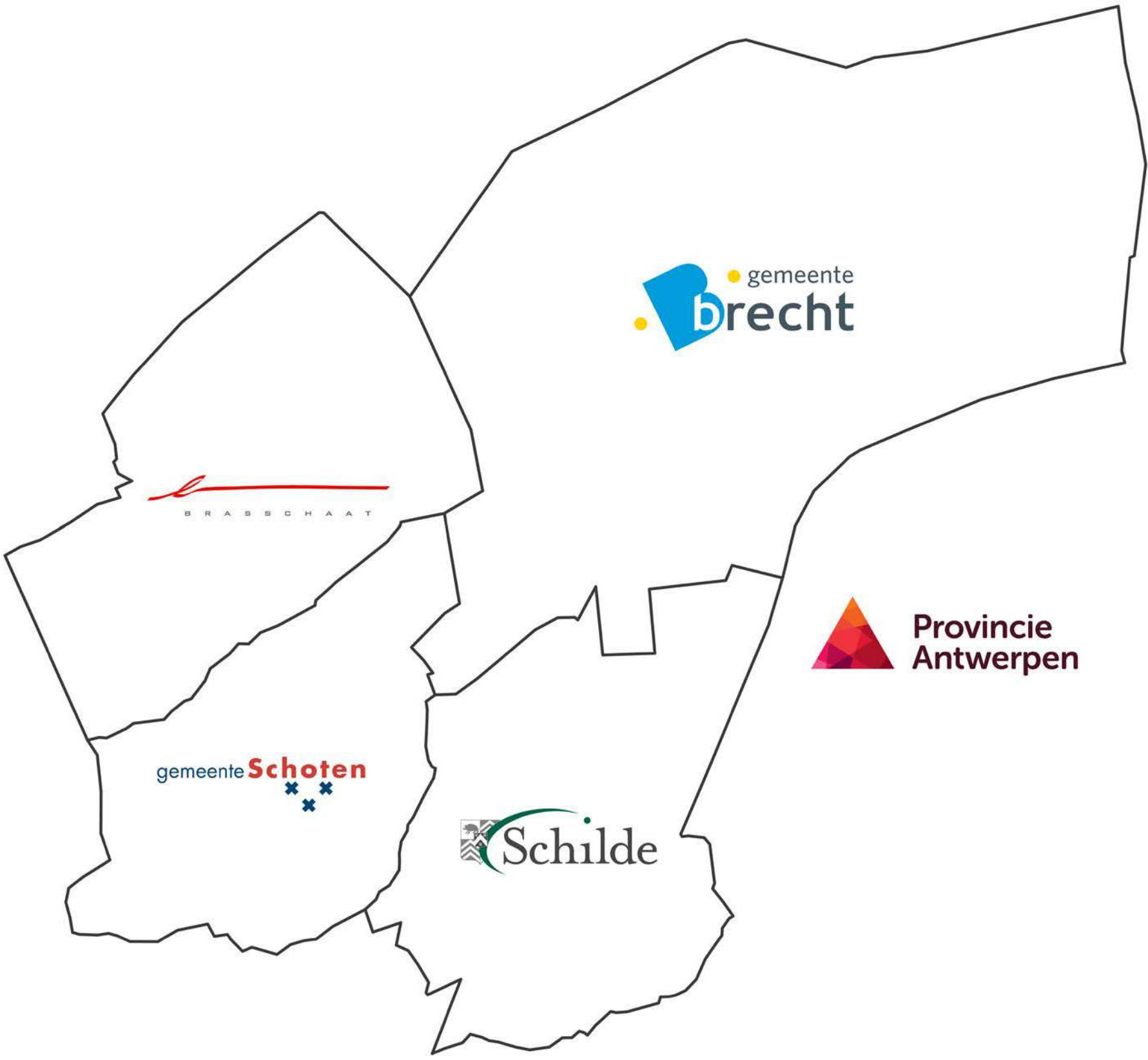


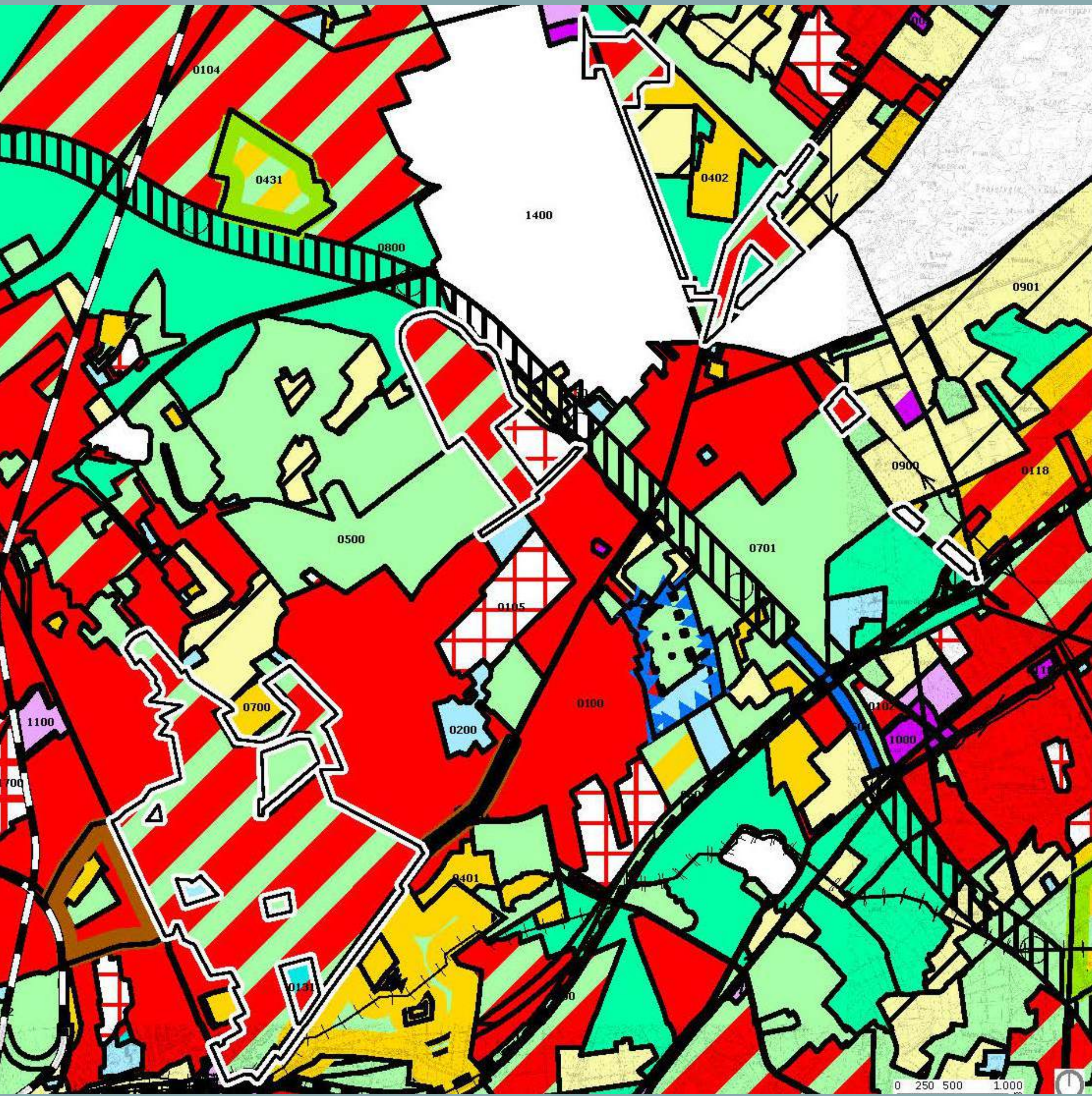
Over dit infomoment

Welkom op deze informatiedag over de woonparken in uw gemeente. We willen graag een stand van zaken voorstellen over de ontwikkelingen van de opmaak van het RUP.

Het bijzondere aan dit RUP is dat tegelijk met **Brasschaat** er ook een RUP Woonparken wordt opgemaakt in **Brecht**, **Schilde** en **Schoten**. De gemeentes doen dat op basis van dezelfde intergemeentelijke visie, genaamd ‘De Groene Zes’. Deze visie hebben we samen met de provincie Antwerpen uitgedacht. Uiteindelijk zal iedere gemeente over een uniek RUP Woonparken beschikken op maat van de gemeente.



Wat is een RUP?



Gewestplan met aanduiding van de woonparkgebieden

Een Ruimtelijk UitvoeringsPlan, kortweg een **RUP**, legt voor een bepaald gebied de grondbestemming vast en formuleert voorschriften over de stedenbouwkundige handelingen die toegelaten zijn binnen een bepaalde bestemming (zoals bijvoorbeeld het bouwen van een woning). Hoe hoog er mag gebouwd worden, waar er moet bebost worden, ... zijn voorbeelden van aspecten die een RUP kan vastleggen.

Dit RUP behandelt specifiek de gebieden die op het gewestplan als **woonparkgebied** staan aangeduid.

De opmaak van een RUP is een langdurig proces, en zit momenteel in de scopingfase, de fase waarin we de focus van het project scherpstellen. Het proces begon met een startnota, die in de zomer van vorig jaar werd gepubliceerd. Hierop ontvingen we een aantal **reacties en opmerkingen**, die worden beantwoord in de scopingnota. We nodigen u uit de **scopingnota** te ontdekken op de website van de gemeente. Op deze panelen lichten we toe waar we met het project naar toe willen.

Het RUP heeft de volgende ambities



1 Een duidelijke positionering voor de woonparken

We herbevestigen de **rol** van de **woonparken** binnen de gemeente als aangename woonwijken.



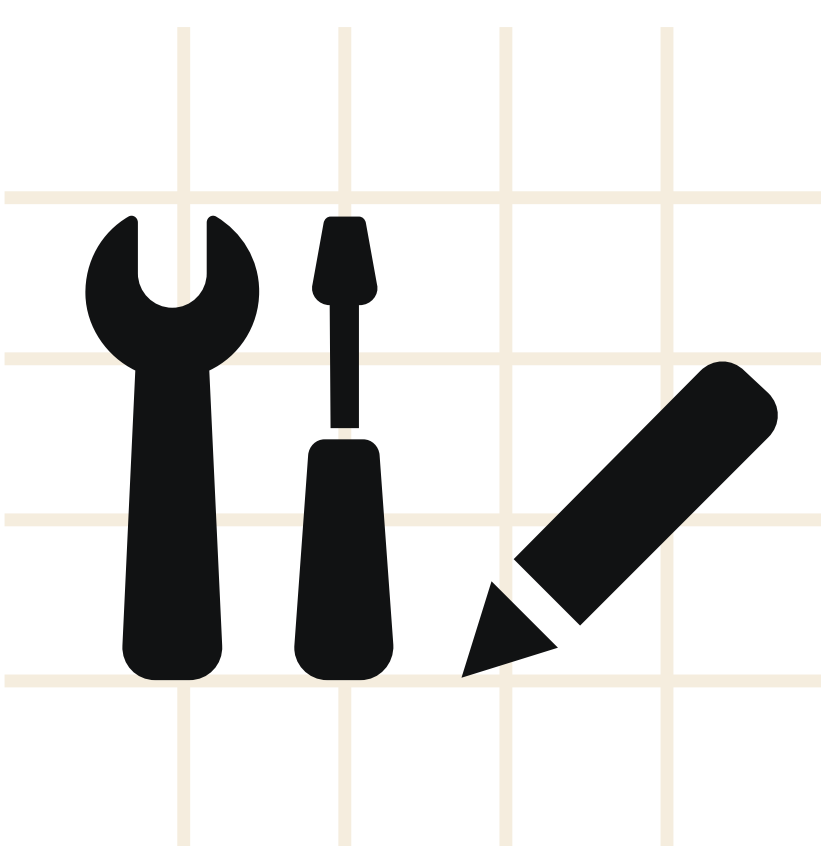
2 Bestendigen van de groene identiteit

Groen is hét **identiteits-** en kwaliteitsvormende aspect van de woonparken: een strijdpunt op alle schaalniveaus!



3 Balans groen en wonen

Naar een nieuwe functionele en toekomstgerichte **balans** binnen de woonparken: **groen** in evenwicht met **wonen**.

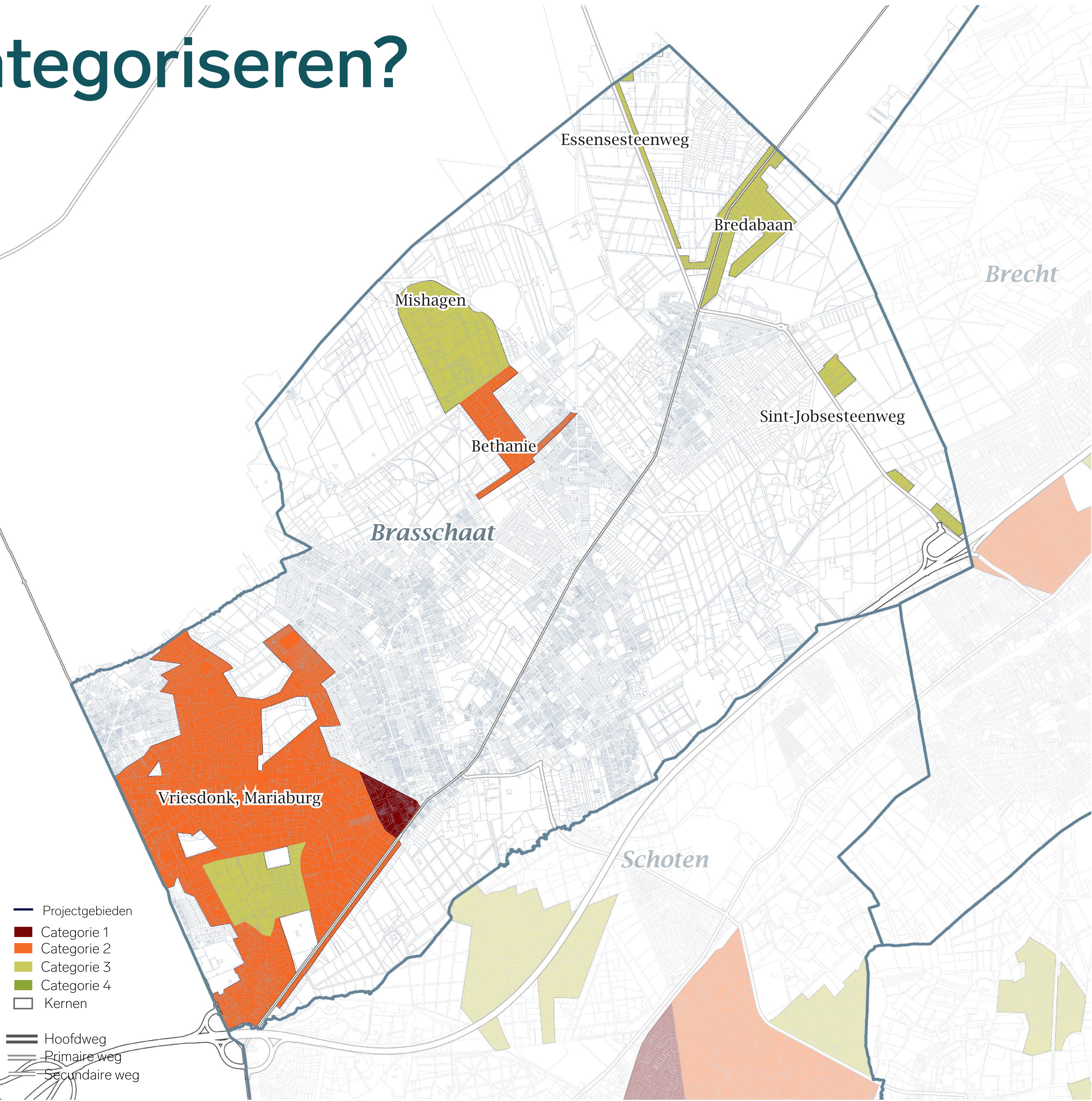


4 Heldere regels

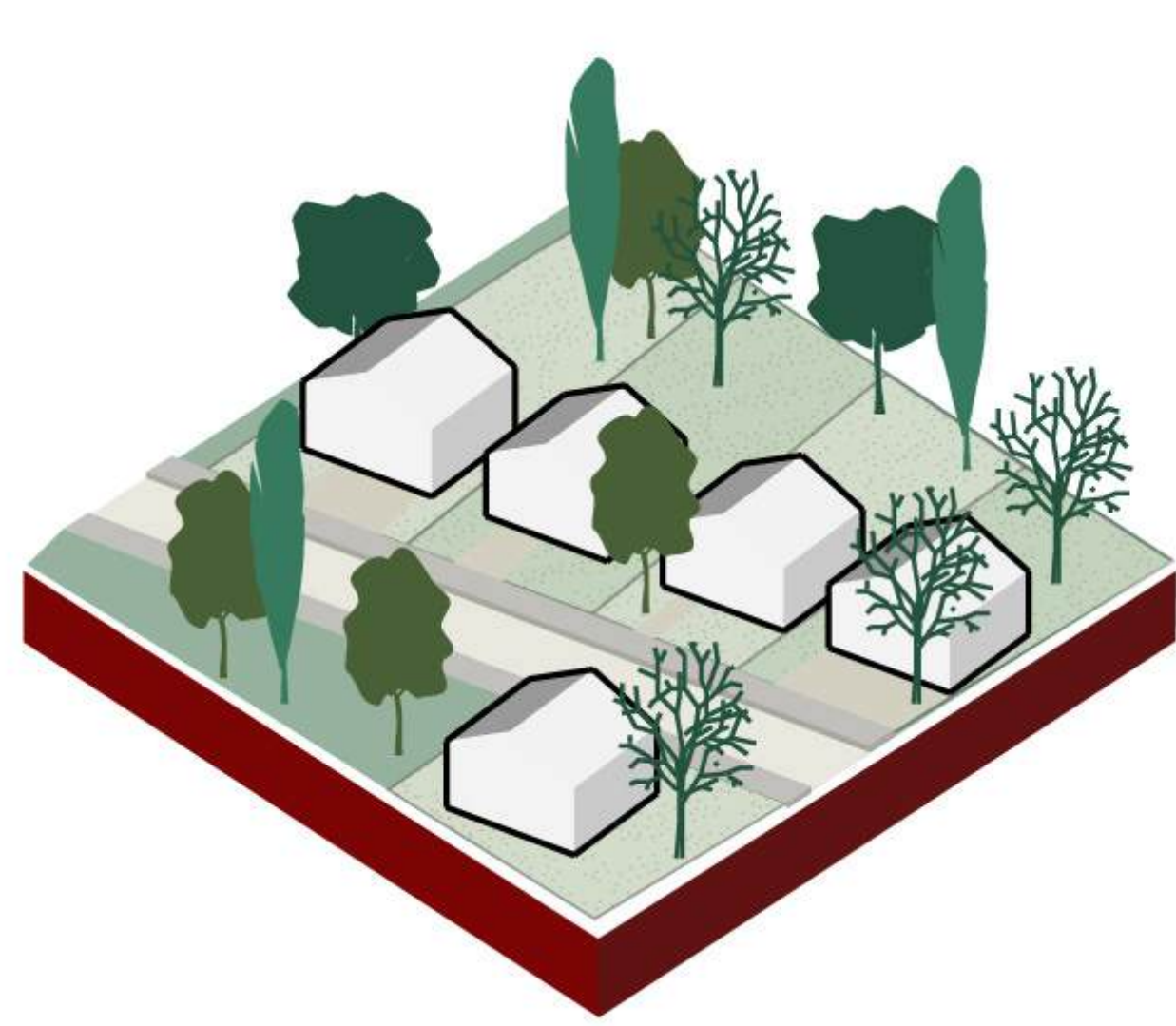
Eenduidigheid in het **instrumentarium**, gericht op een heldere beleidsvoering binnen de woonparken.

Waarom categoriseren?

Niet elk woonpark is hetzelfde. Sommige woonparken liggen nabij kernen terwijl andere meer aan de rand of volledig in het groen zijn gelegen. Dit roept verschillende vragen op die niet via één aanpak beantwoord kunnen worden. Door de woonparken in verschillende categorieën in te delen (van meest kerngericht, tot meest bosgericht) wordt het mogelijk een beleid te voeren aangepast aan de ruimtelijke eigenheid van het woonpark. Aan de hand van een categorisering kan er dus doelgericht op zoek worden gegaan naar gepaste oplossingen, op maat van elk woonpark. Deze eerste versie van de categorisering hebben we vastgelegd op basis een reeks criteria zoals ligging nabij een kern, grootte van de percelen, groenkwaliteiten van het gebied, enz. De gecombineerde impact van al die criteria heeft tot het hiernaast afgebeelde voorstel geleid.

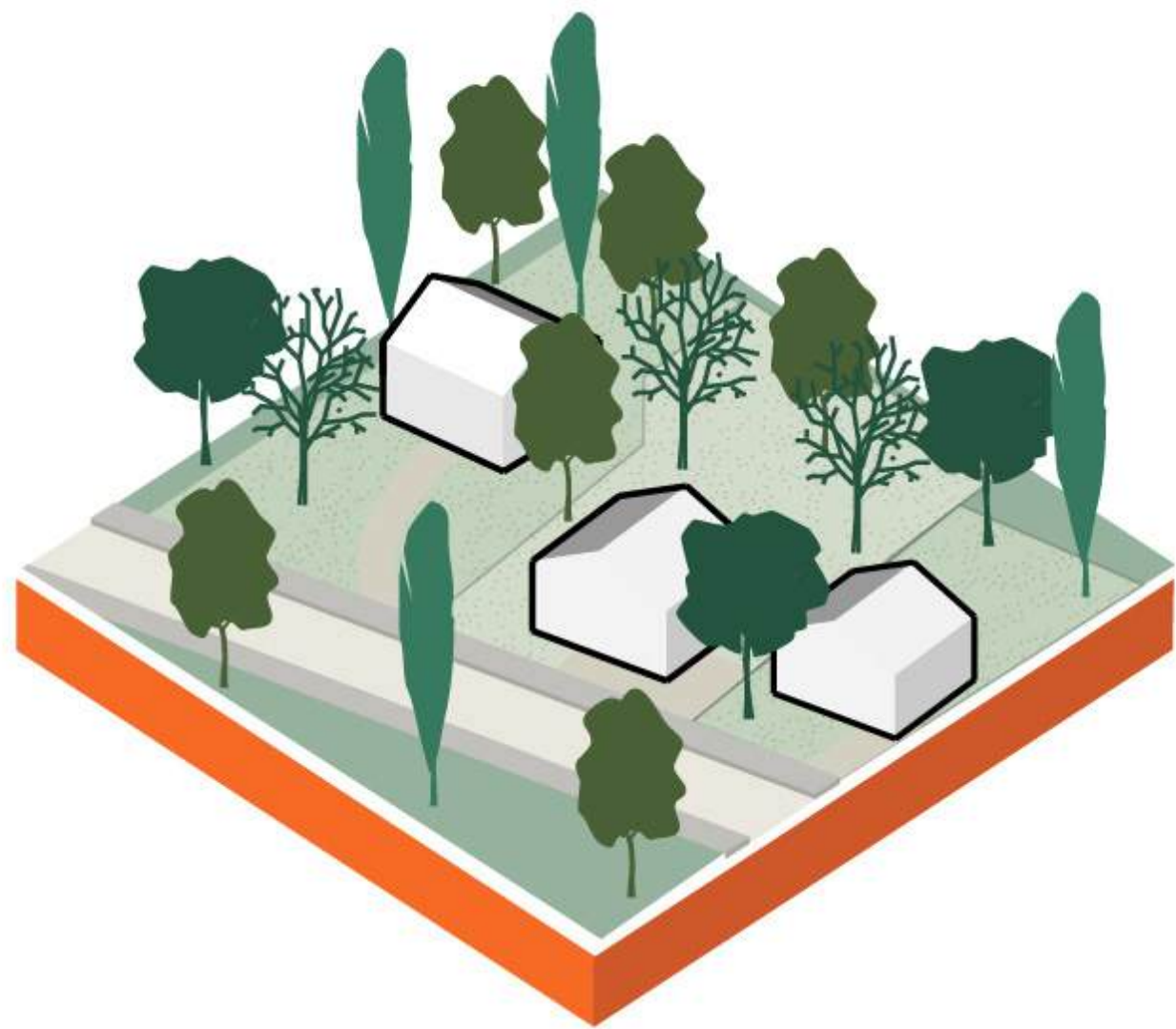


We categoriseren de woonparken...



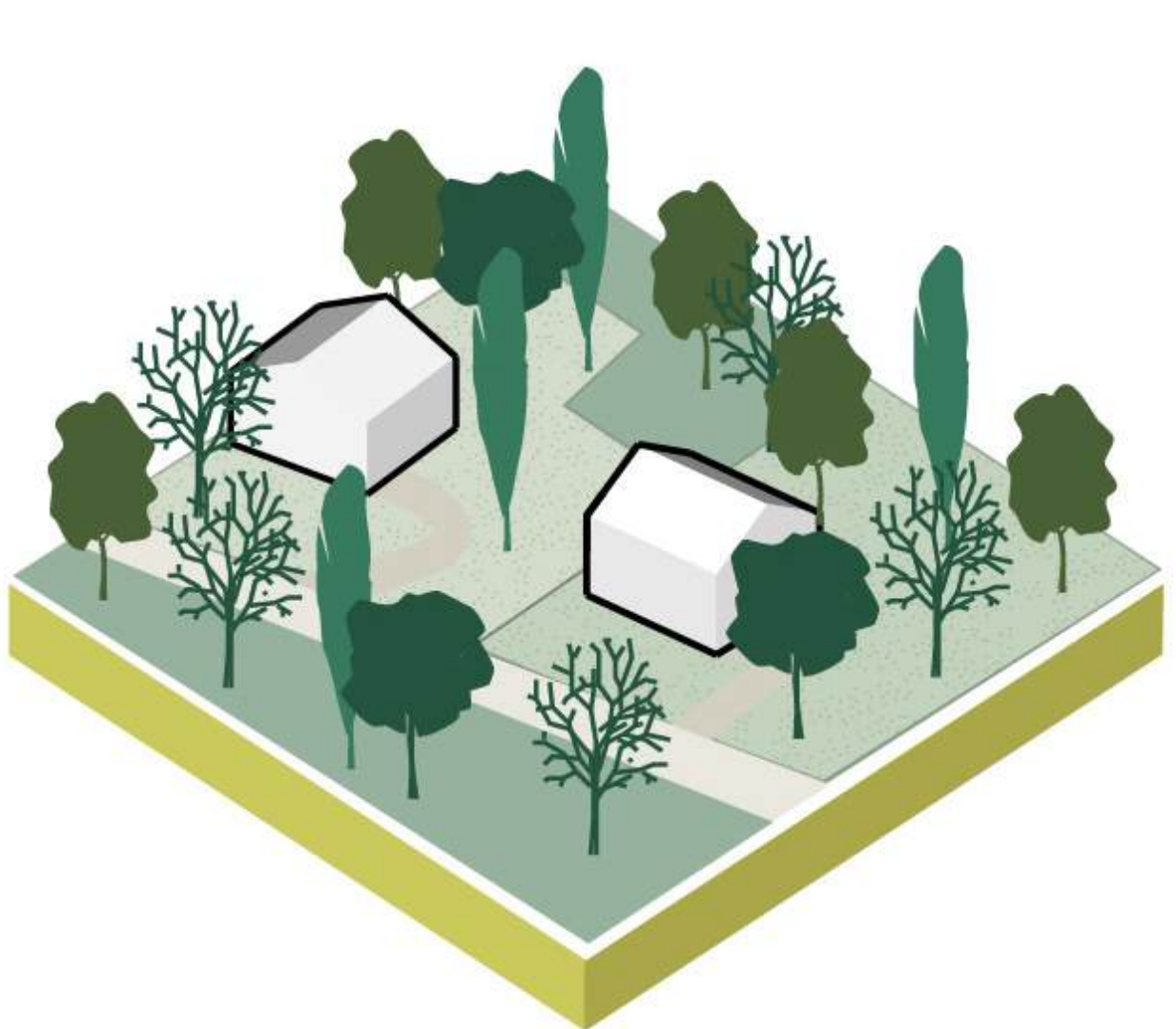
1 Kernversterkende woonparken

Deze woonparken maken deel uit van een kerngebied. Ze zijn vlot bereikbaar en de inwoners hebben makkelijk toegang tot voorzieningen. Ze bieden zelfs nog kansen op verdichting.



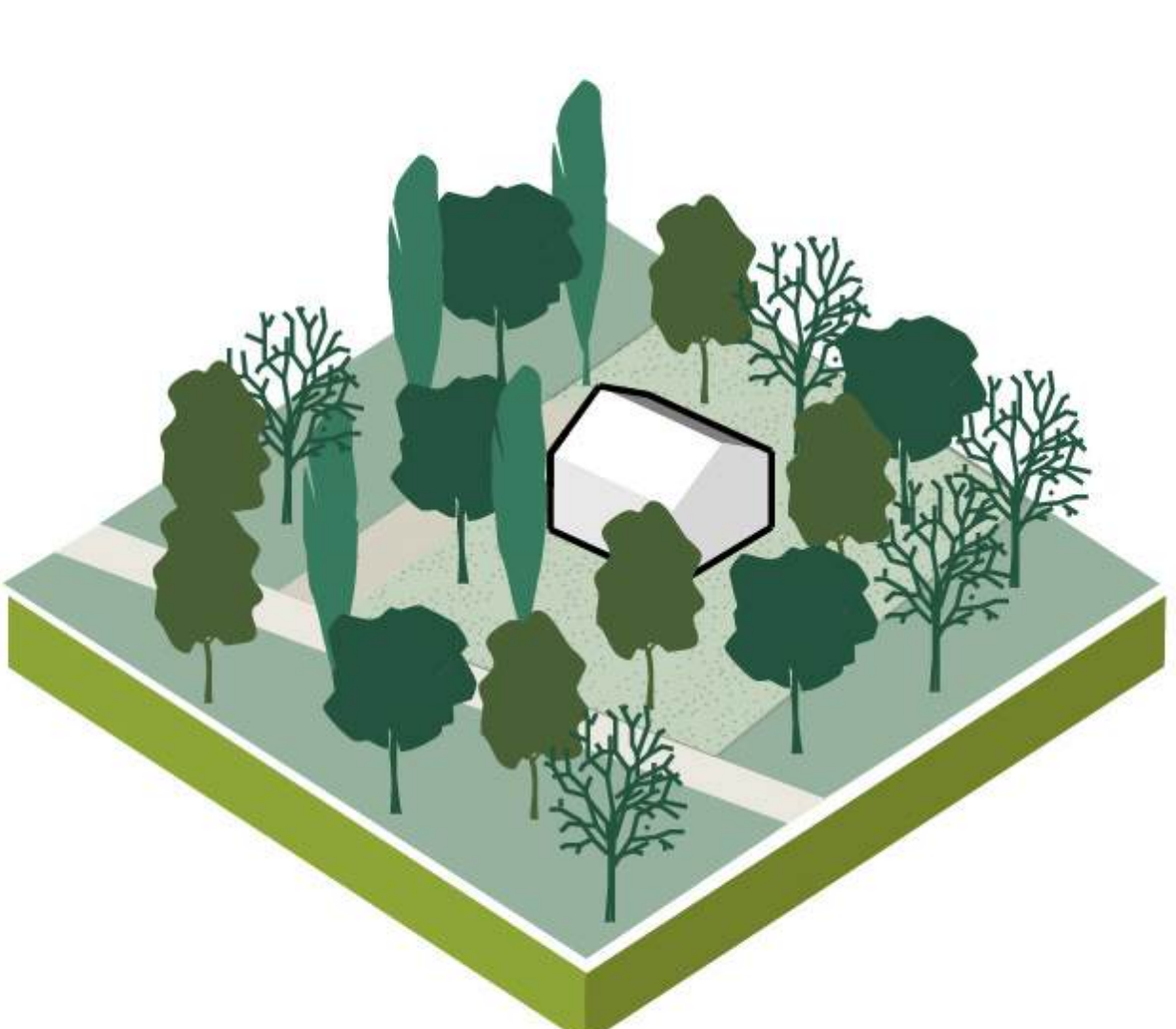
2 Woonparken in de rand van de kern

Deze gebieden sluiten aan bij een kern, maar hebben toch nog een sterk groen karakter. Groen en wonen zijn hier ongeveer gelijk vertegenwoordigd. Bijkomende dynamiek is in deze gebieden geen goed idee.



3 Woonparken in het groen

Het groenaspect overheerst hier! De gebieden spelen vaak een rol in de hoofdgroenstructuur. De percelen zijn hier veelal erg groot en nog sterk bebost. De woningen bevinden zich vaak op ruime afstanden van elkaar.

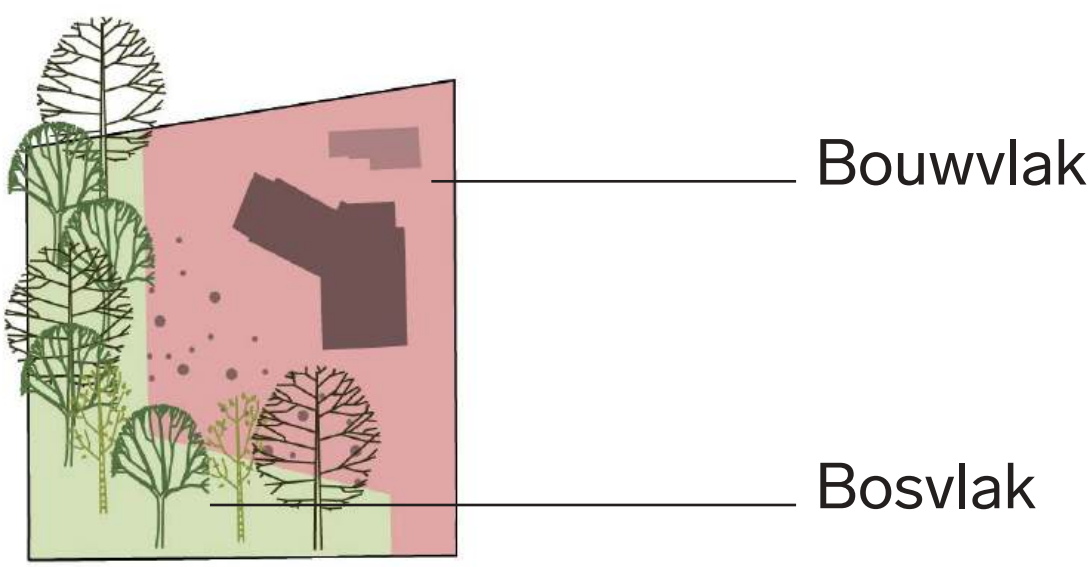


4 Fragmenten in het groen

Alhoewel deze gebieden ook als woonparkgebied op het gewestplan staan ingekleurd, zijn het in feite echte groengebieden, met slechts hier en daar een woning. In Brasschaat is categorie 4 in dit eerste voorstel niet aanwezig.

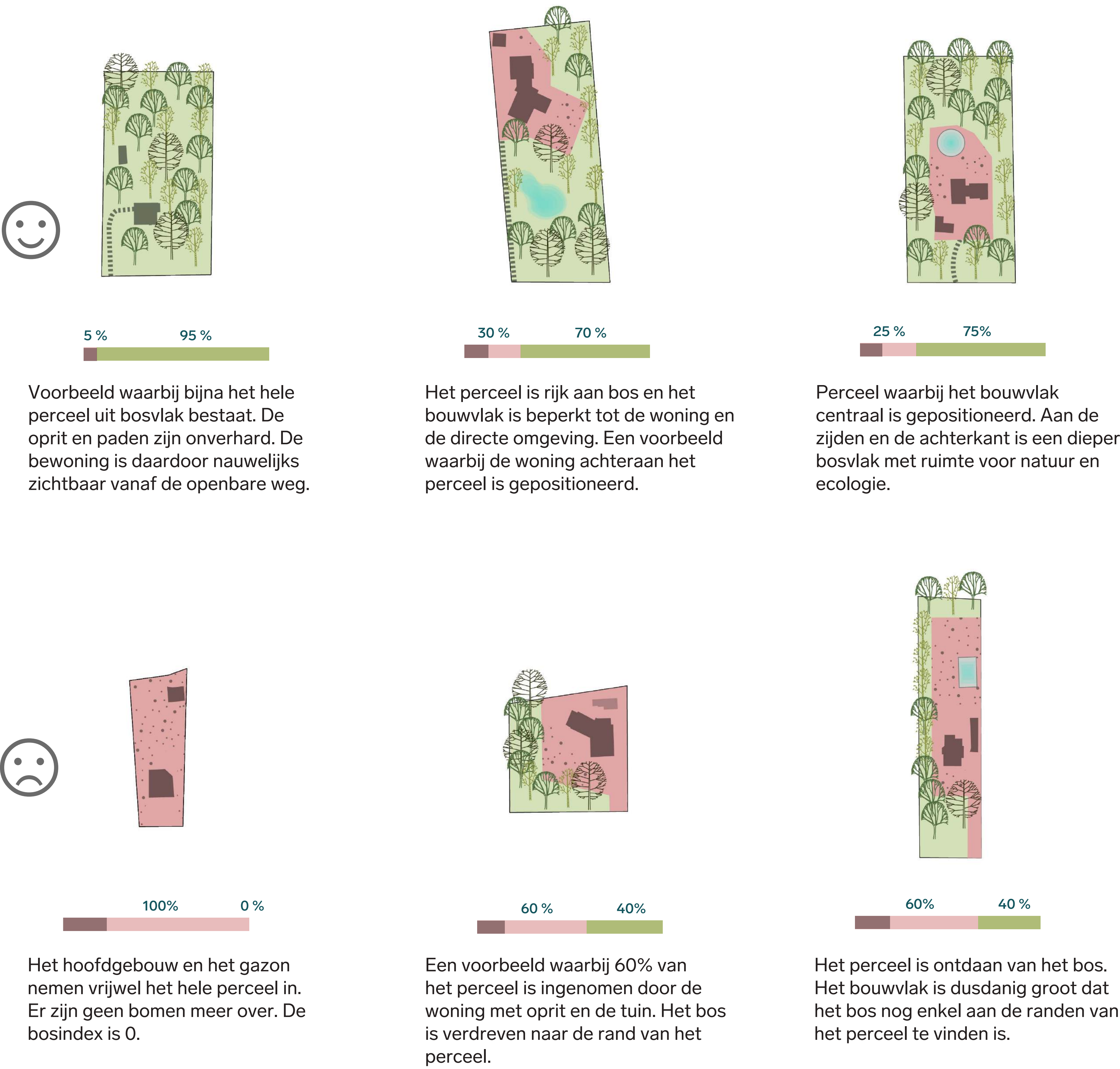
Het onderzoek

Om een beter beeld te vormen van de inrichting van de woonparken hebben we voor elke categorie een selectie van percelen onderzocht. Rechts staan een aantal voorbeelden uit onze analyse. Onderaan wat wij constateerden.



In onze analyse maken wij een onderscheid tussen een *bouwvlak* en *bosvlak*. Het *bouwvlak* is de ruimte die in beslag wordt genomen door de woning, bijgebouwen, terrassen, gazons, vrijetijdsvoorzieningen (bv. zwembaden) etc. Het *bosvlak* is de plek met bomen, struikgewassen en kruiden. Doorgaans is dit een zone die weinig tot geen groenonderhoud behoeft en zelfs gebaat is bij een natuurlijk bosbeheer.

Dit zijn typische voorbeelden uit de analyse



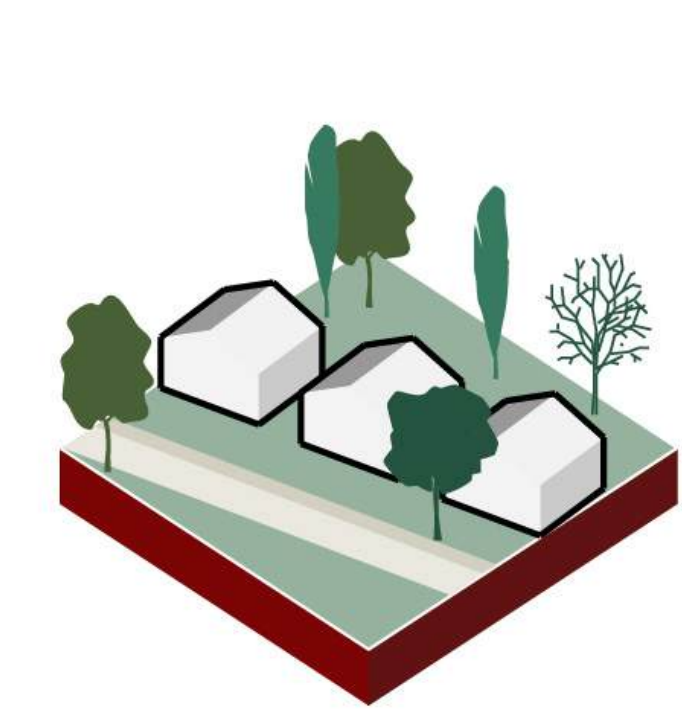
Wat zijn de bevindingen?

Momenteel wordt wat wel en niet in de woonparken mag bepaald door de **gewestplannen** of soms ook door een lokaal geldend plan zoals bv. een verkaveling. De gewestplannen stelden onder andere dat een bebouwing (grondinname) van **250m²** door bebouwing toegelaten was en dat **10%** van de niet-bebouwde delen als tuin, verharding, zwembad of dergelijke mocht aangelegd worden.

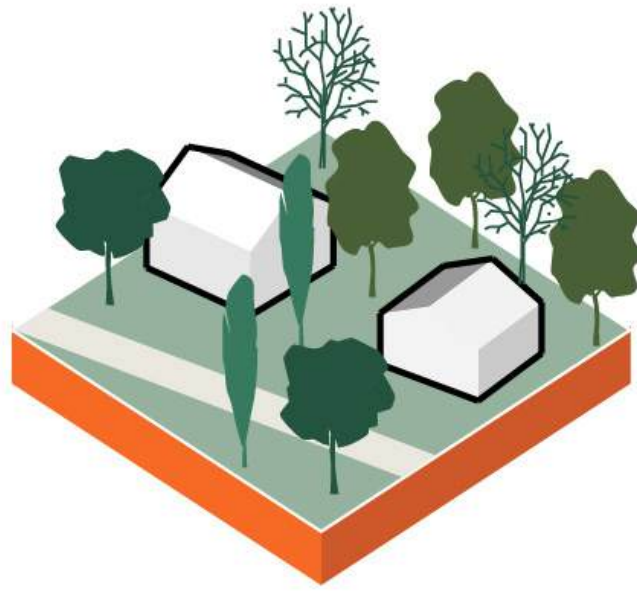
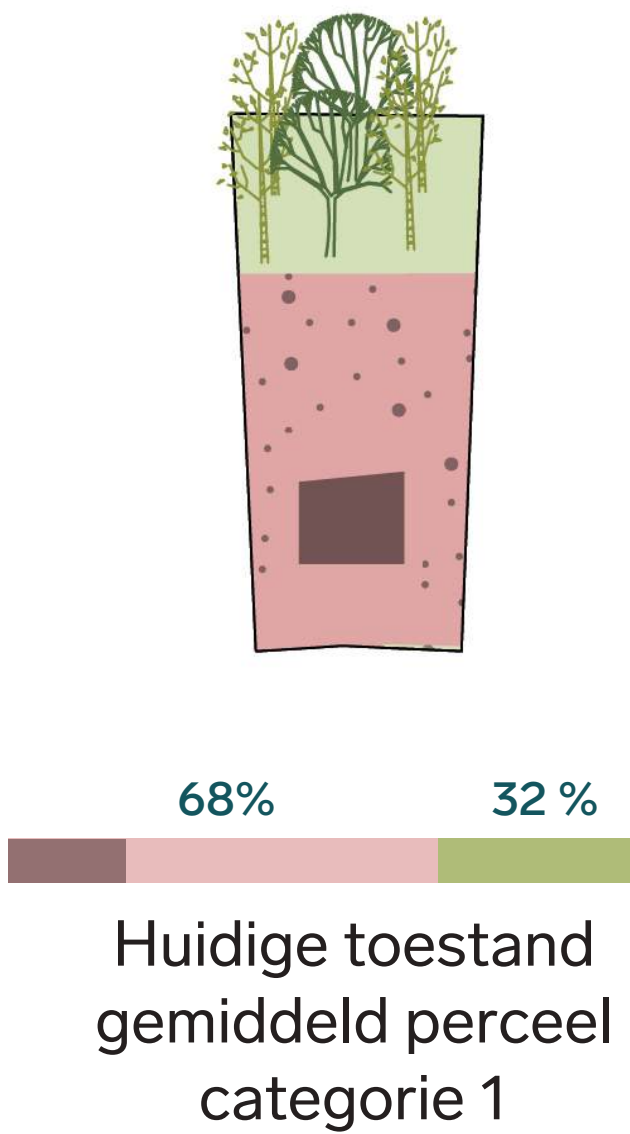
Ondertussen **wijkt de regelgeving vaak af** van hetgeen de gewestplannen oplegde. Toch blijft het interessant de vergelijking eens te maken.

Wat bebouwbare oppervlakte betref, leunt de gemiddelde bezetting vaak goed aan bij wat het gewestplan toelaat. Anders is het gesteld met het bospercentage, we zien dat er uitschieters zijn

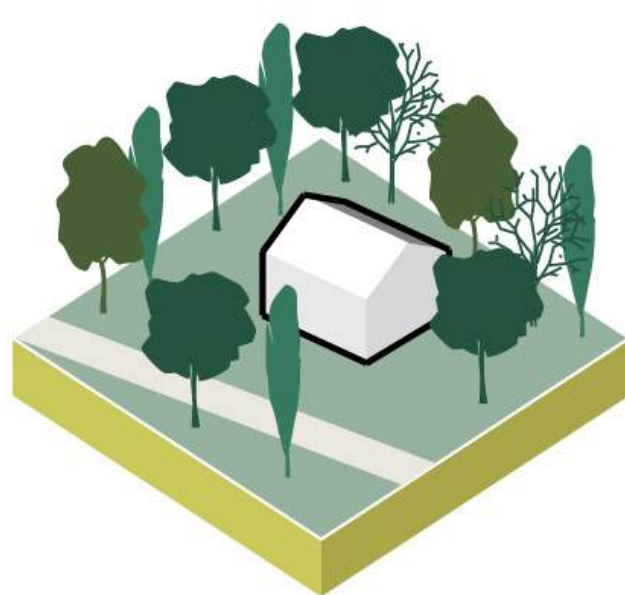
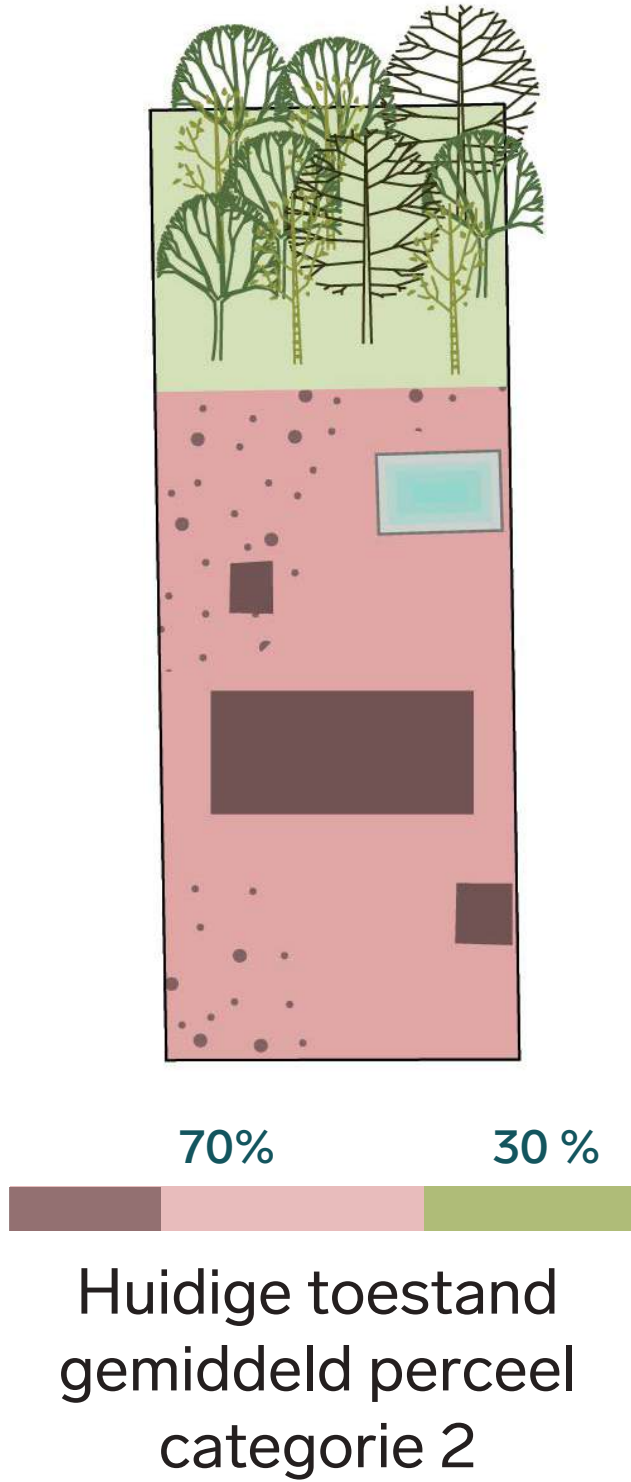
van percelen die veel minder of nauwelijks bebost zijn. **Gemiddeld** is ongeveer **1/3** van de percelen bebost en **2/3** ingericht voor bewoning, tuinen, verharding, enz. Net die bebossing geeft de woonparken haar unieke kwaliteiten. Het RUP wil maatregelen treffen opdat we ook **in de toekomst nog kunnen genieten van beboste en groene woonparken!**



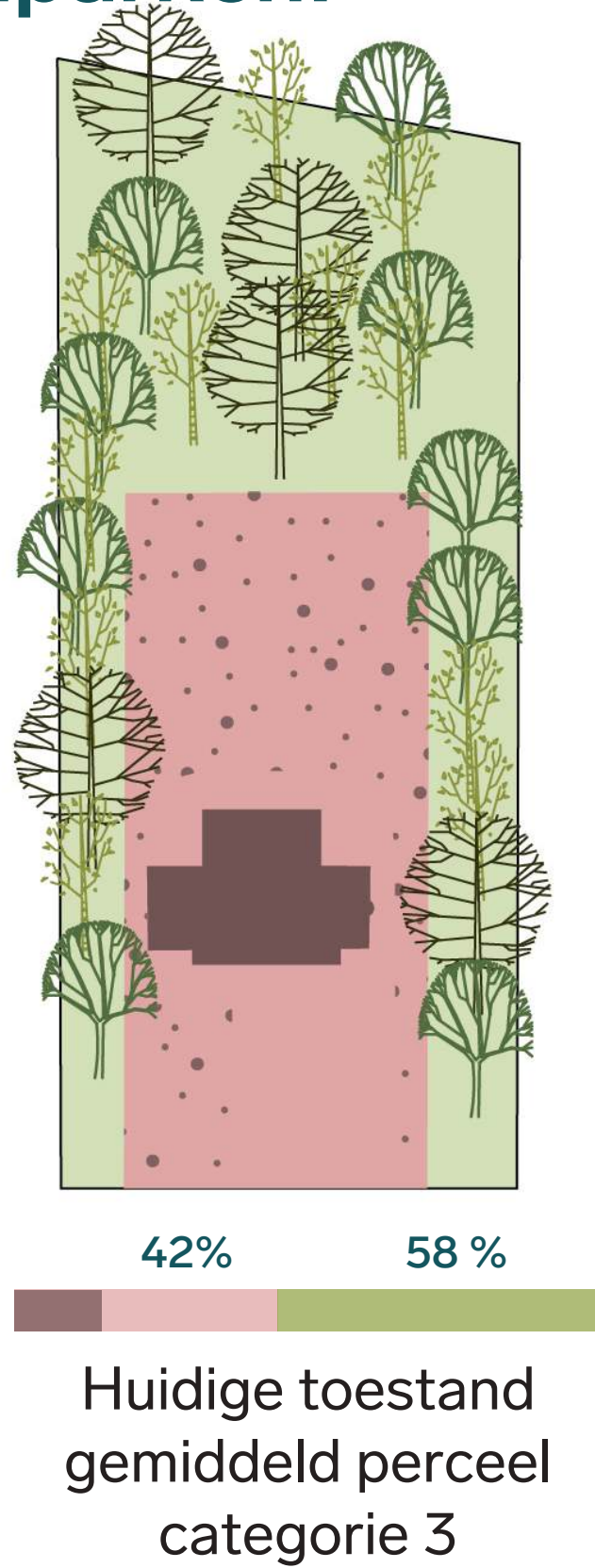
Categorie 1



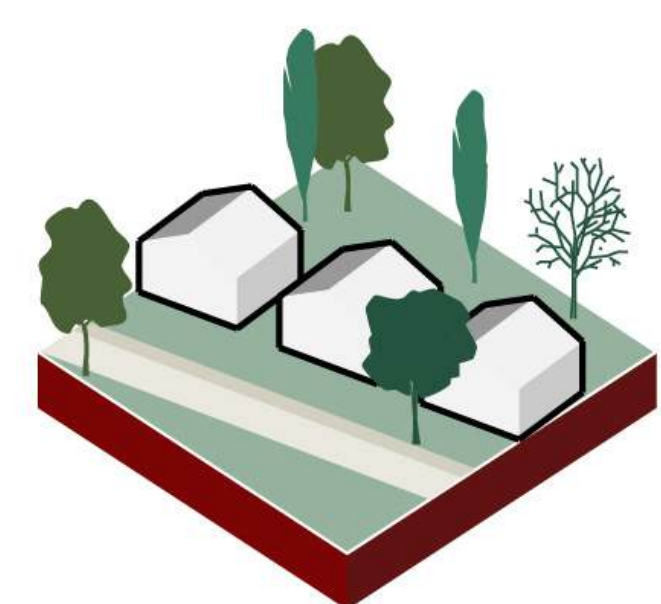
Categorie 2



Categorie 3



Toekomstbeeld categorie 1



Doelstellingen



Groene kwaliteit van het woonpark bewaren

Voortuinen en het publieke domein inrichten met maximale vergroening en hiermee de boskwaliteiten van het woonpark behouden.



Woontypologieën aangepast aan de maatschappelijke noden van vandaag ondersteunen

We willen inzetten op woontypologieën die levenslang mee gaan, voor een breed publiek. Bijvoorbeeld woningen die aanpasbaar zijn voor ouderen opdat ze ook op latere leeftijd geschikt blijven.



Voorzieningen, op niveau van het woonpark, mogelijk maken.

Functies die de eigenheid van het woonpark respecteren bieden we een kader. Dit gaat om vrije beroepen, een B&B, bepaalde (para-) medische beroepen, ...



Duurzame vervoersmodi stimuleren

Het publieke domein richten in opdat ook duurzame vervoersmodi zo veel mogelijk binnen handbereik blijven voor de woonparkbewoner.



Verblijfskwaliteit in de publieke ruimte verhogen

Cat. 1 ambieert als meeste een dorps/kernkarakter. Parkjes, speelpleintjes en rustpunten horen hier onlosmakend bij. Deze dienen kwalitatief en ecologisch verantwoord te worden ingericht.



Co-housing mogelijk maken

We onderzoeken of co-housing kan. Meerdere gezinnen, alleenstaanden, ouderen en/of studenten delen in dergelijke woonvorm bv. een gemeenschappelijke tuin, ontspanningsruimte of ... Co-housing kan bijdragen aan de behoefte tot kleiner en betaalbaarder wonen.

Voorbeeld maatregelen



Doordacht omspringen met verharding

Zowel in oppervlakte als materialisatie dient er bewust met verharding omgesprongen te worden. Ze worden optimaal ingepast en worden maximaal in waterdoorlatende materialen voorzien.



Een correct groenbeheer

Beheersmaatregelen passen we aan aan de categorie van het woonpark en het tuindeel. Een achtertuin is geen voortuin en vice versa. Elk deel krijgt haar correcte rol binnen de voorschriften.



Natuurlijke infiltratie stimuleren

De inrichting dient er maximaal op gericht te zijn regenwater lokaal te infiltreren, bufferen en pas in laatste instantie af te voeren. Ook wanneer we over verharding spreken, houden we dit in gedachte.



Cohousing faciliteren

Onder voorwaarden moet het mogelijk worden dat meerdere gezinnen samen (delen van) een woning delen, dit binnen een architectuur aangepast aan de eigenheid van het woonpark.



De voortuin als een volwaardig element binnen de woon- en groenfunctie van het woonpark

Voortuinen bepalen in belangrijke mate het beeld van de wijk. Vanaf de openbare weg moet de tuin worden gezien als onderdeel van het woonpark. De inrichtingsmogelijkheden zijn er in lijn met het groenkarakter en bieden tegelijk een volwaardige woonfunctie.



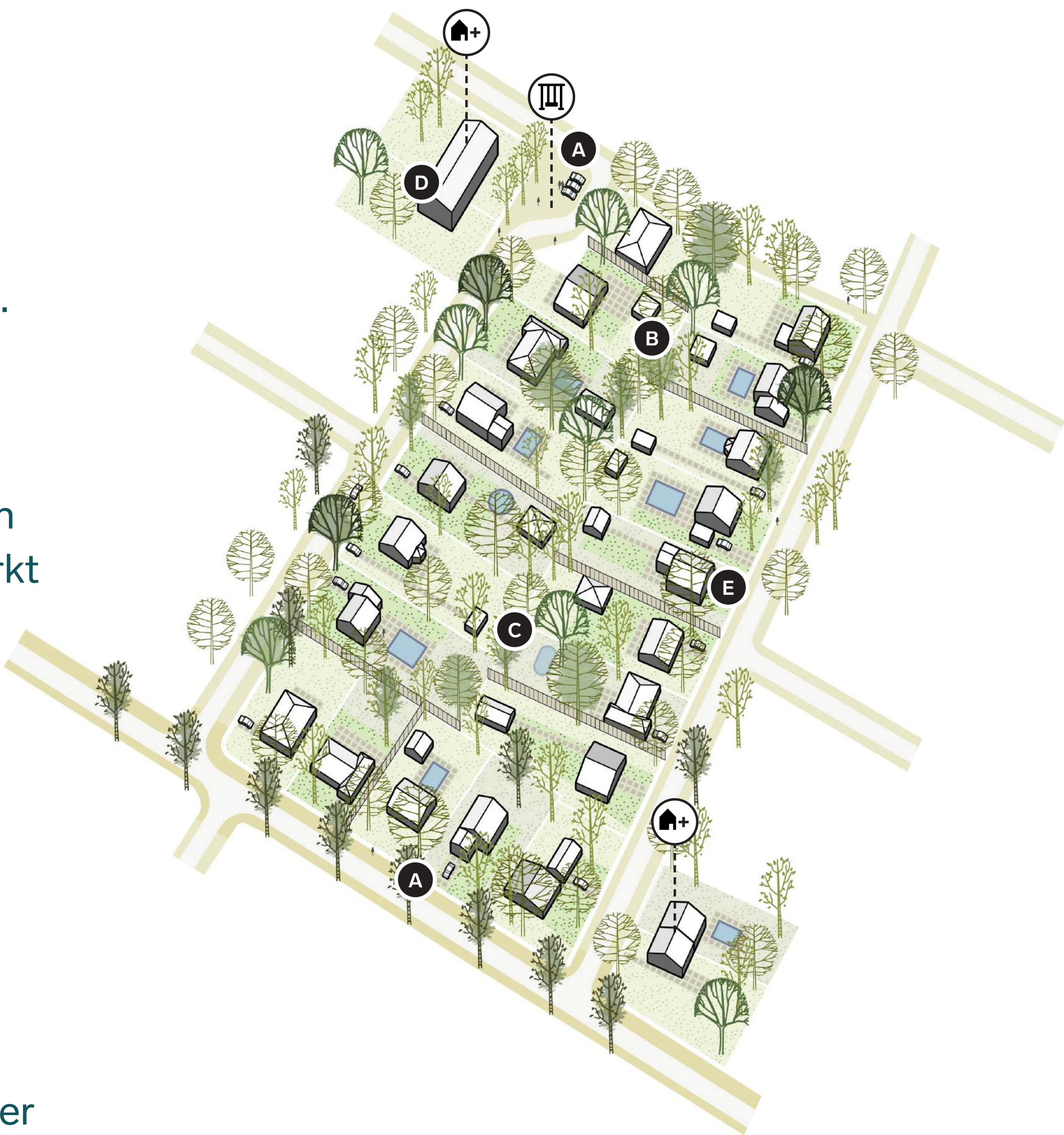
Duidelijke bouwvoorschriften formuleren

Het RUP geeft een aantal duidelijke voorschriften mee, zowel omtrent groenbeheer als bouwmogelijkheden. Deze richten zich op de essentie en vermijden overvloedige regelgeving.

Woonparken uit cat. 1 kenmerken zich door een hoge woningdichtheid. Deze woonparken zijn door hun gunstige ligging in de nabijheid van de kern goed bereikbaar. Ze zijn vaak goed geschikt voor vernieuwende woonconcepten zoals co-housing.

Een opgave voor cat. 1 ligt in het verhogen van de kwaliteit van het publieke domein. Ontmoetings- en speelplaatsen zijn vaak nog beperkt en ruimte niet ingericht voor langzame verplaatsingen.

Op veel percelen binnen deze categorie zijn slechts fragmenten van bos aanwezig. Binnen de percelen wordt het bos teruggedreven naar de randen van het perceel. Door deze versnippering komt het groene boskarakter onder druk te staan.



Toekomstbeeld categorie 2



Doelstellingen



Versnipperd groen bundelen

Bebouwing en verkavelingen hebben door de jaren groenverbindingen doorsneden, daarom stimuleren we bundeling door bv. gerichte aanplantingen en doordachte organisatie van de ruimte.



Efficiënt ruimtegebruik en herverkaveling

Onder voorwaarden mogelijk maken om gekoppelde bebouwing te realiseren op grotere percelen. Dit zorgt voor een beperkter ruimtegebruik en een grotere vrijwaring van open ruimte.



Biodiversiteit stimuleren

De inrichting van tuinen, eco-corridors en het publiek domein dient gericht te zijn op een maximale diversiteit gericht op streekeigen soorten.



De waterhuishouding optimaliseren

Waar ruimte voor water is willen we die geven. Watergevoelige gebieden (waterlopen, vijvers, poelen...) worden maximaal gevrijwaard.



Co-housing mogelijk maken

We onderzoeken of co-housing kan. Meerdere gezinnen, alleenstaanden, ouderen en/of studenten delen in dergelijke woonvorm bv. een gemeenschappelijke tuin, ontspanningsruimte of ... Co-housing kan bijdragen aan de behoefte tot kleiner en betaalbaarder wonen.

Voorbeeld maatregelen



Doorsteken creëren

Op buurtniveau kunnen (via binnengebieden, perceelranden, ...) doorsteken gecreëerd worden. Door de grote bouwblokken is het potentieel aan gebruikers relatief hoog en de percelen voldoende ruim om dit te kunnen voorzien. Dergelijke doorsteken hebben in dat geval voornamelijk een publiek, functioneel en recreatief karakter.



Niet of aangepast omheinen

Een omheining vormt een grenslijn binnen een ecologisch netwerk. Wordt er een fysische afscheiding gebouwd, dient deze fauna-passeerbaar te zijn, afgestemd op de lokale soorten, zodat de omheining het ecologische aspect niet hindert.



Natuurinclusief groenbeheer openbare delen

Ook de gemeente draagt bij aan het versterken van de ecologische kwaliteit door passende beheersmaatregelen van de openbare delen van het woonpark.



Gekoppelde bebouwing mogelijk maken in ruil voor een ruimer gevrijwaarde open ruimte

Herverkaveling maakt het mogelijk om in de plaats van meerdere individuele loten te bebouwen, een compact gekoppeld bouwprogramma te realiseren op een kleinere oppervlakte, onder voorwaarde dat er dan een groter deel wordt behouden als open ruimte.



Natuurlijke infiltratie stimuleren

De inrichting dient er maximaal op gericht te zijn regenwater lokaal te infiltreren, bufferen en pas in laatste instantie af te voeren. Ook wanneer we over verharding spreken, houden we dit in gedachte.



Duidelijke bouwvoorschriften formuleren

Het RUP geeft een aantal duidelijke voorschriften mee, zowel omtrent groenbeheer als bouw mogelijkheden. Deze richten zich op de essentie en vermijden overbodige regelgeving.

Woonparken uit cat. 2 kennen door de al iets grotere afmetingen van de percelen en een lagere bebouwingsdichtheid een kenmerkend groen karakter. Dit groene beeld staat echter onder druk.

Bewoners en gemeente kunnen beiden een bijdrage leveren voor een herstel en behoud van het boskarakter. Door zowel het publieke domein als de private tuinen op een ecologische manier te beheren en bijvoorbeeld ecologische corridors af te bakenen zijn er belangrijke winsten te behalen.

Dit alles is gericht op behoud en verbetering van het unieke groen-karakter van de woonparken.



Afbakenen van ecologische corridors

Die delen van het woonpark die een rol spelen binnen ecologische verbindingen vrijwaren we van bebouwing en schrijven we een aangepaste groeninrichting voor. Bouwvoorschriften die voldoende brede grenzen van de bebouwing tot aan de perceelsgrenzen stellen, gaan deze ambitie automatisch al deels invullen.





We willen inzetten op woontypologieën die levenslang mee gaan, voor een breed publiek. Bijvoorbeeld woningen die aanpasbaar zijn voor ouderen opdat ze ook op latere leeftijd geschikt blijven.



Waar kan worden paden voor zacht verkeer voorzien, bijvoorbeeld bij het creëren van een nieuwe verkaveling.



Waar ruimte voor water is willen we die geven. Watergevoelige gebieden (waterlopen, vijvers, poelen...) worden maximaal gevrijwaard.

A

Die delen van het woonpark die een rol spelen binnen ecologische verbindingen vrijwaren van bebouwing en we schrijven er een aangepaste groeninrichting voor. Bouwvoorschriften vrijwaren voldoende ruime beboste delen op elk perceel die samen aaneengesloten groenverbindingen vormen.

C

Op buurtniveau kunnen (via binnengebieden, aan perceelranden, ...) doorsteken gecreëerd worden die de interne werking van het woonpark verbeteren. Binnen categorie III zijn dergelijke doorsteken voornamelijk van een publiek, recreatief karakter.



Identificeren van de noodzaak voor waterbuffering en hiervoor ruimte vrijwaren.

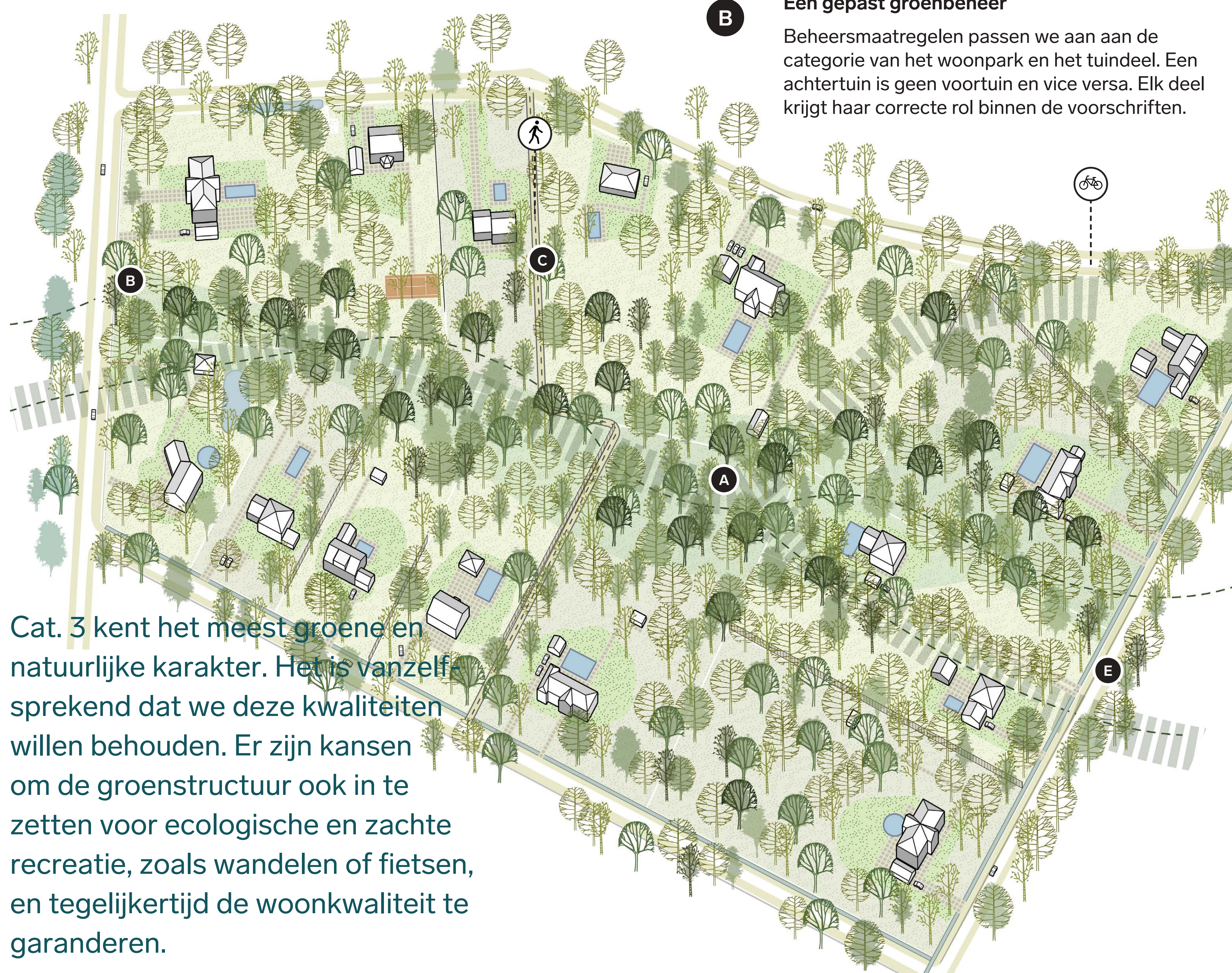
Ook de gemeente draagt bij aan het versterken van de ecologische kwaliteit door passende beheersmaatregelen van de openbare delen van het woonpark.

F

De inrichting dient er maximaal op gericht te zijn regenwater lokaal te infiltreren, bufferen en pas in laatste instantie af te voeren. Ook wanneer we over verharding spreken, houden we dit in gedachte.

G

Het RUP geeft een aantal duidelijke voorschriften mee, zowel omtrent groenbeheer als bouwmogelijkheden. Deze richten zich op de essentie en vermijden overkillige regelgeving.

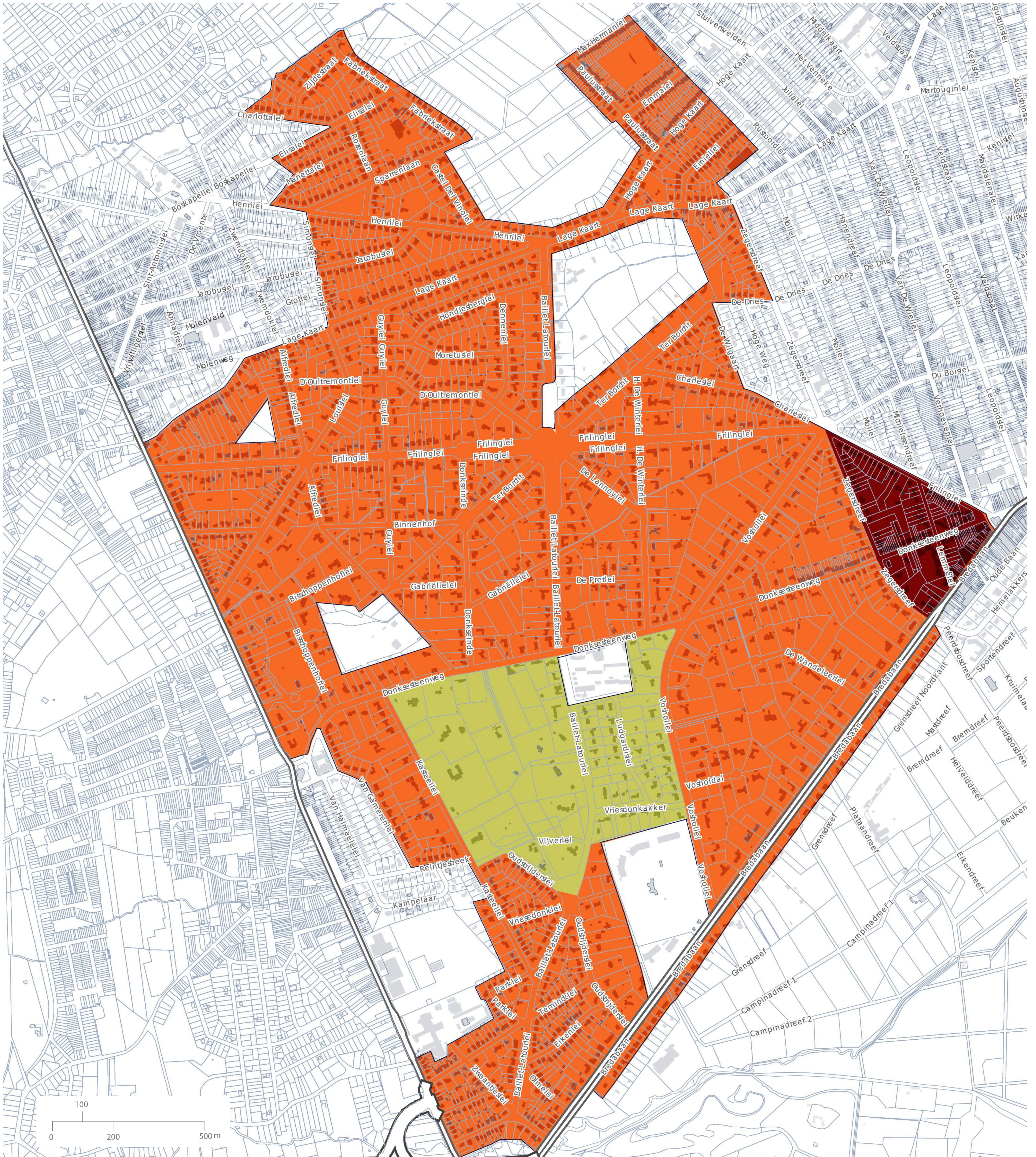
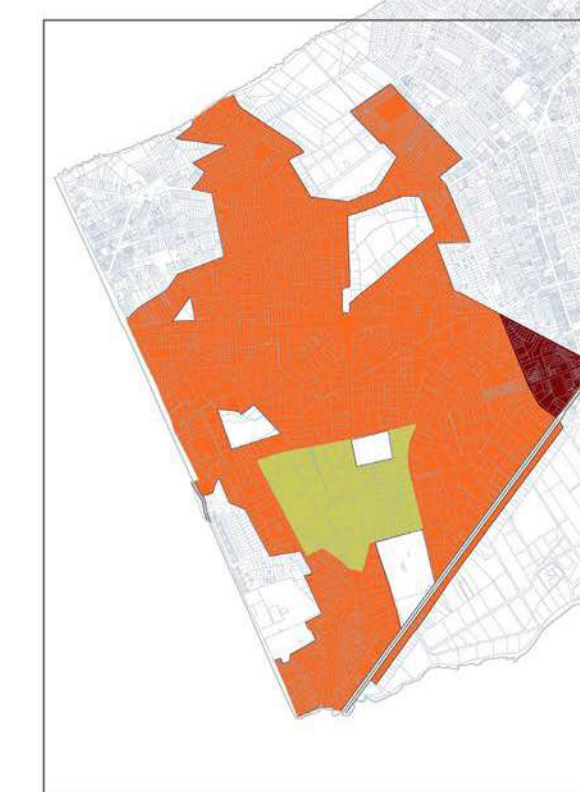


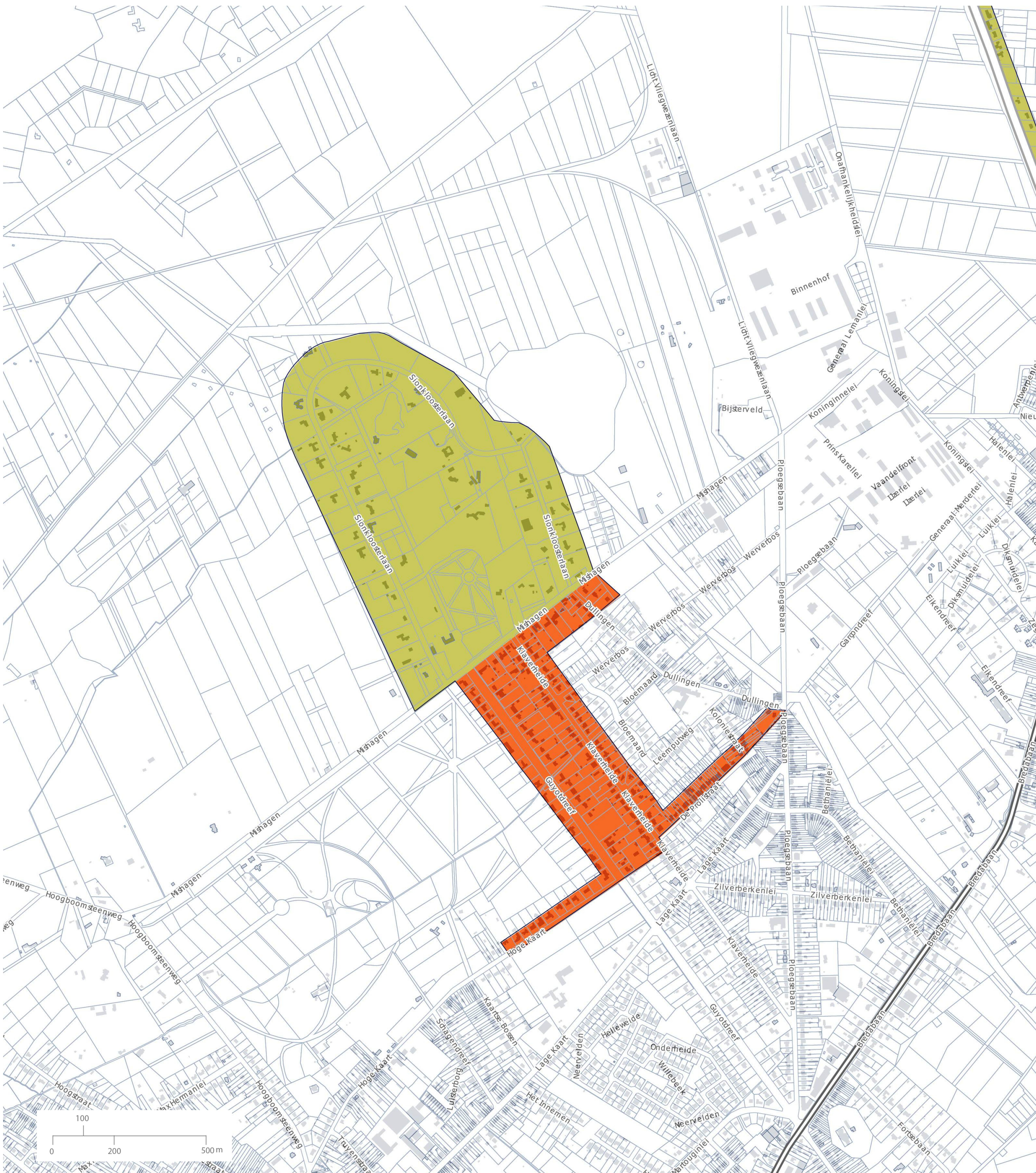
Cat. 3 kent het meest groene en natuurlijke karakter. Het is vanzelfsprekend dat we deze kwaliteiten willen behouden. Er zijn kansen om de groenstructuur ook in te zetten voor ecologische en zachte recreatie, zoals wandelen of fietsen, en tegelijkertijd de woonkwaliteit te garanderen.

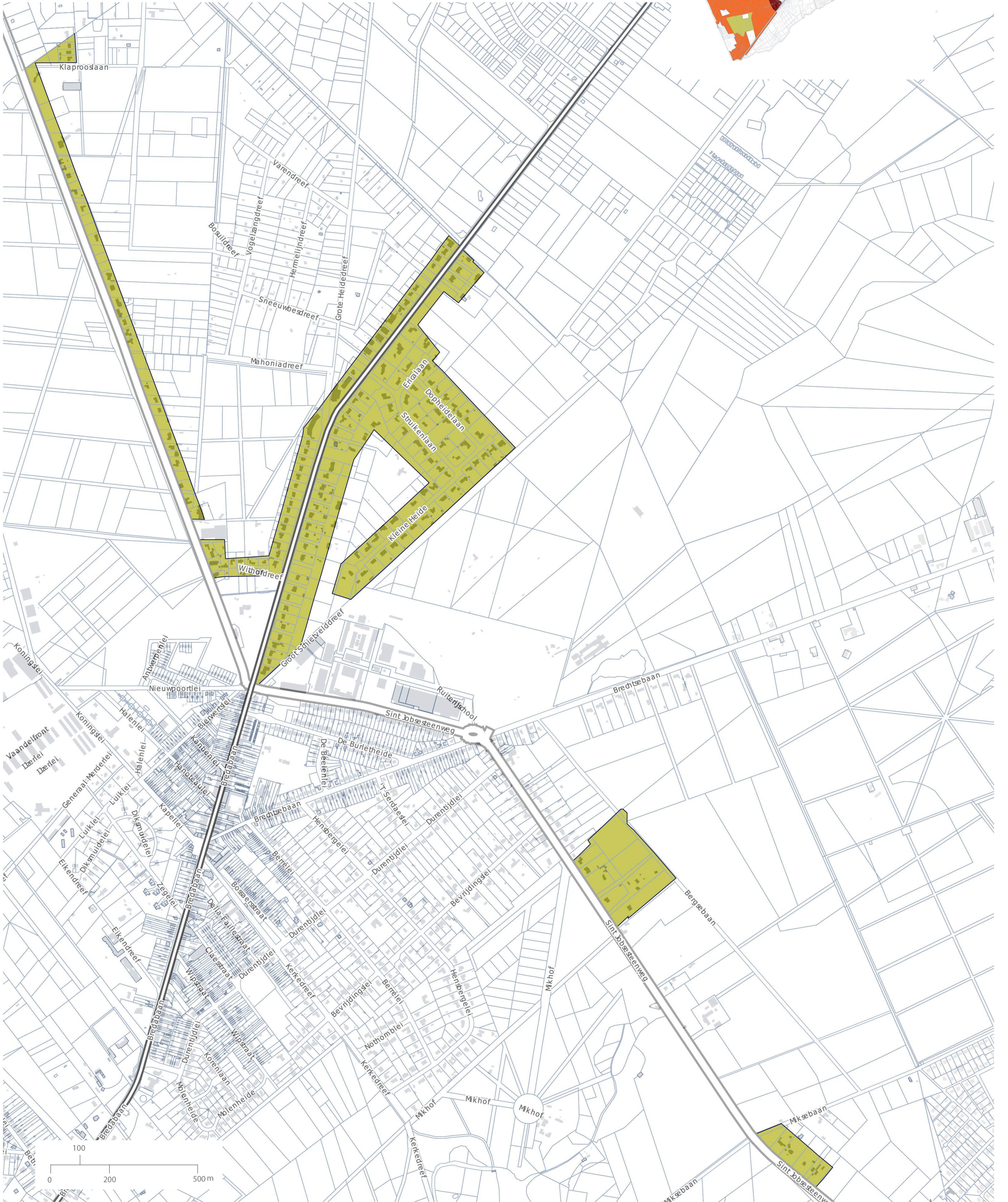
Wat wilt u ons laten weten?

Een post-it met uw opmerking

We horen graag uw eerste gedachten.
Vergeet niet te noteren op welke
categorie dit betrekking heeft.







Hoe gaat het nu verder?

Het RUP 'Woonparken' zit in de fase scopingnota. Momenteel organiseren we een extra participatiemoment. Daarna starten we aan het ontwerp-RUP, rekening houdend met uw opmerkingen uiteraard.

Waar kan ik de scopingnota inkijken?

De scopingnota kan op twee manieren geraadpleegd worden:

- digitaal via de website (www.brasschaat.be/RUP-Woonparken)
- analoog in het gemeentehuis, dienst Ruimte en Wonen, Verhoevelei 11, 2930 Brasschaat.

Hoe kan ik een idee of een opmerking geven?

Iedereen kan opmerkingen bezorgen aan het gemeentebestuur. Deze gaat bij voorkeur over wat er op de panelen te bekijken valt, maar mag ook om over het even welk ander aspect van het project gaan. Een opmerking kan:

- bij voorkeur vandaag op het participatiemoment!
- via email naar ruimtelijkeordening@brasschaat.be

Wat gebeurt er vervolgens met mijn opmerkingen?

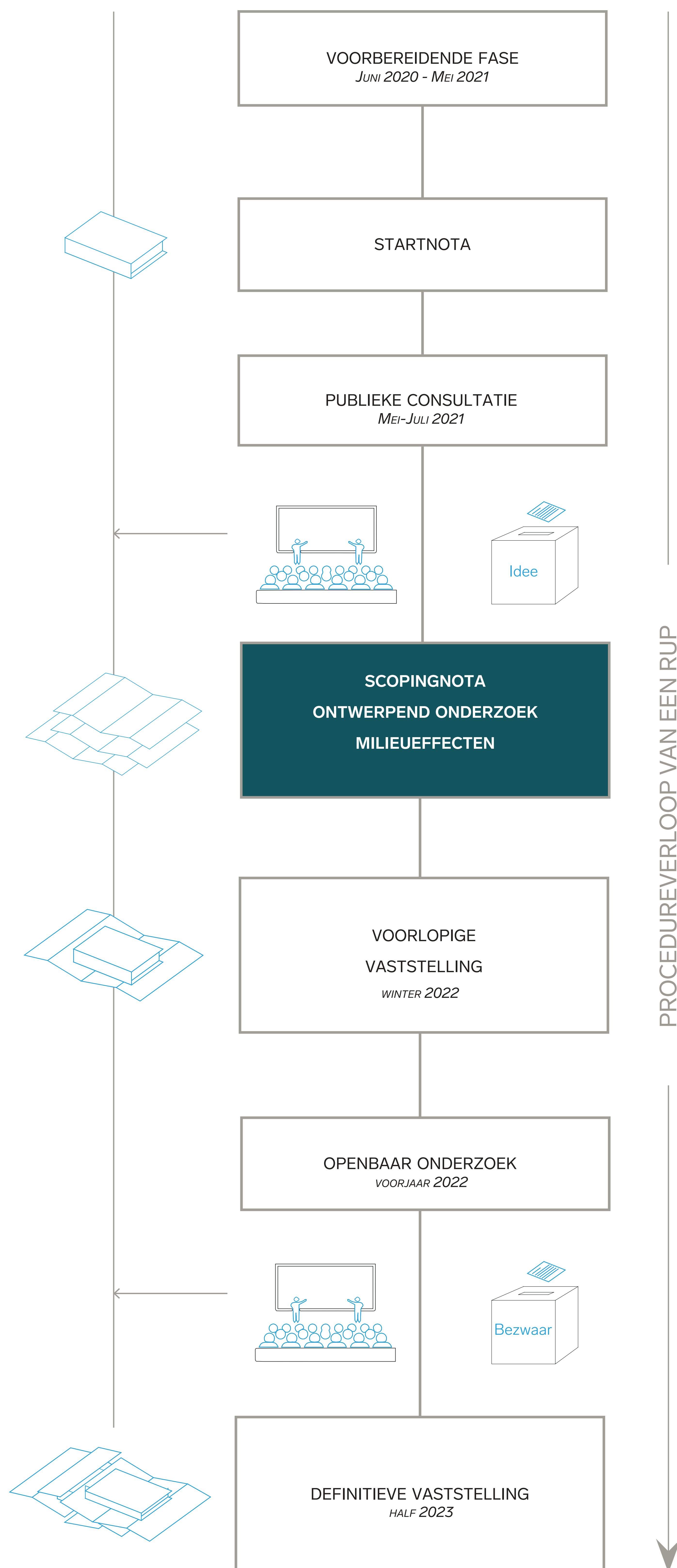
Na de publieke consultatie worden alle opmerkingen gebundeld en in overweging genomen bij opmaak van het ontwerp-RUP.

En hoe gaat het dan verder?

Het verloop van het proces is hiernaast schematisch weergegeven. Na de verwerking van alle opmerkingen wordt het plan verder uitgewerkt. In de eerste plaats wordt het ontwerpend onderzoek naar de ontwikkelingsperspectieven voor de woonparken en de hoofdgroenstructuur gevoerd. Daarna wordt een voorontwerp RUP opgemaakt.

Als ook het onderzoek van de milieueffecten is afgerond zal de gemeenteraad het plan voorlopig vaststellen. Daarna krijgt u opnieuw de kans om te participeren tijdens het openbaar onderzoek.

Pas daarna kan het plan definitief worden. We verwachten een definitief RUP halverwege 2023.



Welke reacties ontvingen we op de startnota?

Van 17 mei 2021 tot en met vrijdag 15 juli 2021 werd de startnota van het RUP Woonparken openbaar gemaakt. In deze startnota werd het project aangekondigd, de doelstellingen verduidelijkt en werden de juridische en planologische context geschetst. Het publiek en de adviesinstanties kregen tijdens de openbaarmaking de kans te reageren op de inhoud van de startnota. In totaal ontvingen we 4 reacties en 16 adviezen.

Op dit paneel vermelden we de belangrijkste reacties en het antwoord van de gemeente hierop. Een overzicht van alle reacties en de antwoorden er op kan in de scopingnota worden nagelezen.

Ontvangen reactie

“ De indiener wijst erop dat m.b.t. de intentie van het RUP om verharding te beperken, opgedeeld groen te bundelen, groene doorsteken te creëren, enz. in de praktijk in sommige delen van Brasschaat net tegenovergesteld verloopt.

“ De indiener gaat ervan uit dat de woonparken Mishagen-Bethanië en Krylaan-Bredabaan-Essensesteenweg thuis horen in categorie 4.

“ De indiener doet ter aanvulling op het RUP een voorstel tot kleinere verkavelingen, met mogelijkheid tot kleine, ecologisch verantwoorde bebouwing, waardoor ook alleenstaanden mogelijkheid krijgen tot wonen in een groen gebied. Door het toestaan en verplichten van kleine bebouwing kan hier ook aan groenbehoud gedaan worden. Ook woongemeenschappen behoren hier tot een ecologisch en sociaal verantwoordelijke optie (denk bv. aan enkele gemeenschappelijke functies en een kleine privé ruimte).

“ De indiener stelt dat de plannen in het ontwerp-RUP ruim plaats geven aan groeperingen met zeer commerciële bedoelingen. Ieder fragment van het bebouwd perifeer landschap moet een duidelijke rol en identiteit krijgen. Het ontwerp wijkt hier principieel van af en de geldende voorschriften worden niet gehandhaafd.

“ Het Departement Omgeving van de Vlaamse Overheid adviseert een zo terughoudend mogelijk ontwikkelingsbeleid vast te leggen met maximale aandacht voor behoud en uitbreiding van de landschappelijke structuur en ecologische verbindingen.

“ De provincie Antwerpen stelt onder meer voor te voorzien in trage verbindingen voor fietser of voetganger die de connectie tussen de periferie en de kern faciliteert om zo de autoafhankelijkheid van de woonparken te verminderen.

Antwoord gemeente

De punten die de indiener aanhaalt vormen inderdaad belangrijke uitgangspunten voor dit RUP en voor de gemeente. Een RUP regelt deze onder de vorm van lokale regelgeving, en is een stap in de goede richting om deze principes overal in Brasschaat correct te laten verlopen.

Op deze panelen wordt pas een eerste suggestie gedaan omtrent de indeling van de woonparken in categorieën. Deze eerste suggestie staat ook open voor commentaar van het publiek. Categorie 4 wordt in de startnota echter omschreven als niet bebouwde percelen, die bebost zijn of een natuurinvulling hebben, aangrenzend aan of deel uitmakend van een groengebied. De woonparken die de indiener aanhaalt betreffen bebouwde en ingerichte woonparken, als dusdanig voldoen ze in niet aan de omschrijving voor woonparken categorie 4 en zijn ze in het huidige voorstel onder categorie 2 en 3 ingedeeld.

De gemeente deelt de bezorgdheid van de indiener tot kwalitatief en betaalbaar wonen. Tijdens het RUP-proces zullen zeker verder mogelijkheden onderzocht worden hoe dergelijke woonvormen ook in de woonparken plaats kunnen krijgen. Echter mag dit binnen cat. 2, 3 of 4 niet tot een verdere verdichting leiden, ook dient bekeken te worden of (grotere) woonconcentraties of woongemeenschappen die meer behoefte hebben aan voorzieningen niet beter worden gelokaliseerd nabij de voorzieningen (kernen) i.p.v. te midden een woonpark. Een (grotere) woonconcentratie veder van een kern genereert immers extra verkeer, van en naar die kernen om de benodigde voorzieningen te kunnen bereiken. Het basisidee van de indiener (kleiner en betaalbaarder wonen in een groene omgeving) wordt echter als een vallabele mogelijkheid voor de woonparken gezien, er zal zeker onderzocht worden hoe dit mogelijk kan gemaakt worden, zonder dat hiermee een verdere verdichting gepaard gaat.

Het betreft momenteel enkel de openbaarmaking van de start- en procesnota, een ontwerp RUP is er nog niet, dit volgt pas in een volgende fase. Echter wenst de gemeente de bezorgdheid van de indiener wel grotendeels weg te nemen. De doelstellingen van het RUP liggen hem immers in het vrijwaren van een groen en aangenaam woonklimaat in de woonparken waar wonen en groen in balans zijn met mekaar. Nieuwe invullingen zullen ook in de toekomst in evenwicht met het unieke karakter van het woonpark moeten zijn.

De gemeente deelt deze intentie met het Departement. Het betreft een uitgangspunt van het RUP.

De gemeente ondersteunt deze ambitie en zal deze, voor zo ver kan uitgewerkt worden in een RUP, mee verder opnemen in het vervolgproces.