

# GEMEENTE GROBBENDONK

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

ZITTING VAN 21 NOVEMBER 2023

Dit document is digitaal ondertekend.

Namens de gemeenteraad:

algemeen directeur,

Daan Ceulemans

voorzitter,

Peggy Goormans

- Aanwezig:** Peggy Goormans, voorzitter  
Marianne Verhaert, burgemeester  
Eric Van Meensel, Brent Wouters, Greet Van de Peer, Martine Taelman, schepenen  
Ulrik Anthonis, Lut Cateau, Fatima De Smedt, Carine Geyselings, Natalie Moens, Gino Van der Elst, Ivan Verbeeck, Guy Echelpoels, Bart Wagemans, Elina Liesenborghs, Koen De Vries, raadsleden  
Daan Ceulemans, algemeen directeur
- Verontschuldigd:** Johan Verhaegen, tweede schepen,  
Els Beullens, Philip Ardies, Johan Struyfs, raadslid
- Afwezig:**

## Team Ruimte en Vergunningen: Ambitiehandboek "groenblauwe beleving woonkernen Neteland" - kennisname

### DE GEMEENTERAAD

#### MOTIVERING

##### Relevante voorgeschiedenis, feiten en context

De provincie Antwerpen gaf in 2022 in samenwerking met de vijf Netelandgemeenten de opdracht aan Buur (part of Sweco) om een ambitiehandboek te maken voor groenblauwe beleving van de woonkernen in Neteland. Deze opdracht kadert binnen geWOONtebreker, een traject dat een trendbreuk op het vlak van wonen wil realiseren. Het gaat uit van een geïntegreerde samenwerking, sensibilisering en beoogt een beleidsmatige verankering. De Netelandgemeenten doorliepen in de periode 2020-2022 al een eerste GeWOONtebrekerstraject. Hier werden voor Neteland volgende kernwaarden benoemd:

- Onze kernen brengen mensen samen;
- Onze kernen bundelen alles wat het leven leuker maakt;
- Onze kernen ademen groen en blauw.

Het ambitiehandboek beschrijft de ambities voor het Neteland, verbeeldt de perspectieven voor de woonkernen en stelt concrete strategieën en maatregelen voor waar alle bouwprojecten aan dienen bij te dragen. **Het ambitiehandboek vormt de gemeenschappelijke visie voor Neteland over de rol van toekomstige bouwprojecten en beleving van het groen- en blauwnetwerk in de gemeenten.**

Binnen Neteland worden drie ambities naar voor geschoven:

- identiteit: Het Neteland heeft een prachtige groenblauwe omgeving met bossen en valleien. Deze eigenheid vormt de mogelijkheden om de woongebieden meer beleefbaar te maken.
- gezondheid: Een groene leefomgeving draagt op tal van manieren bij tot de menselijke gezondheid. Zichtbaar en beleefbaar groen en blauw doet de inwoners van het Neteland goed.
- adaptatie: Het Neteland moet zich aanpassen aan de klimaatverandering om schade aan tuinen, akkers en natuur door droogte te beperken, het risico op blanke straten en overstroomde kelders te verminderen en haar inwoners te beschermen tegen hitte.

Er werd een toetsingskader opgemaakt dat de ambities vertaalt naar concrete richtlijnen waaraan een bouwproject dient te voldoen en waardoor het project bijdraagt tot de realisatie van de ambities. Het ambitiehandboek ambieert dan ook een verbeterde kwaliteit van de groenblauwe beleving.

Het proces om tot het ambitiehandboek te komen verliep in volgende stappen:

##### 1) het bepalen van de perspectieven

Deze perspectieven zijn:

- waterbatterij (voorzien van sponswerking voor opvang hemelwater);
- overstromingsvrij wonen;
- kernen die zich verkoelen;
- ontmoeten in het groen;
- groen voor elke inwoner;
- Neteland landschap tot aan de voordeur;
- gezonde ecosystemen;
- aaneengesloten natuur voor mens, flora en fauna.

##### 2) het bepalen van de strategieën

De perspectieven werden verder uitgewerkt tot strategieën. De strategieën vormen de engagementen die de Netelandgemeenten willen aangaan om de perspectieven te realiseren.

De strategieën zijn:

- verhogen van het aandeel aan bomen;

- beperken van verharding;
- vergroten van de capaciteit aan waterbuffering;
- toevoegen van vegetatie/biologische waarde;
- versterken van de toegang tot groen;
- voorzien van natuurlijke afsluitingen;
- realiseren van doorzichten.

### 3) wensbeelden

Om de strategieën te verduidelijken, werden wensbeelden uitgewerkt die gekoppeld werden aan het type omgeving waarin een project kan gelegen zijn.

De type omgevingen zijn:

- wonen aan de vallei

In de valleien moet er aandacht zijn voor de ruimte voor water, het tegengaan van overstromingen van huizen en het behoud van de bestaande zichten naar het landschap. Om hierop in te spelen dient overstroombaar gebied gevrijwaard te worden van bebouwing, worden de doorzichten opgehouden en is er aandacht voor het ruimtebehoud voor water.

- wonen in het bos

In deze gebieden dient aandacht te zijn voor het tegengaan van het verdwijnen van bosstructuren en het verlies aan biodiversiteit door de aanleg van gazon, verhardingen,... Dit kan door het opnieuw vergroenen van kavels, compact bouwen voor maximaal behoud van het bos,...

- wonen in de kern

In de kern dient er aandacht te zijn voor het verdwijnen van het groen en het verbinden van geïsoleerde groene plekken en waterstructuren met elkaar. Verhardingen moeten worden beperkt en er wordt ingespeeld op wateropvang. Bij inrichting van openbare ruimte worden deze aspecten geïntegreerd.

- wonen tussen de velden

In deze gebieden dient aandacht geschonken te worden aan het behoud van de doorzichten en toegangen tot het landschap en de relatie van een project met het open landschap. Dit kan door zuinig en zorgvuldig om te gaan met de inpassing van nieuwe ontwikkelingen, het versterken van landschapsstructuren (bvb. het herstellen van lijnelementen in het landschap) en het meer toegankelijk maken van het landschap voor recreatie (bvb. voorzien van verbindingen).

- wonen in een groene woonwijk

De groene woonwijken beschikken vaak over voortuinen die kansen bieden tot het opwaarderen van het groen binnen de wijk. Versnipperde groenstructuren (pleintjes) en een monotoom straatbeeld dragen niet bij tot de woonkwaliteit van een wijk. Het versterken en realiseren van bijkomende groenstructuren (laanbeplantingen), heraanleg van openbare groenstructuren en het inzetten van de voortuinen voor de vergroening van het straatbeeld, vormen hier mogelijkheden.

Om de bovengenoemde ambities en wensbeelden tastbaar te maken naar de ruimte en naar aanvragers van bouwprojecten, werden instrumenten uitgewerkt die helpen om de principes door te vertalen naar de bouwpraktijk. Binnen voorliggend ambitiehandboek, wordt daarvoor ingezet op een **tweeledig spoor**.

Eenzijds wordt gewerkt aan een zeer concreet **toetsingskader**, dat een overzicht geeft van de vereiste ingrepen op het terrein om tot een degelijke groenblauwe dooradering van de Netekernen te komen.

Anderzijds moet er met initiatiefnemers van een project, een dialoog tot stand gebracht kunnen worden om te komen tot een kwalitatief project dat de ambities en wensbeelden vervat. Hiervoor werd een **dialoogmodel** opgemaakt. Het dialoogmodel vormt een instrument om in dialoog te treden met initiatiefnemers om eenzelfde taal te spreken over de kwaliteit van bouwprojecten. De dialoog dient daarbij zinvol en efficiënt te zijn en gaat vooraf aan de eigenlijke omgevingsvergunningaanvraag. Want eens in de fase van de vergunningaanvraag, is er reeds een grote investering door de initiatienemer genomen en is het moeilijker om corrigerend te handelen.

### Het toetsingskader:

- is een kapstok met richtlijnen (die beargumenteerd worden vanuit de 3 ambities);
- doet uitspraken over WAT voorzien moet worden in bouwprojecten om de ambitie te behalen en WAAROM;
- tracht inspirerend en verklarend te zijn met oog op DRAAGVLAKverwerving;
- tracht helder en BEKNOPT te zijn met oog op toetsing;
- kan onderscheid maken tussen MUST HAVES en NICE TO HAVES;
- kan in de tijd verder uitgewerkt worden (evt. per gemeente) wanneer instrumenten en visies van de gemeente mee evolueren;
- **heeft geen juridische waarde en doet geen uitspraken over HOE de richtlijnen worden geïmplementeerd en gehandhaafd. Het is dus geen verordening;**
- **is geen technische toolbox (geen plantenlijsten, geen uitvoeringsdetails, ...);**
- **maakt geen categorisering van kavels (bvb. wonen in bos, wonen in vallei,...).**

Ieder woonproject in het Neteland dient te voldoen aan de ambities uit voorliggend ambitiehandboek. Dat betekent dat deze principes gelden voor zowel private initiatiefnemers (professionelen en niet-professionelen), als overheden. Ook dienen de principes een doorwerking te krijgen bij zowel nieuwbouwprojecten als ingrijpende renovaties.

Om de dialoog aan te gaan (en initiatiefnemers richting te geven), werden drie categorieën van mogelijke projectaanvragen opgevat en werd voor elke categorie een toetsingskader opgemaakt. Aan de hand van een **beknopte brochure wordt de aanvrager inzicht gegeven in de punten waar hij/zij aandacht aan moet besteden om te voldoen aan de vooropgestelde ambities en de wensbeelden.**

De drie projectcategorieën (brochures) zijn:

1) projectaanvragen die betrekking hebben op individuele kavels.

Dit toetsingskader is gericht op de realisatie van een eengezinswoning op een individuele kavel.

2) perceeloverschrijdende ontwikkeling.

Dit toetsingskader is gericht op volgende projecten al dan niet als onderdeel vergunningsplichtige werken:

1. verkavelingen vanaf 2 loten;
  2. grondgebonden groepswoningbouwprojecten; (incl. assistentiewoningen) vanaf 2 wooneenheden,
  3. appartementsgebouwen (incl. serviceflats, studentenkamers of studio's) vanaf 2 wooneenheden
- 3) complexe en betekenisvolle ontwikkelingen.

Dit toetsingskader is gericht op betekenisvolle en complexe projecten al dan niet als onderdeel van vergunningsplichtige werken.

Ze typeren zich door:

- hun ligging op een strategische of zichtlocatie en/of zijn beeldbepalend;
- zijn grootschalig op lokaal niveau;
- hebben een specifieke functie en/of een belangrijke erfgoedwaarde;
- creëren nieuw openbaar domein;
- zijn bepalend voor de globale ontwikkeling van een groter gebied, ongeacht de schaal van het project enz.;
- hebben een hoge complexiteit en/of hebben een grote ruimtelijke impact.

Concreet betekent dit:

- ontwikkeling van (woon)projecten of verkavelingen vanaf 10 loten;
- grondgebonden groepswoningbouwprojecten (incl. assistentiewoningen) vanaf 10 w.e.;
- appartementsgebouwen (incl. serviceflats, studentenkamers of studio's) vanaf 20 w.e.

### **Het dialoogmodel:**

Elk bestuur bepaalt de wijze waarop het vooroverleg georganiseerd wordt. Concreet kan zelf bepaald worden welk voortraject doorlopen dient te worden vooraleer een omgevingsaanvraag kan ingediend worden. Een vooroverleg kan in bepaalde stappen verlopen.

Mogelijke stappen zijn:

Stap 1: vooroverleg in de analysefase van het project;

Stap 2: vooroverleg voor concept en visie;  
stap 3: vooroverleg bij voorontwerp.

Niet voor elk project dienen deze drie stappen doorlopen te worden. Het aantal stappen hangt af van de grootte en complexiteit van het gewenste project. Voor het toetsingskader "grensoverschrijdende ontwikkeling" worden stap 1 en 2 voorzien, voor complexe ontwikkelingen worden de drie stappen voorzien.

Hoe de stappen in het vooroverleg concreet worden georganiseerd, wordt door de gemeente bepaald. bvb. door middel van een projectvergadering, bespreking op een (bouw)college, adviseren door de gecoro,...

#### Timing tot goedkeuring

Er wordt gestreefd dat elke gemeente binnen Neteland goedkeuring geeft aan het ambitiehandboek tegen uiterlijk november 2023 (d.m.v. een gemeenteraadsbeslissing). Vervolgens zal de provincie het ambitiehandboek ter kennisgeving aan de Bestendige Deputatie voorleggen. In de loop van december 2023 zal er door de provincie Antwerpen een slotevenement georganiseerd worden en start het communicatietraject dat gericht wordt aan de stakeholders, burgers en belanghebbenden (architecten, landmeters, immokantoren,...)

#### Selectie als planningsprijs

Tweejaarlijks wordt door de VRP (Vlaamse vereniging voor Ruimte en Planning) een planningsprijs uitgereikt. De prijs lauwert innovatieve en stimulerende initiatieven die bijdragen aan een duurzame, kwaliteitsvolle ruimtelijke ontwikkeling. Het kan gaan om studies, plannen of ontwerpen. De prijs wordt mogelijk gemaakt dankzij de steun van de Vlaams minister van Omgeving.

Het ambitiehandboek werd geselecteerd als kandidaat voor de planningsprijs 2023. Op 24 november 2023 zal de jury uit de kandidaten een winnaar kiezen.

#### Adviezen

Op 18 september 2023 werd het ambitiehandboek ter advies aan de Gecoro voorgelegd.

De GECORO formuleerde volgend advies:

- Op klimaatvlak e.a. is een meer ambitieuze aanpak zeker wenselijk;
- De Vlaamse decreten kennen vandaag reeds veel instrumenten om dit te verwezenlijken. Er lijkt in casu een vermenging van instrumenten te zijn waarbij vragen kunnen gesteld worden rond de legaliteit hiervan;
- Men stelt zich vragen bij de inhoud omdat er een duidelijke discrepantie lijkt te zijn tussen 'must haves' en woorden zoals 'sensibiliseren', 'inzicht geven', 'laten nadenken' en 'inspireren';
- Ambities kunnen, maar als men iets wil afdwingen, dient men hier regels voor te maken zich te houden aan het decretaal kader. Anders kan dit geen weigeringsgrond zijn;
- Er is onduidelijkheid omtrent het afdwingen van dit ambitiehandboek en de draagkracht hiervan;
- Geeft het gebruik van de woorden 'wonen in het bos' de mensen niet het verkeerde idee dat wonen in het bos kan?
- 'Wonen in valleien' lijkt het wonen in wateroverstroming gevoelig gebied te stimuleren en dat dient men niet te doen;
- Het is jammer dat de bevolking niet eerst geraadpleegd wordt maar dat men dit pas voorziet nadat gemeenteraden zich hierover uitgesproken hebben. Bij dergelijke initiatieven op het niveau van Neteland lijkt het aangewezen meer in te zetten op participatie.

#### **BESLUIT**

Artikel 1: Kennisname van het ambitiehandboek "groenblauwe beleving woonkernen Neteland".

Artikel 2: Op klimaatvlak is Grobbendonk voorstander van een meer ambitieuze aanpak. Huidig ambitiehandboek geeft hiertoe een aanzet, maar kan onvoldoende rechtszeker vertaald worden in het huidig regelgevend kader om meer dan een inspiratiebron te zijn. Het lokaal bestuur wil dienaangaande ook meer inzetten op participatie van de bevolking.