

MASTERPLAN GROENBLAUWE WOONAS BLOKSTRAATBEEK NAAR EEN KADER VOOR KWALITATIEVE ONTWIKKELINGEN

Het ontwerpteam (Atelier Romain en Forest) voerde samen met de gemeente en betrokken stakeholders ontwerpend onderzoek voor het projectgebied Blokstraatbeek in de kern van Sint-Gillis-Waas. Het ontwerpend onderzoek verkent hoe de ambities van de gemeente kunnen gerealiseerd worden op het terrein. Dit ontwerpend 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.

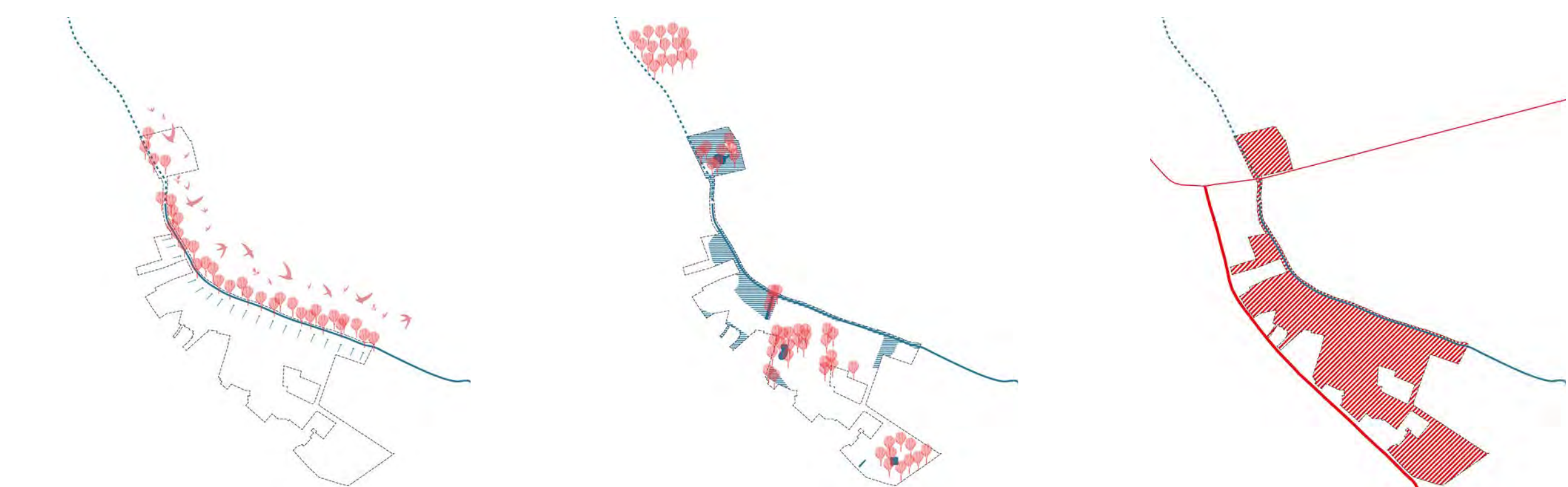
Via deze panelen en via de website van de gemeente wensen we de buurtbewoners te informeren over de stand van zaken. Via de postbus die u terugvindt bij deze panelen en de website kunnen eventuele bemerkingen achtergelaten worden. Aandachtspunten aangehaald door de buurtbewoners zullen mee genomen worden 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



Blokstraatbeek als veerkrachtige as

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

Natuurelementen vrijwaren

De waardevolle natuur en het overstromingsgevoelig gebied vrijwaren.

Centrale ecologisch-recreatieve structuur

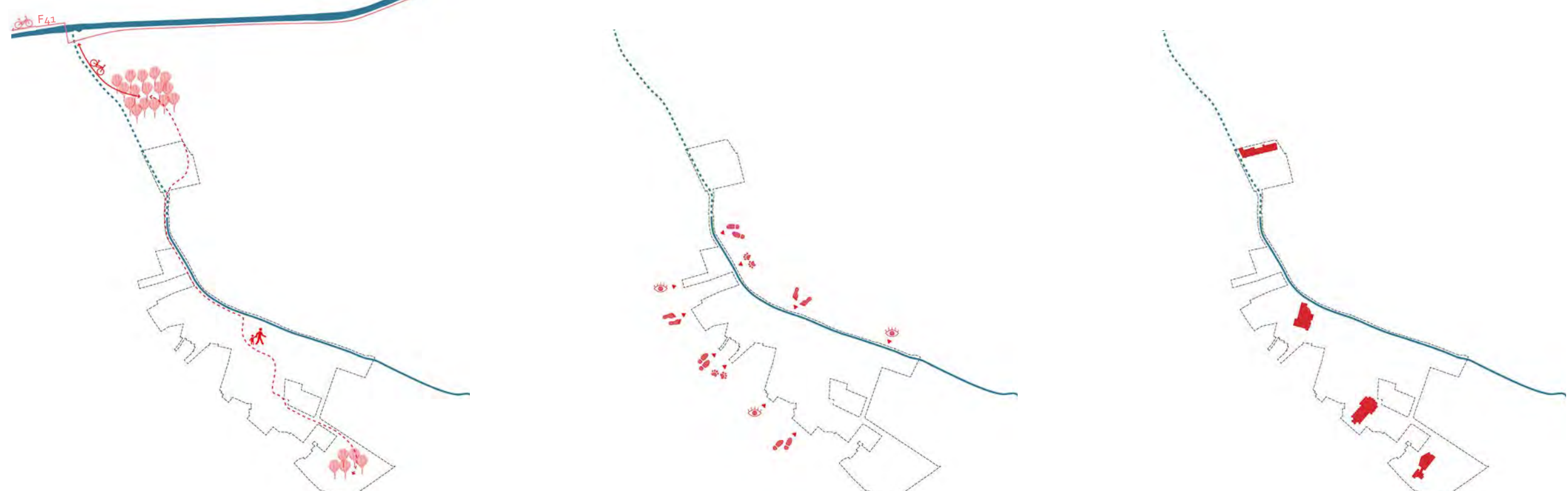
De vrijgekomen aaneengesloten ruimte als parallelle zachte, groene publieke ruimte ten aanzien van de auto-gerichte Kerkstraat-Kronenhoekstraat.

KRIJTLIJNEN DIE BIJDAGEN AAN AMBITIE 1

- Bouwmogelijkheden van waardevolle percelen tot een minimum beperken
- Beek openleggen
- Onderhoudsruimte en bergruimte voor water
- Groene stapstenen
- Coherente samenhangende oppervlakte aan publiek groen
- Ontharden
- Vergroenen
- Doorbreken visuele barrières in binnengebied

AMBITIE 2

Blokstraatbeek als backbone en verbindend element



Zachte verbinding als backbone

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

Dwarse doorsteken

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

Publieke schakels als structurerende elementen

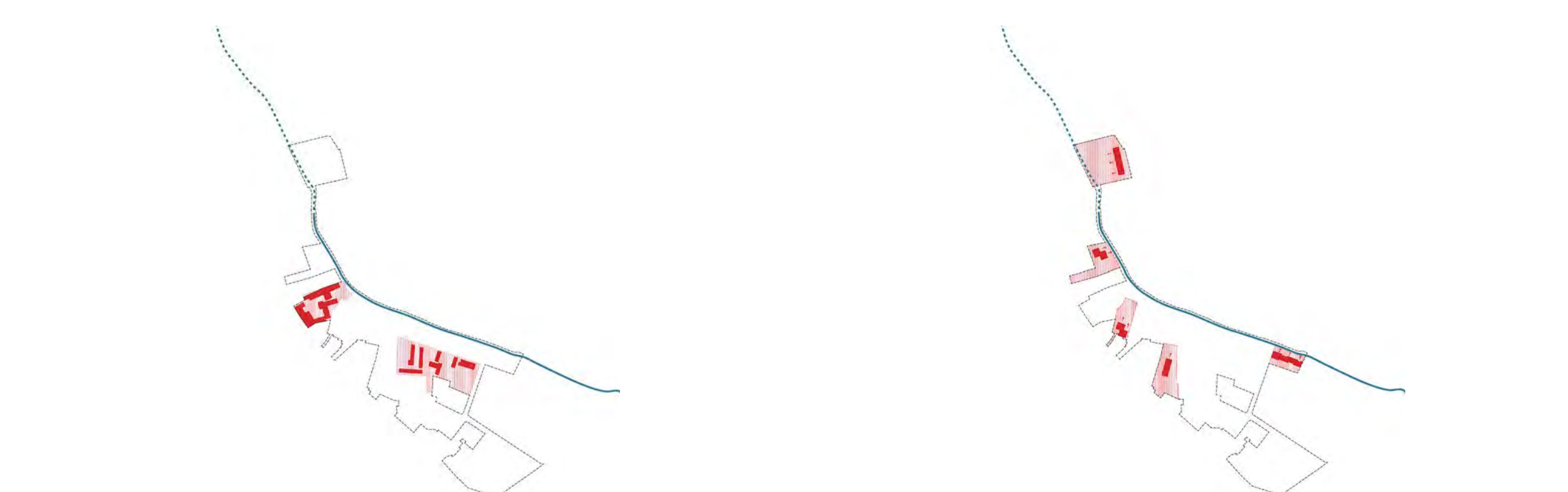
De publieke schakels als gidsende en structurerende elementen en aanknooppunten voor de inrichting van het projectgebied.

KRIJTLIJNEN DIE BIJDAGEN AAN AMBITIE 2

- Doorbreken barrières langsbeek
- Inzetten op beleving en structurerende bestaande zachte wegen
- Missing links herstellen
- Zachte verbinding structureren a.d.h.v. nieuwe volumes, herkenbare groenstructuren,...
- Scheiden verkeersstromen
- Doorzichten en doorsteken richting binnengebied

AMBITIE 3

Blokstraatbeek als nieuwe voorkant



Scholingroepen betrekken

De schoolomgevingen betrekken om hun ruimtebehoefte 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.

Blokstraatbeek als frontzijde

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.

KRIJTLIJNEN DIE BIJDAGEN AAN AMBITIE 3

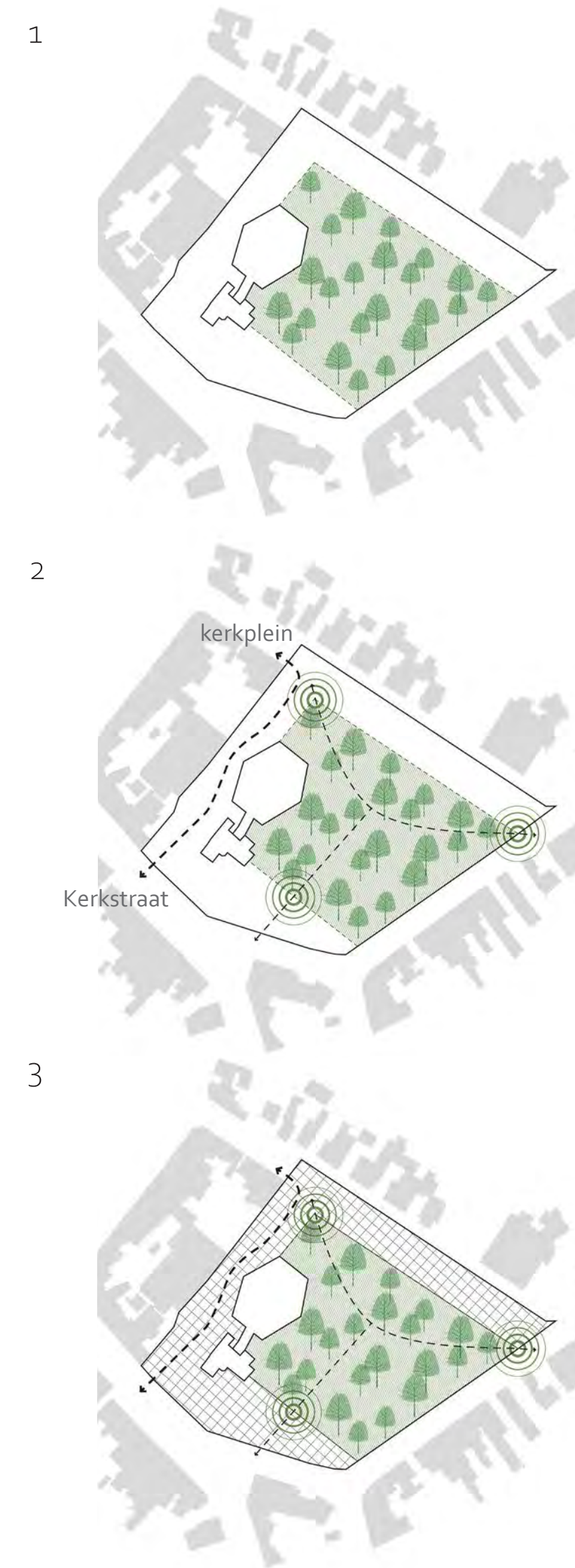
- Randafwerking
- Fronten creëren
- Patrimonium inzetten
- Overkoepelende visie die gefaseerd ontwikkeld kan worden
- Mix aan woontypologieën
- (Ondergrondse) geclusterd parkeren

KRIJTLIJNEN PER DEELGEBIED

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.

01

gemeentepark



- 1 Het gemeentepark is op vandaag de dag erg versteend en draagt een grote potentie in zich om onthard te worden en te vergroenen. De herinrichting moet van het gemeentepark een aangename verblijfsplek maken waar ruimte is voor ontmoeting, spelen, verkoeling zoeken, etc.
- 2 Het gemeentepark is de plek om in te zetten op het trage netwerk binnen de kern, het moet naast een verblijfsplek ook een aangename doorsteekplek vormen. Aan de hand van groene stapstenen wordt het trage netwerk herkenbaar gemaakt en opgeladen (bv. door het voorzien van speelelementen, een picknickbank, een paviljoen,...).
- 3 Nabij het gemeentepark en gemeentehuis is ruimte voor een verhard dorpsplein die de nodige functies kan huisvesten zoals parkeervoorzieningen gekoppeld aan een dorpsmobipunt, terrassen voor de horeca en kleinschalige evenementen etc.
- 4 De leegstaande bebouwing in de Kerkstraat ten noordwesten van het gemeentehuis kunnen herzien worden en eventueel ingezet worden als zone voor gemengde ontwikkeling, waar werken en wonen en handel met elkaar gemixt wordt voor een levendige rand langs het gemeentehuis en de zachte verbindingsweg.

LEGENDE

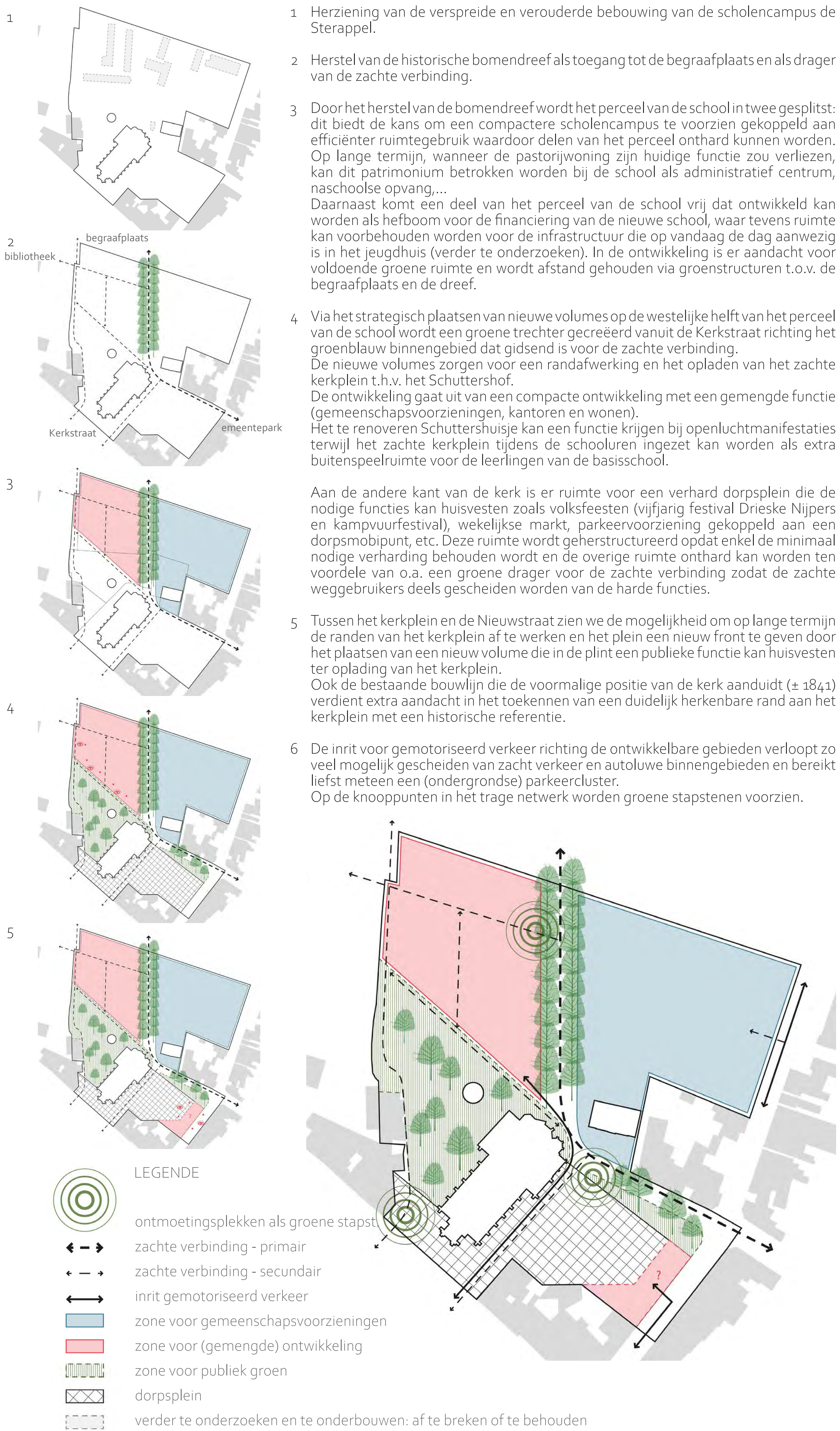
- ○ ○ ontmoetingsplekken als groene stapstenen
- ← → zachte verbinding - primair
- - - zachte verbinding - secundair
- zone voor (gemengde) ontwikkeling
- zone voor publiek groen
- ⊠ dorpsplein

referentiebeelden



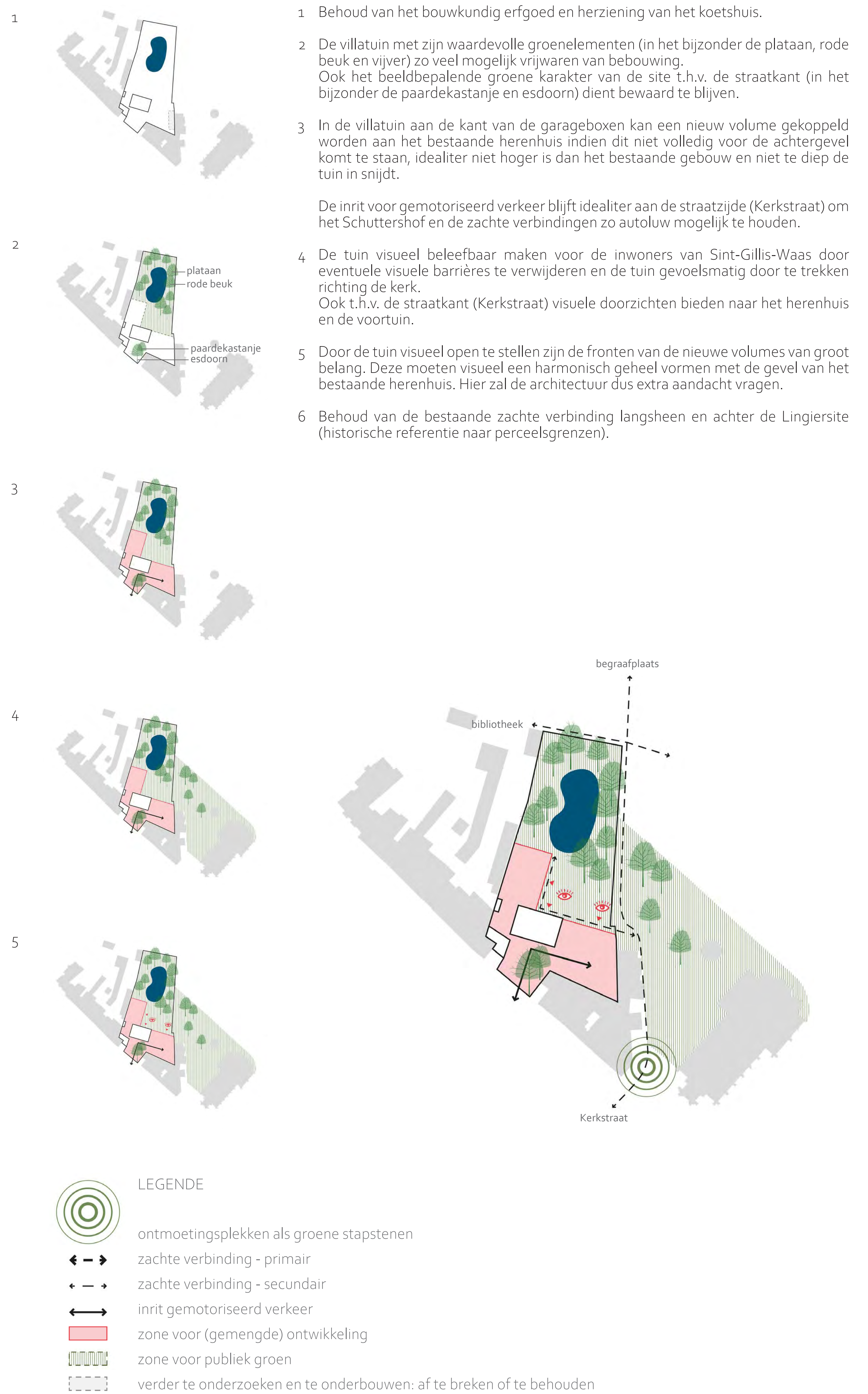
02

kerkpleinen en de Sterappel



03

Lingiersite



referentiebeelden



referentiebeelden



04

begraafplaats en kopergieterijsite



- 1 Begraafplaats ontharden waar mogelijk zodat enkel de noodzakelijke verbindingen 'verhard' zijn en er ruimte vrijkomt langsheen de Blokstraatbeek door enkele graven te verplaatsen. Beek beleefbaar maken t.h.v. de begraafplaats door visuele barrière te doorbreken en de beek de ruimte geven om buiten zijn oevers te treden. Beek openleggen t.h.v. de Kopergieterijsite.
 - 2 Begraafplaats vergroenen via o.a. het beplanten van oude graven, tussenstrookjes en restruimtes met kruidachtigen als duurzame en ecologische oplossing. Begraafplaats aangenaam maken om zich door te begeven via de zachte verbindingsweg, die op vandaag reeds deels bestaat, opdat de uitgestrekte (potentiële) groene ruimte beter en meer benut zou worden.
 - 3 Op de kopergieterijsite tegenover de begraafplaats is ruimte voor de ontwikkeling van een meergezinsvolumen als accent tegenover de uitgestrekte begraafplaats die de rest van de site vrijwaart van bebouwing.
- Door te kiezen voor een meergezinsvolumen op deze plek is er minder verharding nodig en is er ruimte voor de beek, wordt het publieke karakter van het achtergelegen gebied en de zachte verbinding richting de wijk en de supermarkt gevrijwaard en wordt het zicht naar de open landbouwkamer niet geprivatiseerd.
- 4 Aan de toegang van de kopergieterijsite t.h.v. de zachte verbinding duidt een groene stapsteen het publieke karakter van de site en de zachte verbinding aan.
- De zachte verbinding doorheen de begraafplaats wordt opgeladen met groene stapstenen ter bevordering van de beleving - echter passend binnen het intieme en luwe kader van een begraafplaats (bv. door het voorzien van een bankje, een paviljoen,...).

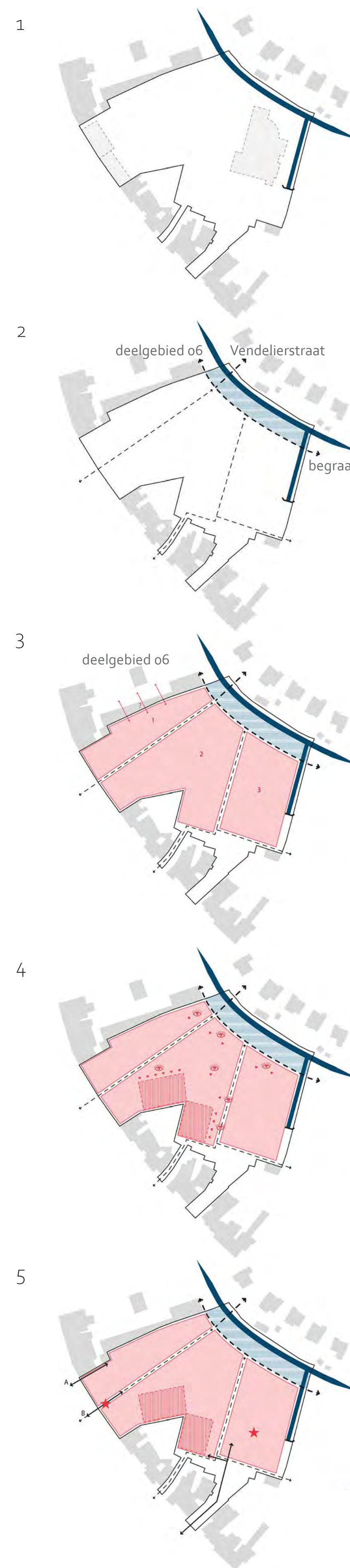


referentiebeelden

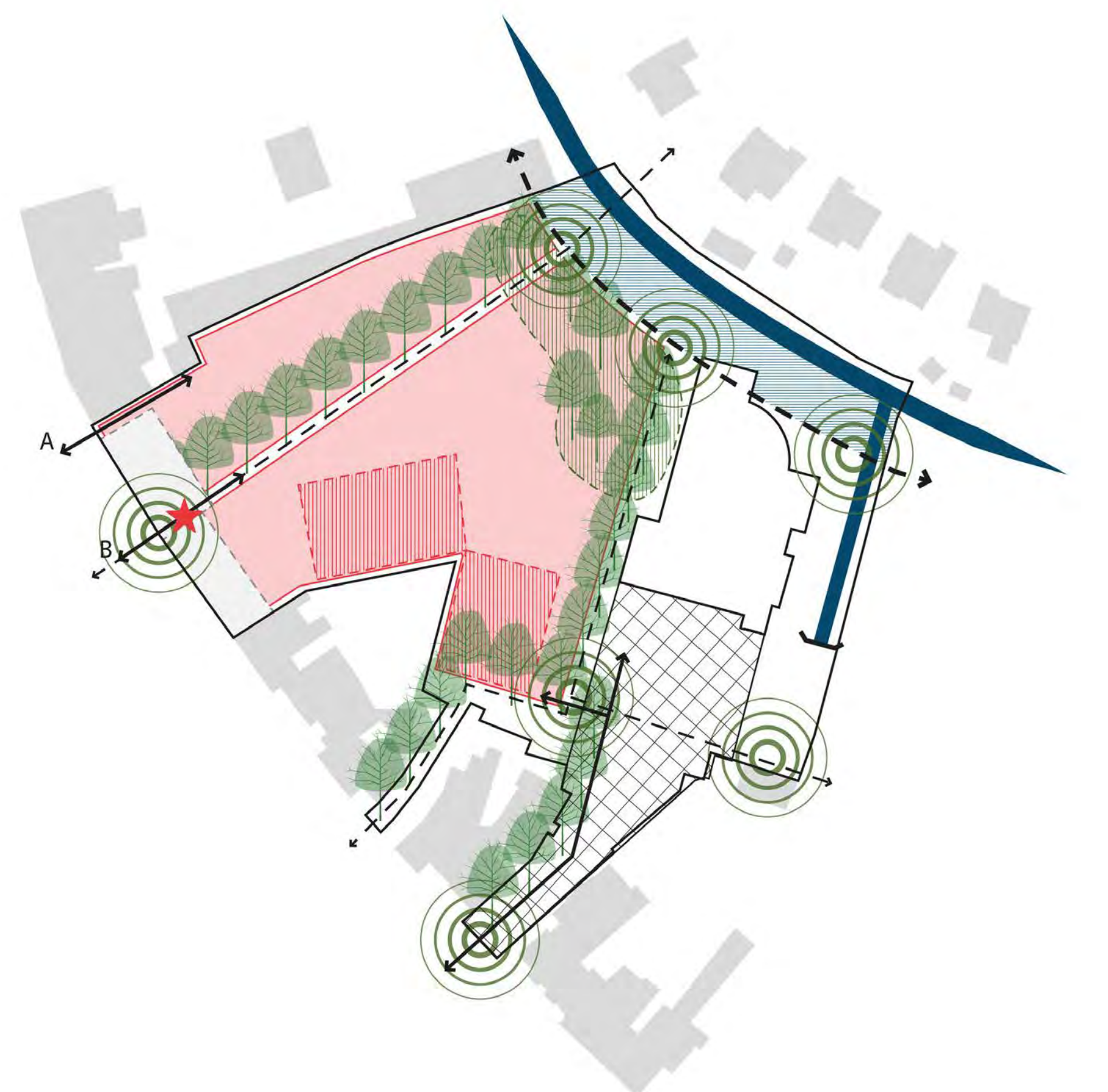


05

Kerkstraat 67 en de Klimop



- 1 Behoud van de gebouwen aan de Kerkstraat indien het patrimonium van de school als historisch waardevol geacht wordt. Lange termijn: herlokalisatie van de bibliotheek?
- 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?
- 4 Bestaande tuinen van woningen in Kerkstraat afwerken met grondgebonden eengezinswoningen opdat achterkanten fronten worden en de privacy van de bestaande woningen verzekerd wordt. Fronten richting Blokstraatbeek met zachte verbinding en richting binnengebied om de publieke ruimte op te laden (indicatief aangeduid).
- 5 Focus hoogste accent bebouwing bevindt zich t.h.v. de inrit van de zachte verbinding richting binnengebied. Inrit gemotoriseerd verkeer: A: bij behoud patrimonium school (enkel laden en lossen - sporadisch) B: bij afbraak patrimonium school. Voor de aangekondiging van het binnengebied moet nagedacht worden over een volwaardige doorgang vanuit de hoofdstraat: hoekgebouw, gespiegeld gebouw,...
- 6 Duidelijk onderscheid tussen private en openbare groenruimte en een coherente samenhangende oppervlakte aan publiek groen waar ook ruimte voor water voorzien wordt (indicatief aangeduid). Structureel groen doortrekken tot in straatbeeld als herkenning achterliggend groen binnengebied en ondersteuning van de trage verbindingen met op de knooppunten groene stapstenen (indicatief aangeduid).

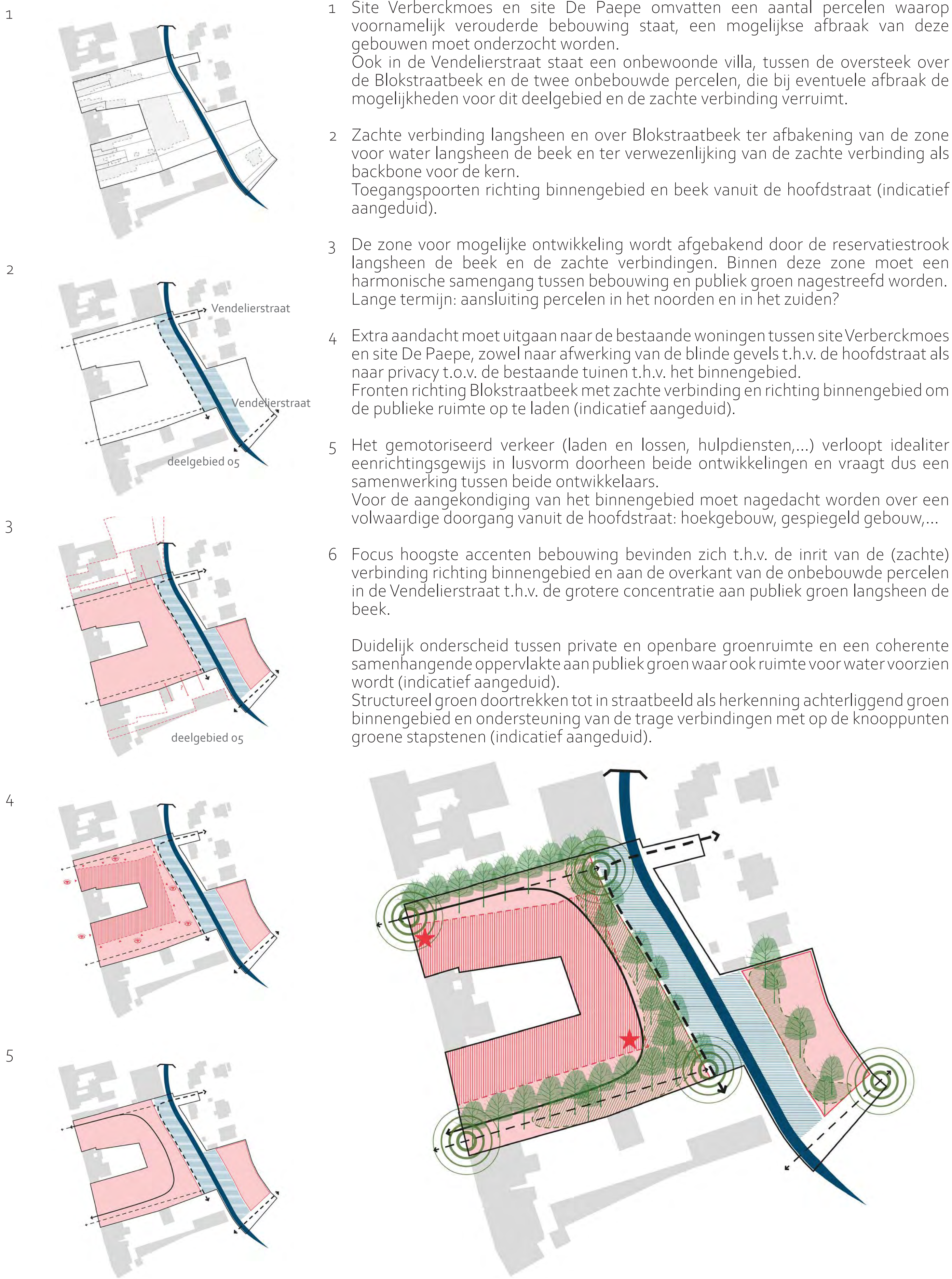


referentiebeelden



06

site Verberckmoes en site De Paepe



- 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 over 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.

Duidelijk onderscheid tussen private en openbare groenruimte en een coherente samenhangende oppervlakte aan publiek groen waar ook ruimte voor water voorzien wordt (indicatief aangeduid). Structureel groen doortrekken tot in straatbeeld als herkenning achterliggend groen binnengebied en ondersteuning van de trage verbindingen met op de knooppunten groene stapstenen (indicatief aangeduid).

- 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

07

Sint-Helena site



- 1 De parktuin met zijn waardevolle groenelementen zo veel mogelijk vrijwaren van bebouwing. De brede geasfalteerde wegen doorheen de parktuin dragen een grote potentie in zich om onthard te worden. De herinrichting moet een aangename verblijfsplek maken van de parktuin waar ruimte is voor ontmoeten, tot rust komen, etc.
- 2 De zachte verbinding richting het speelbos wordt in eerste instantie voorzien langs de oostzijde van de Sint-Helenasite waar zich ook de bushalte bevindt. Extra aandacht moet uitgaan naar het verkeersveilig en kindvriendelijk inrichten van het rondpunt ter hoogte van de parking van de supermarkt en het AZ Nikolaas. Aan de hand van groene stapstenen wordt het trage netwerk kenbaar gemaakt en het publieke karakter van de parktuin versterkt.
- 3 Lange termijn: zachte verbinding voorzien langsheen open te leggen Blokstraatbeek tussen deelgebied 06 en Blokstraat - en zo verder doorheen de parktuin t.h.v. Sint-Helena.
- 4 In het oosten van de parktuin is ruimte voor een nieuw volume haaks op het bestaande gebouw die een levendige rand creëert aan het park en langsheen de inrit naar de supermarkt waar ook de bushalte zich bevindt.

- LEGENDE
- ontmoetingsplekken als groene stapstenen
 - zachte verbinding - primair
 - zachte verbinding - secundair
 - inrit gemotoriseerd verkeer
 - zone gevrijwaard voor ruimte voor de beek
 - zone voor (gemengde) ontwikkeling
 - zone voor publiek groen

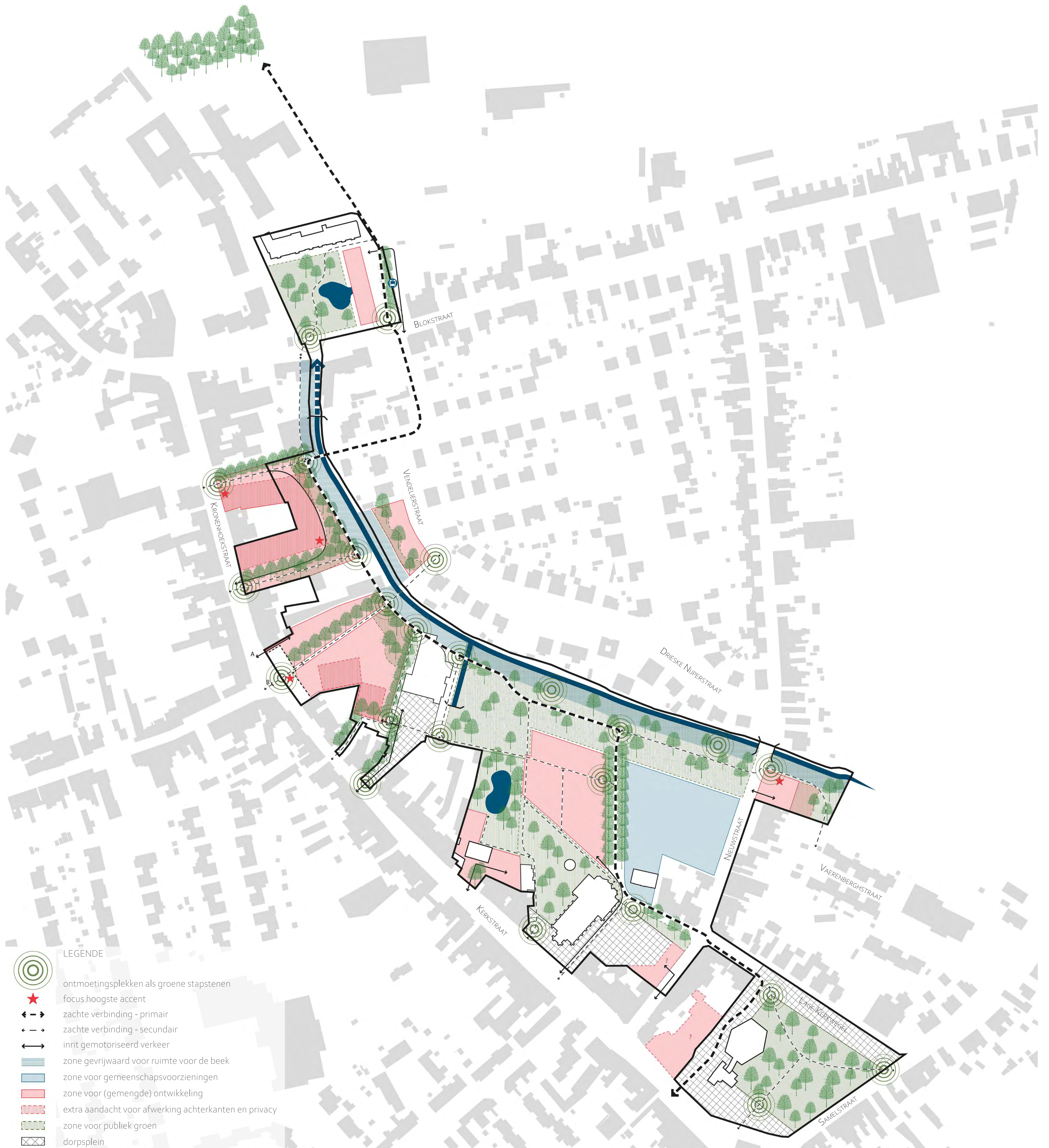
referentiebeelden



referentiebeelden



KADER VOOR KWALITATIEVE ONTWIKKELINGEN



OPMERKINGEN OF BEDENKINGEN?
 Laat een reactie achter in de postbus die je hier terugvindt of via de website van de gemeente.
 (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.

