



# LEEFBARE DORPEN

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

# LEEFBARE DORPEN

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.

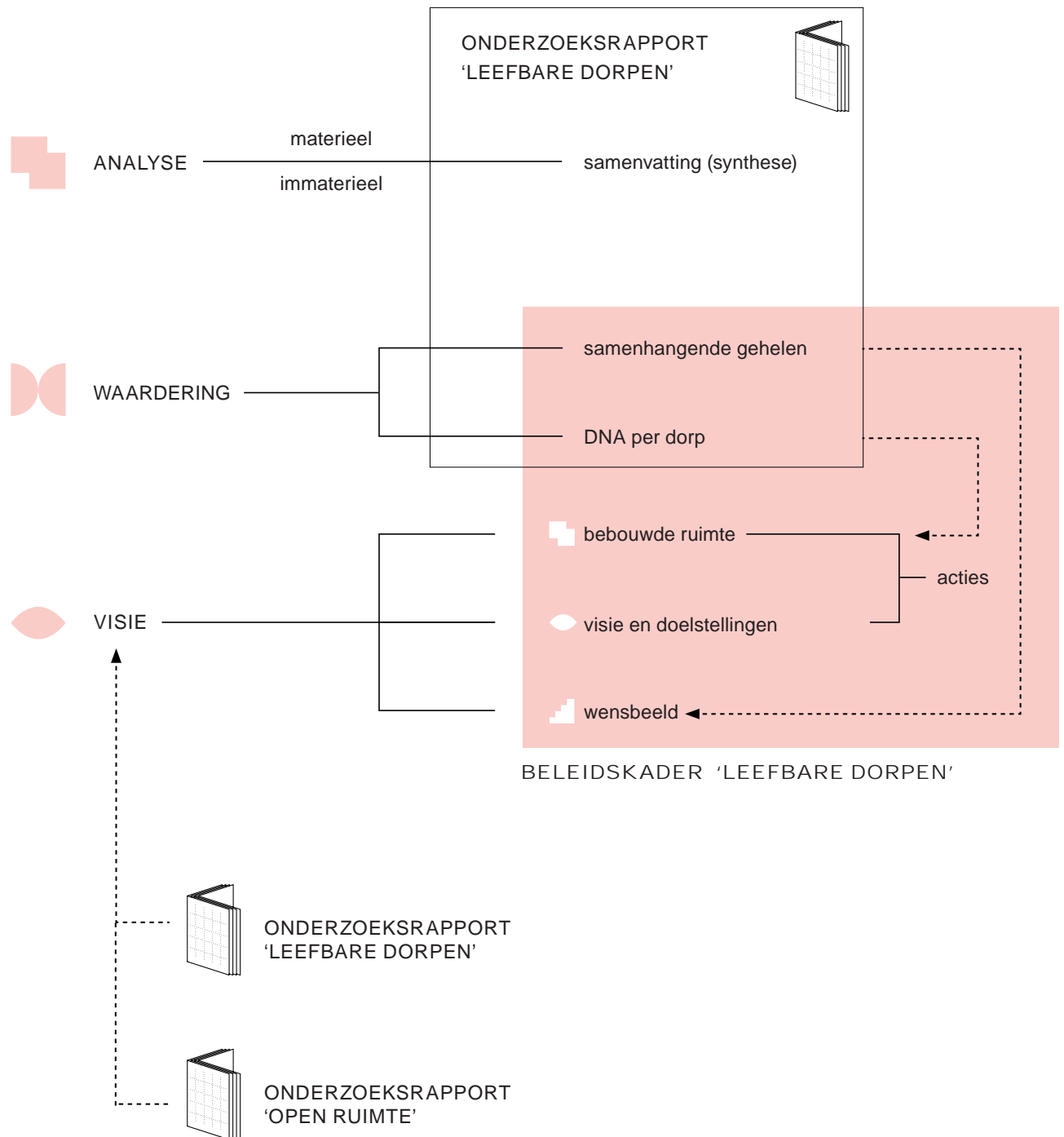
We hebben reeds een lang voorbereidend traject afgelegd om tot dit plan te komen. Het plan geeft de richting aan die we uit willen gaan en het geeft ook weer hoe we deze grote lijnen verder kunnen verfijnen en uitwerken.

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



figuur 1 opbouw beleidskader 'leefbare dorpen' en onderzoeksrapport

Het beleidskader 'leefbare dorpen' geeft de toekomstvisie voor de verschillende dorpen binnen de gemeente weer.

Het beleidskader bestaat uit een inleidend hoofdstuk dat de plaats ervan binnen het beleidsplan ruimte Bornem weergeeft enerzijds en het belang van de dorpen beklemtoont anderzijds.

Het tweede deel beschrijft de aanduiding van de bebouwde ruimte en het DNA van de dorpen. Het benoemt kwaliteiten van en de uitdagingen voor de dorpen.

Het derde deel gaat in op de gewenste ontwikkeling van de dorpen. Het begint met een beschrijving van de globale doelstellingen voor alle dorpen en beschrijft daarna de algemene visie voor alle dorpen alsook de specifieke visie voor elk dorp afzonderlijk. Dit gebeurt aan de hand van thematische kaarten. Algemene en gebiedsgerichte acties concretiseren deze visie. Tot slot is per dorp een wensbeeld opgetekend.

De bijlage verduidelijkt enkele begrippen, bespreekt de samenhangende gehelen en toont enkele bouwstenen die de visie op kernversterking verbeelden.

Een uitgebreide beschrijving van de gebruikte methodologie is terug te vinden in het onderzoeksrapport 'leefbare dorpen'.



# INHOUDSTAFEL



## INLEIDING

10

1 WAAROM EEN BELEIDSKADER 'LEEFBARE DORPEN'

2 BELANG VAN DE DORPEN



## BESCHRIJVING VAN DE DORPEN

16

1 AANDUIDING VAN DE BEBOUWDE RUIMTE

2 DNA VAN DE DORPEN

3 KWALITEITEN

4 UITDAGINGEN





## **VISIE**

**44**

- 1 DOELSTELLINGEN
- 2 LEEFKWALITEITSTHEMA'S
- 3 STRATEGISCHE LOCATIES
- 4 WENSBEELD



## **BIJLAGE**

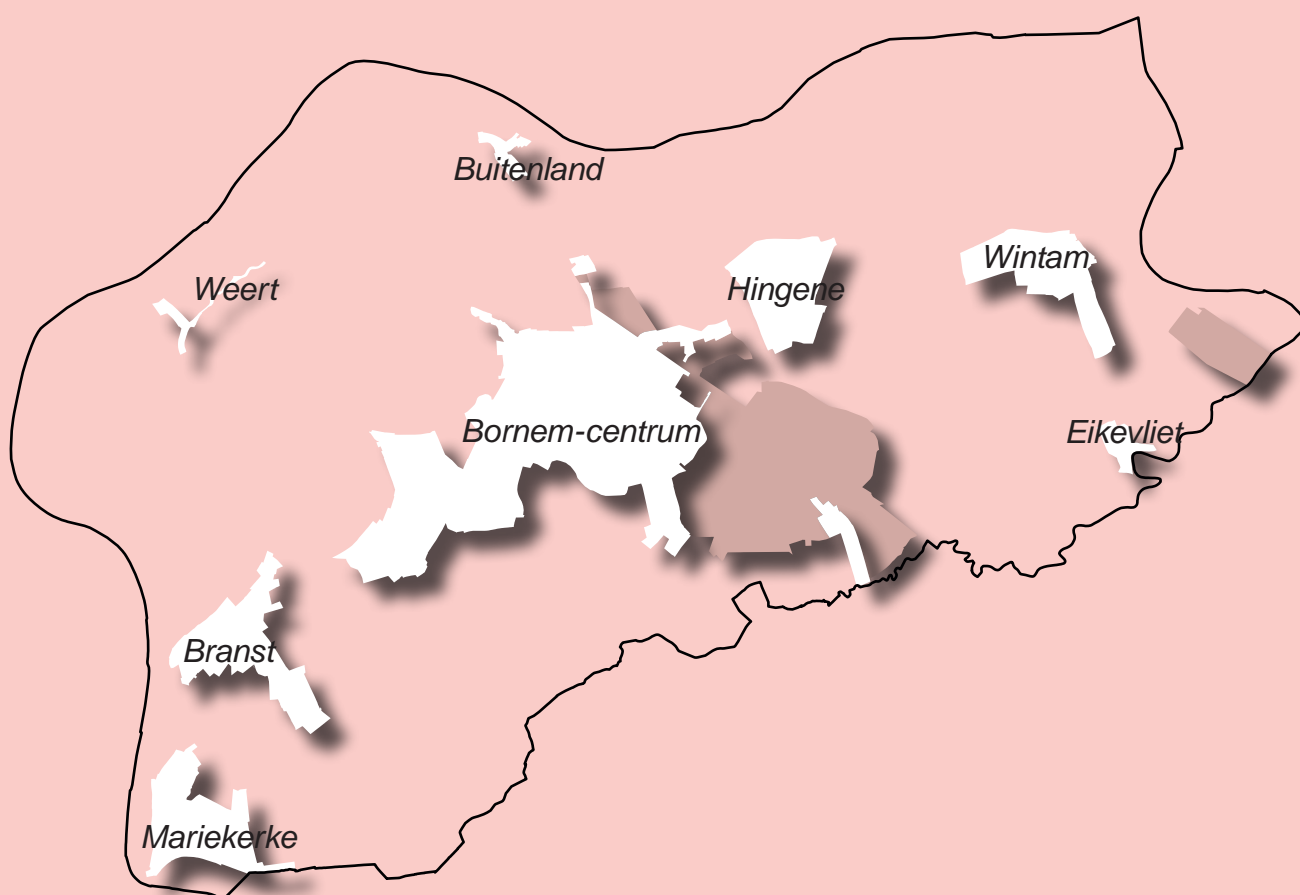
**134**

- 1 BEGRIPPENLIJST
- 2 WOONPROGRAMMATIE
- 3 SAMENHANGENDE GEHELEN

**INLEIDING**

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>WAAROM EEN BELEIDSKADER 'LEEFBARE DORPEN'</b> | <b>13</b> |
| <b>2</b> | <b>BELANG VAN DE DORPEN</b>                      | <b>14</b> |

**BORNEM ZET IN OP AANTREKKELIJKE EN  
LEEFBARE DORPEN.**



# 1 WAAROM EEN BELEIDSKADER 'LEEFBARE DORPEN'

Vlaanderen is een druk bevolkte regio waar de bebouwde ruimte al lange tijd stelselmatig de open, onbebouwde ruimte inneemt. Sinds de industriële revolutie is er steeds meer open ruimte aangesneden en omgevormd tot bebouwde ruimte om de bevolkingsdruk en nieuwe ontwikkelingen een plaats te kunnen geven. Ook vandaag groeit de bebouwde ruimte als gevolg van allerhande evoluties zoals de toenemende bevolking, de wijzigende bevolkingssamenstelling, de nood aan bijkomende bedrijventerreinen, de vraag naar grootschalige infrastructuur, de zoektocht naar duurzame energie enz. Zonder een doordachte aanpak zal deze trend zich verder zetten.

Door veranderende klemtonen in het ruimtelijk beleid - meer bepaald als gevolg van 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 en het gevaar dat schuilt in de steeds uitdijende bebouwde ruimte. De bijkomende inname van open ruimte moet worden afgeremd en tot 0 ha worden herleid tegen 2040. Dat betekent dat de bestaande, reeds aangesneden ruimte efficiënter moet worden benut.

De bebouwde ruimte mag niet verder uitbreiden ten koste van de open ruimte. Dit wil zeggen dat een antwoord moet worden geboden aan de uitdagingen door doordacht om te gaan met de bestaande context. Daarom wordt binnen de dorpen een kernversterkend beleid gevoerd. Kernversterking is onlosmakelijk verbonden met een verhoging van de leefkwaliteit. Het is die leefkwaliteit die bepaalt of mensen graag wonen en verblijven in hun wijk, dorp of gemeente.

Steunend op deze overwegingen is Bornem ervan overtuigd dat een beleidskader 'leefbare dorpen' noodzakelijk is.



## 2 BELANG VAN DE DORPEN

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.

De open ruimte heeft een belangrijke rol te vervullen op vlak van klimaat, voedselvoorraad, biodiversiteit en ontspanning. Kortom, zij is essentieel voor onze welvaart en ons welzijn. Zij moet dus zoveel mogelijk worden opengehouden. Daarnaast moet doordacht worden omgesprongen met het bestaand ruimtebeslag binnen de bebouwde ruimte. Landelijk wonen blijft immers nog steeds aantrekkelijk waardoor (zicht)relaties en de samenhang van het landschap verdwijnen. Net daarom is het van belang dat wonen in het dorp de concurrentie kan aangaan met wonen in de open ruimte. In de bebouwde ruimte moet daarom worden ingezet op een aanbod aan kwalitatieve woningen in een aangename leefomgeving. Bovendien is in de dorpen het aanbod aan allerhande voorzieningen het meest uitgebouwd en vaak gelegen op wandel- of fietsafstand voor de bewoners.

Dorpen vormen tot slot belangrijke broedplaatsen voor sociaal contact met ruimte voor een goed uitgebouwd verenigingsleven. Op die manier wordt het samenhangsgevoel bij de bewoners versterkt en voelen bewoners zich goed in hun leefomgeving.



# **BESCHRIJVING VAN DE DORPEN**



|          |  |    |
|----------|--|----|
| <b>1</b> | <b>AANDUIDING VAN DE BEBOUWDE RUIMTE</b> | 18 |
| <b>2</b> | <b>DNA VAN DE DORPEN</b>                 | 22 |
| 2.1      | BORNEM-CENTRUM                           | 22 |
| 2.2      | MARIEKERKE                               | 24 |
| 2.3      | HINGENE                                  | 26 |
| 2.4      | WINTAM                                   | 28 |
| 2.5      | EIKEVLIET                                | 30 |
| 2.6      | BRANST                                   | 32 |
| 2.7      | WEERT                                    | 34 |
| 2.8      | BUITENLAND                               | 36 |
| <b>3</b> | <b>KWALITEITEN</b>                       | 38 |
| 3.1      | REGIONALE POSITIONERING                  | 39 |
| 3.2      | HOOGWAARDIG VOORZIENINGENAANBOD          | 39 |
| 3.3      | AUTHENTIEK DNA                           | 39 |
| <b>4</b> | <b>UITDAGINGEN</b>                       | 40 |
| 4.1      | KLIMAAT                                  | 41 |
| 4.2      | MILIEU                                   | 41 |
| 4.3      | SOCIO-DEMOGRAFIE                         | 42 |
| 4.4      | IDENTITEIT                               | 42 |
| 4.5      | MOBILITEIT                               | 43 |
| 4.6      | TOERISME EN RECREATIE                    | 43 |

# 1 AANDUIDING VAN DE BEBOUWDE RUIMTE

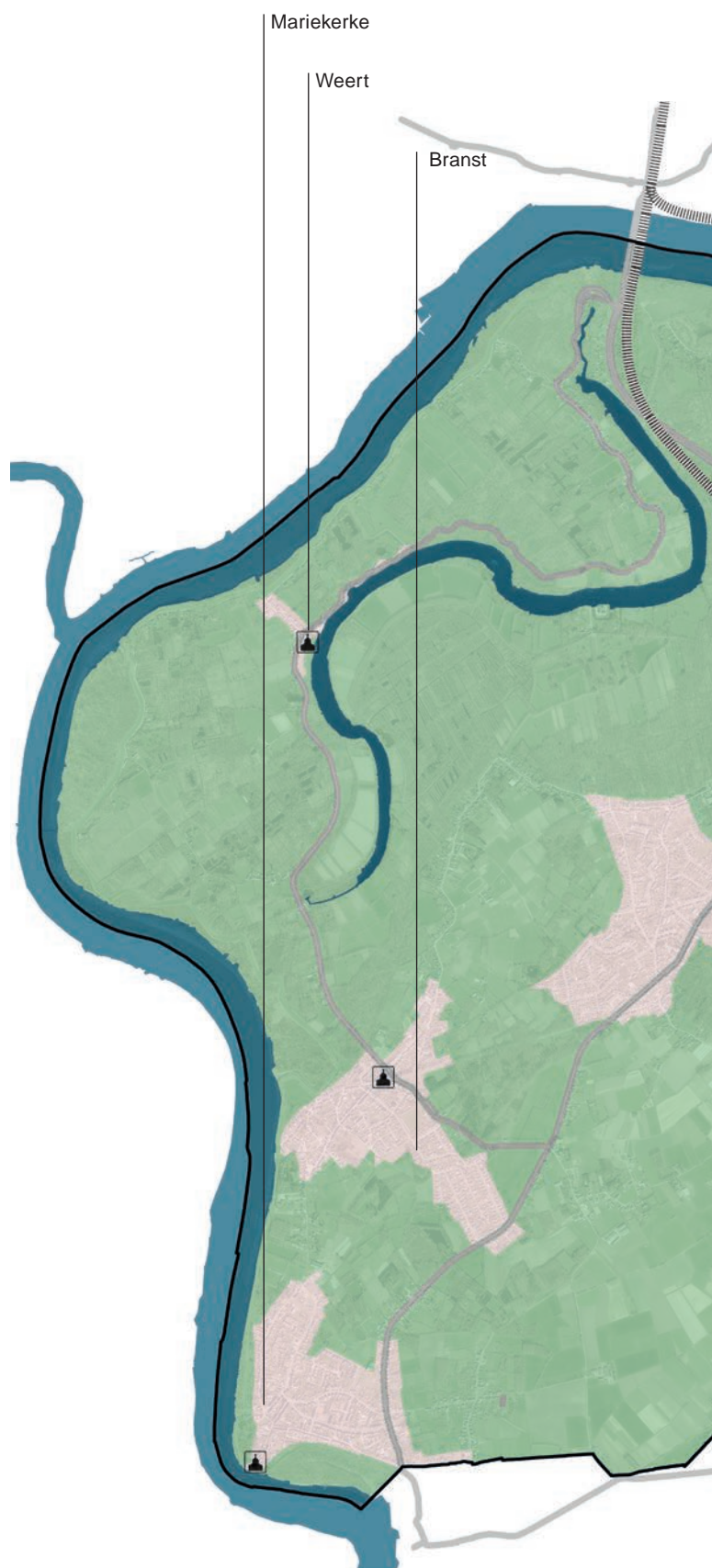
De kaart 'open ruimte en bebouwde ruimte' verduidelijkt waar de bebouwde ruimte primeert en waar de gemeente een duurzaam kernversterkend beleid zal voeren en streeft naar een efficiënt ruimtegebruik. De bebouwde ruimte wordt beschouwd als een aanduiding van het geheel van robuust samenhangende gebieden waar intensief ruimtebeslag en menselijke activiteiten primeren. Het is bijgevolg niet zo dat er geen kleinere, onbebouwde zones in kunnen voorkomen.

De kaart duidt zones aan waar de bebouwde ruimte primeert. Deze zones bestaan uit dorpen en economische ruimten.

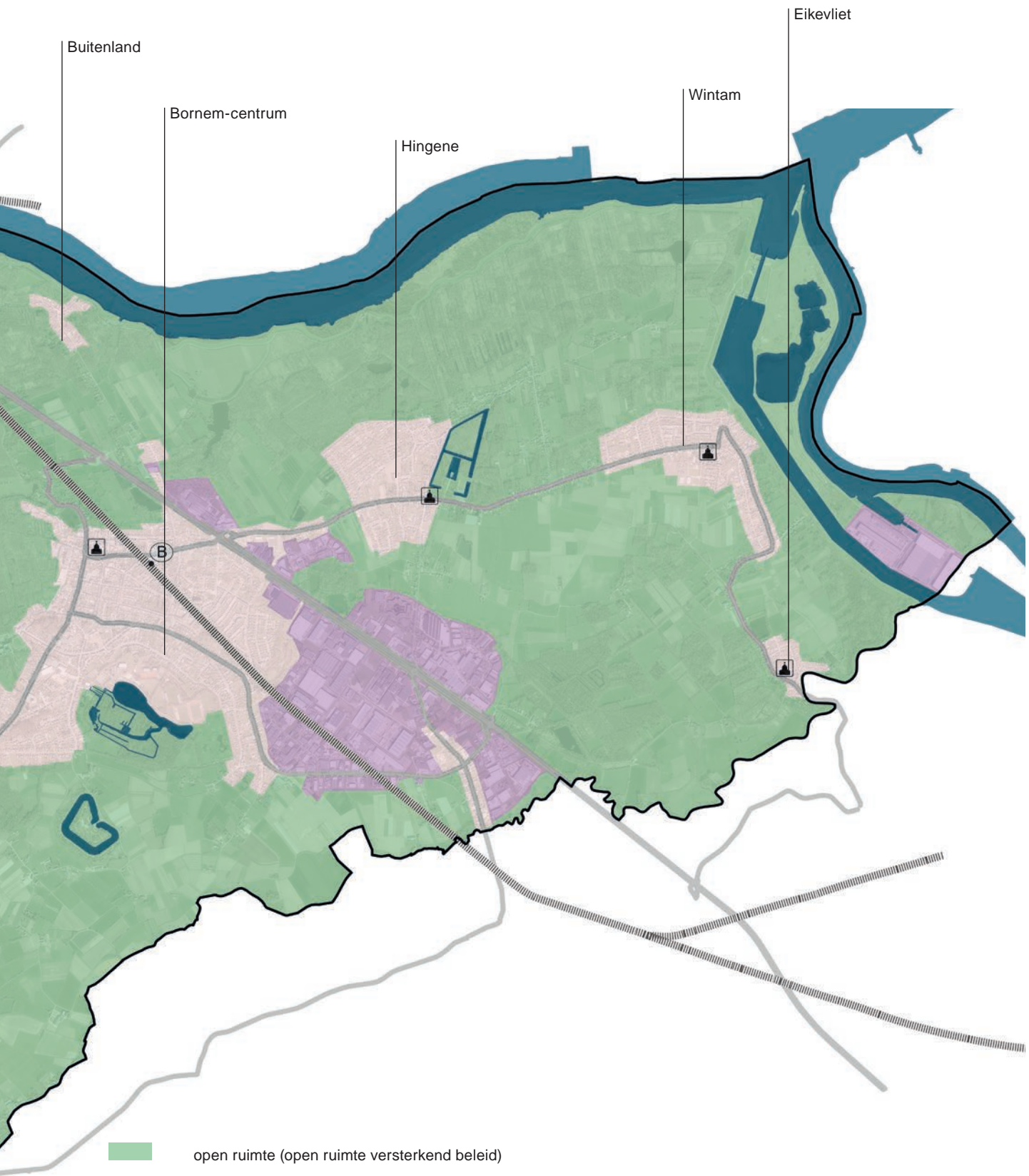
Bornem-centrum is het grootste dorp in de gemeente, gevolgd door Hingene, Wintam, gehucht Branst en Mariekerke. Weert, Eikevliet en gehucht Buitenland tenslotte vormen de kleinste woonconcentraties in de gemeente. De doelstellingen voor de dorpen moeten worden scherpgesteld. De gemeente wenst hier een kernversterkend beleid te voeren. Bijkomend woonaanbod wordt zoveel mogelijk gerealiseerd binnen de aangeduide contouren van de dorpen.

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.

Als 'spiegelbeeld' geldt anderzijds de open ruimte. Het gaat hier ook om een cartografische aanduiding van de robuust samenhangende gebieden waar de onbebouwde ruimte primeert. Deze open ruimte gebieden vertonen een zekere samenhang die moet worden gevrijwaard en versterkt om veerkrachtig en robuust te zijn. De gemeente schenkt bijzondere aandacht aan het behoud van deze gebieden zodat zij kan inspelen op toekomstige sociaaleconomische, klimatologische en maatschappelijke uitdagingen. De ontwikkelingsperspectieven voor de onbebouwde ruimte vormen het onderwerp van het beleidskader 'open ruimte'.



kaart 1 aanduiding open ruimte en bebouwde ruimte



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



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 er per saldo 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 DORPEN

Het DNA of met andere woorden de identiteitsbepalende elementen van de dorpen worden geïnterpreteerd en samengevat in een DNA kaart. Deze kaart geeft een snelle doorkijk naar de configuratie van de identiteit van een bepaald dorp op basis van de uitgevoerde analyses (historische evolutie, bebouwde elementen, open ruimte elementen). Zij toont de relatie tussen de open en de bebouwde ruimte. De historische kern is zichtbaar en de identiteitsbepalende gebouwen zijn al dan niet geclusterd aangeduid. De belangrijkste voorzieningen die inherent verbonden zijn aan het functioneren van het dorp, zijn geclusterd opgenomen op de kaart. Ook kenmerkende onbebouwde ruimten (meer natuurlijke of meer versteende ruimten) zijn weergegeven.

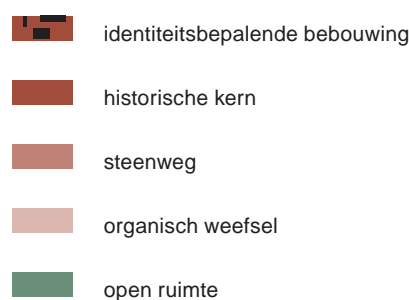
### 2.1 BORNEM-CENTRUM

Bornem-centrum heeft een grote, spilvormige kern met drie poorten (1): Temsesteenweg, het station en het cultureel centrum 'Ter Dilft'. In het oosten wordt het dorp begrensd door harde infrastructuren, namelijk een spoorwegbundel (2) en een bedrijventerrein (3). De westelijke zijde van het dorp grenst aan een dichtbegroeide groene structuur (4). De historische kern heeft zich ontwikkeld rond Boomstraat (6) en Kardinaal Cardijnplein (5) die vandaag nog steeds een belangrijke voorzieningcluster vormen. Bornem-centrum kent verschillende waardevolle - vaak in classicistische stijl opgetrokken - panden en (autoluwe) smalle straatjes. Nabij de historische kern zijn de bouwblokken veeleer compact. Het cultureel centrum 'Ter Dilft' en de grootschalige cultuurhistorische sites zoals Motte den Dulf (7) en de Abdij van Bornem (8) zijn beeldbepalend voor het zuidwestelijk deel van het dorp. Het sport- en recreatiedomein Breeven (9) karakteriseert de zuidelijke rand. Ten zuidwesten en ten oosten van het dorps hart bevinden zich de uitlopers van de (latere) traditionele verkavelingswijken (10). Een netwerk van steenwegen (11) brengt Bornem-centrum in verbinding met de omliggende dorpen.

In Bornem-centrum bevinden zich enkele atypische gebouvvolumes die campussen vormen in het dorp. Het gaat om vrijstaande gebouwen die zijn ingeplant op een grotere site. Campussen in Bornem zijn het ziekenhuis AZ Rivierenland, atheneum Klein-Brabant Bornem en SBSO Groenlaar.

De identiteitsbepalende elementen van Bornem-centrum die op zijn minst moeten worden gerespecteerd en indien mogelijk versterkt, zijn:

- de relatie tussen het dorp en de omliggende open ruimte
- de identiteitsbepalende bebouwing
- de groene ruimten binnen het dorp
- de beeldkwaliteit van het historisch centrum.





kaart 2 DNA-kaart Bornem-centrum

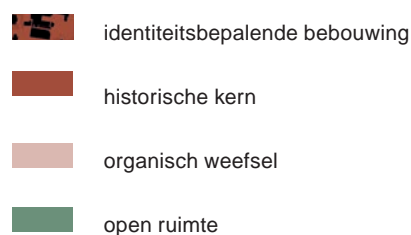


## 2.2 MARIEKERKE

De ligging van Mariekerke, in een L-vorm in de binnenbocht van de Schelde (1), maakt het dorp uniek. De parochiekerk O.L.V.-ten-Hemelopgenomen (1) kondigt, zoals een vuurtoren, het dorp aan dat verzonken ligt achter de Scheldedijken. Vanaf de historische kern is het panorama op de Schelde uniek. De aanwezigheid van een veer versterkt de identiteit van deze plek en vormt een (groene) onthaalpoort voor de gemeente via de Schelde. Historische wegen als Droogveldstraat, Paardenstraat en Omgangstraat vormen de ruggengraat van het dorp. De westelijke noord-zuidas clustert de typerende vissershuisjes (2) van het voormalig vissersdorp. Lange zichtassen ontbreken, wisselende perspectieven typeren de beleving. Twee groene armen langs de Scheldeoever (3) omarmen achterkanten van het dorp. De grens tussen landschap en bebouwing is aan de noordoostelijke rand sterk gekarteld (4) waardoor de kwaliteit van de open ruimte via Sint-Jansbeekveld tot in de historische kern wordt getrokken.

De identiteitsbepalende elementen van Mariekerke die op zijn minst moeten worden gerespecteerd en indien mogelijk versterkt, zijn:

- de relatie tussen Mariekerke en de Schelde
- de doorzichten naar omliggende open ruimte
- de groene ruimten binnen het dorp
- de identiteitsbepalende bebouwing.







kaart 3 DNA-kaart Mariekerke

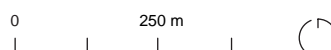
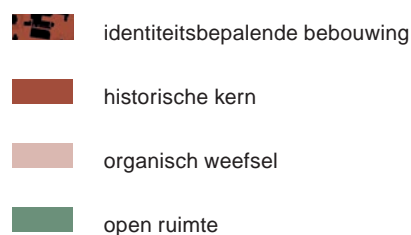


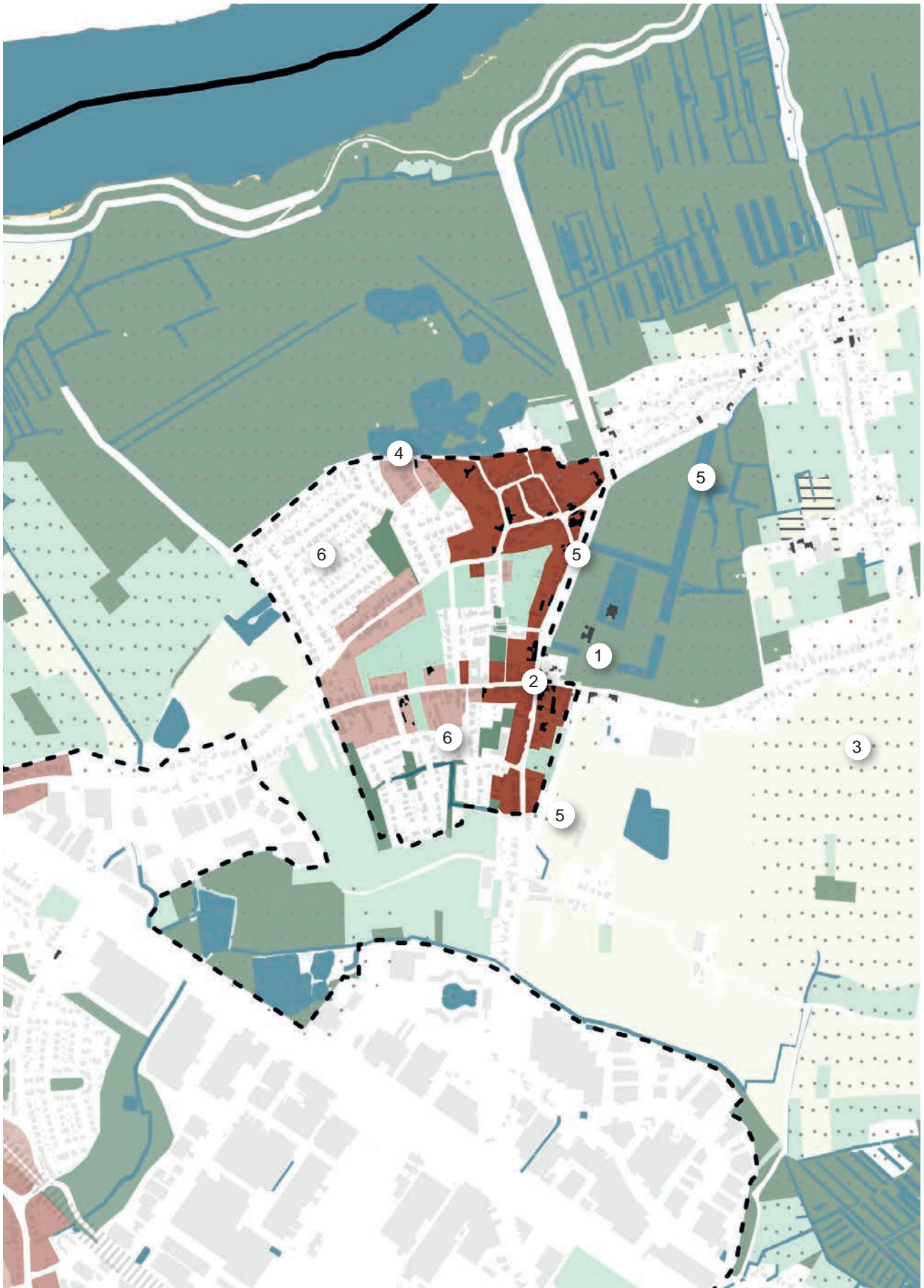
## 2.3 HINGENE

Het zwaartepunt van Hingene bestaat uit het kasteel d'Ursel (1) waarrond zich een historische kern (2) heeft ontwikkeld. Deze kern bevindt zich op het punt waar een ruimtelijk structurerende oost-westelijke as (Frans van Haelenstraat - Wolfgang d'Urselstraat) kruist met een noord-zuidelijke as (Cesar Van Kerckhovenstraat - Edmond Vleminckxstraat). Het provinciaal groendomein d'Ursel is sterk aanwezig. Deze groene long is kenmerkend voor het DNA van Hingene. Ten zuidoosten van het dorp is een uitgestrekt open landbouwgebied (3) gelegen. Zichtrelaties met dit landschap vanuit het dorp zijn zeer waardevol. De vallei van de Schelde begrenst Hingene langs de noordelijke rand. Het plassenlandschap (4) langs de noordrand is uniek. De bomendreven (5), gerelateerd aan het kasteel, zijn geïntegreerd in het stratenpatroon van Hingene en typeren het dorp. De westelijke verkavelingen bevatten weinig identiteit (6).

De identiteitsbepalende elementen van Hingene die op zijn minst moeten worden gerespecteerd en indien mogelijk versterkt, zijn:

- de relatie tussen het dorp en het kasteel
- de hoeveclusters ten zuiden van Hingense Kasteeldreef
- de doorzichten naar omliggende open ruimte
- de kasseiverharding in historische straten
- de identiteitsbepalende bebouwing.





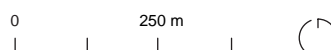
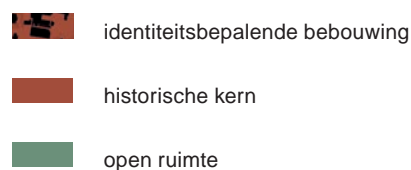
kaart 4 DNA-kaart Hingene

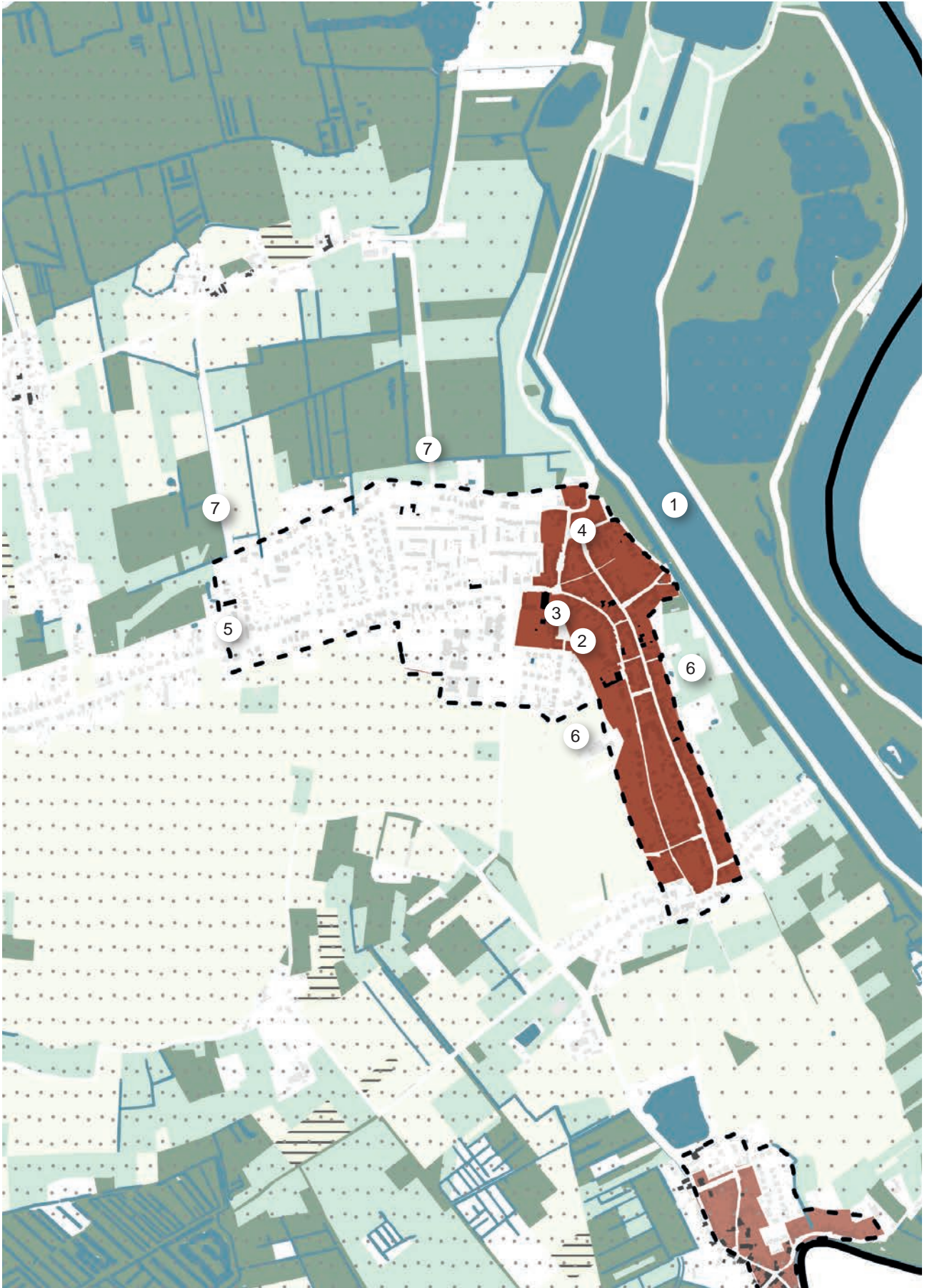
## 2.4 WINTAM

De aanleg van het kanaal Brussel - Rupel (1) heeft het DNA van Wintam aanzienlijk verstoord. Door de aanleg van de dijken is de relatie tussen het dorp en de Rupel sterk veranderd. De open ruimte tussen de oostelijke bebouwing en de kanaaldijk is ongedefinieerd. De historische kern (2) heeft zich herschikt tot een langgerekt straatdorp, bestaande uit twee dicht bij elkaar gelegen parallelle wegen met rijhuizen en met een kerkplein (Sint-Margaretaplein (3)) op de 'kop'. Een tweede pleinruimte, Frans Rottiersstraat (4), is op eenzelfde manier vormgegeven. Het dorp richt zich voornamelijk met achterkanten naar de open ruimte. Grote achtertuinen genereren een gefafelde rand met het open kouter landschap (6) ten zuiden van het dorp. In het noorden maken twee dreven (7) de verbinding met het polderlandschap van de Scheldevallei. Het westelijk deel van het dorp is een verzameling van verschillende types bebouwing. In de oksel van het dorp hebben zich een zorginstelling en een verkaveling genesteld. De westelijke tuinwijk (5) is beeldbepalend.

De identiteitsbepalende elementen van Wintam die op zijn minst moeten worden gerespecteerd en indien mogelijk versterkt, zijn:

- de relatie tussen het dorp en de kanaaldijk
- de doorzichten naar omliggende open ruimte
- de identiteitsbepalende bebouwing
- de uniformiteit in de tuinwijk.





kaart 5 DNA-kaart Wintam

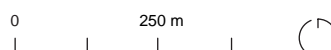
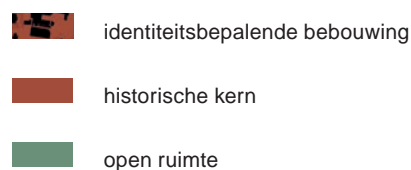


## 2.5 EIKEVLIET

Het DNA van Eikevliet bestaat uit een compacte driehoekige kern aan de buitenoever van de meanderende Grote Molenbeek (2), ook de Vliet genoemd. Eikevliet heeft zich beperkt uitgebreid in noordelijke richting. De historische kern (1) heeft haar authentiek karakter met smalle straten en kleine dorpswoningen tegen de straatkant weten te bewaren. In het gewestplan wordt zij ook aangeduid als woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde. De brouwerijwoningen en molens wijzen op de vroegere economische activiteit ter hoogte van de voormalige eerste aanlegkade. Langs de noordelijke zijde zijn verschillende waardevolle panden terug te vinden. De westelijke zijde van Eikevliet grenst aan een bosrijk maar weinig toegankelijk gebied (3).

De identiteitsbepalende elementen van Eikevliet die op zijn minst moeten worden gerespecteerd en indien mogelijk versterkt, zijn:

- de relatie tussen dorp en Grote Molenbeek
- de identiteitsbepalende bebouwing.





kaart 6 DNA-kaart Eikevliet



## 2.6 BRANST

Branst heeft zich langs de rechtlijnige Bovenstraat op de stuifzandrug en langs de lager gelegen, gebogen weg, Benedenstraat ontwikkeld (1). Hierdoor heeft het gehucht geen compacte historische kern maar de vorm van een halve ellips. Ten zuidoosten ligt ervan een omvangrijke verkavelingswijk (2) die omwille van haar geïsoleerde ligging, relatieve grootte en specifieke verkavelingstypologie een sterk op zichzelf staande entiteit vormt. De woonlinten (3) in oostelijke en westelijke richting zijn uitlopers van het gehucht. Het noordelijk deel van het gehucht sluit aan bij het lint van Luipegem. Het zuidelijk woonlint verbindt Branst met Mariekerke.

Branst was tot de achttiende eeuw grotendeels een weinig ontgonnen bos- en heidegebied. Hierdoor is het bouwkundig erfgoed veeleer beperkt, dit in tegenstelling tot het omvangrijk landschappelijk erfgoed. De boscluster met heiderelicten (4) aan de oostkant van het gehucht ter hoogte van Branstsedreef (7) kent uitlopers in het zuiden met het natuurgebied Planterijen (5) en is kenmerkend voor het gehucht. De verappartementisering laat zich met enkele recente meergezinswoningen ook in Branst voelen. De schaal van deze nieuwbouw staat echter vaak in schril contrast met de nog resterende oude vissershuisjes.

Een aaneenschakeling van open kamers (6) als het kerkplein, de begraafplaats, lokale sportvelden en graasweiden brengen als een sequentie van niet aangesneden gebieden zuurstof in het gehucht. Verschillende (onverharde) trage wegen maken het woonweefsel doorwaadbaar en zorgen voor de nodige doorsteken richting open ruimte.

Het 180 jaar oud café 'Koningsrek' (8), met de achterliggende aanlegsteigers en botenstelplaats, verbindt het dorp met de Schelde. Dit 'monument' draagt bij tot het dorpsleven van Branst.

De identiteitsbepalende elementen van Branst die op zijn minst moeten worden gerespecteerd en indien mogelijk versterkt, zijn:

- de relatie tussen het dorp en de Schelde
- de doorzichten naar omliggende open ruimte
- de identiteitsbepalende bebouwing.

 identiteitsbepalende bebouwing

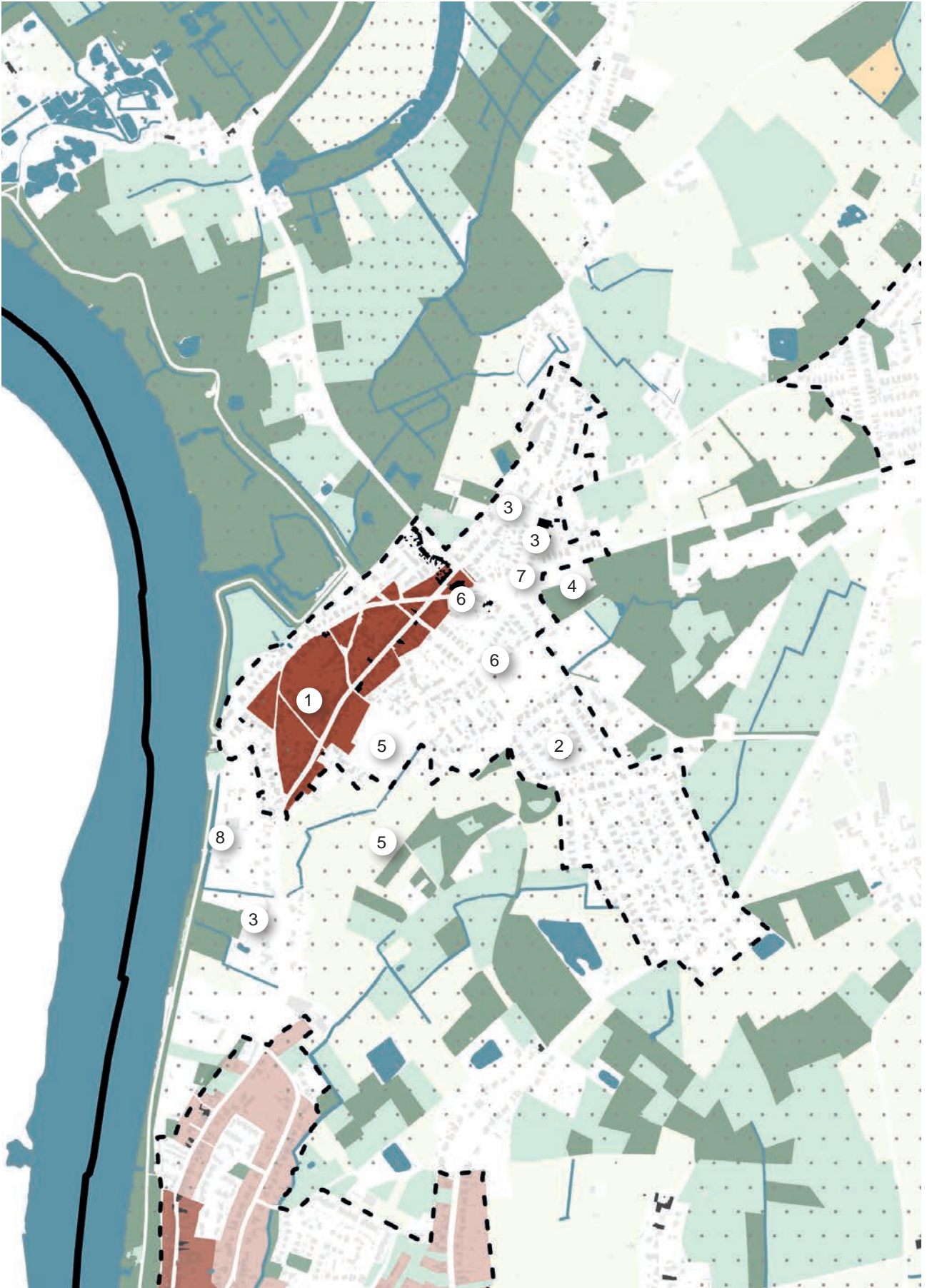
 historische kern

 open ruimte

0 250 m







kaart 7 DNA-kaart Branst



## 2.7 WEERT

Weert kenmerkt zich als omgekeerd historisch T-vormig straatdorp (1) tussen de Schelde (2) en de Oude Schelde (3). Hoeves en polderhuisjes clusteren zich in de historische kern. Er is een verlinting langs beide Scheldearmen met een mix van nieuwere villa's en historische bebouwing (4) tegen de Scheldedijk (langs Molenstraat en Dijkstraat) en de vissershutten aan Oude Schelde (Binnendijkstraat) (5). De Zilverreiger, het voormalig gemeentehuis en de vroegere school, is vandaag een streekmuseum (6) met zeer herkenbare architectuur. De toeristisch-recreatieve uitstraling met horecazaken langs de Schelde en de Oude Schelde typeert Weert. De open ruimte rond het dorp (7) is een mozaïek van natte natuur, bos- en landbouwpercelen, (private) (vis)vijvers en grote tuinen.

De identiteitsbepalende elementen van Weert die op zijn minst moeten worden gerespecteerd en indien mogelijk versterkt, zijn:

- de horecagelegenheden en het toeristisch recreatief netwerk
- de doorzichten naar de omliggende open ruimte
- de identiteitsbepalende bebouwing.

 identiteitsbepalende bebouwing

 historische kern

 open ruimte

0 250 m





kaart 8 DNA-kaart Weert



## 2.8 BUITENLAND

Buitenland is ingesloten tussen de Schelde (1) en de beboste polders (2). Het gehucht situeert zich op een driearmig kruispunt van de dijk met een invalsweg richting Temse enerzijds en richting Bornem anderzijds. Deze woonconcentratie (3) straalt een kleinschalige, pittoreske sfeer uit. Karakteristiek zijn de reconstructies van gebouwen die op de wereldtentoonstelling van 1894 de wijk Oud-Antwerpen weergaven. Langs de invalswegen richting Bornem en richting Temse heeft zich geleidelijk nieuwe bebouwing (4) ontwikkeld.

De identiteitsbepalende elementen van Buitenland die op zijn minst moeten worden gerespecteerd en indien mogelijk versterkt, zijn:

- de relatie tussen het dorp en de Schelde
- de identiteitsbepalende bebouwing.

 identiteitsbepalende bebouwing

 historische kern

 open ruimte

0 250 m



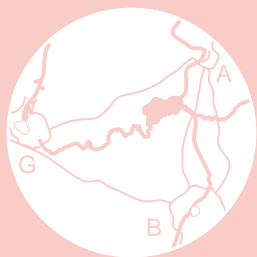


kaart 9 DNA-kaart Buitenland



# 3 KWALITEITEN

DE DORPEN IN BORNEM HEBBEN  
VOLGENDE KWALITEITEN



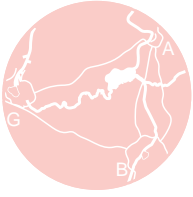
*regionale positionering*



*hoogwaardig  
voorzieningenaanbod*



*authentiek DNA*



### 3.1 REGIONALE POSITIONERING

Bornem is een zeer aantrekkelijke gemeente, centraal gelegen in het gebied Antwerpen - Gent - Brussel en goed aangetakt op het hoofdwegennet. Vanuit de verschillende grootsteden is Bornem eenvoudig te bereiken met verschillende vervoersmodi.

Dankzij onder andere haar regionale positionering oefent de gemeente een grote aantrekkingskracht uit op de woningmarkt. Bornem is zich hiervan bewust en wil niet dat door een te sterke groei van het aantal inwoners de authenticiteit en de charme van de dorpen verloren gaat. Zij wil daarom de groei beheersen, zowel op schaal van de gemeente als van de dorpen. Vanuit het provinciaal beleidsplan ruimte Antwerpen wordt voor de periode 2021 - 2030 een bijkomend woonaanbod voorzien voor de regionale woningmarkt Bornem - Puurs-Sint-Amands.

### 3.2 HOOGWAARDIG VOORZIENINGENAANBOD

Bornem is een dynamische gemeente met een hoogwaardig voorzieningenaanbod, zowel op vlak van commerciële voorzieningen (handel, horeca) als op vlak van cultuur, sport en gezondheidszorg.

Bornem-centrum fungeert als bruisend en levendig dorp. Het functioneert als voorzieningenhub met onder andere een station, een cultureel centrum met bovenlokale uitstraling, een groot woonzorgcentrum en een ziekenhuis. Er is een kwaliteitsvol en vrij uitgebouwd netwerk van gemeenschapsvoorzieningen (scholen, verenigingslokalen, sportinfrastructuur enz.).

Het sport- en recreatiedomein Breeven is een goed uitgebouwd sportpark met bovenlokale uitstraling. Ook de verscheidene evenementen die worden georganiseerd in de gemeente hebben een bovenlokale aantrekkingskracht, zoals bijvoorbeeld het Palingfestival in Mariekerke en de jaarlijkse Dodentocht.

### 3.3 AUTHENTIEK DNA

De verschillende dorpen liggen geconcentreerd op de hoger gelegen stuifzandrug en hebben een compacte verschijningsvorm. Zij hebben een eigen, vaak nog authentiek karakter en bezitten belangrijke erfgoedwaarden. Denk maar aan de vele waardevolle bouwkundige panden en identiteitsbepalende kenmerken van de verschillende dorpen.

Het DNA van een dorp wordt onder andere bepaald door de aanwezigheid van een historische kern en van beeldbepalende bebouwing. Onder meer Hingene, Weert en Buitenland bezitten heel wat beeldbepalende bebouwing. Bornem-centrum bevat eveneens beeldbepalende panden in de historische kern maar omwille van de aanwezigheid van bebouwing uit verschillende decennia is het pittoresk karakter hier wat verloren gegaan.

Ook vele groene gebieden bepalen mee het DNA van de dorpen, bijvoorbeeld het kasteel d'Ursel, de Motte den Dult, de Abdij van Bornem en Sint-Jansveldbeek.

Mariekerke en gehucht Branst zijn rustige, meer woongerelateerde dorpen. Weert en Hingene zijn de toeristisch meest aantrekkelijke cultuurhistorische kernen, Wintam en Eikevliet de meer landelijke straatdorpen, gekenmerkt door smalle straten en huizen tot tegen de straatkant.

De publieke ruimten en onverharde groene snippers in alle dorpen van Bornem dragen bij tot een kwalitatieve



# 4 UITDAGINGEN

DE DORPEN IN BORNEM  
STAAN VOOR VOLGENDE **UITDAGINGEN**



***klimaat***



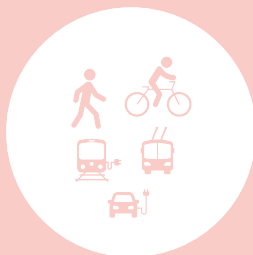
***milieu***



***socio-demografie***



***identiteit***



***mobiliteit***



***toerisme en recreatie***





## 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.



## 4.2 MILIEU

Biodiversiteit is de totale verscheidenheid aan leven op aarde. Mondiale populaties van vissen, vogels, zoogdieren, amfibieën en reptielen zijn tussen 1970 en 2018 met 69% teruggevallen <sup>1</sup>. Bij een voortzetting van het huidige ritme van deze terugval in mondiale populaties zouden vrijwel alle insectensoorten tegen het einde van de eeuw verdwenen zijn. Biodiversiteit in de open ruimte neemt af omwille van de ruimtelijke versnippering, de ontbossing, de afname van kleine landschapselementen, de intensieve landbouw, de vervuiling en het bijkomend ruimtebeslag in de open ruimte.

Bornem gaat de uitdaging aan om, zowel in de open als de bebouwde ruimte, voldoende ruimte te voorzien om kwetsbare ecosystemen te vrijwaren en waar mogelijk te versterken.

---

1. WWF (2022)



### 4.3 SOCIO-DEMOGRAFIE

Bornem wil de te verwachten bevolkingsgroei afstemmen op de schaal en draagkracht van de dorpen. Het aantal bijkomende woningen moet in relatie worden gebracht met het noodzakelijk te creëren woonaanbod. Het provinciaal beleidsplan ruimte Antwerpen geeft aan dat voor de regionale woningmarkt Bornem - Puurs-Sint-Amands ongeveer 1.430 nieuwe woningen nodig zijn tijdens de periode 2021 - 2030. Het bijkomend woonaanbod moet ook gebaseerd zijn op de draagkracht van een dorp. Bornem staat voor de uitdaging om een aantrekkelijk en divers woonaanbod te voorzien en mogelijke groei op te vangen voor de verschillende bevolkingsgroepen.

Daarnaast moeten dorpen een zekere flexibiliteit en diversiteit bevatten om te kunnen inspelen op maatschappelijke trends en demografische transformaties zoals de bevolking die stelselmatig toeneemt, ouderen die steeds langer leven, het stijgend aantal alleenstaanden, het stijgend aantal nieuw samengestelde gezinnen enz.<sup>2</sup>. Om te voldoen aan de behoeften van alle doelgroepen is het belangrijk om een mix aan (sociale) woontypologieën en woonvormen te voorzien.



### 4.4 IDENTITEIT

Zowel de identiteit van de open ruimte als van de dorpen dreigt verloren te gaan.

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 binnendringen, slibben dicht met nieuwe bebouwing, binnengebieden worden ingevuld met woonontwikkelingen. Daarnaast gaat de dorpse identiteit verloren door een opschaling omwille van grote bouwprojecten. De uitdaging is om de identiteit van de dorpen niet verder te verliezen en de ruimte te voorzien om zich deels heruit te vinden.

---

2. Voor meer informatie verwijzen wij naar het woonbeleidsplan Bornem dat een doorgedreven demografische analyse bevat.



## 4.5 MOBILITEIT

De gemeente kampt met een mobiliteitsdruk in de dorpen en op de belangrijkste verkeersaders ernaar toe. De uitdaging van Bornem is om te zorgen voor een vlotte en veilige doorstroming van het lokaal verkeer en dit voor zowel de gemotoriseerde als de trage weggebruiker. De gemeente staat ook voor de uitdaging om de woon-school en woon-werk verbindingen te optimaliseren.

Daarnaast vormt de transitie naar een elektrische automarkt een bijkomende uitdaging. Onder meer het integreren van laadpalen in de bebouwde ruimte kan bijvoorbeeld koppelkansen aanreiken voor de onthardingsopgave.



## 4.6 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.

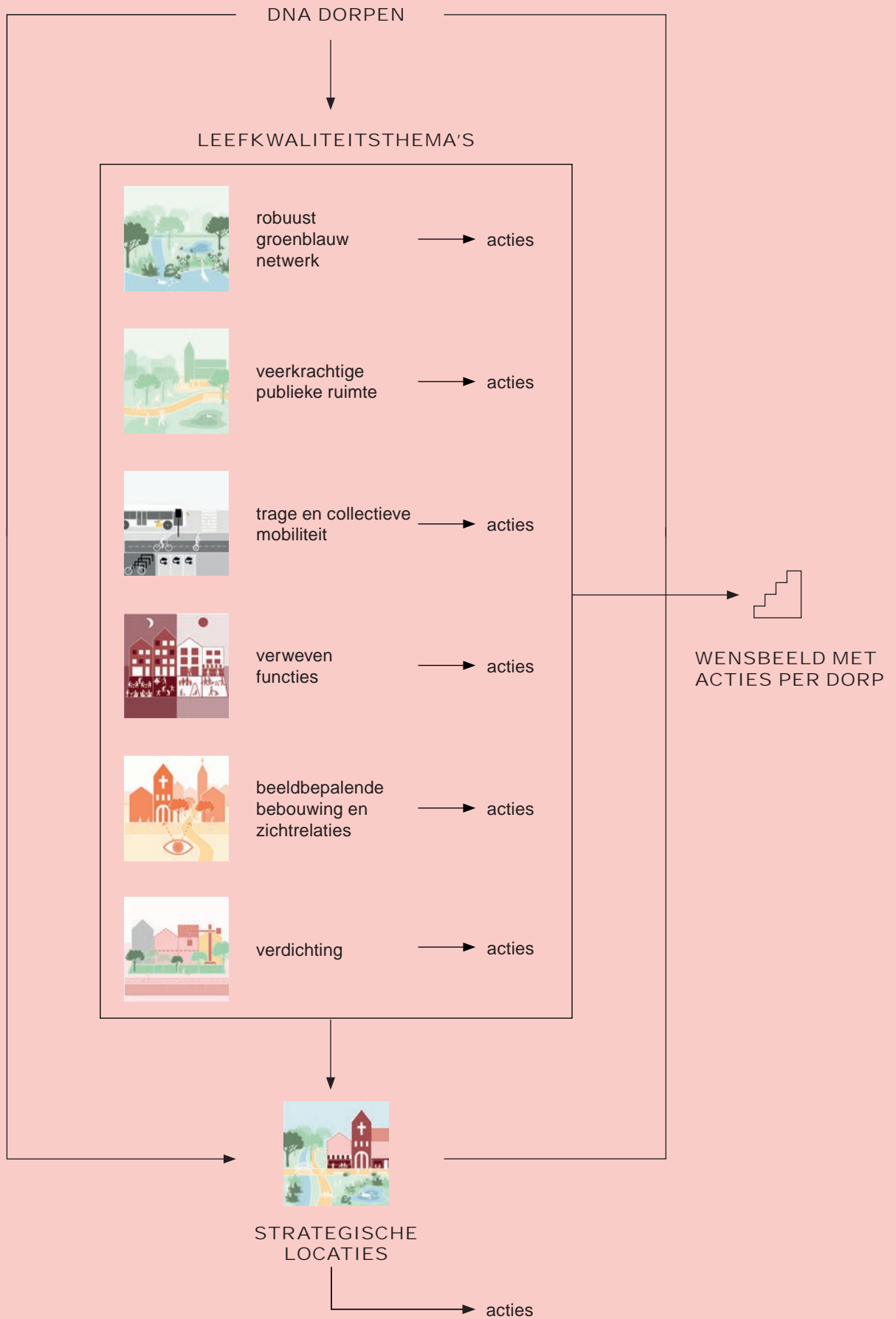
Een goed uitgebouwd toeristisch aanbod biedt tal van voordelen. Het is uitstekend voor de lokale economie, het creëert jobs en faciliteert de ontwikkeling van verblijfstoerisme in al zijn vormen gericht op bezoekers van binnen en buiten de gemeente. Daarnaast vormt de aanwezigheid van vele toeristen een motief om de omgeving goed georganiseerd, veilig en up to date te houden, wat eveneens ten goede komt aan de bewoners. Echter dreigen er ook gevaren aan het ongebreideld inzetten op toerisme.

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. Er moet steeds ruimte behouden blijven voor de eigen identiteit van Bornem en de leefbaarheid van zijn bewoners.



**VISIE**

|          |   |     |
|----------|---|-----|
| <b>1</b> | <b>DOELSTELLINGEN</b>                     | 48  |
| 1.1      | BEHEERSEN VAN DE GROEI                    | 49  |
| 1.2      | VERHOGEN VAN DE LEEFKWALITEIT             | 50  |
| 1.3      | RESPECTEREN EN VERSTERKEN VAN HET DNA     | 51  |
| <b>2</b> | <b>LEEFKWALITEITSTHEMA'S</b>              | 52  |
| 2.1      | ROBUUST GROENBLAUW NETWERK                | 54  |
| 2.2      | VEERKRACHTIGE PUBLIEKE RUIMTE             | 62  |
| 2.3      | TRAGE EN COLLECTIEVE MOBILITEIT           | 70  |
| 2.4      | VERWEVEN FUNCTIES                         | 76  |
| 2.5      | BEELDBEPALENDE BEBOUWING EN ZICHTRELATIES | 82  |
| 2.6      | VERDICHTING                               | 88  |
| <b>3</b> | <b>STRATEGISCHE LOCATIES</b>              | 102 |
| <b>4</b> | <b>WENSBEELD</b>                          | 111 |
| 4.1      | BORNEM-CENTRUM                            | 112 |
| 4.2      | MARIEKERKE                                | 116 |
| 4.3      | HINGENE                                   | 120 |
| 4.4      | WINTAM                                    | 124 |
| 4.5      | EIKEVLIET                                 | 126 |
| 4.6      | BRANST                                    | 128 |
| 4.7      | WEERT                                     | 130 |
| 4.8      | BUITENLAND                                | 132 |



figuur 2 relatie visie-elementen kernversterkend beleid

Dit hoofdstuk geeft de visie voor Bornem weer.

In een eerste deel worden de doelstellingen voor de dorpen toegelicht.

Een tweede deel bespreekt hoe kernversterking en verhoging van leefkwaliteit samen sporen door aandacht te besteden aan verschillende belangrijke ruimtelijke thema's. Het werken aan deze thema's is immers een voorwaarde voor een goede leefkwaliteit. Zo kan een aanzienlijke meerwaarde ontstaan om in een dorp te wonen, werken, zich te ontspannen enz. Deze leefkwaliteitsthema's moeten steeds in samenhang met elkaar worden bekeken. In dit deel worden de verschillende leefkwaliteitsthema's afzonderlijk besproken en wordt aangegeven welke doelstellingen elk thema nastreeft en welke acties deze doelstellingen kunnen realiseren.

In het derde deel worden de verschillende strategische locaties aangeduid op kaart. Strategische locaties zijn gebieden waar verschillende leefkwaliteitsthema's samenkomen en waar de gemeente zelf initiatief neemt voor de opmaak van een geïntegreerde kernversterkende visie. Door een kwaliteitssprong op deze locaties te genereren kan de leefkwaliteit er aanzienlijk worden verhoogd

Het vierde en laatste deel bespreekt het wensbeeld. Dit is een samenvattende en geïntegreerde visiekaart van de dorpen. Deze kaart combineert alle thema's die de leefkwaliteit verhogen en de kernversterking realiseren. Ook voor Wintam, Ekeviet, Branst, Weert en Buitenland is een wensbeeld opgemaakt. Per dorp is een overzicht meegegeven van alle acties die dit wensbeeld mee kunnen realiseren.



# 1 DOELSTELLINGEN

VOOR DE DORPEN STELT BORNEM  
VOLGENDE **DOELSTELLINGEN** VOOROP



*beheersen van de groei*



*verhogen van de  
leefkwaliteit*



*respecteren en  
versterken van het DNA*





## 1.1 BEHEERSEN VAN DE GROEI

Om de schaarse open ruimte zoveel mogelijk te vrijwaren van bijkomend ruimtebeslag, voert de gemeente een kernversterkend beleid op schaal van de dorpen. Dat betekent dat het bijkomend woonaanbod in eerste instantie een plaats zal krijgen binnen de al aangesneden ruimte in de dorpen Bornem-centrum, Mariekerke, Hingene, Wintam, Eikevliet, gehucht Branst, Weert en gehucht Buitenland.

Het is moeilijk eenduidig vast te leggen wat precies het gewenst woonaanbod op lange termijn in Bornem moet zijn om er een gezonde dynamiek mogelijk te maken die de leefbaarheid van de dorpen en van het voorzieningenaanbod garandeert. Enerzijds moet er voldoende ruimte zijn om nieuw woonaanbod te creëren zodat een zekere groei van het aantal inwoners en gezinnen mogelijk blijft. Maar anderzijds wil de gemeente wel de groei in de hand houden. Bornem is immers mooi, centraal gelegen in het gebied Antwerpen - Gent - Brussel en goed aangetakt op het hoofdwegennet. Het biedt ook een hoogwaardig voorzieningenaanbod aan zijn bewoners aan zowel op vlak van commerciële voorzieningen (handel, horeca) als op vlak van cultuur, sport en gezondheidszorg. Dat maakt dat de gemeente een grote aantrekkingskracht uitoefent op de woningmarkt: mensen willen hier graag komen wonen. Bornem is zich hiervan bewust en wil niet dat door een te sterke groei van het aantal inwoners de authenticiteit en de charme van de dorpskernen verloren gaan. Een beheerste groei die rekening houdt met de maat en de ruimtelijke draagkracht van de dorpen, is dan ook de doelstelling. Deze voorzichtige houding is tevens ingegeven door het feit dat - hoewel Bornem goed ontsloten is op het hoofdwegennet - de dorpskernen worden gekenmerkt door een relatief smal straatprofiel en dat er geen alternatieven zijn om het doorgaand verkeer via andere wegen uit de dorpskernen te weren. Bijkomende woningen zullen onvermijdelijk ook leiden tot extra verkeersdrukte en extra nood aan parkeerplaatsen.



## 1.2 VERHOGEN VAN DE LEEFKWALITEIT

Het is zeer belangrijk dat huidige en toekomstige bewoners aanvoelen dat wonen in het dorp minstens even aantrekkelijk is als wonen in de open ruimte. Het versterken van de leefkwaliteit van de dorpen is dus essentieel. De gemeente wil hier de leefkwaliteit verhogen door in te zetten op verschillende thema's zoals een robuust groenblauw netwerk, een veerkrachtige publieke ruimte, een mobiliteitsnetwerk met bijzondere aandacht voor de actieve weggebruikers, een verweving van functies, beeldbepalende zichtrelaties, een gedifferentieerde verdichting. Zo verhoogt der leefkwaliteit in al haar aspecten. Een hoge leefkwaliteit betekent dat zij inherent: klimaatbestendig, energiezuinig, inclusief en gezond is.

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

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

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

Verder dient de inrichting van de ruimte bij te dragen tot de fysieke en mentale gezondheid van de mens. Zorgen voor een goede luchtkwaliteit en het vermijden van blootstelling aan geluid- en geurhinder beperken gezondheidsrisico's. Ook een beweeg- en speelvriendelijke ingerichte omgeving die inwoners aanzet om zich op een actieve manier te verplaatsen, draagt bij tot een vitale samenleving en verhoogt bijgevolg de leefkwaliteit.



### **1.3 RESPECTEREN EN VERSTERKEN VAN HET DNA**

Kernversterking heeft een positieve impact op de eigenheid van een plek of dorp. Het verhogen van de leefkwaliteit gebeurt dus altijd met respect voor en ter versterking van het DNA van een dorp. Transformaties gebeuren op maat van het dorp. De keuze om op een bepaalde plek al dan niet te verdichten en op welke manier dit gebeurt, hangt vast aan het DNA van die plek.

Elk dorp wordt gekenmerkt door een aantal identiteitsbepalende elementen. Mariekerke, Branst, Weert, Bornem-centrum, Hingene, Eikevliet, Buitenland en Wintam hebben elk een eigen DNA. Het DNA van een dorp stelt een randvoorwaardelijk kader voor de ontwikkelingsmogelijkheden ervan.

## 2 LEEFKWALITEITSTHEMA'S

De gemeente onderscheidt verschillende ruimtelijke leefkwaliteitsthema's. Per leefkwaliteitsthema is besproken welke doelstellingen dit thema nastreeft en welke algemene acties en gebiedsspecifieke acties deze doelstellingen kunnen realiseren.

Voor de dorpen Bornem-centrum, Mariekerke en Hingene is per leefkwaliteitsthema in tekst uitgelegd hoe dit thema zich specifiek doorvertaalt. Per leefkwaliteitsthema is de visie op kaart aangeduid. De toekomstvisie met bijhorende acties voor de dorpen Wintam, Eikevliet, gehucht Branst, Weert en gehucht Buitenland is uitgewerkt in een wensbeeld (zie hoofdstuk wensbeeld).

De onderzochte leefkwaliteitsthema's zijn:

1. robuust groenblauw netwerk om de gemeente weerbaar te maken tegen klimaatuitdagingen en de biodiversiteit te versterken
2. veerkrachtige publieke ruimte om ontmoeting en sociale cohesie te stimuleren en natuurlijke oases te creëren
3. traag en collectief mobiliteitsnetwerk om actieve weggebruikers te faciliteren
4. verweven functies om de interactie en levendigheid van het dorp te waarborgen
5. beeldbepalende bebouwing en zichtrelaties om de beleving van het dorp te vergroten
6. verdichting om tegemoet te komen aan de woonvraag.

De realisatie van (een combinatie van) bovenstaande leefkwaliteitsthema's geeft aanleiding tot het formuleren van algemene acties. Een strategische grondverwerving kan bijvoorbeeld noodzakelijk zijn, zodat de gemeente kan inspelen op de klimaatuitdagingen. Hiervoor neemt zij een actieve rol op in functie van een strategische grondverwerving.

### **A. 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'.

### **B. Opmaken van een actieprogramma**

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 bepaalt een volgorde waarin de acties worden uitgevoerd. Zij 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.

### C. 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).

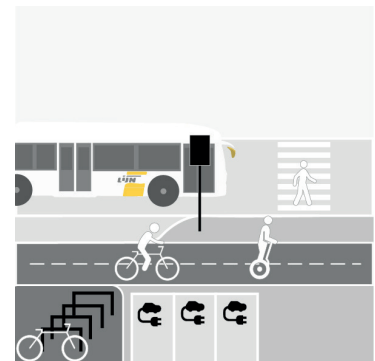
Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): opmaken van een bestek voor het opstellen van een beleidskader 'economie'.



robuust groenblauw netwerk



veerkrachtige publieke ruimte



trage en collectieve mobiliteit



verweven functies



beeldbepalende bebouwing en zichtrelaties



verdichting

## 2.1 ROBUUST GROENBLAUW NETWERK

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

### 2.1.1 DOELSTELLINGEN

Een aaneengesloten kwalitatief netwerk is nodig om de gemeente weerbaar te maken tegen klimaatuitdagingen en om de biodiversiteit te kunnen vrijwaren of beter nog te versterken. Zo kan er bijvoorbeeld worden ingezet op het vrijwaren van het groenblauw netwerk dankzij het niet inbuizen van beken en het herstellen van missing links zoals het openleggen van beken, het vervolledigen van bomenrijen, het vertraagd afvoeren van hemelwater enz. Daarnaast kan ook de kwaliteit van het groenblauw netwerk worden opgewaardeerd dankzij de aanleg van stevige oevers, de verbetering van de structuurkwaliteit van waterlopen enz.

een robuust groenblauw netwerk stopt niet aan de open ruimte maar is minstens even belangrijk in de bebouwde ruimte. Het zorgt voor de nodige ruimte voor water, voor afkoeling, voor migratie van plant- en diersoorten enz. Het verhoogt de beleving van een ruimte en verzekert een gezonde leefomgeving.

In de bebouwde ruimte kunnen het ontharden en het vergroenen van overgedimensioneerde verharde ruimten (pleinen, straatprofielen, kruispunten, verharde private binnengebieden, opritten, parkings enz.) bijdragen tot het kwalitatief netwerk. Ook het ecologisch inrichten van zowel private als publieke (identiteitsbepalende) groene ruimten (tuinen, speeltuin, parken enz.) zorgen voor een versterking van de biodiversiteit. Daarnaast moet in de bebouwde ruimte het hemelwater maximaal worden gebufferd zodat het op een natuurlijke wijze kan infiltreren in de bodem en niet via de riolering wordt afgevoerd.



## 2.1.2 GEBIEDSSPECIFIEKE UITWERKING

### Bornem-centrum

Binnen Bornem-centrum wordt de blauwe structuur (Guil) van het kasteellandschap ten zuiden van de Oude Schelde arm verbonden met het sport- en recreatiedomein Breeven. Vervolgens kan deze blauwe structuur verder worden aangetakt aan het Beekje ter hoogte van de bufferzone tussen het woongebied en de zone voor bedrijvigheid. Deze blauwe structuur kan worden versterkt. Zij wordt gerealiseerd door het vergroenen van straatprofielen en het ontharden van pleinen en parkings.

Ter hoogte van Puursesteenweg kunnen de waterlopen Klein Mechelenloop, Priesterveldloop en Koningsbeek naar elkaar worden toegebracht.

De belangrijkste invalswegen (Temsesteenweg, Sint-Amandsesteenweg, Puursesteenweg en Hingenesteenvweg) brengen bezoekers tot in Bornem-centrum. Zij zijn de lijninfrastructuren die een eerste beeld geven van het dorp. Temsesteenweg en Puursesteenweg zijn enkele decennia geleden reeds voorzien van groen. Deze bomen zijn ondertussen volwassen en hebben nood aan meer ruimte. Sint-Amandsesteenweg moet bijkomend worden vergroend.

In Bornem-centrum is een deel van de groene ruimte rond Motte den Dulft aangeduid als woonzone. De gemeente wil in overleg treden met de eigenaars en het Agentschap Onroerend Erfgoed om samen te kijken naar de mogelijkheden van deze site, met respect voor de bestaande groene ruimte en de bestaande erfgoedwaarden.

### Mariekerke

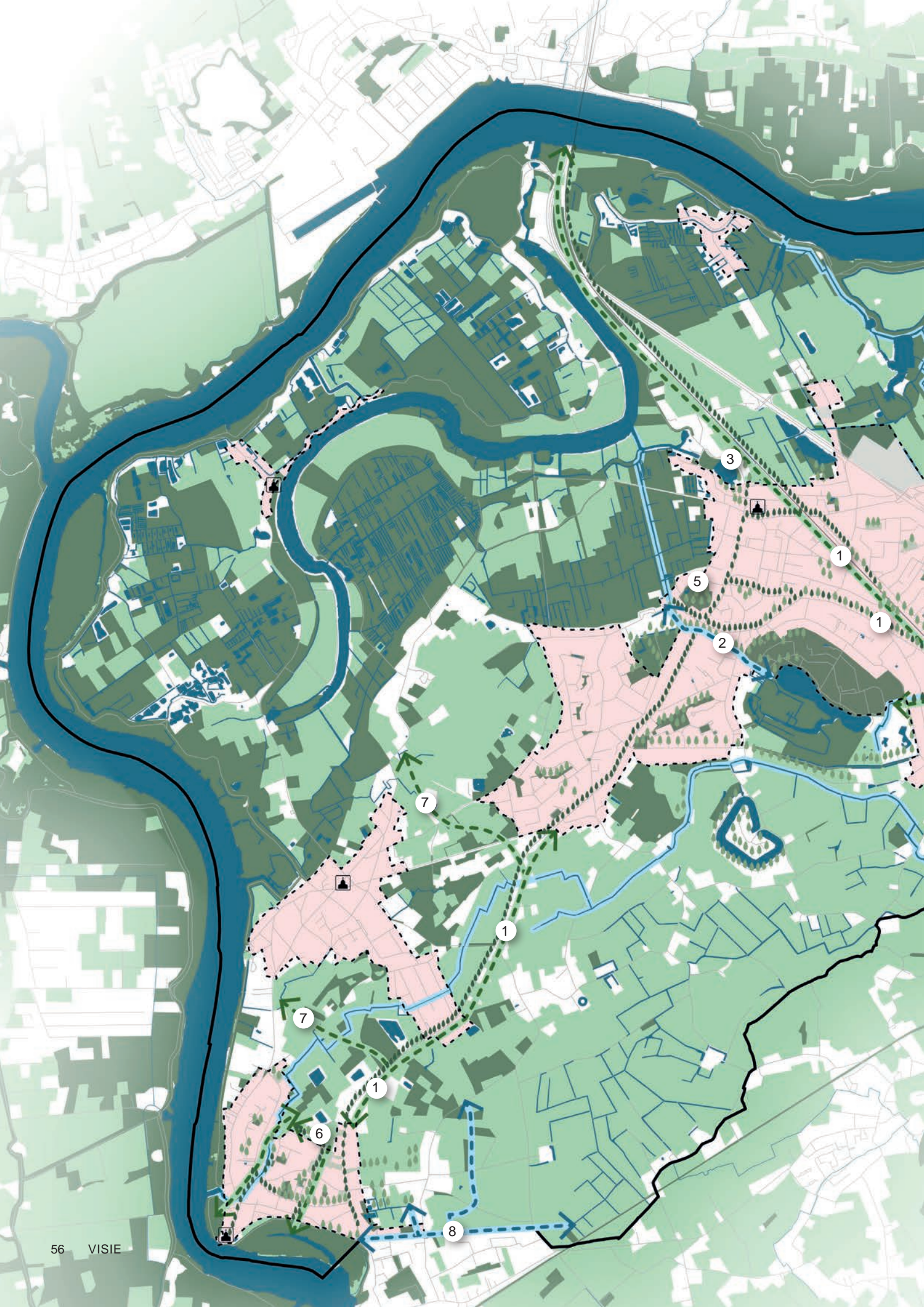
De Sint-Jansveldbeek speelt een beeldbepalende rol voor de leefkwaliteit van Mariekerke. Het verder uitbouwen van deze blauwe structuur draagt bij tot een verhoging van de leefkwaliteit van het dorp.

De groene structuur, gekoppeld aan de Sint-Jansveldbeek, wordt verder geïntensifieerd waardoor het landschap een groene long vormt in Mariekerke. Daarnaast wordt ingezet op het groen omkaderen van het dorp. Oudenhof vormt een opportuniteit om de grens tussen de bebouwde en de open ruimte op te waarderen tot een kwalitatieve groene structuur.

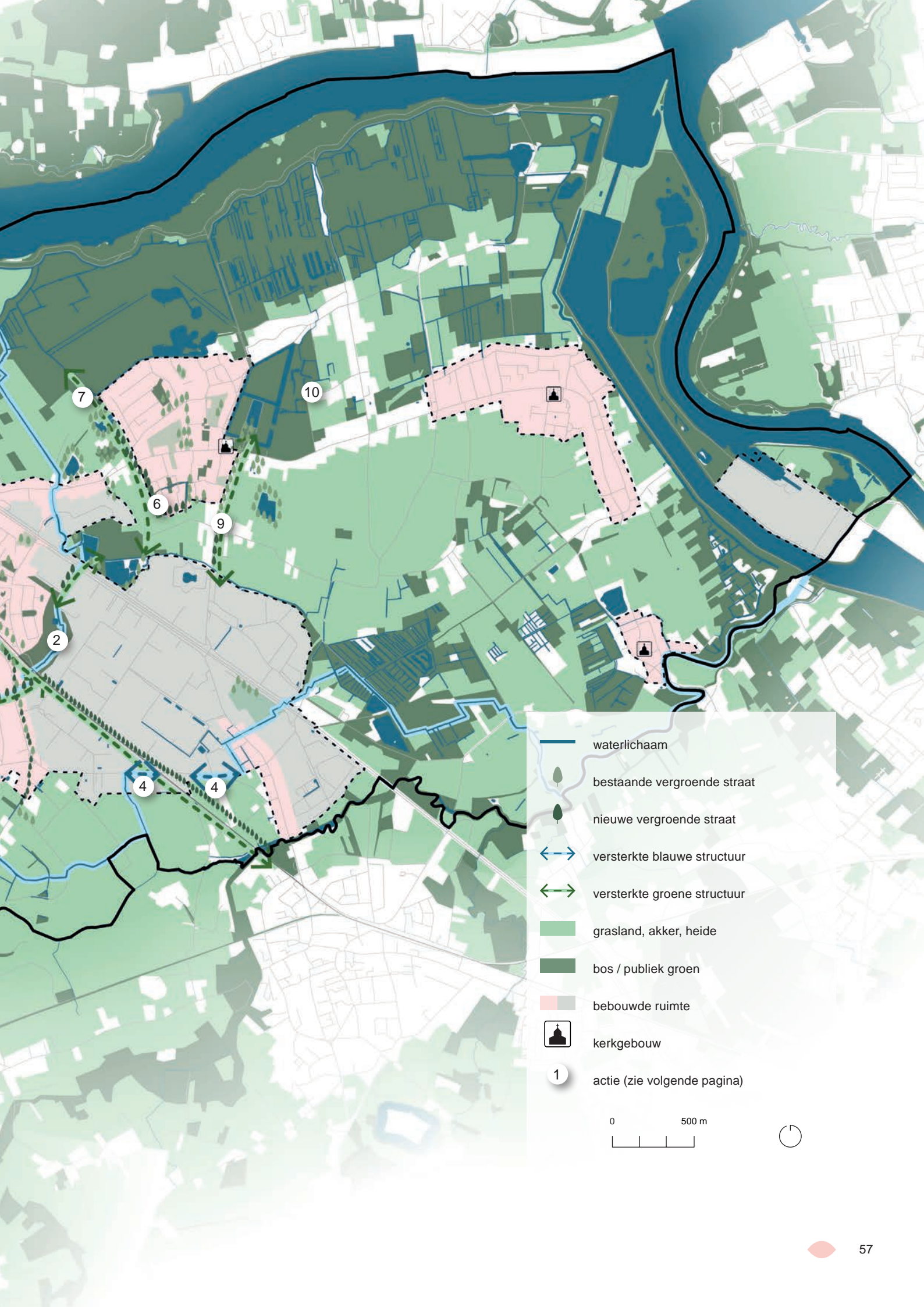
### Hingene

Voor Hingene zijn het kasteeldomein d'Ursel en de open ruimte gebieden rondom het dorp beeldbepalend. De open ruimte gebieden bakenen het dorp af. De rand van het dorp kan worden geaccentueerd en versterkt door het inzetten op de groene vinger ten westen van het dorp waardoor de verlinting tussen Bornem-centrum en Hingene een halt wordt toegeroepen. De dreefstructuur nabij het kasteeldomein vormt ook een potentiële groene vinger die kan worden versterkt.









-  waterlichaam
-  bestaande vergroende straat
-  nieuwe vergroende straat
-  versterkte blauwe structuur
-  versterkte groene structuur
-  grasland, akker, heide
-  bos / publiek groen
-  bebouwde ruimte
-  kerkgebouw
-  1 actie (zie volgende pagina)

0 500 m




### 2.1.3 ACTIES

Volgende acties dragen bij tot het realiseren van een robuust groenblauw netwerk.

#### Algemene acties

#### **D. Ontwikkelen van een ondersteunend beleid, gericht op het klimaatrobuust inrichten van private percelen**

De gemeente stimuleert en biedt ondersteuning aan:

- private vergroenings- en onthardingsinitiatieven in private tuinzones, binnengebieden, bermen, speelplaatsen, private parkeerzones enz.
- private initiatieven voor het behoud van het waardevol bomen- en groenbestand op privaat domein.

Zij promoot hierbij de ecologische diversificatie van private (achter)tuinen en andere groene ruimten om te voorzien in een gevarieerd aanbod groen (waterrijk, extensief enz.). Een belangrijk aandachtspunt is het onbenutte infiltratiepotentieel dat kan worden aangewend om het verschil in de potentiële en actuele infiltratiecapaciteit te verkleinen.

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

- opzetten van een sensibiliseringscampagne
- formuleren van richtlijnen rond het klimaatrobuust inrichten van percelen
- uitvoeren van het hemelwaterplan (in opmaak)
- aanreiken van financiële middelen (subsidie) of middelen in natura (bijv. planten, bomen).

#### **E. Vergroenen van straten als lineaire groenverbindingen**

De gemeente voert een mobiliteitsoefening uit binnen de dorpen om de verkeersveiligheid van actieve weggebruikers te verhogen en het doorgaand verkeer en sluipverkeer te weren. Dit onderzoek toont aan waar stoepen gefaseerd kunnen worden onthard (tenzij de stoep nodig is voor de veiligheid van voetgangers), waar bermen kunnen worden omgevormd naar groene infiltratiebermen in functie van het verhogen van de infiltratiecapaciteit en waar bomen bijkomend kunnen worden aangeplant. Hierdoor wordt het groenblauw netwerk binnen de dorpen versterkt.

Het vergroenen van de omgeving van de spoorweg wordt in deze studie mee onderzocht.

Indicatief kunnen volgende straten (mogelijk deels) worden onthard (niet-limitatief):

- **Bornem-centrum:** Absveldstraat, Achterweidestraat, Allemanshofstraat, Barelstraat, Berkenlaan, Boomstraat, Bleekstraat, Brandheide, Breevendreef, Breevenstraat, Broekstraat, Dulttstraat, Eggestraat, Hingenesteenweg, Hooistepweg, Kapelstraat, Kasteelstraat, Kloosterstraat, Kroonstraat, Lindestraat, Mouterijstraat, Nieuwstraat, N16, Ploegstraat, Priesterveld, Rijkenhoek, Stationsstraat, Temsesteenweg
- **Mariekerke:** Jan Hammeneckerstraat, Karel Van Doorslaerlaan, Omgangstraat, Oudenhof
- **Hingene:** Cesar van Kerckhovenstraat, Hingense Kasteeldreef, Wateringe, woonwijk Het Heiken, Zijdeweg (karrespoor)
- **Eikevliet:** Richard Caluwaertsstraat
- **Branst:** Buizerdlaan, Branstsedreef.

Met de opmaak van een mobiliteitsplan kunnen bijkomende straten worden gedetecteerd.

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

#### Gebiedsspecifieke acties

#### **1. Vergroenen van steenwegen en spoorweg als lineaire groenverbindingen**

De gemeente vergroent lineaire verbindingen in het dorp zoals de steenwegen die de verschillende dorpen met elkaar verbinden en de spoorweg die Bornem doorkruist. Hierbij is het belangrijk om bermen ecologisch in te richten.

Volgende steenwegen kunnen worden vergroend: Puursesteenweg tussen bedrijven ter hoogte van Mansbroekveld, Sint-Amandsesteenweg, Weertstraat.

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

## **2. Ruimte geven aan de blauwe structuur 'Donkloop - Guil - Beekje'**

De gemeente legt in Bornem-centrum Guil en Beekje maximaal open waardoor de blauwe structuur 'Donkloop - Guil - Beekje' wordt gerealiseerd. Zij voorziet een vertraagde hemelwaterafvoer in de groene ruimten, aansluitend op het sport- en recreatiedomein Breeven en het Scheldebekken.

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

## **3. Versterken van Mannenwiel**

De gemeente bouwt de groene long 'Mannenwiel' verder uit als natuurgebied dat toegankelijk is dankzij een vlonderpad.

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

## **4. Dichter bij elkaar brengen van de Klein Mechelenloop, Priesterveldloop en Koningsbeek**

De gemeente brengt in Bornem-centrum de waterlopen Klein Mechelenloop, Priesterveldloop en Koningsbeek dichter naar elkaar toe.

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

## **5. Versterken van Motte den Dulft**

De gemeente wil in samenspraak met alle belanghebbende partijen een onderhandelingstraject opstarten om een stedenbouwkundige visie/masterplan op te stellen voor Motte den Dulft. Bijzondere aandacht gaat hierbij naar het behoud van de groen- en erfgoedwaarde van de site.

## **6. Accentueren van de randen van het dorp**

De gemeente sensibiliseert landbouwers voor het aanplanten van kleine landschapselementen op de perceelranden tussen de bebouwde en de open ruimte.

Indicatief kunnen volgende groene borders worden gecreëerd:

- **Mariekerke:** Oudenhof
- **Hingene:** Wateringe, Zijdedweg.

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

## **7. Versterken van groene structuren tussen de dorpen**

De gemeente accentueert en versterkt de open ruimte en groene structuren tussen de dorpen dankzij het aanplanten en intensifiëren van groene verbindingen.

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

## **8. Versterken van de waterlopen op de gemeentegrens tussen Bornem en Puurs - Sint-Amands**

De gemeente zet in op het grensoverschrijdend project ten behoeve van de versterking van de blauwe structuur tussen de gemeenten Bornem en Puurs-Sint-Amands. (cf. masterplan Sint-Amands en mobiliteitsplan). Zij vormt een grensoverschrijdend project met de gemeente Puurs - Sint-Amands.

Ook de waterlopen Galgenstraatloop, Hemelrijkenveldloop en Hemelrijken die uitmonden in Meersloop, worden ingezet ter versterking van de blauwe structuur.

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



### **9. Verder uitbouwen van een groene vinger tussen Hingene en N16 in Bornem-centrum**

De gemeente breidt de groene dreefstructuur van Hingense Kasteeldreef uit in functie van het uitbouwen van een groene vinger tussen Hingene en N16 in Bornem-centrum.

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

### **10. Versterken van de blauwe structuur in Hingene**

De gemeente herstelt de oude wateraansluiting tussen de Grote Molenbeek en de kasteelvijvers waardoor de blauwe structuur van het dorp wordt versterkt.

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



## 2.2 VEERKRACHTIGE PUBLIEKE RUIMTE

De publieke ruimte is de ruimte waarbinnen eenieder zich vrij kan bewegen. De publieke ruimte kan zeer uiteenlopende rollen vervullen. Enerzijds wordt de publieke ruimte gebruikt om zich functioneel te verplaatsen, anderzijds wordt zij ook recreatief benut. Het is dan ook van belang om functionele en veilige publieke ruimte te creëren waar iedereen vlot haar of zijn weg in vindt.

### 2.2.1 DOELSTELLINGEN

De publieke ruimte faciliteert ontmoeting en sociale cohesie. Zo draagt zij bij tot het verbinden van alle geledingen in de maatschappij. Het mogelijk maken van informele en onverwachte ontmoetingen tussen verschillende bevolkingsgroepen is hiervoor cruciaal. De publieke ruimte wordt voldoende divers ingericht en voorzien van levendig, groene oases waar de natuur primeert en mensen te gast zijn. Het integreren van identiteitsbepalende elementen in het ontwerp van de publieke ruimte draagt bij tot de uitstraling van haar omgeving. Ook het activeren van ten onrechte miskende en onderbenutte publieke ruimten zorgt voor een aangenaam netwerk van publieke ruimten en draagt eveneens bij tot de uitstraling van haar omgeving.

Daarnaast draagt de publieke ruimte bij tot de fysieke en mentale gezondheid van de gebruikers. Zij zet gebruikers aan tot beweging en helpt hen om tot rust te komen, te ontspannen. Het toegankelijk maken van de publieke ruimte voor iedereen, ongeacht haar of zijn leeftijd of fysieke conditie draagt hiertoe bij.

Verder neemt de publieke ruimte een belangrijke rol op in functie van klimaatadaptatie. Het klimaatadaptief inrichten van de publieke ruimte gebeurt met aandacht voor waterberging en -infiltratie, schaduwwerking, beperking van verharding, voldoende groenvoorziening enz. Daarnaast wordt de publieke ruimte ook biodivers ontworpen met aandacht voor ecologische verbindingen.

Het multifunctioneel inrichten van de publieke ruimte leent tot meervoudig gebruik met plaats voor occasionele festiviteiten, markten of kermissen en laat tegelijkertijd dagdagelijkse ontspanning toe.

De leesbaarheid van de publieke ruimte wordt verhoogd door slimme materiaalkeuzes en herkenningspunten. De publieke ruimte wordt ontworpen met aandacht voor zachte weggebruikers en als aantrekkelijke wacht- of ontmoetingsplaatsen voor openbaar vervoer of autodelen. Daarnaast draagt ook het voorzien van kwaliteitsvolle fietsinfrastructuur (oplaadpunten, stalplaatsen) bij tot een aangename publieke ruimte.



## 2.2.2 GEBIEDSSPECIFIEKE UITWERKING

### Bestaande verharde publieke ruimte

De talrijke pleinen en publieke ruimten in Bornem-centrum zijn aangename verpoosplekken. Verschillende horecagelegenheden, met terrassen tot aan de straat, geven uit op Kardinaal Cardijnplein. De kwaliteit van Kardinaal Cardijnplein kan worden opgewaardeerd. Zo verlaagt bijvoorbeeld het gebrek aan eenvormigheid in terrasafscherming de beeldkwaliteit van dit plein.

Ook Boomstraat heeft nood aan een opwaardering. Zij heeft zich ontwikkeld tot een winkelstraat met gevels die worden gebruikt als reclamezuil. Een opportuniteit schuilt in het opmaken van een beeldkwaliteitsplan (zie onderdeel beeldbepalende bebouwing en zichtrelaties). Naast het aanpakken van de beeldkwaliteit is het ook noodzakelijk om de straat autoluw te maken en plaats te geven aan groen, de trage weggebruikers en horeca.

De stationsomgeving oogt erg versnipperd. Het is een bonte verzameling van bloembakken, paaltjes, bushokjes, zitbanken, vuilnisbakken en verhardingen. Het parkeerterrein aan Hingenesteenweg vertoont slechts een louter functionele relatie met het nabijgelegen gemeentehuis. Een opportuniteit dringt zich aan om een visie voor de stationsomgeving op te stellen waarbij de publieke ruimte vanaf het station tot aan het gemeentehuis wordt aangepakt. Aandacht gaat naar gebruiksgroen, een eenvormigheid in infrastructuur en het organiseren van de verkeersstromen.

Enkele verharde pleinen binnen Mariekerke krijgen een opwaardering: de omgeving van parochiekerk O.L.V.-ten-Hemelopgenomen en het plein op het kruispunt van Droogveldstraat - Paardenstraat. De pleinen worden klimaatrobuust heraangelegd als verharde publieke ruimte.

### Bestaande groene publieke ruimte

De bestaande groene publieke ruimten in alle dorpen worden (verder) klimaatrobuust ingericht. Bestaande speelpleintjes en pocketparkjes dienen zo natuurlijk en ecologisch mogelijk te worden heraangelegd. Zij dragen bij tot klimaatneutraliteit (biodiversiteit, hemelwateropvang).

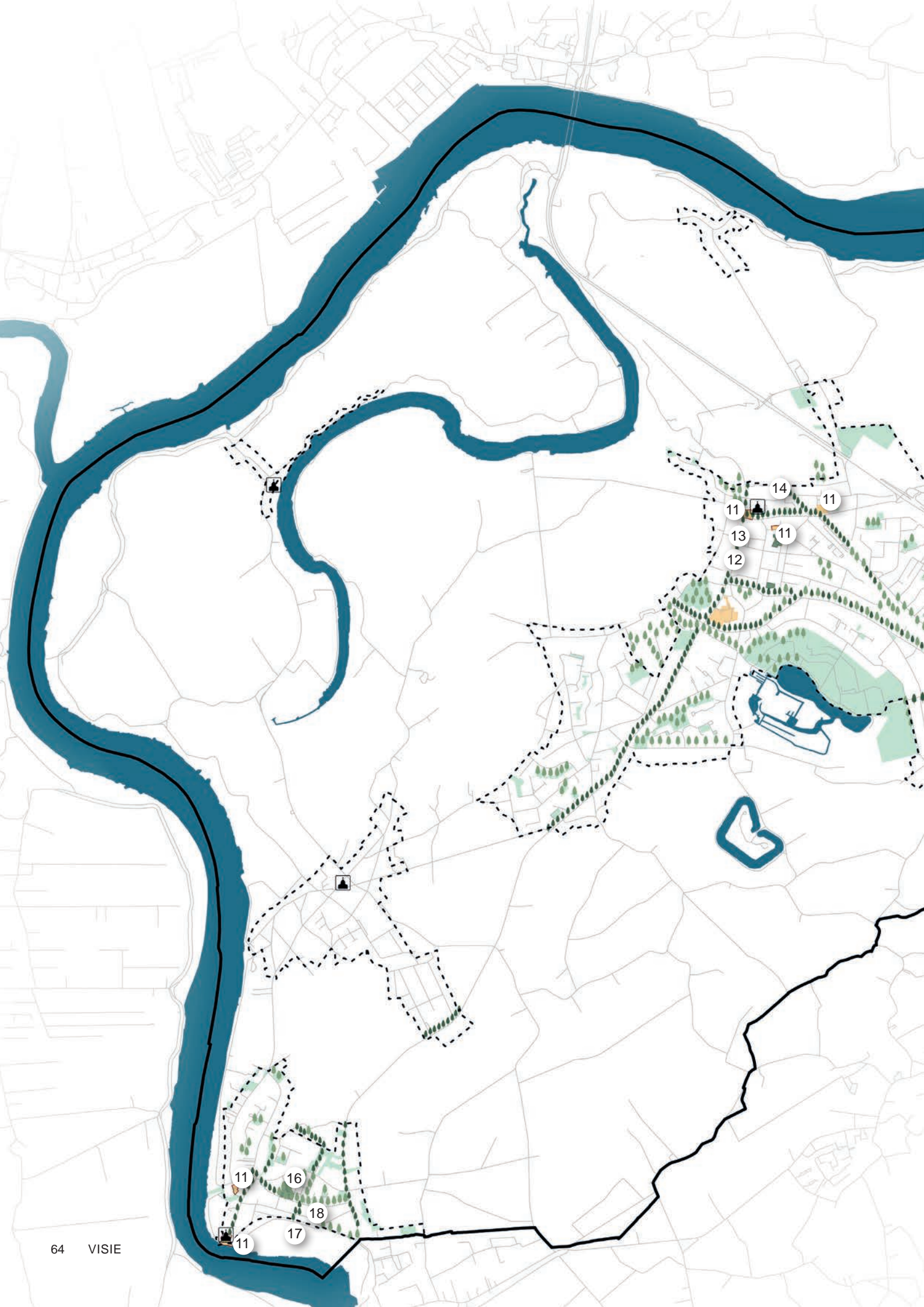
### Nieuwe groene publiek(e) (toegankelijke) ruimte

De gemeente wil in het kader van het onderhandelingstraject voor Motte den Dulft in **Bornem-centrum** onderzoeken of een zekere toegankelijkheid van een gedeelte van de site mogelijk is.

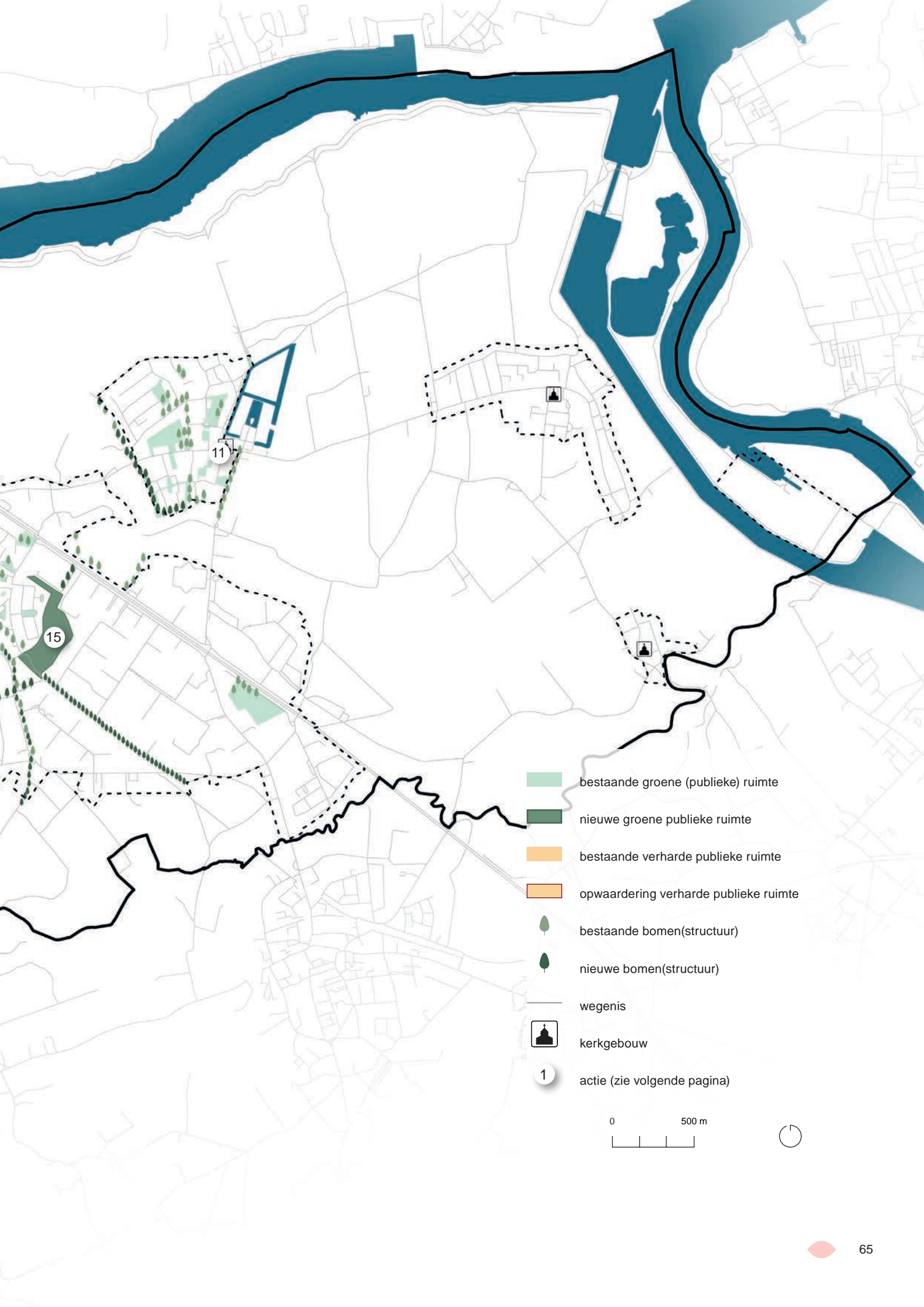
Kouterplein in Mariekerke is een grote verharde zone binnen het dorp dat nood heeft aan een opwaardering. Rekening houdend met de jaarlijkse festiviteiten, kan het worden onthard en ingericht als nieuwe groene publiek toegankelijke ruimte. Zo draagt deze groen long bij tot het bestrijden van hitte-eilandeffecten.

De gemeente zet ook in op het detecteren van geschikte locaties als speeltuin en/of sportterrein waar de jeugd zich kan ontspannen en elkaar kan ontmoeten.









- bestaande groene (publieke) ruimte
- nieuwe groene publieke ruimte
- bestaande verharde publieke ruimte
- opwaardering verharde publieke ruimte
- bestaande bomen(structuur)
- nieuwe bomen(structuur)
- wegenis
- ⛪ kerkgebouw
- 1 actie (zie volgende pagina)



### 2.2.3 ACTIES

Volgende acties dragen bij tot het uitbouwen van een veerkrachtige publieke ruimte.

#### Algemene acties

#### **F. Uitwerken en toepassen van een richtlijnenboek voor de publieke ruimte**

De gemeente maakt een richtlijnenboek voor de inrichting van de publieke ruimte waarin zij vastlegt aan welke kwaliteitseisen elk ontwerp, elke inrichting of heraanleg zal worden getoetst.

Het richtlijnenboek zet in op:

- het aanplanten van beplanting die bijdraagt tot het verhogen van de biodiversiteit
- het zoeken naar een evenwicht tussen natuurwaarden en recreatieve functies
- het aantrekkelijk inbedden van de publieke ruimten in de omliggende bebouwde ruimte
- het verhogen van de toegankelijkheid en beleefbaarheid vanuit omliggende straten en buurten
- het verhogen van de aandacht voor groen, ontharding, actieve mobiliteit, verkeersveiligheid
- het afstemmen van het parkeeraanbod op de behoefte
- het voorzien van laadinfrastructuur
- het ontharden van overtollige verharding bij het openbreken van straten in het kader van werken aan nutsvoorzieningen
- het ontharden van pijpenkoppen en heraanleggen in halfverharding
- het ontharden van parkings en deze landschappelijk inrichten en aanleggen met waterdoorlatende materialen
- het opstellen van een verlichtingsplan voor parkings met aandacht voor lichtpollutie.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): opmaken van een richtlijnenboek voor de publieke ruimte.

#### **G. Aanleggen van tuinstraten**<sup>3</sup>

De gemeente legt tuinstraten aan in functie van het klimaatrobuust maken van het dorp en het inzetten op de zachte weggebruiker.

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

#### **H. Vergroenen van gemeenschapsvoorzieningen**

De gemeente wenst scholen (en schoolomgevingen) die zelf het initiatief nemen, te ondersteunen bij het vergroenen en ontharden van speelplaatsen.

Daarnaast wenst zij ook zorginstellingen te stimuleren tot het vergroenen en ontharden van hun omgeving. Een financiële stimulans kan bijvoorbeeld worden gekoppeld aan het omvormen van de omgeving tot (semi) publieke ruimte.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): vrijmaken van financiële middelen.

#### **I. Klimaatrobuust inrichten van speelpleinen**

De gemeente richt de speelpleinen herin en heeft hierbij bijzondere aandacht voor het uitnodigender en toegankelijker maken van de toegangen van de speelpleinen.

Indicatief kunnen volgende speeltuinen en speelpleintjes worden aangepakt:

- **Bornem-centrum:** speeltuin Distellaan, speeltuin Madeliefjeslaan, speeltuin Jasmijnlaan, groengebied Ploegstraat, binnengebied Holleweg, binnengebieden Kraanweg, binnengebied in Nieuwstraat.

---

3. In een tuinstraat wordt gestreefd naar het maximaal vergroenen en verblauwen van de straat door de bestaande verhardingen te vervangen door onder meer plantvakken, bomen, kruiden- en moestuintjes, grasperkjes, klimplanten enz. Daarnaast wordt ook ingezet op het verbinden van burens en inwoners dankzij het faciliteren van ontmoeting en sociale cohesie.

#### **J. Verhogen van de toegankelijkheid van begraafplaatsen**

De gemeente analyseert de toegankelijkheid van haar begraafplaatsen en past deze waar nodig aan. Gelet op een vergrijzende bevolking en minder mobiele mensen is het van belang dat begraafplaatsen integraal toegankelijk zijn.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): analyseren van de toegankelijkheid van begraafplaatsen en het detecteren en oplossen van de knelpunten.

#### **K. Klimaatrobuust inrichten van begraafplaatsen**

De gemeente maakt een beheerplan op voor de zeven begraafplaatsen op haar grondgebied. Zij werkt een visie uit die de begraafplaatsen vergroent, verduurzaamt, onderhoudsvriendelijk maakt en een nieuwe vorm van begraven faciliteert. De betaalbaarheid van dit omvormingsconcept is hierbij een aandachtspunt. De gemeente neemt in navolging van de opmaak van dit beheerplan actie om dit beheerplan tot uitvoering te brengen via diverse uitvoeringsprojecten.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): opmaken van een bestek voor het herinrichten van de begraafplaatsen en het realiseren van de plannen.

#### **L. Organiseren van de stromen op de dijken**

De gemeente ondersteunt de realisatie van het Sigmaplan en maakt van deze opportuniteit gebruik om de stromen van wandelaars en fietsers te organiseren en groene rustplekken te realiseren.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): ondersteunen van de uitwerking van het Sigmaplan.

#### **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'.



## Gebiedsspecifieke acties

### **11. Opwaarderen van verharde publieke ruimten**

De gemeente zet in op een opwaardering van de verharde publieke ruimte. Met een heraanleg van verharde publieke ruimte kan een kwaliteitssprong worden bekomen en de verblijfskwaliteit van de publieke ruimte worden verhoogd. Bij de heraanleg worden steeds groenelementen geïntroduceerd in de nieuwe omgevingsaanleg.

Volgende pleinen worden opgevaardeerd (niet limitatief):

- **Bornem-centrum:** Kardinaal Cardijnplein, noordelijk deel van Stationsplein, plein Mouterijstraat - Nieuwstraat, plein Abdij van Bornem
- **Mariekerke:** plein parochiekerk O.L.V.-ten-Hemelopgenomen, pleintje op het kruispunt met Droogveldstraat en Paardenstraat
- **Hingene:** kruispunt Wolfgang d'Urselstraat, Cesar van Kerckhovenstraat, Frans van Haelenstraat en Edmond Vleminckxstraat.

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

### **12. Herinrichting van de publieke ruimte binnen de historische kern van Bornem-centrum**

De gemeente zet in op een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit van de historische kern Kardinaal Cardijnplein, stationsplein tot Rijkenhoek met aandacht voor de trage weggebruiker en publiek groen.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): opmaken van een masterplan voor Bornem-centrum en opmaken en uitvoeren van een inrichtingsplan.

### **13. Realiseren van een parkje in Boomstraat**

De gemeente zet in op de realisatie van een groene verblijfsruimte in Boomstraat, dit verhoogt de leefkwaliteit van de straat en stimuleert ontmoeting tussen mensen.

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

### **14. Aanleggen van Dries en omgeving naar historische typologie**

De gemeente zet in op een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit van Dries. Hiervoor maakt zij een inrichtingsplan op. Het ontwerp houdt rekening met de historische typologie en vormt een groene long.

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

### **15. Opwaarderen van het buffergebied aan Pedro Colomalaan tot groene publieke ruimte**

De gemeente vormt het buffergebied met landschappelijke en ecologische waarde tussen het woongebied en de zone voor bedrijvigheid in Bornem-centrum aan Pedro Colomalaan om tot nieuwe groene publieke ruimte met trage wegen.

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

### **16. Herinrichten van Kouterplein tot nieuwe groene publieke ruimte**

De gemeente zet in op een verhoging van de verblijfskwaliteit van Kouterplein in Mariekerke dankzij het introduceren van een nieuwe klimaatrobuuste groene publieke ruimte.

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

### **17. Publiek toegankelijk maken van het Schoor**

De gemeente maakt het Schoor publiek toegankelijk door onder andere de aanleg van een vlonderpad. Het Schoor kan zo een groene long vormen voor Mariekerke.

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

## **18. Opmaken van een inrichtingsplan voor de schoolomgeving 'de Kinderplaneet'**

De gemeente maakt een inrichtingsplan op in functie van het veiliger maken van de schoolomgeving van de Kinderplaneet zodat ouders en kinderen op een veilige manier van en naar school kunnen gaan.

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



## 2.3 TRAGE EN COLLECTIEVE MOBILITEIT

Mobiliteit valt onder te verdelen in mobiliteit voor gemotoriseerd verkeer en traag verkeer. Hoe en waar de ruimte voor mobiliteit wordt voorzien en ingericht, heeft impact op de leefkwaliteit van de dorpen. Binnen het mobiliteitsnetwerk wordt voornamelijk ingezet op trage mobiliteit.

### 2.3.1 DOELSTELLINGEN

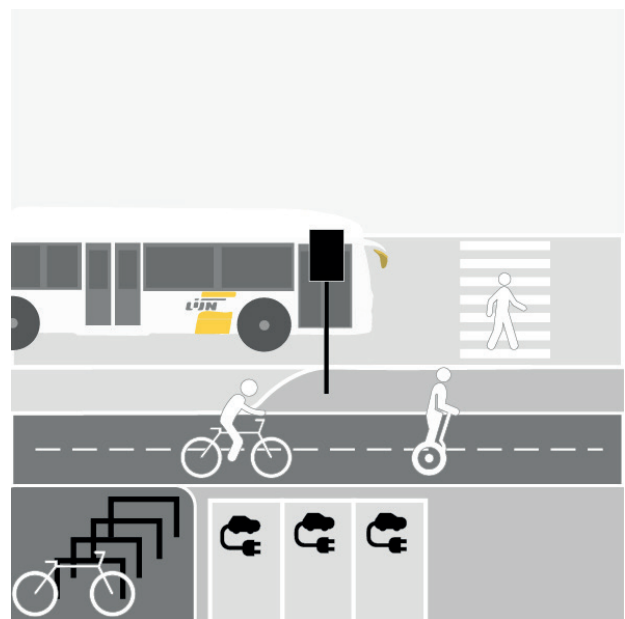
Zo heeft het faciliteren van het traag verkeer (fietsers en voetgangers) een positieve impact op het verhogen van de leefkwaliteit en worden Bornemnaren gestimuleerd om de fiets te nemen. Dit kan worden bewerkstelligd dankzij:

- het uitbouwen van een conflictvrije fietsinfrastructuur
- het wegwerken van missing links in het traag wegennetwerk
- het voorzien van trage wegverbindingen naar schoolomgevingen
- het voorzien van voldoende ruimte voor het traag wegennetwerk
- het kwalitatief inrichten van het traag wegennetwerk
- het bekend maken van het traag wegennetwerk
- het enten van nieuwe ontwikkelingen op het traag netwerk en het integreren van een fijnmazig traag wegennetwerk binnen nieuwe ontwikkelingen
- het koppelen van het traag wegennetwerk aan bovenlokale initiatieven zoals het Nationaal Park Scheldevallei
- het differentiëren van het traag wegennetwerk in relatie tot het gebruik (functioneel versus recreatief)
- het inpassen van ondersteunende voorzieningen in de publieke ruimte (bijvoorbeeld fietsenstallingen, fietsherstelplaatsen)
- het voorzien van voldoende ruime en nabije bergingen voor fietsen binnen het privaat domein
- het wegwerken van drempels in en het integraal toegankelijk maken van de publieke ruimte.

Daarnaast is het ook van belang om het individueel gemotoriseerd verkeer te ontraden en de ruimtelijke impact ervan te beperken. Dit kan worden bereikt dankzij:

- het verkeerssluw maken van het centrum
- het faciliteren van deelmobiliteit (bijvoorbeeld het voorzien van standplaatsen in de publieke ruimte)
- het voorzien van geclusterde parkeeroplossingen bij nieuwe ontwikkelingen
- het voorzien van geclusterde publieke parkings op strategische plaatsen (bijvoorbeeld nabij het kernwinkelgebied <sup>4</sup>, de cultuursite, gemeenschapscentra)
- het beperken van de verharde oppervlakte tot het functioneel noodzakelijke (bijvoorbeeld het ontharden van onbenutte uitwijkstroken)
- het voorzien van laadpalen voor elektrische fietsen in de publieke ruimte.

De gemeente zal de uitwerking van de toekomstvisie van de vervoerregio Mechelen 2030 ondersteunen en de lokale acties voor de gemeente opnemen.



4. Het kernwinkelgebied is in Bornem afgebakend door de studie COOP-DH opgemaakt in samenwerking met de provincie Antwerpen.

### 2.3.2 GEBIEDSSPECIFIEKE UITWERKING

Het bestaand netwerk van trage wegen wordt opgewaardeerd en zal worden onderzocht op missing links die kunnen worden weggewerkt zoals onder andere volgende trage wegverbindingen (niet-limitatief):

- gemeentelijk: trage weg tussen de dorpen en de Schelde
- Bornem-centrum: tussen Kloosterstraat en Sint-Amandsesteenweg door de Abdij van Bornem, de verbinding van Breeven naar de kinderboerderij, rond de vijver van Breeven, het fort van Bornem, de Motte den Dult, het kasteel van Marnix van Sint-Aldegonde, Mansbroekveld, Mouterijstraat - Puursesteenweg, Oude Schelde, tussen Steenmolenweg en Barelveldweg, trage wegverbindingen in de verkavelingswijken
- Mariekerke: groengebied Sint-Jansbeekveld, Oudenhof, verbinding van het centrum met dijk (bijvoorbeeld Jan Hammeneckerstraat, Hof van Aline, Bolleshof)
- **Hingene**: verbinding van Hingene met Bornem-centrum, binnengebied Victor De Witstraat - Louis Segersstraat
  - Frans van Haelenstraat, Victor De Witstraat - Biezenstraat, Wateringe - Groenstraat.

Naast het inzetten op de trage mobiliteit onderzoekt de gemeente de opportuniteit om de Waterbus door te trekken tot in Temse en hoe vervolgens deze halteplaats kan aansluiten op het traag wegnennetwerk.

De winkelstraat Boomstraat in **Bornem-centrum** moet worden heringericht met meer aandacht voor fietsers en voetgangers.

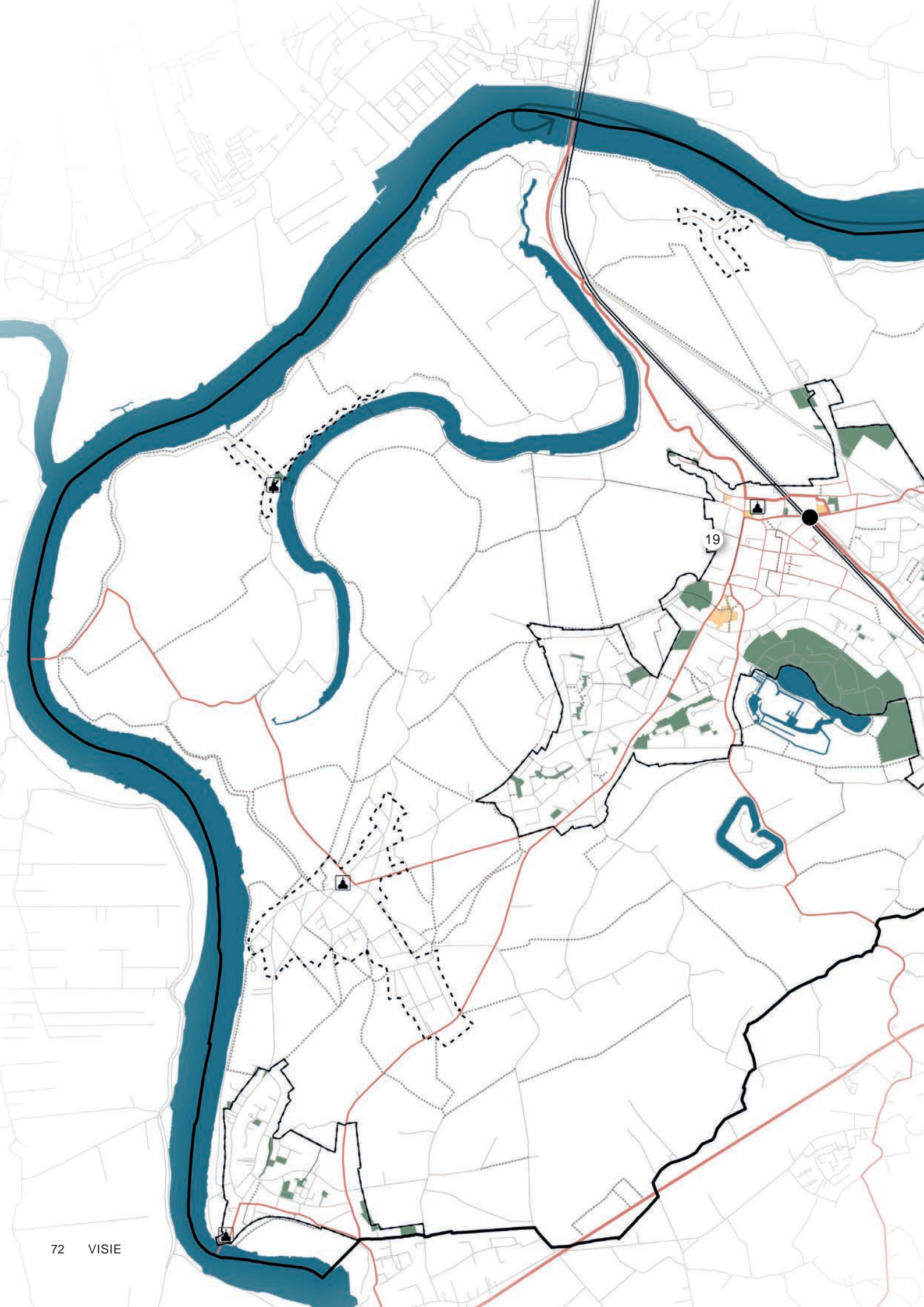
In Mariekerke worden verschillende speelvelden in het dorp onderling met elkaar verbonden. Het parkgebied Sint-Jansbeekveld wordt verder toegankelijk gemaakt zodat deze route ook als short cut kan worden gebruikt.

Binnen Hingene wordt het netwerk van trage wegen vervolledigd dankzij het wegwerken van missing links zoals:

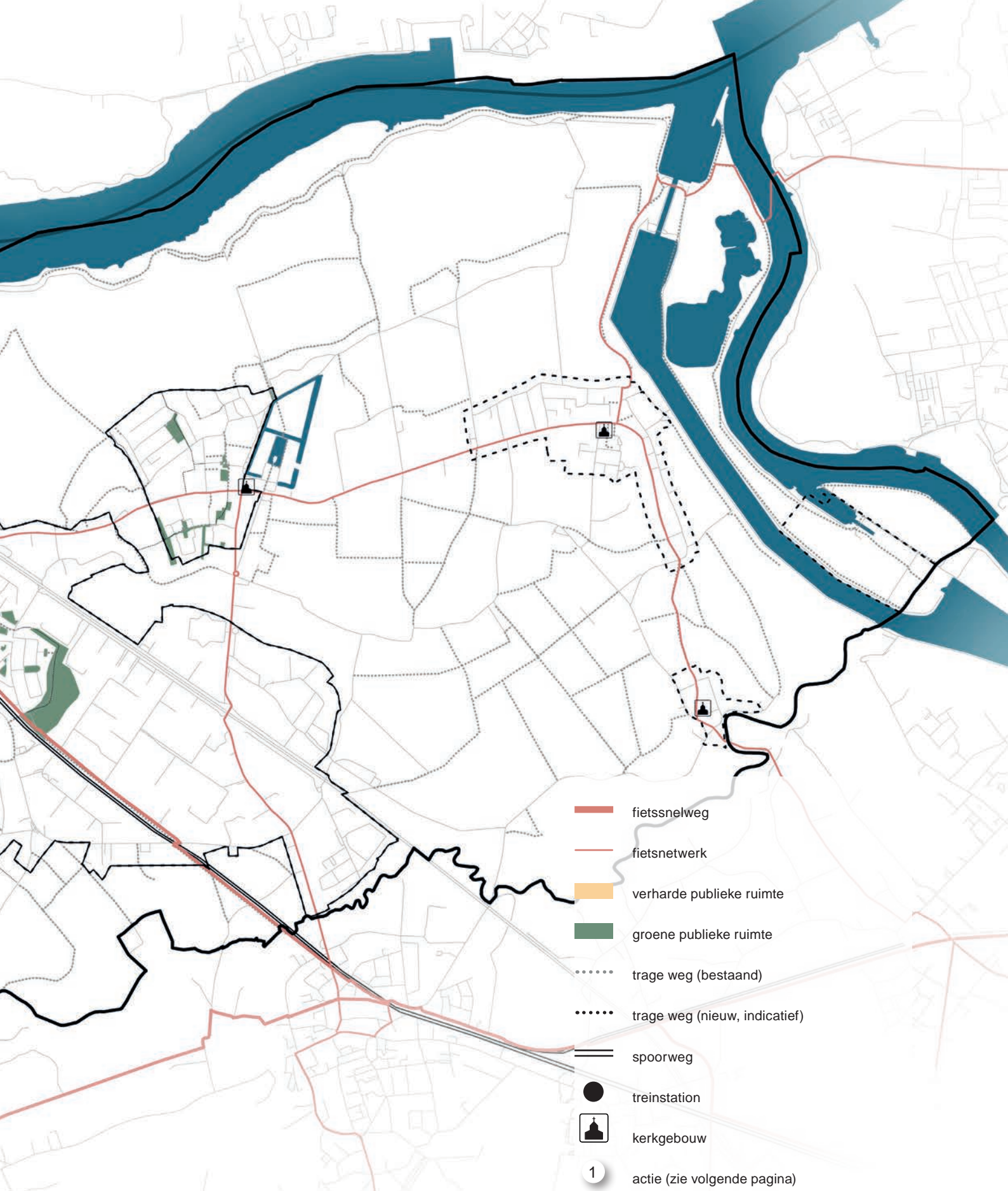
- het verbinden van Frans van Haelenstraat met Louis Segersstraat en het Zand
- het verbinden van het Beekje met Frans van Haelenstraat.









Hierdoor wordt de leefkwaliteit verhoogd en wordt een interne lus aan een traag wegnennetwerk gecreëerd binnen het dorp.

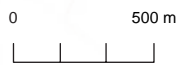








-  fiets snelweg
-  fiets netwerk
-  verharde publieke ruimte
-  groene publieke ruimte
-  trage weg (bestaand)
-  trage weg (nieuw, indicatief)
-  spoorweg
-  treinstation
-  kerkgebouw
-  actie (zie volgende pagina)



### 2.3.3 ACTIES

Volgende acties stimuleren trage en collectieve mobiliteit.

#### Algemene acties

##### **N. Opmaken van een traag wegenplan**

De gemeente maakt het traag wegenplan op in functie van de inrichting en kenbaarheid van het netwerk van trage wegen in de gemeente aan de hand van herkenbare bewegwijzering. De studie zal worden opgezet om missing links in het publiek domein en in het traag netwerk in kaart te brengen en integreert de verschillende toeristische routes in het traag wegenplan. Dit moet worden gekoppeld aan een voorkeurecht, onteigening, erfdiensbaarheid enz.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): uitschrijven van een bestek voor de opmaak van een traag wegenplan.

##### **O. Herzien van het mobiliteitsplan**

De gemeente herziert het mobiliteitsplan voor haar grondgebied. In het plan worden onder andere de mobiliteitsnetwerken voor vrachtverkeer, autoverkeer, fietsverkeer en openbaar vervoer bepaald en een parkeervisie uitgewerkt met aandacht voor het conflict tussen de identiteitsbepalende elementen en mogelijke parkeeroplossingen voor zowel het publiek als het privaat domein.

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

#### Gebiedsspecifieke acties

##### **19. Opmaken van een toekomstvisie voor de parkeergarage aan Achterweidestraat**

De gemeente onderzoekt het potentieel en toekomstperspectief voor het realiseren van een publieke daktuin op het dak van de parkeergarage aan Achterweidestraat.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): uitvoeren van ontwerp onderzoek.



## 2.4 VERWEVEN FUNCTIES

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

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

### 2.4.1 DOELSTELLINGEN

Het centrum van een dorp vormt een broedplaats voor economische activiteiten. Het wordt aangeduid als zone waar wordt ingezet op functieverweving.

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

Buiten de afgebakende zone voor functieverweving is functieverweving (met een minder publiek gezicht) ook mogelijk in het kader van het verhogen van de leefkwaliteit. Twee opties zijn mogelijk.

- Een functie, anders dan wonen, kan op een afzonderlijk perceel worden gerealiseerd, bijvoorbeeld een crèche als afzonderlijke functie in een woonweefsel met een eigen adres.
- Een functie wordt gekoppeld aan de bestaande woning, bijvoorbeeld een onthaalmoeder, geïntegreerd in een woning en op hetzelfde adres als de woning.

In functie van het verhogen van de leefkwaliteit kan een aantal functies anders dan wonen (bijvoorbeeld winkels, dienstverlening, kleinschalige bedrijvigheid enz.) worden gestimuleerd in een beperkt gebied om de interactie en levendigheid van het dorp te waarborgen. Ook het voorzien van een minimaal voorzieningenaanbod houdt het dorp leefbaar.



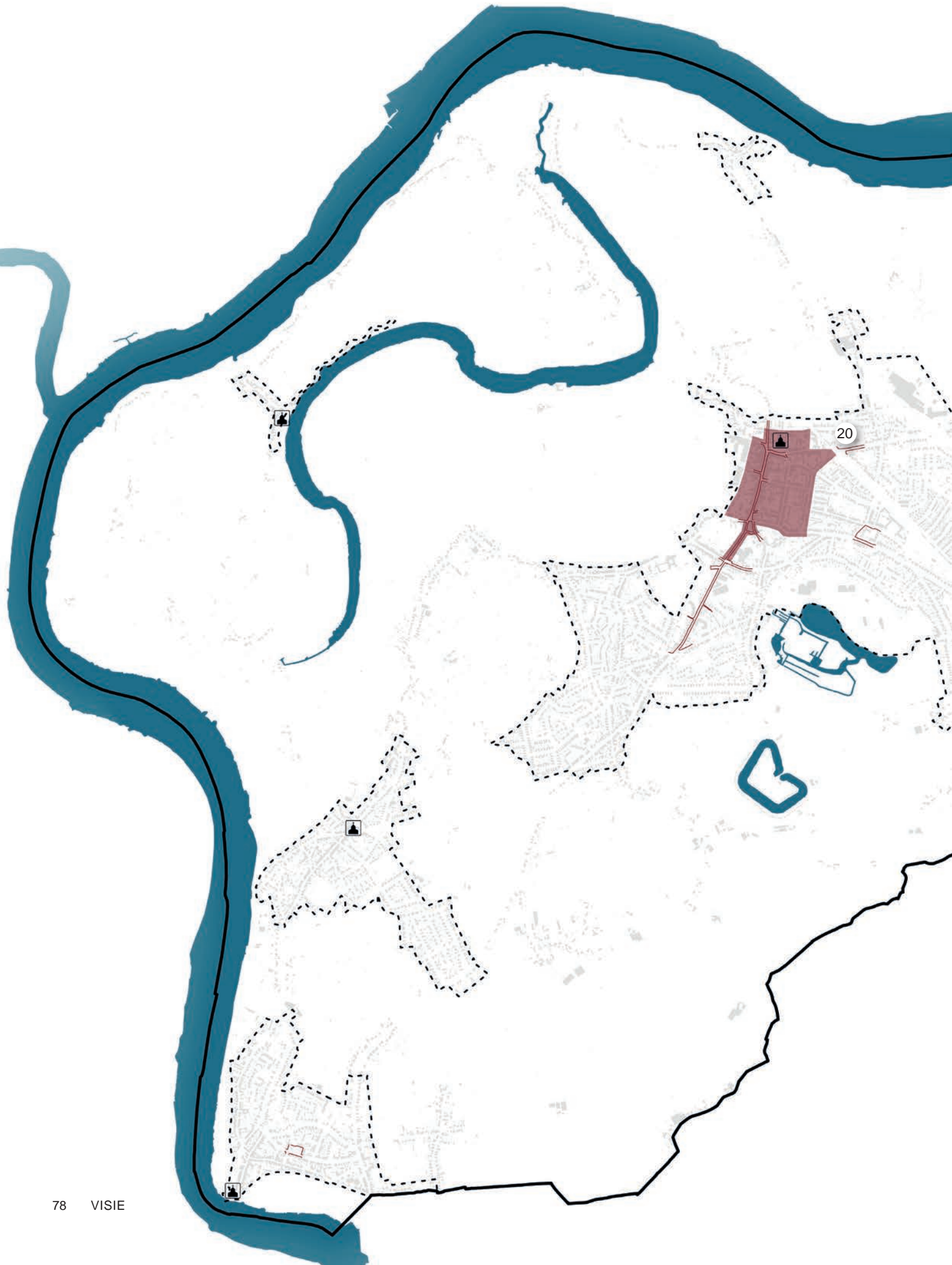
## 2.4.2 GEBIEDSSPECIFIEKE UITWERKING

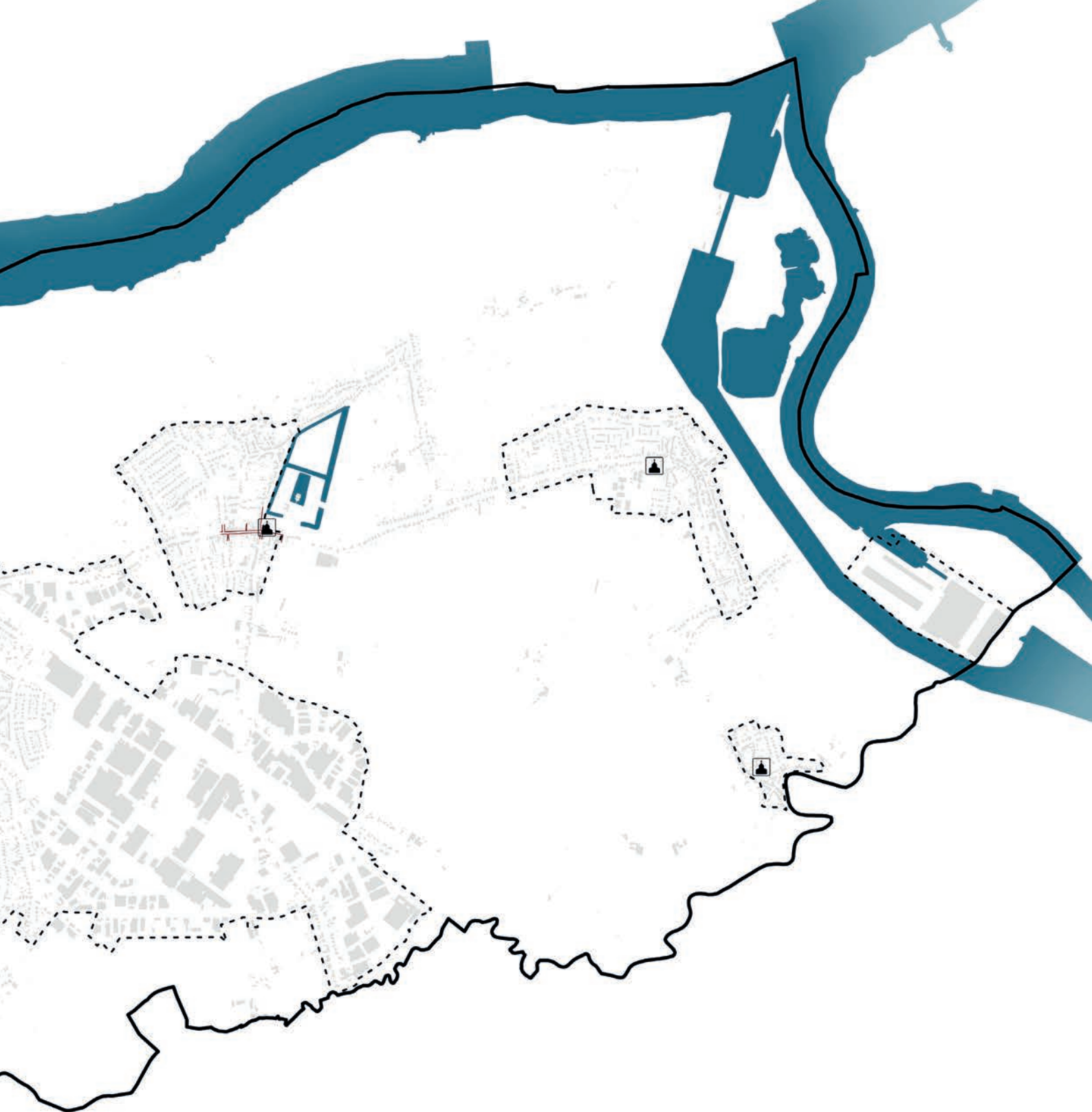
In Bornem-centrum wordt ingezet op verscheidene types van functieverweving. Boomstraat vormt de ruggengraat van het kernwinkelgebied, hier ontplooiën wonen en kleinhandel zich. Langs Sint-Amandsesteenweg worden enerzijds cultuur en wonen verweven, alsook winkelketens en wonen anderzijds.

Op korte termijn komt de site van SBSO Groenlaar vrij. Hier zullen wonen en zorg elkaar aanvullen. Ook langs Achterweidestraat kunnen wonen en zorg complementair werken. Langs Hingenesteenweg worden ter hoogte van de speeltuin recreatie en wonen met elkaar verweven.

In Mariekerke zijn Kouterplein en zijn omgeving aangeduid als zone waar functieverweving zich kan ontplooiën.

In Hingene is het gebied Frans van Haelenstraat - Edmond Vleminckxstraat aangeduid als zone voor functieverweving.





— zone voor functieverweving

■ kernwinkelgebied

⛪ kerkgebouw

① actie (zie volgende pagina)

0 500 m



### 2.4.3 ACTIES

Volgende acties dragen bij tot het verweven van functies.

#### Algemene acties

#### **P. Verrichten van onderzoek naar het stimuleren van (verschillende types van) functieverweving**

De gemeente onderzoekt hoe functieverweving meer kan worden gestimuleerd in de zones voor functieverweving, aangeduid in de dorpen. Dat kan door bijvoorbeeld gesprekken te voeren met bedrijfsmakelaars en eigenaars, een pilootproject op te starten, subsidies op te sporen via verschillende kanalen en pop-ups te faciliteren.

Daarnaast zet de gemeente ook in op een differentiatie van functieverweving waarbij richtinggevend volgende functies kunnen worden verweven:

- kleinhandel en wonen in Boomstraat
- cultuur en wonen in Sint-Amandsesteenweg tussen Kloosterstraat en Absveldstraat
- winkelketens en wonen in Sint-Amandsesteenweg tussen Absveldstraat en Barelveldweg
- zorg en wonen op de site Groenlaar
- recreatie en wonen in Hingenesteenweg ter hoogte van de speeltuin in Hingenesteenweg en omgeving.

Volgende gebieden worden ingezet voor functieverweving:

- **Bornem-centrum:** Boomstraat, langs Sint-Amandsesteenweg, site van SBSO Groenlaar, langs Achterweidestraat, Hingenesteenweg
- **Mariekerke:** Kouterplein
- **Hingene:** zone Frans van Haelenstraat en Edmond Vleminckxstraat.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): uitschrijven van een onderzoeksopdracht met als onderwerp 'functieverweving'.

#### **Q. Monitoren van voorzieningen**

De gemeente zet een monitoringsysteem op voor het in kaart brengen en het monitoren van noodzakelijke voorzieningen. Op deze manier krijgt zij inzicht in het bestaand voorzieningenaanbod en kan zij anticiperen op de noden op vlak van gemeenschapsvoorzieningen, economische ruimten en recreatie als gevolg van een toenemende bevolking.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): uitwerken en toepassen van een monitoringsysteem.

#### Gebiedsspecifieke acties

#### **20. Het uitbouwen van het station als multifunctionele landmark**

De gemeente onderzoekt hoe het station kan worden uitgebouwd als multifunctionele landmark. Het voormalig stationsgebouw kan hierbij worden ingezet voor horeca.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): opmaken van een stedenbouwkundige visie/masterplan.





## 2.5 BEELDBEPALENDE BEBOUWING EN ZICHTRELATIES

Beeldkwaliteit van gebouwen maakt een omgeving herkenbaar, leesbaar en visueel aantrekkelijk en draagt dus bij tot de beleving en de leefkwaliteit van het dorp. Beeldbepalende bebouwing heeft vaak een historisch karakter. Sommige gebouwen zijn beschermd, bijvoorbeeld als monument. Daarnaast beïnvloeden ook heel wat onbeschermd, beeldbepalende gebouwen (bijvoorbeeld een waardevol pand, ensembles van rijwoningen en karaktervolle panden) de leef- en beeldkwaliteit. Ook recente bebouwing kan beeldbepalend zijn en mee de leefkwaliteit van het dorp bepalen.

In 2017 is in het kader van het beleidsplan ruimte Bornem een inventaris van de waardevolle panden voor het grondgebied van Bornem opgemaakt. De gemeente stelt een beleid op voor de concentratiegebieden van historisch waardevol patrimonium<sup>5</sup>. Zij zet in op het behouden, herstellen en versterken van haar historisch waardevol patrimonium.

Naast beeldbepalende gebouwen dragen ook landschapselementen bij tot de beleving van het dorp. Beeldbepalende landschapselementen zijn typische kenmerken en karakteristieken voor dat landschap. Hierbij wordt het begrip 'landschap' opgevat als 'een gebied zoals door de mens waargenomen waarvan het karakter bepaald wordt door natuurlijke en menselijke factoren en de interactie daartussen'<sup>6</sup>. Beeldbepalende landschapselementen kunnen dus zowel natuurlijke elementen als menselijke ingrepen zijn. Denk hierbij aan bijvoorbeeld structurerende reliëfvormen, bomenrijen, beekvalleien, bomen, openheid van een landschap (zichtassen), geslotenheid door aanwezigheid van een bomenrij, spoorwegen enz.

De typische kenmerken en karakteristieken in de ruimtelijke omgeving moeten worden bewaard, versterkt en waar mogelijk zichtbaar gemaakt, vermits zij de beeldwaarde van de straten bepalen. Een zichtrelatie kan ontstaan vanuit een bepaalde plek naar een herkenningspunt (monument, waardevol pand, oriënterende boom enz.) of tussen de dorpen en de open ruimte. Zichtrelaties hebben een belangrijke oriënterende functie en verhogen daardoor de leefbaarheid van de dorpen.



5. Een zone waar tal van historisch waardevol patrimonium aanwezig is, zoals aangeduid op de kaart van de beeldbepalende bebouwing en zichtrelaties.

6. Definitie van een landschap volgens het Europees Landschapsconventie. Europees Landschapsverdrag, Firenze, 20.10.2020

## 2.5.1 DOELSTELLINGEN

Volgende doelstellingen verhogen de leefkwaliteit vanuit de beeldbepalende bebouwing:

- het nuttig en functioneel invullen van beschermd bebouwing (onder meer door leegstand te vermijden door herbestemming of het intern te splitsen)
- het bewaren van de symbolische en de oriënterende waarde van beschermd bebouwing
- het bewaren van de belangrijkste beeldbepalende elementen van niet-beschermd bebouwing
- het stellen van randvoorwaarden voor het grondig renoveren van niet-beschermd waardevolle bebouwing waarbij het toch mogelijk is om te voldoen aan hedendaagse normen
- het bewaken van de overgangen en aansluitingen van aanpalende panden met waardevolle panden zowel naar kroonlijsthoogte, materialen, dakvorm en geledingen in de gevelopbouw
- het bewaken van de ensemblewaarde van niet-beschermd beeldbepalende bebouwing
- het kunnen waarnemen van waardevolle bebouwing vanop een afstand in functie van oriëntatie
- het openhouden van zichtassen naar de waardevolle bebouwing
- het kunnen ervaren van het typisch karakter van een dorp door het genereren van relaties met het omliggend landschap.

Volgende doelstellingen verhogen de leefkwaliteit vanuit de zichtrelaties.

- het verbinden van ruimtelijke ontwikkelingen met waardevolle landschapselementen via zichtassen
- het vrijwaren van belangrijke zichtrelaties naar de aangrenzende open ruimte zodat de dialoog tussen de bebouwde ruimte en het omliggend landschap wordt versterkt.

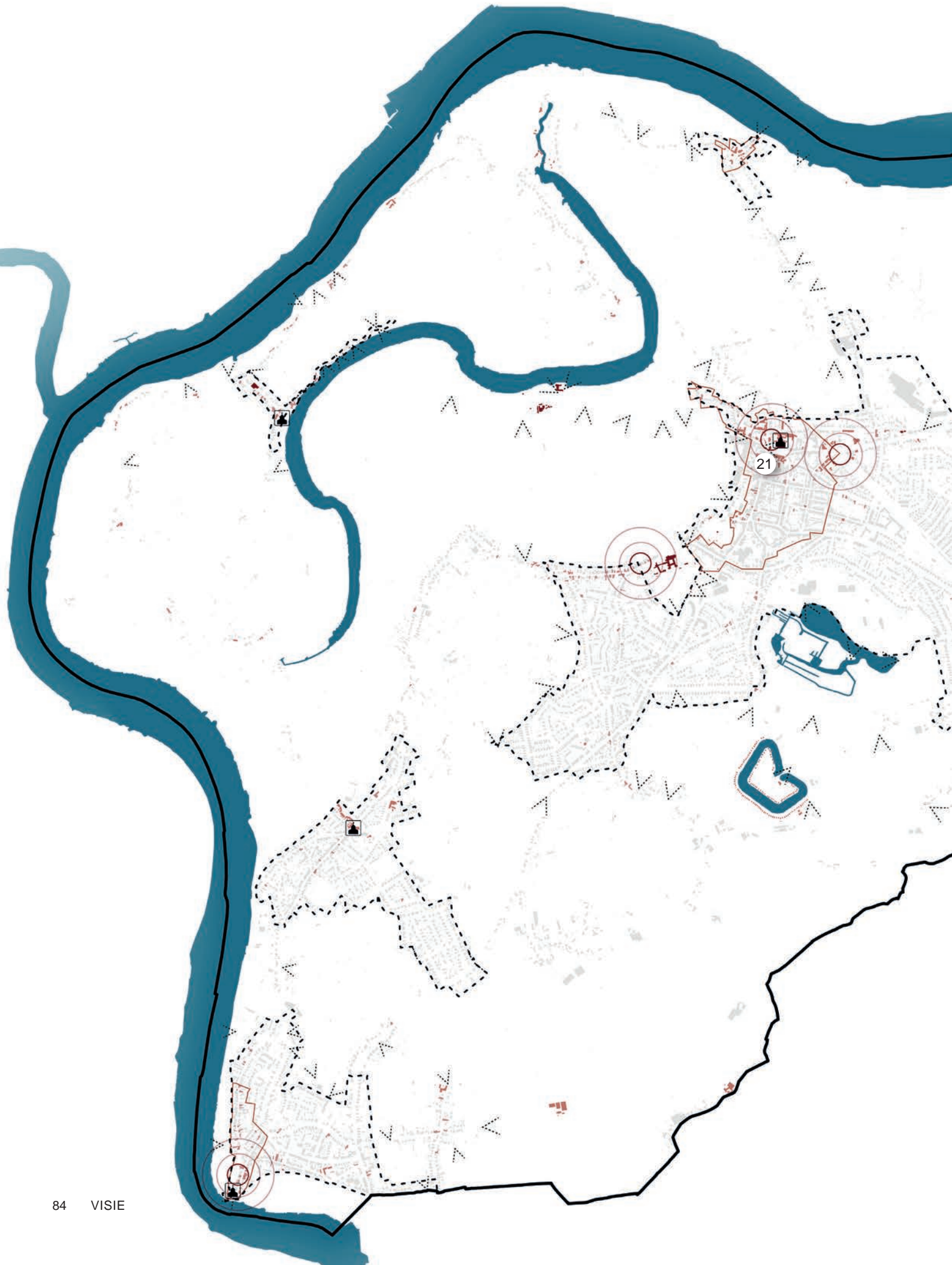
## 2.5.2 GEBIEDSSPECIFIEKE UITWERKING

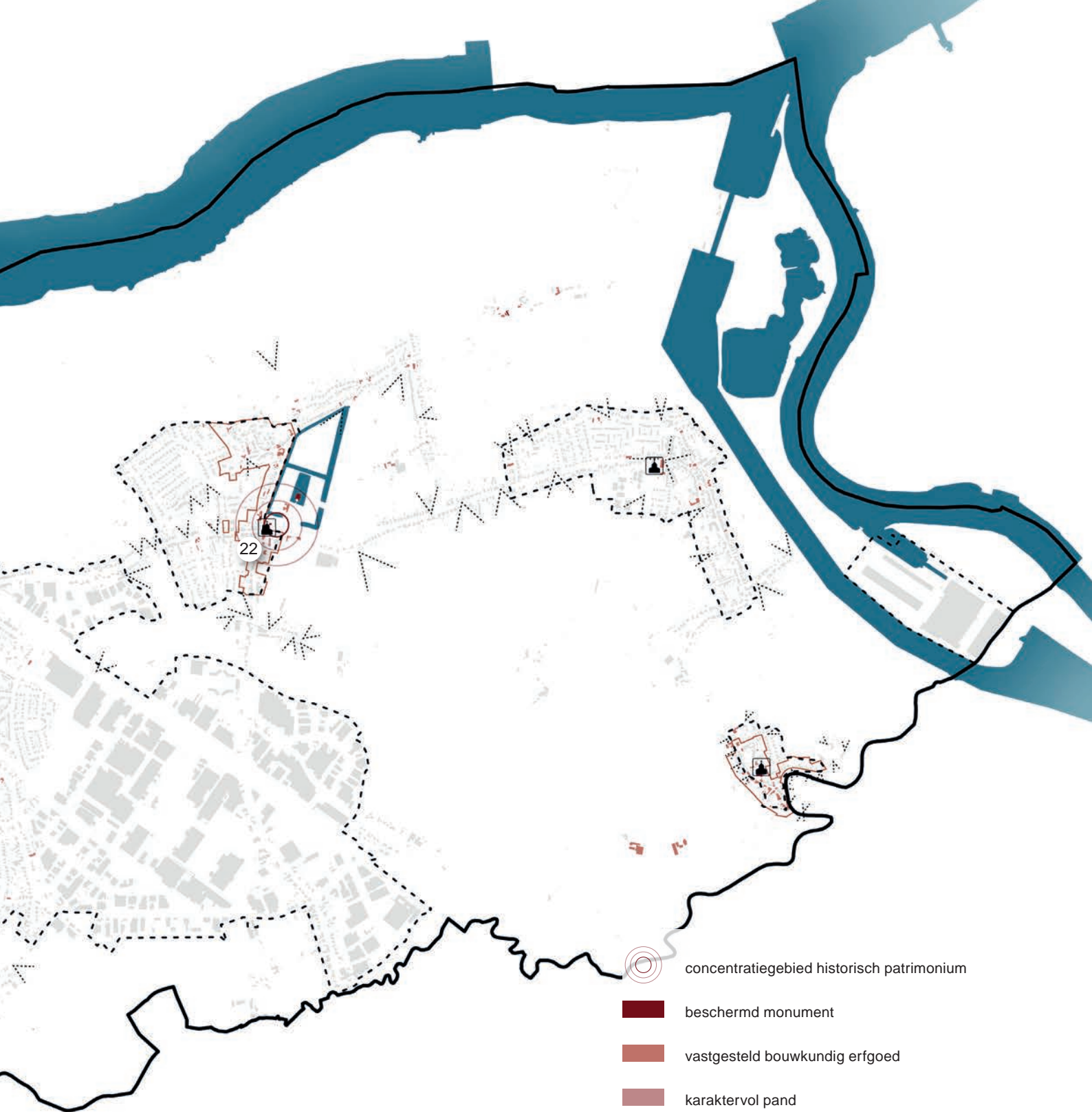
De verschillende dorpen worden gekenmerkt door beeldbepalende gebouwen. Het behoud ervan staat voorop. De beeldbepalende gebouwen in Bornem-centrum zoals de parochiekerk Onze-Lieve-Vrouw en Sint-Leodegarius, het oud gemeentehuis, de Abdij van Bornem, de mouterij, verschillende herenhuizen en burgerhuizen moeten behouden blijven.

Mariekerke wordt gekenmerkt door de beeldbepalende bebouwing zoals de parochiekerk O.L.V.-ten-Hemelopgenomen en de bijhorende pastorie, de gemeentelijke jongensschool, de parochiale vrije basisschool en de brouwerswoning.

De parochiekerk Sint-Stefaan en pastorie, het kasteel d'Ursel inclusief bijhorende gebouwen, de herberg de Zwaan, de gemeenteschool, het oud gemeentehuis en verschillende herenhuizen moeten worden behouden, daar zij beeldbepalend zijn voor Hingene.







-  concentratiegebied historisch patrimonium
-  beschermd monument
-  vastgesteld bouwkundig erfgoed
-  karaktervol pand
-  historische kern
-  zichtrelatie
-  kerkgebouw
-  actie (zie volgende pagina)



### 2.5.3 ACTIES

Volgende acties hebben een positieve bijdrage voor de beeldbepalende bebouwing en zichtrelaties.

#### Algemene acties

##### **R. Opstellen van een beleidsvisie met betrekking tot de concentratiegebieden van waardevol patrimonium**

De gemeente onderzoekt hoe moet worden omgegaan met haar historisch waardevol patrimonium. Vooral de concentratiegebieden hebben nood aan dergelijke beleidsvisie.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): opstellen van een beleidsvisie en deze doorvertalen in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een ruimtelijk uitvoeringsplan.

##### **S. Bijstellen van de inventaris van karaktervolle panden**

Bornem vraagt aan de IOED om de karaktervolle panden te inventariseren. De inventarisatie van karaktervolle panden uit 2017 vormt de basis.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): bijstellen van de inventaris van karaktervolle panden en deze doorvertalen in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of ruimtelijk uitvoeringsplan.

#### Gebiedsspecifieke acties

##### **21. Opmaken van een beeldkwaliteitsplan voor Bornem-centrum**

De gemeente maakt een beeldkwaliteitsplan op waarin regels worden opgesteld met betrekking tot de eenvormigheid en het herstel van historische gevels voor panden in de historische kern. Eveneens wordt de overvloed aan gevelreclame ingetoomd, door het opstellen van spelregels inzake eenvormigheid en beeldkwaliteit.

De principes van het beeldkwaliteitsplan kunnen vervolgens worden verankerd in een ruimtelijk uitvoeringsplan of in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

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

##### **22. Opmaken van een beeldkwaliteitsplan voor de historische kern van Hingene**

De gemeente maakt een beeldkwaliteitsplan op voor de historische kern van Hingene. Hiermee tracht zij de ongecontroleerde opschaling van bebouwing tegen te houden.

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



## 2.6 VERDICHTING

Om aan het bijkomend woonaanbod van 1.430 woningen voor de regionale woningmarkt Bornem - Puurs - Sint-Amands (cf. provinciaal beleidsplan ruimte Antwerpen) te voldoen tussen 2021 en 2030 wordt een 'verdichtingsvoorkeur' op schaal van de gemeente naar voren geschoven. Daar waar het voorzieningenaanbod en het openbaar vervoeraanbod het meest uitgebouwd zijn, wordt het grootste aandeel van het bijkomend woonaanbod opgevangen. Bornem-centrum is in de regionale woningmarkt een strategische dorpskern en wil daarom het grootste aandeel bijkomende woningen opvangen in de gemeente. Het voorzieningenaanbod is hier het grootst en het openbaar vervoeraanbod het meest uitgebouwd. In tweede orde zijn Hingene, Mariekerke en gehucht Branst dorpen waar ook kan worden ingezet op het creëren van nieuwe woningen. Tot slot wordt in de kleine dorpen (Wintam, Eikevliet, Weert en Buitenland) niet actief ingezet op verdichting.

Vervolgens bepalen de ruimtelijke mogelijkheden (ligging in het dorpsweefsel, ontsluitingsmogelijkheden, ruimtelijke draagkracht enz.) van plekken waar bijkomend woonaanbod in een dorp kan worden gerealiseerd.

### 2.6.1 DOELSTELLINGEN

Volgende doelstellingen verhogen de leefkwaliteit vanuit het gedifferentieerd verdichten:

- het aanduiden van gebieden met een verschillende gradatie van verdichting
- het vormgeven van verdichting op een manier die rekening houdt met de geschiedenis en condities van de plek (zoals microreliëf en waardevolle bomen) waardoor het DNA wordt gerespecteerd en versterkt
- het vergroenen van de leefomgeving
- het voldoen aan hedendaagse standaarden van elke wooneenheid
- het in balans houden van het aantal wooneenheden en het voorzieningenaanbod (onderwijs, zorg enz.).

### 2.6.2 GRADATIES

Het beleid is erop gericht om het bijkomend woonaanbod zoveel mogelijk in de geselecteerde verdichtingslocaties en strategische locaties<sup>7</sup> terecht te laten komen. Binnen de dorpen streeft de gemeente om 50% van het bijkomend woonaanbod te verwezenlijken in de geselecteerde verdichtingslocaties en strategische locaties. De gebieden voor zachte transformatie kunnen 35% van het bijkomend woonaanbod opnemen. De overige 15% kan worden opgenomen binnen het juridisch aanbod in de open ruimte.

#### Verdichten

Verdichten betekent een verhoging van het aantal wooneenheden ten opzichte van de bestaande toestand of ten opzichte van de situatie na afwerking van al goedgekeurde omgevingsvergunningen voor het bouwen van woningen of verkavelingsvergunningen voor het verkavelen van gronden.

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

Binnen Bornem-centrum, Mariekerke en Hingene zijn enkele verdichtingslocaties aangeduid. Voor vele bestaat een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan. Voor de verdichtingslocaties en de strategische locaties voert de gemeente een aanbodbeleid. Dat betekent dat zij helder communiceert naar architecten, ontwikkelaars-initiatiefnemers

7. 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.



waar het bijkomend woonaanbod bij voorkeur wordt gerealiseerd. Zij geeft mee welke kwaliteitseisen en randvoorwaarden gelden bij ontwikkeling. Voor woonprojecten in verdichtingslocaties en strategische locaties krijgen initiatiefnemers-ontwikkelaars een stedenbouwkundige last opgelegd omwille van de hogere financiële rendementen die hier mogelijk zijn. Deze last kan verschillende vormen aannemen:

- last in natura (bijvoorbeeld herinrichting van de publieke ruimte, klimaatadaptieve maatregelen, gemeenschapsbevorderende voorzieningen)
- financiële last (bijvoorbeeld bepaald bedrag per gerealiseerde wooneenheid).

Verdichten kan op verschillende manieren. Niet enkel nieuwe ontwikkelingen of nieuwbouw zijn een vorm van verdichten. Ook het opsplitsen van bestaande percelen of woningen en het vervangen of renoveren van verouderde woningen kunnen een verhoging van het ruimtelijk rendement met zich meebrengen. De reconversie van bepaalde sites die vandaag mogelijk een niet-woonfunctie kennen, kan in de toekomst worden herontwikkeld waardoor een verdichtingsproject ontstaat. Elk verdichtingsproject gaat steeds gepaard met het verweven van functies zodat leefbare woonomgevingen ontstaan en meer duurzame verplaatsingen plaatsvinden.

## Zacht transformeren

Voor het grootste deel van de gemeente is een zachte transformatie aan de orde. Dit wil zeggen dat het aantal wooneenheden licht kan stijgen ten opzichte van de vergunde toestand. Daarnaast wordt extra aandacht besteed aan het diversifiëren van het woonaanbod en het tegengaan van verkrotting en leegstand. Te kleine woningen kunnen na samenvoeging een grotere woning vormen terwijl elders een te grote woning kan worden opgesplitst om te voldoen aan de nieuwe noden in de toekomst. Een randvoorwaarde hierbij is dat elke wooneenheid voldoende kwalitatief is. Hiervoor kan een normenkader worden gehanteerd dat gebaseerd is op de richtlijnen van Wonen in Vlaanderen.

Eén of meerdere naast elkaar gelegen woningen kunnen worden vervangen door een meergezinswoning, mits voldaan is aan de woonkwaliteit en de meergezinswoning aanleunt in de kenmerken van de woonbebouwing in de omgeving en kleinschaligheid in gevelgeleding accentueert. Bestaande meergezinswoningen die een schaalbreuk met hun omgeving hebben veroorzaakt, mogen niet als argument worden gebruikt om nieuwe schaalbreuken te realiseren, zelfs als deze zich in de onmiddellijke omgeving zouden bevinden.



Ook onbebouwde percelen langs voldoende uitgeruste wegen kunnen worden ontwikkeld. Dit betekent dat bijvoorbeeld voor nog niet-ontwikkelde percelen langs een uitgeruste weg, die gelegen zijn in woonreservegebied en waarvoor geen goedgekeurde niet-vervallen verkaveling of ruimtelijk uitvoeringsplan van toepassing is, een Vrijgavebesluit <sup>8</sup> kan worden goedgekeurd.

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

Nieuwe gebouwen of verbouwingen zijn echter steeds in harmonie met de bestaande context en veroorzaken geen schaalbreuken. Belangrijk is er op toe te zien dat het aantal wooneenheden ten opzichte van de vergunde toestand slechts beperkt stijgt.

Binnen de gebieden voor zachte transformatie zijn ook (publieke) onbebouwde ruimtes aangeduid die in de toekomst niet zullen worden bebouwd.

## Open houden

Binnen de dorpen geven enkele plekken ademruimte binnen de bebouwde ruimte. Zij hebben vaak een groen karakter en dragen bij tot de leefkwaliteit. Zij blijven zoveel mogelijk bewaard en worden niet ingenomen door bebouwing of andere harde infrastructuur. Zij hebben een zachte bestemming, zijn in eigendom van de gemeente en/of zullen een zachte bestemming behoeven, bijvoorbeeld de woonuitbreidingsgebieden.

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

In Bornem bevinden zich nog een aantal niet-aangesneden woonuitbreidingsgebieden. Het is niet wenselijk deze aan te snijden. Daarom geeft de gemeente geen Vrijgavebesluit voor percelen die gelegen zijn in woonreservegebied <sup>9</sup>.

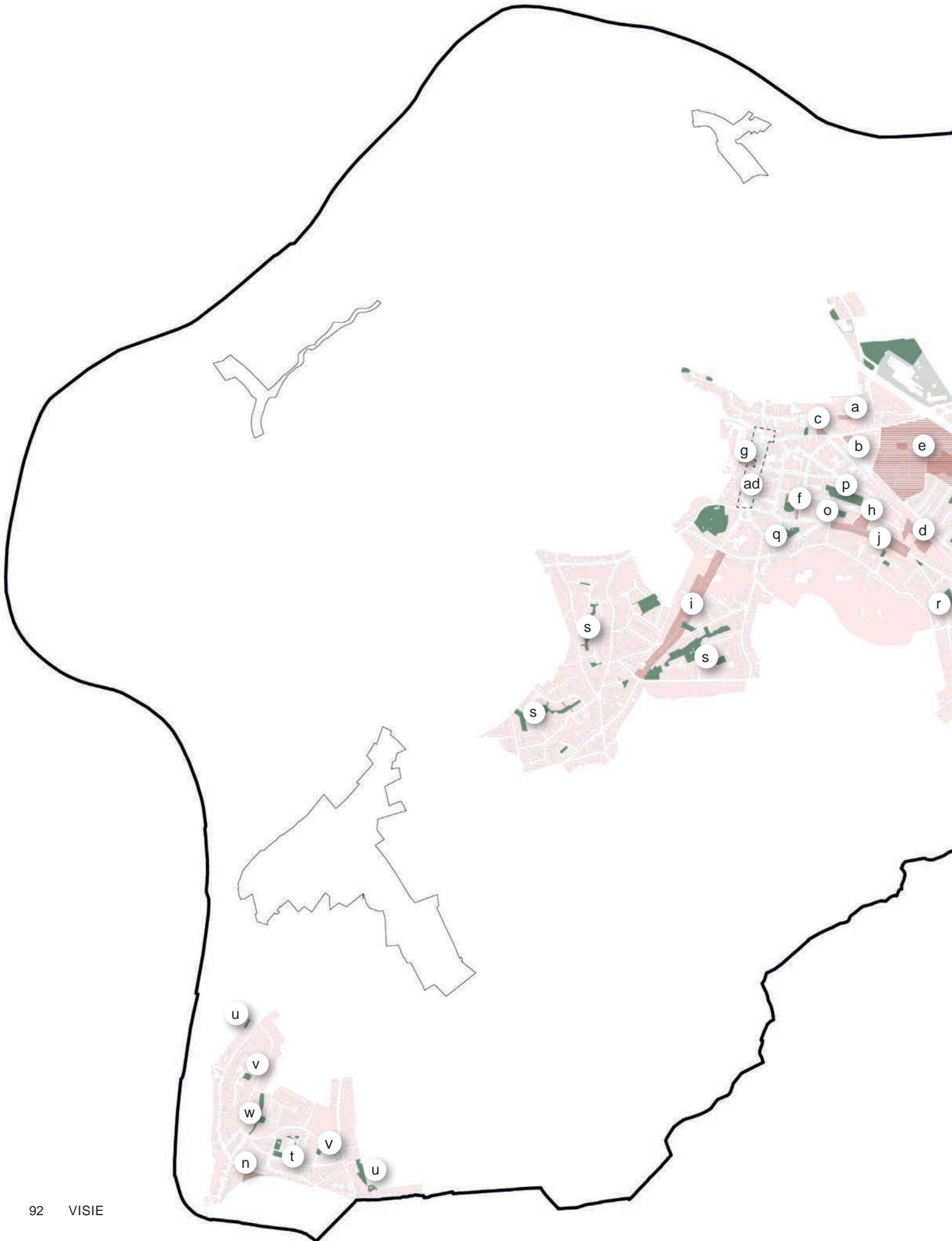
---

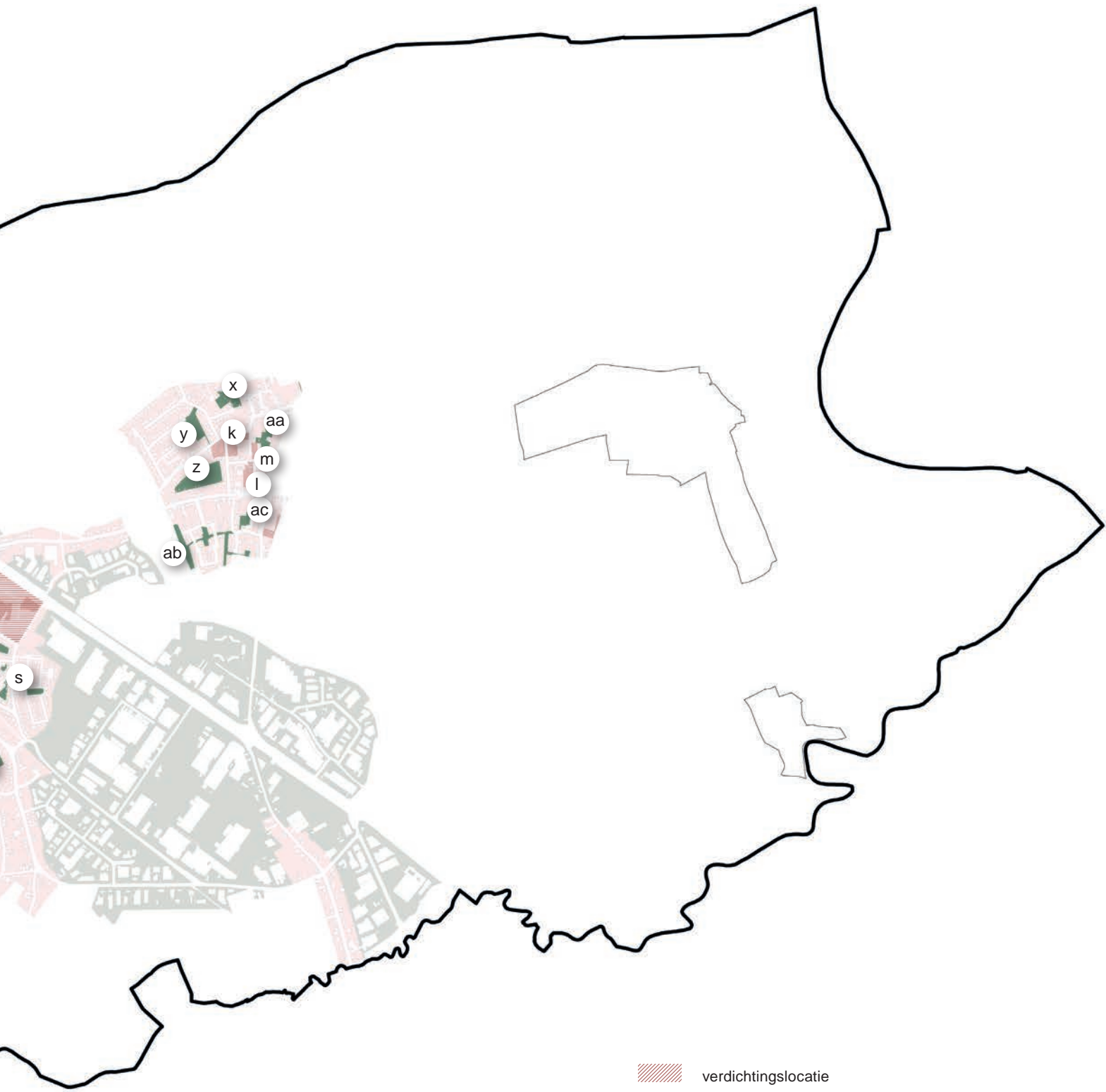
8. Een voorafgaand gemeenteraadbesluit tot vrijgave van een woonreservegebied (of een samenhangend geheel ervan).





---

9. Het begrip woonreservegebied is een verzamelterm voor de gebieden die met het gewestplan werden bestemd als woonuitbreidingsgebied, reservegebied voor woonwijken, woonreservegebied en woonaanslijdingsgebied.







-  verdichtingslocatie
-  zacht transformatie
-  locatie om open te houden
-  locatie om verder te onderzoeken
-  economische ruimte

0 500 m



### 2.6.3 GEBIEDSSPECIFIEKE UITWERKING

De kaart met verdichtingsstrategie doet geen uitspraken op perceelsniveau maar bepaalt wel de zones waar al dan niet een verdichting mogelijk en wenselijk is.

#### Verdichten

Binnen de dorpen komen enkele gebieden voor verdichting in aanmerking.

Volgende verdichtingszones kennen al een planinitiatief en kunnen verdichten volgens het desbetreffend planinitiatief.

#### Bornem-centrum

- a. sociaal huis
- b. meubelwinkel 'Idee' in de stationsomgeving
- c. RUP nr. 16 'Stationsstraat' (voormalig Huis Van Oostenrijk)
- d. RUP 15 'Lindestraat'
- e. BPA 'landelijk gebied onderdeel II wijk Tijpel'
- f. bouwblok Lindestraat - Nieuwe Kouterstraat - Puursesteenweg - Kapelstraat
- g. voormalige Post-site
- h. SBSO Groenlaar.

Daarnaast zijn er nog enkele locaties zonder specifiek planinitiatief die interessante verdichtingslocaties vormen.

#### Steenwegen Bornem-centrum

- i. Sint-Amandsesteenweg (kerkhof - Barelvelddreef)
- j. Puursesteenweg (omgeving brandweer).

#### Hingene

- k. Louis Segersstraat en Schietboomweg
- l. binnengebied Aspergestraat - Dokter Walter Meesstraat - Schuttershofweg - Frans van Haelenstraat
- m. binnengebied Schietboomweg.

#### Mariekerke

- n. RUP nr. 8 'Mariekerke'.

## Open houden

Volgende zones binnen Bornem zijn open te houden.

### Bornem-centrum

- o. Lindestraat - Puursesteenweg (*bestemming woongebied*)
- p. binnengebied Dageraadplaats (*bestemming woongebied*)
- q. Clementstraat - Puursesteenweg - Breevenstraat - Barelstraat (*bestemming woongebied*)
- r. Doregem - Puursesteenweg - Breevendreef (*bestemming tuinzone*)
- s. speelvelden verkavelingswijken (*bestemming openbaar domein*)

### Mariekerke

- t. Kouterplein (*bestemming openbaar domein en recreatie*)
- u. groenzones aan de rand van het dorp moeten open blijven in functie van zichten op het achterliggende landschap en accentueren de randen van het dorp (*bestemming recreatiegebied, bosgebied met ecologische waarde en kleinschalig agrarisch gebied*)
- v. speelpleintjes in woonwijken moeten bewaard blijven (*bestemming groenzone*)
- w. Sint-Jansbeekveld (RUP nr. 8 'Mariekerke'): deze zone vormt een klimaatrobuuste groene long in het dorp en mag niet verdicht worden (*bestemming: openbaar domein*)

## Hingene

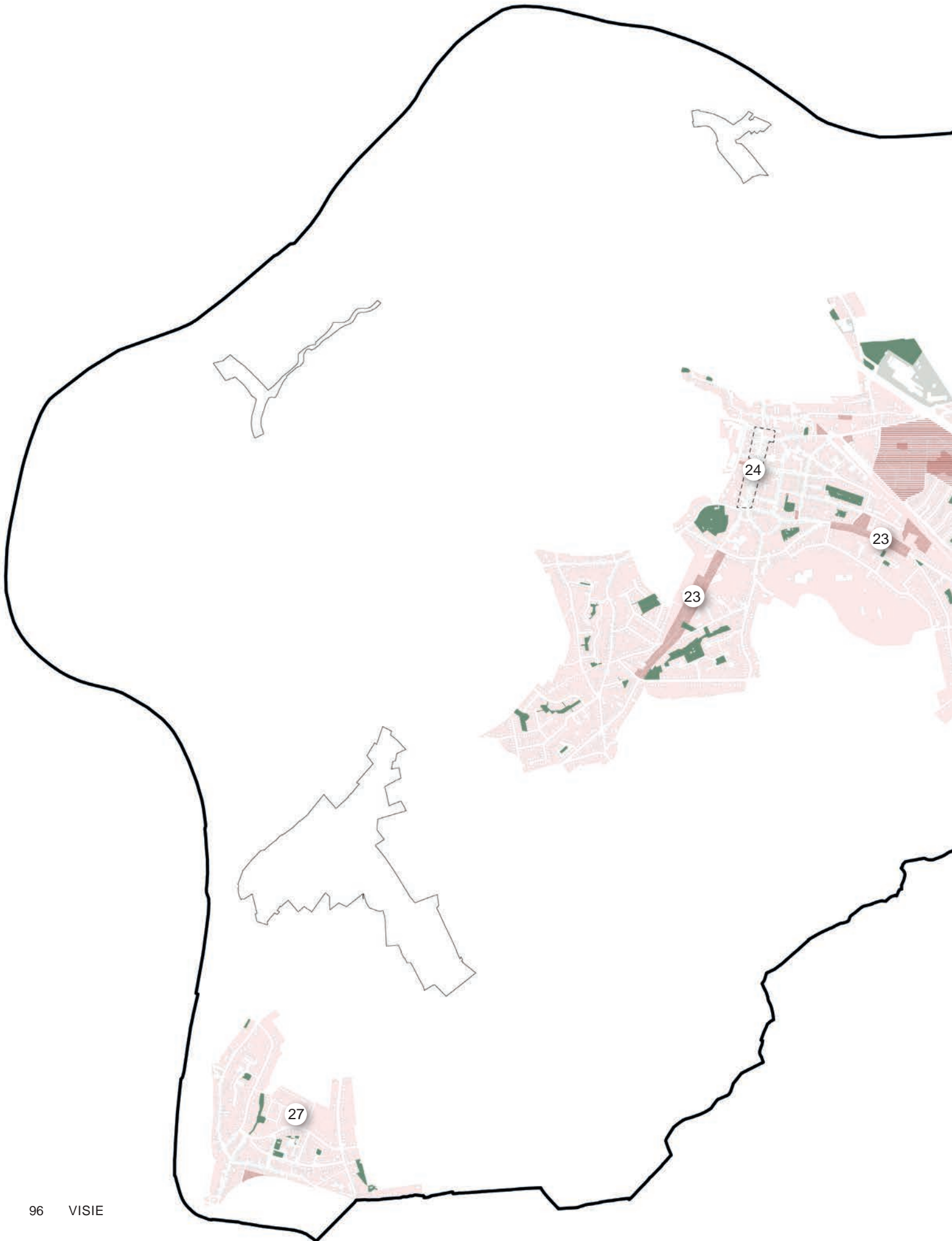
- x. RUP nr. 20 'Victor De Witstraat': de huidige parkbestemming moet bewaard blijven (*bestemming: park*)
- y. verkavelingswijk 'het Zand': deze zone vormt een groene long in de verkavelingswijk en mag niet worden verdicht (*bestemming: recreatiezone met vijver*)
- z. binnengebied Louis Segerstraat - Aspergestraat - Frans van Haelenstraat: deze zone mag in functie van de kwalitatieve groene open ruimte niet worden verdicht (*bestemming woonuitbreidingsgebied*)
- aa. binnengebied Louis Segersstraat: deze zone mag niet verdicht worden (*bestemming woongebied*)
- ab. verkavelingswijk Wateringe: deze zone vormt een groene long in de verkavelingswijk en mag niet worden verdicht (*bestemming woonuitbreidingsgebied*)
- ac. binnengebied speeltuin bij zaal Wateringe: deze zone mag niet verdicht omwille van de kwalitatieve groene open ruimte nabij gemeenschapsvoorzieningen (*bestemming woonuitbreidingsgebied*)

### Verder te onderzoeken

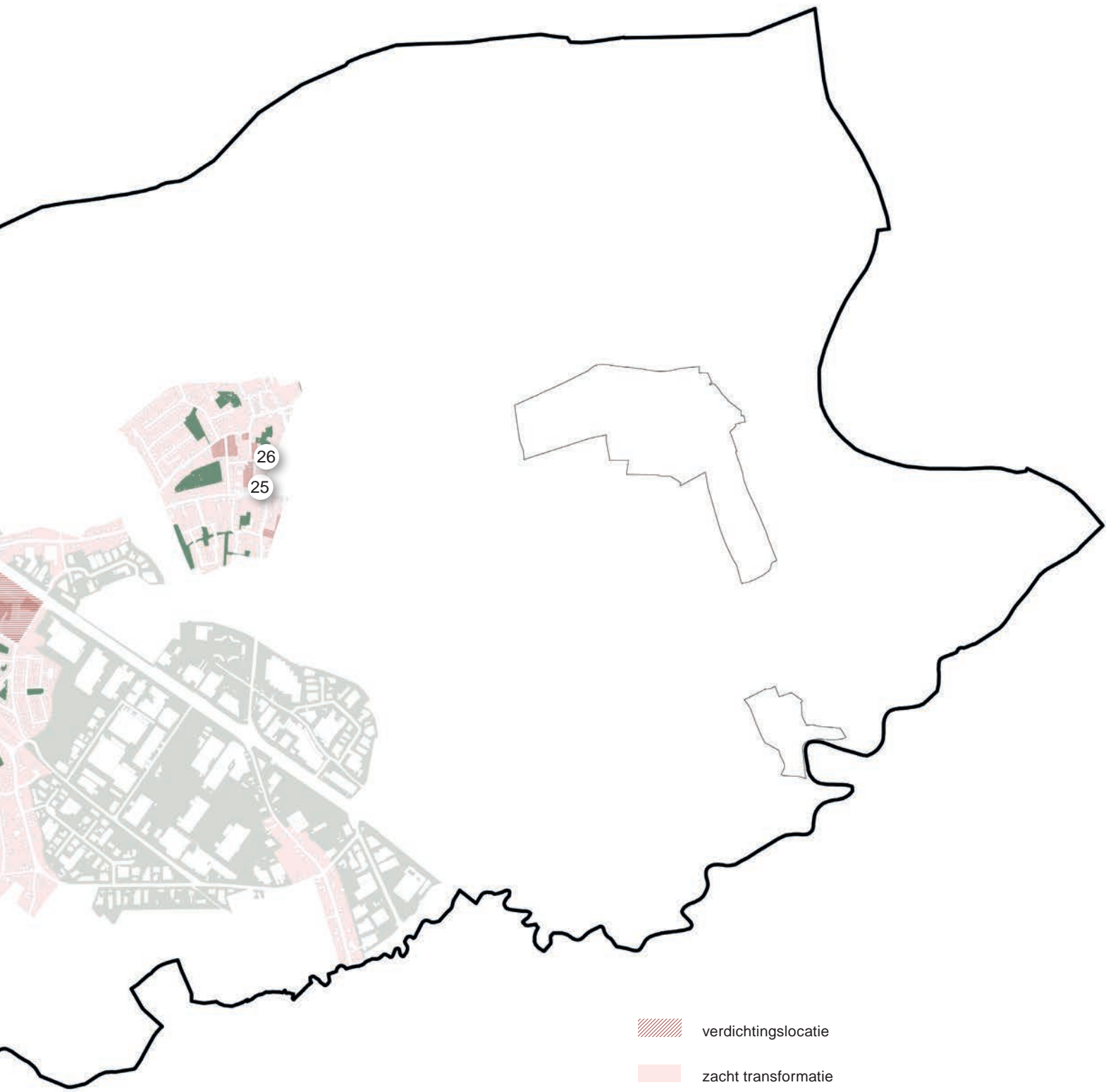
Binnen Bornem-centrum wordt een harmonische verdichting binnen de historische kern (omgeving Kardinaal Cardijnplein en Boomstraat) onderzocht met respect voor de waardevolle en karaktervolle panden en de korrelgrootte.







ad. Boomstraat









-  verdichtingslocatie
-  zacht transformatie
-  locatie om open te houden
-  locatie om verder te onderzoeken
-  economische ruimte
-  actie (zie volgende pagina)

0 500 m



## 2.6.4 ACTIES

Volgende acties zijn van toepassing in de gemeente Bornem.

### Algemene acties

#### **T. Juridisch verankeren van de visie over meergezinswoningen**

De gemeente maakt een visie voor meergezinswoningen op waarin wordt aangegeven waar op het grondgebied van de gemeente nieuwe meergezinswoningen mogelijk zijn en waar niet. Zij verankert deze visie juridisch in een stedenbouwkundige verordening of ruimtelijk uitvoeringsplan.

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

#### **U. Opmaken van een draaiboek voor projectregie**

De gemeente onderzoekt hoe gestructureerd overleg kan worden uitgebouwd in functie van de realisatie van (beeldbepalende) projecten. Het type projecten (bijvoorbeeld ruimtelijke impact, omvang en schaal) waarvoor gestructureerd overleg vereist is, wordt vastgelegd in het door de gemeente uitgewerkte draaiboek.

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

#### **V. Monitoren van het ruimtelijk beleid**

De gemeente zet een monitoringsysteem op om het aantal woningen in de verdichtingsgebieden en in de gebieden voor zachte transformatie op te volgen en na te gaan of deze min of meer in lijn ligt met de vooropgestelde verdeling tussen de verschillende gebieden, zoals opgenomen in de bijlage. Dat betekent dat:

- jaarlijks de diensten aan het college en aan de gemeenteraad rapporteren of de beoogde verdelingspercentages in lijn liggen met de afgeleverde vergunningen
- en indien belangrijke afwijkingen worden vastgesteld, zij mogelijke bijsturingen voor het te voeren woonbeleid voorstellen die ervoor moeten zorgen dat de verdelingspercentages op termijn kunnen worden gehaald.

Hiervoor stemt de gemeente af met de hogere overheden om na te gaan welke monitoringsystemen zij reeds toepassen en welke data kunnen worden verkregen.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): uitwerken en toepassen van een monitoringsysteem.

#### **W. Uitwerken en gebruiken van een verantwoordingsnota als richtinggevend instrument**

De gemeente vraagt aan de initiatiefnemer van een project van meer dan drie woonunits en/of bebouwing van drie of meer bouwlagen om een verantwoordingsnota voor te leggen aan de gemeente waarin wordt aangetoond hoe het project inzet op de vele aspecten van leefkwaliteit en duurzaamheid. De gemeente werkt hiervoor een sjabloon uit.

De verantwoordingsnota bevat ten minste volgende onderdelen:

- een analyse van het projectgebied en de omgeving
- de inhoud van het project
- de duurzaamheid van het gebouw
- indien van toepassing: de locatiegeschiktheid en architecturale kwaliteit van het project.

De analyse van het projectgebied en zijn omgeving beschrijft de ruimtelijke context van het gebied (onder andere: ruimtelijke kenmerken, identiteit van de buurt waarvan het projectgebied deel uitmaakt).

De inhoud van het project beschrijft de visie en motivering van de wijze waarop het project zich op een kwaliteitsvolle manier in de ruimere context integreert of erop inspeelt. Onder andere de bouwhoogte, het aantal bouwlagen, de bouwdiepte, de gevelgeleding en de materialisatie worden besproken.

De duurzaamheid van het gebouw beschrijft op welke manier het gebouw bijvoorbeeld inspeelt op het vlak van energie, mobiliteit, water, groen, leefbaarheid en identiteit.

Onder de locatie van het project worden onder andere verstaan:

- de plaats en functioneren van het gebouw
- de meerwaarde voor de buurt
- mobiliteitseffecten
- de relatie met mogelijke erfgoedwaarden in de omgeving.

Onder de architecturale kwaliteiten van het project worden onder andere verstaan:

- de architecturale kwaliteit van het ontwerp
- het samenspel van de gekozen architectuur van het project met de architecturale kenmerken van de omgeving
- de materialisatie
- de kwaliteit en invulling van de plint in relatie tot de publieke ruimte.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): uitwerken van een sjabloon voor de verantwoordingsnota en hanteren van de verantwoordingsnota als instrument bij een vergunningsaanvraag.

## **X. Uitwerken en toepassen van een kader voor het opleggen van stedenbouwkundige lasten**

De gemeente legt aan een initiatiefnemer van projecten van drie woonunits en/of bebouwing van drie of meer bouwlagen, een stedenbouwkundige last op in functie van het creëren van een maatschappelijke meerwaarde in de directe omgeving. Mogelijke stedenbouwkundige lasten (niet-limitatief) zijn: het voorzien van wegenis en het overdragen aan het publiek domein na realisatie, het voorzien van parkeerplaatsen, het aanleggen van groen, het voorzien van een gemeenschapsvoorziening enz. De last moet in verhouding staan tot de aanvraag.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): uitwerken van stedenbouwkundige lasten en toepassen bij behandeling van aanvragen omgevingsvergunningen.

## **Y. Opmaken van een gemeentelijk thematisch ruimtelijk uitvoeringsplan 'open ruimte binnen de bebouwde ruimte'**

De gemeente maakt een gemeentelijk thematisch ruimtelijk uitvoeringsplan op voor de herbesteding van vandaag hard bestemde maar onaangesneden gebieden die belangrijk zijn om te vrijwaren. Verschillende gebieden zijn reeds in eigendom van de gemeente zoals de groenzone in Droogveldstraat tussen 175-191 aan de rand van Mariekerke, het speelplein van de bloemekeswijk.

Gebieden die opgenomen kunnen worden in dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn (niet-limitatief):

- **Bornem-centrum:** Lindestraat - Puursesteenweg, binnengebied Dageraadplaats, Clementstraat - Puursesteenweg - Breevenstraat - Barelstraat, Doregem - Puursesteenweg - Breevendreef
- **Hingene:** binnengebied Louis Segerstraat - Aspergestraat - Frans van Haelenstraat, binnengebied Louis Segerstraat, verkavelingswijk Wateringe.

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



## Z. Onderzoeken van de woonpreferenties

De gemeente onderzoekt de woonpreferenties van haar bewoners en bouwt hiermee verder op een eerder uitgevoerd onderzoek bij gezinnen die voor de eerste keer op de woningmarkt komen. Zo kan zij inspelen op de woonwensen zoals de woonbehoefte voor specifieke doelgroepen, de staat van het woonpatrimonium, de gewenste grootte van nieuwe woningen enz.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): uitwerken van een woonpreferentie-onderzoek.

## AA. Verhogen van de kwaliteit van bestaande woningen

De gemeente zet in op een verhoging van de kwaliteit van de bestaande woningen. Zij kan:

- inspelen op de reconversie van gebouwen
- voorzien in aanvullende gemeentelijke premies voor de renovatie van het patrimonium, deze premies worden periodiek geëvalueerd
- meer aandacht geven aan de huurmarkt door bijvoorbeeld het conformiteitsattest te promoten, de woningkwaliteit te onderzoeken, discriminatie op de huurmarkt te bestrijden
- leegstand en verkrotting bestrijden door het continueren van de leegstandheffing en de belasting op tweede verblijven.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): uitwerken van een sensibiliseringscampagne en een subsidiebeleid.

## Gebiedsspecifieke acties

Gebiedsspecifieke acties voor de verdichtingslocaties die ook een strategische locatie zijn, zijn niet hieronder beschreven maar in het volgende hoofdstuk, dit om herhaling te vermijden.

### **23. Opmaken van een stedenbouwkundige visie/masterplan in functie van de verdichtingsvisie voor steenwegen**

De gemeente onderzoekt op welke manier verdichting langs de steenwegen op de aangeduide verdichtingslocaties mogelijk is en werkt hiervoor een masterplan uit.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): uitvoeren van ontwerp onderzoek en opmaken van een stedenbouwkundige visie/masterplan.

### **24. Onderzoeken van de verdichtingsvisie binnen de historische kern van Bornem-centrum**

De gemeente onderzoekt een harmonische verdichting binnen de historische kern (omgeving Kardinaal Cardijnplein en Boomstraat) van Bornem-centrum met respect voor de waardevolle en karaktervolle panden en korrelgrootte.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): uitvoeren van ontwerp onderzoek.

### **25. Opmaken van een stedenbouwkundige visie/masterplan voor het binnengebied Aspergestraat - Dokter Walter Meesstraat - Schuttershofweg - Frans van Haelenstraat**

De gemeente maakt in overleg met alle belanghebbende partijen een stedenbouwkundige visie/masterplan op voor het onbebouwd gebied in het bouwblok Aspergestraat - Dokter Walter Meesstraat - Schuttershofweg - Frans van Haelenstraat met als doel een balans te creëren tussen groen, sociale woningen en verdichting. Mobiliteit vormt een aandachtspunt bij de ontwikkeling van dit gebied.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): opmaken van een stedenbouwkundige visie/masterplan.

## **26. Opmaken van een stedenbouwkundige visie/ masterplan voor het binnengebied Schietboomweg**

De gemeente maakt in overleg met alle belanghebbende partijen een stedenbouwkundige visie/masterplan op voor het onbebouwd gebied aan Schietboomweg met als doel een balans te creëren tussen groen en verdichting.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): opmaken van een stedenbouwkundige visie/masterplan.

## **27. Herzien van het RUP nr. 8 'Mariekerke'**

De gemeente herziert het RUP nr. 8 in functie van het reduceren van de uitbreidings- en opdelingsmogelijkheden van gebouwen die gelegen zijn in de gebieden voor zachte transformatie.

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



# 3 STRATEGISCHE LOCATIES

De leefkwaliteit kan aanzienlijk worden verhoogd door een kwaliteitssprong te genereren op strategische locaties. Hier komen verschillende leefkwaliteitsthema's samen. Voor deze gebieden neemt de gemeente zelf het initiatief tot de opmaak van een geïntegreerde visie.

Binnen de dorpen komen volgende strategische locaties voor.

Bornem-centrum

- a. De omgeving van de voormalige Post-site biedt een opportuniteit voor het op een kwaliteitsvolle manier verdichten van de historische kern met beeldbepalende bebouwing. Een pro-actieve visie-ontwikkeling is noodzakelijk om ongewenste transformaties van deze beeldbepalende site tegen te gaan.
- b. De stationsomgeving is een ruimtelijk knooppunt binnen Bornem-centrum. Verschillende mobiliteitsstromen en voorzieningen komen hier samen. Hier ligt een opportuniteit om de groene bakens in het dorp te versterken. De gemeente vormt de omgeving van het speelplein aan Hingenesteenweg en het gemeentehuis om tot park met het gemeentehuis als gebouwpaviljoen binnen dit geheel. Daarnaast wordt onderzocht hoe de stationsomgeving bijkomend kan worden geïntensifieerd en hoe de beeldkwaliteit kan worden opgewaardeerd.
- c. In samenspraak met alle belanghebbende partijen zal worden gezocht naar een visie voor Motte den Dult als strategische locatie. De aanwezige groene ruimte kan bijdragen tot het bestrijden van het hitte-eilandeffect.
- d. Het binnengebied en de randen van het bouwblok Lindestraat - Nieuwe Kouterstraat - Puursesteenweg - Kapelstraat hebben nood aan een stedenbouwkundige visie in functie van het open houden van het binnengebied als groene long en het verdichten van de randen van het bouwblok.
- e. De vrijgekomen site van SBSO Groenlaar biedt een opportuniteit voor een gemengd programma.

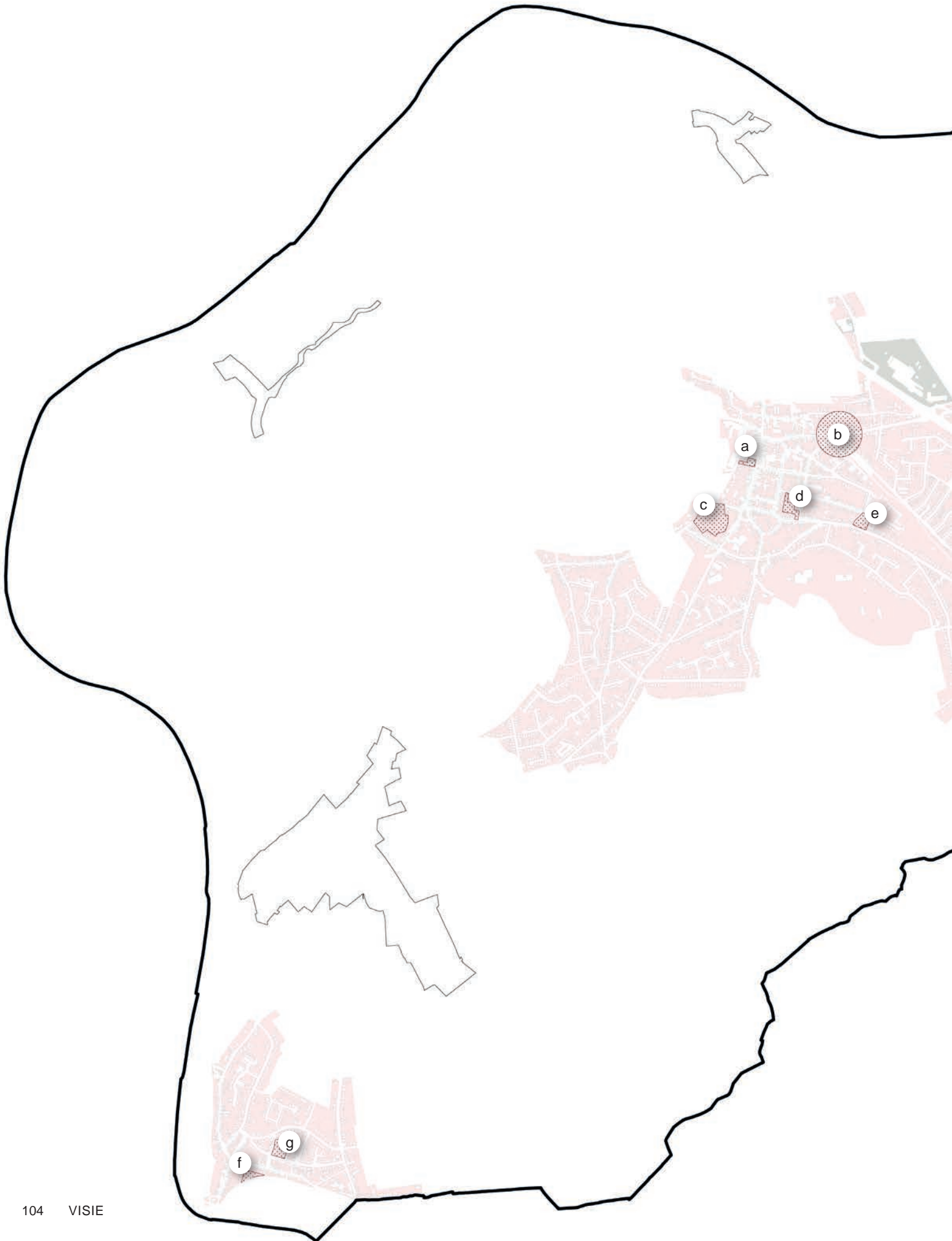
## Mariekerke

- f. Het woongebied voor woonproject (RUP nr. 8) is nu een onbebouwde zone. Om het dorp te verdichten is een ontwikkeling wenselijk.
- g. De omgeving rondom Kouterplein biedt een opportuniteit voor het verhogen van de beeldkwaliteit van het dorp.

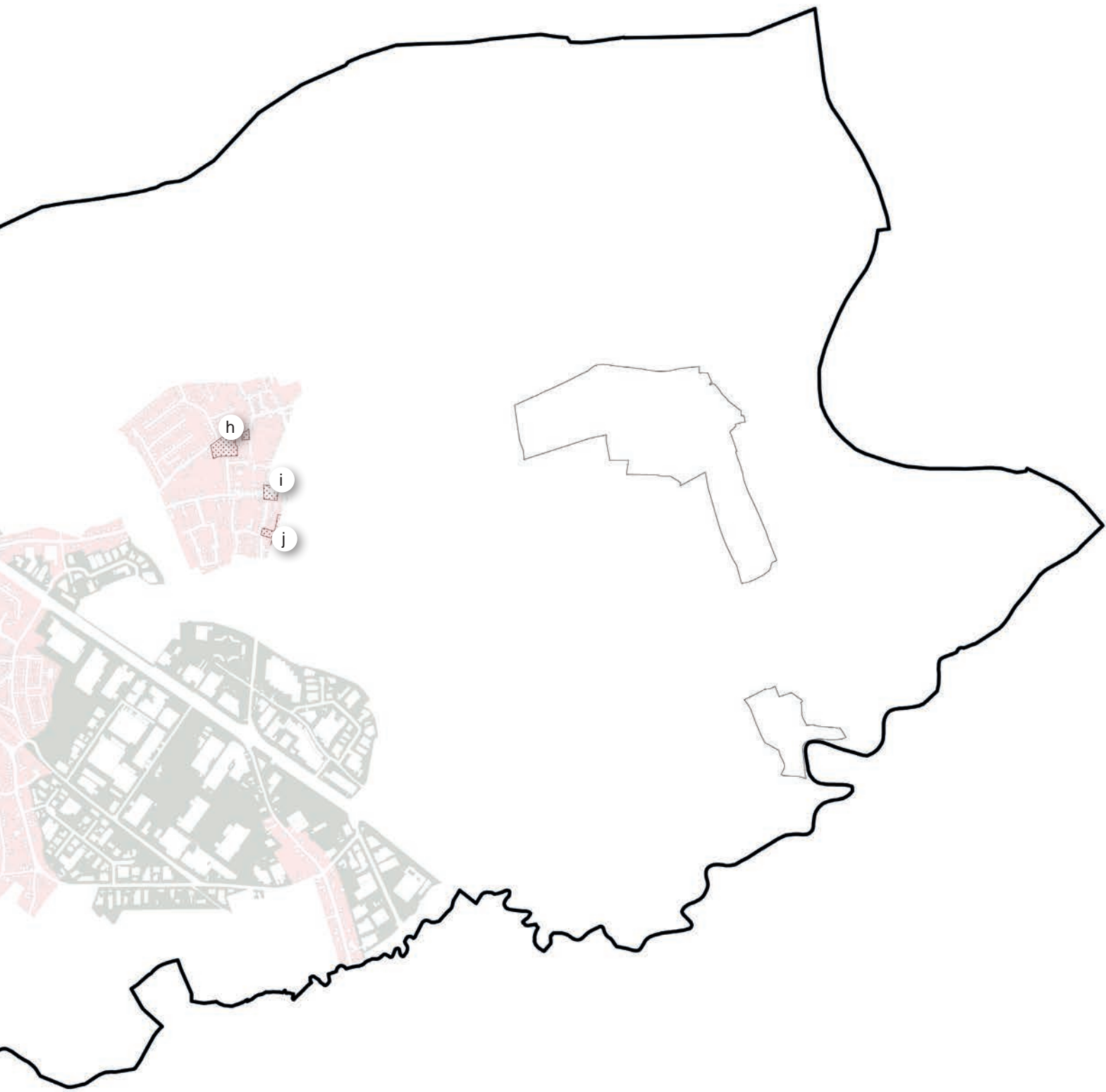
## Hingene


- h. Te midden van het dorp ter hoogte van Louis Segersstraat en Schietboomweg bevindt zich een groot onbebouwd gebied. De opportuniteit doet zich voor om deze bouwblokken op een kwalitatieve manier af te werken.
- i. De omgeving van het kruispunt Frans van Haelenstraat - Edmond Vleminckxstraat - Wolfgang d'Urselstraat - Cesar van Kerckhovenstraat heeft nood aan een opwaardering. Hierbij kan het gemotoriseerd verkeer worden afgeremd, de omgeving als ontmoetings- en verblijfsplaats worden ingericht. Ook een mogelijke neven- of herbestemming van de parochiekerk Sint-Stefaan kan worden onderzocht.
- j. Hingense Kasteeldreef biedt potenties in functie van verdichting, daar onbebouwde percelen op een strategische manier kunnen worden bebouwd.







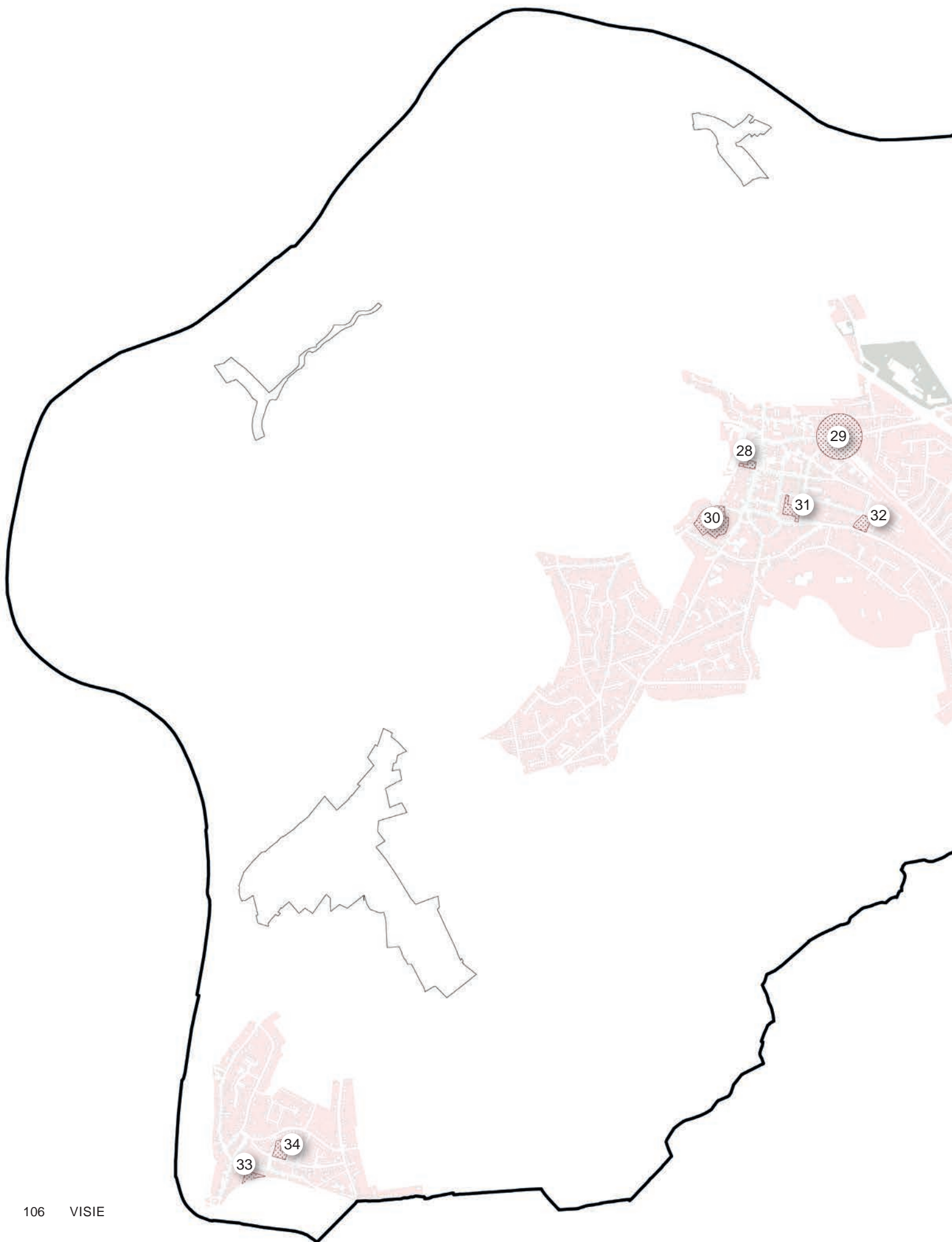


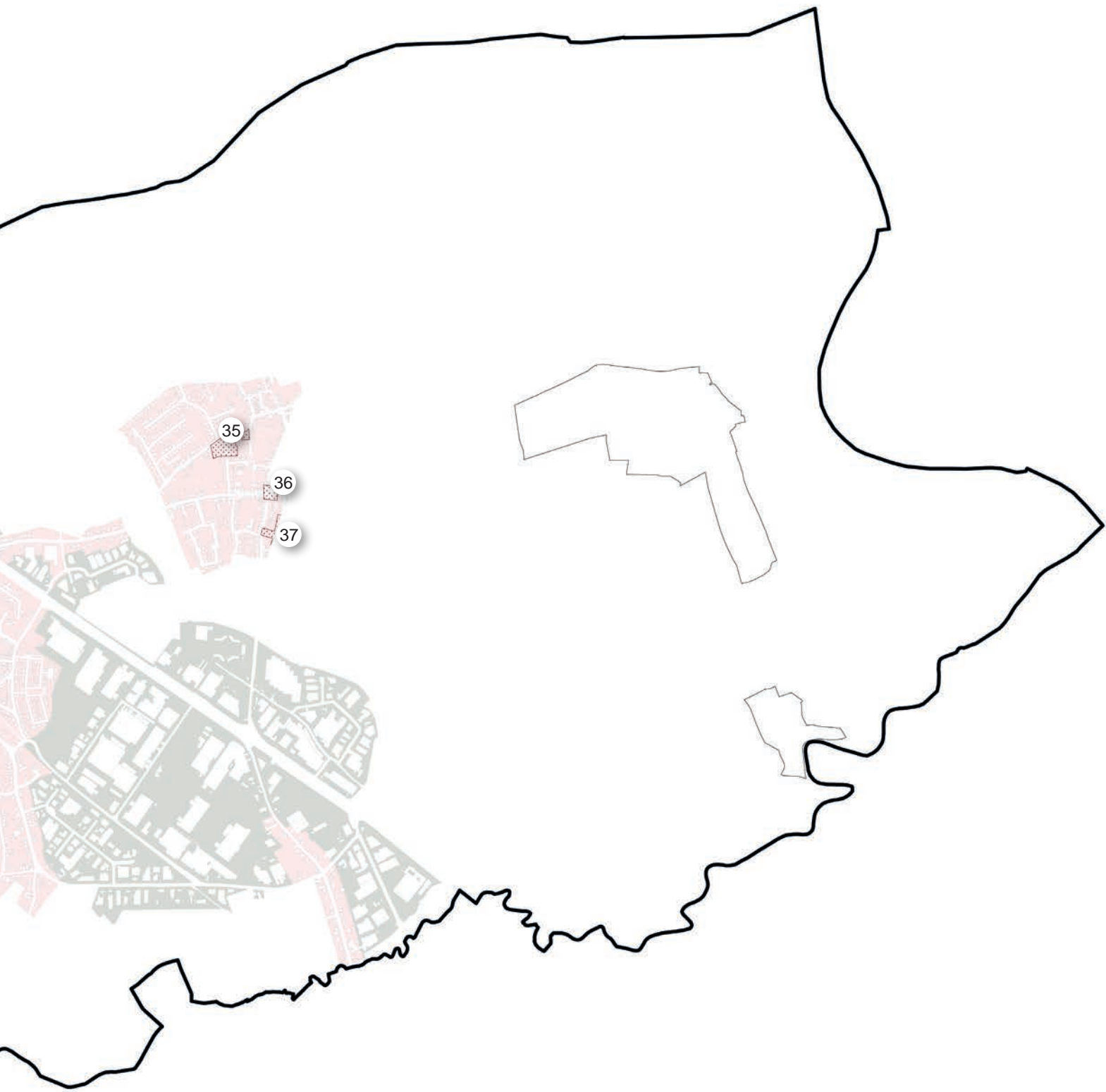
 strategische locatie





 dorp

 economische ruimte







-  strategische locatie
-  dorp
-  economische ruimte
-  actie (zie volgende pagina)



Volgende acties zijn van toepassing in de gemeente Bornem.

### Algemene acties

#### **AB. Opnemen van een actieve projectregie voor de strategische locaties**

De gemeente selecteert strategische locaties waarvan de uitvoering een belangrijke impact heeft op de ruimtelijke ontwikkeling van Bornem. Vanuit het nastreven van het algemeen belang neemt zij een actieve rol in de projectregie op voor het realiseren van deze strategische locaties.

### Gebiedsspecifieke acties

#### **28. Opmaken van een masterplan voor de voormalige Post-site**

De gemeente maakt in overleg met alle belanghebbende partijen een masterplan op voor de voormalige site van De Post in Bornem-centrum met als doel het verhogen van de verblijfskwaliteit en het creëren van een doorgedreven gemengd verdichtingsproject.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): opmaken van een masterplan <sup>10</sup>.

#### **29. Opmaken van een stedenbouwkundige visie/masterplan voor de stationsomgeving**

De gemeente maakt in overleg met alle belanghebbende partijen een stedenbouwkundige visie <sup>11</sup> / masterplan op voor de stationsomgeving met als doel het verhogen van de verblijfskwaliteit dankzij het inzetten op waterbuffering, zachte recreatieve functies en aandacht voor de reeds aanwezige groenelementen.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): opmaken van een stedenbouwkundige visie/masterplan.

#### **30. Opstarten van een onderhandelingstraject voor Motte den Dulf**

zie actie 5. Versterken van Motte den Dulf

#### **31. Opmaken van een stedenbouwkundige visie/masterplan voor het bouwblok Lindestraat - Nieuwe Kouterstraat - Puursesteenweg - Kapelstraat**

De gemeente maakt in overleg met alle belanghebbende partijen een stedenbouwkundige visie/masterplan op voor het bouwblok Lindestraat - Nieuwe Kouterstraat - Puursesteenweg - Kapelstraat in Bornem-centrum met als doel het openhouden van het binnengebied in functie van klimaatadaptatie en het kwalitatief verdichten van de randen van het bouwblok in Lindestraat en Nieuwe Kouterstraat.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): opmaken van een stedenbouwkundige visie/masterplan.

#### **32. Opmaken van een stedenbouwkundige visie/masterplan voor voormalige site van SBSO Groenlaar**

De gemeente maakt een stedenbouwkundige visie/masterplan op voor een gemengde ontwikkeling op de voormalige site van SBSO Groenlaar met als doel het verhogen van de verblijfskwaliteit en het creëren van een gemengd project.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): opmaken van een stedenbouwkundige visie/masterplan.

10. Een masterplan is een ontwerp en heeft als doel een visie op (middel)lange termijn volgens een prioritaire aanpak te concretiseren.

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

### **33. Opmaken van een masterplan voor een nieuwe gemengde woonontwikkeling Mariekerke**

De gemeente maakt in overleg met alle belanghebbende partijen een masterplan op voor een nieuwe gemengde woonontwikkeling in Jan Hammeneckerstraat met als doel het verhogen van de verblijfskwaliteit en het creëren van een doorgedreven gemengd verdichtingsproject.

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

### **34. Opmaken van een inrichtingsplan voor Kouterplein**

De gemeente maakt in overleg met alle belanghebbende partijen een inrichtingsplan op voor de omgeving Kouterplein in Mariekerke met als doel het verhogen van de verblijfskwaliteit en het creëren van functieverweving in deze omgeving.

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

### **35. Opmaken van een stedenbouwkundige visie/masterplan voor het bouwblok Louis Segersstraat - Aspergestraat**

De gemeente maakt in overleg met alle belanghebbende partijen een stedenbouwkundige visie/masterplan op voor het onbebouwd gebied in bouwblok Louis Segersstraat - Aspergestraat met als doel het kwalitatief afwerken van het bouwblok in Hingene.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): opmaken van een stedenbouwkundige visie/masterplan.

### **36. Opmaken van een stedenbouwkundige visie/masterplan voor historische kern Hingene**

De gemeente maakt in overleg met alle belanghebbende partijen een stedenbouwkundige visie/masterplan op voor de omgeving van het kruispunt Frans van Haelenstraat - Edmond Vleminckxstraat - Wolfgang d'Urselstraat - Cesar van Kerckhovenstraat. Bijzondere aandacht gaat naar het behoud van de verkeersfunctie van deze verbindingsweg tussen de verschillende dorpen, de verkeersveiligheid voor alle weggebruikers, het creëren van een ontmoetingsplek en het vastleggen van de toekomst van het kerkgebouw.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): opmaken van een stedenbouwkundige visie/masterplan.

### **37. Opmaken van een stedenbouwkundige visie/masterplan voor de Hingense Kasteeldreef**

De gemeente maakt in overleg met alle belanghebbende partijen een stedenbouwkundige visie/masterplan op voor de onbebouwde percelen in de Hingense Kasteeldreef (tussen Cesar van Kerckhovenstraat en Hingense Kasteeldreef), met als doel het kwalitatief afwerken van de historische dreef in Hingene.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): opmaken van een stedenbouwkundige visie/masterplan.





# 4 WENSBEELD

Het wensbeeld geeft in samenhang de visie voor de verschillende leefkwaliteitsthema's weer in een dorp. Per dorp is het wensbeeld beschreven en wordt een overzicht gegeven van alle gebiedsspecifieke acties om dit wensbeeld te realiseren.

Alle algemene acties dragen uiteraard ook bij tot de realisatie van het wensbeeld voor elk dorp afzonderlijk. Hiernaast wordt een overzicht gegeven van de algemene acties.

- A. Oprichten van een fonds voor strategische grondverwerving
- B. Opmaken van een actieprogramma
- C. Opstellen van een beleidskader 'economie'
- D. Ontwikkelen van een ondersteunend beleid, gericht op het klimaatrobuust inrichten van private percelen
- E. Vergroenen van straten als lineaire groenverbindingen
- F. Uitwerken en toepassen van een richtlijnenboek voor de publieke ruimte
- G. Aanleggen van tuinstraten
- H. Vergroenen van gemeenschapsvoorzieningen
- I. Klimaatrobuust inrichten van speelpleinen
- J. Verhogen van de toegankelijkheid van begraafplaatsen
- K. Klimaatrobuust inrichten van begraafplaatsen
- L. Organiseren van de stromen op de dijken
- M. Opstellen van een beleidskader 'recreatie'
- N. Opmaken van een traag wegenplan
- O. Updaten van het mobiliteitsplan
- P. Verrichten van onderzoek naar het stimuleren van (verschillende types van) functieverweving
- Q. Monitoren van voorzieningen
- R. Opstellen van een beleidsvisie met betrekking tot de concentratiegebieden van waardevol patrimonium
- S. Bijstellen van de inventaris van karaktervolle panden
- T. Juridisch verankeren van de visie over meergezinswoningen
- U. Opmaken van een draaiboek voor projectregie
- V. Monitoren van het ruimtelijk beleid
- W. Uitwerken en gebruiken van een verantwoordingsnota als richtinggevend instrument
- X. Uitwerken en toepassen van een kader voor het opleggen van stedenbouwkundige lasten
- Y. Opmaken van een gemeentelijk thematisch ruimtelijk uitvoeringsplan 'open ruimte binnen de bebouwde ruimte'
- Z. Onderzoeken van de woonpreferenties
- AA. Verhogen van de kwaliteit van bestaande woningen
- AB. Opnemen van een actieve projectregie voor de strategische locaties



## 4.1 BORNEM-CENTRUM

In Bornem-centrum wordt ingezet op het versterken van de drie polen waarrond het dorp is opgehangen, met name het cultureel centrum 'Ter Dilft', Kardinaal Cardijnplein en het station. Boomstraat en Stationsstraat zijn vergroend en heringericht in functie van de zachte weggebruiker. Ter hoogte van het cultureel centrum 'Ter Dilft' is Barelstraat heraangelegd als tuinstraat en vormt zij zo een groene structuur tussen het centrum van het dorp en het sport- en recreatiedomein Breeven.

Kardinaal Cardijnplein is een echte verblijfsplaats met plaats voor horeca en cultuur. Het plein is autoluw ingericht dankzij het afleiden van het gemotoriseerd verkeer naar de parkings aan de rand van het dorp.

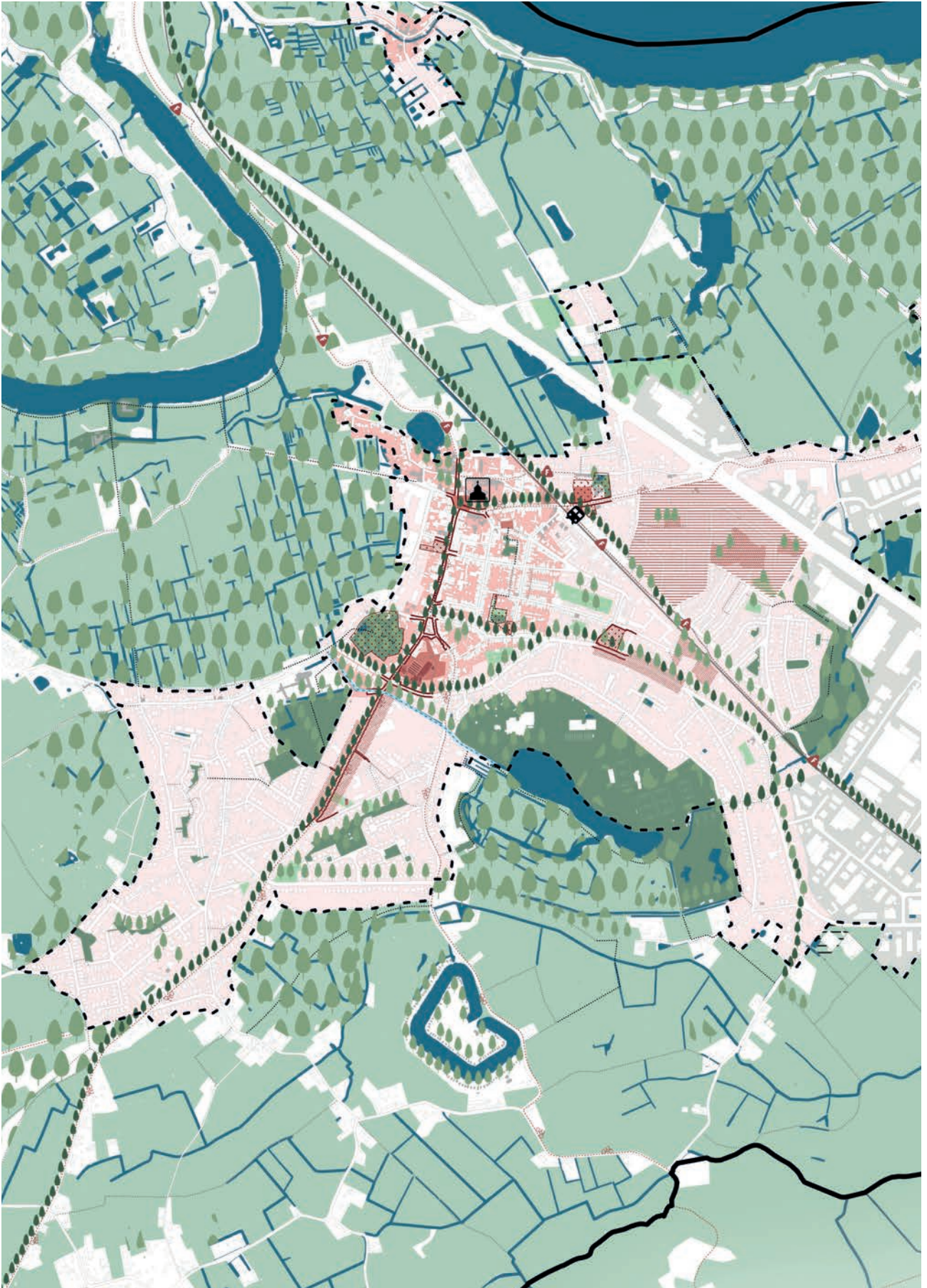
De verschillende groen zones in en rond het dorp (zoals het kasteeldomein van Marnix van Sint-Aldegonde, Motte den Dulft, het sport- en recreatiedomein Breeven en de bufferzone aan Pedro Colomalaan) zijn met elkaar verbonden dankzij het groenblauw netwerk en vormen zo (publiek toegankelijke) groene oases en ecologische verbindingen in het dorp.

|   |  |
|---|--|
|    | waterlichaam   |
|    | versterkte blauwe structuur                                    |
|    | groene ruimte  |
|    | groene publieke ruimte   |
|    | bestaande groene straat / bosclusters                          |
|    | nieuwe vergroende straat (indicatief)                          |
|  | (herinrichting) verharde publieke ruimte                       |
|  | zone voor functieverweving                                     |
|  | trage weg (bestaand)   |
|  | trage weg (nieuw, indicatief)                                  |
|  | fietssnelweg   |
|  | functioneel fietsnetwerk                                       |
|  | spoorweg en treinstation                                       |
|  | strategische locatie   |
|  | zachte transformatie   |
|  | economische ruimte   |
|  | verdichtingslocatie  |
|  | historische kern   |
|  | beschermde of vastgesteld bouwkundig erfgoed, karaktervol pand |
|  | kerkgebouw   |
|  | landmark   |

0 500 m







kaart 10 wensbeeld Bornem-centrum



## Gebiedsspecifieke acties

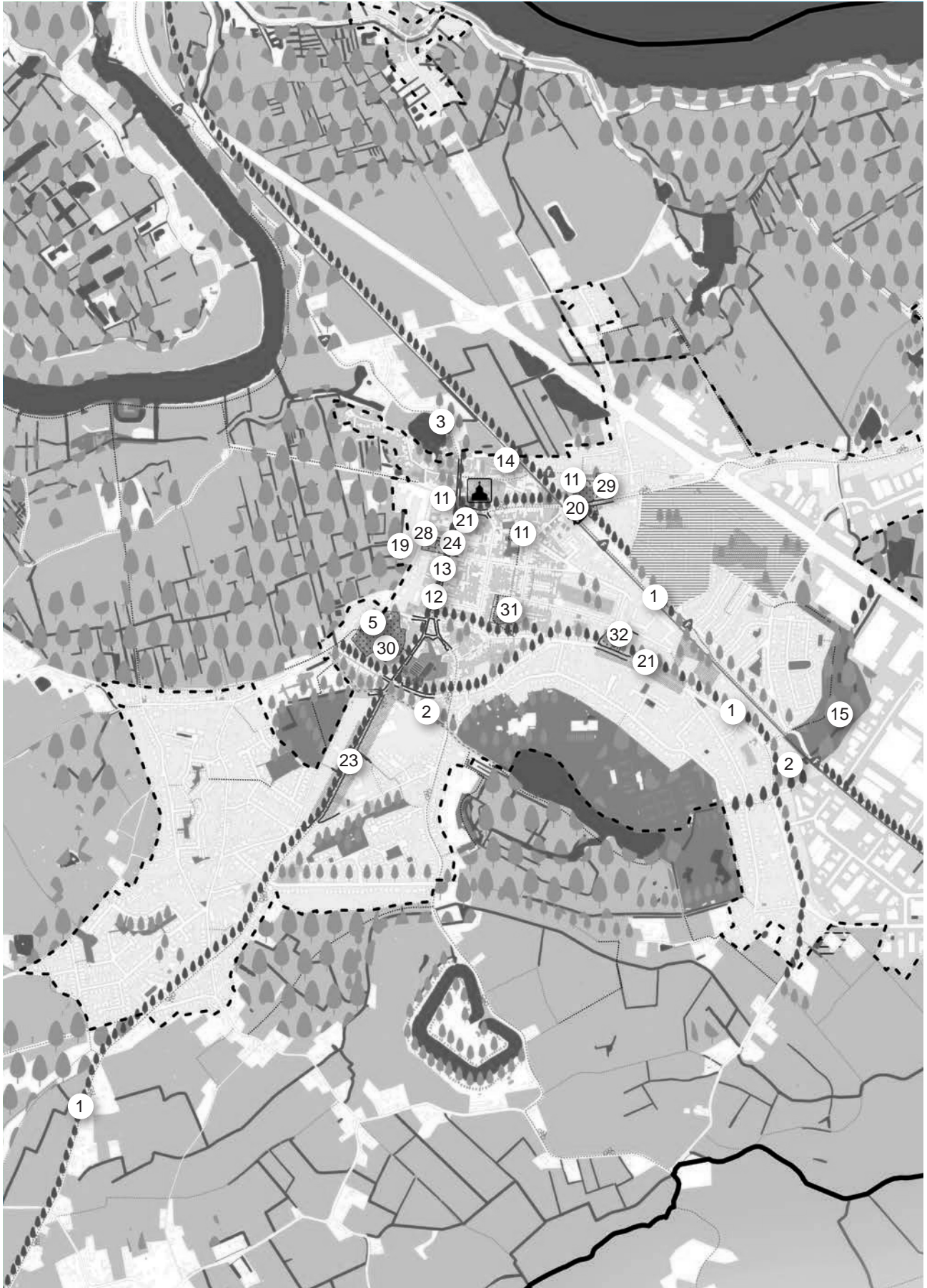
1. Vergroenen van steenwegen en spoorweg als lineaire groenverbindingen
2. Ruimte geven aan de blauwe structuur 'Donkloop - Guil - Beekje'
3. Versterken van Mannenwiel
4. Dichter bij elkaar brengen van de Klein Mechelenloop, Priesterveldloop en Koningsbeek
5. Versterken van Motte den Dulft
11. Opwaarderen van verharde publieke ruimten
12. Herinrichting van de publieke ruimte binnen de historische kern van Bornem-centrum
13. Realiseren van een parkje in Boomstraat
14. Aanleggen van Dries en omgeving naar historische typologie
15. Opwaarderen van het buffergebied aan Pedro Colomalaan tot groene publieke ruimte
19. Opmaken van een toekomstvisie voor de parkeergarage aan Achterweidestraat
20. Het uitbouwen van het station als multifunctionele landmark
21. Opmaken van een beeldkwaliteitsplan voor Bornem-centrum
23. Opmaken van een stedenbouwkundige visie/masterplan in functie van de verdichtingsvisie voor steenwegen
24. Onderzoeken van de verdichtingsvisie binnen de historische kern van Bornem-centrum
28. Opmaken van een masterplan voor de voormalige Post-site
29. Opmaken van een stedenbouwkundige visie/masterplan voor de stationsomgeving
30. Opstarten van een onderhandelingstraject voor Motte den Dulft
31. Opmaken van een stedenbouwkundige visie/masterplan voor het bouwblok Lindestraat - Nieuwe Kouterstraat - Puursesteenweg - Kapelstraat

32. Opmaken van een stedenbouwkundige visie/masterplan voor voormalige site van SBSO Groenlaar

-  waterlichaam
-  versterkte blauwe structuur
-  groene ruimte
-  groene publieke ruimte
-  bestaande groene straat / bosclusters
-  nieuwe vergroende straat (indicatief)
-  (herinrichting) verharde publieke ruimte
-  zone voor functieverweving
-  trage weg (bestaand)
-  trage weg (nieuw, indicatief)
-  fietssnelweg
-  functioneel fietsnetwerk
-  spoorweg en treinstation
-  strategische locatie
-  zachte transformatie
-  economische ruimte
-  verdichtingslocatie
-  historische kern
-  beschermd of vastgesteld bouwkundig erfgoed, karaktervol pand
-  kerkgebouw
-  landmark
-  actie

0 500 m





kaart 11 acties Bornem-centrum



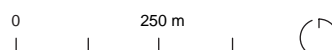
## 4.2 MARIEKERKE

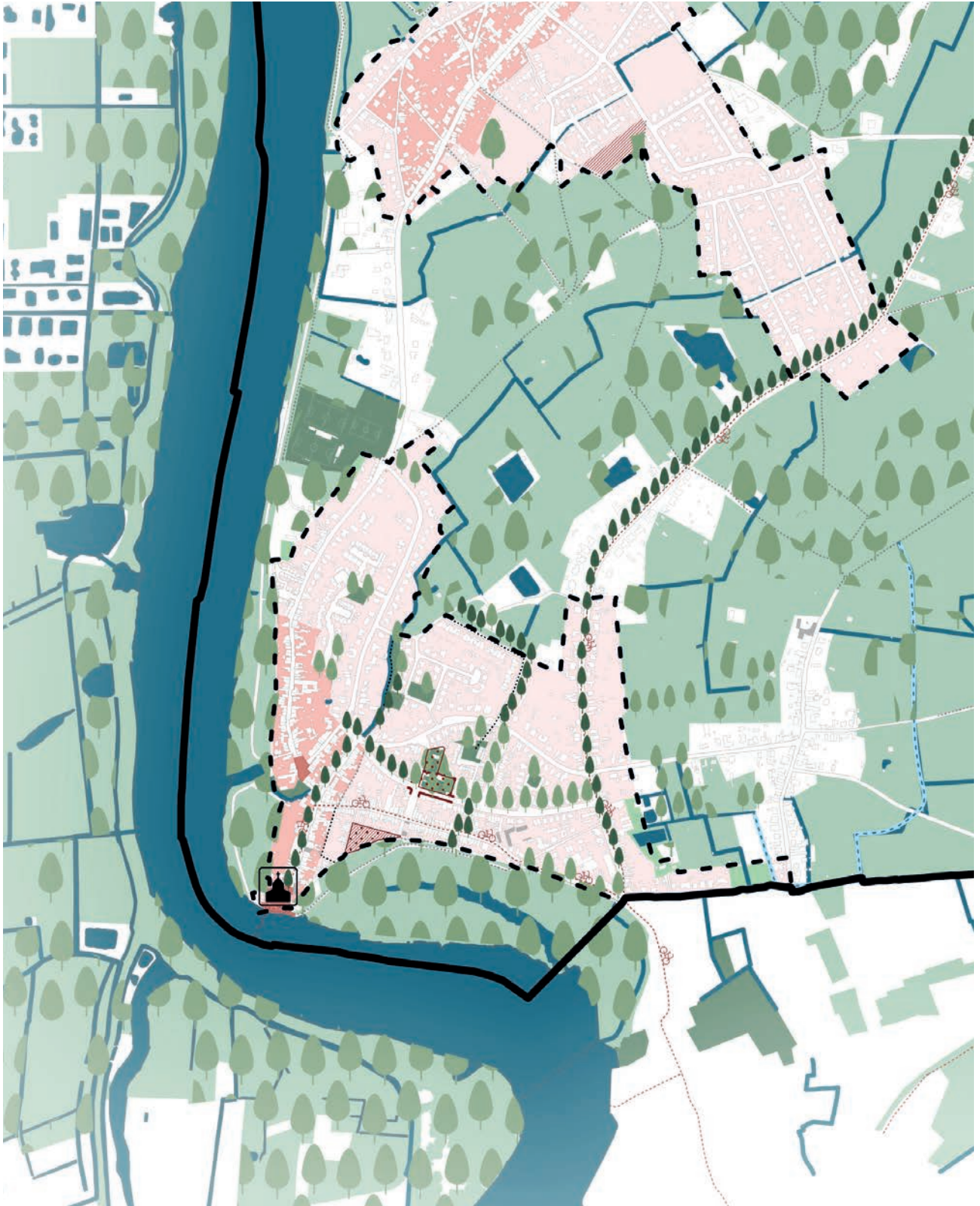
In Mariekerke is het groenblauw netwerk versterkt dankzij het doortrekken van de reeds aanwezige groene structuren doorheen het dorp. Zo is bijvoorbeeld Sint-Jansveldbeek verder opengelegd in Omgangstraat. Omgangstraat is heringericht als klimaatrobuuste tuinstraat en verbindt zo de Schelde met het centrum van het dorp.

Ter hoogte van Den Hof van Aline en Jan Hammeneckerstraat dringen groene vingers het dorp binnen en versterken zij de relatie met de Schelde.

Weertstraat is vergroend, voortuinen zijn hier onthard, extra bomen aangeplant en bijkomende groenperken gerealiseerd.

-  waterlichaam
-  versterkte blauwe structuur
-  groene ruimte
-  groene publieke ruimte
-  bestaande groene straat / bosclusters
-  nieuwe vergroende straat (indicatief)
-  (herinrichting) verharde publieke ruimte
-  zone voor functieverweving
-  trage weg (bestaand)
-  trage weg (nieuw, indicatief)
-  fietssnelweg
-  functioneel fietsnetwerk
-  spoorweg en treinstation
-  strategische locatie
-  zachte transformatie
-  economische ruimte
-  verdichtingslocatie
-  historische kern
-  beschermd of vastgesteld bouwkundig erfgoed, karaktervol pand
-  kerkgebouw
-  landmark





kaart 12 wensbeeld Mariekerke



## Gebiedsspecifieke acties

|  |   |  |
|--|---|--|
| 1. Vergroenen van steenwegen en spoorweg als lineaire groenverbindingen                  |    | waterlichaam   |
| 6. Accentueren van de randen van het dorp  |    | versterkte blauwe structuur                                    |
| 7. Versterken van groene structuren tussen de dorpen                                     |    | groene ruimte  |
| 8. Versterken van de waterlopen op de gemeentegrens tussen Bornem en Puurs - Sint-Amands |    | groene publieke ruimte   |
| 11. Opwaarderen van verharde publieke ruimten  |    | bestaande groene straat / bosclusters                          |
| 16. Herinrichten van Kouterplein tot nieuwe groene publieke ruimte                       |    | nieuwe vergroende straat (indicatief)                          |
| 17. Publiek toegankelijk maken van het Schoor  |    | (herinrichting) verharde publieke ruimte                       |
| 18. Opmaken van een inrichtingsplan voor de schoolomgeving 'de Kinderplaneet'            |  | zone voor functieverweving                                     |
| 27. Herzien van het RUP nr. 8 'Mariekerke'   |  | trage weg (bestaand)   |
| 33. Opmaken van een masterplan voor een nieuwe gemengde woonontwikkeling Mariekerke      |  | trage weg (nieuw, indicatief)                                  |
| 34. Opmaken van een inrichtingsplan voor Kouterplein                                     |  | fietssnelweg   |
|  |  | functioneel fietsnetwerk                                       |
|  |  | spoorweg en treinstation                                       |
|  |  | strategische locatie   |
|  |  | zachte transformatie   |
|  |  | economische ruimte   |
|  |  | verdichtingslocatie  |
|  |  | historische kern   |
|  |  | beschermde of vastgesteld bouwkundig erfgoed, karaktervol pand |
|  |  | kerkgebouw   |
|  |  | landmark   |
|  |  | actie  |

0 250 m





kaart 13 acties Mariekerke

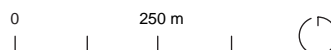


### 4.3 HINGENE

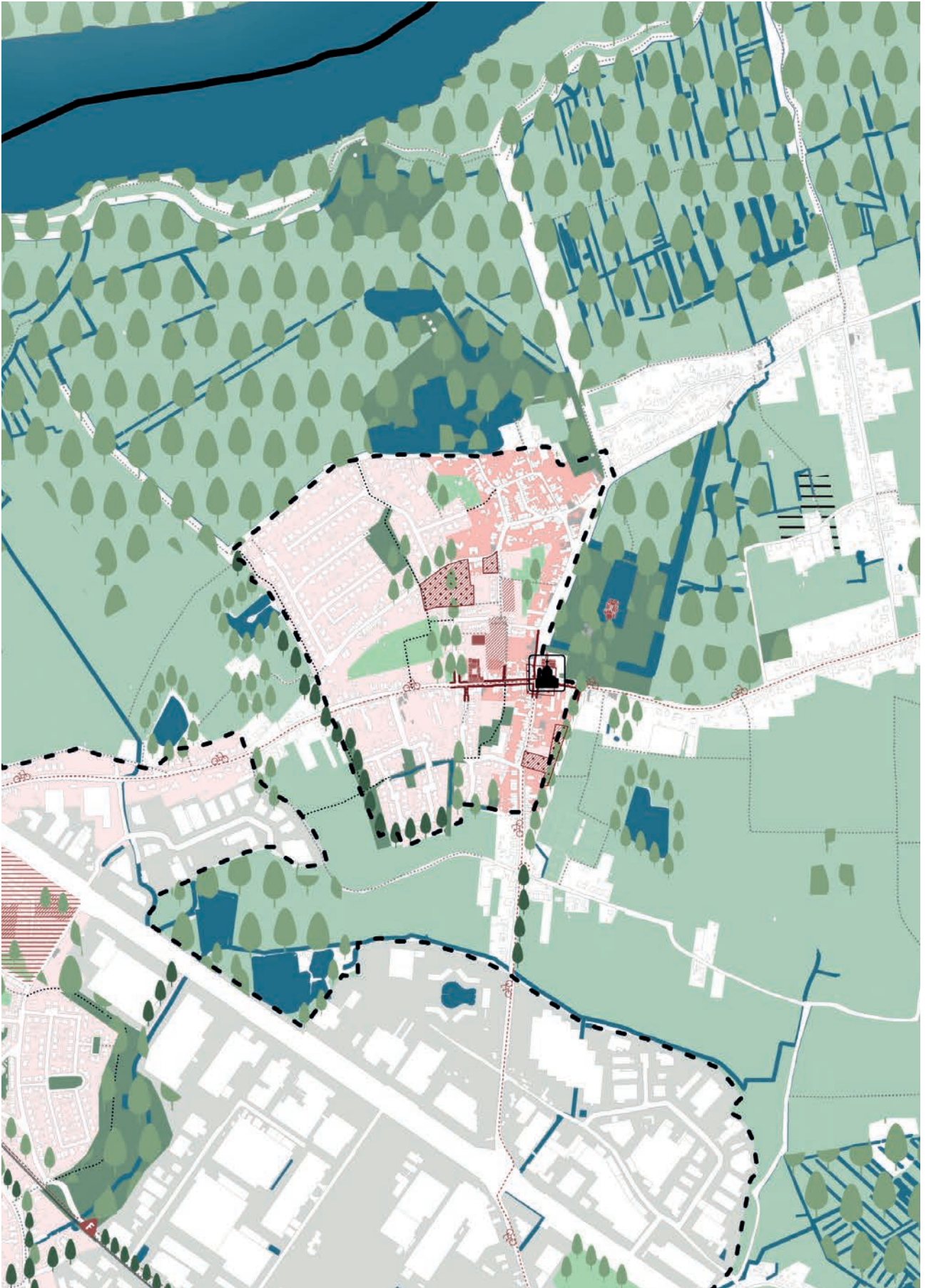
In Hingene zijn groene structuren en trage wegen doorheen het dorp verdergezet. Binnengebieden vormen groene oases binnen het dorp. en zijn met elkaar verbonden dankzij een traag wegnennetwerk.

Kleine landschapselementen op de perceelrand van landbouwvelden accentueren de rand van het dorp. De groene structuur van de Hingense Kasteeldreef is doorgetrokken richting Bornem-centrum.

-  waterlichaam
-  versterkte blauwe structuur
-  groene ruimte
-  groene publieke ruimte
-  bestaande groene straat / bosclusters
-  nieuwe vergroende straat (indicatief)
-  (herinrichting) verharde publieke ruimte
-  zone voor functieverweving
-  trage weg (bestaand)
-  trage weg (nieuw, indicatief)
-  fietssnelweg
-  functioneel fietsnetwerk
-  spoorweg en treinstation
-  strategische locatie
-  zachte transformatie
-  economische ruimte
-  verdichtingslocatie
-  historische kern
-  beschermd of vastgesteld bouwkundig erfgoed, karaktervol pand
-  kerkgebouw
-  landmark
























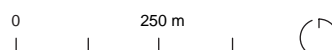


kaart 14 wensbeeld Hingene



## Gebiedsspecifieke acties

|  |   |  |
|--|---|--|
| 6. Accentueren van de randen van het dorp  |    | waterlichaam   |
| 7. Versterken van groene structuren tussen de dorpen   |    | versterkte blauwe structuur                                    |
| 9. Verder uitbouwen van een groene vinger tussen Hingene en N16 in Bornem-centrum  |    | groene ruimte  |
| 10. Versterken van de blauwe structuur in Hingene  |    | groene publieke ruimte   |
| 11. Opwaarderen van verharde publieke ruimten  |    | bestaande groene straat / bosclusters                          |
| 22. Opmaken van een beeldkwaliteitsplan voor de historische kern van Hingene   |    | nieuwe vergroende straat (indicatief)                          |
| 25. Opmaken van een stedenbouwkundige visie/masterplan voor het binnengebied Aspergestraat - Dokter Walter Meesstraat - Schuttershofweg - Frans van Haelenstraat |    | (herinrichting) verharde publieke ruimte                       |
| 26. Opmaken van een stedenbouwkundige visie/masterplan voor het binnengebied Schietboomweg   |   | zone voor functieverweving                                     |
| 35. Opmaken van een stedenbouwkundige visie/masterplan voor het bouwblok Louis Segersstraat - Aspergestraat  |  | trage weg (bestaand)   |
| 36. Opmaken van een stedenbouwkundige visie/masterplan voor historische kern Hingene   |  | trage weg (nieuw, indicatief)                                  |
| 37. Opmaken van een stedenbouwkundige visie/masterplan voor de Hingense Kasteeldreef   |  | fietsnelweg  |
|  |  | functioneel fietsnetwerk                                       |
|  |  | spoorweg en treinstation                                       |
|  |  | strategische locatie   |
|  |  | zachte transformatie   |
|  |  | economische ruimte   |
|  |  | verdichtingslocatie  |
|  |  | historische kern   |
|  |  | beschermde of vastgesteld bouwkundig erfgoed, karaktervol pand |
|  |  | kerkgebouw   |
|  |  | landmark   |
|  |  | actie  |





kaart 15 acties Hingene



## 4.4 WINTAM

In Wintam is het kleinschalig karakter van het dorp behouden. De verdere uitbreiding van het bestaand woonzorgcentrum vormt slechts een uitzondering. Het DNA van de bebouwde ruimte is versterkt door het behoud van het karakter van de historische tussenzone (ladderstructuur) en de integratie van de principes van de tuinwijkgedachte in het nieuwbouwproject op de locatie van de huidige tuinwijk.

Dankzij het investeren in de publieke ruimte (groene dorpsoever en ontharding van dorpspleinen) is de leefkwaliteit van het dorp verhoogd.

### Gebiedspecifieke acties

#### **38. Introduceren van een dorpspark in Wintam**

De gemeente maakt een ruimtelijk uitvoeringsplan op waarin de zone tussen Jozef Van Herbruggenstraat en de achterkanten van de private eigendommen langs Egied De Jonghestraat worden herbestemd tot een kwalitatief toegankelijk dorpspark dat de verbinding maakt tussen het dorp en het Zeekanaal. Een bijkomende toegang tussen Frans De Laetstraat en Victor Kegelstraat verbindt het park met het dorp.

Een natuurlijke integratie van de Boveneikenbroekloop, voldoende rust- en verblijfsplekken, de plaatsing van publieke fitnessstoestellen en de aanleg van een grote hondenloopzone kunnen een kwaliteitsimpuls betekenen voor Wintam. Een herbestemming van gelegenheidslandbouw naar open ruimte legt de nieuwe bestemming vast.

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

#### **39. Een kwalitatief dorpschart op maat van Wintam**

De gemeente zet in op het inrichten van een kwalitatief dorpschart op maat van Wintam met aandacht voor toekomstige invullingen van de omgeving van de kerk.

De gemeente zet onder andere in op de ontharding van het tweeledig dorpschart: met name de omgeving van Sint-Margaretakerk en begraafplaats, het

Sint-Margaretaplein en Frans Rottiersstraat. Deze zijn immers van gevel tot gevel verhard in eenzelfde vormgeving. Het verhogen van de verblijfskwaliteit is mogelijk door te ontharden en kwalitatieve verblijfsruimte te integreren.

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

#### **40. Voeren van ontwerp onderzoek in functie van de historische tussenzone in het dorp**

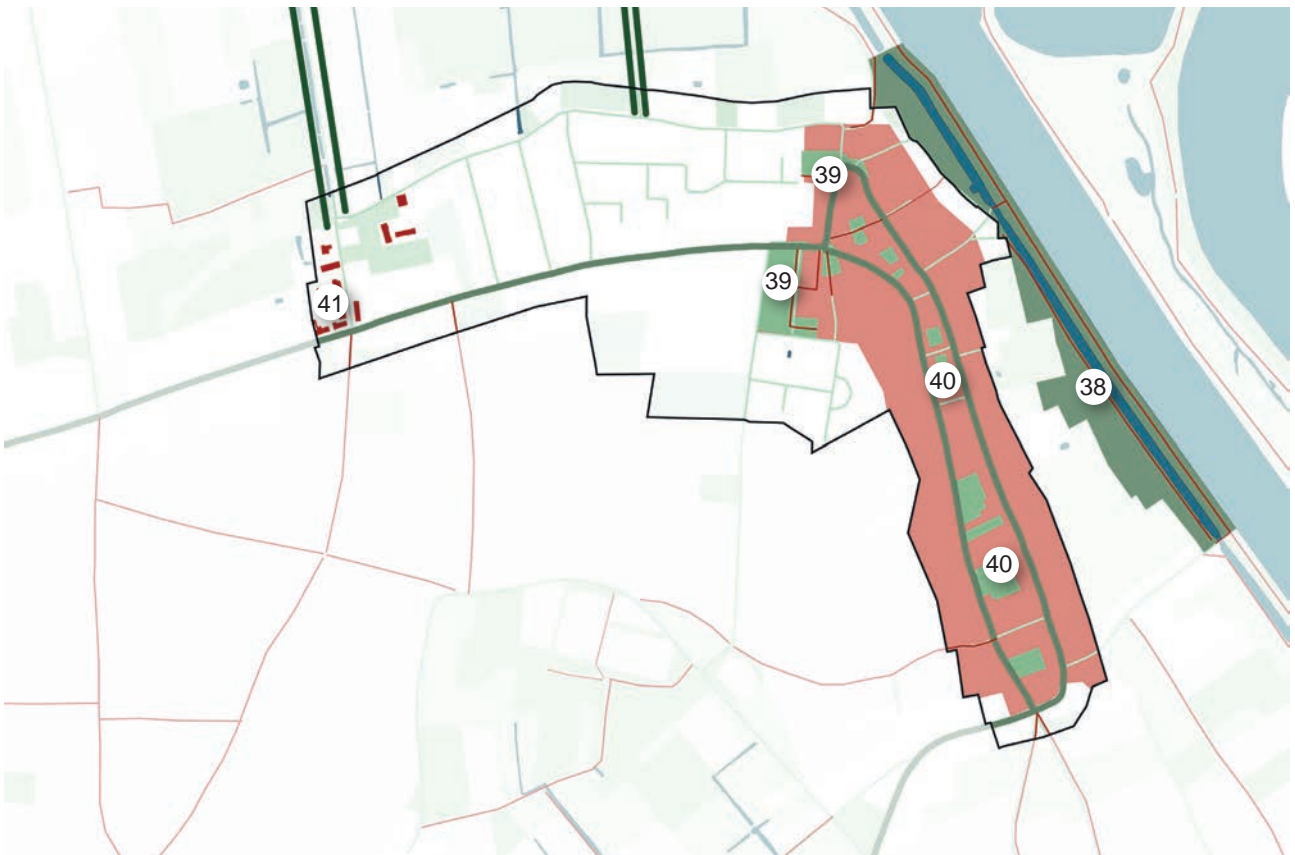
De gemeente voert ontwerp onderzoek uit in functie van een visie op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden in de historische tussenzone langs Jozef Spiessensstraat, waar voor- en achterkanten verschijnen daar de afstand tussen beide straten varieert. Het uitwerken van een visie is nodig om een doorgedreven opschaling van het dorp af te houden. Het open houden van enkele typerende zichtassen is hierbij belangrijk.

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

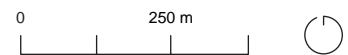
#### **41. Opmaken van een inrichtingsplan in functie van het behoud van de samenhang binnen de tuinwijk**

De westelijke tuinwijk in Wintam zal worden afgebroken en vervangen door een nieuwbouw. De nieuwe sociale woningbouwontwikkeling moet worden ontworpen volgens de tuinwijk-principes met aandacht voor groene collectieve ruimtes.

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



kaart 16 leefbaarheidsplan Wintam



- |   |                          |   |                     |
|---|--------------------------|---|---------------------|
|  | bomenlaan                |  | hoofdstraat         |
|  | groene (publieke) ruimte |  | verdichtingslocatie |
|  | trage weg (bestaand)     |  | actie               |
|  | trage weg (nieuw)        |   |                     |
|  | historische kern         |   |                     |

## 4.5 EIKEVLIET

De leefkwaliteit in Eikevliet verhoogt dankzij ingrepen in de publieke ruimte en de realisatie van het Sigmaplan. Een vergroening van het dorp met enkele specifieke ingrepen aan de randen en een opwaardering van het dorpshart (omgeving van het kerkgebouw) versterken het DNA van Eikevliet.

### Gebiedsspecifieke acties

#### **42. Inzetten van de dorpsparking als poort naar de open ruimte**

De gemeente maakt een inrichtingsplan op voor het uitbouwen van de bestaande parking langs Karel Suykensstraat als poort naar de achterliggende open ruimte. Deze plek wordt als toegangspoort naar de open ruimte opgeladen met straatmeubilair (zitbank, vuilnisbak enz.) en vormt het vertrekpunt de trage weg doorheen het natuurgebied.

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

#### **43. Creëren van een verblijfsruimte langs de Grote Molenbeek**

De gemeente waardeert de oever waar Eikevliet het water raakt op tot een verblijfsplek. Het opknappen van de zijgevels van de woningen langs Desiré van Hoomissenstraat verhoogt de beeldkwaliteit van het dorp. De aanleg van een brug over de waterloop draagt bij tot de doorwaadbaarheid van het dorp.

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

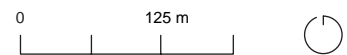
#### **44. Opmaken van een masterplan voor de pocketpleinen Eikerveld**

De gemeente vergroent de verschillende pocketpleinen, gelegen in noord-zuidelijke richting langs Eikerveld. Dit creëert een kralensnoer aan groene kamers dat tenslotte uitmondt in de Grote Molenbeek.

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



kaart 17 leefbaarheidsplan Eikevliet



- |   |                          |   |                     |
|---|--------------------------|---|---------------------|
|  | bomenlaan                |  | hoofdstraat         |
|  | groene (publieke) ruimte |  | verdichtingslocatie |
|  | trage weg (bestaand)     |  | actie               |
|  | trage weg (nieuw)        |   |                     |
|  | historische kern         |   |                     |

## 4.6 BRANST

De leefkwaliteit van Branst verhoogt door de relatie met de Schelde te versterken (nabij brasserie 't Scheldezicht) en een kwalitatieve publieke ruimte rondom het kerkgebouw te introduceren in relatie tot de groene dries.

### Gebiedsspecifieke acties

#### **45. Opmaken van een beeldkwaliteitsplan voor Branst**

Dankzij zijn organische groei heeft Branst een ongestructureerd stratenpatroon. Het amalgaan van voorkanten, zijkanten en achterkanten toont bovendien erg rommelig. De verspringende bouwlijnen zijn niet eenduidig. In functie van het verhogen van de beeldkwaliteit stelt de gemeente een visie op en worden nadere spelregels vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan.

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

#### **46. Opmaken van een inrichtingsplan in functie van het opwaarderen van het publiek domein**

De gemeente zet in op een kwaliteitssprong van het publiek domein door het opmaken van een inrichtingsplan 'publieke ruimte'. Onder andere het plein rond het kerkgebouw heeft nood aan een opwaardering. De auto staat hier immers centraal. Zo kan dit plein een volwaardige tegenhanger worden van de groene dries tussen Branstedreef, Riddermoerstraat en Meirenstraat. Bovendien kan ook de missing link in het fietspad tussen het kerkgebouw en Bovenstraat worden gerealiseerd. Daarnaast moet ook worden nagedacht over een mogelijke herbestemming van het kerkgebouw.

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

#### **47. Opmaken van een stedenbouwkundige visie voor woonprojectzone 2**

De gemeente maakt een stedenbouwkundige visie op waarin ontwerpend onderzoek wordt gevoerd naar de realisatie van het braakliggend gebied tussen Kraanbroekweg en Buizerdlaan. Deze harde bestemmingszone (art. 6 RUP 'Branst') biedt kansen voor een inbreidingsproject met een groen hart. Een kwaliteitsvolle ontwikkeling houdt hier rekening met de aangrenzende open ruimte waardoor er geen bijkomende achterkanten ontstaan.

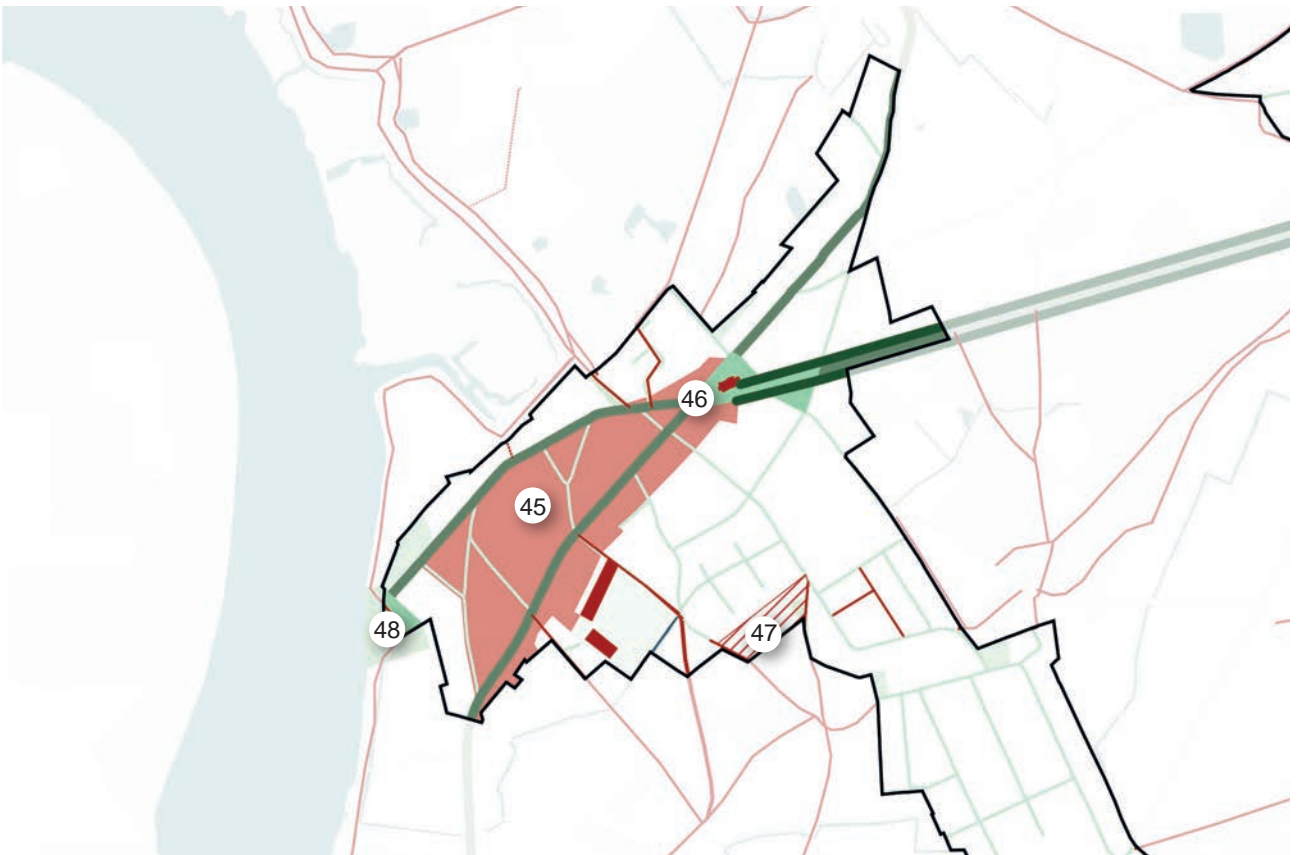
Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): opmaken van een stedenbouwkundige visie.

#### **48. Opmaken van een inrichtingsplan voor het versterken van de relatie tussen dorp en de Schelde**

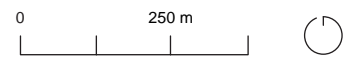
De gemeente maakt een inrichtingsplan op voor de realisatie van een atrium aan de Schelde. Zo wordt een rustplek aan het water gecreëerd en worden de Schelde en het dorp met elkaar verbonden.

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





kaart 18 leefbaarheidsplan Branst



- |   |                          |   |                     |
|---|--------------------------|---|---------------------|
|  | bomenlaan                |  | hoofdstraat         |
|  | groene (publieke) ruimte |  | verdichtingslocatie |
|  | trage weg (bestaand)     |  | actie               |
|  | trage weg (nieuw)        |   |                     |
|  | historische kern         |   |                     |

## 4.7 WEERT

Het DNA van Weert versterkt door het genereren van een kwaliteitssprong in de publieke ruimte in de historische kern alsook de relatie tussen het dorp en Oude Schelde. Bijkomend is ingezet op bijkomende mogelijkheden voor toerisme gerelateerde activiteiten.

### Gebiedsspecifieke acties

#### **49. Opwaarderen publieke ruimte Weert**

De gemeente maakt een inrichtingsplan op voor de publieke ruimte van Weert, de nadruk ligt op de directe omgeving van het kerkgebouw (parking, park enz.), het Arboretum, de inrichting van Scheldestraat met een visie op parkeren en de relaties tussen Binnendijkstraat en de Oude Schelde. Bijkomende aandacht gaat ook naar de vergroening van het dorp.

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

#### **50. Opmaken van een toekomstvisie voor het dorp**

De gemeente maakt een masterplan op waarin de toekomstvisie voor het dorp in samenhang met het toeristisch potentieel wordt uitgeschreven.

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

#### **51. Faciliteren van recreatiemogelijkheden op het water**

De gemeente zet in op het faciliteren van recreatiemogelijkheden op de Oude Schelde.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): opmaken van een visie over recreatie op het water.

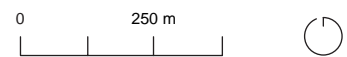
#### **52. Realiseren van een veer over de Oude Schelde**

De gemeente onderzoekt de realisatie van het veer dat een verbinding legt tussen beide Oude Scheldeoevers.

Deze actie wordt gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): opmaken van een haalbaarheidsstudie 'het veer'.



kaart 19 leefbaarheidsplan Weert



- |   |                          |   |                     |
|---|--------------------------|---|---------------------|
|  | bomenlaan                |  | hoofdstraat         |
|  | groene (publieke) ruimte |  | verdichtingslocatie |
|  | trage weg (bestaand)     |  | actie               |
|  | trage weg (nieuw)        |   |                     |
|  | historische kern         |   |                     |

## 4.8 BUITENLAND

Het DNA van het dorp is versterkt dankzij het behouden van de typerende bebouwing, het connecteren van het dorp en de Schelde en het hanteren van een duidelijke visie op de publieke ruimte in relatie tot de parkeeropgave.

### Gebiedsspecifieke acties

#### **53. Onderzoeken van de realisatie van een ecoduct**

De gemeente onderzoekt de realisatie van een ecoduct over N16/ecotunnel onder N16 tussen Weert en Buitenland.

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

#### **54. Opmaken van een beeldkwaliteitsplan voor de historische kern Buitenland**

De gemeente maakt een beeldkwaliteitsplan op waarin uitspraak wordt gedaan over de aanleg van het publiek domein, het parkeren, het traag netwerk en de toekomstmogelijkheden van de verschillende historische gebouwen.

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



kaart 20 leefbaarheidsplan Buitenland



- |   |                          |   |                     |
|---|--------------------------|---|---------------------|
|  | bomenlaan                |  | hoofdstraat         |
|  | groene (publieke) ruimte |  | verdichtingslocatie |
|  | trage weg (bestaand)     |  | actie               |
|  | trage weg (nieuw)        |   |                     |
|  | historische kern         |   |                     |





**BIJLAGE**

|          |   |     |
|----------|---|-----|
| <b>1</b> | <b>BEGRIPPENLIJST</b>                         | 136 |
| <b>2</b> | <b>WOONPROGRAMMATIE</b>                       | 140 |
| 2.1      | TE VOORZIEN WOONAAVBOD                        | 140 |
| 2.2      | VERDICTINGSVOORKEUR OP SCHAAL VAN DE GEMEENTE | 140 |
| 2.3      | VERDICTINGSVOORKEUR OP SCHAAL VAN DE DORPEN   | 141 |
| <b>3</b> | <b>SAMENHANGENDE GEHELEN</b>                  | 142 |
| 3.1      | BORNEM-CENTRUM                                | 142 |
| 3.2      | MARIEKERKE                                    | 143 |
| 3.3      | HINGENE                                       | 143 |
| 3.4      | WINTAM  | 146 |
| 3.5      | EIKEVLIET                                     | 146 |
| 3.6      | BRANST  | 148 |
| 3.7      | WEERT   | 148 |
| 3.8      | BUITENLAND                                    | 150 |

# 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>12</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.

---

12. 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.



# 2 WOONPROGRAMMATIE

## 2.1 TE VOORZIEN WOONAANBOD

Het is moeilijk eenduidig vast te leggen wat precies het gewenst woonaanbod op lange termijn moet zijn in Bornem om er een gezonde dynamiek mogelijk te maken die de leefbaarheid van de dorpen en van het voorzieningenaanbod garandeert. Er moet met andere woorden enerzijds voldoende ruimte zijn om nieuw woonaanbod te creëren zodat een zekere groei van het aantal inwoners en gezinnen mogelijk blijft.

Anderzijds wil Bornem de groei in de hand houden. Bornem is een zeer aantrekkelijke gemeente, centraal gelegen in het gebied Antwerpen - Gent - Brussel en goed aangetakt op het hoofdwegennet. Het biedt ook een hoogwaardig voorzieningenaanbod aan zijn bewoners aan, zowel op vlak van commerciële voorzieningen (handel, horeca) als op vlak van cultuur, sport en gezondheidszorg. Bovendien hebben de dorpskernen hun authentiek karakter nog voor een groot deel weten te bewaren. Dat maakt dat de gemeente een grote aantrekkingskracht uitoefent op de woningmarkt: mensen willen hier graag komen wonen. Bornem is zich hiervan bewust en wil niet dat door een te sterke groei van het aantal inwoners de authenticiteit en de charme van de dorpskernen verloren gaat. Zij wil daarom de groei beheersen. Deze voorzichtige houding is tevens ingegeven door het feit dat - hoewel Bornem goed ontsloten is op het hoofdwegennet - de dorpskernen worden gekenmerkt door een relatief smal straatprofiel en dat er geen alternatieven zijn om het doorgaand verkeer via andere wegen uit de dorpskernen te weren. Bijkomende woningen zullen onvermijdelijk ook leiden tot extra verkeersdrukke en nood aan parkeerplaatsen.

## 2.2 VERDICHTINGSVOORKEUR OP SCHAAL VAN DE GEMEENTE

Nevenstaande evenwichtsoefening is moeilijk in harde cijfers uit te drukken. Het provinciaal ruimtelijk beleidsplan Antwerpen vermeldt dat tussen 2021 en 2030 een woonaanbod van ongeveer 1.430 bijkomende woningen moet worden voorzien voor de regionale woningmarkt Klein-Brabant die bestaat uit de gemeenten Bornem en Puurs - Sint-Amands. Dit woonaanbod wordt als volgt verdeeld:

- ongeveer 1.040 woningen voor de strategische dorpskernen (Bornem en Puurs - Sint Amands)
- ongeveer 150 woningen in de dorpskernen met potenties (Sauvegarde)
- ongeveer 240 woningen in de dorpskernen (Mariekerke, Branst, Hingene, Wintam op grondgebied van Bornem en Sint-Amands, Oppuurs, Liezele, Ruisbroek en Breendonk op grondgebied van Puurs - Sint-Amands).

Dat zou betekenen dat in die periode ongeveer 520 bijkomende woningen zouden nodig zijn in Bornem-centrum (hypothese 50% in elk van de strategische dorpskernen) en ongeveer 110 woningen in de Bornemse dorpskernen (hypothese 4/9 voor Bornem en 5/9 voor Puurs - Sint-Amands). In totaal gaat het dan om ongeveer 630 bijkomende woningen voor de gemeente Bornem. Rekening houdend met de provinciale prognoses die starten vanaf 2021, zou dit betekenen dat voor de volgende zeven jaar Bornem ongeveer 440 bijkomende woningen moet kunnen opvangen (2024 tot en met 2030).

Het wensbeeld 'Blik op Bornem 2040' gaat echter tot 2040. Dus er moet nog een zekere marge zijn voor een verdere groei.

## 2.3 VERDICHTINGSVOORKEUR OP SCHAAL VAN DE DORPEN

Voor de dorpen is een verdichtingsvoorkeur op schaal van de dorpen uitgewerkt. Wanneer men vertrekt van een te creëren woonaanbod tussen 2024 en 2030 van 440 woningen dan zou dit betekenen dat:

- 220 woningen worden gebouwd in de verdichtingslocaties en strategische locaties
- 155 woningen worden gebouwd in de gebieden voor zachte transformatie
- en 65 woningen in de open ruimte.

Op die manier heeft Bornem zijn voorgestelde rol binnen de regionale woningmarkt opgenomen voor de periode tot 2030 en wordt een woonaanbodoverschot vanuit een regionale bril vermeden.

Berekend aan een relatief lage dichtheid (25 woningen/ha) is in de verdichtingslocaties (210 woningen) en in de strategische locaties (105 woningen) een woonaanbod mogelijk van ongeveer 315 woningen. Vermits dat woonaanbod vaak geleidelijk en verspreid in de tijd zich zal aandienen, lijkt het realistisch dat de beoogde 220 woningen wel tussen 2024 en 2030 kunnen worden gerealiseerd in de verdichtingslocaties en in de strategische locaties. Het kan ook zijn dat door hogere dichtheden op sommige plaatsen te creëren er een bijkomend woonaanbod ontstaat.

Het bijkomend woonaanbod dat zou kunnen worden opgevangen in de gebieden voor zachte transformatie tussen 2024 en 2030, wordt geschat op ongeveer 155 woningen.



# 3 SAMENHANGENDE GEHELEN

De ruimtelijke samenhangende gehelen zijn afgebakend als buurten met een gelijke historische ontstaansgeschiedenis en/of morfologische gelijkenissen zoals een dorp, verkavelingswijk enz. Dankzij de gelijkaardige kenmerken per samenhangend geheel is het mogelijk om kernversterkingsprincipes op te stellen die van toepassing zijn op meerdere plekken binnen de dorpen. De samenhangende gehelen bepalen mee onder welke vorm en welke mate van kernversterking mogelijk en/of wenselijk is.

## 3.1 BORNEM-CENTRUM

Bornem-centrum heeft een goed ontwikkeld dorpshart dat ten noordoosten wordt begrensd door de spoorlijn en nog verder ten noordoosten door Rijksweg tussen Temse en Breendonk. Ten tijde van graaf de Ferraris concentreerde de bebouwing zich voornamelijk rond Kardinaal Cardijnplein en Boomstraat, met uitlopers richting het noorden langs de uitvalsweg naar Temse en richting het zuiden langs de invalswegen naar Sint-Amands, Oppuurs en Puurs. Vandaag vormt deze cluster de historische kern van het dorp.

Verder komen ze zowel homogene als heterogene linten voor in Bornem-centrum. In de homogene linten staan op regelmatige afstand van elkaar twintigste-eeuwse vrijstaande woningen met een voortuin. Andere linten zijn heterogener. In deze linten komt naast de twintigste-eeuwse ook oudere bebouwing voor. Dit zijn bijvoorbeeld hoeves of oudere woningen die vaak dicht tegen de straat aan staan. Er komen ook linten voor waar de bebouwing gesloten of halfopen is. Dit is bijvoorbeeld het geval langs Sint-Amandsesteenweg of Kloosterstraat. De gesloten bebouwing geeft de straat een meer dorps karakter.

Langsheen de steenwegen zijn verschillende verkavelingswijken ontwikkeld, de wijken hebben veelal een homogeen uitzicht dankzij de terugkerende types aan woningen in de wijk. Daarnaast worden de wijken ook gekenmerkt door de aanwezigheid van speelvelden tussen de woningen.

Naast de verschillende verkavelingswijken komen ook verschillende groepswoningbouwprojecten voor in Bornem-centrum. De woningbouwprojecten geven dankzij hun materiaalgebruik en typologie een homogene indruk.

## 3.2 MARIEKERKE

Het woonweefsel van Mariekerke ontstond parallel aan de Schelde. Vanaf het kerkgebouw, gelegen in de Scheldebocht, groeide de bebouwing uit naar het noorden. In Mariekerke staat het kerkgebouw op een strategische plaats aan de Schelde. Het historische centrum wordt getypeerd door straten met een grillige bouwlijn, een afwisselende bouwhoogte en bebouwing in verschillende stijlen. De voormalige kleine vissershuisjes bleven op sommige plaatsen bewaard zoals in Droogveldstraat, andere werden aangepast of vernieuwd. Dit is duidelijk te zien in het straatbeeld waar recenter en minder recente bebouwing elkaar afwisselt. Het dorpshart kondigt zich aan door een geleidelijke overgang naar meer gesloten bebouwing en een versmalling van de straat.

Het historische centrum is zich vervolgens organisch verder gaan uitbreiden langs de voornaamste invalswegen.

Mariekerke telt een aantal verkavelingen en groepswooningbouwprojecten. De verschillende verkavelingen en groepswooningbouwprojecten hebben elk een verschillende grootte, bouwstijl en typologie.

## 3.3 HINGENE

Tot de historische kern van Hingene hoort het cultuurhistorisch kasteeldomein d'Ursel waarrond het dorp verder is gegroeid. Het dorp is gebouwd langs twee assen:

- van west naar oost Hingenesteenweg - Frans van Haelenstraat - Wolfgang d'Urselstraat - Koningin Astridlaan
- van zuid naar noord Cesar van Kerckhovenstraat - Edmond Vleminckxstraat - Louis De Baerdemaekerstraat.

De historische kern kent als het ware twee harten:

- ter hoogte van het kerkgebouw aan het kruispunt van Frans van Haelenstraat met Edmond Vleminckxstraat waar de meeste voorzieningen zijn gesitueerd
- ter hoogte van het gemeenschapshuis aan Louis Segersstraat en Leopoldstraat.

Deze twee historische kernen zijn verbonden met een rijnederzetting aan de westzijde van Edmond Vleminckxstraat, een straat die verwijst naar een gesneuvelde uit de Eerste Wereldoorlog. Zij liggen ten westen van het kasteeldomein d'Ursel.

Hingene heeft zich voornamelijk ontwikkeld in westelijke richting. Er bevinden zich heel wat burger- en herenhuizen maar ook kleinere huizen (dorpswoningen) die in relatie stonden met het kasteel. De historische kern wordt gekarakteriseerd door smalle straten. Daarnaast versterken de kasseiwegen omzoomd met grote bomenrijen in de historische kern het dorpsgevoel en het pittoresk karakter van het dorp.

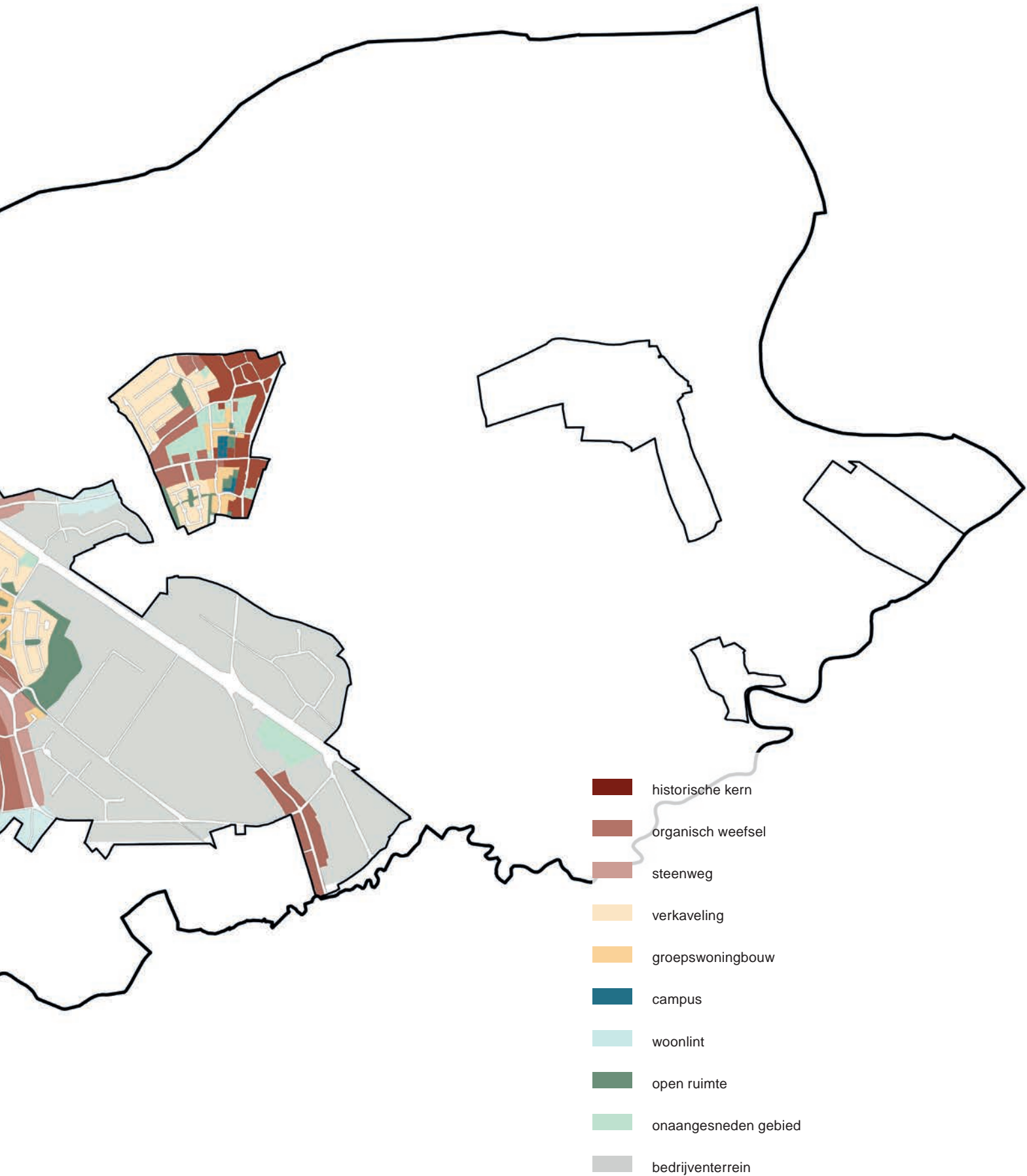
Naast de historische kern en organisch weefsel is het dorp organisch uitgegroeid met grote verkavelingen. Langs de invalswegen zijn er woonlinten die weinig samenhang vertonen met het dorp. De meeste bebouwing is relatief recent gebouwd en heeft een vrij heterogeen karakter.

Ter hoogte van Aspergestraat bevindt zich een project van groepswooningbouw. De gebouwen hebben alle hetzelfde uitzicht. Ter hoogte van Wateringen en Beekje wordt het groepswooningbouwproject gekenmerkt door koppelwoningen.









0 500 m



### 3.4 WINTAM

Het bebouwd dorpsweefsel van Wintam heeft zich verspreid langs Koningin Astridlaan en Egied de Jonghestraat tot een langgerekt gebogen geheel (straatdorp) waarvan de uitlopers worden getypeerd door linten van open en geschakelde woningen. Ondanks dat deze twee straten de voornaamste toegangswegen van het dorp zijn en de hele dorpsstructuur hieraan vasthangt, kondigt het dorp zich niet duidelijk aan. Bij het binnenrijden van Wintam wordt pas een dorps sfeer ervaren als al een groot deel van het bebouwde weefsel is doorkruist.

Het dorps karakter is het sterkst aanwezig in het dichter bebouwd historisch weefsel dat start aan het kerkgebouw tot en met Jozef van Herbruggenstraat in het noorden en de kruising Egied de Jonghestraat met Frans de Laetstraat in het zuiden. De historische kern wordt gekarakteriseerd door twee parallelle smalle straten.

Naast de historische kern die uitloopt in typische lintbebouwing langs de voornaamste invalswegen, onderscheiden zich in Wintam ook recentere verkavelingen, opgetrokken uit een systematische opbouw en weinig architecturale samenhang.








In de twintigste eeuw is aan Duiventilstraat een groepswooningbouw ontwikkeld. Deze sociale woonwijk heeft een vrij op zichzelf staand karakter. Elk onderdeel (zijstraat) van Duiventilstraat loopt dood en is omzoomd door woningbouwblokken. De opbouw van de wijk is zeer sterk afwijkend van overige bebouwingsentiteiten.

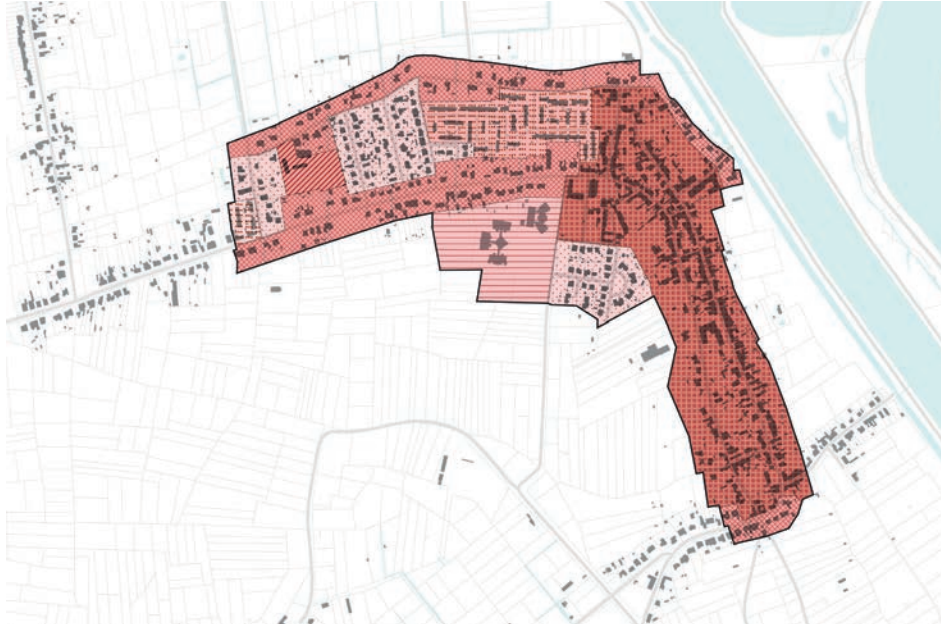
In de richting van Hingene is een kleine tuinwijk gebouwd op het einde van de twintigste eeuw. Zij wordt gekenmerkt door karakteristieke en uniforme gebouwen. Zij is telkens opgebouwd uit wooncompartimenten, geconcentreerd rond een centrale plek, in dit geval een 'verbreed' kruispunt.

### 3.5 EIKEVLIET

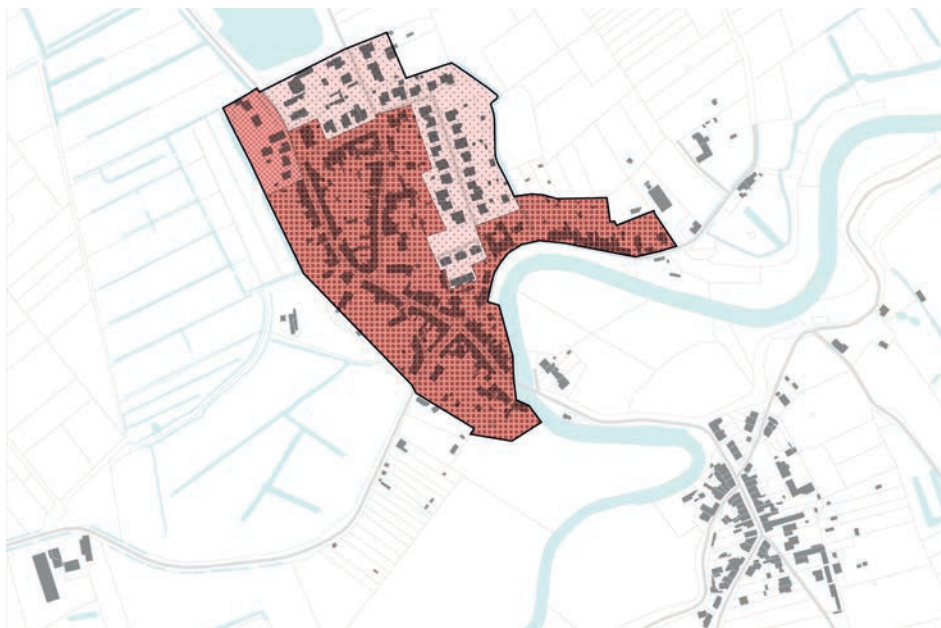
De historische kern van Eikevliet is geconcentreerd rond Karel Suykensstraat en Richard Caluwaertsstraat met uitlopers in Desiré Van Hoomissenstraat en Constant Marnefstraat. Ook langs de Grote Molenbeek is er een uitloper. De historische kern heeft een driehoekige vorm. Het gehele dorp wordt getypeerd door smalle straten met een dorps karakter. De negentiende-eeuwse dorpswoningen zijn vrij kleinschalig. Het dorp ziet eruit als een organisch gegroeid geheel door de verschillende groottes van woningen en de smalle bochtige straatjes.

Eikevliet is een dorp met een grote historische kern. De enige morfologisch samenhangende bebouwingsentiteit buiten dit dorp is de verkaveling aan de ooststrand. De woningen zijn, in tegenstelling tot de vrij homogene historische kern, gebouwd in uiteenlopende stijlen en in verschillende groottes.

-  historische kern
-  bebouwing langs historische weg
-  verkaveling
-  groepswooningbouw
-  campus
-  hoeves
-  steenweg
-  onaangesneden gebied



kaart 21 samenhangende gehelen Wintam



kaart 22 samenhangende gehelen Eikevliet

### 3.6 BRANST

Branst is een sterk uitgegroeid gehucht met een historische kern rondom een driehoekig kerkplein. Van op het kerkplein vertrekken twee verkeersaders richting Schelde (Boven- en Benedenstraat) waarlangs heterogene bebouwing uit de tweede helft van de negentiende en begin twintigste eeuw is ontwikkeld. De historische kern heeft de vorm van een halve ellips, door de rechtlijnige Bovenstraat op de stuifzandrug en de lager gelegen en gebogen Benedenstraat. Er is een mix van historische gebouwen en recentere 'nieuwbouw'. Ten noorden van Benedenstraat heeft de Schelde een insnijding in een hoek van bijna 90 graden, genaamd de Kil. De Kil is aan beide zijden ingedijkt en was een voormalige aanlegplaats voor schepen.

Ten zuidoosten van de historische kern van Branst is er een verkavelingswijk. De verkaveling is zeer gestructureerd opgebouwd, met parallelle noord-zuid en oost-west georiënteerde - vaak doodlopende - wegen die 'opgevuld' zijn met grondgebonden woningen en aangrenzende tuinen.

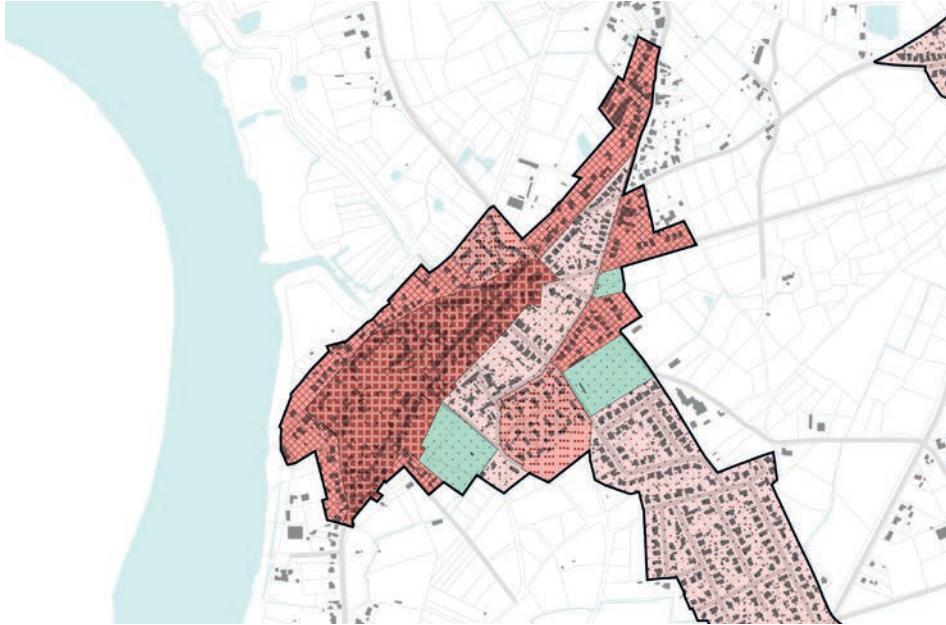
De verkavelingswijk aan de oostzijde van het dorp omvat nog enkele recent gebouwde woningen die minder gestructureerd opgebouwd zijn. Desalniettemin dateren de woningen ook uit de twintigste eeuw, hebben ze een heteroog karakter.

In de noordoostelijke hoek is er een vrij klein gebied met groepswoningbouw. De woningen zijn gebouwd langs de kronkelige, doodlopende Wilgenlaan en bestaan uit blokken van een vijftal woningblokken.

### 3.7 WEERT

De historische kern van Weert ontwikkelde zich langs een straat die de verbinding maakt tussen de oude en de nieuwe Schelde en strekt zich verder uit langs Appeldijkstraat en Binnendijkstraat. Zij vormt als het ware een omgekeerde T. Het dorp is met andere woorden één groot woonlint dat historisch gegroeid is. De historische bebouwing bevindt zich telkens aan één zijde van de straat. Tot deze historische bebouwing behoren verschillende oude hoeves en polderhuisjes. In Scheldestraat zijn tegenover en tussen de oudere gesloten bebouwing nieuwere vrijstaande woningen met een voortuin te vinden. Langs de straten zijn bomen aangeplant die het dorp, samen met de groene voortuinen een landelijk, groen karakter geven. Ook de kleinschaligheid van het dorp draagt hiertoe bij.

-  historische kern
-  bebouwing langs historische weg
-  verkaveling
-  groepswoningbouw
-  campus
-  hoeves
-  steenweg
-  onaangesneden gebied



kaart 23 samenhangende gehelen Branst



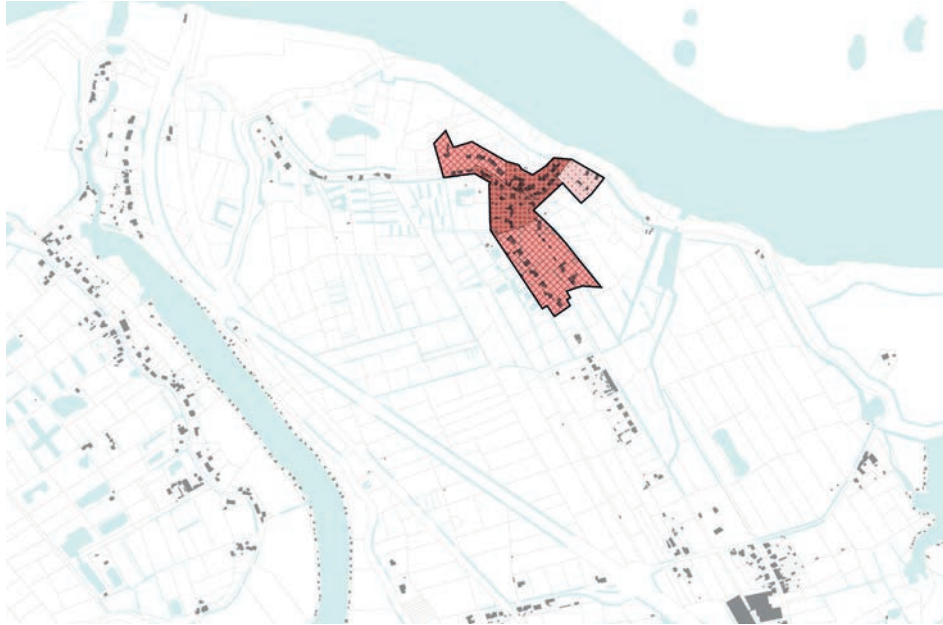
kaart 24 samenhangende gehelen Weert

### 3.8 BUITENLAND

Buitenland heeft zich ontwikkeld langs de smalle straten Buitenland en Reek. Het geheel vormt een langgerekt dijkdorp met in het centrum karaktervolle historische gebouwen. Enkele van de gebouwen in de historische kern zijn een reconstructie van gebouwen die op de wereldtentoonstelling van 1894 de wijk Oud-Antwerpen weergaven. De opvallende eclectische gebouwen geven het dorp een karakteristiek uitzicht. Opvallend is ook de Sint-Jacobstoren die bepalend is voor Buitenland. De gebouwen zijn heterogeen: arbeiderswoningen wisselen af met rijkere woningen/villa's en bedrijfswoningen. Bij het binnenrijden van het gehucht is er een breuk tussen de zeer recente open bebouwing en de meer historische gesloten bebouwing die de historische kern van het gehucht vormt.

Richting het noordelijke deel van het gehucht is er een kleiner lint met drie grote woonblokken aan de noordzijde en een aantal villa's aan de zuidkant van de straat. Ten zuiden van het gehucht bevindt zich verlinting bestaande uit een aantal villa's.

-  historische kern
-  bebouwing langs historische weg
-  verkaveling
-  groepswoningbouw
-  campus
-  hoeves
-  steenweg
-  onaangesneden gebied



kaart 25 samenhangende gehelen Buitenland









# OMGEVING

LANDSCAPE ARCHITECTURE . URBANISM