



STRAMIEN



Startnota

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

Inhoud

1	RUP PARK EN PASTORIJ
2	Colofon
3	DOELSTELLING RUP
8	AFBAKENING RUP
10	ANALYSE
10	Planningscontext
11	Juridische context
14	Bestaande toestand
18	VISIE
21	ALTERNATIEVEN ONTWERP ADV ONTWERPEND ONDERZOEK
22	RUP
23	MER-SCREENING

DOELSTELLING RUP

Aanleiding

Recht tegenover de kerk van Gooreind bevindt zich een kleinschalig buurtpark met in de hoek van de Theo Verellenlaan en de Rerum Novarumlaan een oude geïnventariseerde pastoriewoning. Momenteel is dit parkje met pastoriewoning in het bestaande BPA ingekleurd als zone voor openbaar nut.

De gemeente heeft de pastoriewoning enkele maanden geleden verkocht. De voorwaarde voor verkoop was dat de nieuwe eigenaar er een volwaardige horeca-functie in moet onderbrengen. Idealiter een laagdrempelige, gezinsvriendelijke eetgelegenheid, genre brasserie of bistro.

De wens van de huidige eigenaar is het bestaande pand aan te passen en uit te breiden om een invulling met horeca economisch haalbaar te maken. Een dergelijke uitbreiding is nu niet mogelijk op basis van de voorschriften van het BPA.

Anderzijds wordt de ontwikkeling en opwaardering van het parkje beoogd. Doel is deze ruimte om te vormen naar een 'centrale' hedendaagse publieke groene ontmoetingsruimte.

Doelstelling

De doelstelling is het vastleggen van een ontwikkelingskader voor het parkgebied en de voormalige pastoriewoning tussen de straten de Rerum Novarumlaan en het Gemeentebos. 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.

Concrete ontwikkelingsbehoeften van eigenaar voormalige pastorie

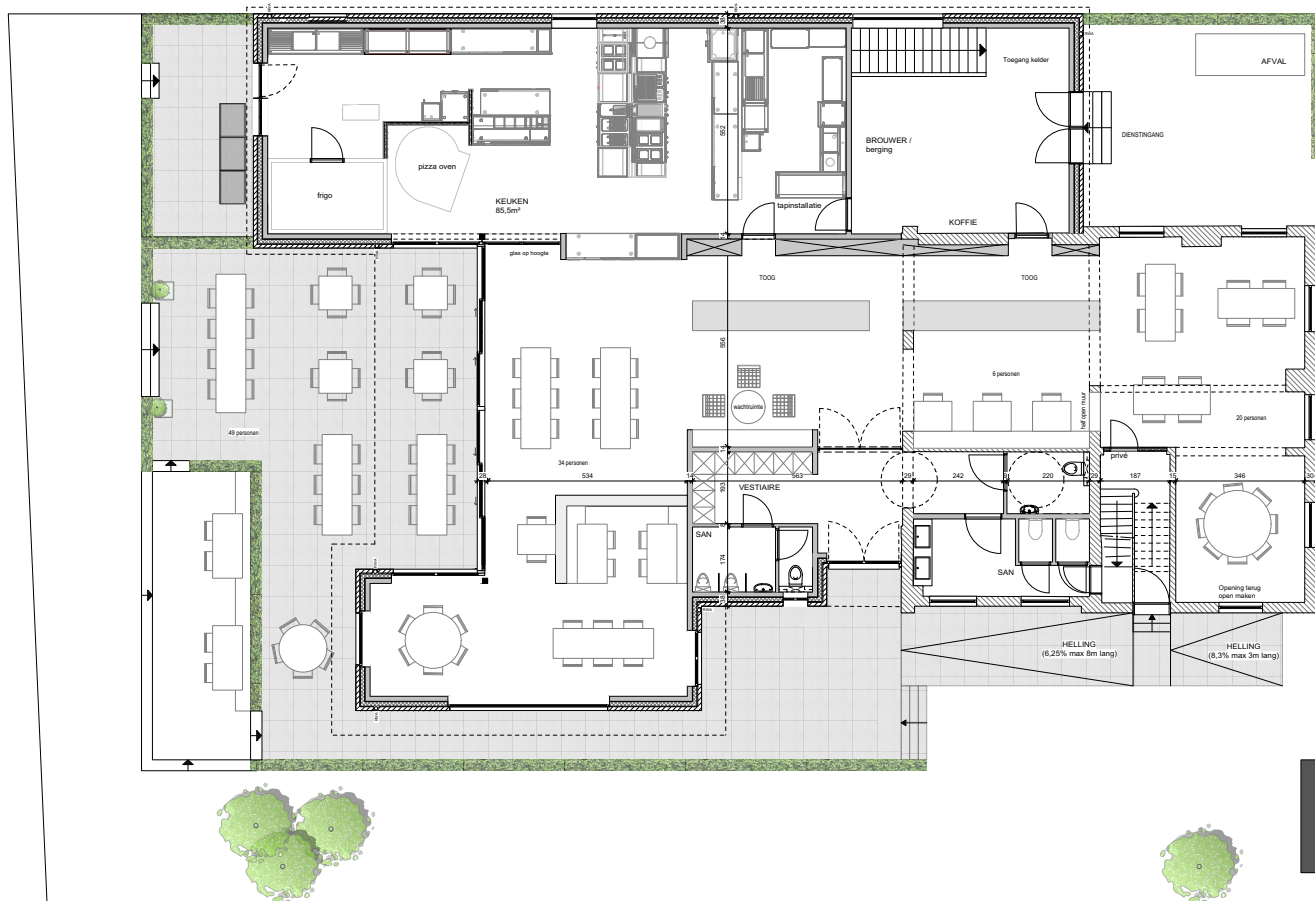
De eigenaar wenst de voormalige pastorie te herbestemmen naar een Italiaans restaurant.

De voorliggende plannen gaan uit van:

- Behoud hoofdvolume
- Afbreken van achterbouw en vervangen door nieuwbouw
- Een bovengrondse nieuwbouw van 245 m² (inclusief deel vervangbouw van achterbouw pastorie), voornamelijk achter het hoofdvolume van de pastorie, deels ter hoogte van de noordelijke gevel van het hoofdvolume
- Een nieuwe kelder van 60 m² ter hoogte van de nieuwbouw
- Een zuidelijke toegang voor cliënteel
- Een noordelijke diensttoegang voor leveringen
- Het vervangen van het wit schrijnwerk van de ramen en deuren door zwart schrijnwerk
- Een invulling van de ruimtes op het gelijkvloers met horecazaak en op de verdiepingen met drie wooneenheden.



simulatie



gelijkvloers



voorgevel



achtergevel



zijgevel rechts



zijgevel links

AFBAKENING RUP

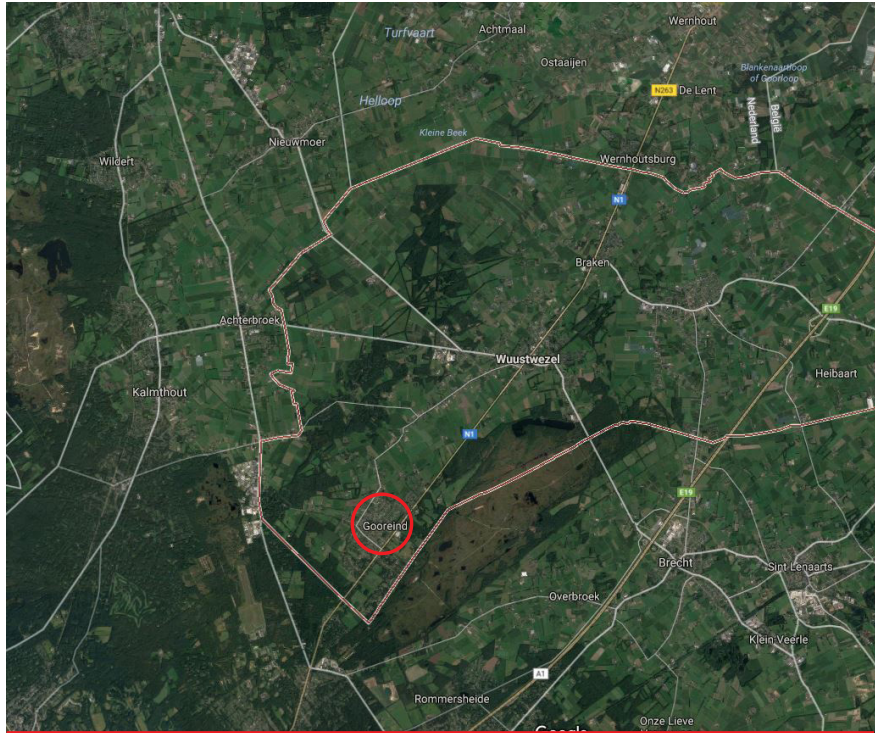
Situering

Het parkje met de pastorie bevindt zich op het einde van de Theo Verellenlaan in het centrum van Gooreind, een deelgemeente van Wuustwezel. In de directe omgeving bevinden zich de kerk, de gemeenteschool Klim op en het GC schoolhuis met de bibliotheek, de academie voor muziek woord en dans, een fuifzaal en enkele lokalen voor verenigingen.

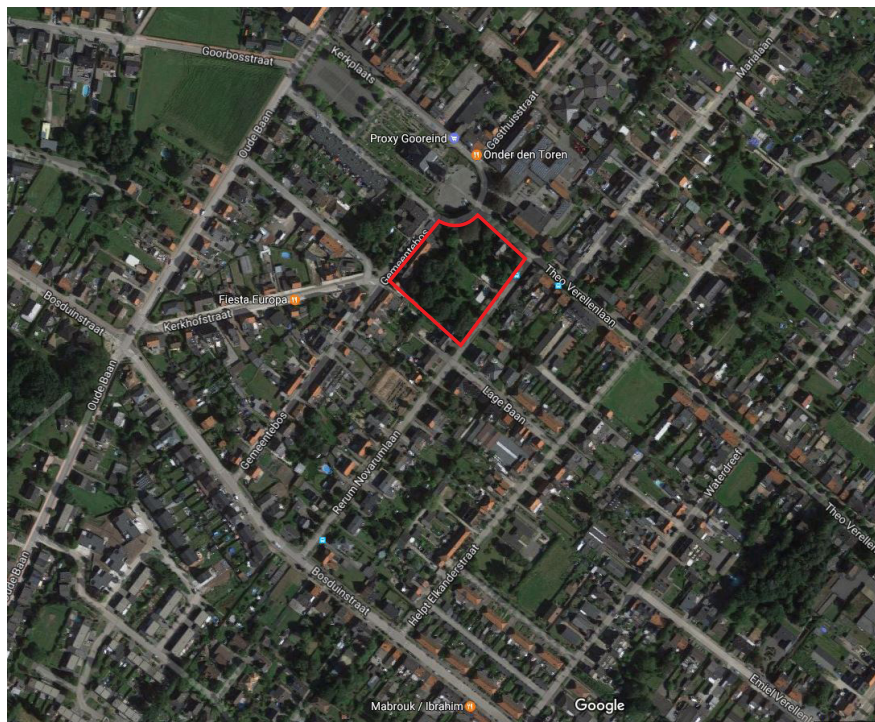
Grens RUP

De grens van het RUP beperkt zich tot de bestaande zone voor openbaar nut. Het RUP omvat de percelen: G460g29, G460f29 deel, G460f29 deel en G460e29.

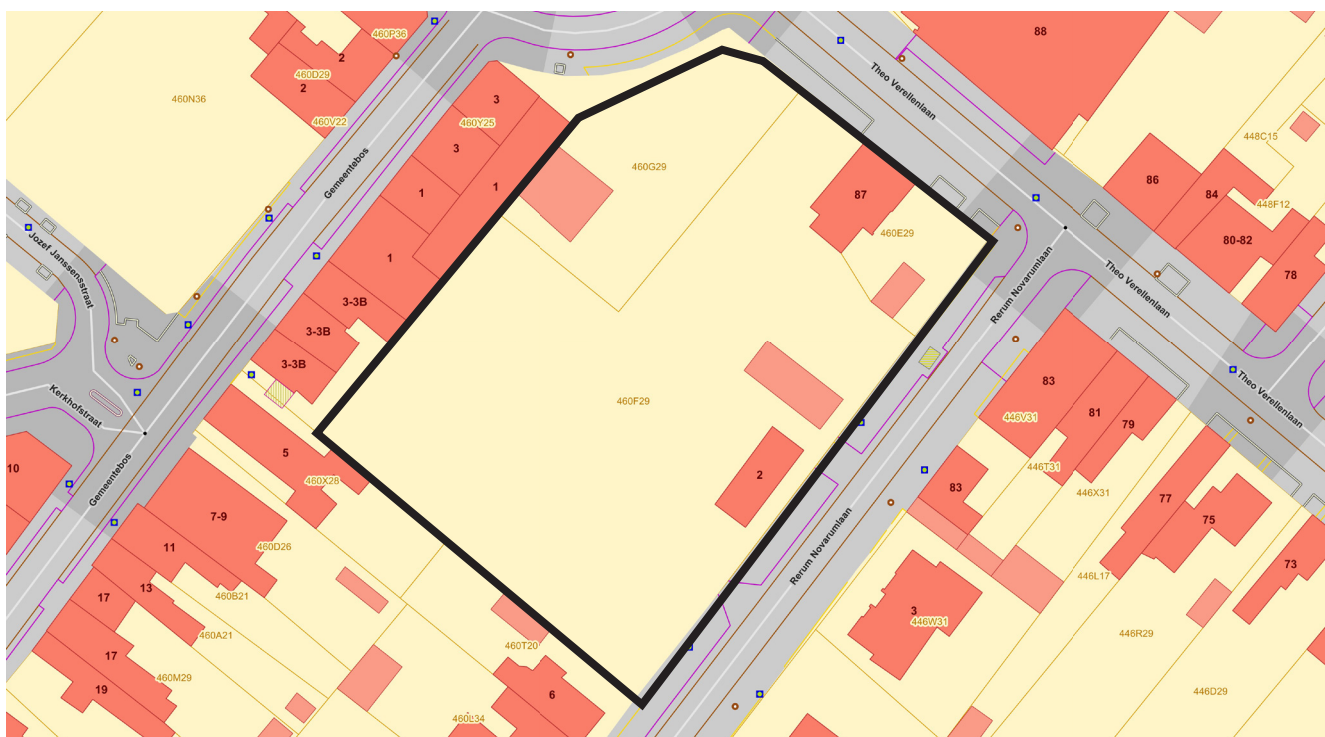
Voor de omliggende straten Theo Verellenlaan, Kerkplaats en Gemeentebos is de gemeente ook bezig met het opmaken van een RUP om het karakter van deze dorpsstraten te bewaren. Er is gekozen om twee RUP's op te maken omwille van de hoogdringendheid voor het RUP Park en omgeving. De eigenaars van de pastorie wensen zo snel mogelijk een bouwvergunning te bekomen om hun restaurant zo snel mogelijk te kunnen openen.



macro



micro



afbakening grens RUP



luchtfoto

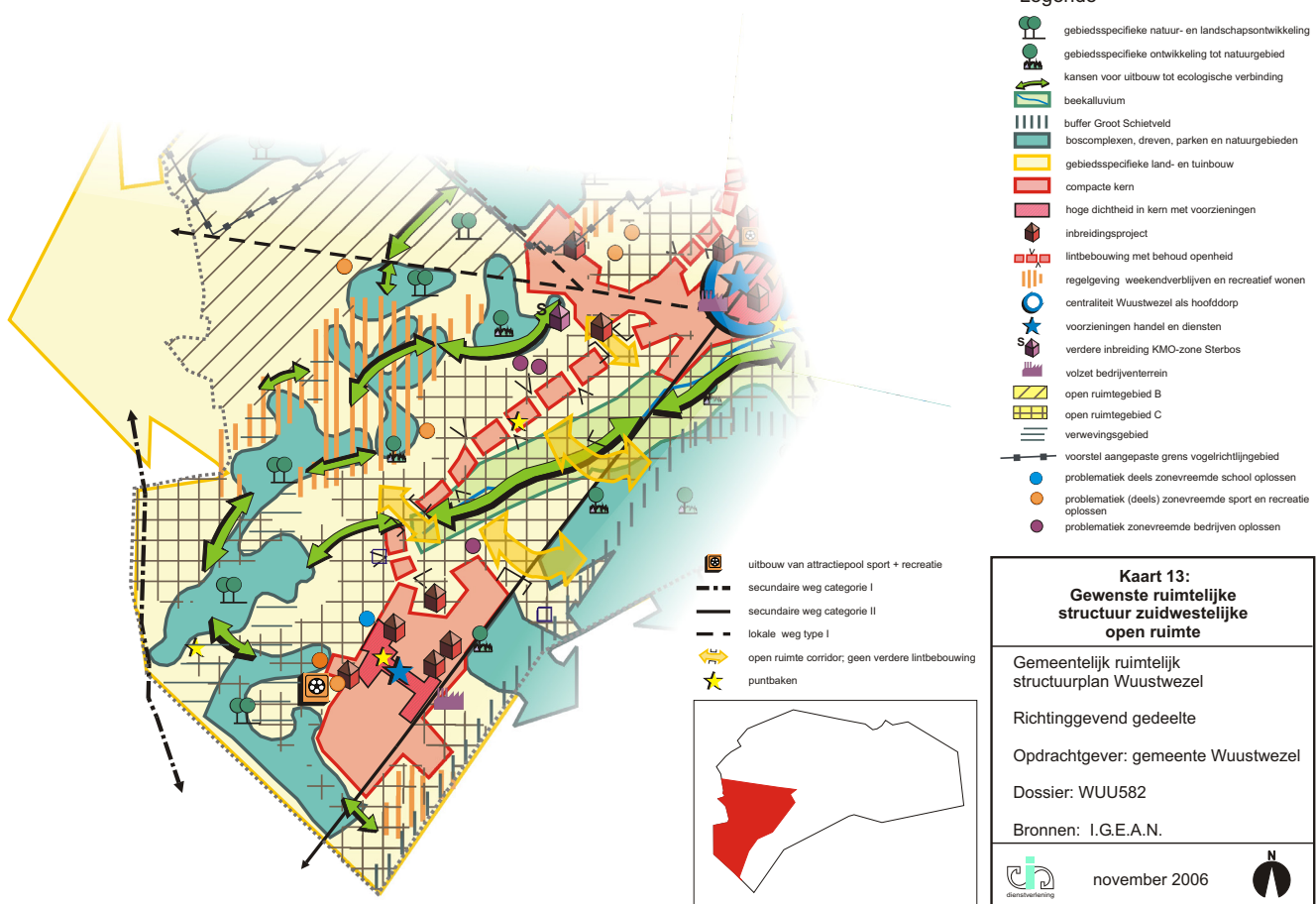
ANALYSE

Planningscontext

GRS

GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Het plangebied is volgens het GRS gelegen in een kern met voorzieningen. De kerk is aangeduid als puntbaken.



Juridische context

BPA Gooreind links

Het BPA Gooreind links, goedgekeurd op 24 november 1965, is vandaag van toepassing. Het park en de pastorie zijn momenteel gelegen in de zone voor openbare gebouwen en gebouwen van openbaar nut (artikel 9). Hier geldt enkel het voorschrift:

- **Bebouwing:** alle constructies uit esthetisch en stedenbouwkundig oogpunt moeten verantwoord zijn wat betreft de aangewende materialen, de vormgeving en de inplanting.

De beukenhaag langs de Rerum Novarumlaan is gelegen in de bestemming achteruitbouwstrook (artikel 6). Hier gelden de voorschriften:

- **Bebouwing:** alle constructies zijn verboden, op- en afritten inbegrepen.
- **Afsluitingen:** aan de openbare weg muurtje in klampsteen of natuursteen. Hoogte 0,40 m. De posten naast de ingangen mogen opgetrokken worden tot 0,70 m hoogte. Voor de achteruitbouwstrook grenzend aan de zone voor alleenstaande bebouwing zijn eveneens toegelaten: palen, hoogte 0,70m op onderlinge afstand van 2 m en verbonden met dwarsstukken.

Dit is dus een zone waar niet in mag gebouwd worden. Het is in feite wat vandaag de bouwvrije voortuinstrook zou worden genoemd.



VERKLARING.			
LET	Bestaande	Ontworpen	Omschrijving.
	---	---	Grens van het Bijzonder Plan.
	■	■	Openbaar gebouw.
	□	□	Privaat gebouw.
	□	□	Openbare wegen.
	---	---	Rooilijn.
	---	---	Verplichte bouwlijn op Rooilijn.
	---	---	Verplichte bouwlijn.
	---	---	Viterste grens der gebouwen.
	---	---	Viterste grens der bijgebouwen.
	---	---	Grens der Zone.
1A	■	■	Zone voor gesloten bebouwing.
AB	■	■	Zone voor bijgebouwen I met verdiep.
AC	■	■	Zone voor bijgebouwen II zonder verdiep.
2	■	■	Zone voor gegroepeerde bebouwing.
3	■	■	Zone voor alleenstaande bebouwing.
4	■	■	Zone voor aanhorigheden.
5	■	■	Zone voor koeren en huizingen.
6	■	■	Achteruitbouwstrook.
7	■	■	Zone voor afzonderlijke bijgebouwen A.
8	■	■	Zone voor afzonderlijke bijgebouwen B.
9	■	■	Zone voor openbare gebouwen en gebouwen van openbaar nut.
	□	□	Onteigening voor inlating bij de wegen.

Waardevolle gebouwen

De pastorie Sint-Jozef Gooreind is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed onder de volgende omschrijving:

‘Dubbelhuisje van drie traveeën en twee bouwlagen onder leien zadeldak met dakkapel; gebouwd in 1866 en vergroot aan de achterzijde in 1879 onder leiding van architect Eugeen Gife.

Bakstenen lijstgevel op dito plint gemarkeerd door baksteenfries onder kordonvormende lekdrempels van bovenverdieping en daklijst. Hoeken afgezet met versneden pilasters. Getoogde vensters in deels omlopende bakstenen omlijsting. Rondboogdeur met steektrap en halve natuurstenen omlijsting met kraagstukken en kruis. Fraai houten tuindeurtje met art-nouveau-inslag.’



Vergunningstoestand / vastgestelde bouwmisdrijven

De oorspronkelijke pastorie dateert van 1866. In 1879 werd ze een eerste maal uitgebreid. Op 7 juli 1962 werd onder nummer 19620028 vergunning verleend voor het verbouwen van de pastorie.

Er zijn geen vastgestelde bouwmisdrijven. Er kan besloten worden dat de pastorie minstens hoofdzakelijk vergund is.

Eigendomsstructuur

De pastorie (perceel nr. 460e29) en de directe omgeving (deel van perceel nr. 460f29) zijn eigendom van Dhr. & mevr. De Jaegher-Aernouts. Het overige deel van het park is eigendom van de gemeente Wuustwezel.

Watertoets

De totale verharde oppervlakte bedraagt 645 m², waarvan 420 m² daken, 190 m² gesloten verharding en 35 m² half-open verharding. De toename in verharde oppervlakte bedraagt 355 m².

Er zal infiltratiegevoelig gebied ingenomen worden door verharding, waardoor de infiltratie naar de ondergrond zal afnemen. Bovendien zal er verhoogde afstroom van hemelwater zijn. De negatieve effecten kunnen worden ondervangen indien de bouw-aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten e.a. Verder zou voldaan moeten worden aan artikel 6.2. van de Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater en huishoudelijk afvalwater, doelstelling 6° a) opgenomen in art. 5 van het

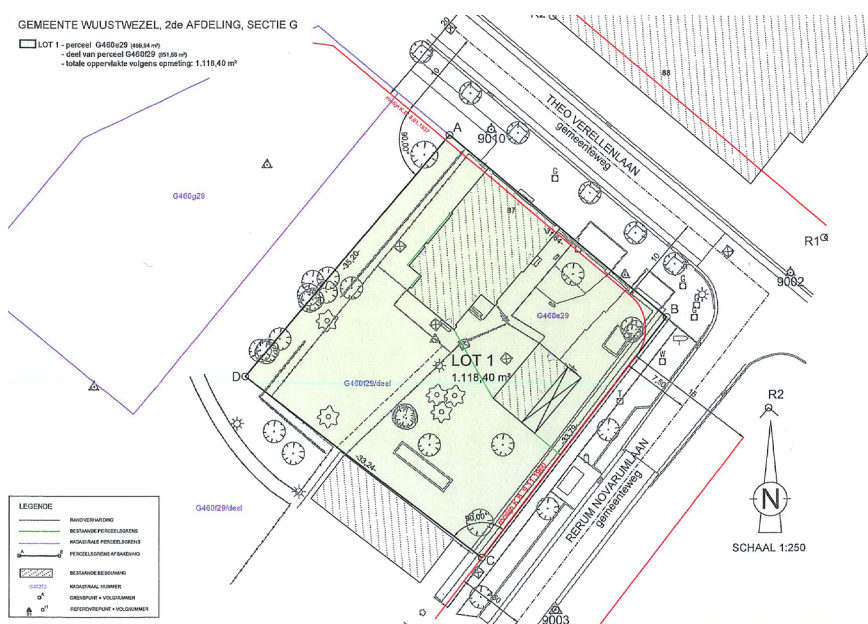
decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden-bergenafvoeren'. Concreet betekent dit dat de prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Gezien de dakoppervlakte, zal een hemelwaterput moeten aangelegd worden van 10.000 liter. Deze zal het grootste deel van de verhoogde afstroming kunnen opvangen. Het water van het terras kan ofwel afstromen naar de tuin, ofwel (indien veel poetswater verwacht wordt) opgevangen worden en aangesloten op de overloop van de hemelwaterput en zo naar de infiltratievoorziening gaan. Voor de half-doorlatende verharding wordt aangenomen dat de beperkte afstroom terecht komt in de onverharde delen.

De bouw van de kelder zal een impact hebben op de grondwaterstroming. Gezien de geringe omvang zal de impact hiervan echter verwaarloosbaar zijn.

Gezien het plangebied gelegen is in centraal gebied, worden geen effecten verwacht op de oppervlaktewaterkwaliteit.

Seveso inrichting

De dichtst bij gelegen Seveso inrichtingen, situeren zich op meer dan 10 km van het plangebied.



Bestaande toestand

Bebouwing

De voormalige pastorie vormt op het einde van de Theo Verellenlaan een mooi geheel met de waardevolle gebouwen bestaande uit de kerk en het 't schoolhuis.

De voormalige pastorie is een historisch waardevol gebouw in een park. Het bestaat uit een hoofdvolume en een achterbouw. De achterbouw is een latere uitbreiding maar sluit harmonieus aan bij het hoofdvolume. In de achterbouw is de huidige raamverdeling niet origineel.

Ten zuiden van de pastorie bevindt zich een garage in dezelfde stijl als de pastorie. De garage is bereikbaar via een ijzeren poort langs de Theo Verellenlaan.

In het park, op het perceel G460g29 en aansluitend bij de bebouwing langs de Kerkplaats, bevindt zich tegen een blinde muur, het lokaal van de schuttersgilde 'Kon. St. Sebastiaan'. Het gebouw van één laag hoog heeft weinig visuele uitstraling en heeft geen relatie tot het park. De schuttersgilde heeft dit gebouw in erfpacht.



pastorie



achterbouw pastorie



't schoolhuis



kerk



lokaal schuttersgilde

Groen

De Theo Verellenlaan is een mooie straat met een dreef van platanen.

Het park bestaat uit gemaaid gras met grote bomen en struwelen. Oorspronkelijk was het park de 'private' tuin behorende bij de pastorie. In het verleden werd de tuin afgesplitst van de pastorie en heeft de gemeente er een publiek toegankelijk buurtparkje van gemaakt. Er werd een zeer eenvoudige padenstructuur gerealiseerd, gericht op het realiseren een kortere zachte verbinding tussen de Rerum Novarumlaan en de Kerkplaats en het Gemeentebos. Op de hoek van de Theo Verellenlaan en de Kerkplaats bevindt zich een prachtige solitaire rode beuk. Verder is kenmerkend het groot aantal oude taxussen. Centraal is er een open vlakte zonder bomen.

Het park wordt langs de Rerum Novarumlaan begrensd met een beukenhaag. Aan de meest zuidelijke kant is deze onderbroken voor een toegang tot het park.

Aan de voorzijde, langs de Theo Verellenlaan, wordt de eigendom van de pastorie deels afgeschermd met een ligusterhaag. Ten noorden van de pastorie bevindt zich langs de Theo Verellenlaan een strook met heesters die het openzicht vanop de Theo Verellenlaan naar het achterliggend park verhinderen. Er werd inmiddels op 8 maart 2017 een kapvergunning afgeleverd (20170066) voor het kappen van een deel van de bomen rond de pastorie.



park



beukenhaag + ligusterhaag



strook met heesters

Gebruik

Tot in 2016 was de Gooreindse buitenschoolse kinderopvang (BKO) gebaseerd in 2 wooncontainers in het park langs de Theo Verellenlaan. Deze BKO werd verhuisd naar de school Klim OP aan de overzijde van de Theo Verellenlaan achter 't Schoolhuis. Inmiddels werd de gehele infrastructuur van de BKO in het park verwijderd.

Het parkje is vandaag vooral een ontmoetingsplekje voor een beperkt aantal jongeren en jaarlijks vindt er een tuinfeest voor de bewoners van Gooreind plaats. Het heeft vandaag vooral een verbindende functie. De verblijfsfunctie wordt vandaag onvoldoende ondersteund door aanleg en inrichting.

De pastorij staat momenteel leeg en wacht op een renovatie tot horecazaak.

De tuinen van de woningen langs de straat Gemeentebos en de Rerum Novarumlaan vormen een achterkant naar het park toe.



achterkant park



ontmoetingsplek voor jongeren



affiche tuinfeest

Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt vandaag voor auto's ontsloten via de Theo Verellenlaan.

Er is voldoende parking in de directe omgeving in de straten Theo Verellenlaan, Rerum Novarumlaan en Kerkplaats en op de parking voor de kerk.



parking voor de kerk



Theo Verellenlaan



Rerum Novarumlaan

VISIE

Algemene visie ontwikkeling park en pastorij

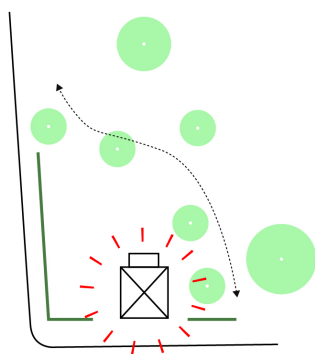
Het doel is het parkje op te waarderen tot een hedendaagse publieke groene ontmoetingsruimte in het centrum van Gooreind. Het parkje heeft een toekomstige open relatie met haar directe omgeving (straten, pastorie, ...). De bestaande waardevolle grote bomen zorgen voor het groene decor en moeten behouden blijven.

Het gebouw van de pastorie is waardevol en moet behouden blijven. Het moet mee blijven bijdragen aan de eigenheid van Gooreind. De geplande horecazaak in de voormalige pastorie zal het aangename dorpsleven van Gooreind verder ondersteunen. De bebouwing moet haar historische relatie behouden met het park.

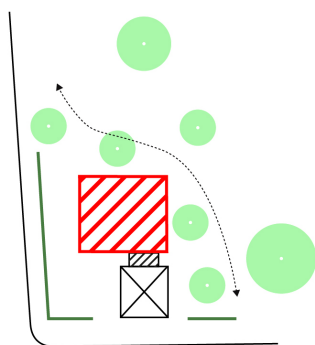
Ruimtelijke concepten

De volgende uitgangspunten wensen we mee te nemen in een herinrichting van het park en bij het herbestemmen van de pastorie.

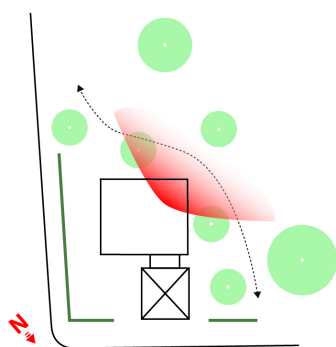
- Het park heeft nood aan openheid. Een levendige plint kan er mogelijk op termijn gecreëerd worden door het verwijderen van het lokaal van de schuttersgilde en door het open maken van de blinde gevel van het gebouw langs de Kerkplaats. Meer openheid kan er gecreëerd worden vanuit het park naar de Theo Verellenlaan door het verwijderen van de struwelen langs de Theo Verellenlaan.
 - De waardevolle bomen moeten behouden worden.
 - De haag langs de Rerum Novarumlaan moet behouden worden. Op enkele plaatsen zijn openingen toegelaten.
 - Door het park moet een open zicht worden gecreëerd tussen de Kerkplaats en de Rerum Novarumlaan.
 - In het park is het toegelaten om een vrijstaand paviljoen te plaatsen. Het heeft een (semi)openbare functie en kan dienst doen als zomerbar, zaaltje voor vereniging, crèche, ...
- Het hoofdvolume van de voormalige pastorie moet behouden blijven en moet bij een renovatie zijn oorspronkelijk karakter behouden. Het blijft een vrijstaand gebouw. Een eventuele uitbreiding bevindt zich achter het hoofdvolume (bij voorkeur niet ter hoogte van de zijgevels). Een uitbreiding vormt bij voorkeur een afzonderlijke entiteit. Er wordt best vermeden dat er een samensmelting gebeurt van de bestaande en de nieuwe bebouwing.
 - Het voormalig pastoriegebouw en de toekomstige verbouwingen en uitbreidingen moeten een open relatie met het park hebben. Blinde gevels naar het park toe zijn niet toegelaten. De tuinzone rond de bebouwing mag niet afsluitend ingericht worden.
 - In het plangebied zijn geen parkeerplaatsen toegelaten. Er is voldoende parkeergelegenheid in de omliggende straten.



autonoom volume



losgekoppelde achterbouw



openheid naar het park

Gewenste ruimtelijke structuur



ALTERNATIEVEN ONTWERP ADV ONTWERPEND ONDERZOEK

Uitbreiding gebouw pastorie

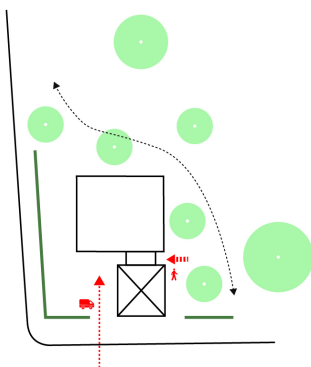
Er zijn via ontwerpend onderzoek verschillende alternatieven onderzocht naar de inplanting en de afmetingen van het volume van de gewenste uitbreiding bij het hoofdvolume van het voormalige pastoriegebouw. Het ontwerpend onderzoek vertrekt van de bovenstaande uitgangspunten. Het grootste verschil in deze voorstellen met de wensen van de eigenaar is het omwisselen van de toegang voor cliënteel en de toegang voor diensten. Door het omwisselen hiervan ontstaat er een betere open relatie met het park en is er ruimte voor een terraszone georiënteerd op het zuiden en het westen (avondzon).



voorstel 1



voorstel 2



inkom



voorstel 3

RUP

Detaillering RUP

De bestemmingen worden op het niveau van het kadastraal perceel bepaald.

MER-SCREENING

Op basis van de voorgestelde visie wordt hieronder een beschrijving gemaakt van de disciplines waar mogelijk relevante effecten kunnen voorkomen. Dit impliceert dat bij de beschrijving van de milieueffecten zal worden uitgegaan van alle mogelijke uitwerkingen wat betreft het RUP. Vervolgens, bij de effectieve milieubeoordeling van de relevante milieueffecten, zullen vanuit de verschillende milieudisciplines randvoorwaarden worden vooropgesteld die bepalend zijn voor de uiteindelijke RUP.

Per discipline worden de mogelijke effecten geanalyseerd en beoordeeld met de referentiesituatie als beoordelingsbasis. Bij de toetsing wordt een vergelijking gemaakt met het nulalternatief, dit is het alternatief waarbij wordt uitgegaan van de bestaande situatie. De planologische situatie in het plangebied is echter niet overal gelijk aan het huidige gebruik. Er wordt dan ook in de effectbeschrijving onderscheid gemaakt tussen het huidige gebruik (referentie huidige situatie) en de planologische situatie (referentie planologische situatie). Dit betekent dan ook dat waar het huidige gebruik afwijkt van de voorschriften van het gewestplan of de bestaande ruimtelijke uitvoeringsplannen de vergelijking met de planologische situatie zal gemaakt worden

Discipline Bodem

BESCHRIJVING EN ANALYSE

Het plangebied is volledig vlak en ook gelegen in een vlakke omgeving. Mede hierdoor is het gebied niet erosiegevoelig.

De bodem van het gebied is zandig en matig nat. Er is geen variatie in bodemtypes binnen het plangebied.

Op de bodemgebruikskaart is het gebied deels aangeduid als urbaan gebied en deels als park.

Er zijn bij OVAM geen bodemonderzoeken of schadegevallen gekend in de onmiddellijke omgeving van het plangebied (geraadpleegd op 15/06/2017).

TOETSING T.A.V. DE HUIDIGE SITUATIE

Topografie

Aangezien het reliëf vlak is, zijn binnen het plangebied geen reliëf- of topografische wijzigingen voorzien. De bodem is sowieso niet erosiegevoelig, zodat ook op dat vlak geen effecten te verwachten zijn.

Bodemtypologie en -gebruik

Bij de uitbreiding van de pastorij (onder andere de aanleg van de kelder) en de bouw van het paviljoen zal het bodemprofiel verstoord worden. Vermoedelijk werd de bodem echter reeds eerder verstoord bij de bouw van de pastorij of de aanleg van de tuin. Of er al dan niet wijziging in het bodemprofiel zal plaatsvinden is bijgevolg niet meer relevant.

Bodemkwaliteit

Er zijn omwille van het plan geen risico's op het vlak van bodemkwaliteit te verwachten. Er is ook geen bestaand risico dat een probleem kan vormen voor de uitbating van het restaurant of het gebruik als park.

Het toekomstig grondverzet in het kader van het plan zal volgens de wettelijke bepalingen dienen te gebeuren. Gezien de oppervlakte van de nieuwe kelder 60 m² bedraagt, is de kans groot dat onder de drempel van 250 m² vergraven grond gebleven wordt. In dat geval zijn de grondverzetsbepalingen niet van toepassing.

TOETSING T.A.V. DE PLANOLOGISCHE SITUATIE

In het BPA Gooreind zijn er geen beperkingen naar bebouwde oppervlakte, behalve voor de achteruitbouwstrook. De wijziging ten opzichte van de planologische situatie is dan ook beperkt.

BEOORDELING

Er zijn geen aanzienlijke effecten voor de discipline Bodem. Het plan zorgt voor beperkte uitbreidingsmogelijkheden van de bebouwde oppervlakte, maar de effecten hiervan zijn beperkt.

Discipline Water

BESCHRIJVING EN ANALYSE

Oppervlaktewater en infiltratie

Het plangebied behoort tot het Maasbekken. Er zijn geen waterlopen gelegen in de onmiddellijke omgeving van het plangebied. Het gebied is niet recent overstromd en ook niet op de watertoetskaart ingekleurd als overstromingsgevoelig.

Het volledige gebied is infiltratiegevoelig.

De verharde oppervlakte bedraagt momenteel 290 m²:

- Hoofdvolume: 120 m²
- Achterbouw: 55 m²
- gebouw schuttersgilde: 115 m²

Grondwater

Het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming.

Er zijn geen grondwaterwinningen gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied. De dichtst bij gelegen winning is deze van Pidpa te Brasschaat, op meer dan 5 cm afstand.

Zoneringsplannen

Het plangebied bevindt zich in Centraal gebied en is dus normaal gezien aangesloten op de riolering die naar een waterzuiveringsstation gaat.

TOETSING T.A.V. DE HUIDIGE SITUATIE

In de toekomstige situatie zal volgende verharde oppervlakte voorkomen:

- Gebouwen:
 - Hoofdvolume (= bestaande): 120 m²

- Nieuwbouw (deels ter hoogte van huidige achterbouw): 250 m²
- Paviljoen in het park: 50 m²
- Verharding:
 - Deel zuidelijke toegang + terras (gesloten verharding): 190 m²
 - Deel noordelijke toegang (half-open verharding): 35 m²

De huidige achterbouw en het gebouw van de schuttersgilde worden afgebroken. De totale verharde oppervlakte bedraagt 645 m², waarvan 420 m² daken, 190 m² gesloten verharding en 35 m² half-open verharding. De toename in verharde oppervlakte bedraagt 355 m².

Er zal infiltratiegevoelig gebied ingenomen worden door verharding, waardoor de infiltratie naar de ondergrond zal afnemen. Bovendien zal er verhoogde afstroom van hemelwater zijn. De negatieve effecten kunnen worden ondervangen indien de bouw-aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten e.a. Verder zou voldaan moeten worden aan artikel 6.2. van de Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater en huishoudelijk afvalwater, doelstelling 6° a) opgenomen in art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden-bergenafvoeren'. Concreet betekent dit dat de prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Gezien de dakoppervlakte, zal een hemelwaterput moeten aangelegd worden van 10.000 liter. Deze zal

het grootste deel van de verhoogde afstroming kunnen opvangen. Het water van het terras kan ofwel afstromen naar de tuin, ofwel (indien veel poetswater verwacht wordt) opgevangen worden en aangesloten op de overloop van de hemelwaterput en zo naar de infiltratievoorziening gaan. Voor de half-doorlatende verharding wordt aangenomen dat de beperkte afstroom terecht komt in de onverharde delen.

De bouw van de kelder zal een impact hebben op de grondwaterstroming. Gezien de geringe omvang zal de impact hiervan echter verwaarloosbaar zijn.

Gezien het plangebied gelegen is in centraal gebied, worden geen effecten verwacht op de oppervlaktewaterkwaliteit.

TOETSING T.A.V. DE PLANOLOGISCHE SITUATIE

In het BPA Gooreind zijn er geen beperkingen naar bebouwde oppervlakte, behalve voor de achteruitbouwstrook. De wijziging ten opzichte van de planologische situatie is dan ook beperkt.

BEOORDELING

Er zijn geen aanzienlijke effecten voor de discipline Water. Het plan zorgt voor beperkte uitbreidingsmogelijkheden van de bebouwde oppervlakte, maar de effecten hiervan zijn beperkt gezien moet voldaan worden aan de stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten.

Discipline Biodiversiteit

BESCHRIJVING EN ANALYSE

De tuin van de pastorij is op de biologische waarderingskaart ingekleurd als matig waardevol (urbaan gebied). Het park is ingekleurd als matig waardevol met waardevolle elementen (park). Zowel in de tuin van de pastorij als in het park staan verschillende waardevolle grote bomen.

TOETSING T.A.V. DE HUIDIGE SITUATIE

In de tuin van de pastorij zullen een aantal bomen gekapt worden (kapvergunning reeds bekomen). In het park blijven de waardevolle bomen echter behouden en ook de beukenhaag langs de Rerum Novarumlaan blijft behou-

den. Bovendien wordt het gebouw van de schuttersgilde in het park afgebroken en wordt enkel de bouw van een kleiner paviljoen voorzien in de voorschriften. Globaal blijft de impact op de vegetaties dan ook beperkt.

Door de uitbating als restaurant zal de aanwezigheid van mensen toenemen, als ook potentieel de geluidsniveaus. Gezien de ligging van de tuin naast een park, en in het centrum van Gooreind, kan verwacht worden dat de soorten die voorkomen nu al niet heel gevoelig zijn voor verstoring.

Eventuele lichthinder is mogelijk door verlichting langs de paden in het park, aan het nieuw te bouwen paviljoen en door verlichting van de terrassen. Het is aangewezen verlichting te beperken tot het hoogst noodzakelijke en vooral om gerichte verlichting te voorzien die

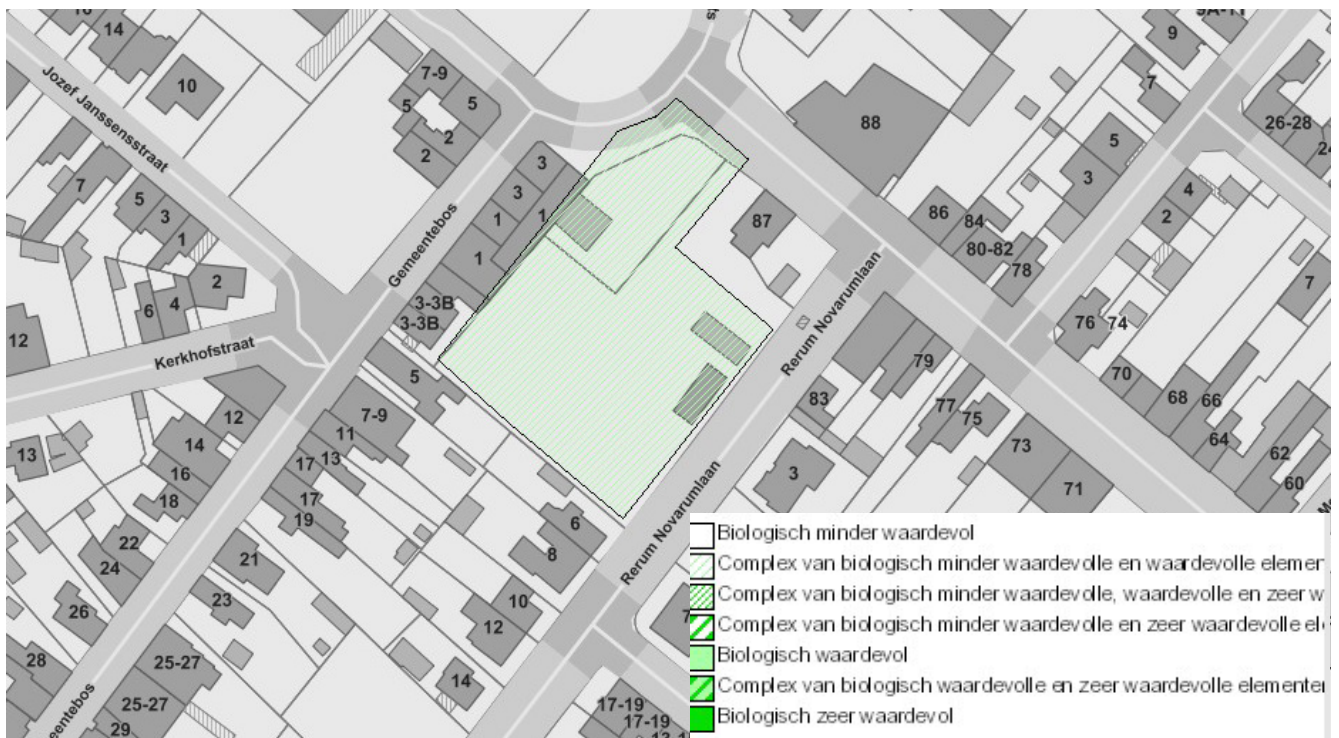
geen hinder geeft voor de aanwezige fauna in het park. Op deze manier zal het effect beperkt zijn.

TOETSING T.A.V. DE PLANOLOGISCHE SITUATIE

In het BPA Gooreind zijn zowel de pastorij als het park opgenomen als zone voor openbare voorzieningen. De wijziging ten opzichte van de planologische situatie is dan ook beperkt.

BEOORDELING

Er zijn geen aanzienlijke effecten voor de discipline Biodiversiteit. Lokaal verdwijnen enkele bomen, maar de waardevolle bomen in het park en de beukenhaag langs de Rerum Novarumlaan blijven behouden.



biologische waarderingskaart voor de omgeving van het plangebied (geopunt)

Discipline Geluid en trillingen

BESCHRIJVING EN ANALYSE

In de huidige situatie zijn de belangrijkste geluidsbronnen het verkeer in de straten rond het plangebied en de activiteiten in het park (o.a. tuinfeest bewoners Gooreind). De drukst gebruikte zones van het park (open ruimte, paden en lokaal schuttersgilde) zijn gelegen op enige afstand van de woningen. Tussen deze zones en de tuinen zijn hoge bomen en struiken aanwezig die voor enige buffering zorgen.

De pastorie is momenteel leegstaand.

Het geluid van het verkeer op de N1 is ter hoogte van het plangebied verwaarloosbaar.

Legende:



geluidsbelastingkaart wegen ter hoogte van het plangebied (bron: <https://www.lne.be/geluidsbelastingkaarten>)

TOETSING T.A.V. DE HUIDIGE SITUATIE

Geluidstoename door herinrichting park

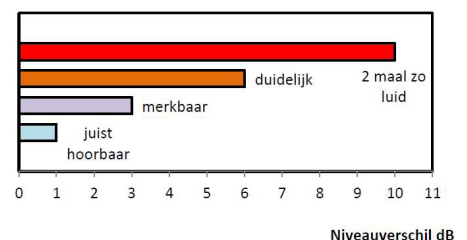
In het plan wordt meer openheid van het park voorzien richting de omliggende straten en de pastorie. Deze openheid wordt echter vooral voorzien langs de zijden waar geen woningen gelegen zijn (bijvoorbeeld zijde kerk). Hoge bomen blijven ook behouden zodat de huidige buffering richting de woningen niet zal wijzigen.

In het plan is het ook de bedoeling dat het park meer gebruikt zal worden. Bij normaal gebruik van het park hoeft dit echter geen aanleiding te geven tot belangrijke effecten op het vlak van geluid. Indien occasioneel activiteiten georganiseerd worden waarbij muziek gespeeld wordt, zoals bijvoorbeeld een buurtfeest, gelden in Vlaanderen geluidsnormen voor muziekactiviteiten. De regelgeving over het maximale geluidsniveau geldt voor alle muziekactiviteiten die toegankelijk zijn voor publiek en waar elektronisch

versterkte muziek wordt gespeeld. Dat wil zeggen dat iedere openbare activiteit met opgenomen muziek (bv. cd's, mp3 ...) of elektronisch versterkte livemuziek (bv. liveoptredens met microfoons, versterkers ...) onder de regelgeving valt. Indien het maximumvolume hoger is dan 85 dB(A) Laeq, 15 min moet toestemming gevraagd worden bij het college van schepenen en burgemeester. Tot 95 dB(A) Laeq, 15 min kan een melding volstaan, boven deze waarde moet een milieuvergunning aangevraagd worden. Het lijkt echter onwaarschijnlijk dat zo'n luide activiteit zou georganiseerd worden in dit kleine park. In elk geval kan het gemeentebestuur op deze manier zorgen dat de hinder voor omwonenden beperkt blijft.

Geluidstoename door uitbating pastorie als restaurant

De omvorming van de pastorie tot restaurant kan aanleiding geven tot lokaal hogere geluidsniveaus. Vooral bij gebruik van de terrassen in de zomerperiode zal dit hoorbaar zijn in



schaal voor de waargenomen ernst van geluidstoename

de omgeving. De eventuele geluidshinder zal zich voornamelijk situeren aan de achterzijde, die gelegen is aan de kant van het park. Ter hoogte van de woningen aan de andere zijde van het park wordt geen hinder verwacht gezien de afstand en de buffering door bomen en struiken. Het gebouw is vrijstaand. Aan de rechterzijde is geen woning gelegen. Aan de linkerzijde wel, maar er is een weg tussen de pastorij en de woning. Aan de voorzijde van de pastorij, aan de Theo Verellenlaan wordt minder hinder verwacht gezien daar geen terras is. Bovendien is het gebouw aan de overzijde niet bewoond, maar in gebruik als bibliotheek. De hinder voor omwonenden zal dan ook beperkt zijn.

Geluidstoename door toename verkeer

Algemeen kan gesteld worden dat een toename van meer dan 25 % aan verkeer een effect van 1 dB(A) op het omgevingsgeluid heeft. Een toename van 100 %, m.a.w. een verdubbeling van het verkeer zal het omgevingsgeluid met 3 dB(A) doen toenemen. De totale verkeersintensiteit is echter niet

de enige bepalende parameter. Ook het voertuigtype, snelheid, ritdynamiek, etc. is van belang. Om het effect van de toename in het verkeer te kaderen kan gebruik gemaakt worden van onderstaande kaarten. Deze kaarten geven weer wat de impact op het geluidsniveau is ten gevolge van de intensiteitswijzigingen.

Uit bovenstaande kaarten en ervaring weten we dat een stijging van de verkeersintensiteiten met 25 % ongeveer een stijging van 1 dB veroorzaakt.

Door de uitbating van het restaurant zal het verkeer toenemen. De hoeveelheid restaurantbezoekers zal echter niet van die aard zijn dat een toename van de verkeersintensiteiten met 25% zal verwacht worden. Het effect op het geluidsklimaat zal dan ook beperkt zijn.

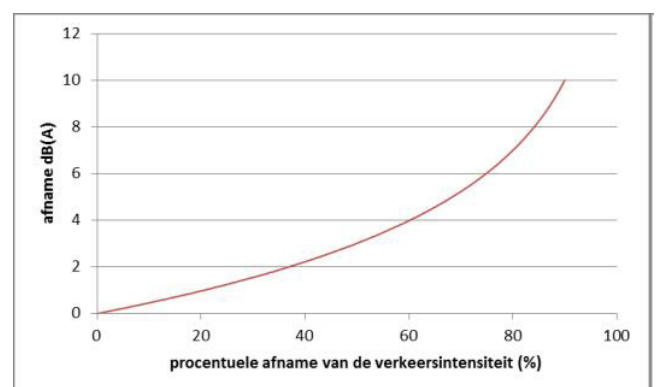
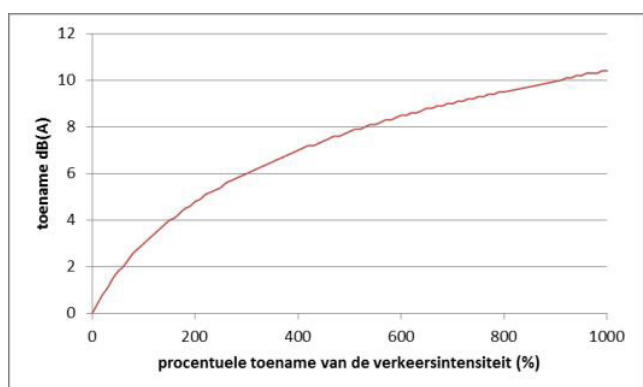
TOETSING T.A.V. DE PLANOLOGISCHE SITUATIE

In het BPA Gooreind zijn zowel de pastorij als het park opgenomen als zone voor openbare voorzieningen. Deze bestemming laat ook ruimte

voor allerlei activiteiten die aanleiding kunnen geven tot geluidshinder. Ten opzichte van de huidige planologische situatie worden dan ook geen belangrijke wijzigingen verwacht.

BEOORDELING

Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht voor de discipline Geluid en trillingen. De herinrichting van het park geeft geen aanleiding tot belangrijke wijzigingen van de activiteiten. Voor activiteiten met luide muziek moet sowieso toelating gevraagd worden aan het college. De uitbating van het restaurant kan in de zomermaanden aanleiding geven hogere geluidsniveaus bij gebruik van de terrassen. Deze zijn echter voldoende afgeschermd van de woningen. De verkeersintensiteiten zullen niet in die mate stijgen dat dit aanleiding zal geven tot een wijziging van het geluidsklimaat.



geluidsniveaus wijziging verkeersintensiteiten.

(Bron Achtergrondinformatie over luchtverontreinigingen en geluidshinder afkomstig van gemotoriseerd verkeer, LNE)

Discipline Lucht

BESCHRIJVING EN ANALYSE

De kwaliteit van de omgevingslucht wordt bepaald door natuurlijke emissies en emissies afkomstig van menselijke activiteiten zoals industrie, energievoorziening, landbouw, gebouwenverwarming en verkeer, en dit gekoppeld aan de weersomstandigheden, welke niet alleen effect hebben op de grootte van diverse emissies (bijvoorbeeld bij gebouwverwarming) maar tevens verantwoordelijk zijn voor de mate van transport en verdunning van pollutanten.

Om een beeld te vormen van de concentraties aan stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de omgeving van het plangebied is gebruik gemaakt van Atmosys. Deze applicatie is ontwikkeld om de problematiek van luchtverontreiniging in Europese hotspots te evalueren. De kaarten met de jaarlijkse gemiddelde concentraties geven een benaderend beeld van de luchtkwaliteit aan de hand van interpolaties volgens een rooster van 4 x 4 km² gecombineerd met een IFDM-model op basis van punt- en lijnbronnen.

Onderstaande kaart visualiseert het PM₁₀ jaargemiddelde voor 2013. Het jaargemiddelde bedraagt ter hoogte van het plangebied tussen 21 en 25 µg/m³. Ter hoogte van het Groot Schietveld ligt een zone met een achtergrondconcentratie van 16-20 µg/m³. Vanaf een jaargemiddelde concentratie van 40 µg/m³ is de norm overschreden. In het plangebied kunnen 10 tot 15 overschrijdingen van de daggemiddelde van 50 µg/m³ voor-

komen. De daggemiddelde van 50 µg/m³ mag maar maximaal 35 keer overschreden worden.

Onderstaande kaart visualiseert de jaargemiddelde concentratie van NO₂ voor 2013. Het plangebied is gelegen in een zone waar een achtergrondconcentratie kan verwacht worden tussen 16 en 20 µg/m³. Meer naar het noordoosten, zakt de achtergrondconcentratie naar 11-15 µg/m³. Vanaf een jaargemiddelde concentratie van 40 µg/m³ is de norm overschreden. Dit gebeurt voornamelijk op verkeerintensieve plaatsen. De situatie ter hoogte van het plangebied ligt hier duidelijk ver onder.

Bij de uitbating van het restaurant kan vanuit de afzuiging van de keuken geur verspreid worden, die mogelijk door omwonenden als hinderlijk kan ervaren worden. Dit is sterk afhankelijk van de persoon en de omstandigheden. Hinder kan voorkomen worden door het plaatsen van de juiste filters in het afzuigstelsel.

TOETSING T.A.V. DE HUIDIGE SITUATIE

Het RUP zal weinig effect hebben op de hoeveelheid emissies. De herinrichting van de pastorie als restaurant, zal wel aanleiding geven tot een uitbreiding van de verwarmingsinstallatie, maar deze zal sowieso moderner zijn dan de bestaande installatie en dus niet per sé meer uitstoten. Ook de toename van het verkeer wordt beperkt geacht. Deze beperkte wijzigingen zullen sowieso verwaarloosbaar zijn in vergelijking met de verwarmingsinstallaties van de aangrenzende woonwijk. De

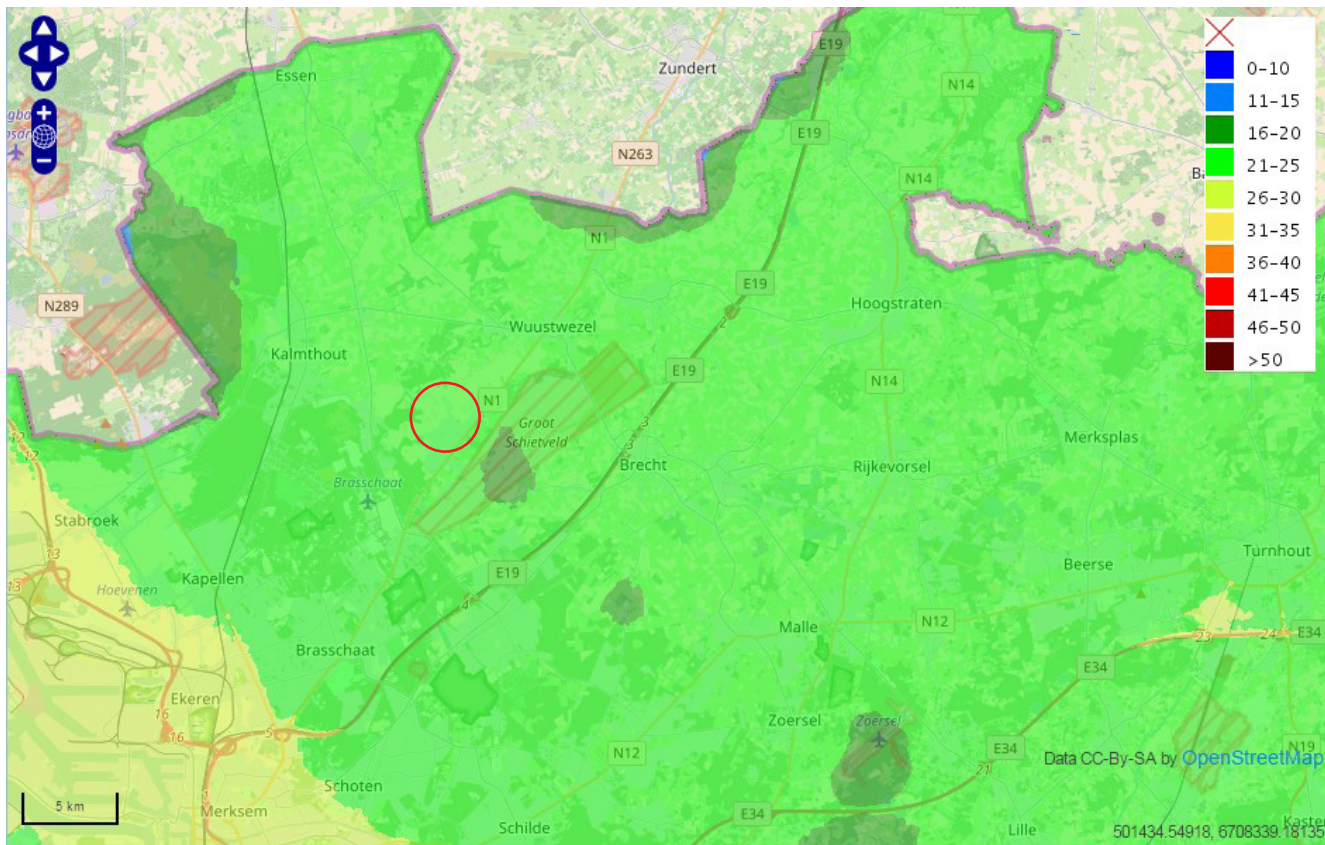
herinrichting van het park zal geen aanleiding geven tot wijzigingen. Het effect van het RUP voor de discipline lucht is dan ook neutraal.

TOETSING T.A.V. DE PLANOLOGISCHE SITUATIE

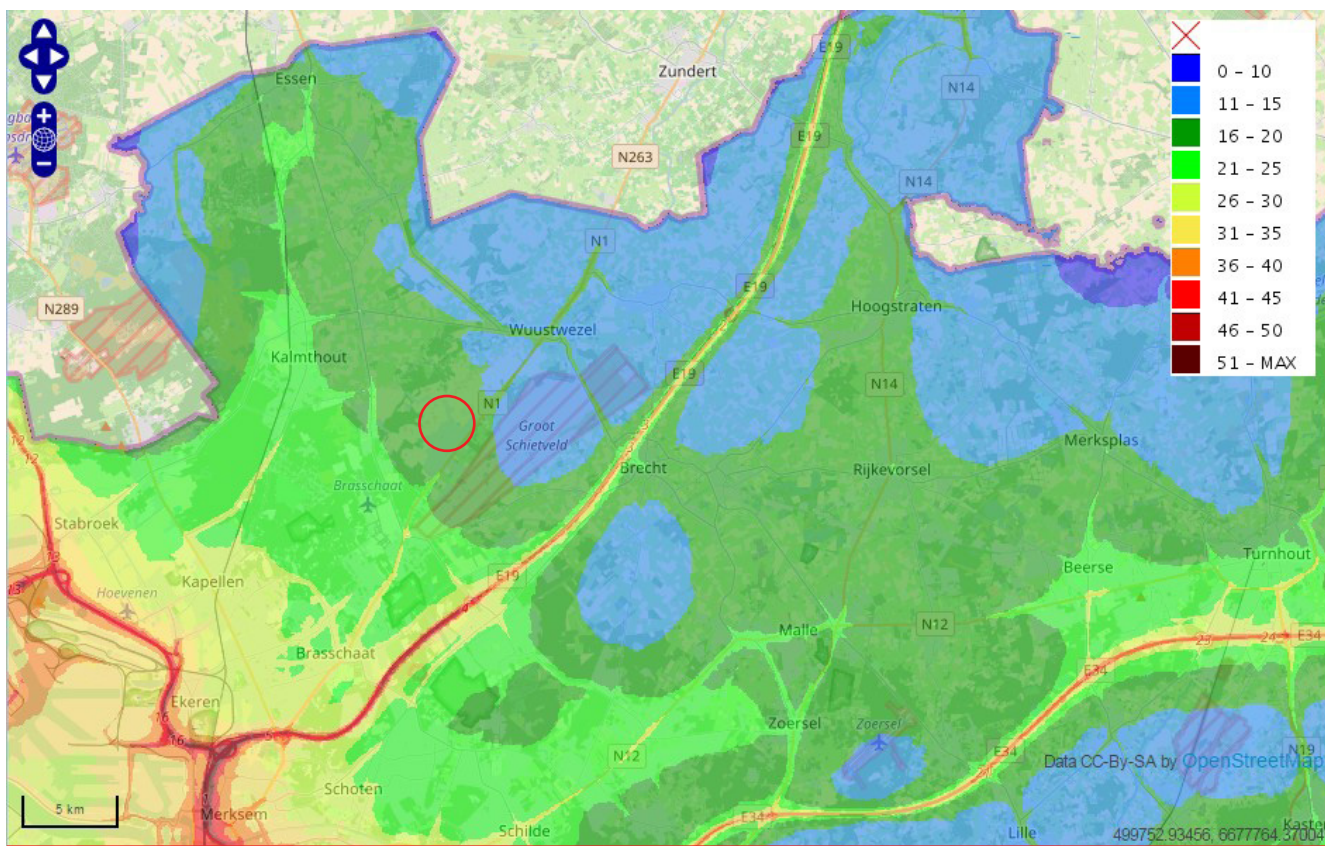
In het BPA Gooreind zijn zowel de pastorie als het park opgenomen als zone voor openbare voorzieningen. Deze bestemming laat ook ruimte voor nieuwe gebouwen of verkeer genereerende activiteiten. Ten opzichte van de huidige planologische situatie worden dan ook geen belangrijke wijzigingen verwacht.

BEOORDELING

Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht voor de discipline Lucht. De impact van het plan op de emissies is beperkt en zeker verwaarloosbaar in vergelijking met de bestaande uitstoot door verwarmingsinstallaties in de aangrenzende woonwijk.



gemiddeld gehalte aan PM10 in 2013 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)(bron: <http://www.atmosys.eu/faces/services-annual-maps.jsp>)



gemiddeld gehalte aan NO2 in 2013 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)(bron: <http://www.atmosys.eu/faces/services-annual-maps.jsp>)

Discipline Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

BESCHRIJVING EN ANALYSE

Algemeen

De voormalige pastorie vormt op het einde van de Theo Verellenlaan een mooi geheel met de waardevolle gebouwen bestaande uit de kerk en het 't schoolhuis.

De voormalige pastorie is een historisch waardevol gebouw in een park. Het bestaat uit een hoofdvolume en een achterbouw. De achterbouw is een latere uitbreiding maar sluit harmonieus aan bij het hoofdvolume. In de achterbouw is de huidige raamverdeling niet origineel.

Ten zuiden van de pastorie bevindt zich een garage in dezelfde stijl als de pastorie. De garage is bereikbaar via een ijzeren poort langs de Theo Verellenlaan.

In het park, op het perceel G460g29 en aansluitend bij de bebouwing langs de Kerkplaats, bevindt zich tegen een blinde muur, het lokaal van de schuttersgilde 'Kon. St. Sebastiaan'. Het gebouw van één laag hoog heeft weinig visuele uitstraling en heeft geen relatie tot het park. De schuttersgilde heeft dit gebouw in erfpacht.

De Theo Verellenlaan is een mooie straat met een dreef van platanen.

Het park bestaat uit gemaaid gras met grote bomen en struwelen. Oorspronkelijk was het park de 'private' tuin behorende bij de pastorie. In het verleden werd de tuin afgesplitst van de pastorie en heeft de gemeente er een publiek toegankelijk buurtparkje van gemaakt. Er werd een zeer eenvoudige padenstructuur gerealiseerd,

gericht op het realiseren een kortere zachte verbinding tussen de Rerum Novarumlaan en de Kerkplaats en het Gemeentebos. Op de hoek van de Theo Verellenlaan en de Kerkplaats bevindt zich een prachtige solitaire rode beuk. Verder is kenmerkend het groot aantal oude taxussen. Centraal is er een open vlakte zonder bomen.

Erfgoedwaarde

Het plangebied behoort tot het traditionele landschap 'Land van Brecht'. De kern van Gooreinde is langs drie zijden omgeving door de relictzone 'Heide en bos Groot Schietveld', maar deze behoort tot een ander traditioneel landschap.

De pastorie Sint-Jozef Gooreind is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed onder de volgende omschrijving:

'Dubbelhuisje van drie traveeën en twee bouwlagen onder leien zadeldak met dakkapel; gebouwd in 1866 en vergroot aan de achterzijde in 1879 onder leiding van architect Eugene Gife.

Bakstenen lijstgevel op dito plint gemarkeerd door baksteenfries onder kordonvormende lekdrempels van bovenverdieping en daklijst. Hoeken afgezet met versneden pilasters. Getoogde vensters in deels omlappende bakstenen omlijsting. Rondboogdeur met steektrap en halve natuurstenen omlijsting met kraagstukken en kruis. Fraai houten tuindeurtje met art-nouveau-inslag.'

TOETSING T.A.V. DE HUIDIGE SITUATIE

Het plan zal aanleiding geven tot een betere beleving van het park. Er wordt meer openheid gecreëerd richting de omliggende straten en de

pastorie. Waardevolle oude bomen blijven behouden. Het gebouw van de schuttersgilde wordt afgebroken en vervangen door een kleiner paviljoen.

Het hoofdvolume van de voormalige pastorie blijft behouden en moet bij een renovatie zijn oorspronkelijk karakter behouden. Het blijft een vrijstaand gebouw. Een eventuele uitbreiding bevindt zich achter het hoofdvolume. Een samensmelting van de bestaande en nieuwe bebouwing wordt vermeden.

Door het plan blijft de erfgoedwaarde van de voormalige pastorie dus gevrijwaard, terwijl de omgeving opgewaardeerd wordt. Het plan heeft dan ook een positief effect.

TOETSING T.A.V. DE PLANOLOGISCHE SITUATIE

In het BPA Gooreinde is volgende bepaling opgenomen voor de bebouwing: "alle constructies uit esthetisch en stedenbouwkundig oogpunt moeten verantwoord zijn wat betreft de aangewende materialen, de vormgeving en de inplanting". In de huidige planologische toestand is er dan ook ruimte voor meer bebouwing ter hoogte van het park en is er weinig bescherming van de voormalige pastorie. Het plan heeft dan ook een positief effect.

BEOORDELING

Het plan heeft een positief effect voor de discipline Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie. Door het plan blijft de erfgoedwaarde van de voormalige pastorie dus gevrijwaard, terwijl de omgeving opgewaardeerd wordt.



relictzones



Beelden van de bestaande situatie van de pastorie (boven) en het park (onder)

Discipline Mens

BESCHRIJVING EN ANALYSE

Mobiliteit

Het plangebied is niet gelegen langs een belangrijke verkeersader. Het aanwezige verkeer betreft voornamelijk lokale voertuigen. Vlakbij het plangebied, voor de kerk, is een openbare parking gelegen.

Sociaal-organisatorische aspecten en hinder

Het parkje is vandaag vooral een ontmoetingsplekje voor een beperkt aantal jongeren en jaarlijks vindt er een tuinfeest voor de bewoners van Gooreind plaats. Het heeft vandaag vooral een verbindende functie. De verblijfsfunctie wordt vandaag onvoldoende ondersteund door aanleg en inrichting.

De pastorie staat momenteel leeg en wacht op een renovatie tot horecazaak.

TOETSING T.A.V. DE HUIDIGE

SITUATIE

Mobiliteit

De ontsluiting van het plangebied is voorzien via de Theo Verellenlaan. De verkeersgeneratie door het restaurant wordt niet van die aard verwacht dat deze problemen zal geven voor de doorstroming.

Er zijn geen parkeerplaatsen voorzien aan het park of aan het restaurant. Er is voldoende parking in de directe omgeving in de straten Theo Verellenlaan, Rerum Novarumlaan en Kerkplaats en op de parking voor de kerk. Er wordt dan ook niet verwacht dat de maxi-

male parkeerdruk zal overschreden worden omwille van het plan.

De effecten op het vlak van mobiliteit zijn verwaarloosbaar.

Sociaal-organisatorische aspecten

Het doel is het parkje op te waarderen tot een hedendaagse publieke groene ontmoetingsruimte in het centrum van Gooreind. De geplande horecazaak in de voormalige pastorie zal het aangename dorpsleven van Gooreind verder ondersteunen. De effecten zijn positief.

Hinder

Doel van de opwaardering van het park is het gebruik ervan bevorderen. Het normale gebruik van het park zal echter geen aanleiding geven tot belangrijke hinder voor de omwonenden.

De omvorming van de pastorie tot restaurant zal extra verkeer aantrekken en mogelijk aanleiding geven tot geluidshinder (voornamelijk in de zomer, bij gebruik van het terras). Zoals hoger beschreven, worden op het vlak van mobiliteit geen belangrijke effecten verwacht.

De eventuele geluidshinder zal zich voornamelijk situeren aan de achterzijde, die gelegen is aan de kant van het park. Ter hoogte van de woningen aan de andere zijde van het park wordt geen hinder verwacht gezien de afstand en de buffering door bomen en struiken. Het gebouw is vrijstaand. Aan de rechterzijde is geen woning gelegen. Aan de linkerzijde wel, maar er is een weg tussen de pastorie en de woning. Aan de voorzijde van de pastorie, aan de Theo Verellenlaan wordt minder hinder verwacht

gezien daar geen terras is. Bovendien is het gebouw aan de overzijde niet bewoond, maar in gebruik als bibliotheek. De hinder voor omwonenden zal dan ook beperkt zijn.

Eventuele lichthinder is mogelijk door verlichting langs de paden in het park, aan het nieuw te bouwen paviljoen en door verlichting van de terrassen. Het is aangewezen verlichting te beperken tot het hoogst noodzakelijke en vooral om gerichte verlichting te voorzien die geen hinder geeft voor de nabijgelegen woningen. Op zich zal de hinder wel sterk beperkt worden door de aanwezigheid van hoge bomen.

Bij de uitbating van het restaurant kan vanuit de afzuiging van de keukengeur verspreid worden, die mogelijk door omwonenden als hinderlijk kan ervaren worden. Dit is sterk afhankelijk van de persoon en de omstandigheden. Hinder kan voorkomen worden door het plaatsen van de juiste filters in het afzuigstelsel.

TOETSING T.A.V. DE

PLANOLOGISCHE SITUATIE

In het BPA Gooreind zijn zowel de pastorie als het park opgenomen als zone voor openbare voorzieningen. Deze bestemming laat ook ruimte voor allerlei activiteiten die aanleiding kunnen geven tot hinder. Ten opzichte van de huidige planologische situatie worden dan ook geen belangrijke wijzigingen verwacht.

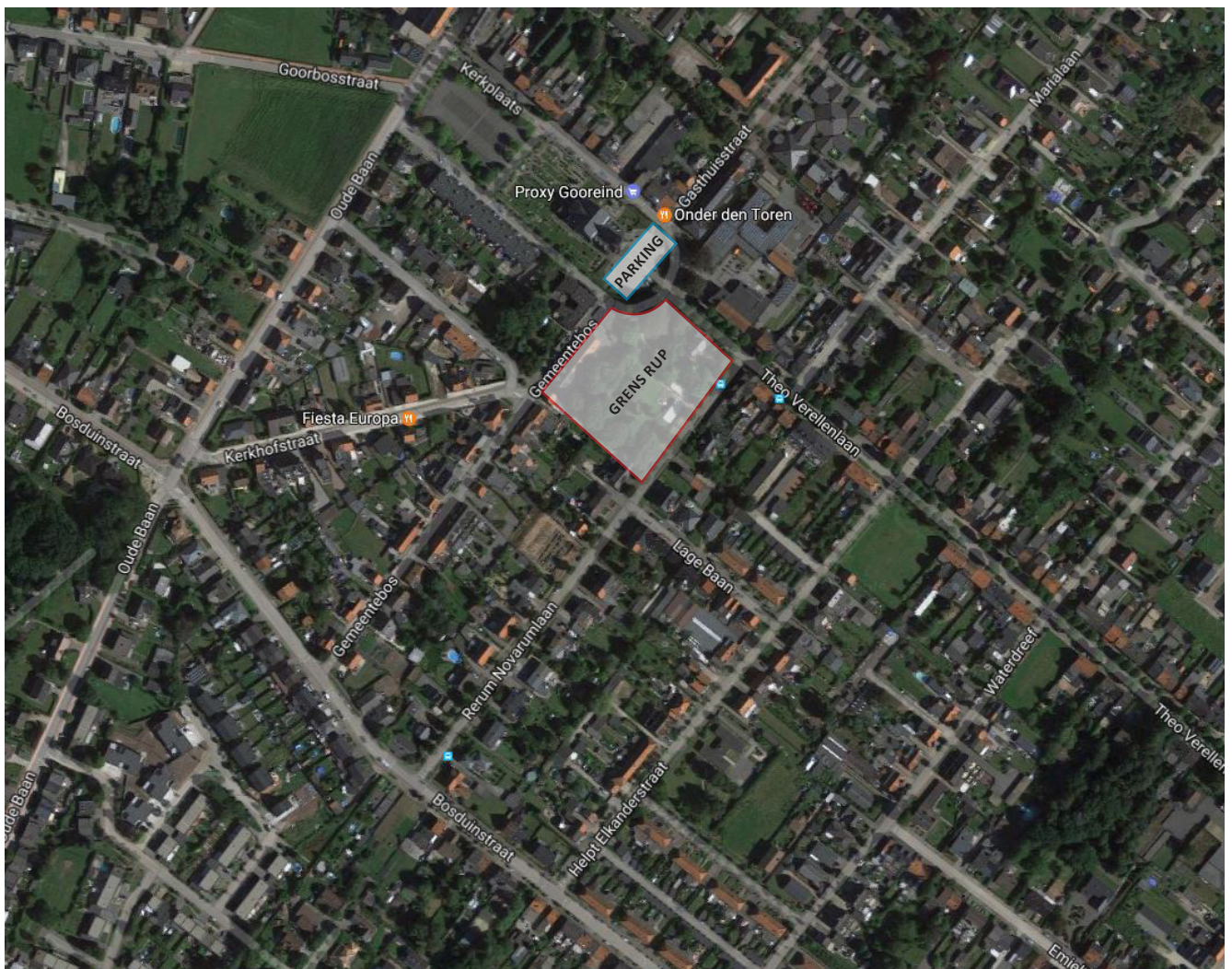
BEOORDELING

Er zijn geen aanzienlijke effecten voor de discipline Mens. De uitbating van het restaurant zal aanleiding geven

tot verkeersgeneratie, maar dit zal beperkt zijn en geen grote hinder geven. Op sociaal-organisatorisch vlak, zorgen de opwaardering van het park en de inrichting van de pastorie als horecazaak voor positieve effecten. Naar hinder worden enkel beperkte effecten verwacht.

Stramien cvba

Juni 2017



locatie openbare parking en straatnamen