

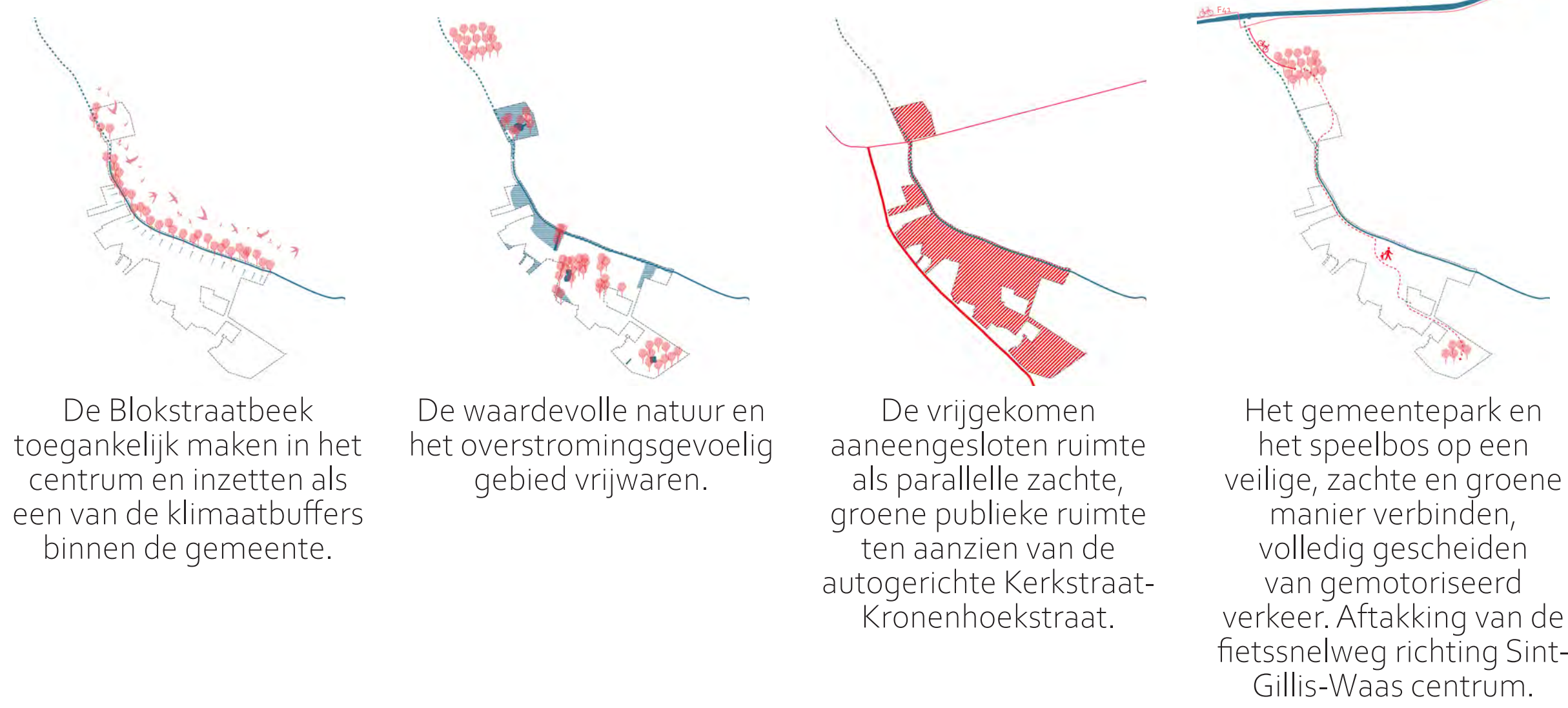
# MASTERPLAN GROENBLAUWE WOONAS BLOKSTRAATBEEK NAAR EEN KADER VOOR KWALITATIEVE ONTWIKKELINGEN

**INTRO** Het ontwerpteam (Atelier Romain en Forest) voerde samen met de gemeente en betrokken stakeholders ontwerp onderzoek voor het projectgebied Blokstraatbeek in de kern van Sint-Gillis-Waas. Het ontwerp onderzoek verkent hoe de ambities van de gemeente kunnen gerealiseerd worden op het terrein. Dit ontwerp onderzoek vormt de basis van het masterplan. Speciale aandacht gaat uit naar de toegankelijkheid en de doorwaadbaarheid van het gebied, de leefbaarheid van de nieuwe ontwikkelingen, de aansluiting bij het centrum alsook hun onderlinge samenhang.

Via de panelen die u terug vindt per deelgebied verspreid over het centrum van de gemeente (zie de overzichtskaart op dit paneel) en de website van de gemeente wensen we de buurtbewoners te informeren over de stand van zaken. Via de postbus die u terugvindt in de bibliotheek en via de website van de gemeente kunnen eventuele bemerkingen achtergelaten worden. Aandachtspunten aangehaald door de buurtbewoners zullen mee genomen worden in de volgende stappen om te komen tot een realisatie.

**VISIE** Via een uitgebreide omgevingsanalyse en een terreinbezoek konden we in samenspraak met de gemeente **DRIE HOOFDAMBITIES** vastleggen voor het volledige projectgebied. Per ambitie stellen we een aantal **GENERIEKE KRIJTLIJNEN** voorop die aangeven hoe een toekomstige ontwikkeling aan een bepaalde ambitie kan bijdragen. De krijtlijnen worden toegelicht naar relevantie binnen de ambitie, het huidige tijdperk en de context van Sint-Gillis-Waas. Op basis van de krijtlijnen kan verdichting overwogen, gefaseerd en op de juiste plaats worden gerealiseerd.

## ambitie 1 Blokstraatbeek als klimaatbuffer en ecologisch-recreatieve verbinding



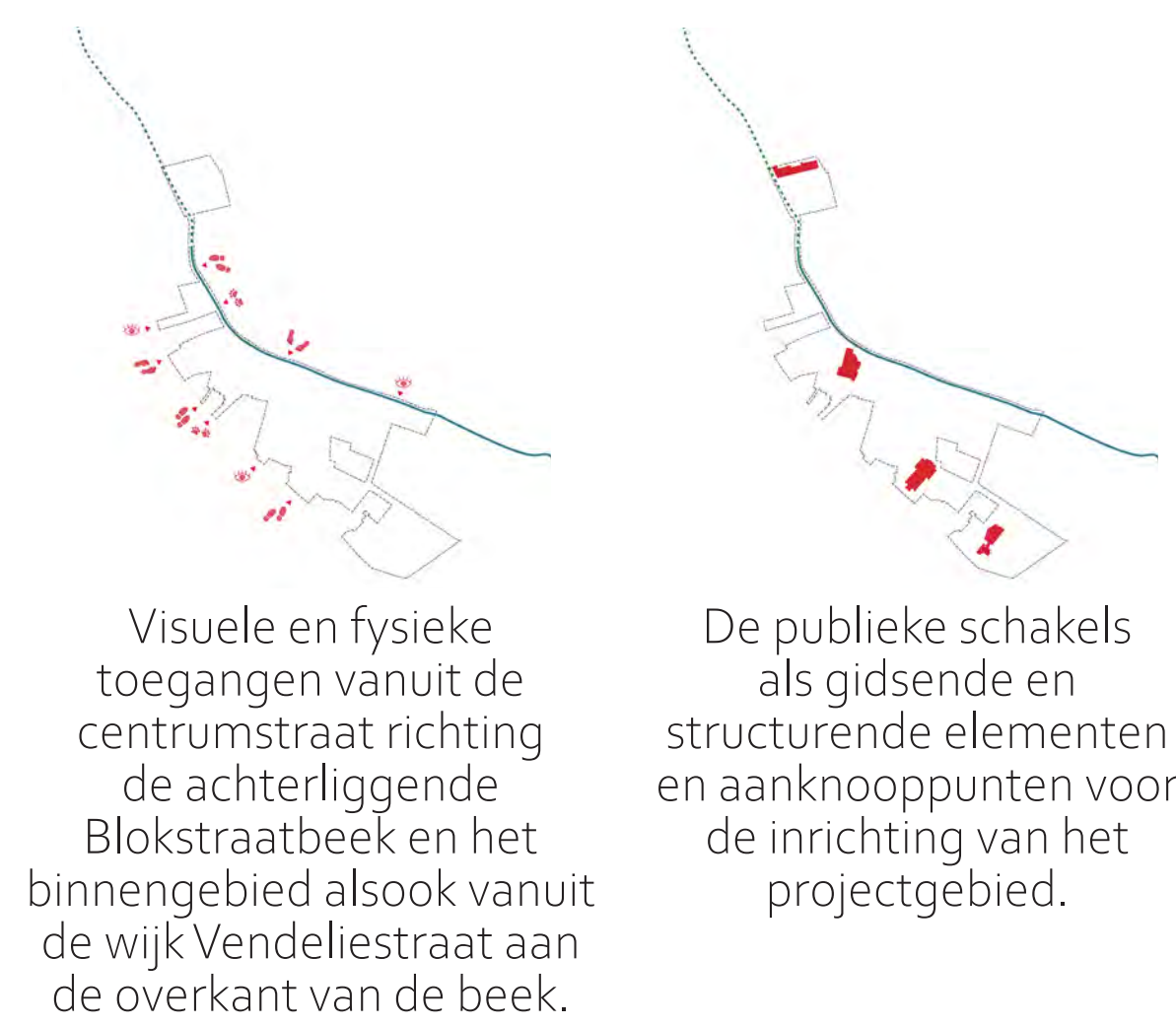
De Blokstraatbeek toegankelijk maken in het centrum en inzetten als een van de klimaatbuffers binnen de gemeente.

De waardevolle natuur en het overstromingsgevoelig gebied vrijwaren.

De vrijgekomen aaneengesloten ruimte als parallelle zachte, groene publieke ruimte ten aanzien van de auto-gerichte Kerkstraat-Kronenhoekstraat.

Het gemeentepark en het speelbos op een veilige, zachte en groene manier verbinden, volledig gescheiden van gemotoriseerd verkeer. Aftakking van de fietssnelweg richting Sint-Gillis-Waas centrum.

## ambitie 2 Blokstraatbeek als backbone en verbindend element



Visuele en fysieke toegang van de centrumstraat richting de achterliggende Blokstraatbeek en het binnengebied alsook vanuit de wijk Vendelierstraat aan de overkant van de beek.

De publieke schakels als gidsende en structurende elementen en aanknooppunten voor de inrichting van het projectgebied.

De schoolomgevingen betrekken om hun ruimtebehoeften mee in rekening te nemen en een optimalisering van de ruimte te bekomen via een kruisbestuiving met de projectaanvragen. Scholen inzetten aan de hand van meervoudig ruimtegebruik.

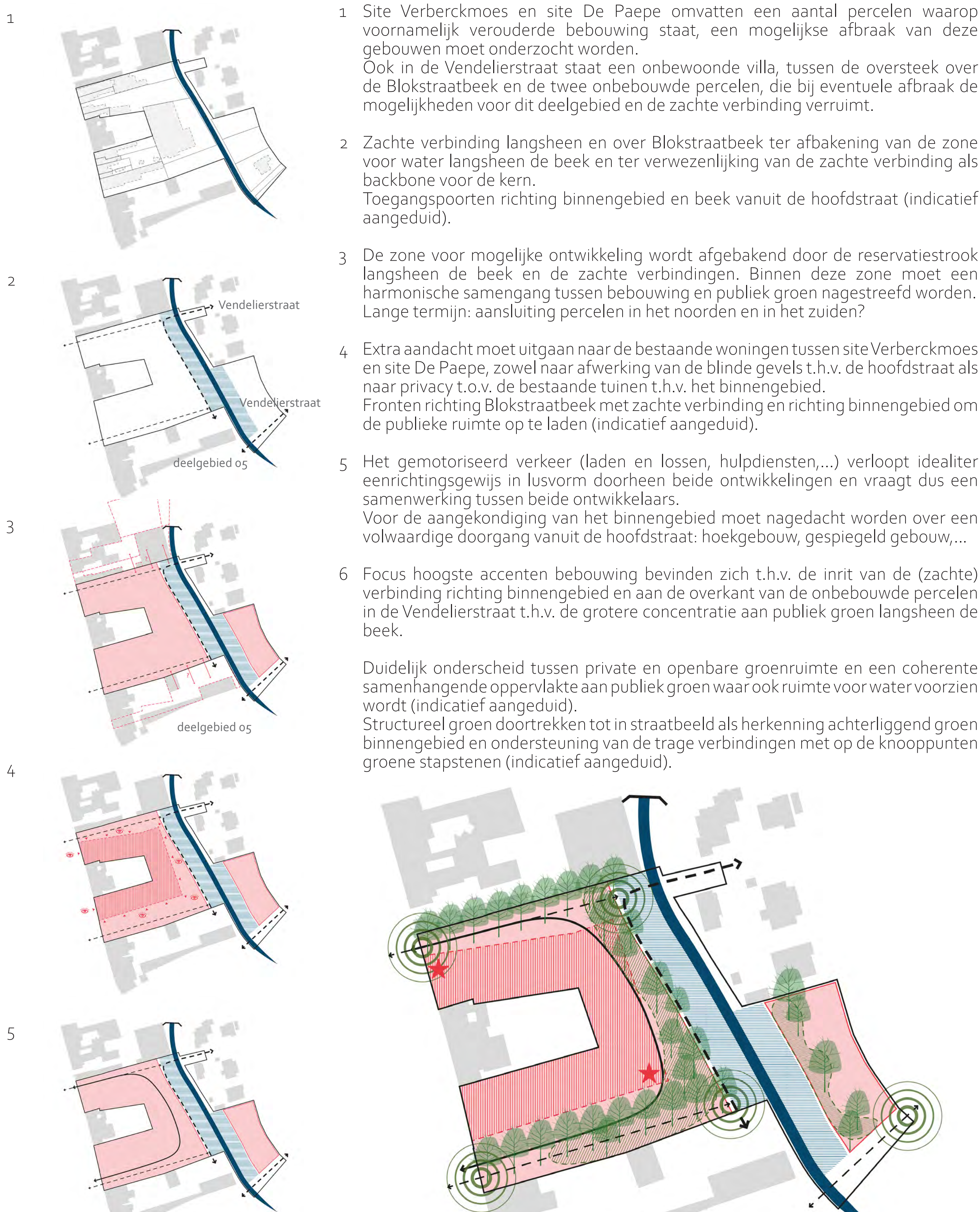
Het positioneren en oriënteren van nieuwe bebouwing naar de Blokstraatbeek toe ter beleving van de groene kamer. Private ontwikkelaars als motoren voor de realisatie van gemeentelijke ambities. Beide initiatieven zorgen voor een kruisbestuiving.

## ambitie 3 Blokstraatbeek als nieuwe voorkant

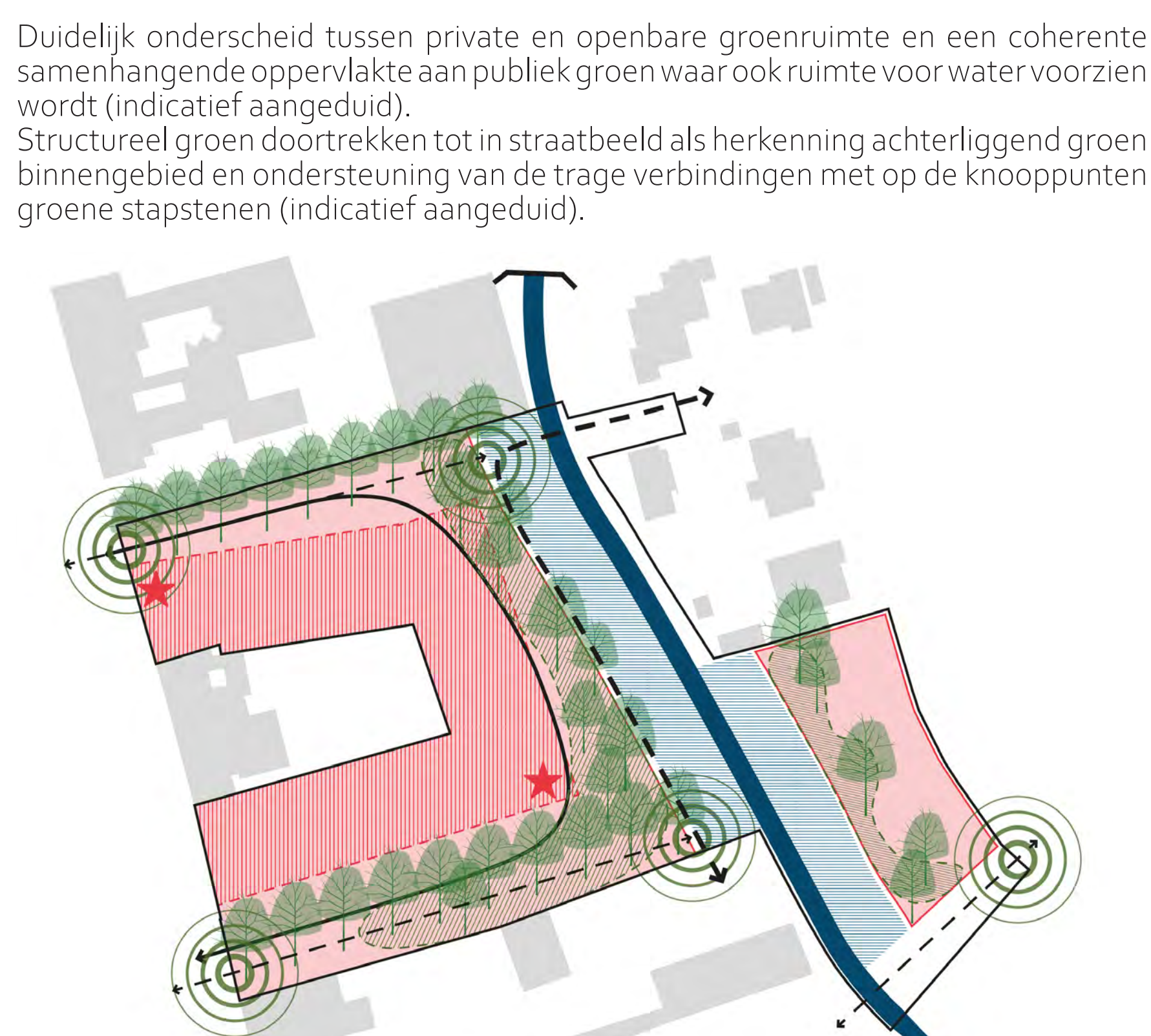
# deelgebied o6

## site Verberckmoes en site De Paepe

Om tot een kwalitatief beoordelingskader te komen voor projectaanvragen binnen de kern van Sint-Gillis-Waas worden de krijtlijnen getoetst aan verschillende deelgebieden binnen het projectgebied. Vanuit een lezing van de bestaande context projecteren we de krijtlijnen die de ontwikkeling sturen in het nastreven van de ambities op de verschillende deelgebieden. Op basis van deze krijtlijnen wordt het **ONTWIKKELINGSPOTENTIEEL** binnen de deelgebieden afgewogen. De motivatie voor het ambiëren van bepaalde krijtlijnen binnen een deelgebied wordt vooral bepaald door de samenhang over de verschillende deelgebieden heen.

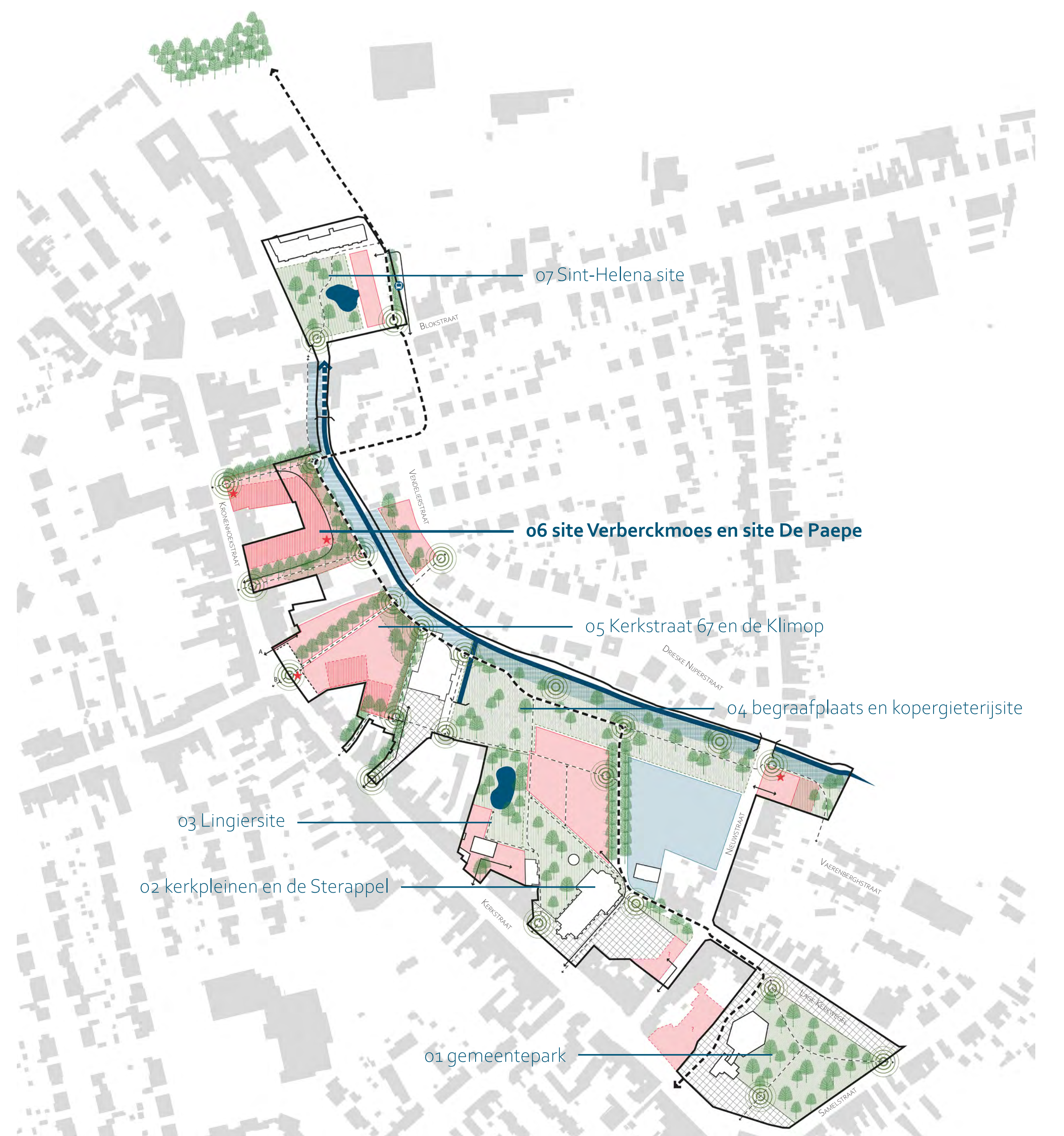


- 1 Site Verberckmoes en site De Paepe omvatten een aantal percelen waarop voornamelijk verouderde bebouwing staat, een mogelijke afbraak van deze gebouwen moet onderzocht worden. Ook in de Vendelierstraat staat een onbewoonde villa, tussen de oversteek van de Blokstraatbeek en de twee onbebouwde percelen, die bij eventuele afbraak de mogelijkheden voor dit deelgebied en de zachte verbinding verruimt.
- 2 Zachte verbinding langsheen en over Blokstraatbeek ter afbakening van de zone voor water langsheen de beek en ter verwezenlijking van de zachte verbinding als backbone voor de kern. Toegangspoorten richting binnengebied en beek vanuit de hoofdstraat (indicatief aangeduid).
- 3 De zone voor mogelijke ontwikkeling wordt afgebakend door de reservatiestrook langsheen de beek en de zachte verbindingen. Binnen deze zone moet een harmonische samengang tussen bebouwing en publiek groen nagestreefd worden. Lange termijn: aansluiting percelen in het noorden en in het zuiden?
- 4 Extra aandacht moet uitgaan naar de bestaande woningen tussen site Verberckmoes en site De Paepe, zowel naar afwerking van de blinde gevels t.h.v. de hoofdstraat als naar privacy t.o.v. de bestaande tuinen t.h.v. het binnengebied. Fronten richting Blokstraatbeek met zachte verbinding en richting binnengebied om de publieke ruimte op te laden (indicatief aangeduid).
- 5 Het gemotoriseerd verkeer (laden en lossen, hulpdiensten,...) verloopt idealiter eenrichtingsgewijs in lusvorm doorheen beide ontwikkelingen en vraagt dus een samenwerking tussen beide ontwikkelaars. Voor de aankondiging van het binnengebied moet nagedacht worden over een volwaardige doorgang vanuit de hoofdstraat: hoekgebouw, gespiegeld gebouw,...
- 6 Focus hoogste accenten bebouwing bevinden zich t.h.v. de inrit van de (zachte) verbinding richting binnengebied en aan de overkant van de onbebouwde percelen in de Vendelierstraat t.h.v. de grotere concentratie aan publiek groen langsheen de beek.



Dit paneel maakt deel uit van een groter geheel. Benieuwd naar de andere deelgebieden en het volledige masterplan? Op onderstaand kaartje is het volledige projectgebied te zien alsook waar de andere deelgebieden zich bevinden.

## volledig projectgebied masterplan met andere deelgebieden



## referentiebeelden



- LEGENDE**
- ontmoetingsplekken als groene stapstenen
  - focus hoogste accent bebouwing
  - zachte verbinding - primair
  - zachte verbinding - secundair
  - inrit gemotoriseerd verkeer
  - zone gevrijwaard voor ruimte voor de beek
  - zone voor (gemengde) ontwikkeling
  - extra aandacht voor afwerking achterkanten en privacy
  - zone voor publiek groen
  - verder te onderzoeken en te onderbouwen: af te breken of te behouden



**OPMERKINGEN OF BEDENKINGEN?**  
Laat een reactie achter in de **postbus** die je terugvindt in de bibliotheek of via de **website van de gemeente**.  
([www.sint-gillis-waas.be/masterplan-blokstraatbeek](http://www.sint-gillis-waas.be/masterplan-blokstraatbeek) of scan de QR-code)  
Bijkomende vragen kan je stellen via het nummer **03 727 17 00** of via het e-mailadres [omgeving@sint-gillis-waas.be](mailto:omgeving@sint-gillis-waas.be).

