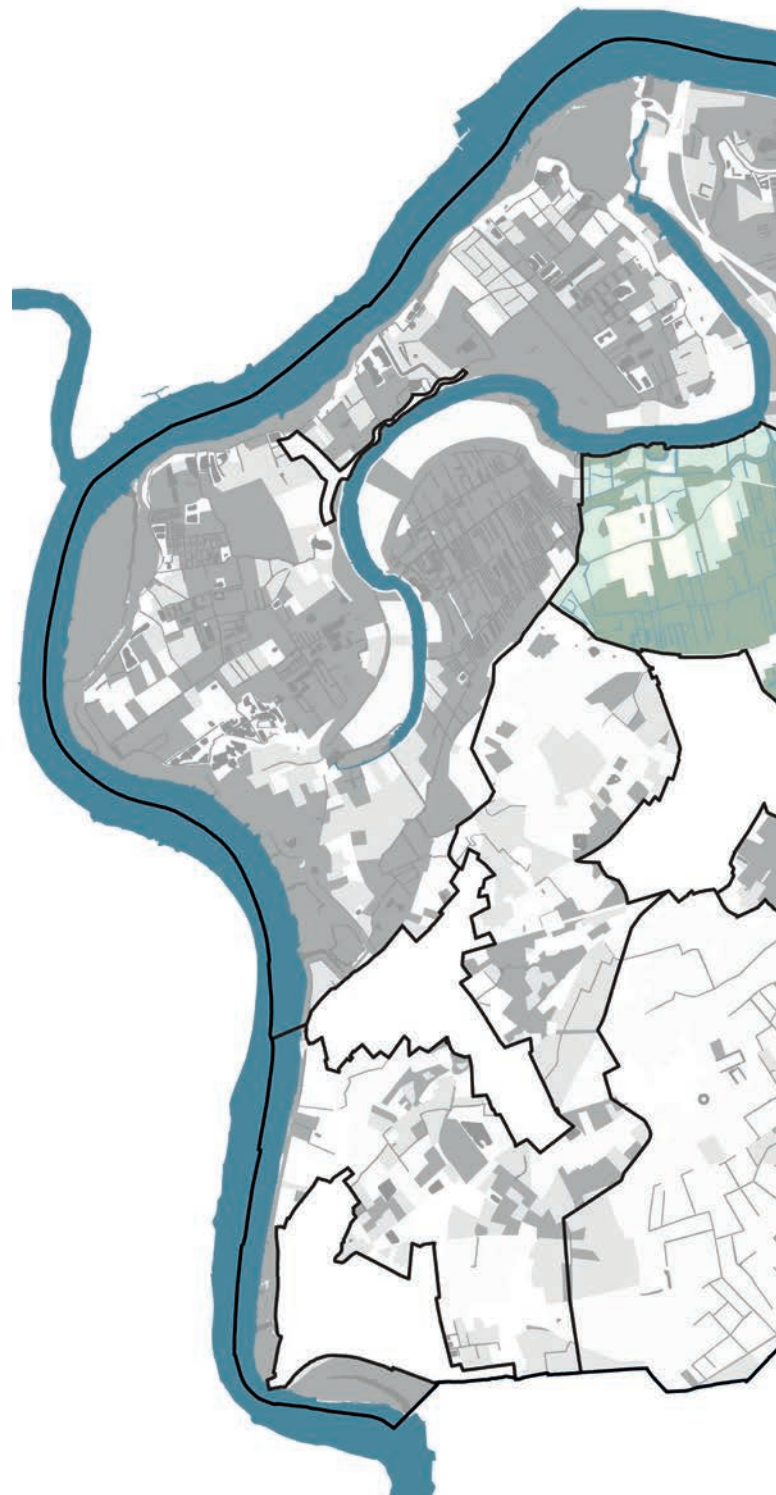
De identiteit van het kasteellandschap wordt bepaald door:

- de kasteeldomeinen met het bouwkundig erfgoed (kastelen, eendenkooi) en de bijhorende landschappelijke inpassing
- de Abdij van Bornem met omringende tuinen
- de aanwezigheid van monumentale dreven, een uitgebreid grachtenstelsel, aangeplante boomgroepen, hagen en waterpartijen
- grote alluviale broekboscomplexen en een dambordpatroon van grachten (Hingenebroekpolder)
- de variatie van open grasvlakten (hooiland en weiland) en boscomplexen (griendenbos, populierbos en loofbos)
- het cultuurlandschap met natuurlijk ogend karakter
- het recreatief netwerk en de aantrekkelijkheid voor zachte recreanten.

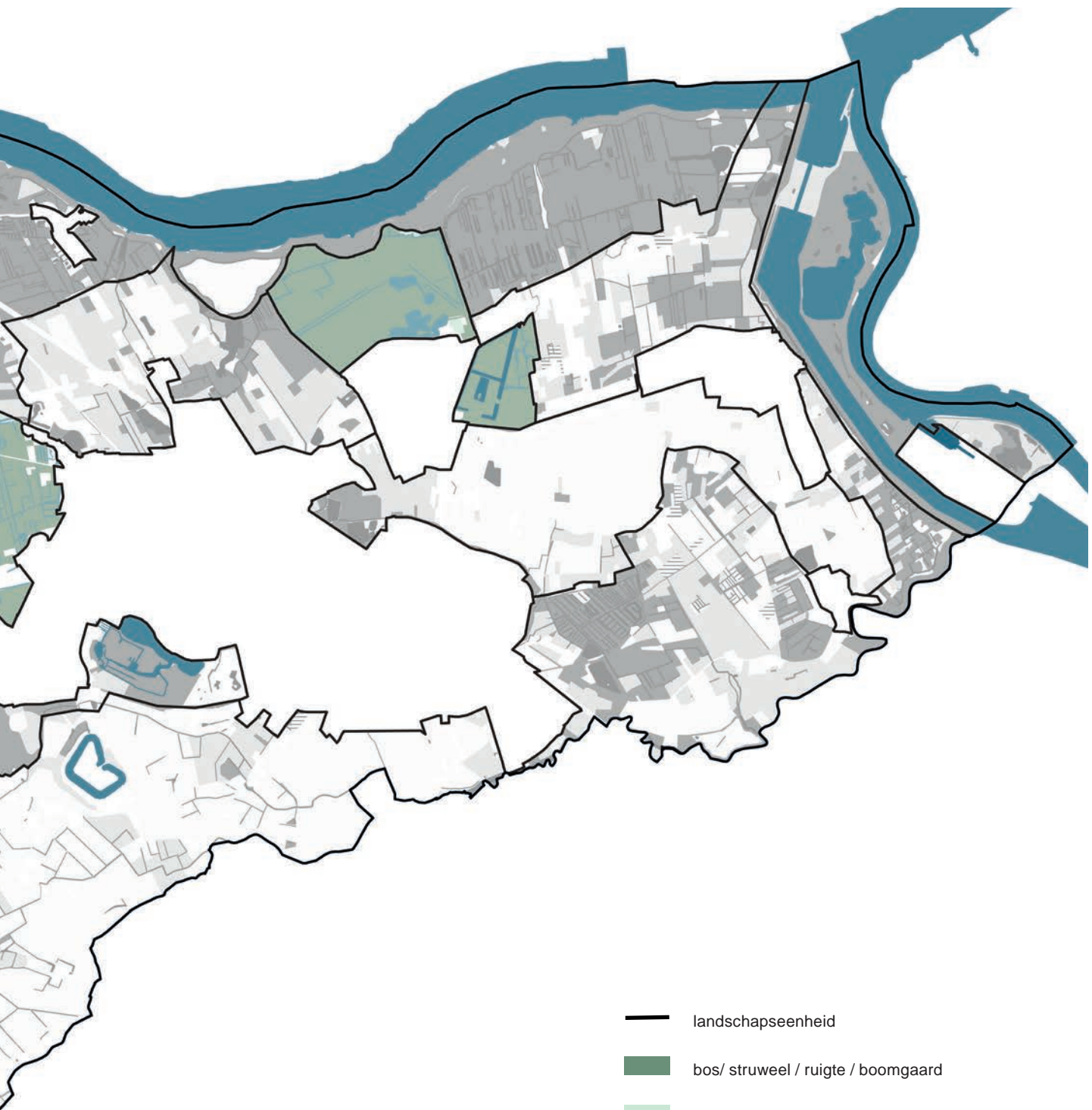
### Identiteitsversturende elementen

De afbreuk aan identiteit (bedreigingen) is mogelijk door:

- het optreden van natuurverstoring en landschappelijke degradatie door recreatieve overdruk.



kaart 4 DNA-kaart kasteellandschap



- landschapseenheid
- bos/ struweel / ruigte / boomgaard
- grasland / open terrein
- (gras)akker
- waterlichaam

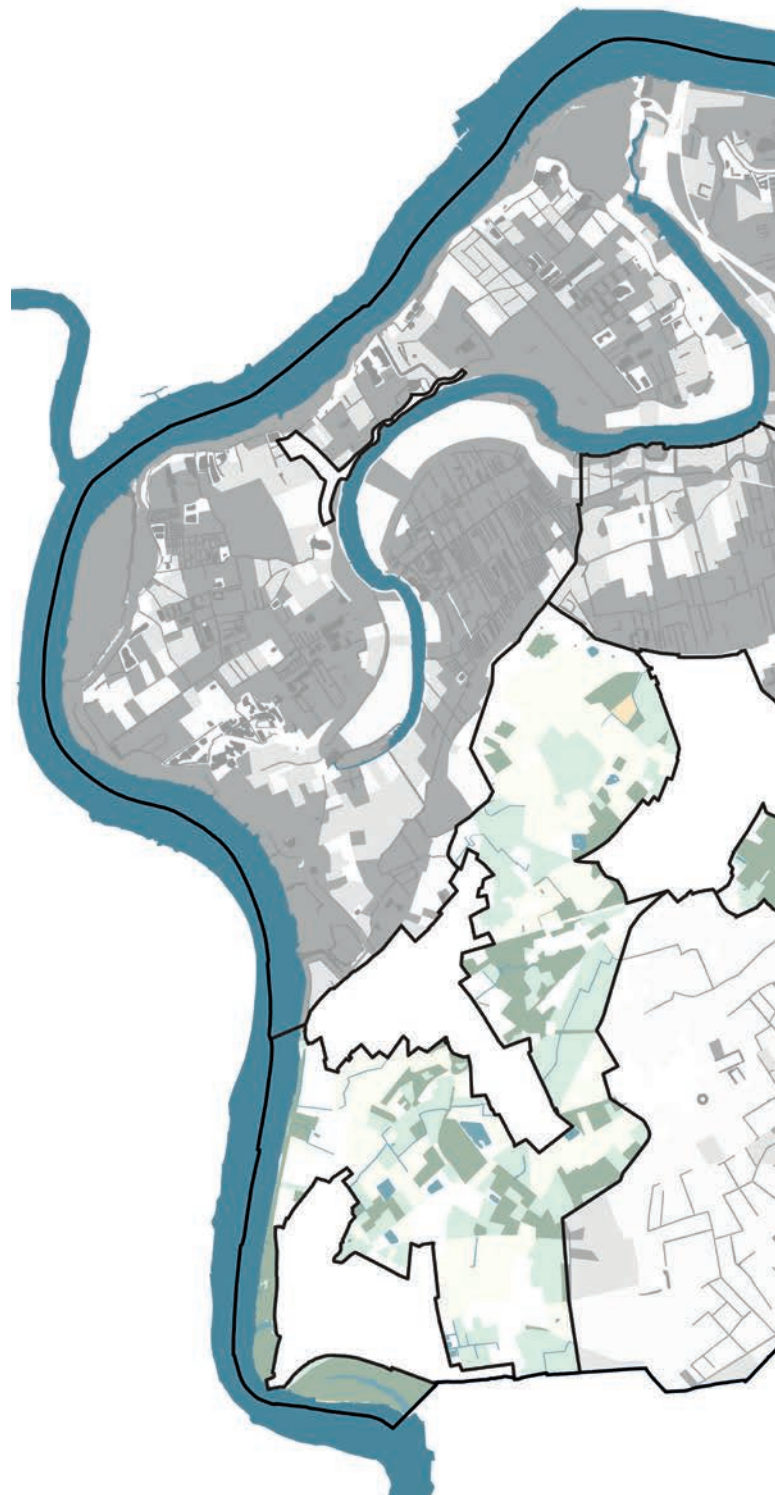


## 2.3 COMPARTIMENTENLANDSCHAP

Het compartimentenlandschap wordt gekenmerkt door blokvormige percelen met een afwisseling van waardevolle eiken-berkenbossen en schrale graslanden, heiderelicten en perceelsrandbegroeiingen met knotwilgenrijen. De zichten worden er grotendeels begrensd door enerzijds de levendige perceelsrandbegroeiingen, anderzijds de bebouwing en achterkanten van (vaak zeer diepe) tuinen. Bebouwing en sportvelden, grenzend aan verschillende dorpen, typeren deze landschapseenheid.

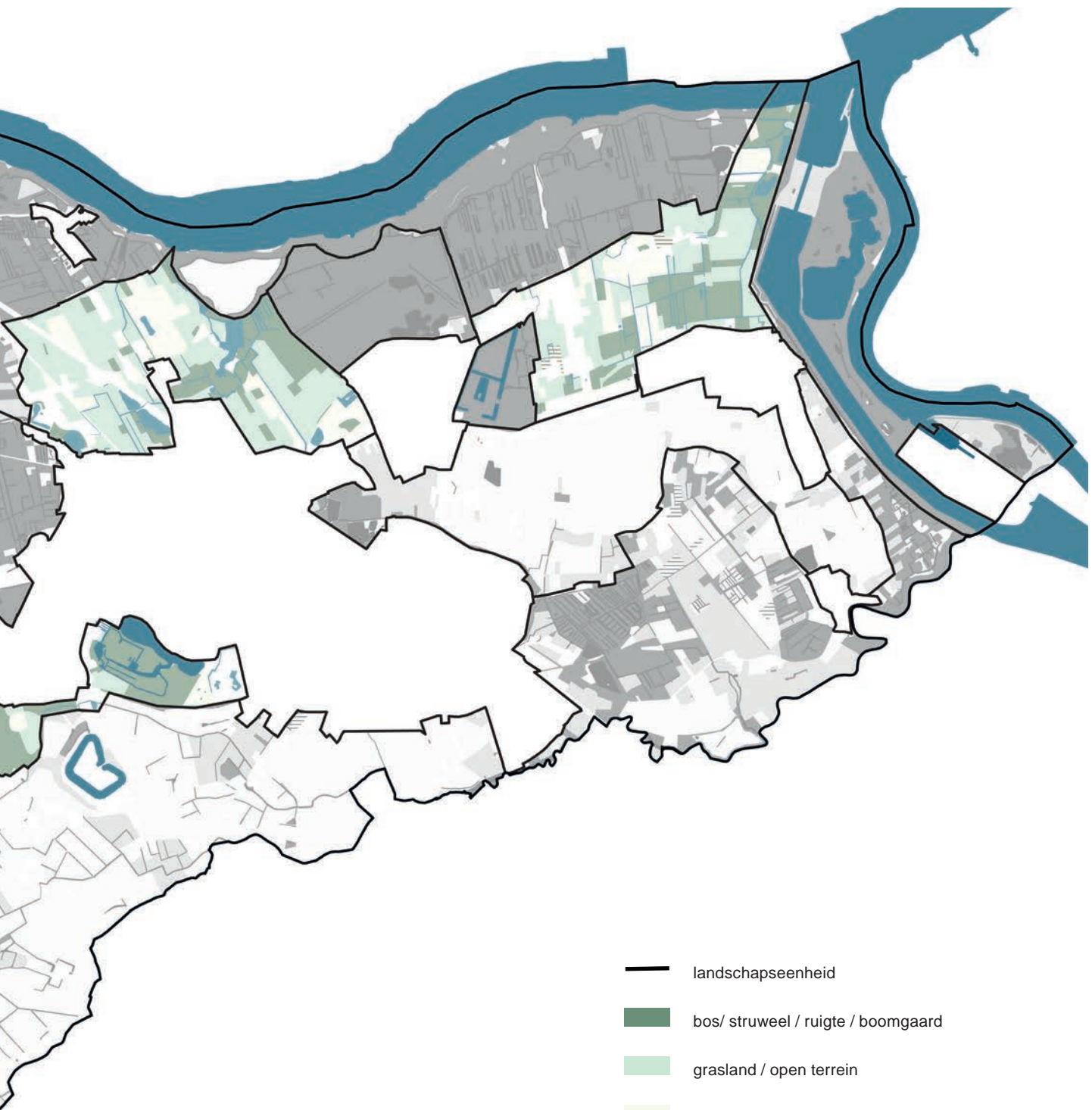
Twee gebieden kunnen hier worden aangeduid: de westelijke zone (Luipegemkouter, Hoogheide) en de oostelijke zone (Nattenhaasdonk, Vitsdam).




- De westelijke zone wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van droge, schrale gronden. De kapel van Luipegem is zeer karakteristiek. Luipegemkouter kent geen opgaand groen maar bestaat uit een open kouterlandschap met vergezichten. De zone heeft een zeker microreliëf (taluds) en droge heidebodems. De landbouwgronden worden vaak omgevormd tot paardenweides en buitenpistes omwille van de gunstige fysische eigenschappen van deze landschapseenheid (zandgrond). De professionele landbouwactiviteit neemt hier met andere woorden af terwijl de verpaarding en de vertuining sterk toenemen.
- De oostelijke zone is een nat polderlandschap. Kleine landschapselementen zoals bomenrijen, knothagen en grachten begrenzen de percelen (graslanden). De wegen zijn voorzien van bomenrijen en open grachten. Wielen zoals het Kragenwiel en het Vitsdamwiel kenmerken deze zone die ongeacht de waardevolle natuur voornamelijk door professionele landbouw wordt 'gebruikt'. De natuurwaarde is er al hoog.



kaart 5 DNA-kaart compartimentenlandschap





-  landschapseenheid
-  bos/ struweel / ruigte / boomgaard
-  grasland / open terrein
-  (gras)akker
-  heide
-  waterlichaam



### Identiteitsbepalende elementen

De identiteit van het compartimentenlandschap wordt bepaald door:

- de afwisseling van waardevolle eiken-berkenbossen, schrale graslanden en heiderelicten
- de kleine landschapselementen zoals bomenrijen, knothagen, knotwilgen, bermen en grachten die voorkomen als perceelsrandbegroeiing
- de natuurwaarde van het gebied
- het microreliëf (steilrand)
- de aanwezigheid van schrale zandgronden en droge heidebodems (westelijke zone)
- het Kragenwiel en het Vitsdamwiel die verwijzen naar de ontpolderingsfase en oude ontginningsplassen (oostelijke zone)
- het gebruik voor professionele landbouw.

### Identiteitsversturende elementen

De afbreuk aan identiteit (bedreigingen) is mogelijk door:

- het verstoren van het landschap door de toename van vertuining en harde recreatievoorzieningen zoals sportvelden en ruitersport (westelijke zone)
- het verdwijnen van kleine landschapselementen in functie van perceelsomheining of instabiele oevers
- het verdwijnen van de professionele landbouw door matig geschikte bodems (westelijke zone)
- het bemoeilijken van bewerking voor professionele landbouw door minder geschikte bodems en gevaar voor dichtslibben (oostelijke zone).



## 2.4 KANAALLANDSCHAP

Het kanaallandschap wordt gekenmerkt door enerzijds het kunstmatig karakter van het kanaal en anderzijds het natuurlijk karakter van de Rupelvallei. Deze landschapseenheid bestaat uit opgehoogde, artificiële gronden waar een gevarieerd landschap is ontstaan met een afwisseling van wilgenstruwelen, kruidenrijk grasland, zandduinen, slikplaten en zoetwaterpartijen. Zij bestaat uit grote waterlichamen, gediversifieerde fauna en flora en heeft een hoge natuurwaarde. Er zijn grote vergezichten over de natuur en het water. Dit trekt zachte recreanten aan.

### Identiteitsbepalende elementen

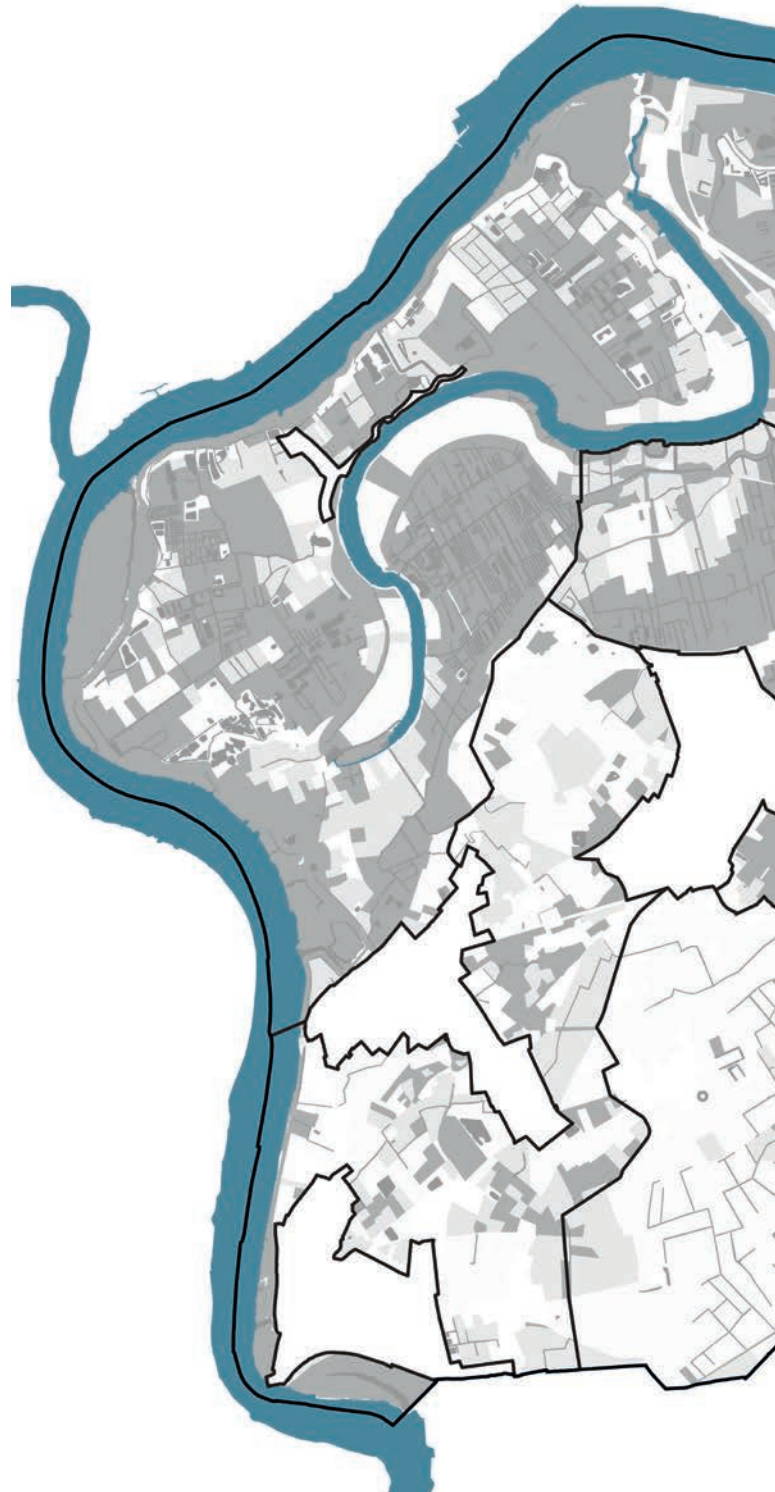
De identiteit van het kanaallandschap wordt bepaald door:

- het kunstmatig karakter van het kanaal Brussel - Rupel
- het natuurlijk karakter van de Rupelvallei
- de vergezichten over de natuur en het water
- de nieuwe landschappen die zijn ontstaan op artificiële opgehoogde gronden tussen kanaal en Rupel
- de hoge natuurwaarde
- de industriezones, gelinkt aan het kanaal
- het recreatief netwerk en de aantrekkelijkheid voor zachte recreanten.

### Identiteitsversturende elementen

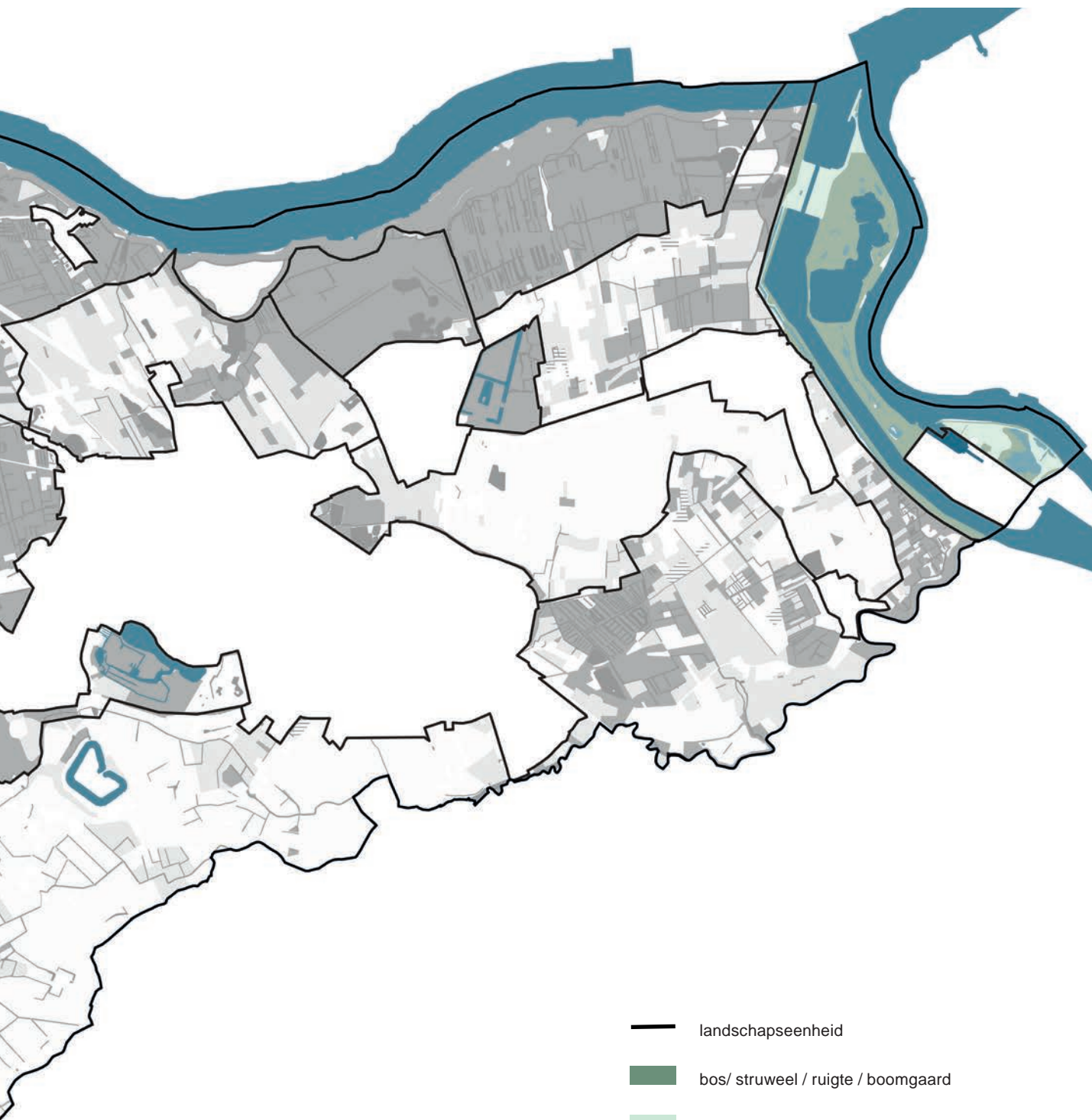
De afbreuk aan identiteit (bedreigingen) is mogelijk door:

- het verder ontwikkelen van de industriezones ter hoogte van het kanaal
- het dempen van de aanwezige waterstructuren
- het teloorgaan van het tweeledig karakter van het gebied (kunstmatig versus natuurlijk karakter).



kaart 6 DNA-kaart kanaallandschap





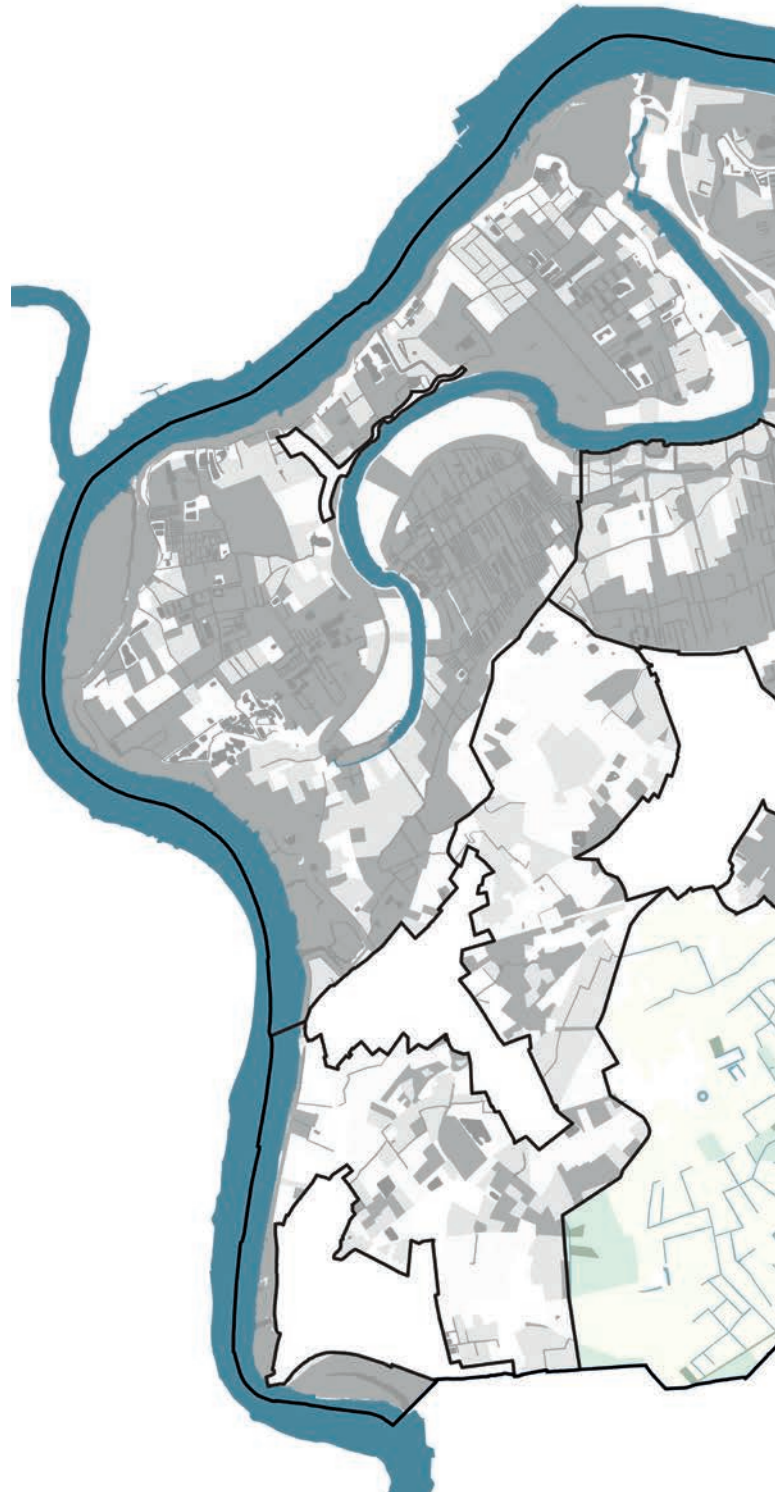
- landschapseenheid
- bos/ struweel / ruigte / boomgaard
- grasland / open terrein
- (gras)akker
- waterlichaam



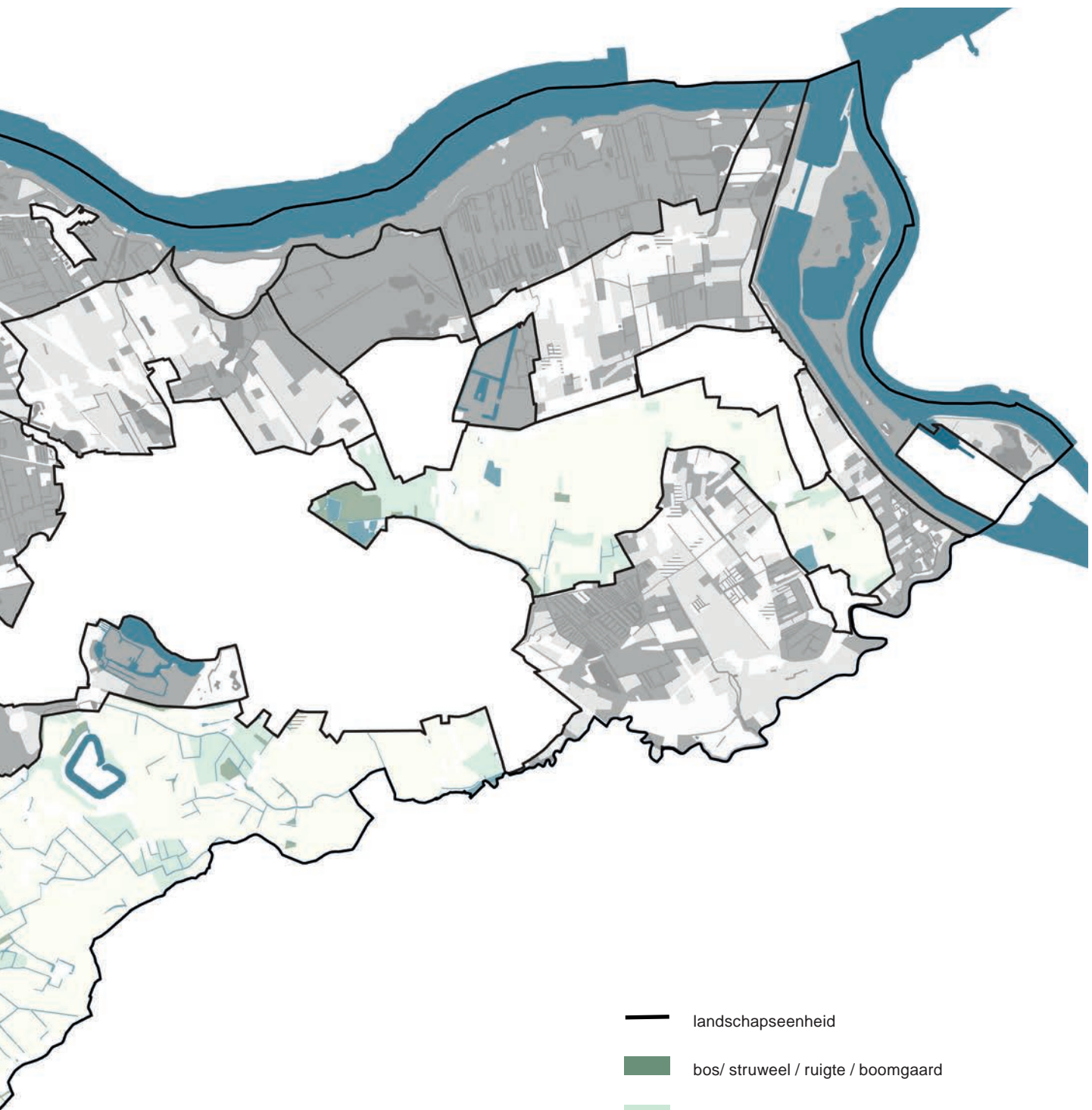
## 2.5 OPEN LANDBOUWLANDSCHAP

Het open landbouwlandschap wordt bepaald door de open, aaneengesloten landbouwvlakke met kleine landschapselementen (bomenrijen, grachten, bermen enz.) en verspreide landbouwzetels, gevestigd in (half) gesloten hoeves. Gebouwgroepjes, linten en gehuchten beperken mogelijke doorzichten. Daarnaast zorgt een sterke vertuining en verpaarding voor de versnippering van de open ruimte. Heel wat bedrijven vestigen zich in vrijgekomen landbouwgebouwen. Hierdoor worden de gebouwen vaak uitgebreid en treedt er verrommeling op.

De 'Grote Kouter' tussen Hingene, Wintam en Eikevliet (het Moer) wordt gekenmerkt door een gaaf, open gebied. Hij wordt gekarakteriseerd door een zeer open kouterrug voor akkerbouw zonder of met weinig kleine landschapselementen, uitgezonderd kleine groene oevers met enkele bomenrijen en grachtjes. Zelfs op de historische kaarten is dit een zeer open landbouwgebied. De vergezichten zijn begrensd door een aaneengesloten lintbebouwing, inclusief de achterkanten van (vaak zeer diepe) tuinen, de bebouwing van Hingene en Wintam en een grootschalig bedrijventerrein. In het gebied zelf komt nagenoeg geen bebouwing voor. Enkele leegstaande hoeves zijn verkrot.



kaart 7 DNA-kaart open landbouwlandschap



- landschapseenheid
- bos/ struweel / ruigte / boomgaard
- grasland / open terrein
- (gras)akker
- waterlichaam

### Identiteitsbepalende elementen

De identiteit van het open landbouwlandschap wordt bepaald door:

- het aaneengesloten open landschap, hoofdzakelijk gebruikt voor professionele landbouw
- de grote hoeveelheid kleine landschapselementen zoals bomenrijen, grachten en bermen
- het uitgebreid netwerk van beken en waterlopen
- het fort van Bornem en de omliggende weekendverblijven
- de gaafheid en openheid van de oostelijke kouter met vergezichten.

### Identiteitsversturende elementen

De afbreuk aan identiteit (bedreigingen) is mogelijk door:

- het verder laten versnipperen van het landbouwgebied door vertuining, verpaarding en 'snel' oprukkende verlinting zowel voor woon- en handelsfuncties als recreatieve functies
- het verdwijnen van kleine landschapselementen door schaalvergroting van de landbouw
- het bemoeilijken van professionele landbouw door de toename van para-agrarische en zonevreemde functies die het agrarisch gebied versnipperen
- het verstoren van de beeld- en belevingswaarde van het landschap door gebrek aan kwalitatieve afwerking van de bebouwingsranden.





# 3 KWALITEITEN

DE OPEN RUIMTE IN BORNEM  
HEEFT VOLGENDE KWALITEITEN



*belangrijke rivier- en  
waterstructuren*



*grote aaneengesloten  
open ruimten*



*gevarieerd landschap*



### **3.1 BELANGRIJKE RIVIER- EN WATERSTRUCTUREN: SCHELDE, RUPEL EN GROTE MOLENBEEK**

Bornem is uniek omwille van de grote rivier- en waterstructuren zijnde de Schelde, de Rupel (met het Zeekanaal) en de Grote Molenbeek die de gemeente omringen of doorkruisen. Ook de Oude Schelde en de vele wielen zijn elementen in de open ruimte die de landschapsevoluties weerspiegelen.

### **3.2 GROTE AANEENGESLOTEN OPEN RUIMTEN**

De open ruimte wordt gekenmerkt door landschappelijke kwaliteiten die zowel door buitenstaanders als door de inwoners van Bornem worden aangezien als één van de grootste kwaliteiten van de gemeente.

Het is cruciaal om de open ruimte die vandaag nog zeer sterk aanwezig is in Bornem, maximaal te behouden. De valleigebieden van de Schelde en de Rupel zijn beschermd als open ruimte dankzij initiatieven zoals de aanduiding als VEN-gebieden en Natura 2000 gebieden. Grote delen van het agrarisch gebied zijn aangeduid als herbevestigd agrarisch gebied. Deze grote en aaneengesloten open ruimte gebieden zijn essentieel om structuurbepalende zachte functies zoals landbouw, natuur, bos en water goed te laten functioneren. Voedselproductie, gezondheid en menselijke hygiëne worden op deze manier veilig gesteld.

### **3.3 GEVARIEERD LANDSCHAP**

De Bornemse open ruimte wordt gekenmerkt door een aaneenschakeling van verschillende types landschappen. Droge hogergelegen en natte lagergelegen gronden wisselen elkaar af. Ook de schaal van de groenstructuren is wisselend. Grote boszones worden met elkaar verbonden dankzij het bocagelandschap. Deze kleine landschapselementen zorgen ervoor dat fauna zich kan verplaatsen in de open ruimte.

# 4 UITDAGINGEN

DE OPEN RUIMTE IN BORNEM  
STAAT VOOR VOLGENDE UITDAGINGEN



***klimaat***



***ecosystemen***



***identiteit***



***toerisme en recreatie***



***landbouw***



## 4.1 KLIMAAT

Het klimaat verandert en de klimaatopwarming kan niet meer worden genegeerd. De gevolgen van de klimaatwijziging zijn wateroverlast, overstromingen, temperatuur- en zeespiegelstijging, hittegolven en lange perioden van droogte.

De gemeente staat voor de uitdaging om onze leefruimte klimaatadaptief in te richten. Dit vertaalt zich in het geven van extra ruimte voor water en het voorzien van voldoende open ruimte gebieden van verschillende omvang. Deze gebieden zijn sponzen die enerzijds beschermen tegen overstromingen door het bergen van water en anderzijds de nodige verkoeling bieden. Het creëren van extra ruimte voor water is cruciaal om de robuustheid en veiligheid van Bornem te verhogen.

Het groenblauw netwerk is een noodzakelijk reservoir voor waterberging. Hemelwater infiltreert in onverharde plekken immers beter in de bodem waardoor het grondwater op natuurlijke wijze wordt aangevuld. Daarom zullen ook lokale maatregelen moeten worden getroffen zoals ontharding, groendaken, gecontroleerde overstromingsgebieden, buffervoorzieningen en hemelwaterputten. Een slim waterbeleid, gericht op een voldoende groot (kwantitatief) aanbod aan water, is essentieel.

Ook de oproep om energiezuinig te leven en de vraag naar hernieuwbare duurzame energiebronnen zijn reëel. Om deze reden wordt steeds meer geïnvesteerd in windturbines, zonnepanelen en -parken, geothermie, biogasinstallaties enz. Een grote uitdaging voor de open ruimte is om deze energiebronnen op een slimme manier te voorzien, zodat deze installaties niet ongebreideld en gefragmenteerd worden ingeplant. De gemeente wil daarom zeer restrictief omgaan met mogelijke initiatieven zoals de aanleg van zonnepaneelvelden en windmolenparken in de open ruimte omwille van de landschappelijke kwaliteiten ervan.



## 4.2 ECOSYSTEMEN

Een stabiel ecologisch evenwicht is afhankelijk van gezonde ecosystemen en is relevant voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Het actief ondersteunen van ecosysteemdiensten impliceert:

- realiseren van een goede samenhang en sterke biodiversiteit
- vrijwaren van voldoende ruimte waarbinnen deze ecologische processen zich kunnen afspelen.

Grote delen van Bornem, zoals de Scheldevallei, hebben een bovenlokaal ecologisch belang en zijn al sterk beschermd. De grote doelstelling voor het ruimtelijk beleid ligt in de verdere uitbouw van de lokale ecologische infrastructuur. De lokale, vaak sterk versnipperde, ecologische netwerken hebben nood aan een grotere samenhang en connectiviteit. Ecologische droge en natte verbindingen voor fauna en flora zijn van groot belang voor een sterke biodiversiteit. Vooral de connecties tussen de netwerken, maar ook ter hoogte van versnipperende woonlinten moeten worden hersteld.

Het opwaarderen en herstellen van kleine landschapselementen, het voorzien van ruimte voor hydrologische processen met een goede waterkwaliteit zijn essentieel voor de uitbouw van kwalitatieve netwerken. Kleine landschapselementen (grachten, rietoevers, knothagen, bomenrijen, bermen van wegen en spoorwegen enz.) zijn noodzakelijk voor droge en natte ecologische verbindingen maar zijn vaak verdwenen, (deels) beschadigd en/of ondergewaardeerd. Het (her) aanplanten van kleine landschapselementen moet steeds gebeuren met aandacht voor het DNA van de landschapseenheid.



### 4.3 IDENTITEIT

In de open ruimte treden steeds meer homogenisering, verrommeling en versnippering op die de karakteristieken van het landschap aantasten. Zo zijn vele kleine landschapselementen zoals bomenrijen, houtkanten en grachten doorheen de jaren stelselmatig verdwenen door verschraling en verkaveling. De open ruimte van Bornem bestaat uit polderlandschap, grasweiden, agrarisch gebied, boslandschap en riviervalleilandschap van Schelde en Rupel. De uitdaging is om de eigenheid van de open ruimte te vrijwaren en versterken.

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

Een belangrijke uitdaging voor de open ruimte is een evenwicht en mogelijke win-win te zoeken tussen de verschillende functies van de open ruimte en de maatschappelijke activiteiten die er zich afspelen. Het is daarom van belang om in de open ruimte na te gaan welk gewicht aan elk (maatschappelijk) belang kan worden gegeven.



### 4.4 TOERISME EN RECREATIE

De identiteit en de belevingswaarde van de gemeente hangen samen met de potenties voor recreatie en toerisme. Bornem beschikt over een aantal fantastische cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten die elk zorgen voor de unieke eigenheid van zowel de dorpen als de open ruimte. De belangrijke natuurwaarden, de aanwezigheid van de Schelde en de Oude Schelde, de aantrekkelijke dorpen, het waardevol erfgoed, de sportieve en culturele infrastructuur oefenen een grote aantrekkingskracht uit op de toerist en de recreant.

Recreatief medegebruik maakt de open ruimte toegankelijk en beleefbaar. Door versterking van het netwerk van trage wegen ontstaat de kans om recreatie te koppelen aan de verbreding van de landbouw.

Het DNA van de open ruimte wordt mee bepaald door de vele kapelletjes en historische hoeves. Zij vormen een baken in het landschap, verhogen de toeristisch-recreatieve attractiviteit, moeten voldoende aandacht krijgen in de ruimte en behouden blijven voor de toekomstige generaties.

Het in evenwicht houden van enerzijds de toeristische en recreatieve ambities en anderzijds de leefbaarheid in de gemeente is één van de grootste uitdagingen. Het streven naar een goed uitgebouwd en geïntegreerd toeristisch-recreatief pakket is immers geen pleidooi voor het uitbouwen van Bornem als één grote toeristische trekpleister. Een aantal randvoorwaarden moeten worden gekoppeld aan het recreatief medegebruik zodat dit geen onnodige overlast creëert en de draagkracht van de open ruimte niet overschrijdt.



## 4.5 LANDBOUW

Om een leefbare toekomst van de landbouw in Bornem te waarborgen, is het van belang om een duurzame balans tussen de open ruimte en landbouw te bewerkstelligen.

Daar doordachter moet worden omgesprongen met de beschikbare ruimte, moeten gronden die ter beschikking zijn voor de landbouw optimaal worden benut, zodat voedseltekorten worden voorkomen.

Grote aaneengesloten agrarische gebieden moeten behouden blijven om de landbouw zo goed mogelijk te laten functioneren. Aaneengesloten landbouwgronden zorgen onder andere voor minder verkeersbewegingen van landbouwvoertuigen tussen verschillende weilanden en verkeersbewegingen door de dorpen.

Een leefbare landbouw houdt ook in dat zij in ruime zin wordt benaderd vanuit een duurzame insteek en gericht op innovatie.

Daarnaast moet worden nagedacht over een herlokalisering van activiteiten die niet thuishoren in het landbouwgebied en over de schaalvergroting van de landbouw.





**VISIE**

<b>1</b>	<b>DOELSTELLINGEN</b>	50
1.1	BESCHERMEN VAN DE OPEN RUIMTE	51
1.2	WERKEN AAN EEN VEERKRACHTIGE EN MULTIFUNCTIONELE OPEN RUIMTE	51
1.3	VERBINDEN VAN OPEN RUIMTE GEBIEDEN	52
1.4	VOORZIEN VAN RUIMTE VOOR WATER	52
1.5	TEGENGAAN VAN VERSNIPPERING EN VERROMMELING	53
1.6	WEREN VAN VERDERE VERDICHTING	53
1.7	VERSTERKEN VAN DE IDENTITEIT	54
<b>2</b>	<b>ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR DE OPEN RUIMTE</b>	58
2.1	RESPECTEREN VAN BESTAANDE BOUW- OF EIGENDOMSRECHTEN	58
2.2	VERMIJDEN VAN BIJKOMEND RUIMTEBESLAG	58
2.3	TERUGDRINGEN VAN HET BESTAAND RUIMTEBESLAG	60
2.4	VOORZIEN VAN MOGELIJKHEDEN VOOR FUNCTIES VAN ALGEMEEN BELANG EN OPENBAAR NUT	60
2.5	VOEREN VAN EEN BELEID VOOR ZONEVREEMDE TRANSFORMATIES	61
<b>3</b>	<b>ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR DE LANDSCHAPSEENHEDEN</b>	62
3.1	VALLEILANDSCHAP	62
3.2	KASTEELLANDSCHAP	68
3.3	COMPARTIMENTENLANDSCHAP	72
3.4	KANAALLANDSCHAP	78
3.5	OPEN LANDBOUWLANDSCHAP	82

# 1 DOELSTELLINGEN

VOOR DE OPEN RUIMTE STELT BORNEM  
VOLGENDE DOELSTELLINGEN VOOROP



*beschermen van de open  
ruimte*



*werken aan een  
veerkrachtige  
open ruimte*



*verbinden van open  
ruimte gebieden*



*voorzien van ruimte voor  
water*



*tegengaan van  
versnippering en-  
verrommeling*



*weren van verdere  
verdichting*



*versterken van de  
identiteit*



## 1.1 BESCHERMEN VAN DE OPEN RUIMTE

De gemeente wil de open ruimte maximaal beschermen en er bijkomend ruimtebeslag zoveel mogelijk tegenaan. Zij stelt dat de open ruimte geen reservoir meer is waar naar believen uit kan worden geput voor allerlei ruimteclaims van stedelijke en harde functies. Dit betekent dat geen nieuwe herbestemmingen van open ruimte gebied naar bijkomende woonzones of bedrijventerreinen of zones voor verblijfsrecreatie mogelijk zijn. Nieuwe harde functies moeten zoveel mogelijk binnen het huidig ruimtebeslag worden opgevangen.



## 1.2 WERKEN AAN EEN VEERKRACHTIGE EN MULTIFUNCTIONELE OPEN RUIMTE

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

De open ruimte is meerlagig en zo ook multifunctioneel. Economische, maatschappelijke en ecologische aspecten staan in relatie tot elkaar en moeten steeds samen worden afgewogen om een duurzame open ruimte in stand te houden. Een geïntegreerde benadering van de open ruimte is hiervoor van belang en waarborgt de veerkrachtigheid ervan. De multifunctionaliteit biedt vele kansen voor de open ruimte maar moet telkens kwalitatief worden afgetoetst om gunstige effecten teweeg te brengen. Essentieel is een evenwicht te zoeken tussen de economische, ecologische en maatschappelijke belangen om de veerkrachtigheid en multifunctionaliteit van de open ruimte te garanderen. Het bijbenen van deze dynamiek is essentieel om de open ruimte voldoende kansen te geven en om ze maximaal te vrijwaren.



### 1.3 VERBINDEN VAN OPEN RUIMTE GEBIEDEN

Naast het behouden en het versterken van de open ruimte is het verbinden van open ruimte gebieden een belangrijke doelstelling. Zowel natte als droge ecologische verbindingen moeten worden gezocht binnen elk open ruimte gebied maar ook tussen de open ruimte gebieden binnen en buiten Bornem. Ruimtelijke relaties maar ook samenwerkingsverbanden moeten worden gelegd en versterkt om de ecologische en de ruimtelijk structurerende kenmerken te verbeteren. Onder andere het Nationaal Park Scheldevallei speelt hierop in.

Deze open ruimte connecties zijn noodzakelijk om leven en biodiversiteit te verzekeren en ecosystemen kwalitatief te laten functioneren. Verbindende schakels zijn niet enkel in de aaneengesloten open ruimte van belang maar ook met en tussen de kleinere open ruimte snippers, verspreid in de bebouwde ruimte. Alle grote en kleine verbindingen zijn essentieel om de gemeente weerbaar te maken tegen de klimaatuitdagingen en een gezonde leefomgeving te verzekeren.



### 1.4 VOORZIEN VAN RUIMTE VOOR WATER

De klimaatopwarming is een globale uitdaging die echter ook een lokale reactie vereist. Meer en langere droge en natte periodes vereisen dat voldoende ruimte moet worden gevrijwaard voor water. Zo kunnen hittedagen, verdroging, overstromingen enz. worden opgevangen.

Het water moet (tijdelijk) worden geborgen, kunnen infiltreren en uiteindelijk worden afgevoerd. Hiervoor zijn kwalitatieve aaneengesloten blauwe structuren nodig. Ontharding van de open ruimte geeft meer slaagkans om water te laten infiltreren. Ingebuisde waterlopen opnieuw aan het oppervlak brengen, creëert kansen om te mitigeren in functie van de klimaatopgave. Daarnaast biedt waterberging mogelijkheden voor de professionele landbouw als natuurlijke barrière voor vee en/of watervoorziening voor teelten. Dit verhoogt de aantrekkelijkheid en de beeldkwaliteit van de open ruimte.

Landbouwers moeten net zoals de overige open ruimte gebruikers bijdragen tot een integraal waterbeheer en -beleid.



## 1.5 TEGENGAAN VAN VERSNIPPERING EN VERROMMELING

De open ruimte wordt bedreigd door versnippering en verrommeling. Versnippering moet worden teruggedrongen door te streven naar een grotere verbondenheid tussen open ruimten onderling. Grotere en beter aaneengesloten open ruimte gebieden zijn essentieel waarbinnen structuurbepalende zachte functies zoals landbouw, natuur, bos en water goed kunnen blijven functioneren. De oprukkende verrommeling door verlinting, vertuining en verpaarding tast de visuele kwaliteit van het landschap aan.

In Bornem is er, parallel aan de Vlaamse trends, een hoge druk op de professionele landbouw waar te nemen ten gevolge van overige functies zoals recreatie, wonen enz. Dit leidt tot zonevreemde activiteiten zoals vertuining en verpaarding. Nabij bestaand woongebied komen dergelijke drukfactoren het meest voor, maar ook bij reconversie van leegstaande hoeves is de impact groot. Het areaal effectief in gebruik zijnde landbouwgronden neemt af en het aantal landbouwbedrijven daalt. Paardenweides en ruitersport komen in heel Bornem veel. Dergelijke praktijken nemen stapsgewijs de open ruimte in beslag. Dit toenemend ruimtebeslag doet de samenhang en de robuustheid van de open ruimte afnemen. De gefragmenteerde open ruimte gebieden moeten opnieuw met elkaar worden verbonden. Bestaande barrières moeten worden weggewerkt en/of weg gefilterd. Een (pro)actieve sturing vanuit het gemeentebestuur is nodig om de ruimtelijke impact van transformatieprocessen te beperken.



## 1.6 WEREN VAN VERDERE VERDICHTING

Naast versnippering en verrommeling krijgt de open ruimte te kampen met een oprukkende verdichting. Dit is niet gewenst gelet op het mogelijk watergevoelig karakter en het belang van water en natuur in de open ruimte.

De woonlinten die doorheen de open ruimte snijden, bevatten nog vele onbebouwde kavels die potentieel bebouwbaar zijn. De verdere verdichting van deze linten zou de open ruimte nog meer versnipperen. Dit is niet gewenst.

Daarnaast verrommelen zonevreemde woningen met grote tuinen de open ruimte. Dergelijke transformaties, zijnde zonevreemde functiewijzigingen, mogen zich in de toekomst niet opnieuw voordoen en moeten worden tegengehouden.

Algemeen wordt gesteld dat de huidige residentiële bebouwing kan blijven bestaan. Het opsplitsen van bestaande eengezinswoningen tot meergezinswoningen en het oprichten van nieuwe meergezinswoningen moeten echter worden tegengegaan. Percelen die een woonbestemming hebben maar nog niet zijn bebouwd, kunnen worden ontwikkeld maar met een zo beperkt mogelijke footprint. Het opleggen van minimale kavelbreedten zorgt ervoor dat het opknippen van grote percelen in kleinere eenheden maximaal wordt vermeden.

Voor andere vormen van bebouwing (ongebruikte recreatieve of agrarische bebouwing) kan worden nagegaan of afbraak haalbaar is. Gebouwen die vrijkomen als gevolg van het stopzetten van landbouwactiviteiten, worden bij voorkeur verwijderd op voorwaarde dat zij geen erfgoedwaarde bezitten. Op die manier wordt vermeden dat allerhande zonevreemde activiteiten zich in leegstaande gebouwen zouden vestigen. Verder kan er per locatie worden onderzocht of op strategische plekken in de open ruimte het herlokalisieren of verwijderen van bebouwing gewenst is in functie van het versterken van de open ruimte.



## 1.7 VERSTERKEN VAN DE IDENTITEIT

De versterking van de identiteit van de open ruimte in Bornem is cruciaal. De open ruimte is immers niet homogeen: zij heeft verschillende verschijningsvormen en karakteristieken. Het benoemen en het erkennen van verschillende landschapseenheden zijn belangrijke troeven voor de toekomst. De identiteit en de diversiteit van de verschillende landschapseenheden moeten worden behouden en versterkt om homogenisering van de open ruimte tegen te gaan. Elke landschapseenheid is historisch uitgegroeid tot een uniek open ruimte gebied waarbij de open ruimte wordt gekenmerkt door specifieke landschapskenmerken. De open ruimte van Bornem met haar beekvalleien, kasteeldomeinen, gesloten boszones, open akkers en weilanden, waterstructuren en landbouwgronden moet divers blijven en de kwaliteit ervan moet in de toekomst worden verbeterd. Afhankelijk van het DNA van een landschapseenheid kan dit bijvoorbeeld gebeuren door het bewaren van het open karakter, het versterken van kleine landschapselementen, het uitbreiden van bosclusters, het geven van ruimte aan wielen, het behouden van cultuurhistorisch bouwkundig erfgoed enz. Op deze manier wordt de open ruimte een robuuste en veelkleurige structuur die de dorpen van Bornem omarmt.

Het DNA van de open ruimte zoals beschreven in de verschillende landschapseenheden dient tevens als randvoorwaardelijk kader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. De open ruimte is immers een drager voor verschillende functies en activiteiten. Afhankelijk van de eigenheid van elke landschapseenheid is de rol van de verschillende actoren die in de open ruimte actief zijn (landbouwers, natuurbezoekers, recreanten) van wisselend belang. Op welke manier en binnen welke randvoorwaarden deze actoren een plaats kunnen krijgen, is afhankelijk van de draagkracht en kwetsbaarheid van de landschapseenheid. Het DNA van elke landschapseenheid is een belangrijke basis om aan te geven waar en op welke wijze nieuwe ontwikkelingen voor een open ruimte gebied mogelijk zijn met oog op het maximaal vrijwaren en veerkrachtig inrichten van de open ruimte. Het kan gaan om ontwikkelingen die:

- op de juiste plek komen
- het DNA respecteren en qua schaal inpasbaar zijn
- kwaliteit toevoegen in plaats van te vernietigen.

Hoe meer de bewoners zich kunnen identificeren met hun directe leefomgeving, hoe groter de draagkracht voor het actief versterken van de eigenheid van het landschap wordt. Het landschap versterkt niet enkel de identiteit van de streek en de betrokkenheid van de bewoners maar is ook van onschatbare waarde voor de toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht. Beleefbaarheid staat centraal. Nieuwe ontwikkelingen of transformaties moeten zich naadloos inpassen in de landschapseenheid waarin het zich vestigt. Dit wil zeggen dat het zich visueel en ruimtelijk inbedt in de open ruimte en respect heeft voor het DNA.

Meer specifiek verdienen volgende elementen die overal in de open ruimte voorkomen, bijzondere aandacht:

- bouwkundig erfgoed
- landschappelijk houtig erfgoed
- waardevolle zichten.





figuur 8 kasteel d'Ursel



figuur 7 kapel Onze-Lieve-Vrouw Troost in Nood



figuur 6 Branstsedreef

### 1.7.1 BOUWKUNDIG ERFGOED

Wanneer het gaat over beleving en identiteitsbepalende elementen, is erfgoed een belangrijke 'factor'. Hiermee worden niet enkel de juridisch beschermde erfgoedelementen bedoeld zoals beschermde monumenten/landschappen, houtig erfgoed, vastgesteld bouwkundig erfgoed enz., maar ook representatieve kleine landschapselementen zoals een monumentale boom, een historische dreef, een kapelletje enz. kunnen hiertoe behoren. Ongeacht in welke landschapseenheid zij gelegen zijn, dragen zij bij tot de identiteit van de open ruimte van de gemeente en moeten zij behouden blijven.

Beschermde monumenten zijn vaak de meest markante bouwwerken. Zij vormen vaak herkenningpunten in de bebouwde ruimte maar ook in de onbebouwde ruimte. Over generaties heen geven zij een bepaald verhaal mee. Het behoud van deze gebouwen en objecten is belangrijk omwille van de historische en architecturale waarde en hun representatief karakter. De functionele invulling van dergelijke gebouwen is een van de grootste uitdagingen. Rekening houdend met de erfgoedwaarden, zullen monumenten - indien nodig - worden hersteld en aangepast aan hedendaagse leefbaarheidsnormen (technische installaties). Belangrijke voorwaarde is het behoud van het oorspronkelijk karakter, van de uitstraling en van de beleving van het bouwwerk. Evolutie in gebruik is nodig maar gaat hand in hand met het behoud van de oorspronkelijke symbolische en oriënterende waarde en mag de ruimtelijke draagkracht van de open ruimte niet overschrijden.

Naast beschermde monumenten zijn er in Bornem verschillende andere identiteitsbepalende panden aanwezig. Sommige van deze panden zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Deze vaak minder prestigieuze gebouwen bevatten eveneens waardevolle architecturale en cultuurhistorische kenmerken die mede de sfeer en de eigenheid van de open ruimte belichamen. Ook voor dit patrimonium zijn een zekere bescherming en instandhouding nodig. Deze al dan niet geïnventariseerde karakteristieke panden moeten eveneens zoveel mogelijk behouden blijven. Voor deze panden is het behoud van de identiteitsbepalende karakteristieken randvoorwaardelijk.

### 1.7.2 LANDSCHAPPELIJK (HOUTIG) ERFGOED

In de open ruimte komen beeldbepalende kleine landschapselementen voor. Dit landschappelijk erfgoed moet behouden blijven en verdient op verschillende plaatsen, afhankelijk van de landschapseenheid, meer aandacht. Het gaat vaak over waardevolle houtige beplanting - zoals een monumentale boom, struwelen, houtkanten, knotbomen - of samenhangende landschappelijke gehelen waarin de identiteitsbepalende elementen moeten worden behouden en versterkt zoals de historische wissenvelden. Het is vaak niet geweten welke groenelementen een zekere waarde hebben. Pas nadat iets verdwenen of aangetast is, wordt men zich bewust van de waarde. Naast het behoud kan een bewustmaking van het landschappelijk erfgoed bijdragen tot respect en waardering.

### 1.7.3 WAARDEVOLLE ZICHTEN

Zien en gezien worden, daar gaat het om bij het benutten van typische kenmerken en karakteristieken in de ruimtelijke omgeving. Concreet betekent dit het kunnen waarnemen van waardevolle panden, het open houden van belangrijke zichtassen gestroomlijnd door gebiedsspecifieke kleine landschapselementen, het bewaren van wijde vergezichten over het landschap enz.

Zichtassen genereren samenhang en oriëntatie binnen de open ruimte. Zij verhogen de beleving van de open ruimte. Ook vanuit de bebouwde ruimte zijn zichtassen op de open ruimte van groot belang voor de leefbaarheid en de leefkwaliteit. Door dergelijke zichtrelaties ontstaat een dialoog tussen de bebouwde en de onbebouwde ruimte. Dit draagt bij tot de beleving en schept een zekere rust. Verschillende zichtrelaties die vandaag aanwezig zijn, kunnen verder worden versterkt en nieuwe identiteitsversterkende relaties moeten worden toegevoegd.

Daarnaast is een landschappelijke inpassing van verstorende elementen ook belangrijk voor het verhogen van de belevingswaarde van de open ruimte. Daarbij moet niet altijd gebruik worden gemaakt van een gesloten volumebuffer die soms een vreemd element vormt in het landschap. Vaak kan het zicht al worden gefilterd door een weloverwogen opeenvolging van kleine landschapselementen die een cumulatief bufferend effect hebben.





figuur 11 Eikendreef kasteel d'Ursel



figuur 10 zicht op de Grote Molenbeek (Vliet) in Eikevliet



figuur 9 zicht op de Schelde

# 2 ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR DE OPEN RUIMTE

## 2.1 RESPECTEREN VAN BESTAANDE BOUW- OF EIGENDOMSRECHTEN

Opname van bepaalde gebieden in de open ruimte heeft geen gevolgen voor de bestaande bouw- of eigendomsrechten. Deze rechten worden niet aangetast. De onderliggende bestemmingen van het gewestplan of van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) of bijzonder plan van aanleg (BPA) blijven gelden. Als in landelijke woonzones bijvoorbeeld rechten bestaan voor de bouw van een nieuwe woning, dan worden zij niet aangetast door de opname in de open ruimte. De ontwikkelingsperspectieven voor allerhande zonevreemde constructies (woningen, bedrijven, recreatieve voorzieningen) worden bepaald in de Vlaamse codex ruimtelijke ordening (hoofdstuk 4, afdeling 2). Zij blijven van kracht maar moeten zoals steeds worden getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

## 2.2 VERMIJDEN VAN BIJKOMEND RUIMTEBESLAG

Het juridisch bouwrecht wordt niet gelijkgesteld met het verondersteld recht om onbeperkt te verdichten in de open ruimte. Rekening houdend met de huidige juridische context en de beschikbare instrumenten, worden enkele principes voor de verschillende bestemmingsgebieden gehanteerd om het ruimtebeslag maximaal tegen te gaan. Zodra andere juridische instrumenten die een hogere doelstelling zouden mogelijk maken, beschikbaar zijn, zal de gemeente onderzoeken hoe zij deze kan inzetten.

### 2.2.1 WOONLINTEN

Hoewel het planologisch bouwrecht behouden blijft voor woonlinten (zowel woongebied als woongebied met landelijk karakter) die zijn gelegen in de open ruimte, worden enkele principes naar voren geschoven die erop gericht zijn om het ruimtebeslag, de verdichting en de verstedelijking alsook de landschapsverstoring in de open ruimte te beperken.

Verder wordt een onderscheid gemaakt tussen bebouwde en onbebouwde percelen.

### Bebouwde percelen

Voor bebouwde percelen langs een voldoende uitgeruste weg <sup>6</sup>, wenst de gemeente volgend beleid te voeren.

- Het is niet de bedoeling om een bestaand eengezinswoning om te vormen tot een meergezinswoning (met uitzondering wanneer een zorgwoning wordt gecreëerd <sup>7</sup>). Uitzonderingen hierop zijn mogelijk bij waardevolle gebouwen (bouwkundig erfgoed). Binnen het vergund volume kan het aantal wooneenheden mogelijk worden opgevoerd als daardoor de erfgoedwaarde kan worden verzekerd.
- Een bestaand eengezinswoning die wordt afgebroken, wenst de gemeente niet te vervangen door een meergezinswoning. Het aantal woningen op een bebouwd perceel kan dus niet worden verhoogd.
- Bouwen in een tweede lijn is niet wenselijk.

### Onbebouwde percelen

Voor onbebouwde percelen langs een voldoende uitgeruste weg worden onderstaande principes gehanteerd. Zij hebben niet als doel het aantal wooneenheden te verhogen, maar wel om de woonkwaliteit te verbeteren.

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

6. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet.

7. Een zorgwoning moet worden begrepen zoals voorzien in art. 4.1.1. VCRO.

verkavelingspatronen plaatselijk leiden tot een hogere ruimtelijke kwaliteit en de verwevenheid met de open ruimte kunnen verbeteren.

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

## 2.2.2 VERVALLEN, LEEGSTAANDE WONINGEN

Bij ingrijpende renovatieplannen van bestaande zonevreemde of ruimtelijk slecht gelegen woningen die in slechte staat verkeren en geen erfgoedwaarde hebben, kan worden nagegaan of alternatieve meer strategische locaties haalbaar zijn. Dit zijn bijvoorbeeld in eerste instantie de dorpen of gehuchten. Dat kan samengaan met het aanbieden van een billijke compensatie (bijvoorbeeld strategisch percelen ruilen) aan de betrokken eigenaars. Zo kunnen betere mogelijkheden worden gecreëerd voor groenblauwe aders of professionele landbouwactiviteiten.

## 2.2.3 RECREATIEGEBIEDEN EN GEBIEDEN VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

Opname in de open ruimte betekent dat in dergelijke gebieden nieuwe harde infrastructuur (gebouwen, verharding), voor de gemeente niet wenselijk zijn. Uiteraard kan de infrastructuur die vandaag aanwezig is, blijven bestaan en, indien nodig, worden geherwaardeerd. Ook een beperkte uitbreiding van bestaande infrastructuur kan. Bijzondere aandacht moet gaan naar de landschappelijke inpassing, de natuurwaarde en de vergroening van het gebied.

## 2.2.4 AGRARISCHE GEBIEDEN

De voorschriften van agrarisch bestemde gebieden blijven van toepassing. Er moet een onderscheid worden gemaakt tussen grondgebonden landbouw en niet aan de grond gebonden, vaak industriële landbouw (niet-grondgebonden veehouderij, glastuinbouw enz.).

Grondgebonden landbouw (bedrijven), gelegen in de open ruimte, moet(en) de mogelijkheid hebben zich verder te ontwikkelen, zonder evenwel de open ruimte waarden te schaden. Nieuwe constructies die noodzakelijk zijn voor een goede bedrijfsvoering kunnen met respect voor het DNA van de open ruimte landschappelijk worden ingepast. Dit gebeurt bij voorkeur geclusterd en in de nabijheid van bestaande bebouwing opgericht.

Industriële, grondloze landbouw moet worden benaderd als een verharde ruimte. Hiervoor gelden volgende uitgangspunten.

- Beperkte uitbreiding van bestaande infrastructuur moet steeds locatie-specifiek worden bekeken vanuit de concrete vraag en de specifieke plaatselijke context. Zij kan aansluitend bij de bestaande gebouwen en constructies. Daarbovenop moet de noodzaak tot uitbreiding vanuit bedrijfsvoering worden gemotiveerd, de mobiliteitsmilieutechnische haalbaarheid getoetst en een landschappelijke inpassing verzekerd.
- Binnen het agrarisch gebied moet terughoudend worden omgegaan met nieuwe ruimtevragen voor zonevreemde functies.

Onderzoek kan worden uitgevoerd of in sommige gevallen beperkte verruiming van de ontwikkelingsmogelijkheden wenselijk en haalbaar is in ruil voor investering in groenblauwe netwerken. Hierbij liggen mogelijk kansen in de toepassing van stedenbouwkundige lasten.

In de agrarische gebieden is landbouwverbreiding onder vorm van hoevetoerisme, zorgboerderij, rechtstreekse verkoop van eigen onbewerkte of verwerkte producten, mogelijk. Zij houdt steeds rekening met de draagkracht van de open ruimte.



## 2.2.5 BEDRIJVIGHEID

Niet-ontwikkelde juridisch bestemde bedrijventerreinen (gewestplan, BPA of RUP) die in de open ruimte zijn opgenomen, worden niet ontwikkeld. Deze terreinen liggen immers in waardevolle open ruimte gebieden.

Voor bedrijven die voorwerp uitmaken van het RUP 'zonevreemde bedrijven', geldt het ontwikkelingsperspectief dat in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP is vastgelegd.

Het ontwikkelingsperspectief voor het zonevreemd transportbedrijf, gelegen aan Barelstraat, is geschetst in het masterplan 'Breeven'. De loods en de buitenstalling van vrachtwagens bevinden zich voor het grootste deel in gebied voor dagrecreatie. In het oostelijk deel gebeurt een klein deel van het stallen van vrachtwagens in natuurreservaatgebied. Het masterplan stelt voor om het transportbedrijf op termijn te herlokalisieren en de vrijgekomen gronden deels aan de natuur terug te geven en deels als recreatiegebied te ontwikkelen. Het is de bedoeling om het geschetst ontwikkelingsperspectief juridisch te verankeren naar aanleiding van de opmaak van het RUP 'Breeven' dat tevens uitvoering geeft aan de krachtlijnen van het masterplan.

## 2.3 TERUGDRINGEN VAN HET BESTAAND RUIMTEBESLAG

Om de open ruimte verder te ontwikkelen is het noodzakelijk om het bestaand ruimtebeslag te reduceren. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het slopen van onderbenutte bedrijfsgebouwen, bijgebouwen, vervallen hoeses alsook aan het opbreken van overbodige of overgedimensioneerde wegenis. Deze vrijgekomen oppervlaktes worden opnieuw aan landbouw of natuur gegeven.

## 2.4 VOORZIEN VAN MOGELIJKHEDEN VOOR FUNCTIES VAN ALGEMEEN BELANG EN OPENBAAR NUT

Aanleg van infrastructuur of functies van algemeen belang/ openbaar nut kunnen in de open ruimte worden ingeplant op voorwaarde dat wordt aangetoond dat een locatie in de bebouwde ruimte niet mogelijk is, dat de open ruimte slechts minimaal wordt aangetast, dat het ruimtebeslag tot een minimum wordt herleid en er wordt gestreefd naar een goede verwevenheid met de open ruimte. Functies van algemeen belang of openbaar nut zijn gericht op de bevordering van het algemeen nut en niet op winstbejag. Zij worden hier strikt en limitatief geïnterpreteerd. Woningen zijn uitgesloten, ook wanneer het zorg- of bejaardenhuisvesting betreft. Nieuwe gebouwen met een gemeenschapsfunctie (bijvoorbeeld school, gemeentehuis) zijn eveneens niet mogelijk. Als functies van algemeen belang worden onder meer beschouwd: noodzakelijke (boven) lokale verbindingswegen die met technische ingrepen landschappelijk worden ingepast en waarvan de effecten op flora en fauna zoveel mogelijk worden gemilderd/ geminimaliseerd, trage wegen, (spoor) wegen-, waterinfrastructuur en waterzuiveringsinstallaties met een open ruimte karakter zonder grootschalige en harde infrastructuren, noodzakelijke infrastructuur voor energieopwekking.



## 2.5 VOEREN VAN EEN BELEID VOOR ZONEVREEMDE TRANSFORMATIES

De huidige regelgeving biedt heel wat mogelijkheden voor niet-agrarische transformaties van vrijkomende bebouwing in de open ruimte, in het bijzonder de agrarische ruimte. Hoewel sommige transformaties kansen kunnen bieden voor nieuwe functies in de open ruimte, brengen zij toch heel wat ongewenste effecten met zich mee zoals de verdere verrommeling van de open ruimte en mogelijk bijkomend ruimtebeslag.

Om een beleid voor zonevreemde transformaties te voeren, worden volgende principes voorgesteld.

Allerhande paard-gerelateerde infrastructuren worden beperkt tot een minimum. Zij worden het best geïntegreerd nabij bestaande dorpen en houden rekening met de kenmerken van het open ruimte gebied. Schuilhokken en andere benodigdheden moeten kwalitatief worden ingepast in het landschap. Tot slot kunnen vervallen gebouwen zonder erfgoedwaarde worden afgebroken en teruggegeven aan de open ruimte

Bornem gebruikt het landbouwkompas van de provincie Antwerpen als tool voor het adviseren en het beoordelen van toekomst van landbouwzetels in de gemeente. Het landbouwkompas biedt inzicht in het toekomstperspectief van landbouwzetels waarbij deze worden beoordeeld aan de hand van hun landbouwtype (MER-plicht, VLAREM en vee) en:

- harde vergunningstechnische voorwaarden (afstandsregels, MER-plicht, reservatiegebieden enz.)
- vergunningstechnische voorwaarden met bedrijfsspecifieke afweging (VLAREM, natuurwaarden enz.)
- omgevingskenmerken (aanwezigheid van exploitantenwoning nabijheid van andere landbouwbedrijven, bodem, ruilverkaveling enz.)
- kansen voor landbouwverbreding (nabijheid en bereikbaarheid, erfgoed enz.).

Samen bieden deze indicatoren inzicht in de toekomst van de desbetreffende landbouwzetel. Het landbouwkompas kan zo worden ingezet als beoordelingsinstrument voor:

- het informeren van landbouwers over het toekomstperspectief van landbouwzetels
- het structureren van de beoordeling van de landbouwzetel door de gemeente en een transparantie bieden over de gebruikte parameter aan de landbouwer.

Op deze manier kan Bornem belangrijke landbouwsites identificeren en proactief de ontwikkelruimte voor de landbouw vrijwaren. Daarnaast kan de gemeente het landbouwkompas koppelen aan het beleid betreffende de zonevreemde functiewijzigingen.





# 3 ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR DE LANDSCHAPSEENHEDEN

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

## 3.1 VALLEILANDSCHAP

### 3.1.1 DOELSTELLINGEN

#### Behouden van de natuurwaarden

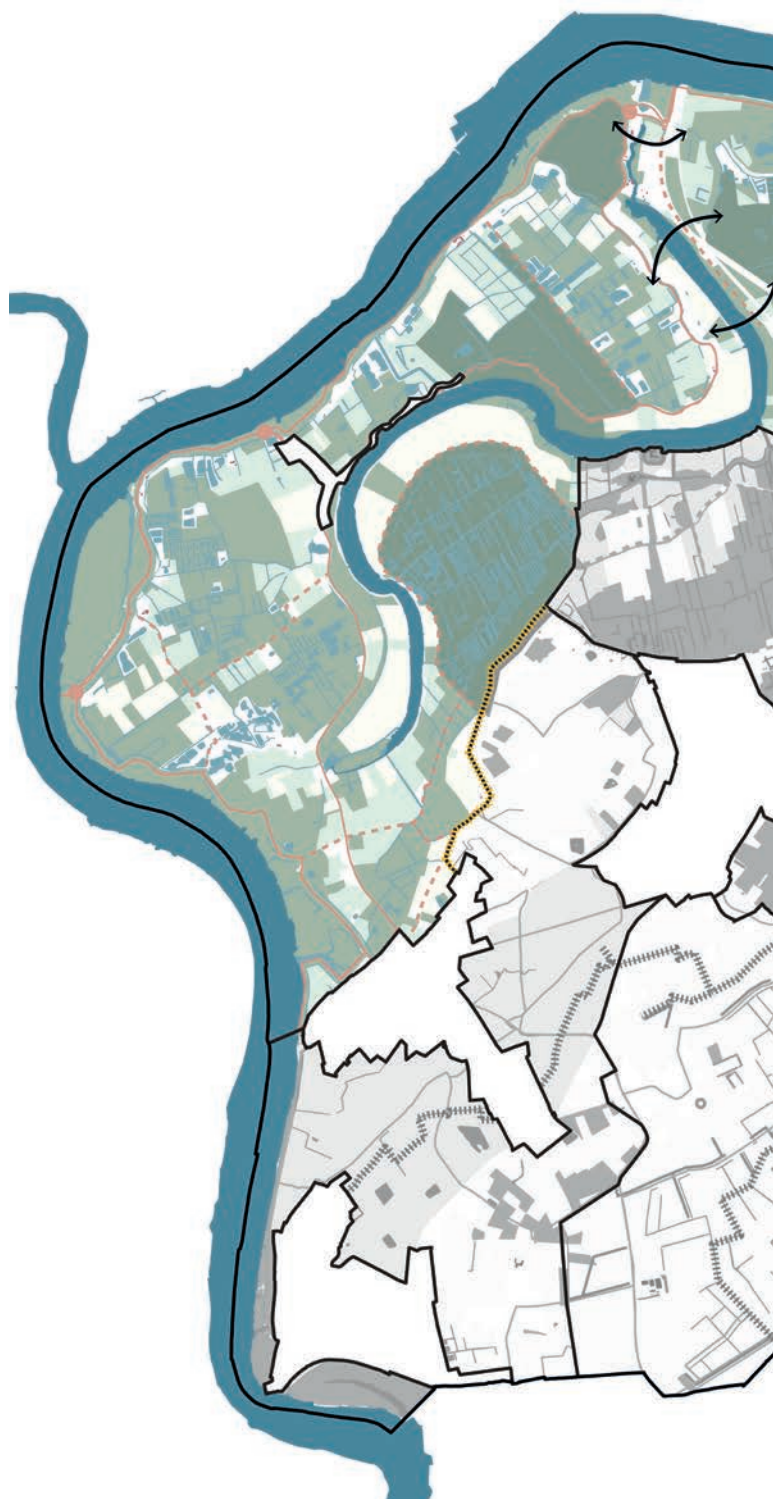
Het behoud van de natuurwaarde van het valleilandschap staat centraal. Grote delen van deze landschapseenheid staan aangeduid als VEN/IVON, Natura 2000, habitatrictlijn- en vogelrichtlijngebied. Door de bestaande bescherming en de huidige bestemming van het gebied is de natuurwaarde in het valleilandschap al hoog. In de toekomst is het belangrijk om de bestaande natuurwaarden te behouden.

Daarnaast zijn binnen de Scheldevallei twee stiltegebieden aangeduid. Verstoring is in deze gebieden alsook in gebieden met een heel hoge natuurwaarde niet gewenst. Betreding ervan gebeurt in functie van de natuur.

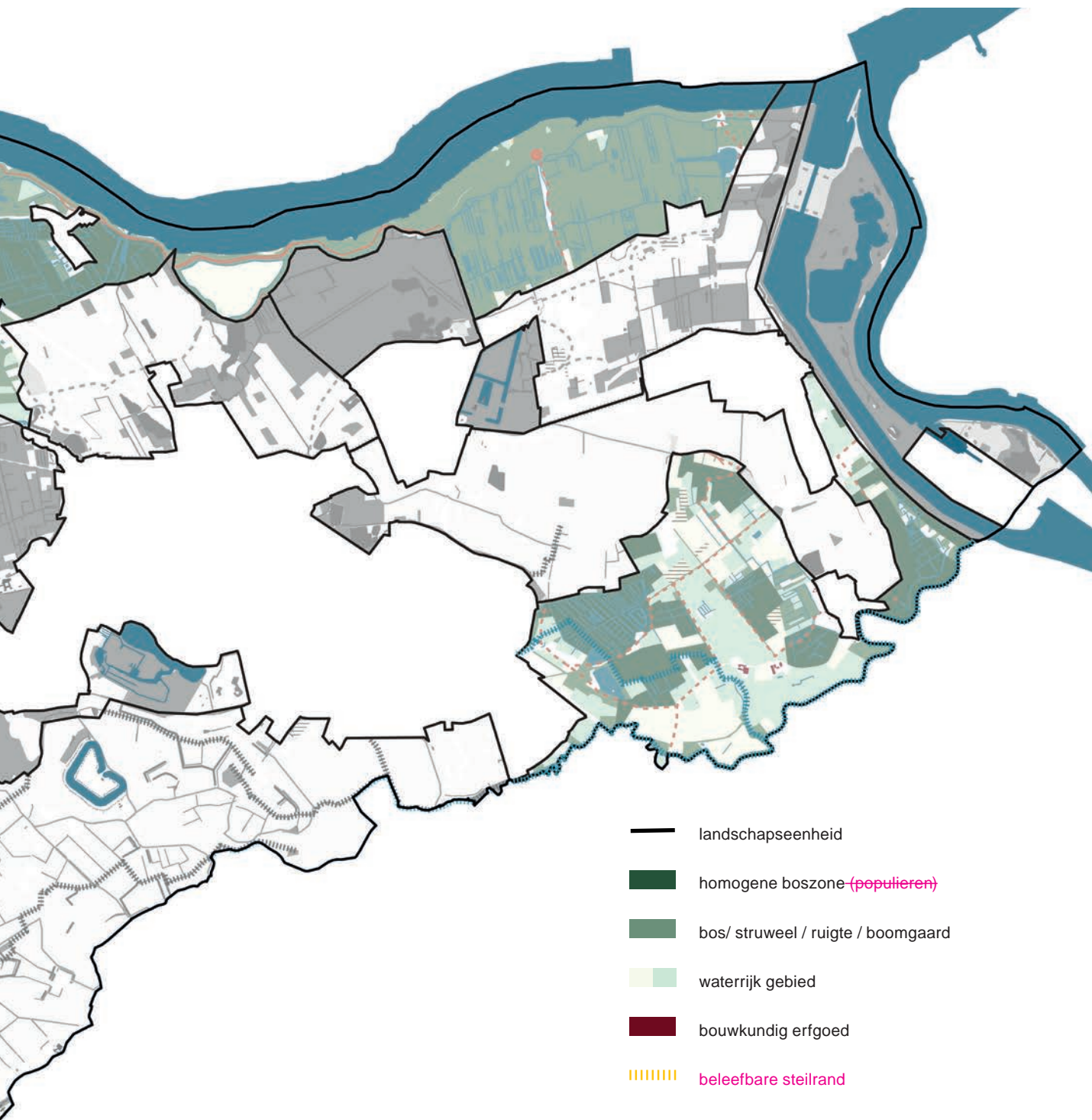
#### Beleefbaar maken van het valleilandschap

De beleefbaarheid van het valleilandschap staat voorop. De Schelde, de Oude Schelde, de Grote Molenbeek en de uitgebreide waterstructuur van wielen, beken en sloten zijn identiteitsbepalend en moeten ook in de toekomst behouden blijven. Het beheer van deze waterstructuren en oevers is hierbij belangrijk. Het beperken van constructies en van private zones ter hoogte van visvijvers en de Oude Schelde zal de waterstructuren meer zichtbaar en beleefbaar maken. Dit zal het natuurlijke karakter en de landschappelijke beeldwaarde versterken.

De Scheldedijk is een belangrijke toeristisch-recreatieve as van bovenlokaal belang met de Schelde als belangrijke attractiepool. Rust- en verblijfszones markeren hier bijzondere plekken (Dijkgravin, paviljoen De Notelaer enz.) en zorgen voor recreatieve verbindingen met het Bornems achterland. Verbetering van de toeristisch-recreatieve



kaart 8 wensbeeld valleilandschap



- landschapseenheid
- homogene boszone (populieren)
- bos/ struweel / ruigte / boomgaard
- waterrijk gebied
- bouwkundig erfgoed
- ||||| beleefbare steilrand
- - - dicht recreatief netwerk (bestaand)
- dicht recreatief netwerk (nieuw)
- waterlichaam



infrastructuur zal de attractiviteit ervan verhogen en de toegankelijkheid van de gemeente vergroten. Bijzondere aandacht moet hierbij gaan naar de knooppunten tussen Scheldedijk en de dorpen.

De route Binnendijkstraat - Appeldijkstraat heeft een belangrijke lokale recreatieve waarde. Zij heeft een grote belevingswaarde met zichten op het landschap en de Oude Schelde. De belevingswaarde en toegankelijkheid moeten in de toekomst bewaard blijven. Op strategisch gekozen plekken kunnen hier rustplekken worden voorzien die de beleving van de Oude Schelde, het bouwkundig erfgoed en het omliggend landschap versterken.

Het landschap van de Oude Schelde tussen Bornem en Weert is beschermd als landschapsrelict en ankerplaats. Het geheel van wielen, grachten en dreven is identiteitsbepalend voor de Scheldevallei. Deze elementen werden gevormd doorheen de tijd. Zij hebben elk een belangrijke functie in de Scheldevallei. Vandaag ontbreekt echter nog een (snelle) trage route tussen Weert en Bornem-centrum. Door het voorzien van een oversteekplaats (veer) op de Oude Schelde kan een nieuwe trage verbinding Weert en Bornem-centrum verbinden via het kasteeldomein van Marnix van Sint-Aldegonde.

'Het Moer' is ook beschermd als cultuurhistorisch landschap. Erfgoedzones, zoals 'het Moer' en het landschap van de Oude Schelde tussen Bornem en Weert, moeten maximaal bewaard blijven.

Voorzieningen die veel verkeer genereren, zijn niet gewenst in het valleilandschap. Constructies (sport, visinfrastructuur enz.) moeten worden beperkt tot het strikt minimum. Als constructies toch worden voorzien, moeten zij landschappelijk worden ingepast zodat zij niet verstorend werken.

### Inzetten op gevarieerde landschapselementen

Het valleilandschap bestaat uit open hooiland, gesloten alluviale broekbossen en enkele woonlinten met grote tuinen. De afwisseling van open graslanden en gesloten broekbossen is identiteitsbepalend voor deze landschapseenheid. Deze variatie is ook gewenst in de boszones. De aanwezigheid van soortenarme populierenaanplanten geeft een eenzijdig karakter aan de bossen. De vernieuwing van de bestaande populierenbossen is nefast voor de variatie in deze boszones en moet worden vermeden. Inzetten op het behoud en de versterking van inheemse broekbossen is daarom cruciaal. Ook moet de verdere bebossing van het gebied worden tegengegaan.

### Uitbouwen van het waterbergend vermogen

Het waterbergend vermogen van het valleilandschap heeft zowel een lokaal als bovenlokaal belang. De Scheldevallei heeft een bovenlokaal belang. Het Moer en de vallei van de Grote Molenbeek hebben veeleer een lokaal belang. Het watersysteem van het valleilandschap met zijn vele grachten, wielen, vijvers en broekbossen speelt een belangrijke rol in de waterhuishouding van deze landschapseenheid. Een goed beheer van het watersysteem is daarom essentieel.

De Sigmaprojecten Oudbroek - Schellandpolder, Groot Schoor en Stort van Buitenland voorzien gecontroleerde overstromingsgebieden en wetlands. Zij zullen naast het waterbergend vermogen ook de recreatieve waarde en natuurwaarde van de Scheldevallei vergroten. In de toekomst zal het valleilandschap een belangrijke rol spelen in het opvangen van de gevolgen van de klimaatsveranderingen in Bornem.

### Afstemmen van de landbouw op natuur- en landschapsontwikkeling

De landbouw staat in het teken van de versterking van de natuurwaarde. Grootschalige landbouw is niet gewenst in het valleilandschap. Kleinschalige landbouw ondersteunt de natuurwaarde en de landschapsbeleving. Zij kan behouden blijven.

Het behoud van de natuurwaarde en van het aanwezig watersysteem (beken, grachten) is hierbij belangrijk. Bewerking van het land gebeurt steeds met respect voor het aanwezige watersysteem.

De evolutie naar een duurzame, kleinschalige en natuur inclusieve landbouw is wenselijk. Zo kan worden onderzocht welke innovatieve teelten in de toekomst mogelijk zijn. Dit kan bijvoorbeeld wissenteelt (wilgentenen, jonge wilgen) zijn die wordt gebruikt als productie voor biomassa. Hierdoor zal de landbouw de natuur- en landschapsontwikkeling verder ondersteunen. Daarnaast moet de verpaarding van het gebied worden tegengegaan.

### Bewaren van de overgang tussen landschap en dorp

Weert en Buitenland liggen als historisch gegroeide linten in de Scheldevallei. De lintbebouwing neemt zuidwaarts steeds meer toe (bijvoorbeeld Reek) en doorsnijdt het open ruimte gebied. Door het maximaal vrijwaren van het open, groen karakter van deze linten in combinatie met het tegengaan van verrommeling in diepe tuinen en de omliggende open ruimte, wordt de groene kwaliteit van de overgang tussen het landschap en het dorp maximaal gevrijwaard.

### Verkleinen van de barrières

De hoger gelegen spoorweg en N16 vormen barrières in het landschap. Deze grote infrastructuren snijden de Scheldevallei in twee delen waardoor ook een ecologische barrière ontstaat. Door het voorzien van ecologische verbindingen en de landschappelijke inpassing van de infrastructuren kan de open ruimte zoveel mogelijk doorlopen.

### Vermijden van bijkomende bebouwing

Verdichting is niet gewenst in deze open ruimte gebieden omwille van het watergevoelig karakter en het belang van water en natuur. Het valleilandschap is een uitermate kwetsbaar landschap. Het waterrijk karakter moet worden versterkt. Bijkomende bebouwing is niet gewenst.

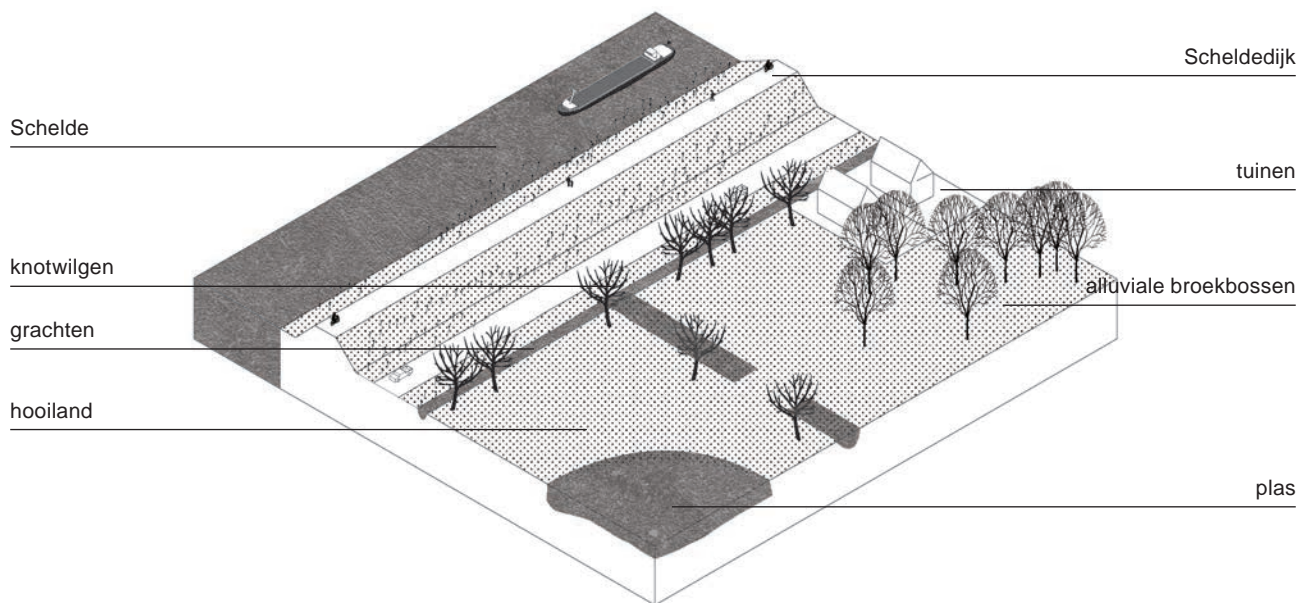
Bestaande, vergunde weekendverblijven kunnen behouden blijven. Uitbreiding van bebouwing voor verblijfsrecreatie is in de toekomst slechts beperkt toegestaan. Er kan worden nagegaan of op bepaalde strategische plaatsen, verwijdering of herlokalisatie van de vissershuisjes mogelijk is in functie van landschapsbeleving of herstel van kwetsbare zones. Het opstellen van randvoorwaarden met betrekking tot grootte, inplanting en private buitenruimte is gewenst.

### 3.1.2 BOUWSTEEN

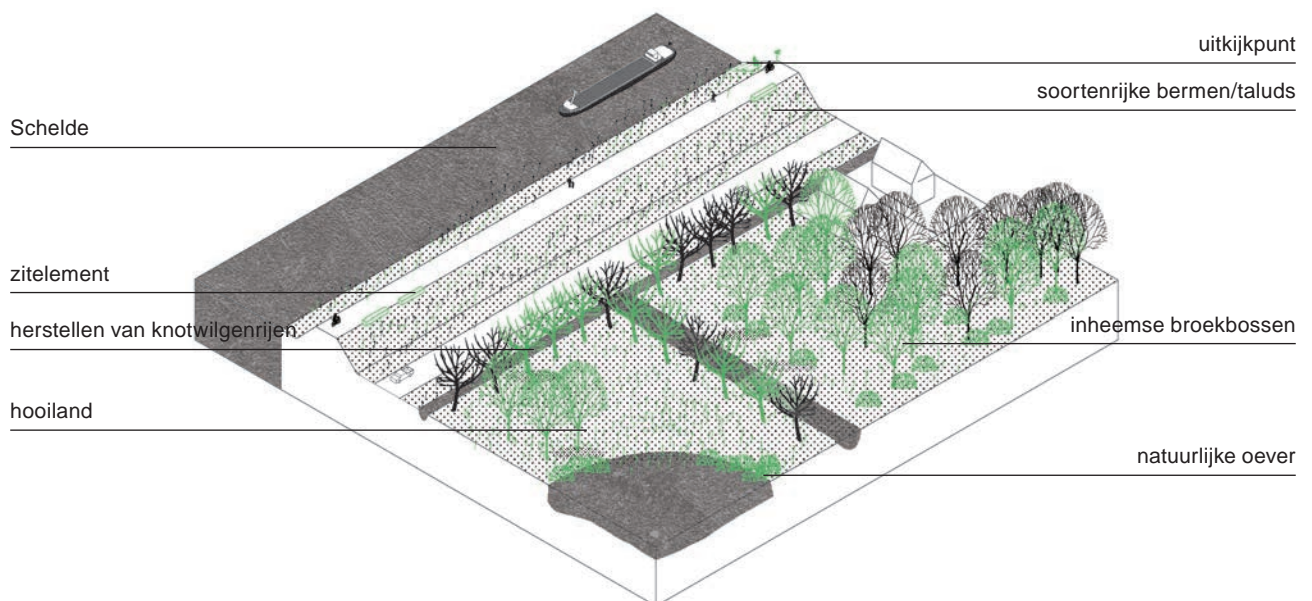
Onderstaande bouwstenen brengen de gevolgen voor activiteiten en functies voor het valleilandschap in kaart.



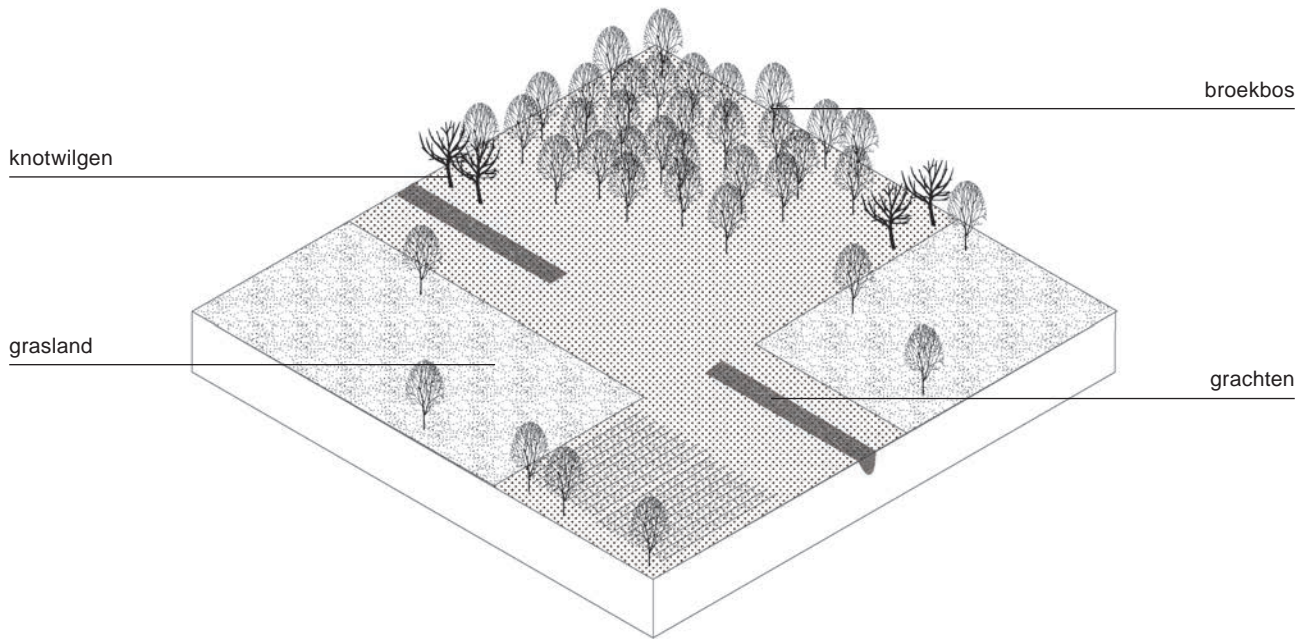




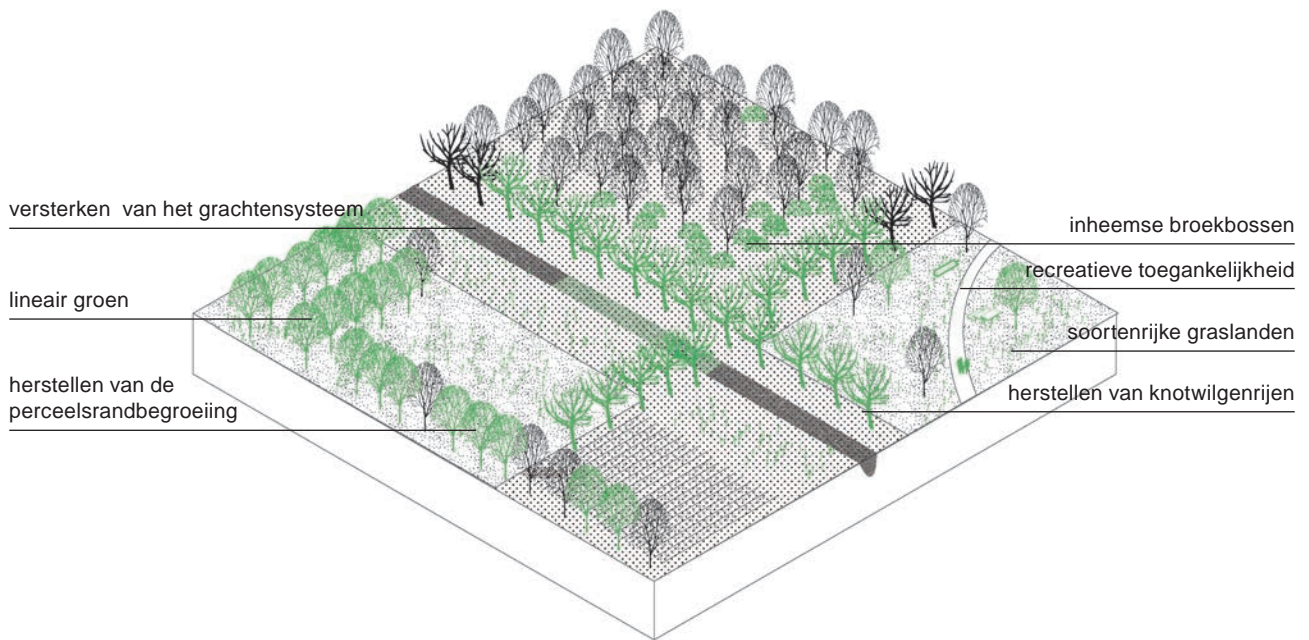
figuur 12 DNA-kenmerken valleilandschap (bestaande situatie Scheldevallei)



figuur 13 bouwsteen valleilandschap (toekomstperspectief Scheldevallei)



figuur 15 DNA-kenmerken valleilandschap (bestaande situatie het Moer)



figuur 14 bouwsteen valleilandschap (toekomstperspectief het Moer)



## 3.2 KASTEELLANDSCHAP

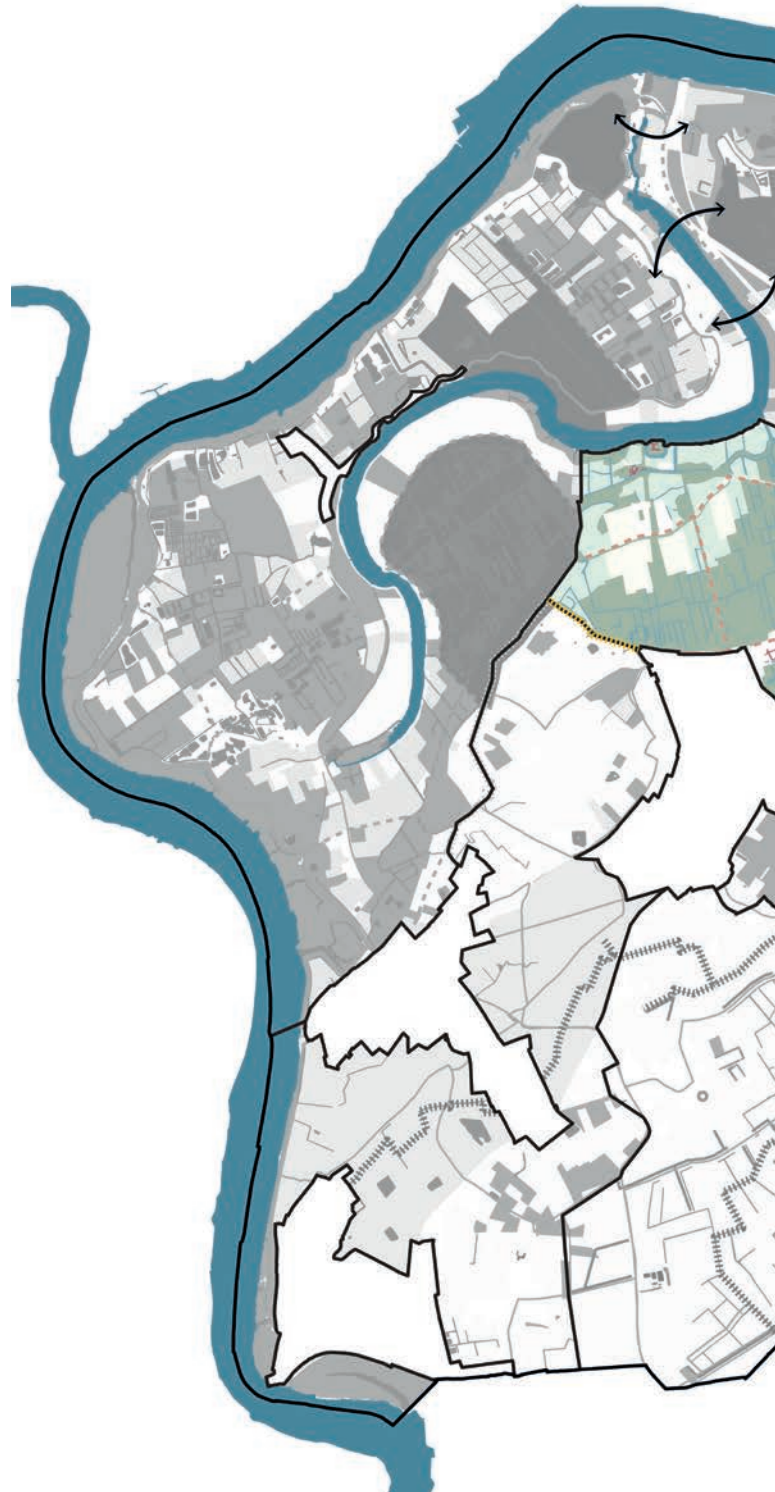
### 3.2.1 DOELSTELLINGEN

#### Creëren van een evenwicht tussen recreatie, landschappelijke en natuurwaarde

Bouwkundig erfgoed is veelvuldig aanwezig in deze landschapseenheid. Zij komt voor in de vorm van het kasteel van Marnix van Sint-Aldegonde, het kasteel d'Ursel, de Abdij van Bornem, het paviljoen De Notelaer en de vele bijgebouwen. De bijhorende kasteeldomeinen, parkbossen, polders en (historische) tuinen worden aangeduid als landschappelijk erfgoed. Deze gebieden zijn ontworpen en aangelegd als een geheel van monumentale dreven, lanen en zichten in functie van de beleving en de aanwezigheid van het erfgoed. Het gesloten karakter wijst op het belang dat kasteelheren aan privacy hechten. De hoofdfocus binnen deze landschapseenheid ligt op het behoud en in ere herstellen van het erfgoed en de landschappelijke beleving die vandaag aanwezig is. Het erfgoed heeft een grote aantrekkingskracht op recreanten. Het zijn toeristische trekpleisters en ook voor de Bornemnaars belangrijke ontspanningsruimten. Naast het in beeld brengen van het erfgoed is het belangrijk een evenwicht te vinden tussen de recreatiedruk en het behoud van de landschappelijke en natuurwaarde van het gebied vandaag.

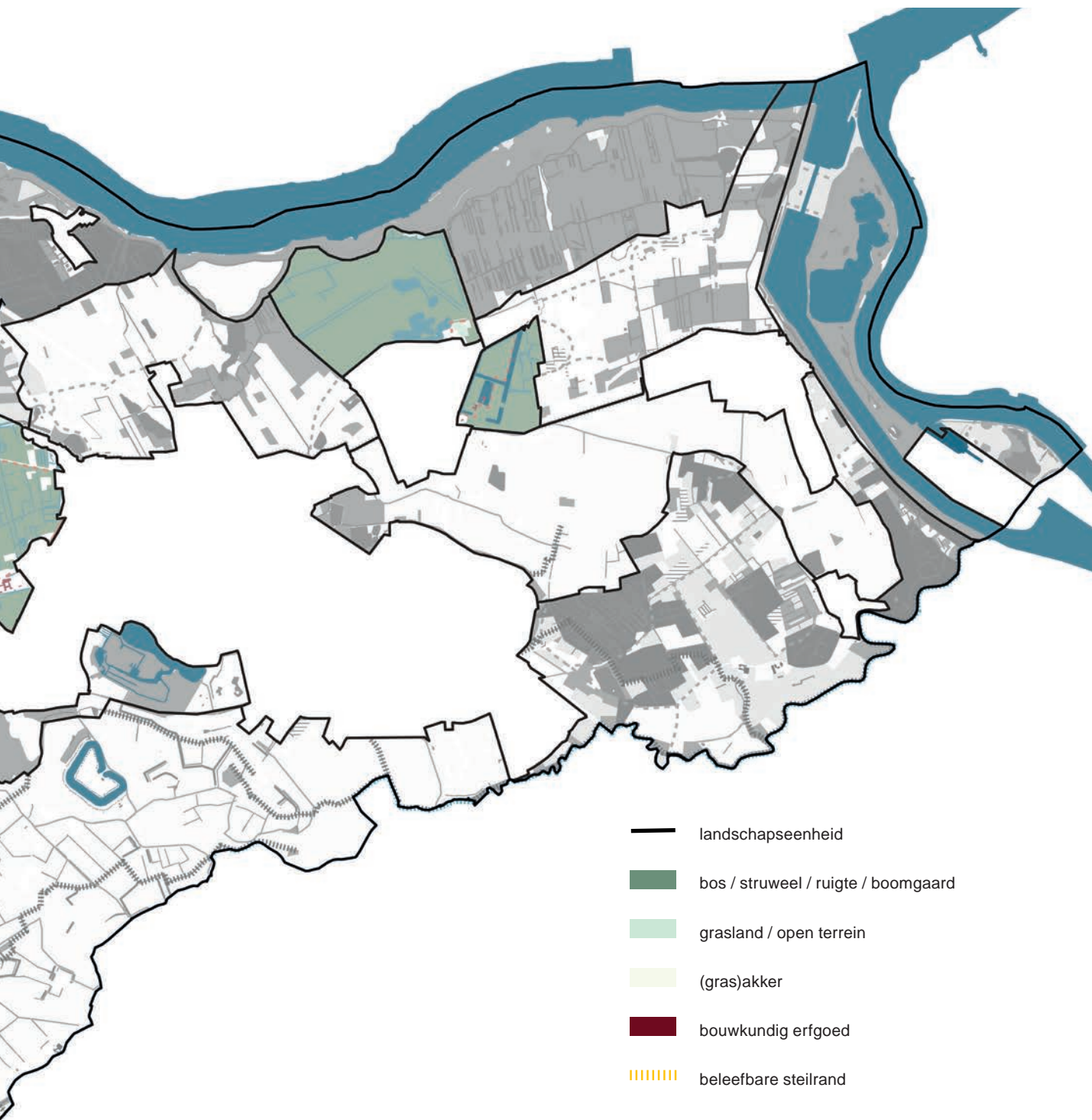
#### Behouden en versterken van de natuurwaarden


Het kasteellandschap heeft een hoge natuurwaarde. De gebieden zijn gelegen binnen de Scheldevallei en zijn aangeduid als VEN/IVON en habitatrictlijngebied. Deze natuurwaarde moet in de toekomst worden bewaard en waar mogelijk worden versterkt. De vele broekbossen en polders hebben naast een grote natuurwaarde ook een belangrijke waterbergende taak die onderdeel uitmaakt van een groter geheel. Het is van belang dat de waterbergende functie in de toekomst maximaal behouden blijft, dit geldt zowel voor de grachtenstructuur in Hingenebroekpolder als in het Ketelwiel.



kaart 9 wensbeeld kasteellandschap





-  landschapseenheid
-  bos / struweel / ruigte / boomgaard
-  grasland / open terrein
-  (gras)akker
-  bouwkundig erfgoed
-  beleefbare steilrand
-  dicht recreatief netwerk (bestaand)
-  dicht recreatief netwerk (nieuw)
-  waterlichaam



### Behouden van de kleinschalige landbouw

Landbouw is slechts beperkt aanwezig in het kasteellandschap. Kleinschalige landbouw ondersteunt de natuurwaarde en de landschapsbeleving. Belangrijk hierbij is dat de bestaande of historische complexen en patronen worden bewaard met het oog op hun landschapsecologische en cultuurhistorische waarde. Grootschalige landbouw is niet gewenst.

### Vermijden van bijkomende bebouwing

Bijkomende bebouwing is niet gewenst. De focus ligt op het behoud en het beheer van het erfgoed. Restauratie van de erfgoedpanden is mogelijk. Beperkte aanpassingen en uitbreidingen van de bestaande bebouwing kunnen onder strikt bepaalde voorwaarden. Dit moet worden bekeken in relatie tot het bestaand erfgoed en de domeinen als cultuurhistorisch geheel.

## 3.2.2 BOUWSTEEN

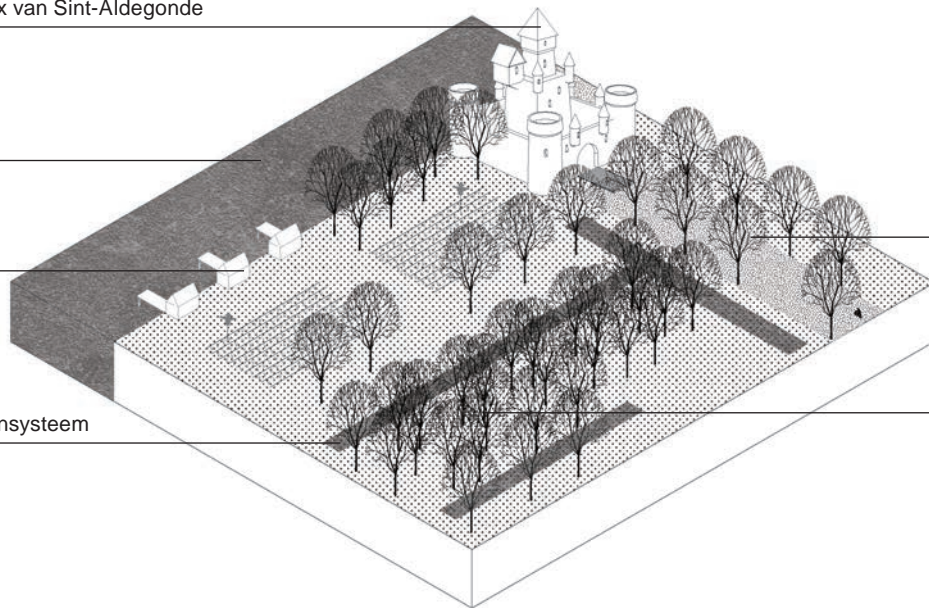
Nevenstaande bouwsteen brengt de gevolgen voor activiteiten en functies voor het kasteellandschap in kaart.

kasteel van Marnix van Sint-Aldegonde

Oude Schelde

vissershuisjes

gerasterd grachtensysteem



dreef

broekbos

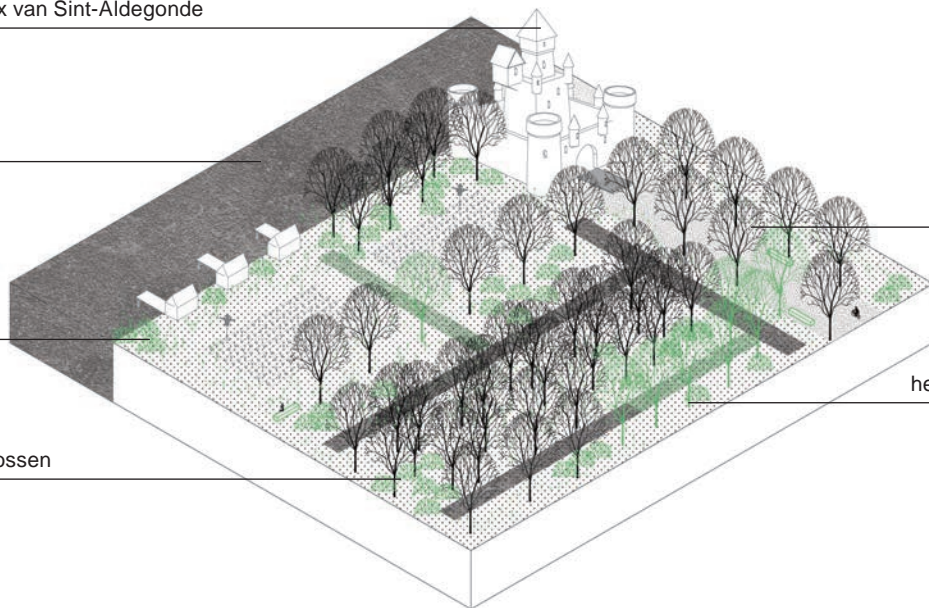
figuur 16 DNA-kenmerken kasteellandschap (bestaande situatie)

kasteel van Marnix van Sint-Aldegonde

Oude Schelde

natuurlijke oever

inheemse broekbossen



herstellen van  
de dreefstructuur

optimaliseren van  
het grachtensysteem

figuur 17 bouwsteen kasteellandschap (toekomstperspectief)





## 3.3 COMPARTIMENTENLANDSCHAP

### 3.3.1 DOELSTELLINGEN

#### Versterken en beleefbaar maken van het compartimentenlandschap

Het compartimentenlandschap is zeer heterogeen, bestaat uit patches van eiken-berkenbossen, schrale graslanden, open kouters en heiderelicten en wordt aangeduid als een natuurverwevingszone. De verscheidenheid aan functies maakt deel uit van het DNA van deze landschapseenheid en moet in de toekomst worden bewaard. Een evenwichtige mozaïek van passend landgebruik, afgescheiden met groene en blauwe perceelsranden zoals knotwilgenrijen en kleine beekjes, vormt het gewenst toekomstbeeld voor deze landschapseenheid. Het versterken van de verwevenheid tussen de bestaande hoofdfuncties natuur, bos en landbouw is hierbij van belang. Verdere versnippering van het landschap door onder meer vertuining en verlinting moet worden tegengegaan.

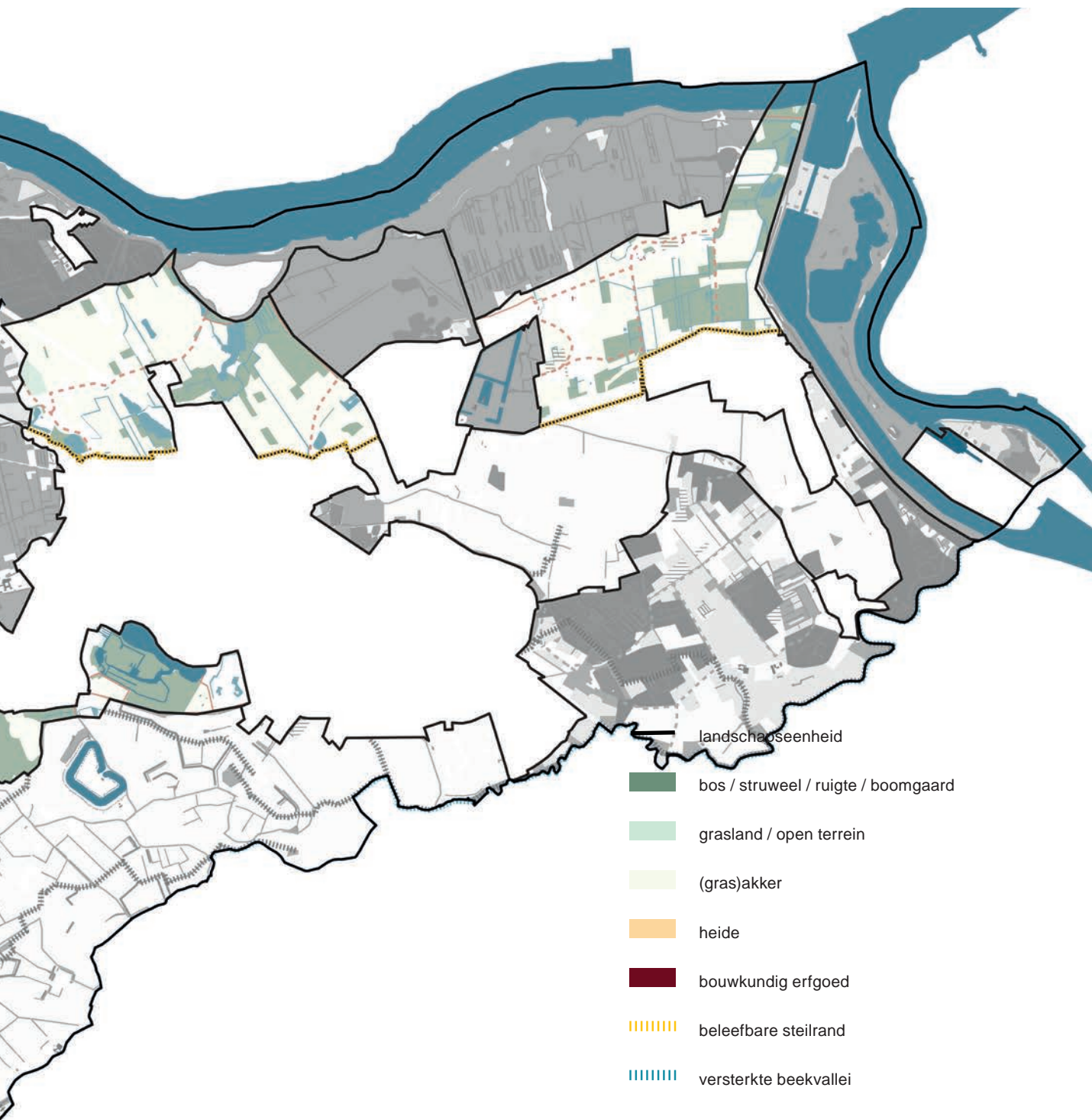
Een belangrijk structurerend landschapselement is de steilrand. De markante terreinovergang vormt een overgang tussen de lager gelegen Scheldevallei en de hoger gelegen gebieden (dorpen en zandgronden). Het is gewenst dit structurerend reliëfelement beleefbaar te maken en te vrijwaren van verdere bebouwing zodat de landschapsovergang zichtbaar blijft.

Het sport- en recreatiedomein Breeven en het natuurreservaat Orchis worden gekarakteriseerd door boscomplexen en bomenrijen langs wegen en paden. Zij moeten behouden blijven en worden versterkt. Het blauwe netwerk moet worden versterkt dankzij het wegwerken van bestaande barrières. Zo krijgt het water een betere connectie met het omliggend watersysteem.

Binnen deze landschapseenheid zijn vele recreatieve voorzieningen gelegen. De (landschappelijke) inpassing ervan moet worden bekeken in relatie tot de landschappelijke en natuurwaarde van het gebied.



kaart 10 wensbeeld compartimentenlandschap



### Bewaken van de kleinschaligheid van het landschap

Delen van deze landschapseenheid worden gekenmerkt door een veelheid aan compartimenten. Zij worden gevormd door een mix van open en gesloten landschapskamers en de perceelsrandbegroeiing. Deze opdeling zorgt voor een bepaalde kleinschaligheid in de open ruimte. Het is belangrijk deze kleinschaligheid te behouden en te bewaken in de toekomst. Zowel Nattenhaasdonk, Vitsdam als de zone tussen Mariekerke en Branst zijn hiervan goede voorbeelden. Het behouden en het versterken van kleine landschapselementen zijn cruciaal.

### Versterken van de beekvalleien als natte natuurverbindingen

De beekvalleien van de Sint-Jansveldbeek, Koningsbeek, Boven Rijkenbroekloop, Autbroekloop en Roddamloop kunnen in de toekomst worden versterkt als hydrologische, landschappelijke en ecologische element met verbindende functie. Het netwerk van droge en natte elementen (bosjes, kleine landschapselementen en vijvers) ondersteunt de natuurfunctie. Zowel het behoud, de versterking als het beheer van de beekvalleien zijn hierbij belangrijk.

### Behouden van ruimte voor grondgebonden landbouw

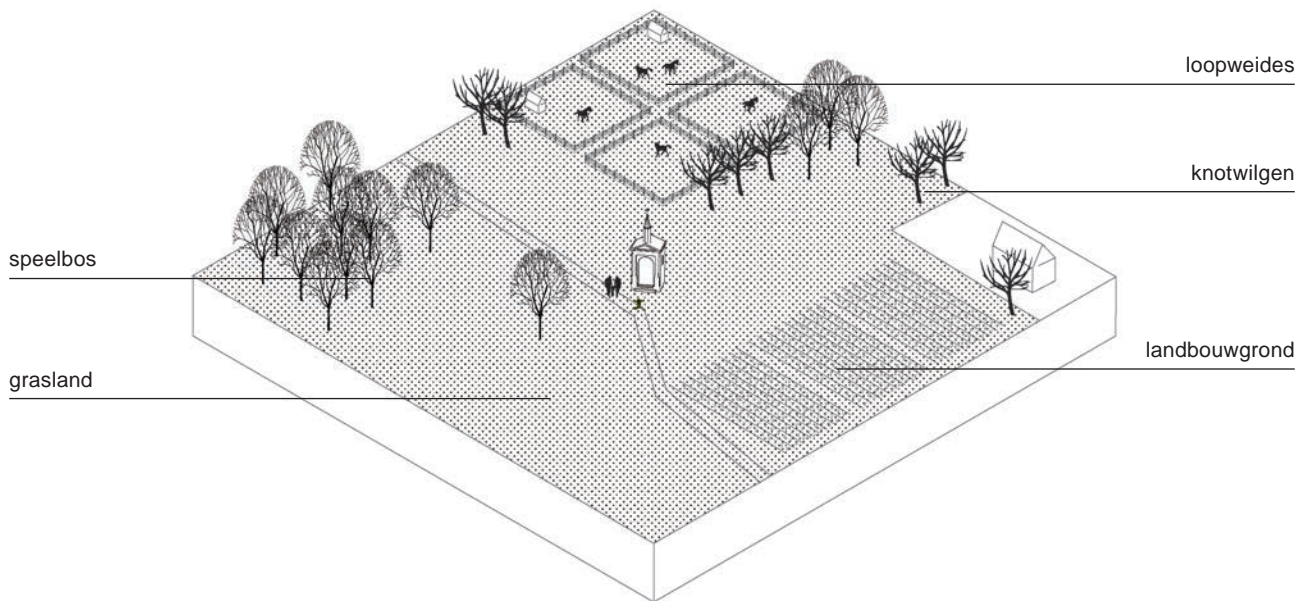
Een belangrijke speler en bewaker van de open ruimte binnen deze landschapseenheid is de grondgebonden landbouw. Deze is kleinschalig en ondersteunt de natuurwaarde en de landschapsbeleving. Voldoende ruimte moet worden gevrijwaard voor zijn behoud. Bewerking van het land gebeurt steeds met respect voor de aanwezige perceelsrandbegroeiing, kleine landschapselementen en de aanwezige waterstructuur (beken, grachten). Verdere versnippering en inname van de landbouwgronden moeten worden tegengegaan. Hierbij is het belangrijk vertuining en verpaarding te beperken. De landbouw houdt rekening met de aanwezige landschapskamers en de kleine landschapselementen.

### 3.3.2 BOUWSTEEN

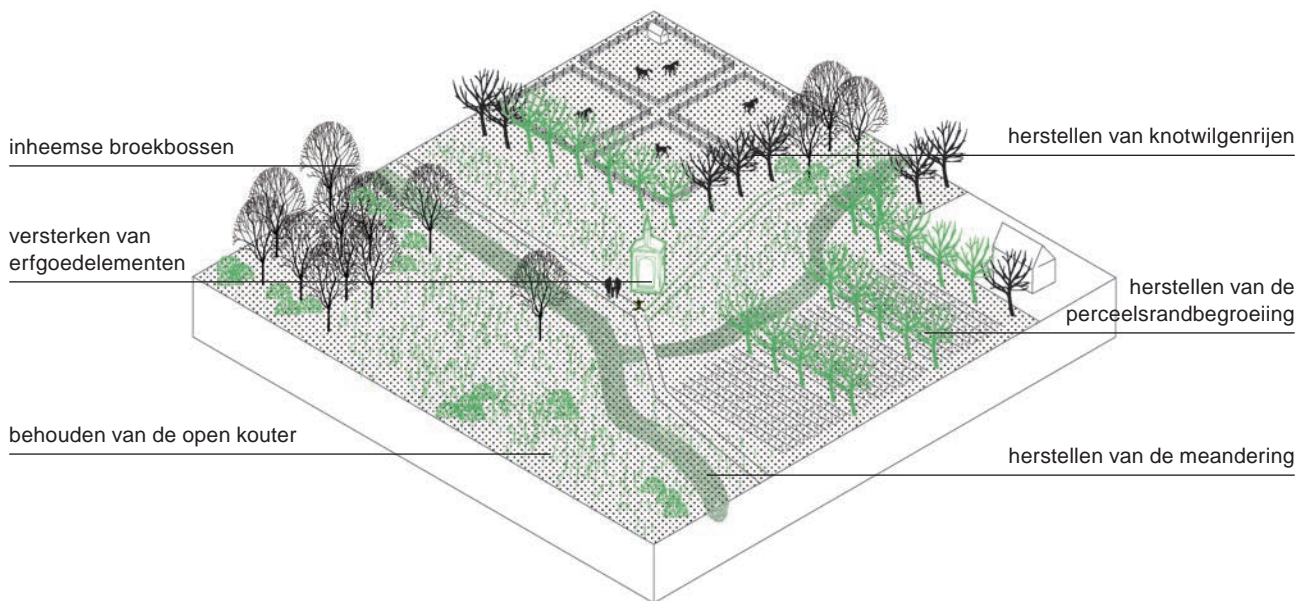
Onderstaande bouwstenen brengen de gevolgen voor activiteiten en functies voor het compartimentenlandschap in kaart.



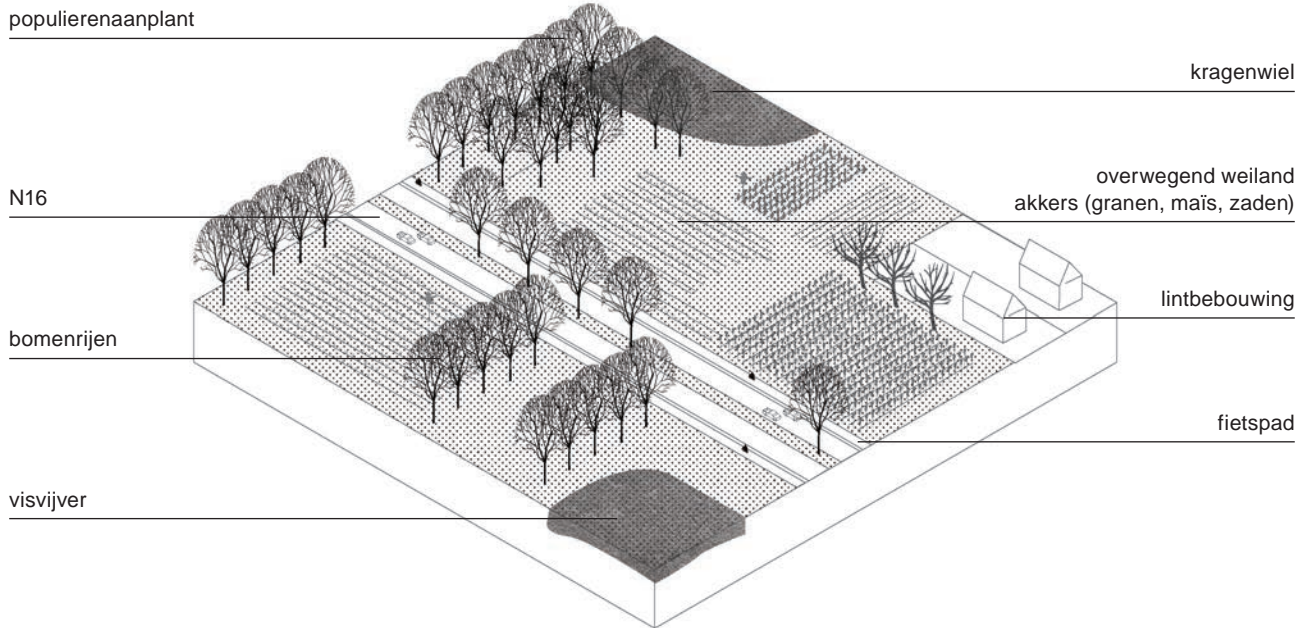




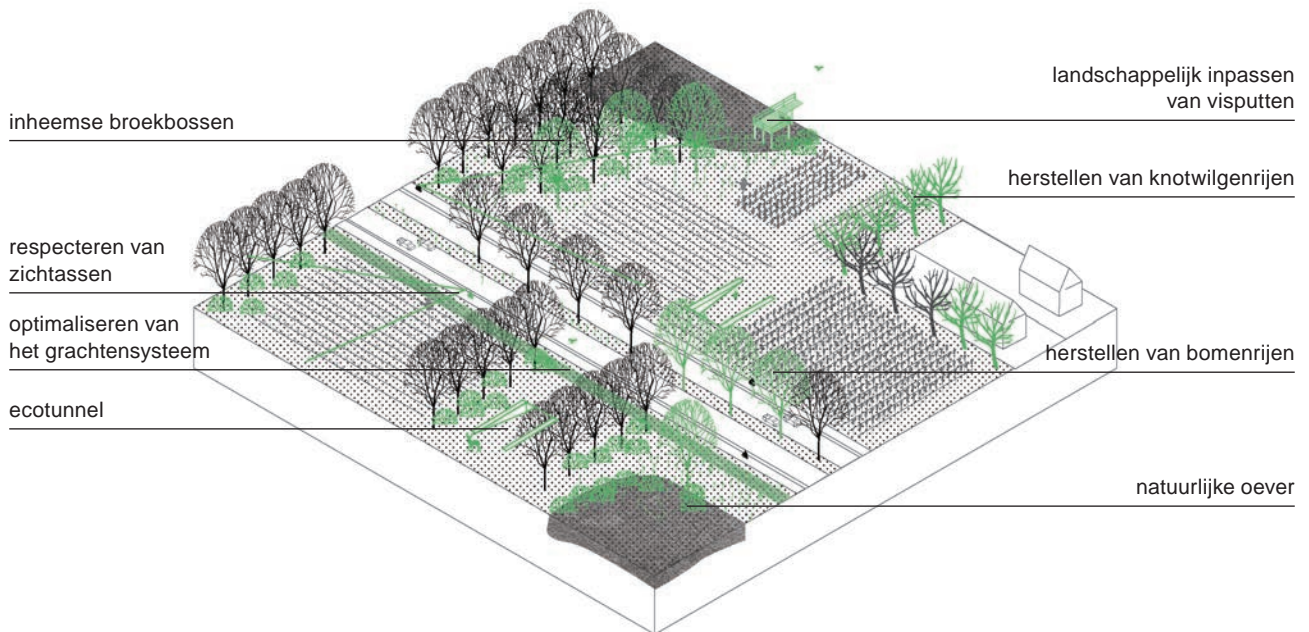
figuur 18 DNA-kenmerken compartimentenlandschap (bestaande situatie westelijke zone)



figuur 19 bouwsteen compartimentenlandschap (toekomstperspectief westelijke zone)



figuur 21 DNA-kenmerken compartimentenlandschap (bestaande situatie oostelijke zone)



figuur 20 bouwsteen compartimentenlandschap (toekomstperspectief oostelijke zone)



## 3.4 KANAALLANDSCHAP

### 3.4.1 DOELSTELLINGEN

#### Versterken en uitbouwen van de bestaande natuurwaarde

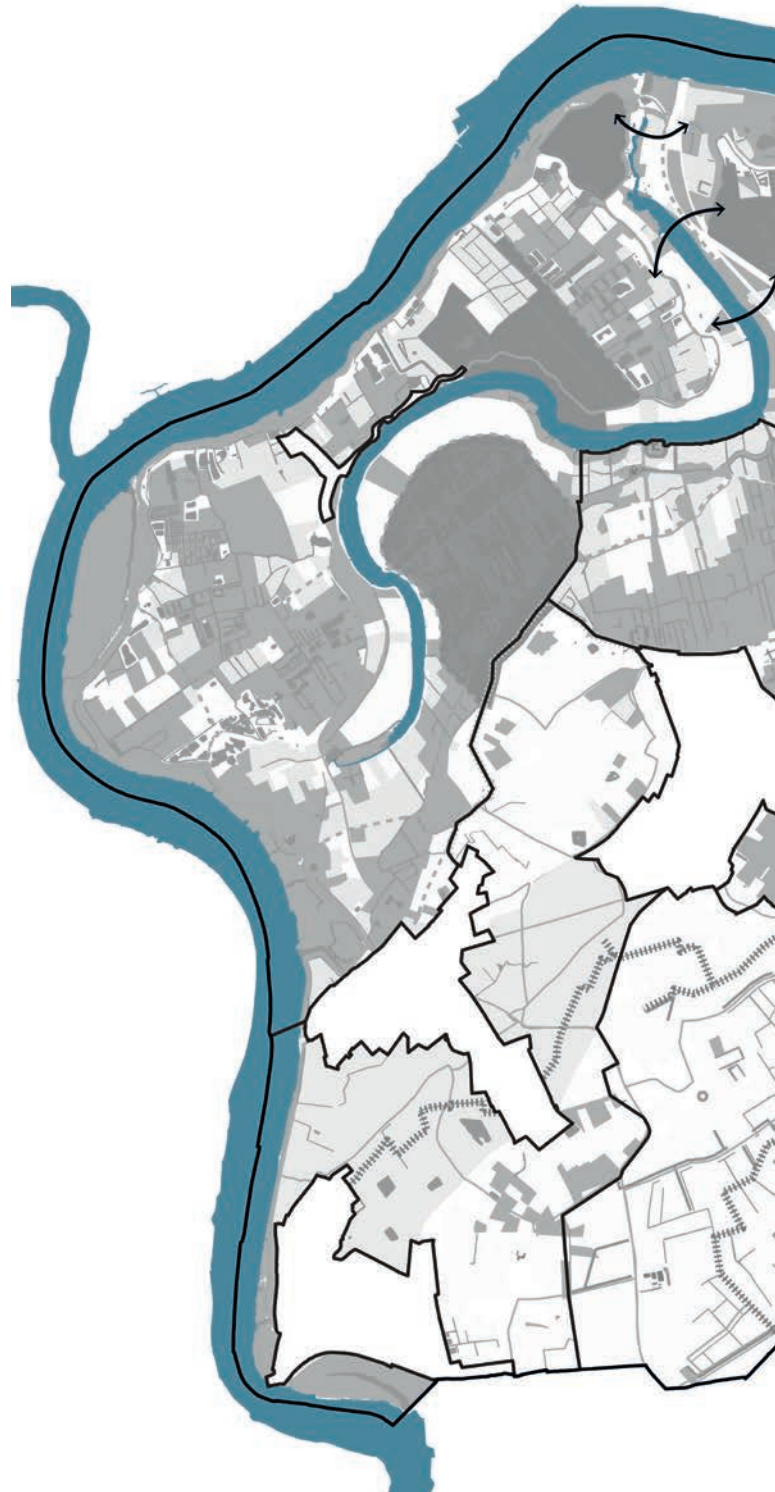
Het kanaallandschap wordt gekenmerkt door een afwisseling van wilgenstruwelen, kruidenrijk grasland, zandduinen, slikplaten en zoetwaterpartijen. Dit nieuw landschap is gelegen tussen het Zeekanaal en de Rupel. Het is gewenst de bestaande natuurwaarde maximaal te behouden en waar mogelijk verder te versterken. Deze open ruimte maakt deel uit van de Rupelvallei, een natte ecologische verbinding van bovenlokaal belang met een belangrijke waterbergende functie nu en in de toekomst.

#### Inzetten op de recreatieve waarde

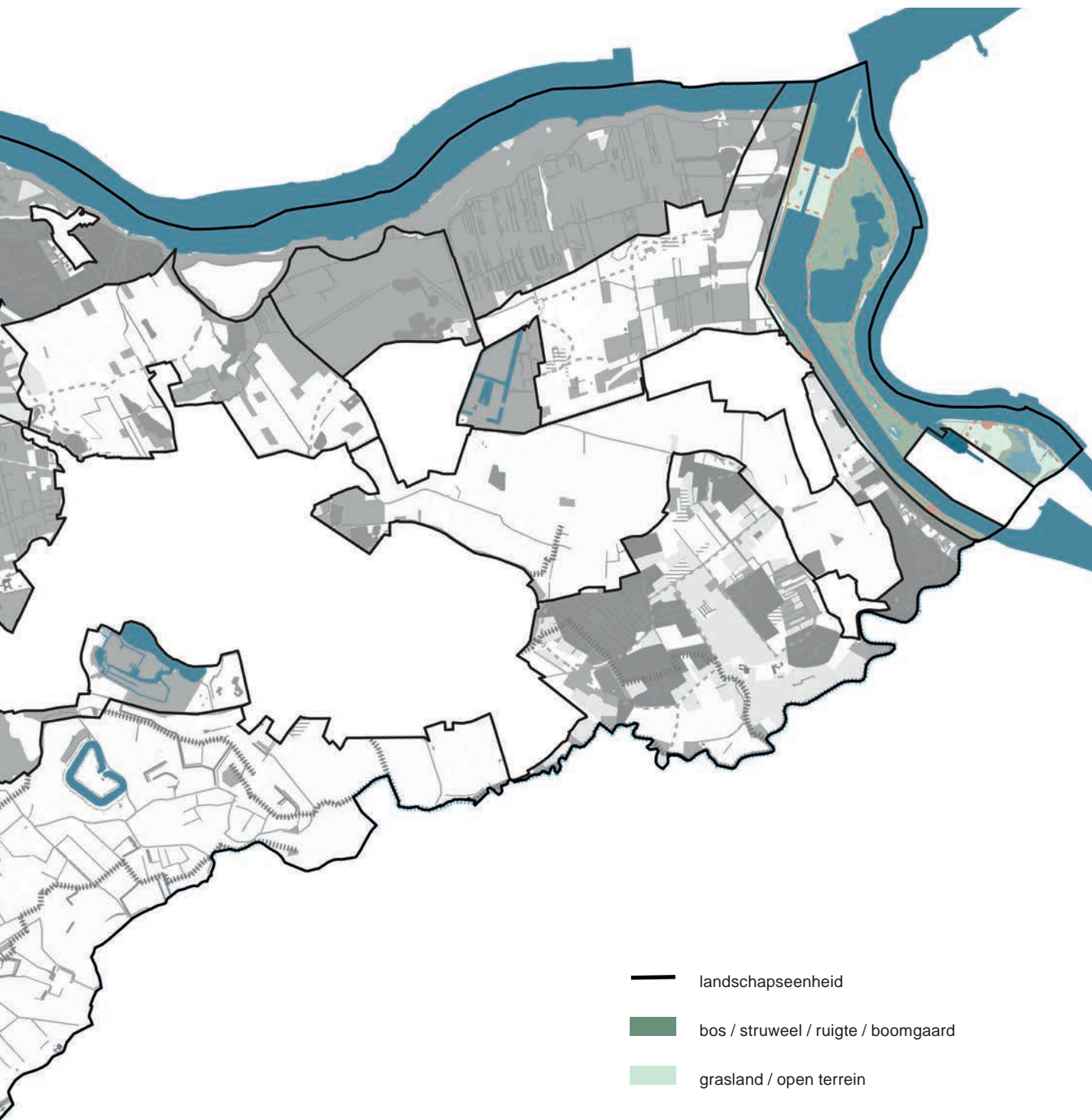
Het kanaallandschap is aantrekkelijk voor toeristen en zachte recreanten. Om de attractie van deze open ruimte in de toekomst te vergroten, kunnen nieuwe voorzieningen zoals uitkijkpunten, rustplekken en informatieborden worden toegevoegd. Zowel de dijken van het Zeekanaal als de Rupel zijn belangrijke recreatieve hoofdaders op bovenlokale schaal. Zij worden druk bezocht door fietsers en wandelaars en maken aansluiting met de Scheldebijken. Deze recreatieve routes kunnen nog beter worden aangesloten op het traag routenetwerk in Bornem waardoor er een link ontstaat tussen het Bornems achterland en de Rupelvallei. Aansluitingen ter hoogte van de dorpen zijn hierbij prioritair om deze zone toegankelijk te maken voor de bewoners van Bornem.

#### Vermijden van bijkomende bebouwing

Nieuwe constructies of gebouwen zijn niet gewenst in dit gebied. Bestaande gebouwen kunnen behouden blijven. Uitbreiding is niet mogelijk. Gebouwen die vrijkomen als gevolg van het stopzetten van activiteiten en niet aangeduid zijn als waardevol gebouw, worden bij voorkeur verwijderd. Op die manier wordt vermeden dat allerhande zonevreemde activiteiten zich in de leegstaande gebouwen zouden vestigen.



kaart 11 wensbeeld kanaallandschap



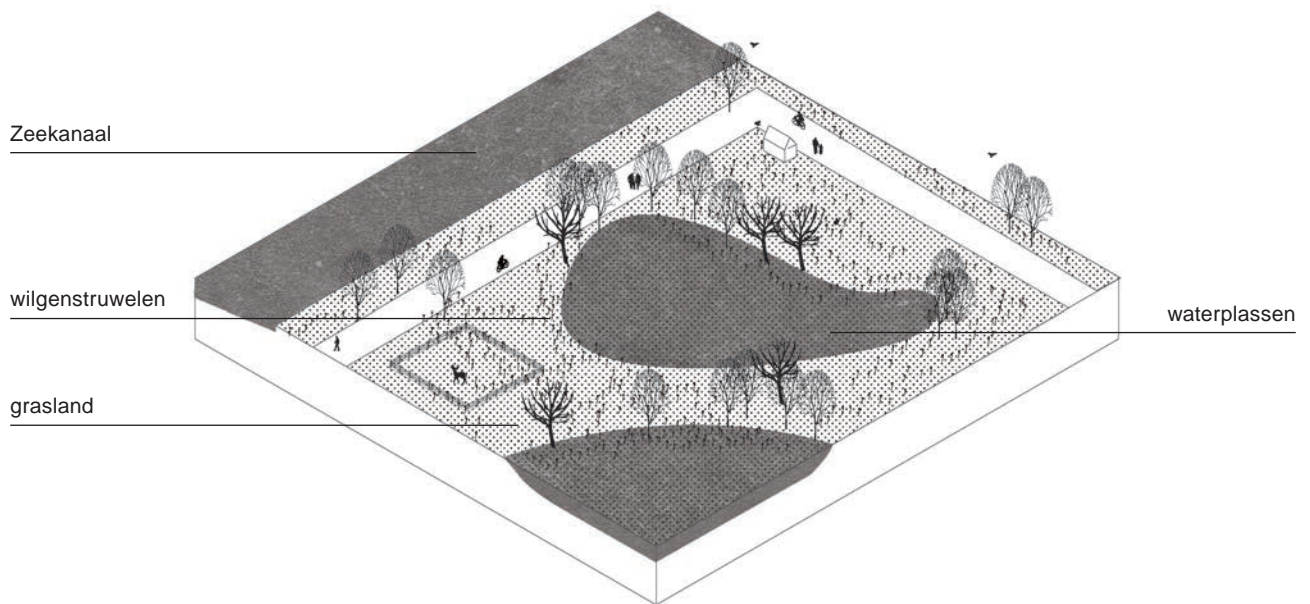
- landschapseenheid
- bos / struweel / ruigte / boomgaard
- grasland / open terrein
- dicht recreatief netwerk (bestaand)
- - - dicht recreatief netwerk (nieuw)
- waterlichaam



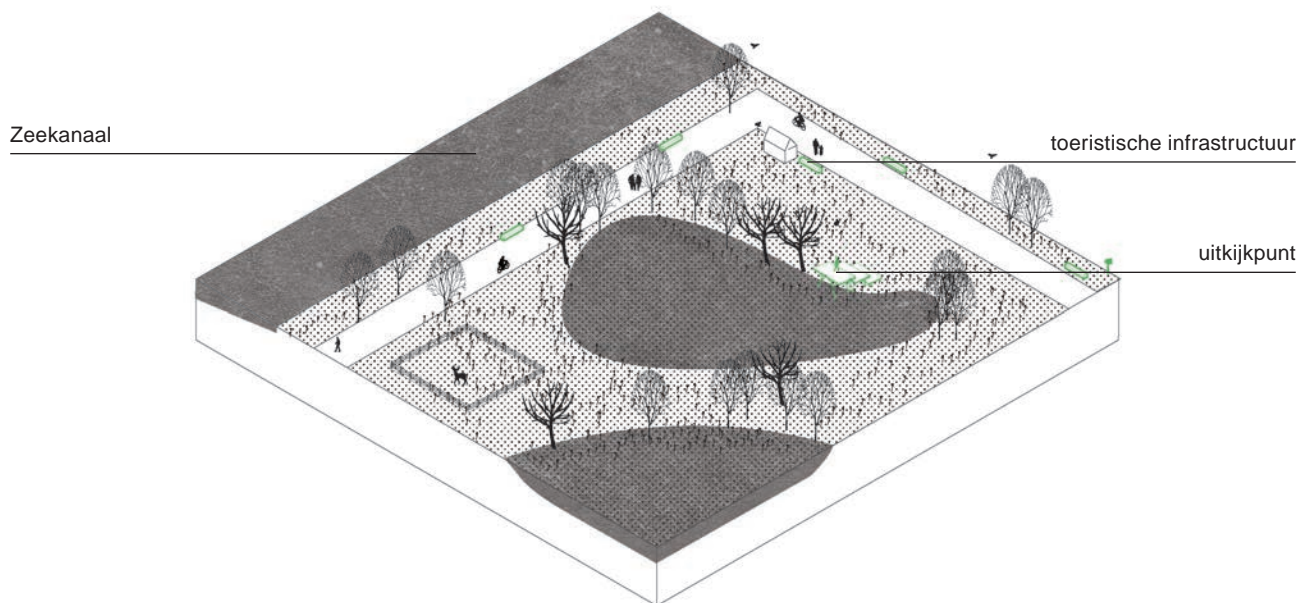
### 3.4.2 BOUWSTEEN

Nevenstaande bouwsteen brengt de gevolgen voor activiteiten en functies voor het kanaallandschap in kaart.





figuur 23 DNA-kenmerken kanaallandschap (bestaande situatie)



figuur 22 bouwsteen kanaallandschap (toekomstperspectief)

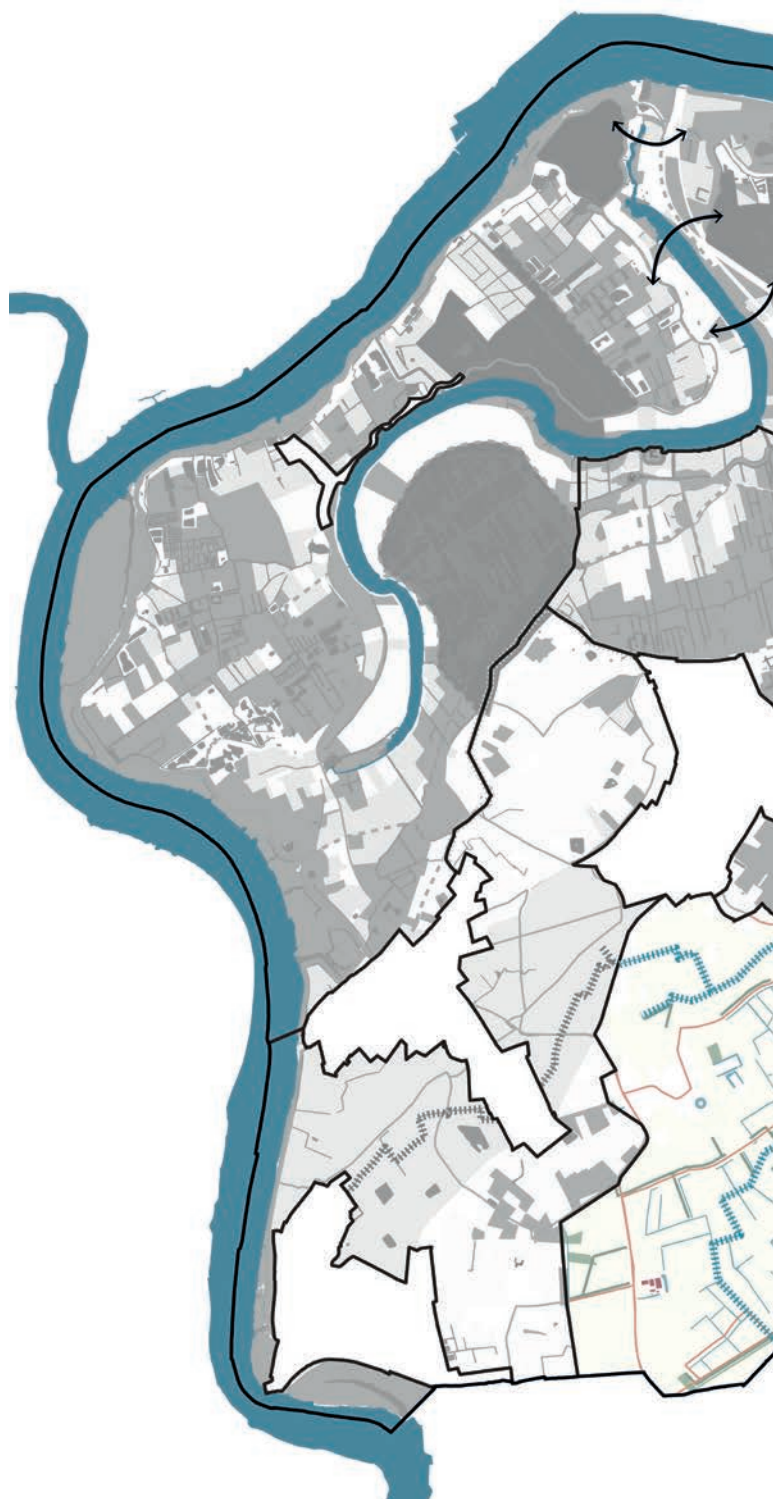


## 3.5 OPEN LANDBOUWLANDSCHAP

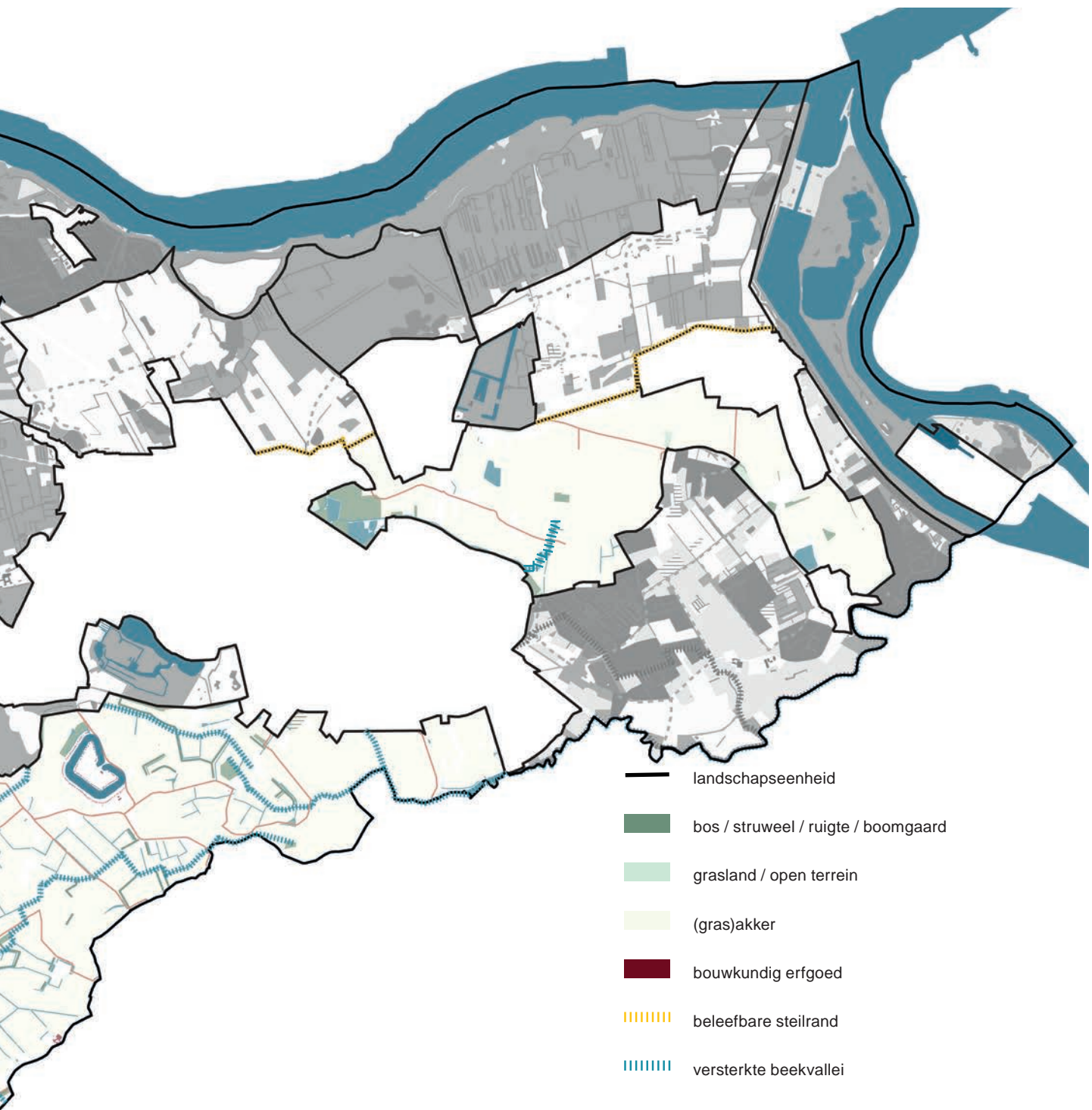
### 3.5.1 DOELSTELLINGEN

#### Bewaken van de openheid van het gebied

Het open landbouwlandschap wordt gekarakteriseerd door grote, open samenhangende landbouwgronden, dooraderd met kleine grachten en bermen. Kleine landschapselementen begrenzen de landbouwvelden. Zowel de openheid als de aanwezigheid van de kleine landschapselementen zijn identiteitsbepalend voor deze landschapseenheid en moeten in de toekomst maximaal bewaard blijven. De landbouw heeft hierin een belangrijke rol als bewaker van de openheid van het landschap. Daarnaast zijn het beheren en aanplanten van kleine landschapselementen en het ecologisch inrichten van bermen van cruciaal belang. Het landschappelijk integreren van de lintbebouwing en van andere harde functies (loopweides, maneges, enz.) kan de landschappelijke structuur ondersteunen. Grote Kouter wijkt in openheid en aanwezigheid van kleine landschapselementen af van de westelijke zone. De productieve gebieden bewaren de openheid van het gebied.



kaart 12 wensbeeld open landbouwlandschap



- landschapseenheid
- bos / struweel / ruigte / boomgaard
- grasland / open terrein
- (gras)akker
- bouwkundig erfgoed
- ||||| beleefbare steilrand
- ||||| versterkte beekvallei
- dicht recreatief netwerk (bestaand)
- - - dicht recreatief netwerk (nieuw)
- waterlichaam

### Voorzien van ruimte voor professionele landbouw

Landbouw is een belangrijke speler in deze landschapseenheid. Hier zijn de gronden het meest geschikt voor landbouwactiviteiten en aangeduid als herbevestigd agrarisch gebied. In deze landschapseenheid moet dan ook zoveel mogelijk worden ingezet op de professionele landbouw. Landbouwzetels in Bornem zijn hoofdzakelijk in deze landschapseenheid gesitueerd.

Het gestructureerd en open karakter van de landbouwgronden is kenmerkend. Deze productieve gebieden moeten in de toekomst zoveel mogelijk voor professionele landbouw worden gereserveerd en van bebouwing en grote tuinen gevrijwaard. Landbouwbedrijven krijgen het steeds moeilijker om te overleven. Zij moeten voldoende groei-, innovatie- en adaptatiemogelijkheden krijgen in de toekomst. Het is daarom gewenst meer duurzame vormen van landbouw zoals precisielandbouw, nieuwe irrigatie technieken (bijvoorbeeld peilgestuurd draineren), natuurinclusieve landbouw te stimuleren. Het is dus noodzakelijk voldoende ruimte te voorzien voor aaneengesloten professionele landbouwactiviteiten.

Door landschappelijke integratie van de landbouwzetels dankzij het aanplanten van kleine landschapselementen als perceelrandbegroeiing wordt enerzijds de verrommeling weggewerkt en anderzijds de identiteit van het landschap versterkt. Bewerking van het land gebeurt met respect voor de aanwezige perceelrandbegroeiing, kleine landschapselementen en de aanwezige waterstructuur (beken, grachten).

Nieuwe mobiliteitsgenererende functies die van industriële aard zijn (productie veevoeder, grondwerken enz.), zijn niet gewenst binnen deze open ruimte. Zij horen thuis op een bedrijventerrein.

In overstromingsgevoelige gebieden (valleien, depressies) worden de landbouwfunctie en de waterbeheerfunctie zo veel mogelijk op elkaar afgestemd.

### Versterken van de beekvalleien als natte natuurverbinding

Het open landbouwlandschap kent een uitgebreid netwerk van beken en waterlopen. De Koningsbeek en Ronebeek zijn enkele voorbeelden hiervan. De valleien hebben vandaag al een natuurverbindende functie en zullen in de toekomst een nog belangrijkere waterbergende taak krijgen. Zij kunnen nog meer worden versterkt als natte natuurverbinding waardoor een ecologisch netwerk ontstaat vanuit de beken als natte natuurverbinding en het netwerk van kleine landschapselementen als droge natuurverbindingen. Naast het versterken van de natuurwaarde van de valleien is het van belang om voldoende ruimte voor waterbuffering te voorzien en de nodige aandacht te hebben voor stabiele oevers met oevervegetatie. Zo worden onder andere barrières weggewerkt en waar mogelijk meanders hersteld. Hierdoor kan erosie worden tegengehouden.

### Bewaken van het evenwicht tussen recreatie, erfgoedwaarde en natuurwaarde

Het fort van Bornem ligt vandaag als een eiland in het open landbouwlandschap. Haar hoge natuurwaarde moet in de toekomst maximaal behouden blijven. Het bewaren van het evenwicht tussen recreatief gebruik, erfgoedwaarde en natuurwaarde is hierbij van belang.

### Inzetten op waterretentie

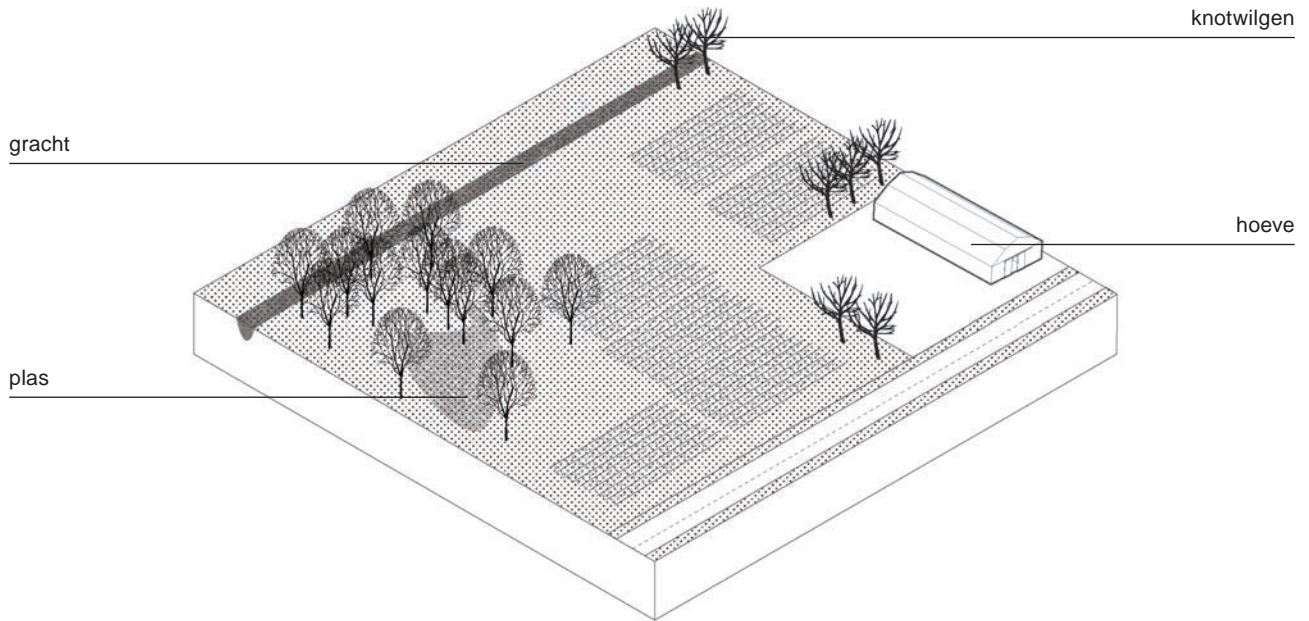
Vooraf in het open landbouwlandschap is het belangrijk om sterk in te zetten op waterretentie omwille van het droogtegevoelig karakter van dit gebied. Bijzondere aandacht moet bijgevolg gaan naar het behoud en de versterking van de groenblauwe netwerken zodat voldoende retentiepotentieel ontstaat om het water te bufferen.

## 3.5.2 BOUWSTEEN

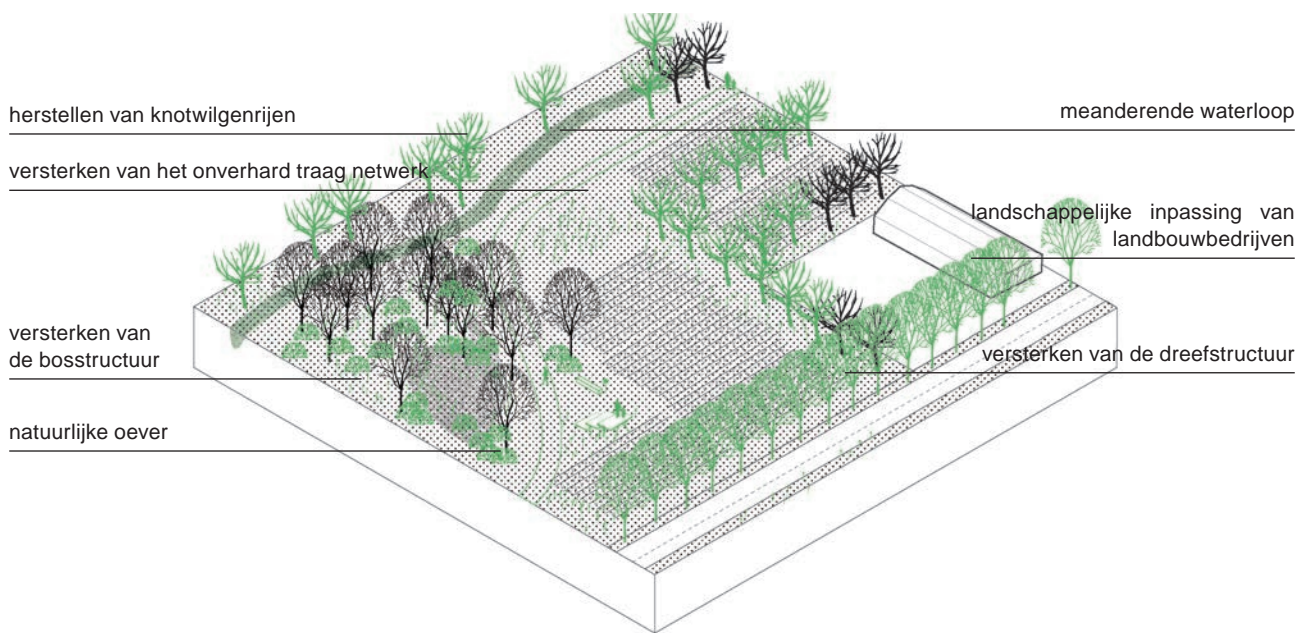
Onderstaande bouwstenen brengen de gevolgen voor activiteiten en functies voor het open landbouwlandschap in kaart.





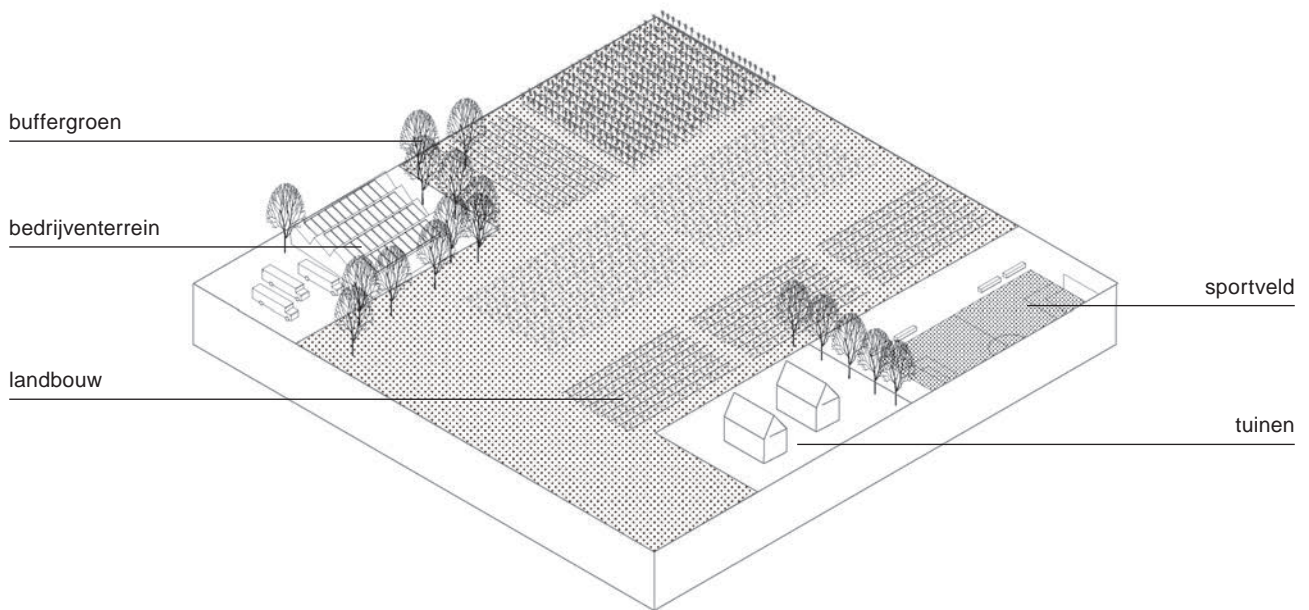


figuur 24 DNA-kenmerken open landbouwlandschap (bestaande situatie)

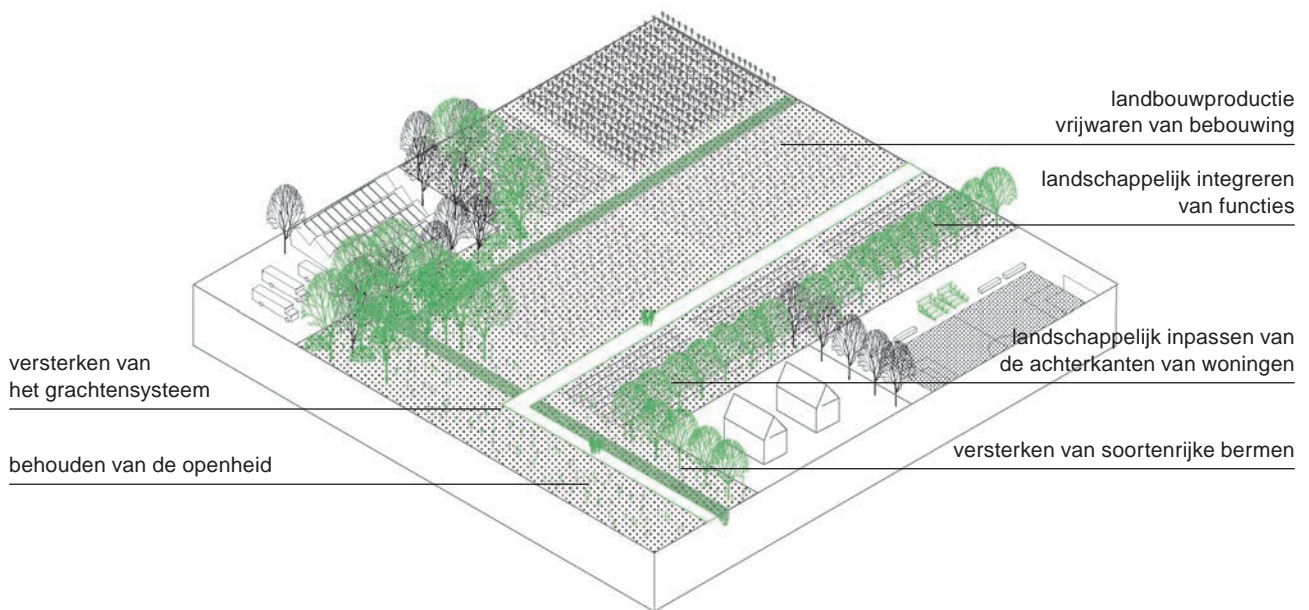


figuur 25 bouwsteen open landbouwlandschap (toekomstperspectief)





figuur 26 DNA-kenmerken open landbouwlandschap (bestaande situatie Grote Kouter)



figuur 27 bouwsteen open landbouwlandschap (toekomstperspectief Grote Kouter)



**ACTIES**

<b>1</b>	<b>ACTIES VOOR DE OPEN RUIMTE</b>	90
<b>2</b>	<b>ACTIES VOOR DE LANDSCHAPSEENHEDEN</b>	94
2.1	VALLEILANDSCHAP	94
2.2	KASTEELLANDSCHAP	95
2.3	COMPARTIMENTENLANDSCHAP	95
2.4	OPEN LANDBOUWLANDSCHAP	95

# 1 ACTIES VOOR DE OPEN RUIMTE

## A. Opmaken van een actieplan

De hier op volgende algemene en gebiedsspecifieke acties kunnen niet allemaal tegelijk worden uitgevoerd. Sommige acties moeten op korte, andere op middellange termijn worden uitgevoerd.

De gemeente maakt een actieprogramma op dat wordt gekoppeld aan de beheers- en beleidscyclus en tevens een systeem van monitoring bevat. De monitoring heeft als doel op regelmatige tijdstippen de uitvoering van het ruimtelijk beleid op te volgen en zo nodig bij te sturen.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): opmaken van een actieprogramma.

## B. Landschappelijk inpassen van publieke, recreatieve voorzieningen

De gemeente bewerkstelligt in samenspraak met alle relevante open ruimte partners een landschappelijke inpassing van recreatieve functies door het voorzien van perceelsrandbegroeiing, het aanplanten van kleine landschapselementen en het brengen van een eenheid in schuilhokken en hekken.

Indicatief kunnen op volgende locaties publieke, recreatieve voorzieningen landschappelijk worden ingepast (niet-limitatief):

- **compartimentenlandschap:** verspreid over de landschapseenheid en langs de randen van de dorpen
- **open landbouwlandschap:** verspreid over de landschapseenheid en langs de randen van de dorpen.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): opmaken van een inrichtingsplan, opmaken van een beeldkwaliteitsplan en handhaving.

## C. Werken aan een duurzaam groenbeheer

De gemeente stelt in samenspraak met eigenaars en relevante open ruimte partners een visie op voor het duurzaam groenbeheer van bestaande bos-, natuur-, heide- en parkgebieden, tuinen, broekbossen en polders in functie van het behoud van natuurwaarde en landschapsbeleving.

Indicatief kunnen op volgende locaties een duurzaam groenbeheer worden vooropgesteld (niet-limitatief):

- **kasteellandschap:** kasteeldomein van Marnix van Sint-Aldegonde, kasteeldomein d'Ursel, Hingenebroekpolder, Abdij van Bornem
- **compartimentenlandschap:** Hoogheide, Nonnenbos, boszone Zwaluwlaan - Molenstraat
- **kanaallandschap:** natuurgebied noordelijk eiland en natuurgebied zuidelijk eiland.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): opmaken van een beheerplan en beheerovereenkomsten.

## D. Beheren en aanplanten van kleine landschapselementen

De gemeente bewerkstelligt in samenspraak met relevante open ruimte partners het beheer en de aanplant van kleine landschapselementen als perceelsrandbegroeiing in functie van het behoud van de kleinschaligheid van het landschap.

Indicatief kunnen op volgende locaties kleine landschapselementen worden beheerd en aangeplant (niet-limitatief):

- **compartimentenlandschap:** voornamelijk gesitueerd in Luipegemkouter en de zone tussen Branst en Mariekerke
- **open landbouwlandschap:** verspreid over de landschapseenheid.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): opmaken van een inrichtingsplan en opmaken van een beheerplan en beheerovereenkomsten.

### **E. Versterken van beekvalleien als natte natuurverbindingen**

De gemeente verbetert in samenspraak met alle relevante open ruimte partners de structuurkenmerken van de waterlopen, werkt barrières in de beekvalleien weg en voorziet voldoende bufferruimte.

Indicatief kunnen op volgende locaties beekvalleien worden versterkt als natte natuurverbinding (niet-limitatief):

- **compartimentenlandschap:** vallei van Sint-Jansveldbeek, Koningsbeek, Boven Rijpenbroekloop, Autobroekloop, Roddamloop
- **open landbouwlandschap:** netwerk van beekvalleien en lopen waaronder de Ronebeek en Koningsbeek.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): opmaken van een beheerplan en beheerovereenkomsten.

### **F. Opleggen van randvoorwaarden voor woonlinten in de open ruimte**

De gemeente bewaart en bewaakt het open, groen karakter van de linten door het opleggen van randvoorwaarden voor verdere bebouwing. Onder andere het vastleggen van rooilijnen, te vrijwaren zichten en maximale footprints kunnen als randvoorwaarde worden opgelegd.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): opmaken van een overdruk ruimtelijk uitvoeringsplan, sensibiliseren van Bornemnaren en voeren van een handhavingsbeleid.

### **G. Hanteren van het landbouwkompas**

De gemeente voorkomt dat zonevreemde activiteiten zich vestigen in vrijgekomen en/of uitdovende landbouwzetels. Zij hanteert hierbij het landbouwkompas dat de provincie Antwerpen heeft uitgewerkt, als indicatief instrument om in te schatten binnen welke sites het al dan niet wenselijk is andere dan land- of tuinbouwfuncties in agrarisch gebied toe te laten en welke landbouwontwikkeling het best past op een specifieke locatie.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): voeren van een strikt handhavingsbeleid, hanteren van het landbouwkompas.

### **H. Opmaken van een nieuw RUP ter vervanging van RUP nr. 19 Sint-Jansbeekveld fase 3**

Gelet op de onuitvoerbaarheid van het huidige RUP nr. 19 Sint-Jansbeekveld fase 3, maakt de gemeente een nieuw RUP op dat het bestaande zal vervangen. De bestemmingszone 'woongebied voor woonproject' in tweede bouworde langs Weertstraat wordt omgewisseld met de bestemmingszone 'parkgebied' langs Oudenhof.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

### **I. Opmaken van het RUP 'Breeven'**

De gemeente maakt het RUP 'Breeven' op dat de voornaamste krachtlijnen van het masterplan 'Breeven' juridisch verankert en zo ook het toekomstperspectief voor het transportbedrijf aan Barelstraat vastlegt.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan.





#### **J. Niet-ontwikkelen van bedrijventerreinen die in de open ruimte gebieden zijn opgenomen**

De gemeente neemt geen initiatief om juridisch bestemde bedrijventerreinen die in de open ruimte gebieden zijn opgenomen, te ontwikkelen. Zij dringt bij de andere overheden aan om via de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan de herbestemming van deze terreinen naar een open ruimte functie te realiseren.

#### **K. Oprichten van een fonds voor strategische grondverwerving**

De gemeente houdt strategische percelen en gronden op de radar in functie van het aankopen van deze percelen en gronden.

De aankoop van deze percelen en gronden heeft tot doel om bestaande doorzichten te vrijwaren, missing links in het traag netwerk te vervolledigen, de relatie tussen de dorpen en de Schelde te versterken, op belangrijke plaatsen te ontharden, missing links te realiseren in het groenblauw netwerk, percelen te bebossen, agrarische herontwikkeling te ondersteunen enz.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): het uitwerken van een tool om strategische percelen en gronden te inventariseren en het oprichten van een fonds ter uitvoering van 'Blik op Bornem 2040'.

#### **L. Uitwerken van een landbouwvisie**

De gemeente werkt in samenspraak met alle relevante partners een visie uit op de toekomst van de landbouw waarbij de ontwikkelingsperspectieven van deze sector worden uitgeklaard in relatie tot het wensbeeld 'Blik op Bornem 2040'. De studie is gericht op het creëren van (rechts)zekerheid voor de landbouwers enerzijds en het verduurzamen en klimaatbestendig maken van de landbouw anderzijds. Bijzondere onderzoeksvragen hierbij zijn minimaal:

- verdere verfijning van de visie op de landschapseenheden in relatie tot landbouw
- aanduiding van zones waar het behoud van de bestaande landbouw voorop staat zodat ook mogelijke zones voor bosuitbreiding, professionele landbouw en recreatieve functies in beeld komen
- uitwerking van een teeltplan
- onderzoek naar alternatieve landbouwmodellen op basis van natuurinclusieve principes
- visie op zonevreemde functiewijzigingen en activiteiten in de open ruimte
- visie op stoppende landbouwbedrijven en de ruimtelijke toekomstperspectieven hiervan
- visie op de rol van de landbouwsector met betrekking tot de instandhouding en versterking van het landschap
- visie op het realiseren van ecologische verbindingen in landbouwgebied
- visie op waar verpaarding kan worden toegelaten in de open ruimte en op welke manier schuilhokken en omheiningen zich moeten inpassen in de open ruimte.

De resultaten van deze studie kunnen worden geïntegreerd in het beleidskader 'open ruimte' en aanleiding geven tot de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'open ruimte' voor bepaalde delen van het grondgebied van de gemeente.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): opmaken van een bestek voor de uitvoering van deze studieopdracht waarbij de inbreng van landbouwexpertise een noodzakelijke randvoorwaarde is.

### **M. Opstellen van een beleidskader 'recreatie'**

De gemeente stelt in samenspraak met alle relevante partners een beleidskader 'recreatie' op dat deel uitmaakt van het beleidsplan ruimte Bornem 'Blik op Bornem 2040'. Hierin wordt onder andere onderzocht:

- het inrichten van rust- en verblijfsplekken in de verschillende dorpen en de open ruimte
- het integreren van het masterplan sport- en recreatiedomein Breeven in een globale visie op toerisme
- het uitbouwen van recreatie in kasteeldomeinen in relatie tot de draagkracht van de omgeving
- het bepalen van het toekomstperspectief voor de hengelsport
- het vervolledigen van het traag netwerk
- het uitrollen van een fietsverhuursysteem
- het inpassen van recreatieve voorzieningen in zowel de bebouwde als de open ruimte.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): opstellen van een beleidskader 'recreatie'.

### **N. Ondersteunen van duurzame landbouw**

De gemeente stimuleert duurzame landbouw zoals korte keten, lokale voedselproductie, biolandbouw, precisielandbouw, nieuwe irrigatietechnieken enz. door middel van ondersteunende maatregelen. Duurzame landbouw houdt steeds rekening met de draagkracht van de open ruimte.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): opstellen van een visienota duurzame landbouw en handhavinguitwerking van een sensibiliseringscampagne.

### **O. Opstellen van een beleidskader 'economie'**

De gemeente stelt in samenspraak met alle relevante partners een beleidskader 'economie' op dat deel uitmaakt van het beleidsplan ruimte Bornem 'Blik op Bornem 2040'. Het beleidskader doet minimaal uitspraken over volgende onderzoekselementen:

- de opportuniteiten voor het verweven van wonen en werken in de dorpen
- het mogelijk bijkomend aanbod aan bedrijfsoppervlakte dat kan worden gecreëerd op de bestaande bedrijventerreinen als gevolg van het intensiveren van de ruimte (gedeelde ruimten, gestapelde activiteiten, herlokalisatie van functies die niet op een bedrijventerrein thuishoren)
- de bepaling van het economisch profiel van de bedrijven die zich bij voorkeur op de bedrijventerreinen gaan vestigen
- de mogelijkheden om een modal shift te realiseren zodat het auto- en het vrachtwagengebruik kan worden teruggedrongen
- de kansen voor de uitbouw van een groenblauw netwerk binnen de bedrijventerreinen (mogelijke ontharding).

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): opmaken van een bestek voor het opstellen van een beleidskader 'economie'.



# 2 ACTIES VOOR DE LANDSCHAPSEENHEDEN

## 2.1 VALLEILANDSCHAP

### 1. Inrichten en beheren van waterbergende gebieden

De gemeente ondersteunt, samen met relevante open ruimte partners, Sigma met het inrichten en beheren van gebieden voor waterberging. Hierbij gaat zowel aandacht naar oeverversterking, oeverbegroeiing enz. als het verzorgen en beheren van deze gebieden.

Onder andere de Sigmagebieden 'Stort van Buitenland', 'Groot Schoor', 'Oudbroek - Schellandpolder', gebieden parallel met de Schelde, het bestaand netwerk van beken, grachten en wielen kunnen worden ingericht en beheerd als waterbergende gebieden.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): opmaken van inrichtingsplannen (Sigma), opstellen van (water) beheerplannen en beheerovereenkomsten.

### 2. Omvormen van populierenbossen naar inheemse en soortenrijke broekbossen

De gemeente gaat in samenwerking met relevante open ruimte partners een verdere aanplant van populierbossen tegen en vormt bestaande populierenaanplanten om, andere in Luipegem, Binnendijkstraat, Sas en Buitenland.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): opstellen van een (bos) beheerplan en beheerovereenkomsten.

### 3. Aanleggen van nieuwe ecologische verbindingen ter hoogte van de spoorweg en N16

De gemeente creëert in samenwerking met relevante open ruimte partners, AWV en NMBS ecologische verbindingen aan Sas, het kruispunt Buitenland - Rijksweg, de kruising Kwaadhuiskensloop - Rijksweg en spoorberm door bijvoorbeeld het voorzien van een ecotunnel en van natte verbindingen, door het openleggen van de bestaande beken.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): opstellen van een beheerplan en een ontsnipperingsproject.

### 4. Ontwikkelen van een ruimtelijke visie op de Oude Schelde

De gemeente stelt samen met relevante open ruimte partners en de eigenaars en gebruikers een toekomstvisie op voor de Oude Schelde.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan, opmaken van een stedenbouwkundige verordening, sensibiliseren van Bornemnaren en handhaving.

## 2.2 KASTEELLANDSCHAP

### 5. Herstellen van dreven en zichtassen

De gemeente herstelt in samenwerking met relevante open ruimte partners en de eigenaars van de desbetreffende kavels dreven, lanen en zichtassen van kasteeldomein van Marnix van Sint-Aldegonde, kasteeldomein d'Ursel en Hingenebroekpolder.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): opstellen van een beheerplan en opstellen van een inrichtingsplan.

## 2.3 COMPARTIMENTENLANDSCHAP

Er worden geen acties voor het compartimentenlandschap voorgesteld.

## 2.4 OPEN LANDBOUWLANDSCHAP

Er worden geen acties voor het compartimentenlandschap voorgesteld.





# **BIJLAGE**



**1 BEGRIPPENLIJST**

98

# 1 BEGRIPPENLIJST

## Bebouwde ruimte

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

## Biodiversiteit

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

## Blauwe structuur

Met een 'blauwe structuur' wordt het geheel van waterplassen en waterlopen van alle grootteordes en kwaliteiten bedoeld.

## Community Land Trusts

Community Land Trusts (CLT) zijn organisaties die betaalbare en kwaliteitsvolle woningen voor mensen met een laag inkomen realiseren of bestaande eigendommen renoveren.

## Collectief vervoer

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

## DNA

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

## Dorp

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

## Ecosysteemdiensten

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

## Eengezinswoning

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

## Groenblauw netwerk

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

## Groene structuur

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

### Grootschalige landbouw

Grootschalige landbouw betreft een ruimtelijk onaangepaste vergroting van de footprint van agrarische gebouwen zodanig dat de landschappelijke kwaliteiten, zoals beschreven in het DNA van de open ruimte, structureel verloren gaan. Er wordt niet gedoeld op een bedrijfsmatige schaalvergroting waarbij het landbouwareaal per landbouwzetel vergroot.

### Grondgebonden landbouw

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

### Grondgebonden woning

Een grondgebonden is een woning die rechtstreeks toegankelijk is op de begane grond.

### Hittegolf

Een hittegolf betekent dat een hitte-episode minimum drie dagen aanhoudt waarbij de temperatuur overdag boven de gezondheidsdrempels van 29,6 °C stijgt en 's nachts niet daalt onder de 18,2 °C. Dit leidt tot hittestress vooral bij 65-plussers en kinderen tot 4 jaar, met oversterfte tot gevolg.

### Inrichtingsplan

Een inrichtingsplan is een plan met betrekking tot het publiek domein waarin de ruimtelijke en functionele versterking ten behoeve van landschappelijke kwaliteiten wordt beschreven.

### Kernversterking

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

### Kernwinkelgebied

Een kernwinkelgebied is een afgebakend gebied binnen een dorp waar het behoud van bestaande of de vestiging van nieuwe detailhandelsvestigingen wordt vooropgesteld.

### Landschap

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

### Landschapseenheid

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

### Leefkwaliteit

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

### Masterplan

Een masterplan is een gedetailleerd ontwerp voor een bepaald gebied en heeft als doel een visie op (middel) lange termijn op haalbaarheid te concretiseren.

### Meergezinswoning

Een meergezinswoning is een woning die zich bevindt in een gebouw waar meerdere huishoudens wonen. Dit betekent dat er zich boven en/of onder de woongelegenheden van een huishouden andere woongelegenheden bevinden van andere huishoudens. Een meergezinswoning kan appartementen, gestapelde woningen (bijv. duplex of triplex), studio's, kamers, assistentiewoningen en kamers in een woonzorgcentrum zijn.



## Open ruimte

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

## Open ruimte functies

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

## Open ruimte vinger

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

## Opportunitiestoets

Een opportuniteitstoets onderzoekt of het gevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en inpasbaar is in zijn omgeving zowel qua functie, als qua schaal en of het gevraagde voldoende kwaliteit met zich meedraagt.

## Ruimtebeslag<sup>8</sup>

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

## Samenhangende gehelen

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

## Stedenbouwkundige visie

Een stedenbouwkundige visie geeft een globaal beeld van wat mogelijk is en hoe de wensen van initiatiefnemers ruimtelijk kunnen worden ingepast.

## Steilrand

Een steilrand is de overgangshelling tussen twee terreingedeelten.

## Strategische locatie

Een strategische locatie is een plek binnen een dorp waar verschillende leefkwaliteitsthema's samenkomen en daardoor een grote bijdrage heeft in de verhoging van de leefkwaliteit. De gemeente neemt een actieve rol op om op deze locaties de kwaliteit van de invulling hoog te houden. De gemeente definieert de randvoorwaarden voor deze plek door een visie op te maken. Een strategische locatie kan ook een verdichtingslocatie zijn. Daarentegen is niet elke verdichtingslocatie van strategisch belang.

## Traag netwerk

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

## Tuinstraat

Een tuinstraat is een straat waarin wordt gestreefd naar het maximaal vergroenen en verblauwen van het publiek domein. Dit kan plaatvinden door het vervangen van de bestaande verhardingen door onder andere plantvakken, bomen, kruiden- en moestuintjes, grasperkjes, klimplanten enz. Daarnaast wordt in een tuinstraat ook ingezet op het verbinden van burens en inwoners dankzij het faciliteren van ontmoeting en sociale cohesie.

---

8. Deze definitie wijkt af van de definitie zoals opgenomen in de strategische visie van het beleidsplan ruimte Vlaanderen, waarbij parken ook als ruimtebeslag worden beschouwd.

### Vallei

Een vallei staat in nauw verband met de riviersystemen en met het stroombekken en wordt onder andere gekenmerkt door meanders. In deze open systemen komen grond- en oppervlaktewater samen uit de hogergelegen gebieden.

### Verdichten

Verdichten betekent een verhoging van het aantal wooneenheden, op een bepaalde oppervlakte, ten opzichte van de huidige toestand op het terrein of de situatie na afwerking van reeds goedgekeurde vergunningen. Verdichten vormt een categorie van verdichting.

### Verdichting

Verdichting betekent op welke manier er kan worden omgegaan met een verhoging van het aantal wooneenheden. Drie categorieën worden onderscheiden: verdichten, zachte transformatie en open houden.

### Verdichtingslocatie

Een verdichtingslocatie is een locatie waar een verhoging van het aantal wooneenheden, ten opzichte van de vergunde situatie, mogelijk is.

### Verharding

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

### (Functie)verweving

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

### Voorzieningsniveau

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











# OMGEVING

LANDSCAPE ARCHITECTURE . URBANISM