

G E C O R O

Verslag van de Gecoro van donderdag 3 oktober 2019

(Stadskantoor 19.30u)

Aanwezigen:

Schepenen:

Voorzitter: Frans Visser

Secretaris: Cedric Heerman

Leden: Carolien Van Gorp, Mieke Machielsens, Joris Willems, Corneel Van de Sande, Wilfried Sylverans, Simonne Evrard, Nik Tuytelaers, Stephan Delaruelle, Bart Boeckx, Nicole Cleymans, Annick Luyten, Erik Smeets, Erik Van Geirt, Edith Wouters, John Glenisson, Linda Van Dooren, Wouter Vanreusel, Philippe Van Durme, Dini Versteynen, Herman De Backer, Johan Spits, Peter Vervoort, Rik Hendrix

Gast sprekers: Hugo Meeus

Verontschuldigd: Els Baeten, Astrid Wittebolle, Lutgart Proost, Caroline Daemen, Sara Vallers, Sofie Schelles, Luc Vanhout

Afwezig:

Verslaggever: Gert Cloostermans

Agenda:

- Goedkeuring vorig verslag
- Praktische zaken nieuwe samenstelling
- Advies planologisch attest Master Meubel
- Advies Beleidsplan Ruimte Provincie Antwerpen
- Varia

Goedkeuren vorig verslag:

Het vorige verslag wordt goedgekeurd.

Praktische zaken nieuwe samenstelling:

Doel van de Gecoro:

Art. 1.1.4.

De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang worden gebracht.

Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen.

Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

De Gecoro is een adviesinstantie, visieopbouwend, klankbord en heeft een signaalfunctie.

Huishoudelijk reglement en deontologische code:

Enkele puntjes kort uitgelicht, het volledig reglement en de deontologische code is reeds per mail bij u bezorgd en kan u ook terug vinden in Dropbox.

Artikel 1- doelstelling:

De Gecoro geeft adviezen over onderwerpen van gemeentelijke stedenbouwkundige aard. Deze adviezen beogen een kwaliteitsvolle ruimtelijke ordening op het grondgebied van de stad Turnhout te bekomen, gericht op een duurzame ontwikkeling en met afweging van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten.

Artikel 8- Stemming:

De Gecoro wil zoveel mogelijk werken volgens het consensusprincipe. Minderheidsstandpunten worden opgenomen in het verslag.

Nog even een oproep: Er moet nog een ondervoorzitter gekozen worden uit de effectieve deskundige leden. Kandidaten kunnen zich melden tegen de vergadering van november.

Varia:

Twee interessante websites voor de Gecoro: www.vrp.be en www.gecoro.info

Op 26 november van 18u tot 21u wordt in het Vlaams Administratief Centrum in Antwerpen een info-sessie voor nieuwe Gecoro-leden georganiseerd.

Geïnteresseerden kunnen zich inschrijven via: <https://www.vrp.be/activiteit/gecoro-sessies-najaar/> De deelnameprijs is 15 euro. De Gecoro heeft budget voor vorming, het inschrijvingsgeld wordt dus door de Gecoro betaald.

Op donderdag 21 november organiseert Ar-Tur in de Warande (Kuub) een voorstelling door van Elly Van Eeghem over ruimtelijke kwaliteit van dorpen. Zij maakte rond dit thema een audiovisuele podiumvoorstelling met overheadprojecties, videobeelden en stemopnames van bewoners en stadsplanners.

Meer informatie vindt u hier: <https://centrum.ar-tur.be/2019/09/02/voorstelling-displaced-interventions-elly-van-eeghem/>

Advies planologisch attest Mastermeubel:

Een planologisch attest is een rechtsfiguur uit de ruimtelijke ordening. Met een aanvraag tot planologisch attest kan een bedrijf dat zonevreemd is of zonevreemd wil uitbreiden, aan de overheid vragen of zij een planwijziging wil overwegen. Het attest dat de overheid afgeeft spreekt zich uit over het behoud en de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf. Als een (voorwaardelijk) gunstig planologisch attest wordt verleend moet er overgegaan worden tot de opmaak van een RUP.

Mastermeubel heeft in 2016 al een planologisch attest aangevraagd waarbij de Gecoro volgend advies heeft uitgebracht:

De Gecoro stelt vast dat zowel de gebouwen als functie van het bestaande bedrijf vergund of vergund geacht zijn. De Gecoro onderkent dat de gebouwen een duidelijke architectonische waarde hebben. De huidige functionele invulling daarvan komt hier volledig mee overeen.

De Gecoro sluit zich echter aan bij het advies van Ruimte Vlaanderen, omdat uitbreiding buiten de huidige grondinname (gebouwen en verharding) niet verenigbaar is met de huidige planologisch context. Het voorliggende dossier argumenteert niet overtuigend waarom van deze planningscontext moet worden afgeweken.

De toetsing aan de omzendbrief RO/2010/01 die noodzakelijk is voor de aansnijding van herbevestigd agrarisch gebied is zeer summier. Om deze reden geeft de Gecoro op huidig voorliggend dossier een deels gunstig en deels ongunstig advies. Gunstig voor de uitbreiding binnen de bestaande grondinname van gebouwen en verharding, ongunstig voor de uitbreiding die verder herbevestigd agrarisch gebied aansnijdt en de aanleg van het bijkomende parkeerveld.

Het huidig planologisch attest bevat volgende ruimtevragen:

Op korte termijn vraagt het bedrijf

- Herstructurering van de parkeerzone vooraan tussen Steenweg op Diest (N19) en het gebouw, met aanleg van 45 dwarsparkeerplaatsen (in plaats van de 26 aanwezige diagonale parkeerplaatsen), met behoud van het huidige circulatiepatroon, inclusief in- en uitrit.
- Mogelijkheid tot optrekken van het bestaande magazijn, palend aan het recent vergunde en op te richten nieuwe magazijn, tot een bouwhoogte van 8m.
- Oprichting van een nieuwe showroom palend aan de huidige toonzalen. Deze showroom neemt een oppervlakte van 660m² (ca. 22x30m) in beslag, met een aanpalende patio van 200m² (ca. 10x20m). De centrale inplanting van dit bouwdeel komt de rationele bedrijfsvoering sterk ten goede, en zorgt er bovendien voor dat de “achterzijde” van het bedrijfsterrein zich op een meer hoogwaardige manier kan profileren, in een architectuurtaal die zeer sterk aansluit bij de historisch waardevolle architectuur van de bestaande gebouwen (volgens de stijl van de Turnhoutse School).
- Onder de nieuwe showroom en patio wordt een ondergrondse parking voor werknemers voorzien met een capaciteit van 20 parkeerplaatsen en een inrit bereikbaar vanaf de Langstraat.
- Afbraak van de onvergunde garageboxen.

Er zijn geen vragen op lange termijn.

Binnen gekomen adviezen:

Departement Omgeving afdeling GOP	26 september 2019	deels gunstig, deels ongunstig	Te laat
Deputatie Provincie Antwerpen	5 september 2019	gunstig	Tijdig
Departement Landbouw en Visserij	5 september 2019	ongunstig	Tijdig
Agentschap Innoveren en ondernemen	30 augustus 2019	gunstig	Tijdig
Gemeente Kasterlee	5 september 2019	gunstig	Tijdig

Reden ongunstig advies departement landbouw en visserij:

- Er is nog steeds geen afdoende onderzoek voor herlocatie mogelijkheden gebeurd
- De gemeenteraadsbeslissing van 18 december 2017 is gestoeld op een verkeerde aanname over de landbouwwaarde van de landbouwgrond die wordt ingenomen
- Er gebeurt een diepe insnijding in herbevestigd agrarisch gebieden.

Vraag om verduidelijking van departement landbouw en visserij:

- Maakt perceel 716/D deel uit van de voorliggende aanvraag (perceel overlooparking)

Bemerkingen departement Omgeving Afdeling GOP:

- Voor de 4 aanwezige woningen is niet aangetoond dat zij voor de goedkeuring van het gewestplan al aanwezig waren.
- Vermijden van bijkomende verharding, verwijzend naar 4 parkeerplaatsen voor de woningen. Deze wordt best geïntegreerd in de bezoekers- of ondergrondse parking.
- Enkel strikt noodzakelijke verhardingen en toegangen mogen voorzien worden. De resterende groenruimte moet kwalitatief ingericht worden met het oog op omliggende landschapselementen.
- De erfgoedwaarde van het gebouw mag niet aangetast worden door de uitbreidingen van de gebouwen.

- De voorliggende aanvraag is begrijpelijk vanuit het zoeken naar een functionele bedrijfsvoering en verhoging van het ruimtelijk rendement op de site zelf. Andere ruimtelijke principes zoals het bundelen van functies, het vrijwaren van de bestaande open ruimte en het tegengaan van versnippering van agrarisch gebied worden niet gerespecteerd.

Vragen/bemerkingen vanuit de Gecoro:

Heeft AWW geen advies gegeven? *Er is advies gevraagd aan MOW maar we hebben er geen gekregen, meestal krijgen we van hen geen reactie in het kader van planningsprocessen.*

Kan er nagedacht worden over ondergronds parkeren? *Dat kan.*

Zijn er mogelijkheden om over waterinfiltratie en energiegebruik iets te zeggen? *Dit is een stuk Vlaamse regelgeving waar we niet geneigd voor zijn om hier veel op te leggen. Er kan wel een concrete suggestie gegeven worden naar waterdoorlaatbaarheid bij de aanleg van de parking.*

Hoeveel extra verkeer genereert een extra meubelwinkel die ook tuinmeubelen wil verkopen? Nu baseren we ons hiervoor op de erfgoedwaarde en designmeubelen maar nu komt er een 'gewone' meubelwinkel bij. Extra verkeer met op- en afrit aan een primaire weg brengt onherroepelijk gevaarlijke situaties met zich mee. Kan de mogelijkheid bekeken worden om de bezoekersparking en de werknemersparking te wisselen? Op deze manier kan het aankomende en vertrekkende verkeer via de Langstraat komen en is er toch de zichtbaarheid van wagens op de parking vooraan wat commercieel gezien ook niet onbelangrijk is.

In het RUP zal de contour van het oorspronkelijk gebouw duidelijk afgebakend worden, de uitbreiding kan dus eigenlijk enkel nog in de hoogte gebeuren, afgetoetst aan de erfgoedwaarde.

Op het plan is er een stuk paars ingekleurd waarvan we eigenlijk niet goed weten wat er juist komt. Kunnen we wel iets goedkeuren als we dit niet weten? We moeten eigenlijk een duidelijk beeldplan hebben alvorens we dit planologisch attest kunnen goedkeuren. *Er kan in ieder geval als voorwaarde in het planologisch attest gezet worden dat Erfgoed moet betrokken worden bij de voorbespreking van de eigenlijke bouwaanvraag.*

Er worden geen vragen gesteld op lange termijn. Het is moeilijk iets te vergunnen waarvan we niet weten wat de bedoelingen binnen x-aantal jaren zijn. Bij de eerste aanvraag enkele jaren geleden waren er ook geen vragen op lange termijn maar nu ligt er wel een nieuwe aanvraag voor.

Naar aanleiding van de bespreking en voorgaande punten geeft de Gecoro volgend advies:

De Gecoro geeft een ongunstig advies over de voorliggende aanvraag.

De erfgoedwaarde van het pand is een belangrijk argument om de gevraagde uitbreidingen door te voeren. Maar er moet vastgesteld worden dat de voorgestelde uitbreiding of plannen bij de aanvraag niet voldoende informatie verschaffen om te toetsen of de uitbreidingen de erfgoedwaarde van het gebouw niet aantasten. Bij goedkeuring van het attest zouden enkel bijkomende oppervlaktes toegestaan worden. De vraag is ook hoe een uitbreiding van de parking vooraan bijdraagt tot de erfgoedwaarde van het achterliggende gebouw.

Daarnaast stelt de gecoro zich ook ernstige vragen bij nog een bijkomende uitbreiding van activiteiten op deze geïsoleerde locatie langs een primaire weg. De uitbreiding van een parking die via de primaire weg ontsluit is op mobiliteitsvlak niet te verantwoorden. De dynamiek en mobiliteit op en rond het terrein zal verder vergroten. Het project zal vooral meer automobilititeit genereren. Er worden teveel belangrijke ruimtelijke principes niet gevolgd, zoals onder meer het bundelen van functies op goed ontsloten plekken, zodat een verdere uitbreiding niet gewenst is. Tenslotte ontbreekt er een visie op lange termijn: de gevolgde tactiek van opeenvolgende aanvragen voor planologische attesten resulteert in een ongewenst incrementeel beslag op herbevestigd agrarisch gebied.

In 2^{de} orde wil de Gecoro nog volgende zaken aan de orde stellen:

Mocht de gemeenteraad toch positief over het planologisch attest willen beslissen dan vraagt de Gecoro om minstens met volgende zaken rekening te houden:

- *Het ontsluiten van de bezoekersparking langs de primaire weg zou niet toegestaan moeten worden. Vanuit mobiliteitsoogpunt zou het parkeren beter langs de langstraat gebeuren of ontsloten worden. Zou de uitbreiding van de parking niet op of onder de voorziene uitbreiding voorzien kunnen worden.*
- *De bestaande bezoekersparking zou beter omgevormd worden naar een personeelsparking, deze is veel minder intensief in gebruik. Een aparte parking voor de woningen is ongewenst.*
- *Overbodige verhardingen moeten vermeden worden en verhardingen worden best in waterdoorlatende materialen voorzien. Verhardingen zouden niet tot tegen de perceelgrens voorzien mogen worden. Het terrein moet rondom een kwalitatieve groenbuffer krijgen;*
- *Mogelijke toekomstige invullingen die de dynamiek op het terrein nog zouden verhogen moeten vermeden worden.*

Advies Beleidsplan Ruimte Provincie Antwerpen:

Het ontwerp-advies voor het Beleidsplan Ruimte Provincie Antwerpen wordt overlopen.

Volgende opmerkingen/bedenkingen worden door de Gecoro geuit:

- Er wordt niet gewerkt met doelstellingen. Er wordt wel een goede visie weergegeven, die naargelang het thema diep of minder diep uitgewerkt wordt in acties. Maar er worden geen doelstellingen vermeld, die als mikpunt kunnen dienen bij de uitwerking.
- De provincie wil duidelijk een rol spelen in het bovenlokale ruimtelijk beleid. Er wordt niet ingegaan op de middelen die daarvoor nodig zijn qua personeel, overlegorganen, financiën, projecten. "Wie bepaalt, die betaalt?"
- Als de algemene visie toegepast wordt in een gebiedsgerichte uitvoeringspraktijk, dan kan een specifiek pakket van acties en samenwerkingsverbanden per gebied samengesteld worden: "Hoe en met wie?". Vanzelfsprekend dat alle betrokken lokale besturen daar dan hun rol in moeten kunnen spelen. Enkel zo kan overstege worden dat die lokale actoren ook wel eens andere visies hebben.
- Om veel van de goede principes toe te passen in realiteit zijn ook goede en juiste instrumenten nodig.
- Er is sprake van een ruimtecompas en ruimtemodel. Dat zouden goede instrumenten ter overweging van alternatieven kunnen zijn als ze transparant gebruikt worden. Welke elementen zitten daar in ter weging?
- De koppeling van ontsnippering aan bundeling is meer theorie dan praktijk, moeilijk af te dwingen, enkel op basis vrijwilligheid. Op welk overheidsniveau moeten die vereveningsmechanismen dan in evenwicht gebracht worden? Intensief ontwikkelen op de gewenste plaatsen is zo al complexer en duurder dan ontwikkelen in greenfieldsituaties zonder lastige burens. Daar dan opleggen dat er ter compensatie nog ergens anders gronden moeten "vrijgekocht" worden maakt complexe projecten nog moeilijker. Waarom niet gewoon planschade betalen op een haalbare basis (enkel schade vergoeden, geen onterechte verwachtingen vergoeden, geen winstderving vergoeden).

Rekening houdend met bovenstaande opmerkingen formuleert de Gecoro volgend advies:

CONCEPTNOTA STRATEGISCHE VISIE
 de cultuurlandschapskaart

- De provincie is niet uniform, en er zijn tussen allerlei deelgebieden verschillende relaties die het beeld en het functioneren bepalen: verkeersstromen (pendel, woon-schoolverkeer, recreatief verkeer), relaties qua waterbeheer (bovenloopgemeenten > valleigebieden > bebouwing in valleien > steden langs rivieren in de getijdenzone), relaties qua wonen (verhuisbewegingen, pendelafstanden), energieproductie (potentie windzones, warmtenetten, biogas)
- De KEMPENATLAS kan een voorbeeld zijn hoe deze eigenheid en functionele relaties kunnen weergegeven worden.

<https://centrum.ar-tur.be/kempenatlas/>

<https://nl.ulule.com/kempenatlas/>

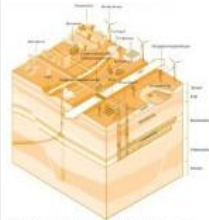
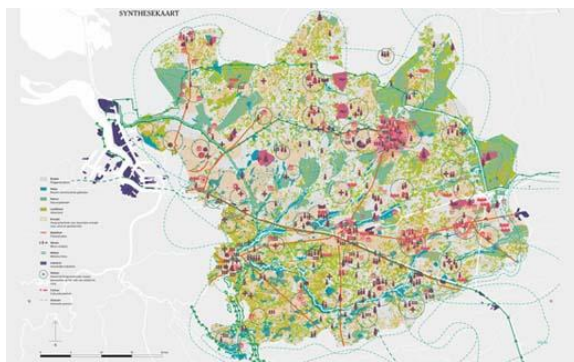


Fig. 1 Lokale energiegemeenschappen. Samenwerken is essentieel om een gebied te ontwikkelen dat duurzaam is en dat de lokale economie stimuleert. Dit kan worden gedaan door lokale energiegemeenschappen te creëren die de lokale economie stimuleren en de lokale energievraag dekken. Dit kan worden gedaan door lokale energiegemeenschappen te creëren die de lokale economie stimuleren en de lokale energievraag dekken.



Fig. 2 Potentieel voor zonnepanelen in de Kempen. Het potentieel voor zonnepanelen is hoog in de Kempen, vooral in de zuidelijke delen van de provincie. Dit kan worden gebruikt om de lokale energievraag te dekken en de lokale economie te stimuleren.

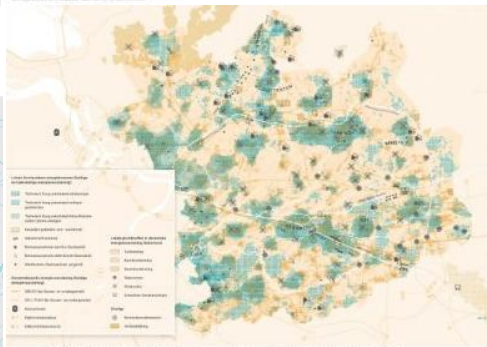
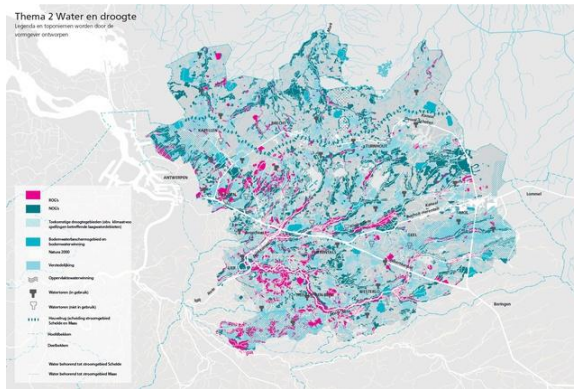


Fig. 3 Naar een nieuw Kempens energielandschap. De transitie naar een duurzaam energielandschap is een uitdaging die moet worden aangepakt. Dit kan worden gedaan door lokale energiegemeenschappen te creëren die de lokale economie stimuleren en de lokale energievraag dekken.

Naar een nieuw Kempens energielandschap
 De transitie naar een duurzaam energielandschap is een uitdaging die moet worden aangepakt. Dit kan worden gedaan door lokale energiegemeenschappen te creëren die de lokale economie stimuleren en de lokale energievraag dekken.

- Het specifiek karakter en de “taak” van de drie Vlaamse centrumsteden in de provincie zou beter omschreven moeten worden. De omschrijving van de bestaande toestand via de huidige tekst maakt de rol van Turnhout als centrumstad op Vlaams niveau onvoldoende duidelijk:
 - Turnhout is verzorgend voor heel de oostelijke kant van de provincie, voor vele aspecten tot in de Zuiderkempen. De aanduiding van dagelijkse pendelstromen op de kaart zou heel wat verduidelijken. Hetzelfde voor de “zwaarte” van de regionale buslijnen.
 - Naast de snelweg (voor autoverkeer) is de openbaarvervoersluiting belangrijk. De spoorweg Turnhout-Herentals-Lier is doodlopend en beperkt door het enkelspoor, maar is een noodzakelijke verbinding met het Vlaamse metropolitane centrum. Regionaal is het stervormig net van streekbuslijnen, met de buslijn Antwerpen- Malle - Turnhout de drager van het OV in dit deel van de provincie.
 - Een aantal bovenlokale voorzieningen ontbreken in de beschrijving: vb de ziekenhuiscampus St-Elisabeth, het hoger onderwijs in Turnhout.

- Cijfers op basis van gemeentegrenzen geven de rol van het niet-gefuseerde Turnhout onvoldoende weer qua aantrekking en voorzieningen voor de regio. De stadsregionale samenwerking versterkt nog de functionele kracht van het Turnhoutse. Vb 29.000 jobs in stad Turnhout, bijna 46.000 in de stadsregio.

- Een volgehouden beleid van concentratie van activiteiten en verdichting zorgt voor een compacte stadskern Turnhout met goede relatie met de open ruimte, en een grote economische zone bij de snelweg.

- De Noorderkempen verschilt sterk van de Zuiderkempen door zijn meestal kerngebonden ontwikkeling.
- De kaart toont geen relaties over de grenzen, vooral de grens met Nederland wordt zo nog meer ervaren als grens.
- Welk gebied van de provincie hoort tot het “drukke Vlaanderen”, welk tot het “groene Vlaanderen”? Voor het hele gebied ten oosten van het Vlaamse metropool gebied (Antwerpen, Mechelen, Leuven, Brussel, Gent) tot aan de Maas is er een aparte ontwikkelingsvisie nodig die de combinatie van kernontwikkelingen met grote open ruimtegebieden versterkt. Naast de bipool Hasselt-Genk is de stadsregio Turnhout hier de belangrijkste stedelijke concentratie.

De vier ruimtelijke principes

Als principe zijn de vier een goede toetssteen voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

Het is wel opletten voor de neveneffecten in hun uitwerking als ze gebruikt worden voor motivatie van ruimtelijke planning en projecten.

- **Zuinig ruimtegebruik.**

- Bijkomende ruimte-inname moet zoveel mogelijk vermeden worden, maar vooral op plaatsen die niet of onvoldoende aansluiten op goed ontsloten en uitgeruste kernen. Het kan aangewezen zijn om op wandelafstand van stations of bovenlokale mobipunten toch ruimte aan te snijden, om zo aansnijding op slecht gelegen plaatsen te voorkomen. (vb Heizijdse Velden)
- Niet alle leegstaande of onderbenutte panden komen in aanmerking voor inschakeling in nieuwe activiteiten. Zeker niet als ze intensiever gebruik van de open ruimte veroorzaken op slecht ontsloten of kwetsbare plaatsen. Net als een machine zijn verlaten productiegebouwen onnuttig geworden productiemiddelen, en niet automatisch mogelijkheden voor nieuwe grondspeculatie. Niet elke leegstaande hoeve is geschikt voor recreatieve ontwikkeling, paardenhoeve of residentieel gebruik. (vb cementfabriek aan het kanaal)
- Teruggeven aan de open ruimte is ook een alternatief. Zo'n "ruimtelijke afschrijving" kan ondersteund worden om dit sociaal draagbaar te maken omdat hierdoor maatschappelijke winsten te realiseren zijn. De afgeschafte campings in de duinen aan de kust zijn hier een voorbeeld van.
- Speculatie is geen reden om overdreven schadevergoedingen toe te kennen bij het niet mogen ontwikkelen van niet geactiveerde woon- en werklocaties die slecht gelegen zijn (woonreservegebieden, leegstaande bedrijven)
- Verweving van dynamische functies is na te streven in de bebouwde omgeving. Verweving van rustige functies in de open ruimte. Verweving van dynamische functies in de open ruimte kan enkel voor goed ontsloten en goed begrensde zones, waar de draagkracht niet overschreden wordt.
- Niet overal in de bebouwde ruimte is (hoog-)dynamische ontwikkeling in overeenstemming te brengen met de leefbaarheid. Lokale afweging blijft zinvol en noodzakelijk. (zie ook het werkveld "levendige kernen").

- **Veerkracht**

- Versterken van de veerkracht van de ruimte is belangrijk om wijzigingen in het gebruik op een duurzame manier op te vangen, en om de uitdagingen van klimaatveranderingen en verlies van biodiversiteit aan te gaan.
- Het begrijpen, gebruik maken van en versterken van die diensten die door onze natuurlijke omgeving worden verricht is belangrijk om de levenskwaliteit van de mens te garanderen.
- Gebruikswijzigingen in de goede richting faciliteren en afdwingen waar nodig door inzet van sectorale plannen, ruimtelijke planning en vergunningenbeleid.

- **Nabijheid en bereikbaarheid**

- De auto is (en blijft waarschijnlijk) het meest gebruikte vervoermiddel. Maar de auto is ook zijn eigen vijand, te veel auto's maken dat de capaciteit van het wegennet vermindert. Daarom mogen dynamische functies enkel waar alternatieven voor autoverkeer aanwezig zijn of OV georganiseerd wordt vanuit de projectontwikkelaar. Geen woonprojecten waar openbaar vervoer ontoereikend is, geen grootschalige recreatie waar geen aansluiting is op regionale fietsroutes. Geen afwenteling van verplaatsingskosten op de samenleving.
- Hoogwaardig openbaar vervoer is niet enkel verbindend, maar in de grootstedelijke en regionaalstedelijke kernen moet ontsluitend OV ook hoogwaardig zijn.
- De OV-ontsluiting van stedelijke kernen moet ook in de spitsuren verbeterd worden.
- De uitbouw van mobipunten die een bovenlokale rol spelen moet door de provincie gecoördineerd en ondersteund worden. De provincies spelen zo een belangrijke rol in de vervoerregio's.

- **Eigenheid**

- Eigenheid gaat verder dan bouwvormen en materiaalgebruik. Het is een kwaliteit die de rol van een kern en de wijze waarop daarin geleefd en gewerkt wordt benoemt. Eigenheid toont zich ook in de wijze

waarop woon- en werkvormen evolueren, en hoe daarbij een passend gebruik van de publieke en de open ruimte aansluit.

- De kwaliteit en gebruiksmogelijkheid van de ruimte tussen de gebouwen is minstens even belangrijk voor de lokale identiteit. Bouwhoogte is slechts een beperkt onderdeel van de identiteit.
- Het begrip eigenheid mag geen criterium worden waardoor gepaste vernieuwing onmogelijk gemaakt wordt in het vergunningenbeleid. Projecten met goede functiemix, plus hoge architectonische en ruimtelijke kwaliteit kunnen zelfs met grotere dichtheid en hoogte een aanwinst zijn voor de lokale identiteit en duurzame versterking van kernen op gang trekken.

De zeven strategieën

- **Offensieve open ruimte**
 - vrijwaren kerngebieden en verweven van de openruimtefunctie zijn vanzelfsprekend
 - de rol van recreatie is belangrijk, maar de toetssteen van zuinig ruimtegebruik en goede situering van dynamische activiteiten zijn sturend voor intensieve recreatievormen
 - het wegnemen van verstorende elementen is een derde noodzakelijke pijler: ontharden, ontsnipperen, "ruimtelijke afschrijving"
 - verweving moet gestuurd worden door de eigenheid van het landschap: niet toevallig mengen, maar bewust situeren binnen het landschapsbeeld, water- en bodembeheer, erfgoedwaarden.
 - het geïntegreerd programma is een goed kader voor de sturing en activering van de 2 (of 3) pijlers, dikwijls op bovenlokale schaal.
- **Versterkte vervoerscorridors**
 - Werken met voldoende multimodaal uitgebouwde corridors en vervoersknopen als basis voor een ontwikkelingsconcept is positief.
 - Het is ook belangrijk om de zones waar vrachtwagenverkeer ongewenst is te vrijwaren van functies die belangrijke vrachtwagenstromen nodig hebben. Enkel zo kunnen de "groene kamers" van de studies Noorderkempen en Middenkempen gerealiseerd worden.
- **Sluitend locatiebeleid voor (hoog)dynamische functies**
 - Vermits bouwen op een knooppunt meestal duurder is (en dikwijls ook een zwaardere MER moet doorlopen) is het belangrijk om bouwen buiten de knooppunten actief te bemoeilijken: een sturend en geen afwachtend ruimtelijk beleid.
 - Verweving in de kernen zou als een pluspunt in de afweging van de vergunningen moeten opgenomen worden, als tegengewicht voor NIMBY-bezwaren en VLAREM / MER.
 - Bestaande campussen en clusters die niet voldoende multimodaal ontsloten worden moeten bij uitbreiding zelf mee middelen en financiën zoeken voor betere ontsluiting, die kosten kunnen niet gewoon afgewenteld worden op de lokale overheid of DE LIJN.
- **Levendige kernen**
 - Kernen kunnen meestal gemakkelijk de behoeften voor wonen en economie opvangen, zonder bijkomende open ruimte aan te snijden. Bijvoorbeeld: Turnhout heeft genoeg goedgelegen ruimte om de behoeften van de stadsregio op te vangen, de stadsregio heeft genoeg goed gelegen ruimte om de behoeften van de volgende gordel gemeenten op te vangen. Deze verschuiving is wenselijk, maar zal nooit gebeuren als verkavelen in de open ruimte en kleinste kernen gemakkelijker is dan een verdichtende en verweven ontwikkeling in de kern of stad.
 - Kernen moeten in de dagelijkse behoeften van de bewoners kunnen voldoen als er bijkomend ontwikkeld wordt. Enkel zo voorkomen we dat meer en meer mensen op oudere leeftijd in geïsoleerde woonomgevingen zonder voorzieningen achterblijven.
 - Er zou op provinciaal niveau een transparant onderzoek moeten gebeuren om de komende behoefte aan woningen te koppelen aan gewenste leefomgevingen. Dat geeft een kwalitatieve en kwantitatieve wetenschappelijke basis aan de gewenste bijkomende woonontwikkelingen in de verschillende types kernen. In stadsregio Turnhout zijn zo bijvoorbeeld "levensloopbestendige buurten" afgebakend waarin de nodige voorzieningen aanwezig zijn om er groepen ouderenwoningen in te mogen bouwen.
 - Hoe omgaan met kernen die onvoldoende voorzieningen hebben om deze kwaliteit van nabijheid te kunnen bieden? Welke strategie inzetten om beter niet gebruikte juridisch voorraad ook in realiteit niet aan te snijden? Wil de provincie slecht gelegen percelen in het woongebied van te kleine kernen verwerven als eigenaars dat vragen? Komt er een provinciaal fonds om planschade in slecht gelegen juridische voorraad in te kleine kernen te vergoeden?
- **Samenhangend ecologisch netwerk**
 - Samenhang en grootte van het netwerk is belangrijk om de ecosystemen robuust te laten werken. Als natuur aangevuld wordt met andere activiteiten en aanpalende zones moet daar een minimum kwaliteit qua inrichting en beheer gehaald worden (vb harmonisch parkbeheer, pesticidenvrij onderhoud).
- **Energie-efficiëntie**
 - Het individueel verbeteren van de energieprestaties van woningen loopt onvoldoende snel en de

resultaten zijn soms ondermaats ten opzichte van groepsgewijze vernieuwbouw. Er zijn samenwerkingsverbanden voor wijken en projectzones nodig.

- Nieuwe ontwikkelingen zouden ook op structureel vlak getoetst moeten worden op energetische effecten: beperking mobiliteitsbehoeften, compacte bouwvorm, synergie-effecten, mogelijkheid collectieve warmte- en electriciteitopwekking en uitwisseling, voorzieningen voor elektrisch rijden, ...

- In de Kempen biedt diepe geothermie een kans. Op bovenlokaal niveau is planning en overleg nodig om die kans efficiënt te benutten, en om een doordacht concessiebeleid door Vlaanderen te ondersteunen. Wie boort waar, waar warmtenetten concentreren, hoe de ruimtelijke bundeling realiseren die nodig is om de kosten voor leidingen te verminderen, ...

- circulair bouwen kan een aanvulling zijn op energie-efficiënt bouwen: op langere termijn herbruik van materialen, beperken van energiegebruik in het maken van materialen en in het bouwproces.

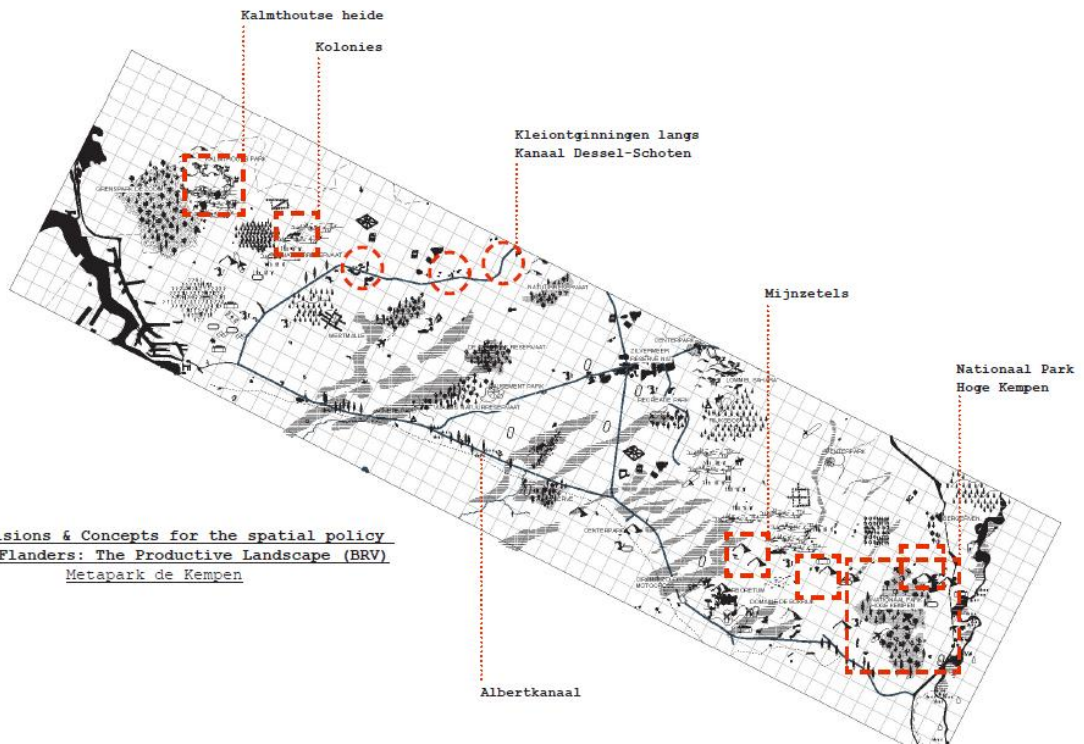
- **Van versnippering naar bundeling**

- In bepaalde regio's is versnippering beleidsmatig minder tegengegaan dan andere, waar bundeling al langer nagestreefd werd. In die eerste zou ook actief aan ontsnippering moeten gedaan worden.

CONCEPTNOTA BELEIDSKADERS

Beleidskader “ruimtelijke vertaling van de strategische visie”

- **“De provincie bepaalt waar we onze toekomstige (hoog-)dynamische functies bundelen.**
 - Het tekenen van een kaart kan mee helpen om een visie in reële keuzes en mogelijke projecten om te zetten. Als de kaart flexibel kan aangepast worden, moet de onderbouwing van de keuzes toegevoegd worden. Zo kunnen alternatieven onderzocht worden voor het bereiken van de doelstellingen, of kunnen nieuwe kansen of omstandigheden opgenomen worden in de afwegingen.
 - De keuze voor (hoog-)dynamische locaties en openruimte-gebieden moet over langere termijn betrouwbaar zijn, niet telkens vraaggestuurd aangepast.
 - Een bovenlokale visie is nodig voor hoogdynamische activiteiten. Maar een provinciale kaart moet ruimte laten voor lokale initiatieven.
 - “wie bepaalt, die betaalt”?
 - Bovenlokale bundeling wordt best ondersteund door bovenlokale medefinanciering. Anders worden regionale infrastructuurkosten afgewenteld op de centrumsteden.
- **“De provincie bepaalt waar we de open ruimte willen versterken”**
 - Hetzelfde geldt voor bovenlokale openruimte-projecten: zonder bovenlokale financiering komen ze ten laste van de buitengebied-gemeenten.
 - Als de ecologische netwerken en de landbouwnetwerken apart in kaart worden gebracht kan dat tot conflicten leiden, net zoals dat op Vlaams niveau gebeurd is met de gele en groene structuren. Beter is gebiedsgericht deze netwerken tegelijkertijd te onderzoeken en in een overlegmodel met gemeenten en betrokkenen naar keuzes en afwegingen te zoeken. Het kan wel zinvol elementen die deze geel-groen-keuze overstijgen in beeld te brengen als start: blauwgroene netwerken, bodem, huidige volwaardige kernen natuur en landbouw, ...
 - Open ruimte versterken houdt in dat er bestemmingswijzigingen nodig zijn, en dat voor echt storende element een “opruimstrategie”. De organisatie van een schaderegeling gebeurt best bovenlokaal, eventueel met bijdragen van lokale actoren van binnen en buiten het projectgebied.
 - Wil de provincie steun verlenen aan regionale parken? In het noorden van de provincie, langs de Nederlandse grens (en er soms over > Interreg-project?) liggen enkele van de grootste Vlaamse natuurgebieden: Van de Kalmthoutse Hiede, over de omgeving van het vliegveld Oostmalle, de bosgebieden ten Oosten van Beerse, het Turnhouts Vennengebied, De Liereman, de bossen van Arendonk-Postel. De erfgoedlandschappen van de Kolonies Wortel en Merksplas, de verdedigingslijnes langs het kanaal Dessel-Schoten, de Antwerpse fortengordel, de historische restanten van de baksteennijverheid ... sluiten hier dicht bij aan. Heel de noord- en oostkant van de provincie zou sterk aan belang winnen als ze in een brede visie verbonden worden tot Regionaal Park. Het Vlaams regeerakkoord erkent de kansen voor natuur en toerisme door grootschalige landschapsplanning, en in ons eigen gemeentelijk bestuursakkoord is het ook opgenomen.



bron: Visions & Concepts for the spatial policy plan of Flanders: The Productive Landscape (BRV)
Metapark de Kempen

Beleidskader Levendige Kernen

- **“De provincie Antwerpen koppelt ontwikkelingsperspectieven aan verschillende types kernen”**
 - Als voor elke kern de eigen ambitie (af gebrek er aan) de sturende factor is, kunnen de 4 ruimtelijke principes nooit gerealiseerd worden. Het is inderdaad goed dat er provinciaal een kader opgemaakt wordt voor de verschillende types van kernen.
 - Na overleg met lokale actoren en afweging over het geheel krijgen de structurele elementen van dat kader best een bindend karakter.
Bijv.: in het GRUP voor het regionaalstedelijk gebied Turnhout staat dat woonreservegebieden pas aangesneden kunnen worden nadat over heel de stadsregio de noodzaak van bijkomende aansnijding is aangetoond. Daarom gebeurt er nu een driejaarlijkse evaluatie van de woonvoorraad door de stadsregio.
 - De mate van verwevenheid van functies kan een criterium zijn in het ontwikkelingsperspectief. Groeiende kernen moeten voldoende draagkracht bieden voor basisvoorzieningen en diensten.
 - Het benoemen van mogelijke verweving is onvoldoende. Voorzieningen en diensten moeten ook gerealiseerd worden op de gewenste plek, en verboden op ongewenste plekken. Vb winkelkerngebied aanduiden gecombineerd met winkelvrije gebieden buiten de kern, strenger verbod van verweefbare activiteiten op bedrijventerreinen en KMO-zones.
 - Een bindende koppeling van bijkomend ruimtebeslag aan de noodzakelijke creatie van de nodige voorzieningen kan de keuze verduidelijken voor alle betrokkenen: als er een nieuwe verkaveling komt zal de gemeente of verkavelaar bijkomend openbaar vervoer, buurtruimte, groenruimte, diensten en voorzieningen moeten realiseren.
- **“De provincie Antwerpen bepaalt voorwaarden om de ruimtelijke kwaliteit in kernen te verzekeren.”**
 - Om kwaliteiten bijv. qua leven voor de bewoners, functioneren voor economie en eigenheid van kernen te garanderen is o.a. een afwegingskader voor gewenste verweving zinvol. Nu gebeurt dat door de gemeenten, vooral bij de vergunningverlening. Daar is het meeste gevoel met de afwegingskwesties die daar bij horen. Het is goed als er een referentiekader qua kwaliteit bij de verschillende types kernen opgebouwd wordt.
 - Een algemeen provinciaal reglement dat ook bij beoordelingen van vergunningen afgetoetst moet worden is te rigide als instrument. “Bepaalt” is een te sterk woord.
 - Om de open ruimte in de kernen te versterken is een lokale toepassing van stedenbouwkundige lasten een goed vereveningsmechanisme. Wie projecten bouwt, moet ook een deel van de open ruimte mee verwerven en publiek maken. Bijv: In het gebied “Heizijdse Velden” wordt een nieuwe parkzone gefaseerd gerealiseerd door de ontwikkelaars te verplichten per woongegelegenheid 65m² in de “groene vingers” aan te kopen en aan de stad te geven. Zo ontstaat er een evenwicht tussen verdichten en groenruimte.
 - het provinciaal kwaliteitskader zou zo een juridische basis kunnen zijn voor het opleggen van deze lasten.

Beleidskader “verdichten en ontlichten van de ruimte”

- **“De provincie Antwerpen helpt de open ruimte versterken”**
 - Het apart benoemen van netwerken “ecologie” en “landbouw” houdt risico’s in. Enerzijds discussie tussen geel en groen, anderzijds ongewenste schaalvergroting en verschraling van het Vlaamse landschap, met verlies van eigenheid.
 - Het versterken van de open ruimte in en rond de bebouwde ruimte vraagt een aangepast beleid van bestemmingen en vergunningen. Een visie op basis van bodem (plaggen) en klimaatrobuustheid is een start, maar moet ook geïmplementeerd worden door juridische en projectmatige instrumenten. (zie hoger, vb “Heizijdse Velden”)
 - Het voorkomen van nieuwe vreemde activiteiten op verlaten agrarische sites is inderdaad belangrijk. Zowel voor landbouw als voor het recreatief medegebruik en het landschapsbeeld. “Verpaarding” leidt tot versnippering van landbouwgebieden en privatisering tot grote ondoordringbare domeinen. Gespreide bewoning maakt energielandschappen en inrichting autoluwe open ruimtes moeilijk.
 - Bij verlinting is niet enkel het stoppen maar ook het open maken van noodzakelijke openruimteverbindingen belangrijk.
- **“De provincie Antwerpen stimuleert gemeenten om in te zetten op kwalitatieve verdichtings- en ontlichtingsprojecten binnen de bebouwde ruimte”**
 - Verdichten en verweven is niet gewoon meer op mekaar stapelen, maar vooral een kwaliteitsopgave, het is goed dat de provincie dit ondersteunt. Het zou goed zijn als de provinciale werkwijze met de “gewenste beleidsmatige ontwikkelingen” daarom ook vergemakkelijkt wordt. Nu is het bijna een RUP-procedure.
 - Het is goed dat de provincie een bundeling van economische ruimte koppelt aan multimodale vervoersknooppunten. Relatie ruimte – mobiliteit is belangrijk en moet sturend zijn ipv volgend.
 - In de vervoerregio’s kan de provincie een sturende rol spelen om deze knooppunten en hun eigenheid in overleg met de gemeenten en vervoersactoren vast te stellen.
- **“De provincie Antwerpen koppelt verdichting aan ontlichting bij ruimtelijke ontwikkelingen”**
 - De inzet van “planologische ruil” vraagt naast de theoretische ook een heel praktische aanpak. Omzetten van visie naar actie houdt ook taakverdeling en samenwerking in, met reële partners en afspraken.
 - Is het enkel bij niet multimodaal ontsloten kernen dat nieuwe woonontwikkelingen aan ontlichting/uitdoving gekoppeld worden? Of voor slecht gelegen zones bij alle kernen?
- **in verband met het principe van verevening:**
 - Lasten van de verschuiving van het ruimtegebruik (“betonstop”) mogen niet enkel bij de stedelijke ontwikkelingen liggen. Die zijn zo al duurder, moeilijker, langduriger en in vele gemeenten dragen zij al grote lasten om de levenskwaliteit van de omgeving en van de toekomstige bewoners en gebruikers te vergroten. Extra afkomen zou de kwaliteit van stedelijke projecten verlagen, en is enkel verantwoordt als de gemeente zelf weinig lasten oplegt.
 - Enkel een samenhangend beleid leidt tot goed functionerend gebruik van de ruimte, zodat alle maatschappelijke groepen een duurzame toekomst kunnen uitbouwen, en er een evenwicht is tussen de baten en de maatschappelijke kosten op lokaal en op bovenlokaal niveau.
 - Ook wie speculatief gegokt heeft op winsten door grondverwervingen in het buitengebied moet een deel van de transitie op zich nemen. Zeker als er winstverwachtingen waren op grond van niet definitief vastgelegd ruimtegebruik (woonuitbreidings- en woonreservegebieden, landbouw- en groengebieden) mag niet verwacht worden dat speculatie beloond wordt door vergoeding van gemaakte kosten en winstderving.

Het college van burgemeester en schepenen heeft ondertussen dit advies integraal overgenomen en aan de provincie bezorgt.