



Kansenkavels, aan de slag met bouwshift in plannen en realisaties

Wim Debaene – Antwerpse Regionale Landschappen

Provinciale Milieudag – 6 juni 2023 – Lier “Hard tegen verharding”



Dit project werd mede mogelijk gemaakt door cofinanciering uit Platteland Plus, bestaande uit middelen van Vlaanderen en provincie Antwerpen.



sdgs.be

met dit project helpen de Antwerpse Regionale Landschappen volgende SDG's te realiseren



Kansenkavels, aan de slag met bouwshift in plannen en realisaties

- intro



Zwaluwen



Vleermuizen



Groene Oases



Natuurlijke omgeving voor zorgcentra via 'Buitenzorg'



Groenkapoep: vergroening voor jeugdbewegingen



Kansenkavels



Geïntegreerd faunaplan



Samenaankoop 2022



Trage wegen



Paard en landschap



Hoogstamfruitbomen



Poelen



Herover de vestingsteden



Loket onderhoud buitengebied



Wilde bijen



'Samen op den Buiten' (Her)beleven op de Mickhoeve



Buurtstroom



Kleine Landschapselementen



Vallei van de Kleine Beek



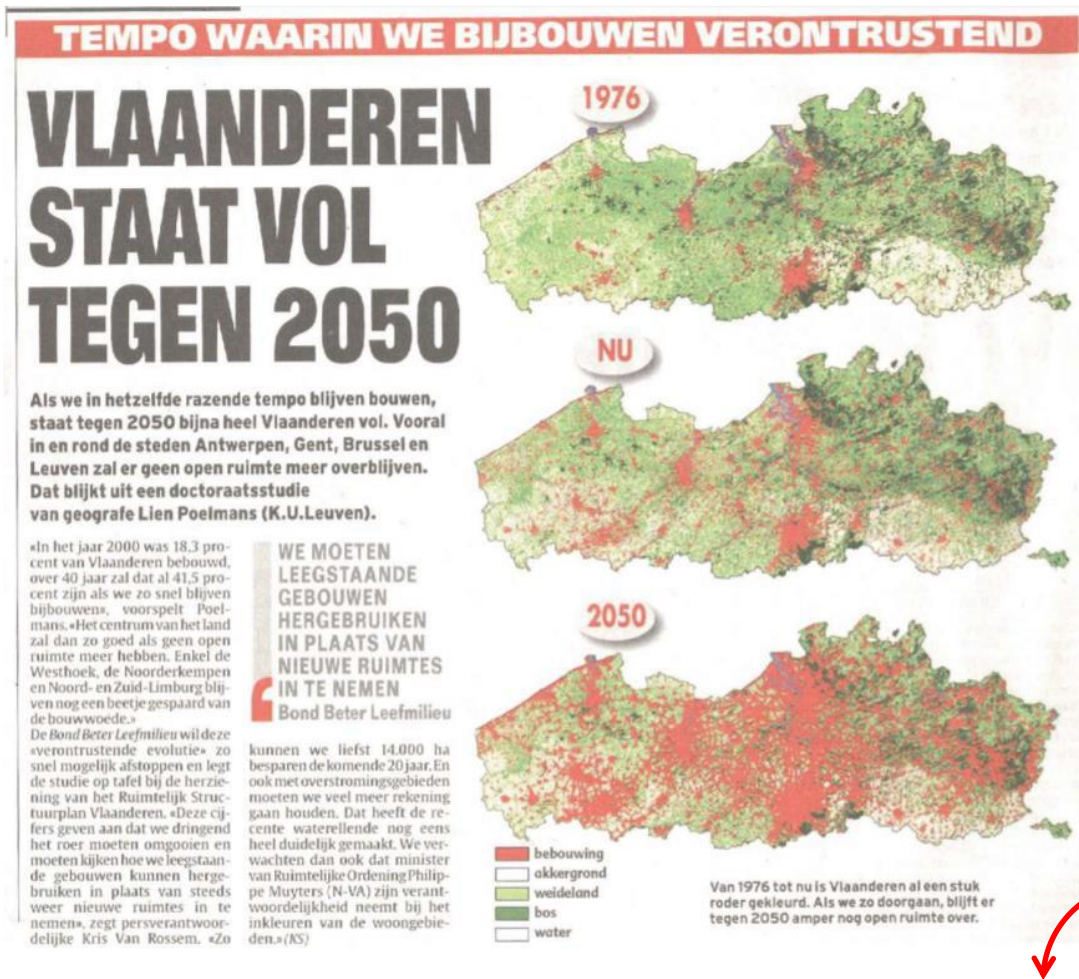
Oorlogsveteranen



Waterconservering



<https://www.regionalelandschappen.be/projecten/kansenkavels>



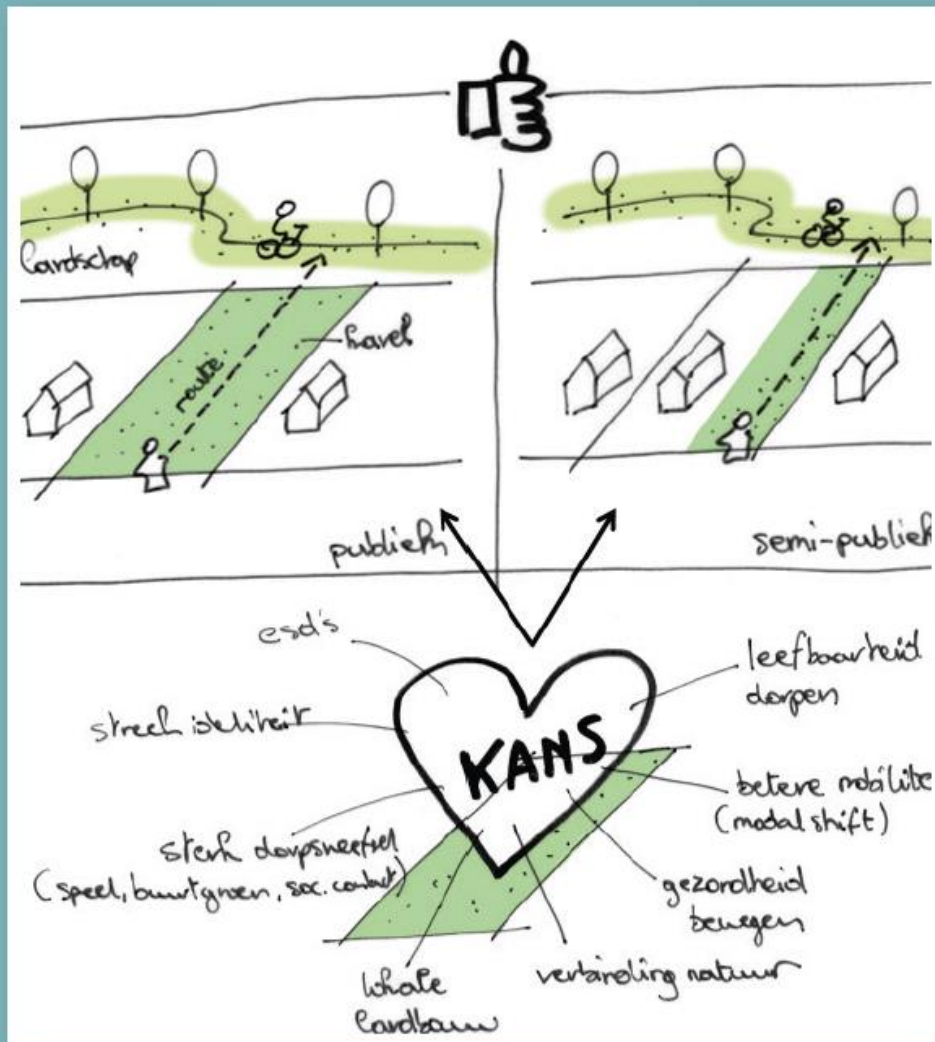
afbouwplan bijkomend ruimtebeslag

- 3 ha/dag > 2025
- 2 ha/dag > 2030
- 1 ha/dag > 2035
- 0 ha/dag > 2040

naar ruimteneutraliteit

- 3 ha/dag tegen 2025, door de maatregelen in de zachte bestemmingen, planologische neutraliteit en bevrizing van de kwetsbare gebieden met harde bestemming, woonuitbreidingsgebieden en woonreservegebieden;
- 2 ha/dag tegen 2030, door uitvoering prioritare neutralisatie en regionale neutralisatie;

SCENARIO'S VOOR KANSENKAVELS



- 1 speculatiewaarde van de kavel invullen: private ontwikkeling die de link met het achterliggende landschap verloren laat gaan
- 2 strategisch open houden van de volledige kavel met alternatieve invulling als publieke ruimte op maat van de buurt en het dorp
- 3 deels ontwikkelen / deels open houden van de kavel met behoud van 'kansen' (combinatie van 1 en 2) als tussenoplossing en semipublieke ruimte



“

Kansenkavels staat voor een volledige aanpak om groene beleidsvisies van gemeenten te vertalen op perceelniveau met concrete terreinrealisaties tot gevolg. We pasten het theoretisch model in de praktijk toe in drie pilotgemeenten Wuustwezel, Geel en Willebroek.

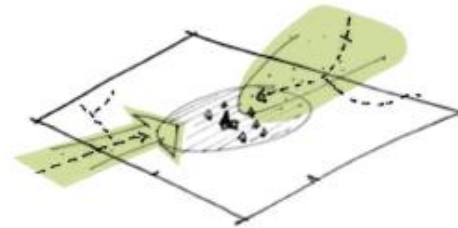
WIM DEBAENE

COÖRDINATOR PDPO PROJECT KANSENKAVELS EN KANSENROUTES BIJ DE ANTWERPSE REGIONALE LANDSCHAPPEN

1 OPEN RUIMTE SCAN

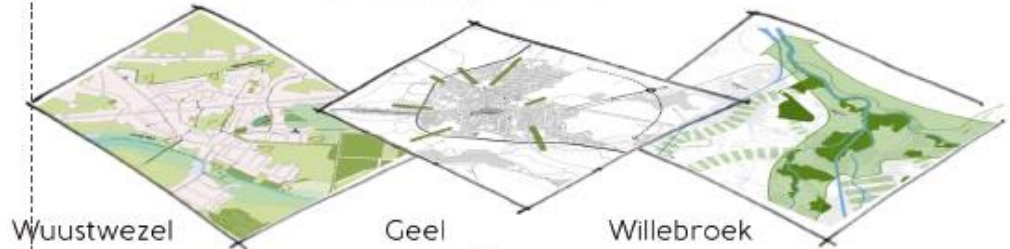
beleidsvisies

- groen blauw netwerk
- trage wegen netwerk



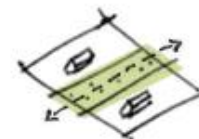
2 VISIE

drie pilotgemeenten



3 REALISATIE

perceelsniveau

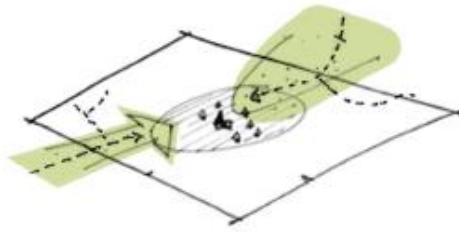


“bouwgronden met een hoge open ruimte waarde”

1 OPEN RUIMTE SCAN

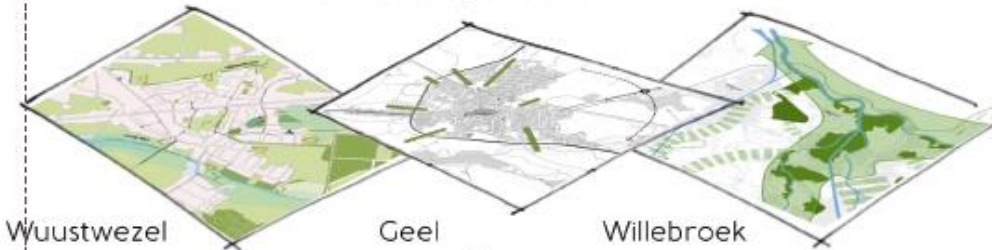
beleidsvisies

- groen blauw netwerk
- trage wegen netwerk



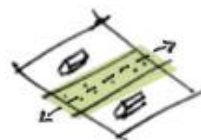
2 VISIE

drie pilootgemeenten



3 REALISATIE

perceelsniveau



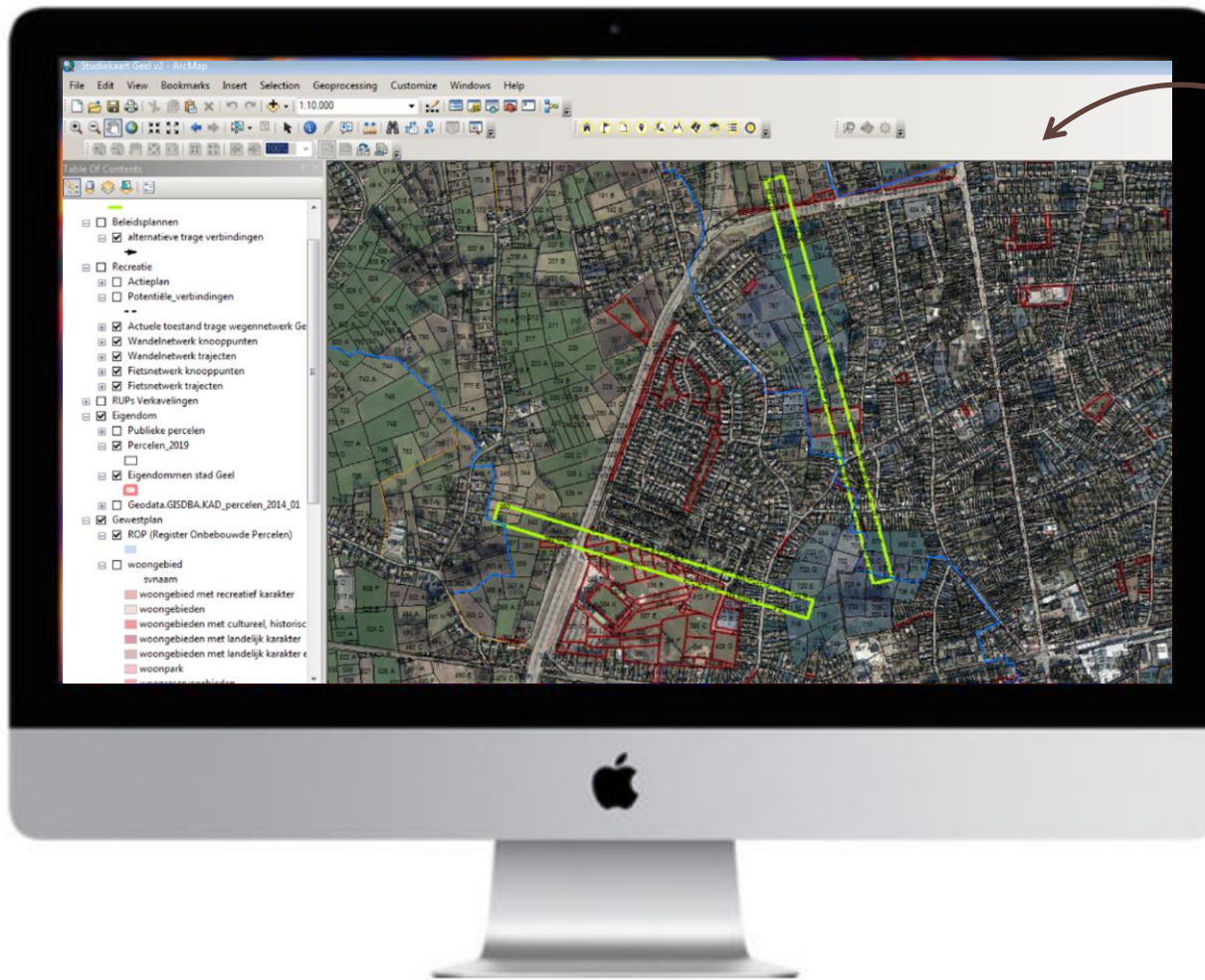
“bouwgronden met een hoge open ruimte waarde”

DE VOORDELEN SAMENGEVAT

- Kansenkavels zet kostbare tijd, middelen en planningstechnieken efficiënter in binnen de **diensten stedenbouw en milieu.**
- Kansenkavels vertaalt beleidsvisies naar **concrete inrichting en beheer op het terrein.**
- Kansenkavels brengt strategische bouwgronden in kaart: **een proactieve aanpak richting bouwshift.**
- Kansenkavels geeft besturen de kans om **intergemeentelijk** samen te werken rond een gedeelde problematiek.

CASE De open ruimte scan van Geel toont aan dat er binnen de zeven open ruimte vingers nog heel wat onbebouwde percelen zijn waarvan de meeste in private eigendom.

> uitvoering door
Regionaal Landschap



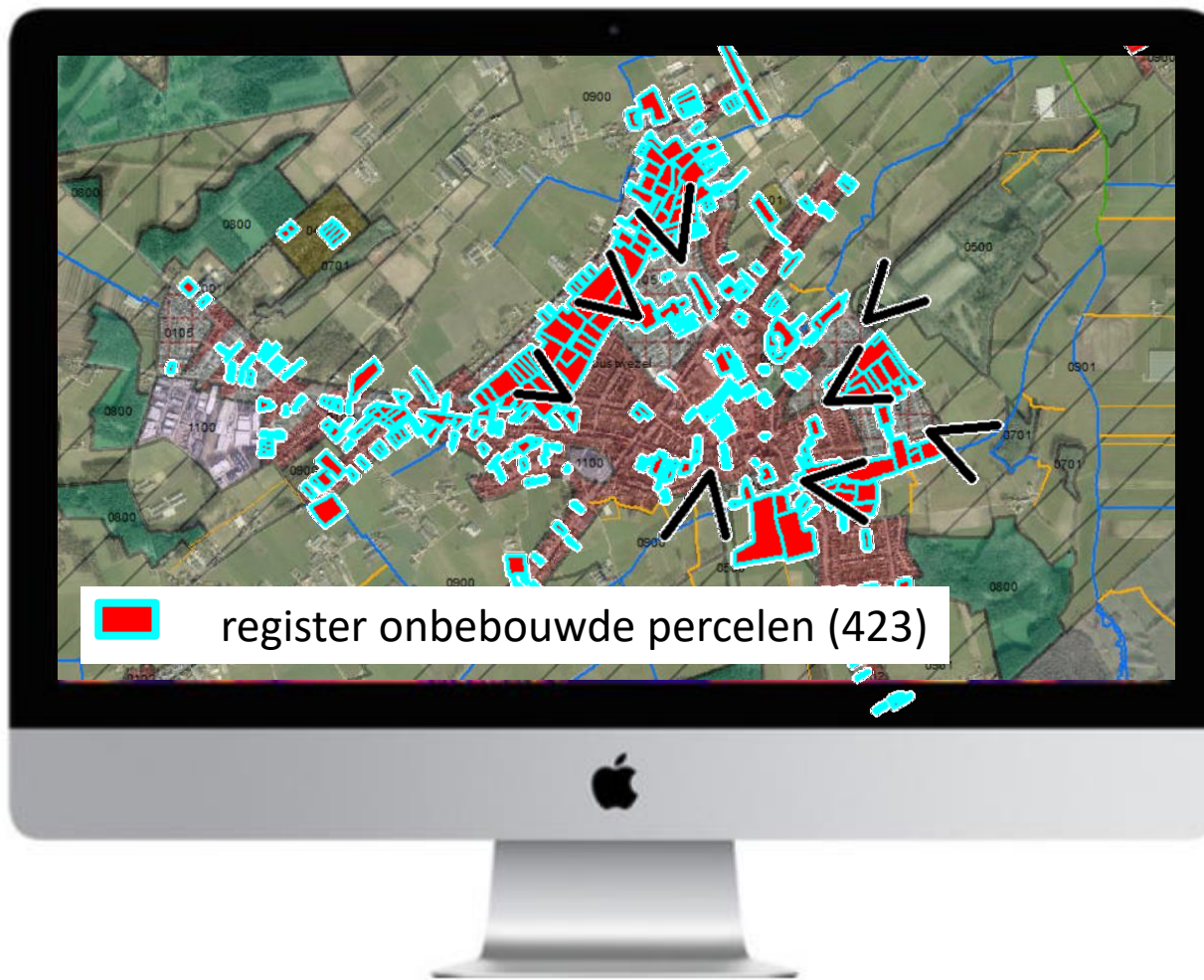
Kansenkavels

- open ruimte scan

De kansenkavels zijn ofwel in eigendom van:

- de gemeente of OCMW
- maatschappelijke organisaties
- particulieren

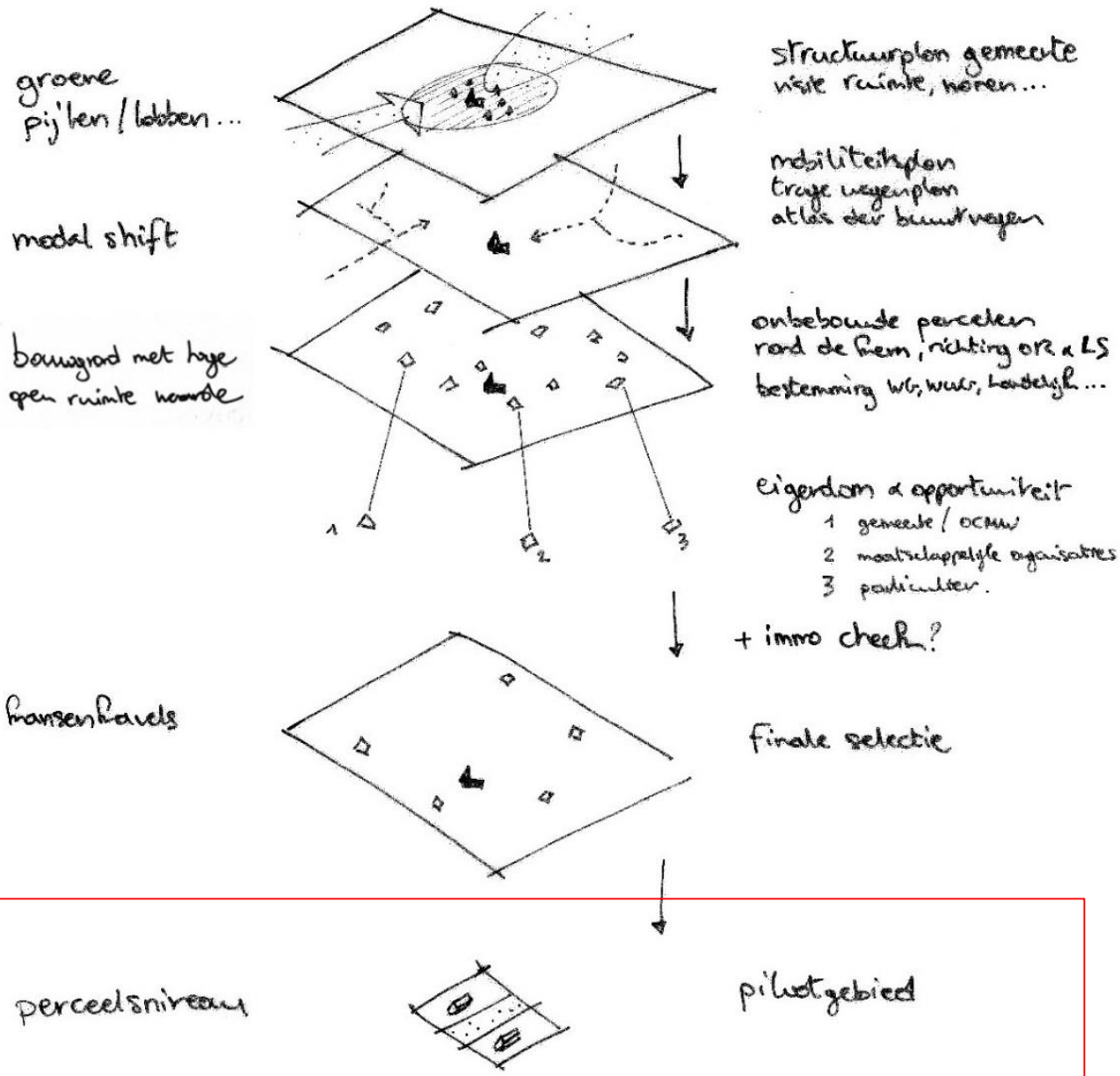
*> uitvoering door
Regionaal Landschap*



- open ruimte scan

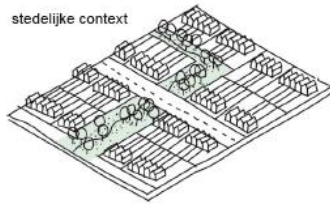
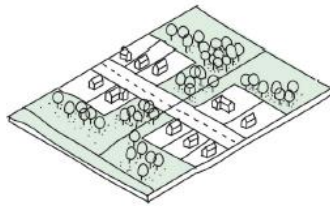
*> uitvoering door
Regionaal Landschap*





ontwerpend
onderzoek

CASE 1: PUBLIEKE INVULLING

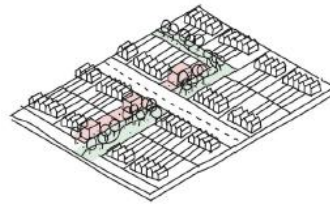
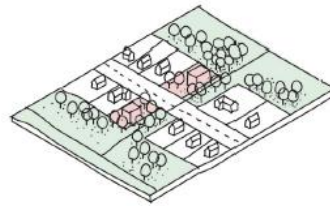


de kavel wordt open gehouden en gevrijwaard van bebouwing.

5de publieke ruimte activeren
» doorsteek Groenstraat / Nachtegaalstraat, Geel

100 % bouwshift
» Dorpsstraat, Wuustwezel
» Europaplein, Willebroek

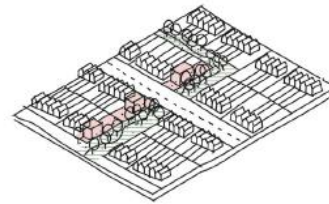
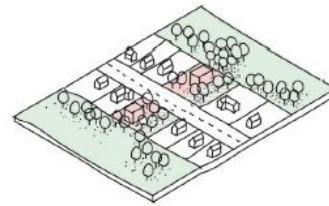
CASE 2: SEMIPUBLIEKE INVULLING



een gedeelte van de kavel blijft open, een gedeelte wordt bebouwd.

landschappelijke inrichting
» Akkerstraat, Wuustwezel

CASE 3: PRIVATE INVULLING



de kavel wordt bebouwd en blijft privaat eigendom. Via randvoorwaarden wordt een deel van de kavel groen ingericht.

overleg en onderhandelingen
» Groenstraat, Geel

begeleiding ontwerpteam door gemeente of door Regionaal Landschap

3de



1ste



2de

OMGEVING
URBANISM

4de



Dorpsstraat



100% BOUWSHIFT, WUUSTWEZEL

De private kavel en bouwgrond langs de Kleine Beek die tijdens het kansenkaveltraject te koop stond, werd door de gemeente Wuustwezel aangekocht voor de aanleg van een fietspad en doorsteek langs de Kleine Beek. Die past binnen de ruimere reconversie van het oude dorpshart rond de kerk, begraafplaats en vroegere Zodiac site.

Tijdens de open ruimte scan kwam de kavel naast de beek in het vizier. Bureau Omgeving onderzocht daarna de kansen voor verbinding en inrichting.

“

Een bocht in de Dorpsstraat maakte fietsen op die plek gevaarlijk. Daarom kochten we het stuk grond naast de Kleine Beek aan om er een fietspad aan te leggen. Fietsers zullen op een veilige manier tussen de Gasthuisdreef en het einde van de Dorpsstraat kunnen rijden.

PIETER COOLS
Schepen milieu Wuustwezel



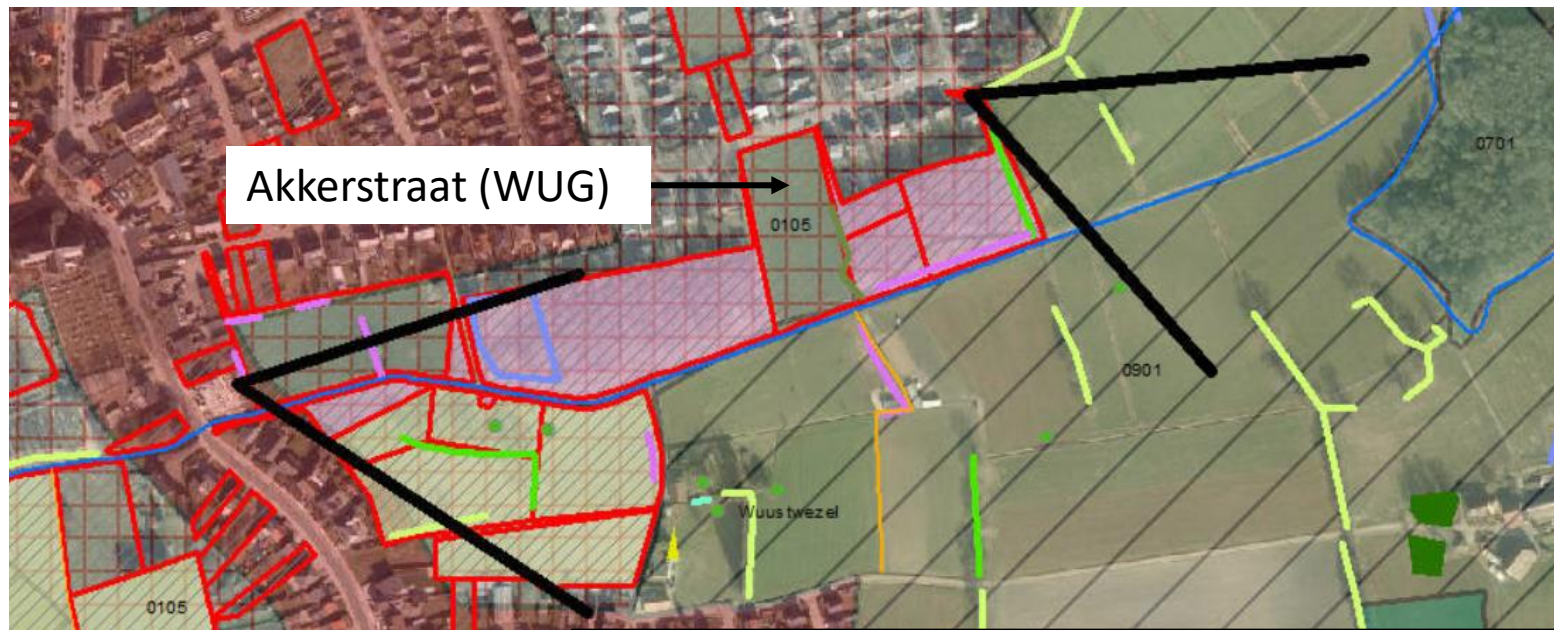


1.2 KANSENKAVELS

In overleg met de gemeente werden vier kansenkavels aangeduid als locatie voor het ontwerp onderzoek. Drie van deze kansenkavels zijn gelegen in het dorpscentrum, grenzend aan de vallei van de Kleine Beek. Eén is gelegen in Akkerstraat en grenst met zijn achterzijde aan de vallei van de Kleine Beek.

De eerste kansenkavel (1) grenst aan de kerk en het kerkhof, ter hoogte van voormalige site Zodiac en wordt begrensd door bestaande woningen aan de westzijde en het bestaande kerkhof aan de oost en zuidzijde. De twee andere kansenkavels (2&3) zijn gelegen nabij de vallei van de Kleine Beek. Beide kavels zijn gelegen langsheen Dorpsstraat en hebben een link met het achterliggend landschap. Kansenkavel 2 is aan beide zijden bebouwd, waarvan één wachtgevel. Kavel drie wordt begrensd door een wachtgevel aan de noordzijde en de beek aan de zuidzijde. Om de linken tussen de kansenkavels-dorp-landschap en de kansenkavels 1-3 onderling te onderzoeken werd een onderzoeksgebied afgebakend. Dit is het 'bouwblok' dat begrensd wordt door Dorpsstraat, Gasthuisdreef en de Kleine Beek. De analyse en visie op de volgende pagina focus zich op het onderzoeksgebied rondom de dorpskern.

De kansenkavel Akkerstraat (4) wordt apart besproken. Deze maakt deel uit van een groter broekbos dat gelegen is in de vallei van de Kleine Beek. Voor deze kansenkavel wordt een visie opgemaakt voor het gehele bosgebied.

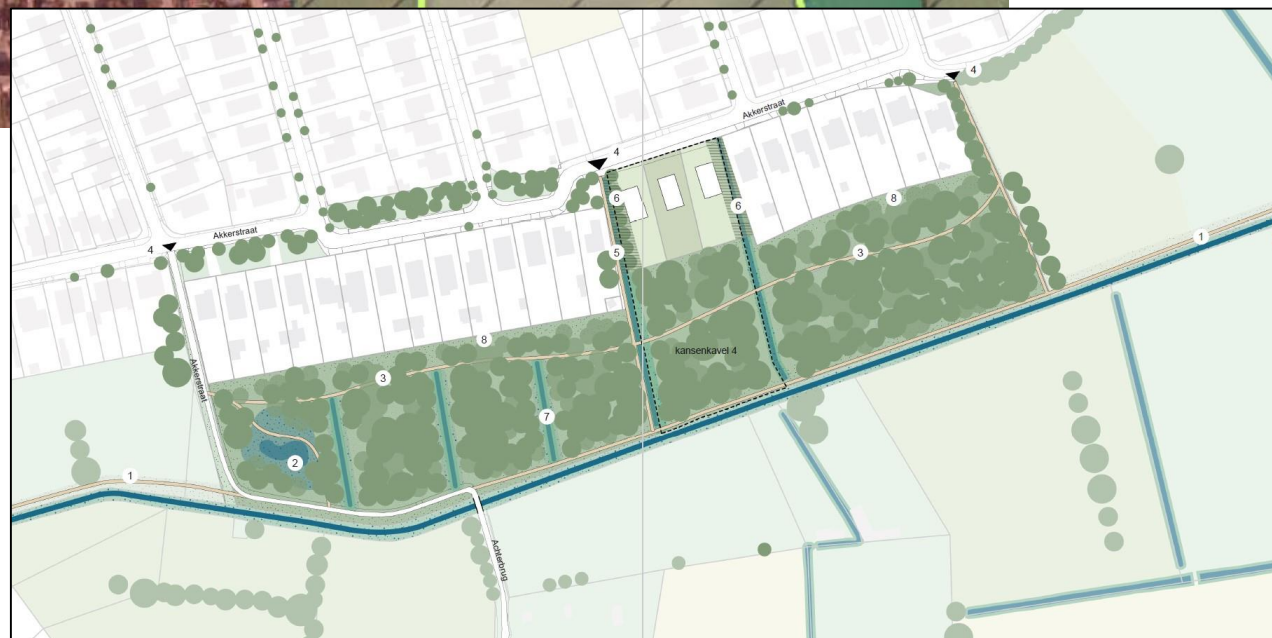


KANSEN VOOR LANDSCHAPPELIJKE INRICHTING, WUUSTWEZEL

De kavel in de Akkerstraat is net zoals in de Dorpsstraat aangekocht door de gemeente Wuustwezel.

De zone langs de Akkerstraat blijft in private handen. Hier komen drie nieuwe woningen. Via het ontwerp onderzoek werd een landschap ontwerp opgesteld. De zone achter de nieuwe woningen wordt ingericht als bos.

Hierdoor geraken twee bestaande boszones verbonden. Een nieuwe trage verbinding vergroot de toegankelijkheid naar het ruime bos waar nieuwe paden en vlanders komen. Verder is er ruimte om de bestaande poelen te ruimen en het gebied verder te vernatten.





Aanplant van jonge bomen op de kansenkavel in de Akkerstraat in Wuustwezel.



“

De aanpak van kansenkavels is vernieuwend en past helemaal binnen de doelstelling rond behoud van open ruimte, die misschien beter bekend is als betonstop of bouwshift.

PIETER COOLS,
SCHEPEN BEVOEGD VOOR MILIEU IN WUUSTWEZEL

Nieuw generatiebos op 'kansenkavel' maakt verbinding tussen twee bestaanden bossen

WUUSTWEZEL Tussen de Akkerstraat en de Kleine Beek in Wuustwezel is de start gegeven voor de aanplant van een nieuw bos. Het 'generatiebos' zal de verbinding vormen tussen twee al bestaande bossen. Het gaat om een zogenaamde 'kansenkavel'.

Toon Verheijen 29-11-22, 10:28



De Antwerpse Regionale Landschappen lanceerden een tijd geleden al het project kansenkavels. "Dat zijn bouwgronden met een hoge openruimte waarde, maar die vaak toch worden volgebouwd", zegt deputé Jan De Haes (N-VA). "Maar dikwijls gaat daardoor de link met het achterliggende landschap verloren of missen we de kans om er bijvoorbeeld kansen te scheppen voor lokale landbouw, speel- en buurtgroen of nieuwe fiets- en wandelverbindingen."



BPA Dendermondsesteenweg zuid





Op het Europaplein in Willebroek werd zaterdag het startschot gegeven van 'Kansenkavels en Kansenroutes', een project over de toekomst van het plein en de open ruimte van morgen. © Marc Aerts

Europaplein decor voor startschot 'Kansenkavels en Kansenroutes': "Overconsumptie van open ruimte onderzoeken"



Lesly Coorens (rechts) stelt voor om de parkings te ontharden. — © Ward Bosmans

Bewoners denken mee na over de toekomst van het Europaplein

Willebroek - Midden in de Willebroekse wijk Den Brandt is er het Europaplein. Onlangs besliste de gemeenteraad dat dit stukje groen niet bebouwd zal worden en open ruimte blijft. Zaterdag werden de inwoners van de wijk uitgenodigd op een participatiemoment om samen na te denken over de toekomstige invulling van het plein.



100% BOUWSHIFT, WILLEBROEK



Op het Europaplein, in publiek eigendom van de gemeente Willebroek, is een BPA van toepassing met een zone voorzien voor woonontwikkeling. De buurtbewoners waren tegen bebouwing. Er is al een poel en een fraai inheems bomenbestand, maar de groene site had meer potentieel.

Tijdens het kansenkaveltraject koos gemeente Willebroek voor een groene invulling in plaats van een nieuw bouwproject. De groene pamfletten aan de gevelramen verdwenen en de buurt reageerde opgelucht.

Met dit project zorgen we voor een leefbare buurt met speel- en buurtgroen, we bevorderen het sociaal contact door een ontmoetingsruimte in te richten, we verfraaien belangrijke fiets- en wandelverbindingen en creëren ruimte voor natuurontwikkeling en biodiversiteit.

THIERRY SERRIEN,
SCHEPEN VOOR NATUUR IN WILLEBROEK

CASE Bouwgrond op Europaplein wordt een groene ontmoetingsruimte in Willebroek



Zeggeheide - groene woonader als bron voor de Zegge visiebeeld



“

Via kansenkavels en de open ruimte scan zagen we dat het mogelijk was om binnen de zone van de Zeggeloop een open ruimte verbinding te realiseren. Enkele delen van deze zone werden in het verleden bebouwd, waardoor heel wat trage wegen dood liepen. Die terug open leggen en verbinden, zal zorgen voor een veilige, alternatieve groene route.

GERT GIELIS
GROENDESKUNDIGE STAD GEEL

- ontwerp onderzoek / realisatie



Business as usual

The ecologische hotspot

50/50 (tussenoplossing)

Business as usual



Business as usual + huidig gebruik + doorsteek



ecologische hotspot



ontwikkelen mits sociale
buurtvoorziening



Business as usual + uitbreiding kerkhof + doorsteek



ecologische hotspot + doorsteek
gekoppeld aan ontmoetingsplek



ecologische hotspot + doorsteek
gekoppeld aan ontmoetingsplek +
sociale buurtvoorziening



Gewenste ontwikkeling Moortgat



- 8 grondgebonden woningen
- grote footprints
- open landschap gedeeltelijk in eigendom, mogelijkheid behoud paardenwei
- achterkanten en private tuinen gericht naar het landschap
- aanzet ruimte voor groen en water
- ruimte voor publieke doorsteek
- slechts één unit in woongebied, rest in WUG
- ontwikkeling op vandaag niet mogelijk



Wat is wel mogelijk vandaag?

Standaard geldende voorschriften

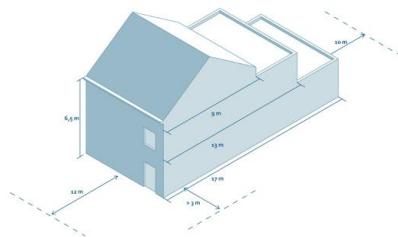
- Vrijstaande gevels op 3 m van perceelsgrens
- Voorgevelbouwlijn op 12 m van de straatas
- 10 m diepe achtertuin bij grondgebonden woningen (binnen het woongebied)
- Er kunnen geen dakappartementen worden voorzien
- Wel kan in de dakverdieping slaapgelegenheid en sanitair worden voorzien in functie van de onderliggende appartementen
- De maximum kroonlijsthoogte bedraagt 6,5 m indien er gebouwd wordt met een schuin dak en maximum 7 m als er gebouwd wordt met een plat dak
- Er dient 1,5 parkeergelegenheid per wooneenheid te worden voorzien

Beleidsvisie veelzijdige stad

- site staat aangeduid als "hoogbouw mogelijk in ruil voor groenontwikkeling"
- verantwoordingsnota is nodig enkel indien meer dan 4 bouwlagen of project van meer dan 20 wooneenheden

De beleidsvisie meergezinswoningen (1995)

- meergezinswoningen zijn mogelijk, maar volgens gabarit: gelijkvloer 17m/ verdiep 13m/ dak 9m
- het betreft geen juridisch bindend document. Hier kan beargumenteerd van afgeweken worden (i.f.v. het beleidsplan ruimte Geel).



HOGER BOUWEN

beleidskader veelzijdig stedelijk gebied - kaart 2

- Hoogbouw mogelijk (>5 bouwlagen)
- Hoogbouw mogelijk in ruil voor groenontwikkeling (>5 bouwlagen)
- Hogere accenten mogelijk



mogelijke ontwikkeling huidige situatie



ontwikkeling enkel rechter perceel
1 (meergezins)woning



ontwikkeling beide percelen
3 à 4 units



Perceel 13374_F_0731_000_00 (linker perceel) kan opgevat worden als een restperceel in die zin dat de bouwmogelijkheden voor beide percelen samengenomen kunnen worden en als een geheel bekeken kunnen worden.



PUBLIEKE RUIMTE ACTIVEREN

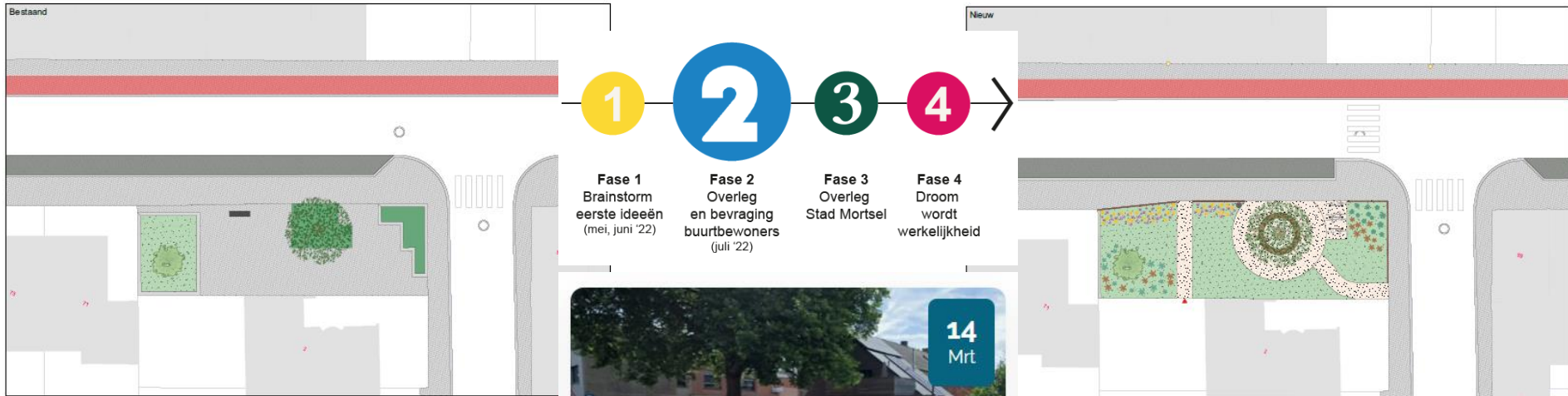
De Zeggeloop is een belangrijke open ruimte verbinding tussen de Kleine Nete en de kern van Geel.

De doorsteek is een uitbreiding van het trage wegnetwerk. De groenblauwe dooradering resulteert ook in een beter beheer van de waterlopen.

De open ruimte scan bracht de Zeggeloop en beschikbare bouwgronden in beeld. De doorsteek doorheen het bouwblok kwam in het vizier als cruciale schakel tussen de noordelijke en zuidelijke open ruimte gebieden.

CASE In de Groenstraat in Geel wordt de Zeggeloop opnieuw zichtbaar en toegankelijk gemaakt via de doorsteek naar de Nachtegalenstraat.





Op de hoek van de Maalderijstraat en de Molenstraat werd een groene ontmoetingsplek, het 'droompleintje' aangelegd. © Klaas De Scheider

Buurtbewoners Molenstraat-Maalderijstraat nemen vernieuwd 'droompleintje' in gebruik

De mensen uit de Mortselse Molenstraat en Maalderijstraat hebben er een toffe ontmoetingsplek bij. In samenspraak met de buurt richtte de stad op de hoek van de twee straten een 'droompleintje' in, waar het aangenaam vertoeven is. Het plein werd zopas officieel ingehuldigd.



Kansenkavels, aan de slag met bouwshift in plannen en realisaties

- Vragen, interesse ... ?



Wim Debaene

landschapsarchitect, ruimtelijk planner

Antwerpse Regionale Landschappen

wim.debaene@rldv.be +32 496 10 38 84



<https://www.regionalelandschappen.be/projecten/kansenkavels>
