



Richtlijnenkader nieuwe woonontwikkelingen op locaties buiten de voorzieningen

Goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen in haar zitting van 17 januari 2022.

Dit richtlijnenkader vervangt het richtlijnenkader nieuwe woonontwikkelingen op locaties buiten de voorzieningen goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen in haar zitting van 15 februari 2021

De beleidsvisie Ruimte Vlaanderen stuurt aan op woonontwikkelingen nabij de voorzieningen. Dit houdt in dat nieuwe woningen zich dienen te bevinden op wandelafstand van voorzieningen zoals winkels, openbaar vervoersvoorzieningen (bv. bushaltes), openbare instellingen,

Wachtebeke is een landelijke gemeente met heel wat verspreide bebouwing en een vrij beperkt aanbod aan voorzieningen. De enige locatie met een voldoende graad aan voorzieningen is het dorpscentrum van Wachtebeke. Er wordt dan ook gestuurd naar ruimtelijke verantwoorde extra woonontwikkelingen in het dorpscentrum. Het masterplan kloostersite dorp sluit hier bij aan.

Om een antwoord te geven op de vraag naar nieuwe woonontwikkelingen buiten de voorzieningen werden volgende richtlijnen in functie van de beoordeling vooropgesteld:

- De ruimtelijke bestemming van de locaties is woongebied in de ruime zin;
- Als “wandelafstand” wordt beschouwd een straal van ca 600m ten opzichte van het dorpscentrum.
Om dit meer concreet te maken is de contour van dit gebied vastgelegd (zie kaart horende bij dit besluit).
- In de woongebieden gelegen buiten het aanbod van de voorzieningen in het dorpscentrum
 - o kunnen er open en halfopen bebouwingen met een volwaardige gevelbreedte worden opgericht. Gesloten bebouwing wordt hier uitgesloten;
 - o hebben de nieuwe woonontwikkelingen een maximale densiteit die aansluiting vindt bij de densiteit van de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving = densiteit van de bebouwing gelegen in woongebied in de ruime zin en dit 200m links en 200m rechts van de locatie en dit aan beide kanten van de straat.
Indien het een inbreidingsproject betreft wordt de densiteit van de bestaande bebouwing rondom het project gelegen in woongebied in de ruime zin in rekening gebracht;
 - o sluiten de nieuwe woningen aan bij de verschijningsvorm van de bestaande bebouwing;
 - o betreft het het bouwen van eengezinswoningen. Meergezinswoningen worden uitgesloten tenzij deze de verschijningsvorm en dimensies hebben van een bescheiden landelijke eengezinswoning. In dit laatste geval wordt wel het totaal aantal individuele wooneenheden van de meergezinswoning meegerekend bij het bepalen van de maximale densiteit.

- Woonuitbreidingsgebieden bepaald in het gewestplan worden uitgesloten uit dit richtlijnenkader. Vragen naar ontwikkeling van woonuitbreidingsgebied worden los van dit kader beoordeeld.