



STRAMIEN



KERN WUUSTWEZEL

EEN STERKE VISIE VOOR DE TOEKOMST
STS_160057_WUUSTWEZEL_KERNSTUDIE

Colofon



STRAMIEN

STRAMIEN, architectuur en ruimtelijke planning cvba

Mechelsesteenweg 271 bus 5

2018 Antwerpen

tel 03 248 54 02

btw BE 0466 120 038

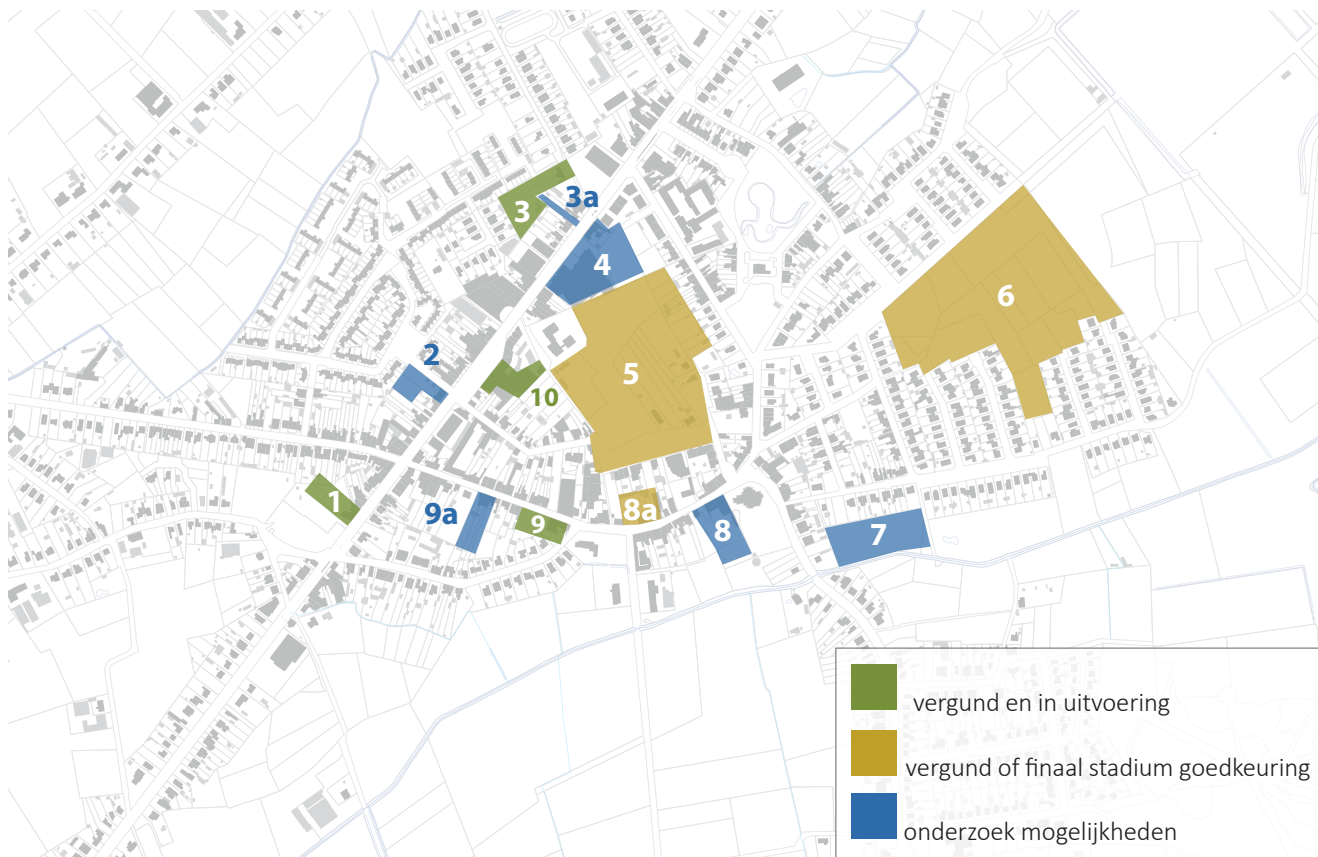
info@stramien.be

www.stramien.be

vertegenwoordigd door: Peter Vermeulen

Inhoud

Inleiding	3
Visie	5
Structuurschets /Zoneringsplan	16
Richtlijnen m.b.t. de schaal/korrel	18
Woningtypetoets voor het bestaande weefsel	21
Beeldkwaliteitsrichtlijnen voor bebouwing	26
Definities	31



Wuustwezel centrum en de aangegeven projectgebieden

Inleiding

De dorpskern van Wuustwezel, kwaliteit versus kwantiteit

Wuustwezel is een landelijke gemeente met enkele duidelijke kernen. Het centrum van Wuustwezel is de voornaamste kern wat betreft dienstverlening, winkelaanbod en horeca. Ook eigen aan die kern is dat die duidelijk opgesloten zit tussen open ruimte. Dit zowel richting Braken als richting Gooreind. Een troef die zeldzaam is.

De afgelopen jaren is de vraag voor het ontwikkelen van meer gezinswoningen sterk gestegen. Op zich geen ongewenste situatie. Alleenstaanden (jong en oud), kleine gezinnen, mensen die bewust kiezen om geen woning met tuin te bezitten komen hierdoor aan hun trekken. Wel wordt het een probleem als er een overaanbod is.

Het is niet de keuze van het bestuur om sterk te groeien of om in te zetten op meer verhuisbewegingen vanuit de omliggende gemeenten of de stad richting Wuustwezel.

De optelsom van de verschillende ontwikkelingen die in de dorpskern van Wuustwezel gaande of gepland zijn, levert voor Wuustwezel centrum alleen al een cijfer op van 475 bijkomende woongelegenheden (zie plan hieronder). Dit terwijl de demografische prognose en bijgevolg het cijfer van de woningbehoefte daar niet zo ver boven ligt. Tegen 2030 is er voor het geheel van de gemeente immers slechts een 'nood' aan ca. 500 bijkomende woningen.

Een belangrijk aanvullend gegeven daarbij zijn de percelen die geschikt en bestemd zijn voor bebouwing, maar die vandaag nog niet zijn ingevuld. Meer dan de helft van de woningbehoefte kan reeds opgelost worden door die lege percelen in het woongebied aan te snijden. Deze cijfers slaan dan nog alleen op het centrum van Wuustwezel. Ontwikkelingen die op til zijn in Loenhout en Gooreind werden buiten beschouwing gelaten. De conclusie is dus erg duidelijk: in Wuustwezel hoofddorp is er vandaag een overaanbod aan woonontwikkeling.

Het meest prangende probleem daarbij is de aard van de verdichting, met name de sterke 'verappartementisering'. Deze kan de identiteit van de dorpskern van Wuustwezel uithollen, de verkeersdruk vergroten en in veel gevallen de kwaliteit van het publiek domein verminderen... Deze ontwikkeling kan dus de woonkwaliteit in het dorpshart of de gemeentekern van Wuustwezel aantasten.

Vandaar het pleidooi voor een vernieuwing met respect voor en behoud van het dorpse karakter. De zoektocht dient niet zozeer gericht te worden op 'verdichting' maar eerder om (dorps-) kernversterking. Wuustwezel heeft met andere woorden niet zozeer een kwantitatieve, maar wel een kwalitatieve opgave, met meer attractiviteit, herkenbaarheid en leesbaarheid. Het opstellen van spelregels om deze kwaliteit te sturen bestaat uit een luik beeldkwaliteit en een typologisch luik. De beeldkwaliteitsrichtlijnen hebben als doel om het waardevolle bebouwingsbeeld van Wuustwezel te behouden en/of te versterken. Het typologisch luik gaat eerder op zoek naar de geschikte aanpak van de vernieuwing.

Van visienota naar woningtypetoets en RUP

Deze nota omvat een visie, een structuurschets met richtlijnen en een woningtypetoets. Ze vormt de basis om de omgevingsvergunningsaanvragen af te toetsen, met name de aanvragen die een verhoging van het ruimtelijk rendement nastreven. Deze visie bouwt verder op de principes uit de nota 'kernstudie Wuustwezel, maart 2017' en kan na goedkeuring door de gemeenteraad dienen als beleidsdocument.

Deze visie is van toepassing op het hoofddorp van Wuustwezel en meer bepaald de gehele dorpskern. De dorpskern wordt als volgt afgebakend:

- Kalmthoutsesteenweg (tot en met nr 121),
- Dorpsstraat (tot de brug over de Kleine Beek),
- Biest,
- Hagelkruis,
- Kloosterstraat,
- Gemeentepark,
- Alois Blommaertstraat,
- Guido Gezellelaan,
- Het Blok,
- Gildenlaan,
- Hofakker (oneven zijde),
- Doelen,
- Akkerstraat (tot en met nr 32),
- Gasthuisdreef; Achter d'Hoven,
- Bredabaan (tussen nrs 335 en 534)

De gehele dorpskern wordt nog onderverdeeld in een aantal deelzones: 'historische kern', 'historisch dorpshart', 'kern Bredabaan' en 'Aanloopzone kern Bredabaan'. In de visie worden de algemene toekomstige ontwikkelingsprincipes geformuleerd en worden de randvoorwaarden vastgesteld voor verdichting in de omschreven deelzones.

In de overige straten die morfologisch, ruimtelijk-functioneel behoren tot wat gemeenzaam 'Wuustwezel-centrum' wordt genoemd, zijn (grootschalige) meergezinswoningen in principe niet meer aan de orde en dient in de regel te worden gebouwd met grondgebonden eengezinswoningen. Onderhavige tekst heeft geen verordenend karakter maar is eerder een weergave van en een middel om te komen tot een beleidsmatig gewenste toestand zoals bedoeld in art. 4.2.1§2,2°a) van de VCRO. Overeenkomstig de bepalingen van de provinciale omzendbrief inzake de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen dient dit document in een latere fase juridisch verankerd te worden, bijvoorbeeld in een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

Voorliggende richtlijnen mogen goede dingen evenwel niet tegenhouden. Evenmin mogen zij een hindernis vormen om adequaat te kunnen omgaan met de ruimtelijke evoluties en uitdagingen van de toekomst. 'Elke manier buiten de regels die de gewenste doelstellingen minstens even goed bereikt moet vergunbaar zijn. Om steeds voldoende flexibel te kunnen inspelen op de complexiteit van de actuele en toekomstige ruimtelijke vraagstukken is het belangrijk de mogelijkheid open te houden om, waar nodig, te kunnen afwijken van dit richtlijnenkader.

Ten einde de eigen richtlijnen echter niet uit te hollen, de vooropgestelde doelstellingen niet te ondergraven, noch een sfeer van willekeur te creëren, dienen projectvoorstellen waarvan het opportuun geacht wordt af te wijken van onderhavige richtlijnen, bijkomend aan een onafhankelijke beoordeling door deskundigen te worden onderworpen

ROL VAN EEN GEMEENTELIJKE KWALITEITSKAMER

Algemeen

Een heel belangrijk instrument om te bewaken of de doelstellingen voldoende gerespecteerd blijven is de oprichting van een permanente gemeentelijke kwaliteitskamer (KK). Deze kwaliteitskamer wordt samengesteld uit een panel van deskundigen. Hierbij moet gedacht worden aan mensen uit de vakgebieden: stedenbouw, architectuur, kunstgeschiedenis, landschapsarchitectuur, etc. De KK heeft als doel de GOA en de schepen van ruimtelijke ordening, alsook het college van burgemeester en schepenen bij te staan in de beoordeling van de complexere omgevingsvergunningsaanvragen of in het geval het opportuun geacht wordt af te wijken van de visie.

Het aantal leden van de KK wordt bewust beperkt gehouden. De KK wordt als volgt samengesteld:

- De GOA en/of de waarnemend GOA vanuit de gemeentelijke administratie
- Schepen van RO en burgemeester (indien deze laatste niet de bevoegdheid RO heeft)
- Één deskundig afgevaardigde van de GECORO
- Drie onafhankelijke deskundigen op het vlak van architectuur, ruimtelijke ordening en landschap

De benoeming van de leden van de KK gebeurt door de gemeenteraad. De kandidaat-leden worden voorgedragen door het college van burgemeester en schepenen.

Aard van de adviesverlening

De KK zal stedenbouwkundige ontwerpen adviseren in een 'pre-stadium'. Dit wil zeggen voor de eigenlijke aanvraag tot omgevingsvergunning gebeurt. Bouwheren en architecten dienen vanaf het eerste ogenblik op de hoogte gebracht te worden van de noodzaak aan bespreking van hun dossier in de KK.

De kwaliteitskamer beoordeelt de aan haar voorgelegde projecten en gaat na of een project dat niet voldoet aan de hiernavolgende richtlijnen en/of voldoende intrinsieke kwaliteit heeft en toch nog – zij het op een andere gelijkwaardige kwalitatieve wijze – voldoende beantwoordt aan de vooropgestelde doelstellingen inzake een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling in de kern van Wuustwezel.

Volgende omgevingsvergunningsaanvragen dienen te worden voorgelegd aan de KK:

- Architecturale dossiers gelegen binnen de projectzones
- Architecturale dossiers met een bijzondere betekenis of waarvan geoordeeld wordt dat zij een bijzondere impact kunnen hebben op de omgeving. De beoordeling van het bijzondere karakter gebeurt door de GOA en/of het schepencollege
- Architecturale dossiers die afwijken van de voorliggende visie en richtlijnen waarvan ontwikkeling toch opportuun kan zijn
- Architecturale dossiers waarvan voorlegging aan de KK voorzien is in onderhavige visienota

Manier van werken

De KK vergadert op jaarlijks vooraf vastgestelde data. Er wordt naar gestreefd 2-maandelijks samen te komen. De frequentie van samenkomst kan bijgesteld worden afhankelijk van de nood.

Wanneer er geen dossiers te bespreken zijn kan de vergadering geannuleerd worden.

De KK zal een huishoudelijk reglement inzake haar werking aannemen, dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de GR.

Het advies van de kwaliteitskamer is niet bindend.

Visie



Wuustwezel behoudt zijn identiteit als dorp

Een algemene tendens in Vlaanderen is dat dorpen steeds meer op elkaar beginnen te gelijken doordat tal van typische elementen verdwijnen en er in de plaats daarvan generieke appartementsblokken verschijnen. Ondanks het feit dat er nog heel wat waardevolle en typische elementen aanwezig zijn, is ook de identiteit van Wuustwezel de laatste jaren meer en meer onder druk komen te staan. Wil Wuustwezel haar identiteit behouden en zelfs versterken, is ingrijpen noodzakelijk. Door resoluut in te zetten op de versterking van de eigen identiteit, zal Wuustwezel een aangename, mooie en levendige kern blijven waar het goed wonen is, waar het aangenaam vertoeven is en waarop bewoners fier blijven.

De identiteitsbepalende factoren van Wuustwezel zijn:

- De nog sterke aanwezige relatie tussen het dorp en het landschap
- Enkele dreven (Ginhoven, Lange Gasthuisdreef) die de kern binnendringen en andere waardevolle landschappen die de kern omgeven
- De resterende kleinschaligheid die nog voorkomt in de historische kern: Dorpsstraat, Kloosterstraat, Gemeentepark, Alois Blommaertstraat, Akkerstraat, delen van de Kalmthoutsesteenweg, Hagelkruis, ...
- Het historische dorpshart rond de kerk met waardevolle gebouwen: kerk, oud gemeentehuis, pastorie, gasthuishoeve, grote en kleine historische dorpswoningen, enz.
- Het gemeentehuis en het gemeentepark
- Diverse rijwoningen met een zadeldak evenwijdig met de straat

De verdere ruimtelijke ontwikkeling van de dorpskern van Wuustwezel dient te gebeuren met respect voor en behoud van het dorps karakter.



WUUSTWEZEL ZET IN OP BEHOUD VAN DE WAARDEVOLLE LANDSCHAPPELIJKE ELEMENTEN DOOR INBREIDING IPV UITBREIDING

“Wuustwezel is een uitgesproken landelijke gemeente. Deze dunbevolkte gemeente bevat dan ook heel wat groen (bos en heide) en nog uitgestrekte landbouwgebieden. Ideaal voor wie het drukke stadsleven wil ontvluchten en inruilen voor een gezonde portie rust en natuur.” (Wuustwezel.be – Over Wuustwezel)

Wuustwezel is een aangename en groene gemeente met een sterke relatie tussen het dorp en het landschap. Deze kwaliteit is een troef voor de gemeente. De waardevolle landschapselementen, historische dreven en de zichten op het landschap dienen dan ook zo veel mogelijk behouden te blijven. Dat hebben de deelnemers op het participatiemoment van 31/01/2018 ook beaamd. Zij waren het volmondig eens met de stelling: “Wuustwezel bewaart maximaal de waardevolle landschappelijke elementen”.

Dit kan door een beleid gericht op inbreiding binnen het bestaande bebouwd weefsel. Hierbij is het evenwel van belang aan kwalitatieve en kleinschalige inbreiding te doen. Dit wil zeggen op maat van de omgeving en met maximaal behoud van de bestaande kwaliteiten zoals waardevol groen, voetwegen, doorsteken, etc.



WUUSTWEZEL ZET IN OP DE GROENE LINKEN TUSSEN DORP EN LANDSCHAP

Om de relatie tussen het dorp en het landschap te behouden of zelfs te versterken dient er ingezet te worden op de groene linken.

De linten mogen niet zonder meer verder dichtgebouwd worden, teneinde het zicht op en de relatie met het landschap maximaal te bewaren. Ten einde dit op een realistische, haalbare wijze te benaderen zal de gemeente bij grotere projectontwikkelingen bepalen welke zichten naar het landschap bewaard dienen te worden. Bij kleinere ontwikkelingen en verkaveling van individuele kavels worden voorschriften uitgewerkt in functie van de maximale vrijwaring van doorzichten.

Het moet ook de ambitie zijn nieuwe groene linken te creëren. Bijvoorbeeld een groene verbinding door de dorpskern tussen Ginhoven, het gemeentepark en de Gasthuisdreef.

In het centrum zelf is vandaag het aandeel publiek groen relatief beperkt. Bij veel projecten wordt de publieke ruimte en

groenstructuur nog te vaak stiefmoederlijk behandeld. Gronden worden als het ware volgebouwd en alleen wat rest blijft over voor de publieke ruimte en de groenstructuur. (Groene) Publieke ruimte zal een veel belangrijkere plaats innemen bij de ontwikkeling van projecten en de verdere kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling van Wuustwezel. Er zal ingezet worden op het creëren van kwalitatieve publieke ruimte bestaande uit pleintjes, buurtparkjes, doorsteken... Deze ruimtes vormen een bijkomende schakel tussen het wonen en het omliggende landschap.



WUUSTWEZEL KOESTERT DE DORPSE SCHAAL EN DE KARAKTERISTIEKE GEBOUWEN

In de dorpskern van Wuustwezel zijn er nog delen met kleinschalige woningen die de dorpse schaal van weleer tonen. Het behouden van deze dorpse schaal is bepalend voor de identiteit van het centrum van Wuustwezel.

De dorpskern van Wuustwezel kent ook een hele reeks erkende waardevolle gebouwen die bijdragen aan de identiteit van het dorp, denk maar aan het voormalige gemeentehuis, de kerk, de pastorie, het gemeentehuis, enz. Al deze gebouwen en sites dienen behouden te worden. Maar ook een heel aantal karakteristieke gebouwen (vandaag niet erkend als waardevol) bepalen mee de identiteit van Wuustwezel. Op een aantal plekken is het juist 'de reeks van gebouwen of ook ensembles genoemd' die identiteitsbepalend zijn, ook al is de architecturale kwaliteit van het individuele pand op zich eerder beperkt.

Om het bestaande kleinschalige karakter te bewaren en te versterken moet het de ambitie zijn voor delen van de dorpskern en bepaalde waardevolle gebouwen en ensembles maximaal in te zetten op behoud ervan.

SPECIFIEKE AANDACHT VOOR HET HISTORISCHE DORPSHART (DEEL BESCHERMD DORPSGEZICHT EN DEEL TUSSEN DE GASTHUISHOEVE EN HET BESCHERMD DORPSGEZICHT)

Voorals in het deel aangeduid als historisch dorps hart is de historische dorpse schaal nog het sterkst aanwezig. Dat is duidelijk te zien als foto's van vroeger en nu naast elkaar worden gelegd (zie hierboven): kleinschalige rijwoningen van één à twee bouwlagen met het zadeldak evenwijdig met de straat, dikwijls opgetrokken in rode baksteen, met een licht verspringende kroonlijst... Ook de doorzichten naar open landschap en de vallei van de Kleine Beek en de drevenstructuren, 'Poort naar het platteland' zijn heel kenmerkend voor Wuustwezel en specifiek voor deze zone. De zone rond de kerk en het oud gemeentehuis is bovendien aangeduid als beschermd dorpsgezicht.

Straten in de historische kern



DE DORPSE RIJWONING IN DE STRAAT

In deze straten is de kleinschalige dorpse sfeer van groot belang. Een verdichting in de vorm van grote appartementsblokken die een schaalbreuk geven naar de omgeving zijn daarom niet langer gewenst. Er wordt in de dorpskern dan ook ten volle ingezet op de typologie van een rijwoning ingepast in het bestaande straatbeeld. Het uitgangspunt is dan ook het behoud en de verdere ontwikkeling met grondgebonden eengezinswoningen in deze straten.

Dit sluit echter vernieuwing en verhoging van het ruimtelijk rendement niet uit. Vernieuwing moet zeker toegelaten worden, maar het moet gaan om een vernieuwing die zich integreert in het kleinschalig straatbeeld. Oude woningen die niet waardevol en van slechte kwaliteit zijn moeten kunnen vervangen worden, teneinde te voldoen aan de hedendaagse normen en comforteisen.

Bij nieuwe projecten ligt hier de nadruk op:

- Kleinschalige volumes met respect voor het karakter van de straat
- De architecturale kwaliteit afgestemd op de kenmerken van de omgeving (bv. zadeldak, gebruik van streekeigen en typische bouwmaterialen, bouwwijzen, etc ...)
- De woonfunctie met een mix aan woningtypes (voor starters, ouderen, kleine gezinnen, ...)
- De verbinding met het landschap, doorsteken voor voetgangers en fietsers
- Ontmoeting & verblijf
-

**LANGS DE GEWESTWEGEN DORPSSTRAAT EN
DELEN VAN DE KALMTHOUTSESTEENWEG HOORT
VERDICHTING NIET THUIS LANGS DE STRAAT,
EVENTUEEL WEL IN DE ACHTERZONE.**

De historische kern is voor een deel ook gevormd langs wegen met een bovenlokale ontsluitings- en verbindingfunctie: de Dorpsstraat en de Kalmthoutsesteenweg. Door de lokale eigendomsstructuur en perceelconfiguratie zijn vaak zeer diepe en relatief grote percelen aanwezig, die zich door hun ligging langs deze wegen met bovenlokale betekenis lenen tot grootschaligere ontwikkelingen. De gemeente kan in deze gebieden projectzones aanduiden.

Het bebouwen van dergelijke diepe, vaak ongebruikte tuinen in een groepsproject wordt toegelaten indien er een kwalitatief project wordt beoogd dat respect heeft voor de context en de identiteit van het dorp. Er moet bovendien voldaan worden aan de richtlijnen voor projectzones (zie pagina 18).



Ontwerpend onderzoek Dorpsstraat omgeving kerk met een verdichting ter hoogte van eigendom Heus (Zodiac)

Bij wijze van voorbeeld wordt voor twee van dergelijke gebieden aan de hand van ontwerpend onderzoek geïllustreerd hoe een dergelijke 'groepsproject' ruimtelijk-functioneel vertaald zou kunnen worden.

Verdichting ter hoogte van het eigendom familie Hens (voormalige discotheek en feestzaal Zodiac en aanpalende onbebouwde percelen grenzend aan het kerkhof).

- Zie ontwerpend onderzoek (hierboven) + referentiebeelden (hiernaast).
- Dit ontwerpend onderzoek is een eerste verkenning en illustratie van de mogelijkheden. Het legt niet vast wat er kan of niet kan of hoe de onderzochte locaties moeten worden ontwikkeld. De voorbeelden hebben dan ook een louter illustratief karakter en binden op geen enkele wijze het gemeentebestuur inzake de eigenlijke ontwikkeling van de betrokken sites.
- Uitgangspunten van dit ontwerpend onderzoek:
 - Behoud van Dorpsstraat 86 en de schaal van de bebouwing (twee bouwlagen + zadeldak).
 - Een breed zicht op het landschap ter hoogte en tegelijkertijd een nieuwe groene ruimte.
 - Verdichting en voorkanten gekoppeld aan de nieuwe groene ruimte.
 - Een verbinding, doorsteek voor voetgangers en fietsers van het GC Kadans via de beek naar de Kampweg. Zo kunnen voetgangers en fietsers het drukke kruispunt omzeilen.
 - Punctuele vergroening van de Dorpsstraat.
 - Openmaken van de zij-tuin van de kerk zodat er een zicht op het landschap ontstaat vanuit de Dorpsstraat.



URA Lokeren



WWM Gistel



Ontwerpend onderzoek Dorpsstraat -Biest

Tussen de Dorpsstraat en Biest kan er eventueel ook verdicht worden in de achterliggende zone indien er een kwalitatief project wordt beoogd dat respect heeft voor de context, de bomen, de omwonenden en de identiteit van het dorp. Er moet bovendien voldaan worden aan de richtlijnen voor projectzones (zie pagina 18).

- Zie ontwerpend onderzoek + referentiebeelden
- Dit ontwerpend onderzoek is een eerste verkenning en illustratie van de mogelijkheden. Het legt niet vast wat er kan of niet kan of hoe de onderzochte locaties moeten worden ontwikkeld. De voorbeelden hebben dan ook een louter illustratief karakter en binden op geen enkele wijze het gemeentebestuur inzake de eigenlijke ontwikkeling van de betrokken sites.
- Uitgangspunten van dit ontwerpend onderzoek:
 - Behoud van de villa (Dorpstraat 16) en de schaal van de bebouwing (één à twee bouwlagen).
 - Geclusterde eengezinswoningen en bejaardenwoningen rond een pleintje.
 - Behoud van een deel van de bomen.
 - De bestaande tuinen worden ingekort maar blijven voldoende diep.
 - De nieuwe tuinen grenzen aan de bestaande tuinen.
 - Geclusterd parkeren.



Stramien Nieuwmoer

Bredabaan



Ontwerpend onderzoek Bredabaan deel KERN

De Bredabaan wordt onderverdeeld in een deel 'KERN' en deel 'AANLOOP KERN'

CENTRAAL OP DE BREDABAAN (DEEL 'KERN') WORDT INGEZET OP VERDICHTING EN VERWEVING VAN FUNCTIES.

In het centrale deel van de Bredabaan is er in projectzones nog ruimte voor iets meer doorgedreven verdichting. Hierbij wordt wel ingezet op kernversterking en een verweving van functies. Geen monotone vlakke en eenzijdig op retail gerichte volumes meer die veel ruimte innemen, maar kwalitatieve gemengde projecten op maat van het dorp.

Nieuwe projecten zoeken naar gemengde woonvormen, alternatieve woonvormen met daktuinen, gemeenschappelijke ontspanningsruimte, wonen boven winkels...

Appartementen kunnen hier, maar enkel als ze een kwalitatieve architectuur en aangenaam wonen mogelijk maken. Om kwa-

liteit te garanderen worden er enkele randvoorwaarden opgelegd. Zie verder 'Beeldkwaliteitsrichtlijnen voor bebouwing'. Ook dient er voldoende aandacht te zijn voor een aangename publieke ruimte, de nodige ontmoetingsruimte, het netwerk van doorsteken voor voetgangers en fietsers, enz,

Er moet bovendien voldaan worden aan de richtlijnen voor projectzones (zie pagina 18).

- Zie ontwerpend onderzoek + referentiebeelden. Dit ontwerpend onderzoek is een eerste verkenning en illustratie van de mogelijkheden. Het legt niet vast wat er kan of niet kan of hoe de onderzochte locaties moeten worden ontwikkeld. De voorbeelden hebben dan ook een louter illustratief karakter en binden op geen enkele wijze het gemeentebestuur inzake de eigenlijke ontwikkeling van de betrokken sites.

➤ Uitgangspunten van dit ontwerpend onderzoek:

- Wonen boven winkels
- Gemengde woonvormen met daktuin
- Woningen met een voordeur aan de parkzijde
- Schaal en vorm passend bij de Bredabaan
- Doorsteek voor voetgangers en fietsers met voorkanten aan gekoppeld
- Een aangenaam pleintje voor ontmoeting met bomen langs de Bredabaan
- Ondergronds parkeren voor winkels en woningen



Referentiebeelden daktuin en wonen boven winkels

AANLOOP KERN

De zone 'AANLOOP KERN' is een zone waar naar een duidelijke overgang wordt gestreefd tussen de zone 'KERN' aan de Bredabaan – alwaar principieel nog doorgedreven verdichting mogelijk is – en de 'STRATEN VAN DE HISTORISCHE KERN' of erbuiten. Om deze overgang te realiseren kunnen er – omwille van de ligging langsheen de Bredabaan – nog kerngebonden ontwikkelingen worden voorzien (i.e. verdichtingsprojecten met meergezinswoningen) doch met uitsluiting van doorgedreven verdichtingsprojecten. Hoewel er in elke deelzone naar gestreefd dient te worden om te ontwikkelen op maat van het dorp- en rekening houdend met de dorpse uitstraling-, moeten de beoogde projecten in de aanloopzone vooral inzetten op verbinding tussen de kern en de straten van de historische kern en erbuiten.

De waardevolle en karakteristieke gebouwen dienen ook in deze zone bewaard te worden, zodat de identiteit van de Bredabaan wordt behouden.

SPECIFIEK BELEID VOOR ZEER GROTE VILLAKAVELS BUITEN DE AANLOOPZONE

Voornamelijk langsheen de Bredabaan komen op een aantal plaatsen zeer grote percelen ($>3000 \text{ m}^2$, straatbreedte $> 45 \text{ m}$) voor met één grote vrijstaande villa.

Er bestaat een tendens, niet alleen in Wuustwezel, dat dergelijke grote villa's leeg komen te staan. Die villa's voldoen vaak niet aan de hedendaagse normen en wensen, vergen veel onderhoud en zijn aan grondige renovatie toe.

De eigenaars verhuizen vaak naar een appartement en het eigendom wordt te koop gesteld. De grootte van het perceel en de woning in combinatie met veroudering van de uitrusting (verouderde badkamer en keuken, stookinstallatie...) maken dat deze eigendommen zeer moeilijk verkocht geraken. Men zou kunnen stellen dat dergelijke grote eigendommen 'niet meer van deze tijd' zijn. Soms zijn deze villa's architecturaal nog waardevol maar zeker niet altijd. Afbraak en herontwikkeling van het perceel wordt dan overwogen.

Een 'klassieke' herverkaveling naar halfopen ééngezinswoningen dreigt dan echter vaak de uitstraling (bv. door aanwezigheid van kwalitatief groen aan de straat, een naar achteren gelegen inplanting, etc.) teniet te doen.

Door een relatief goede ligging en ontsluitingsmogelijkheden is een al te stringent beleid dat uitgaat van een absolute stand –still (lees behoud eengezinswoningen) niet altijd even realistisch en is 'out of the box denken' aangewezen.

Om die reden dient er voor dergelijke percelen elke goede alternatieve ontwikkeling mogelijk te blijven en kunnen deze worden aangeduid als projectzones. Bij ontwikkeling wordt in de eerste plaats gedacht aan de mogelijkheid tot verhoging van het ruimtelijk rendement – bij voorkeur slimme rendementsverhogende mogelijkheden- doch onder strikte voorwaarden:

Voorwaarden om als projectzone in aanmerking te kunnen komen:

- Kavel $> 2.500 \text{ m}^2$
- De kavel heeft een straatbreedte van $> 45 \text{ m}$
- De kavel is gelegen in woongebied

HALT AAN BAANWINKELS

Vandaag zijn langs de Bredabaan een aantal grootschalige winkels te vinden (tussen $1.000 - 5.000 \text{ m}^2 \text{ BVO}$) van het type baanwinkel. Het gaat hier om monofunctionele lage uitgespreide volumes (Veco Meubelen, Delhaize, Lidl, Hubo, Eldi ...). In de toekomst zijn deze niet langer toegelaten in deze vorm. Winkelruimtes groter dan 1.000 m^2 moeten voortaan steeds geïntegreerd worden in een gemengd project bestaande uit wonen, vrije tijd functies... Wonen boven winkels zal gestimuleerd worden.

STRUCTUURSCHETS /ZONERINGSPLAN

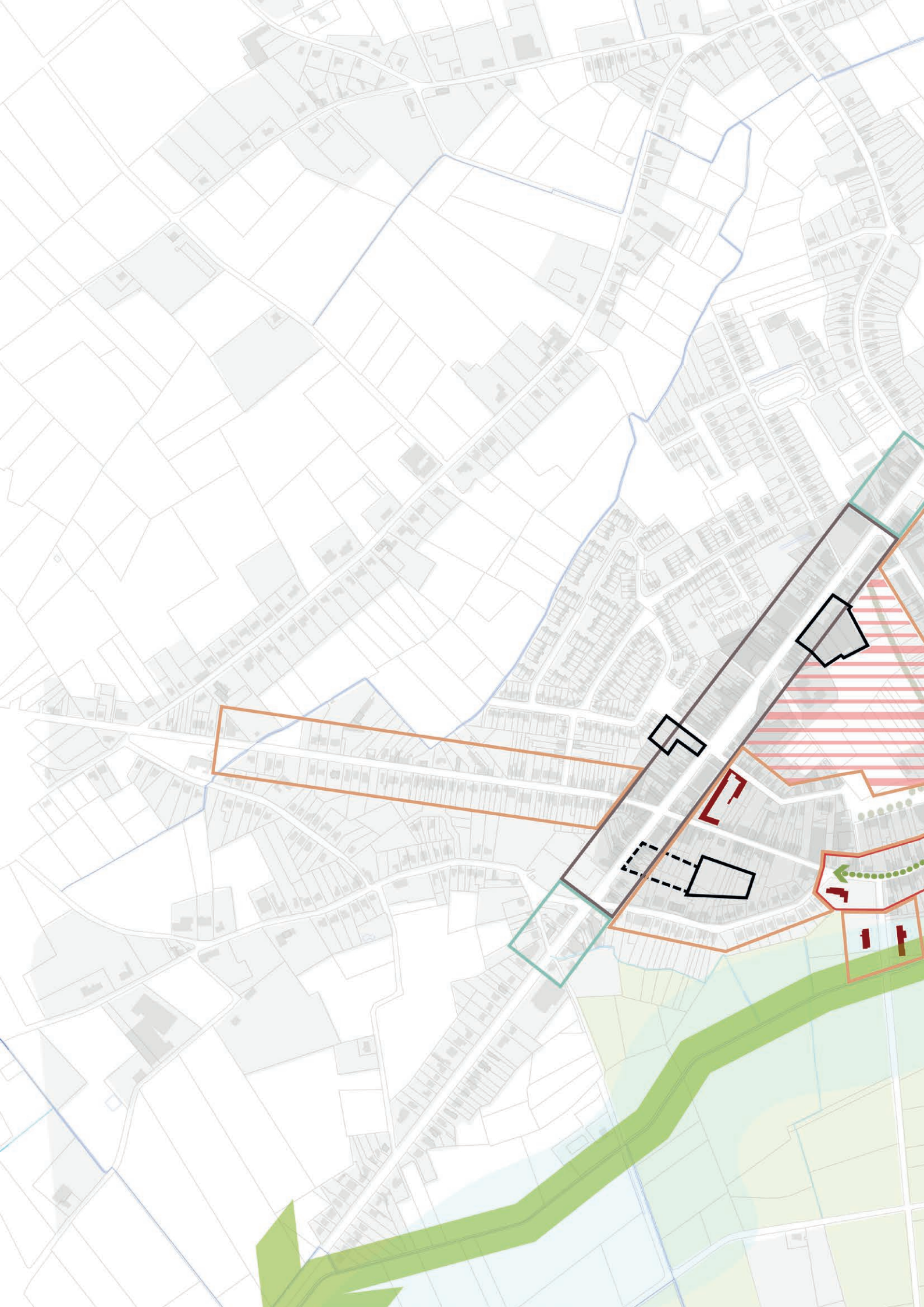
Er worden vier zones onderscheiden in de dorpskern van Wuustwezel:

- Historisch dorpshart
- Straten in de historische kern
- Aanloop kern Bredabaan
- Kern Bredabaan

Bij elke zone horen:

- 1) specifieke richtlijnen m.b.t. de schaal/korrel (zie pagina 18-19),
- 2) richtlijnen m.b.t. voorkeur voor eengezins-/meer-gezinswoningen (woningtypetoets; zie pagina 21-25) en
- 3) principes m.b.t. beeldkwaliteit (zie pagina 26-30).

Zoals al in de visie aangehaald, zullen in bepaalde zones strengere richtlijnen worden gehanteerd.





- Kern deel Bredabaan
- Aanloop kern
- Straten in de historische kern
- Historisch dorpshart
- Projectzones
- uitbreiding projectzone
- Buitengebied Achter d'Hoven

Richtlijnen m.b.t. de schaal/korrel

In de huidige richtlijnen, gehanteerd voor nieuwe bebouwing, wordt 'bouwhoogte' klassiek ingezet om een inpassing te garanderen. Dit criterium schiet echter vaak tekort, want ook bouwdiepte en beukmaat (of kavelbreedte) zijn belangrijke criteria die bepalend zijn voor het bestaande weefsel van Wuustwezel.

Het bepalen van een maximum enveloppe, waar zowel bouwhoogte, bouwdiepte als kavelbreedte wordt vastgelegd voor nieuw te bouwen volumes, biedt meer garanties voor het goed inweven van nieuwbouw of vervangingsbouw. Hierdoor kunnen het bestaande weefsel en de kavelstructuur behouden worden. Ook de draagkracht van de kavel op zich en die van het groter geheel worden dan niet overschreden.

RICHTLIJNEN VOOR PROJECTZONES

- Enkel voor de aangeduide projectzones, of nieuwe projectzones die aangeduid worden door de gemeente.
- In projectzones gelden er geen specifieke richtlijnen (zoals in de andere zones) m.b.t. hoogte, diepte en breedte van de gebouwen. Schaal en vorm van nieuwe projecten dienen in harmonie te zijn met de context, de straat en het dorp. Kwaliteit dient te worden nagestreefd. De schaal van de omgeving is maatvoerend.
- Nieuwe projecten zoeken naar gemengde woonvormen, alternatieve woonvormen met collectieve daktuinen, gemeenschappelijke ontmoetingsruimte, meervoudig ruimtegebruik...
- Meergezinswoningen kunnen hier als ze een kwalitatieve architectuur en aangenaam wonen mogelijk maken.
- Waardevolle elementen zoals zichten naar het landschap, waardevolle groenelementen en waardevolle gebouwen en de eigenheid van de straatzijde dienen te worden bewaard.
- Volgende elementen dienen voorzien te worden: een aangename publieke ruimte, zichten naar het landschap, de nodige ontmoetingsruimte, een netwerk van doorsteken voor voetgangers en fietsers, enz. De gemeente zal de specifieke randvoorwaarden voor elke projectzone vastleggen.
- Projectvoorstellen worden voorgelegd aan een kwaliteitskamer. Het project dient volgens een globaal concept voor het geheel ontworpen te worden. Het kan wel gefaseerd ontwikkeld worden. Bij de stedenbouwkundige aanvraag dient een inrichtingsplan gevoegd te worden voor het geheel van de gronden binnen de projectzone. Het inrichtingsplan bevat een grondplan met aanduiding van zoneringen voor inplanting van de gebouwen en de bijhorende verhardingen en de inrichting van de omgeving. Na een positieve evaluatie van het inrichtingsplan zal het opgenomen worden bij de lasten en voorwaarden van de bouwvergunning.

RICHTLIJNEN VOOR KERN BREDABAAN

- De bestaande percelering dient te worden gerespecteerd. Percelen kunnen in principe niet samengenomen worden om er één breed gebouw op te zetten, behalve als het over zeer kleine en smalle woningen gaat. In dat geval kunnen samenvoegingen tot maximaal 12 m totale breedte. Enkel in de aangeduide projectzones kunnen er iets grootschaligere projecten (zie ontwerpend onderzoek pagina 14).
- Nieuwe bebouwing bestaat uit aaneengesloten of halfopen bebouwing met maximum drie bouwlagen en een zadeldak (of terugspringende daklaag). Op bepaalde plekken in de Bredabaan zijn vier bouwlagen mogelijk indien een kwalitatieve architectuur wordt gegarandeerd en het gebouw in harmonie is met de omgeving.
- De bouwdiepte bedraagt niet meer dan 13 meter. De gelijkvloerse verdieping kan dieper, maar ten minste 35% van de kavel dient groen te blijven (geen enkele vorm van verharding).
- In functie van de uitbating van een handelszaak kan een ruimere gelijkvloerse bouwdiepte toegestaan worden. Dit echter in functie van de beoogde uitbating. In de aanvraag dient de nood aan bijkomende bouwdiepte gemotiveerd te worden aangetoond.
- Het inrichten van een volwaardige woonverdieping onder de daklaag of in de terugspringende bouwlaag is toegestaan mits voldaan wordt aan de beeldkwaliteitsrichtlijnen voor bebouwing.

- Opsplitsen van een bestaande ééngezinswoning in meerdere woningen moet voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - De voorgevelbreedte bedraagt meer dan 7m,
 - De netto bewoonbare vloeroppervlakte bedraagt meer dan 210 m²,
 - Er wordt minstens één woning met een netto bewoonbare vloeroppervlakte van 135 m² en een kwalitatieve buitenruimte van minstens 20 m² voorzien,
 - Elke woning heeft een minimale netto bewoonbare vloeroppervlakte van 75 m²,
 - Er wordt geen volwaardige woonverdieping onder het dak voorzien.

RICHTLIJNEN VOOR AANLOOP KERN BREDABAAN

- De bestaande percelering dient te worden gerespecteerd. Percelen kunnen in principe niet samengenomen worden om er één breed gebouw op te zetten, behalve als het over zeer kleine en smalle woningen gaat. In dat geval kunnen samenvoegingen tot maximaal 12 m totale breedte.
- Nieuwe bebouwing bestaat uit aaneengesloten of halfopen bebouwing met maximum twee bouwlagen en een daklaag (zadeldak of terugspringende daklaag).
- De bouwdiepte bedraagt niet meer dan 13 meter. De gelijkvloerse verdieping kan dieper met een maximum van 17m, en ten minste 35% van de kavel dient groen te blijven (geen enkele vorm van verharding).
- In functie van de uitbating van een handelszaak kan een ruimere gelijkvloerse bouwdiepte toegestaan worden. Dit echter in functie van de beoogde uitbating. In de aanvraag dient de nood aan bijkomende bouwdiepte gemotiveerd te worden aangetoond.
- Het inrichten van een volwaardige woonverdieping onder de daklaag of in de terugspringende bouwlaag is toegestaan mits voldaan wordt aan de beeldkwaliteitsrichtlijnen voor bebouwing. Opsplitsen van een bestaande ééngezinswoning in meerdere woningen moet voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - De voorgevelbreedte bedraagt meer dan 7m,
 - De netto bewoonbare vloeroppervlakte bedraagt meer dan 210 m²,
 - Er wordt minstens één woning met een netto bewoonbare vloeroppervlakte van 135 m² en een kwalitatieve buitenruimte van minstens 20 m² voorzien,
 - Elke woning heeft een minimale netto bewoonbare vloeroppervlakte van 75 m²,
 - Er wordt geen volwaardige woonverdieping onder het dak voorzien.

RICHTLIJNEN VOOR DE STRATEN IN DE HISTORISCHE KERN

- De bestaande percelering dient te worden gerespecteerd. Percelen kunnen in principe niet samengenomen worden om er één breed gebouw op te zetten, behalve als het over zeer kleine en smalle woningen gaat. In dat geval kunnen samenvoegingen tot maximaal 10 m totale breedte.
- Nieuwe bebouwing bestaat uit aaneengesloten of halfopen bebouwing met maximum twee bouwlagen en een zadeldak.
- De bouwdiepte bedraagt niet meer dan 13 meter. De gelijkvloerse verdieping kan dieper met een maximum van 17m, en ten minste 35% van de kavel dient groen te blijven (geen enkele vorm van verharding).
- In functie van de uitbating van een handelszaak kan een ruimere gelijkvloerse bouwdiepte toegestaan worden. Dit echter in functie van de beoogde uitbating. In de aanvraag dient de nood aan bijkomende bouwdiepte gemotiveerd te worden aangetoond.
- Het inrichten van een volwaardige woonverdieping onder de daklaag is niet toegestaan.
- Opsplitsen van een bestaande ééngezinswoning in meerdere woningen moet voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - De voorgevelbreedte bedraagt meer dan 7m,
 - De netto bewoonbare vloeroppervlakte bedraagt meer dan 210 m²,
 - Er wordt minstens één woning met een netto bewoonbare vloeroppervlakte van 135 m² en een kwalitatieve buitenruimte van minstens 20 m² voorzien,
 - Elke woning heeft een minimale netto bewoonbare vloeroppervlakte van 75 m²,
 - Er wordt geen volwaardige woonverdieping onder het dak voorzien.

RICHTLIJNEN VOOR HET HISTORISCHE DORPSHART (DEEL BESCHERMD DORPSGEZICHT EN DEEL TUSSEN DE GASTHUISHOEVE EN HET BESCHERMD DORPSGEZICHT)

- De bestaande percelering dient te worden gerespecteerd. Percelen kunnen niet samengenomen worden om er één breed gebouw op te zetten.
- Nieuwe bebouwing bestaat uit aaneengesloten of halfopen bebouwing met maximum twee bouwlagen en een zadeldak.
- De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6m50, en de nok maximaal 11m.
- De bouwdiepte bedraagt niet meer dan 13 meter. De gelijkvloerse verdieping kan dieper met een maximum van 17m, en ten minste 35% van de kavel dient groen te blijven (geen enkele vorm van verharding).
- In functie van de uitbating van een handelszaak kan een ruimere gelijkvloerse bouwdiepte toegestaan worden. Dit echter in functie van de beoogde uitbating. In de aanvraag dient de nood aan bijkomende bouwdiepte gemotiveerd te worden aangetoond.
- Het inrichten van een volwaardige woonverdieping onder de daklaag is niet toegestaan.
- Opsplitsen van een bestaande ééngezinswoning in meerdere woningen of het oprichten van een meergezinswoning moet voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - De voorgevelbreedte bedraagt meer dan 7m,
 - De netto bewoonbare vloeroppervlakte bedraagt meer dan 210 m²,
 - Er wordt minstens één woning met een netto bewoonbare vloeroppervlakte van 135 m² en een kwalitatieve buitenruimte van minstens 20 m² voorzien,
 - Elke woning heeft een minimale netto bewoonbare vloeroppervlakte van 75 m²,
 - Er wordt geen volwaardige woonverdieping onder het dak voorzien.



Woningtypetoets (WTT) voor het bestaande weefsel

De keuze voor appartementen dient in de toekomst weloverwogen te gebeuren. Grondgebonden woningen (de rijwoning) als basistypologie in een dorp, zijn even goed in te zetten in een verdichtingsoperatie, ze dragen meer bij aan een betekenisvolle relatie met de straat of het plein en spelen zeer goed in op de woonwens van de Vlaming.

Het verdient aanbeveling om meergezinswoningen alleen te voorzien op bijzondere plekken, in projectzones (zie pagina 18) die een atypische oplossing vragen of net goed toelaten, of op moeilijke hoeken.

De woningtypetoets vormt een kader waarbinnen duidelijk wordt gedefinieerd waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar eengezinswoningen verplicht zijn en waar tweewoonsten mogelijk zijn. Het is geen verordenend instrument, maar een beoordelingskader om te bepalen welk type woning het meest geschikt is op een bepaald perceel. Dit gebeurt op een objectieve manier, door de omgeving, de burens, het perceel, het mogelijke volume en de parkeermogelijkheden op een uniforme wijze in beeld te brengen. Indien er wordt van afgeweken, dient de kwaliteitskamer advies te geven.

Doel van de woningtypetoets

- Over het volledige grondgebied van Wuustwezel wordt op dezelfde manier beoordeeld of meergezinswoningen al dan niet kan toegelaten worden op een bepaalde plaats. Dit geeft transparantie voor de burger.
- De speculatie met grondprijzen wordt tegengegaan. Een grond voor een eengezinswoning zal minder duur worden als duidelijk blijkt dat een meergezinswoning geen kans maakt.

Welke aanvragen moeten de woningtypetoets doorlopen?

De woningtypetoets moet toegepast worden bij:

- De nieuwbouw van meergezinswoningen, al dan niet na sloop van bestaande bebouwing.
- De verbouwing van een eengezinswoning naar een meergezinswoning.
- De verbouwing van een gebouw met een andere functie dan wonen naar een meergezinswoning.
- De verbouwing (of het bouwen na sloop) van een handelshuis met 1 woonentiteit naar een handelshuis met 2 of meer woonentiteiten.
- Hoekpanden of-terreinen.

De WTT is niet bindend.

De vijf vragen van de woningtypetoets

De woningtypetoets omvat vijf vragen. De antwoorden op die vragen bepalen de relevantie van het gevraagde woningtype.

1. ONDERZOEK VAN HET GROTERE GEBIED EN DE SPECIFIEKE LIGGING

0: Kern Bredabaan (tussen Dorpstraat en Kloosterstraat)
1: Aanloop kern Bredaan
2: Straten in de historische linten: deel Dorpstraat, Kloosterstraat, deel Kalmthoutsesteenweg
3: Historische dorpshart: deel beschermd dorpsgezicht + deel Dorpstraat tussen Gasthuishoeve en beschermd dorpsgezicht
4: Overige straten

In de 'kern' en de 'aanloop kern' is er geen voorkeur voor één van beiden. De voorkeur van type (meergezins- of ééngezinswoningen) zal afhangen van de bestaande ruimtelijke context.

In de 'kern' en de 'aanloop kern' kunnen nieuwe projecten (bv. op de locatie van de Delhaize, zie ontwerpend onderzoek) die zoeken naar gemengde woonvormen, alternatieve woonvormen met daktuinen, gemeenschappelijke ontspanningsruimte, wonen boven winkels... Geen monotone vlakke en eenzijdig op retail gerichte volumes meer die veel ruimte innemen, maar kwalitatieve gemengde projecten op maat van het dorp. Appartementen kunnen hier, maar enkel als ze een kwalitatieve architectuur en aangenaam wonen mogelijk maken.

In de overige deelzones van de dorpskern: de historische kern en in het historisch dorpshart worden eengezinswoningen aangemoedigd. Aan percelen in het historische dorpshart worden er 3 punten toegekend. Hier zijn meergezinswoningen dissonant. Om nog iets van de dorpse sfeer van Wuustwezel te bewaren, is het belangrijk om in deze zone net iets strenger te zijn dan in andere zones.

In alle andere straten zijn in principe enkel eengezinswoningen toegelaten.

2. ONDERZOEK VAN DE BUURT: 5 PANDEN LINKS, 5 PANDEN RECHTS, 10 PANDEN AAN DE OVERZIJDE

0: minder dan de helft van de panden is een eengezinswoning
1: tussen de helft en minder dan driekwart van de panden is eengezinswoning
2: driekwart of meer van de panden is een eengezinswoning

De onmiddellijke buurt is van groot belang voor de toekomstige invulling van een terrein. Als de buurt voornamelijk bestaat uit eengezinswoningen, dan kan een meergezinswoning atypisch overkomen. Er kan ook hinder zijn op het gebied van privacy of densiteit. Schaduwwerking kan ook problemen opleveren door het verschil in situering van de leefruimte of het (doorgaans grotere) volume. Deze specifieke vraag bekijkt dan ook de woningtypologie van de buurt.

Als de helft of meer van de panden eengezinswoningen zijn, dan kunnen we er van uit gaan dat een eengezinswoning in deze context beter op zijn plaats is, en wordt een score 1 toegevoegd. Als zelfs driekwart van de panden eengezinswoningen zijn, is er sprake van een zeer typische woonbuurt, en wordt score 2 toegekend. Als meer dan de helft van de panden al andere functies heeft (appartementen, handel, voorzieningen, ...) dan wil dat zeggen dat de buurt niet meer als een monofunctionele straat met eengezinswoningen kan beschouwd worden, en is score 0 het passende antwoord.

Soms is de context niet zo duidelijk en worden volgende richtlijnen gevolgd:

- Voor het bepalen van de twintig dichtstbijzijnde panden wordt gekeken binnen een afstand van maximaal honderd meter, of binnen de 'zichtbare' perimeter. Vooral in buitengebied kan het voorkomen dat de 'twintig dichtstbijzijnde panden' al ver verwijderd liggen van het te bebouwen terrein of niet meer zichtbaar zijn door bochten in de weg. In dat geval worden enkel de panden meegenomen die binnen een afstand van honderd meter liggen of panden die nog zichtbaar zijn van aan het te ontwikkelen terrein. Het kan dus voorkomen dat er minder dan twintig panden bekeken worden.
- Als het te bebouwen terrein op een hoek ligt, worden de twintig dichtstbijzijnde zichtbare panden bekeken. Ook hier kunnen dit dus minder dan twintig panden zijn.
- Bij een plein wordt enkel de straatwand meegenomen waarin het terrein vervat zit, tenzij het plein minder dan 30 meter breed is, dan wordt ook de overzijde meegeteld.
- Bij een atypische straat, waar onvoldoende panden voorkomen, wordt de verhouding eerder gevoelsmatig bepaald.
- Bij grotere meergezinswoningen wordt de meergezinswoning niet als 1 meergezinswoning geteld, maar wordt elke inkompartij apart als 1 meergezinswoning geteld.

3. ONDERZOEK VAN DE NABURIGE PANDEN: PAND LINKS, PAND RECHTS

0: de aanpalende panden zijn geen eengezinswoningen
1: 1 van de aanpalende panden is een eengezinswoning
2: beide aanpalende panden zijn eengezinswoningen

De panden meteen naast het te ontwikkelen terrein zijn grotendeels bepalend voor de bouw mogelijkheden en de functie op het te bebouwen terrein. Als de naastliggende panden eengezinswoningen zijn, kan de realisatie van een tussenliggende meergezinswoning voor privacy-problemen zorgen. Dan is een eengezinswoning een betere keuze. Eengezinswoningen geven doorgaans minder inkijk in naastgelegen tuinen dan meergezinswoningen met leefruimtes op verdiepingen.

4. ONDERZOEK VAN DE MOGELIJKHEDEN VAN PARKEREN OP HET TERREIN

0: parkeren kan ondergronds (een parkeerbak van minstens 15m*25m is mogelijk)
1: parkeren kan op het gelijkvloers of met een lift ondergronds
2: parkeren kan niet op eigen terrein opgevangen worden

Rekening houdend met 1,5 pp per woning.

Als ondergronds parkeren mogelijk is (ook al wordt het niet geëist), worden geen punten toegekend. Het terrein moet dan voldoende groot zijn om een 'normale' parkeergarage te realiseren met een normale hellingsgraad. Hierbij wordt uitgegaan van een vereiste ruimte van minimum 13 meter breed en 25 meter diep (de ruimte die nodig is voor de helling, een rijbaan en parkeervakken. Mits het gebruik van een autolift kan de parkeerbak eventueel kleiner voorzien worden, zie ook verder: parkeerrichtlijnen). Achter de parkeerbak moet bovendien ruimte overblijven voor een kwalitatieve tuin, dit wil zeggen dat de tuin voldoende groot is (minstens 35% van het perceel), niet verhard en groen ingericht. Bij verbouwingen kunnen we er meestal van uit gaan dat een ondergrondse parkeergarage niet mogelijk is. Een parkeerbak wordt immers bij voorkeur onder het hoofdgebouw voorzien, wat bij een verbouwing technisch quasi onmogelijk is.

Score 1 wordt toegepast als het stallen van minstens 1,5 wagen/woning mogelijk is op eigen terrein, maar niet ondergronds. Daarbij is het belangrijk dat dit niet ten koste gaat van de kwaliteit van de private tuin.

Sommige terreinen zijn niet breed of diep genoeg om een ondergrondse of gelijkvloerse parkeervoorziening in te plannen en zijn daardoor minder geschikt voor meergezinswoningen (omdat de parkeerbehoefte volledig wordt afgewenteld op het openbaar domein). Indien parkeren op eigen terrein niet mogelijk is, worden 2 punten toegekend.

5. ONDERZOEK VAN HET MOGELIJK AANTAL BOUWLAGEN

0: het mogelijk aantal bouwlagen bedraagt meer dan 3
1: het mogelijk aantal bouwlagen bedraagt 3
2: het aantal bouwlagen is minder dan 3

Eengezinswoningen in Wuustwezel bestaan doorgaans uit één of twee bouwlagen met hellend dak. Hogere volumes zijn normaal meer geschikt voor meergezinswoningen. Afhankelijk van de mogelijke bouwhoogte kan dus een uitspraak gedaan worden over de wenselijkheid van het creëren van een eengezinswoning. We kijken hiervoor naar de richtlijnen (zie vorige hoofdstuk) en de plaatselijke context. De andere panden in de onmiddellijke omgeving zijn dan bepalend voor de bouwhoogte van het te ontwikkelen terrein. Ook verbouwingen worden op deze manier bekeken.

Indien de richtlijnen (zie vorig hoofdstuk) of plaatselijke context meer dan drie bouwlagen toelaten, is er geen voorkeur voor een eengezinswoning. Er worden dan geen punten toegekend.

Indien de richtlijnen (zie vorig hoofdstuk) of de plaatselijke context net drie bouwlagen toelaten, is er een lichte voorkeur voor een eengezinswoning en wordt score 1 toegekend. In een pand met drie bouwlagen is het immers doorgaans perfect mogelijk om een ruimere eengezinswoning te voorzien. Een verbouwing van een pand met twee bouwlagen waarbij de aanpalende bebouwing drie bouwlagen telt, kan doorgaans perfect opgetrokken worden tot drie bouwlagen. Een pand met twee hoge bouwlagen, die bij dezelfde kroonlijsthoogte gemakkelijk tot drie bouwlagen kan worden omgevormd, en waarbij de plaatselijke context of de voorschriften dit toelaten, valt ook onder deze categorie.

Indien de richtlijnen (zie vorig hoofdstuk) of de plaatselijke context minder dan drie bouwlagen toelaten, is er een duidelijke voorkeur voor eengezinswoningen, en worden 2 punten toegekend. Panden met tweeënhalve bouwlaag onder de kroonlijst of met een kroonlijsthoogte tot 7,5 meter vallen onder deze categorie.

Resultaat

- 7 of meer: Eengezinswoning(en) is/zijn AANGEWEZEN
- 5 of 6: Eengezinswoning(en) heeft/hebben de VOORKEUR. Afwijken kan volgens getrapt systeem: voorkeur 1 1: eengezinswoningen(en) voorkeur 2: 2 of meer tweewoonsten, voorkeur 3: meergezinswoning
- 4 of minder: GEEN VOORKEUR voor een bepaald woningtype

Beeldkwaliteitsrichtlijnen voor bebouwing

De beeldkwaliteitsrichtlijnen hebben als doel om het waardevolle bebouwingsbeeld van Wuustwezel te behouden en te versterken.

Waardevolle en karakteristieke gebouwen

Voor de gebouwen die beschermd zijn als monument, of die opgenomen zijn in de inventaris bouwkundig erfgoed, staat het behoud voorop. Deze reeks wordt aangevuld met karakteristieke en beeldbepalende gebouwen en ensembles.

RICHTLIJNEN

- Absoluut behoud van monumenten en gebouwen opgenomen in de Inventaris Onroerend Erfgoed (bv. Oud Gemeentehuis, kerk, pastoriej...)
- Behoud van de karakteristieke en beeldbepalende gebouwen.
 - Een gebouw wordt als karakteristiek/beeldbepalend beschouwd als het een grote culturele waarde en/of een grote locuswaarde heeft. De gebruikswaarde wordt als randvoorwaarde voor toekomstige ontwikkeling meegenomen in de afweging
 - De gebruikswaarde heeft betrekking op de mate waarin het gebouw aan actuele gebruiksvragen kan beantwoorden. De gebruikswaarde verschilt voor eenzelfde gebouw van gebruiker tot gebruiker. De economische waarde is een afgeleide van de gebruikswaarde. Indien het gebouw een zeer kleine gebruikswaarde heeft, kan het herbouwd worden rekening houdend met de karakteristieke kenmerken van het pand.
 - Een gebouw heeft culturele waarde als het getuigt van actuele of historische eigentijdsheid. Bepaalde gebouwen spelen een rol bij het herdenken, herinneren of leren kennen van gebeurtenissen uit het verleden, of van het verleden tout court. Concreet gaat het dan over beschermde monumenten, gebouwen die opgenomen zijn in de inventaris van het onroerend erfgoed of gebouwen die een specifieke culturele waarde hebben, denk hierbij aan bepaalde functies van weleer (een café, ambacht, ...).
 - De locuswaarde van een gebouw komt tot stand door de mate waarin een gebouw de dorpsstructuur ondersteunt of een bepalend deel is van een groter kwalitatief geheel. Gehelen kunnen onder meer een gebouwensemble, een straatbeeld of een dorpsgezicht zijn. De locuswaarde is een waarde die geëvalueerd moet worden met betrekking tot de omgeving.
 - De weging dient te gebeuren in samenspraak met de IOED en eventueel in overleg met de kwaliteitskamer. Stramien heeft een aanzet gemaakt. Deze gebouwen zijn aangeduid op de structuurschets.
 - Uitgangspunt voor deze gebouwen is behoud. Indien het gebouw verkrot is, mag het herbouwd worden mits behoud van de vorm en de belangrijkste kenmerken (kroonlijst, baksteen, plint, raamopeningen). Hierover oordeelt de kwaliteitskamer die het college en de GOA adviseert.
 - Indien er toch afgebroken wordt, dient het nieuwe voorstel beter te zijn (of op zijn minst even goed), als hetgeen wordt afgebroken. Hierover oordeelt de kwaliteitskamer die het college en de GOA adviseert.



Ensemble Dorpsstraat 18-28



Karakteristiek gebouw in de Dorpsstraat 58



Ensemble Dorpsstraat 18-28



Karakteristiek gebouw in de Dorpsstraat 86



Ensemble Bredabaan 466-470

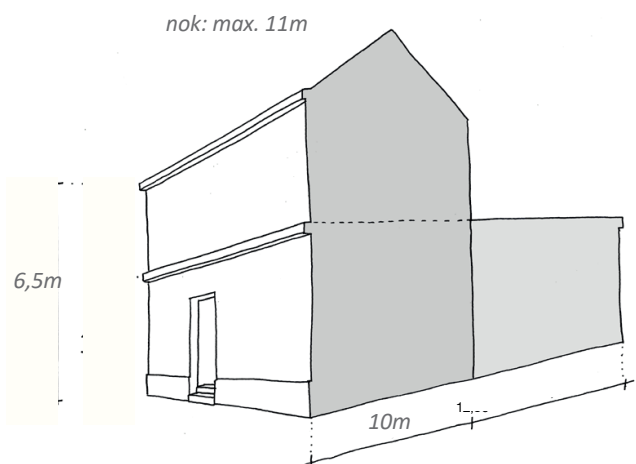
- Behoud van ensembles. Herbouw van de ensembles op een gewijzigde plaats is mogelijk in functie van het algemeen belang en/of indien kan aangetoond worden dat dit de goede ruimtelijke ordening ten goede komt. Herbouw dient te gebeuren met minstens behoud van de architecturale stijl, bouwvolume en typologie. De projectvoorstellen voor herbouw van ensembles dienen te worden voorgelegd aan de KK.
 - Het gaat om gehelen van karakteristieke gebouwen die de identiteit van het dorp nu of in de toekomst ondersteunen.
 - Het kan gaan om homogene (éénzelfde tijdsperiode, dezelfde karakteristieken) of heterogene gehelen (verschillende tijdsperiodes). Het geheel heeft naar beeldwaarde een duidelijke meerwaarde bovenop de som der delen.
 - Het gaat om een geheel van gebouwen met dezelfde kenmerken, of om een geheel van gebouwen waar net meer eenheid gewenst is.
 - De volgende ensembles worden waargenomen:
 - Ensemble 1: Dorpsstraat 18-28
 - Ensemble 2: Dorpsstraat 58-86, 75-97
 - Ensemble 3: Bredabaan 466-470

Anderzijds moet er naast de aandacht voor het behoud, ook ruimte zijn voor vernieuwing. Deze vernieuwing ontstaat idealiter binnen de bestaande structuren van percelen en panden langs de historische linten en zoekt daarbij naar een aanvulling op de bestaande beeldkwaliteit. De beeldkwaliteit wordt bepaald door 4 principes:

- Korrel van het weefsel
- Kwaliteit van de gevel
- Parkeren
- Materialiteit



RICHTLIJNEN VOOR HET HISTORISCHE DORPSHART (Bron: Blauwdruk)



Korrel van het weefsel (beukmaat, hoogte en diepte)

De richtlijnen mbt de schaal/korrel staan beschreven op pagina 18-19.

Kwaliteit van de gevel

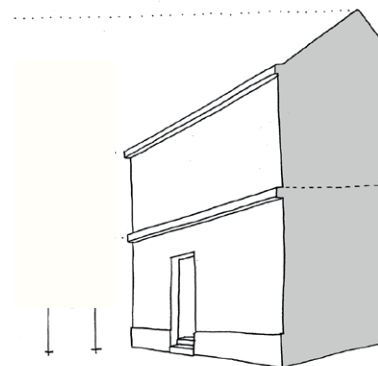
Voor de kwaliteit van de gevels gaat de lezing in op de gevelgeleding (horizontaal, verticaal, verspringingen...), de plint (leesbaarheid en relatie tot de straat) en het dakenlandschap. Al deze facetten zijn van belang bij de dorpse lezing van Wuustwezel.

RICHTLIJNEN

- Het gevelvlak en het dakvlak zijn continu. Grote erkers en/of dakkapellen zijn niet toegelaten. Ze zorgen dikwijls voor een te complexe architectuur en een verlies van schaal en dorpse eigenheid.
- Een solide gelijkvloerse verdieping verzorgt de relatie met de begane grond, de straat. Ze is bepalend voor de levendigheid en de kwaliteit van de straat. Een minimale vrije hoogte van 3.00 meter wordt opgelegd. Bovendien dient ernaar gestreefd te worden voldoende leefruimte (woonkamer, keuken, eetkamer) aan de straatzijde te voorzien.
- Er is een logische verhouding tussen gesloten en open vlakken. Voldoende gesloten gevelvlakken zijn nodig om het gebouw op de grond te doen staan.
- Blinde gevels moeten worden afgewerkt in het gevel- of dakbedekkingsmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt, tenzij het een wachtgevel betreft. Deze laatste wordt afgewerkt met duurzame materialen die de waterdichtheid van de scheidingsmuren verzekeren en die in harmonie zijn met de omgeving. Bij het aanbouwen worden de niet afgewerkte delen van wachtgevels afgewerkt door de bouwheer die het laatst bouwt.

EXTRA RICHTLIJNEN VOOR HET HISTORISCHE DORPSHART (DEEL BESCHERMD DORPSGEZICHT EN DEEL TUSSEN DE GASTHUISHOEVE EN HET BESCHERMD DORPSGEZICHT)

- Het is niet toegelaten om onder het dak een afzonderlijke wooneenheid (inbegrepen dak-uitbouwen, terrassen, grote ramen e.d.) onder te brengen. Enkel slaapkamers, bergingen, badkamers e.d. zijn toegelaten.
- De verticaliteit dient bewaard en benadrukt te worden: de raamopeningen zijn hoger dan breed op de volwaardige bouwlagen.



RICHTLIJNEN VOOR HET HISTORISCHE DORPSHART (Bron: Blauwdruk)

Parkeren

De gemeente Wuustwezel wenst hoog in te zetten op verkeersleefbaarheid van de kern(en). Hoewel het geen ambitie is te evolueren naar autovrije kernen, moet het de betrachting zijn om het gebruik van alternatieve vervoersmodi (fiets, te voet,...) binnen de kernen maximaal te faciliteren en aan te moedigen. Het is de overtuiging van het gemeentebestuur dat dit slechts kan middels de uitbouw van goede infrastructuur, die het gebruik van alternatieve vervoersmiddelen ook effectief ondersteunt en stimuleert. Dit is echter niet alleen een zaak van publiek domein. Ook de private ontwikkelingen met een impact op verkeersleefbaarheid moeten oordeelkundig en op doeltreffende wijze bijdragen aan een verhoging van die verkeersleefbaarheid. En het moet de ambitie zijn verder te gaan dan het louter respecteren van een starre parkingnorm (bv. 1.5 pp/wooneenheid).

Het is dan ook van belang dat bij de ontwikkeling van projecten een evenwichtig en goed voorstel wordt geformuleerd met betrekking tot het parkeer- en mobiliteitsaspect. Hierbij moet het uitgangspunt zijn het stimuleren van het gebruik van alternatieve vervoersmiddelen. Waar mogelijk moet het project ook een meerwaarde bieden voor een goed uitgebouwd publiek domein dat fietsgebruik en verplaatsing te voet ondersteunt. Mits een degelijk onderbouwd, realistisch en functioneel voorstel inzake parkeer- en mobiliteitsafwikkeling moet de gemeente in overleg met de ontwikkelaar de parkeernorm zelf kunnen invullen.

RICHTLIJNEN

- Het voorzien van garagepoorten in de gelijkvloerse bouwlaag werkt sterk beeldkwaliteits-verlagend en heeft een nadelige invloed op het functioneren van het openbaar domein. Om die reden dient in de gehele dorpskern het voorzien van individuele garagepoorten tot een minimum te worden beperkt. Vooral in de gesloten of gegroepeerde bebouwingsgehlen zijn garagepoorten te vermijden en dient te worden gezocht naar alternatieven. Hierbij moet gedacht worden aan gebundelde toegangen naar gegroepeerde parkings, groepsgarages maar ook parkeren op openbaar domein. In de overige straten en wijken is de bestaande regelgeving van toepassing.
- Indien een garagepoort wordt voorzien, dient voldaan te worden aan volgende voorwaarden
 - Er wordt geen afbreuk gedaan aan de bestaande waardevolle karakteristieken van de gevel;
 - De voorgevel breder is dan 9 m;
 - Naast een garage is er ook bewoning of een andere volwaardige functie op de begane grond aan de straatzijde;
 - De garagepoort wordt op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de gevel, zowel architecturaal als stedenbouwkundig.
- Parkeren (al of niet in bijgebouwen) op het achterliggend perceel – zowel voor eengezinswoningen als meergezinswoningen – is enkel mogelijk indien voldaan wordt aan volgende voorwaarden:
 - Minstens 35% van het perceel kan niet verhard worden en moet groen ingericht worden als tuinzone.
 - De oppervlakte van nieuwe bijgebouwen is beperkt tot 10% van de perceels-oppervlakte met een maximum van 75 m².
- Ondergrondse parkeren wordt aangemoedigd, daarbij zijn de technische voorwaarden voor een vlot functioneren nauwlettend in het oog te houden.
 - Het terrein moet voldoende groot zijn om een 'normale' parkeergarage te realiseren met een normale hellingsgraad (zie ook gemeentelijke richtlijnen voor parkings bij meergezinswoningen). Dat betekent dat de parkeerbak minimum 13 meter breed moet zijn en 25 meter diep (de ruimte die nodig is voor de helling, een rijbaan en parkeervakken). Van deze minimale afmeting voor een parkeerbak kan worden afgeweken indien wordt gewerkt met een autolift.
 - Achter de parkeerbak moet bovendien ruimte overblijven voor een kwalitatieve tuin, dit wil zeggen dat de tuin voldoende groot is (minstens 35% van het perceel), niet verhard en groen ingericht. Bij verbouwingen kunnen we er meestal van uit gaan dat een ondergrondse parkeergarage niet mogelijk is. Een parkeerbak wordt immers bij voorkeur onder het hoofdgebouw voorzien, wat bij een verbouwing technisch quasi onmogelijk is.

Materialiteit en detaillering

De voorkeur gaat uit naar een materiaalkeuze die inzet op samenhang, eerder dan op verschil. Daarnaast hoort elk gebouw bij te dragen aan een rijke schakering van het dorpse straatbeeld.

RICHTLIJNEN

- De gevel wordt opgebouwd uit hoogwaardige, kwalitatieve en voldoende esthetisch verantwoorde gevelmaterialen: baksteen, natuursteen, ... Het wordt niet wenselijk geacht een exhaustieve lijst samen te stellen met opsomming van toegelaten/verboden materialen. Er dient wel samenhang aangetoond te worden met het materiaal- en kleurgebruik in de omgeving. Materiaal- of kleurgebruik dat er mede op gericht is het gebouw in zijn verschijningsvorm te doen afsteken in de omgeving wordt niet aanvaard.
- De straatgevel dient te worden voorzien van een plint in arduin, zichtbeton of een cementband van minimum 30cm hoogte, al of niet geschilderd.
- Gevelreliëf is van belang en wordt bekomen door: voldoende dag-diepte, gearticuleerde kroonlijst, verschillende gevelvlakken...
- Minimaal 40% van de oppervlakte van de voorgevel dient te bestaan uit raam- en deuropeningen.
- Erkers mogen niet breder zijn dan de helft van de breedte van de gevel, niet hoger zijn dan 1 bouwlaag en maximaal 50cm uitsteken.
- De dak-basis dient te worden voorzien van een kroonlijst (bakgoot) of een architecturaal equivalent.
- Het gebruik van dakkapellen aan de straatzijde is principieel verboden. Slechts in omvang beperkte dakkapellen (elke dakkapel heeft een maximale breedte van 1,5 m- als architecturaal accent kunnen eventueel worden aanvaard. Dakkapellen springen steeds minimaal 40 cm terug ten opzichte van de dak-basis.
- Het gebruik van dakvlakvensters is toegelaten.

Definities

Beeldkwaliteit: de kwaliteit van de verschijningsvorm van een gebouw, een object of een omgeving of de samenstelling daarvan. Het gaat in hoofdzaak om het uitzicht en de onderlinge samenhang tussen de bebouwde en onbebouwde ruimtelijke elementen. Het uitzicht en de samenhang worden enerzijds bepaald door de vormelijke kwaliteiten van de bebouwing (volumes, schaal, fijn-korreligheid, ritme, kleur) en van de onbebouwde ruimte (stratentracé, pleinen, enz.) en anderzijds door ervarings- en waarnemingsaspecten (de kwaliteit van zichten, geluiden of stilte, gevoel voor veiligheid, herkenbaarheid, herbergzaamheid, enz.).

Bouwdiepte: afstand vanaf de bouwlijn waar over de gehele diepte is of mag worden gebouwd, inclusief afdaken en uitbouwen, exclusief gelijkvloerse terrassen.

Bouwhoogte: hoogte gemeten vanaf het maaiveld tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes...

Bouwlaag: de ruimte tussen een vloer en het daarboven gelegen plafond, incl. een niet overdekt dakterras. De daklaag gevormd door een hellend dak wordt niet aanzien als een volwaardige bouwlaag.

Dissonant: niet harmoniërend, het ontbreken van harmonische samenhang.

Dorpskern: Volgende straten worden aangeduid als deel van de dorpskern: Kalmthoutsesteenweg (tot en met nr 121), Dorpsstraat (tot de brug over de Kleine Beek), Biest, Hagelkruis, Kloosterstraat, Gemeentepark, Alois Blommaertstraat, Guido Gezellelaan, Het Blok, Bruidsweg (nr 1a, 1b, 3 en 5), Gildenlaan, Hofakker (oneven zijde), Doelen, Akkerstraat (tot huisnummer en met nr 32), Gasthuisdreef; Achter d'Hoven, Boomgaard, Nieuwe Buiten, Sterke Peer, Lange Mie, Bredabaan (tussen nr 335 en 534)

Eengezinswoning (huis): gebouw bestaande uit één zelfstandige woning, waarbij de woning samenvalt met het volledige gebouw. Een eengezinswoning heeft een grondgebonden karakter.

Garage: Overdekte autostalling

Gevel: het buitenvlak van een gebouw. Het gevelvlak is niet alleen gevormd door de verticale delen van het gebouw, maar door alle uitbouwen en insprongen van het gebouw.

Gelijkvloers: onderste bouwlaag van een gebouw, gelegen boven de pas van het maaiveld.

Grondgebonden: er bestaat een rechtstreekse ruimtelijke, visuele en functionele relatie tussen de leefruimte(n) van een woning en een bij deze woning horende gelijkgrondse tuin.

Harmonische samenhang: Met harmonische samenhang wordt bedoeld dat een klaarblijkelijk verband bestaat tussen de typologische karakteristieken van gebouwenreeksen, gebouwen of delen van gebouwen, qua vorm, structuur, afmetingen, dakhelling, verdeling van gevelvlakken, materialen, afwerking van de scheidsmuren, verhouding muur/raam enz.

Hedendaagse architectuur: kwalitatieve architectuur met een strakke vormtaal en een zekere soberheid binnen het materiaalgebruik

Inbreiding: het opvullen van gebieden die reeds structureel aangetast zijn door bebouwing. Deze gebieden sluiten veelal niet aan op open onbebouwde ruimten en zijn er veelal niet structureel mee verbonden.

Meergezinswoning: gebouw bestaande uit minimum twee woonentiteiten waarvan minstens 1 met niet-grondgebonden karakter. Zijn meergezinswoningen: de kamerwoningen, de appartementsgebouwen, de studiocomplexen, de gebouwen waarin diverse types woonentiteiten voorkomen.

Onafhankelijk deskundige: een deskundige die in principe geen enkele binding heeft (noch professioneel, noch privé) met de gemeente Wuustwezel.

Perceel/kavel: een kadastraal bekend, aaneengesloten stuk grond, toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars. Een perceel kent slechts één kadastraal nummer;

Projectzone: een op de structuurschets aangeduid gebied of door de gemeente, al of niet in overleg met de KK, aan te duiden gebied voor kwalitatieve inbreidingsprojecten. In projectzones gelden er geen specifieke richtlijnen (zoals in de andere zones) m.b.t. hoogte, diepte en breedte van de gebouwen.

Tweewoonst: een opgesplitste eengezinswoning, bestaande uit twee woonentiteiten met grondgebonden karakter.

Typologie: bouwtype, bepaald door onder andere het aantal bouwlagen, bouwdiepte, de dakvorm en dakhelling, het open, halfopen of gesloten bouwverband, enz ...

Uitbreiding: het aansnijden van op zichzelf niet structureel aangetaste gebieden. Deze gebieden zijn meestal gelegen aan de rand van de bestaande kern en sluiten veelal aan op open onbebouwde ruimten en zijn er veelal, door hun ligging, structureel mee verbonden. Deze gebieden worden veelal ook ervaren als open ruimte gebieden.

Uitsprong: is een gedeelte van een gebouw, dat uitspringt t.o.v. de gevel of het dakvlak van dit gebouw. De uitsprong kan gesloten zijn of open.

Verappartementisering: tegenwoordig worden in Vlaamse dorpen steeds meer appartementsgebouwen gebouwd. In dorpskernen waar vroeger alleen maar laagbouw voorkwam, verrijzen nu bouwsels die boven alles uittorenen. Dat fenomeen wordt de appartementisering of verappartementisering van het platteland genoemd.

Wooneenheid, woonentiteit: het geheel van vertrekken voor de huisvesting van één gezin

Lijst van afkortingen

BVO: Bruto Verkoops-oppervlakte

CBS: College van burgemeester en schepenen

GOA: Gemeentelijke omgevingsambtenaar

GR: Gemeenteraad

NR(S): Huisnummers

KK: kwaliteitskamer

NBV: Netto Bewoonbare Vloeroppervlakte

VCRO: Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening

WTT: Woningtypetoets