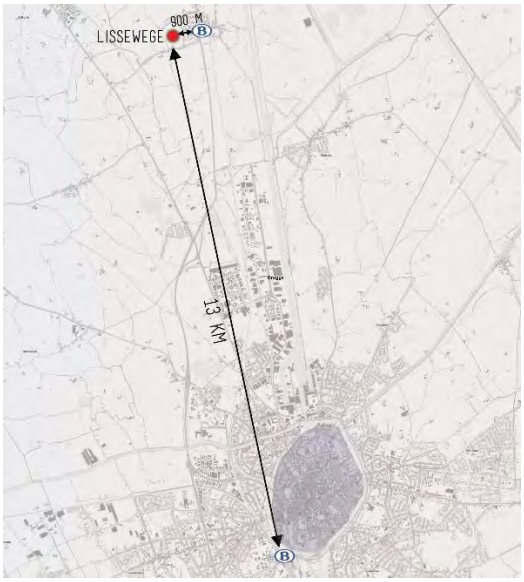
BIJLAGEN

Bijlage 1. De polders van Lissewege

Situering (macro/micro)

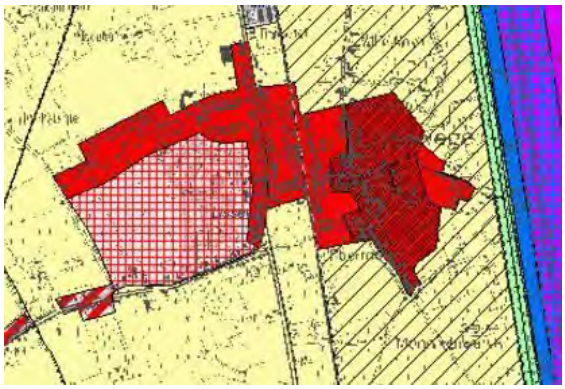
Deelgemeente van de stad Brugge, op zo'n 13 kilometer van het centrum. Omgeven door polderlandschap.



Plannen om 300 (!) extra woningen (mix sociale huur-/koopwoningen, grondgebonden woningen, huurwoningen) te voorzien op 15 ha grond. Dit betekent voor het dorp Lissewege een enorme stijging van het huidige bevolkingsaantal (+30%)

(bron: www.groep3.be/nl/Nieuws/Index/3319/groep-iii-laureaat-masterplan-zeewege nl.wikipedia.org/wiki/Lissewege#Externe_links)

Planologische context:



Op het gewestplan is te zien hoe het gebied aangeduid is als woonuitbreidingsgebied. Bij de opmaak van de Atlas van de woonuitbreidingsgebieden is te zien hoe reeds een groot deel werd ingekleurd als woongebied (vandaag de dag ook effectief gerealiseerd). Over het overige deel (geel ingekleurd) werd geen uitspraak gedaan. De geplande verkaveling situeert zich op dit terrein.

Problematiek:

Natuur:

Lissewege is een dorp gelegen middenin de kustpolders, het als woonuitbreidingsgebied bestemde gebied is niet opgenomen in de atlas van beschermde poldergraslanden (groen ingekleurd).

Het realiseren van deze verkaveling betekent nogmaals een verlies van het voor de omgeving typische open ruimtelandschap. (slechts ¼ van het terrein zou groengebied blijven)

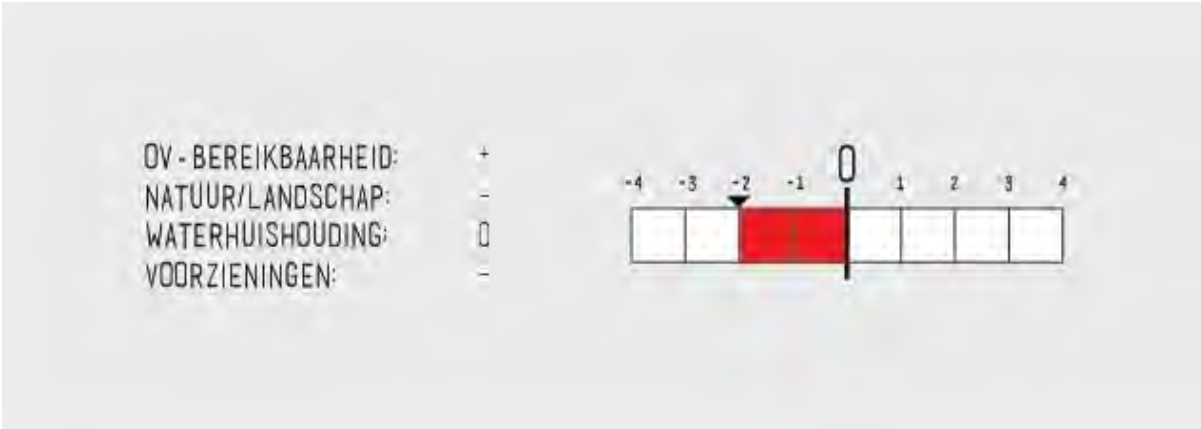
OV-bereikbaarheid:

Op 900 meter van de site bevindt zich het NMBS-station Lissewege. Van hieruit vertrekt om het uur een trein richting Brugge (rit van een kwartier). Ook een buslijn zorgt voor de verbinding met Brugge.
(Dit is in principe een positief gegeven indien men het autogebruik ook in het ontwerp ontmoedigd.)

Voorzieningen:

Indien het gebied van 15 ha wordt verkaveld verhoogt wordt de druk op de bestaande voorzieningen enorm verhoogt. (Momenteel bevindt er zich bijvoorbeeld geen supermarkt in Lissewege)

'Locatieduurzaamheid':



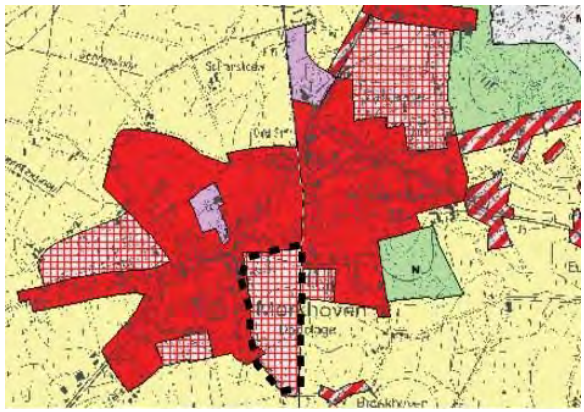
Bijlage 2. Natuur en landbouw in Morkhoven (Herentals)

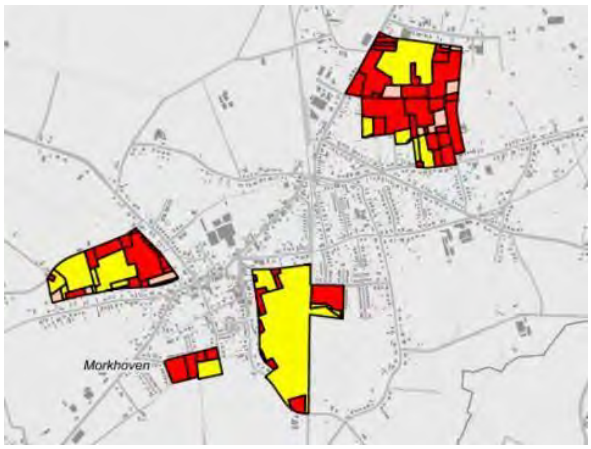
Situering

Morkhoven, deelgemeente van Herentals, is gelegen in de provincie Antwerpen. De gemeente ligt langs het oude spoortraject Herentals-Aarschot. Nabij het centrum van het dorp is het 'woonuitbreidingsgebied 103' gelegen. Het gebied wordt vandaag gekenmerkt door zijn openheid en onbebouwd karakter, en heeft een oppervlakte van zo'n 11,4 hectare.

Planologische context

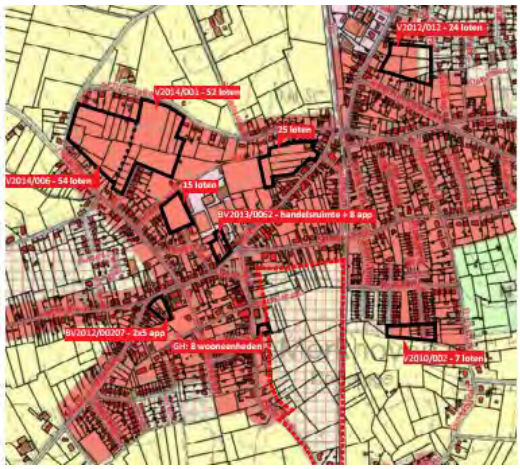
Op het gewestplan en de atlas van de woonuitbreidingsgebieden zijn de verschillende woonuitbreidingsgebieden in Morkhoven te zien. Enkele hiervan (WUG 101 en 104) zijn al grotendeels aangesneden geweest in het verleden. WUG 102 en vooral WUG 103 zijn voor een groot deel nog niet aangesneden en zijn vormen ook geen prioriteit voor de toekomst.





In het Gemeentelijk Structuurplan (GRS) Herentals wordt het volgende gesteld over de woonuitbreidingsgebieden in het buitengebied (onder andere Morkhoven): "Gezien de ligging van de woonuitbreidingsgebieden in de hypothese van stedelijk gebied is een onvoorwaardelijke aansnijding niet evident. Het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden is in het buitengebied in principe niet noodzakelijk. - De woonuitbreidingsgebieden 101, 102, 103 en 104 zijn alle gelegen in Noorderwijk of Morkhoven en buiten de hypothese van stedelijk gebied." (GRS Herentals, richtinggevende deel)

Herentals liet reeds een studie opmaken door Stramien (in samenwerking met Royal Haskoning DHV). Hierin werden de potenties van het WUG 103 onderzocht. Opmerkelijk resultaat betreffende de woonbehoefte is dat men in het stedelijk gebied (Herentals stad) met een woningentekort kampt en in het buitengebied (Morkhoven) een overschot heeft. Dit overschot (zo'n 83 wooneenheden) zou in de toekomst nog kunnen oplopen tot 287, vermits er nog circa 195 wooneenheden op het punt staan gerealiseerd te worden.



(kaart studie Stramien)

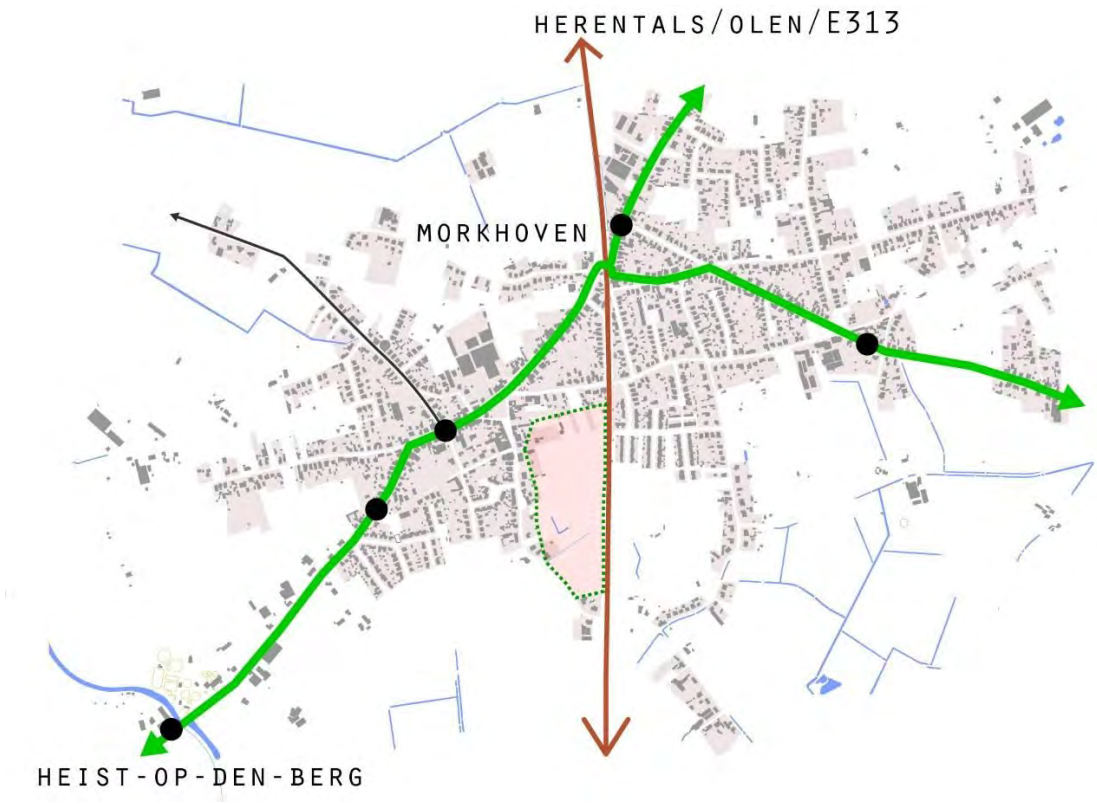
In het WUG is enkel groepswoningbouw mogelijk. (Ontwikkeling voor de specifieke doelgroep ouderen met sociale huisvesting en/of zorgfunctie is wel een mogelijkheid volgens de gemeente)
Verder wordt in het structuurplan Herentals de nood naar een lokale recreatiecluster in Morkhoven aangekaart. Hiervoor werd in de bindende bepalingen de opmaak van het 'RUP lokale recreatiecluster Morkhoven' opgenomen.

Problematiek

OV/Bereikbaarheid

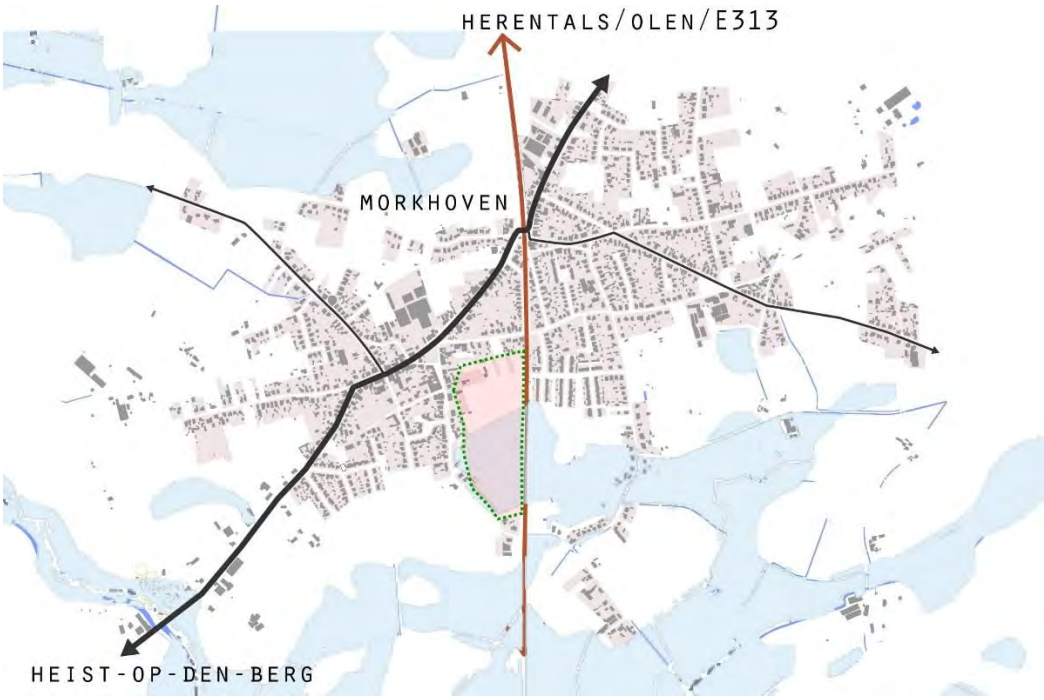
Doorheen de deelgemeente Morkhoven loopt buslijn 220 (Aarschot-Herentals). Buslijn 543 wordt vanaf 11 april 2016 in gebruik genomen en biedt slechts een keer in de ochtend een verbinding vanuit Morkhoven richting Westerlo ('s avonds is er een verbinding in de omgekeerde richting).

Op het traject van de spoorlijn Herentals-Aarschot werd een fietsostrade ingericht.



Waterhuishouding

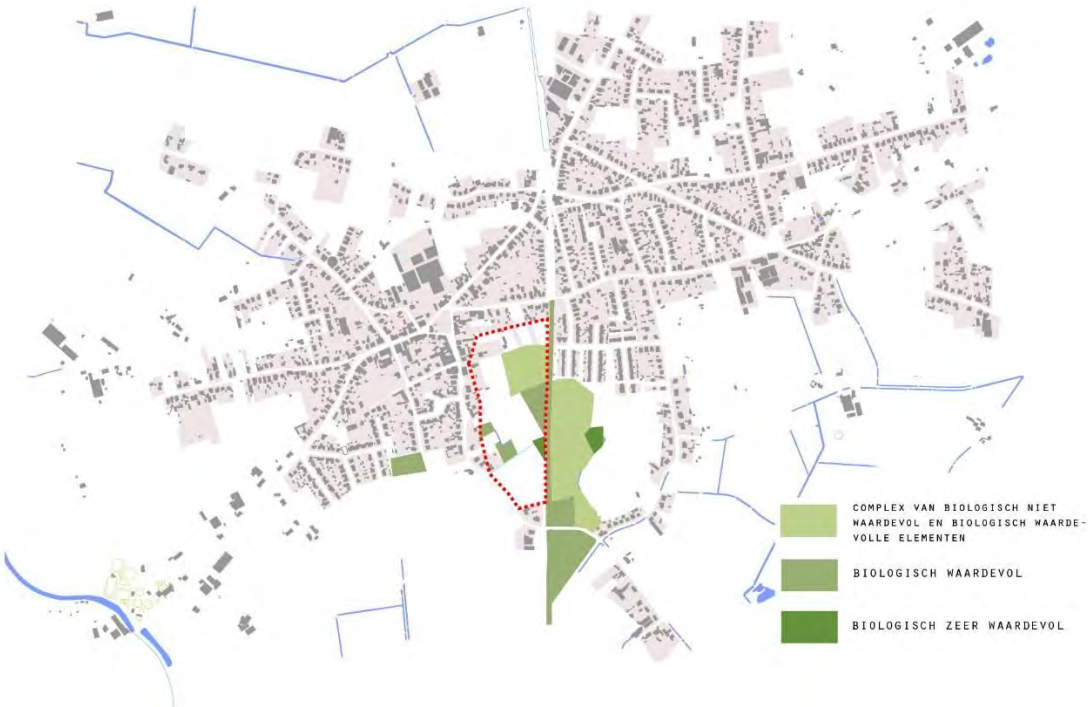
Uit de overstromingsgevoeligheidskaart valt al snel op te maken dat zo'n 2/3de van het woonuitbreidingsgebied gelegen is in licht overstromingsgevoelig gebied. Bijgevolg is het al zeker niet aangewezen op het zuidelijke deel van het gebied te bouwen, aangezien dit nefast is voor de waterhuishouding op en rondom het terrein. Het verdringen van de natuurlijke waterhuishouding op het terrein kan immers grote gevolgen (overstromingsgevaar) hebben bij hevige neerslagperiodes (steeds frequenter en heviger door klimaatopwarming). En ook bij periodes van droogte zullen er problemen ontstaan.



Op de kaart is duidelijk te zien hoe een groot deel van het terrein in licht overstromingsgevoelig gebied ligt.

Natuur/Landschap

De site wordt gekenmerkt door haar openheid en de aanwezigheid van groenfragmenten en kleine landschapselementen. Voorts zijn delen van het terrein gemarkeerd als biologisch waardevol en biologisch zeer waardevol.



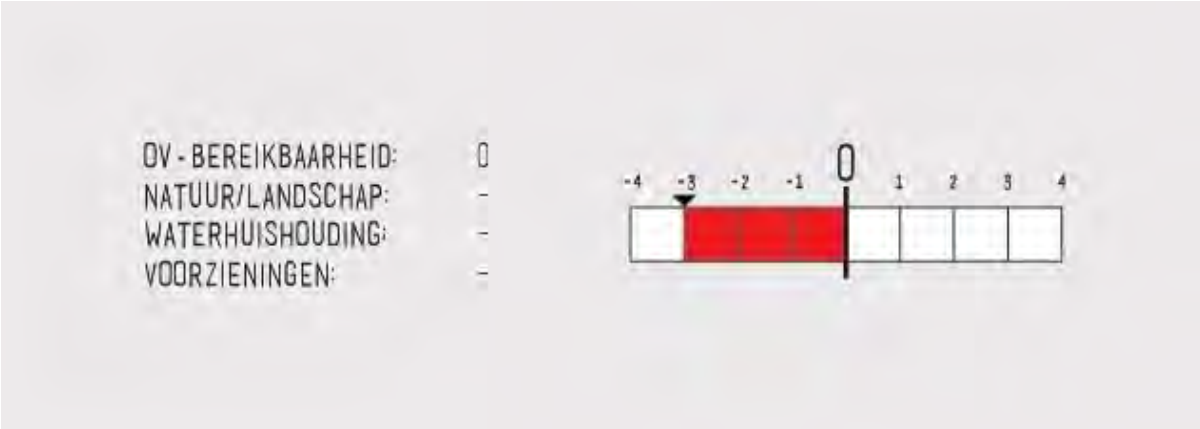
Het woonuitbreidingsgebied 103 wordt getypeerd door haar open karakter. Het pad dat de fietsostrade volgt wordt ook gemarkeerd als een lijnrelict en is biologisch waardevol. De waarde van deze natuur komt bij de ontwikkeling van de site erg onder druk te staan.

Voorzieningen

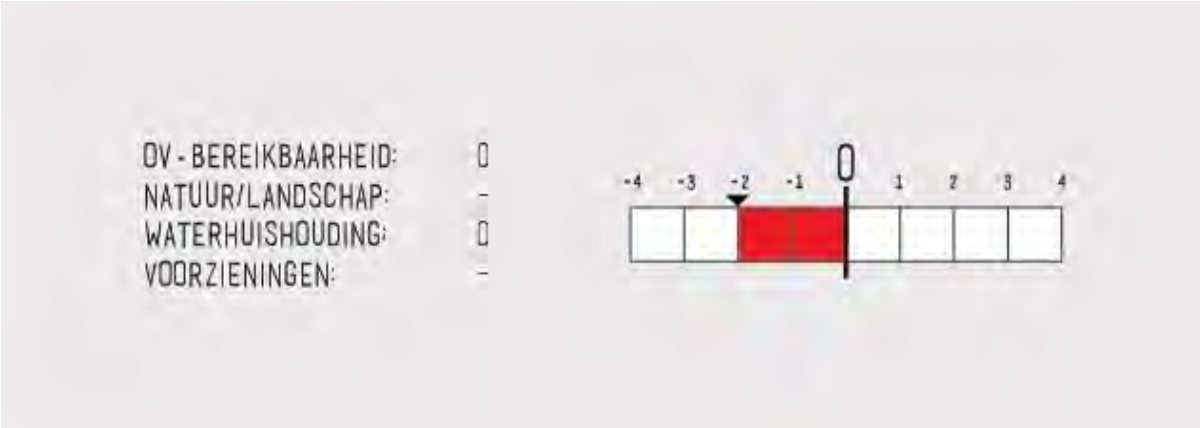
De hoeveelheid voorzieningen in de deelgemeente Morkhoven is eerder beperkt (1 supermarkt op 1 km afstand van de site, nauwelijks (of geen?) bakker, enkel lagere scholen…), een grote woonuitbreiding kan het dorp bijgevolg niet aan zonder bijkomende voorzieningen in het project te integreren. Dit betekent eerder een – beoordeling dan 0, wat ook doorslaggevend is voor andere locaties in de deelgemeente Morkhoven. Algemeen kan gesteld worden dat, wetende dat er reeds een overaanbod aan woningen is in de deelgemeente, er geen ruimte (en al zeker geen open ruimte) moet opgeofferd worden voor extra woongelegenheden.

Locatieduurzaamheid

Uit voorgaande factoren kan volgende beoordeling opgemaakt worden:



Indien enkel het noordelijke deel (het niet overstromingsgevoelige gedeelte van de site) wordt beschouwd, krijgen we nog steeds volgende beoordeling:

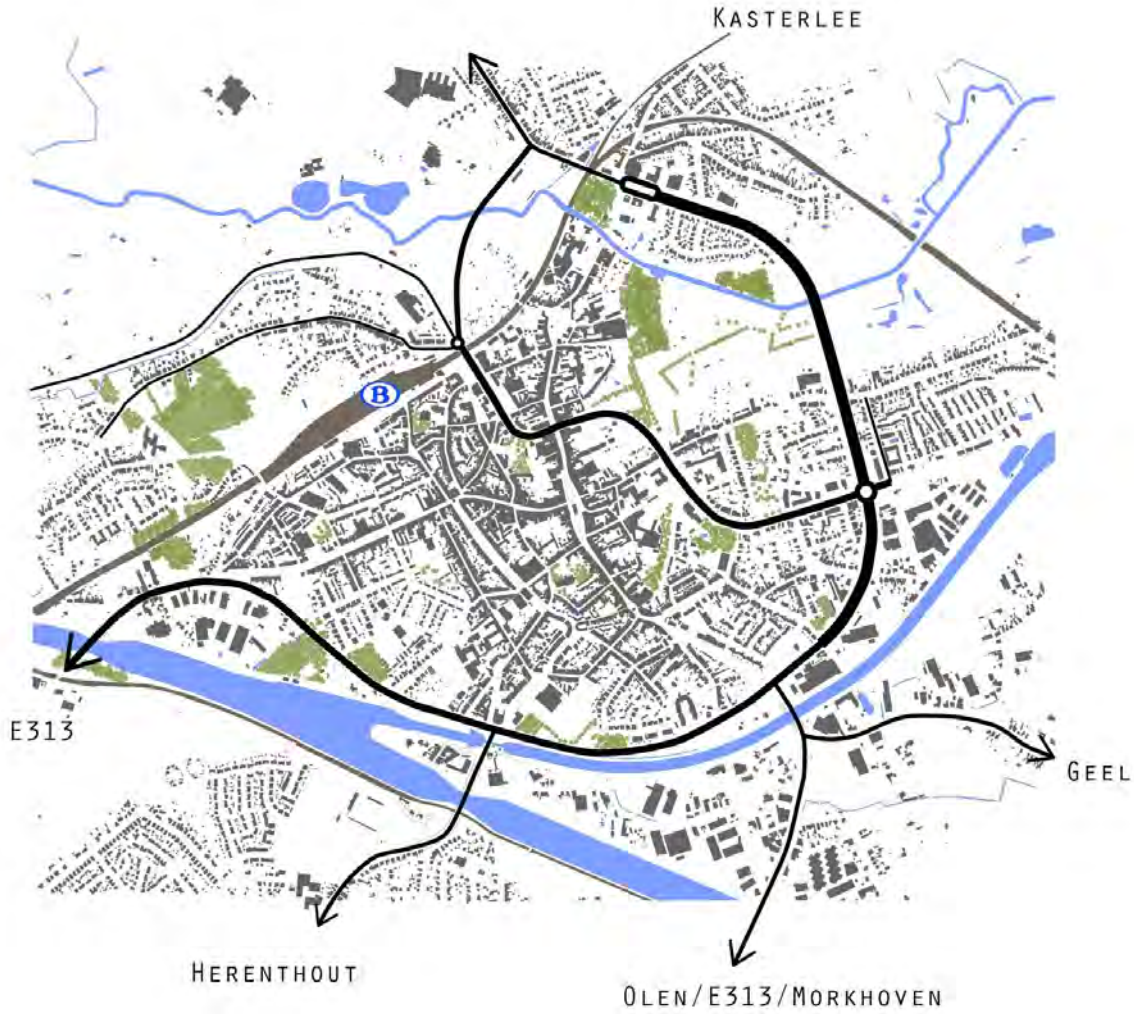


Zowel op het vlak van natuur/landschap als op het vlak van voorzieningen scoort het WUG 103 over het hele gebied slecht. Ontwikkelen op deze plaats is dus verre van ideaal.

Alternatieven:

Andere braakliggende terreinen zullen door het gebrek aan voorzieningen in Morkhoven ook nooit ideaal zijn om aan kernversterking te doen. Het overaanbod aan woningen in Morkhoven zorgt er ook voor dat het niet nodig is extra woongelegenheden te voorzien en men beter zou inzetten op adaptatie van bestaande woningen aan de noden van ouderen dan nieuwe woningen te voorzien.

In de stad Herentals heeft men echter geen overaanbod maar eerder een tekort (studie Stramien). Enkele zones in of nabij de stad worden hierop volgend dan ook bekeken.

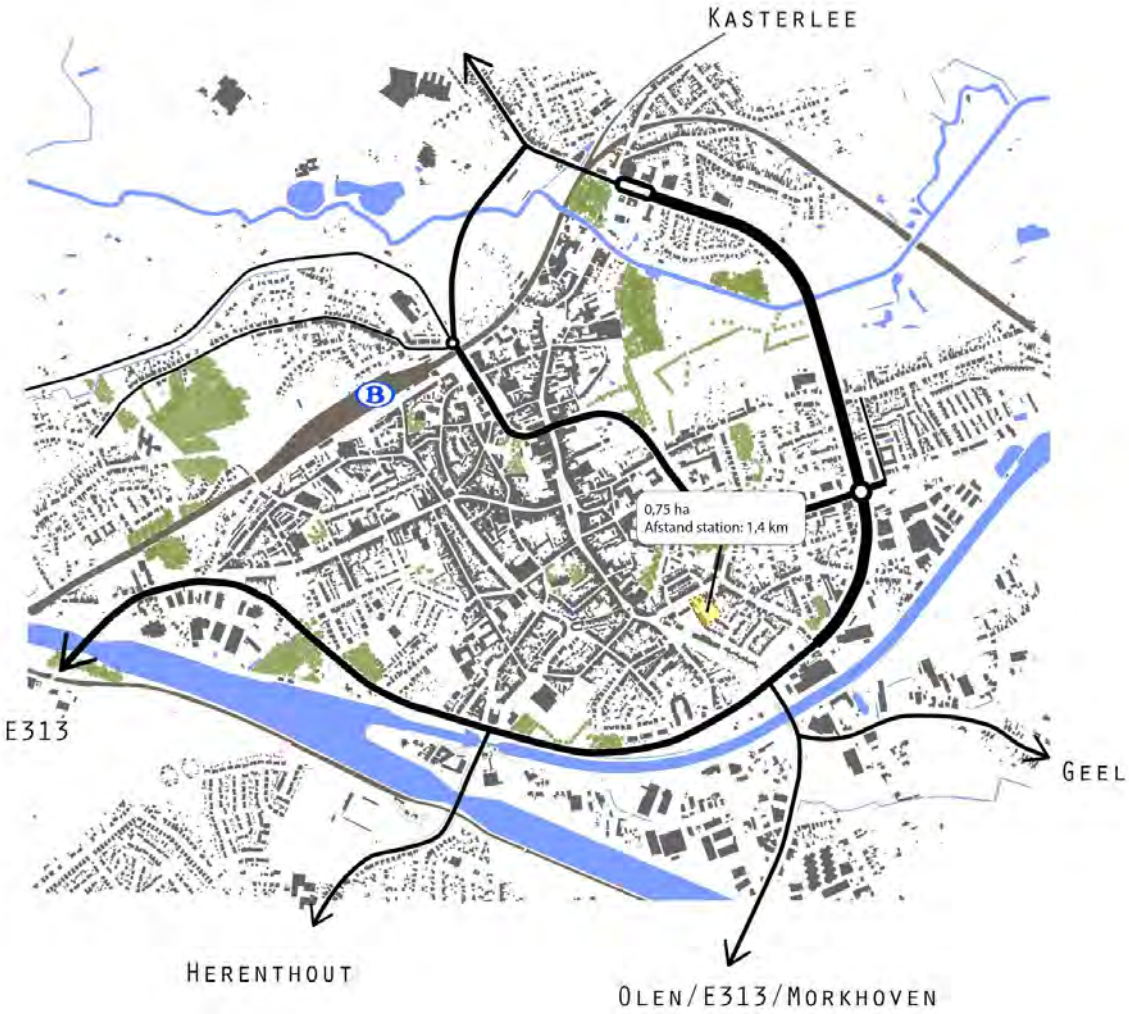


Het centrum van de stad Herentals wordt duidelijk afgebakend door een ringstructuur en spoorbundel. Ten zuiden van de stad bevindt zich het Albertkanaal.
De bebouwingsconcentratie wordt hoger naar het centrum toe. Naarmate men zich meer naar de ring begeeft, komt meer vrijstaande bebouwing voor.

In de stad zijn nog enkele grotere braakliggende terreinen terug te vinden waar men aan stadsinbreiding kan doen.

Boerenkrijglaan Gasketelsite: (gepland project)

Situering:



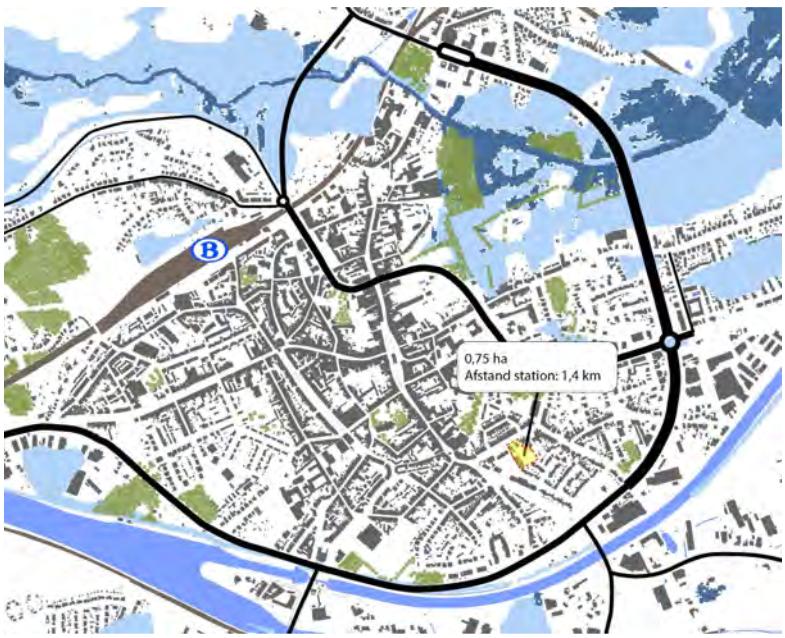
Site van ongeveer 0,7 hectare gelegen in de Boerenkrijglaan te Herentals.
Plannen om op de site een groen woonproject te voorzien. Site werd voorbije jaren gesaneerd door eigenaar Eandis. Plan om zo'n 70 woningen te voorzien.

Momenteel aanwezig: nog enkele gebouwen, garages/magazijnen in gebruik door de stad.

Openbaar vervoer:

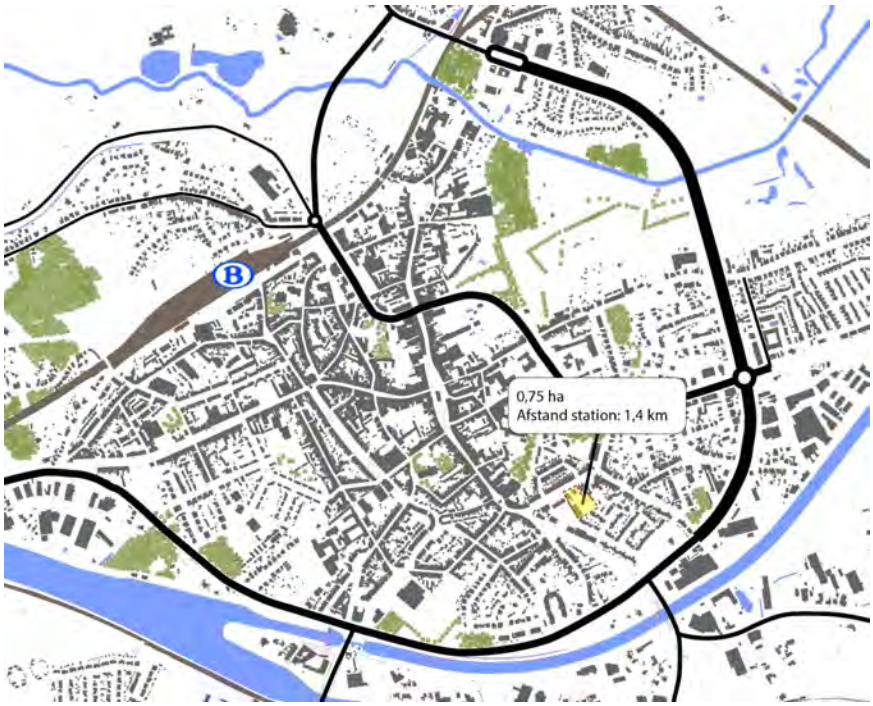
De site ligt op zo'n 1,4 km van het NMBS-station Herentals, een bushalte is op minder dan 200 meter aanwezig. De combinatie van beide maakt dat het terrein relatief gemakkelijk bereikbaar is met openbaar vervoer.

Waterhuishouding:



De site bevindt zich niet in overstromingsgevoelig gebied.

Natuur:



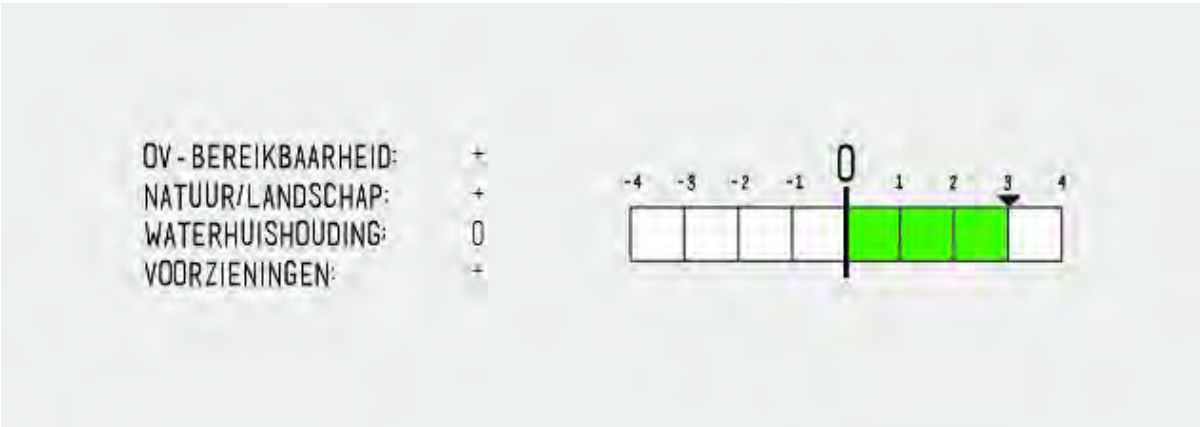
Bij bebouwen van het terrein gaat geen waardevolle natuur verloren, aangezien het voorheen reeds ingepalmd werd door industriële bebouwing. De uitgevoerde sanering is een positief punt op vlak van natuur.

Voorzieningen:

Volgens de Studie Kleinstedelijke Gebieden valt Herentals onder de categorie 'zeer goed uitgeruste kleine stad'. (Selectie van kleinstedelijke gebieden in Vlaanderen, onderzoek in opdracht van de Vlaamse overheid, p. 138)

Het voorzieningenniveau is dus zeer goed voor de omvang van de stad.

Locatieduurzaamheid:

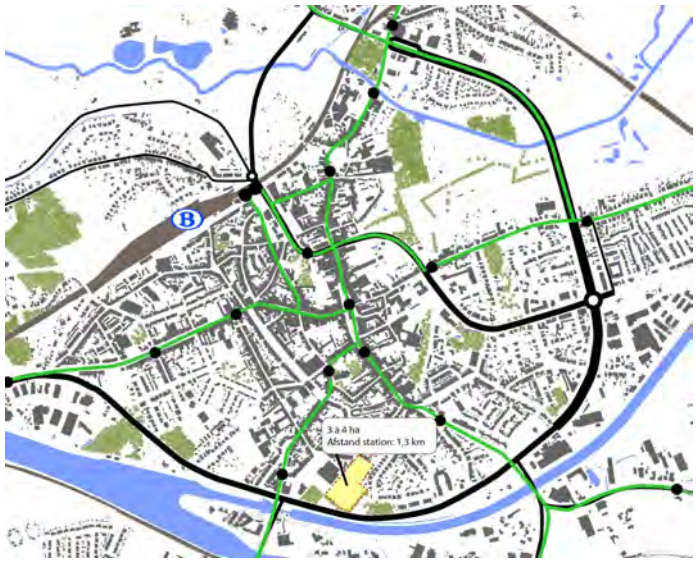


St. Waldetrudisstraat/Wipstraat: (gepland project)

Situering:

De site gelegen tussen de St. Waldetrudisstraat en de Wipstraat is voor het grootste deel in handen van sociale huisvestingsmaatschappij Eigen Haard. Het gebied is zo'n 3 a 4 hectare groot.

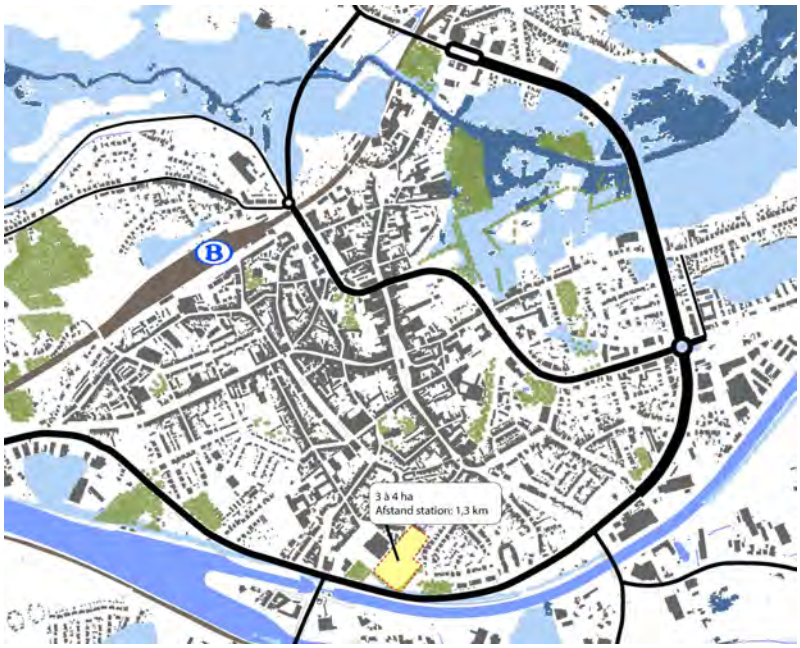
Openbaar vervoer:



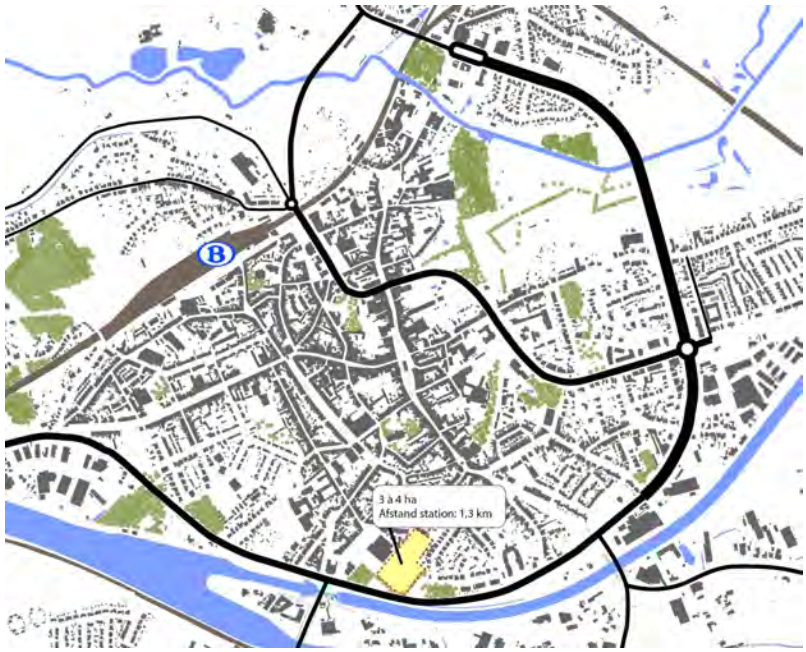
De site gelegen nabij de St. Waldetrudisstraat, bevindt zich op een afstand van ongeveer 1,3 km van het NMBS-station Herentals. Op een wandelafstand van 300 meter bevindt zich de dichtstbijzijnde bushalte. Ook deze site is dus relatief eenvoudig bereikbaar via openbaar vervoer.

Waterhuishouding:

Ook deze site bevindt zich niet in overstromingsgevoelig gebied.



Natuur:



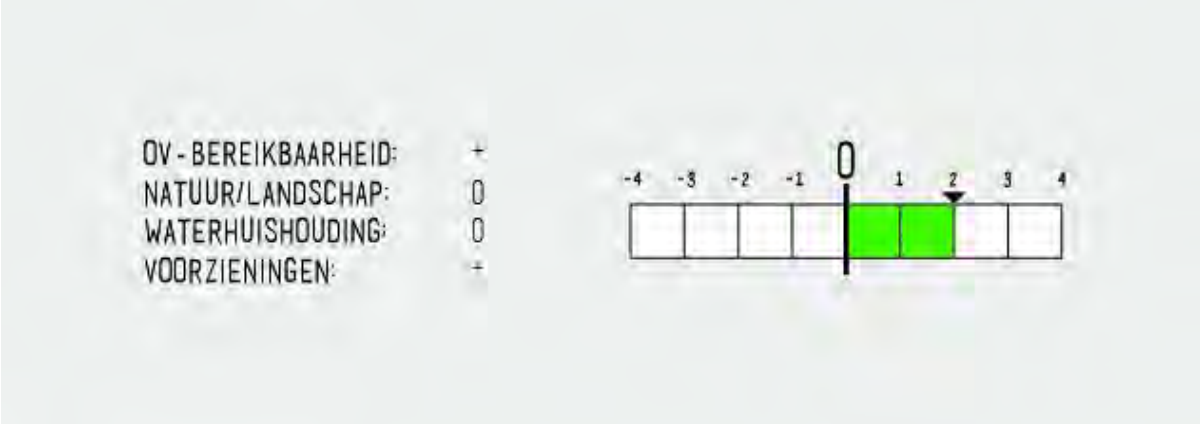
Op de site van zo'n 3 ha komt geen waardevol groen voor. Als het gebied uitgebreid wordt tot 4 ha, dient men de bestaande bebossing (tegen de ringweg) te vrijwaren.

Voorzieningen:

Vermits ook deze site gelegen is in het centrum van de stad Herentals, kan gesteld worden dat het voorzieningenniveau goed is. Een doordacht project (hoge dichtheid) kan

zelfs ruimte creëren om het aantal voorzieningen nog te verhogen (meer plaats).

Locatieduurzaamheid:



Site Bergenstraat/Ieperstraat:

Situering:

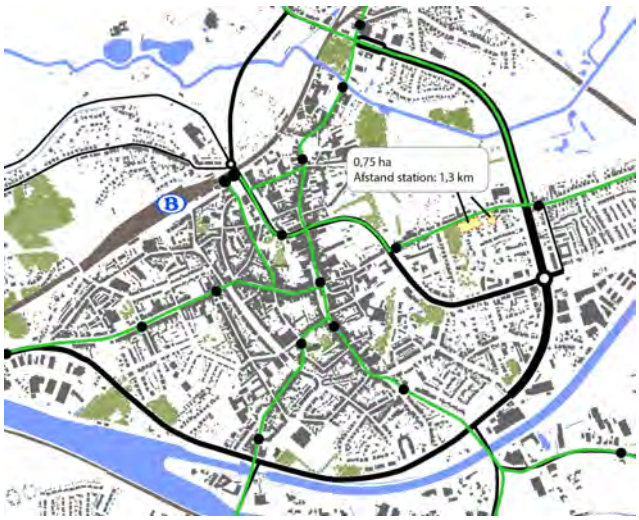
Het binnengebied gelegen aan de Ieperstraat (zijstraat van de Bergenstraat) is zo'n 0,8 ha groot en bevindt zich in het centrum van de stad. Op de site, met een voornamelijk grasachtige bodem en aanwezigheid van fragmentarisch groen, zijn twee garages terug te vinden. Op de site is men echter al begonnen met de bouw van een schoolcomplex (kOsh)

St. Jobsstraat:

Situering:

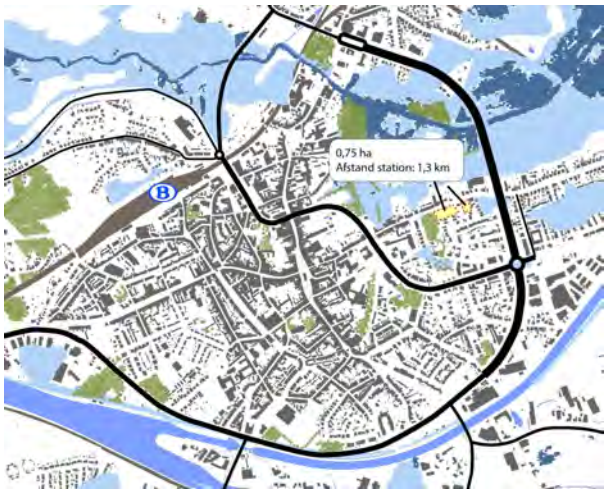
Braakliggende percelen gelegen in de St. Jobsstraat, 0,5 ha en 0,25 ha.

Openbaar vervoer:



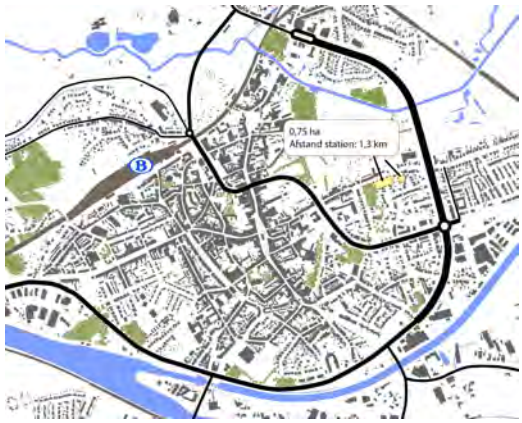
De site ligt op zo'n 1,3 km afstand van het NMBS-station Herentals, de dichtstbijzijnde bushalte is op zo'n 250 meter afstand. Ook deze locatie is dus goed bereikbaar via openbaar vervoer.

Waterhuishouding:



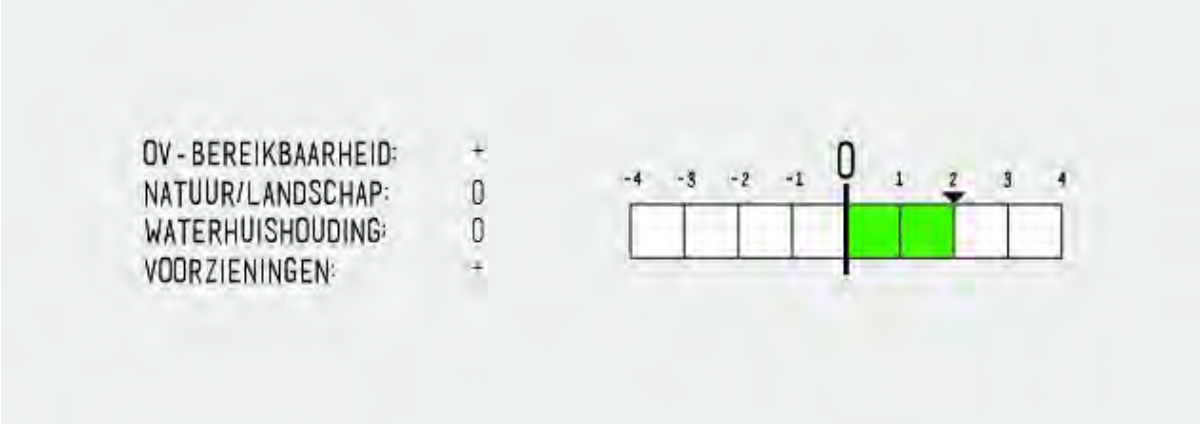
De site is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.

Natuur:



De braakliggende terreinen worden niet als biologisch waardevol gecategoriseerd. Ze worden wel gebruikt voor maïsgroei. Gezien de ligging in het centrum van Herentals kan bebouwing op deze locatie beargumenteerd worden. Het bebost gebied ten westen van de twee sites wordt wel als waardevol gecategoriseerd. In geen geval mag het te bebouwen gebied dus uitgebreid worden naar het westen toe.

Locatieduurzaamheid:

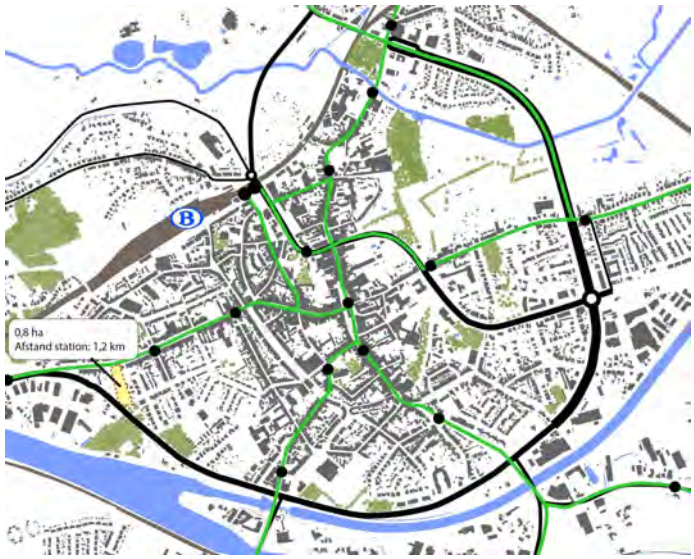


Kanaalstraat - Lierseweg:

Situering:

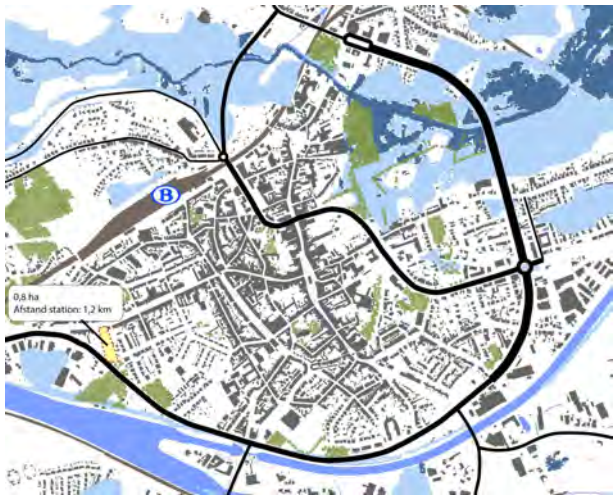
Een volgende site is gelegen op de hoek van de Kanaalstraat en de Lierseweg. Deze site ligt momenteel braak en is ongeveer 0,8 hectare groot.

Openbaar vervoer:



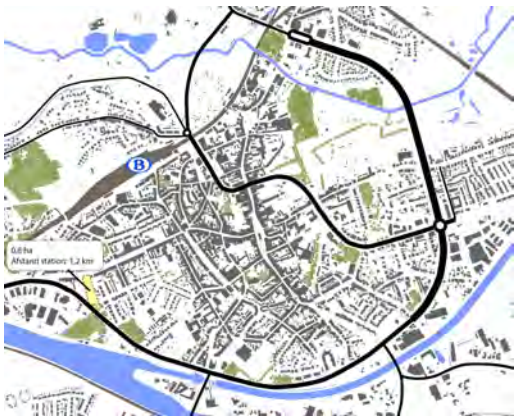
Ook deze site is vlot bereikbaar met het openbaar vervoer (en omgekeerd). Treinstation Herentals op 1,2 km afstand. Dichtstbijzijnde bushalte op ongeveer 200 meter.

Water:



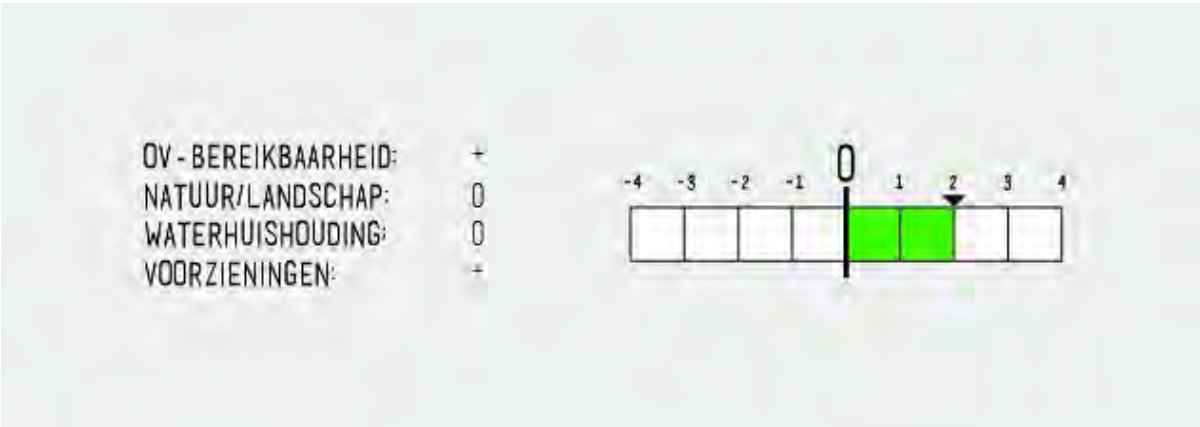
Ook deze site is niet in overstromingsgevoelig gebied gelegen.

Natuur:



Op de site komt geen waardevolle natuur voor.

Locatieduurzaamheid:

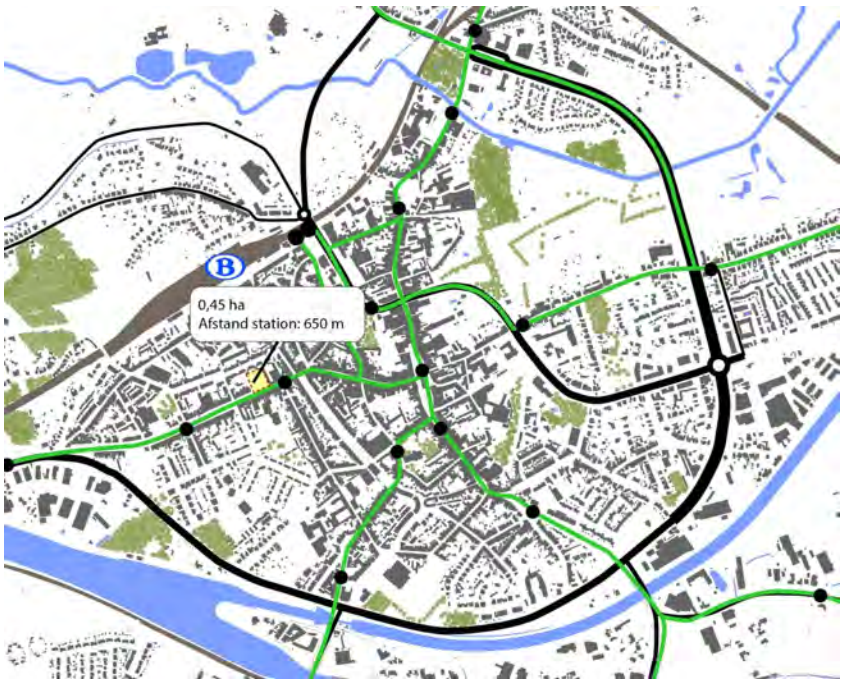


Lierseweg 34-42:

Situering:

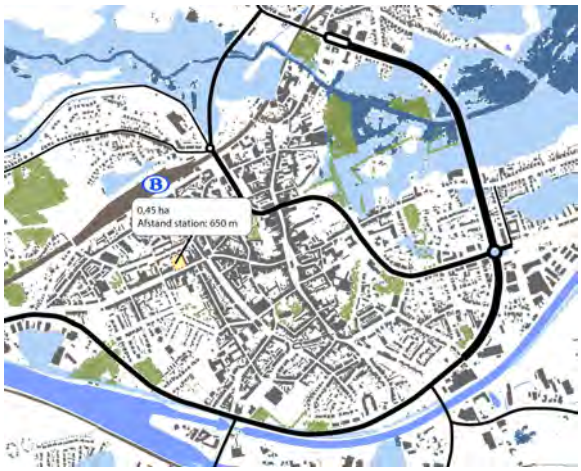
Ter hoogte van Lierseweg 34-42 centraal gelegen in Herentals, bevindt zich een (kleinere) site van zo'n 0,45 hectare.

Openbaar vervoer:



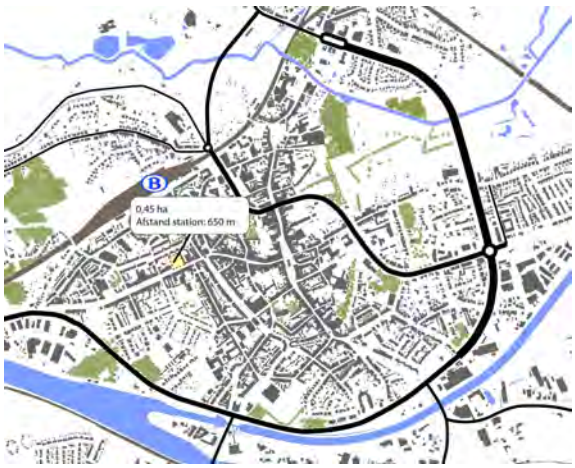
Qua bereikbaarheid is deze site wel optimaal gelegen. Het treinstation bevindt zich op een wandelafstand van 650 meter. De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen op zo'n 50 meter afstand.

Water:



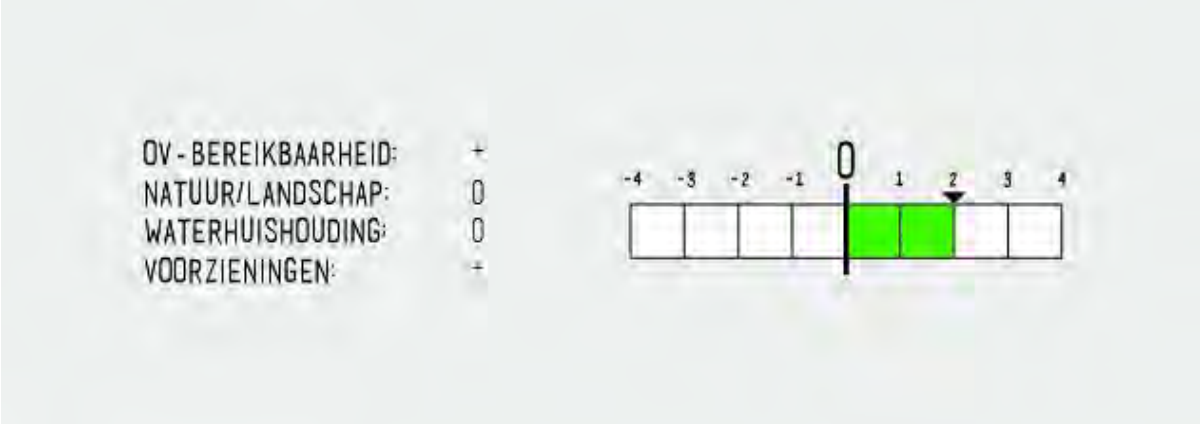
Net als de andere sites ligt ook deze site niet in overstromingsgevoelig gebied.

Natuur:



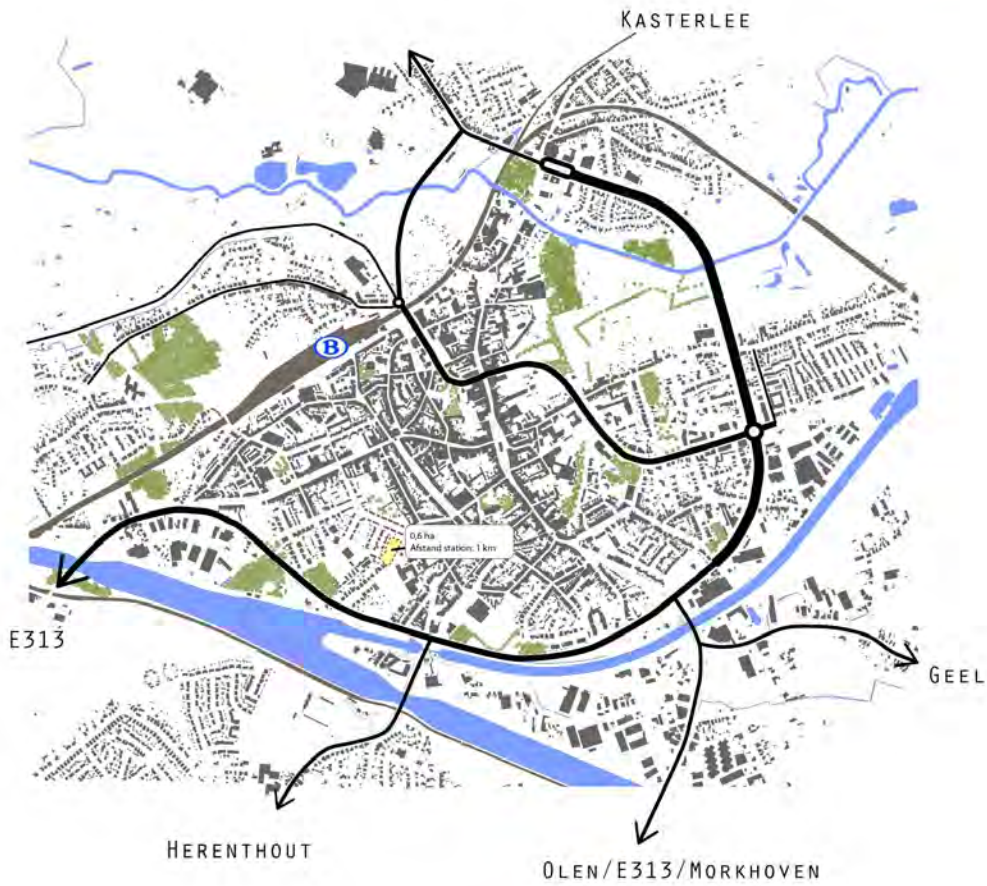
Centraal op de site komt beplanting (bomen en struiken) voor. Een groot deel van het terrein wordt momenteel ingepalmd door een betonvlakte, gebruikt als parking. Waardevolle natuur is niet aanwezig op de site.

Locatieduurzaamheid:



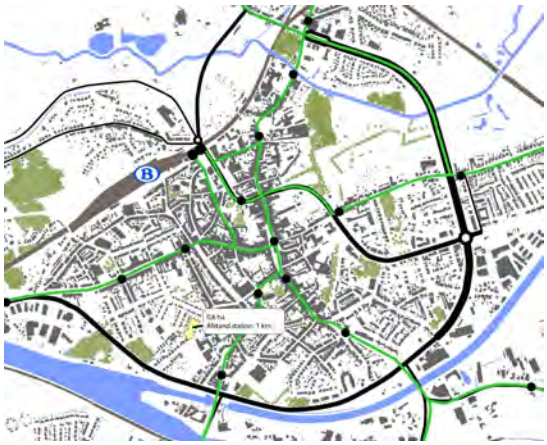
Scheppersstraat 2-18:

Situering:



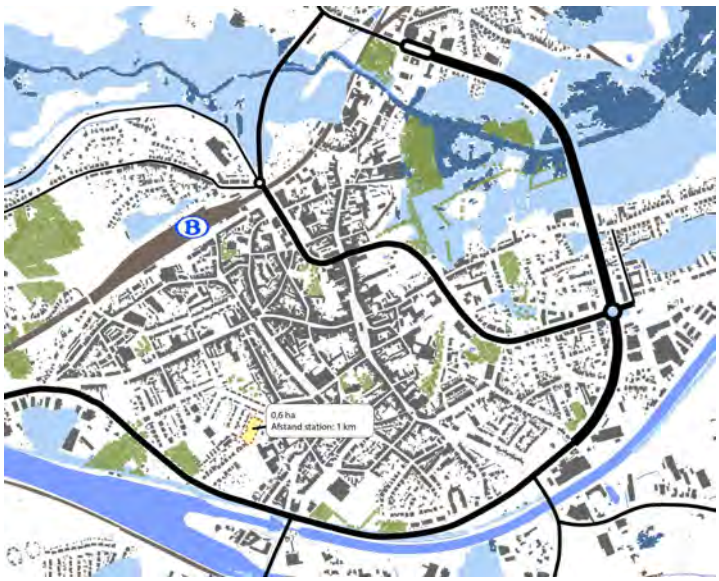
In de Scheppersstraat kan een site van zo'n 0,6 hectare afgebakend worden door verschillende naast elkaar gelegen bebouwbare kavels samen te nemen.

Openbaar vervoer:



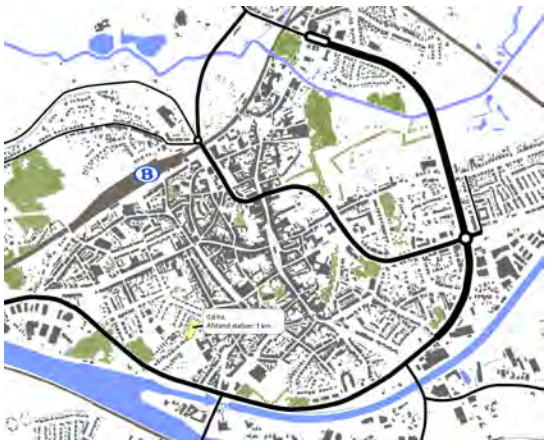
Op een afstand van 1 km ligt het treinstation van Herentals, een bushalte is gelegen op 350 meter afstand van de site.

Water:



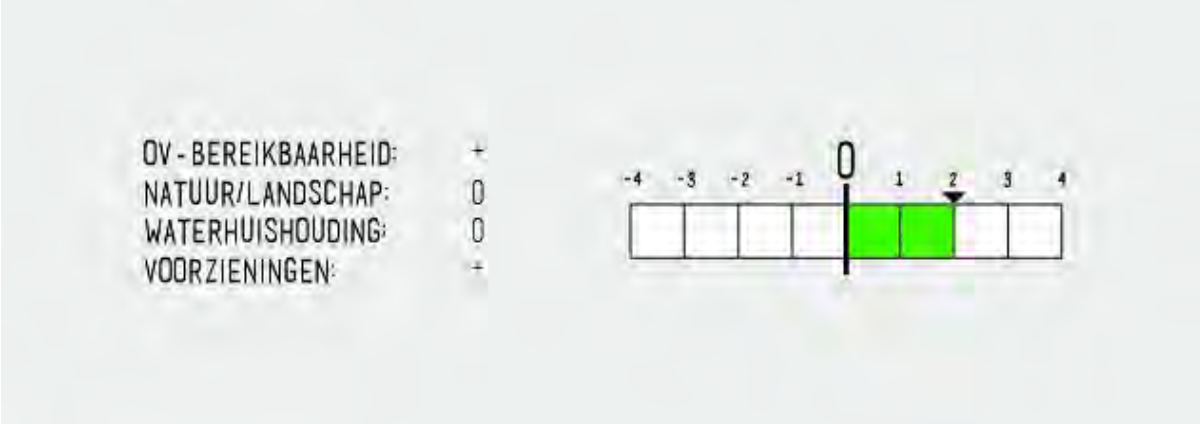
De site is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.

Natuur:



Op de braakliggende percelen bevindt zich ook geen waardevolle natuur.

Locatieduurzaamheid:



Leegstand:

Conclusies gebieden Herentals:

Beschikbare bebouwbare oppervlakte:

Geplande projecten	ha	Nog niet geplande projecten	ha
- Gasketelsite	0,7 ha	- St. Jobsstraat	0,5 ha + 0,25 ha
- St. Waldetrudisstraat	3-4 ha	- Lierseweg/Kanaalstraat	0,8 ha
- Bergenstraat (schoolproject)	(0,8 ha)	- Lierseweg 34-42	0,45 ha
		- Scheppersstraat 2-18	0,6 ha
Totale oppervlakte	**3,7-4,7 ha**	**Totale oppervlakte**	**2,6 ha**

Te bebouwen gebied op de site in Morkhoven is 3,8 à 4 hectare groot. Dit is meer ten opzichte van de 'direct' bebouwbare oppervlakte in de stad Herentals (zo'n 2,6 hectare). Belangrijk is wel dat in het centrum van Herentals makkelijk hogere dichtheden kunnen gehanteerd worden dan in de landelijke deelgemeente Morkhoven. Op deze manier zou het mogelijk te realiseren woonaanbod op de site in Morkhoven zeker gecompenseerd kunnen worden op de kleinere beschikbare oppervlakte in de stad Herentals.

Links:

http://nnieuws.be/artikel/herentals-bomenstad-bezorgdheid-over-2800-nieuwe-woningen

http://nnieuws.be/artikel/verkaveling-wuytsbergen-ekelen-fantastisch-wonen-het-groen

http://www.bomenstad.be/ Actiegroep

http://www.herentals.be/structuurschets-wuytsbergen-ekelen Stationszone West , Herentals

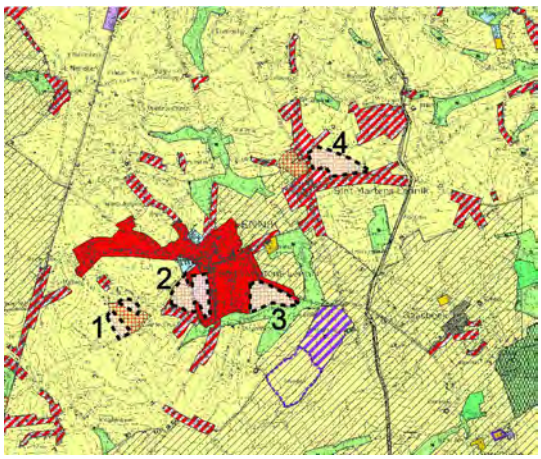
http://www.hln.be/regio/nieuws-uit-herentals/gasketelsite-krijgt-nieuwe-invulling-a1944693/ : Gasketelsite

http://www.dijkenduin.be/

http://www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20150821_01828971 : St. Waldetrudisstraat

Bijlage 3. Hoogstamboomgaarden in Lennik

Situering probleemgebieden:



Woonwijk Sint-Elois (1)

Voor een groot deel reeds bebouwd in het verleden, afgescheiden van het centrum van Sint-Kwintens-Lennik. Deels overstromingsgevoelig gebied.

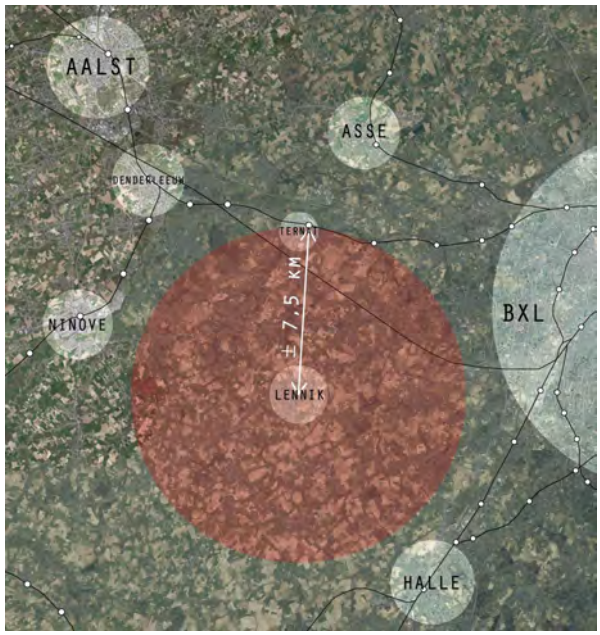
Zowel aan de zuidzijde als aan de noordzijde van het gebied ligt nog onbebouwd terrein vrij. Voor de zuidelijke zone heeft men een plan klaar 40 nieuwe sociale woongelegenheden op te richten. De zone werd in het verleden reeds omgezet in woongebied door middel van een BPA. Om de voorschriften van dit BPA te kunnen wijzigen (enkel alleenstaande of halfopen bebouwing mogelijk) is men bezig met de opmaak van het RUP Sint-Eloisberg. Met het RUP probeert men het ruimtebeslag van nieuwe ontwikkelingen te minderen.

Uit de MER-screening bleek dat er geen significante effecten op het milieu verwacht worden.

Openbaar vervoer:

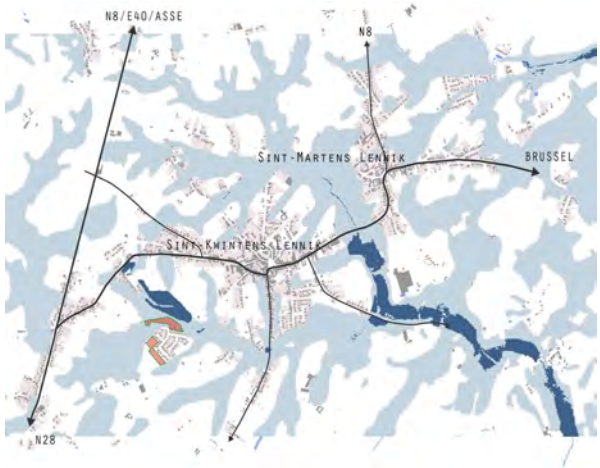
Doorheen Lennik passeren meerdere bustrajecten. Dit zorgt voor een goede verbinding met de steden Brussel en Ninove: om het kwartier is er een bus.

Ook Halle en Asse zijn bereikbaar met de bus, weliswaar minder frequent.
De dichtstbijzijnde busverbinding nabij de woonwijk Sint-Elois bevindt zich op ongeveer 1 kilometer afstand.



De gemeente Lennik ligt wat betreft treinverkeer tussen verschillende spoorlijnen. De afstand tot aan het dichtstbijzijnde station bedraagt al gauw zo'n 7,5 km. Deze afstand is veel te groot om te kunnen spreken van een makkelijke treinbereikbaarheid.

Waterhuishouding:

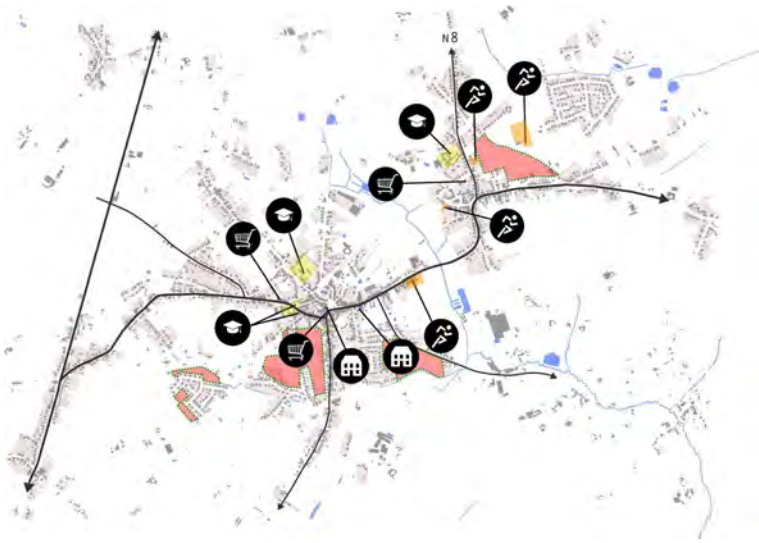


De noordelijke nog onbebouwde zone van de woonwijk Sint-Elois is volgens de watertoets gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied en komt bijgevolg al niet in aanmerking om verder te bebouwen. Het zuidelijke gedeelte ligt net tussen mogelijk overstromingsgevoelige gebieden. Een deel van de reeds bestaande woonwijk is eveneens gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Natuur:

Open ruimtegebied aan de zuidzijde van de bestaande woonwijk Sint-Elois. De onbebouwde zones zijn niet als biologisch waardevol gecategoriseerd.

Voorzieningen:

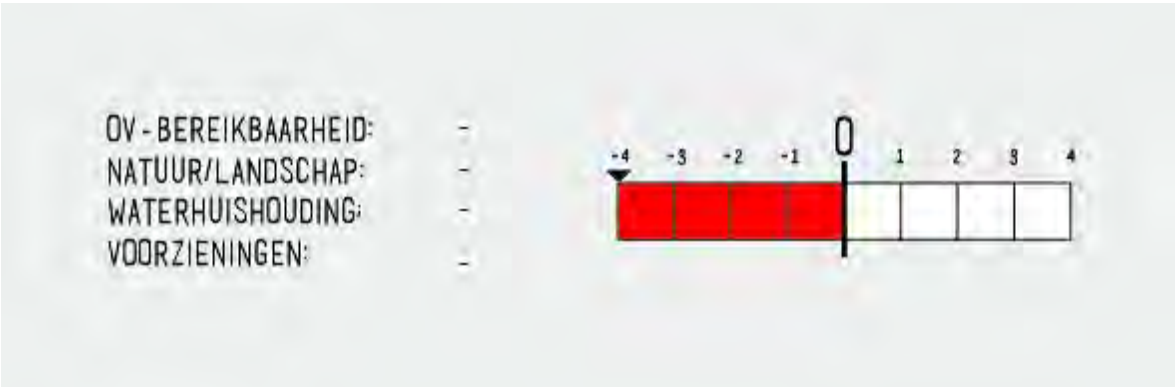


Voorzieningen zijn het talrijkst gesitueerd in Sint-Kwintens-Lennik. Ook de administratieve functies zijn hier gesitueerd (ook een vredegerecht is aanwezig).

De aanwezigheid van meerdere scholen zorgt ervoor dat Lennik in zijn ruimere omgeving

een centrumfunctie heeft wat betreft onderwijs. Het winkelapparaat is iets uitgebreider in Sint-Kwintens-Lennik dan in deelgemeente Sint-Martens-Lennik. De gemeente beschikt over een degelijk aanbod wat betreft sport en recreatie. De woonwijk Sint-Elois ligt echter op een kilometer afstand van de meeste voorzieningen.

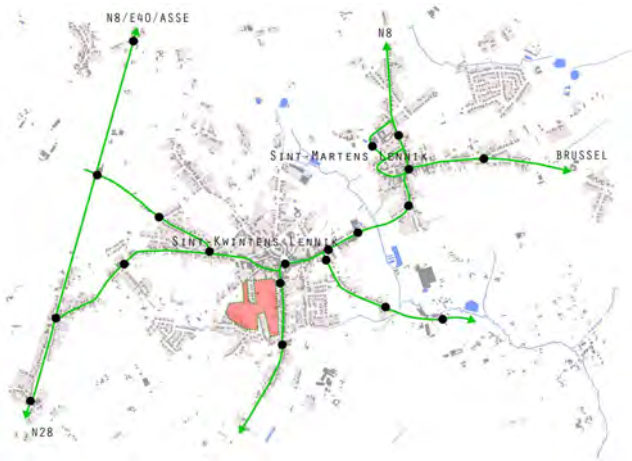
Locatieduurzaamheid:



Gebieden langs beide kanten Veldstraat (2)

Woonuitbreidingsgebied centraal gelegen in Sint-Kwintens-Lennik. Het gebied ligt voornamelijk ingesloten tussen reeds bestaande woonlinten en meet zo'n 8,6 hectare.

Openbaar vervoer:



De woonuitbreidingsgebieden langsheen de Veldstraat liggen redelijk dicht bij de busroutes doorheen de gemeente Lennik.

Waterhuishouding:

Bepaalde delen van de woonuitbreidingsgebieden zijn gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Op deze manier blijft er zo’n 6 hectare niet-overstromingsgevoelig gebied over.

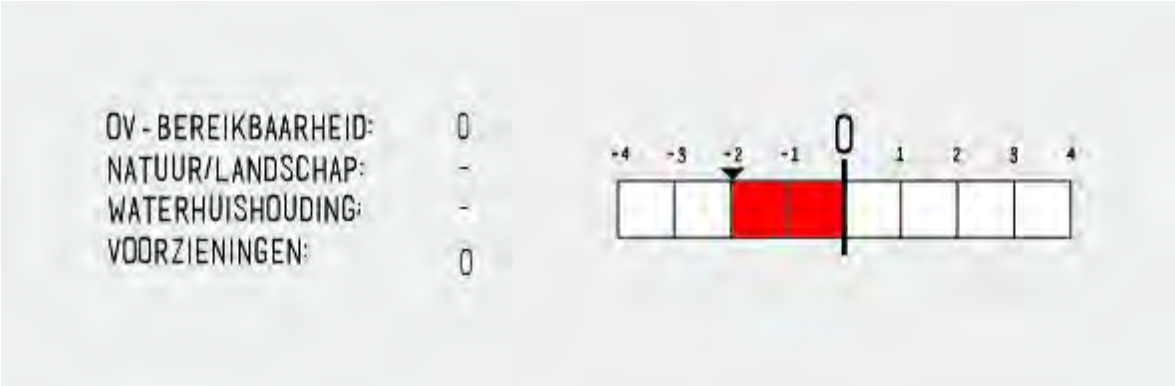
Natuur:

Een groot deel van het woonuitbreidingsgebied langs de oostzijde van de Veldstraat wordt op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch waardevol. Het gaat vooral om goed ontwikkelde hoogstamboomgaarden. Ook langs de westzijde van de Veldstraat komen deze hoogstamboomgaarden voor.

Voorzieningen:

Door zijn redelijk centrale ligging in Sint-Kwintens-Lennik zijn de meeste voorzieningen makkelijk bereikbaar.

Locatieduurzaamheid:

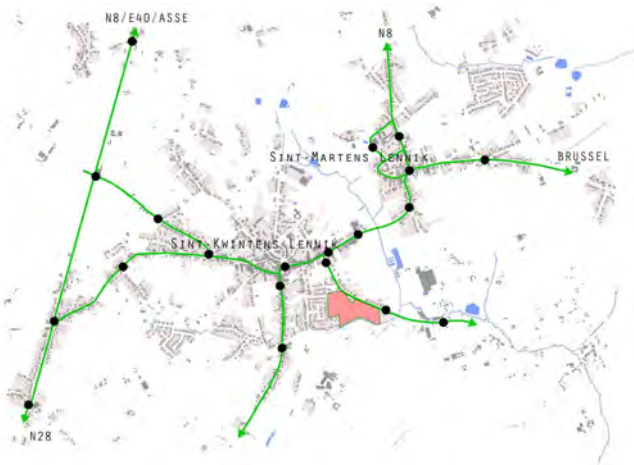


Gustaaf Van der Steenstraat / Natuurgebied Diepenbroekbeek (3)

Een ander woonuitbreidingsgebied situeert zich ten zuiden van de Gustaaf Van der Steenstraat, grenzend aan natuurgebied Diepenbroekbeek.

De site heeft een oppervlakte van zo'n 6,8 hectare.

Openbaar vervoer:



Ook dit woonuitbreidingsgebied is gelegen in de nabijheid van verschillende busroutes.

Waterhuishouding:

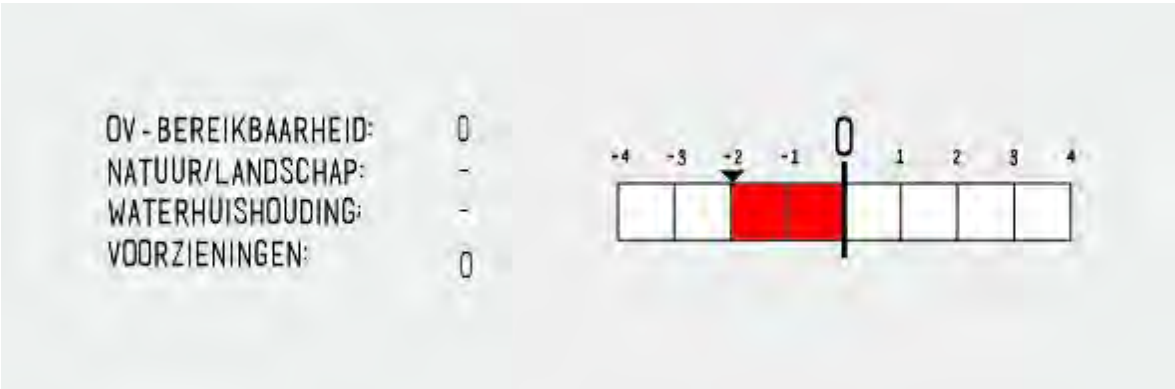
Op de overstromingsgevoeligheidskaarten is duidelijk te zien hoe het merendeel (zuidelijke deel) van de site in mogelijk overstromingsgevoelig gebied ligt. Dit zorgt ervoor dat dit gebied zo goed als niet in aanmerking komt voor bebouwing.

Natuur:

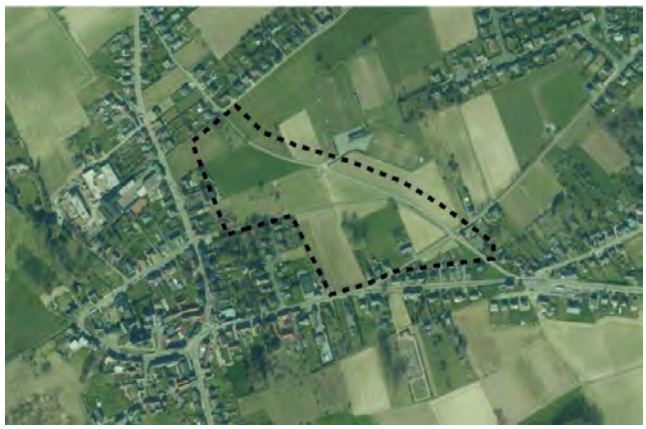
Op het terrein zijn zowel biologisch waardevolle als biologisch zeer waardevolle elementen aanwezig. Het openruimtegebied vloeit over in het natuurgebied Diepenbroekbeek.

Voorzieningen:

Locatieduurzaamheid:



Processiestraat / N282 / Schapenstraat (4)

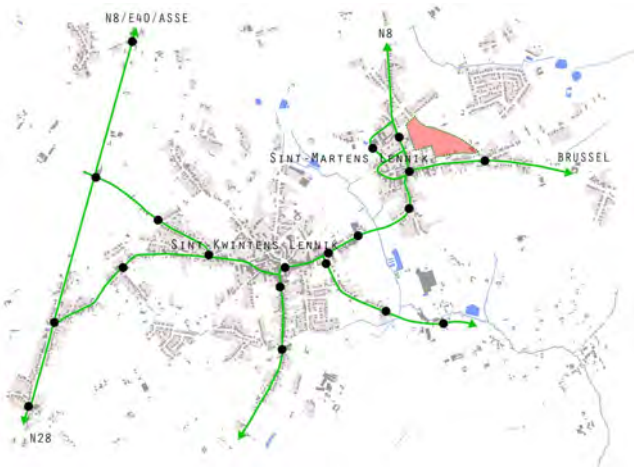


Ten oosten van de wijk Sint-Martens-Lennik ligt een woonuitbreidingsgebied van zo'n 8,8 hectare groot. Naast het gebied zijn de voetbalvelden van KFC Lennik gelegen. In het structuurplan Lennik wordt over het gebied volgende uitspraak gedaan: "Het woonreservegebied Processiestraat kan enkel ontwikkeld worden in het kader van de realisatie van een specifiek doelgroepenbeleid. Het aansnijden van dit gebied ten behoeve van bijkomend woonaanbod is niet mogelijk."

Verder is er sprake van de ontwikkeling van een multifunctioneel sport- en recreatiepark.

Visieschets van de ontwikkeling op het Moensveld. Het huidige voetbalcomplex zou worden uitgebreid.

Openbaar vervoer:



Het woonuitbreidingsgebied ligt in de directe nabijheid van een bushalte.

Waterhuishouding:

Op de kaart hierboven is te zien hoe een groot deel van het woonuitbreidingsgebied gelegen is in licht overstromingsgevoelig gebied. Ontwikkeling van de site is dus grotendeels niet wenselijk om de natuurlijke waterhuishouding niet te verstoren.

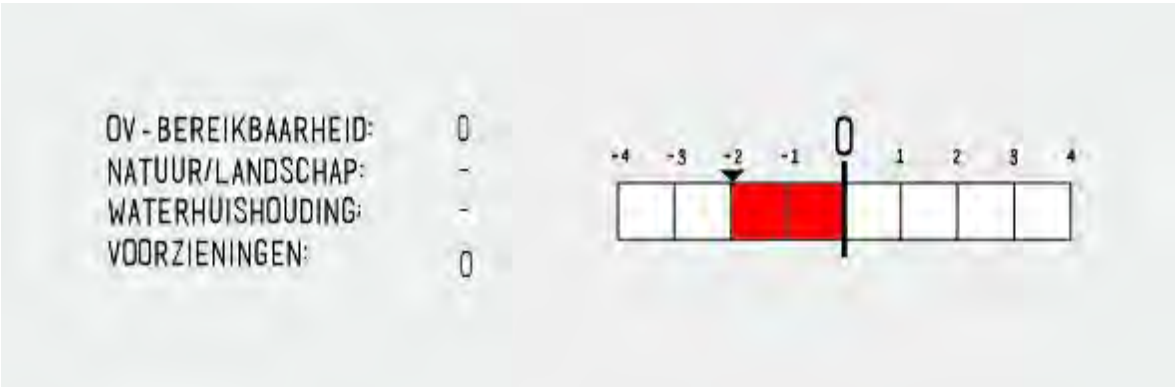
Natuur:

Kleine fragmenten van de site zijn biologisch waardevol. Het woonuitbreidingsgebied wordt getypeerd door de open ruimte.

Voorzieningen:

Het woonuitbreidingsgebied aan de Processiestraat is gelegen in Sint-Martens-Lennik. Het aandeel voorzieningen is er wel lager dan in Sint-Kwintens-Lennik.

Locatieduurzaamheid:



Alternatieven:

In de periode 2010-2020 heeft men behoefte aan 261 bijkomende woningen, ofwel 248 kavels. Het beschikbare aanbod aan bouwrijpe kavels (gelegen binnen bestaande verkavelingen, aan een uitgeruste weg of in binnengebied) bedraagt 418. De reservegebieden dienen dus niet aangesneden te worden in de nabije toekomst. Naar de toekomst toe zou men deze gebieden beter nooit aansnijden en kijken naar alternatieven.

Aanbod Ninove:

tabel 23: theoretische voorraad versus potentiële realisaties tegen huidige trends

aard	theoretische voorraad 2007	trendmatige realisaties 2007 - 2017
juridisch vastliggende voorraad		
in verkavelingen	690	345
in woongebied langs uitgeruste weg	1.299	216
in BPA langs uitgeruste weg	159	41
totaal	2.148	**602**
binnengebieden en projectgebieden in BPA		
project- en binnengebieden in BPA	474	403
totaal	474	**403**
binnengebieden en niet uitgeruste wegen in woongebied volgens het gewestplan		
binnengebied in woongebied	509	252
langs niet uitgeruste wegen in woongebied	117	63
totaal	1.100	**315**
woonuitbreidingsgebied		
langs uitgeruste wegen	25	13
niet langs uitgeruste wegen	2.238	60
totaal	2.263	**73**
totaal	5.511	**1.393**

De theoretische voorraad in 2007 bedroeg 5.511, op te merken valt dat 2.238 gronden van dit aanbod gelegen zijn in woonuitbreidingsgebied en niet langs uitgeruste wegen.

Merendeel van deze woonuitbreidingsgebieden zijn niet gelegen nabij het centrum van Ninove (best ontsloten wat betreft openbaar vervoer, hoogste voorzieningengehalte)

Visie Ninove betreffende woonuitbreidingsgebieden:
'Het gemeentebestuur stelt voor aan de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen om de ontwikkeling van de woonuitbreidingsgebieden in het kleinstedelijk gebied pas mogelijk te maken nadat aan volgende voorwaarden is voldaan: - een gemeentelijke actualisatie van het woningbouwprogramma waarin de ontwikke- ling van het betreffend gebied wordt voorzien - een gedegen aftoetsing en omschrijving van de randvoorwaarden op basis van een inrichtingsstudie waarin rekening is gehouden met de specifieke kwetsbaarheid van het betreffend gebied en zijn omgeving.'

3 Gebieden sluiten meer aan op de kern van Ninove.

'Omwille van de nabijheid van Expresweg, de potentiële geluidshinder van deze weg en de versterkende landschappelijke rol voor de ontwikkeling van de omgeving van het knooppunt met Albertlaan als toegangspoort wordt het woonuitbreidingsgebied tussen Denderhoutembaan en Expresweg herbestemd naar een open ruimtefunctie. Deze herbestemming zal bij voorkeur gebeuren in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied. '

Uit het Ruimtelijk structuurplan Lennik:

Informatief deel:

"De landschappelijke structuur van de gemeente Lennik wordt bepaald door het reliëf en de daarmee gepaard gaande beekvalleigebonden natuurlijke gebieden, de bosgebonden natuurlijke gebieden, de open agrarische gebieden en de grote en minder grote bebouwde gebieden. Enerzijds wordt het landschap van de gemeente Lennik gekenmerkt door haar golvend karakter dat ontstaat door een opeenvolging van langgerekte beekvalleien, gescheiden door depressies, die veelal begrensd zijn door een kleine steilrand. Andere belangrijke elementen in de bestaande landschappelijke structuur zijn de kasteelparken van Gaasbeek en Groenenberg. Verder zijn ook de weidse vergezichten typerend voor het landschap van de gemeente. De belangrijkste vergezichten die op gemeentelijk niveau voorkomen zijn gelegen langs de Brusselstraat en de Assesteenweg (ter hoogte van kasteel de Neufcour)."

Resterende behoefte bijkomende wooneenheden: 59 (overschot prognose 1992-2007)

Dit tekort mag echter niet opgeteld worden bij de nieuwe prognose aangezien voor de periode 2010-2020 dient te worden uitgegaan vanaf een nulmeting en dus te vertrekken van de reële vraag.

In Lennik wordt de woningbehoefte voor de periode 2010-2020 geschat op **261 (4060 - 3799) bijkomende woningen**. Anders gezegd dienen er in deze periode elk jaar ongeveer 26 woongelegenheden bij te komen om aan deze behoefte te voldoen.

Aangezien appartementen en studio's meerdere woningen op één kavel kunnen betekenen, is het noodzakelijk om een correctiefactor op het aantal woningen toe te passen. De correctiefactor die toegepast is op het aantal woningen bedraagt 0,95[32].

Vraag	01/01/2020
Behoefte bijkomende woningen	261
Correctiefactor	0,95
Reële behoefte aan kavels (x 0,95)	**248**

Reële behoefte aan kavels (2010-2020)

Deze correctie geeft aan dat er een behoefte bestaat van 248 kavels binnen de planperiode 2010-2020.

Ligging van de bouwgronden	Juridisch beschikbaar 01/01/2020	Reëel beschikbaar 01/01/2020	
		%	#
Binnen verkavelingen	305	75%	**229**
Langs uitgeruste wegen	292	45%	**131**
Subtotaal			**360**
In binnengebieden	73	80%	**58**
Totaal			**418**

Reëel beschikbare kavels (2010-2020)

Rekening houdend met bovenstaande realisatiegraden komen er binnen de planperiode 2010-2020 in totaal 418 kavels op de markt.

6.1.5 Confrontatie behoefte en aanbod

De confrontatie geeft weer of de voorraad aan kavels die zal vrijkomen binnen de planperiode, voldoende is om de toekomstige woningbehoefte op te vangen.

De bijkomende behoefte voor de periode 2010-2020 bedraagt 261 woningen of 248 kavels. Het bouwpotentieel in Lennik bedraagt voor dezelfde periode 418 kavels, verspreid over bouwgronden binnen verkavelingen, langs uitgeruste wegen en in binnengebieden.

	01/01/2020
Reëel beschikbare kavels	**418**
Reële behoefte aan kavels	**248**
Aanbod - Behoefte	**170**

Confrontatie van aanbod en behoefte aan kavels

Binnen de planperiode 2010-2020 blijkt dat de reële bouwmogelijkheden in Lennik volstaan voor het opvangen van de behoefte aan kavels, uitgaande van een gesloten bevolkingsprognose.

Woonbehoefte ouderen:

6.3.3 Confrontatie behoefte en aanbod

De confrontatie geeft weer of de voorraad aan huisvesting voor bejaarden en senioren voldoende is om de behoefte binnen de planperiode 2010-2020 op te vangen.

	01/01/2010	01/01/2020
Aanbod aan rusthuisbedden (RH)	0	
Behoefte aan rusthuisbedden (RH)		125
Nood aan bijkomende rusthuisbedden		**125**
Aanbod aan serviceflats (SF)	15	
Behoefte aan serviceflats (SF)		48
Nood aan bijkomende serviceflats		**33**

Confrontatie van aanbod en behoefte aan huisvesting voor bejaarden en senioren

Binnen de planperiode 2010-2020 blijkt dat er in Lennik nood is aan 125 bijkomende rusthuisbedden en 33 bijkomende serviceflats om te voorzien in de behoefte naar huisvesting voor bejaarden en senioren.

Richtinggevende deel:

1.4.3 Bestaande karakteristieke landschapseenheden vrijwaren en versterken

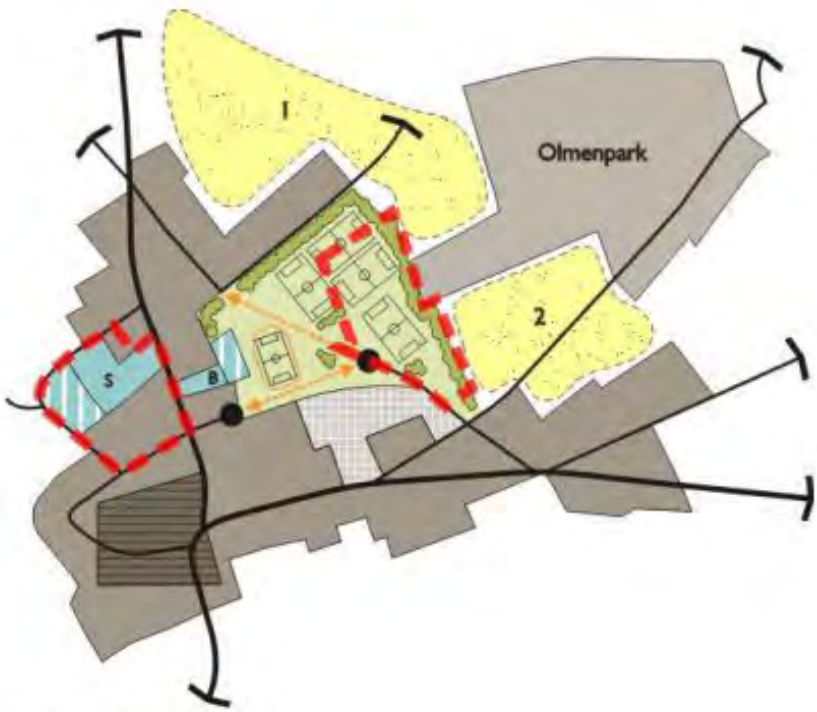
In de bestaande openruimtestructuur van de gemeente Lennik erkent de gemeente een aantal landschapseenheden die qua omvang, eenheid en kwaliteit een zeer hoge waarde hebben. Hierbij wordt, niet limitatief, gedacht aan de kasteeldomeinen van Gaasbeek en Groenenberg. Voor deze gebieden worden gebiedsgerichte maatregelen uitgewerkt.

1.4.4 Prioritaire ontwikkeling van de leefgemeenschap in de kernen van de bebouwde ruimte

De groei van de gemeente wordt geconcentreerd in de kernen, gebaseerd op de bestaande ruimtelijke structuur van Lennik die het uitgangspunt vormt voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Het stimuleren van ontwikkelingen op het vlak van wonen, werken en andere maatschappelijke functies, wordt gebundeld in de bestaande kernen van de gemeente. Het wonen in de openruimte en in de linten langs bestaande wegen kan niet langer worden gestimuleerd.
De ontwikkeling van de kernen wordt gestuurd vanuit de bestaande dynamiek van de Lennikse gemeenschap, met name de natuurlijke bevolkingsaangroei in combinatie met een normale gezinsverdunning en de reële evolutie op de woningmarkt. Dit betekent een gefaseerd vrijmaken van bouwmogelijkheden en het realiseren van kleinschalige projecten.
Dit gemeentelijk ruimtelijke woonbeleid wordt gespreid over de verschillende kernen en wordt ontwikkeld op maat van deze kernen, afhankelijk van hun categorisering, die de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en beleidsmaatregelen bepaalt.

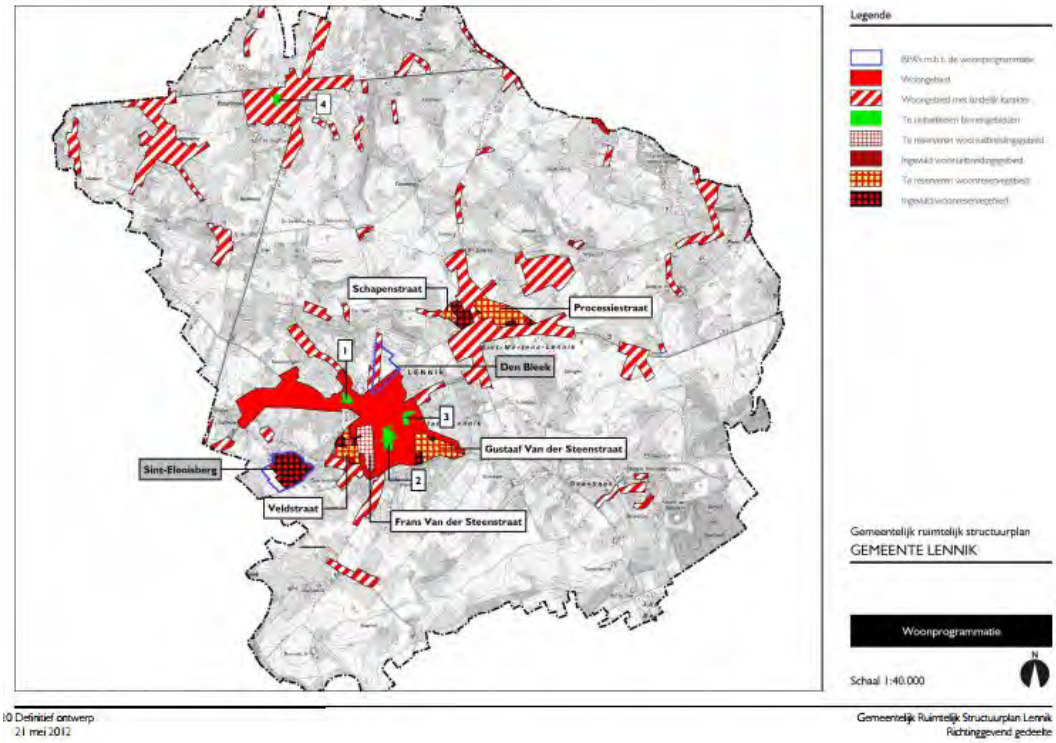
Het gemeentelijk ruimtelijke beleid inzake de inplantingen van voorzieningen volgt de genomen opties inzake ruimtelijk woonbeleid. Een oordeelkundige spreiding van bestaande en geplande voorzieningen wordt voorzien, eveneens in functie van de categorisering van de kern.
Doelgerichte ruimtelijke uitbreiding van linten, kornels en clusters is niet wenselijk, ruimtelijke afwerking is anderzijds wel wenselijk.

→ opmerkelijk



Figuur 12: Deelruimte Moensveld

'Woonuitbreidingsgebieden en woonreservegebieden kunnen enkel aangesneden worden indien dit gebeurt ten behoeve het doelgroepenbeleid, met inachtname van de decretale bepalingen uit het grond- en pandenbeleid. Het creëren van een bijkomend aanbod buiten het bestaande woongebied is immers niet aantoonbaar vanuit de berekening van de woningbehoefte (zie bevolkingsprognose en woningbehoefte)' p113



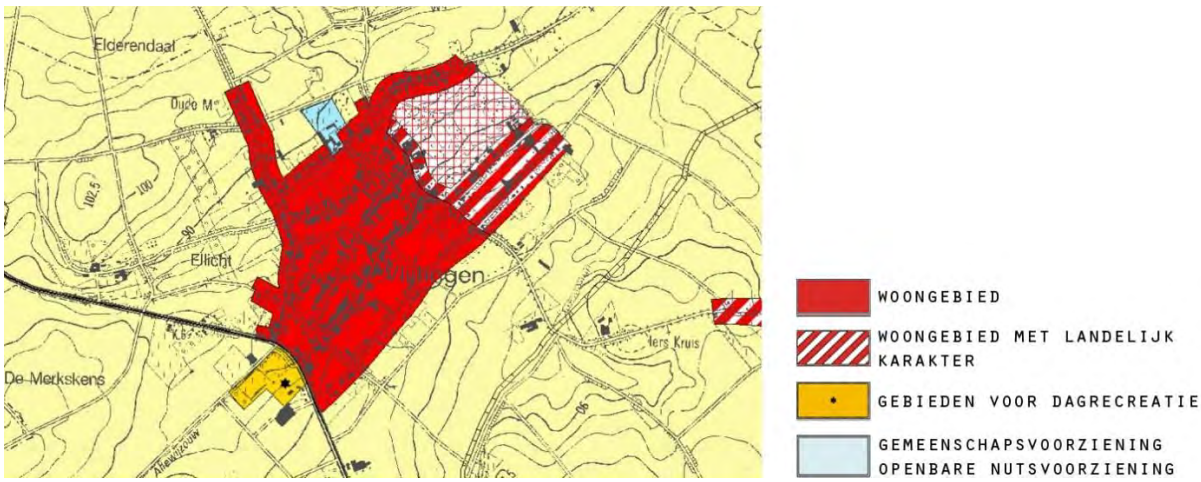
De voornaamste groei wordt opgevangen in de bipolaire hoofdkern Sint-Kwintens-Lennik en Sint-Martens-Lennik. Verdichting en kernversterking moeten de samenhang en ruimtelijke kwaliteit verbeteren. Woonuitbreidingsgebieden en woonreservegebieden worden niet aangesneden tenzij in het kader van een specifiek doelgroepenbeleid.

Bijlage 4. Speelruimte in Vlijtingen (Riemst)

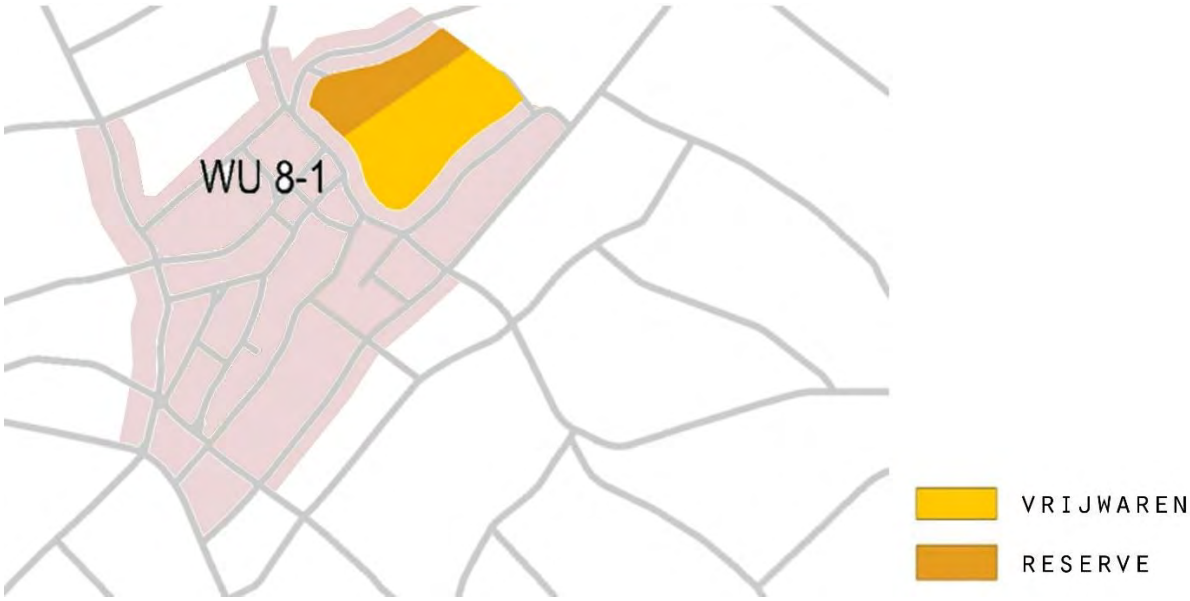
Onderstaande kaart weergeeft het bebouwd landschap in Vlijtingen, deelgemeente van Riemst.

De bebouwing in het dorp varieert van aaneengesloten in het centrum tot zeer open meer naar buiten toe. Echter werd recentelijk het verkavelingsproject 'WU 8-1' voorgesteld, een verkaveling die zich situeert in het woonuitbreidingsgebied ten noordoosten van Vlijtingen.

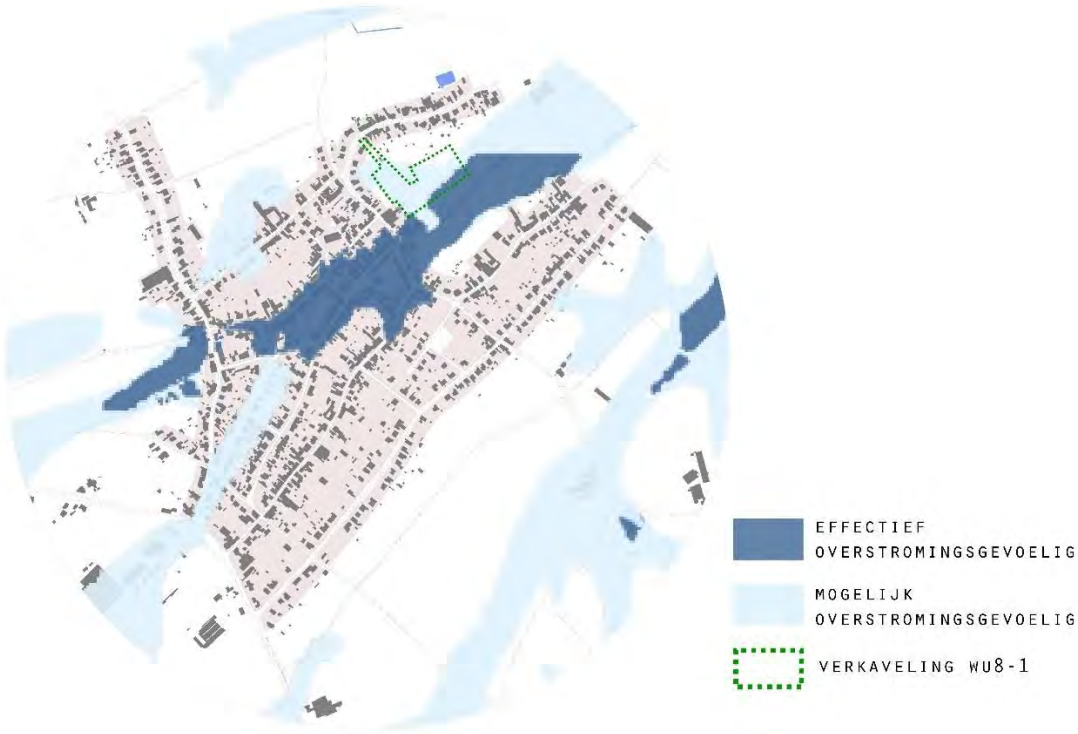
De geplande verkaveling, gelegen in een open ruimtegebied, ligt zoals op het gewestplan is aangegeven wel degelijk in woonuitbreidingsgebied:



Ook in het meer recente structuurplan en de atlas van woonuitbreidingsgebieden worden uitspraken gedaan over het betreffende woonuitbreidingsgebied. Onderstaande kaart geeft reeds een opdeling van het woonuitbreidingsgebied weer. Enkel het noordelijke deel wordt nog vrijgegeven voor nieuwe bebouwing. De huidige verkavelingsaanvraag situeert zich in dit gebied.

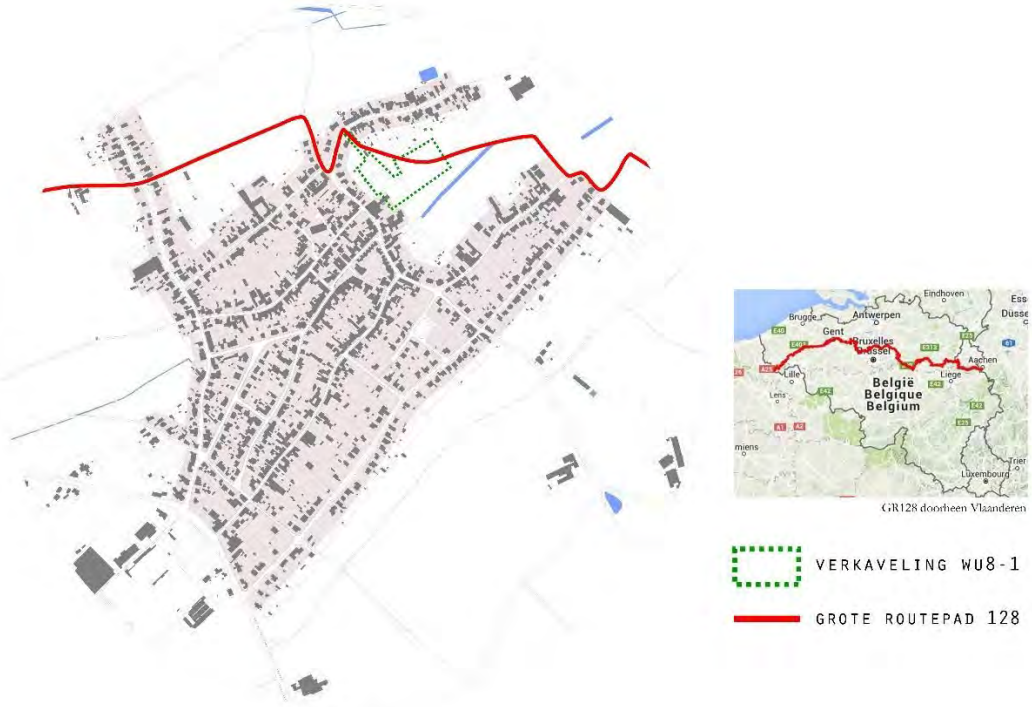


Op de overstromingskaart wordt meteen duidelijk waarom voorgaande 'noord-zuid' opdeling werd gemaakt. Het woonuitbreidingsgebied ligt grotendeels in effectief overstromingsgevoelig gebied, de verkaveling voornamelijk in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.



Naast het feit dat deze nieuw geplande verkaveling zich situeert in een vandaag de dag nog open ruimte en gevoelig voor overstromingen wordt het gebied doorkruist door een 'groteroutepad' namelijk het GR128. Deze wandelroute volgt een traject van 468km

doorheen Vlaanderen gaande van het West-Vlaamse Kemmel tot het Limburgse Voeren. Doorheen Vlijtingen passeert men langs deze wandelroute de prachtige open ruimte door welke het dorp omgeven wordt.



Voorgaande factoren vormen argumenten om dit als woonuitbreidingsgebied bestemde terrein volledig te vrijwaren van bebouwing. Een gewenste ruimtelijke structuur voor Vlijtingen zou er daarom eerder zoals op onderstaande kaart uitzien, waarbij de open ruimte wordt gevrijwaard van bebouwing en waardoor de contouren van het bebouwd landschap bepaald worden zoals deze vandaag de dag (zonder de nieuwe verkaveling) reeds aanwezig zijn.

Hoe moet men in Vlijtingen dan wel een bevolkingstoename opvangen als deze verkaveling er niet komt? De densiteit van bebouwing in het dorp is op vele plaatsen laag zoals duidelijk op de kaart te zien is. Daarbovenop geeft volgende kaart weer welke kavels vandaag de dag gelegen zijn in woongebied en nog niet bebouwd zijn. Het gaat hierbij zeker om ongeveer 105 percelen.

Een woningtekort zou makkelijk opgevangen kunnen worden indien men deze kavels op een doordachte manier bebouwt.

Naarmate de percelen groter zijn of meerdere percelen naast elkaar gelegen zijn wordt het steeds meer ruimte verslindend om per kavel slechts 1 woning toe te laten. Compact bouwen en oog voor collectieve woonvormen zorgen ervoor dat elk perceel uiterst rendabel ingevuld kan worden.

Op sommige plaatsen in de gemeente Vlijtingen ziet men echter clusters van onbebouwde gronden opduiken. Deze clusters kunnen, indien doordacht benaderd, zogenaamde potentiezones vormen waar grotere projecten/verkavelingen zich kunnen situeren alsook inbreidingsprojecten.

Op bovenstaande kaart is te zien hoe deze zones de kern van Vlijtingen zouden kunnen versterken.

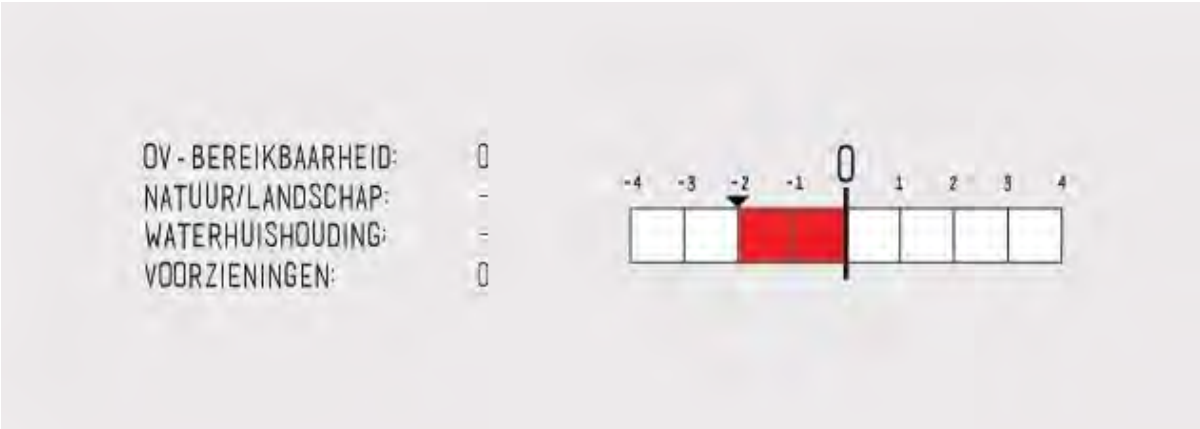
Gecombineerd overstijgt de oppervlakte van deze zones de oppervlakte van de geplande verkaveling.

Voorgaande informatie indachtig wordt het totaal overbodig om het open ruimtegebied bestemd als woonuitbreidingsgebied nog aan te snijden. Echter biedt het open ruimtegebied andere potenties. De aanwezige groene ruimte waar men terecht kan voor ontspanning in het dorp Vlijtingen is nagenoeg onbestaande. Al zou men door middel van kleine ingrepen, bijvoorbeeld langs het GR128 hiervoor ruimte kunnen creëren.

Het gebrek aan groene ontspanningsruimte kan men daarbovenop ook opvangen als men op voorgaand bepaalde 'potentiezones' slimme inbreidingsprojecten voorziet met aandacht voor publiek groen.

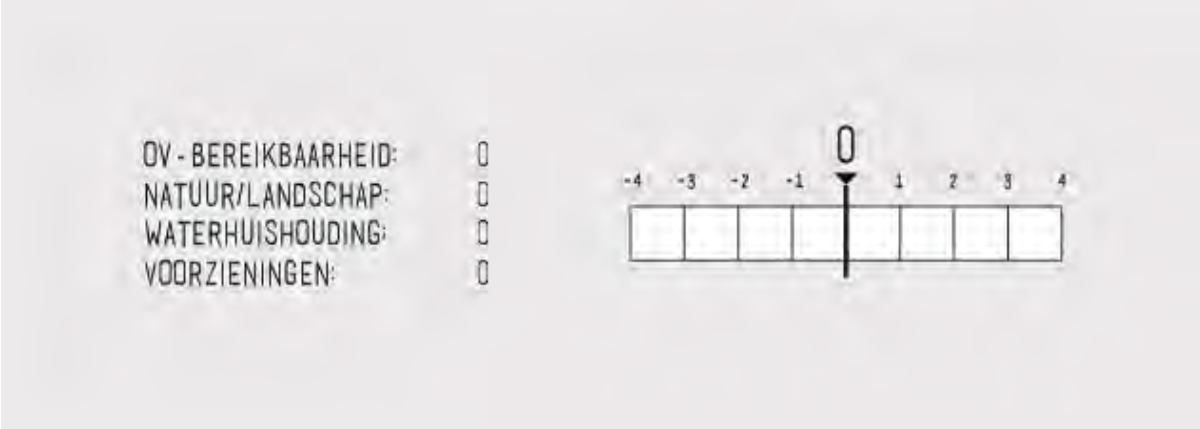
Samenvattend: 'Locatieduurzaamheid'

Waterhuishouding: Duidelijke overstromingsgevoeligheid van het terrein: minpunt
OV/Bereikbaarheid: Enkel busverbinding aanwezig, geen treinstation: nulpunt
Natuur/landschap: Verdwijnen open ruimte, aanwezigheid GR pad: minpunt
Voorzieningen: School, supermarkt, etc aanwezig, niet uitzonderlijk: nulpunt



Voor de alternatieve locaties in Vlijtingen geldt volgende quotering:

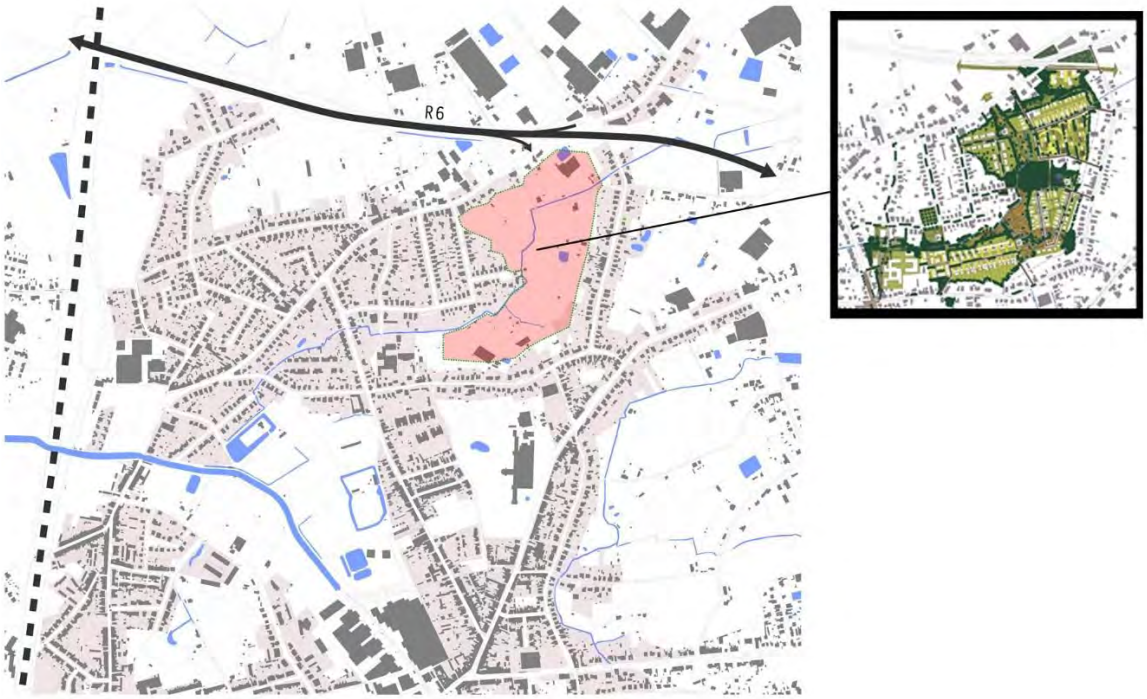
Waterhuishouding: De aangeduide potentiezones zijn niet overstromingsgevoelig.
Natuur: Weinig tot geen waardevolle natuur hoeft verloren te gaan bij de ontwikkeling van de aangeduide potentiezones. Mits een doordacht ontwerp kan de natuurwaarde zelfs verbeterd worden.
OV/Bereikbaarheid: Enkel nabijheid van busverbinding: nulpunt
Voorzieningen: School, supermarkt, etc aanwezig, niet uitzonderlijk veel voorzieningen: nulpunt



De potentiezones krijgen een nul-score: Het gering uitgebouwde OV-netwerk en het minimum aan voorzieningen zijn hier een belangrijke oorzaak van. (Indien deze wel uitgebreid aanwezig waren hadden de locaties eerder een +2 beoordeling gekregen)

Bijlage 5. Ruimte voor water in de Maenhoevevelden (Sint-Katelijne-waver)

De Maenhoevevelden gelegen in Heisbroek, deelgemeente van Sint-Katelijne-Waver, vormen een 18 hectare groot gebied bestaande uit open ruimte en bebossing. Al sinds de opmaak van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan is er sprake van dit gebied te verkavelen.



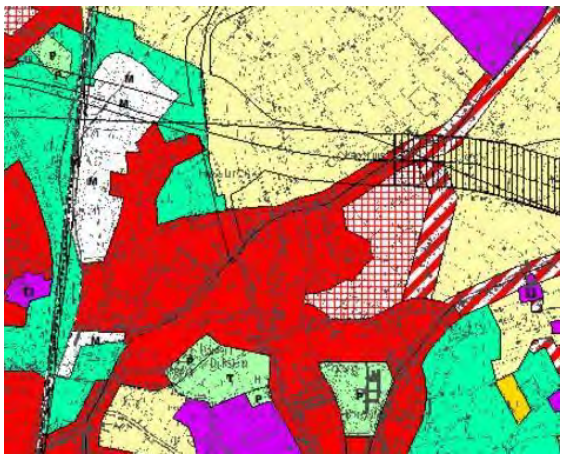
Het gebied zal worden verkaveld door Igemo en moet plaats bieden aan circa 450 woningen.[1] Voor de totale ontwikkeling zal een gefaseerde aanpak gehanteerd worden, startende met de 'Kadoddervelden', goed voor 48 bouwkavels weergegeven op onderstaande kaart.

[1] 'Woonproject Maenhoevevelden, Aanbod' http://www.wonen-maenhoevevelden.be/aanbod.html

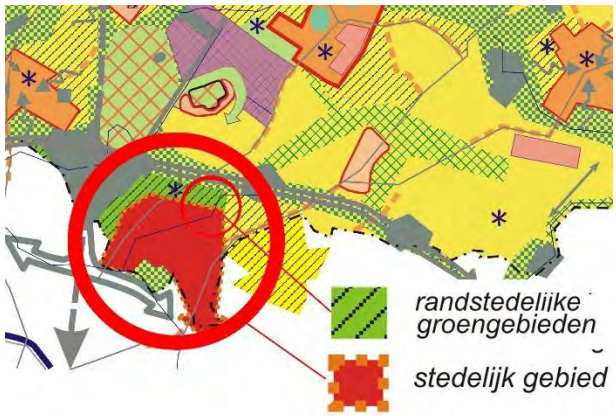
Op de kaart is ook het project Papenhof te zien, een geplande verkaveling (en reeds deels in uitvoering) aansluitende op de Mechelse Nekkerspoelwijk ten zuiden van Heisbroek en op korte afstand van het NMBS-station Mechelen-Nekkerspoel. Dit verkavelingsproject moet in totaal ruimte bieden voor een 250-tal nieuwe woongelegenheden.[2]

Planologische context

De Maenhoevevelden werden bij de opmaak van het gewestplan ingekleurd als woonuitbreidingsgebied. Heisbroek werd later in het structuurplan van de gemeente Sint-Katelijne-Waver aangeduid als stedelijk gebied, aansluitend op de stad Mechelen. De Maenhoevevelden situeren zich aan de rand van dit gebied, al dan niet in de aangrenzende zone aangeduid als randstedelijk groengebied.



[2] http://www.wonen-papenhof.be/



Ter uitvoering van het structuurplan werden enkele ruimtelijke uitvoeringsplannen voor het gebied opgemaakt, allemaal deel uitmakend van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP) Regionaalstedelijk Gebied Mechelen. De Maenhoevevelden werd omgezet naar stedelijk woongebied waarbij het voorzien van een woondichtheid van 25 woningen per hectare als taakstelling werd opgelegd. Recentelijk werd het Gewestelijk Ruimtelijke Uitvoeringsplan Regionaalstedelijk Gebied Mechelen echter onwettig verklaard vermits men bij de opmaak de plan-MER-plicht niet heeft nageleefd, ook het gebied Maenhoevevelden valt hieronder. Bijgevolg zijn ook alle reeds verleende vergunningen in het desbetreffende plangebied niet meer geldig tot men dit GRUP heeft herzien. De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft de verkavelingsvergunning dan ook als onwettig verklaard in het arrest nr. RvVb/S/1516/0358 van 15 december 2015. Ook bijhorende onteigeningsvergunningen werden vernietigd en er werd bevolen de werken te schorsen.
(verwijzing naar arresten?)

Onderstaande kaart geeft de verschillende RUP's in de omgeving weer. (lichte zones maken deel uit van het geschorste GRUP, waaronder de zone Maenhoevevelden)

Fysische kenmerken van het terrein (Natuur/Landschap)

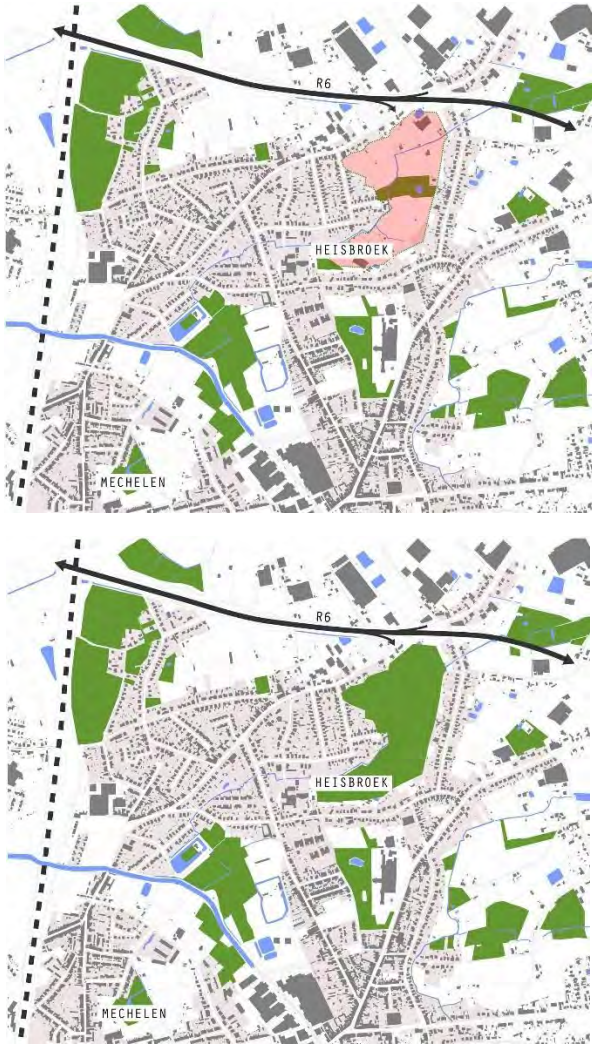
De natuurlijke kenmerken van het gebied Maenhoevevelden doen twijfels ontstaan of het (alweer) aansnijden van open ruimtegebied en het voorzien van zo'n 450 woongelegenheden op deze plaats wel wenselijk is.

Een aanzienlijk deel (zuidelijk) van het terrein is, zoals op onderstaande kaart en foto te zien, aangeduid als overstromingsgevoelig gebied en natuurlijk overstromingsgevoelig. De reflex zou moeten zijn om te bepalen dat het in dit gebied al zeker niet wenselijk is om te bouwen, om de natuurlijke waterhuishouding in het gebied en haar omgeving niet te verstoren (ook al wordt dit gebied al dan niet ingekleurd als stedelijk gebied).

Een gevolg van klimaatverandering is dat er steeds meer neerslagpieken zullen zijn. Bij deze periodes van veel neerslag leidt een teveel aan verhard oppervlak er enerzijds toe dat het regenwater te snel wordt afgevoerd, waardoor de grondwatertafel onvoldoende wordt aangevuld. Anderzijds veroorzaakt de te snelle afvoer van regenwater een grote toevloed bij RWZI's, de zuivering zal hierdoor minder efficiënt worden en bovendien treden bij te grote hoeveelheden overstorten in werking, waardoor afvalwater ongezuiverd in rivieren en andere wateroppervlakken belandt, met mogelijke overstromingen op andere plaatsen als gevolg.

Voorts bestaat het gebied ook uit een aanzienlijk bosfragment (ongeveer 2,42 hectare). Deze natuurlijke aspecten kunnen absoluut niet buiten beschouwing gehouden worden als men nadenkt over de ontwikkeling van dit gebied. Men zou deze integendeel beter versterken, want Vlaanderen is in Europa de meest bosarme regio met zo'n 10,8%

bosgebied. Ook zijn de bosgebieden sterk gefragmenteerd, wat nefast is voor waardevolle ecosystemen die hierdoor bedreigd worden. Bovendien draagt ontbossing ook bij tot de overstromingsproblematiek.

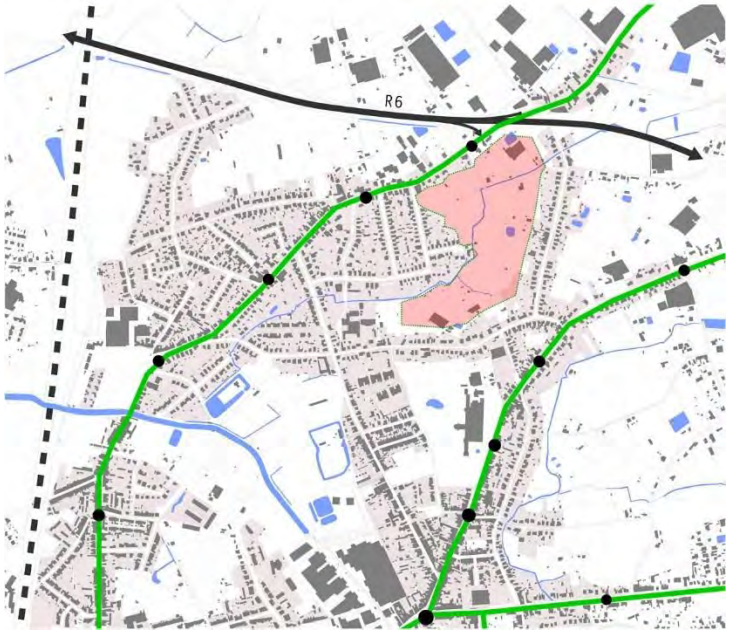


Boven: huidige toestand

Onder: versterken van de aanwezige natuurlijke elementen, groene ruimte grenzend aan het dorp.

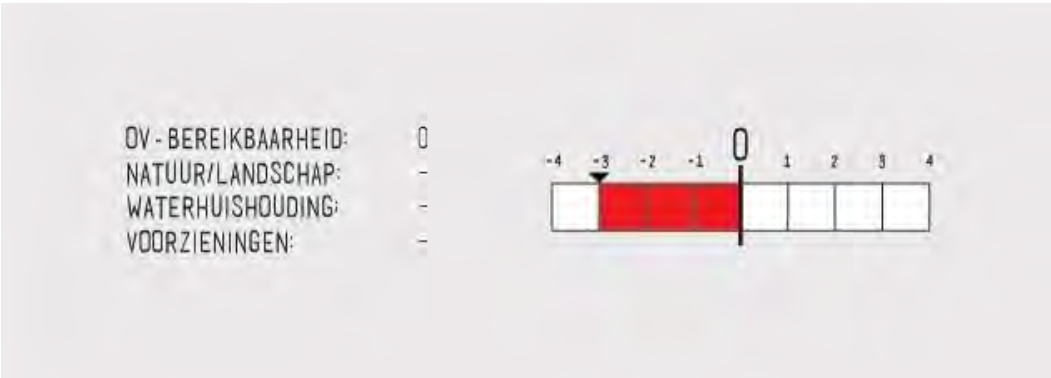
OV/Bereikbaarheid van de site

Een NMBS-station is niet aanwezig in Heisbroek, verplaatsing via openbaar vervoer kan uitsluitend door middel van twee buslijnen in de nabije omgeving. Tussen 6 uur en 8 uur passeren zo’n 4 bussen richting Mechelen, tussen 16 uur en 18 uur zo’n 4 bussen komende van Mechelen. Overdag passeren zo’n twee bussen per uur. Voor overige verplaatsingen buiten het dorp is het niet ondenkbaar dat men beroep zal doen op de auto. Een nieuwe verkaveling op deze locatie zal dit enkel versterken.



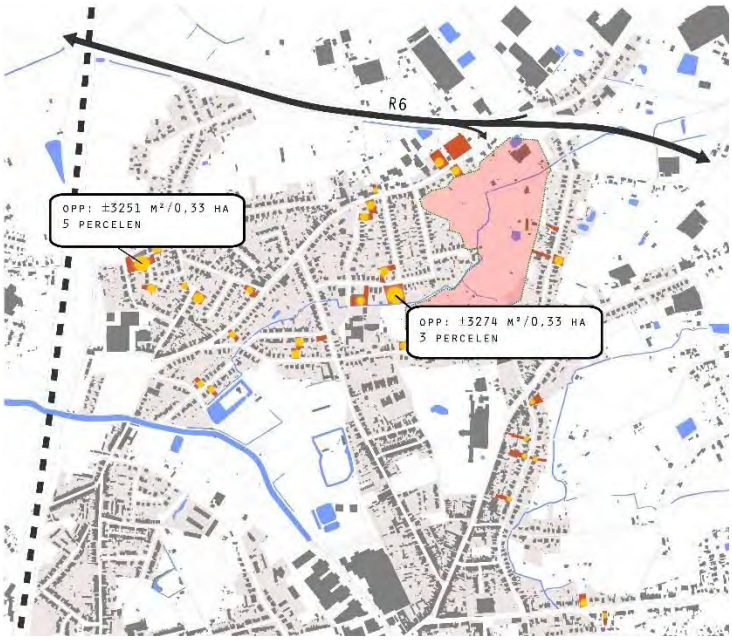
'Locatieduurzaamheid'

Waterhuishouding: overstroombaar gebied aanwezig op de site ---> minpunt
Natuur: bosfragmenten, kleine landschapselementen. ---> minpunt
OV/Bereikbaarheid: Busverbindingen aanwezig ---> nul
Voorzieningen: aanwezig (supermarkt/school) maar te weinig voor uitbreiding van 450 woongelegenheden ---> minpunt



Alternatieven voor het aansnijden van nieuw open ruimtegebied

Vooraleer nieuw open ruimtegebied aan te snijden en te verkavelen, is het altijd nuttig te kijken waar in het dorp nog mogelijkheden tot verdichting zijn. Op onderstaande kaart is te zien dat tussen het bestaande dorpsweefsel nog ruim 50 kavels bebouwbaar zijn (fase 1 van de nieuwe verkaveling voorziet 48 bebouwbare kavels) . Bepaalde naast elkaar gelegen kavels bieden interessante mogelijkheden om collectieve woonvormen te voorzien, deze moeten de aanwezige bebouwbare ruimte optimaal benutten.

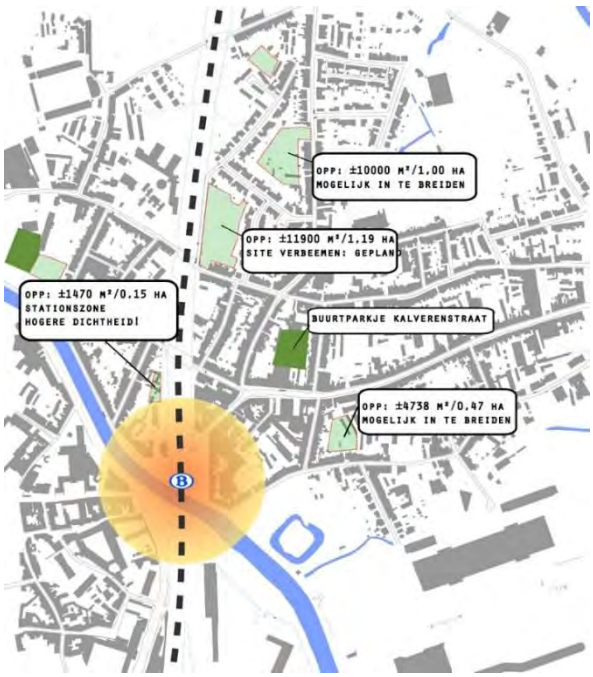


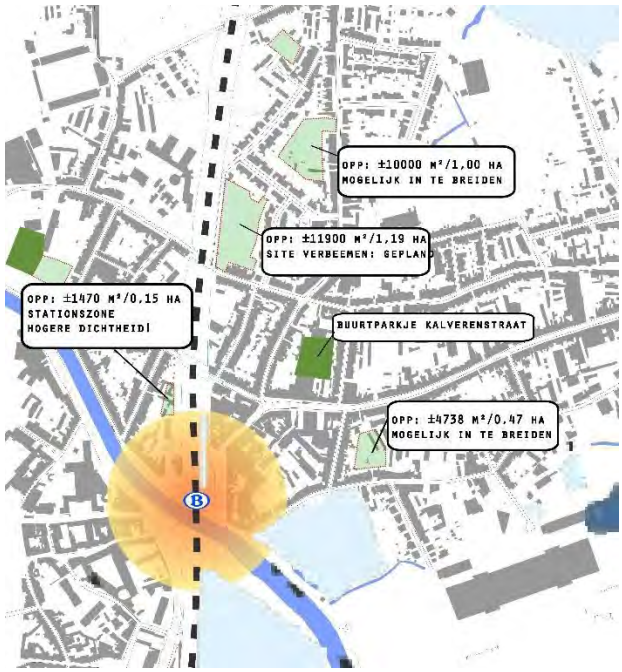
De ontwikkeling van 450 woongelegenheden kan hierdoor echter niet worden gecompenseerd op deze plaats. Als we de Maenhoevevelden buiten beschouwing zouden laten (lees: niet verkavelen), dient er dus te worden gekeken naar andere locaties waar het meer wenselijk is om verder te verdichten en woongelegenheden aan te bieden. Belangrijke locaties in de buurt die in beschouwing dienen genomen te worden, zijn de stationsomgeving van de gemeente Sint-Katelijne-Waver ten noorden van Heisbroek en de stationsomgeving Mechelen-Nekkerspoel ten zuiden.

Mechelen-Nekkerspoel

Het aantal aanwezige onbebouwde kavels in omgeving van Mechelen-Nekkerspoel is ook relatief beperkt. De site Verbeemen, de grootste bouwvrije ruimte, zal in de toekomst reeds ontwikkeld worden.

Naast deze bouwvrije ruimte komen nog enkele gebieden in aanmerking om verder te verdichten:





De aangeduide gebieden liggen niet in overstroombaar gebied.

Aangezien deze gebieden allen gelegen zijn in stedelijk gebied, is het wenselijk hoge dichtheden te hanteren bij het ontwikkelen ervan. Onderstaande tabel geeft de evolutie in gerealiseerde woningdichtheid in de verschillende Vlaamse steden weer als men nieuwbouw beschouwt. De stad Mechelen scoort hier niet uitzonderlijk hoog, over de jaren heen vergeleken met de andere steden. De minimum bouwdichtheid van 25 woningen/ha voor stedelijk gebied zoals beschreven in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen ligt voor vele gebieden vaak veel te laag. Naarmate de potentiezones gelegen zijn in goed door openbaar vervoer ontsloten plaatsen, is het wenselijk een hogere woningdichtheid na te streven zodat voldoende publieke ruimte blijft voorzien.

Nieuwbouwwoningen (zowel eengezinswoning als flat) per hectare nieuwe perceelsoppervlakte woonareaal, van 1999-2001 tot 2011-2013, in aantal.

	1999-2001	2002-2004	2005-2007	2008-2010	2011-2013
Antwerpen	53	57	49	59	46
Gent	37	55	56	47	62
Aalst	18	29	49	29	31
Brugge	21	36	34	27	30
Genk	17	23	31	25	33
Hasselt	20	29	36	34	30
Kortrijk	12	17	38	27	32
Leuven	24	39	34	39	17
Mechelen	20	25	30	44	29
Oostende	87	110	65	371	352
Roeselare	16	24	34	59	46
Sint-Niklaas	23	15	32	26	35
Turnhout	38	44	52	74	35
Totaal 13 steden	24	32	38	40	40

Bron: ADS.

Met een dichtheid tussen 30 en 40 woningen per hectare kunnen in deze potentiezones

(vaak door middel van inbreidingsprojecten) met een samengetelde oppervlakte van ongeveer 3 hectare al gauw 90 tot 120 goed ontsloten woongelegenheden gerealiseerd worden. De aan het station Mechelen-Nekkerspoel gelegen locatie biedt daarbovenop potentie hoger te bouwen. (Er is reeds een wooncomplex van 6 bouwlagen aanwezig.)

Waterhuishouding

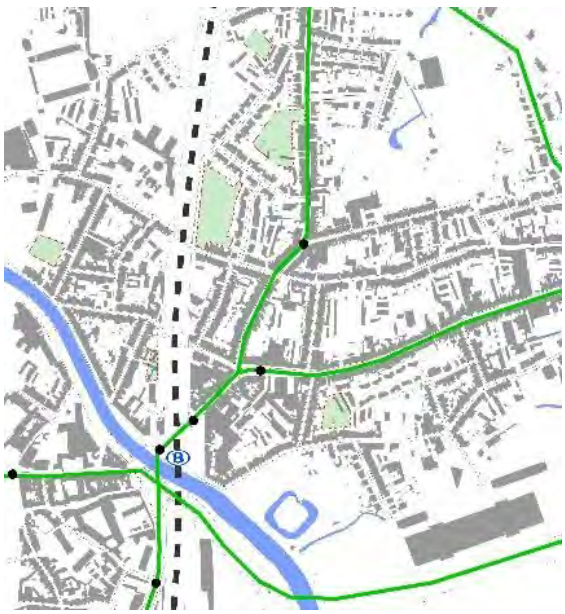
Geen van de aangeduide gebieden is gelegen in overstroombaar gebied.

Natuur

Veelal gaat het om binnengebied of weinig waardevol (bebouwd of onbebouwd) gebied.

OV/Bereikbaarheid

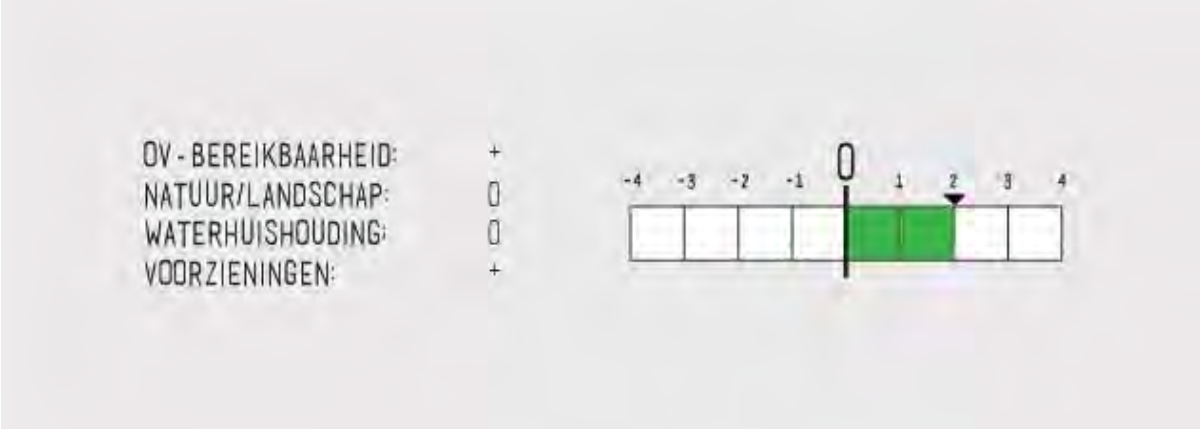
Sites zijn gelegen in de buurt van station Mechelen-Nekkerspoel en de aanwezigheid van enkele buslijnen in de buurt van deze sites.



Voorzieningen

In de nabijheid van het stadscentrum van Mechelen: meer dan voldoende voorzieningen.

Locatieduurzaamheid



De sites rondom Mechelen-Nekkerspoel krijgen minstens een score van +2, hergebruik/restauratie van bestaand patrimonium, opwaardering van de aanwezige natuur zouden voor sommige locaties zelfs een score van +3 kunnen betekenen.

Stationsomgeving Sint-Katelijne-Waver

De stationsbuurt in de gemeente Sint-Katelijne-Waver is een andere belangrijke locatie waar het wenselijk is om een hogere densiteit te creëren. De stationsomgeving ligt zo'n 2,5 km ten westen van het centrum van de gemeente Sint-Katelijne-Waver. De huidige aanwezige bebouwing wordt gekenmerkt door voornamelijk halfopen bebouwing, enkele gegroepeerde woningen of alleenstaande woningen. De meeste hiervan zijn eengezinswoningen.

Het station zelf ligt eerder geïsoleerd van de woonomgeving waarin het zich situeert. Via een viaduct wordt de verbinding tussen het oosten en westen van de spoorlijn (4 sporen) gemaakt. De zichtbaarheid en aantrekkelijkheid van de stationsomgeving is momenteel eerder laag. De bebouwing rondom (voornamelijk langs oostzijde) schermt zich sterk af van het station en de spoorlijn.

Een ander belangrijk gegeven is de aanwezigheid van de Campus De Nayer van de Thomas More-hogeschool.

Geïsoleerd karakter vd bebouwing

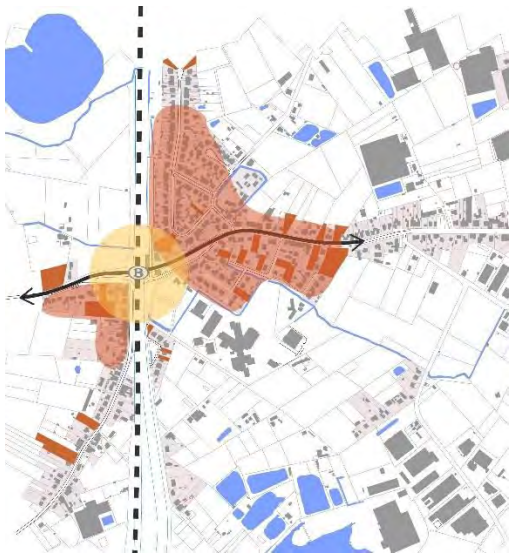
Campus De Nayer

Het aantal voorzieningen in de stationsbuurt is eerder laag. Indien de stationsbuurt verdicht wordt, dienen ook nieuwe voorzieningen geïntegreerd te worden vermits men hiervoor momenteel steeds naar het centrum van de gemeente moet. Gelet op oudere/minder mobiele bevolkingsgroepen is dit ook uiterst belangrijk. Slimmer verdichten betekent echter ook dat meer plaats vrijkomt om voorzieningen in te plannen nabij de stationsomgeving.

Desalniettemin is het aangewezen te kijken naar de verdichtingsmogelijkheden in de omgeving van het station. Een 30-tal percelen in de stationsomgeving zijn momenteel nog onbebouwd. Sommige aaneengesloten lege kavels bieden ook hier potenties om perceelsoverschrijdende projecten te realiseren (groepswoningbouw, collectieve woonvormen, maar noodzakelijk ook voorzieningen).

Gelet op de effectieve overstromingsgevoeligheid ten noorden van het station, kunnen de zones aangeduid worden waar het wenselijk is te verdichten en in te spelen op de aanwezigheid van het NMBS-station.

Overstromingsgevoeligheid



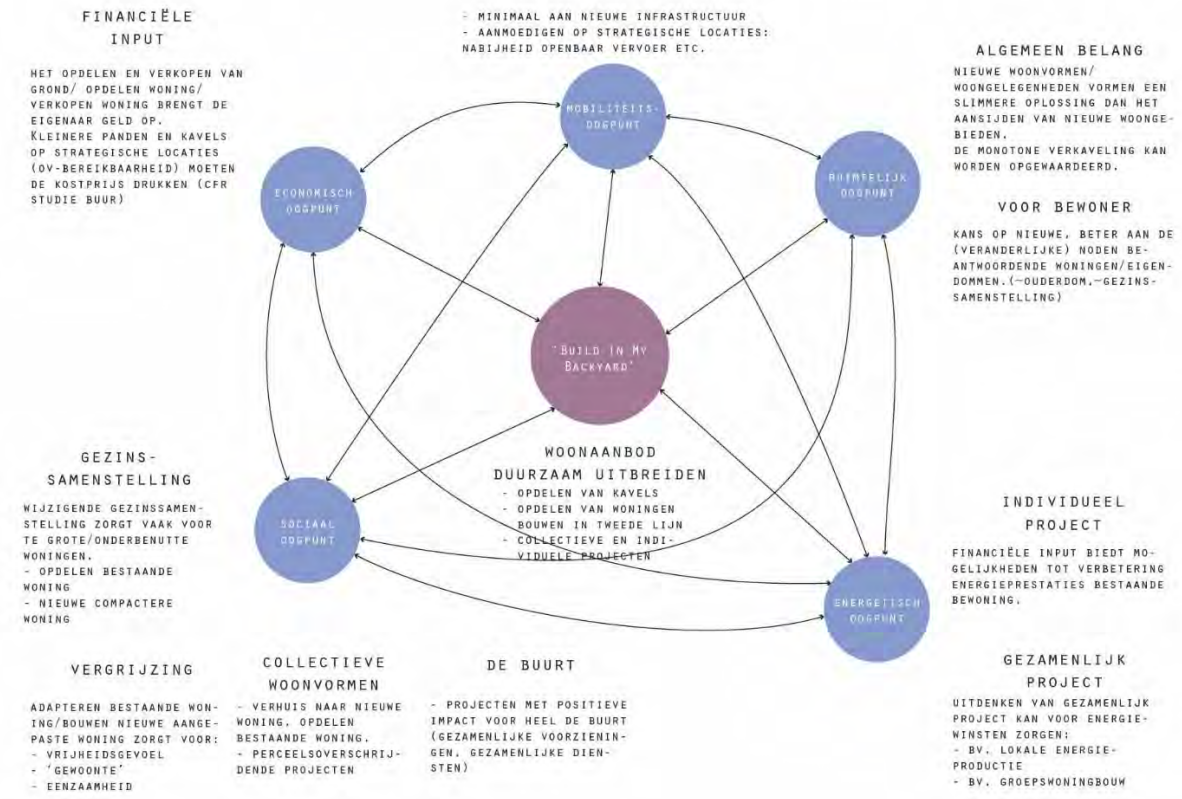
Potentiezones

In de aangeduide zones is het wenselijk een hogere dichtheid te creëren dan de huidig aanwezige bouwdichtheid. Extra aandacht dient hierbij te gaan naar een vermenging van functies, gezien in de stationsbuurt voornamelijk de woonfunctie overheerst.

Bij voorkeur worden zoveel mogelijk perceelsoverschrijdende projecten gerealiseerd gezien hierdoor de ruimte optimaal benut kan worden. Ook kan hierdoor een veel hogere ruimtelijke kwaliteit bereikt worden. Aandachtspunten hierbij zijn voldoende densiteit maar zeker ook het voorzien van voldoende groen- en publieke ruimte.

Naast het bebouwen van de lege kavels zou een andere manier om meer densiteit te creëren aan de stationsbuurt het opsplitsen van bestaande bebouwde kavels kunnen zijn, vermits deze vaak een enorm groot beslag op de ruimte leggen. Men zou op deze manier zowel individuele als collectieve projecten kunnen realiseren.

Het opsplitsen en bebouwen van reeds bebouwde kavels naar het BIMBY-principe (Build In My Backyard, www.bimby.fr) kan voor projecten zorgen met meerwaarde voor de buurt en voor de eigenaars van de kavels/panden die men opdeelt. Onderstaand schema geeft een voorstelling van de mogelijke meerwaarde van een doordacht 'Build In My Backyard'-project.



Woonaanbod duurzaam uitbreiden

Onder het duurzaam uitbreiden van het bestaande woonaanbod kunnen volgende opties worden verstaan:

- Opdelen van bestaande, overgedimensioneerde kavels in meerdere kleinere kavels die vervolgens bebouwd kunnen worden.
- Opdelen van bestaande woningen: woningen die voor de huidige bewoners te groot (geworden) zijn. Hierdoor ontstaan collectieve woonvormen.
- Het bouwen in tweede lijn: grote binnengebieden bieden mogelijkheden om nieuwe bebouwing te voorzien. Het bouwen in tweede lijn zorgt zo voor een optimaal ruimtegebruik op plaatsen waar voorheen een groot aandeel van ruimte onderbenut bleef.
- Plaats maken voor nieuwe collectieve projecten.

Economisch oogpunt

- **Financiële input**: Door middel van het opdelen van kavels, het opdelen van woningen of het verkopen van de huidige woning, krijgt de eigenaar een financiële input. Deze financiële input kan de eigenaar gebruiken om vervolgens te investeren in eigen woonbehoefte. Ook zal de kostprijs van woningen op kleinere kavels lager liggen (cfr. Studie Buur) en wordt het op deze manier aantrekkelijker om op deze plaatsen (zo goed mogelijk ontsloten door openbaar

vervoer) te wonen.

Sociaal oogpunt:

- **Gezinssamenstelling**: Het huidige woningaanbod is te weinig aangepast aan veranderende noden van het gezin. De veranderende gezinssamenstelling (alleenstaande ouders, ouders waarvan kinderen het huis reeds hebben verlaten,…) maakt dat vele gezinnen een te grote en daarom onderbenutte woning bezitten. Het opdelen van de bestaande woning kan voor een efficiënter ruimtegebruik zorgen dat optimaal aangepast is aan de noden van alle bewoners. Daarnaast kan ook het verkopen van de huidige woning om vervolgens op een opgedeeld kavel een compactere woning op te trekken, een oplossing vormen voor de veranderende noden van de nieuwe gezinssamenstelling.
- **Vergrijzing**: Bestaande woningen zijn meestal niet aangepast aan de ouder wordende bewoners. Dit bemoeilijkt het leven in de huidige woning van de bewoners, net als het werk van zorgverleners aan de ouderen. De ouder wordende bevolking verkiest vaak in de woning te blijven wonen omwille van het vrijheidsgevoel of uit gewoonte. Het opdelen van de woning kan dan voor de nodige financiële input zorgen om enkele aanpassingswerken te doen. Bovendien zal het eenzaamheidsgevoel dat oudere mensen vaak ervaren, door de aanwezigheid van nieuwe bewoners verminderen. Het verkopen van de woning om vervolgens een compactere woning optrekken die aangepast is aan de behoeftes van de oudere bewoners ervan, vormt een andere oplossing om hun levenskwaliteit te verhogen.
- **Collectieve woonvormen**: Het opdelen van de bestaande woning kan zorgen voor een efficiënter ruimtegebruik door de verschillende inwoners. Een andere mogelijkheid is dat men door middel van perceelsoverschrijdende projecten (verschillende bewoners delen hun kavel op zodat een groter bebouwbaar gebied ontstaat) ruimte vrijkomt voor collectieve woonvormen (bv. groepswoningbouw, cohousingprojecten). Een verscheidenheid aan woontypes is hierbij een belangrijk thema.
- **Positieve impact op de buurt**: Perceeloverschrijdende projecten hebben de potentie om bestaande gebreken in de buurt (zoals voorzieningen, publieke ruimte, aanwezigheid groen, gezamenlijke diensten…) mee op te vangen. Een goed beredeneerd en integraal benaderd project kan zo een meerwaarde bieden voor de hele buurt waarin het zich bevindt, het individueel belang wordt op deze manier overstegen.

Mobiliteitsoogpunt:

- De voordelen van een 'Build in my Backyard'-principe zijn slechts geldig als deze projecten op een strategische locatie worden voorzien. De aanwezigheid van een hoogwaardig uitgebouwd openbaar vervoersnetwerk, maar ook van een optimaal netwerk van trage wegen, is hierbij van cruciaal belang. De autoafhankelijkheid

van gezinnen en bijhorende druk op het milieu dient echter drastisch teruggedrongen te worden, het is dus zinloos om dergelijke principes toe te passen in gebieden die slecht ontsloten zijn waardoor men niet anders kan dan opteren voor de auto.

- In tegenstelling tot nieuw geplande verkavelingen wordt bij Build in my Backyard-projecten zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuren. De nieuw aan te leggen infrastructuren kunnen op deze manier beperkt worden.

Ruimtelijk oogpunt:

- **Algemeen belang:** Nieuwe woonvormen/woongelegenheden vormen een betere oplossing dan steeds weer open ruimtegebied/bosgebied/overstromingsgebied aan te snijden onder het mom van woonuitbreidingsgebied. De druk op het milieu kan hierdoor aanzienlijk worden verminderd (betere mobiliteitsoplossing, energiebesparingen,…). Ook de alomtegenwoordige monofunctionele verkavelingen in het Vlaamse landschap kunnen door slimme Build in my Backyard-projecten of het bouwen in tweede lijn opgewaardeerd worden door het integreren van nieuwe functies die een meerwaarde betekenen voor heel de buurt.
- **Voor de bewoner:** De nieuwe/aangepaste woningen beantwoorden beter aan de veranderende behoeftes van de bewoners (minder mobiel, gewijzigde samenstelling). De levenskwaliteit kan hierdoor aanzienlijk worden verhoogd.

Energetisch oogpunt:

- **Gezamenlijk project:** Het uitdenken van gezamenlijke projecten kan voor de nodige energiewinsten zorgen. Collectieve watervoorzieningen, collectieve warmtenetten (waarvoor vaak meer plaats nodig is).
- **Individueel project:** De gegenereerde financiële winst door de verkoop van een deel van het kavel kan worden geïnvesteerd in het energiezuinig maken van de bestaande woning. Deze investering zorgt voor een lagere energiefactuur en rendeert dus nog meer op lange termijn.

Voorgaande voorbeelden tonen dat andere oplossingen aangereikt kunnen worden in plaats van nogmaals nieuwe open ruimte, bosgebied, overstromingsgebied,… aan te snijden om extra woonaanbod te creëren. Bovendien zou het belang van bereikbaarheid door middel van openbaar vervoer de doorslag moeten geven (een locatie in omgeving van een treinstation in combinatie met busverbinding weegt zwaarder door dan enkel een aanwezige busverbinding). In voorgaand besproken alternatieven (Mechelen-Nekkerspoel, stationsomgeving Sint-Katelijne-Waver) zorgt de bereikbaarheid via trein en bus ervoor dat deze locaties een hoog potentieel voor duurzame projecten bieden.