



STRAMIEN



Procesnota

GEMEENTE WUUSTWEZEL
JUNI 2017

Colofon

STRAMIEN, ARCHITECTUUR EN RUIMTELIJKE PLANNING CVBA

Broederminstraat 52
2018 Antwerpen
tel 03 248 54 02
btw BE 0466 120 038
info@stramien.be
www.stramien.be

vertegenwoordigd door:
Peter Vermeulen, bestuurder
ir. architect – ruimtelijk planner

met in onderaanneming:

ROYAL HASKONING DHV BELGIUM NV

Campus Mechelen Noord
Schaliënhoevedreef 20
2800 Mechelen
tel 015 405641
info.mechelen@be.rhdhv.com
www.royalhaskoningdhv.com

vertegenwoordigd door:
Werner Staes

INLEIDING

De doelstelling van het RUP is het vastleggen van een ontwikkelingskader voor het parkgebied en de voormalige pastoriewoning tussen de straten de Rerum Novarumlaan en het Gemeentebos te Gooreind. Voor de pastoriewoning en haar directe omgeving gaat het om een herbestemming van een zone voor openbaar nut naar een zone voor wonen. Voor het park gaat het om het verankeren van de functie 'publiek park' en het sterk inperken van de huidige bouw mogelijkheden.

PLANTEAM

In onderstaande tabel zijn de leden van het planteam opgesomd.

Gemeente Wuustwezel	Wouters Dieter	Burgemeester	burgemeester@wuustwezel.be
Gemeente Wuustwezel	Van Thillo Mai	Eerste schepen CD&V	mai.vanthillo@wuustwezel.be
Gemeente Wuustwezel- Dienst Ruimtelijke Ordening, Milieu, Wonen en Lokale Economie	Deckers Paul	Gemeentelijke omgevings- ambtenaar	paul.deckers@wuustwezel.be
Gecoro Wuustwezel	Bernaerts Marc	Gecoro Wuustwezel	marc.bernaerts@vanhout.pro
STRAMIEN cvba	Heuts Eva	Ruimtelijk planner	eva.heuts@stramien.be
STRAMIEN cvba	Beirinckx Tinne	Ruimtelijk planner	tinne.beirinckx@stramien.be

Er is geen Plan-Mer vereist. De dienst MER maakt dus geen onderdeel uit van het planteam.

LIJST ACTOREN

Betrokken actoren

Om de ontwikkeling van het park en de omvorming van de pastorie zo goed als mogelijk op elkaar af te stemmen heeft er een overleg plaatsgevonden tussen:

- Enkele leden van het planteam en de architect van de pastorie (LV Architecten, Luk Vosselmans). De architect heeft op dat moment kennis genomen van de uitgangspunten van het RUP.
- De burgemeester en de eigenaars van de pastorie.

In functie van de verdere opmaak en het programma van dit RUP was het noodzakelijk om samen te zitten.

Te betrekken actoren

Mogelijk wordt er contact opgenomen met een vertegenwoordiger van de schuttersgilde en met de eigenaar van het gebouw in gebruik door de schuttersgilde.

LIJST ADVIESINSTANTIES

De volgende instanties zullen geraadpleegd worden voor advies:

Departement Omgeving

Deputatie van de provincie Antwerpen

Agentschap Onroerend Erfgoed

Agentschap voor Natuur en Bos

...

Gecoro

...

WIJZE VAN COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

	Wie	datum	
1	Planteam	28/03/2017	Zie bijlage 1: verslag
2	Planteam	16/05/2017	Zie bijlage 2: verslag
3	Gesprek leden planteam en LV architecten	23/05/2017	
4	Gesprek burgemeester en eigenaars pastorij		
5	College van burgemeester en schepenen	19/06/17	
6	Participatiemoment	25/06/2017	Zie onderstaande toelichting
7	Raadpleging bevolking startnota	maand juli en augustus	
8	Adviesvraag instanties	Maand juli	...
9	...		

PARTICIPATIEMOMENT 25 JUNI 2017

Uiteindelijk is het doel van het participatiemoment om mensen te informeren over de plannen van de gemeente, input te vragen over de invulling van het park en het draagvlak bij de bevolking te vergroten ivm de functiewijziging van de pastorie.

Er zijn twee belangrijke doelstellingen verbonden aan het voorgenomen plan:

- Een bestemmingswijziging van openbaar nut naar woongebied voor de pastorie
- Het verankeren van de functie 'publiek park' en het sterk inperken van de bouw mogelijkheden in de zone voor openbaar nut.

Naar jaarlijkse gewoonte wordt er een dorpsfeest voor jong en oud georganiseerd op de laatste zondag van juni. Het is een combinatie van muziek, spel, animatie en dit voor het gehele dorp. Dit moment is een uitgelezen moment om de buurtbewoners op een ludieke en luchtige manier te bevragen over wat ze goed vinden aan het park en wat zou kunnen verbeteren. Hierbij kan dan mondeling extra uitleg gegeven worden aan de mensen die dat wensen.

RAADPLEGING BEVOLKING STARTNOTA

De bevolking van de betrokken gemeenten worden voor het begin van de raadpleging geïnformeerd over de terbeschikkingstelling van de startnota door een aankondiging op de volgende wijze:

- aanplakking in elke betrokken gemeente
- bericht in het Belgisch staatsblad
- verspreiding in drie dagbladen die in de gemeente worden verspreid of in het gemeentelijke infoblad dat verspreid wordt in elke betrokken gemeente
- een bericht op de website van de gemeente

BESLUITVORMING

Deze paragraaf wordt later aangevuld.

BIJLAGE

Verslag

Project Opmaak RUP 'Herziening BPA Gooreind Links - Deelplan Theo Verellenlaan' **Ref** 160115 WUUSTWEZEL RUP GOOREIND

Betreft Workshop 1 (analyse en visie)

Datum 28/03/2017

Aantal blz. 5

[VERSLAG NR.] 1

Gemeente Wuustwezel	Wouters Dieter, burgemeester	T: 03 690 46 00	burgemeester@wuustwezel.be	A
Gemeente Wuustwezel	Van Thillo Mai	T: 03 633 24 16	mai.vanhillo@wuustwezel.be	A
Gemeente Wuustwezel	Deckers Paul, stedenbouwkundig ambtenaar	T: 03 690 46 00	paul.deckers@wuustwezel.be	A
GECORO Wuustwezel	Bernaerts Marc		marc.bernaerts@skynet.be	A
STRAMIEN cvba	Heuts Eva, ruimtelijk planner	T: 03 248 54 02	eva.heuts@stramien.be	A
STRAMIEN cvba	Beirinckx Tinne, ruimtelijk planner	T: 03 248 54 02	tinne.beirinckx@stramien.be	A

X = aanwezig

V = verontschuldigd

A = afwezig

Indien binnen de 14 kalenderdagen geen reactie komt op dit verslag, wordt de inhoud ervan als aanvaard beschouwd.

1. Presentatie

Aanleiding

De burgemeester leidt het gesprek in en vertelt wat de aanleiding voor de opmaak van dit RUP is.

De ambitie van dit RUP bestaat er niet alleen in een, deels nieuw, stedenbouwkundig ontwikkelingskader te bepalen voor de as Theo Verellenlaan, maar ook een ontwikkelingskader voor het buurtpark met de pastorij vast te leggen. Daarmee komt ook de grotere schaal van Gooreind als dorpskern, mee in beeld. Het huidige BPA Gooreind-links van 1965 is achterhaald en vraagt om een aanpassing naar de hedendaagse inzichten omtrent dorpsontwikkeling, kernversterking en architectuur.

Analyse

Tinne en Eva van Stramien geven een inleidende presentatie en overlopen de sterktes en zwaktes van de ruimtelijke kenmerken van de Theo Verellenlaan.

Zie Power Point presentatie in bijlage.

- **Identiteit: straat met historisch dorpskarakter**

- Kleinschalige inkom
- Mooie dorpsstraat met bomen en voortuinen met zicht op kerk
- Dorpsstraat met nog voornamelijk ééngezinswoningen, hier en daar een appartementsblokje en met enkele handelszaken in combinatie met wonen
- Aanwezigheid van open plekken en doorzichten
- Uniform beeld bebouwing bestaande uit twee bouwlagen, schuin dak
- Bebouwing met fijne perceelsstructuur en schakering gevels
- Rode baksteenarchitectuur domineert
- Mooi erkend geheel van bib, kerk en pastorij in parkje
- Enkele karakteristieke waardevolle dorpswoningen

-> Gooreind = gehucht en onderscheidt zich hierdoor van Wuustwezel

- **Karakter dorpsstraat gaat verloren**

- Waardevolle dorpswoningen worden afgebroken en vervangen door grootschalige nieuwbouw
- Kleinschalige inkom staat op het punt te verdwijnen
- Geheel achter het parkje staat op punt te verdwijnen
- Villa in het groen kan verdwijnen
- Ééngesinswoningen verdwijnen, worden vervangen door brede en hoge appartementen
- Meer en meer gesloten bebouwing, open delen (zijtuinstroken) in straatbeeld verdwijnen
- Open delen in straatbeeld verdwijnen, druk tot stedelijke verdichtingsprojecten
- Karakter historische dorpsbebouwing verdwijnt (details en reliëf gevel) en vervangen door nieuwe en vlakke materialen
- Verlies relatie straat door garages (geen levendige plint)
- Parkeerbehoefte wordt extreem groter
- Groen straatbeeld (voortuinen, straatbomen) verdwijnt door toename verharding
- Verlies tuinen door toename verharding

Verdichting

Uit de bevolkingsprognose (cfr. verdichtingsstudie Wuustwezel, Stramien 2016), blijkt dat er meer aanbod dan vraag is. (Vraag totaal : 487 wo < > Aanbod enkel in Wuustwezel : 475 wo).

Bovendien scoort Wuustwezel volgens het Witboek BRV zeer slecht op het vlak van voorzieningen en knooppuntenwaarde. Het is ook een klasse 5 gemeente (autoafhankelijk, waardevolle landschappen worden aangesneden, hoge kosten wegen en nutsvoorzieningen).

Volgens Stramien is een groeiscenario in Gooreind dus niet mogelijk!

In de praktijk worden (stelselmatig) ééngesinswoningen afgebroken en vervangen door meergezinswoningen. Dit is ook een vorm van verdichten. De vraag is of deze mogelijkheid moet blijven kunnen? De Theo Verellenlaan heeft nu nog een bepaalde sfeer bestaande uit dorpswoningen. De gemeente kan ook kiezen om deze sfeer te behouden en in de toekomst te kiezen voor een straat met ééngesinswoningen. Bewoners die op zoek zijn naar een mooie dorpswoning in het centrum kunnen die hier blijven vinden. De speculatiedruk wordt hierdoor ook tegengegaan.

Visie

1. Identiteit van het gehucht en intrinsieke waarde van de dorpsstraat bewaren
2. Beperkte verdichting op maat
3. RUP met voorschriften die
 - de kwaliteiten van de dorpsstraat behouden en versterken
 - een beperkte verdichting en op maat van de kern mogelijk maken
4. Zodat de mensen die er vandaag wonen er ook graag blijven wonen

2. Discussie

Aan de hand van de Power Point presentatie met voorbeelden worden de verschillende thema's overlopen.

Inkom

De inkom met de twee kleinschalige hoekgebouwtjes (o.a. de oude tramstation van vóór 1840), is beeldbepalend. Daar is iedereen het mee eens. Het gebouw is blijkbaar wel in slechte staat. Tijdens het terreinbezoek, wordt opgemerkt dat het gebouw toch veel potenties heeft. Het is voldoende groot en heeft een grote tuin waar een terras kan gemaakt worden bv. De inkom van de Theo Verellenlaan mag iets van uitstraling hebben, aldus de aanwezigen.

Een nieuw project op deze plaats is zeer moeilijk gezien de bouwlijn achteruit ligt. En het perceel is al beperkt in grootte. Misschien is restauratie toch een goede optie.

Bewaren waardevolle gebouwen

Een aantal oude dorpswoningen geven de straat een identiteit. Het bepalen of deze moeten bewaard worden of niet is geen gemakkelijke keuze. Stramien verwijst naar het RUP Olen-Centrum waar er een objectief afwegingskader gebruikt is om te bepalen welke gebouwen al dan niet bewaard moesten worden of afgebroken konden worden. Dat kunnen we voor Gooreind ook zo doen. Indien de keuzes voldoende geargumenteed worden, kan er draagvlak gecreëerd worden.

Meergezinswoningen

Gezien er geen extra wooneenheden nodig zijn in Gooreind, is het ook niet nodig om overal meergezinswoningen toe te laten. Het is echter wel moeilijk om te bepalen waar er wel meergezinswoningen kunnen, en waar niet. Volgens Stramien is het belangrijk om goed te verantwoorden waarom er bepaalde keuzes worden gemaakt.

Alle aanwezigen zijn het ermee eens dat niet op alle plaatsen meergezinswoningen mogelijk moeten zijn. Er is namelijk ook nood aan eengezinswoningen.

Percelen samenvoegen

Het is van belang om de fijnmazige perceelsstructuur te behouden. Indien er één project op twee percelen wordt voorzien, is het van groot belang om de perceelsstructuur zichtbaar te maken, bv. met een andere kleur baksteen, een arrière-corps...

Kroonlijst

Er bestaan verschillende meningen over dit thema. De burgemeester vindt een gelijke kroonlijst het beste. De andere aanwezigen vinden een licht verspringende kroonlijst net interessanter. Variatie in het straatbeeld is iets typisch voor het karakter van een dorp. Openheid, groen, zijtuinen en een licht verspringende kroonlijst maken deze straat net charmant.

Hellend dak

De hellende daken zijn typisch voor deze straat. De modernistische woningen met platte daken storen echter niet aangezien ze een apart geheel vormen.

Dakkapellen

Indien er dakkapellen voorzien worden, moet de kroonlijst doorlopen, anders is het alsof het gebouw uit drie bouwlagen bestaat.

Hoekpercelen

We moeten afstappen van het getrapt profiel, zeker op de hoeken. Daar zouden de twee zijden als voorzijde afgewerkt moeten worden. In het BPA worden er hier ook garageboxen voorzien. Dat is geen kwalitatieve invulling.

De burgemeester is van mening dat het gebouw op de hoek voldoende naar achter moeten springen. Verwijzend naar de overzijde (modernistische woningen met brede groene voortuinstrook). Hier moet een voldoende brede voortuinstrook voorzien worden zodat er een weidser profiel en zicht ontstaat. Iedereen vindt dit een zeer goed idee. Stramien zal dit verder onderzoeken. Ook het type woningen enz. zal verder onderzocht worden.

Er is een promotor bezig met de leegstaande hoekpercelen. Dit legt een zekere druk op de gemeente.

Bomen

De bomen vormen een belangrijke meerwaarde voor deze straat. Het behoud zou voorop moeten staan. Er zijn wel problemen met wortelgroei (opdrukken verharding,, binnendringen wortels in woningen).

Isolatie/zonnepanelen

Best ook richtlijnen voorzien voor gevelisolatie en zonnepanelen. Het zou zonde zijn indien waardevolle woningen met een mooie bakstenen gevel en details aan de buitenzijde geïsoleerd zouden worden. Er zijn zo jammer genoeg al een aantal voorbeelden te vinden in de straat. Er dient wel heel goed bekeken te worden hoe deze zich moeten gaan verhouden tot de energieprestatie-eisen.

Hedendaagse architectuur

Wuustwezel wil een aantrekkelijke gemeente zijn. Hedendaagse architectuur moet hier een plaats in krijgen!

De vergadering is het eens met de analyse en de stellingen, maar wil er wel op wijzen dat hedendaagse architectuur een plaats moet krijgen. We moeten maximaal bewaren wat waardevol is, en moeten inzetten op kwaliteitsvolle architectuur: voldoende details, grote ramen... maar niet vervallen in 'Bokrijk-toestanden'. Stramien beaamt dit en zal hedendaagse voorbeelden toevoegen.

Pastorij

De bezorgdheden van Stramien worden gedeeld. Het huidige gebouw moet zoveel mogelijk in ere hersteld worden. Men moet vermijden dat er volumes 'tegen aan geplakt' worden. Uiteraard moeten de eigenaars ook de mogelijkheid hebben om hun horecabedrijf op een moderne en efficiënte wijze uit te bouwen. Er zal een compromis moeten gevonden worden.

Hij geeft nog een aantal andere goede voorbeelden: Rooskens Breem, Steenweg op Tielen (woning + schuur), Lucy Chang in Brasschaat, Strijboshof Kalmthout.

Gezien het restaurant snel wil openen, zou het goed zijn om voor deze zone een apart RUP op te maken. Stramien bezorgt hiervoor zo snel mogelijk een offerte. Dit zal een meerprijs met zich meebrengen gezien het twee RUP's worden met een afzonderlijke procedure.

3. Terreinbezoek

Tinne en Eva zijn samen met Paul nog even op terreinbezoek geweest.

De woningen op het perceel Kerkplaats 3 (0460/00Y025) en Kerkplaats 1(0460/00V019) staan te koop. Hoe gaan we hier mee om? Moeten de gebouwen behouden blijven? Of moet enkel het kleinschalige volume bewaard blijven? Ze vormen nu een geheel met het gebouw op de hoek (met café) en met het gebouw aan de overkant van de straat (eveneens een plat dak, bakker).

Paul vertelde dat de schietclub een recht van opstal heeft op het perceel van de gemeente (Kerkplaats 1, perceel nr. 0460/00G029). Hoe gaan we hiermee om? Een deel van de opdracht bestaat erin de stedenbouwkundige voorschriften van deze hoek te (her)definiëren.

Paul vindt het jammer dat er quasi geen relatie is tussen de pastorij en het park. Er wordt achteraan een terras voorzien maar het gehele ontwerp is functioneel eigenlijk volledig geënt op Theo Verellenlaan en de Rerum Novarumlaan. Aan de noordzijde wordt de keuken voorzien met een zeer grote blinde gevel naar het park toe. Dat is zeer jammer, een gemiste kans als het ware.

In het park vindt er jaarlijks het Gooreinds tuinfeest plaats. In juni is er de kermis... Dit park is dan ook, samen met het kerkplein en het schoolplein, de locatie voor evenementen in Gooreind.

Het park maakt nu echter een desolate onbestemde indruk. Het heeft, als het niet donker is, hoop en al een doorgangsfunctie. Een sterke opwaardering tot aangename verblijfsruimte is nodig.

De gemeente wenst een mooie hedendaags vormgegeven publieke groene ruimte te creëren, een uitnodigend park waar er ruimte is om te verpozen, te spelen, koelte te vinden in de zomer....

Om het park zo aantrekkelijk en levendig mogelijk te maken, zouden er best voorkanten gecreëerd worden. Ook kunnen er misschien een paar extra voorzieningen in het park komen.

4. VOLGENDE VERGADERING: 27/04/2017 om 8u30 in de Raadszaal van het GC Blommaert, Gemeentepark 22 te Wuustwezel.

Stramien heeft het idee om op het volgende overlegmoment de discussie over bovenstaande punten opnieuw te voeren aan de hand van extra voorbeelden en ontwerpelijk onderzoek. Ook heeft Stramien een vragenlijst gemaakt zodat we snel weten welke punten prioritair zijn. **Mogen we vragen om de ingevulde vragenlijst terug te sturen tegen 17 april aub? Alvast bedankt!**

Stramien vraagt om volgende info nog door te geven:

- Projecten in aanvraag
- Potentiële projectlocaties
- Info project Kerkplaats
- Contactgegevens schietclub

Opgemaakt te Antwerpen, op 04/04/2017

Voor Stramien
Eva Heuts



Verslag

Project Opmaak RUP 'Herziening BPA Gooreind Links - Deelplan Theo Verellenlaan' **Ref** 160115 WUUSTWEZEL RUP GOOREIND

Betreft vergadering

Datum 16/05/2017

Aantal blz. 5

[VERSLAG NR.]

Gemeente Wuustwezel	Wouters Dieter, burgemeester	T: 03 690 46 00	burgemeester@wuustwezel.be	X
Gemeente Wuustwezel	Van Thillo Mai, Eerste schepen CD&V	T: 03 633 24 26	mai.vanthillo@wuustwezel.be	X
Gemeente Wuustwezel - Dienst Ruimtelijke Ordening, Milieu, Wonen en Lokale Economie	Deckers Paul, stedenbouwkundig ambtenaar	T: 03 690 46 00	paul.deckers@wuustwezel.be	X
Gecoro Wuustwezel	Bernaerts Marc		Marc.Bernaerts@vanhout.pro	X
STRAMIEN cvba	Heuts Eva	T: 03 248 54 02	eva.heuts@stramien.be	X
STRAMIEN cvba	Beirinckx Tinne	T: 03 248 54 02	tinne.beirinckx@stramien.be	X

X = aanwezig V = verontschuldigd - = afwezig

Indien binnen de 14 kalenderdagen geen reactie komt op dit verslag, wordt de inhoud ervan als aanvaard beschouwd.

Splitsing twee RUP's is gisteren goedgekeurd op het schepencollege.

1. RUP park en pastorie

Park

Een inventaris van de waardevolle bomen in het park bestaat niet.

Voorstel van het toelaten van een paviljoen in het park om leven in het park te blazen. Het gaat om een lichte open constructie met een maximale oppervlakte van 50m². De gemeente heeft niet direct nood aan een paviljoen. Het is wel goed om de mogelijkheid te voorzien. Het paviljoen kan ook een tijdelijke constructie zijn, bijvoorbeeld in de zomermaanden. De gemeente geeft subsidies aan buurtschappen die iets voor het gemeenschapsleven doen. Het is een leuk idee dat een buurtschap in de toekomst gebruik kan maken van het park.

Pastorie

De burgemeester en Marc Bernaerts hebben een gesprek gehad met de architect die de verbouwing van de pastorie doet. Ondertussen zijn de vorige plannen gewijzigd.

Stramien heeft een voorstel van stedenbouwkundige voorschriften opgemaakt op basis van een ontwerpend onderzoek naar de uitbreiding.

De stedenbouwkundige voorschriften gaan uit van de volgende onderstaande principes:

- een groter respect voor het waardevol gebouw van de pastorie,
- het behoud van het volume van de bestaande achterbouw in dezelfde vorm zodat deze een mooie schakel vormt tussen het hoofdgebouw en de uitbreiding,

- het omkeren van de organisatie van het restaurant (t.o.v. plan architect): aan de zuidzijde van de pastorie, ter hoogte van de Rerum Novarumlaan, een zone voor levering en een voorkant met toegangszone aan de noordzijde van de pastorie ter hoogte van het park
- een open relatie met het park met een mogelijkheid tot een groot terras aan de zuidzijde en de westzijde (avondzon) van de uitbreiding

Voorstel principes stedenbouwkundige voorschriften:

- Hoofdgebouw
 - o Te bewaren in zijn geheel
 - o De bestaande raam- en deuropeningen moeten bewaard blijven. Gesloten raamopeningen dienen opnieuw opengemaakt te worden.
 - o Behouden van de kroonlijst
 - o Houten schrijnwerk in een witte kleur
 - o Bakstenen gevel
- Bestaand bijgebouw
 - o Te bewaren als vorm, herbouw is mogelijk op dezelfde plaats
 - o De bestaande raam- en deuropeningen kunnen gewijzigd worden.
 - o Behouden van de kroonlijst
 - o Raamopeningen verticaal
 - o Houten schrijnwerk in een witte kleur
 - o Bakstenen gevel
- Uitbreiding
 - o Aan de achterzijde, niet ter hoogte van de voor- en zijgevels van het hoofdgebouw
 - o Met relatie tot het park (geen blinde gevels)
 - o Maximale oppervlakte: 200 m² (bestaande vraag 300 m², voorstel 200 m² + 100 m² kelder)
 - o (Maximale) hoogte aansluitend bij lijn gevel hoofdgebouw
 - o Raamopeningen verticaal
 - o Hedendaagse architectuur
 - o Transparant volume

De aanwezigen vinden het een goed idee om de vorm van de bestaande achterbouw te behouden. Doordat de achterbouw terugspringt, komt het hoofdvolume 'de pastorie' beter tot zijn recht, en komt het over als een vrijstaand gebouw.

De openheid naar het park is ook positief voor het restaurant. Het hele park kan als zijn tuin beschouwd worden. De aanwezigen zien dit als een win-win situatie. De eigenaars willen echter een echt restaurant zijn en het lijkt alsof ze de relatie met het park niet ten volle willen gebruiken.

Er is afgesproken om op 23 mei samen te zitten met de architect om in een positief overleg de ideeën van Stramien en de wensen van de eigenaar en de architect naast elkaar te leggen en te bespreken.

De timing voor het RUP Pastorie en omgeving is zeer belangrijk. De uitbater van het restaurant wil zo snel mogelijk opengaan. Dit is begrijpelijk, maar de termijnen van goedkeuring moeten gerespecteerd worden (zie verder nieuwe procedure RUP). Stramien geeft alvast prioriteit aan dit dossier.

De nieuwe RUP procedure vraagt om ook in de beginfase al een participatiemoment te voorzien. Het voorstel is om deze te laten plaatsvinden op zondag 25 juni 2017. In welke vorm dit gaat gebeuren moet nog verder afgesproken worden.

2. Zones Kerkplaats + Gemeentebos

De zones aan de Kerkplaats en het Gemeentebos zullen mee opgenomen worden in het RUP Theo Verellenlaan.

Knelpunten:

- Eengezinswoningen zonder tuin
 - Nr. 38 vraagt om een stukje van het park te mogen gebruiken/innemen.

Potenties:

- Meer openheid naar het park creëren door de blinde gevel van het gebouw Kerkplaats nr.1 open te maken.
- Dit gebouw zou een goede locatie zijn voor een crèche.

Er is al een projectontwikkelaar bezig met de hoek Gemeentebos (onevenzijde)-Kerkplaats. Het project gaat over zes percelen. Het bestaande BPA is hier nu van toepassing.

Aan de even zijde van het Gemeentebos bevindt zich een groot onbebouwd perceel. Het is interessant om ook over deze invulling verder na te denken: o.a. welk type woningen is hier op zijn plaats. In eerste instantie wordt er gedacht aan ééngezinswoningen.

Stramien heeft ook voor deze zone alvast enkele principes:

- Behoud van het geheel met kleinschalige volumes met de specifieke hoeken (hoek = winkel) en platte daken aan de zijde van de Kerkplaats
- Overgang naar hellende daken naar de andere zijde toe

Suggesties:

- Er ontstaat discussie over de hoek en of deze al dan niet aaneengesloten moet zijn. Aansluiten bij halfopen bebouwing in de Jozef Janssensstraat of een afgewerkte gesloten hoek?
- Er dient echter meer gelet te worden op de oriëntatie. Misschien is het beter om zuidgerichte voortuinen te voorzien?

Stramien zal dit verder onderzoeken.

3. RUP Theo Verellenlaan

De ingevulde vragenlijsten met prioriteiten worden kort overlopen.

Prioriteiten:

- De **kleinschalige en typische inkom** met de **twee hoekgebouwtjes** moet absoluut bewaard blijven. Het verwijst naar het verleden geeft identiteit aan de inkom van deze oudste straat van Gooreind. De voormalige tramstatie moet bewaard blijven (gezien dit gebouwtje zeer charmant is en verwijst naar het verleden). Het andere gebouwtje kan vervangen worden door een nieuw gebouwtje met hetzelfde volume. De schaal en de sfeer dienen behouden te blijven.
- De **waardevolle gebouwen** in de Theo Verellenlaan moeten absoluut behouden blijven. Ze verwijzen naar het verleden en geven de straat identiteit.
- **Meergezinswoningen** worden enkel toegelaten indien ze ingepast worden in straatbeeld; maximaal 2 units per volume. Zo blijft het beeld en de schaal van de Theo Verellenlaan bewaard.
- Nieuwe gebouwen krijgen een **architectuur met voldoende detaillering** (kroonlijst, plint...). Ook bij verbouwingen dient hier rekening mee gehouden te worden.
- De **zijtuinen** moeten behouden blijven. Variatie in het straatbeeld is iets typisch voor het karakter van een dorp. Openheid, groen, zijtuinen maken deze straat charmant.
- Er worden enkel/voornamelijk **eengezinswoningen** toegelaten in de Theo Verellenlaan. Meergezinswoningen kunnen slechts uitzonderlijk (op bepaalde plaatsen) toegelaten worden.
- De **bomen** in de Theo Verellenlaan moeten absoluut behouden blijven. Ze zorgen niet enkel voor een groen en aangenaam straatbeeld, ze geven de straat ook karakter.

- Indien er twee percelen samen worden ontwikkeld, moet de **oorspronkelijke perceelstructuur** zichtbaar blijven (door bv. een arrière-corps).

Een aantal referentiebeelden van nieuwe invullingen in een bestaand weefsel worden overlopen.

4. Afwegingskader waardevolle gebouwen

Stramien stelt voor om de gebouwen te toetsen aan de hand van 3 criteria (gebruikswaarde, culturele waarde, locuswaarde) om op die manier te bepalen of een gebouwen waardevol is of niet. Men vindt dit een goed idee. Gebouwen die als waardevol worden aangeduid, moeten behouden blijven, en kunnen misschien een prijs/vermelden krijgen?



Men vindt het idee van Hoogstraten zeer interessant: 91 woningen die met respect voor de historische waarde zijn verbouwd, hebben een erfgoedprijs ontvangen van de werkgroep 'Bouwkundig Erfgoed Hoogstraten'. Deze woningen worden aangeduid met een rood met wit bordje op de gevel (idem beschermd monument maar dan rood-wit i.p.v. blauw-wit).

Men zou mensen die in een waardevol gebouw wonen, willen zeggen: "Jij bent bij de gelukkigen".

5. Commissie waardevolle gebouwen

Kan er een gemeentelijke commissie waardevolle gebouwen (cfr. Olen, Ronse) worden opgericht om de verbouwingen van deze waardevolle gebouwen mee te beoordelen? Eventueel in de schoot van de Gecoro of het IOED (intergemeentelijke erfgoeddienst). Mai bekijkt dit verder (met de IOED).

In Heide Kalmthout hebben ze ook zo'n commissie opgestart en blijkt goed te werken.

6. Gevelisolatie

Gezien de baksteenarchitectuur zoveel mogelijk behouden dient te worden in de Theo Verellenlaan, stelt Stramien het volgende voor:

- Voor niet waardevolle gebouwen is het toegelaten om isolatie met baksteen ervoor toe te voegen
- Waardevolle gebouwen kunnen aan de binnenzijde geïsoleerd worden. Er moet dan echter met een heel aantal randvoorwaarden rekening gehouden worden. Gezien dit bouwfysisch niet de eenvoudigste oplossing is, denkt Stramien dat het belangrijk is om mensen hierin te begeleiden. Gemeente/Kamp C? zou begeleiding kunnen aanbieden voor mensen die hun waardevolle woning zouden willen verbouwen.

7. Nieuwe RUP-procedure

Vanaf 1 mei 2017 moeten RUP's opgemaakt worden volgens een nieuwe procedure met een integratie van de milieueffectenrapportage in het RUP. Stramien maakt een gedetailleerde timing op voor beide RUP's rekening houdend met deze nieuwe procedure.

De handleiding is hier te vinden:

<https://www.milieuinfo.be/confluence/display/planmerrup/Stappenplan+opmaak+RUP>

8. VOLGENDE VERGADERING: 9 juni 2017 om 15u

Opgemaakt te Antwerpen, op 16/05/2017
Voor Stramien

Eva Heuts