ACHTER D'HOVEN

"Een hart voor Wuustwezel"

BEELDKWALITEITSPLAN
HAGELKRUIS WUUSTWEZEL
LV-architecten _ Grontmij

ACHTER D'HOVEN - *"Een hart voor Wuustwezel"*
Beeldkwaliteitsplan Hagelkruis Wuustwezel
LV-Architecten, Grontmij
oktober 2015

GEMEENTE WUUSTWEZEL

dienstverlening

LV-architecten b v b a

Grontmij

Inhoud

VOORAF 5

DEEL 1 | Visievorming
1 | De opgave 9
2 | Historiek 11
3 | Ruimtelijke context 13
4 | Bestaande kwaliteiten en mogelijkheden 19
5 | Ambities 25
6 | Het concept 27

DEEL 2 | Het plan
1 | Structuurplan 33
2 | Het Achter d'Hovenplein 35
3 | Wonen tussen plein en park 41
4 | Het park 53

DEEL 3 | Uitwerking
1 | Kengetallen en fasering 61
2 | Mobiliteit 65
3 | Duurzaamheid 69

DEEL 4 | Voorschriften
1 | Openbare ruimte 75
2 | Bebouwing 99
3 | Fietsenbergingen en voetpaden 119

Bijlagen
A | Voorbeeld woningindelingen 123
B | Watertoets 149



VOORAF

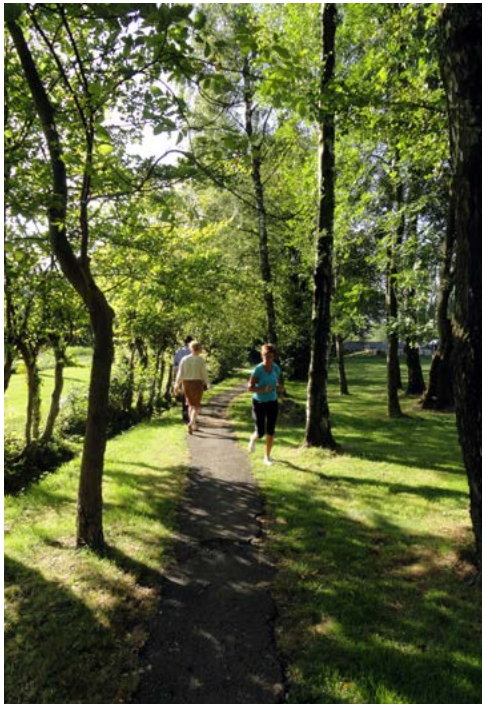
Dit beeldkwaliteitsplan is opgemaakt als globale basisvisie voor de ontwikkeling van het gebied Achter d'Hoven in Wuustwezel. Dit gebied wordt begrensd door Achter d'Hoven, Hagelkruis, de Bredabaan en de Kloosterstraat. Momenteel bestaat dit terrein uit private en gemeentelijke gronden met een grote grasvlakte, tuinen, een aantal woningen en een school. Het beeldkwaliteitsplan omschrijft de nieuwe invulling van dit gebied met de publieke ruimte en de verschillende bebouwingstypes. Het plan geeft richtlijnen voor de te realiseren bebouwing over de bouwdieptes en -hoogtes, materiaalgebruik en vormgeving. Tevens wordt de functionele invulling van bebouwing en publieke ruimtes aangeduid als leidraad voor verdere uitwerking.

Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld door LV-architecten in samenwerking met Grontmij en in opdracht van IGEAN dienstverlening. De opmaak van dit plan is begeleid door een kwaliteitskamer bestaande uit externe experten en afgevaardigden van zowel de gemeente Wuustwezel als IGEAN dienstverlening.

DEEL 1 | VISIEVORMING



Vroeger: Zicht op de site



Groen van Wuustwezel



Stedelijk plein van Wuustwezel:

1| De opgave

Het invullen van het gebied tussen de historische dorpskern van Wuustwezel en de Bredabaan is een uitdaging waarmee zorgvuldig moet worden omgesprongen. Door de historische evolutie van de dorpskern bleef dit gebied, op enkele woningen na, vrij van bebouwing. Nu Igean dienstverlening eigenaar is van de voormalige voetbalterreinen, nemen zij samen met de gemeente het voortouw voor de ontwikkeling van het volledige gebied. Een goede invulling van dit gebied vraagt een duidelijke visie. Door het opstellen van dit beeldkwaliteitsplan in de vorm van een masterplan, geven we een duidelijke kader waarbinnen het gebied kan worden ontwikkeld. Een doordachte visie voorkomt dat het gebied een aaneenschakeling wordt van 'deelontwikkelingen' waarbij het geheel en de kwaliteit uit het oog wordt verloren.

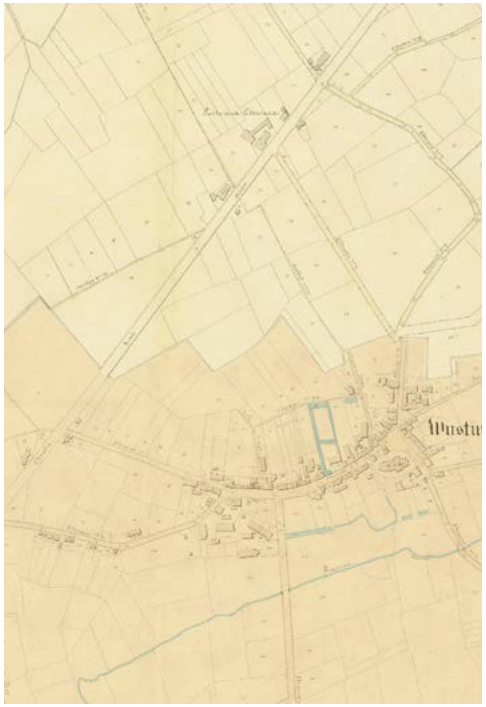
Deze visie is gevat in een beeldkwaliteitsplan dat is opgesteld als leiddraad voor:

- Invulling van de open ruimte in het centrum van Wuustwezel, momenteel zonder duidelijke functie.
- Een nieuwe betekenis voor deze locatie, rekening houdend met de historisch gegroeide context.
- Het aansluiten op de bestaande randen en achterkanten.
- Het betrekken van particuliere eigenaren bij de herontwikkeling van het gebied.
- De ontsluiting van de wijk en het op een veilige manier bereikbaar maken van de verschillende schoolomgevingen.
- Het creëren van een duidelijke verkeerscirculatie.
- De transformatie van het plein Achter d'Hoven van parkeerterrein tot een dynamische en levende plek in het centrum.
- Het creëren van een duurzame leefomgeving die beantwoordt aan huidige en toekomstige woonbehoeftes.

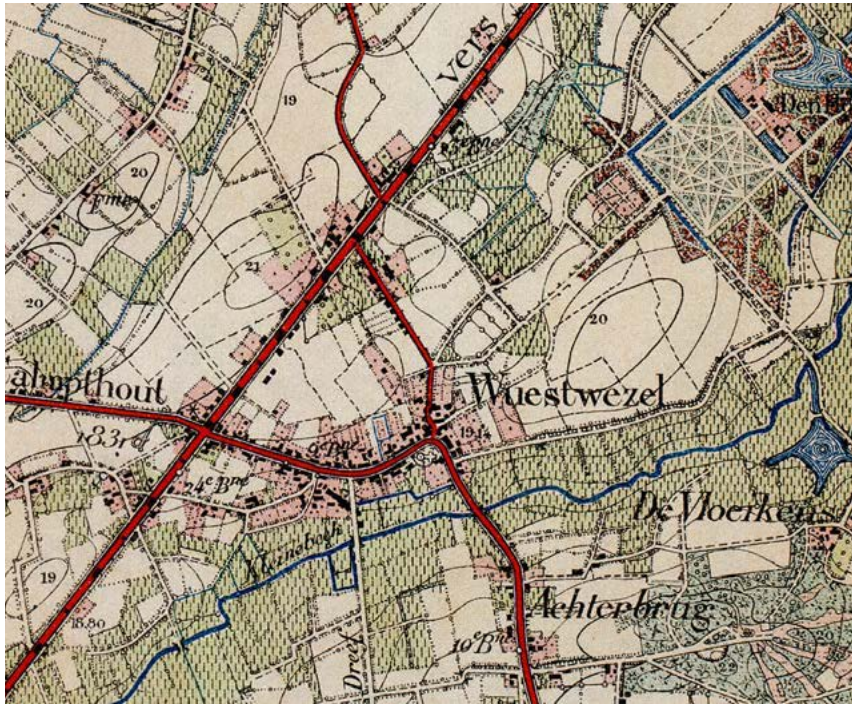
De mogelijkheden en kwaliteiten van de huidige locatie zijn in kaart gebracht waarbij met name thema's als mobiliteit, ontsluiting, verkeersveiligheid, duurzaamheid, groen en de lokale identiteit een grote rol spelen.



Ferrariskaart Wustwesel 1771-1778



Atlas der buurtwegen Wustwezel 1843-1845



Wuestwezel na 1876

2| Historiek

Het historische centrum van Wuustwezel ligt rond de O.L.V.-Hemelvaartkerk aan de Dorpsstraat. Langs de Dorpsstraat liggen dan ook de historisch waardevolle gebouwen van Wuustwezel, zoals het oude gemeentehuis, Hoeve Annie, Hoeve Lily, de bibliotheek, taverne 't Dorp en de pastorij. Dit zijn belangrijke beeldbepalende gebouwen die iedere inwoner van Wuustwezel kent.

Toen aan het begin van de 19de eeuw de Bredabaan werd aangelegd verplaatste het zwaartepunt van Wuustwezel zich langzaam maar zeker naar deze verbindingsweg tussen Antwerpen en Breda. Hier vestigden zich later dan ook de grote winkelketens en horeca. Het authentieke centrum rond de Dorpsstraat behield haar sociaal maatschappelijke invulling door de aanwezigheid van de plaatselijke openbare gebouwen en activiteiten (kerk, kadans, muziekschool, bibliotheek, parochiezaal, dienstencentrum, de wekelijkse markt, kermis, Achter d' Hovenfeesten,...).

Deze ontwikkeling creëerde Op deze manier is er een ruimtelijke 'scheiding' tussen de handel en sociale activiteiten. Tussen deze twee kernen ligt een open gebied dat het plangebied van dit beeldkwaliteitsplan vormt. Op de kaart van Wuustwezel is deze open plek zeer duidelijk waarneembaar. Het plangebied is daardoor een zeer strategisch gebied dat met uiterste zorg moet worden ingevuld. Mits een doordachte aanpak krijgt Wuustwezel een éénmalige kans op een nieuw hart. Dit hart maakt een verbinding tussen de handelsactiviteiten en de openbare en sociale activiteiten, waardoor er een verwevenheid komt tussen de verschillende functies van winkelen, wonen en vrije tijd.





Oude dorpskern rond de Dorpsstraat



Schoolomgeving Triangel Kloosterstraat





Verenigingsleven rond het trefpunt



Sportpark 't Kattegat

3| Ruimtelijke context

Achter d' Hoven ligt in het centrum van Wuustwezel. Tussen de handelskern rond de Bredabaan, de historische dorpskern rond de Dorpsstraat en de groene omgeving van het gemeentehuis met park en het aansluitend kasteeldomein Ginhoven, neemt het een strategische positie in binnen de gemeente.

Door de centrale ligging binnen het dorp, de nabijheid van drie scholen (De Wissel, Achter d'Hoven en Triangel), bushaltes op de Bredabaan en de uitvalsweg Kampweg naar het station van Brecht en de snelweg, is er met recht sprake van een ideale uitgangspositie voor inbreiding met een kernversterkend programma. Deze locatie is uiterst geschikt om centrum niet alleen versterken maar ook een nieuwe uitstraling geven.

In vele Vlaamse gemeenten vindt men een historisch gegroeide, compacte kern die het hart van het dorp vormt. Kenmerkend voor Wuustwezel is echter de verspreide opzet van voorzieningen en handel (de Dorpsstraat, gemeentehuis met park, sportpark Kattegat, het parochiecentrum, het verenigingsleven rond het Trefpunt, de handelskern langs de Bredabaan). Momenteel ontbreekt een echt "dorpsplein", dat het hart van het gemeenschapsleven vormt. Het huidige Achter d' Hovenplein is in zijn huidige opzet niet op schaal van de gemeente. Dit is zeer bepalend voor het functioneren en het beleven van het centrum en voor het plangebied.

Het plangebied is één van laatste reservegebieden in het dorp Wuustwezel waar inbreiding en toename van de woningvoorraad mogelijk is. Het plangebied Achter d' Hoven ligt centraal en kortbij de belangrijkste voorzieningen van het dorp. Daardoor biedt deze locatie ook mogelijkheden om andere functies onder te brengen dan wonen alleen. Daarom wordt naast een kernversterkend woningaanbod in het beeldkwaliteitsplan ruimte en mogelijkheden gelaten voor woonondersteunende functies. Door de strategische ligging binnen het centrum is het aangewezen het gebied niet vol te bouwen en voldoende aandacht te hebben voor het groene karakter. Wuustwezel is een dorp in en aan het platteland. Deze kwaliteit van groen en openheid moet ook aanwezig zijn in het beeldkwaliteitsplan.



parochiecentrum



GC Kadens



Kasteel Ginhoven



Pastorij



Poort naar het platteland



Taverne 't Dorp



Huis van het kind



Oud gemeentehuis



Gemeentehuis

Beeldbepalende gebouwen in Wuustwezel



ligging van het plangebied in het hart van Wuustwezel



Zicht op het "open" hart van Wuustwezel



Poort naar het platteland

Wuustwezel is in eerste plaats een plattelandsgemeente. Dit wordt ook duidelijk in de architectuur van de belangrijke Wuustwezelse gebouwen. Wuustwezel wil zich profileren als groene gemeente. Deze profilering werd recent kracht bijgezet door de bouw van de Poort naar het platteland.





Open terreinen van het laagdynamisch binnengebied



Voormalige toegang voetbalvelden



Kerkwegel aan Hagelkruis



Kerkwegel aan voormalige chiroterreinen

4| Bestaande kwaliteiten en mogelijkheden

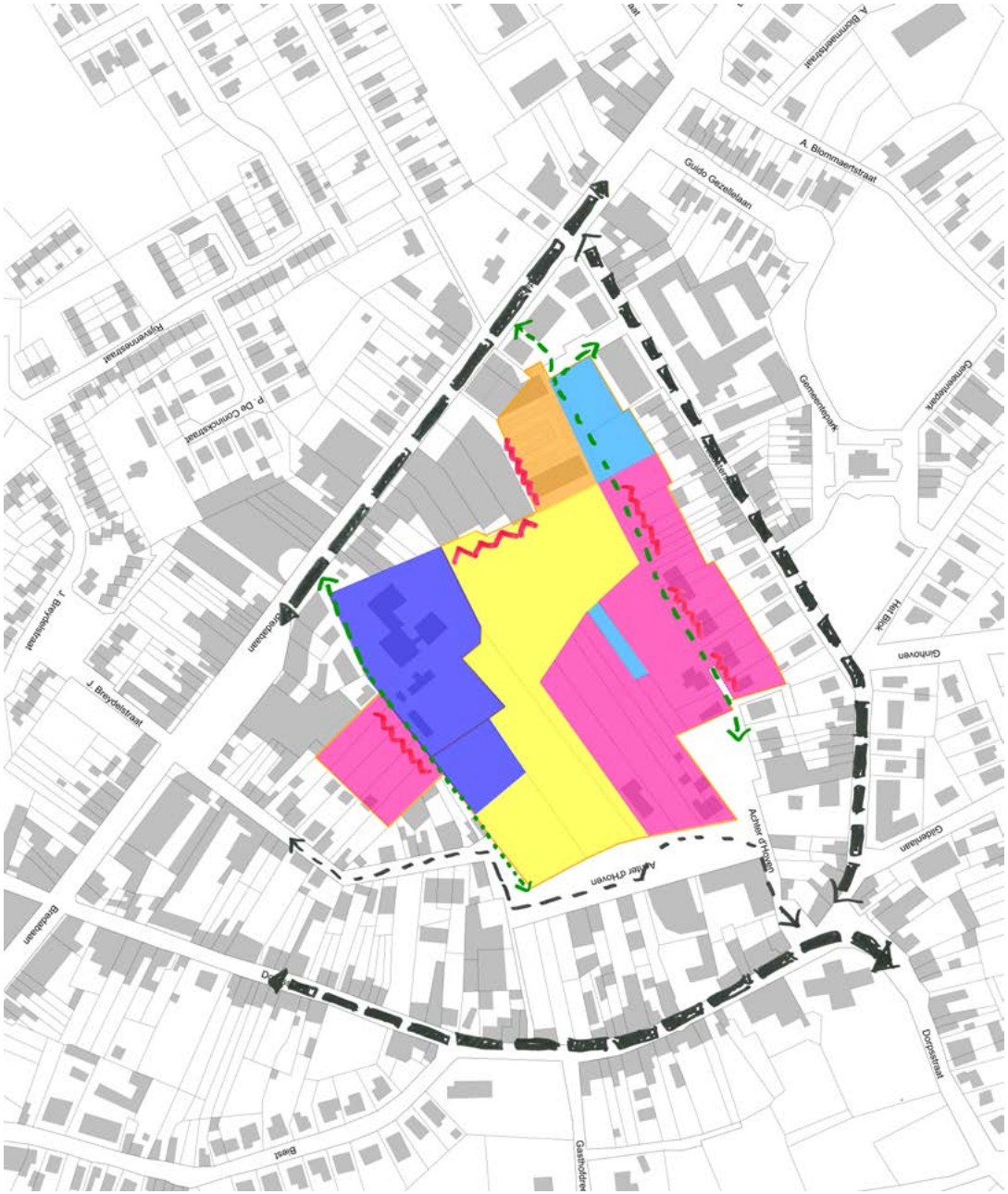
Ondanks de centrale ligging wordt de site momenteel gekenmerkt door open terreinen met een laag dynamisch gebruik. Er zijn momenteel geen sterke identiteits- of beeldbepalende elementen aanwezig op de site. Karakter en identiteit zullen dus moeten worden gemaakt met de context van het dorp als leidraad.

Het plan sluit aan op verschillende gebieden met elk eigen kwaliteiten:
- Het plein Achter d'Hoven
- Winkelgebied Bredabaan
- Schoolomgevingen
- Kleinschalige woonwijken

Een belangrijk kenmerk zijn de verkeersroutes van fietsers en voetgangers die de deelgebieden onderling verbinden. Ze zijn voor de planopmaak een belangrijk uitgangspunt. Het plan beoogt deze bestaande netwerken te versterken, zodat de verbinding tussen de handelskern en de Dorpsstraat nog meer wordt onderstreept.

In de huidige situatie wordt het plein Achter d'Hoven regelmatig gebruikt als sluiproute voor autoverkeer van de Bredabaan naar de Dorpsstraat. Het autoverkeer loopt kriskras door elkaar, waardoor er een onduidelijke en weinig uitnodigende omgeving wordt gecreëerd voor fietsers en voetgangers. Dit maakt dat er weinig wordt gespeeld en geleefd op het plein: de potentie van het plein te functioneren als verblijfsgebied blijft grotendeels onbenut.
Het nieuwe plan wordt aangegrepen om het Achter d' Hovenplein autoluw te maken, waardoor het een ontmoetingsplaats wordt voor de inwoners van Wuustwezel. De parkeergelegenheid wordt behouden, maar het doorgaand verkeer wordt afgeleid rond het vernieuwde Achter 'd Hovenplein.

Het plangebeid is momenteel bereikbaar via Hagelkruis naar de Bredabaan en via het Achter d' Hovenplein naar de Dorpsstraat. Gezien de aanzienlijke toename van woningen in het gebied worden twee bijkomende ontsluitingen noodzakelijk. Op deze manier worden de verkeersstromen verdeeld.
Met het plan worden de bestaande toegangen ter hoogte van het schooltje Achter 'd Hoven en aan de parkeerplaats



Privegronden
Gemeente gronden
Basisschool Achter d'Hoven
Kerkfabriek
IGEAN
Achterkantsituatie
Verkeersroute - auto's
Verkeersroute - fietsers /voetgangers

analyse bestaande situatie

aan de Delhaize opgewaardeerd tot volwaardige toegangspoorten. Deze ontsluiting wordt afgewerkt waarbij rekening wordt gehouden met een veilige schoolomgeving.
Een ontsluiting via de Kloosterstraat en het Kloosterhof wordt niet weerhouden omwille van de veiligheid met betrekking tot de schoolomgeving van de vrije basisschool Triangel.



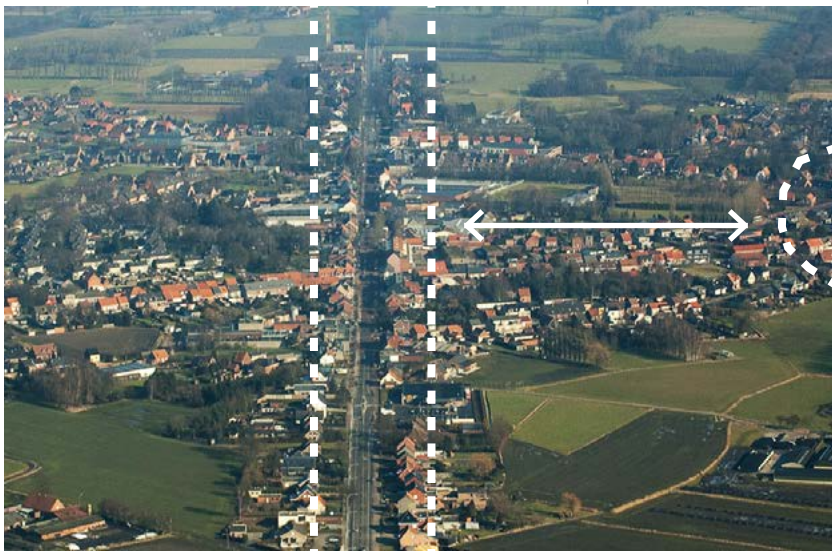
Historisch centrum rond de Dorpsstraat



Historisch centrum rond de Dorpsstraat



Historisch centrum rond de Kloosterstraat



Een leegte verdeelt Wuustwezel in een 'baandorp' en een historisch centrum.



Alle functies grijpen aan rond de Bredabaan .. waardoor er rond de Bredabaan op piekmomenten parkeerproblemen ontstaan.





aanduiding plangebied


ruimtelijke raamwerk van hoogwaardige structuur- en beeldbepalende groene voetgangersrelaties binnen het centrum
Delhaize
P
gemeentepark
gemeentehuis
Kloosterstraat
randafwerking
Ginhoven
P
basis-school
particulier
Rijsvennen
Bredabaan
rand-afwerking
gemengde functies
P
Achter d'Hoven
P
Hagelkruis
Kadanz
Dorpsstraat
OLV
dorpskern
Gasthuisdreef
vallei van de Aa

5| Ambities

Voor invulling van een gebied, zo waardevol voor de toekomst van Wuustwezel, moet een kwalitatief hoogstaand resultaat worden nagestreefd.

De ambities zijn tweeledig. Enerzijds voorziet het plan een duurzame, veilige en groene woonwijk. Anderzijds benut het plan de mogelijkheid om van het nieuwe park en het Achter d' Hovenplein een ontmoetingsplaats te maken voor alle inwoners van Wuustwezel.

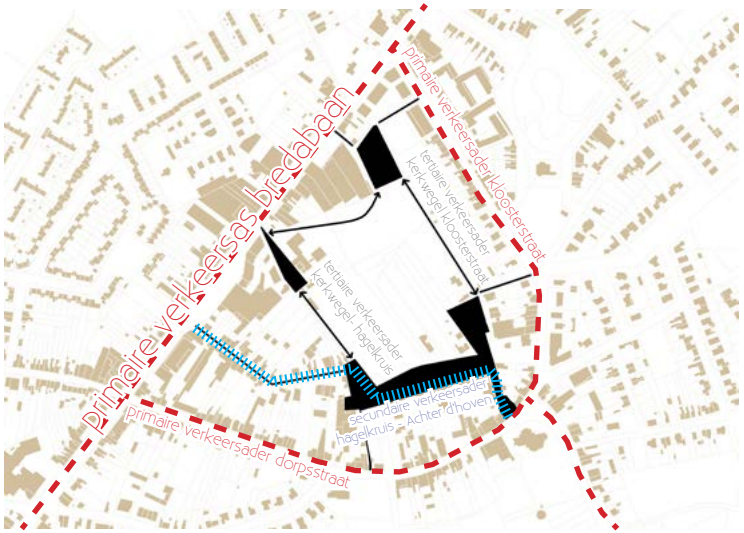
Volgende uitgangspunten vormen de basis voor de ontwikkelingsvisie: efficiënt ruimtegebruik, sociale cohesie, duurzaamheid, betaalbaar wonen en kwaliteitsvol groen. De ruimte moet optimaal benut worden om deze verschillende kwaliteiten te ondersteunen. Rekening houden met de verschillende schaalniveau, materiaalgebruik en inrichting van de openbare ruimte en het beoogde programma spelen hierbij een belangrijke rol. De ambitie is om verschillende plekken te creëren een specifieke functie. . Zo komen er duidelijke rustplekken maar ook duidelijke ontmoetingsplaatsen, duidelijke openbare en duidelijke privéruimten. Het plan beoogt een grote diversiteit aan bewoners (jonge gezinnen, oudere mensen, alleenstaanden,...) door verscheidene woningtypologieën te voorzien. Er worden kansen gecreëerd voor de huidige grondeigenaren, zowel de privé- als de publieke eigenaren. De wijk krijgt een zeer groen karakter op verschillende niveau's: privétuinen, openbare ruimte en een openbaar park voor het volledige gebied en alle inwoners van Wuustwezel.

Duurzaamheid staat centraal. Zowel op grote schaal als kleine schaal wordt respectvol omgegaan met de ruimte die voorhanden is. Het plan vertrekt van een voldoende dichte bebouwing, maar zonder dat dit het open en groene karakter uit het oog verliest. Dit maakt dat de wijk niet alleen aan de huidige, maar ook aan de toekomstige behoeftes dient te voldoen. De wijk moet leefbaar zijn. Net zoals licht en lucht belangrijk zijn voor elke woning, , is dit ook enorm belangrijk voor de wijk op grote schaal. De bewoners moeten kunnen leven en ademen in de wijk.
Daarnaast betekent duurzaam bouwen ook gezond bouwen. We streven daarom naar een minimum E-peil van 50 voor alle woningen. Uiteraard moet de regelgeving die van toepassing is op het moment van de bouwaanvragen worden gerespecteerd.

De te gebruiken materialen worden beschouwd in hun volledige kringloop. Waar komen ze vandaan? Wat gebeurt er met de materialen als deze vervangen moeten worden? Dit alles vraagt om goede architectuur en een integraal ontwerpproces. Deze ambitie wordt meegenomen in de verdere architectonische invulling van het plan. Ook voor de openbare ruimte streven we naar een kwalitatief hoogwaardige invulling. Dit betekent bijvoorbeeld liever één grote boom dan drie kleintjes. Materialen moeten tegen een stootje kunnen, eenvoudig aanpasbaar en herbruikbaar zijn. Concreet geldt voor



Bestaande toestand van het plangebied



Verkeersstroom om en in het plangebied

6| Het concept

het openbaar domein dat het vaak op de schop gaat voor allerlei nutsleidingen, aansluitingen en herstellingen. Dit moet mogelijk zijn zonder blijvende littekens achter te laten. Kleinschalig materiaal biedt hiervoor de beste garantie en dit is ook eenvoudig aanpasbaar.

In deel 3 wordt richting gegeven aan de uitwerking op gebied van mobiliteit en duurzaamheid.

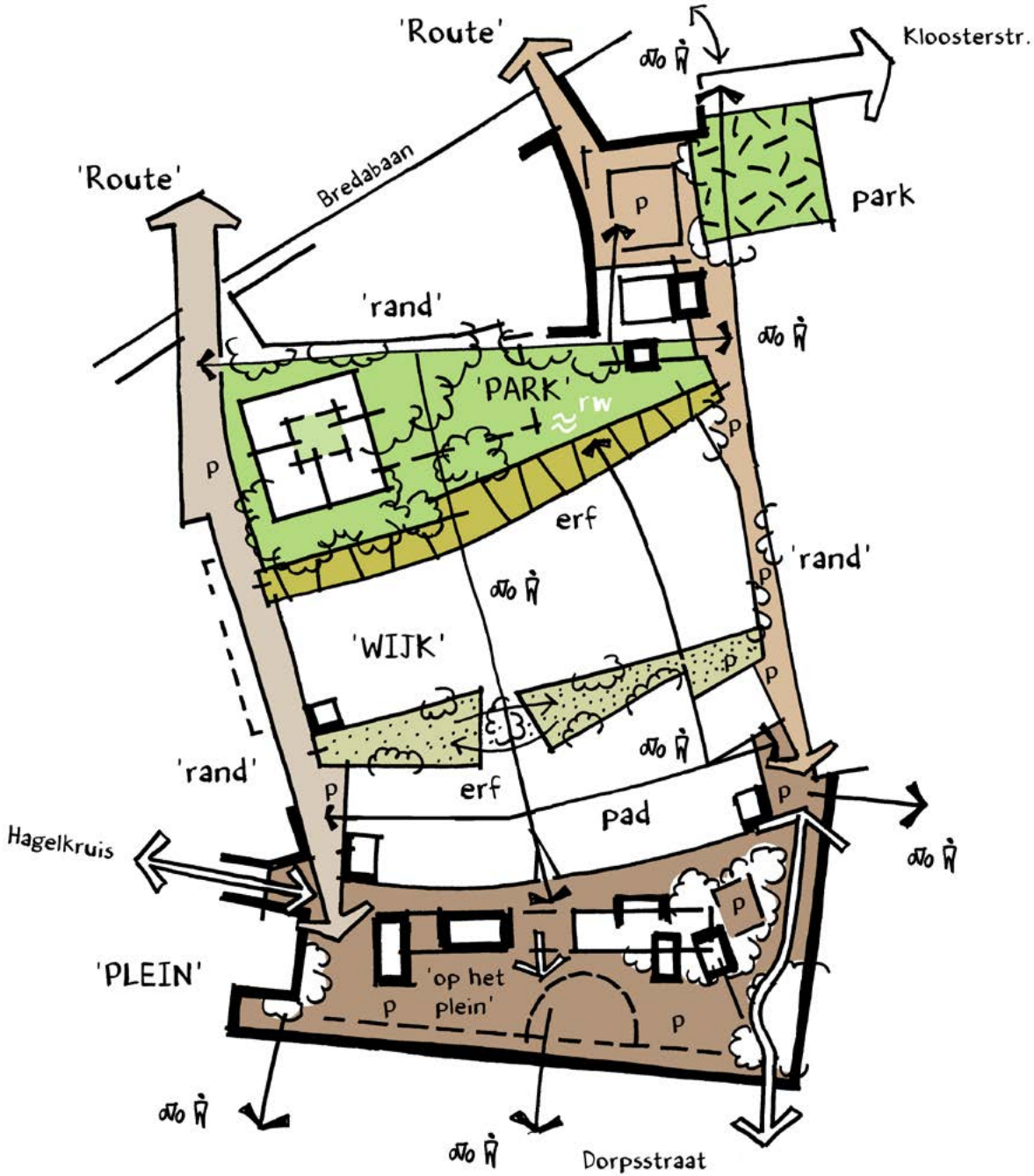
Bestaande routes

Het plangebied is, zoals eerder vermeld, gelegen tussen het handelslint, de Bredabaan en het historische centrum. De site wordt omringd door enkele, voor de gemeente, belangrijke gebouwen. Het plangebied moet deze verschillende functies koppelen en er de spil tussen vormen. Het gebied is reeds ingebed in het collectief geheugen van de bewoners van Wuustwezel. Dit omwille van de talrijke kleine straatjes doorheen het gebied. Dit zorgt ervoor dat het plangebied aan elke kant van het centrum van Wuustwezel grenst en ermee verbonden wordt. Deze officieuze paadjes worden in het plan opgenomen en verder uitgewerkt. Het nieuwe binnengebied zal een groene verbinding worden tussen de Dorpsstraat en de Bredabaan.

Verkeersstroom

De verkeersstromen om en in het studiegebied kunnen worden opgedeeld in primaire, secundaire en tertiaire wegen en paden. De ontsluiting van het centrum van Wuustwezel gebeurt langs de twee belangrijkste straten van de gemeente, de Dorpsstraat/Kampweg en de Bredabaan. Deze straten zijn primaire (rode) verkeersaders door het centrum van Wuustwezel en zijn bijgevolg essentieel voor de ontsluiting van het plangebied en van heel Wuustwezel.

Als we inzoomen op het eigenlijke plangebied blijkt dat deze in eerste fase ontsloten wordt langs het Achter d'Hovenplein en het Hagelkruis. Deze fungeert dus als secundaire (blauwe) verkeersas die diagonaal door het centrum van Wuustwezel loopt.
Naast deze primaire en secundaire autowegen zijn verschillende tertiaire (zwarte) kerkwegels. Deze kerkwegels zijn rustige, officieuze verbindingen in het centrum van Wuustwezel die door de inwoners vaak gebruikt worden.
We zijn ervan overtuigd dat zowel de primaire, secundaire als tertiaire wegen langs en in het studiegebied goed



conceptschets

zijn binnen het centrumweefsel van Wuustwezel en reeds zijn ingebed in de leefwereld van de inwoners van Wuustwezel. Deze routes vormen daarmee de belangrijkste kapstok voor het concept.

Opdeling plangebied in zones

Het eigenlijke gebied is doorheen de tijd gevormd en opgesplitst in verschillende deelgebieden. Vandaag de dag zijn deze deelgebieden bijgevolg af te lezen door bestaande groenstructuren, rooilijnen, wegen en paden. De historisch en natuurlijk gevormde deelgebieden zijn opgenomen in het plan zodat het totaalplan naar fasering haalbaar is.
Door de verschillende deelszone's met een duidelijke functie te definiëren is het plangebied opgedeeld in drie zones. In het aanwijzen van deze zones is ook de realisering van het plan in fases meegenomen. De eigendomsstructuur heeft hierin een belangrijke rol gespeeld.

De eerste zone betreft het Achter d'Hovenplein. Dit plein wordt ingericht als actief gebied met centrumfuncties voor Wuustwezel. Handel in de ruime zin, horeca, maar ook openbare functies en vrije beroepen kunnen hier worden gehuisvest. Ook de wekelijkse markt wordt hier gehouden en kleinschalige horeca en handel zullen de reeds aanwezige culturele activiteiten ondersteunen. Dit zorgt tevens voor een aantrekkelijke woonomgeving. Het toevoegen van deze woonfunctie door de bouw van appartementen met verscheidene groottes vergroot de levendigheid van de plek.

De tweede zone wordt gevormd door een nieuwe woonwijk. Deze zone kenmerkt zich door verschillende woningtypologieën. Er is bewust gekozen om de verschillende woontypologieën duidelijk te definiëren in dit beeldkwaliteitsplan. Dit maakt dat de woonwijk zich zal onderscheiden van de tot nu toe gangbare woningtypologieën in België. Er wordt afgeweken van het traditionele trapsgewijze gabarit en gekozen voor compacte bouwvolumes. Dit zorgt enerzijds voor een meer gebalanceerd straatbeeld (gecontroleerde verscheidenheid), anderzijds voor minder energieverlies door het compacte bouwvolume, waardoor het duurzaam bouwen wordt ondersteund.

De derde zone, het park, vormt een buffer tussen de woonwijk (zone 2) en de activiteiten aan de Bredabaan. Hiermee wordt de ongestructureerde achterkant van de bebouwing aan de Bredabaan afgewerkt. Het park is ruim van opzet waardoor een kwalitatief hoogwaardige plek ontstaat voor ontspanning en rust. De bebouwing in het park is beperkt tot de bestaande school en een compact woongebouw. De grootte van het park maakt de typologie van deze gebouwen op deze plek mogelijk.



Planoverzicht

DEEL 2 | HET PLAN


PARK
WIJK
PLEIN

1| Structuurplan

De hoofdstructuur van het plan wordt gevormd door de circulatie door het gebied. Deze routes zijn gebaseerd op bestaande bewegingen door het gebied en sluiten aan op de locale infrastructuur. De autoverbinding tussen Hagelkruis en Dorpsstraat wordt verlegd naar de noordzijde van het plein. Doorgaand verkeer over het plein wordt hierdoor vermeden waardoor dit enkel een locatie voor bestemmingsverkeer wordt. Deze nieuwe route wordt tevens gebruikt om de woonwijk aan de zuidkant te ontsluiten.
Autoverkeer kan rond de woonwijk rijden, de wijk zelf is autoluw. Deze rondgang is bestemd voor lokaal verkeer (bewoners). Om sluipverkeer te voorkomen en de veiligheid van de schoolomgeving te waarborgen wordt nabij de school eventueel een éénrichtingsaansluiting naar de Bredabaan voorzien. Om het verkeer voldoende te spreiden zal aan de noordzijde een extra ontsluiting voor autoverkeer naar de Bredabaan worden gerealiseerd.

Het netwerk voor langzaam verkeer is fijnmazig en verbindt de woonwijk op een veilige manier met het plein, het park en de drie scholen in de directe omgeving.

De hoofdstructuur wordt ingedeeld in verschillende zones. Iedere zone krijgt een eigen kwaliteit en uitstraling. Zone 1 betreft het Achter d'Hovenplein dat een nieuw actieve centrumfunctie binnen Wuustwezel moet krijgen. De 2de zone wordt gevormd door de woonwijk met verschillende woningtypologieën. Hiermee wordt een geleidelijk overgang gecreëerd van het actieve plein naar de derde zone: het park. De bestaande school ligt in deze rustige groene zone die een buffer vormt tussen de bebouwing aan de Bredabaan en de nieuwe woonwijk. Het park is groot genoeg om een belangrijk nieuw element te worden in de groenstructuur van Wuustwezel.
Iedere zone kent één of meerdere bebouwingstypes die aansluiten bij de specifieke kwaliteiten van het gebied. In de volgende hoofdstukken worden per zone de inrichting van openbare ruimte en de aanwezige gebouwtypologieën beschreven.



Het Achter d'Hovenplein

2| Het Achter d'Hoven plein

Het Achter d'Hovenplein is vandaag de dag een groot, leeg plein dat hoofdzakelijk (6 op de 7 dagen) gebruikt wordt als parking. Wekelijks is er op woensdagochtend op een gedeelte van het plein een markt en enkele keren per jaar wordt het plein gebruikt voor evenementen. De Achter d' Hoven feesten in juni, Vlaanderen feest in juli, 'Wezel' kermis in augustus en de Zandbergrun in september zijn de momenten waarop het (ganse) plein intensief gebruikt wordt. Het plein manifesteert zich als een grote vlakte die niet op schaal is van het dagdagelijkse Wuustwezel.

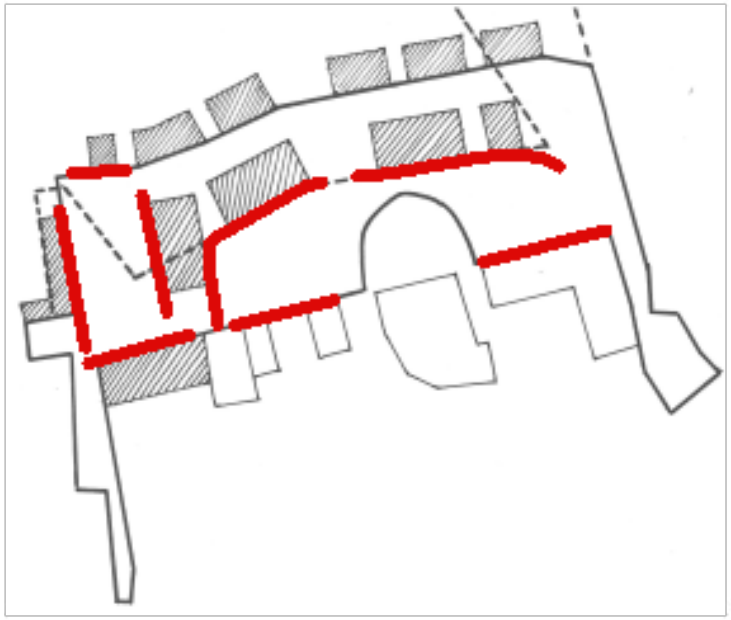
Een aantal specifieke ingrepen zorgen dat het plein op schaal van Wuustwezel komt en gelijktijdig geschikt blijft om de grotere evenementen hier te laten doorgaan.

Door plaatsing van een aantal nieuwe gebouwen worden de randen van het plein duidelijk gedefinieerd. Tevens wordt het plein hierdoor in twee delen geknipt. Het rechter gedeelte, met haar kenmerkende landschappelijke element blijft haar functie als parking behouden ter ondersteuning van de reeds aanwezige culturele functies en nieuw te ontwikkelen kleinschalige handel en horeca. Dit zorgt voor een dubbelfunctie van het plein dat naast parkeerplaats ook als openbaar verblijfsgebied aantrekkingskracht moet krijgen. De parkeercapaciteit van het plein blijft ongewijzigd.
Het linker gedeelte zal als marktplein een primaire verblijfsfunctie krijgen. Door omleiding van het autoverkeer ten noorden van de nieuwe bebouwing verliest het ganse plein haar functie als doorgaande verkeersroute.

Het plein is zuidwestelijk georiënteerd en dus optimaal voor het plaatsen van terrassen. Aangezien het leefplein zich pal in het centrum van Wuustwezel bevindt en het daarenboven gelinkt is met alle delen van Wuustwezel heeft de plek een grote potentie om de spil van Wuustwezel te worden. Het plein zal daarenboven een belangrijke passage worden voor inwoners die van Bredabaan naar Dorpsstraat moeten circuleren. Het leefplein vormt met andere woorden de schakel tussen historisch centrum aan de Dorpsstraat en het handelslint aan de Bredabaan.

OPENBARE RUIMTE

Naast de bestaande kenmerkende verharding van het plein zal geconcentreerd groen een beeldbepalende rol spelen in deze zone. De scheiding tussen auto toegankelijke en niet-autotoegankelijke openbare ruimtes zal zo veel mogelijk



Bestaande & nieuwe gebouwen omarmen verschillende deelpleinen



Leef-& parkeerpleinen / snel verkeer langs plein & traag verkeer over het plein



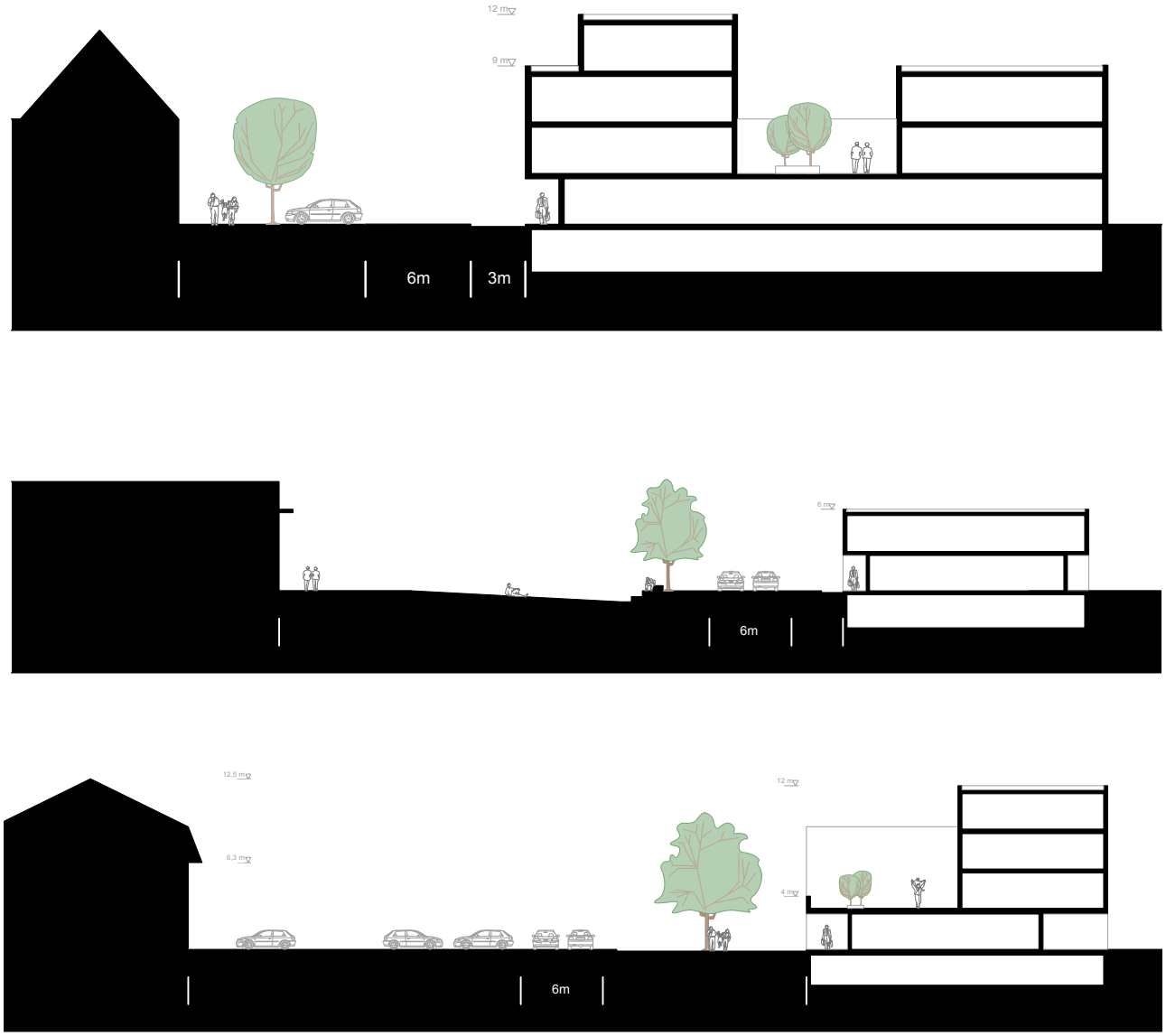
Impressie Achter d'Hovenplein (1)



Impressie Achter d'Hovenplein (2)



Impressie Achter d'Hovenplein (3)



profiellen Achter d'Hovenplein





herwaardering bestaande landschappelijke elementen

gebeuren door de strategische plaatsing van straatmeubilair en plantvakken.
Op sommige plaatsen zal het nodig zijn deze scheiding tijdelijk op te heffen ten behoeve van laden/lossen of brandweervoertuigen.
Straatverlichting wordt ingezet om bepaalde plekken of routes te markeren en om het gebied ook na zonsondergang veilig en aantrekkelijk te maken.
De pleininrichting is tijdloos en robuust van karakter.

BEBOUWING

Het plein wordt omrand door bestaande en nieuwe bebouwing. De nieuwe bebouwing heeft een klein-stedelijk karakter: op het gelijkvloers wordt wonen gecombineerd met kleinschalige handel of dienstenfucties en horeca. De bovengelegen verdiepingen bevatten appartementen van verschillende omvang. De bebouwing op de verdieping wordt regelmatig afgewisseld door dakterrassen en groene daktuinen. Hierdoor ontstaan luchtige gebouwen die passend blijven bij de dorpse schaal en de bestaande bebouwing. De gebouwen mogen tot vier bouwlagen hoog zijn, echter niet over de volledig oppervlakte. Op een enkele plaats is een vijfde, terugliggende bouwlaag toegestaan. Deze plaats markeert het begin van het plein en vormt een baken voor de rest van de wijk. Bewoners parkeren in de kelders onder de gebouwen. Op deze manier kunnen op het plein ongeveer 44 wooneenheden worden gerealiseerd.

De architectuur van de nieuwe bebouwing kenmerkt zich als hedendaags modern. De gekozen materialen zijn robuust van uitstraling en duurzaam van karakter.
De horeca, handel en dienstenfuncties in de plint van het gebouw onderscheiden zich door een open karakter met een directe relatie tot het plein terwijl de woningen in het gebouw meer gesloten zijn.

De uitgangspunten voor de stedenbouwkundige voorschriften zijn terug te vinden in deel 4. In bijlage A zijn voorbeeldindelingen voor deze appartementen opgenomen.



De wijk

3| WONEN TUSSEN PLEIN EN PARK

De nieuwe woonomgeving moet een eigen identiteit en kwaliteit hebben. Wonen aan en in het groen en aan en op een plein heeft vanzelfsprekend kwaliteiten. Een woonwijk vaart wel bij sterke typische kenmerken en een duidelijke ruimtelijkheid die onderscheidend werkt. Dit wordt gewaarborgd door een eigen ruimtelijke logica die aansluit op de historische structuur die vandaag reeds herkenbaar aanwezig is.

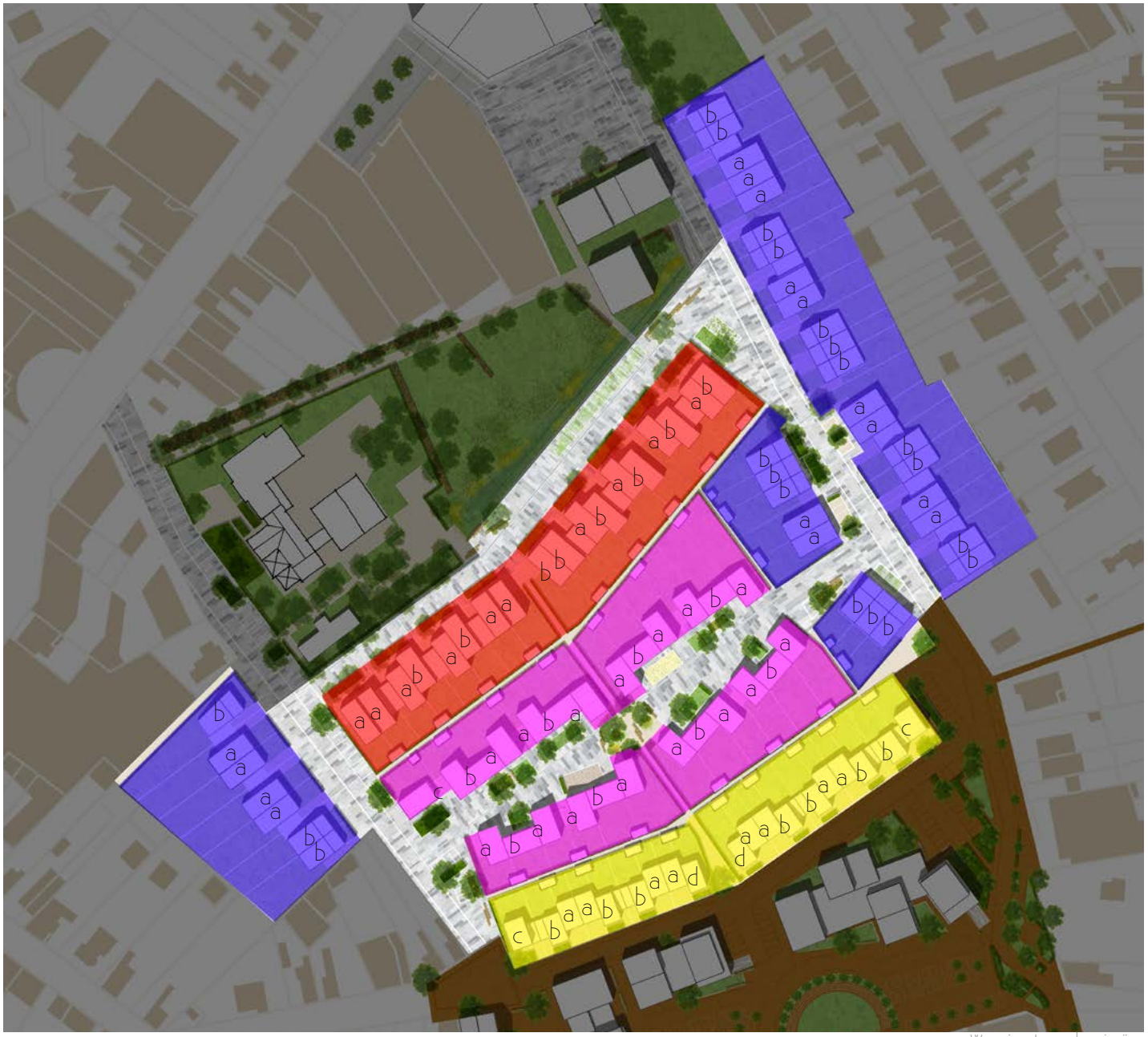
Het opmaken voor een masterplan van een woonwijk is een optelsom van individuele kwaliteiten die een totaalbeeld ensceneren. De woonwijk wordt opgespannen tussen het park in het noorden en het plein in het zuiden. Groene assen verbinden beide zones en duiden enkele hoofdassen aan die, samen met enkele nieuwe kerkwegels, de wijk opsplitsen in verschillende deelgebieden. Deze deelgebieden worden verder opgedeeld in verschillende kavels voor bouw van eengezinswoningen. Elk perceel krijgt aan het openbaar domein een kwaliteit en een eigenheid.

Door het formuleren van een aantal concrete woningtypologieën ontstaat een balans tussen eenheid en verscheidenheid. Er ontstaat een wijk met verschillende herkenbare deelgebieden met een eigen identiteit. Ieder deelgebied wordt gekenmerkt door een specifieke relatie tot de openbare ruimte. Er kan gewoond worden aan het plein, aan een woonerf of aan het park.

OPENBARE RUIMTE

De kwaliteit van een woonwijk wordt niet enkel gemaakt door de architectuur van de woningen. Zeker in de wijken van de toekomst zal de nadruk op het publiek domein groter worden. Het openbaar domein is dan ook vormgegeven als een kwaliteitsvolle verblijfs- en ontmoetingsruimte. Speel- en leefstraten waar de auto te gast is, de natuur dichtbij en waar je als kind op straat kan spelen. Groen, autoluw, speels, energiezuinig, kostenbewust en ecologisch verantwoord.

Kenmerkend voor de wijk is dat voetgangers en fietsers de hoofdrol spelen. Dit wordt zichtbaar door de materialisering van de openbare ruimte. Er wordt op de meeste plaatsen geen onderscheidt gemaakt tussen de bestrating van de rijweg en overige openbare ruimte. De rijwegen worden enkel aangeduid door gootlijnen in de bestrating. De openbare ruimte krijgt hierdoor het karakter van een woonerf. Door de plaatsing van duidelijk gekaderde

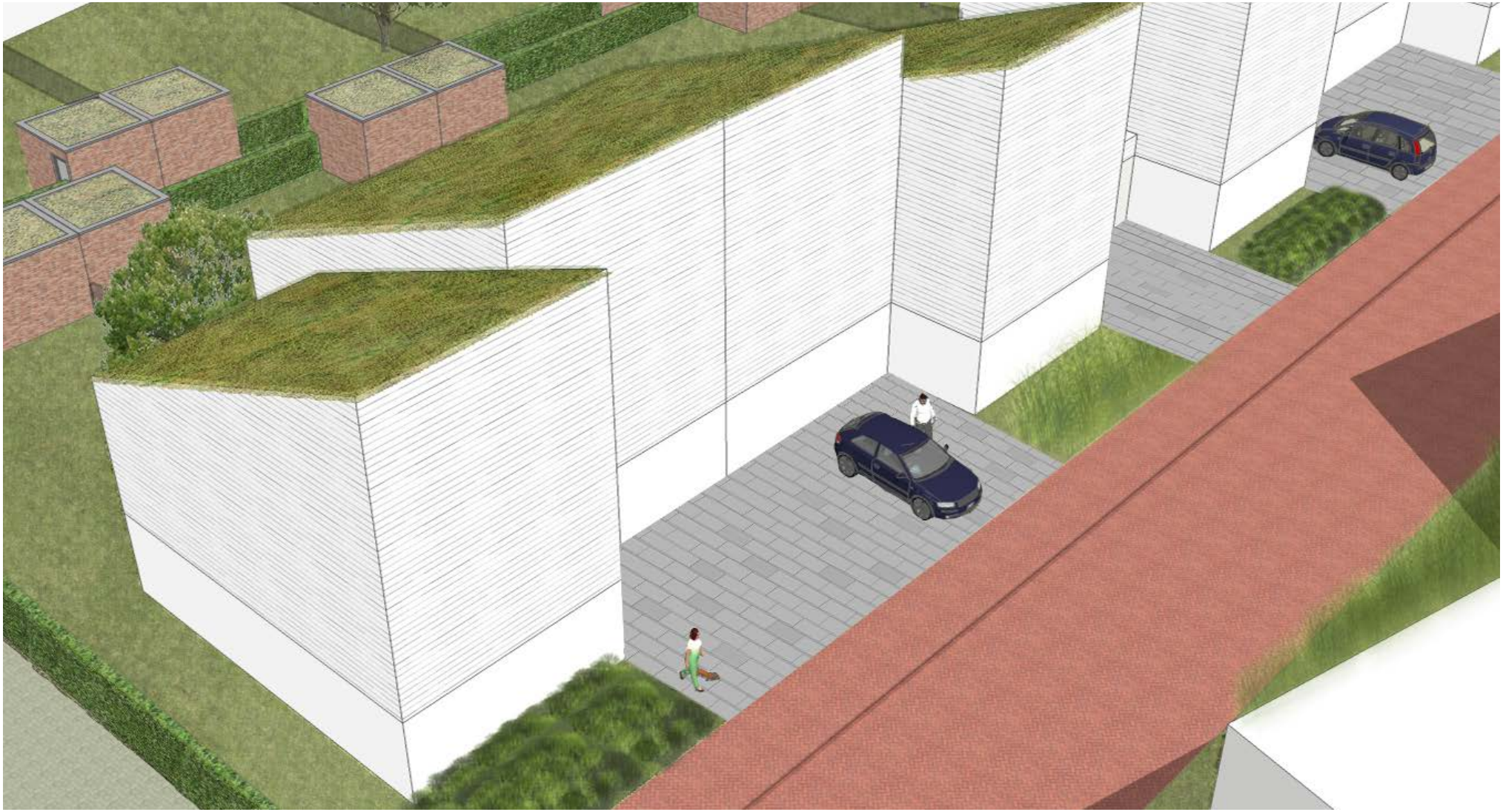


Woningtypologieën

plantvakken ontstaan kleinschalige, groene woonstraten. De plantvakken worden naar behoefte ingericht met verschillende vegetatietypes en half-verharding ten behoeve van het parkeren. Een fijnmazig netwerk van paden en woonstraten zorgt voor een optimaal contact tussen alle groenvoorzieningen en de openbare ruimtes.

BEBOUWING

Voor de woningen in de wijk zijn een aantal nieuwe woningtypes ontwikkeld gebaseerd op hedendaagse woonwensen en met oog op de toekomst. Ruime leefruimtes, veel natuurlijk licht, voldoende flexibiliteit alsook beperkt energieverlies speelden een belangrijke rol in de keuze voor de bouwvormen en schakeling van de woningen. Met deze verschillende typologieën ontstaat een samenhangende maar toch gevarieerde wijk waarin bewoners een ruime keuze geboden wordt hun ideale woonplek te kiezen.



woningen type 1

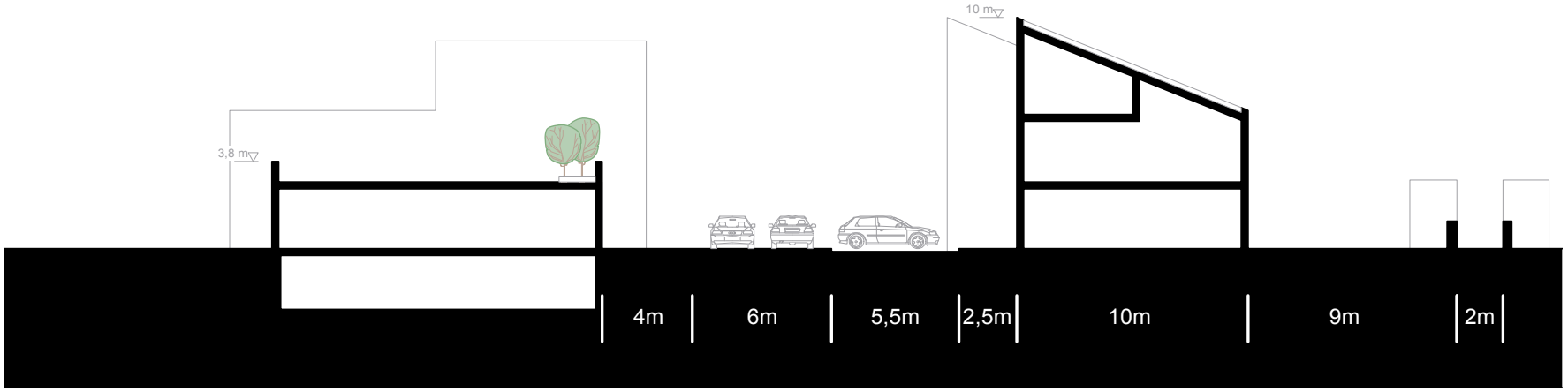


straatbeeld woningen type 1

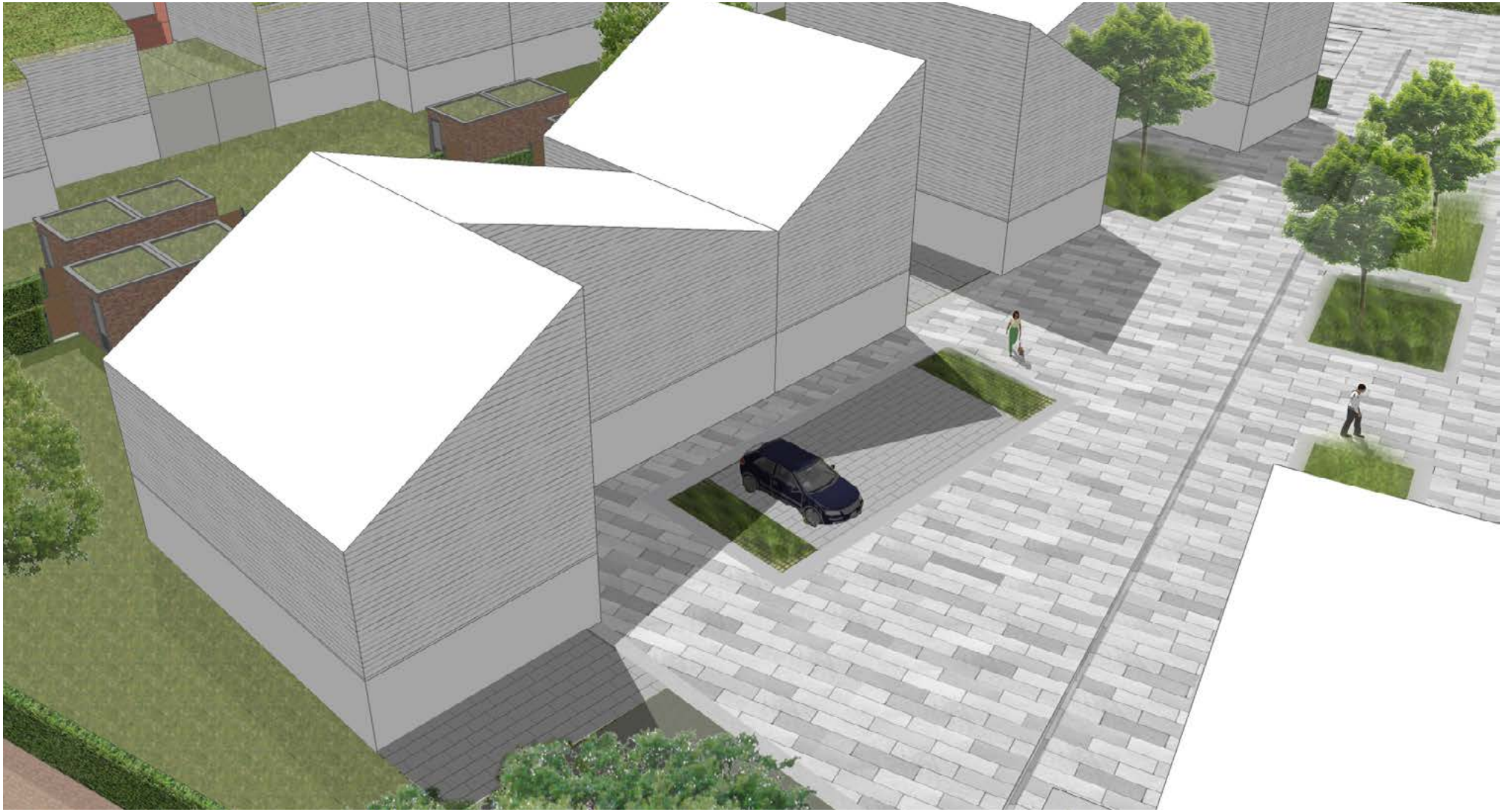
TYPE 1

De eerste woningtypologie (type 1) is terug te vinden in 19 woningen aan het plein. Deze woningen hebben een kroonlijsthoogte aan de straatzijde van 10 meter waarmee wordt aangesloten op de schaal van de bebouwing op het plein. De groendaken van dit woningtype lopen schuin naar een hoogte van 6 meter aan de achterzijde van de woning. Dit zorgt voor veel zonlicht in de achtertuinen van deze woningen. Iedere woning heeft een ruime gemetselde fietsenberging achter in de tuin. De tuinen zijn aan de achterzijde ontsloten met fiets-/voetpaden.

De woningen staan per vier geschakeld waarbij de middelste twee woningen (type 1a) verder naar achter zijn geplaatst dan de buitenste twee (type 2b). In het gebied dat hierdoor ontstaat tussen het openbaar domein en de woning is een half-verharde groenzone aangegeven voor privéparking van de bewoners van de middelste woningen. De bewoners van de buitenste woningen (type 2b) hebben naast de woning de mogelijkheid voor bouw van een garage/carport met oprit. De eerste en laatste woning in de rij (type 2c) zijn hoger en markeren hiermee de hoeken van de wijk. De uitgangspunten voor de stedenbouwkundige voorschriften zijn terug te vinden in deel 4. In de bijlage zijn tevens een aantal mogelijke indelingsplannen.



profiel aansluiting beb woningen type 1



woningen type 2

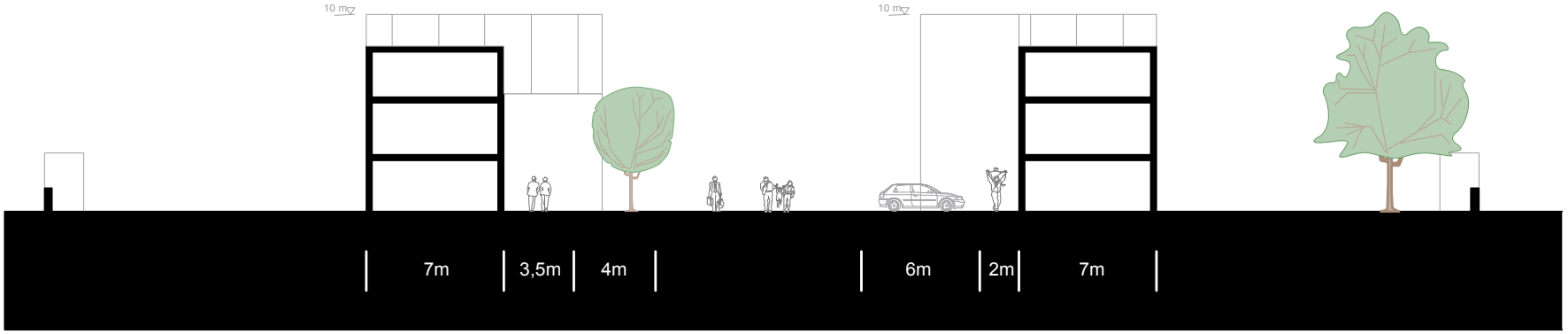


straatbeeld woningen type 2

TYPE 2

Dit woningtype is terug te vinden in het hart van de wijk rond een tweetal woonerven met in totaal 25 woningen. Ieder erf is slechts aan één zijde ontsloten voor autoverkeer en zal dus enkel door bewoners gebruikt worden. Bezoekers kunnen gebruik maken van parkeerplaatsen aan het begin van de erven. De woningen hebben een bijzondere schakeling waardoor er binnen dit type twee subtypes te onderscheiden zijn. De woningen staan per drie geschakeld waarbij de buitenste woningen (type 2a) haaks op de middelste (type 2b) staan. De middelste woning is breder en minder diep en is voorzien van een inpandige garage. De schakeling van de schuine daken veroorzaakt een speels straatbeeld. Eén van de woningen is groter en hoger (type 2c) en markeert daarmee het begin van het woonerf.

Het erf loopt door tot tegen de woningen en is ingericht met openbaar groen in plantvakken. De erven zijn gekoppeld door een centraal (speel)pleintje. De woningen zijn voorzien van ruime privé-tuinen aan de achterzijde met gemetselde fietsenbergingen. De tuinen zijn ontsloten door middel van een fiets-/voetpad aan de achterzijde. De uitgangspunten voor de stedenbouwkundige voorschriften zijn terug te vinden in deel 4. In bijlage A zijn tevens een aantal voorbeeld indelingsplannen opgenomen van deze woningen.





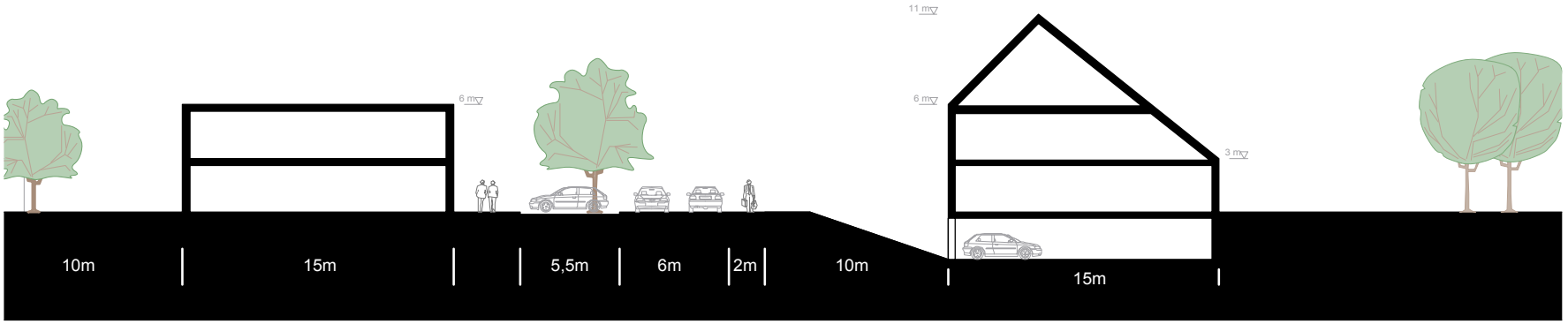
woningen type 3



straatbeeld woningen type 3

TYPE 3

De 35 woningen van dit type bevinden zich op de bouwgronden aan de beide zijden van de wijk en zijn oost-west georiënteerd. De diepte van de voortuinstrook is per geschakeld woningblok bepaald op 5, 7,5 of 10 meter. Dit zorgt voor een dynamisch straatbeeld en biedt tevens de mogelijkheid voor sommige woningen om ondergronds te parkeren. De woningen hebben een compact bouwvolume en een diepte tot 15 meter. De dakvorm kent twee subtypes die per geschakeld blok zijn opgelegd: sommige woningen hebben een plat dak (3a) andere een schuin dak (3b). Tussen de blokken is het toegelaten om, binnen de aangegeven zone, gekoppelde garages te bouwen. In de achtertuinstrook is een bijgebouw toegelaten op minstens 10 meter uit de achtergevel. De uitgangspunten voor de stedenbouwkundige voorschriften zijn terug te vinden in deel 4.





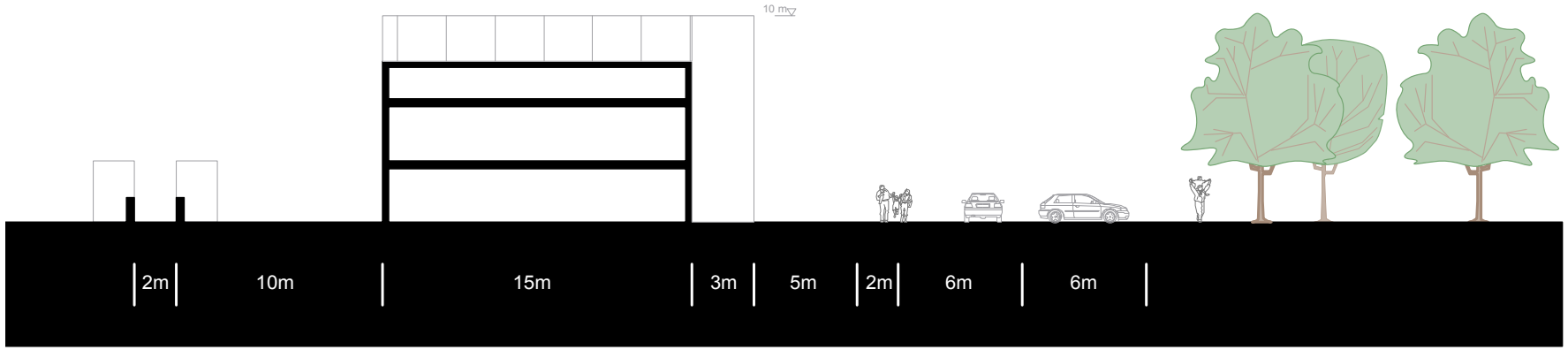
woningen type 4



straatbeeld woningen type 4

TYPE 4

Het laatste woningtype betreft 18 woningen die op het park zijn georiënteerd. Ook voor dit type is een specifieke dakvorm vastgelegd wat dit type onderscheidt van de rest. Samen met de schakeling van de woningen , enkele woningen springen 3 meter terug, zorgt dit voor een dynamisch straatbeeld. De woningen hebben een diepte van maximaal 15 meter. De achtertuinen hebben een diepte van 10 of 13 meter en zijn voorzien van een ruime, gemetselde fietsenberging. De tuinen worden aan de achterzijde ontsloten met een fiets-/ voetpad. De uitgangspunten voor de stedenbouwkundige voorschriften zijn terug te vinden in deel 4.





Het park

4| Het park

In het noordelijke gebied van het plangebied wordt een park ingeplant. Dit groene gebied doet enerzijds dienst als buffer tussen de wijk en de achterkanten van Delhaize en meubelhuis Hofman, anderzijds is het de groene long van de wijk waar kinderen kunnen komen spelen.

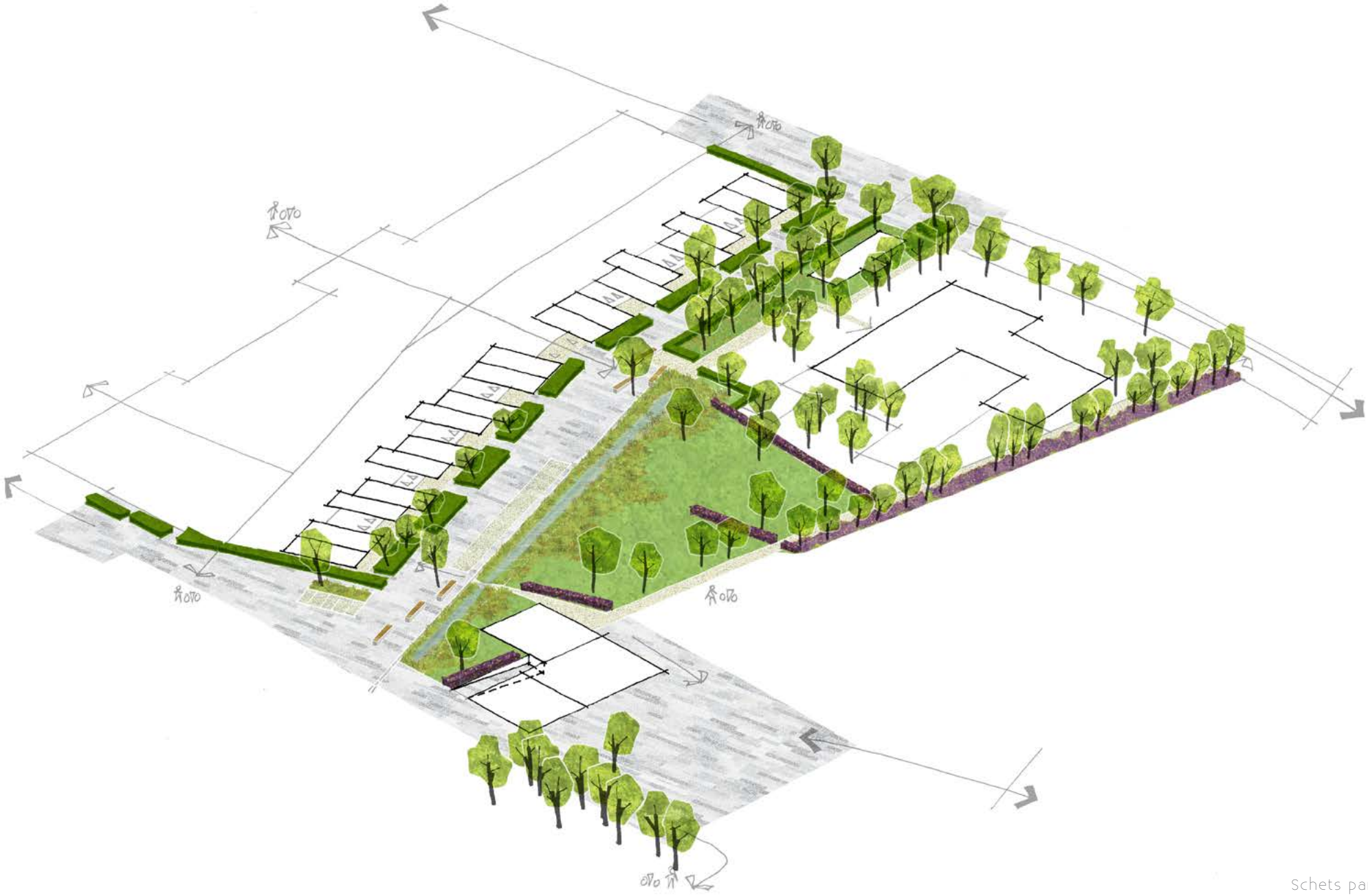
OPENBARE RUIMTE

Het park zal een verblijfsfunctie krijgen voor de hele wijk. De schoolkinderen kunnen tijdens de lesuren gebruik maken van het achterliggende groene park. Op die manier is het park continu in gebruik en is er een grote wisselwerking en communicatie tussen school en wijk. Het park wordt een levendige plek waar spel en ontspanning voorop staan.

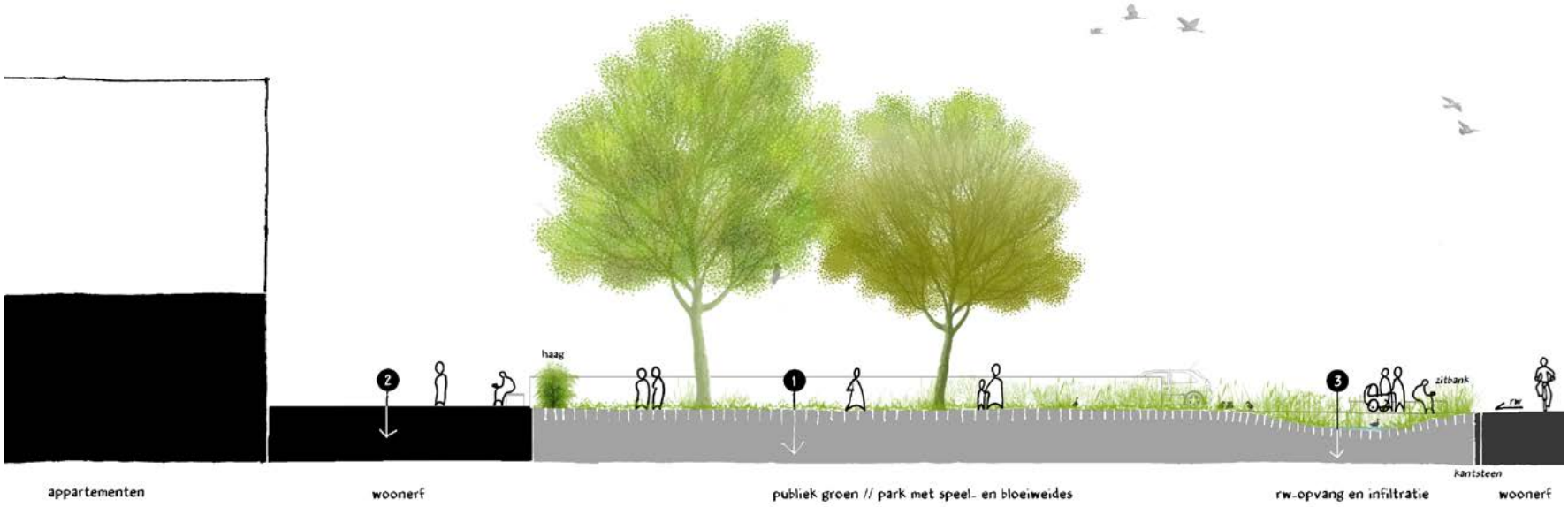
Samen met het bestaande park tussen de parking en de Kloosterstraat vormt het nieuwe park een belangrijke schakel in de groenstructuur van het hele dorp.

BEBOUWING

In het park zullen de bestaande school en de appartementen op grond van de kerkfabriek zich als paviljoenen in het groen inplanten. Het park zal niet dienen als reserve-gebied, maar zal blijvend als park worden aangelegd en gebruikt. Er zijn in totaal 28 appartementen voorzien. De eventuele ontwikkeling door Kerkfabriek en privé-eigenaars van percelen aan de Bredabaan dient afgestemd te worden op de ontsluiting van het binnengebied.



Schets park



1 publiek groen // grasperk met speelweide en plantvak met bloeiweide // goed waterdoorlatende halfverharding type D
2 openbare weg // woonerf // verharding met starre opbouw (kleinschalig mat.) type A
3 publiek groen // rw-opvang en infiltratie in verlaagd bekken met extensieve begroeiing 'bloeiweide' // goed waterdoorlatende verharding type F





DEEL 3 | REALISATIE


l
k
h
i
g
f
p
q
o
j
e
n
m
d
c
b
a

1| KENGETALLEN EN FASERING

Om het beoogde programma te kunnen realiseren binnen een centraal gelegen gebied is een goede fasering essentieel. Zeker wanneer, zoals in dit geval, spraken is van een complexe eigendomsstructuur. De realisatie van het plan zal daarom in een drietal fases gebeuren.

FASE 1
In de eerste fase zal het volgende programma gerealiseerd worden:

OP GROND VAN IGEAN EN GEMEENTE WUUSTWEZEL
a | handel/diensten/openbare functies/horeca (550 m2); 1 appartement
b | Appartementen (9 stuks) met ondergrondse parking;
gelijkvloers: handel/diensten/openbare functies/horeca (560 m2)
c | Appartementen (8 stuks) met ondergrondse parking;
gelijkvloers: handel/diensten/openbare functies/horeca (520 m2) of mogelijkheid voor wooneenheden volgens behoeftestudie.
d | Woningen type 1 (9 stuks)

FASE 2
Vervolgens zal in fase 2 het volgende worden gerealiseerd:

OP GROND VAN IGEAN EN GEMEENTE WUUSTWEZEL
e | Woningen type 2 (13 stuks)
f | Bouwgronden voor woningen type 3 (5 stuks)
g | Bouwgronden voor woningen type 4 (12 stuks)
h | Appartementen (12 stuks) met ondergrondse parking

OP PRIVATE GROND AAN KLOOSTERSTRAAT
i | Bouwgronden voor woningen type 3 (20 stuks)



FASE 1

FASE 2

FASE 3

Fasering

OP PRIVATE GROND AAN HAGELKRUIS

j | Bouwgronden voor woningen type 3 (7 stuks)

OP PRIVATE GROND VAN KERKFABRIEK (VOORMALIGE CHIRO-TERREINEN)

k | Appartementen (16 stuks) met ondergrondse parking

l | Private ontwikkeling Kerkfabriek

FASE 3

In de derde fase zal vervolgens het overige programma gerealiseerd worden:

OP PRIVATE GROND (WEILANDEN)

m | Appartementen (15 tot 23 stuks) met ondergrondse parking; gelijkvloers: handel/diensten/openbare functies/horeca (130 tot1220 m2) of mogelijkheid voor wooneenheden volgens behoeftestudie. In de zone aangeduid op de principetekening mag geen woongelegenheid worden gecreëerd.

n | Woningen type 1 (10 stuks)

o | Woningen type 2 (12 stuks)

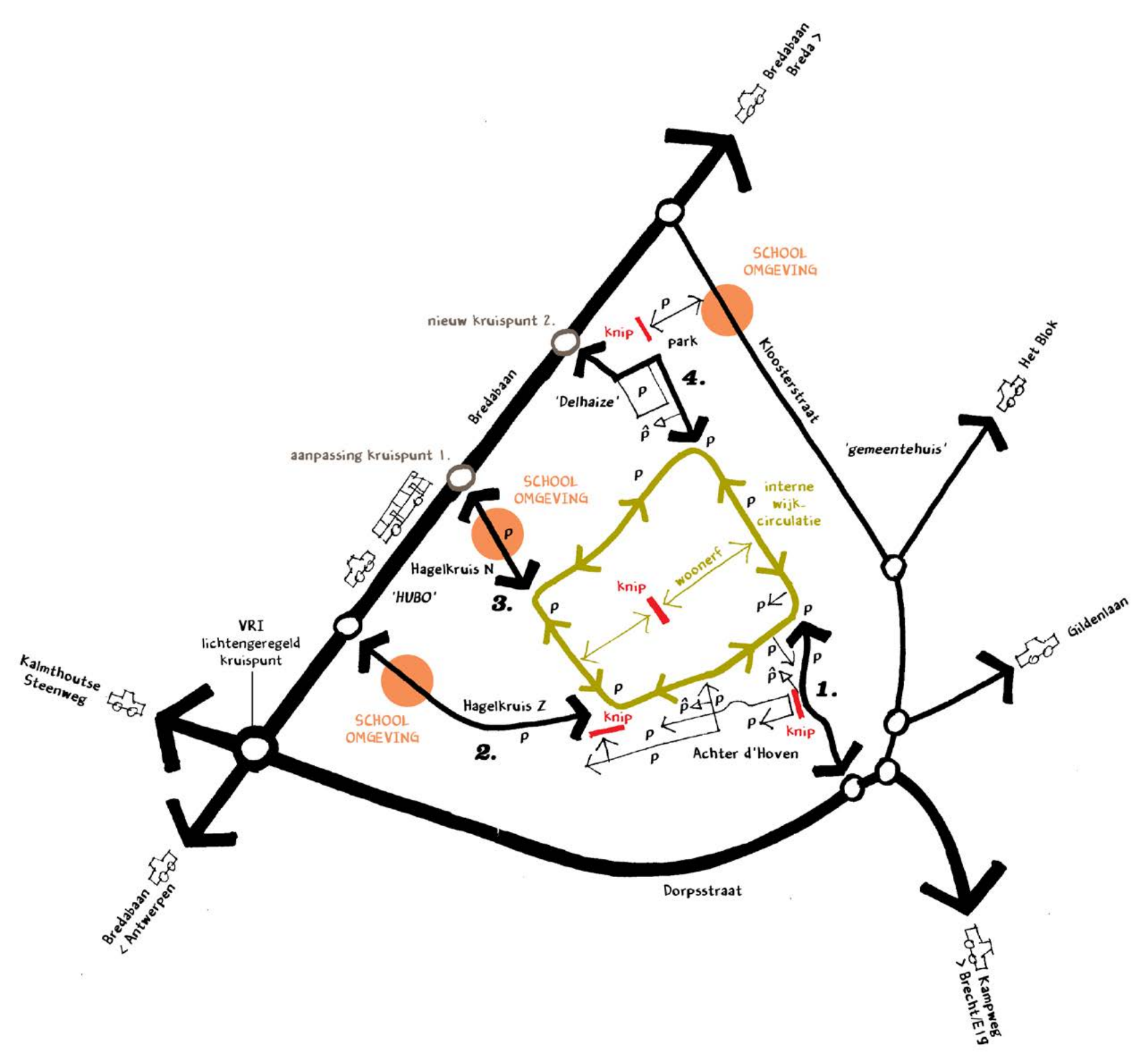
p | Bouwgronden voor woningen type 3 (3 stuks)

OP PRIVATE GROND VAN DE SCHOOL

q | Bouwgronden voor woningen type 4 (6 stuks)

OVERZICHT

	FASE 1	FASE 2	FASE 3	TOTAAL
Appartementen	18	28	15 tot 23	61 tot 69
Woningen	9	13	22	44
Bouwgronden	0	44	9	53
Totaal	27	85	46 tot 54	158 tot 166 (eenheden)
handel/horeca/diensten	1110 tot 1630	0	130 tot 1220	1240 tot 2850 (m2)



wijkcirculatie centrum, auto-ontsluiting

2| Mobiliteit

Het plan voor de wijk en de toevoerlijnen gaan uit van het STOP-principe. Als woonwijk en centrumplein zijn de veiligheid en leefbaarheid voor voetgangers en fietsers van essentieel belang voor het plangebied. De auto is belangrijk voor de ontsluiting en bediening maar is ter hoogte van het centrum ondergeschikt aan de andere weggebruikers. De auto bepaalt mee het beeld van het openbaar domein maar is er te gast. De straten worden ingericht als speel- en leefstraten.

Er wordt dus aandacht besteed aan de verkeersveiligheid en de beleving van de verkeerscirculatie door het plangebied en aan een evenredige ontsluitingsstructuur. Het plan gaat uit van een spreiding van het verkeer via 4 aansluitingspunten. Enerzijds de reeds bestaande ontsluitingen via Dorpsstraat (1) en Hagelkruis (2) en anderzijds via 2 nieuwe aansluitingspunten op de Bredabaan (3 en 4). Hierdoor ontstaan er 2 nieuwe kruispunten op de Bredabaan die echter geënt worden op reeds bestaande dienstwegen: de toegang tot de schoolsite van Achter d'Hoven (3) en de parking van Delhaize (4). Deze toegangen worden opgewaardeerd tot volwaardige kruispunten met zijstraten die toegang verlenen tot de wijk. Voor deze ontsluitingen werd een Mober (zie bijlage) opgemaakt. Deze toont aan dat de Bredabaan de extra belasting kan dragen.

De voetwegen die hier op aansluiten worden tevens uitgebouwd tot volwaardige toegangswegen. Het opzet van de wijk zelf bestaat uit een doorlopend lus-systeem die als een interne wijkcirculatie aansluit op de 4 toegangswegen. Het centrale woonerf loopt echter niet door. Hier bevindt zich



wijkcirculatie centrum, fiets- en voetgangerswegen

in het midden een knip in de vorm van een speelpleintje.

De organisatie van het verkeer op het bestaande Achter d'Hovenplein zal in de toekomst wijzigen. De huidige weg die centraal over het plein loopt zal op termijn enkel de parkeerplaatsen bedienen en ontsluiten. Er komt een knip ter hoogte van de aansluiting op de Dorpsstraat en Hagelkruis. Doorgaand verkeer wordt meer naar het noorden opgeschoven en zal de zuidelijke tak vormen van de interne wijkcirculatie. Het plein zelf wordt niet uitgebreid maar afgewerkt met randbebouwing. De pleininrichting wordt echter wel in noordelijke richting uitbreid tot tegen de eerste woningen van de wijk. De toegang tot het Achter d'Hovenplein zal centraal in het plan worden voorzien tussen de nieuwe bebouwing en via de nieuwe zuidelijke tak van de interne wijkcirculatie.

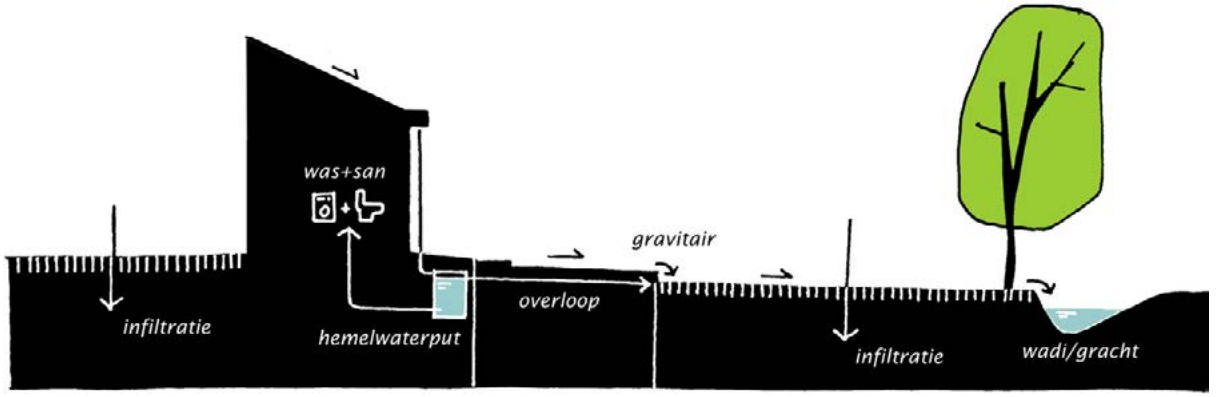
De stegen en paden die het plein verbinden met de Dorpsstraat en Kloosterstraat blijven behouden en worden voorbehouden voor tot voetgangers- en fietsers. Het resultaat is een fijnmazig netwerk van trage wegen doorheen de wijk en het centrum.

Voor het plangebied is een mobiliteitsstudie opgemaakt die in het kader van een aanvraag voor een bouwvergunning of wegenisdossier als begeleidende MOBER zal fungeren. De resultaten van deze studie zijn verwerkt in dit beeldkwaliteitsplan.








was+san
gravitair
overloop
infiltratie
hemelwaterput
infiltratie
wadi/gracht

3| Duurzaamheid

Duurzaamheid trachten we parallel aan het proces, de opmaak en uitvoering van het plan te realiseren. Duurzaamheid heeft kwaliteit nodig om te kunnen slagen. Hiervoor wordt een proces gevoerd waarbij de economie en haalbaarheid steeds om de hoek komen kijken.

Een aantal kwaliteiten zitten en winstpunten zitten reeds in de opgave ingebakken. Het feit van een plan op te maken voor een groter gebied, in plaats van individueel te verkavelen, is reeds een duurzame stap. Een visie voor een samenhangend geheel kan de schaalvoordelen hiervan uitspelen en inzetten als kwaliteit voor het plan en de omgeving. Zo kunnen we bijvoorbeeld een substantiële groenzone vrijwaren die als park openbaar wordt gesteld voor alle inwoners van Wuustwezel.

Duurzaamheid zit eerst en vooral vervlochten in de globale aanpak. Het aanwezige groen wordt niet alleen behouden, maar versterkt en uitgebreid. Het draagt dan ook bij tot de beeldkwaliteit van de wijk als groene long in het hart van de gemeente. De groene wijk brengt daarenboven de Poort naar het platteland korter naar het centrum van de gemeente Wuustwezel. Bijkomend hanteren we de strategie dat het groen in de wijk de ruimte krijgt om zicht te ontwikkelen en een platform te bieden voor de opvang van regenwater. De schaalvoordelen laten het toe om de natuurlijke functies hun rol te laten vervullen. Gepaste maatregelen worden getroffen door de groenvoorzieningen en een deel van de waterhuishouding samen te nemen tot een groter geheel dat als parkzone een sterke drager vormt voor een hoogwaardig woonprogramma. In plaats van lukraak wat straatjes te trekken en wat woningen erbij te zetten, voegen we net sterke structuren toe waar een gevarieerd weefsel van woningen en openbare ruimtes worden aan opgehangen.

Het plan betreft ook een strategische locatie. Dit biedt de mogelijkheid om in de dorpskern van Wuustwezel een kernversterkend woon- en handelsapparaat te realiseren. Een samenhangend geheel met voldoende kritische massa en op kwalitatieve wijze verbonden met de omgeving door middel van een fijnmazig netwerk van trage wegen en verkeersontsluitingen.

Duurzaamheid is een zeer ruim begrip. Om de ambitie waar te maken om een wijk te realiseren met een hoogstaand duurzaam karakter, worden in dit hoofdstuk voor een aantal concrete aspecten richtlijnen gegeven.

RUIMTELIJKE EN NATUURLIJKE KWALITEITEN // INZETTEN OP HET OPENBAAR DOMEIN

De kwaliteit van een woonwijk wordt niet enkel gemaakt door de architectuur van de woningen. Zeker in de wijken van de toekomst zal de nadruk op het publieke domein groter worden. Het openbaar domein dient dan ook uitgewerkt te worden als een kwaliteitsvolle verblijfs-

en ontmoetingsruimte. Speel- en leefstraten waar de auto te gast is, de natuur dichtbij en waar je als kind op straat kan spelen. Groen, autoluw, speels, energiezuinig, kostenbewust en ecologisch verantwoord.

Het ontwerp moet de tand des tijds kunnen doorstaan. Daarom wensen we niet te werken met te architecturale (dode) materialen of met nuances en details die een zeer specifiek en duur onderhoud vergen. We streven voor de wijk een robuust en niet-tijdsgevoelig ontwerp na. Met name de publieke ruimte moet mooier worden met de tijd. Dit is een mooie slogan die moeilijk realiseerbaar is, maar wat het uitgangspunt moet zijn bij elk ontwerp.

Het wijkgroen zorgen samen voor een aantrekkelijk woonkader, zowel voor de bewoners als de bezoekers van de wijk en het centrum. Door de schaal en goede zichtbaarheid wordt een nieuwe structuur binnen het weefsel van Wuustwezel geïntroduceerd met een grote wervende kracht. Door de verschillende relaties met het rondom liggend dorpsweefsel wordt een samenhangende publieke ruimte gecreëerd in het centrum.

Door in het noorden een nieuw park te voorzien en in het zuiden het plein te behouden, lopen de straten van de wijk van park naar plein en terug. Kwalitatief groen aan de kop en het eind van straten, kleurt het straatbeeld en zorgt voor een aangenaam woonklimaat. De voortuinen die de bewoners aan het openbaar domein mogen inrichten, 'kleuren' bijkomend de straat. Het fijnmazig netwerk van paden en woonstraten zorgt voor een optimaal contact tussen alle groenvoorzieningen en openbare ruimten.

DUURZAAM BOUWEN

Ons voorstel beantwoord aan de principes van compact en energiezuinig bouwen. We voorzien gekoppelde bebouwing zodat de gebouwen in groep compacter worden. Bovendien beperken we het aantal inpandige garages omdat dit leidt tot een ruimte- en energieverlies dat niet in verhouding staat tot het mogelijke nut. De kopse gevels van de geclusterde gebouwen kunnen extra worden geïsoleerd of worden ingegroend wat ook isolerend werkt. We houden rekening met een goede oriëntatie van de woningen op het zuiden en westen. Dit alles draagt bij aan de woonkwaliteiten en aantrekkelijkheid van de woningen.

BIODIVERSITEIT

Groen in de wijk dient niet enkel voor de mens maar laat ook ruimte voor de natuur om zich te ontwikkelen. Het plan laat het toe om de natuur op verschillende schaalniveau's een kans te geven. Er kan bijkomend nieuwe kwalitatieve natuurlijke ruimte tot stand komen. Om de biodiversiteit in het gebied te verhogen dienen alle platte daken als vegetatiedak uitgevoerd te worden. Dit geldt ook voor gekoppelde garages en tuinbergingen. Zie Deel 4 | Richtlijnen openbare ruimte voor richtlijnen met betrekking tot

groeninrichting van de openbare ruimte.

MATERIAALGEBRUIK

Er dient zoveel mogelijk gekozen te worden voor streekgeboden materialen. Materialen met een hoge milieubelasting dienen te worden vermeden.

ENERGIEPRESTATIE

Om het energieverlies van de woningen te beperken is bewust gekozen voor compacte bouwvolumes. De eisen voor de energieprestatie van nieuwbouw worden steeds strenger. Vooruitlopend op de toekomstige eisen dient voor ieder gebouw in het plan ten minste een E-peil van E50 behaald te worden.

HERGEBRUIK REGENWATER

Naast de door de wet opgelegde eis voor hergebruik van regenwater zal al het overige regenwater binnen het plangebied geïnfiltreerd moeten worden. Belangrijk daarbij is de waterdoorlaatbaarheid van het terrein. Verharde oppervlaktes moeten binnen het kader van het integraal waterbeheer zoveel mogelijk worden beperkt. Daarom worden de terreinen die niet noodzakelijk verhard moeten worden, niet intensief gebruikt worden of geen zware lasten moeten dragen, niet of beperkt verhard. Materialen worden gekozen in functie van de taak die ze moeten vervullen en de gewenste waterdoorlaatbaarheid.

DUURZAME MOBILITEIT

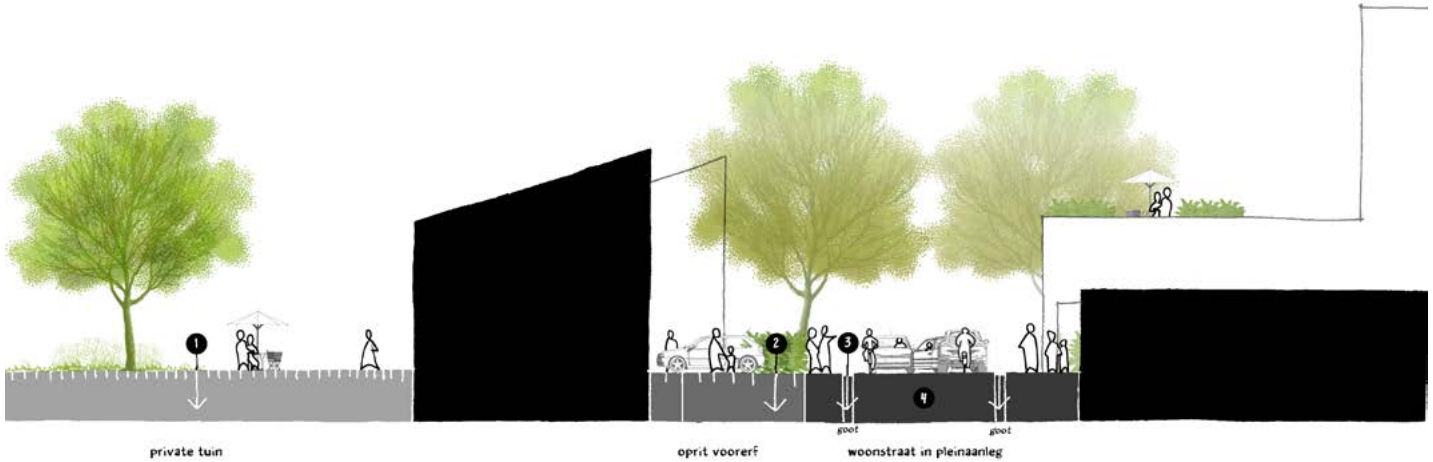
We hanteren het STOP-principe en doen aan 'selectieve' toegankelijkheid en ontsluiting. Het openbaar vervoer volgt de Bredabaan en doet de grenzen van het plan dus aan. Goede verbinding voor voetgangers- en fietsers met de Bredabaan zijn daarom essentieel. Er wordt bijzondere aandacht besteed aan de verkeersveiligheid en de beleving van de routes aan de hand van het groen kader en de zichtlijnen op de kerk en het dorpsplein. Aan de randen bij de kruispunten, worden fietsenstallingen voorzien in functie van de wijk en de scholen. De kiss&-ride sluit hier op aan.

De auto heeft een belangrijke rol in de wijk en bepaald mee het beeld van het openbaar domein maar is er te gast. De straten worden ingericht als speel- en leefstraten met gelijkberechtigd verkeer. Voorts worden er langs de wijkontsluitingsweg niet enkel parkeerplaatsen voor rolstoelgebruikers gereserveerd maar kunnen er op termijn ook plaatsen komen voor vormen van autodelen en cambio.

STRAATVERLICHTING

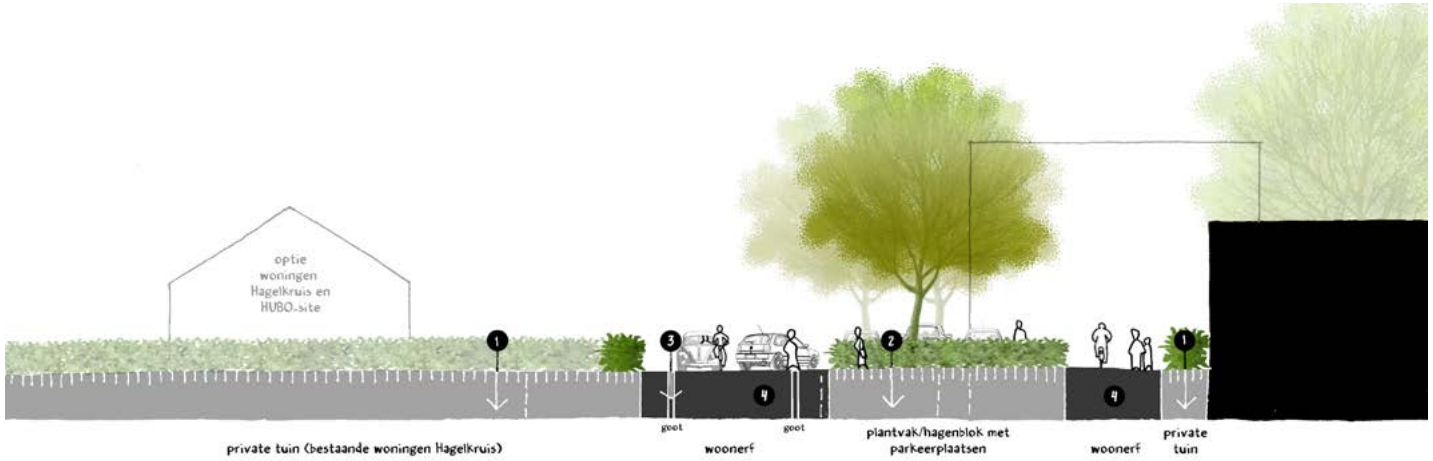
De hoeveelheid straatverlichting dient beperkt te blijven tot de noodzakelijke hoeveelheid nodig voor een functionele en veilige openbare ruimte na zonsondergang en dient neerwaardts gericht te zijn. Straatverlichting moet uitgevoerd worden in energiezuinige LED-verlichting.

DEEL 4 | VOORSCHRIFTEN



1. privaat groen // private tuin // goed waterdoorlatende halfverharding type D
2. privaat groen // opritten // waterdoorlatende verharding type B en waterdoorlatende halfverharding type C
3. openbare weg // goot // verharding met starre opbouw (kleinschalig mat.) type A
4. openbare weg // woonerfstraat // verharding met starre opbouw (kleinschalig mat.) type A

profiel 1 - Aansluiting plein/wijk (woningtype 1)



1. privaat groen // private tuin // goed waterdoorlatende halfverharding type D
2. privaat groen // publiek groen // plantvak met bloeiweide en hagenblok // Goed waterdoorlatende halfverharding type D
3. openbare weg // goot // verharding met starre opbouw (kleinschalig mat.) type A
4. openbare weg // woonerfstraat // verharding met starre opbouw (kleinschalig mat.) type A

profiel 2 - Woonerfstraat Hagelkruis

1| OPENBARE RUIMTE

Binnen het plangebied worden 6 typologieën onderscheiden voor de invulling van de openbare ruimte. Ieder type is aan de hand van een aantal referentiebeelden en kenmerken gedefinieerd, die als richtlijnen dienen bij de uitwerking van de openbare ruimte.

VERHARDINGEN

Voor de woonwijk tussen het Achter d'Hovenplein en de Bredabaan, inclusief het parkeerplein aan Delhaize wordt geopteerd voor de aanleg van de woonstraten en woonerven in een doorlopende vlakke bestrating met kleinschalig materiaal, met een starre opbouw (categorie 1 en 2).
Ter hoogte van de parkeervakken wordt de bestrating uitgevoerd in gelijkaardig materiaal als de woonstraten en woonerven maar met een afwijkende kleurnuance (categorie 3).

De straatgoten voor een open afvoer van regenwater zijn licht verlaagd aangelegd (2 tot 5cm) en bestaan uit hetzelfde assortiment betonstraatstenen in klein formaat (categorie 1). De goten worden afgeboord en ingesloten door het kleiner formaat betonstraatstenen in strokenverband (categorie 1).

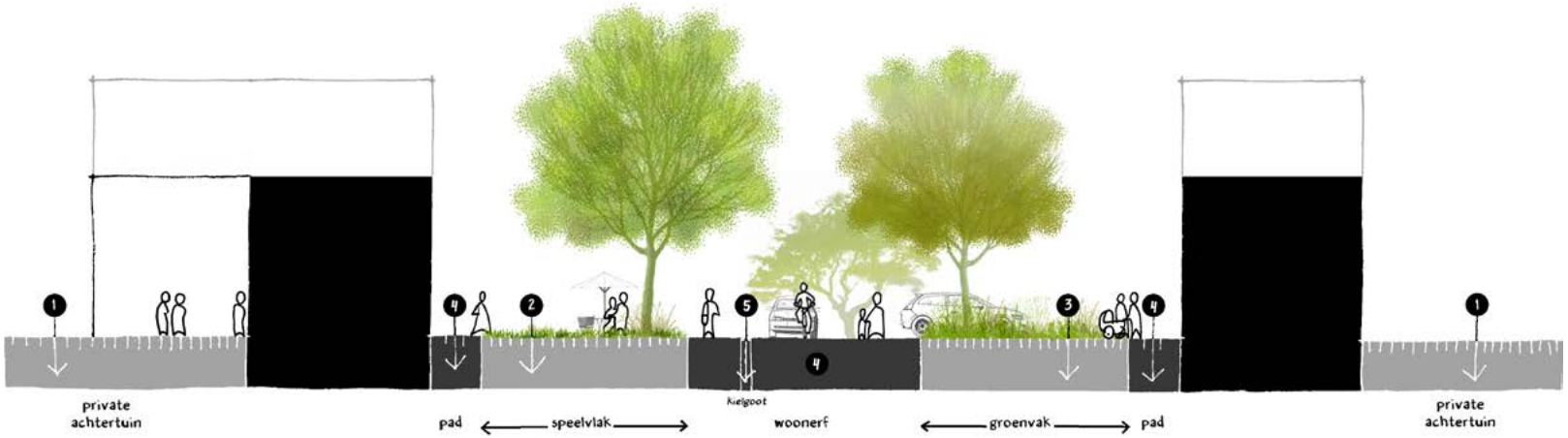
De keuze voor de bestrating valt op betonstraatstenen met verschillende lengte maar gelijke breedte in een strokenverband. De betonstraatstenen van kleiner formaat worden gebruikt voor afwerking en detaillering (pakket in strokenverband voor boordafwerkingen en eventuele zwaardere lasten ter hoogte van kruispunten,...).

PUBLIEK GROEN

Het groenplan voor de woonwijk gaat in tegenstelling tot het plein van Achter d'Hoven, uit van een parksetting met een los (niet in strak verband) en gevarieerd opzet (meerdere type bomen) met meerdere variëteiten aan goede stads- en straatbomen met voldoende kruin en stam en tevens goed lichtdoorlatend.

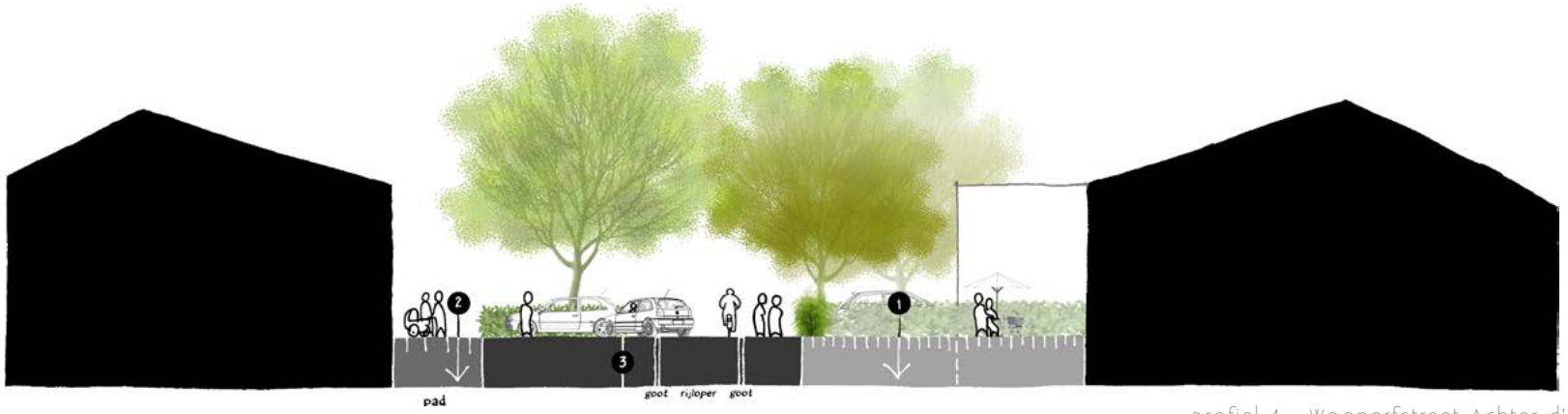
3 categorieën worden naar voren geschoven in functie van de locatie, het gebruik, de hoogte en de bijhorende horizontale kruinprojectie (breedte). In de keuze speelt ook de tolerantie ten aanzien van verhardingen een grote rol, vooral voor de straatbomen. Voor de parkbomen speelt dit aspect minder een rol.

Categorie A zijn hogere stads- en parkbomen met een grote omvang en bijgevolg een grotere visuele impact.
Categorie B zijn kleinere stads- en straatbomen met een kleinere impact



1. privaat groen // private tuin // goed waterdoorlatende halfverharding type D
2. publiek groen // grasperken met speelweide // goed waterdoorlatende halfverharding type D
3. publiek groen // grasperken met speelweide // goed waterdoorlatende halfverharding type D
4. openbare weg // woonerfstraat // verharding met starre opbouw (kleinschalig mat.) type A
5. openbare weg // goot // verharding met starre opbouw (kleinschalig mat.) type A

profiel 3 - Woonerf (woningtype 2)



profiel 4 - Woonerfstraat Achter d'Hoven

1. privaat groen // private tuin // goed waterdoorlatende halfverharding type D
2. privaat groen // opritten // waterdoorlatende verharding type B en waterdoorlatende halfverharding type C
3.openbare weg // woonerfstraat // verharding met starre opbouw (kleinschalig mat.) type A

en dus beter combineerbaar met andere voorzieningen in het openbaar domein (parkeren, afwatering, paden,...).

Categorie C zijn de afwijkingen/contrasten ten aanzien van de hoofdcategorieën A en B. Het betreft laagstammige klim- en sierbomen voor specifieke en markante plekken.

Het opzet voor het hoog- en laagstammig groen wordt aangevuld met een groenstrategie op maaiveldniveau. De wijk tussen het Achter d'Hovenplein en het park met school wordt rondom omzoomd door hagen en hagenblokken, grasperken en plantvakken.

De percelen worden langsheen de paden en delen van Hagelkruis en Achter d'Hoven op de perceelsgrenzen afgezoomd door wintervaste en frisgroene geschoren hagen (h 1,5m).
(Taxus baccata' ,wintergroene geschoren lijnhaag)

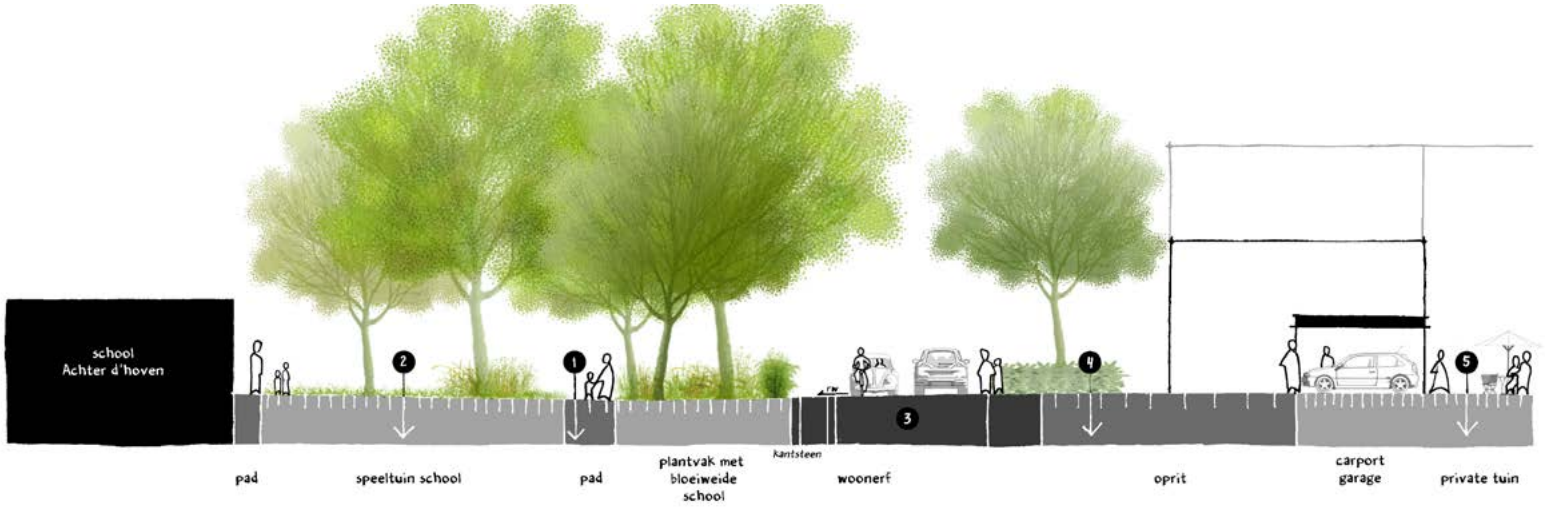
De park- en pleinranden van de wijk (N en Z) en de pleintjes en toegangen tot het centrale woonerf (O en W) worden gemarkeerd door geschoren hagenblokken (h ≤ 1,5m) die contrasteren met de lijnhagen. (Fagus sylvatica' , geschoren beukenhaag in blokformatie met bruin verdorrend blad vormt een mooi contrast in het voorjaar met de frisgroene lijnhagen.)

De rand van het park, die de achterkanten van de bebouwing aan de Bredabaan afwerkt en buffert, bestaat uit andere beplantingen. De keuze valt hier op struikgewas en wilde ongeschoren hagen die zowel qua kleur als textuur en vormgeving afwijken van die van de wijk. ('Crataegus monogyna', de meidoornhaag is een grote struik/vertakte laagstammige boom, ook wel een 'landschapshaag' genoemd.)

Grasperken en bloeiweides worden naar gelang de grondsamenstelling ingericht met gevarieerde grassen en gemengde bloemen met wissellende bloeiperiodes.

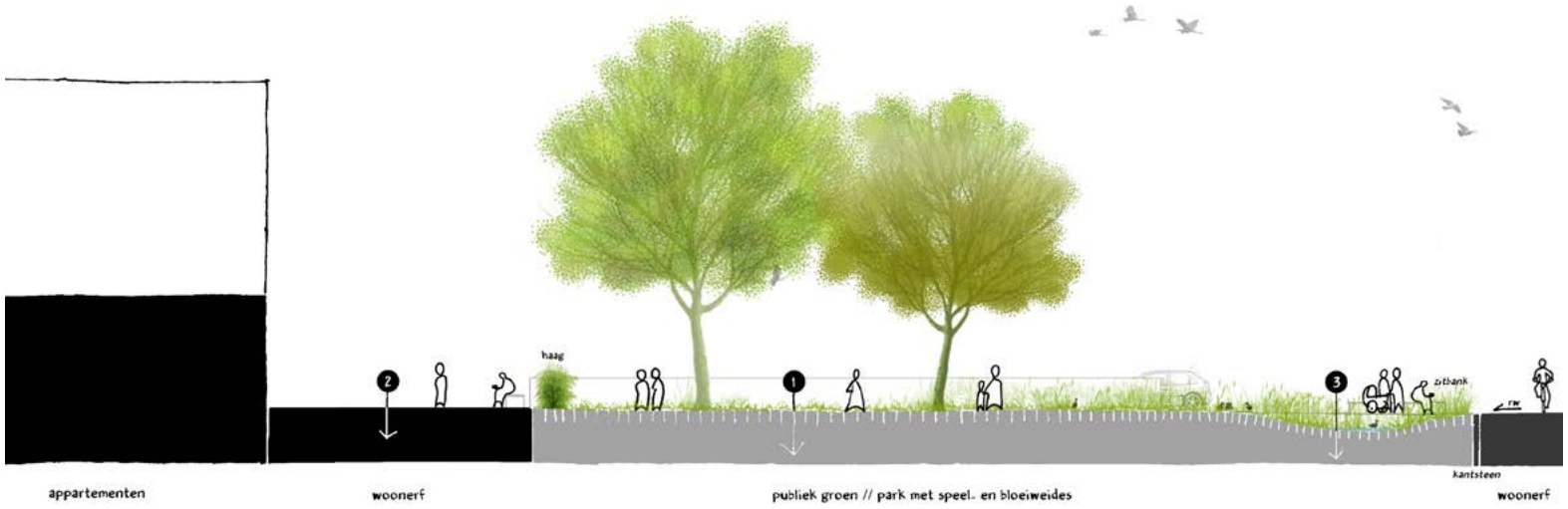
PUBLIEKE VOORZIENINGEN

Publieke voorzieningen als straatmeubilair en -verlichting zullen een eigentijds karakter moeten hebben en een herkenbaar beeldmerk voor de wijk vormen. Zitmeubels definiëren de verschillende verblijfsplekken terwijl de verlichting voornamelijk routes markeert. In uitvoering dienen beide robuust, hufterproof en onderhoudsvriendelijk te zijn. Als hoofdmaterialen worden zichtbeton en roestvast staal voorgeschreven.



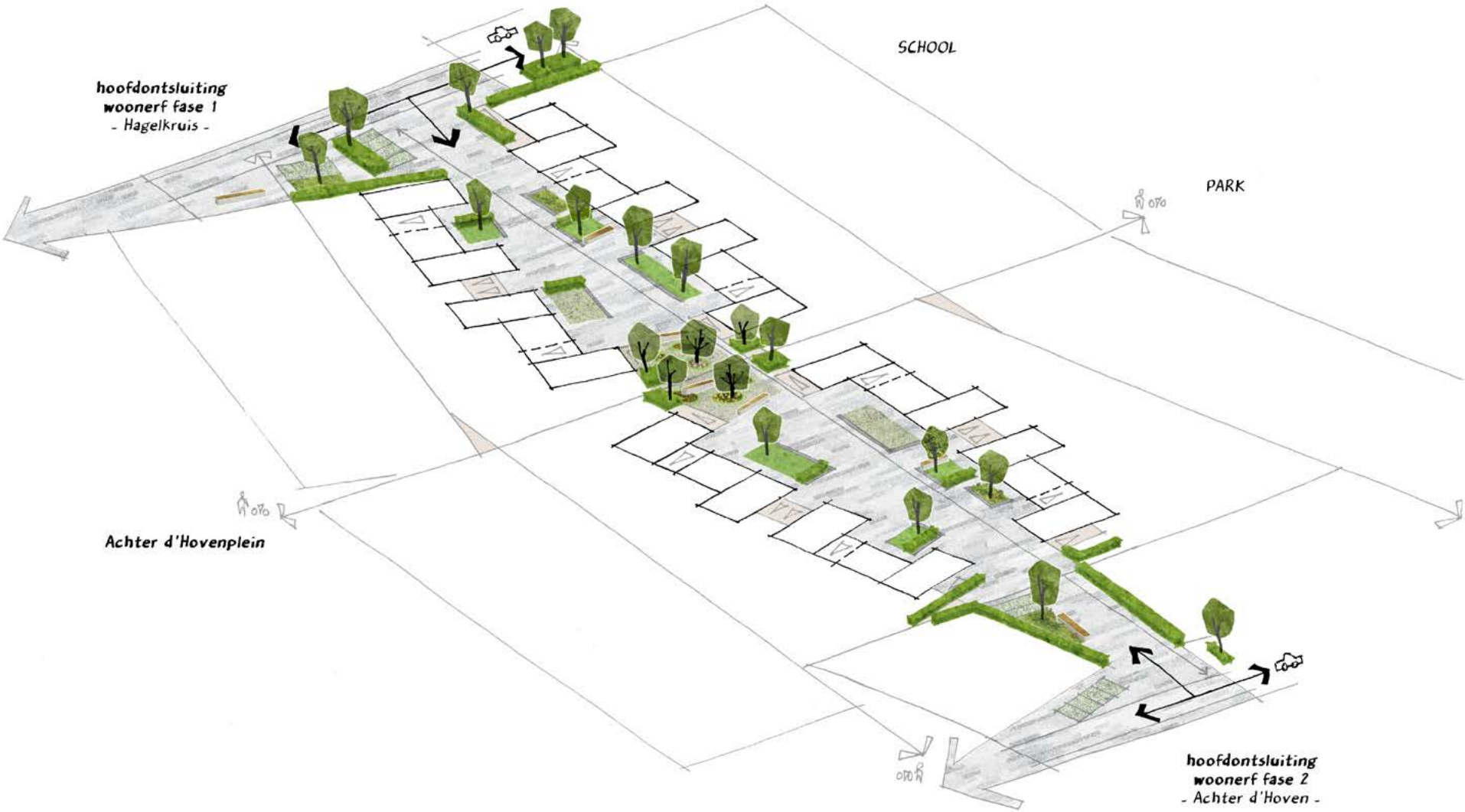
1. semipubliek groen // wandelpaden // waterdoorlatende halfverharding type C
2. semipubliek groen // grasperken met speelweide en plantvak met bloeiweide // goed waterdoorlatende halfverharding type D
3. openbare weg // woonerf // verharding met starre opbouw (kleinschalig mat.) type A
4. privaat groen // opritten // waterdoorlatende verharding type B en waterdoorlatende halfverharding type C
5. privaat groen // private tuin // goed waterdoorlatende halfverharding type D

profiel 5 - Aansluiting school/wijk (woningtype 4)

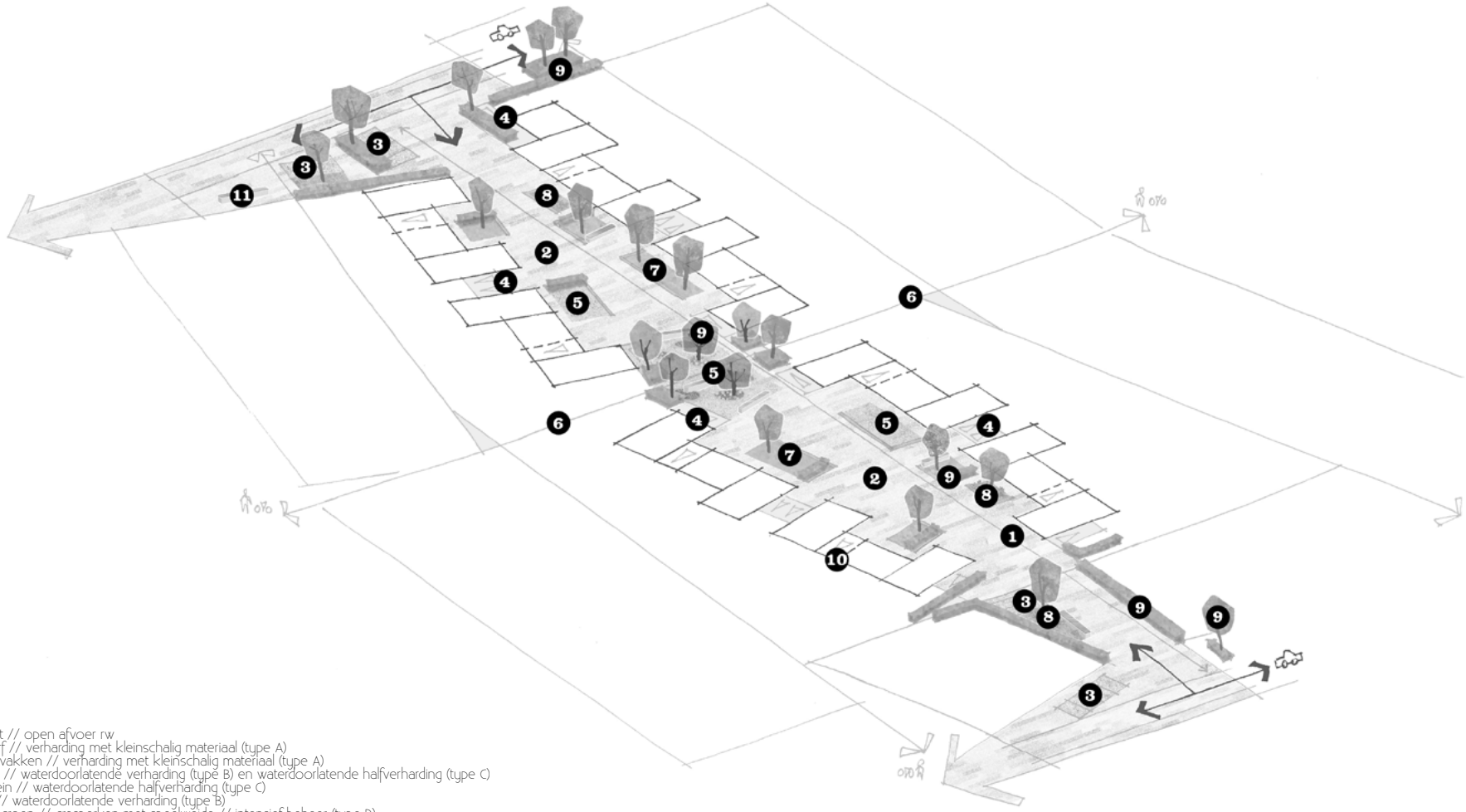


1. publiek groen // grasperken met speelweide en plantvak met bloeiweide // goed waterdoorlatende halfverharding type D
2. openbare weg // woonerf // verharding met starre opbouw (kleinschalig mat.) type A
3. publiek groen // park met speel- en bloeiweides // goed waterdoorlatende halfverharding type D

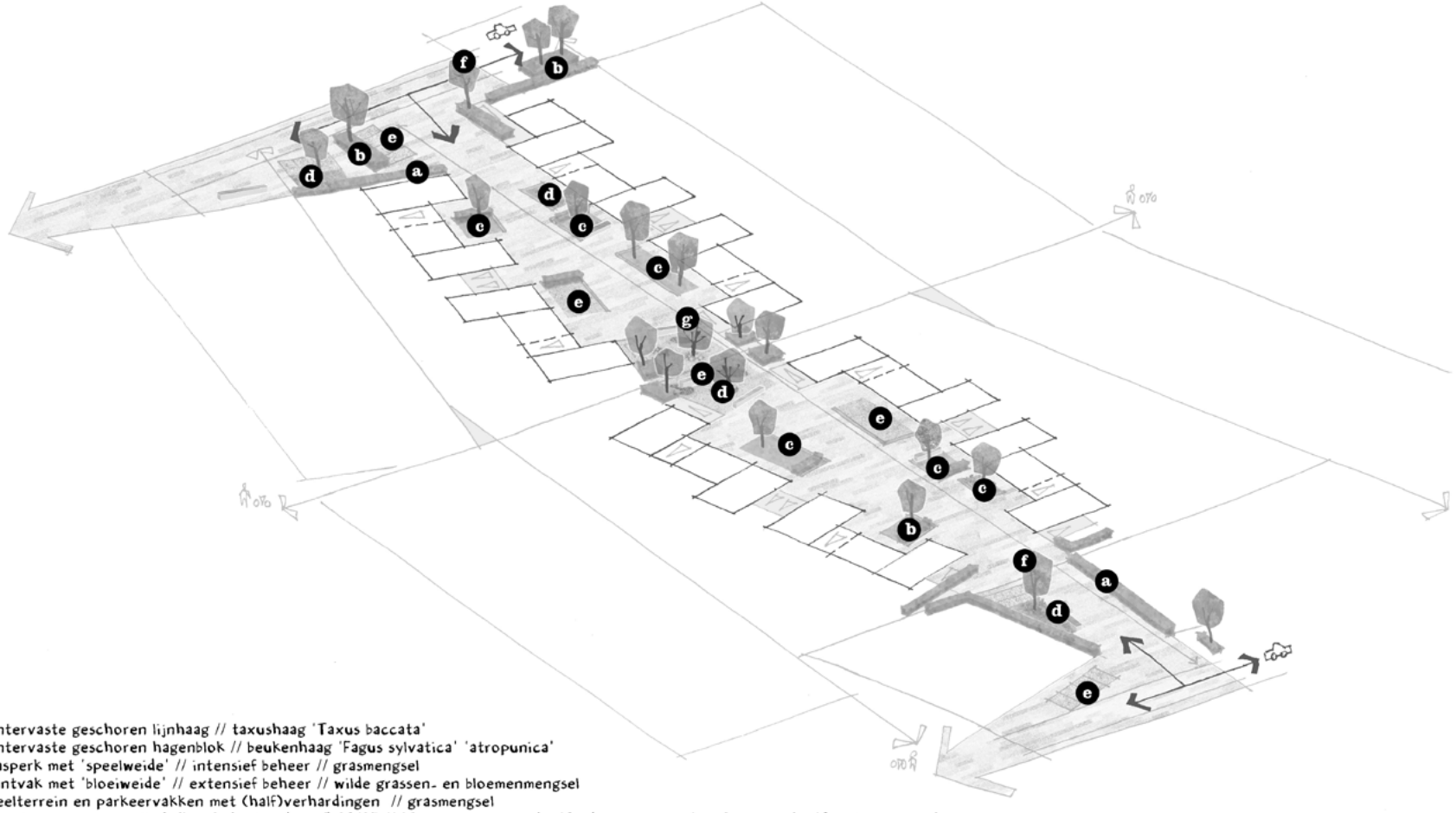
profiel 6 - Park



groeninrichting woonerf



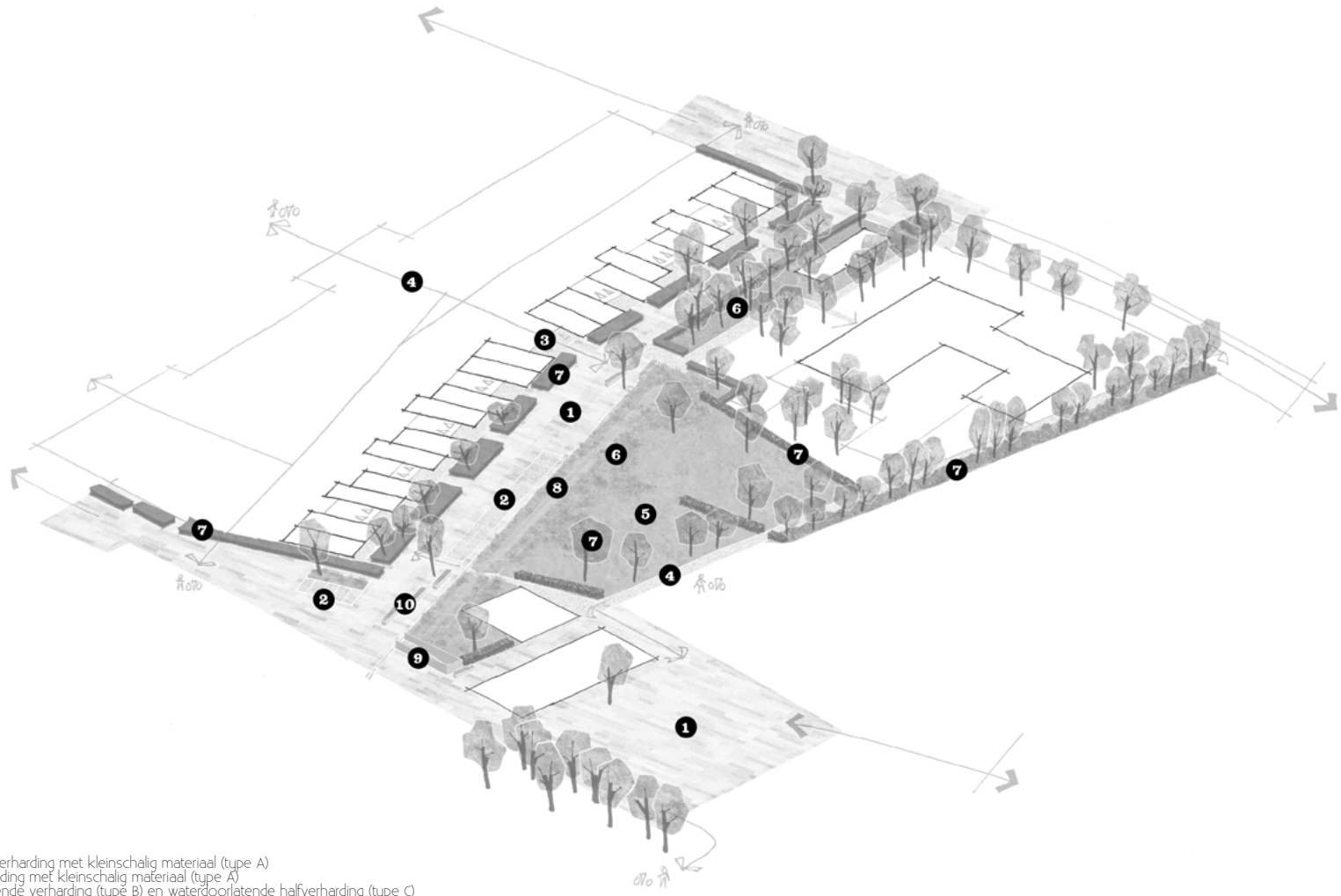
1. kielgoot // open afvoer rw
2. woonerf // verharding met kleinschalig materiaal (type A)
3. parkeervakken // verharding met kleinschalig materiaal (type A)
4. opritten // waterdoorlatende verharding (type B) en waterdoorlatende halfverharding (type C)
5. speelplein // waterdoorlatende halfverharding (type C)
6. paden // waterdoorlatende verharding (type B)
7. publiek groen // grasperken met speelweide // intensief beheer (type D)
8. publiek groen // plantvak met bloeiweide // extensief beheer (type D)
9. publiek groen // opgaand groen // hagen, hagenblokken, struiken en hoogstammig groen (type E)
10. garage // inpandige opstelplaats
11. zitbanken



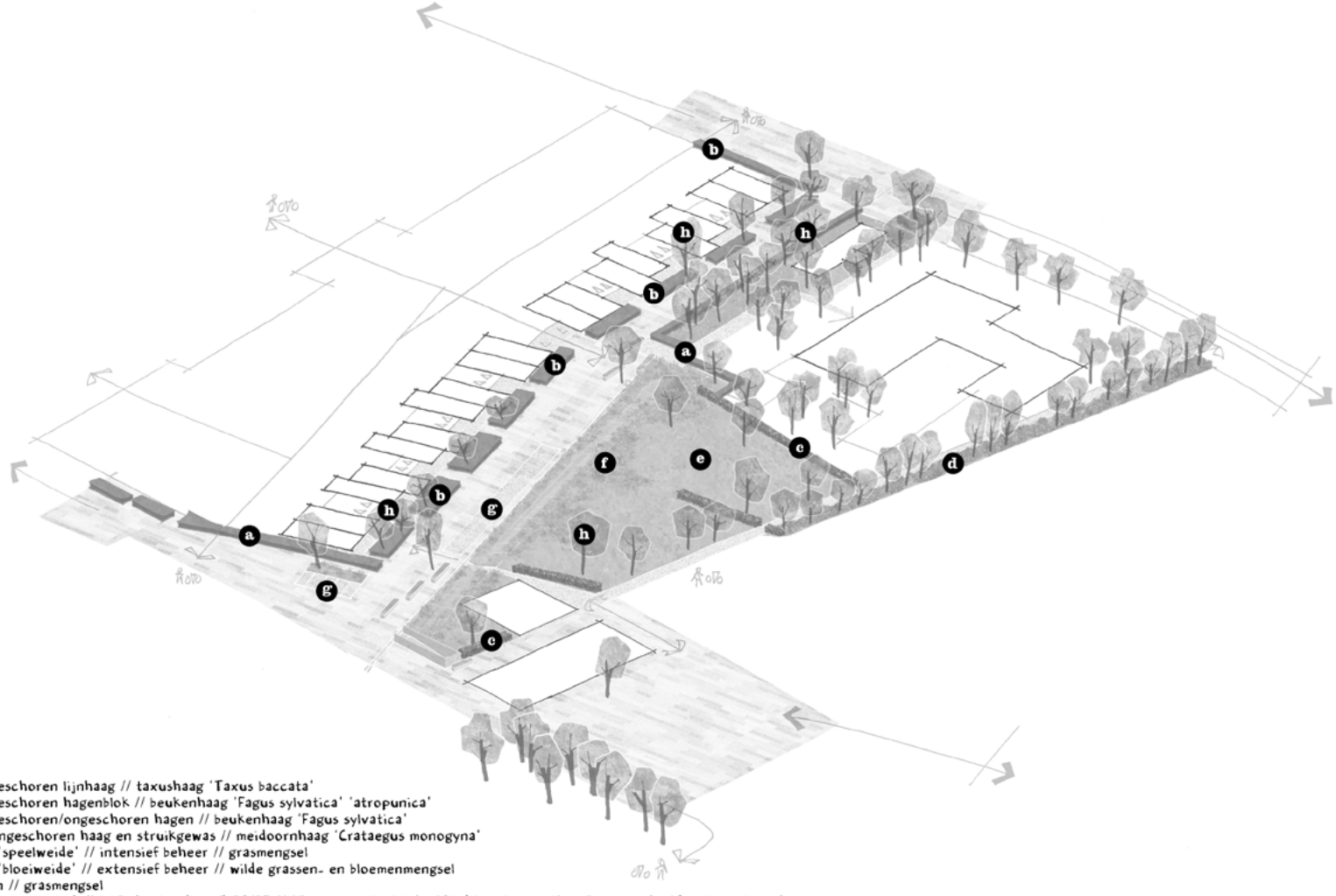
a wintervaste geschoren lijnhaag // taxushaag 'Taxus baccata'
b wintervaste geschoren hagenblok // beukenhaag 'Fagus sylvatica' 'atropunica'
c grasperk met 'speelweide' // intensief beheer // grasmengsel
d plantvak met 'bloeiweide' // extensief beheer // wilde grassen- en bloemenmengsel
e speelterrein en parkeervakken met (half)verhardingen // grasmengsel
f hoogstammig groen cat. A (h>12m) stamdiam.Ø 20/25 // 'Quercus palustris' - 'Gleditsia triacanthos f. inermis' - 'Corylus colurna'
f hoogstammig groen cat. B (6m<h>12m) stamdiam. Ø 20/25 // 'Amelanchier arborea' 'Robin Hill' - 'Alnus glutinosa' 'Laciniata' - 'Pyrus calleryana' 'Chanticleer'
g hoogstammig groen cat. C // klim- en sierboom speelplek // 'Magnolia x soulangeana' - 'Corylus avellana'



groeninrichting park



1. woonerf en parking // verharding met kleinschalig materiaal (type A)
2. parkeervakken // verharding met kleinschalig materiaal (type A)
3. opritten // waterdoorlatende verharding (type B) en waterdoorlatende halfverharding (type C)
4. paden // waterdoorlatende verharding (type B)
5. publiek groen // grasperken met speelweide // intensief beheer (type D)
6. publiek groen // plantvak met bloeiweide // extensief beheer (type D)
7. publiek groen // opgaand groen // hagen, hagenblokken, struiken en hoogstammig groen (type E)
8. publiek groen // park met bloeiweides // extensief beheer (type D)
9. inrit ondergrondse parking
10. zitbanken



a wintervaste geschoren lijnhaag // taxushaag 'Taxus baccata'
b wintervaste geschoren hagenblok // beukenhaag 'Fagus sylvatica' 'atropunica'
c wintervaste geschoren/ongeschoren hagen // beukenhaag 'Fagus sylvatica'
d wintervaste ongeschoren haag en struikgewas // meidoornhaag 'Crataegus monogyna'
e grasperk met 'speelweide' // intensief beheer // grasmengsel
f plantvak met 'bloeiweide' // extensief beheer // wilde grassen- en bloemenmengsel
g parkeervakken // grasmengsel
h hoogstammig groen cat. A (h>12m) stamdiam.Ø 20/25 // 'Quercus palustris' - 'Gleditsia triacanthos f. inermis' - 'Corylus colurna'
h hoogstammig groen cat. B (6m<h>12m) stamdiam. Ø 20/25 // 'Amelanchier arborea' 'Robin Hill' - 'Alnus glutinosa' 'Laciniata' - 'Pyrus calleryana' 'Chanticleer'
i hoogstammig groen cat. C // klim- en sierboom speelplek // 'Magnolia x soulangeana' - 'Corylus avellana'











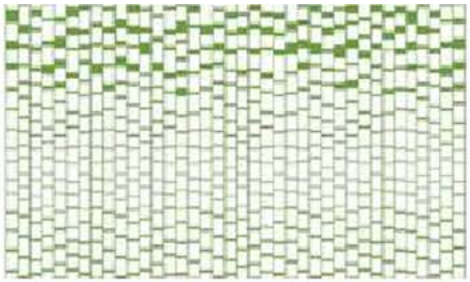


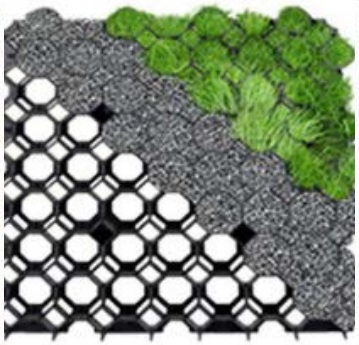




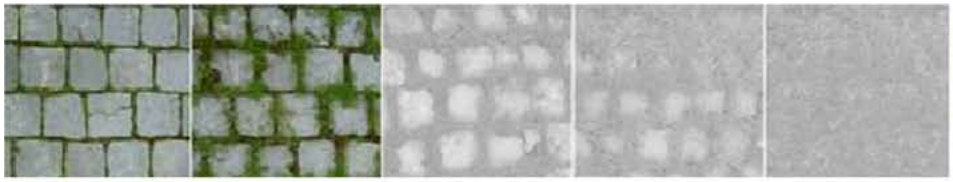
verhardingen type A // *starre opbouw met kleinschalig materiaal*















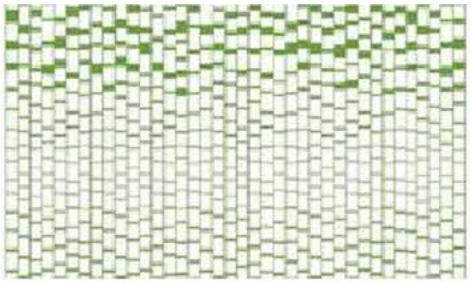






verhardingen type B // *waterdoorlatende materialen met starre opbouw*













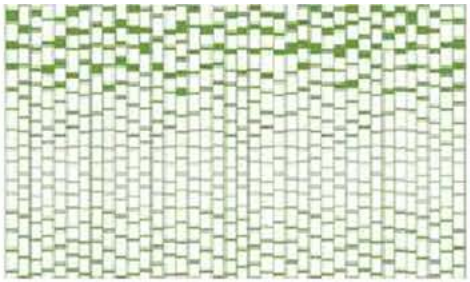






verhardingen type C // *waterdoorlatende halfverhardingen*



























publiek groen type D // *gras- en plantvakken + bloemenweiden*

























publiek groen type E // *opgaand en hoogstammig groen*


Taxus baccata
-geschoren taxushaag-


Fagus sylvatica
-geschoren beukenhaag-


Crataegus monogyjna
-ongeschoren meidoornhaag-


Fagus sylvatica 'atropunicia'
-wilde beukenhaag-




Crataegus monogyna
-wilde meidoornhaag als 'landschapshaag'-

publiek groen type E // *opgaand en hoogstammig groen // struiken en hagen*



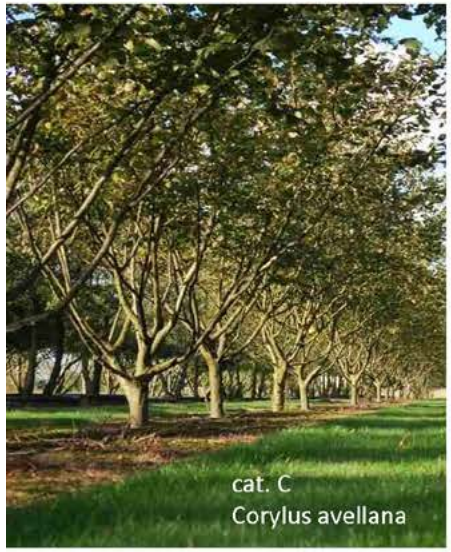






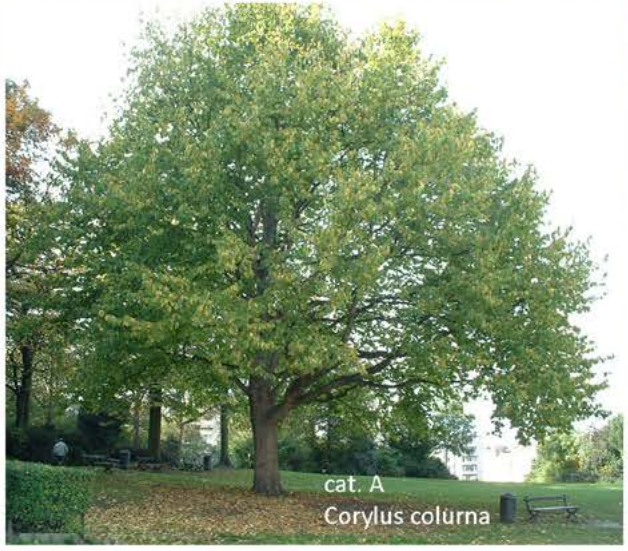














publiek groen type E // *opgaand en hoogstammig groen // bomenvariëteiten categorie A, B en C*













publiek groen type E // *opgaand en hoogstammig groen // bomenvariëteiten categorie A, B en C*



Saxum Arduin



Saxum Bologna



Saxum Bazaltzwart

Cat. 1 // 'Stradus Picasse Saxum ' // tegels met deklaag deklaag in 70% natuursteen, licht uitgewassen // 3 kleurvariaties: `Arduin´, `Bologna´ en `Bazaltzwart´ // afmetingen in cm 40/20/8, 30/20/8, 20/20/8
toepassing: wegen (type A); goten (type A)
Cat. 2 // 'Stradus Picasse Saxum ' // tegels met deklaag deklaag in 70% natuursteen, licht uitgewassen // 2 kleurvariaties: `Arduin´ en `Bologna´ // afmetingen in cm 40/20/8, 30/20/8; 20/20/8
toepassing: woonerven (type A)
Cat. 3 // 'Stradus Picasse Saxum ' // tegels met deklaag deklaag in 70% natuursteen, licht uitgewassen // kleur: `Bazaltzwart´ // afmetingen in cm 40/20/8, 20/20/8
toepassing: parkeervakken (type A); opritten (type B)

categorieën verharding

Hoogstammig groen // Bomen categorie A (h > 12m, stamomtrek 30/35)

'Quercus palustris' // de moeraseik verdraagt verhardingen. Heeft een mooie herfstverkleuring. Goede keuze als structurerende straatboom (beeld- en structuurbepalende boom voor de wijk als grondtoon waarop gevarieerd kan worden).

'Gleditsia triacanthos f. inermis' // valse christusdoorn is tevens een goed structurerende straatboom, goed lichtdoorlatend met frisgroen blad en sierpeulen.

'Corylus colurna' // mooie straatboom die verharding goed verdraagt met weinig ziekten en een goede aanvulling op de structuurbomen Quercus en Gleditsia.

'Liquidambar styraciflua' 'Worplesdon' // begint als zuilvorm, maar na een aantal jaar wordt hij eirond. De boom staat bekend om zijn mooie en langdurige herfst kleur die van geel naar intents rood gaat.

Hoogstammig groen // Bomen categorie B (6m < h >12m, stamomtrek 20/25)

'Amelanchier arborea' 'Robin Hill' // klein krentenboompje (h 5 tot 10m) met mooi wintersilhouet, spectaculaire herfstverkleuring en mooie bloei in het voorjaar met weinig vruchten (en afval).

'Alnus glutinosa' 'Laciniata' // de zwarte Europese els (h 8 tot 12m) mooi silhouet en mooi blad maar verdraagt minder goed verhardingen en heeft dus behoefte aan bredere plantvakken of hoort thuis in parkzones.

'Pyrus calleryana' 'Chanticleer' // sierpeer met mooie uitbundige bloei, en mooie herfstverkleuring, smalle kroon ideaal voor smalle plantvakken en verdraagt goed verhardingen.

'Liquidambar styraciflua' 'Slender Silhouette' // staat bekend om zijn intense herfstverkleuring. De Boom is goed te plaatsen in de verharding. De zuiaAmberboom heeft een zeer gedrongen zuilvormige groeiwijze dat de boom uniek maakt.

Laagstammig groen // specifieke beplantingen categorie C // meerstammige klim- en sierbomen

Op een aantal markante plaatsen kan van de gekozen structuurbomen voor de parksetting worden afgeweken. Onder andere aan het speelpleintje centraal in het woonerf en op hoeken en 'poorteffecten' met hagenblokken kunnen laagstammige sierbomen het karakter van de straten en de wijk bijkleuren en verschalen tot op mensenmaat. De speelplek verdraagt geen sierbomen maar robuuste meerstammige klimbomen (spelprikkel).

'Magnolia x soulangeana' // een goede meerstammige klimboom (h 6m) met prachtige weelderige bloei in het voorjaar.

'Corylus avellana' // hazelaar, snelle groeier (h 7m) met als surplus vruchten (nadeel afval). Weinig gevoelig aan ziekten en kunnen op elke standplaats.

categorieën groen



Lijnvormige zitelementen in hardhout (FSC)
en gegavaniseerd staal
- met of zonder rugleuning
- verschillende koppelingen mogelijk
- benadrukken van de (zicht-)lijnen in de openbare ruimte

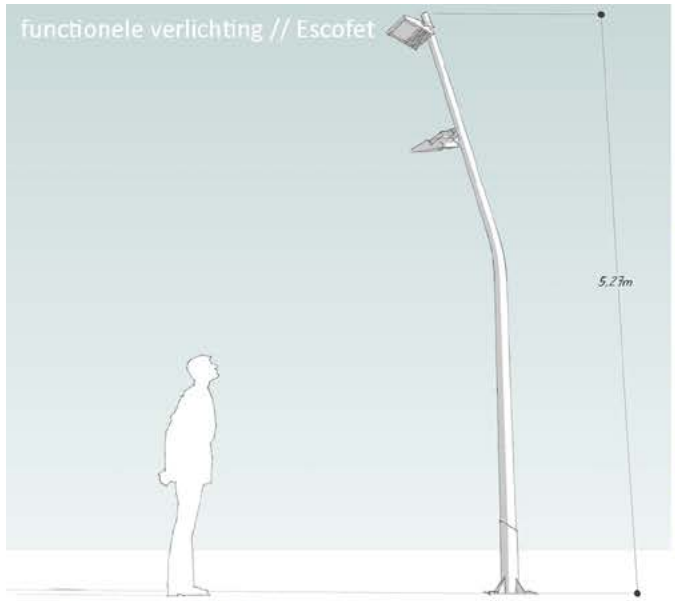








publieke voorzieningen // *straatmeubilair // zitbanken*

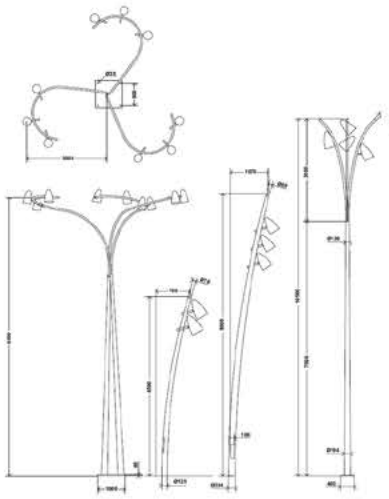


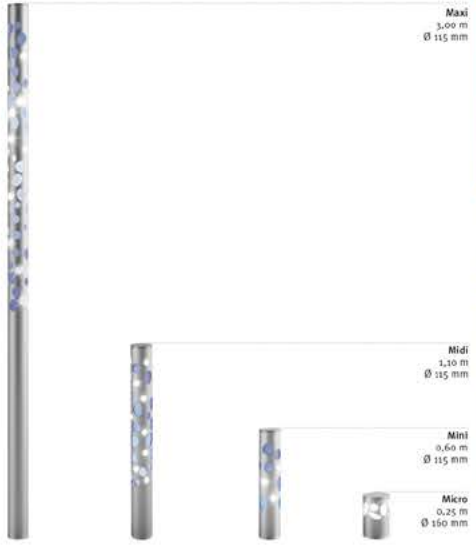












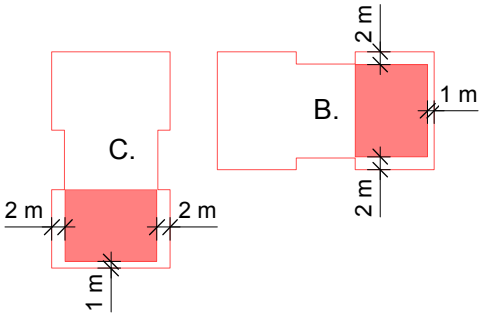




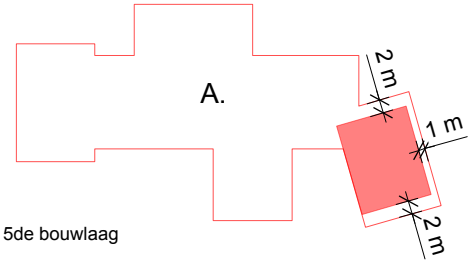
publieke voorzieningen // *functionele straat- en sfeerverlichting*

2| Bebouwing

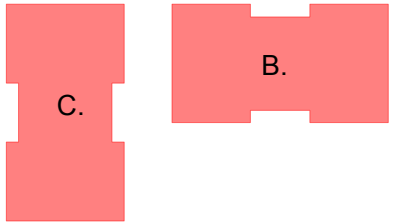
De stedenbouwkundige voorschriften voor de bebouwing zijn opgesteld op basis van het beeldkwaliteitsplan om zodoende de beoogde beeldkwaliteit te waarborgen. De stedenbouwkundige voorschriften stellen eisen aan het gabarit van de woningen volgens de typologieën zoals deze in het beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen. Op het verkavelingsplan horend bij de stedenbouwkundige voorschriften worden de perceelgrenzen, stroken voor bebouwing en de woning typologieën vastgelegd. Daarnaast is ook de richting van de hellende daken vastgelegd in het verkavelingsplan.
In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor de stedenbouwkundige voorschriften toegelicht en wordt een streefbeeld aangegeven voor de architectuur en het materiaalgebruik.



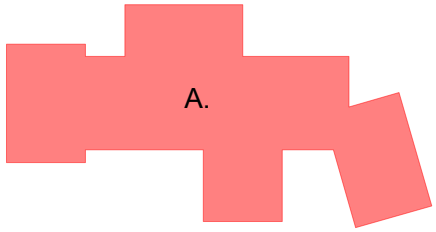
4de bouwlaag



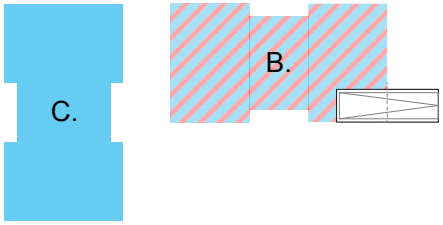
5de bouwlaag



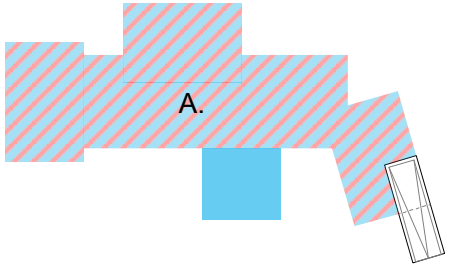
2de en 3de bouwlaag



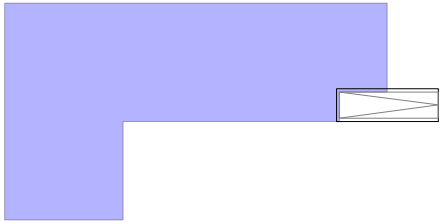
2de tot 4de bouwlaag



1ste bouwlaag (gelijkvloers)



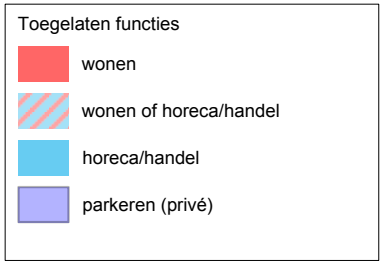
1ste bouwlaag (gelijkvloers)



Kelder



Kelder



footprint en bruto bebouwde oppervlaktes bebouwing plein.

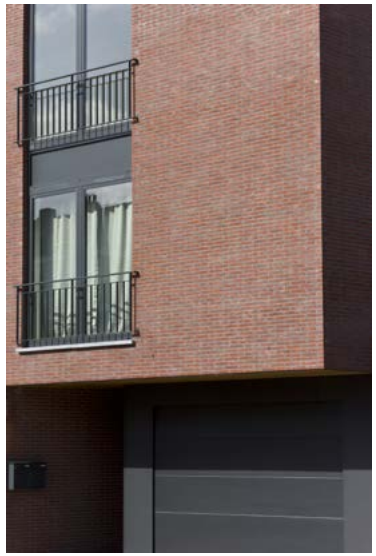
BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN PLEIN

Het beeldkwaliteitsplan beoogd een drietal volumes die op het plein staan. De bouwzones worden vastlegt in het verkavelingsplan. Om te voorkomen dat de volumes te massief overkomen en naar boven toe transparanter worden wordt de maximaal bebouwbare oppervlakte in de stedenbouwkundige voorschriften per bouwlaag vastgelegd en naar neemt naar boven toe af. Tevens wordt vastgelegd welke delen van de bouwzone hoger mogen zijn: 3, 4 of 5 bouwlagen. Hierdoor kunnen de hoogteaccenten ontstaan zoals deze in het beeldkwaliteitsplan zijn voorzien.

In vormgeving, compositie en gebruik van materialen wordt een eigentijdse interpretatie beoogd, die aansluit bij het streefbeeld voor bebouwing plein.
Om de beoogde sociale kwaliteit de kans te geven zich te ontwikkelen worden op de eerste bouwlaag zones voorbehouden voor horeca, handel of diensten. De overige zones in deze bouwlaag kunnen afhankelijk van de vraag tevens eventueel wel een woonfunctie krijgen. De horeca en handel zal een open karakter moeten hebben en een oriëntatie op het (markt)plein.

Ieder bouwblok wordt op de 2de bouwlaag opgedeeld in meerdere kleinere volumes. Hierdoor ontstaat de eerder genoemde transparantie en tevens de mogelijkheid voor het creëren van (privé) buitenruimtes op de daken van onderliggende bouwlaag. Zichtdaken die niet als privéterras worden ingericht dienen te worden uitgevoerd als groendak.

Parkeerplaatsen voor de gebruikers en bewoners worden in de kelder ondergebracht.







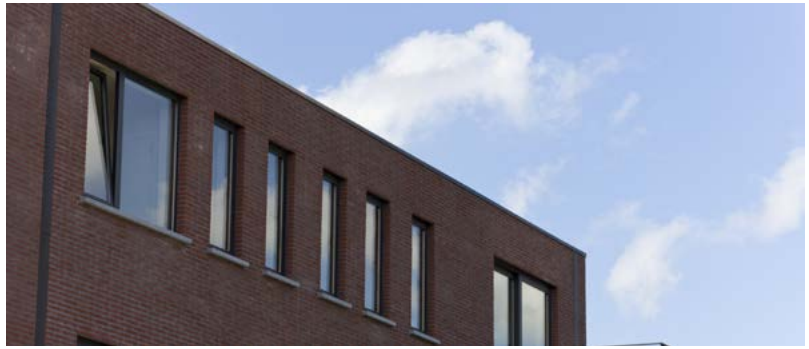








Streefbeeld bebouwing plein



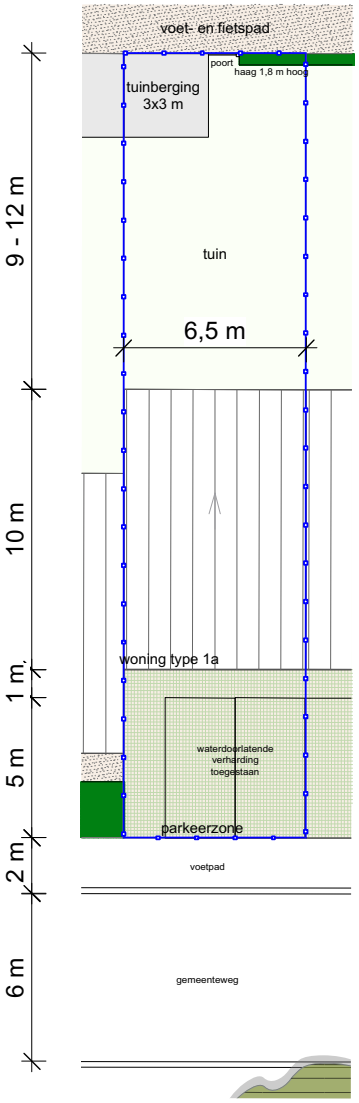
BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN EENGEZINSWONING

In de stedenbouwkundige voorschriften worden de (maximale) hoofdmaten van de verschillende woningtypes vastgelegd. Hierin wordt bijvoorbeeld de kroonlijsthoogte van voor- en achtergevel en de dakhelling aangegeven.

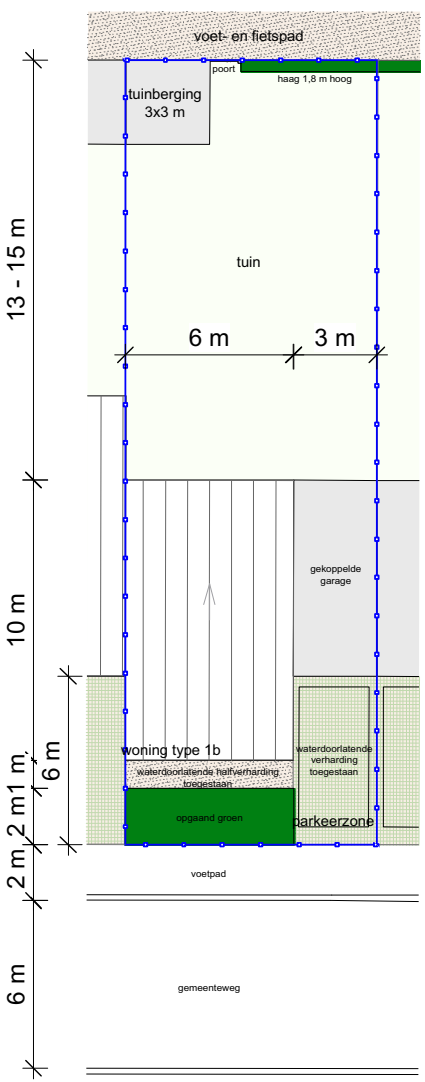
Extra aandacht wordt besteed aan voorschriften voor het afwerken van wachtgevels. Het beeldkwaliteitsplan beoogd een afwerking van de gevels op de perceelgrenzen in een zelfde gevelsteen als het hoofdvolume. Door de vastgelegde schakeling van de woningen komt dit regelmatig voor. Uitgangspunt is dat iedereen verantwoordelijk is voor afwerking van de eigen woning, ook van de gevels op de perceel scheiding.

In enkele gevallen worden specifieke eisen gesteld aan de verhardingen in de voortuinzone om aan te sluiten bij de kwaliteit van het openbaar domein.

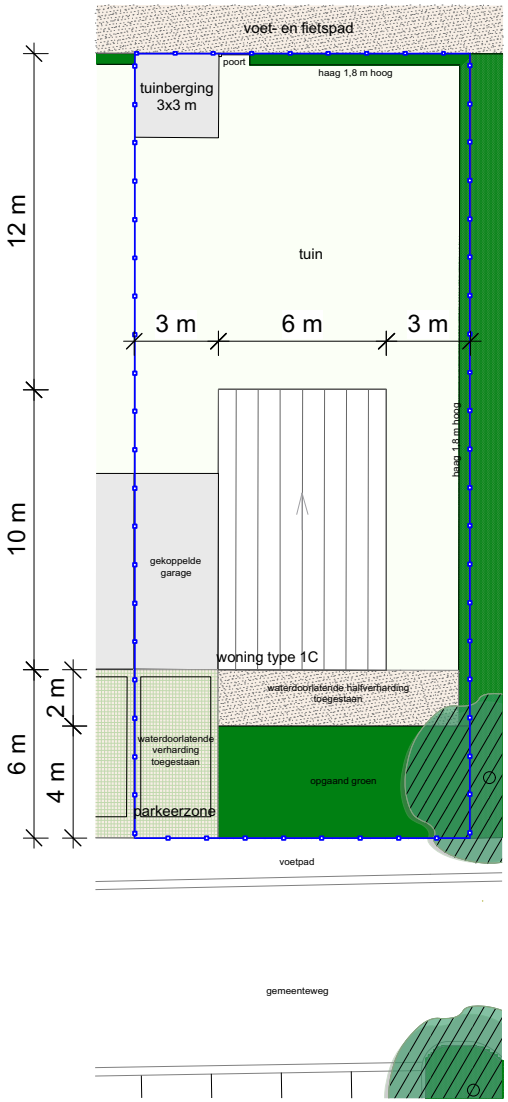
Om de eenheid in de wijk te waarborgen worden er eisen gesteld aan de uitvoering van de tuinberging en het aanplanten van een haag op de perceelsgrens.



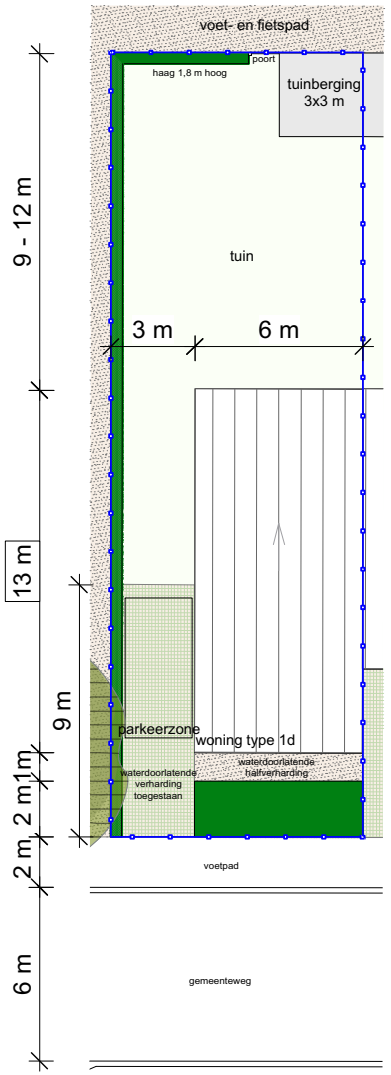
TYPE 1a



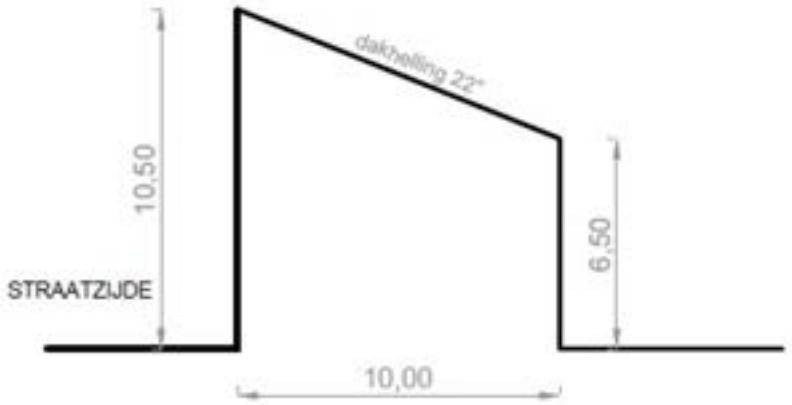
TYPE 1b



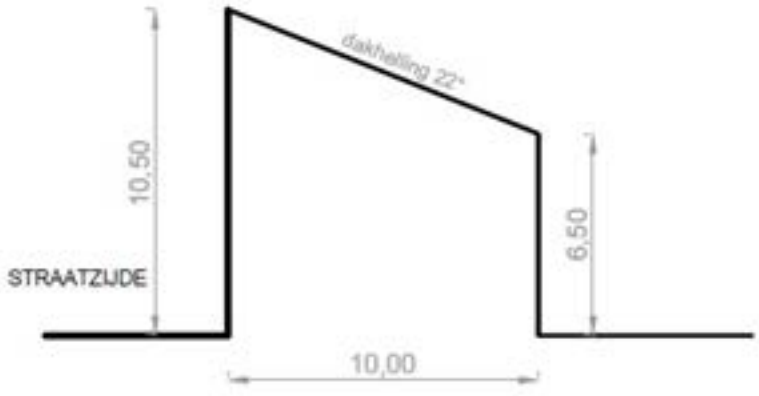
TYPE 1c



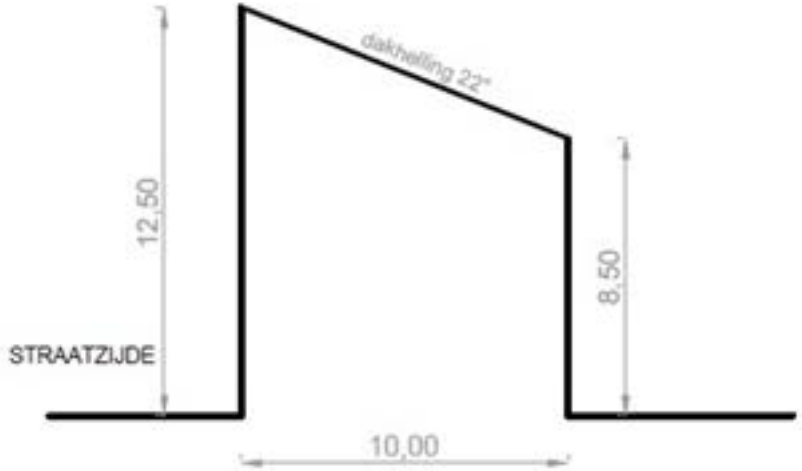
TYPE 1d



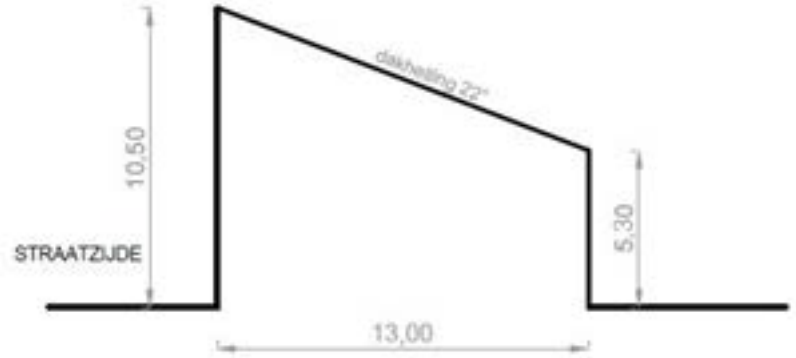
TYPE 1a



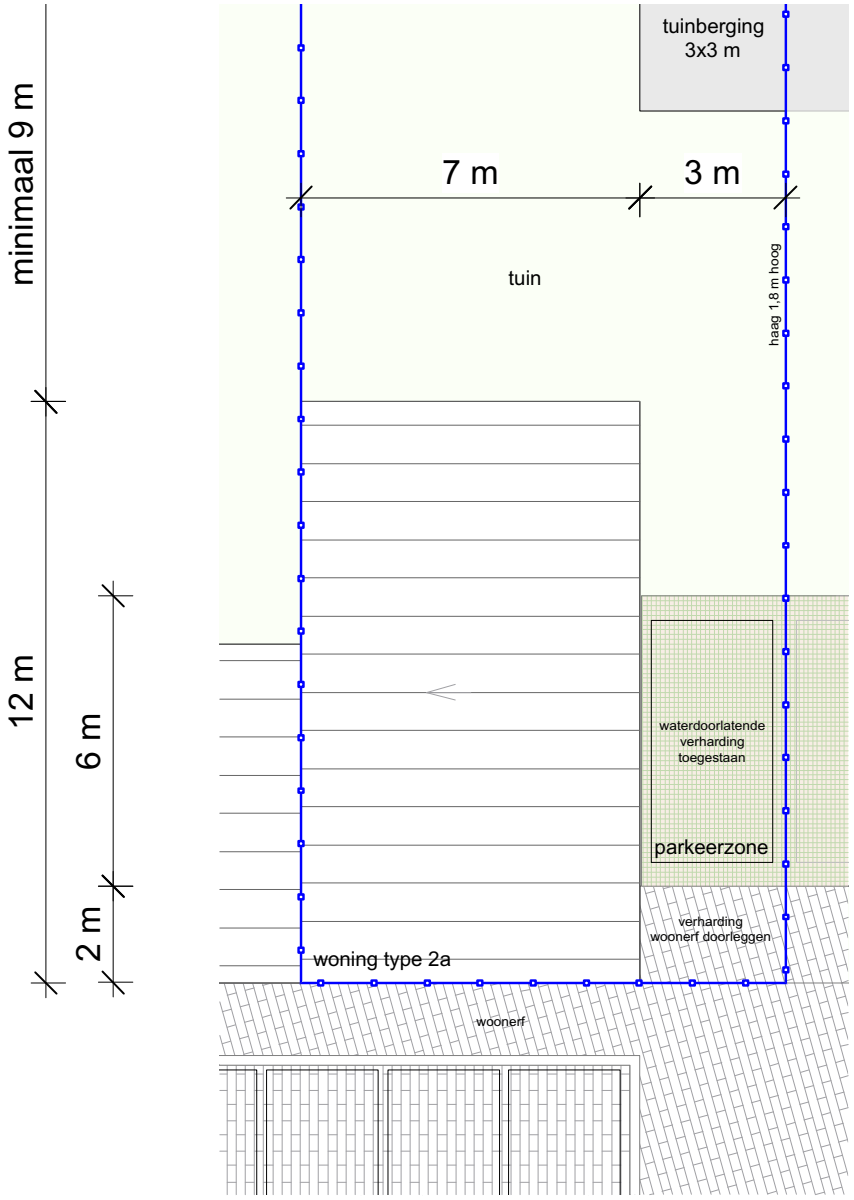
TYPE 1b



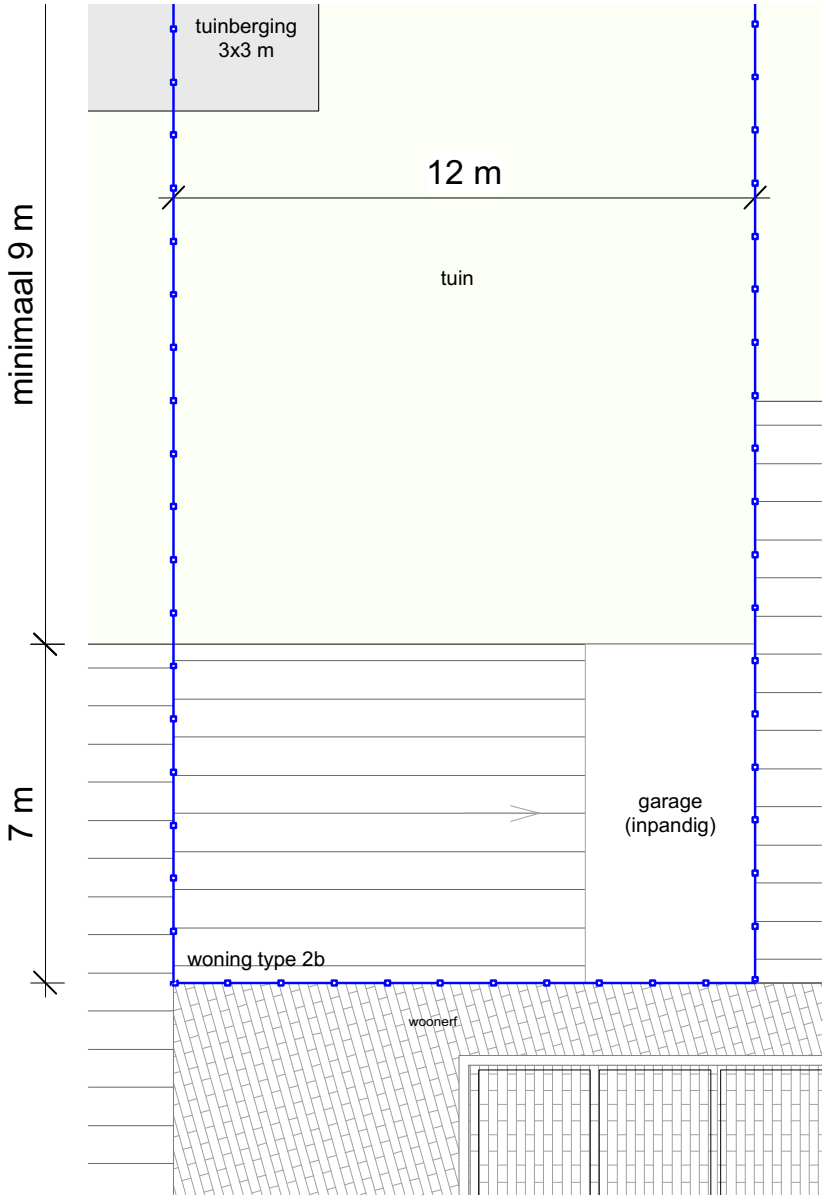
TYPE 1c



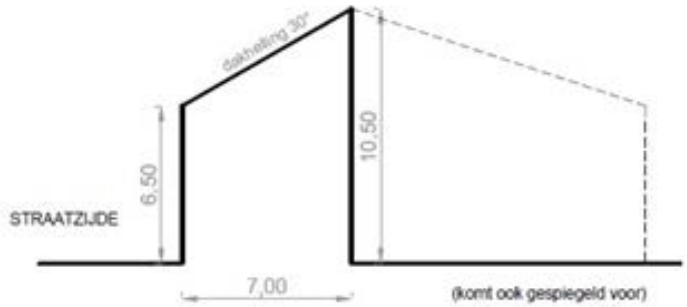
TYPE 1d

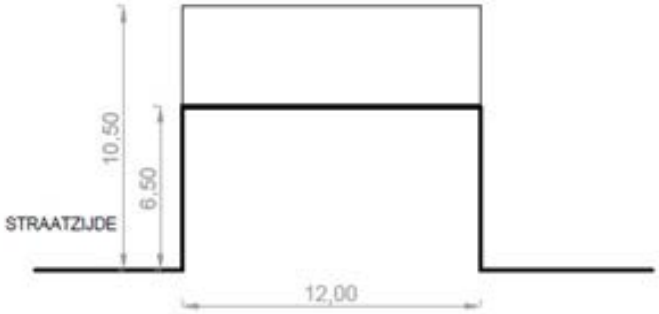


TYPE 2a



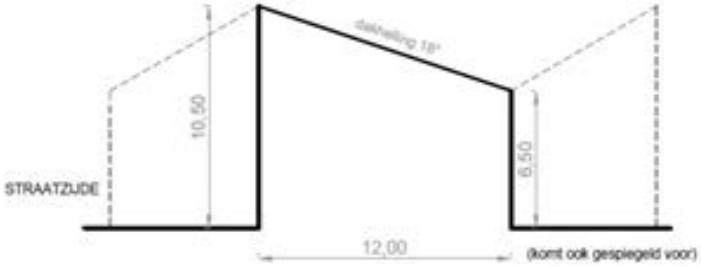
TYPE 2b



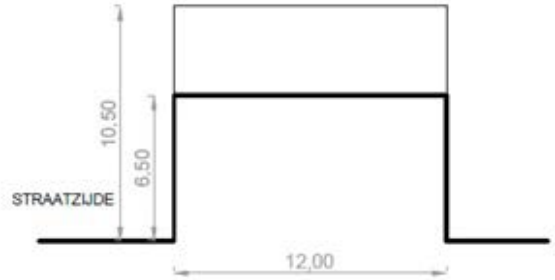


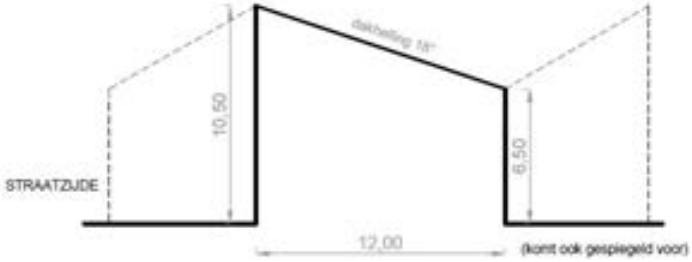
TYPE 2a



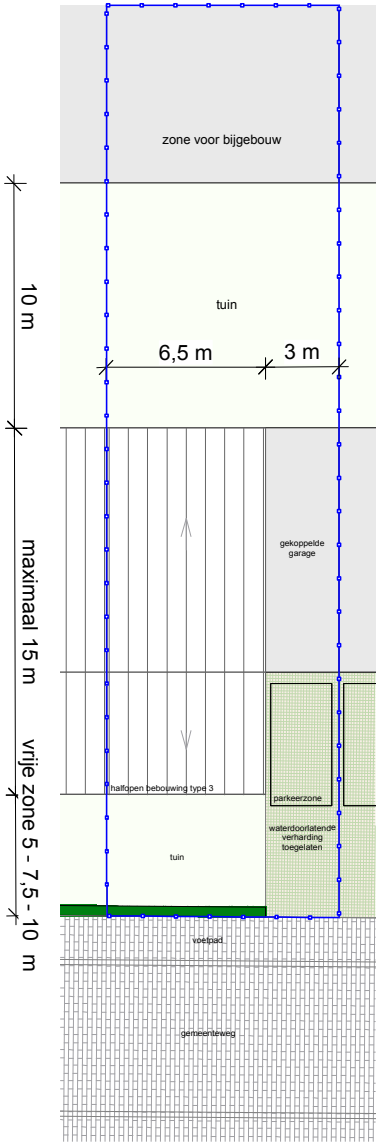


TYPE 2b

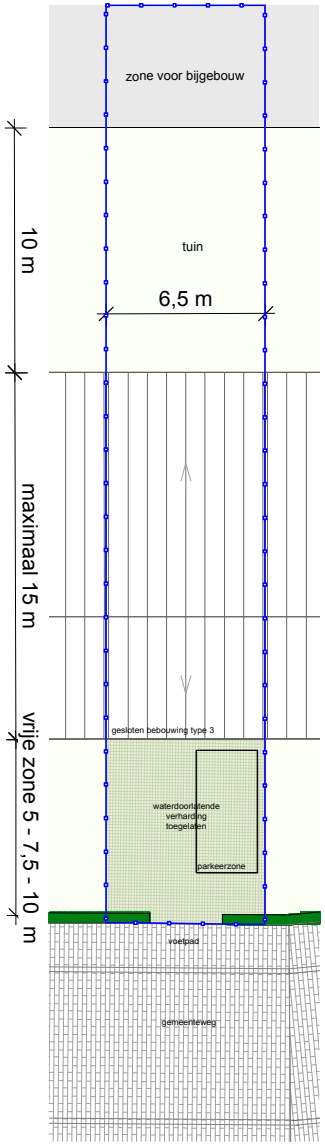




TYPe 2c



halfopen bebouwing



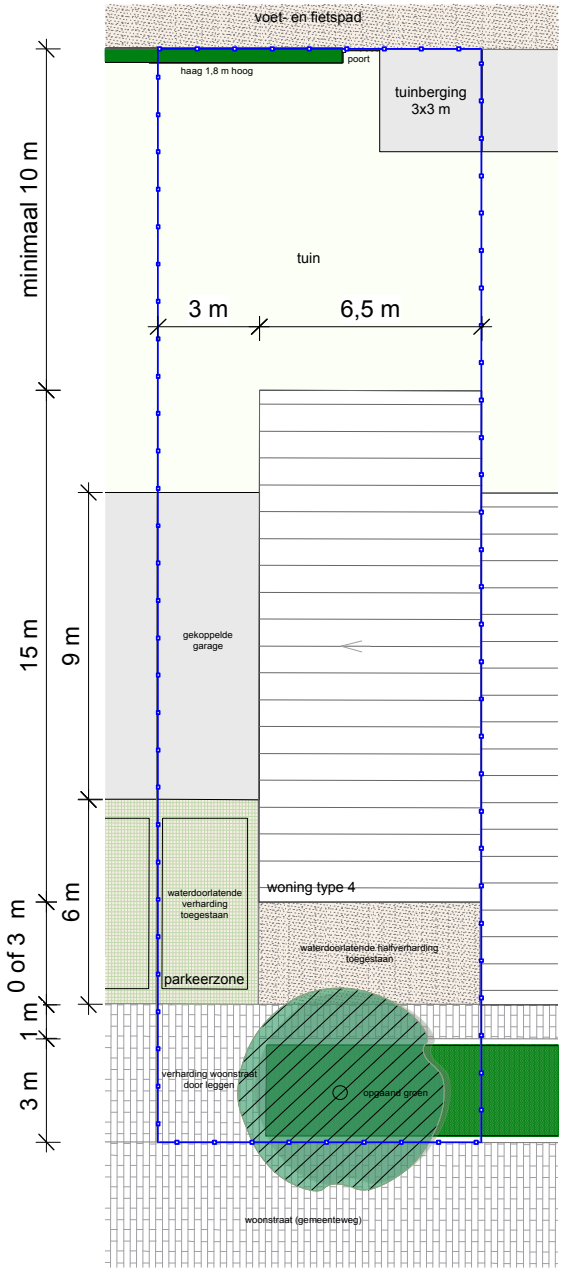
gesloten bebouwing

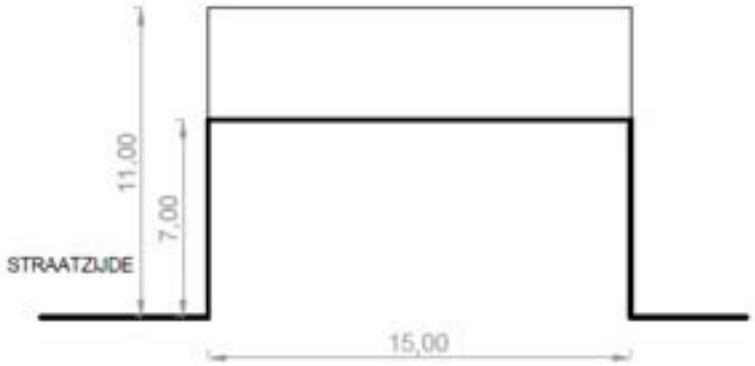


TYPE 3a

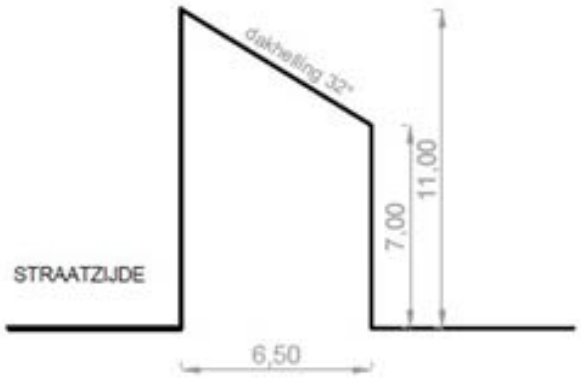


TYPE 3b


voet- en fietspad
poort
haag 1,8 m hoog
tuinberging
3x3 m
tuin
3 m
6,5 m
minimaal 10 m
15 m
9 m
6 m
0 of 3 m
1 m
3 m
gekoppelde
garage
waterdoorlatende
verharding
toegestaan
parkeerzone
woning type 4
waterdoorlatende halfverharding
toegestaan
verharding woonstraat
door leggen
opgaand groen
woonstraat (gemeenteweg)



TYPE 4a





TYPE 4b







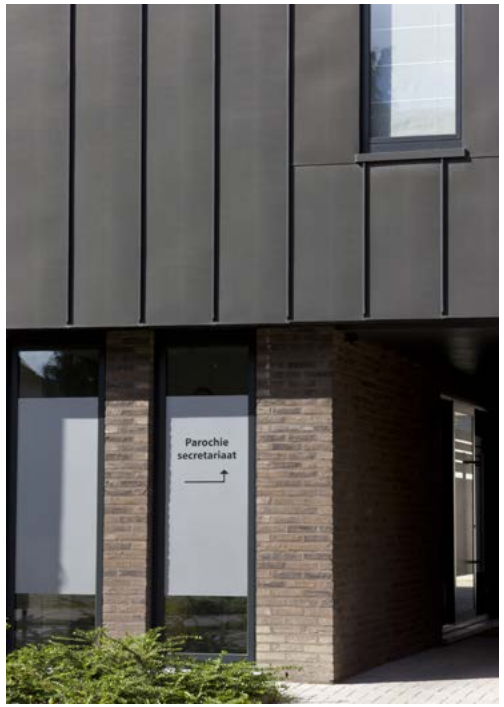








streefbeeld bebouwing wijk



















streefbeeld bebouwing wijk

BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN PARK

In de op het verkavelingsplan aangeduide zone in het park wordt bebouwing toegestaan met een maximale bouwhoogte van 13 meter (4 bouwlagen). Het gebouw is alzijdig en staat `in´ het groen, wat betekent dat het gebouw rondom op minimaal 3 meter van de perceelsgrens staat.

Naar boven toe neemt het bebouwd volume af. Beoogd wordt dat hier meerdere kleine volumes worden geplaatst om de massiviteit van het bouwvolume te beperken.

Platte daken die grenzen aan een wooneenheid mogen worden ingericht als privé buitenruimte. Overige platte daken worden voorzien van een groendak.
In vormgeving, compositie en gebruik van materialen wordt een eigentijdse interpretatie beoogd die aansluit bij het streefbeeld voor bebouwing park.









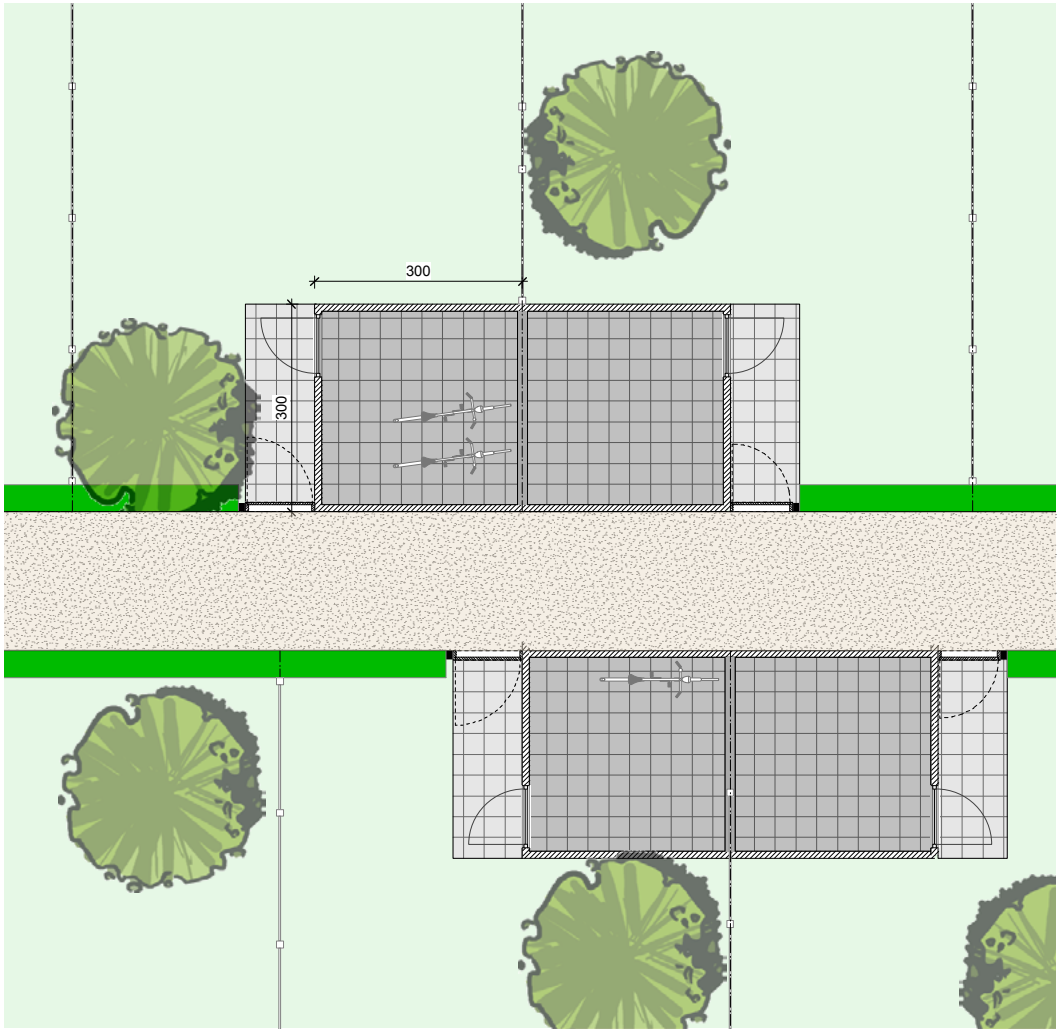
Streefbeeld bebouwing park







Streefbeeld bebouwing park







Streefbeeld fietsenbergingen en voetpaden

BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN FIETSENBERGING EN PADEN

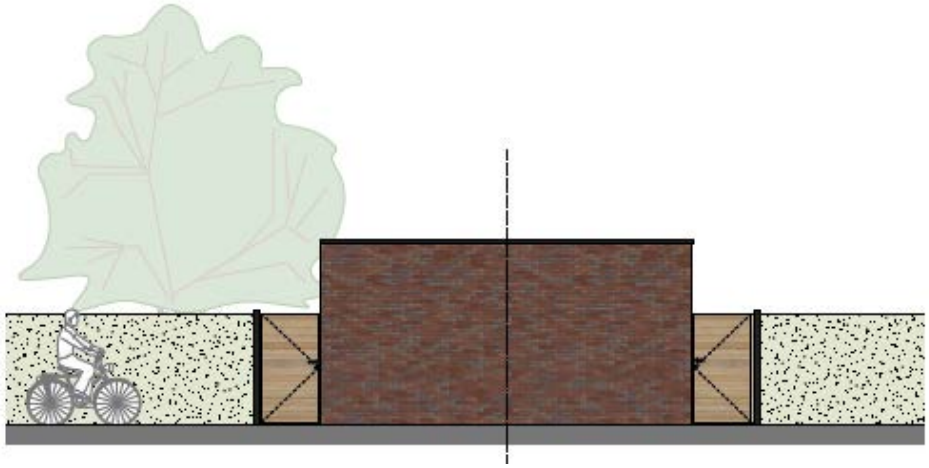
Een goede regie van de fietsenbergingen en voetpaden wordt essentieel geacht voor de beoogde beeldkwaliteit en het groene karakter van de wijk.
Hiervoor worden dan ook specifieke voorschriften opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Alle tuinbergingen worden bij voorkeur in dezelfde, rood genuanceerde gevelsteen uitgevoerd.

De paden achter de woningen worden gebruikt door fietsers en voetgangers en worden uitgevoerd in een waterdoorlatende halfverharding met groen karakter. In de stedenbouwkundige voorschriften worden tevens eisen opgenomen voor de hagen op de perceelsgrenzen in zij- en achtertuinstroken zodat een uniforme beeldkwaliteit kan worden gewaarborgd voor het gebied met achtertuinen: er zal een beukenhaag van 1,8m hoog geplaatst moeten worden.



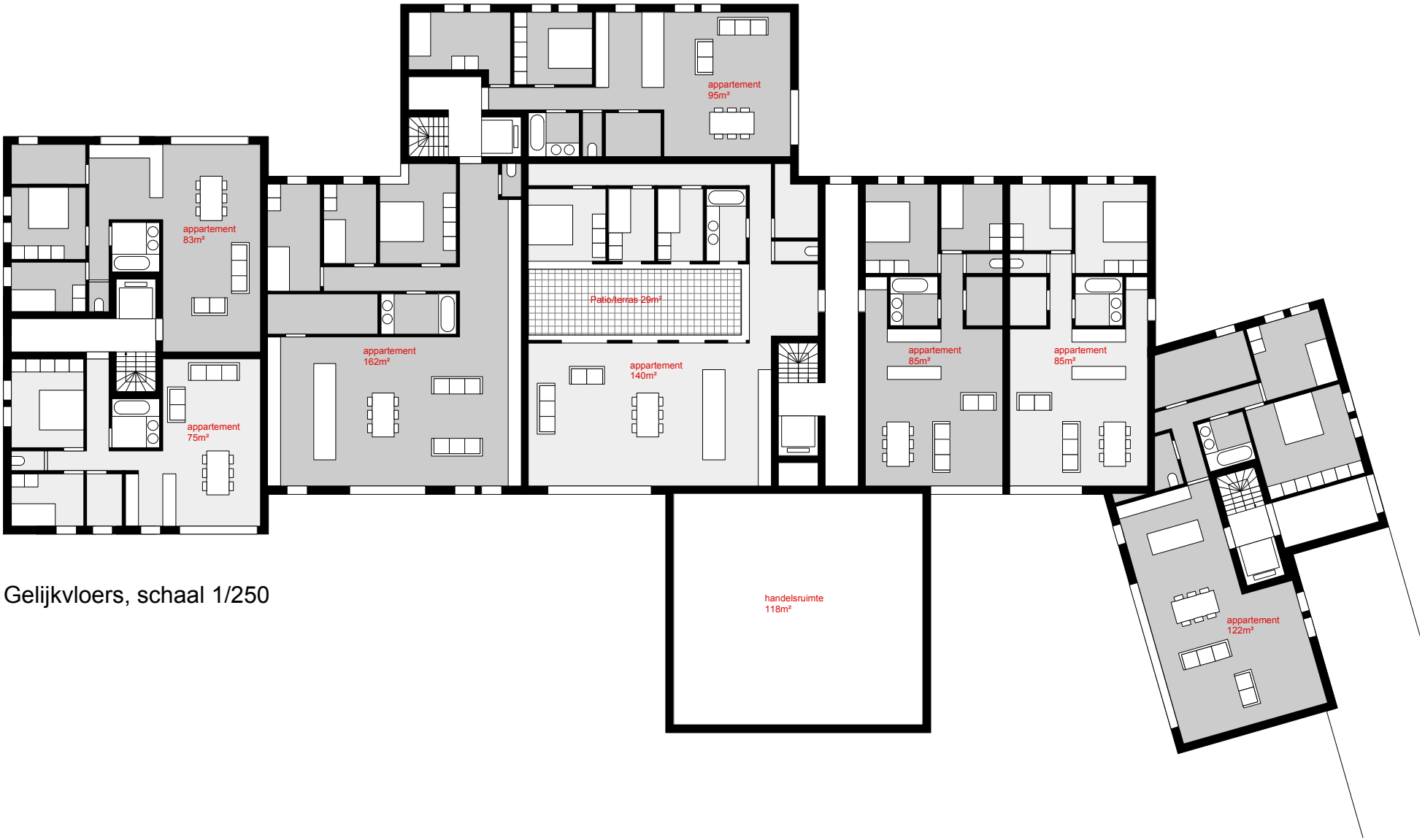
indicatie gevelsteen





BIJLAGEN

A | Voorbeeld woningindelingen



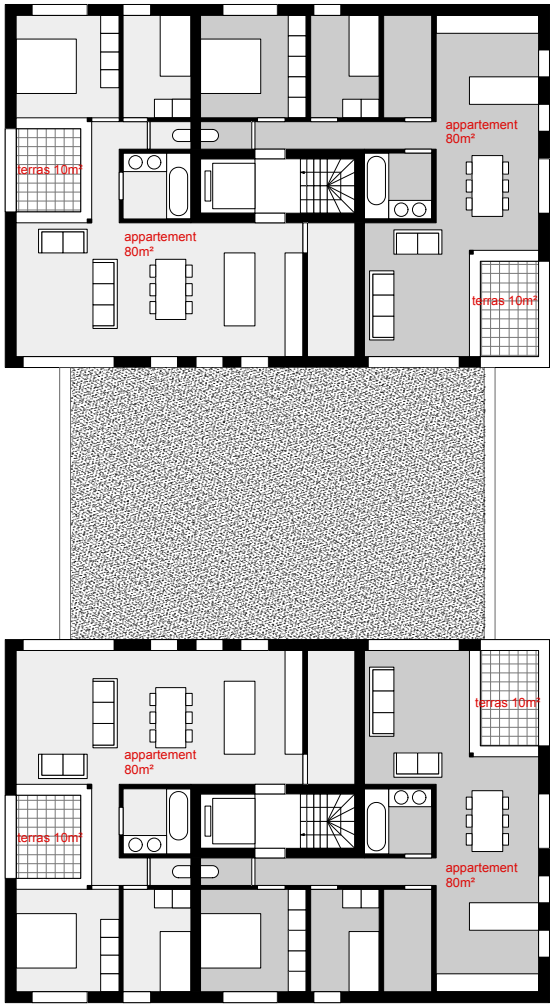
Gelijkvloers, schaal 1/250

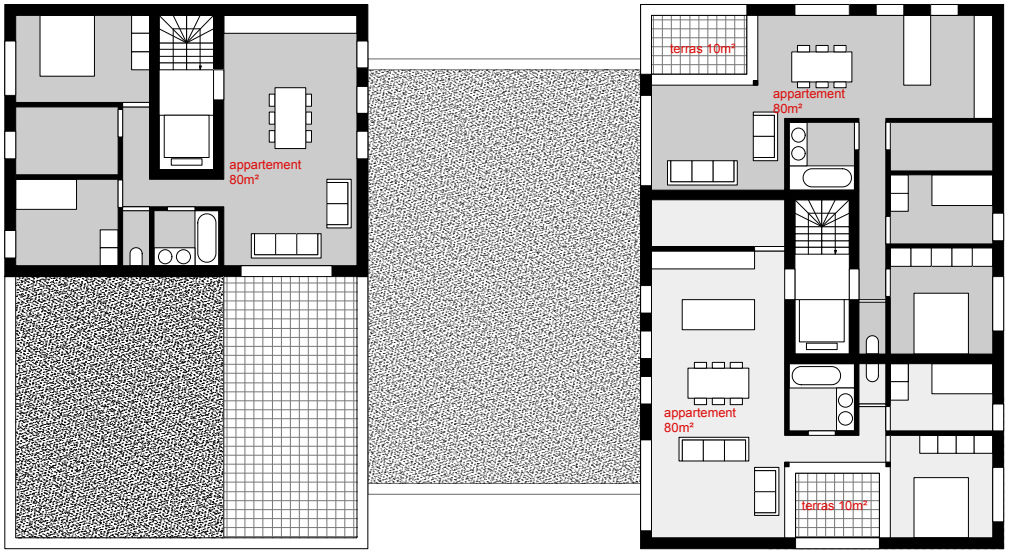


1e verdieping, schaal 1/250

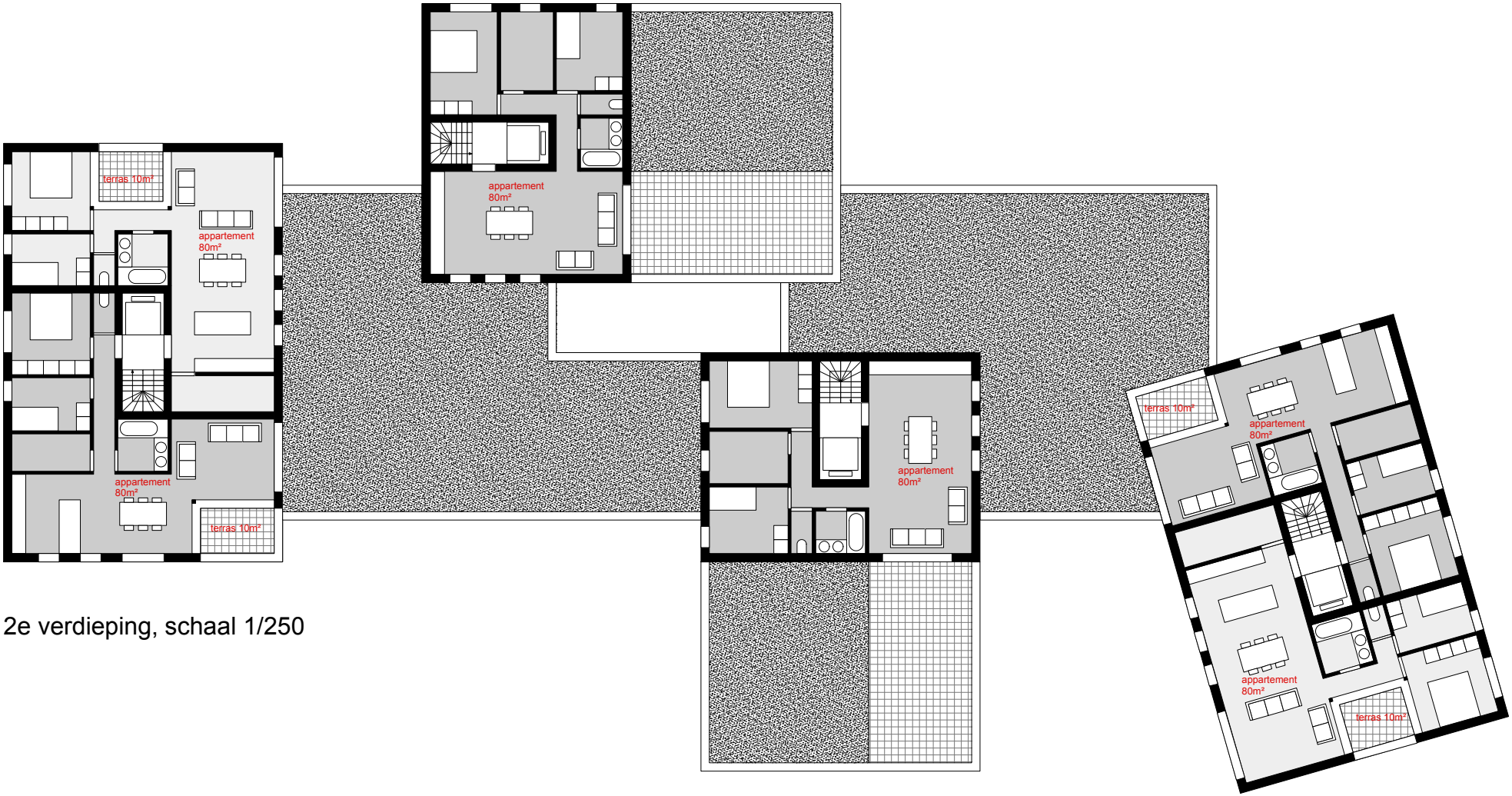


1e verdieping, schaal 1/250

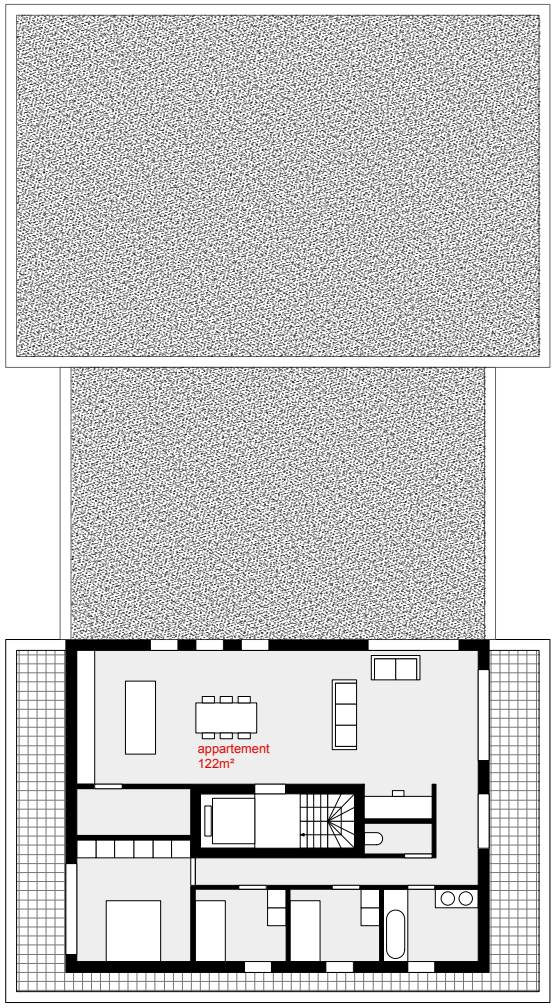


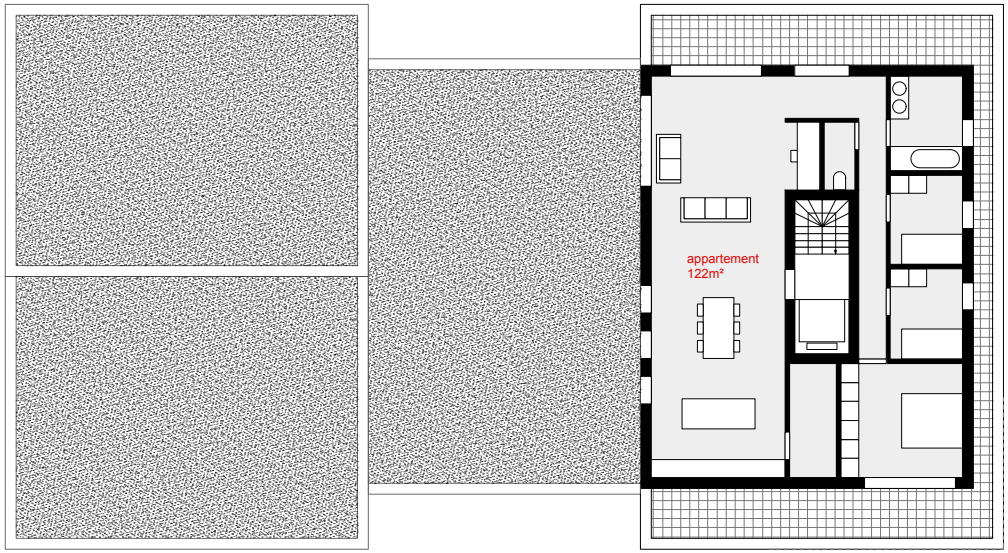


2e verdieping, schaal 1/250



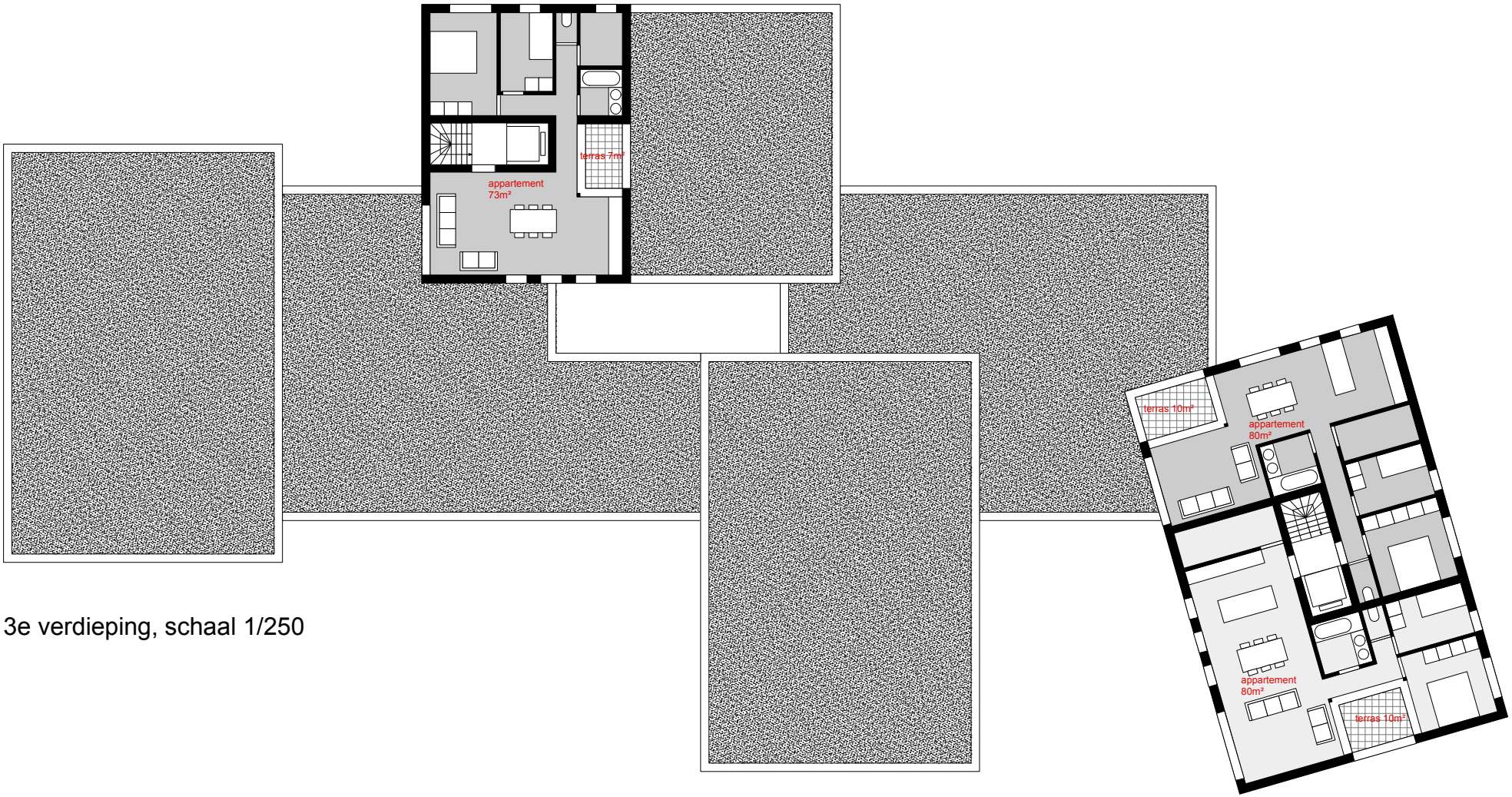
2e verdieping, schaal 1/250



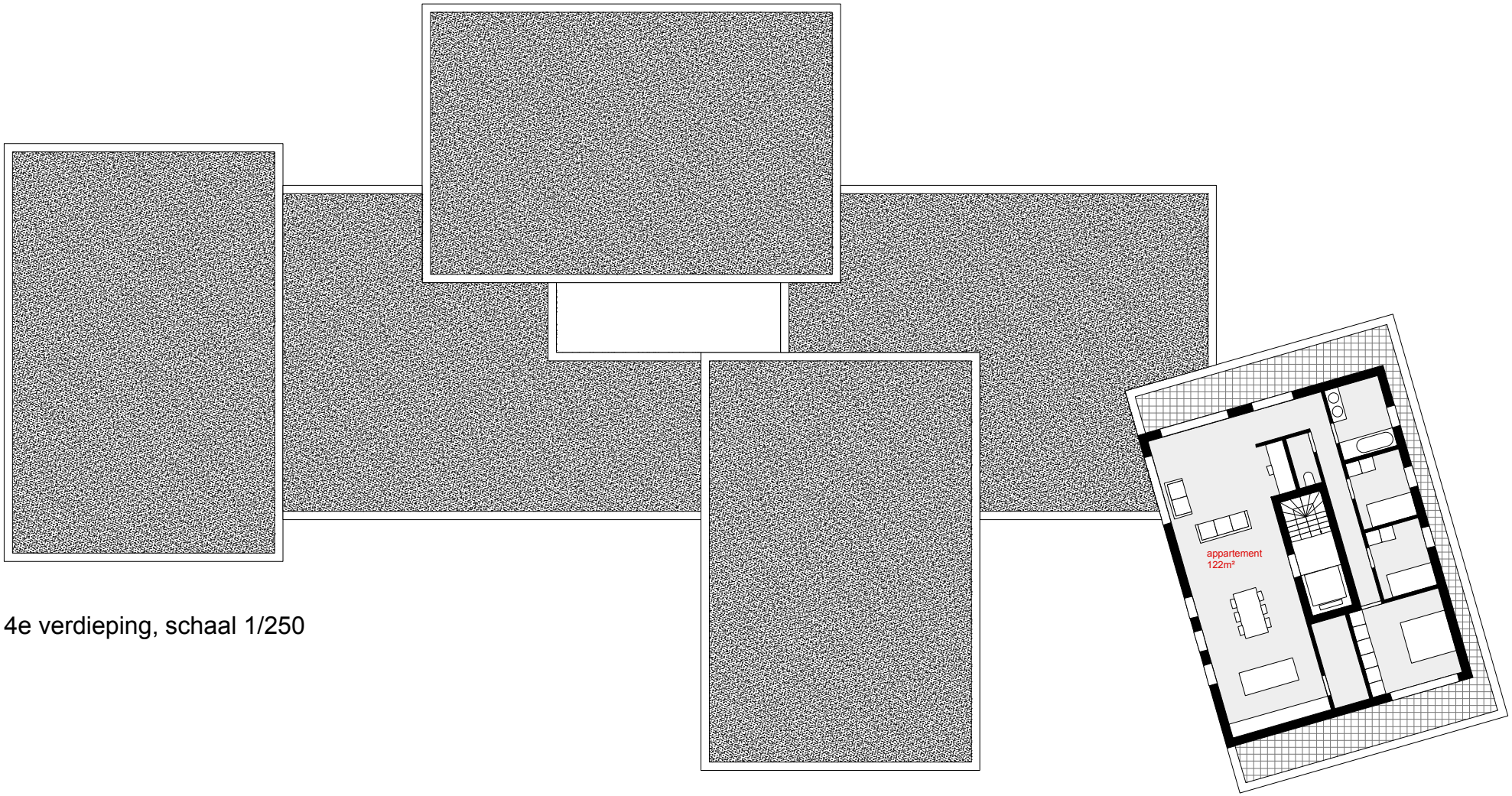


VOORBEELD INDELINGEN APPARTMENTEN PLEIN

3e verdieping, schaal 1/250



3e verdieping, schaal 1/250



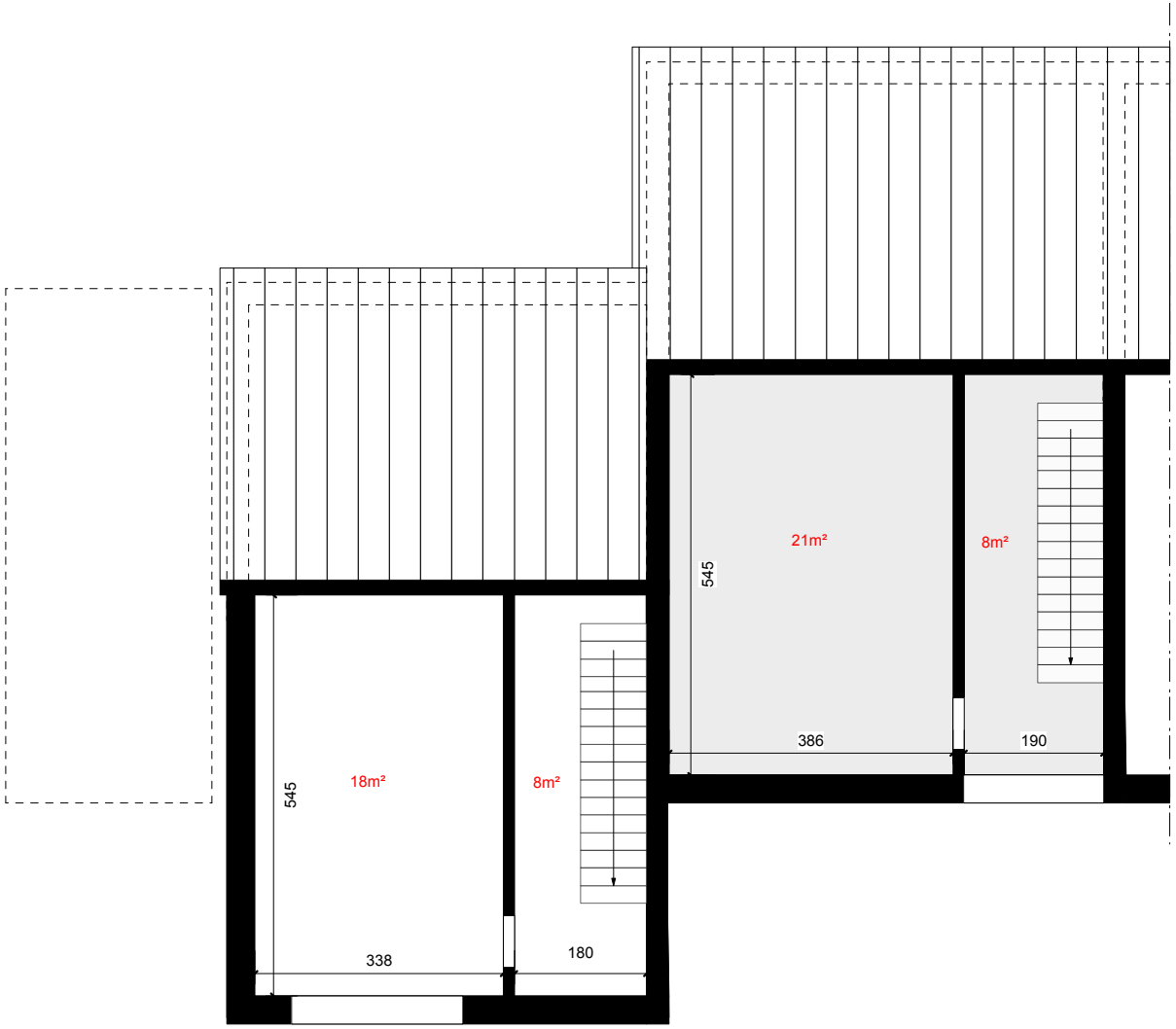
4e verdieping, schaal 1/250



GELIJKLVOERS



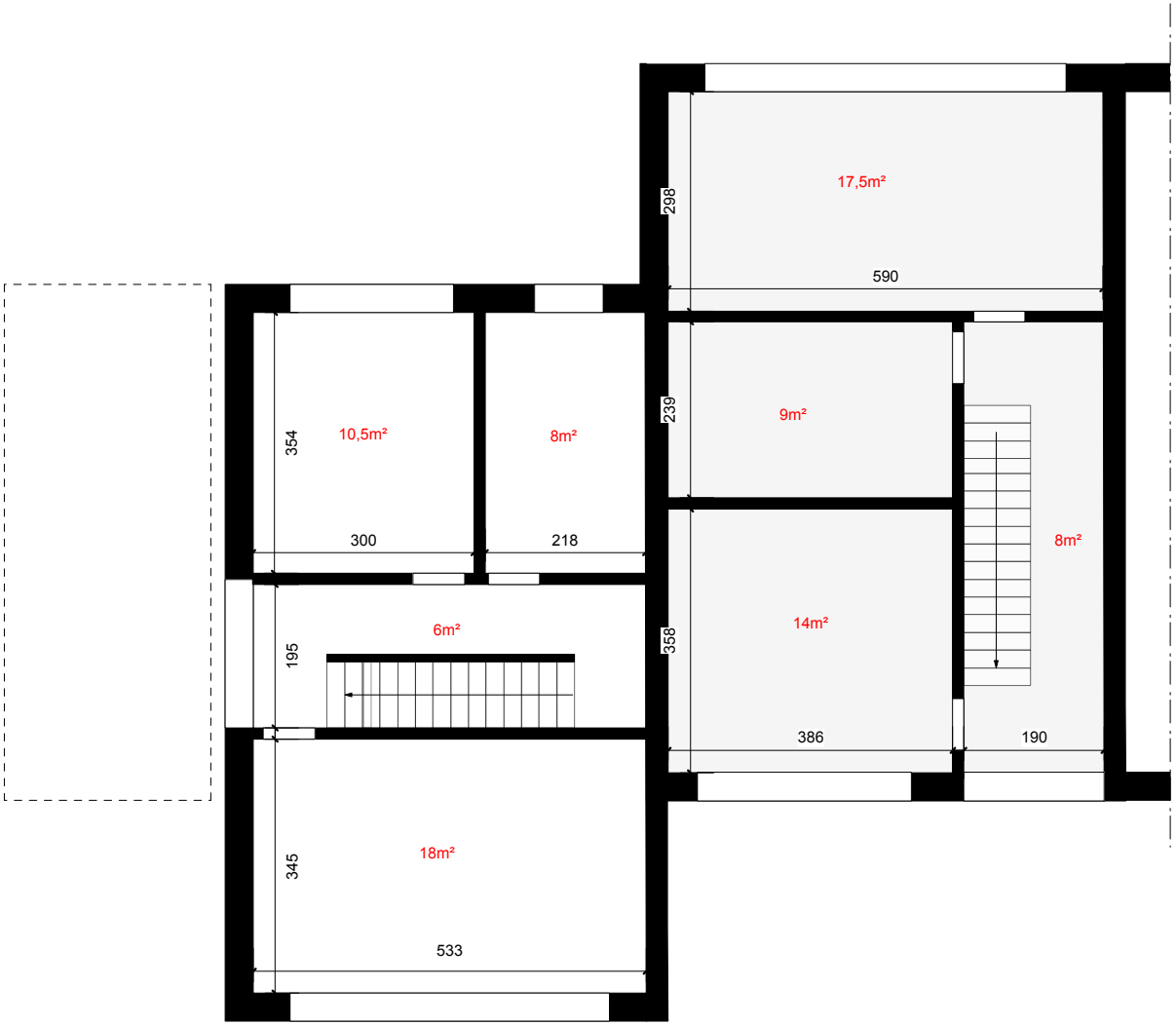
VERDIEPING 1



VERDIEPING 2



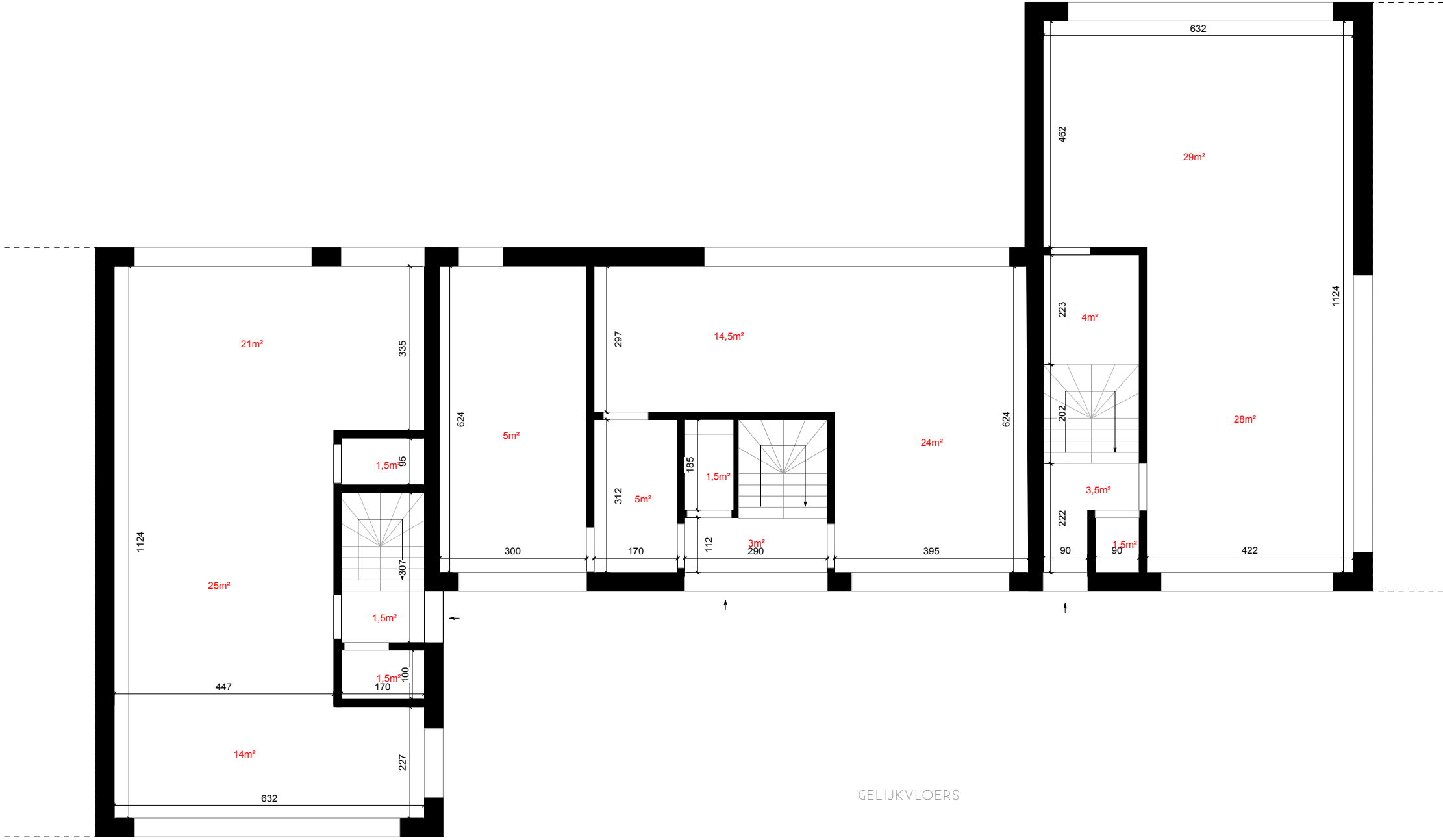
GELIJKVLOERS



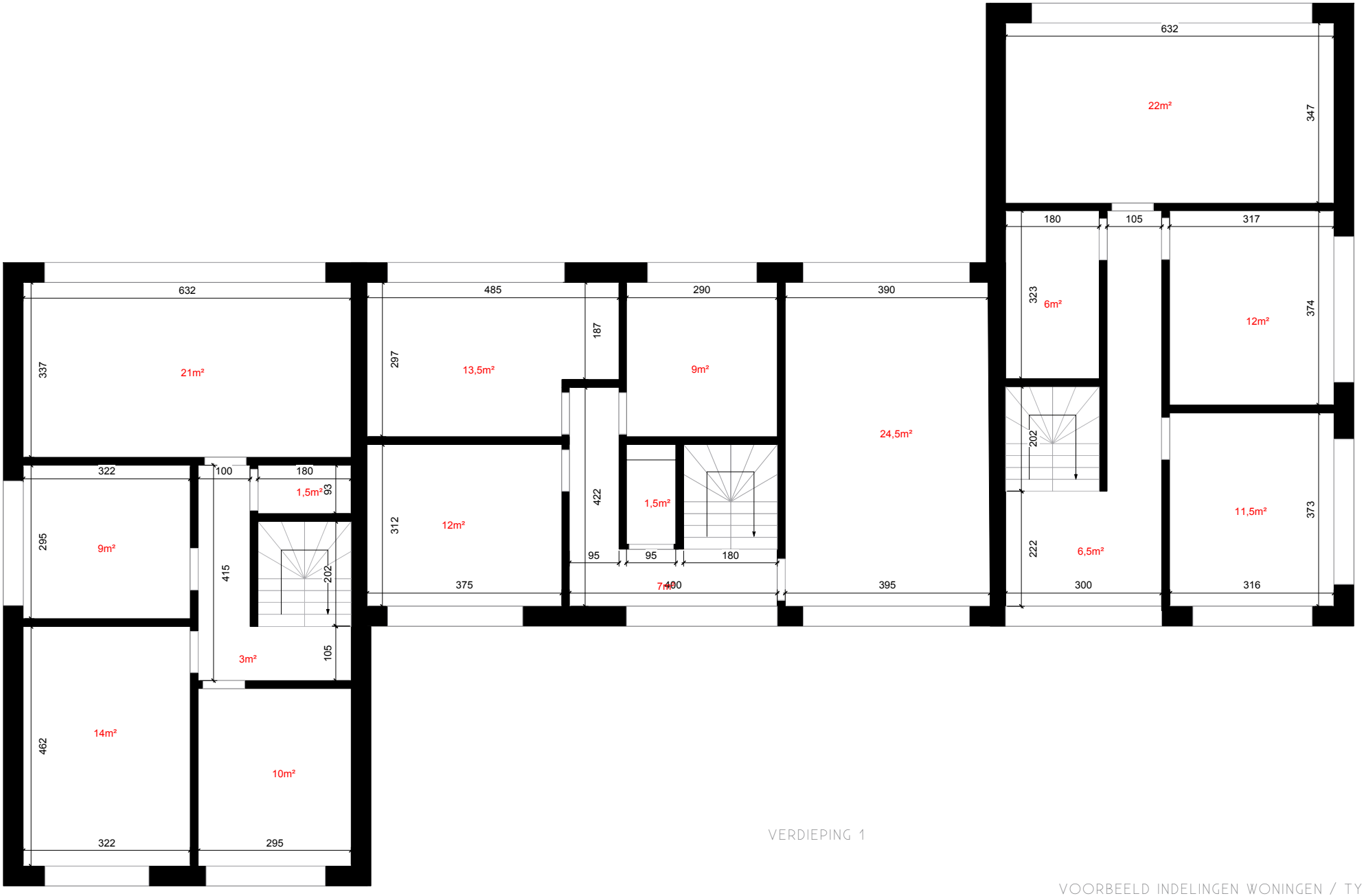
VERDIEPING 1



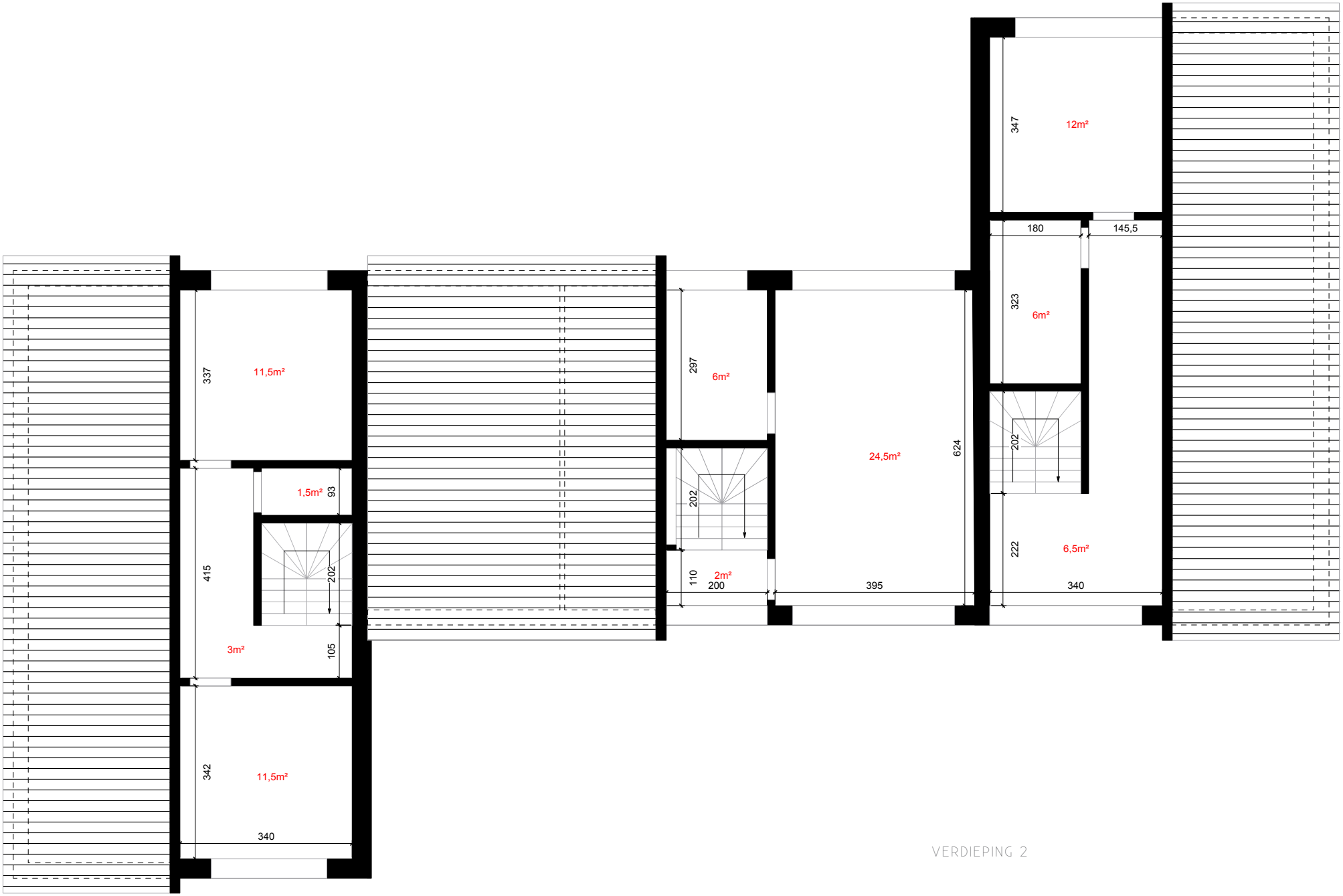
VERDIEPING 2



GELIJKVLOERS



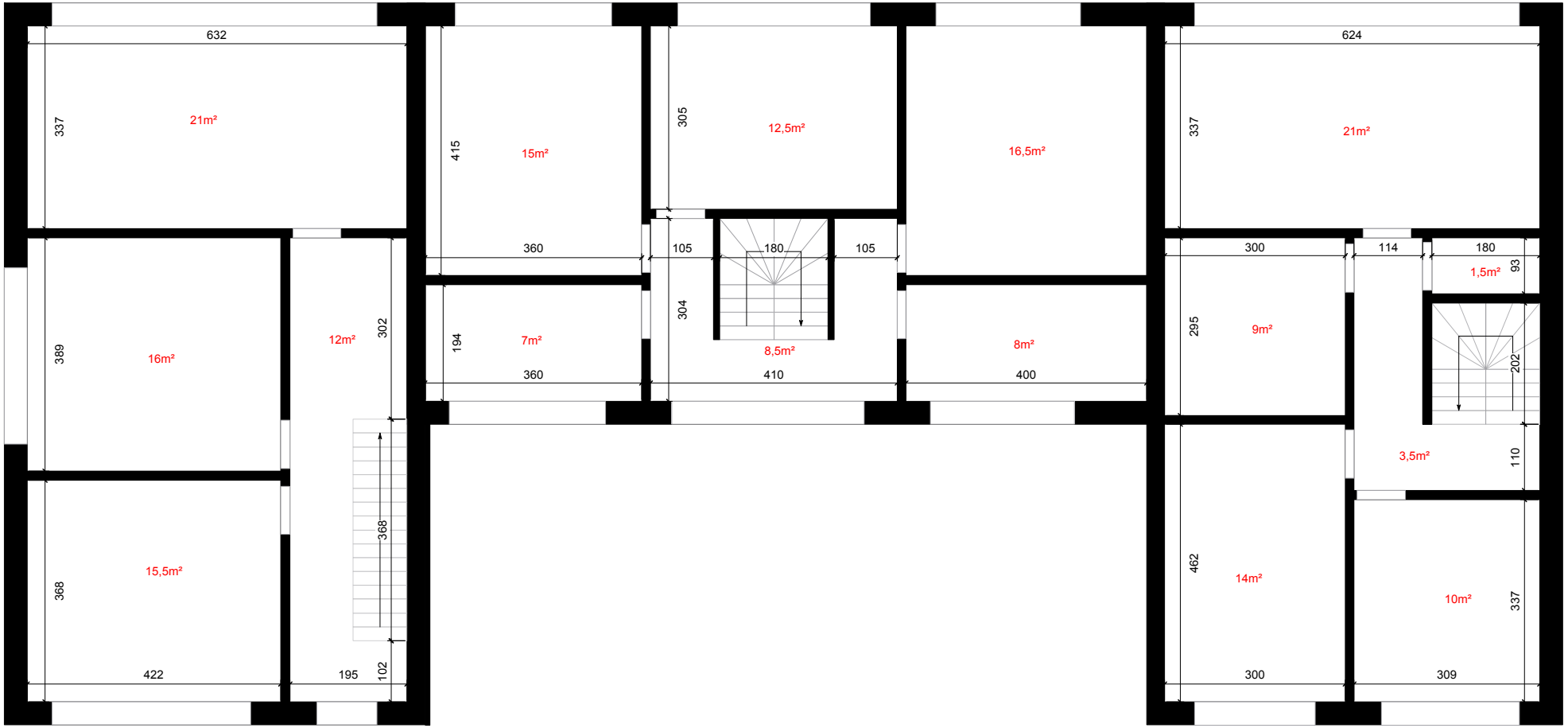
VERDIEPING 1



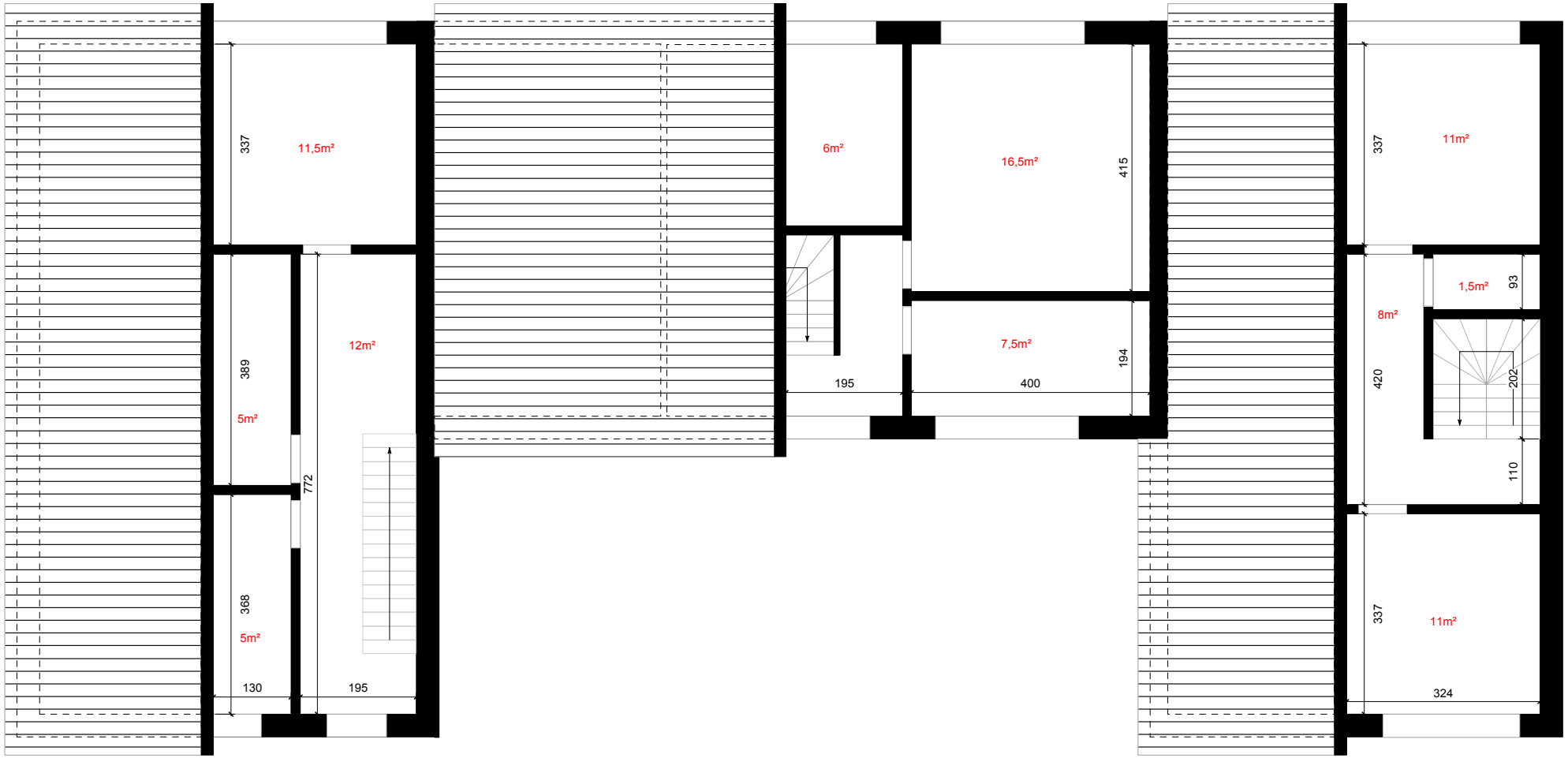
VERDIEPING 2



GELIJKVLOERS



VERDIEPING 1



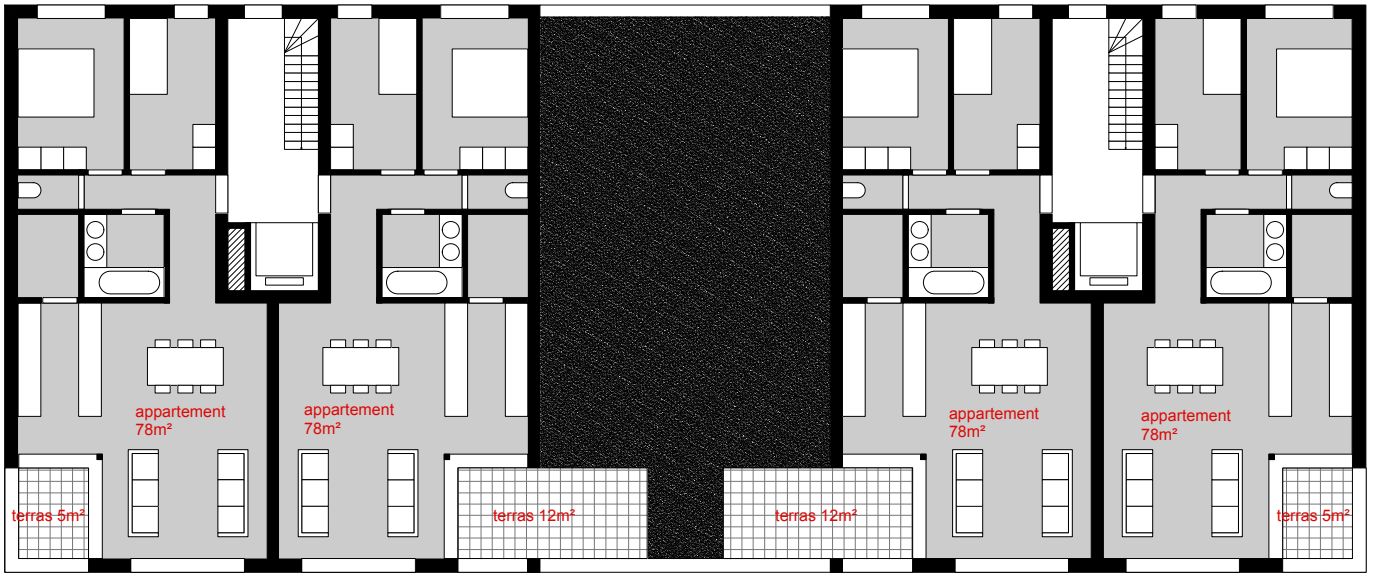
VERDIEPING 2



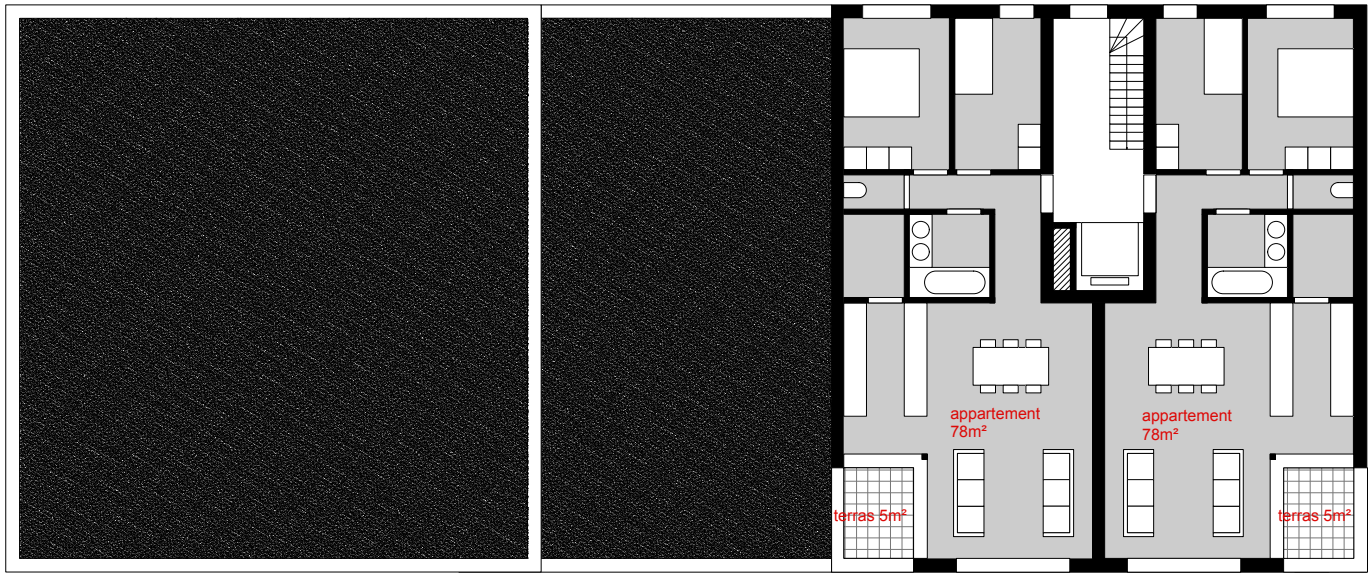
GELIJKVLOERS 1/200



VERDIEPING 1 1/200



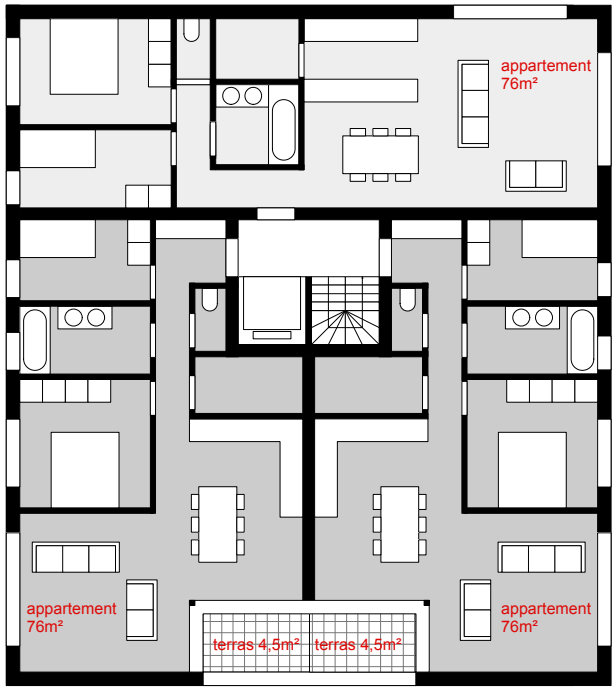
VERDIEPING 2 1/200



VERDIEPING 3 1/200



GELIJKLVOERS 1/200



VERDIEPING 1-3 1/200

B| Watertoets

Een watertoets is een beoordeling die overheden moeten maken voor zij toestemming kunnen verlenen voor het verkavelen of bebouwen van gronden. Dit geldt ook voor ruimtelijke beleidsplannen zoals masterplannen en beeldkwaliteitsplannen. Via de watertoets dient de vergunningverlenende overheid na te gaan of de gronden wel geschikt zijn om te bebouwen middels een waterparagraaf. Deze verplichting is ook van toepassing op percelen die op het gewestplan aangeduid zijn als woonzone.

De watertoets is in Vlaanderen sinds juli 2003 verplicht via het decreet op het integraal waterbeleid. Vanaf 1 januari 2014 geldt echter een nieuwe gewestelijke stedenbouwkundige verordening over regenwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater.
De nieuwe verordening is strenger. Elke constructie of verharding groter dan 40m² moet aan de verordening voldoen.
De meeste constructies moeten een infiltratievoorziening hebben. Voor percelen kleiner dan 250 m² wordt een uitzondering gemaakt. De meeste percelen in het plan vallen hieronder maar niet allen (appartementen).

- Nieuwe eengezinswoningen en gebouwen (andere dan eengezinswoningen) groter dan 100 m² moeten een regenwaterput van minimum 5.000 liter voorzien. Dat is aanzienlijk groter dan de 3.000 liter die tot voor kort als minimum gold.
- Voor nieuwe verkavelingen zoals Achter d'Hoven met aanleg van nieuwe wegen worden collectieve infiltratievoorzieningen verplicht. Dit beleid kadert in de aanpak van wateroverlast.

De grote lijnen van de verordening zijn samengevat in de folder Slim omgaan met regenwater van CIW. Er is ook een technische toelichting beschikbaar voor de professioneel. De volledige tekst van de verordening en de geactualiseerde brochure waterwegwijzer voor bouwen en verbouwen met praktische informatie en voorbeeldsystemen staan op respectievelijk de website van Ruimte Vlaanderen en de website van de Vlaamse Milieumaatschappij.

De watertoets omvat het proces van informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten van de nieuwe woonwijk. Het doel is het waarborgen dat een goede waterhuishouding verzekerd blijft. In een latere fase, bij de aanvraag voor een vergunning en uitvoering wordt contact opgenomen met de waterbeheerder.

Het plangebied van het beeldkwaliteitsplan ligt in woongebied in de dorpskern van Wuustwezel en is niet gelegen in een van

nature overstroombaar gebied, evenmin in een risicozone voor overstroming en er zijn geen waterlopen die het gebied doorkruisen.

Volgens de vigerende wetgeving moet het regenwater zoveel mogelijk op de percelen zelf worden opgevangen (gewestelijke verordening hemelwater). Het overtollig water gaat slechts deels naar het openbaar domein (opritten). Een groot deel van het regenwater wat op het openbaar domein terechtkomt wordt ter plaatse opgevangen en vertraagt afgegeven. De infiltratie van het hemelwater wordt zoveel mogelijk ter plaatste gerealiseerd (via tuinen en het park). Hiermee is voldaan aan één van de belangrijkste doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

het plan bestaat uit een wooninbreiding binnen de dorpskern waarbij een oppervlakte van circa 6ha deels wordt bebouwd (met behoud van tuinen en parkzone). Het plan bestaat uit een nieuwe woonontwikkeling in combinatie met de aanleg van wegenis en openbare ruimte. Er zal dus een aanzienlijke oppervlakte bijkomend worden bebouwd en verhard. Er blijft een parkzone gevrijwaard van bebouwing en een aanzienlijk deel van de verhardingen worden in halfverhardingen of verhardingen met verbrede voeg aangelegd. Dit maakt het mogelijk om het regenwater ter plaats te laten infiltreren in de bodem.
Aangezien het nog steeds om een aanzienlijke oppervlakte gaat die in bebouwing en verharding wordt omgezet, is het nodig om later advies in te winnen bij de adviesinstantie.

Aangezien in het beeldkwaliteitsplan de mogelijkheid wordt voorzien tot het oprichten van ondergrondse parkings en deze constructies waarschijnlijk dieper dan 2 tot 3m zullen zijn, kan gesteld worden dat het effect op de grondwaterstroming significant is, doch een positieve uitspraak is na verder onderzoek mogelijk. Gezien de dense bebouwing in het centrum kan er door wijzigingen in de grondwaterstroming grondwater naar elders worden afgeleid en daar voor overlast zorgen (water in oude kelders die daar niet op voorzien zijn).

Het plangebied ligt temidden de dorpskern en bestaat bijgevolg voor een groot gedeelte reeds uit bebouwde en verharde oppervlakken. Gezien de aard en de grootte van de planopties kan in alle redelijkheid beschouwd

worden dat dit geen aanzienlijke effecten teweeg zal brengen.
Er kan, in alle redelijkheid, geoordeeld worden dat er geen schadelijke effecten te verwachten zijn ten aanzien van het verlies aan waterbergend en infiltrerend vermogen als gevolg van de geplande ontwikkelingen in het centrum. Inzake de ondergrondse constructies is het echter toch aangewezen om advies in te winnen bij de Vlaamse Milieumaatschappij en de Provincie Antwerpen, Afdeling Water).

Volgende principes worden gehanteerd in het plan:

- Het regenwater wordt maximaal opgevangen en vertraagd afgevoerd door infiltratie in de grond ter plaatse (tuinen, erven met open afvoer naar het park) en opvang in overgedimensioneerde buizen en ondergrondse opvangbekkens met vertraagde afvoer. Het volume van de buffervoorziening moet dan minstens 200 m^3 per ha aangesloten verharde oppervlakte bedragen.
- Tuinen en park blijven onbebouwd. Het water kan hier ter plaatse infiltreren. In het openbaar domein worden waar mogelijk grasperken en plantvakken voorzien voor infiltratie en het beperken van het verhard oppervlak.
- Parkeervakken en speelterreinen worden in waterdoorlatende halfverhardingen en verhardingen met verbrede voegen uitgevoerd om het regenwater zoveel mogelijk ter plaatse te laten infiltreren.
- Op de percelen wordt het regenwater zoveel mogelijk gerecupereerd voor hergebruik (sanitair, bevloeiing tuinen,...).
- Ondergrondse constructies worden waar nodig en mogelijk opgesplitst in kleinere eenheden ten einde mogelijke verstoring van grondwaterstromingen te voorkomen of te beperken.

Het openbaar wegdomein moet voldoen aan de bepalingen van art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II. Hier is in opgenomen dat, onverminderd andere wettelijke bepalingen voor de afvoer van hemelwater, de voorkeur uitgaat naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie op eigen terrein boven buffering met vertraagde afvoer. Verharde oppervlakten, zoals voetpaden, parkings en op- en inritten worden bij voorkeur aangelegd in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering of dienen af te wateren naar de onverharde randzones en niet naar de riolering. Tot slot lozing in de regenwaterafvoerleiding (RWA) in de straat.